

2022年4月よりマンション管理適正化法の改正に伴い、 管理計画認定制度がはじまりました！

住宅金融支援機構では、管理計画認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」といいます。）
について、融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。

管理計画認定制度については裏面をご覧ください。

【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、
購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

全期間固定金利の
個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型

詳細はこちら

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

令和4年4月適合証明書交付分から

■管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を
当初5年間年0.25%引下げ（令和5年3月31日までの申込受付分）

・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

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

共用部分リフォーム融資

詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

令和4年10月1日借入申込受付分から

■管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **年0.2%引下げ**
さらに **マンションすまい・る債の積立を行っている** 管理計画認定マンション
の場合は、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で **年0.4%引下げ**

・融資金利には下限（0.1%）があります。

【マンション管理組合】修繕積立金をかしく積み立てたい管理組合向け

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】

すまいる債

詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

- 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する利付10年債です。
- 管理組合の修繕積立金により最大10回購入でき、積立途中に修繕工事が必要になった場合等でも、手数料無料で中途換金できます。

令和5年度募集分から

■管理計画認定マンションが債券を購入する場合、**マンションすまい・る債の利率を上乗せ**
（利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。利率以外の商品性は、現行と同じです。）

【フラット35】に関するお問合せはこちら

0120-0860-35（9時～17時／祝日・年末年始除く）

マンション共用部分リフォーム融資

に関するお問合せはこちら（9時～17時／平日）

<https://www.jhf.go.jp/contact/share.html>

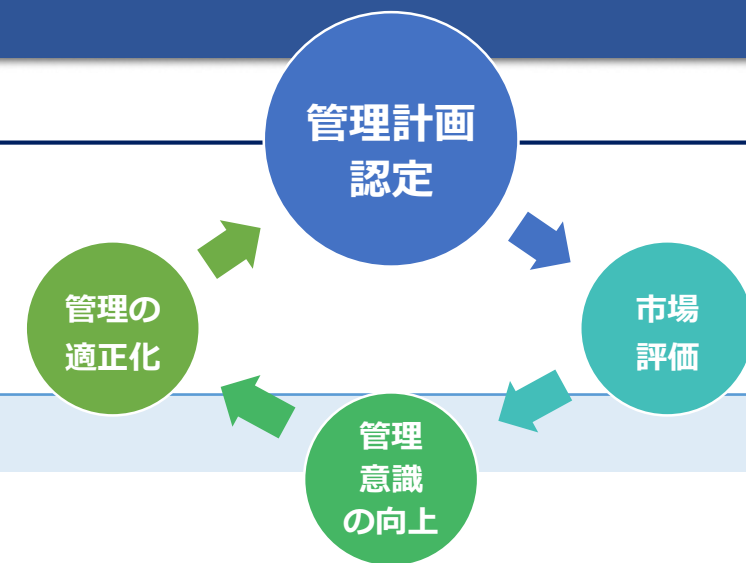
【マンションすまい・る債】に関するお問合せはこちら

0120-0860-23（9時～17時／平日）

管理計画認定の制度と手続きについて

■ 管理計画認定制度とは？

- ✓ 地方公共団体*1が、基準に適合するマンションを認定
- ✓ 認定を取得したマンションは公表され、マンション売買等の際の参考情報に
- ✓ マンション管理適正化法の改正に伴い、令和4年4月からスタート



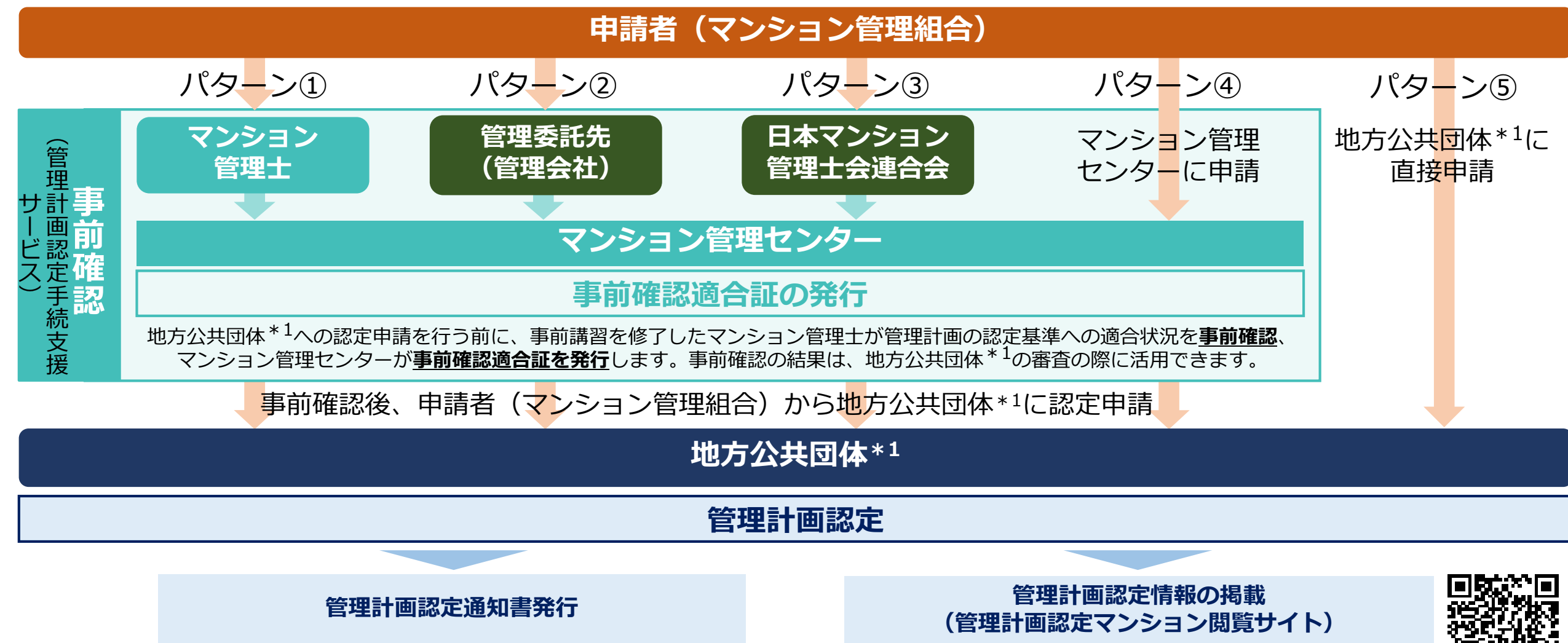
01.目的	マンション管理の適正化を推進
02.主な認定基準	<ul style="list-style-type: none">① 管理組合が適切に運営されていること② 修繕積立金の滞納額が一定以下であること③ 長期修繕計画作成ガイドライン（標準様式）に準拠した長期修繕計画であること、計画期間全体で算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと④ 地方公共団体*1の管理適正化指針*2に照らして適切なものであること
03.認定の有効期間	5年間（5年毎に更新申請を行う）
04.メリット等	<ul style="list-style-type: none">・ 管理計画を定期的に見直すことで、マンション管理を適正化する。・ 認定を取得したマンションの公表により、マンションの売買の際の参考にできる。 → 住宅金融支援機構では融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。（表面参照）

