

---

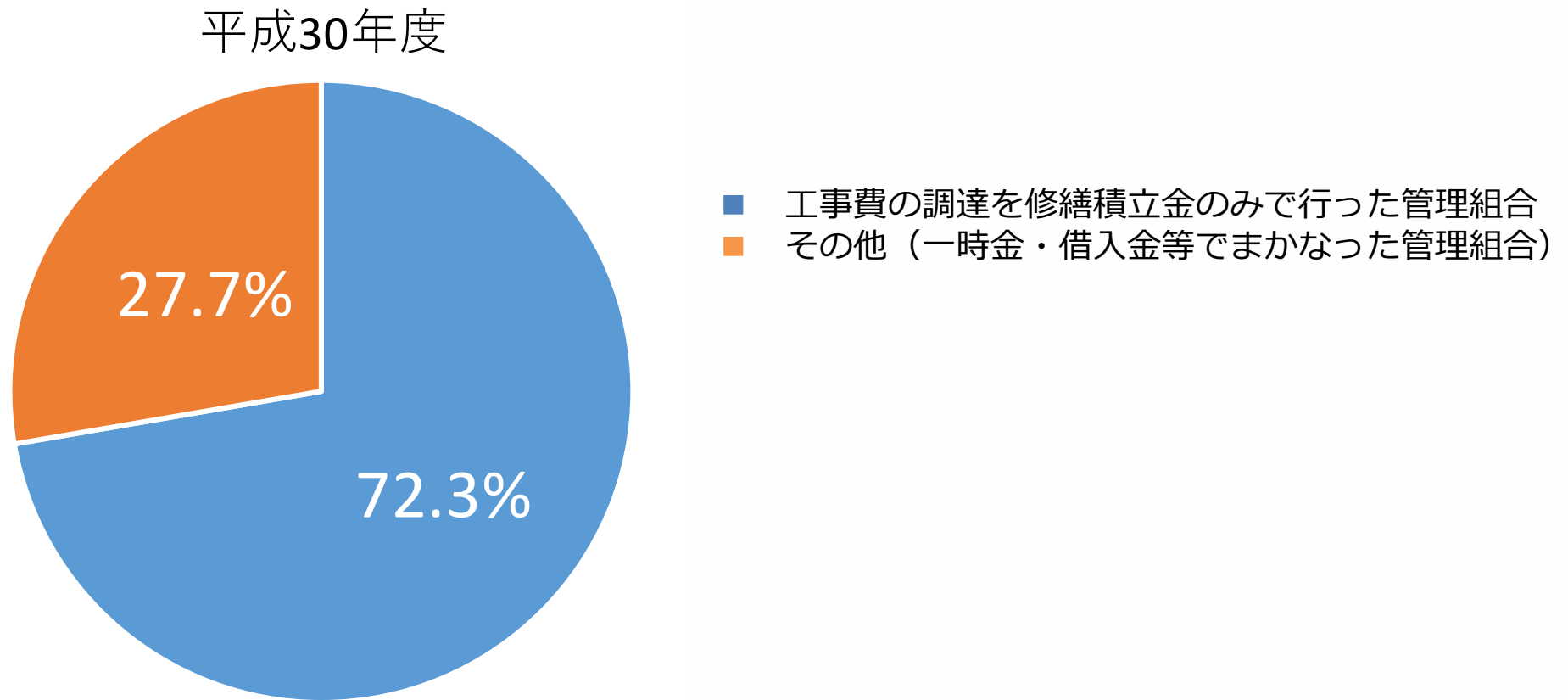
## (独) 住宅金融支援機構の制度のご紹介

---

## 「マンション共用部分リフォーム融資」について

## ■ 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、P6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	× 80%以内 ÷	借入金100万円当たりの 毎月の返済額	× 100万円
300千円		8,630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5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0.98%	年0.78%	年0.58%
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0.78%	年0.58%	年0.38%
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1.53%	年1.33%	年1.13%
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1.33%	年1.13%	年0.93%

