Ⅲ 分譲マンション等に関する支援や届出など

分譲マンションは、今後、建物の老朽化と居住者の高齢化が懸念されることから、
適正な管理や、管理組合の主体的な取組を支援しています。

1 マンションへの支援

ページID:8523

(1)分譲マンションの修繕への助成(マンション改良工事助成制度)

管理組合が、(公財)マンション管理センターの債務保証を得て、(独)住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、当該融資額を対象として東京都が利子補給を行います。

(独)住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資、(公財)マンション管理センターの債務保証については、次ページをご覧ください。

① 申込要件:すべての要件に当てはまることが必要です

	要件
☐	都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
☐	(独)住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。
☐	融資金の償還方法が、元利均等月賦償還であること。
☐	本制度による申込み(平成23年度以降の申込みに限る)が2回目以上の場合で、いずれかの申込みの交付決定時から10年以上経過しており、当該申込みの交付決定時に管理規約や長期修繕計画等の改善指導を受けている場合は、当該改善指導事項を改善していること。
☐	旧耐震基準のマンション(昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション)については、耐震診断を対象にリフォーム融資を受ける場合を除き、申込回数に応じた所定の耐震診断を実施していること。
☐	マンション管理状況届出制度における要届出マンションに該当する場合は、管理状況の届出を行っていること。(28ページ参照)

② 助成内容

(独)住宅金融支援機構の金利から1%低くなるよう(1%未満の場合は当該金利分)に、東京都が管理組合に対して利子補給します。

③ 利子補給期間

(独)住宅金融支援機構の融資を受ける期間(返済期間)

④ その他

助成内容などが変更になる場合があります。詳細は、お問い合わせください。

問合せ先

東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

TEL:03-5320-7532

≪ウェブサイト:東京都マンションポータルサイト≫
https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02syuzen-josei.html

（2）マンション共用部分リフォーム融資

管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資です。

① 主な特徴

管理組合 申込みの場合	①全期間固定金利 ②法人格の有無を問いません。 ③担保は不要です。 ④融資金利の引下げ制度 マンション管理計画認定（26ページ参照）、マンションすまい・る債の積立て、耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行うことにより、金利が一定程度引き下げられます。
区分所有者 申込みの場合	①全期間固定金利 ②区分所有者のかたが負担する一時金の100％まで融資 ※区分所有者のかたが負担する一時金の100％と一戸当たりの融資限度額（1,500万円／戸）を比較し、いずれか低い金額が融資限度額となります。 ③耐震改修工事等を行うことにより、金利が一定程度引き下げられます。

② その他

利用条件や手続きなど、詳細はお問い合わせください。

問合せ先 ?

（独）住宅金融支援機構

TEL：03-5800-9366

≪ウェブサイト≫https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html

（3）マンション管理センターの債務保証

（独）住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資について、（公財）マンション管理センターが債務保証を行います。

問合せ先 ?

（公財）マンション管理センター

TEL：03-3222-1518

≪ウェブサイト≫
https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/reformloan.html

（4）直結給水方式への切替に係る支援策

東京都水道局では、直結給水方式の一層の普及・促進を図るための支援として、①増径工事（道路部分からメータまでの給水管を太くする工事）の実施、②融資取扱金融機関の紹介を行っています。

問合せ先 ?

東京都水道局 給水部給水課

TEL：03-5320-6435

≪ウェブサイト≫
https://www.waterworks.metro.tokyo.lg.jp/kurashi/chokketsu/kirikae/

（5）充電設備導入促進事業（集合住宅）

東京都内の集合住宅において、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電設備を設置するかたに対して、経費の一部を助成する制度です。

問合せ先

（公財）東京都環境公社　東京都地球温暖化防止活動推進センター

TEL：03-5990-5159

≪ウェブサイト≫https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/private-evcharge

（6）東京都マンション環境性能表示制度

購入希望者等にマンションの環境性能に関する情報を提供することなどを目的とし、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「再エネ設備・電気」、「維持管理・劣化対策」、「みどり」の5項目の評価について、星印（★）の数で表示し、広告媒体や東京都のウェブサイトで公表する制度です。

問合せ先

■マンション環境性能表示届出書の作成・提出

「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク　TEL：03-5320-7879

■制度全般に関すること

東京都環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課

TEL：03-5320-7937

≪ウェブサイト≫https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/mansion/index.html

（7）東京とどまるマンション（旧 東京都LCP住宅）登録・閲覧制度

災害による停電時でも水の供給やエレベーター運転に必要な最小限の電源を確保することや、防災マニュアルの策定、運用などにより、災害時の生活継続対策を講じたマンション等を、「東京とどまるマンション」として登録・公開する制度です。登録マンションの管理組合等に防災備蓄資器材の購入への補助を実施しています。

問合せ先

■制度全般に関すること

東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

TEL：03-5320-5007

■登録・閲覧に関すること

東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

TEL：03-5320-7532

≪ウェブサイト：東京都マンションポータルサイト≫
https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02lcp-touroku.html

