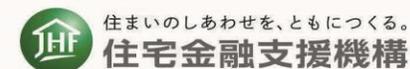


マンションリフォームに使える融資制度について



2023年12月22日(金) マンション省エネ改修オンラインセミナー 2023年

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

大規模修繕への備え

管理組合のための積立てサポート債券
【マンションすまい・る債】

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。



マンション
すまい・る債
活用の試算

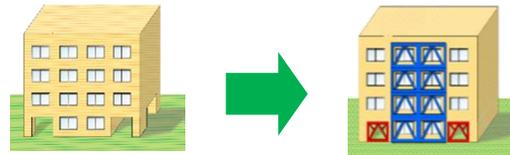


大規模修繕工事費用の妥当性の判断や
将来に必要な修繕積立金水準、ローン利用も
視野に入れた収支計画の確認を支援

大規模修繕時の支援

管理組合のための大規模修繕ローン
マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用
をご融資します。

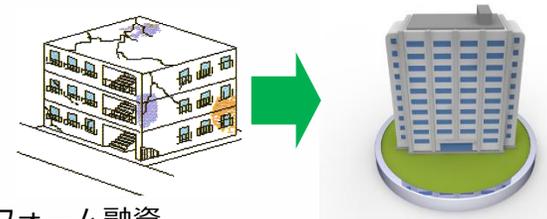


マンション共用部分リフォーム融資
活用の試算

建て替え時の支援

まちづくり融資
(マンション建替融資等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資します。

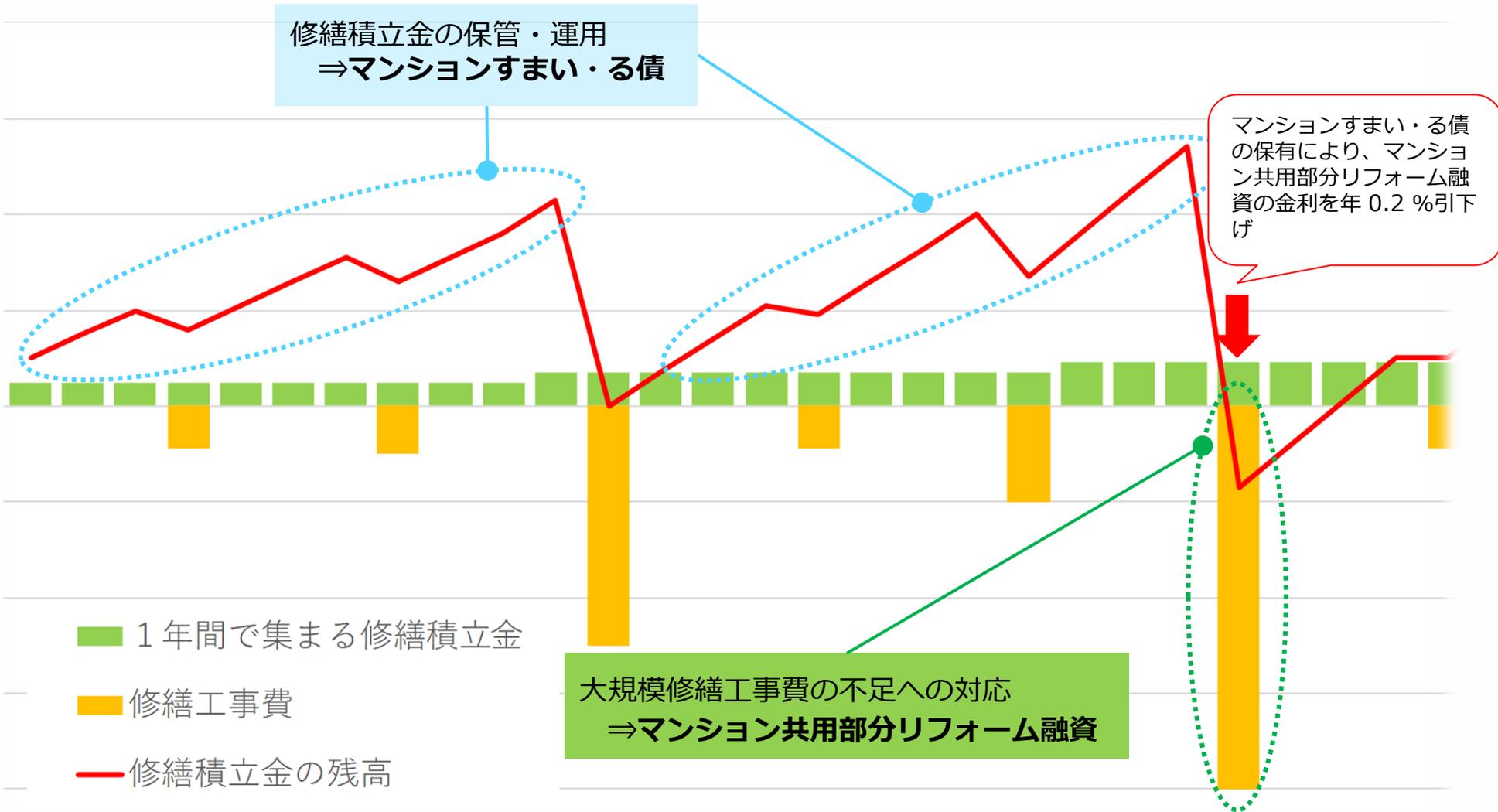


大規模修繕の手引き

シミュレーションを補完するツールとして作成し、
マンションの年代別の使用の特徴や修繕工事の選択肢、
資金的課題の解決方法、具体的成功事例等を掲載。



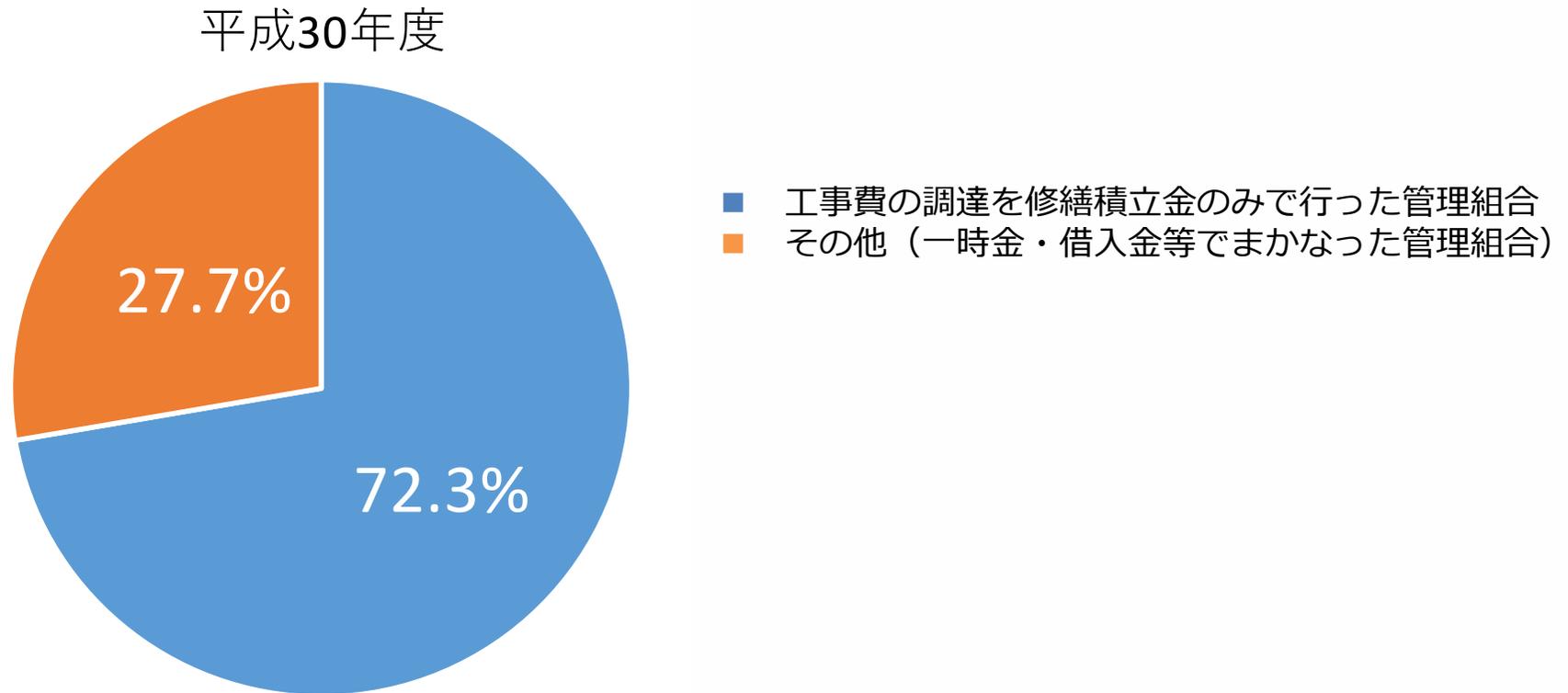
■ マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ



