

マンション共用部分リフォーム融資 (区分所有者申込み)のご案内

- マンションの共用部分のリフォーム工事を実施する際に区分所有者の方が一時金を負担する場合において、その一時金に対して融資を行う区分所有者の方向けの制度です。
- 全期間固定金利です。
 - 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なります。
- 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を行うことにより、金利を一定程度引き下げます。
- 「高齢者向け返済特例制度」を利用することにより、毎月のお支払を利息のみとすることが可能です。

(高齢者向け返済特例制度を利用した場合)

- 毎月の支払いは利息のみとなります。借入元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになったときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件(住宅(専有部分)及び敷地(持分))の売却によりご返済いただきます。
- また、高齢者向け返済特例を利用する場合で、規約に基づいて将来の修繕積立金を一時金として支払うことができるときは、その一時金も融資の対象となります。なお、将来の修繕積立金(一時金)を融資対象とする場合は、規約等で、資金使途や管理組合の会計処理等について以下のような内容等が定められている必要があります。
 - 融資金を修繕積立金の前払金としてマンション管理組合が一括して代理受領すること。
 - 融資金を修繕積立金のみに充当すること。
 - 充当された修繕積立金について、共用部分リフォーム工事のために使用すること。
 - マンションからの退去等に伴い融資金を完済した場合でも、充当された修繕積立金は、マンション管理組合から返還されないこと。

将来の修繕積立金への融資についてのご相談は、次の担当グループで承ります。

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 (営業時間：土日祝日、年末年始を除く 9:00～17:00)

※1 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に定める計画の認定を受け耐震改修を行うもの等が対象になります。詳しくは、本資料末尾の「融資に関するお問合せ先」にお問合せください。

※2 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン(令和2年6月(国土交通省・経済産業省))」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める工事(止水板又は防水扉の設置等)を行うものが対象となります。

※3 技術基準については、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/index.html>)でご確認ください。

■ 融資金利

団体信用生命保険に加入する場合

	返済期間	融資金利	
		耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施なし	耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施あり
新機構団信	10年以内	年1.50%	年1.30%
	11年～20年	年1.87%	年1.67%
新機構団信 (デュエット(ペア連生団信))	10年以内	年1.68%	年1.48%
	11年～20年	年2.05%	年1.85%
新3大疾病付機構団信	10年以内	年1.74%	年1.54%
	11年～20年	年2.11%	年1.91%

健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合

	返済期間	融資金利	
		耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施なし	耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施あり
団信に加入しない場合	10年以内	年1.30%	年1.10%
	11年～20年	年1.67%	年1.47%

高齢者向け返済特例を利用する場合

(団体信用生命保険には加入いただけません。)

	融資金利	
	耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施なし	耐震改修工事、 浸水対策工事又は省 エネルギー対策工事 実施あり
高齢者向け返済特例制度(保証あり)	年1.30%	年1.10%
高齢者向け返済特例制度(保証なし)	年3.50%	年3.30%

※ 上記金利は、令和7年8月現在のものです。融資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(<http://www.jhf.go.jp>)でご確認ください。

■ 商品概要(高齢者向け返済特例以外)

