

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連メニュー



2023年1月20日(金)

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

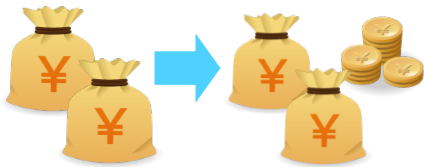
■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

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。



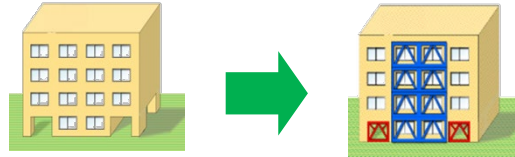
マンション
すまい・る債
活用の試算



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。

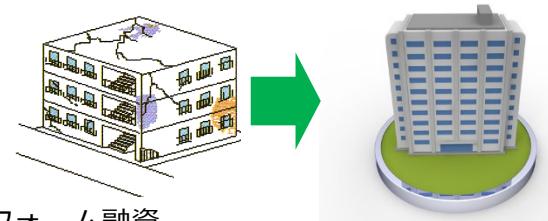


マンション共用部分リフォーム融資
活用の試算

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。



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

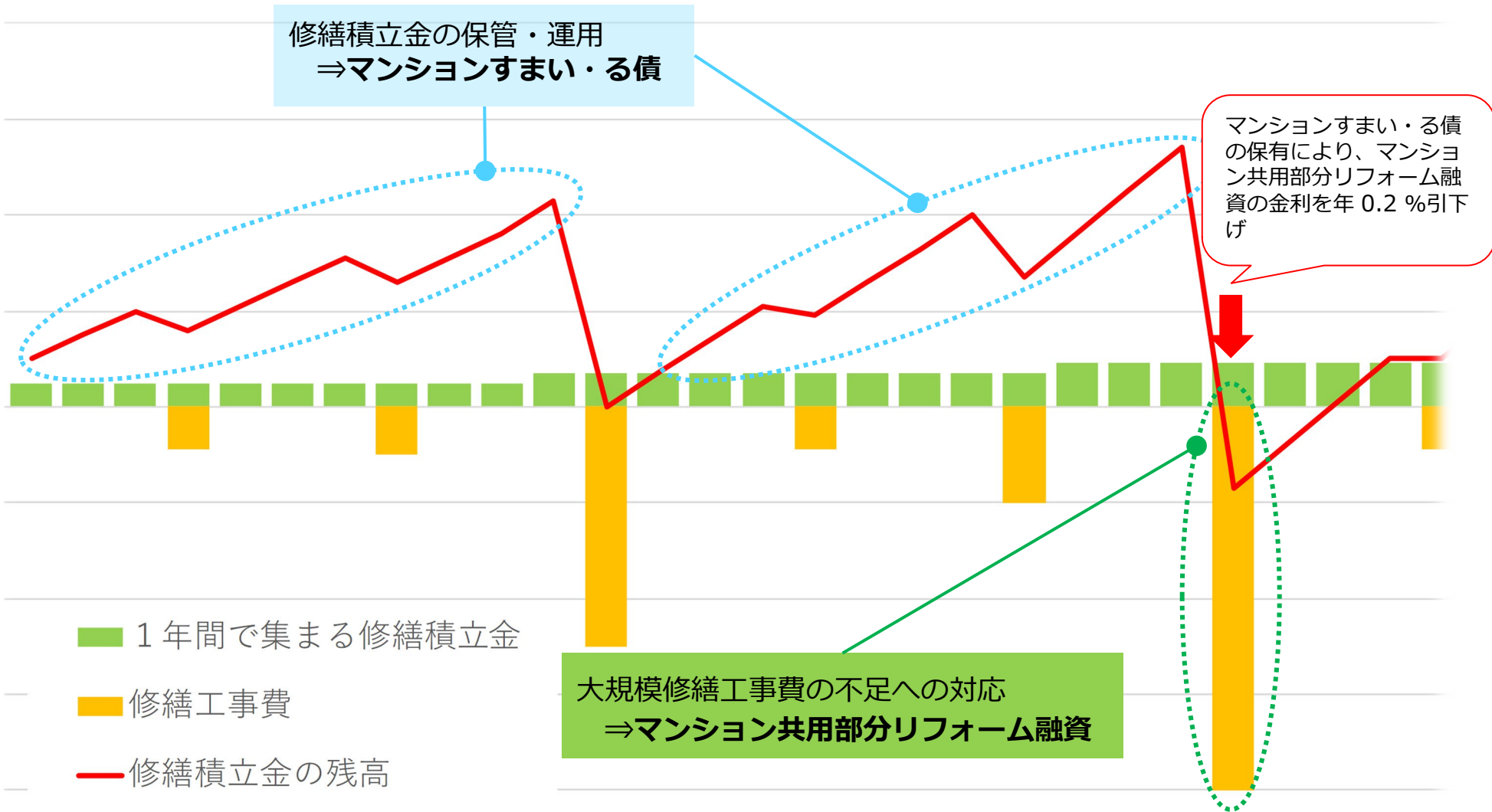
+

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



■ <参考> 住宅金融支援機構における融資制度の概要

1 証券化支援業務

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援

- ・【フラット35（買取型）】：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買受け、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・【フラット35（保証型）】：住宅金融支援機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払う制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援

リ・バース60：住宅金融支援機構の住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン

3 直接融資業務（政策的に重要な部分）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業、防災街区整備事業やマンションの建て替え、耐震改修等、省エネルギー、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

まちづくり融資
(短期事業資金)

まちづくり融資
(長期購入資金)
<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

耐震リフォーム融資

グリーンリフォーム
ローン

■ <参考> 住宅金融支援機構における融資制度（マンション再生関連）

	資金の財源	資金が不足する場合の融資制度	対象となる工事
マンション 共用部分の リフォーム	毎月の修繕積立金による積立て	マンション共用部分リフォーム融資 (管理組合向け)	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事 ・耐震改修工事 ・バリューアップ工事
	修繕を実施するときに個々の 区分所有者の方から一時金を徴収	マンション共用部分リフォーム融資 (区分所有者向け)	

	現在の状況	建て替え後	資金が不足する場合の融資制度	特徴
マンション 建替え	現行の マンションに 自ら居住	建て替えた 新しいマンションに 自ら居住	フラット35	<ul style="list-style-type: none"> ・元金と利息を返済する（通常の住宅ローン） ・親子リレー返済の活用 ・既存の住宅ローンの借換えに活用
			まちづくり融資 (高齢者向け返済特例)	<ul style="list-style-type: none"> ・利息のみのお支払 ・元金はお亡くなりになったときに一括返済
			リ・バース60	<ul style="list-style-type: none"> ・利息のみのお支払 ・元金はお亡くなりになったときに一括返済
		転出して 別の場所で住宅を 購入して住みたい	リ・バース60	同上
			フラット35	<ul style="list-style-type: none"> ・元金と利息を返済する（通常の住宅ローン） ・親子リレー返済の活用 ・既存の住宅ローンの借換えに活用
	第三者に賃貸	建て替えた 新しいマンションも 第三者に賃貸	まちづくり融資 (長期購入資金)	<ul style="list-style-type: none"> ・元金と利息を返済する（最長35年） ・65歳以上の場合は後継者が必要 (後継者は連帯債務者)
		建替組合において資金が必要	まちづくり融資 (短期事業資金)	<ul style="list-style-type: none"> ・建替組合が借入者

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～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

