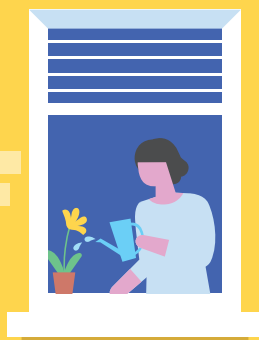
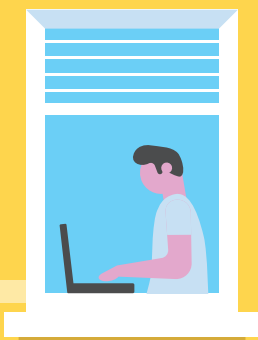
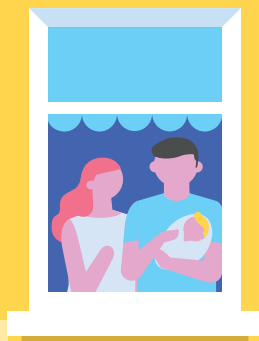
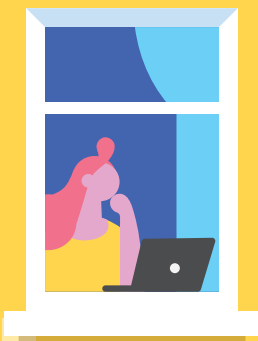
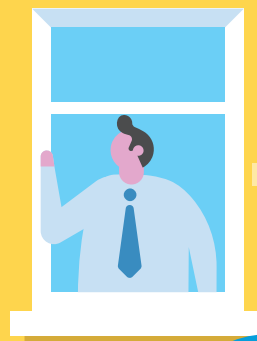
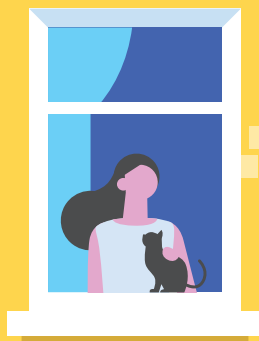
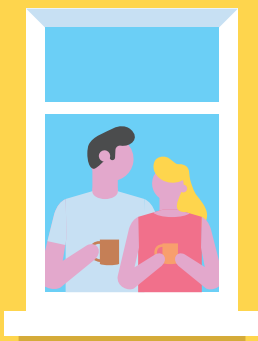


修繕積立金の計画的な積立をサポート 【マンションすまい・る債】



中途換金
OK

修繕積立金を
かしこく
積立できる！

2021年度の募集は終了しております。パンフレット掲載の日程・利率等は2021年度募集における内容となっておりますのであらかじめご了承ください。

利付10年債 | 10年満期時年平均利率 (税引前)

0.120%

(税引後0.1017%(注)
小数点第5位以下切捨て)
※2021年度募集債券の場合

中途換金OK

※「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。

(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。)

2021年度
応募受付期間

2021年4月19日(月)～10月15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、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を上記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。(2021年度のお申し込みは、当初ご案内したとおりで変更はありませんでした)

※このパンフレットにおいて、ピンク色文字については、2021年7月版からの変更点です

2021年10月版

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/files/400352621.pdf>)



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

特典

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HP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

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/files/100011980.pdf>)



