

マンション共用部分の耐震改修工事に関する融資制度の改正

<改正概要>

マンション管理組合がマンション共用部分の耐震改修工事を実施する場合（計画修繕工事を一緒に実施する場合を含む。）における1戸当たりの融資上限額を「150万円」から「500万円」に引き上げます。

（注）ただし、現行と同様に、融資額は融資対象工事費の8割以内で、かつ、融資金の毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。

<施行時期>

平成25年11月1日(金)以降に、融資のお申込みがあったものから適用します。

<モデルケース>

□ 次のケースにおける<現行>と<改正後>の融資上限額の比較

- ① 旧耐震基準のマンション
- ② 住宅戸数 50戸
- ③ 耐震改修工事+計画修繕工事 計 1億5,000万円

<現行>

融資上限額は、ア又はイのいずれか低い額(→7,500万円)となる。

- ア 融資対象工事費×8割
→ 1億5,000万円×8割 = 1億2,000万円
- イ 住宅戸数×150万円
→ 50戸×150万円/戸 = **7,500万円**

<改正後>

融資上限額は、ア又はイのいずれか低い額(→1億2,000万円)となる。

- ア 融資対象工事費×8割
→ 1億5,000万円×8割 = **1億2,000万円**
- イ 住宅戸数×500万円
→ 50戸×500万円/戸 = 2億5,000万円

（注）本制度の融資条件等の詳細につきましては、機構のHP 又は マンション共用部分リフォーム融資のご案内(別添)によりご確認願います。

住宅金融支援機構

マンション共用部分リフォーム融資のご案内

※ このチラシは、マンション管理センターの保証を利用する場合のものです。同センターへ保証委託をしない場合は融資条件が異なります。詳しくは、当機構へお問い合わせいただくか、機構ホームページ（URL：<http://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

大規模修繕工事や耐震改修を伴う工事を実施する際に、住宅金融支援機構融資のご利用を検討されてはいかがでしょうか？

〔融資ご利用のケース例〕

- ・工事を実施したいのだが、修繕積立金だけでは不足してしまう。
- ・工事に修繕積立金の多くを充ててしまうと将来不安なので、修繕積立金をある程度残しておきたい。
- ・外壁補修など計画的な大規模修繕工事に併せて、省エネルギー化やバリアフリー化など居住性能を向上させるバリューアップ工事も実施したい。

「マンション共用部分リフォーム融資」の金利

○全期間固定金利です！（借入申込時の金利が適用されます）

○返済期間 10 年以内で、年 1.35%

（耐震改修工事を伴う場合 年 1.15%）

※ 金利は、毎月見直します。上記金利は平成 25 年 10 月 1 日現在のものです。最新の金利は、機構ホームページでご確認ください。

（注）上記の金利及び返済期間はマンション管理センターへ保証委託する場合のものです。

※ 融資の利用に際しては十分な保証能力のある個人または法人の保証か機構が承認した保証機関の保証を受ける必要があります。平成 25 年 10 月現在、機構が承認している保証機関は（公財）マンション管理センターと（公社）全国市街地再開発協会です。このチラシでは、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合の融資条件、手続等を記載しています。

住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」とは、マンション管理組合（法人格の有無は問いません）が、共用部分のリフォーム工事を行うときにご利用いただく融資で、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合は無担保でお借り入れが可能です。

主な融資条件（（公財）マンション管理センター（☆）へ保証委託する場合）

1. ご利用いただける管理組合

- (1) 次の事項等が管理規約で定められ、または総会の決議で決められていること。
 - ① マンション共用部分のリフォームをすること。
 - ② 管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること（借入金額・借入期間・借入予定利率）。
 - ③ 修繕積立金を返済金に充当できること及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること。
 - ④ 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
 - ⑤ 管理組合が（公財）マンション管理センターに保証委託すること。※決議を行う総会において、この融資の「商品概要説明書（又は「融資のご案内）」を配布し、理事長等が「商品概要説明書」の内容について説明し、その旨を当該総会の議事録に記載すること。
- (2) 管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが、管理規約に定められておらず、かつ総会の決議で決められていないこと。
- (3) 毎月の返済額（既に他の借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額を含む。）が毎月徴収する修繕積立金の額（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には、その徴収額を加えた額）の80%以内となること。
- (4) 修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。
また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が10%以内であること。
- (5) マンションの管理者（または管理組合法人の代表理事）が、原則としてリフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者（自然人）の中から選任されていること。
- (6) 反社会的勢力と関係がないこと。

2. 融資額

対象となる工事費の8割以内で、150万円（耐震改修工事を伴う場合は500万円）×住宅戸数が融資額の限度（10万円単位で100万円以上）です。

※融資額が500万円/戸を超える耐震改修工事について、一定の条件のもと（公社）全国市街地再開発協会が保証人となり無担保で融資できる場合がありますので、別途ご相談ください。

※補助金等の交付がある場合は、工事費から補助金等を差し引いた額の8割以内となります。

※耐震改修工事を伴う場合の1戸当たり限度額500万円の取扱いは、平成25年11月1日以降の申込受理分から適用となります。

3. 融資金利〈平成25年10月1日現在〉

一般のリフォーム工事	年1.35%
耐震改修工事	年1.15%

※借入申込時の金利が適用されます。

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でご確認ください。

4. 返済期間 1～10年（年単位）

5. 担保 担保は不要です。

6. 保証料 保証料が必要です。

7. 一部繰上返済・返済条件変更の手数料

3,150円又は5,250円の手数料がかかります。

※融資の詳細は、機構のホームページでご確認ください。

※具体的な返済額のシミュレーションは、機構のホームページで、行うことができます。

※審査の結果、ローンのご利用のご希望に沿えない場合がありますので、ご了承ください。

☆：マンション管理センターへ保証委託をする場合の融資条件です。同センターへ保証委託をしない場合、上記条件は異なりますので、詳しくは当機構までお問い合わせください。

