

「マンション共用部分リフォーム融資」の 改正事項について

1 はじめに

マンション共用部分リフォーム融資（以下「融資」といいます。）は、大規模修繕や耐震改修工事等のマンション共用部分の工事を実施する場合にご利用いただけるマンション管理組合（以下単に「管理組合」といいます。）向けの融資制度です。マンションすまい・る債の積み立てを行っている管理組合の場合、特典として、融資金利の引下げ（年0.2%引下げ）を受けることができます。

近年、高経年マンションの増加等を背景として、マンションすまい・る債の積み立てを行っている管理組合の融資のご利用も年々増加しております。

このため、より一層ご利用いただきやすくすることを目的として、令和元年10月に融資制度の一部改正を行いましたので、改正内容をご紹介します。

2 制度改正① (融資限度額の引上げ)

これまで、融資限度額は融資対象工事費の8割以

内としていましたが、今回の改正により、融資対象工事費の10割まで融資可能となりました。(表1)

3 制度改正② (最長返済期間の見直し)

マンション共用部分の大規模修繕工事は、一般的に、長期修繕計画に基づき一定の周期で行われます。

しかしながら、耐震改修工事や機械式駐車場の解体工事等は、現在の生活様式や社会環境の変化に適合させるための「改良」という点もあり、長期修繕計画上で周期的な工事として計画されていない例が多く見られます。そのうえ、工事費も多額となることが多いため、特に修繕積立金が不足することが懸念される工事となります。

今回の改正では、上記の「改良」という観点の工事として次の7つの工事のいずれかを含む工事を行う場合に限り、最長返済期間をこれまでの10年から20年に見直すことにいたしました。(表2)

表1 制度改正内容① (融資限度額の引上げ)

改正前	改正後
次の①～③までのいずれか低い額	次の①～③までのいずれか低い額
① 融資対象工事費×80%	① 融資対象工事費×100%
② 融資対象工事費－補助金	② 融資対象工事費－補助金
③ 150万円*×住宅戸数	③ 150万円*×住宅戸数

※耐震改修工事の場合は500万円

注) 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%を超える場合は、80%以内(*)となるよう融資額を減額させていただきます。また、既に他の借入れがある場合は、今回の融資に係る毎月の返済額に当該借入れに係る毎月の返済額を加えた合計額が、毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内(*)であることが必要です。

(*)修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合が借入れをされる場合はそれぞれ60%以内とする必要があります。

表2 制度改正内容②（最長返済期間の見直し）

改正前	改正後
返済期間は1年～10年	返済期間は原則として1年～10年* ※次の①～⑦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～20年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 エレベーター取替工事又は新設工事 ④ 給排水管取替工事 ⑤ アスベスト対策工事 ⑥ 玄関又はサッシ取替工事 ⑦ 断熱化工事

4 制度改正③（修繕積立金の滞納割合の要件緩和）

マンション共用部分の大規模修繕工事に対する融資では、修繕積立金から返済を行っていただくことになるため、住宅金融支援機構では修繕積立金の滞納割合*が10%以内であることを借入要件として確認させていただいています。

*修繕積立金の滞納割合とは

$$\text{滞納割合} [\%] = \frac{\text{未収額 (未収修繕積立金の額)}}{\text{徴収予定額 (1年間で徴収予定の修繕積立金の総額)}}$$

しかしながら、高経年マンションが増える中、比較的小規模なマンションの場合には、督促の実施等の管理組合としての対応が適切に行われているときでも、10%以内の要件を満たせないことがあります。そのため、表3のとおり滞納割合が20%以内の管理

組合について修繕積立金の滞納割合の要件を満たすことができるよう見直しを行いました。(表3)

5 最後に

今回は融資制度の改正内容を3点ご紹介しましたが、その他にも、お申込みの手の負担を少しでも減らすよう、借入申込書の記入項目の削減、提出書類の削減等の手続の改正も行っております。住宅金融支援機構では、これからもマンション管理の分野に少しでも貢献できますよう、金融の面から管理組合のみなさまをご支援してまいりたいと思います。引き続きご愛顧賜りますようよろしくお願いいたします。

*マンション共用部分リフォーム融資の詳細につきましては、住宅金融支援機構HP (www.jhf.go.jp) をご覧ください。

表3 制度改正内容③（修繕積立金の滞納割合の要件緩和）

改正前	改正後
滞納割合は10%以内であること	滞納割合は原則10%以内であること* ※一定の条件(総戸数50戸未満であり、かつ、滞納者に対して督促等を行っていることが確認できること)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る場合があります。 注) 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合が借入をされる場合は毎月の返済額を毎月徴収する修繕積立金額の60%以内とする必要があります。