マンション共用部分リフォーム融資

■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 平成30年度の調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達については、
 - ・ 100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・72.3%
 - ・ **一時金徴収や借入**等を行った管理組合・・・**27.7%**との結果がでています。



■ マンション共用部分リフォーム融資の特徴

1 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます。）。

2 担保は不要です。
※機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター）の保証を受けることが必要です。

3 全期間固定金利です。
※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

4 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、融資金利を年0.2%引き下げます。
※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。
※工事について、詳しくは、P9の「融資金利」をご覧ください。

5 マンションすまい・る債の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。

6 マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。
※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けていることが必要です。

7 返済期間は1～10年（年単位）です。
※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を**11年以上20年以内**とすることができます。
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥ エレベーター取替又は新設工事、⑦ アスベスト対策工事、⑧ 機械式駐車場解体工事

■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等(※1)から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費 (補助金等の交付がある場合は当該補助金等を差し引いた額)

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

- ② 毎月徴収する修繕積立金 × 80%以内 ÷ 借入金100万円当たりの毎月の返済額 × 100万円(※2)

(注) 既に他のお借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額も含めた合計の返済額が、毎月の修繕積立金の80%以内であることが必要です。

※1 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

※2 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

- 融資金利 年0.70%で10年返済の場合

毎月徴収する 修繕積立金 300千円	× 80%以内 ÷	借入金100万円当たりの 毎月の返済額 8,630円	× 100万円
= 240千円 ÷ 8,630円 × 100万円 = 27,800千円			

■ 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- **毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内※1** となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として**滞納割合が10%以内※2** であること
- 修繕積立金は**管理費や組合費と区分して経理されていること**
- 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に**修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと**

※1 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借り入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

■ 融資金利【2023年12月1日からの適用金利】

※ 金利はお申込時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。最新の金利は、機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

（融資金利には下限（年0.1%）があります。）

返済期間が 1年以上10年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
		マンション共用部分リフォーム融資	年1.08%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年0.88%	年0.68%	年0.48%
返済期間が 11年以上20年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
		マンション共用部分リフォーム融資	年1.78%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年1.58%	年1.38%	年1.18%