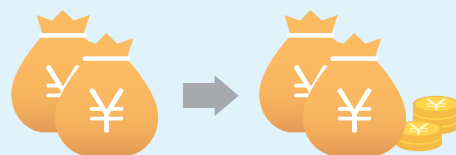
..... 反対面からご覧ください

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 大規模修繕への備え

【マンションすまいる債】

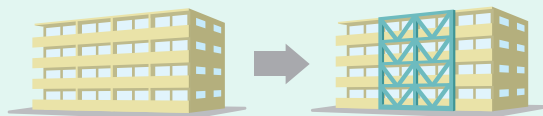
将来の大規模修繕に備え、
修繕積立金の計画的な積立を支援します。



② 大規模修繕時の支援

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工事等の費用を
ご融資します。



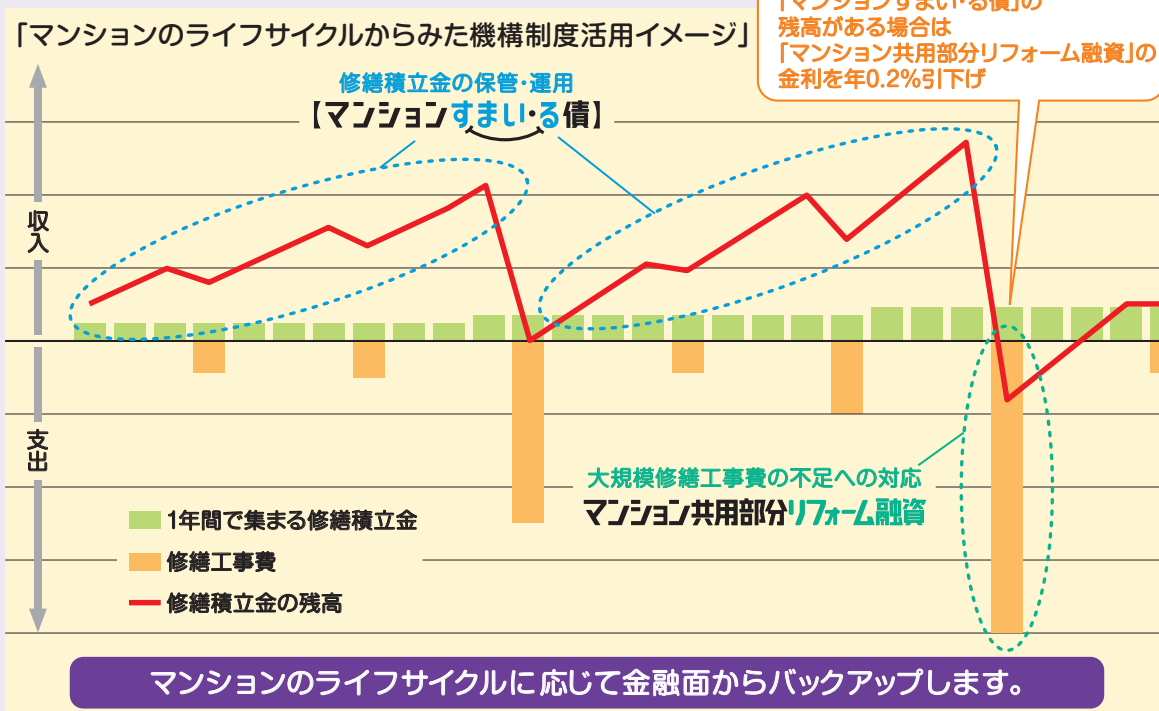
③ 建替え時の支援

まちづくり融資 (マンション建替融資等)

高経年マンションの建替費用をご融資します。



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～ 長期修繕計画や大規模修繕工事の検討を支援します。



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。

【マンションすまい・る債】

3つのうれしいポイント

「マンションすまい・る債」は大規模修繕に向けて最大10年間かしく積み立てられる、マンション管理組合のための債券です。マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や適切な管理をサポートします。

国の認可を受けて 発行している

「マンションすまい・る債」は住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行しています。2021年度募集の10年満期時年平均利率は0.120%(税引前)でした。



最大10回 積立できる

利付10年債で、1口50万円から購入可能です。同一口数の場合2回目以後は応募手続不要で最大10回(毎年1回)継続購入して積立できます。また、1回のみ購入も可能です。



手数料無料で 換金できる

初回債券発行日から1年以上経過すれば、1口(50万円)単位・手数料無料で中途換金が可能です。換金時は元本に所定の利息を加えた金額をお支払いします。



「マンションすまい・る債」なら マンション共用部分リフォーム融資がおトクに!

※1 金利が下がる

マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立を行っていないマンション管理組合に比べ金利を年0.2%引き下げます。

※2 保証料が安くなる

マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立を行っていないマンション管理組合に比べ保証料が2割程度割り引かれます。

※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。

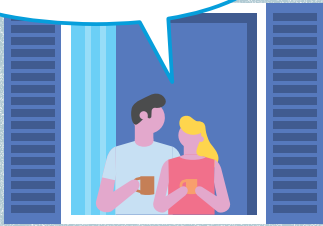
※2 積立を継続しているマンション管理組合が積み立てた債券を全て買入れ(中途換金)し残高がなくなった場合でも、買入手続時に次回以後の継続積立を希望していればご利用いただけます。また、2021年10月現在、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

ご応募実績約21,000組合!

(2021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。

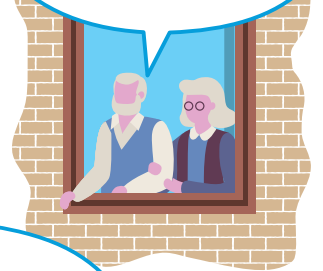
いざという時に
手数料無料で
中途換金
できるのがうれしい!



