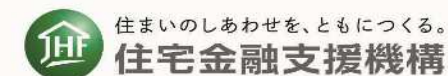


耐震改修に活用できる融資制度など (マンション等)



令和6年12月
住宅金融支援機構
近畿支店 地域連携グループ

■ 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。

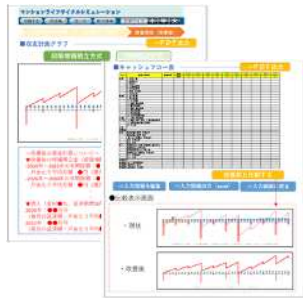


マンション
すまい・る債
活用の試算

将来の大規模修繕に向けた
資金計画等の支援

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

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。

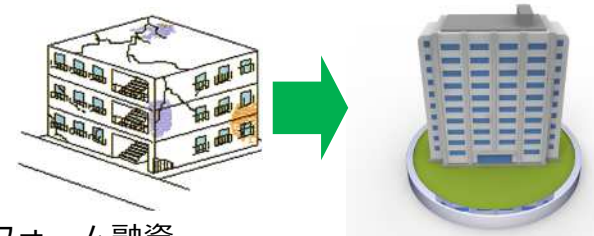


マンション共用部分リフォーム融資
活用の試算

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。



+

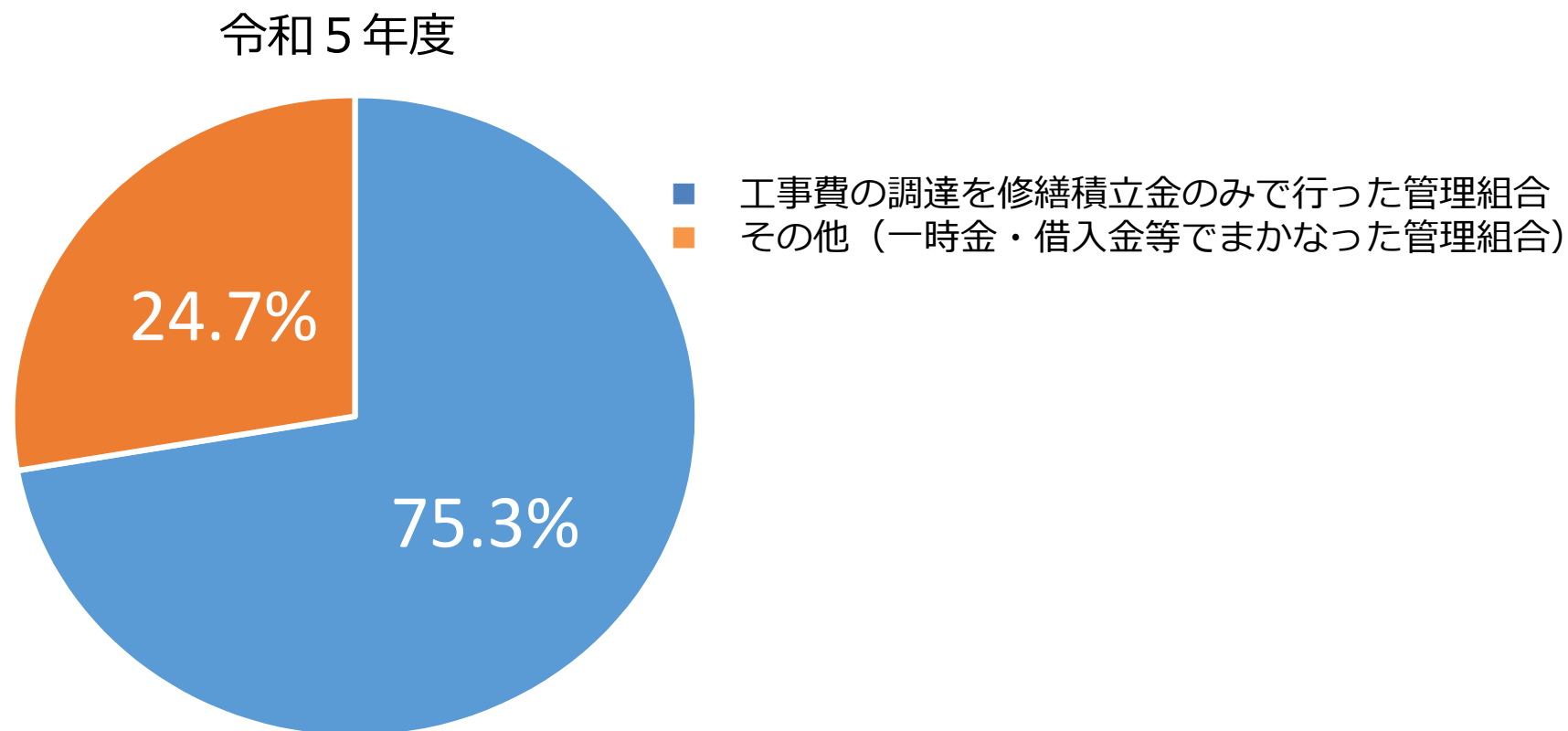
大規模修繕の手引き

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仕様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。



■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 令和5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・・・75.3%
 - ・ **一時金徴収や借入**等を行った管理組合・・・**24.7%**との結果がでています。



国土交通省：「令和5年度マンション総合調査」から抜粋

マンション共用部分リフォーム融資

■ 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、P7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 (※2) × 100万円 (※3)

(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 マンション管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行うための資金が融資の対象となります。保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資対象に含みます。なお、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。

