



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

機構に
聞こう！

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】

2024年4月版

マンション管理組合の皆さまへ

管理計画認定を取得
したマンションの場合、
新規応募債券の
利率を上げ！

マンションの大事なお金、
きちんと積立て
できていますか？

大規模修繕に向けた
修繕積立金の計画的な
積立てをサポートする
マンション管理組合の
ための利付10年債券です。

2024年度募集債券

利付10年債 | 10年満期時年平均利率 |

(税引前)

0.500%

(税引後) 0.4235%(注)

管理計画認定
を取得した
マンションの場合

(税引前)

0.550%

(税引後) 0.4659%(注)

(注)債券の利息については、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いします(満期日後の利息は付きません)。
なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

2024年度
応募受付期間

2024年4月15日(月)～10月11日(金)

●書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。ご郵送に際しては、「簡易書留郵便」等確実な送付方法をお勧めします。
2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。
ただし、募集口数には上限があるため、各債券の上限口数に達する見込みとなった場合は、債券毎に応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめぐりに機構ホームページ等にてご案内します。
なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。

※「マンションすまいる債」は、住宅金融支援機構債券(マンション債券)等の愛称です。

住宅金融支援機構は、1950年に設立された住宅金融公庫を承継し、2007年4月に現在の組織になりました。

INDEX

【マンションすまい・る債】

詳細については、「マンションすまい・る債のご案内」をご参照ください。

(<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>)



マンション管理組合
向けのメニュー P.2

3つのうれしいポイント P.3-4

商品概要 P.5

購入方法 P.6

債券の安全性 P.7

- ①債券の安全性
- ②機構の格付け
- ③優先弁済について

主な応募要件

応募書類

マンション管理計画認定の
取得により債券の利率を
上乘せする場合の提出書類

手続の流れ P.8

仕組み P.9

- ①中途換金
- ②送付先指定(代理受領)
- ③手数料等

よくいただくご質問 Q&A

「マンションすまい・る債」
に関するお問合せ先 P.10

詳細については、機構ホームページをご参照ください。
(https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



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～ P.11-12

詳細については、機構ホームページをご参照ください。
(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っておきたい
工事・資金計画のポイント～ P.13

もっと!マンション管理組合の
皆さまにお役立ち! P.14

マンション共用部分リフォーム融資

詳細については、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」をご参照ください。

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



..... 反対面からご覧ください



各制度の詳細な情報は動画もご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html>)



住宅金融支援機構のマンション管理組合向けのメニュー

① 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】

大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券です。



② 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改修工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。

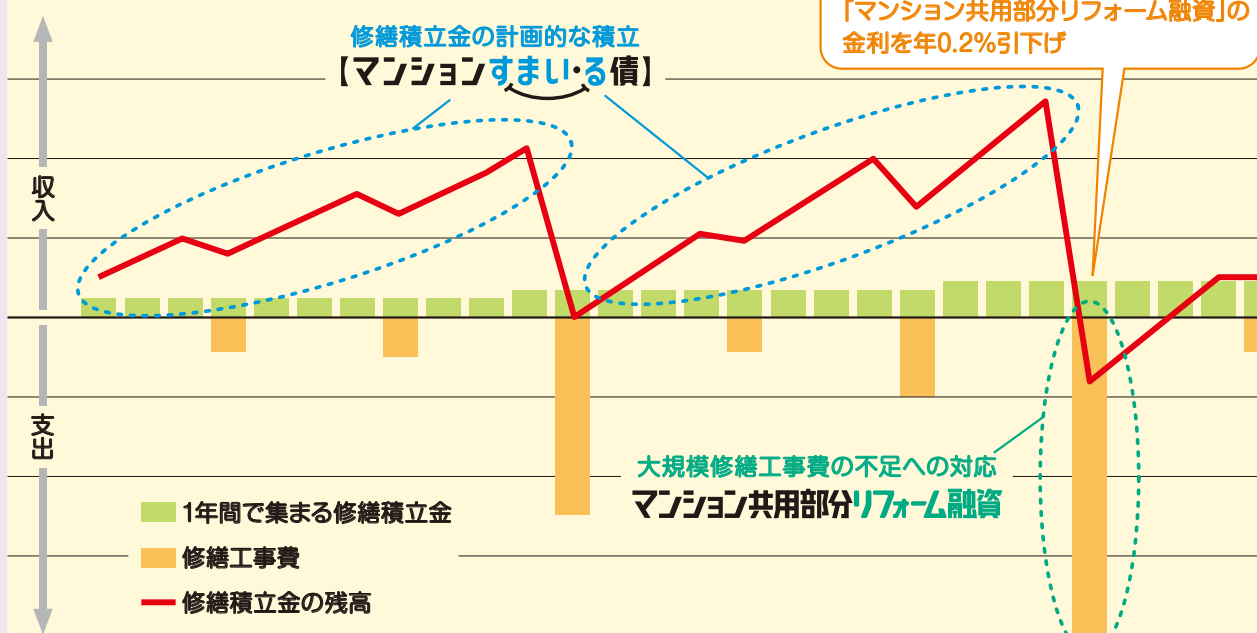


③ 長期修繕計画や大規模修繕工事の検討を支援

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～

利用無料

「マンションのライフサイクルからみた機構制度活用イメージ」



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。

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、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」等を無料で試算することができる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～をご用意しております。詳細については、P.11をご確認ください。

④ 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～

ダウンロード無料

大規模修繕工事を実施するにあたり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめました。詳細については、P.13をご確認ください。

【マンションすまい・る債】

3つのうれしいポイント

マンションの大事なお金、きちんと積立てできていますか？

「マンションすまい・る債」は、大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券です。

国の認可を受けて発行

住宅金融支援機構は資本金の全額を政府が出資する独立行政法人であり、国の認可を受けて「マンションすまい・る債」を発行しています。



手数料無料で中途換金OK

積立て途中でも、手数料無料で全部又は一部の中途換金ができるので安心です^{※1}。換金時は、元本に月割の経過利息^{※2}を加えた額をお支払いします。

※1 初回債券発行日から1年以上経過した場合、中途換金が可能です。取扱いは1口(50万円)単位となります。

※2 経過利息は課税対象です。



手数料無料で残高証明書発行

残高証明書の発行時、手数料は無料です。また、満期償還時の振込手数料や、保護預りの手数料の負担はありません。



マンション管理計画認定の取得により、^{※1}

新規応募債券の利率を**上乗せ**  ※税引前の10年満期時
年平均利率

通常	0.500% [*]
上乗せ後	0.550% [*]

通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書(写)」の提出が必要です^{※2}。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。

※1 「マンションすまい・る債」の申込み時点で「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取得していることが必要です。

※2 継続積立てを行う場合、毎年、購入年度の4月1日時点で認定を取得していることの確認のため、機構が定める書類の提出が必要となります。認定が取り消された場合、認定の有効期間が満了した場合及び機構が定める書類の提出がない場合は債券を購入できません。なお、この場合でも、既に購入した「マンションすまい・る債」の利率は変更されません。

さらに!

マンション共用部分リフォーム融資がおトクに!

「マンションすまい・る債」を積立て中に「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、

^{※1} 融資金利が **年0.2%下がる**  ^{※1※2} 保証料が **2割程度安くなる** 

※1 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。

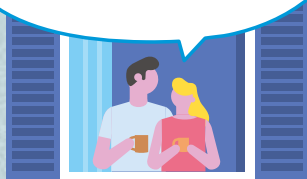
※2 現時点で(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

ご応募実績約 24,100 組合!

(2024年4月現在)

多くのマンション管理組合に選ばれています。

いざという時に
手数料無料で
中途換金でき、元本に
所定の利息を加えた
額が支払われるのが
うれしい!



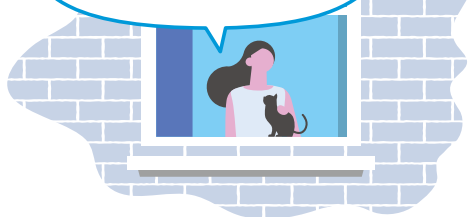
残高証明書の
発行手数料無料で
資金管理もラクラク!



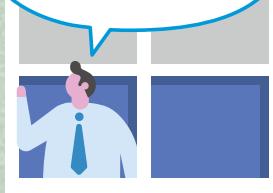
分割保管していた
修繕積立金が
まとまって
スッキリ!



特典のおかげで
融資利用もしやすい!