計画的に積み立て
られるので**資金管理**
も**ラクラク!**



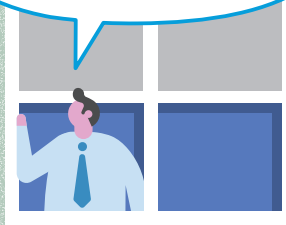
分割保管していた
修繕積立金が
まとまって
スッキリ!



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・る債の商品概要>

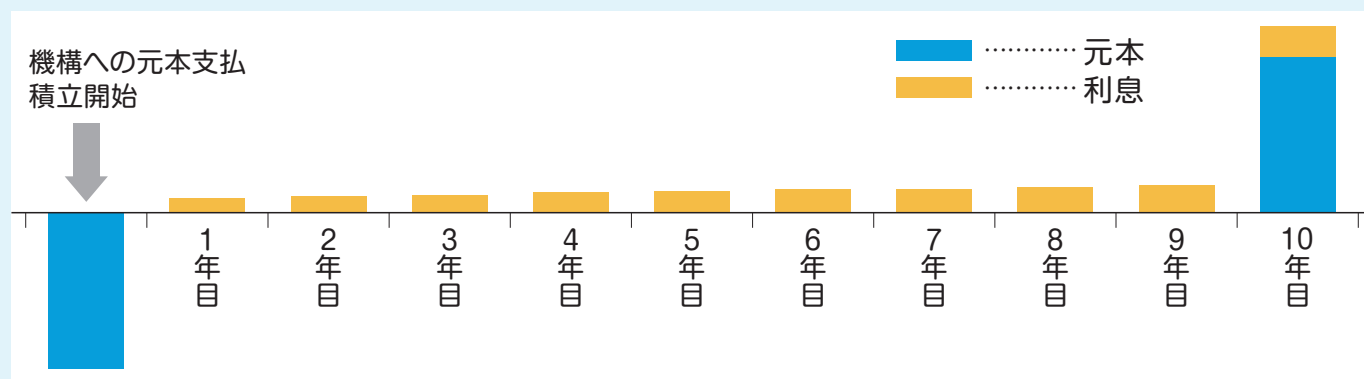
- 債券の利率..... 10年満期時年平均利率0.120%(税引後0.1017%(小数点第5位以下切捨て)) ※2021年度募集の場合
- 購入口数..... 1口50万円として複数口購入可能
- 募集口数..... 150,000口 ※2021年度募集の場合
- 購入回数..... 最大10回(毎年1回)継続購入して積立可能(同一口数で継続して積立を行う場合)
- 債券の購入額..... 1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内
- 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
- 保護預かり..... 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(保護預かり)します。