(8)東京防犯優良マンション・駐車場認定制度

防犯性能設計に配慮したマンション及び駐車場を推奨、普及を促進し、犯罪に強いまちづくりを目指すことを目的とした認定制度です。

問合せ先

(公財)東京防犯協会連合会

TEL:03-6276-4505

≪ウェブサイト≫https://toboren.ne.jp/website/tokyo_ninteiseido/

(9)マンション管理適正評価制度

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する制度です。評価は毎年更新されます。

問合せ先

(一社)マンション管理業協会

TEL:03-3500-2721

≪ウェブサイト≫http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html

(10)マンション管理適正化診断サービス

日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が、管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事などのマンション管理状況全般について診断を実施し、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを作成・提供します。

問合せ先

(一社)日本マンション管理士会連合会

TEL:03-5801-0843

≪ウェブサイト≫https://www.nikkanren.org/service/shindan.html

(11)マンション防災マニュアルの手引き

ページID:5087

マンションの防災力を高めるために、個々のマンションの実情に合わせた防災マニュアルを作成することが必要です。防災マニュアルを作成する際の参考としてご活用ください。

マンション防災マニュアルは、目黒区総合庁舎本館6階住宅課で配布しているほか、ウェブサイトでもご覧になれます。

≪ウェブサイト:目黒区 マンション防災マニュアルの手引き≫
https://www.city.meguro.tokyo.jp/documents/5087/mansionbousai_1.pdf

問合せ先

目黒区都市整備部 住宅課 居住支援係

TEL:03-5722-6841 **FAX:03-5722-9325**

❀2 マンション管理計画認定制度

ページID:5088

(1)マンション管理計画認定制度

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画(管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画や修繕積立金など)が一定の水準を満たす場合に、地方公共団体から認定をうけることができるようになりました。

認定の有効期間は5年間で、更新が必要です。

(2)認定によるメリット

認定申請に向けて、管理規約や長期修繕計画の見直し、修繕積立金の見直しなど、マンション管理の適正化への主体的な取組の推進が行われることになるほか、認定を受けた管理組合、区分所有者、マンション購入者は、以下のような制度等を利用できます。

対象	内容
管理組合	修繕積立用債券「マンションすまい・る債」金利上乗せ 「マンション共用部分リフォーム融資」金利引き下げ (住宅金融支援機構)
区分所有者	マンション長寿命化促進税制による固定資産税(建物)の減額(1/2) ※令和５年4月1日から令和7年3月31日までに完了した長寿命化工事完了年の翌年度分。 (目黒都税事務所)
マンション購入者	フラット35(維持管理型)の金利引き下げ (住宅金融支援機構)

問合せ先 ?

(独)住宅金融支援機構

TEL:03-5800-9366(代)
「マンションすまい・る債」:0120-0860-23
「フラット35」:0120-0860-35

≪ウェブサイト≫https://www.jhf.go.jp/loan/index.html

関連事項

マンションの長寿命化に資する大規模修繕を行った場合、申告により、固定資産税(家屋)が減額されます。

問合せ先　目黒都税事務所 固定資産税班　TEL:03-5722-9056

（3）申請方法

マンションの状況によって、下の4つの手順のうちいずれかを選択します。

手順	内容
①	管理組合が、直接マンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援システム経由でマンション管理センターへ申請する。
②	管理委託先の管理会社等を経由して、マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する。
③	日本マンション管理士会連合会を経由して、「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する。
④	管理計画認定手続支援システム経由でマンション管理センターへ事前確認を含めて依頼・申請する。

（区は、変更申請を除き、直接申請を受付けておりません）

（4）申請費用

マンション管理センターのシステム利用料及び事前審査料が必要です。
事前確認審査料等は、依頼先へお尋ねください。
目黒区への申請手数料は無料です。

問合せ先 ?

目黒区都市整備部 住宅課 居住支援係
TEL：03-5722-6841　FAX：03-5722-9325
≪ウェブサイト≫
https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/sodan/mansion_kanrikeikaku_ninteiseido.html

問合せ先 ?

（公財）マンション管理センター
TEL：03-3222-1516　FAX：03-3222-1520
≪ウェブサイト≫
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

分譲マンションの耐震化への助成

① 昭和56年5月31日以前の建築
② 延べ面積1,000平方メートル以上かつ地上3階建て以上の耐火・準耐火建築物

の分譲マンションには耐震診断・設計・工事の助成があります。（45、46ページ参照）

❀3 マンション管理状況届出制度

ページID:5086

東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31年3月に制定しました。これに基づき、令和2年4月から「管理状況届出制度」が開始され、要届出マンションの管理組合等に管理状況の届出が義務付けられました。

(1)届出が必要なマンション(要届出マンション)

昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるマンションが対象です。要届出マンション以外のマンションも届出をすることができます。

(2)届出方法

インターネットによる届出	東京都マンション管理状況届出システムにて届出事項を入力してください。 https://www.mansion-todokede.metro.tokyo.lg.jp/mng_apart/apartment/MAA0110/	
届出書(書面)提出	次の届出先へ郵送するか、直接ご提出ください。 〒153-8573 目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区都市整備部 住宅課 マンション管理適正化係	