機構が発行
している債券だから、
住民の合意形成
がしやすかった!



「マンションすまい・る債」にご応募いただけるのは、
区分所有建築物である分譲マンションの管理組合です。

※ 管理組合・管理組合法人以外の個人・法人等は応募できません。

<マンションすまい・る債の商品概要(2024年度募集債券の場合)>

※マンション管理計画認定の取得により利率を上乗せする場合は、一部商品概要が異なります。当該債券について、商品概要が異なる箇所を[]書きで表示します。

- 債券の利率…………… 10年満期時年平均利率(税引前)0.500%(税引後)0.4235%(小数点第5位以下切捨て)
[10年満期時年平均利率(税引前)0.550%(税引後)0.4659%(小数点第5位以下切捨て)]
- 募集口数…………… 150,000口 [30,000口]
- 購入口数…………… 1口50万円として複数口購入可能
- 購入回数…………… 最大10回(毎年1回)継続購入して積立可能(同一口数で継続して積立てを行う場合)
- 債券の購入額…………… 1年間の修繕積立金額に、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
- 利息の受取…………… 満期まで毎年1回定期的に利息をお支払
- 債券の満期…………… 各債券の発行時期から10年後
- 保護預り…………… 盗難・火災・紛失等の事故により財産の保全に支障を来さないよう、全ての債券を機構が無料で保管(保護預り)します。

※ 債券を譲渡又は質入れすることはできません。

商品概要

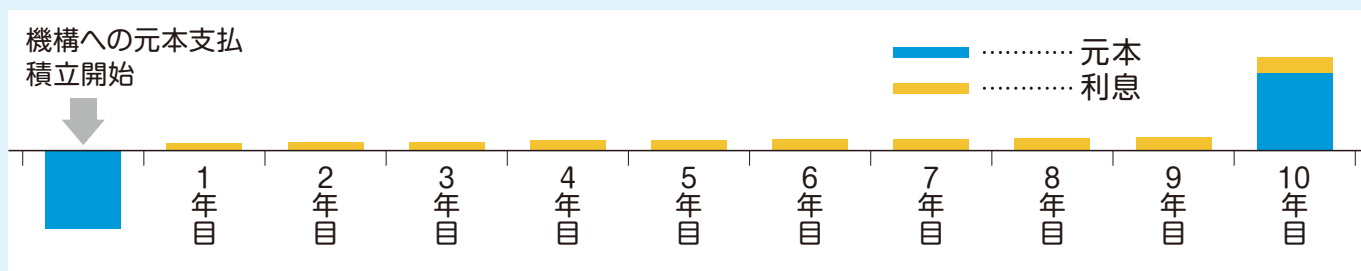
- 国の認可を得て、機構が発行する10年満期の「利付10年債」です(下図のイメージ)。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が受け取れ、満期時に購入額(元本)と同額が戻ってきます。なお、利息は毎年2月に受け取れます。
- 1口50万円単位で、同一口数で最大10回継続購入して積立可能です(1回のみ購入も可能)。
- 中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。



中途換金は可能ですか？

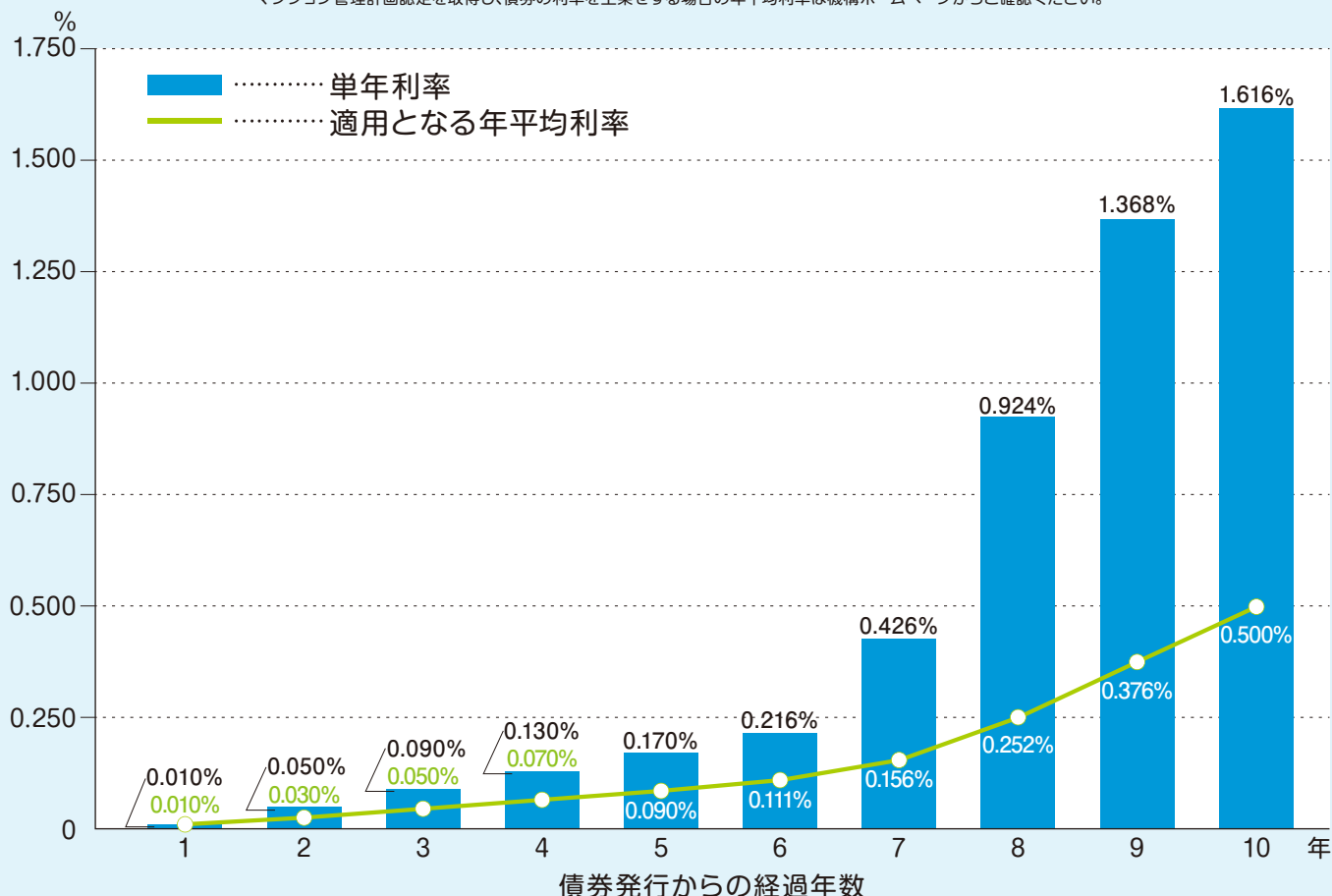
- 修繕工事等のために必要な場合、第1回の債券発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
- マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していなくても中途換金が可能ながあります。

<利付10年債のイメージ図>



<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)お受け取りになる利息額に係る利率
マンション管理計画認定を取得し、債券の利率を上乗せする場合は年平均利率は機構ホームページからご確認ください。