※1 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断による耐震改修工事など

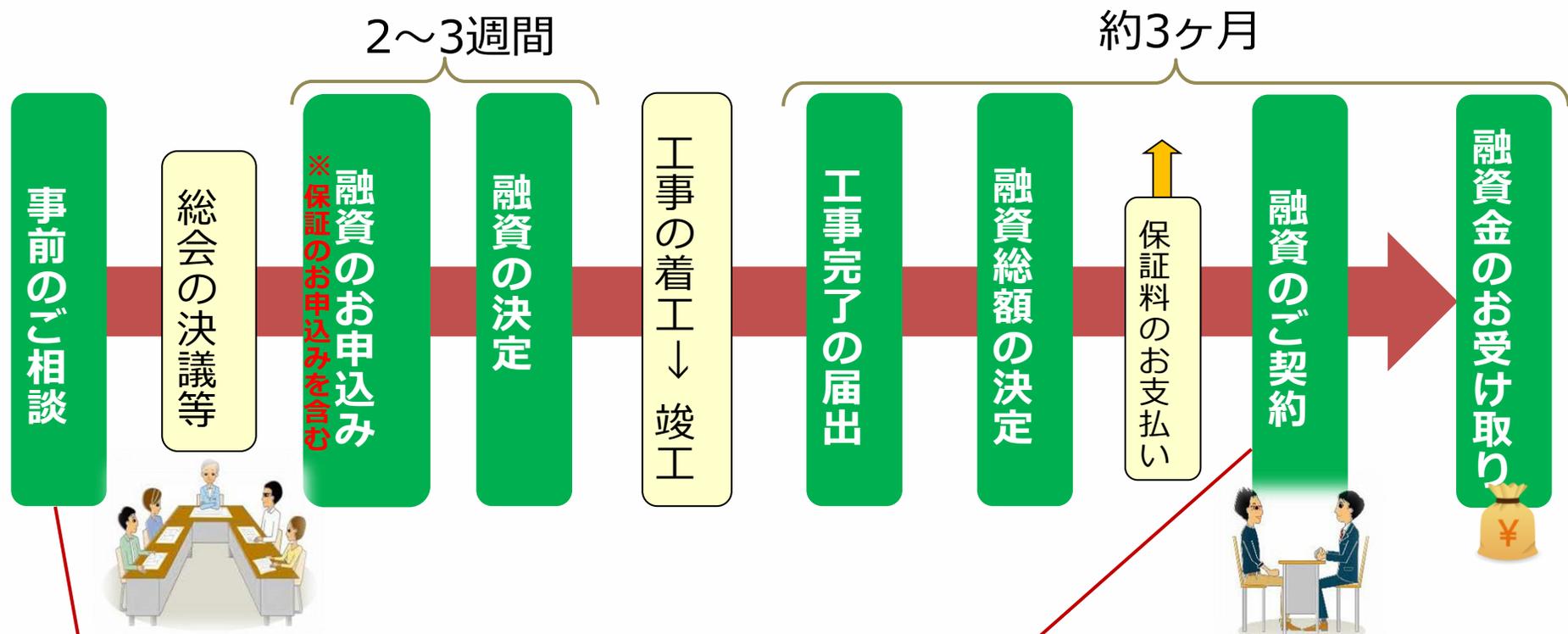
※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

※3 省エネ基準*に適合する断熱改修工事、省エネ基準に適合する開口部交換工事、太陽光発電設備設置工事など

*「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の1に定める基準をいいます。
工事について、詳しくは機構本支店までお問合せください。