※2 機構ホームページからマンション共用部分リフォーム融資 融資金利 (管理組合申込み) のページをご確認ください。

※3 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。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1.00%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 8,760円	× 100万円
= 240千円 ÷ 8,760円 × 100万円 = 27,300千円			

■ 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。）。



審査の結果、お客さまのご要望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

■ 融資金利 【2024年12月の適用金利】

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 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て かつ 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0.97%	年0.77%	年0.57%
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0.77%	年0.57%	年0.37%
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 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て かつ 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1.03%	年0.83%	年0.63%
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0.83%	年0.63%	年0.43%

※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

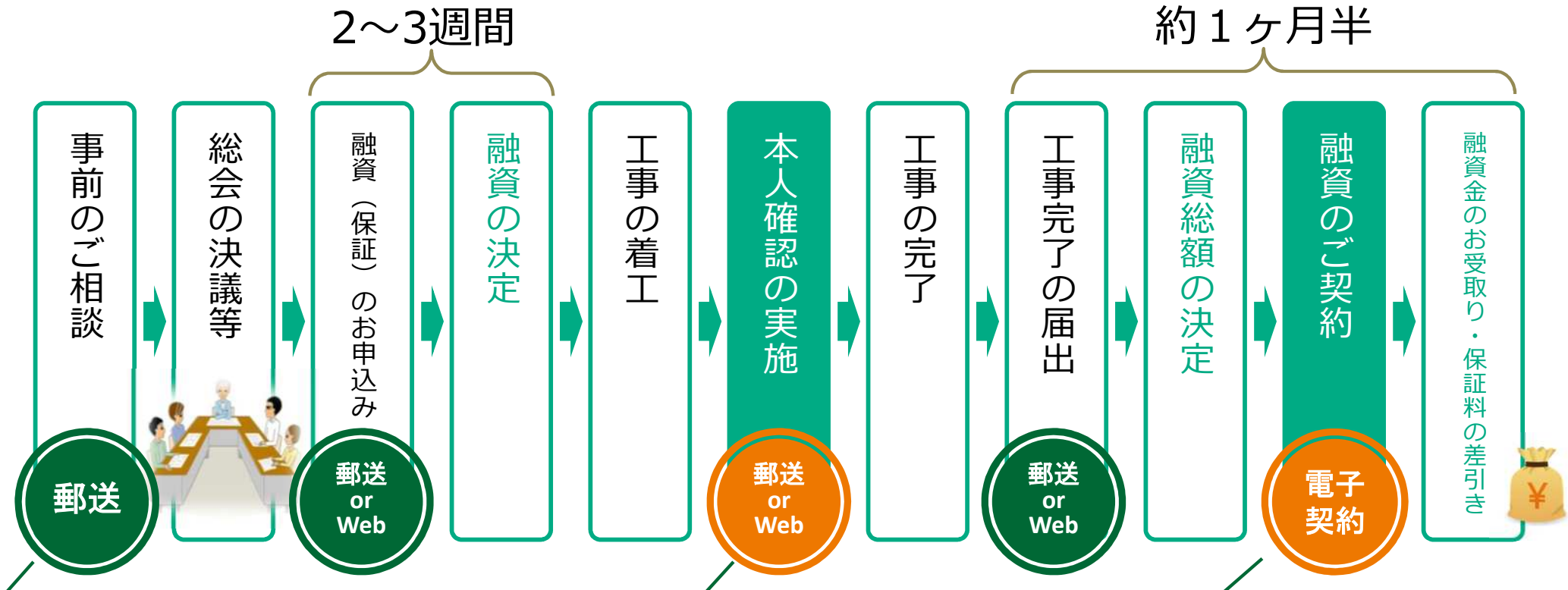
※「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の1に定める基準をいいます。