※ 債券を譲渡又は買入れすることはできません。

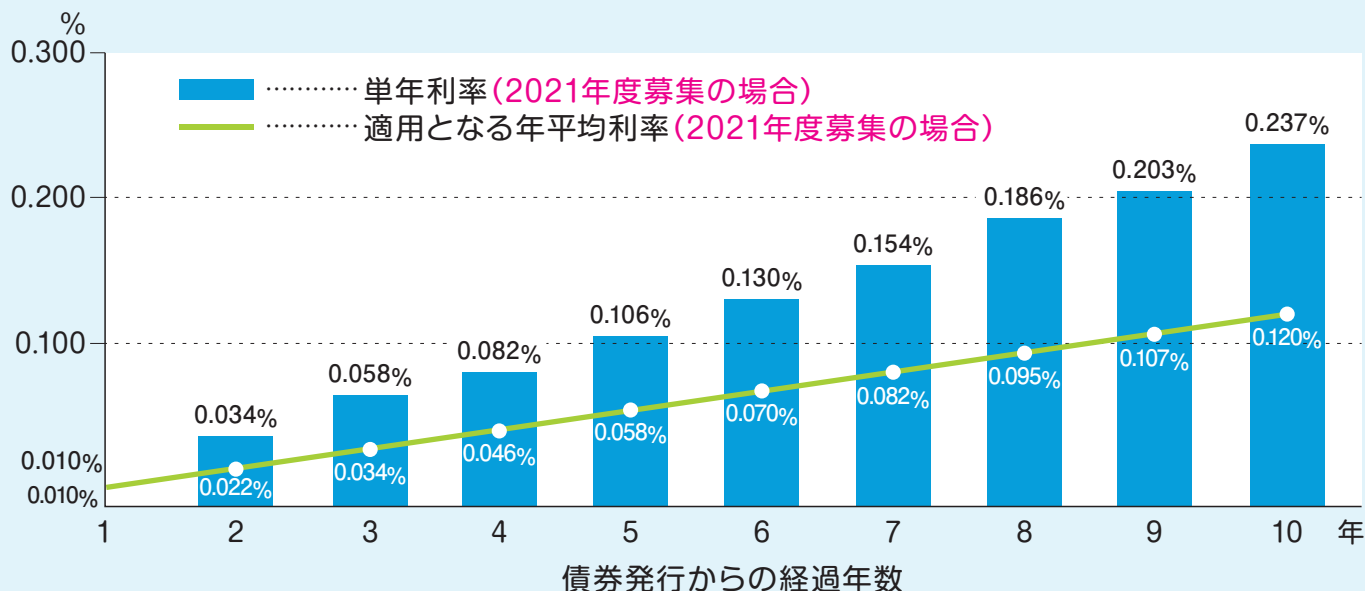
商品概要

- 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。(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)。
- 2021年度募集の10年満期時年平均利率は0.120%(税引後0.1017%)でした。

<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)お受取になる利息額に係る利率



中途換金は
可能ですか?

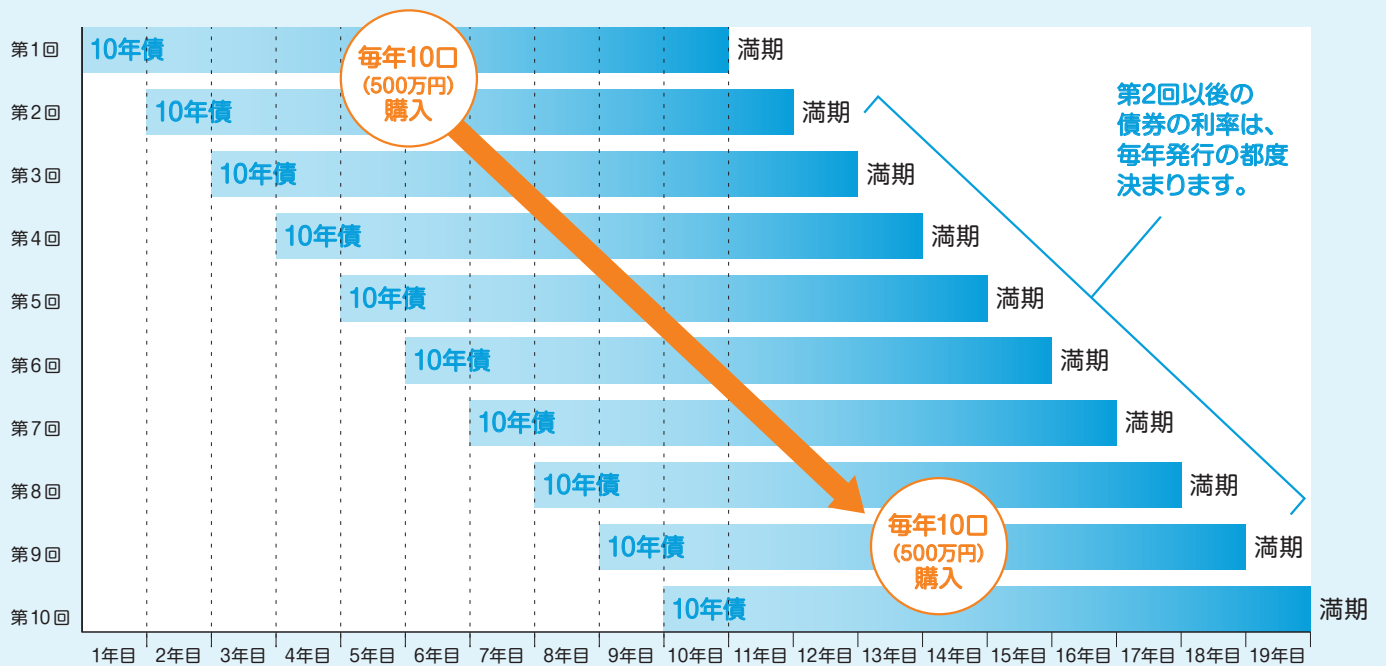
- 修繕工事等のために必要な場合、第1回の債券発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
- 中途換金すると、購入額(元本)に所定の利息を加えた金額が戻ります。
- マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していなくても中途換金可能な場合があります。