■ 共用部分リフォーム融資の手続の流れ

(注) 工事が完了している場合は、お申込みできません。



お申込みの前に管理規約等が申込要件を満たしているかの確認のため、機構本支店にご相談ください。(※1)
ご相談の際には、次の資料をご用意ください。

- ・管理規約 (写)
- ・直近の総会で決議された決算書 (写) ・予算書 (写)
- ・工事見積書 等

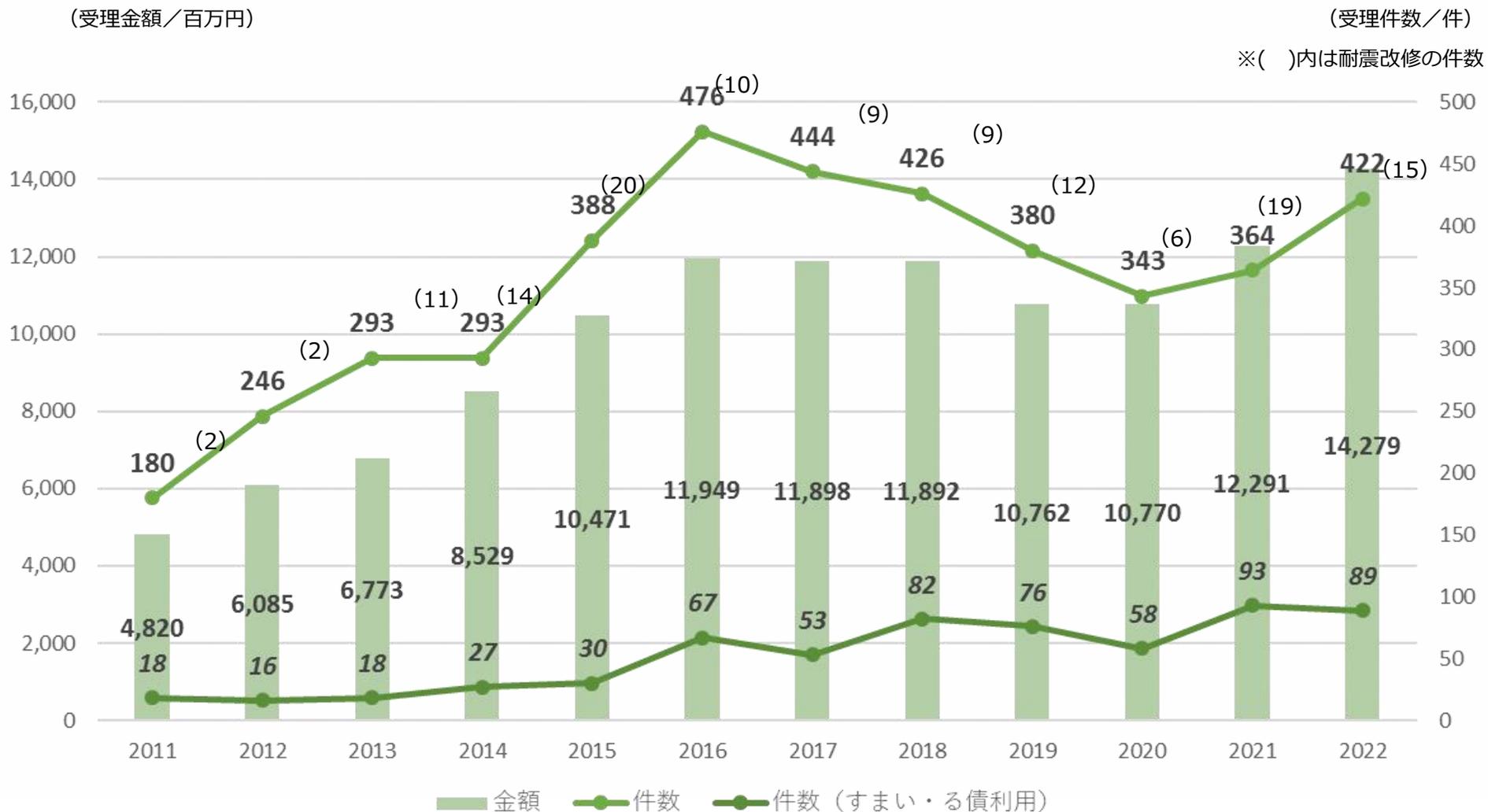
※1 融資可否を決定する審査ではありません。

理事長様に取扱金融機関(※2)にご来店いただき、金銭消費貸借契約の契約手続を行っていただきます。ご契約の手続は、取扱金融機関店舗の営業時間内に行っていただく必要がございますので、取扱金融機関と契約手続の日程調整をお願いいたします。