※届出書は、目黒区都市整備部住宅課(目黒区総合庁舎本館6階)窓口で配布しているほか、以下からダウンロードできます。
≪ウェブサイト:東京都マンションポータルサイト≫
https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei02.html

(3)マンションアドバイザー無料派遣

届出が受理された管理組合は、その管理状況に応じて、管理や建替え、改修について、マンション管理士などの専門家による講義や個別具体的な相談に対するアドバイスを無料で受けることができます。

届出が受理された要届出マンション	1回まで無料
届出が受理されたマンションのうち、管理不全の兆候があるマンション	5回まで無料

※要届出マンション以外のマンションで、管理不全の兆候のないマンションは無料派遣の対象外です。

(4)管理状況届出制度に関する連絡先

・届出書の記載方法や管理状況届出制度に関すること。	分譲マンション総合相談窓口 TEL:03-6427-4900
・届出を行った場合のアドバイザーの無料派遣に関すること。	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター TEL:03-5989-1453
・東京都マンション管理状況届出システムのログインID等に関すること。 ・東京都の条例に関すること。	東京都住宅政策本部マンション課 TEL:03-5320-4913

問合せ先 ?

目黒区都市整備部 住宅課 居住支援係
TEL:03-5722-6841 FAX:03-5722-9325

❀4 マンションに関する相談窓口等

ページID:5087

(1)相談窓口

相談窓口等	連絡先
■(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ①分譲マンション総合相談窓口 管理組合や区分所有者の皆さまが、マンションの管理、再生に取り組みやすい環境を整備するために東京都が開設した相談窓口です。 分譲マンションの管理や建替え、改修に関する相談に、専門家のマンション管理士が総合的にお答えします。 ②耐震化総合相談窓口 耐震診断や耐震改修についてアドバイス、耐震診断、補強設計、耐震改修を行う建築士事務所等の紹介を行っています。 ③アドバイザー派遣(有料) 「管理アドバイザー」は良好な維持管理への支援を、「建替え・改修アドバイザー」は建替えか改修かの判断を進める際の勉強会等の支援を目的としています。	①分譲マンション総合相談窓口 TEL:03-6427-4900 ②耐震化総合相談窓口 TEL:03-5989-1470 ③まちづくり推進課 TEL:03-5989-1453
■(公財)マンション管理センター 国が指定するマンション管理適正化推進センターです。 マンション管理に関する相談を受け付けています。 ①管理組合の運営・管理規約等に関する相談 ②長期修繕計画・計画修繕工事などの建物・設備の維持管理に関する相談	①管理 TEL:03-3222-1517 ②修繕・維持管理 TEL:03-3222-1519
■(一社)東京都マンション管理士会 マンション管理士が、電話でマンション管理に関するご相談にお答えします。	TEL:03-5829-9774
■(一社)マンション管理業協会 マンション管理業者が所属する団体です。 分譲マンションの管理に関する相談を受け付けています。	TEL:050-3733-8982
■東京弁護士会マンション管理相談窓口 マンション管理に関する個別相談(滞納、共用部分損壊、総会の運営指導、騒音・悪臭問題など)、マンション管理者等(第三者管理者、外部アドバイザーなど)の紹介などを行っています。	TEL:03-3581-2223
■(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター:住まいるダイヤル 国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。 住まいのトラブルやリフォームなどに関する相談を総合的に受け付けています。	TEL:0570-016-100 TEL:03-3556-5147

相談窓口等	連絡先
■(一社)日本マンション管理士会連合会:マンション紛争解決センター® マンション管理に関するトラブルについて、裁判ではなく話し合いによる紛争解決(裁判外紛争解決手続(ADR))を図ることを目的としています。	TEL:03-5801-0869
■(一社)再開発コーディネーター協会:マンション建替相談室 マンション建替えに関する相談を受け付けています。	TEL:03-6400-0261

(2)情報提供サイト等

名称	QRコード
■国土交通省:マンション管理・再生ポータルサイト マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法に関するポータルサイトです。 ≪ウェブサイト≫ https://2021mansionkan-web.com/	
■東京都:東京都マンションポータルサイト マンションの管理や耐震化、建替えの制度などを紹介しています。 ≪ウェブサイト≫ https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/	
■東京都:東京都マンションポータルサイト 東京都マンション省エネ・再エネガイドブック マンションの管理組合が中心となって進める、共用部分の省エネ対策・再エネ活用について紹介しています。 ≪ウェブサイト≫ https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shoene-guidebook.html	
■(公財)マンション管理センター:マンション管理サポートネット(有料) マンション管理に関するQ&A、裁判例、関係法令、問合せ先案内などの情報を提供しています。 ≪ウェブサイト≫ https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html	
■(公財)マンション管理センター:マンションみらいネット(有料) マンションの建物概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴などの管理情報を登録することで、登録管理組合の組合員(区分所有者)の皆さまが、当該管理情報を閲覧できるようにするシステムです。 また、管理規約や建物図面などを電子データ化して保存することもできます。 ≪ウェブサイト≫ https://www.mirainet.org/	