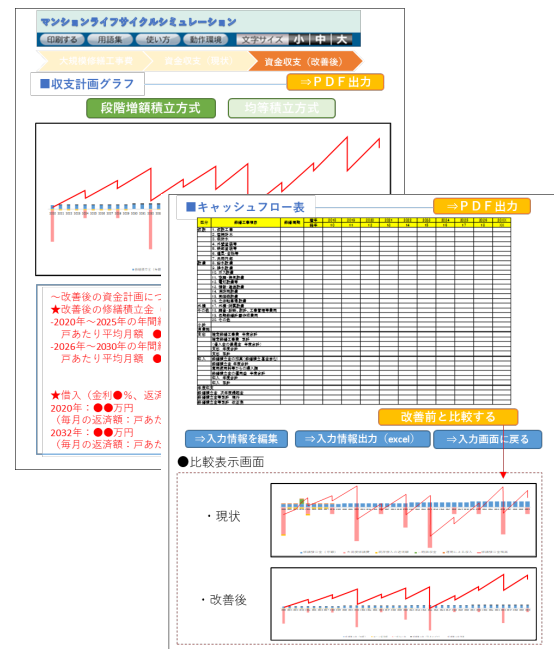
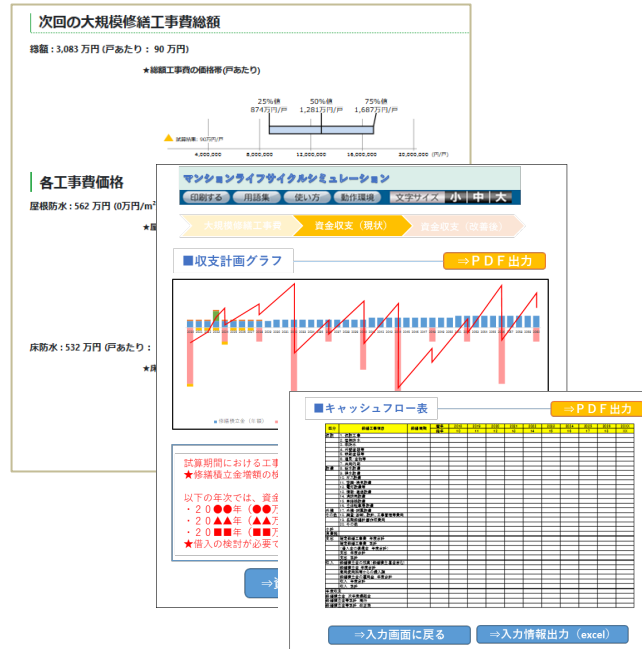
- ・ 修繕積立金の引上げ提案
- ・ 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・ 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

■ 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。

■ 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～の利用方法

ステップ1：建物情報、工事情報、資金情報を入力します

ステップ2：平均的な大規模修繕工事費の試算結果や現状及び改善後の資金収支を確認できます。

① 建物情報の入力

★確認書類：管理規約別表、長期修繕計画等

現在のお住いのマンションの建物情報を入力してください。

- 必須 物件所在地
- 必須 住戸数 (例)999 戸
- 必須 新築年 (西暦) (例)9999 年
- 必須 建物階数 (地上階) (例)99 階
- 必須 敷地面積 (例)9999.99 m²
- 必須 建築面積 (例) ()
- 必須 専有面積の合計 (例) ()
- 任意 機械式駐車場台数 (例) ()
- 任意 エレベーター台数 (例) ()
- 必須 外壁の仕様
 - 必須 廊下等方式
 - 片廊下型
 - 中廊下型
 - 階段型
- 任意 建物設備等

以下の設備がある場合は、選択してください。

 - 貯水槽
 - オール電化

② 工事情報の入力

★確認書類：長期修繕計画等

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期の確認

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期 (予定を含む。)をご確認ください。確認できる場合は「はい」の項目を、確認できない場合は「いいえ」の項目を選択してください。

はい いいえ

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期

※入力年の翌年を1年後とします。

直近の外壁塗装等改修工事の期間

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の周期を確認してください。不明な場合は、12年を選択してください。

直近の外壁塗装等改修工事と併せて実施する工事項目

同時に実施する工事項目を選択してください (複数選択可)。

建築

- 屋根防水改修
- 床防水改修
- 鉄部塗装改修
- 建具・金物等改修
- 共用内部改修

設備1

- ガス設備改修 (管取替)
- 空調・換気設備改修
- 電灯設備改修
- 情報・通信設備改修
- 消防用設備改修

設備2

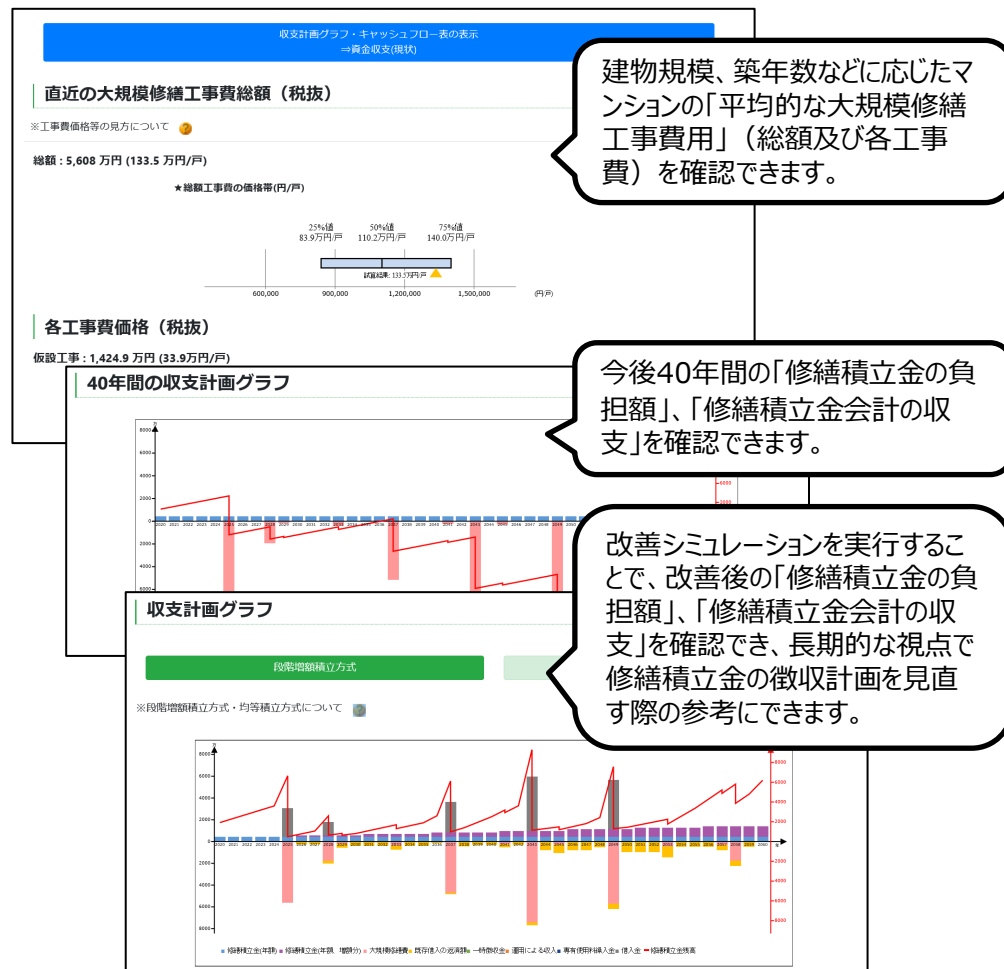
- 給水設備改修 (管更生・設備補修等) 管取替
- 排水設備改修 (管更生・設備補修等) 管取替
- エレベーター設備改修 (補修) 取替
- 機械式駐車場設備改修 (補修) 一式交換

外構等

- 外構・附属設備等改修

外壁塗装等改修工事の実施時期及び工事周期を中心に入力します。

マンション管理規約などの書類から、「住戸数」、「新築年」などの基礎情報を30項目程度入力します。



※ 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。

■ 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～の活用方法

マンション管理組合が抱えている課題

ケース1

大規模修繕工事の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安である
【情報の非対称性の解消】

具体の活用方法

- 複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社等を選定すれば良いかについて悩んでいる管理組合は多い。
- シミュレーションにおいて同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」を算出し、施工会社等との打ち合わせ時に、見積額とシミュレーション算出結果との差異の要因について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができる。

→ 施工会社等から「見積額と参考指標との差異」の要因について説明を求めるための資料としての活用を促す。

ケース2

修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安である
【ローン利用の有用性の情報発信】

- 修繕積立金不足を理由に工事を先延ばしすることは、資産価値の低下、劣化の進行等の弊害につながるおそれがある。これを避けるためには、各住戸からの一時金徴収を考える必要があるが、この徴収が困難な場合がある。
- この場合、ローンを利用するというのも選択肢の一つとなり得るが、更にこれにも抵抗感を示す管理組合も多い。
- シミュレーションにおいては、ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されるため、先延ばしすることなく大規模修繕工事を行うことの意義を認識してもらえる。

→ 修繕積立金が不足する場合に、ローンの利用や修繕積立金の増額を検討する際の資料としての活用を促す。

ケース3

修繕積立金の負担額がどこまで上がるのか不安である
【修繕積立金水準の適正化】

- 大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなることから、修繕積立金の増額を行うことが一般的であるが、現実には、築年数の経過とともに入居者は高齢化し収入は減少するため、築年数が経過するほど増額された修繕積立金の負担が重くなるという現実がある。
- 一方、一般的な長期修繕計画は、20～25年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっている。
- シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」を確認することができることから、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができる。

→ 入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減すること等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料としての活用を促す。

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)