※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

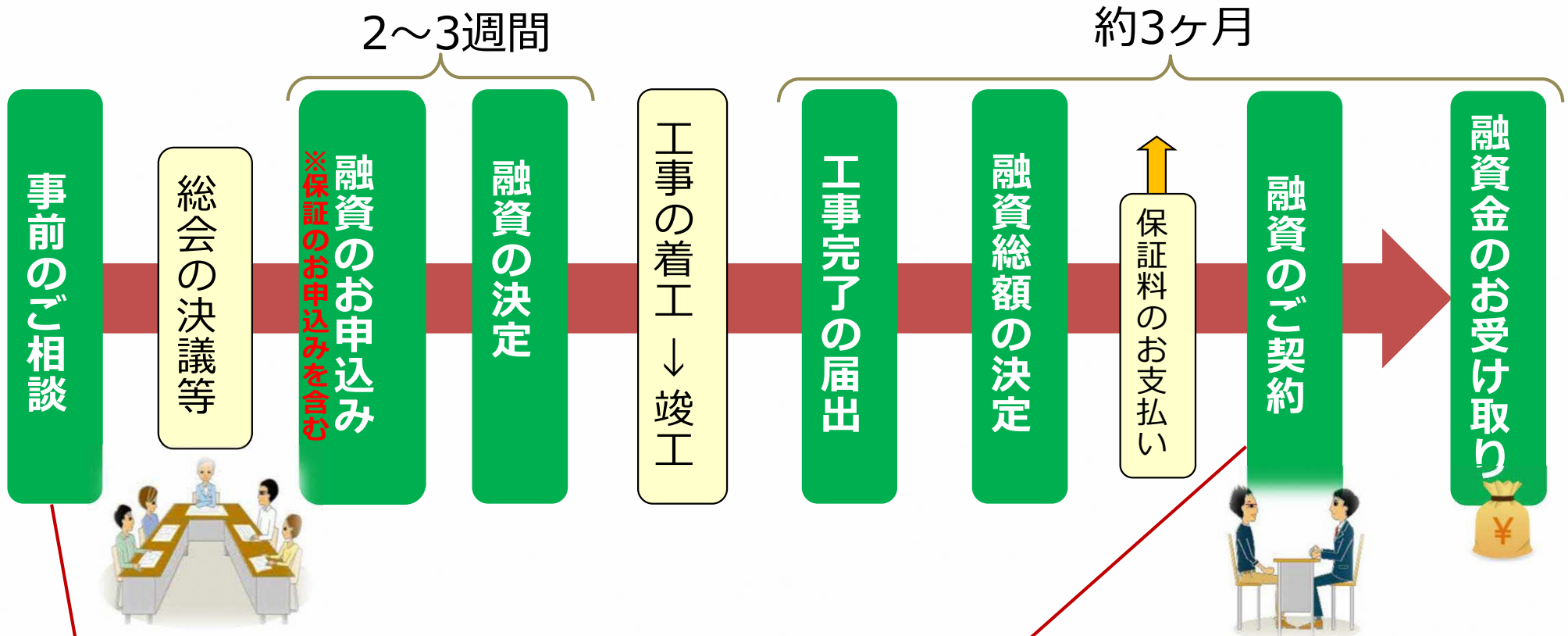
※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

