

セミナーにご参加の皆さま

【ご注意】

この資料は、本日のセミナー用に、制度のポイントだけを紹介するために作成したレジュメです。

マンションすまい・る債及びマンション共用部分リフォーム融資並びにまちづくり融資の詳細につきましては、同封の資料又は機構HPによりご確認ください。

福岡マンション管理基礎セミナー資料

～住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」等のご案内～



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

平成27年6月作成

I 独立行政法人住宅金融支援機構の概要

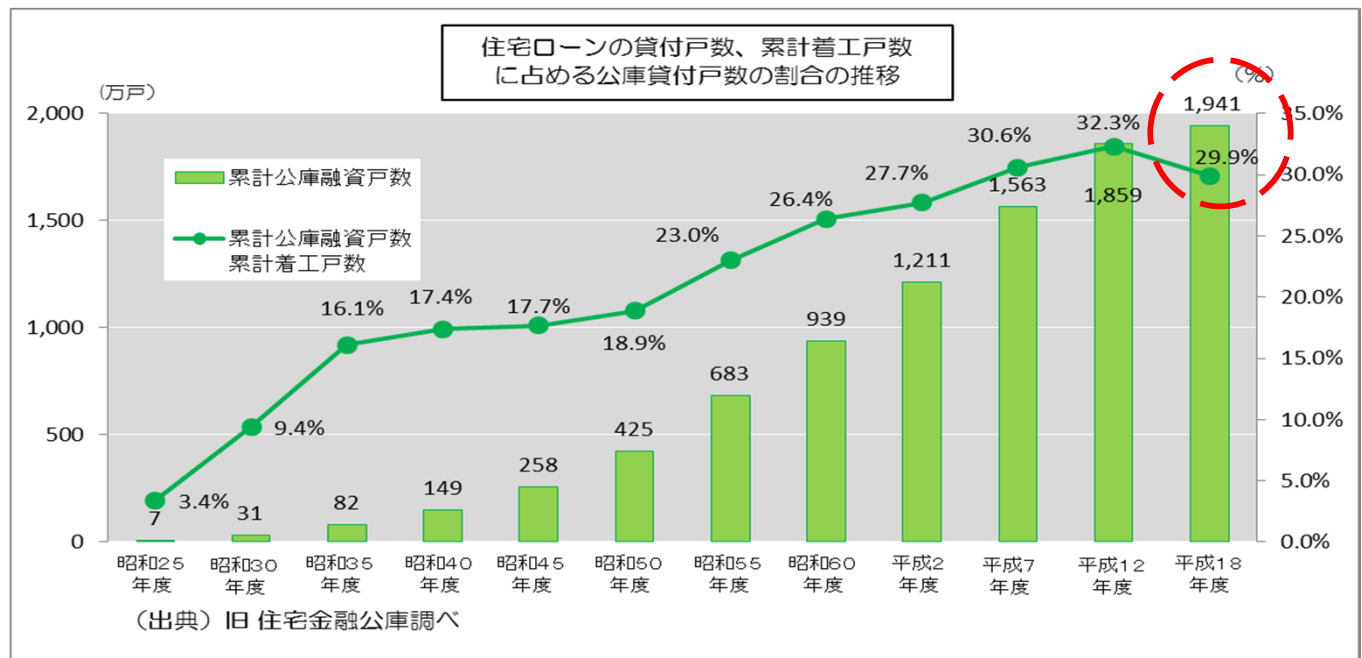
I-1 機構のプロフィール

昭和25年6月	住宅金融公庫設立	15年10月	証券化支援事業（買取型）を開始
	個人住宅、賃貸住宅資金融資を開始	16年10月	証券化支援事業（保証型）を開始
30年7月	住宅融資保険事業を開始	17年6月	証券化支援事業（買取型）に係る優良住宅取得支援制度を開始
32年4月	災害復興住宅資金融資の新設	17年7月	独立行政法人住宅金融支援機構法公布
40年4月	住宅改良資金融資の新設	19年4月	独立行政法人住宅金融支援機構設立
52年4月	財形住宅資金融資の新設		
平成12年4月	都市居住再生融資の新設		
13年3月	MBS（資産担保証券）の発行を開始		

<機構の果たしてきた役割>

住宅金融公庫は、昭和25年の設立から廃止となる平成18年度末までの57年間に、1,941万戸に融資を行いました。**これは戦後建設された全住宅の約3割に当たります。**