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。

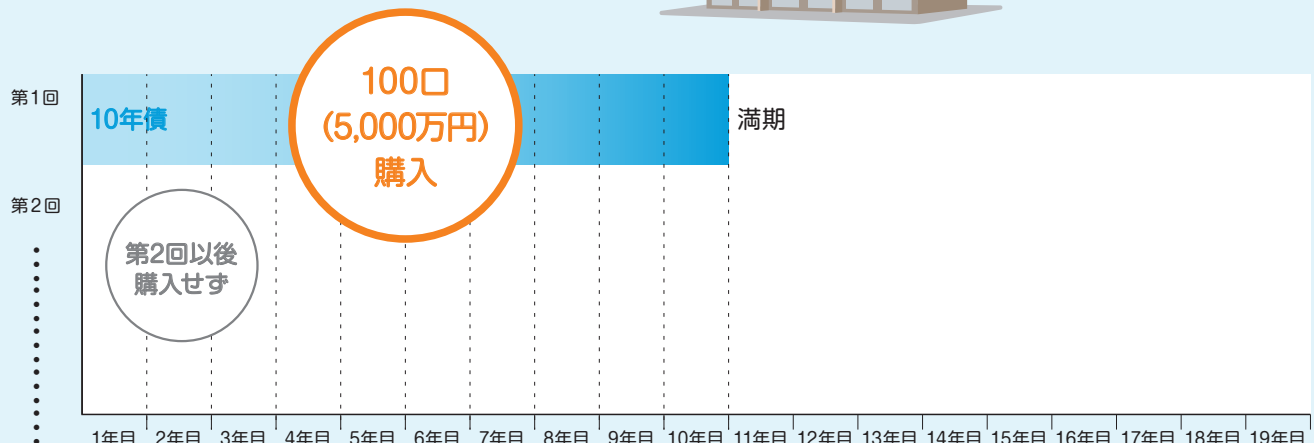
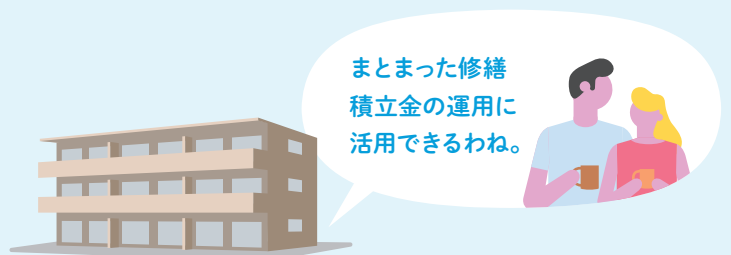
<購入イメージ図 A: 継続購入の場合>

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	7,015億円(2020年度末現在、政府100%出資)
主な業績(2020年度)	●証券化支援業務(フラット35) 2兆2,011億円(71,067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1,594億円(25,746戸)
当期純利益(2020年度末)	2,410億円 ※ 10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	2019年4月 時点	2020年4月 時点	2021年4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+

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。)

2015年度より修繕積立金の平均月額要件は撤廃されておりますので、過去に当該要件によりお申込みができなかったマンション管理組合も対象となります。

応募書類

- 積立申込書兼送付先指定依頼書

ダウンロードはコチラ
<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/about/bosyu.html>



※ 2021年度の募集は終了しているため、現在は積立申込書兼送付先指定依頼書の掲載はしておりません。2022年度の募集時に改めて掲載いたします。

- 管理規約(全文)の写し(法人登記している組合は不要です。)
- 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)

※ 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)。

特典

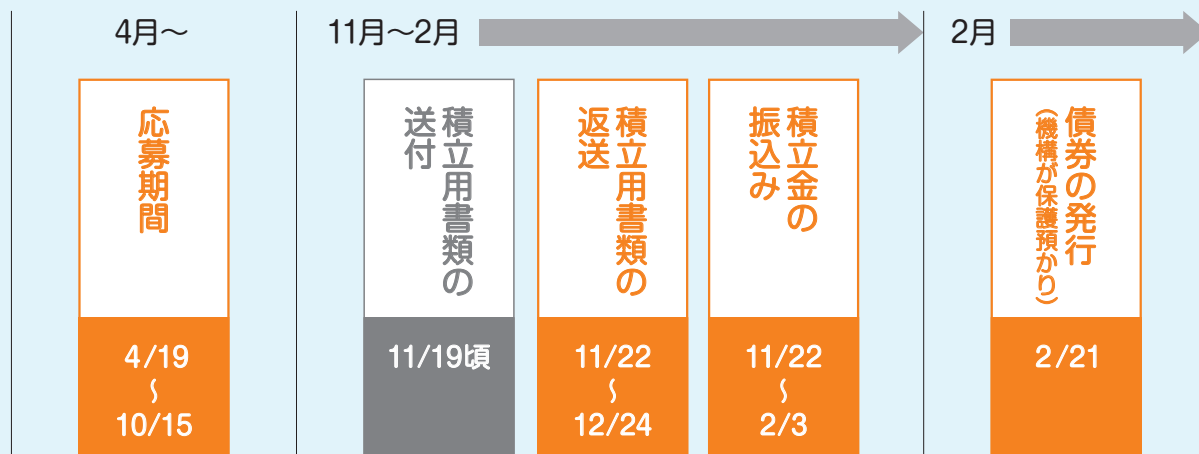
- マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引き下げます^{※1}。
- マンション共用部分リフォーム融資の保証料が2割程度割り引かれます^{※2}。