資金使途	マンションの共用部分のリフォーム工事に必要な資金のうち、管理組合の総会の決議に基づき区分所有者が一時金として負担するものに限ります。 ※ ローンの借換えにはご利用できません。									
お申込みいただける方	次の全てに該当する方となります。 ① 共用部分のリフォーム工事を行うマンションに自ら居住するための住宅を所有している方 ② 年収に占める全ての借入れの年間合計額の割合（総返済負担率）が次の基準を満たしている方（連帯債務者との収入合算も可能です。）。 <table><tr><td rowspan="2">〔総返済負担率基準〕</td><td>年収</td><td>400 万円未満</td><td>400 万円以上</td></tr><tr><td>総返済負担率</td><td>30%以下</td><td>35%以下</td></tr></table> ③ 自己資金の調達の見込みがある方 ④ 日本国籍を有する方又は永住許可等を受けている外国人の方			〔総返済負担率基準〕	年収	400 万円未満	400 万円以上	総返済負担率	30%以下	35%以下
	〔総返済負担率基準〕	年収	400 万円未満		400 万円以上					
総返済負担率		30%以下	35%以下							
融資限度額	次の①又は②のいずれか低い額が融資限度額となります。 ① 区分所有者の方が負担する一時金の 10 割の額 ② 1,500 万円 ※ 融資額は 1 万円単位で、最低額は 10 万円です（1 万円未満切捨て）。									
返済期間	次の①又は②のいずれか短い年数となります。 ① 1 年以上 20 年以内（1 年単位） ② 年齢による最長返済期間 ア 親子リレー返済を利用しない場合 80 歳一申込人本人又は収入合算者（収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の 5 割を超える場合のみ）のいずれか年齢の高い者の申込日現在の年齢（1 歳未満切上げ） イ 親子リレー返済を利用する場合 80 歳一親子リレー返済の後継者の申込日現在の年齢（1 歳未満切上げ） ※ 満 70 歳以上の者で親子リレー返済を利用しない場合は、1 年以上で 1 年単位（最長 9 年）となります。									
返済方法	元利均等返済又は元金均等返済 ※ 2 か月払いやボーナス併用払いも利用できます。 ※ ボーナス併用払いを選択した場合は、融資額を毎月払い分とボーナス払い分とに分けていただき、ボーナス払いは、融資額の 10 分の 4 以内で 50 万円単位であることが必要です。									
融資金利	全期間固定金利型 ※ 申込時の金利が適用されます。									
抵当権	1 原則的取扱い (1) 敷地権登記がされている場合 専有部分に機構のために第 1 順位の抵当権を設定していただきます。 (2) 上記以外の場合 専有部分及び敷地の持分に対し第 1 順位の抵当権を設定していただきます。 2 無担保融資の取扱い 次の(1)又は(2)に該当する場合は、抵当権の設定は不要です。 (1) 借入申込日において既融資（機構融資（旧公庫融資を含みます。）又はフラット 35（買取型）に係る既融資をいいます。以下同じです。）がない場合（残高がない場合を含みます。）で、融資額が 500 万円以下のとき (2) 借入申込日において既融資がある場合で、次のア又はイに該当するとき ア 既融資が担保ありの場合で、融資額が 500 万円以下のとき イ 既融資が担保なしの場合で、借入申込日における既融資の残高と融資額の合計額が 500 万円以下のとき ※ 既融資（担保なし）の残高と融資額の合計が 500 万円を超える場合、既融資のための抵当権と今回の融資に係る抵当権を同順位で設定してください。									
火災保険	返済終了までの間、融資住宅（専有部分）に火災保険（損害保険会社等の火災保険又は法律の規定による火災共済）を付け、建物の火災による損害を補償対象としてください。 ※ 火災保険金請求権（火災共済にあっては、共済金支払請求権）への質権の設定は不要です。									
団体信用生命保険	団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため以後の債務の返済が不要となります。 詳細は、機構のホームページ（ https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/danshin/shin-danshin/index.html ）でご確認ください。									

■ 商品概要(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(高齢者向け返済特例)の「保証あり」をご利用いただく場合、機構が承認した保証機関の保証が必要です。令和7年4月現在、機構が承認した保証機関は、(一財)高齢者住宅財団です。詳細は、機構のホームページでご確認ください。