現在は、民間金融機関が長期固定の住宅ローンを供給できるよう支援するとともに、政策性の高い事業に対する融資を行っております。



I-2 機構の業務概要①（主な融資制度）

■災害復興住宅融資 <被災された方 向け>

▶ ○災害で被災した住宅の早期の復興支援を目的として、災害により住宅に被害が生じた方が住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

■サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 <高齢者向け賃貸住宅の建設などを行う方 向け>

▶ ○高齢者が安心して暮らせる住まいと福祉サービスの一体的な供給を目的として、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

■省エネ賃貸住宅融資 <省エネ賃貸住宅の建設などを行う方 向け>

▶ ○地球温暖化を踏まえた住宅の省エネ性能の向上を目的として、省エネ性能の高い賃貸住宅を建設するために必要な資金に対する融資

■まちづくり融資 <市街地再開発組合、マンション建替組合、建替事業を行う事業者 向け>

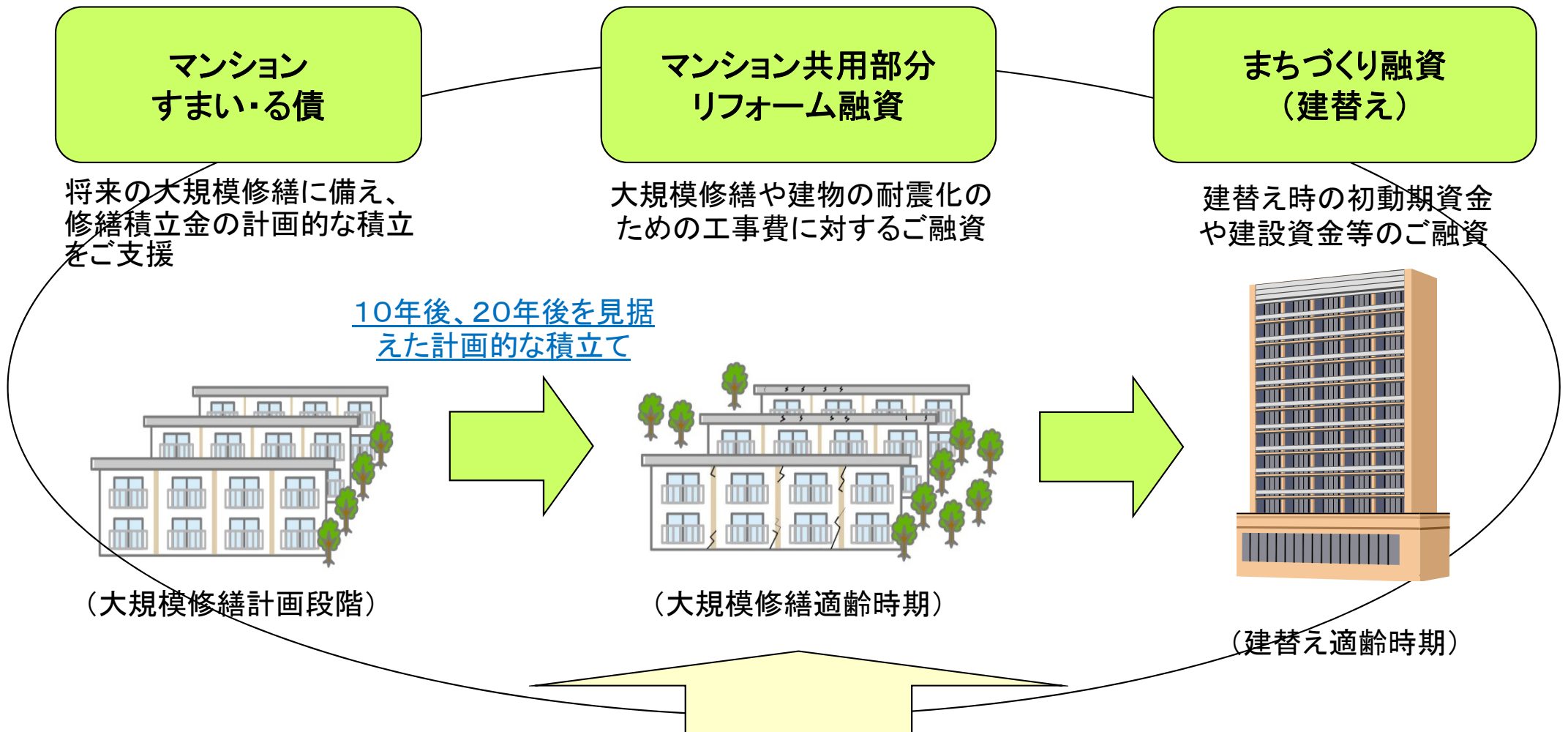
▶ ○密集市街地における防災機能・居住環境の向上を目的として、市街地再開発事業、マンション建替事業、密集市街地の共同建替事業などの実施に必要な資金（初動期資金や建築工事費など）に対する融資