※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 (公財)マンション管理センターに保証を委託する場合に限りです。また、2021年10月現在、(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。

手続の流れ

<2021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、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を上記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。

(2021年度の応募受付期間は、当初ご案内したとおりで変更はありませんでした)

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。

※ 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年以上経過してなく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1日から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。

<「債権買入請求書」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

<債券買入請求書の抜粋> 買入理由を記入していただきます。



買入れの理由	1. 共用部分の修繕工事に要する費用に充てる。 2. 共用部分の修繕工事に係る借入金の返済に充てる。 3. その他 { } 例：管理組合が解散する
--------	---

ポイント
1 **機構からの
確認連絡**

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、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に意思確認の連絡を行います。

ポイント
2 **中途換金
できる回数**

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、手続に関する書類の送付先をマンション管理会社に(代理受領) 変更ができます。

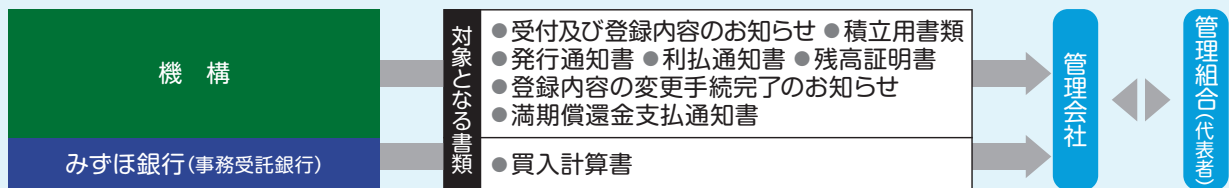
- 応募時にお手続をされる場合は、「積立申込書兼送付先指定依頼書」の送付先指定欄に、必要項目を記載し、応募してください。
- 応募時以外にお手続をされる場合(送付先指定内容の変更を含みます。)は、「送付先指定(変更・中止)依頼書」を機構住宅債券事務センターにご郵送ください。

<「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



<手続の流れ・対象となる書類>



※ 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。

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、中途換金時の買入にかかる費用や手数料は一切かかりません。

時期	項目	税率
応募時	応募書類の郵送費	—
購入時	積立金の振込手数料、積立用書類等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	債券買入請求書及び積立手帳の郵送費	—
	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	手続に必要な書類の作成費及び郵送費	—

※ 2021年10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」を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21,000のマンション管理組合に応募いただいています。昨年度(2020年度)実績では、86,684口・1,521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？

新規申込の際と毎年1回(11月予定)の継続申込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 利息から差し引かれる税金について教えてください。

「マンションすまい・る債」の利息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を差し引いて支払います。なお、2016年1月の税制改正で、住民税の特別徴収が廃止となりました。

【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(通話料がかかります)。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HP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・る債」で運用した場合の受取利息額の提示

等

★画面イメージ

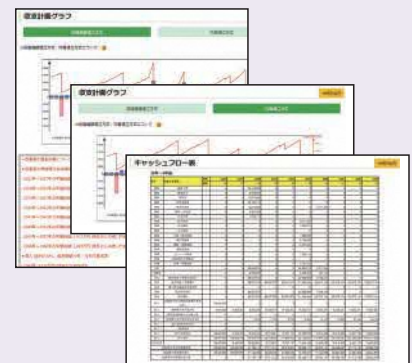
○基本情報入力



○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:100戸以下、住棟タイプ:単棟型

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を機構HP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」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

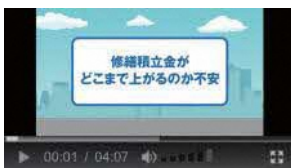


※ 動画イメージ

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

住宅金融支援機構HP

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)