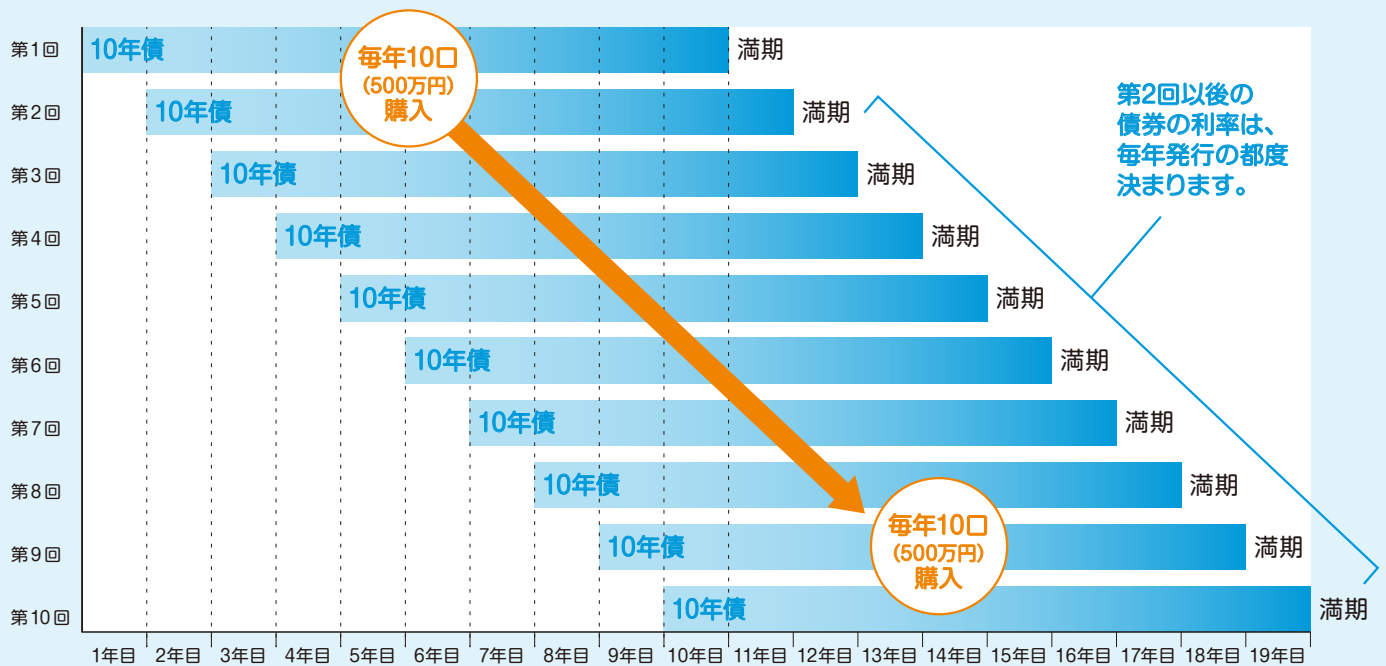
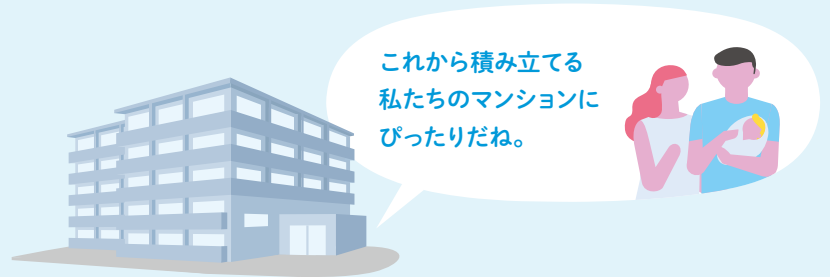


購入方法

継続購入や一括購入などマンション管理組合のニーズに合わせた積立ての方法を選択可能です。また、申込年度を変えていただくことで継続購入と一括購入を組み合わせることも可能です。

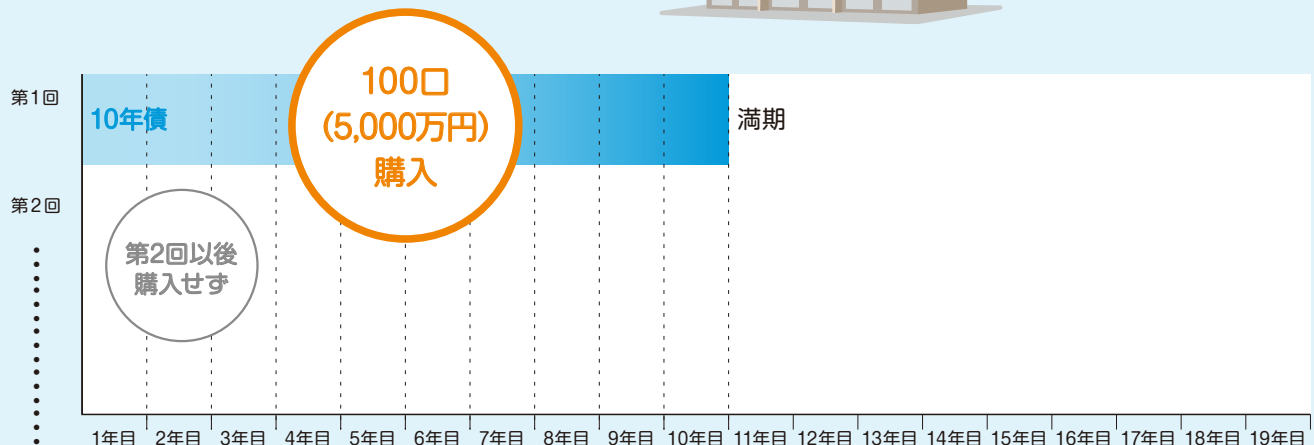
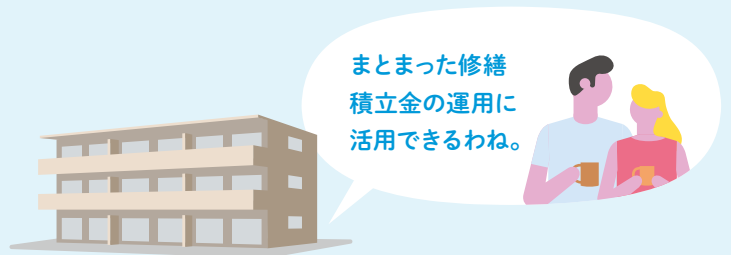
<購入イメージ図 A: 継続購入の場合>

毎年集まる修繕積立金500万円を
10年間にわたり継続購入するケース



<購入イメージ図 B: 一括購入の場合>

既に貯まっている修繕積立金5,000万円で
1回(100口)のみ購入して10年間保有するケース



債券の安全性

① 債券の安全性

- 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、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号。以下「機構法」といいます。)に基づき、国の認可を受けて発行しています。
- 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。

住宅金融支援機構 組織概要

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	6,906億円(2022年度末現在、政府100%出資)
主な業績(2022年度)	● 証券化支援業務(フラット35)1兆7,482億円(54,420戸) ● 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1,100億円(14,919戸)
当期総利益(2022年度末)	2,125億円 ※12期連続の黒字

② 機構の格付け

- 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。
- 機構の格付けは**国債と同等水準の評価**を取得しています。

格付	2021年4月 時点	2022年4月 時点	2023年11月 現在
S&Pグローバル・ レーティング・ジャパン	A+	A+	A+
格付投資情報センター(R&I)	AA+	AA+	AA+

- 最新の機構の格付けについては機構ホームページからご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/investor/general/kakutsuke.html>)



③ 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、機構法において、機構の財産より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。
- 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。

⚠️ ご注意

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。

主な応募要件 ※詳細は機構ホームページでご確認ください。

- ①管理規約が定められていること。
- ②長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- 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。)

応募書類

1	積立申込書兼送付先指定依頼書
2	管理規約(全文)の写し
3	代表権等確認書類(マンション管理組合の名称及び代表者の代表権を確認する書類) (例:総会議事録(必須)、理事会議事録等) <small>※ 応募時には、代表者の方の本人確認書類(運転免許証のコピー等)の提出は不要です(購入時にご提出ください)。</small>

積立申込書兼送付先指定依頼書は、機構ホームページから書式をダウンロードできます。
(<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/about/bosyu.html> (応募期間中のみ掲載))



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する場合の提出書類

時期	必要書類	提出時期	備考
応募時	認定通知書の写し	応募受付期間中 ※他の応募書類と一緒に提出	地方公共団体が発行し、公印のある認定通知書の写しをご提出ください。
継続購入時	認定状況に関する申出書	継続購入年度の 4月から10月中旬まで	継続購入の都度、購入年度の4月1日時点で認定を取得していることを確認させていただきます。機構から4月に送付する「認定状況に関する申出書」を10月中旬までにご返送ください。

手続の流れ

<2024年度募集の場合>



2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。ただし、募集口数には上限があるため、各債券の上限口数に達する見込みとなった場合は、債券毎に応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめぐに機構ホームページ等にてご案内します。

なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。

仕組み

① **中途換金** 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、
第1回の債券発行日から1年以上経過すれば満期前でも中途換金ができます。
中途換金時に手数料はかかりません。また、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。

※ 以下の債券は中途換金できません。
 ● 第2回から第10回までに購入した債券で、発行から2か月以内のもの ● 買入代金の支払日が満期償還月(発行から10年後の2月)となる債券

中途換金には機構による審査及び承認が必要です。

※ なお、マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を換金する必要がある場合は、債券発行から1年以上経過していても中途換金可能な場合があります。