※2 取扱金融機関によっては、契約手続を行うことができる店舗を限定している場合がございますので、ご希望の店舗での契約手続が可能かお申込時に機構本支店にご確認ください。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

受理金額・受理件数（2011年度～2022年度受理分）

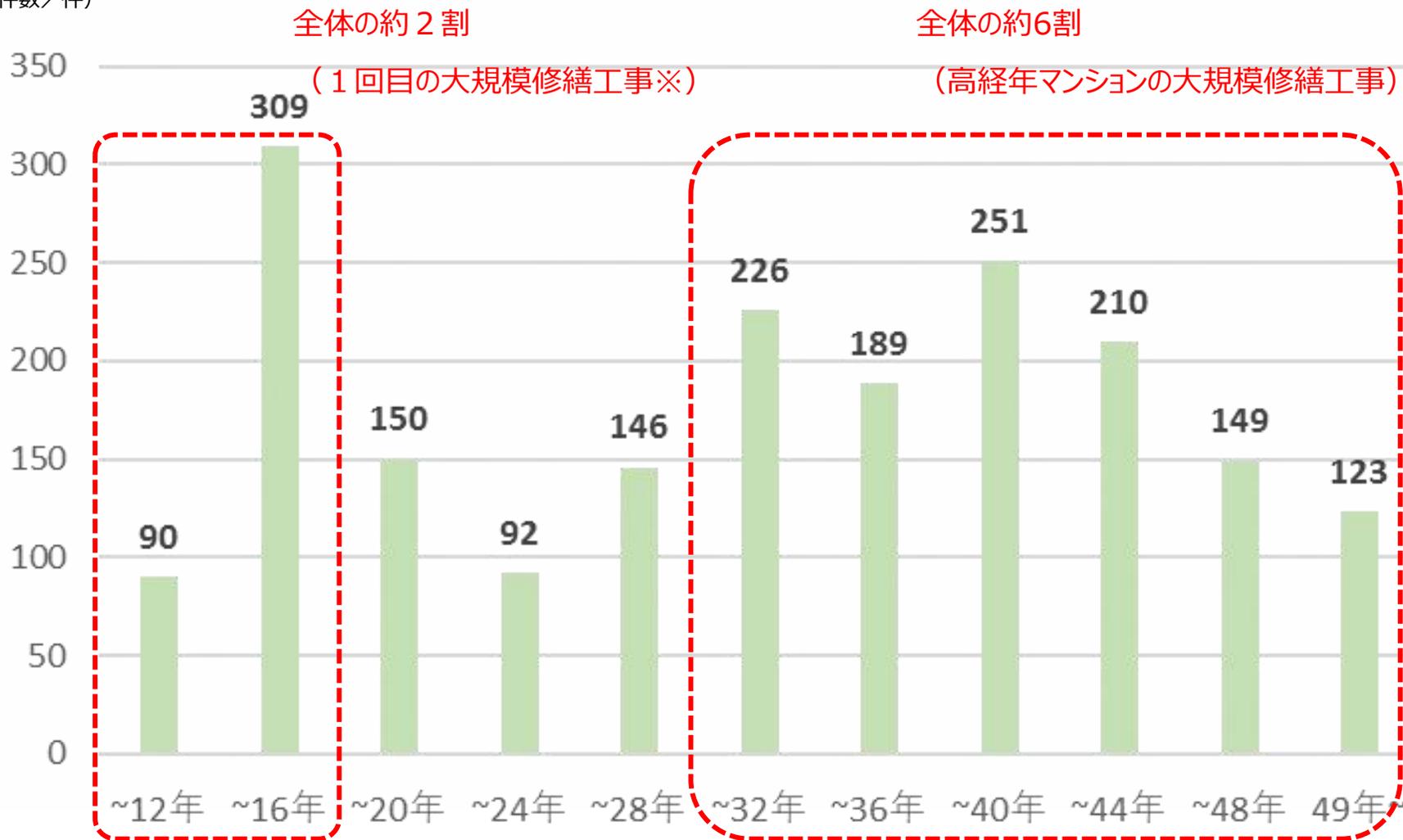


(備考) 作成時点 (2023年5月) において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

築年数別の受理件数（2018年度～2022年度受理分）

(件数/件)