●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」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・る債」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)3,000万円、返済期間(保証期間)7年の場合

$$\text{保証料(円)} = (3,000\text{万円} / 10\text{万円}) \times 1,963\text{円} = 588,900\text{(円)}$$

●融資に関するお問合せ先

営業エリア	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 まちづくり業務グループ 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 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 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 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 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 TEL : 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 まちづくり業務グループ TEL : 092-233-1509

●保証に関するお問合せ先

(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 金利について

※ 最新の金利は、機構のホームページ(www.jhf.go.jp)でご確認ください。

※ 下記金利は、2021年10月現在のものであります。融資金利は毎月見直します。

●融資金利(返済期間が1年以上10年以内の場合)

リフォーム融資の種類	融資金利	【マンションすまいる債】 積立管理組合向け融資金利
マンション共用部分リフォーム	年0.70%	年0.50%
耐震改修工事又は浸水対策工事を伴う場合	年0.42%	年0.22%

<借入金100万円当たりの毎月の返済額>

(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
年0.70%	83,649	41,971	28,078	21,132	16,964	14,186	12,202	10,714	9,556	8,630
年0.50%	83,559	41,884	27,992	21,046	16,879	14,101	12,116	10,628	9,471	8,545
年0.42%	83,523	41,849	27,958	21,012	16,845	14,067	12,082	10,594	9,436	8,511
年0.22%	83,432	41,762	27,872	20,927	16,760	13,982	11,997	10,509	9,352	8,426

※ 元利均等返済の場合の毎月の返済額を示しています。

●融資金利(返済期間が11年以上20年以内の場合)

リフォーム融資の種類	融資金利	【マンションすまいる債】 積立管理組合向け融資金利
マンション共用部分リフォーム	年1.03%	年0.83%
耐震改修工事又は浸水対策工事を伴う場合	年0.77%	年0.57%

<借入金100万円当たりの毎月の返済額>

(単位:円)

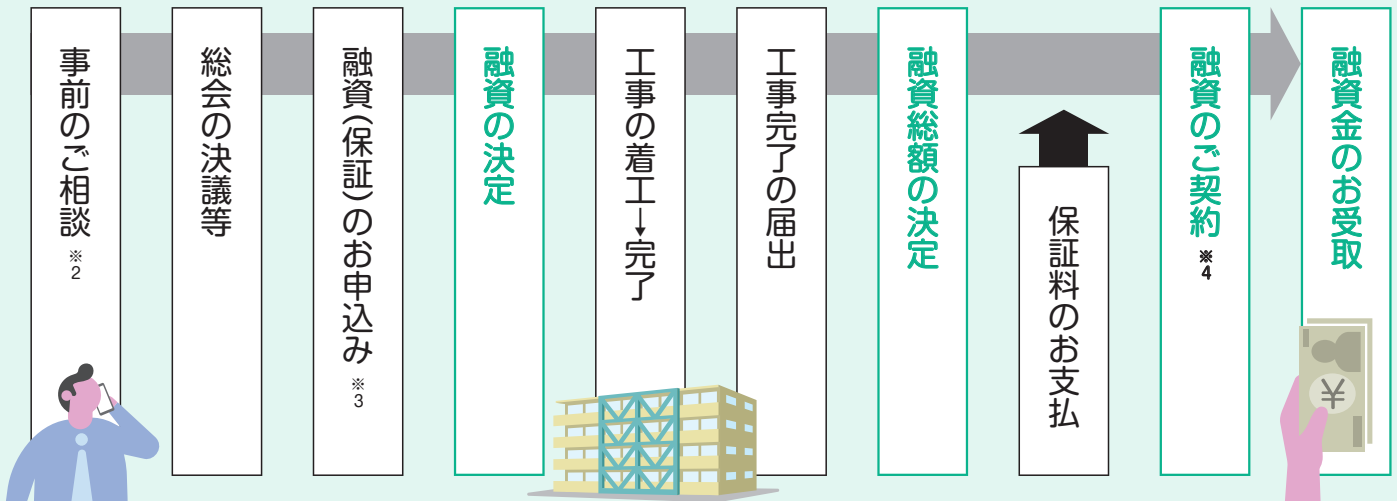
金利 \ 返済期間	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
1.03%	8,016	7,385	6,851	6,394	5,998	5,651	5,345	5,074	4,830	4,612
0.83%	7,929	7,298	6,764	6,306	5,910	5,563	5,257	4,985	4,742	4,523
0.77%	7,903	7,272	6,738	6,280	5,884	5,537	5,231	4,959	4,716	4,497
0.57%	7,817	7,186	6,652	6,194	5,797	5,450	5,144	4,872	4,628	4,409

