

## リ・ユース住宅（マンション）の基準

マンションとは

地上階数3以上の共同住宅(2戸以上の住戸が廊下、階段、広間等を共用する建て方)が該当します。

### 各融資メニュー及び築後経過年数と評価基準の対応関係

(耐火構造及び高性能準耐火構造以外の住宅にあっては、「築後経過年数」欄の数値を25年から20年に読み替えてください。)

適合する必要がある 評価基準		リ・ユース住宅のタイプ			基準金利適用
		リ・ユースマンション		リ・ユース <sup>o</sup> ラス マンション	
築後経過年数		築25年以内	築25年超	築25年以内	築25年以内
	規模等、管理規約 及び長期修繕計画				
	耐震性				
	法定点検、修繕積立金 及び劣化状況	-			
	機能的耐用性	-	-		
基準 金利 適用	バリアフリー	-	-	-	いずれかが 必要
	耐久性	-	-	-	
	省エネ対策	-	-	-	

### 規模等、管理規約及び長期修繕計画

項 目		基準の概要
接 道		原則として一般の道に2 m以上接道
規模等	住宅の規模	住宅の1戸当たりの専有面積が50㎡以上280㎡以下であること
	住宅の構造等	耐火構造、高性能準耐火構造または1時間準耐火構造であり、3階以上(建築基準法による地上階数)の共同建ての住宅であること
	住宅の規格	2以上の居住室(食事室を含む)、炊事室、便所、浴室がある住宅で、店舗等との併用住宅でないこと

管理規約	<p>管理規約に以下の事項が規定されていること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地、建物及び附属施設の範囲</li> <li>・共用部分の範囲</li> <li>・管理費、特別修繕費の納入規定</li> <li>・修繕積立金の使途範囲が計画修繕等に制限されていること</li> <li>・修繕積立金と管理費の区分経理規定</li> <li>・敷地、共用部分及び附属施設の修繕等が管理組合の業務とされていること</li> <li>・収支決算、収支予算、管理費等の額、賦課及び徴収方法並びに計画修繕等に係る借入及び修繕積立金の取崩しが集会の議決事項とされていること</li> </ul>
長期修繕計画	<p>計画期間が原則として 20 年以上ある長期修繕計画が定められていること</p>

### 耐震性(耐震評価基準)

建築確認日が昭和 56 年 5 月 31 日以前の場合(建築確認日が確認できない場合にあっては新築年月日(表示登記日)が昭和 58 年 3 月 31 日以前の場合)に基準が適用となります。建築確認日が昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築物については、新耐震設計法が盛り込まれた建築基準法が適用されていることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

「耐震評価基準」は、耐震性に重大な問題がないかを簡易に評価するための基準であり、「現行の建築基準法」や「耐震改修促進法」に定める耐震性を有しているかどうかを評価するための基準ではありません。

#### 耐震評価基準(マンション)

項目	基準の概要
構造形式	構造形式がラーメン構造と壁式構造の混用となっていないこと
平面形式	平面形状が著しく不整形でないこと
立面形式	セットバックが大きくないこと
ピロティ	ピロティ部分が偏在していないこと