■ 大規模修繕の手引きとは

コンセプト

- マンションの適正管理のためには、適切なタイミングで修繕工事を実施することが必要になりますが、既に積み立てられている修繕積立金の総額を前提として工事内容が決められることがある一方、「借入れ」の活用や「一時金」の拠出に抵抗感がある区分所有者が存在するため、修繕工事の実施を諦めるなど合理的な選択をしていないケースがあることが課題。
- また、管理組合役員は一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないこともある。



- 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等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する。**
- 資金計画に関する内容を丁寧に説明することで資金面での不安を少しでも和らげるものとする。
- また、修繕工事については、工事する部位ごとに**工法の種類やそれぞれの工法の特徴や工事価格の目安などを解説。**
- 修繕工事を計画する上で 他の工法との比較検討や施工事業者から提示された**見積書に記載される工事種別の内容理解を助けるものとする。**

大規模修繕の手引きの掲載場所

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

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

【フラット35】はこちら 文字サイズ 検索 拡大 キーワードを入力してください ENGLISH

初めての方へ 採用情報 金利情報 よくある質問・お問合せ

住宅金融支援機構について 主な取組 融資・金融商品のご案内 調査・研究 IR情報

ホーム > 融資・金融商品のご案内 > 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

融資・金融商品のご案内

マンション共用部分リフォーム融資

マンションの共用部分リフォーム工事を行う場合に利用できるリフォームローン

マンション共用部分リフォーム融資

TOP ご利用条件 手続の流れ・お申込先 提出書類

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。また、その工事を実施する際に組合員（区分所有者）が負担する一時金への融資も可能です。

▼ 外部の工事

- ・屋上防水
- ・外壁塗装
- ・バルコニー補修
- ・駐車場増設 など

▼ 内部の工事

- ・階段・廊下の補修
- ・オートロック設置
- ・エレベーター設置
- ・内壁塗装 など

※マンションの「戸数」や「規模」を問いません。

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〜
ご自身がお住まいのマンションと同規模・同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や「修繕積立金の収支状況」などを試算することができます。

マンションライフサイクルシミュレーションへ

大規模修繕の手引き
〜マンション管理組合が知りたい工事・資金計画のポイント〜

大規模修繕工事を実施するに当たり、管理組合が知りたい工事検討から工事終了までの流れ、各工事の概要や資金計画・長期修繕計画見直しの考え方などを知ることができます。

大規模修繕の手引きへ

最新の金利はこちらをご覧ください。 金利情報へ

マンション共用部分リフォーム融資の特徴（管理組合申込みの場合）

【特徴①】全期間固定金利
借入申込時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、管理組合の合意形成がしやすくなります。

【特徴②】法人格の有無を問いません。
法人格の有無を問わずお申込みいただけます。

【特徴③】担保は不要です。

【特徴④】耐震改修工事または漏水対策工事を行うことにより、融資金利を一定程度※1引き下げます。
耐震改修工事※2または漏水対策工事※3を行う場合に対象となります。

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



「大規模修繕の手引き〜マンション管理組合が知りたい工事・資金計画のポイント〜」のご案内

公開日：2022年3月29日

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。

こんなときに活用！

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）

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。

「大規模修繕の手引き〜マンション管理組合が知りたい工事・資金計画のポイント〜」のダウンロード

① ダイジェスト版

大規模修繕の手引き ダイジェスト版一括ダウンロード PDF [44ページ：10.2MB]

ダイジェスト版の冊子の郵送を希望される場合は、下記よりご請求ください。

大規模修繕の手引き（ダイジェスト版）冊子の請求はこちら

※ご請求いただいた日から発送までは2週間ほどお時間をいただきます。

② 詳細版

大規模修繕の手引き一括ダウンロード PDF [106ページ：25.0MB]

【分割ダウンロード】

表紙・はじめに・目次 PDF [8ページ：3.6MB]

1 大規模修繕工事の進め方 PDF [21ページ：3.3MB]

2 大規模修繕工事で採用する工法 PDF [32ページ：13.1MB]

3 資金計画の検討 PDF [8ページ：2.1MB]

4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し PDF [17ページ：4.0MB]

5 大規模修繕工事の事例 PDF [8ページ：2.0MB]

巻末資料 PDF [12ページ：2.2MB]

ダイジェスト版



詳細版



■ 大規模修繕の手引きの活用方法

- 管理組合における「大規模修繕の手引き」の活用方法として、「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」、「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」を想定しています。

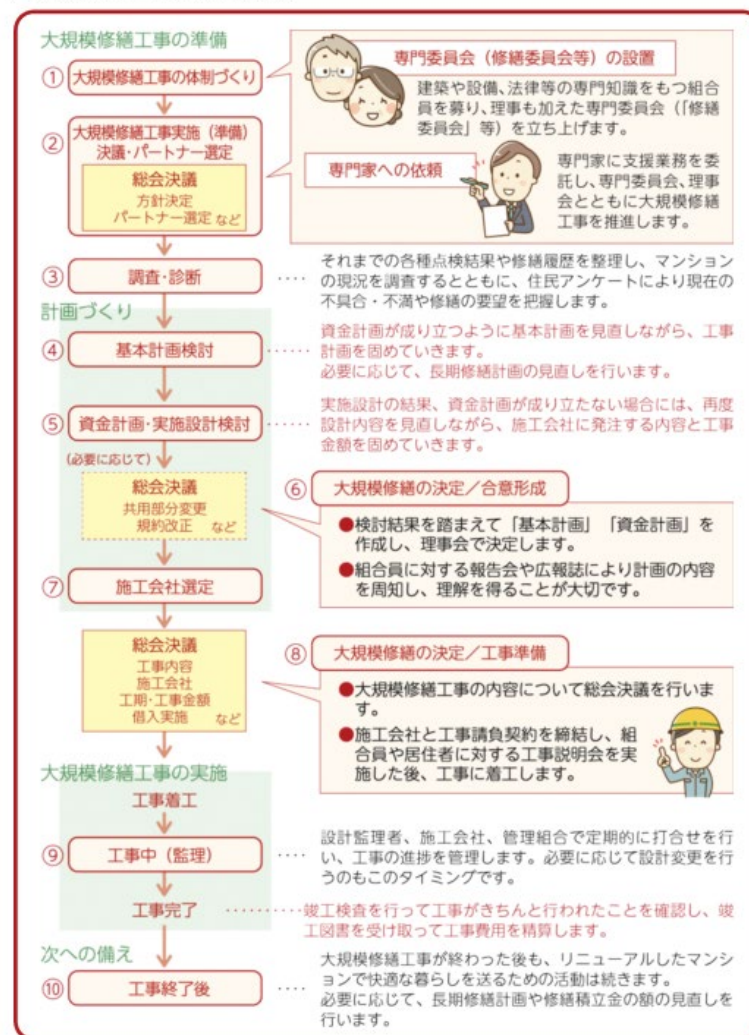
1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 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。

■大規模修繕工事の具体的な流れ



■ (参考) 「大規模修繕の手引き」(詳細版)の構成

1 大規模修繕工事の進め方

- (1) 大規模修繕工事の進め方の基本
- (2) 改修・修繕工事の手順
 - 大規模修繕工事の具体的な流れ
 - ① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方
 - ② 調査・診断の進め方
 - ③ 基本計画検討の進め方
 - ④ 資金計画検討の進め方
 - ⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方
 - ⑥ 施工会社選定の進め方
 - ⑦ 大規模修繕の決定(総会決議)／工事準備の進め方
 - ⑧ 工事中(監理)の進め方
 - ⑨ 工事終了後の進め方
 - 大規模修繕工事チェックシート

2 大規模修繕工事で採用する工法

- (1) マンションの工法を確認する
- (2) 各部位・工事における工法の種類
(屋根防水、外壁塗装等、給排水設備、昇降機設備 等)
- (3) マンションの居住性能と資産価値を高めるバリューアップ
- (4) 工事ごとの工事費の目安・傾向

3 資金計画の検討

- (1) 資金計画の基本的な考え方
資金計画の作成・見直しの観点を4つのポイントで解説
- (2) 修繕積立金が不足する場合の対処法
修繕積立金が不足する場合の対処法の考え方、大規模修繕工事に必要な資金の調達方法を解説