※ 元利均等返済の場合の毎月の返済額を示しています。

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、金利年0.70%の場合)

$$12,202円 \times 5,000万円 / 100万円 = 610,100円$$

手続の流れ ※1



※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P.13の「融資に関するお問合せ先」にご相談ください。

※2 総会の決議を行う前にP.13の「融資に関するお問合せ先」にご相談ください。

※3 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。

※4 融資のご契約以降は、機構業務取扱金融機関で手続を行っていただきます。資金のお受取りはご契約から約1か月から1か月半後になります。

お申込み時の提出書類については機構HPも併せてご覧ください。

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



提出書類

添付書類	
1	マンション共用部分リフォーム融資借入申込書
2	マンション共用部分リフォーム融資借入申込書 別紙「お守りいただく事項」
3	管理規約(写)
4	<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」等を配布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>
5	区分所有状況申請書
6	見積書 及び 内訳書等(写)
7	保証委託契約申込書

※ マンションすまい・る債を利用している場合、修繕積立金の滞納割合が10%を超える場合、返済期間が10年を超える場合、耐震改修工事又は浸水対策工事を行い融資金利の引下げを適用する場合等は上記の他に必要な書類があります。詳しくは、P.13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。

「マンション共用部分リフォーム融資」の金利についてはP.14をご確認ください。

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÷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÷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(金利0.70%で10年返済の場合)

8,630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

8,630円

× 100万円 =

27,800千円

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

27,800千円 ②

①又は②のうち、低い額である②27,800千円が融資額の上限となります。

商品概要

資金使途	<p>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</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のみを実施する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P13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。</p> <p>(*) ローンのお借換えには利用できません。</p>
ご利用いただける管理組合	<ol style="list-style-type: none"> 1 次の事項等が管理規約又は総会の決議^{*1}で決められていること。 <ol style="list-style-type: none"> ① マンション共用部分の工事をする事。 ② 機構から資金を借り入れること(借入金額・借入期間・借入予定利率等)。 ③ 本返済には修繕積立金を充当すること。 ④ (公財)マンション管理センターに保証委託すること。 ⑤ 組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する事項 2 管理規約において管理費又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旨の定めがないこと。 3 修繕積立金が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。また、修繕積立金が、管理費や組合費と区分して経理されていること。 4 マンションの管理者又は管理組合法人の代表理事が原則として当該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。 5 反社会的勢力と関係がないこと^{*2}。
融資額の上限	<p>以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額の上限となります。 (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。))</p> <p>【工事費等から決まる融資額の上限】</p> <p>① 融資対象工事費(- 補助金)</p> <p>【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】</p> <p>② 毎月徴収する修繕積立金^{*3}×80%以内^{*4}÷毎月の返済額^{*5}×100万円</p> <p>(*) 既に他の借入れがある場合は、今回の融資額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額が、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内であることが必要です。</p>
返済期間	<p>1年以上10年以内(1年単位)</p> <p>(*) 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合に限り、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。</p> <p>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、⑧ 浸水対策工事</p>
担保	必要ありません。
保証人・保証料	(公財)マンション管理センターの保証をご利用いただきます。 なお、保証料はお客様の負担となります。
火災保険	必要ありません。
返済方法	元利均等返済又は元金均等返済
手数料	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

*1 決議を行う総会において、「商品概要説明書」等、機構所定の書式を配布した上で理事長等が内容を説明し、その旨を当該総会の議事録に記載していただく必要があります。

*2 マンション管理組合の組合員が反社会的勢力に該当する場合、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等もご融資できません。

*3 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、その額を含みます。

*4 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、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(詳細は「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)。

*5 借入金100万円当たりの毎月の返済額をいいます(詳細は「マンション共用部分リフォーム融資 融資金利について」をご覧ください)。

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/files/100011980.pdf>)



ご注意

- 審査の結果、お客様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 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

3 (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

4 耐震改修工事^{※1} 又は浸水対策工事^{※2}を行うことにより、

融資金利を一定程度^{※3}引き下げます

5 「マンションすまい・る債」^{※4}の積立により、

融資金利を年0.2%引き下げます^{※5}

※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となります。詳しくは、P13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。詳しくは、P13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。

※3 金利の引下げ幅につきましては、毎月見直します。

※4 「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の積立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。

※5 「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。

マンション住民の
合意形成もしやすい!



修繕・改修時に使える固定金利ローン 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向けの
融資制度です。

さらに!

【マンションすまいる債】
との併用で
特典アリ!