※各工事の技術基準について、詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」をご確認ください。

■ マンション共用部分リフォーム融資の手続の流れ

(電子契約サービスを利用する場合)

(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。(※) ご相談の際には、マンション所在地を営業エリアとする機構本支店に次の書類をお送りください。

- ・マンションの管理規約(写)
- ・直近の総会で決議された決算書(写)及び予算書(写)
- ・工事見積書(写)
- ・送付書(希望借入額・借入期間(年)、日中連絡がつくご連絡先を明記) *送付書の書式は任意です。

※ 融資可否を決定する審査ではありません。

- ・ 「工事完了の届出」の前までに本人確認の手続を完了してください。完了していない場合、その後のお手続を進めることができませんので、融資金のお受取りが遅れる場合があります。
- ・ 本人確認は、管理者(代表者)の方に、次の①又は②の方法により実施していただきます。
 - ①本人限定受取郵便(特定事項伝達型)により本人確認を実施する方法
 - ②スマートフォン等により本人確認を実施する方法

- ・ 機構が指定する期間に、電子契約サービスにより金銭消費貸借契約を行っていただきます。
- ・ 機構からメールにて、電子契約サービス利用のご案内をさせていただきます。契約内容説明動画のご視聴後、管理者(代表者)の方に、電子契約サービスにて契約内容をご確認の上、融資のご契約の手続を行っていただきます。

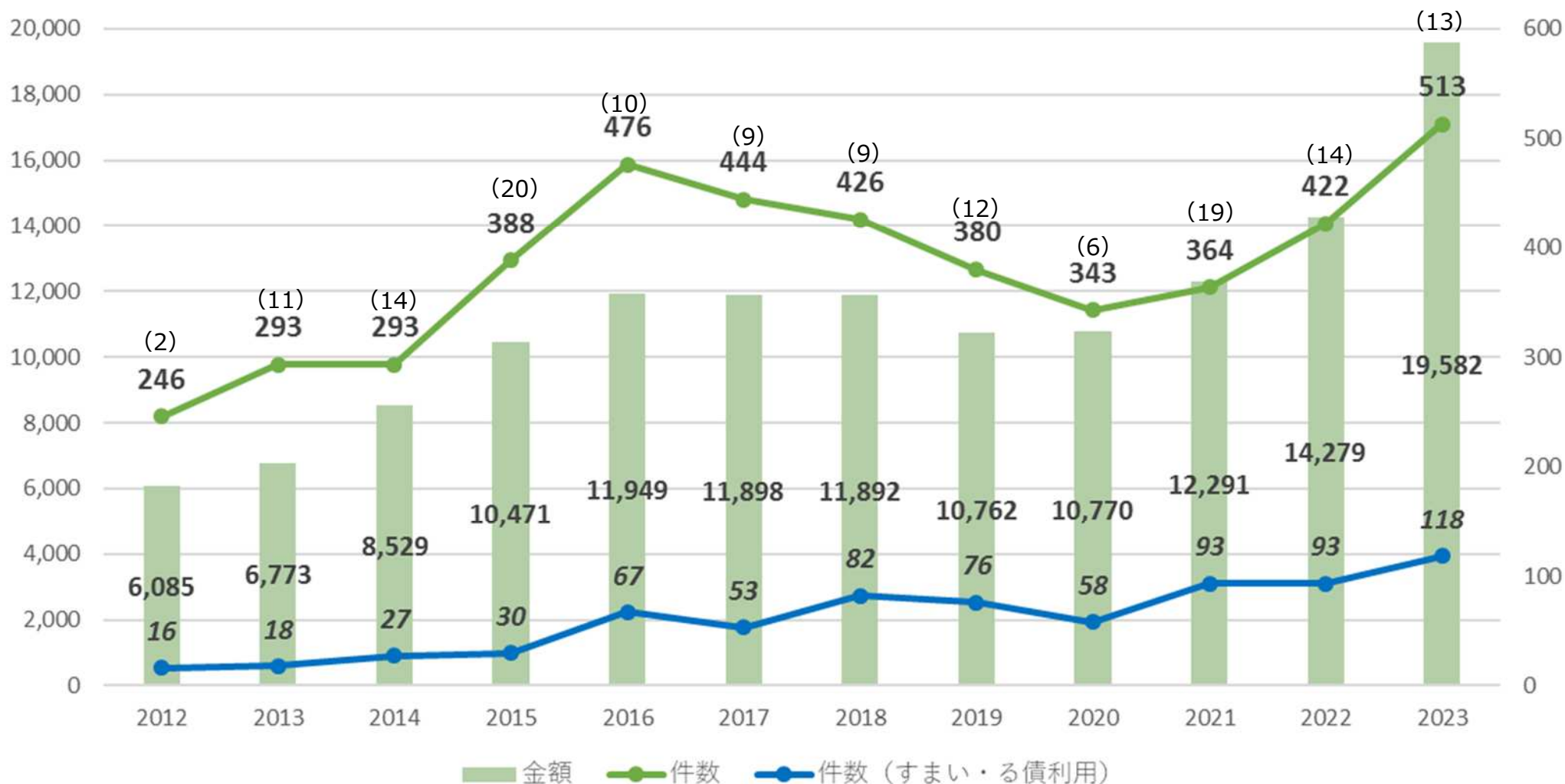
■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