4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

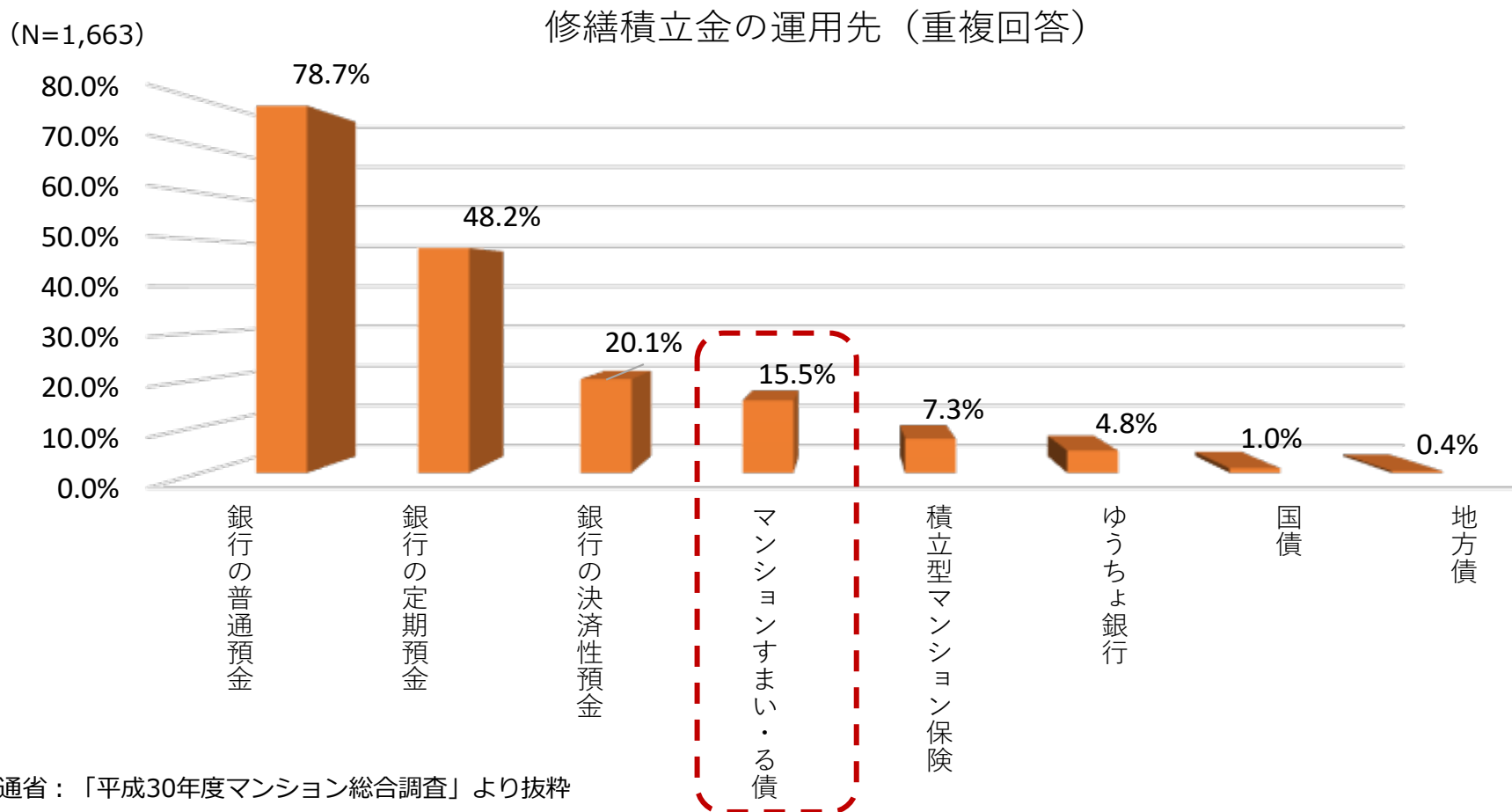
- (1) 長期修繕計画の見直し
国の長期修繕計画作成ガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の長期修繕計画の妥当性判断や見直しの検討方法を解説
- (2) 修繕積立金の見直し
国のマンションの修繕積立金に関するガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の修繕積立金の見直しの検討方法を解説
- (3) マンションライフサイクルシミュレーション
マンションライフサイクルシミュレーションの活用方法を解説

5 大規模修繕工事の事例

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15%**のマンション管理組合にご利用いただいております。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

■ マンションすまい・る債 商品概要

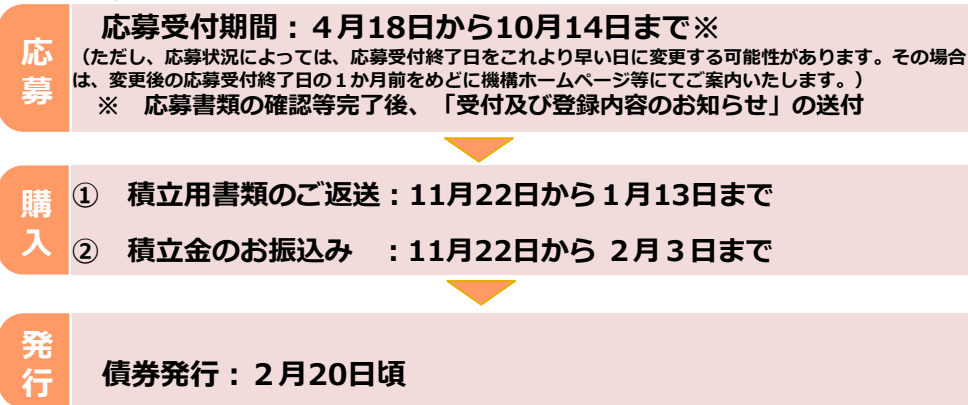
対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンションです。 (賃貸マンションは対象となりません。) 注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。
債券の利率	右図参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内です。なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、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】2022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)	年平均利率	毎年の受取利息額* (税引前)
1年目	0.010%	0.010%	50円
2年目	0.054%	0.032%	270円
3年目	0.098%	0.054%	490円
4年目	0.142%	0.076%	710円
5年目	0.186%	0.098%	930円
6年目	0.230%	0.120%	1,150円
7年目	0.274%	0.142%	1,370円
8年目	0.318%	0.164%	1,590円
9年目	0.362%	0.186%	1,810円
10年目	0.406%	0.208%	2,030円
合 計			10,400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15.315%相当額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。)

【図】債券発行までのスケジュール(2022年度の場合)

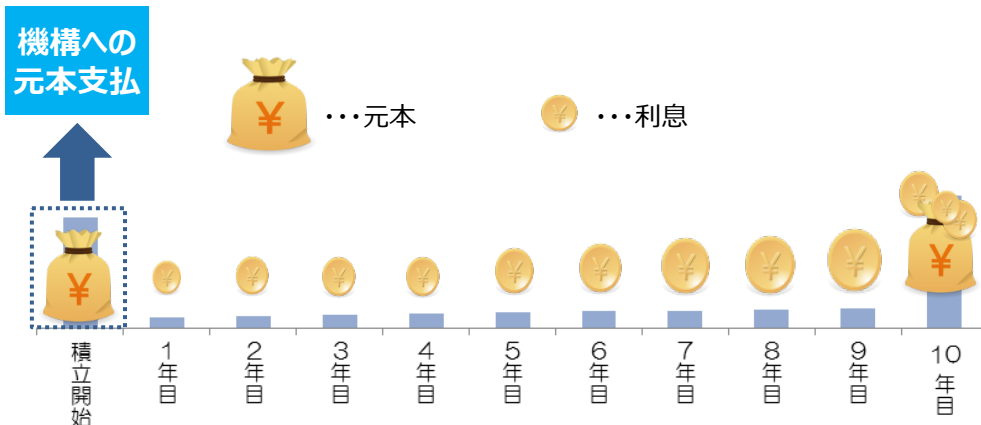


■ マンションすまい・る債について

【商品の概要】

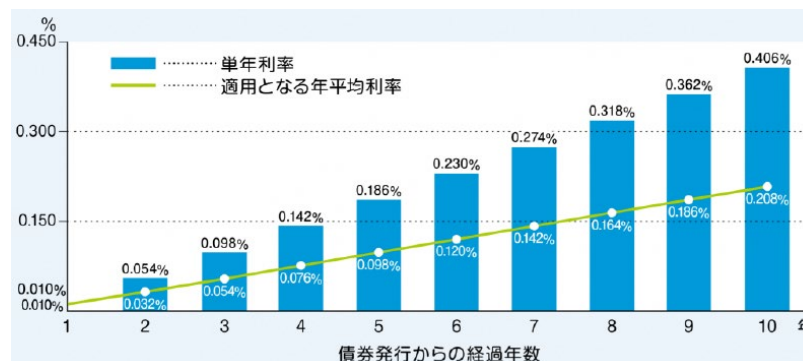
- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」です（下図のイメージ）
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。（利息は毎年2月に受け取れます。）
- 1口50万円単位で、同一口数で10年間連続して積立てが可能です（1回のみでも可能）。
- 2022年度募集の10年満期時年平均利率は**0.208%**（税引後**0.1762%**）です。