※マンション大規模修繕工事の平均修繕周期は約7割が12～15年周期での実施となっている（令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査（国土交通省））。
（備考）作成時点（2023年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況③

平均像（2018年度～2022年度受理分）

（単位：千円）

戸数区分 （一般）	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	377	23,700	11,642	50.9%	1,623	772
21戸～40戸	688	37,894	17,493	49.3%	1,338	603
41戸～60戸	377	59,615	27,079	48.1%	1,263	552
61戸～80戸	154	86,637	39,047	47.6%	1,245	558
81戸～100戸	93	108,682	45,109	42.2%	1,247	501
101戸以上	178	211,387	88,083	48.5%	1,091	441
平均	53	63,448	28,142	48.9%	1,233	531
総計	1,867件	-	-	-	-	-
戸数区分 （一般以外）※	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	10	41,618	16,570	37.9%	2,971	1,159
21戸～40戸	15	111,862	57,887	46.9%	3,725	1,844
41戸～60戸	12	232,801	85,708	39.4%	4,722	1,714
61戸～80戸	12	161,289	57,550	39.8%	2,301	818
81戸～100戸	6	409,281	154,167	38.2%	4,700	1,775
101戸以上	13	553,676	290,754	52.8%	1,172	619
平均	128	242,304	109,675	43.3%	1,907	858
総計	68件	-	-	-	-	-

※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伴うもの。

（備考）作成時点（2023年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ お問い合わせ先一覧 (受付時間：平日9:00～17:00)

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ ☎03-5800-8159

マンションすまい・る債

お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル ☎0120-0860-23

マンション共用部分リフォーム融資

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ	☎011-261-8305
青森県・岩手県・宮城県 秋田県・山形県・福島県	東北支店 まちづくり業務グループ	☎022-227-5036
栃木県・群馬県・新潟県 長野県・東京都・神奈川県 茨城県・埼玉県・千葉県・ 山梨県・静岡県	マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ	☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ	☎052-971-6903
滋賀県・京都府・大阪府 兵庫県・奈良県・和歌山県 富山県・石川県・福井県 徳島県・香川県・愛媛県・高知県	近畿支店 まちづくり業務グループ	☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県 広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ	☎082-221-8653
福岡県・佐賀県・長崎県 熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ	☎092-233-1509

まちづくり融資

マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ ☎03-5800-8104

その他 制度内容

マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり支援企画グループ ☎03-5800-8217



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構



マンションにお住まいの60歳以上の皆さまへ

分譲マンションの大規模修繕工事は 高年齢者向け返済特例で実現 保証あり

マンション共用部分の大規模修繕工事を実施する際に区分所有者の方が一時金を負担する場合において、その一時金について区分所有者の方に融資を行います。お支払いの負担を低く抑えたい60歳以上の方のための住宅金融支援機構(旧 住宅金融公庫)のリフォーム融資です。



メリット ①

毎月のお支払いは利息のみ! さらに保証を受けると低金利のため、通常の融資と比べて月々の支払額が少ない(注1)。

	2023年 10月の金利	月々の支払額	
		借入額 100万円	借入額 200万円
一般的な大規模修繕工事	年 1.97%	1,641円	3,283円
耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事(注2)を実施した大規模修繕工事	年 1.77%	1,475円	2,950円