※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。



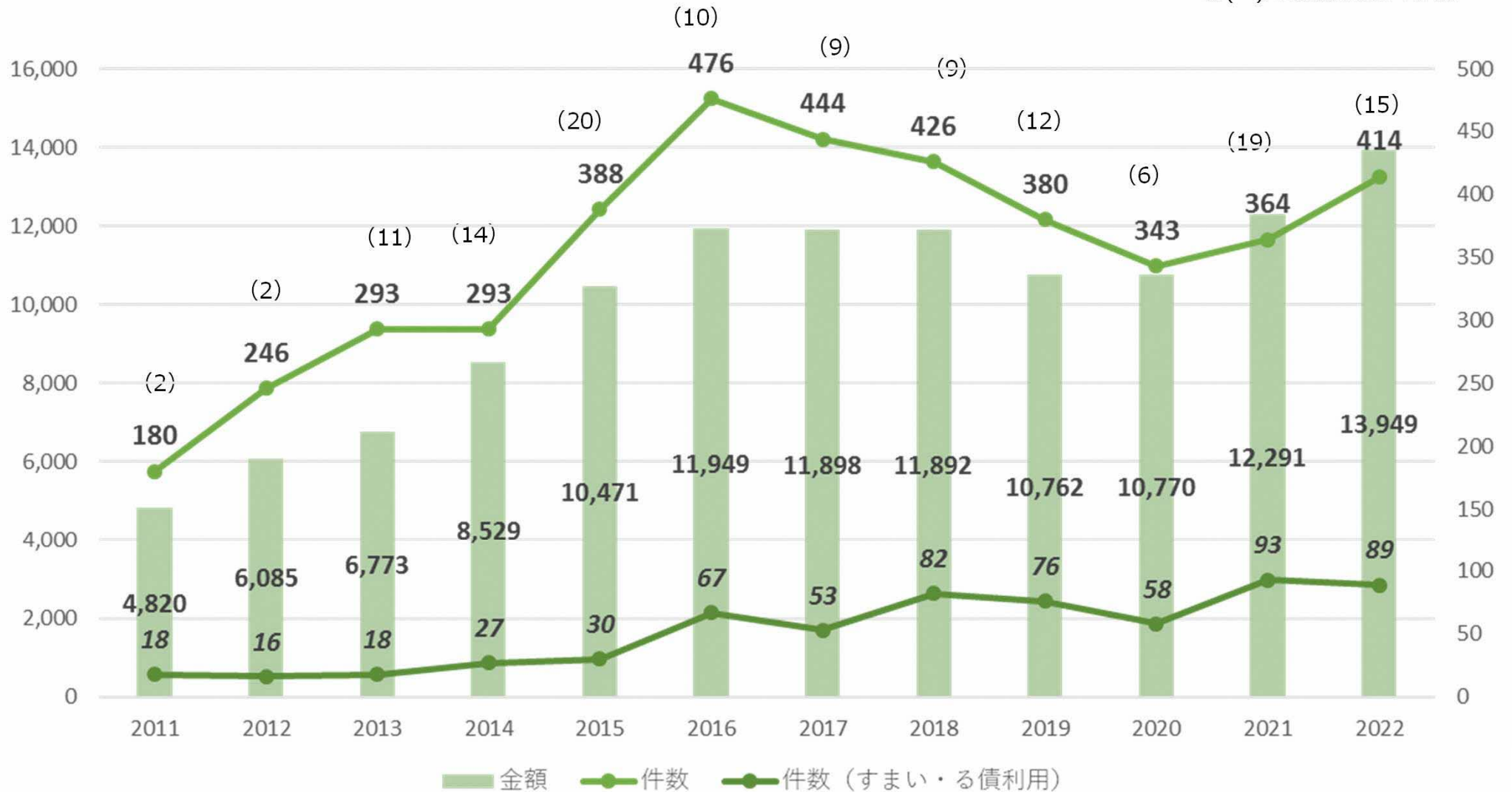
## ■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