10年債のイメージ図※



※ 実際の利息の受取額は、毎年異なります。

年平均利率※



※ 年平均利率：債券ごとに受取利息額の総額を経過年数で平均した利率
 単年利率：実際、毎年（単年）お受取になる利息額に係る利率

■ 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

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率を年0.2%引き下げ

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、融資金利率を年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）

■ マンションすまい・る債 応募要件

POINT

▶ マンションすまい・る債に応募いただけるマンションは、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。

要件

1

管理規約が定められていること。

要件

2

長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることを確認してください。

要件

3

反社会的勢力と関係がないこと
(反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度が利用できません。)

要件

4

将来、マンション共用部分リフォーム融資を利用予定であること
(ただし、利用していただかなくても問題はございません。)

■ マンションすまい・る債 利息の計算方法

POINT

- ▶ 2022年度に発行予定債券の受取利息合計（10年分）は、1口（50万円）あたり10,400円（税引前）です。
- ▶ 2022年度に募集した債券の10年満期時の年平均利率は0.208%（税引後：0.1762%）です。
なお、当該債券の利率と受取利息は下表のとおりです。

【表】2022年度に発行する債券の利率と受取利息（1口（50万円あたり））

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の 受取利息額※1 (税引前) A	所得税及び 復興特別所得税 (15.315%※2) B	毎年の 受取利息額 (税引後) A - B
1年目	0.010%	0.010%	50円	7円	43円
2年目	0.054%	0.032%	270円	41円	229円
3年目	0.098%	0.054%	490円	75円	415円
4年目	0.142%	0.076%	710円	108円	602円
5年目	0.186%	0.098%	930円	142円	788円
6年目	0.230%	0.120%	1,150円	176円	974円
7年目	0.274%	0.142%	1,370円	209円	1,161円
8年目	0.318%	0.164%	1,590円	243円	1,347円
9年目	0.362%	0.186%	1,810円	277円	1,533円
10年目	0.406%	0.208%	2,030円	310円	1,720円
合 計			10,400円	1,588円	8,812円

※1 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。

※2 今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

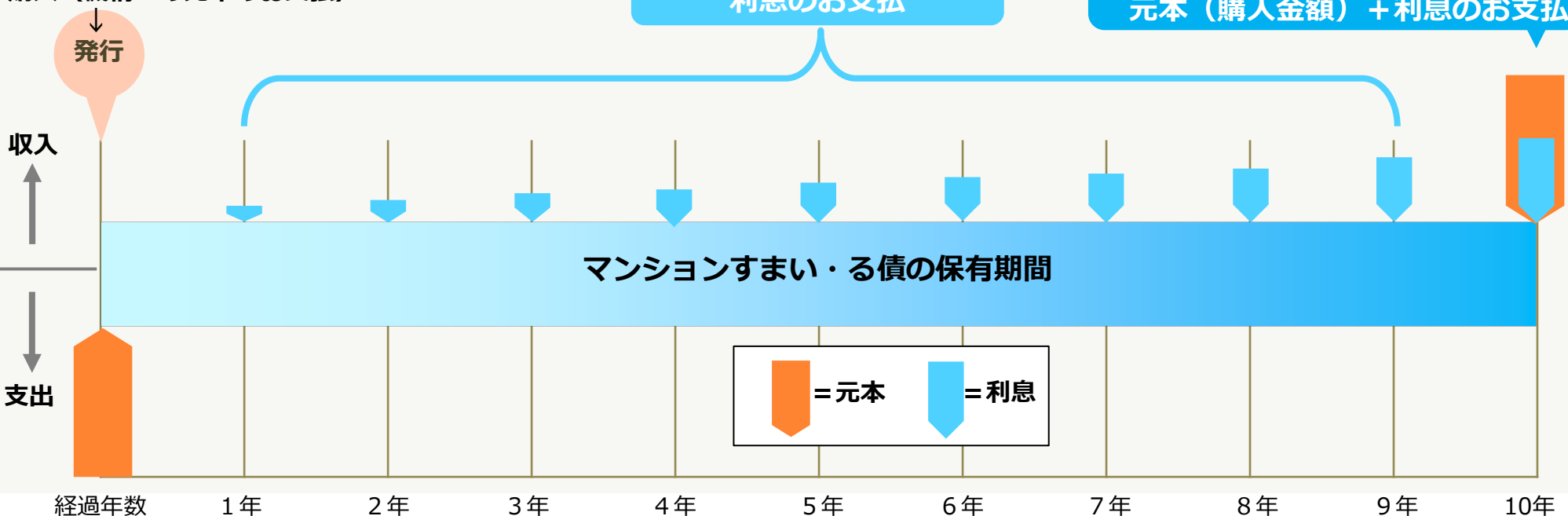
利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は利付10年債です。
- ▶ ご購入いただいた年の次の年以後、毎年1回利息をお支払し、10年後の満期時には、毎年の利息に元本（購入金額）を加えた金額をお支払します。
- ▶ なお、下の図のとおり、お支払する利息額は毎年段階的に増加します。

利付10年債のイメージ

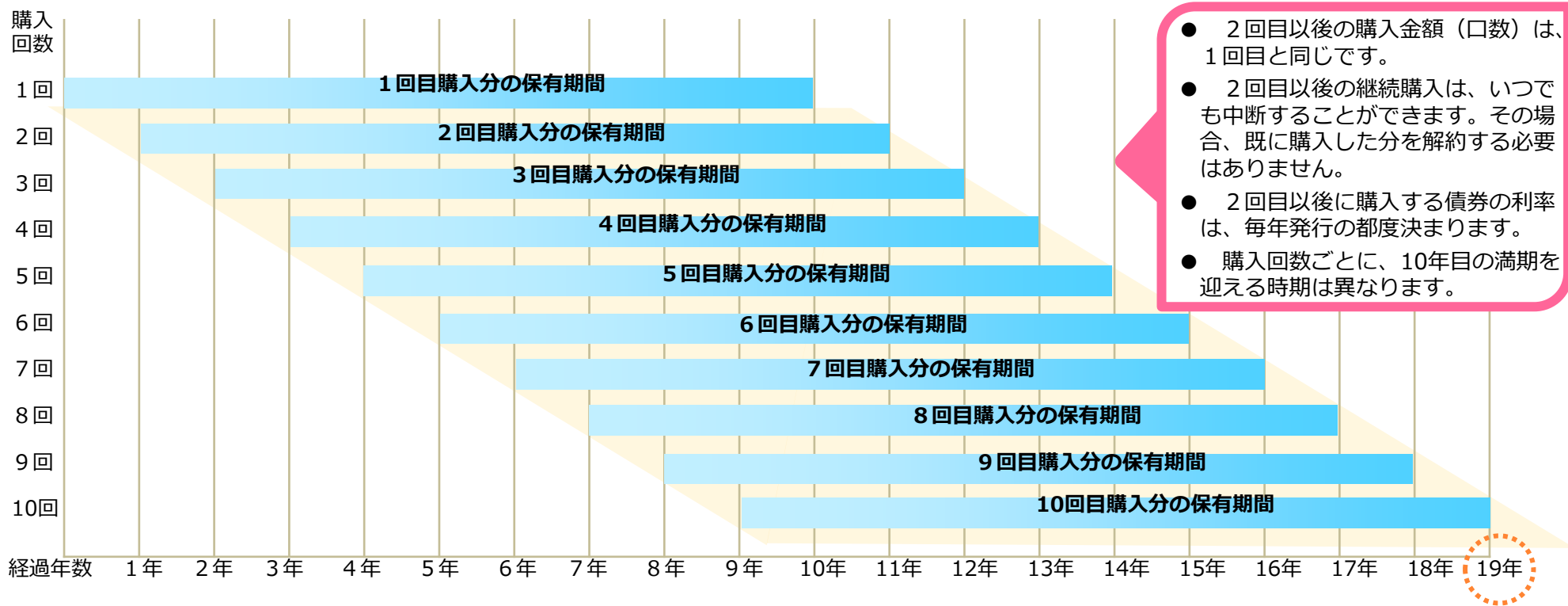
購入（機構への元本のお支払）



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

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額（同じ口数）で1回以上最大10回（毎年1回）続けて購入できます。続けて購入することを「継続購入」といいます。
- ※ 途中で1回あたりの購入金額（購入口数）を変更すること及び複数回分（複数年分）をまとめて購入することはできません。
- ※ 継続購入を中断され、その後再開する場合、購入金額（購入口数）を変更される場合等は、新規に応募して購入する必要があります。

