

管理協 24-018  
平成24年4月27日

独立行政法人住宅金融支援機構  
業務企画部 ・ まちづくり推進部 御中

社団法人 高層住宅管理業協会



「マンション共用部分リフォーム融資（耐震改修工事）」  
に係る要望

謹 啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、東日本大震災を契機に、首都圏直下、東海、南海、東南海地震等大規模地震勃発の危惧は日増しに高じており、居住者の安全確保のため、戸建て住宅やマンション、分譲や賃貸を問わず、全ての住宅に対する耐震化の促進は、緊急かつ不可避の国民的課題となっております。

建築物の耐震基準については、数次の改定を経て現在に至っておりますが、昭和56年5月以前の旧耐震基準の中でも、とくに昭和46年4月以前の耐震基準（以下、「旧々耐震基準」）で建てられた建築物については、その地震に対する脆弱性から倒壊などの甚大な被害が懸念されているところです。

旧々耐震基準マンションでは、高経年に伴う各種設備の更新等を行う必要があり、建物の耐震化はこれと並行して進める形となるため金銭的負担が大きく、耐震診断の義務化とこれに伴う耐震改修工事の実施に向けて、資金調達を容易にする支援策が求められるところです。

つきましては、表記につき、下記のとおり要望いたしますのでご高配くださいますようお願い申し上げます。

謹 白

記

要望事項

旧々耐震基準物件、旧耐震基準物件の耐震改修工事に対する特別措置

- (1) 返済期間の延伸 10年→20年
- (2) 金利優遇
- (3) 融資限度額の引上げ
- (4) 区分所有者からの申込みを可能とする仕組み構築

以 上

耐震改修工事のための長期・低利の融資制度について

(現行)

住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」

- ・融資限度額：対象となる工事費の8割以内、ただし(財)マンション管理センターの保証限度額(150万円/戸)以内
- ・返済期間：10年以内
- ・融資金利：耐震改修工事を伴う共用部分リフォーム 1.23% (平成24年4月2日時点)  
(耐震改修工事以外のリフォーム 1.43%)

(課題)

旧々耐震基準マンションでは、高経年に伴う各種設備の更新等を行う必要があり、建物の耐震化はこれと並行して進める形となるため金銭的負担が大きく、耐震診断の義務化とこれに伴う耐震改修工事の実施に向けて、資金調達を容易にする支援策が求められるところである。

(要望事項)

耐震改修工事のための長期・低利の融資制度

耐震改修工事について返済期間 現行の10年を20年程度に緩和、現行金利1.23%を0.5ポイント程度優遇し0.73%へ

※耐震改修費用を200万円/戸と仮定し、住宅金融支援機構融資を最大枠の150万円/戸を利用、管理組合自己資金50万円/戸とした場合、現行金利(1.23%)で10年間の支払いとすると、返済額は13,290円/月・戸、平成20年度マンション総合調査結果報告書による管理費と修繕積立金(以下「管理費等」という。)の平均値28,253円/月・戸を合わせると41,543円/月・戸となる。

これを返済期限に20年間にした場合、融資の返済額は7,053円となり管理費等との合計額は35,306円/月・戸となり6,237円/月・戸の負担減となる。したがって返済期間を10年から20年に延伸、月々の支払い負担を大幅に軽減することにより耐震改修の促進のインセンティブを図るため、要望するものである。

さらにこの処置を講じた上で、現行金利を1.23%から0.5ポイント程度引き下げ、0.73%とした場合には、現行に比して返済6,571円/月・戸の負担減となる。