### 受理金額・受理件数（2011年度～2022年度受理分）

（受理金額／百万円）

（受理件数／件）

※（ ）内は耐震改修の件数

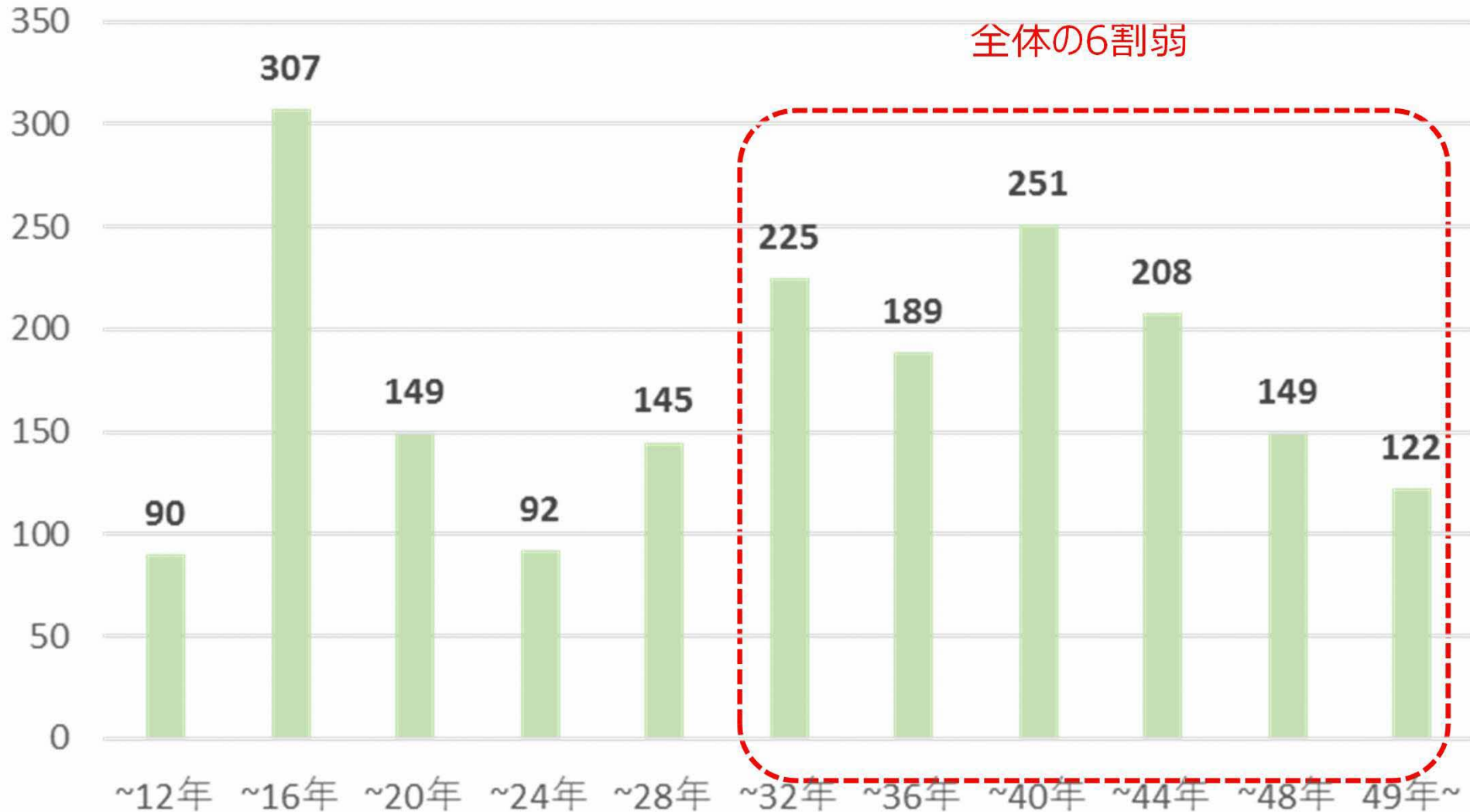


（備考）作成時点（2023年4月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

## ■ 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)



(備考) 作成時点（2023年4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	684	37,729	17,444	49.3%	1,332	601
41戸～60戸	376	59,403	26,965	48.1%	1,259	549
61戸～80戸	154	86,637	39,047	47.6%	1,245	558
81戸～100戸	92	108,314	45,327	42.5%	1,243	503
101戸以上	176	212,290	88,459	48.5%	1,091	440
平均	53	63,339	28,086	48.8%	1,231	531
総計	1,859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	-	-	-	-	-

（備考）作成時点（2023年4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。

---

「マンションすまい・る債」について

# 住宅金融支援機構が発行する【マンションすまいる債】

- 【マンションすまいる債】は、分譲マンションの管理組合の修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、独立行政法人住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券（利付10年債）です。
- 平成12年度から発行を開始し、これまでに約22,400のマンション管理組合にお申込みいただいております（令和5年4月現在）。