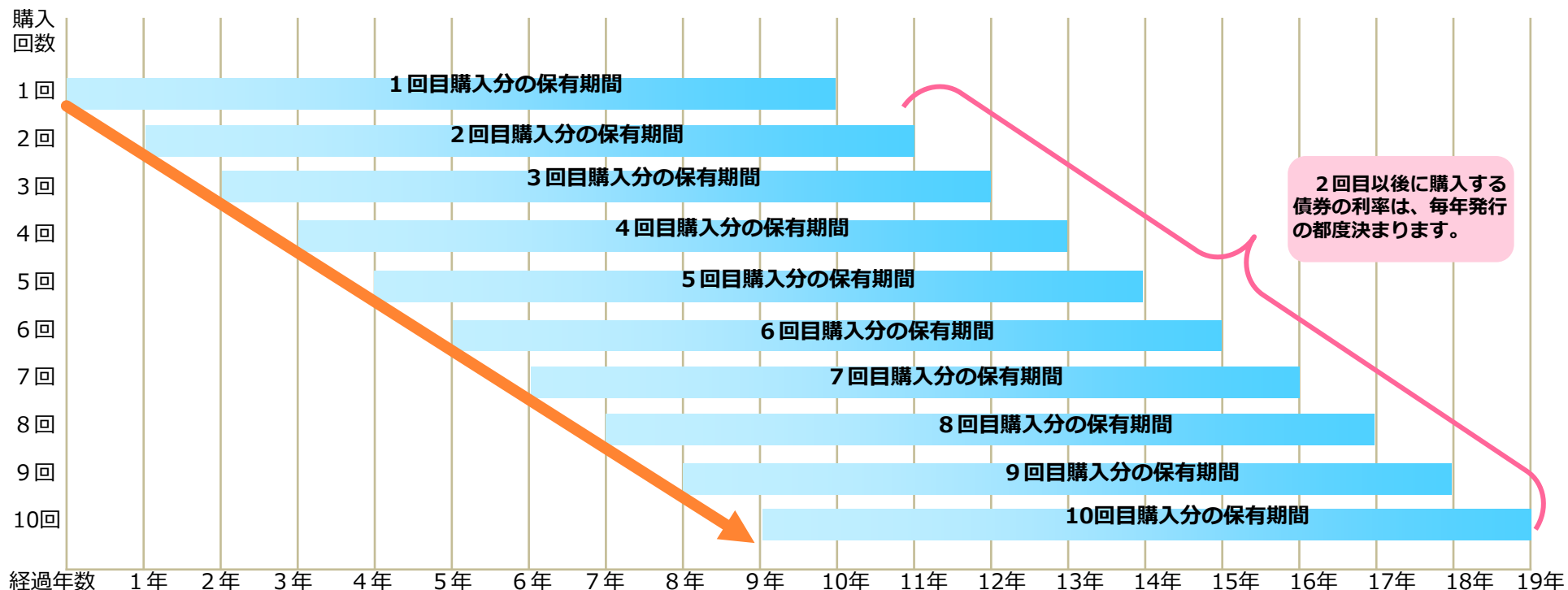


■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例① 毎年貯まる修繕積立金で継続して購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額で1回以上最大10回（毎年1回）まで継続購入ができます。
- ▶ **毎年貯まる修繕積立金でマンションすまい・る債を継続購入**すると、次の図のように、最大10回、将来の大規模修繕工事等に備えて、毎年貯まる修繕積立金を計画的に積み立てることができます。

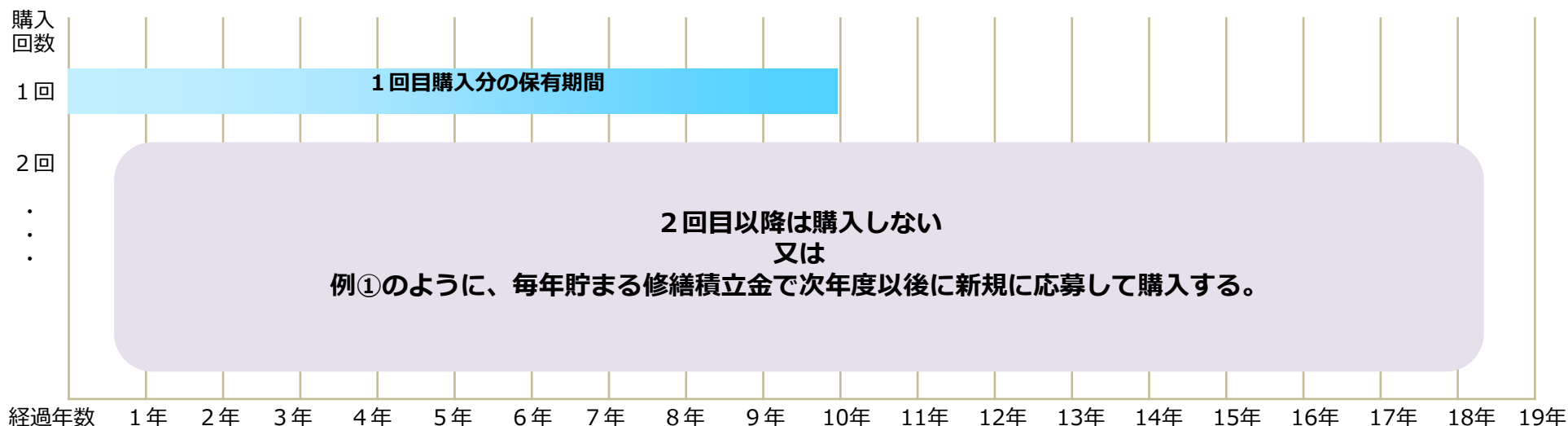


■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例② 既に貯まっている修繕積立金等で購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、**修繕積立基金や既に貯まっている修繕積立金等をまとめた金額で購入することができます。**
- ▶ この場合は、購入金額が毎年貯まる修繕積立金の金額を超えることが想定されるため、次年度以後も同じ金額で続けて購入することは難しくなります。
- ▶ このときは、例①のように、毎年貯まる修繕積立金で次年度以後に新規に応募して購入してください。



中途換金時に手数料はかかりません。

POINT

- ▶ マンション共用部分の修繕工事費に充てる等の場合には中途換金ができます（一部対象外の期間あり）。
- ▶ 中途換金は必ず1口（50万円）単位で行い、中途換金を行う時点で保有する債券の残高の範囲内の金額であれば、一部でも全部でも中途換金が可能です。
- ▶ 中途換金に手数料はかかりません。
- ▶ マンション管理組合から毎月20日までに中途換金の申出があった場合は、月末までに機構から中途換金の意思確認を行います。確認後、元金及び利息を翌月10日頃に振込みます。
- ▶ 利息については、保有期間に応じた金額を支払います。
- ▶ 国債等のような価格変動リスクはなく、元本を満額で換金します。

よくある
質問1

👉 機構からの中途換金の意思確認とは？

代表者の方（理事長等）以外の会計担当役員等の方に対し、
機構からお電話で中途換金の意思を確認します（中途換金額等の確認）。
意思確認後、中途換金の手続を進めます。

よくある
質問2

👉 一部中途換金の場合、換金を行う債券の順序は？

一部中途換金の場合は、中途換金を行う債券は、積立手帳ごとに購入時期が古い債券からの順番となります（購入時期が新しい債券を指定して中途換金を行うことはできません。）。

残高の一部を中途換金した後の残りの債券については、その後、修繕工事のために再度中途換金を行うことや、満期まで保有することが可能です。

機構が国の認可を受けて発行している債券

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、機構が国の認可を受けて発行しています。
- ▶ 債券の安全性は、一般的に、それを発行する主体（発行体）の債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に依存していると考えられています。
- ▶ 機構は、資本金の全額を政府が出資しており、主務大臣は国土交通大臣と財務大臣です。マンションすまい・る債は、政府保証は付されていませんが、機構の総資産から優先的に弁済を受けることができます（※ただし、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。）。
- ▶ なお、マンションすまい・る債は預金保険制度の対象ではありません。

【参考①】住宅金融支援機構の概要等

商号	独立行政法人住宅金融支援機構 (1950年に住宅金融公庫が設立され、2007年4月に現在の組織になりました。)	
資本金	約6,940億 (2021年度末現在、政府100%出資) 主務大臣は国土交通大臣と財務大臣となっております。	
主な業績 (2021年度末)	<ul style="list-style-type: none"> ・証券化支援業務 (フラット35) ・マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資等の直接融資 	1兆9,187億円 (61,269戸) /年度 1,494億円 (28,364戸) /年度
当期純利益 (2021年度末)	2,292億円 ※11期連続の黒字	

機構の最新の決算情報はコチラ

<https://www.jhf.go.jp/teikyuu/zaimu.html#SUB11>
(決算概要をご確認ください。)