《毎月の返済額の算出》

<借入金100万円当たりの毎月の返済額(目安)>

前提条件:金利年1.35%(下段は耐震改修工事を伴う場合、年1.15%) 元利均等返済の場合
(単位:円)

金利	返済期間										
	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	
1.35%	83,943	42,255	28,359	21,412	17,244	14,466	12,482	10,995	9,838	8,913	
1.15%	83,853	42,167	28,273	21,326	17,158	14,380	12,396	10,908	9,751	8,825	

○毎月の返済額概算例 : 融資額 5,000 万円、7年返済、元利均等毎月払い、金利1.35%
⇒ 5,000 万円 × 12,482 円/100 万円 = 624,140 円

《(公財)マンション管理センターの保証料等》(参考資料)

○保証料は、保証金額、保証期間に応じ、一括の前払いで、次の計算式により算出できます。

保証料 = 保証金額(融資額) ÷ 10 万円 × 下表の 10 万円あたりの保証料 (100 円未満四捨五入)

<10 万円あたりの保証料>

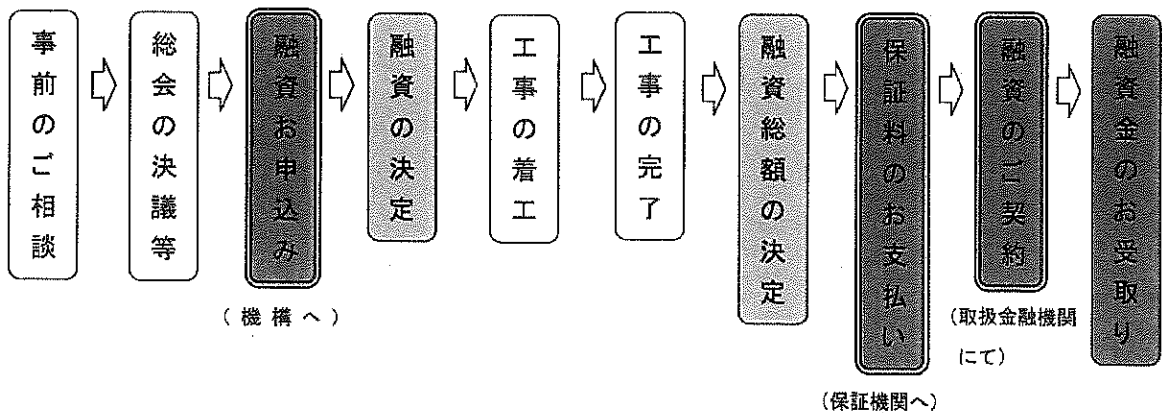
(単位:円)

	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	507	792	1,076	1,356	1,634	1,910	2,183	2,453	2,721	2,986
特定管理組合*	379	613	845	1,074	1,301	1,526	1,747	1,967	2,185	2,401

*「特定管理組合」とは、以下のいずれかに該当する管理組合です。

- ① (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されている管理組合
- ② 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の「マンションすまいる債」を保有している管理組合または保有していた「マンションすまいる債」をすべて買入消却しているが、今後も「マンションすまいる債」の積立ての継続を希望している管理組合
- ③ 平成 18 年度までに旧住宅金融公庫が定めた公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、(公財)マンション管理センターまたは(一財)住宅金融普及協会に登録されている管理組合(平成 18 年度までにマンションの分譲事業者が事前登録したマンションの管理組合を含む。)
- ④ (公財)マンション管理センターが定める耐震改修工事、省エネルギー対応工事またはバリアフリー対応工事の基準に適合する工事を実施する管理組合

《主な手続の流れ》



管理組合が融資を受ける他に、区分所有者個人の方が共用部分リフォームの融資を受けることも可能です。この場合、融資額、金利、返済期間、担保、保証人等の融資条件が異なりますので、詳しくは、当機構あてお問い合せいただくか、機構ホームページ(<http://www.jhf.go.jp>)でご確認ください。

※審査の結果によってはローンのご利用のご希望に沿えない場合がありますので、ご了承ください。

～耐震改修工事について～

・住宅の耐震性が不足している住宅について、耐震性を向上させるための工事を行い、次の(1)、(2)又は(3)のいずれかに該当する場合に対象となります。

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の認定を受けるもの

・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た改修計画にしたがって耐震改修工事を行うもの。

(2) 国が定める耐震診断の指針に基づくもの

・「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」（平成18年国土交通省告示185号）において準用する「建築物の耐震診断の指針」（平成18年国土交通省告示184号）に基づく耐震診断の結果、同指針の別表第六の（三）に該当するもの（国土交通大臣が同指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法により、同等以上の安全性を有することが確認されたものを含む。）。

(3) 機構が定める耐震評価基準に基づくもの

・工事前のマンションが、機構の定める「耐震性に関する基準（耐震評価基準）」に適合しない場合に、補強、部材の取替えなどの工事を行い、工事後のマンションが耐震評価基準に適合するもの。

【融資に関するお問合せ先】



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

エリア別窓口	住宅金融支援機構各支店のお問合せ先		
北海道	北海道支店	営業推進グループ	☎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	まちづくり推進グループ	☎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	まちづくり推進部 まちづくり業務グループ	☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店	まちづくり推進グループ	☎052-263-2905
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	まちづくり推進グループ	☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県 広島県・山口県	中国支店	営業推進グループ	☎082-221-8653
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	営業推進グループ	☎092-722-5014

【保証に関するお問い合わせ先】

公益財団法人マンション管理センター 業務部

☎ 03-3222-1518 <http://www.mankan.or.jp/>