手続方法

「債券買入請求書」及び「積立手帳」が**毎月15日**までの間に送付され、かつ、**同月20日**までに到着し、内容に不備がなかったものは、月末までに買入請求の意思確認後、**翌月10日頃**に振込みを行っています。

<「債券買入請求書」の取得方法>

○機構のホームページからダウンロード https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile_seikyu.html



ポイント
1

管理組合の意思確認

マンション管理組合の意に反して理事長が自己都合で買入請求を行うことを防ぐために、マンション管理組合から中途換金の申請があった際に、次のa又はbの方法により、管理組合の意思確認を行います。

a 総会議事録等の提出

中途換金の意思及び中途換金額の両方が確認できる疎明資料(総会議事録等)を提出

b 電話連絡

機構住宅債券事務センターから、代表の方(理事長等)以外の会計担当役員等あてに電話により確認

ポイント
2

中途換金できる口数

保有する「マンションすまい・債」の全部又は一部を換金できます。ただし、P.6の継続購入で一部解約の場合、保有期間の**古い債券から解約**することとなります。

② **送付先指定** マンション管理組合の申出により、
(代理受領) 手続に関する書類の送付先をマンション管理会社に変更ができます。

● 応募時にお手続をされる場合は、「積立申込書兼送付先指定依頼書」の送付先指定欄に、必要項目を記載し、応募してください。

● 応募時以外にお手続をされる場合(送付先指定内容の変更を含みます。)は、「送付先指定(変更・中止)依頼書」を機構住宅債券事務センターにご郵送ください。

<「送付先指定(変更・中止)依頼書」の取得方法>

○機構のホームページからダウンロード https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile_soufuhenkou.html

<対象となる書類>

- 受付及び登録内容のお知らせ
- 積立用書類
- 認定状況に関する申出書(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する場合のみ)
- 発行通知書
- 利払通知書
- 残高証明書
- 登録内容の変更手続完了のお知らせ
- 満期償還金支払通知書
- 買入計算書

※ 積立用書類の送付先を変更する場合、応募受付期間内に処理を完了する必要があります。

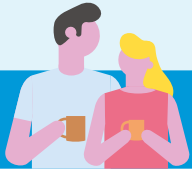
手続方法



③ **手数料等** 手続に必要な費用・税金は下表のとおりです。これらを除くと、**保護預り、残高証明書の発行、中途換金の手数料は一切かかりません。**
また、中途換金時及び満期償還時に管理組合口座へお支払いする際の振込手数料負担もありません。

時期	項目	税率
応募時	応募書類の作成費及び郵送費	—
認定の取得時・更新時	認定取得・更新に係る手数料(マンション管理計画認定を取得して利率を上乗せする場合のみ)	—
購入時	積立金の振込手数料、購入に必要な書類の作成費及び郵送費	—
毎年1回の定期利息受取時	利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
中途換金時	中途換金に必要な書類の作成費及び郵送費	—
	経過利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
満期時	利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
各種手続時	手続に必要な書類の作成費及び郵送費	—

※ 2024年4月現在の税率を記載しています。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。



よくいただくご質問 Q & A



Q1 「マンションすまい・る債」に応募しているマンション管理組合は、どれくらいあるのですか？

2000年から募集を開始し、約24,100のマンション管理組合に応募いただいています。昨年度(2023年度)実績では、132,186口・2,654組合から応募がありました。

Q2 現在マンション管理組合の役員をしていますが、機構から連絡が来たり、書類が送付されてくることはあるのでしょうか？ また、各種手続のために機構へ来店しなければいけないのでしょうか？

応募手続の際と毎年1回(11月予定)の購入手続の際に必要な書類にご記入いただく必要があります。その際、機構にお越しいただく必要はありません。また、各種書類につきましても、マンション管理組合が希望する場合は、マンション管理会社に送付することができます。

Q3 応募にあたり、総会で「マンションすまい・る債」の購入を決議する必要はありますか？

総会の決議を応募要件とはしていません。ただし、修繕積立金の運用方法が管理規約で総会決定事項とされている場合がありますので、管理規約をご確認の上、ご判断ください。

Q4 長期修繕計画の残期間が20年未満でも申込みを行うことができますか？

長期修繕計画を作成した時点で20年以上の計画だった場合、申込時点で残期間が20年未満でも申込みを行うことができます。

Q5 マンション管理計画認定を取得した場合、既に購入している「マンションすまい・る債」も利率が上乗せされますか？

既に購入している「マンションすまい・る債」の利率は上乗せされません。継続積立て中の場合で、新たに購入する債券の利率の上乗せをご希望の場合、新規の応募手続が必要です。

【マンションすまい・る債】に関するお問合せ先

一般的なお問合せ・ご案内一式の郵送希望はこちら

0120-0860-23

[住宅金融支援機構お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル]

応募書類送付先・応募いただいた書類についての変更やお問合せはこちら

03-5800-9479

[住宅金融支援機構
住宅債券事務センター]

営業時間 9:00~17:00 (土日、祝日、年末年始は休業)

〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10 住宅金融支援機構 住宅債券事務センター

●営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業) ●国際電話等でご利用いただけない場合は、次の番号におかけください(通話料金が掛かります。)。048-615-2323 ●月曜日や祝日明けはお電話が混み合い、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。

商品の概要をホームページで確認
<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



⚠️ ご注意 ●書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。ご郵送に際しては、「簡易書留郵便」等確実な送付方法をお勧めします。

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～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、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」等を無料で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の使い方イメージ

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

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、築年数及び実施する工事内容に応じた平均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

等

改善後の 試算結果を表示

- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金を「マンションすまいの債」で運用した場合の受取利息額の提示

等

★画面イメージ

○基本情報入力



○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※ 試算の基となっているデータには、2013年度～2018年度に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを利用しています。

・ 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工事費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により価格差が生じます。

・ 工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

<シミュレーションの想定している規模等> 階数:30階以下、平均専有面積:100㎡以下、戸数:300戸以下、住棟タイプ:単棟型

※ マンションライフサイクルシミュレーションは、長期修繕計画の見直しの検討のための利用を想定しております。シミュレーションの結果をもって、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年第149号)」に定める管理計画認定の基準を満たすか判断することはできないため、ご注意ください。

例えばこんな場面でご活用になれます。

※活用場面を紹介した動画を
機構ホームページで公開しています。

ケース1 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか 判断する材料がなく不安



※ 動画イメージ

ご自身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」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。
⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」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ます。

※ 差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

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のが不安



※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕工事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ますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



※ 動画イメージ

一般的な長期修繕計画は、25～30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ますが、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」が試算されるため、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ます。

⇒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活用できます。

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～

掲載先のご案内 (https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



クリック①

マンション
ライフサイクル
シミュレーション
開始



クリック②

マンションライフサイクル
シミュレーションに関する照会先

03-5800-8159

住宅金融支援機構 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

営業時間
9:00～17:00
(平日)

ダウンロード無料

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～

大規模修繕工事の不安を解消する一冊

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、大規模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



【ダイジェスト版】44ページ



【詳細版】106ページ

例えばこんな場面でご活用いただけます。

ケース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)。

ケース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)

ダイジェスト版・詳細版とも機構ホームページからダウンロード可能です(無料)。

ダイジェスト版のみ、印刷した冊子について、機構ホームページの専用フォームから請求可能です(無料)。



もっと!

マンション管理組合の皆さまに お役立ち!



マンションすまい・る債を利用したいので、
管理組合の理事会で商品について役員に説明したい!

住宅金融支援機構マンション関連制度説明動画



マンションすまい・る債やマンション共用部分リフォーム融資、マンションライフサイクルシミュレーションについて、わかりやすく説明した動画をご用意しています。管理組合の理事会や総会でもぜひご利用ください。

制度説明動画についてはこちら
(<https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html>)



管理組合の理事をやっているので、
もっとマンション管理について知りたい!