令和5年度の募集期間 令和5年4月17日（月）～ 令和5年10月13日（金）

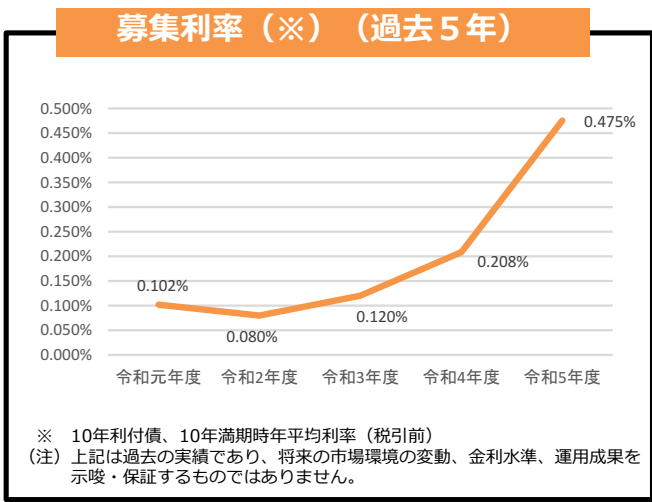
令和5年度募集利率

10年満期時  
年平均利率（税引前） **0.475%** <sup>(※1)</sup>  
税引後 **0.4023%** <sup>(※2)</sup>

- ※1 この利率は、令和5年度発行の債券の受取利息額（税引前）の総額を債券発行から満期までの経過年数（10年）で平均した利率です。
- ※2 小数点第5位以下切捨て。債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします（満期日後の利息は付きません。）。

## 3つのうれしいポイント

- ✓ 1口（50万円）から購入できます。
  - ✓ 手数料無料で中途換金でき、元本（購入額）に所定の利息を加えた額をお支払いします。初回債券発行日から1年以上経過すれば、1口（50万円）単位で換金可能です。
  - ✓ 総会に提出する残高証明書の発行手数料は無料です。
- また、中途換金時及び満期償還時の管理組合口座への振込手数料の負担もありません。



令和5年4月以降新規応募分から

マンション管理計画認定を取得した場合の利率は、**0.525%** <sup>(※3)</sup> <sup>(※1)</sup> <sup>(※2)</sup>  
10年満期時年平均利率（税引前） 税引後  
0.4447%

- 通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書（写）」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。
- マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問い合わせください。

※3 「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。また、「マンションすまいる債」の申込み時点でマンション管理計画認定を取得していることが必要です。

## 積立てをされたマンション管理組合への特典

- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の**融資金利を年0.2%引下げ** <sup>(※4)</sup>
- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の**保証料が2割程度割引** <sup>(※5)</sup>

動画で分かる  
「マンションすまいる債」

- ※4 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点で「マンションすまいる債」の残高があることが必要です。
- ※5 令和5年4月1日現在、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後、取扱いの変更等が生じる場合があります。
- ※6 本チラシに記載した内容以外については、マンションすまいる債のご案内本体をご覧ください。

<お問い合わせ先>  
住宅金融支援機構お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル  
TEL:0120-0860-23 営業時間9:00~17:00  
(土日・祝日・年末年始は休業)