受理金額・受理件数（2012年度～2023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

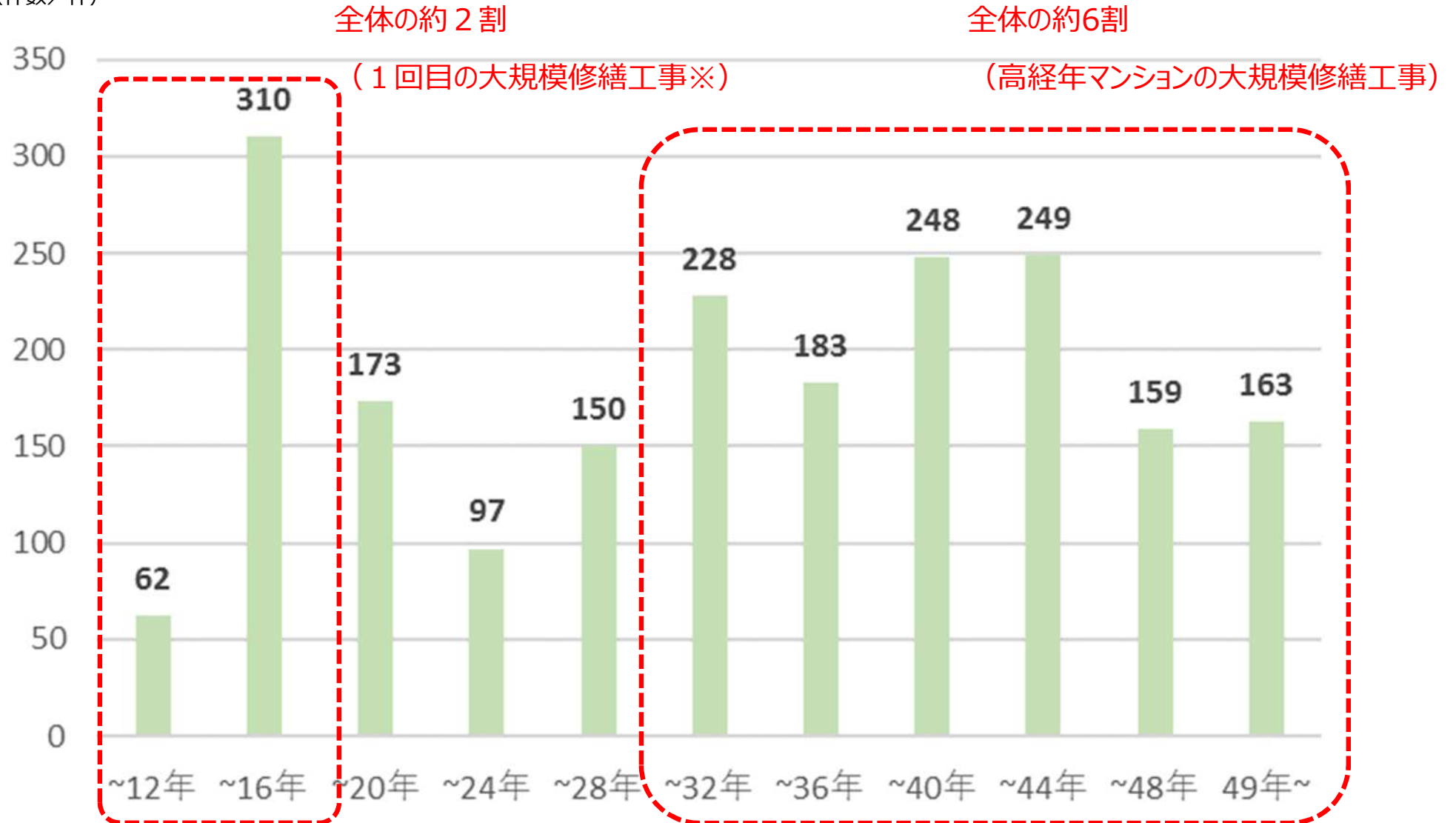


（備考）作成時点（2024年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ 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（2019年度～2023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（2024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（2019年度～2023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	400件	24,699	12,136	52.26%	1,697	809
21戸～40戸	706件	40,487	19,049	49.83%	1,423	652
41戸～60戸	380件	62,321	27,918	48.02%	1,318	568
61戸～80戸	154件	88,794	41,492	47.92%	1,295	594
81戸～100戸	97件	115,490	53,282	45.13%	1,316	589
101戸以上	178件	227,233	91,161	49.24%	1,156	449
平均	53件	66,564	29,607	49.54%	1,301	562
総計	1915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	15件	40,363	18,760	43.78%	2,814	1,279
21戸～40戸	21件	85,135	53,119	55.52%	2,972	1,748
41戸～60戸	19件	173,248	73,174	49.27%	3,527	1,442
61戸～80戸	18件	178,714	67,678	41.14%	2,497	939
81戸～100戸	14件	294,085	142,086	49.38%	3,427	1,616