マンションすまい・る債積立管理組合さま向け情報誌 マンション情報BOX

マンションすまい・る債の積立管理組合さまに向けて、マンションの管理・再生に関する有益な情報を提供している情報誌です。機構ホームページからは、どなたでも最新発行号及び過去の特集記事をご覧ください。

<これまでの特集記事>

- 2023年秋冬号 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」とりまとめ内容について
- 2023年春夏号 マンション管理計画認定制度又はマンション管理適正評価制度を取得された管理組合へインタビュー
- 2022年秋冬号 マンション管理のいろは～知っておきたいマンション管理の基礎知識～



マンション情報BOXについてはこちら
(<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/joho/johobox.html>)



マンション管理セミナー(アーカイブ動画)



マンション管理組合や、区分所有者の方々が知っておきたい知識について専門家が解説するマンション管理セミナーのアーカイブ動画を機構ホームページに掲載しています。

アーカイブ動画についてはこちら
(https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/joho/asahi_seminar.html)



お問合せ先 営業時間 9:00~17:00(平日)

●事前相談・申込内容相談について

営業エリア	機構本支店のお問合せ先
北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ 〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西4丁目1-4 D-LIFEPLACE札幌11階 TEL : 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 〒980-0812 宮城県仙台市青葉区一番町1-9-1 仙台トラストタワー22階 TEL : 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	本店 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 〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10 TEL : 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 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3-23-20 HF桜通ビルディング7階 TEL : 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 〒541-8546 大阪府大阪市中央区南本町4-3-9 本町サンケイビル13階 TEL : 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 〒732-0822 広島県広島市南区松原町2-62 広島JPビルディング9階 TEL : 082-568-8422
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 〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3-25-21 博多駅前ビジネスセンター6階 TEL : 092-233-1509

〈郵送による事前相談について〉

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(希望借入金額・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。

書類到着後、約1週間を目処にお電話にて回答させていただきます。総会の議案書やマンション管理規約の変更をお願いすることがありますので、総会の決議を行う前に、早めに事前の相談をお願いします。

●電子契約サービス・Web申込サービスの操作方法について

電子契約サービス・

Web申込サービス専用ダイヤル

03-5800-8137

●保証について

(公財)マンション管理センターのお問合せ先 マンション管理センター業務部

TEL : 03-3222-1518(営業時間:平日9:30~17:00) ホームページ : <https://www.mankan.or.jp/>

マンション共用部分リフォーム融資

よくいただくご質問 Q & A

Q1 「マンション共用部分リフォーム融資」を利用したいのですが、まず何をすればよいですか。

P19の「手続の流れと手続上の注意点」をご覧ください。窓口にて事前のご相談を受け付けておりますので、必要書類やお申込みの要件の確認等は総会の決議等の前にご相談ください。

なお、窓口は、ご来店(※)、郵送又は電話での対応が可能です。

※ご来店の際は、電話にてご予約をお願いします。

Q2 「マンション共用部分リフォーム融資」の借入れを総会で決議する際、どのような点に注意したらよいですか。

決議を行う総会において、議案書に本パンフレット、「商品概要説明書」又は「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」のいずれかを添付して配付し、理事長等が内容を説明することが必要です。また、総会の議事録に当該事項を記載してください。

Q3 申込みから融資の決定までどのくらいの時間がかかりますか。

お申込みから融資の決定まで、2週間程度お時間をいただきます。ただし、お申込みのためには必要書類を全てご提出いただくことが必要です。窓口にて必要書類やお申込みの要件の確認等を行いますので、お早めに事前のご相談をお願いします。

なお、お申込みの要件を満たしている場合であっても、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。

Q4 大規模修繕工事の一部に、専有部分の工事があります。

「マンション共用部分リフォーム融資」の融資対象となりますか。

給排水管の枝管・横引管等、専有部分のうち共用部分と一体となった部分の工事に要する費用は、次の①及び②を満たす場合、融資対象とすることができます。

①管理規約において、当該工事を管理組合が行うことができる旨が定められていること

②管理組合が当該工事に要する工事費を負担することについて、総会にて決議又は管理規約で規定していること

Q5 電子契約サービスを利用した融資の契約手続を行うために準備が必要なものはありますか。

電子契約サービスを利用した融資の契約手続を行うためには、管理者(代表者)本人あてのメールが閲覧できる端末(パソコン、タブレット又はスマートフォン)が必要です。動画の視聴や契約内容の確認を行いますので、スマートフォンの画面が見づらいと感じる方は、パソコンやタブレットの大きい画面での利用がおすすめです。

電子契約サービスを利用しない場合

Q6 融資の契約の際、理事長が来店できません。他の役員が契約手続を行うことはできますか。

原則として、管理者(代表者)が「お申込み時に申込書に記載した取扱金融機関」へ来店の上、ご契約手続を行う必要があります。事故やご病気等の特別な事情がある場合は、P15の窓口にご相談ください。

窓口は、営業エリアごとに
P15の「お問合せ先」の機構本支店のとおりです。



Web申込サービスによる 融資のお申込み等のお手続

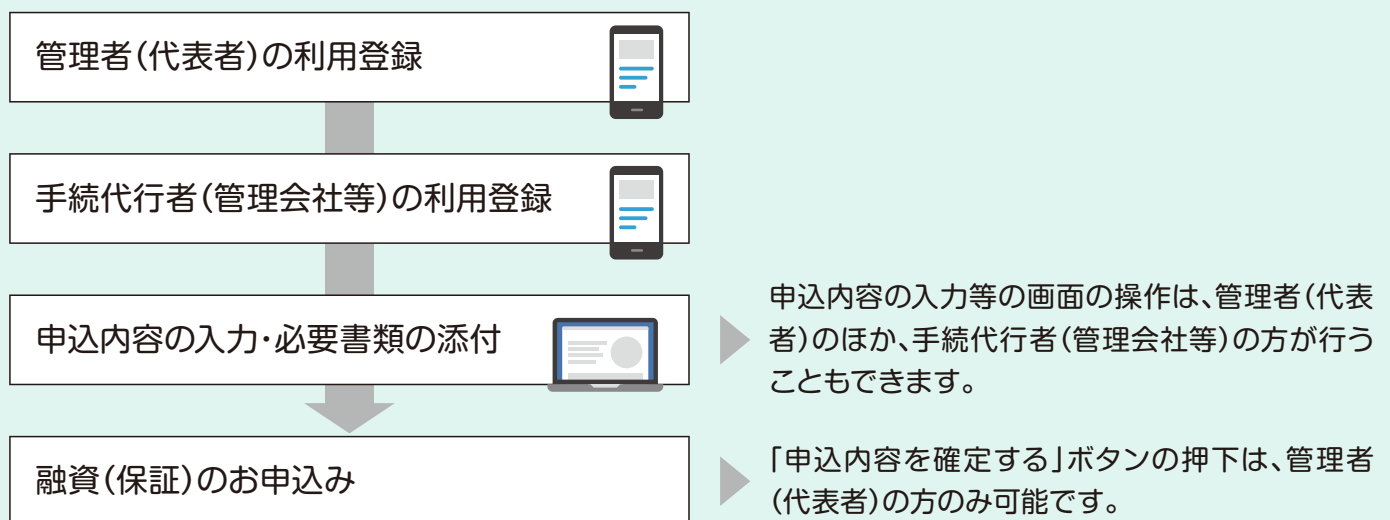


Web Web申込サービスとは

インターネット経由で、ご自宅の端末(パソコン、タブレット又はスマートフォン)から融資(保証)のお申込み及び工事完了の届出を行うことができるサービスです。管理者(代表者)、入力補助者(その他の役員等)及び手続代行者(管理会社等)がサービスを利用することができます。手続のための補助機能として、サービス上でメッセージをやりとりできる機能、本人確認機能等があります。

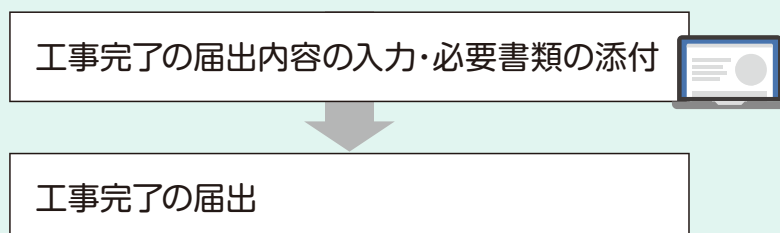
融資(保証)のお申込み

利用登録の際、二段階認証を行うためのアプリをインストールするため、管理者(代表者)本人所有の端末(スマートフォン又はタブレット)が必要です。



工事完了の届出

工事完了の届出は、管理者(代表者)のほか、手続代行者(管理会社等)の方が行うこともできます。



Web申込サービスはこちら

(<https://csys.jhf.go.jp/csys/dtys/kyyrfmchnti/?businessKbn=1&topType=1>)