機構が国の認可を受けて発行している債券

【参考②】優先弁済について

- ▶ マンションすまい・る債の元本については、独立行政法人住宅金融支援機構法において、機構の財産から優先的に弁済されることが定められており、マンション管理組合のみなさまからお預かりした財産を保全するための措置が講じられています。なお、みなさまからお預かりした資金は、機構融資の原資等として活用しております。
- ▶ マンションすまい・る債は、国の認可を受けて機構が発行する一般担保付債券です(※1)。
- ▶ マンションすまい・る債を保有されている方は、機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります(※2)。

- ※1 マンションすまい・る債を保有されている方は、機構法第19条第4項により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とされています。この優先弁済権の順位は、同条第5項において民法の規定による一般の先取特権に次ぐものと規定されています。
- ※2 マンションすまい・る債は、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

【参考③】機構の格付

- ▶ 機構は、マンションすまい・る債の個別の格付けは取得していませんが、債券を発行する発行体（当機構）についての、債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に関する外部機関からの評価（発行体格付）を取得しています。

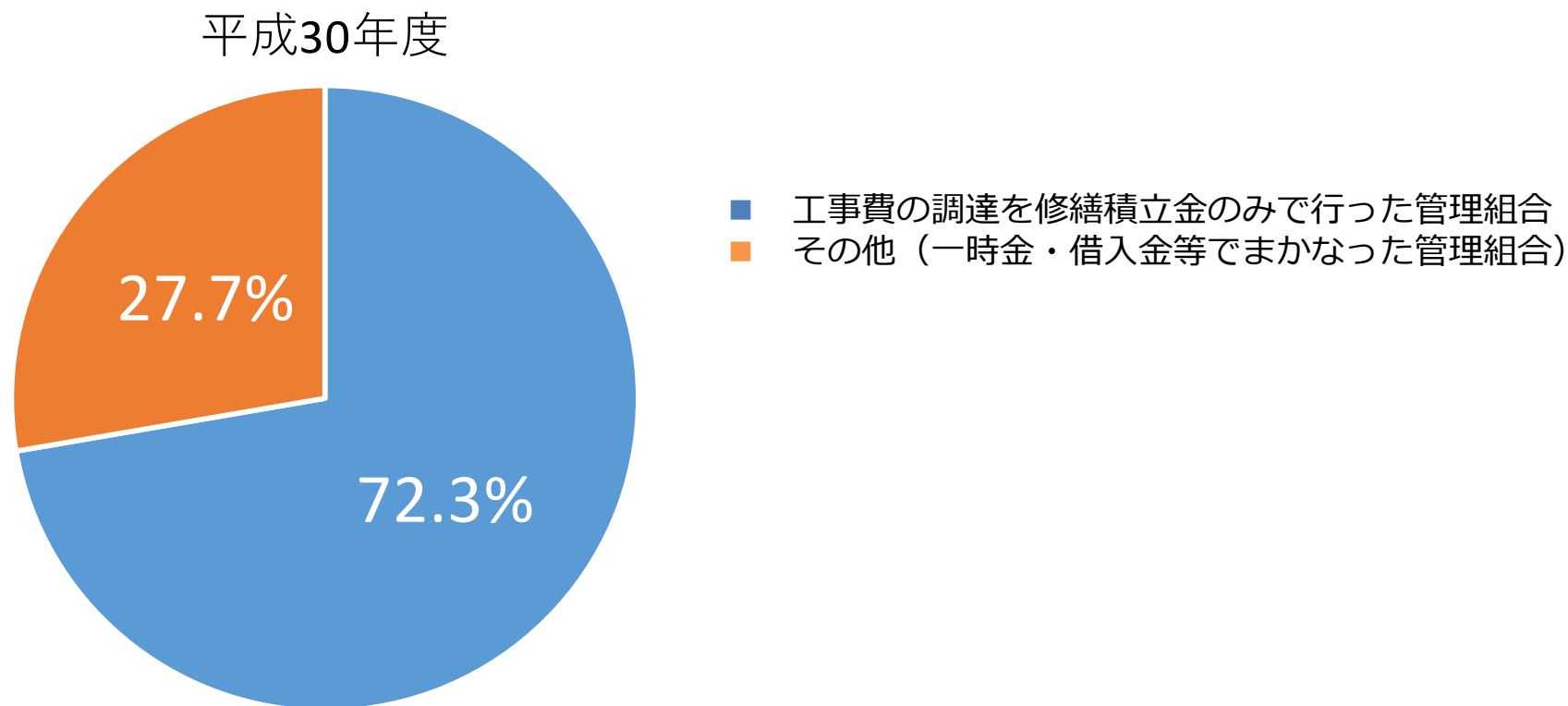
格付	2020年4月時点	2021年4月時点	2022年4月時点
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A+	A+	A+
格付投資情報センター (R&I)	AA+	AA+	AA+

(注) 最新の発行体格付については、各格付機関のホームページにてご覧ください。

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、P43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1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0.84%
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0.64%	年0.44%	年0.24%
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1.40%
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1.20%	年1.00%	年0.80%

※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

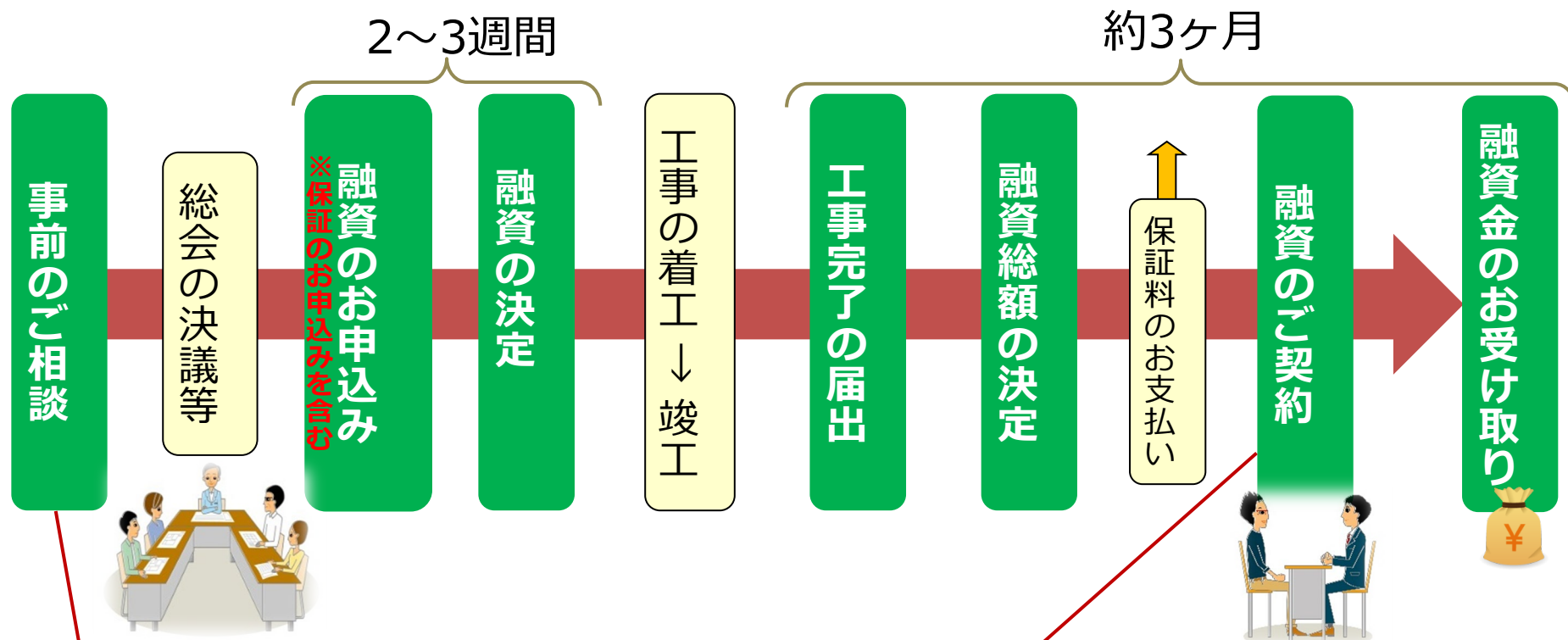
※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