101戸以上	20件	507,019	252,350	52.38%	1,088	536
平均	129件	216,443	103,193	48.96%	1,716	802
総計	107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（2024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。

<参考> 事例紹介：SRマンション（自主管理組合による耐震補強事例）

【概要】

所在地：東京都新宿区

規模：1棟 地上5階 48戸

構造：鉄筋コンクリート造

建築時期：昭和48年（築46年）

工事概要：耐震補強工事（耐震増し打ち壁、耐震スリット）

排水設備改修工事（排水管のスラブ上化）

接道部緑化工事



【工事費支出】

耐震補強	17,194 千円
排水設備改修	79,078 千円
接道部緑化	572 千円
外構など	10,157 千円
合計	107,001 千円 (約223万円/戸)

【資金調達】

修繕積立金	48,389 千円
助成金	2,712 千円
借入(機構融資)	55,900 千円
合計	107,001 千円

約55%

<参考> 事例紹介：SRマンション（自主管理組合による耐震補強事例）

- 自主管理で運営しており、長期修繕計画が無く、また、管理規約も昭和48年当時のままであった。
- 耐震性の問題、排水管の老朽化等、建物自体の問題も抱えていた。



- 建築士・マンション管理士の外部専門家と連携し、長期修繕計画の策定、工事の優先順位の明確化、標準管理規約に準拠した管理規約の改正を実施した。
- 総会や住民説明会を重ねる等、丁寧に説明することで、耐震補強工事に加え、合意形成が難しい専有部分での工事を伴う排水管の床スラブ下から上への変更工事等に成功した。
- 資金面では、機構融資及び新宿区の助成金を活用することで工事を実現した。

マンションすまい・る債

■ マンションすまい・る債の利用割合

- 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4 番目に利用されている運用先** です。
- **約19%**のマンション管理組合にご利用いただいております。

修繕積立金の運用先(重複回答)