Web申込サービスの詳しい操作方法は、上記のWeb申込サービスにて、ページ右上の「ご利用ガイド」からご確認ください。



提出書類 Web申込サービスを利用する場合、*の書類は提出不要です。

添付書類	
1	マンション共用部分リフォーム融資借入及び保証委託契約申込書*
2	マンション共用部分リフォーム融資借入及び保証委託契約申込書 別紙*
3	申込内容別表
4	管理規約(写)
5	<p>総会の議事録(写)及び議案書(写)</p> <p>●総会の議事録には①から④までの全てが記載されていることが必要です。</p> <p>① 次の4点が決議されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改良工事等(※)の実施 ・住宅金融支援機構からの借入れ(借入金額、借入期間及び借入予定利率) ・住宅金融支援機構の返済への修繕積立金の充当 ・(公財)マンション管理センターへの保証委託 <p>② 住宅金融支援機構マンション共用部分リフォーム融資「商品概要説明書」等を配付して内容を説明したこと。</p> <p>③ 現在の管理者の選任を決議したこと。</p> <p>④ 議案書の決算書及び予算書を決議したこと。</p> <p>(※) 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に要する費用のみの借入れの場合は共用部分に係る耐震診断等の業務</p>
6	見積書(写) 及び 内訳書等(写)
申込手続を手続代行者(管理会社等)に委任する場合	
7	<p>受任者の窓口となる方の本人確認書類、社員証及び名刺</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 機構への来店によるお申込みの場合→「提示」 ・ 郵送によるお申込みの場合→「写し」を提出
「マンションすまい・る債」を利用している場合	
8	<p>「マンションすまい・る債」の積立手帳(写)又は残高証明書(写)</p> <p>※ 議案書に「マンションすまい・る債」の積立手帳(写)又は残高証明書(写)が添付されている場合は、提出不要です。 なお、積立金の振込みをしていても債券発行日までは、貸付金利引下げの特典を受けることができませんのでご注意ください。</p>
マンション管理計画認定を取得している場合	
9	マンション管理計画認定の認定通知書等、認定を受けていることがわかる書類(写)

(注) 修繕積立金の滞納割合が10%を超える場合、P22の1の工事を行い融資金利の引下げを適用する場合、返済期間が10年を超える場合等は上記のほかに必要な書類があります。詳しくは、P15の「お問合せ先」の機構本支店にお問合せください。

工事完了後の提出書類

1	共用部分改良工事完了届* ※ 機構ホームページからダウンロードできます。
2	工事項目ごとの主な工事箇所について、工事中又は工事後の写真
3	工事請負契約書の写し
4	工事代金領収書又は請求書の写し ※ 工事請負契約の写しによって請負契約額が融資承認額以上であることが確認できる場合は、提出不要です。

(注) 建築確認申請を要する工事の場合、P22の1の工事を行い金利引下げを希望する場合、返済期間が10年を超える場合等は上記のほかに必要な書類があります。詳しくは、P15の「お問合せ先」の機構本支店にお問合せください。

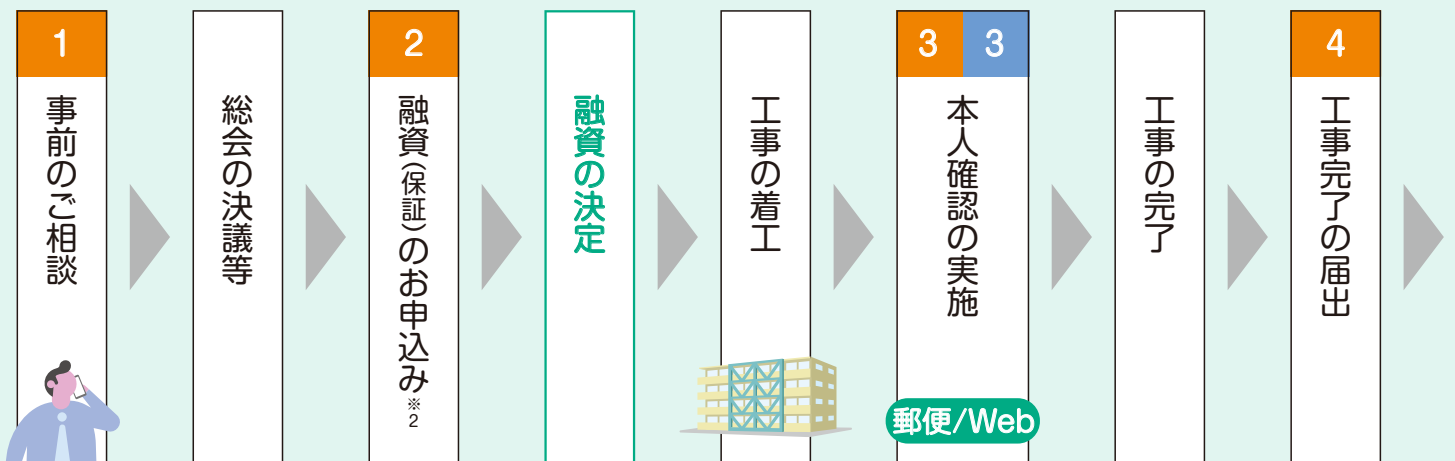
お申込み時の提出書類については機構ホームページも併せてご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/doc.html>)



手続の流れ^{※1}と手続上の注意点

〈電子契約サービスを利用する場合〉

⚠ ご注意 工事が完了している場合はお申込みできません。



- 1** 総会の議案書やマンション管理規約の変更をお願いすることがありますので、総会の決議を行う前に、早めに事前のご相談をお願いします。
- 2** 申込書に管理者(代表者)及びその他理事が署名押印の上、必要書類を添付して郵送にて提出してください。
- 3** 管理者(代表者)は、融資のお申込み時に選択する次の①又は②の方法により、本人確認を実施してください。

Web申込サービスにより融資(保証)のお申込み等を行う場合のお手続については、P17をご確認ください。

⚠ ご注意

- ・工事完了の届出の前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。
- ・融資のお申込み後、管理者(代表者)を変更した場合は、別途、変更届の提出が必要です。本人確認及び工事完了の届出の前に、P15の「お問合せ先」の機構本支店にご連絡ください。

① 郵便 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

管理者(代表者)による本人限定受取郵便(特定事項伝達型)のお受取り



▶ 管理者(代表者)本人が、本人限定受取郵便(特定事項伝達型)を受け取ってください。

*本人限定受取郵便(特定事項伝達型)のお受取りは、本人のみ可能です(ご家族の方等が代わりに受け取ることはできません)。お受取りの際は、写真付き本人確認書類(運転免許証、マイナンバーカード、運転経歴証明書、住民基本台帳カード、在留カード又は特別永住者証明書のいずれか)のご提示が必要です。

② Web スマートフォン等により本人確認を実施する方法

必要なもの

メールの閲覧及びカメラ撮影ができる管理者(代表者)本人所有の端末(スマートフォン又はタブレット)

Web申込サービスはこちら
<https://csys.jhf.go.jp/csyst/dtys/kyyrfmchnti/?businessKbn=1&topType=1>



所要時間：15分程度

Web申込サービスへの管理者(代表者)の利用登録



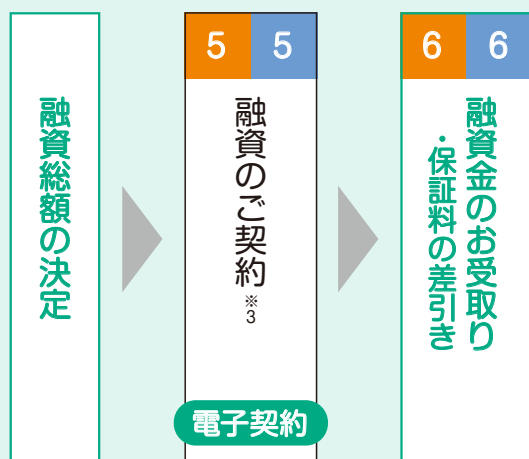
▶ 管理者(代表者)の氏名・メールアドレス等を入力してIDを取得します。
 ▶ 二段階認証を行うためのアプリをインストールし、取得したIDとの紐付けを行います。
 *融資のお申込みでWeb申込サービスを利用している場合、あらかじめの利用登録は不要です。

オンラインでの管理者(代表者)の本人確認



▶ 管理者(代表者)の写真付き本人確認書類*及び顔の撮影を行い、画像をアップロードします。
 *運転免許証、マイナンバーカード、運転経歴証明書、住民基本台帳カード、在留カード又は特別永住者証明書のいずれか