管理計画認定制度の利用には、マンションの所在地の地方公共団体*1がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要です

各地方公共団体*1において、順次、マンション管理適正化推進計画が作成されています。お住まいのマンションの所在地の地方公共団体*1が計画を作成しているかどうか及び作成している場合の計画の内容については、都道府県等の各地方公共団体*1のホームページ等をご確認ください。

■ 管理計画認定の申請手続きについて

- ✓ 申請手続きは、5つのパターンがあります
- ✓ パターン①～④の場合、マンション管理センター提供の管理計画認定手続支援サービスによる**事前確認**を行います。
- ✓ パターン②又は③の場合、管理計画認定とあわせて、**+αの評価制度**を利用することができます。



管理計画認定とあわせて利用できる+αの評価制度

制度	申請先	評価	有効期間
『マンション管理適正評価制度』（パターン②の場合）	マンション管理業協会	6段階（★5～★なし）で評価 5つのカテゴリ・30項目	1年
『マンション管理適正化診断サービス』（パターン③の場合）	日本マンション管理士会連合会	3段階（S・A・B）で評価 診断レポートの提供	5年

*1 市の区域内にあっては当該市、東京23区の区域内にあっては当該区、町村の区域内にあっては都道府県をいいます。
*2 マンション管理適正化推進計画において、地方公共団体（*1）が策定する指針をいいます。当該指針では、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「基本方針」といいます。）で定められた国の指針に加え、地方公共団体（*1）は地域性をふまえた独自の指針を定めることが可能です。

令和4年10月「マンション共用部分リフォーム融資」制度改正について

マンション共用部分リフォーム融資について、令和4年10月1日以後のお申込み受付分から下記の制度改正を行う予定です（※1）。ご不明点などありましたら、下記の照会先にご連絡ください。

※1 詳細は、決まり次第、機構ホームページでお知らせします。

① 管理計画認定（※2）を取得したマンション管理組合に対し、**融資金利を年0.2%引き下げます。**

② 「断熱改修工事」または「省エネ設備等設置工事」を行う場合、**融資金利を一定程度（※3）引き下げます。**また、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。

※2 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（以下同様です）。

※3 金利の引下げ幅は、毎月見直します。

===== 【改正後】（赤字が改正箇所です） =====

（融資金利（※4））

令和4年3月申込みの適用金利（管理組合申込み）を例として試算した場合

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0.71%
耐震改修工事、浸水対策工事、 断熱改修工事または省エネ設備等設置工事 を伴う場合	年0.44%	年0.24%	年0.1%
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1.15%
耐震改修工事、浸水対策工事、 断熱改修工事または省エネ設備等設置工事 を伴う場合	年0.88%	年0.68%	年0.48%

※4 融資金利には下限（年0.1%）があります。

（返済期間）

1年以上10年以内（1年単位）

次の①から⑨までのいずれかの工事を行う場合に限り、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機械式駐車場解体工事
- ③エレベーター取替または新設工事
- ④給排水管取替工事
- ⑤アスベスト対策工事
- ⑥玄関またはサッシ取替工事
- ⑦断熱化工事
- ⑧浸水対策工事
- ⑨**断熱改修工事または省エネ設備等設置工事**



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

令和4年3月作成

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

管理組合が抱える大規模修繕工事の不安を解消する一冊！



大規模修繕の手引き

2022.4月版

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

【ダイジェスト版】44ページ



マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

掲載内容

- ①大規模修繕工事の流れ
- ②マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢（詳細版のみ掲載）
- ③大規模修繕の資金的課題の解決方法
- ④長期修繕計画の見直し方法
- ⑤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～結果の活用方法

【詳細版】106ページ



こんなときに活用

1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 提示された工事費と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～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。（詳細版のみ）

2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

- 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

- ・ダイジェスト版・詳細版とも下記ホームページからダウンロード可能（無料）
- ・ダイジェスト版については、2022年6月頃に印刷予定（無料）

大規模修繕の手引きのデータ入手はコチラ

▶▶▶ https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2022.3作成