※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。

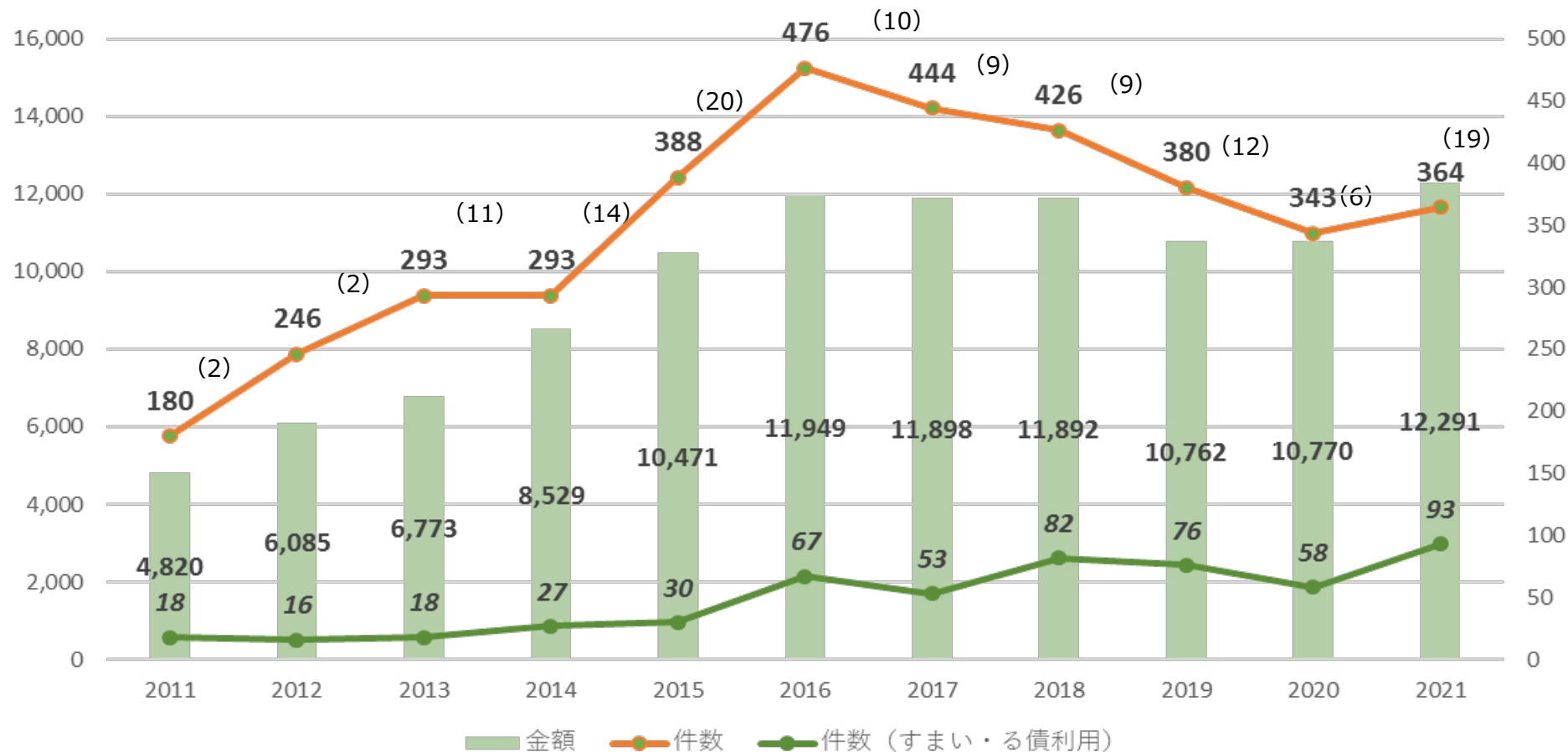
■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

受理金額・受理件数（2011年度～2021年度受理分）

(受理金額/百万円)

(受理件数/件)

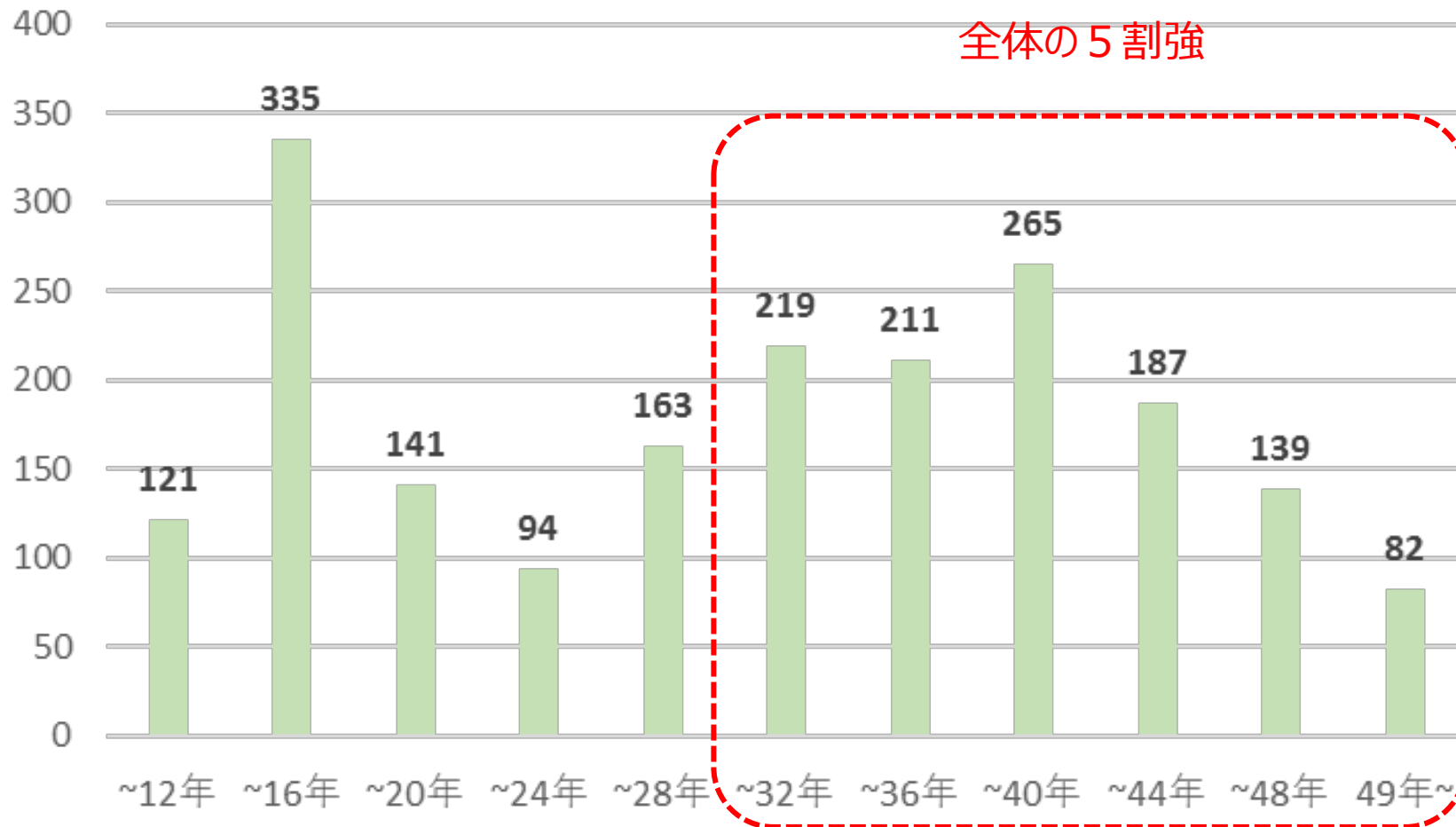
※()内は耐震改修の件数



■ 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（2017年度～2021年度受理分）

(件数/件)



■ 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（2017年度～2021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	401	23,312	11,160	50.5%	1,581	736
21戸～40戸	697	37,279	17,313	48.3%	1,320	599
41戸～60戸	379	56,906	25,285	46.6%	1,202	516
61戸～80戸	150	81,270	36,803	47.9%	1,171	525
81戸～100戸	100	106,419	44,985	43.8%	1,224	505
101戸以上	175	216,967	89,106	46.8%	1,064	419
平均	53	61,882	27,202	48.0%	1,196	510
総計	1,902件	-	-	-	-	-
戸数区分 （耐震改修）	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	8	54,463	21,625	37.8%	4,544	1,504
21戸～40戸	12	132,241	63,067	44.7%	4,101	1,911
41戸～60戸	9	243,830	78,533	33.5%	5,152	1,629
61戸～80戸	10	190,441	63,660	40.3%	2,718	906
81戸～100戸	4	424,221	109,375	28.0%	4,733	1,225
101戸以上	12	512,432	260,667	56.5%	1,331	687
平均	119	253,955	106,158	42.4%	2,141	890
総計	55件	-	-	-	-	-

■ 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