工事着工前にご相談ください。



電子契約 電子契約サービスとは

インターネット経由で、契約内容を記載した契約書のPDFファイルに電子署名を行うことにより、融資の契約ができるサービスです。

- ・来店不要で、パソコンやスマートフォンから、いつでも、どこからでも融資のご契約手続が可能
- ・サービス利用手数料不要、印紙代不要

※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に要する費用のみの場合も融資の対象となります。この場合、本ご案内に記載している内容と手続等が異なりますので、詳細はP15の「お問合せ先」の機構本支店にご相談ください。

※2 一旦お申込みされますと、申込日から6か月を経過する日の属する月の月末までは、お申込みのやり直し(辞退等の後の再度の申込み)はできません。

※3 管理者(代表者)本人に、管理組合の代表者として申込書や金銭消費貸借契約証書に署名押印していただきますが、借入れを行うのはあくまでも管理組合であり、代表者個人が債務の全額を負担する責任を負うものではありません。

4 工事完了後、速やかに工事完了の届出を郵送にて提出してください。

5 管理者(代表者)は、機構からお送りするメールに従い、機構が指定する期間内に、電子契約サービスにて融資のご契約を行ってください。

電子契約

必要なもの

管理者(代表者)本人あてのメールが閲覧できる
端末(パソコン、タブレット又はスマートフォン)

動画の視聴や契約内容の確認を行います。スマートフォンの画面が見づらいと感じる方は、パソコンやタブレットの大きい画面での利用がおすすめです。

所要時間：30分程度

機構からメールにて、
電子契約サービス利用のご案内

契約内容説明動画(約15分)のご視聴



契約内容を動画にてご説明します。ご不明な点は、P15の「お問合せ先」の機構本支店にお問合せください。

説明動画はこちら
(<https://jhf-loan.idgr.jp/index?t=dl56j4iqeye7>)



融資のご契約



管理者(代表者)は、電子契約サービスにて、契約の内容をご確認の上、ご契約手続を行ってください。

6 融資金のお受取りは、工事完了の届出から約1か月半後となります。融資金から保証料を差し引いた額をお受取りいただけます。

〈電子契約サービスを利用しない場合〉 * 1 2 4 については電子契約サービスを利用する場合と同様です。

3 Web申込サービスによる本人確認は不要です(融資のご契約時、対面で実施します。)

5 融資のご契約は、管理者(代表者)が「融資のお申込み時に申込書に記載した取扱金融機関」に来店の上、書面により行っていただきます(別途、印紙代が必要です。)。来店の日時(取扱金融機関ごとの営業時間内)については、融資総額の決定後、融資のご契約前に取扱金融機関にご相談ください。

6 融資金のお受取りは、工事完了の届出から約2~3か月後となります。融資金から保証料を差し引いた額をお受取りいただけます。

返済期間について

- 返済期間は、1年以上10年以内(1年単位)です。
- 次の①～⑧のいずれかの工事を行う場合に限り、返済期間を1年以上20年以内とできます。

※返済期間を11年以上とする場合は、10年以内とする場合に比べ融資金利が上昇します。
最新の融資金利は、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/loan/kinri/kyouyoureform.html>)でご確認ください。

① 耐震改修工事

- 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

※「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成18年国土交通省告示第184号)」の別添の第1に定める建築物の耐震診断の指針及び当該指針と同等以上の効力を有すると国土交通大臣が認めた方法により耐震改修工事を行うものをいいます。

② 浸水対策工事

- 止水板又は防止扉を設置する工事[※]など

※「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、機構が定める工事をいいます。

③ 省エネルギー対策工事

- 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。

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

※ 工事について、詳しくは、P15の「お問合せ先」の機構本支店にお問合せください。

(公財)マンション管理センターによる保証について

●保証料

<10万円当たりの保証料>

(単位:円)

保証期間	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
一般管理組合	483	755	1,027	1,294	1,559	1,762	1,963	2,161	2,357	2,551
特定管理組合 [※]	364	588	810	1,029	1,247	1,410	1,570	1,729	1,886	2,041
保証期間	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
一般管理組合	2,661	2,776	2,896	3,017	3,141	3,265	3,390	3,516	3,641	3,768
特定管理組合 [※]	2,129	2,221	2,317	2,414	2,513	2,612	2,712	2,813	2,913	3,014

※ 特定管理組合について

〔特定管理組合〕とは、(公財)マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」に登録している管理組合、機構の「マンションすまいの債」を保有している管理組合、災害復興住宅融資を利用するマンション管理組合、機構の定める耐震改修工事や省エネルギー対策工事等を行うマンション管理組合等をいいます。詳しくは、(公財)マンション管理センターにお問合せください。

【保証料の計算方法】 [※] 100円未満は四捨五入

保証料 = (保証金額 / 10万円) × (上表の保証区分及び保証期間に応じた10万円当たりの保証料)

(例) 一般管理組合で、融資額(保証金額)2,500万円、返済期間(保証期間)10年の場合

$$(2,500万円 / 10万円) \times 2,551(円) = 637,750(円)$$

$$\Rightarrow 100円未満を四捨五入 \quad \text{保証料} = 637,800(円)$$

マンション共用部分リフォーム融資

融資金利について

- 融資金利は、借入申込時の金利が適用される「全期間固定金利」です。
- 融資金利は、毎月見直します。最新の融資金利は、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/loan/kinri/kyouyoureform.html>)でご確認ください。



融資金利の引下げ

- 次の**1**～**3**のいずれかに当てはまる場合、融資金利を年0.2%引き下げます。

1 ①～③のいずれかの工事を行う場合

① 耐震改修工事

- 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

※「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成18年国土交通省告示第184号)」の別添の第1に定める建築物の耐震診断の指針及び当該指針と同等以上の効力を有すると国土交通大臣が認めた方法により耐震改修工事を行うものをいいます。

② 浸水対策工事

- 止水板又は防止扉を設置する工事[※]など

※「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、機構が定める工事をいいます。

③ 省エネルギー対策工事

- 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、P15の「お問合せ先」の機構本支店にお問合せください。

2 機構が発行する「マンションすまい・る債」を積み立てている場合

※「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。

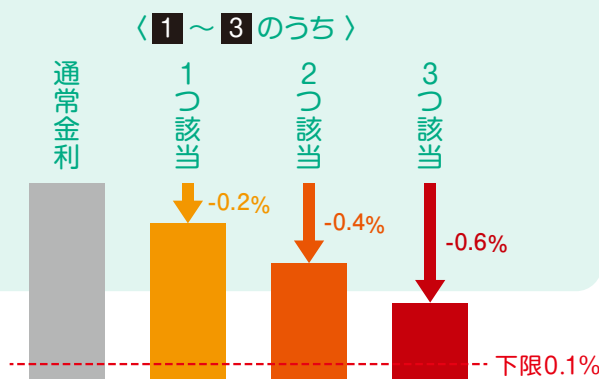
3 マンション管理計画認定^{※1}を取得している場合^{※2}

※1「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。

※2「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点でマンション管理計画認定を取得していることが必要です。

1～**3**の金利引下げは併用可能!
1～**3**の全てに当てはまる場合、
融資金利を最大**0.6%**引き下げます。

※融資金利の下限は0.1%です。



融資額の上限

次の①又は②のうち、いずれか低い額が融資額の上限になります。

※ 融資額は10万円単位で、最低額は100万円です(10万円未満切捨て)。

【工事費等から決まる融資額の上限】

① 融資対象工事費(－ 補助金)

【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

① 融資対象工事費(融資対象工事費に係る補助金等の交付がある場合は当該補助金等を除いた額)

<計算例> 工事費等から決まる融資額の上限

融資対象工事費 32,000千円 補助金 2,000千円

融資対象工事費 32,000千円 − 補助金 2,000千円 = 30,000千円 ①

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

※ 既に他のお借入れがある場合は、今回の融資に係る借入金の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。
※ 返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その額を毎月徴収する修繕積立金額に含みます。
※ 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、毎月徴収する修繕積立金の額の60%以内とする必要があります。