---

## 「管理計画認定制度」について



# 令和4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。

## 【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年度新規応募分から

■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**

通常

0.475\*

上乗せ後

0.525\*

\*2023年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

・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。

## 【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（年0.1%）があります。

## 【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6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。

【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>

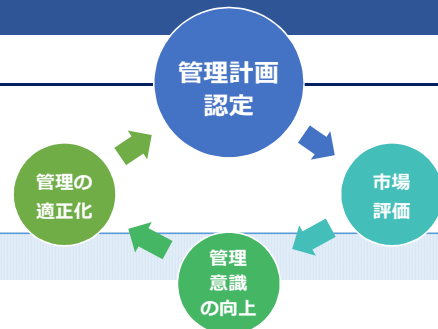
【マンションすまい・る債】に関するお問合せはこちら

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



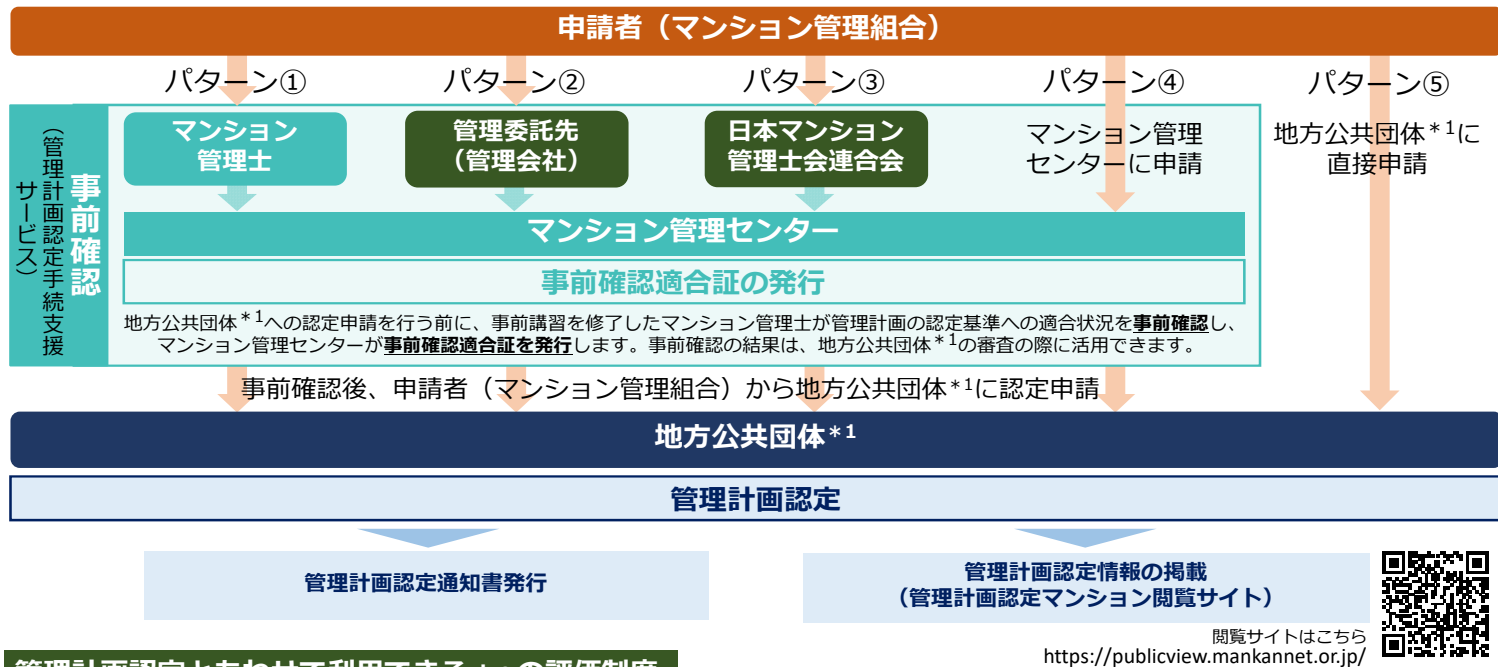
01.目的	マンション管理の適正化を推進
02.主な認定基準	① 管理組合が適切に運営されていること ② 修繕積立金の滞納額が一定以下であること ③ 長期修繕計画作成ガイドライン（標準様式）に準拠した長期修繕計画であること、計画期間全体で算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ④ 地方公共団体*1の管理適正化指針*2に照らして適切なものであること
03.認定の有効期間	5年間（5年毎に更新申請を行う）
04.メリット等	・ 管理計画を定期的に見直すことで、マンション管理を適正化する。 ・ 認定を取得したマンションの公表により、マンションの売買の際の参考にできる。 → 住宅金融支援機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について

- ✓ 申請手続は、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）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。