※毎月の支払額は2023年10月現在の金利で試算しています。借入申込時の融資金利が適用され、金利は毎月見直します。最新の金利は住宅金融支援機構のホームページでご確認ください。

(注1) 高齢者住宅財団の保証を受ける場合は保証料等が別途必要です。保証料等の詳細は、裏面の特徴③をご確認ください。

(注2) 技術基準については、本資料末尾のお問合せ先「融資機関」の住宅金融支援機構にお問合せください。

メリット ②

金利は全期間固定のため安心! 毎月のお支払額は変わりません。



メリット ③

融資を受ける際に必要な保証料(融資額の4%)について、今なら半額にすることができます。

対象マンション	全ての分譲マンション
対象期間	以下の期間に、保証料の半額に関する申請があったもの※ 令和5年度：～2024年2月 令和6年度：2024年4月～2025年2月

※保証料の半額申請を申し込むためには、一度保証料の全額を支払って頂く必要があります。その後、半額申請の申し込みを行った場合に、半額分が還付されます。なお、保証事務手数料を融資額に含める場合、同手数料にかかる保証料は半額還付の対象外となります。

※管理組合がないマンションは除きます。



特徴
1

融資の上限額は、高齢者住宅財団が定める保証限度額(最大1,500万円)まで
○保証限度額の目安：土地・建物の評価額の50%

特徴
2

元金は申込者全員が亡くなられたときに相続人の方から、融資住宅等の売却、自己資金などにより一括返済

○ご夫婦でお申込みの場合は、お二人とも亡くなるまで利用できます。
○土地・建物を売却せず、預貯金等で返済していただくことも可能です。
※ご返済の途中で繰上返済いただくことも可能です(繰上返済の手数料は不要です。)

特徴
3

住宅金融支援機構が融資、高齢者住宅財団が保証

○保証に関しては、以下の費用が必要です。お支払いはいずれも1回限りです。
保証限度額設定料：33,000円(税込)、保証事務手数料：77,000円(税込)、保証料：融資額の4%(別途、申込みにより、減額可能。詳しくは表面をご覧ください。)*保証限度額内で保証料等を融資額に含むことができます。

<その他の主な融資条件>

資金用途	マンションの共用部分のリフォーム工事に必要な資金のうち、管理組合の総会の決議に基づき区分所有者が一時金として負担するもの又は管理組合の規約等に基づき区分所有者が一時金として支払う修繕積立金(ローンの借換えにはご利用できません。)
対象となる住宅	申込本人が所有または共有している住宅
返済方法	毎月のお支払いは利息のみです。 元金は申込者(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅(専有部分)および敷地(持分)の売却、自己資金などにより、一括してご返済いただきます。 ※返済期間中は元金が減少しないため、総返済額(利息の総支払額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済または元金均等返済の場合の総返済額(毎月の支払額の合計)を上回ります。
年齢要件	借入申込時に満60歳以上の方(年齢の上限はありません。) ※借入申込時に満60歳以上で融資住宅に同居する親族を連帯債務者とすることができます。 申込本人が先に死亡された場合でも連帯債務者が月々のお支払を継続することで、元金を一括返済せずに住み続けることができます。
抵当権	融資の対象となる土地・建物に住宅金融支援機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。 ※抵当権の設定費用(司法書士報酬等)は、お客さまに負担していただきます。

※ご利用いただく際には、住宅金融支援機構によるカウンセリング(概要説明)を面談またはお電話で受けていただきます(カウンセリングは無料です。)
※お問合せの際には、「高齢者向け返済特例 マンション共用部分リフォーム融資」とお伝えください。



お問合せ先

融資機関(融資に関するお問合せなど)

 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構
(旧「住宅金融公庫」)
マンション・まちづくり支援企画グループ
03-5800-8217 (9:00~17:00)



保証機関(保証に関するお問合せなど)

 一般財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-21-1
03-6880-2781 (9:30~17:45)