国土交通省：「令和5年度マンション総合調査」から抜粋

■ マンションすまい・る債 商品概要

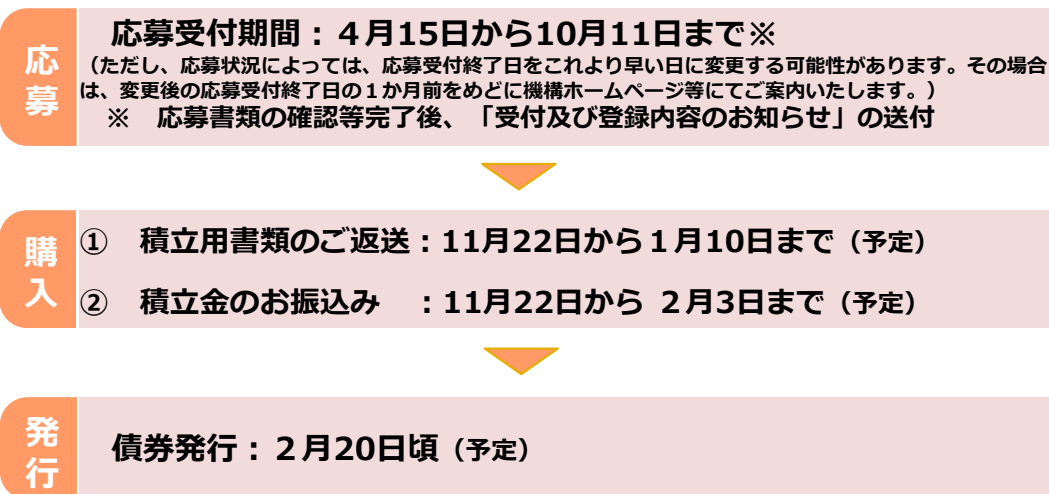
対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンションです。 (賃貸マンションは対象となりません。) 注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。
債券の利率	右図参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内です。なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、1回以上最大10回(毎年1回)継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで毎年1回(2月)定期的に利息をお支払します。
中途換金	初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位(50万円)で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※ 債券は、譲渡又は質入れをすることはできません。

【図】2024年度発行する債券の受取利息表(1口(50万円あたり))

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	毎年の受取利息額※ (税引前)	毎年の受取利息額 (税引後)
1年目	0.010%	50円	43円
2年目	0.050%	250円	212円
3年目	0.090%	450円	382円
4年目	0.130%	650円	551円
5年目	0.170%	850円	720円
6年目	0.216%	1,080円	915円
7年目	0.426%	2,130円	1,804円
8年目	0.924%	4,620円	3,913円
9年目	1.368%	6,840円	5,793円
10年目	1.616%	8,080円	6,843円
合計		25,000円	21,176円

※ 債券の利息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額(15.315% 2024年1月末日現在の税率)を差し引いてお支払します(満期日後の利息は付きません。)。受取利息額(税引前)は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

【図】債券発行までのスケジュール(2024年度の場合)



■ マンションすまい・る債について

マンションすまい・る債の特長

特長
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能

1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長
3

中途換金時に手数料はかかりません。

初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長
4

機構が国の認可を受けて発行している債券

特長
5

マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上乗せします。

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。
特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典
1

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

マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、融資金利を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引

（（公財）マンション管理センターに保証委託する場合）

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～

■ マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは

マンションライフサイクルシミュレーションは、マンション管理規約などのお手元で確認できる書類から基礎情報を30項目程度入力することで、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを無料で試算することができます。

URL : https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

※ 機構HPのトップ画面にもリンクを掲載しています。



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～



マンションを適正に管理するためには、適切なタイミングで修繕工事を実施する必要がありますが、実際としては「既に積み立てられている修繕積立金額を前提として工事内容が決定する」、「修繕積立金不足により工事が先延ばしされる」など、合理的な選択が行われていないケースが散見されます。

また、管理組合の皆様は、大規模修繕工事の実施にあたり「施工業者から受け取った見積書の工事費が妥当かどうか分からない」「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいのか」といった疑問や課題を抱えているともいわれています。