<計算例> 管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

毎月徴収する修繕積立金 300千円 × 80% = 最大の毎月返済額 240千円

借入金100万円当たりの毎月の返済額(融資金利1.00%で10年返済の場合) 8,760円

最大の毎月返済額 240千円 ÷ 借入金100万円当たりの毎月の返済額 8,760円 × 100万円 = 27,300千円 ②

<計算例> 最終的な融資額の上限

工事費等から決まる融資額の上限 30,000千円 ①

管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限 27,300千円 ②

①又は②のうち、低い額である②27,300千円が融資額の上限となります。

お申込みができる管理組合

築年数・規模を問わず、
マンション管理組合の
法人格の有無も問いません



次の①から⑦までの全てに当てはまる必要があります。

①	マンションの共用部分の工事を実施すること。 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に要する費用のみの場合も融資の対象となります。
②	次のaからcまでの全てに当てはまること。 a 管理規約で次の事項が決められていること。 管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め b 総会の決議で(a)から(f)までの全てが決議されていること。 (a) 管理組合が共用部分の工事を実施すること。 (b) 管理組合が機構から借入れをすること(借入金額、返済期間及び借入予定利率)。 (c) 借入れの返済には修繕積立金を充当すること。 管理規約に「修繕積立金をもって償還に充てることができる」旨の記載がある場合は、(c)の決議は不要です。 (d) (公財)マンション管理センターに保証委託すること。 (e) 手持金に充当するために一時金を徴収する場合は、その旨と徴収額 (f) 修繕積立金を増額(又は返済金に充当するために一定の額を徴収)する場合は、その旨と増額後の額 c 決議を行う総会において、本パンフレット、「商品概要説明書」又は「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」を議案書に添付して配付し、説明したこと。また、当該総会の議事録にその旨を記載すること。 (注1)本パンフレット又は「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」を議案書に添付する場合は、管理組合の組合員の方にマンション共用部分リフォーム融資の商品概要を正しくご理解いただくため、各冊子のページを削除せず添付してください。 (注2)専有部分の設備のうち共用部分と構造上一体となったものに係る工事(給排水管の専有部分工事等)を含む場合は、当該工事を管理組合が行うことができる旨が管理規約に定められており、かつ、管理組合が当該工事に要する工事費を負担することを総会にて決議又は管理規約で規定していることが必要です。 (注3)浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を実施して金利引下げを希望する場合は、管理組合が共用部分の工事を実施する議案の議案書に「住宅金融支援機構の金利引下げ対象となる浸水対策工事(又は省エネルギー対策工事)を実施する」旨を記載してください(当該工事の議案の議案書に「電気設備の浸水対策に係る工事(変更)計画書(機構所定の書式)」又は「省エネルギー対策工事に係る(変更)計画書(機構所定の書式)」を添付する形でも構いません。)
③	管理規約において、火災保険(積立保険を除く。)、固定資産税等の税金の支払、管理費の補填等、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。 標準管理規約では、修繕積立金の用途は、「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」等に限定しています。
④	修繕積立金の状況が次のaからcまでの全てに当てはまること。 a 管理費と修繕積立金が区分して経理されていること。 b 適正に保管されていること(管理組合名義又は管理者(代表者)名義であること。) c 修繕積立金は1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が原則として10%以内であること。 滞納割合は、決算書又は修繕積立金の帳簿等により確認します。
⑤	管理者(代表者)及び借入申込書に記載のその他理事等(会計担当理事等)が、改良工事を行うマンションの区分所有者(自然人)の中から選任されていること。 総会の議事録の写し等により確認します。
⑥	毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内であること。 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。
⑦	反社会的勢力と関係がないこと。 管理組合の組合員が反社会的勢力に該当する場合や、住戸が反社会的勢力の事務所等として使用されている場合もご融資はできません。

(注)審査上必要な場合、上記以外の事項も確認させていただくことがあります。
また、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。

詳細については、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」をご確認ください。
(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>)



商品概要 (2024年度お申込分)(電子契約サービスを利用する場合)

資金使途	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※ ※保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資の対象となります。※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に要する費用のみの場合も融資の対象となります。(注)ローンの借換えには利用できません。
融資額	融資対象工事費以内(10万円単位。最低額は100万円(10万円未満切捨て)) ※融資対象工事費には保証料も含まれます。 ※補助金等の交付がある場合は、上記の額又は融資対象工事費から補助金等を差し引いた額のいずれか低い額となります。 ※毎月の返済額は毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内*とする必要があります。これにより融資可能額が上記の額以下となる場合があります。また、既に他のお借入れがある場合は、今回の融資に係る借入金の毎月の返済額に当該他の借入れに係る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。 ※詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」をご覧ください。
返済期間	1年以上10年以内(1年単位) ※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1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
融資金利	固定金利(全期間固定金利型) ※借入申込日現在の融資金利が適用されます。 ※金利は、機構のホームページでご確認ください。
返済方法	元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い
担保	必要ありません
保証人	機構が認める保証機関((公財)マンション管理センター) ※詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」をご覧ください。 なお、保証料はお客さまの負担となります。保証料の支払は、融資金から保証料分を差し引いて機構がお客さまに代わって行います。
工事完了届	工事完了後、機構に共用部分改良工事完了届等をご提出ください。 ※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に要する費用のみの借入れの場合は業務完了後、機構に業務完了届等をご提出ください。
火災保険	必要ありません
資金のお受取	工事完了*1の届出*2から、約1か月半後*3*4となります。 *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に要する費用のみの借入れの場合は、業務完了後となります。 *2管理者又は代表者の本人確認を実施の上、工事完了の届出に必要な書類が全てそろっている必要があります。 *3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く必要があります。 *4資金交付スケジュール(金銭消費貸借契約日、資金交付日及び約定日(毎月の返済日))は、資金交付時期(毎月上期・下期)ごとに決まっています。 なお、取扱金融機関によって、資金交付日が異なる場合があります。具体的な日程については、融資総額決定後に機構本支店からお知らせします。 ※保証機関に支払う保証料分が融資金から差し引かれます。そのため、差引き後の額をお受取いただけます。
融資手数料	必要ありません
繰上返済手数料	必要ありません

※ お申込み時に上記の条件を満たしている場合であっても、機構又は保証機関の審査の結果、返済に懸念がある管理組合については融資をお断りしたり、希望融資額を減額することがありますので、あらかじめご了承ください。

※ 電子契約サービスを利用しない場合、契約手続には取扱金融機関への来店が必要です。契約は書面で行い、契約にあたっては別途印紙代が必要です。また、資金のお受取は、工事完了の届出から約2～3か月後となります(資金交付スケジュールは、取扱金融機関ごとに異なります。)

なお、電子契約サービスを利用しない場合の取扱いは、金融機関によって対応できないことがありますので、事前にP15の「お問合せ先」の機構本支店にお問い合わせください。

※ 反社会的勢力と関係がある管理組合にはご融資できません(管理組合の組合員が反社会的勢力に該当する場合や、住戸が反社会的勢力の事務所等に使用されている場合も含みます。)

※ 一旦お申込みされますと、申込日から6か月を経過する日の属する月の月末までは、お申込みのやり直し(辞退等の後の再度の申込み)はできません。

※ この融資をご利用いただく場合、機構が承認した保証機関等の保証を受ける必要があります。

商品の詳細については、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」をご確認ください。

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



⚠️ ご注意

- 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。
- 上記は(公財)マンション管理センターへ保証を委託する場合の融資条件です。保証を委託しない場合は、融資条件が異なります。

マンション共用部分リフォーム融資

5つのうれしいポイント

- 1 借入申込み時点で返済額が確定し、返済計画が立てやすい
全期間固定金利です
- 2 (公財)マンション管理センターの保証を利用することで、
担保は必要ありません
- 3 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、^{※1}
融資金利を年0.2%引き下げます
- 4 「マンションすまい・る債」^{※2}の積立により、
融資金利を年0.2%引き下げます^{※3}
- 5 マンション管理計画認定^{※4}の取得により、
融資金利を年0.2%引き下げます^{※5}

※1 工事について、詳しくは、P22の「融資金利について」をご覧ください。

※2 「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の積立てをサポートするために機構が発行しているマンション管理組合向けの債券です。

※3 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。

※4 「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。

※5 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点でマンション管理計画認定を取得していることが必要です。

マンション住民の
合意形成もしやすい!





住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

機構に
間こう！

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

2024年4月版 マンション管理組合の皆さまへ

さらに！

【マンションすまいる債】

との併用で
特典アリ！

大規模修繕工事の資金、
お困りでは
ありませんか？

大規模修繕工事や
耐震改修工事等に
ご利用いただける
マンション管理組合の
ためのローンです。

融資のご契約は **来店不要！** 電子契約サービスを開始しました。

- パソコンやスマートフォンから、いつでも、どこからでも手続可能
- サービス利用手数料不要、印紙代不要

Web申込サービスも
あわせてスタート！