### 法定点検、修繕積立金及び劣化状況

項目	基準の概要
法定点検	昇降機、消防用設備、簡易専用水道の法定点検が実施されていること

修繕積立金		<p>修繕積立金と管理費が区分経理されていること</p> <p>修繕積立金額の要件が次のア、イまたはア、ウのいずれかに適合すること</p> <p>ア 今年度の収支予算における修繕積立金の1住戸当たりの平均月額が以下の基準に適合していること</p> <p style="padding-left: 40px;">経過期間 &lt; 5年・・・6,000円(5,700円)</p> <p style="padding-left: 40px;">5年 経過期間 &lt; 10年・・・7,000円(6,650円)</p> <p style="padding-left: 40px;">10年 経過期間 &lt; 17年・・・9,000円(8,550円)</p> <p style="padding-left: 40px;">17年 経過期間・・・10,000円(9,500円)</p> <p>イ 前年度の収支決算における修繕積立金の1住戸当たりの平均月額が以下の基準に適合していること</p> <p style="padding-left: 40px;">経過期間-1年 &lt; 5年・・・6,000円(5,700円)</p> <p style="padding-left: 40px;">5年 経過期間-1年 &lt; 10年・・・7,000円(6,650円)</p> <p style="padding-left: 40px;">10年 経過期間-1年 &lt; 17年・・・9,000円(8,550円)</p> <p style="padding-left: 40px;">17年 経過期間-1年・・・10,000円(9,500円)</p> <p>ウ 修繕積立金の前年度収支決算額の収支予算額に対する充足率が95%以上あること</p> <p style="padding-left: 40px;">基金(分譲時に徴収する一時金)については修繕積立金の一部とみなすことができる場合があります。</p> <p style="padding-left: 40px;">( )は、1戸あたり平均専有面積が55㎡未満の場合大規模修繕工事等のローン返済がある場合は、返済額を差し引いて基準に適合していることが必要となります。</p>	
劣 化 状 況	共用部分	基礎	<p>著しいひび割れ、欠損または鉄筋の露出がないこと</p> <p>ひび割れ...幅0.5mm以上のものまたは広範囲にわたるものをいう。</p> <p>欠 損...深さが20mm以上のものまたは広範囲にわたるものをいう。</p>
		屋外に面する壁、柱及び梁	外壁の屋外側、軒裏等(目視で確認できる範囲に限る。)に著しいひび割れ、欠損、シーリング材の破断がないこと
		鉄筋の露出等	及び に掲げる部位において、鉄筋棟の露出がないこと
	専有部分	屋内に面する壁、柱及び梁	<p>(1) 仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと</p> <p>(2) 漏水の跡がないこと</p> <p>(3) 壁または柱に傾きがないこと(性能耐火(耐久性無)の場合のみ適用)</p>
		床	<p>(1) 床に著しい沈みがないこと</p> <p>(2) 仕上げ材に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと</p>
	天井	<p>(1) 仕上げ材等に著しいひび割れ、欠損、剥がれ等がないこと</p> <p>(2) 漏水等の跡がないこと</p>	

	階段	(1)構造体に著しい欠損または腐朽等がないこと (2)踏面に著しい沈み、欠損または腐食がないこと
	バルコニー	(1)床に著しい沈み、欠損、腐食等がないこと (2)防水層の破断がないこと(直下が屋内である場合に限る。) (3)支持部に欠損、腐食等がないこと
	屋外に面する開口部	(1)建具の周囲にすき間がないこと (2)著しい開閉不良がないこと
	給水設備	(1)給水設備に漏水がないこと (2)赤水が出ないこと (3)給水流量に不足がないこと
	排水設備	(1)排水設備に漏水がないこと (2)排水時の滞留がないこと
	機械換気設備	作動不良がないこと
	転落防止用手すり	(1)手すりに著しいぐらつきがないこと (2)手すり若しくはこれを支持する部分に著しい腐食等がないこと
	腐朽・蟻害等	から までに掲げる部位において、腐朽または蟻害等がないこと

### 機能的耐用性

項目		基準の概要
機能的耐用性	断熱性能	昭和 55 年省エネ告示(「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針」(昭和 55 年建設省告示第 195 号)等)のレベルに準じた断熱基準に適合していること
	住宅の規模	住宅の 1 戸あたりの専有面積が 50 m <sup>2</sup> 以上であること
	換気設備	浴室、窓を有しない便所その他湿気の滞留する恐れのある部分には、給気口及び排気機その他換気上有効な換気設備を設けていること
	遮音性能	界床のスラブ厚さが 15cm 以上であること(普通コンクリートの場合)
	設備配管の更新性	共用設備配管が構造耐力上主要な部分である壁に埋込まれていないこと
	居住室の天井高	天井高さが 2.3m 以上であること

### 基準金利適用

住宅部分の床面積が 175 m<sup>2</sup>以下であることが必要です。

項目	基準の概要
バリアフリータイプ	(専有部分) 段差の解消、部屋の出入口・廊下の幅、高齢者等の寝室に便所を設置、

	<p>階段の寸法・勾配、浴室の面積、階段と浴室に手すりを設置 など (共用部分)</p> <p>共用階段及び共用廊下に手すりを設置、共用階段の寸法・勾配、エレベーターホール空間、エレベーターの出入口の寸法、マンションの出入口に段差がある場合、スロープを設置</p>
耐久性タイプ	<p>柱・梁・床・屋根・壁・基礎・スラブのかぶり厚さを厚くする</p> <p>セメント・コンクリートは耐久性上支障のないものを使用する など</p>
省エネルギータイプ	<p>地域・気候・材料の各区分に応じ、所定の厚さの断熱材をすき間なく施工、寒冷地においては、窓やドアなどの開口部に断熱性に優れたサッシを使用 など</p>