このような疑問や課題を解決する一助としてマンションライフサイクルシミュレーションをご利用ください。

シミュレーションの活用方法を案内する動画もご用意



■ 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～とは

基本情報を入力

- 建物概要
- 大規模修繕工事の実施内容
- 築年数
- 修繕積立金額
(累計額、年間積立額、未収率) 等

現状の試算結果を表示

- 大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数等及び工事内容に対応した一般的な大規模修繕工事費用
- 当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

改善後の試算結果を表示

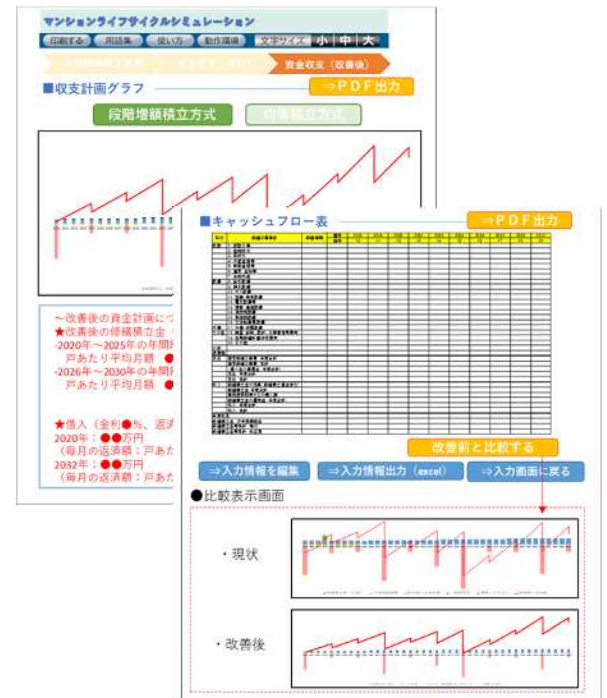
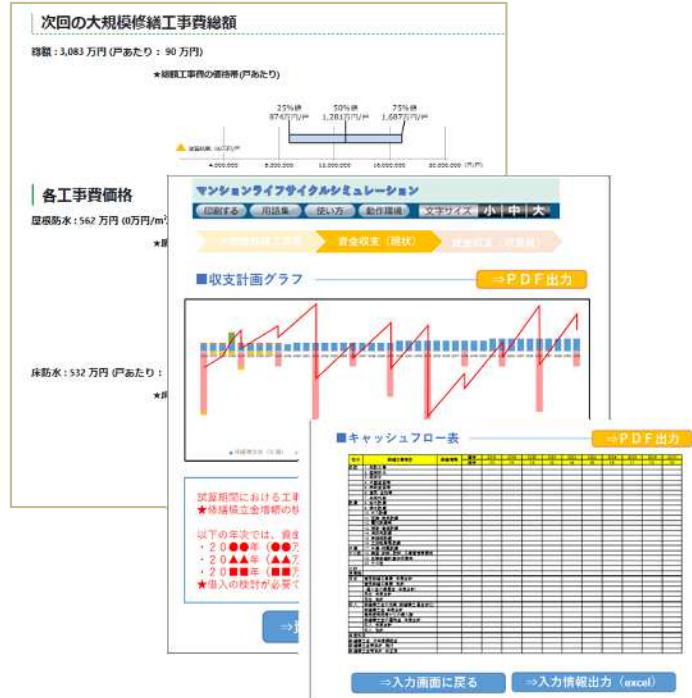
- 修繕積立金の引上げ提案
- 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

■ 画面展開

○基本情報入力画面
(建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

○改善後の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)



※ 本シミュレーションは、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など）により価格差が生じます。ご利用の際は、あくまで参考資料としてご活用ください。

大規模修繕の手引き

～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～

■ 大規模修繕の手引きとは

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

- ◆ 機構ホームページ上で【ダイジェスト版】と【詳細版】を公開しています。

【ダイジェスト版】 44ページ

【詳細版】 106ページ



大規模修繕の手引きのダウンロードはコチラ
(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html)



■ お問い合わせ先

【本資料に関するお問い合わせ先】

独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ
電話：06-6281-9261

【共用部分リフォーム融資のご相談・お申込先】

同 まちづくり業務グループ
電話：06-6281-9266

(受付時間：9:00～17:00 土日・祝日・年末年始は休業)

本資料の著作権は当機構に属するものであり、一部または全部を複製、写真複製あるいは、その他いかなる手段において複製すること、また当機構による許可なくして再配布することを禁じます。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構