資金使途	マンションの共用部分のリフォーム工事に必要な資金のうち、管理組合の総会の決議に基づき区分所有者が一時金として負担するもの又は管理組合の規約等に基づき区分所有者が一時金として支払う修繕積立金。 ※ ローンの借換えにはご利用できません。		
お申込みいただける方	次の全てに該当する方となります。 ① 借入申込時に満 60 歳以上の方（年齢の上限はありません。借入申込時に満 60 歳以上の同居親族は連帯債務者となることができます。） ② 共用部分のリフォーム工事を行うマンションに自ら居住するための住宅を所有している方 ③ 年収に占める全ての借入れの年間合計額の割合（総返済負担率）が次の基準を満たしている方（連帯債務者との収入合算も可能です。）。		
	〔総返済負担率基準〕	年収	400 万円未満 400 万円以上
	総返済負担率	30%以下 35%以下	
	④ 自己資金の調達の見込みがある方 ⑤ 日本国籍を有する方又は永住許可等を受けている外国人の方		
融資限度額	次の①から③までのいずれか低い額が融資限度額となります（※ 1）。 ① 1,500 万円 ② 区分所有者が負担する一時金の 10 割の額 ③ 「保証あり」の場合、保証機関による保証限度額（※ 2） ※ 1 融資額は 1 万円単位で、最低額は 10 万円です（1 万円未満切捨て）。 ※ 2 保証機関が発行する保証限度額証明書に記載されている金額（保証限度額の上限は 1,500 万円です。） 詳細は、機構のホームページをご覧ください。 なお、審査の結果、融資をお断りする場合や融資額がご希望の金額とならない場合があります。		
返済期間	申込人（連帯債務者を含みます。）全員がお亡くなりになるときまでとなります。		
返済方法	毎月のお支払は利息のみです。 借入元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅（専有部分）及び敷地（持分））の売却によりご返済いただきます。 ※ ボーナス併用払いはご利用いただけません。		
融資金利	全期間固定金利型 ※ 申込時の金利が適用されます。		
抵当権	融資の対象となる建物及び敷地に、機構のための第 1 順位の抵当権を設定していただきます。 ※ 抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまの負担となります。 ※ 詳細は、機構のホームページでご確認ください。		
保証の利用に当たっての注意事項（「保証あり」の場合）	機構又は保証機関のカウンセリングと、保証機関による担保物件の評価を受ける必要があり、担保物件の評価の際に要した費用はお客さまの負担となります。 ※ 担保物件の評価の際に要した費用は、保証限度額証明書が発行されない場合又は融資審査の結果融資のご利用のご希望に沿えない場合でも返金されません。 ※ 保証料限度額設定料、保証事務手数料及び保証料が必要です。		
火災保険	返済終了までの間、融資住宅（専有部分）に火災保険（損害保険会社等の火災保険又は法律の規定による火災共済）を付け、建物の火災による損害を補償対象としてください。 ※ 火災保険金請求権（火災共済にあっては、共済金支払請求権）への質権の設定は不要です。		
団体信用生命保険	ご利用いただけません。		
注意事項	• 借入金の元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅（専有部分）及び敷地（持分））の売却によりご返済いただきます。なお、住宅及び土地の売却によるご返済後に債務が残った場合は、「保証あり」の場合は相続人の方が残債務をご返済いただく必要があります。 • 返済期間中は、利息のみのお支払となり、元金が減少しないので、総返済額（利息の支払総額及び一括返済する元金の合計額）は元利均等返済又は元金均等返済の場合の総返済額（毎月の返済額の合計）を上回ります。		

■ 融資に関するお問合せ先

営業時間：土日祝日、年末年始を除く 9:00～17:00

営業エリア	お問合せ先
北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ ☎011-261-8305 〒060-0003 北海道札幌市中央区北三条西4丁目1番地4 D-LIFEPLACE 札幌 11 階
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 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1丁目9番1号 仙台トラストタワー22 階
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	本店 マンション・まちづくり支援部 ☎03-5800-9366 マンション・まちづくり融資グループ 〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号
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 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF 桜通ビルディング7 階
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 〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号 本町サンケイビル 13 階
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 ☎082-568-8422 〒732-0822 広島県広島市南区松原町2番62号 広島JPビルディング9 階
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 〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 博多駅前ビジネスセンター6 階



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構