■マンション共用部分リフォーム融資 <マンション管理組合、区分所有者 向け>

▶ ○マンションの経年劣化への対応や耐震性の向上を目的として、マンションの外壁補修など大規模修繕や耐震補強などを実施するために必要な資金に対する融資

▶ 上記の融資のほかに、将来的に大規模修繕などを検討しているマンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てなどをサポートするため、「マンションすまい・る債」という債券を発行しています。

I-2 機構の業務概要②（マンション維持・再生関連）



マンションの一生を住宅金融支援機構がバックアップします！

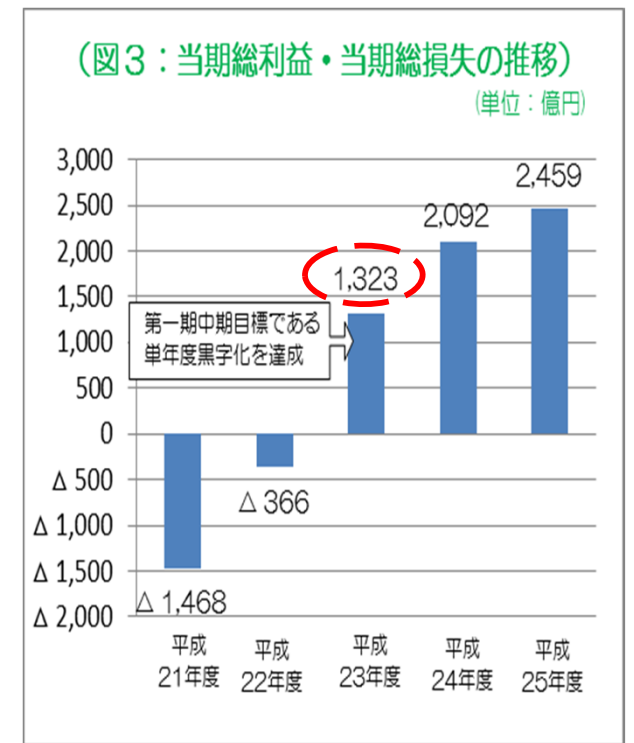
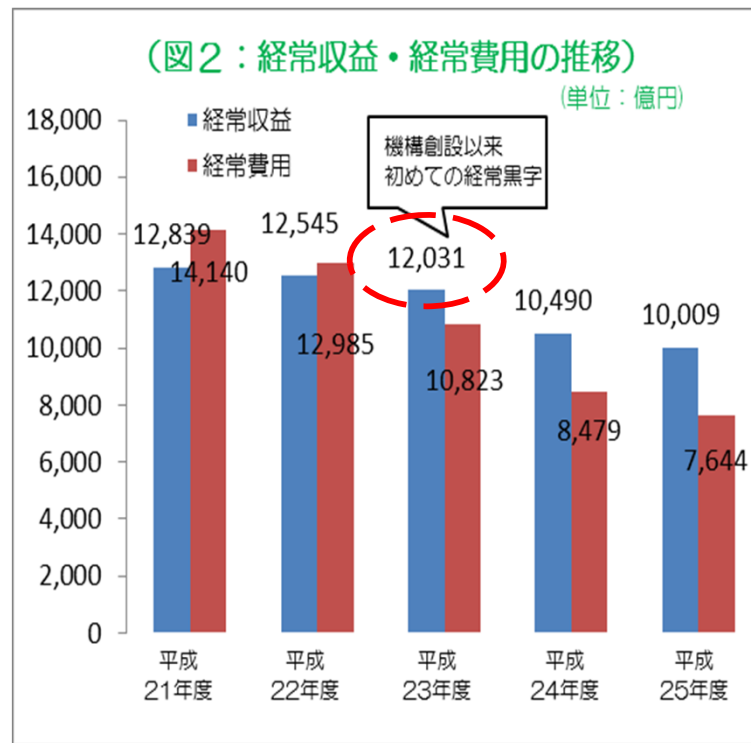
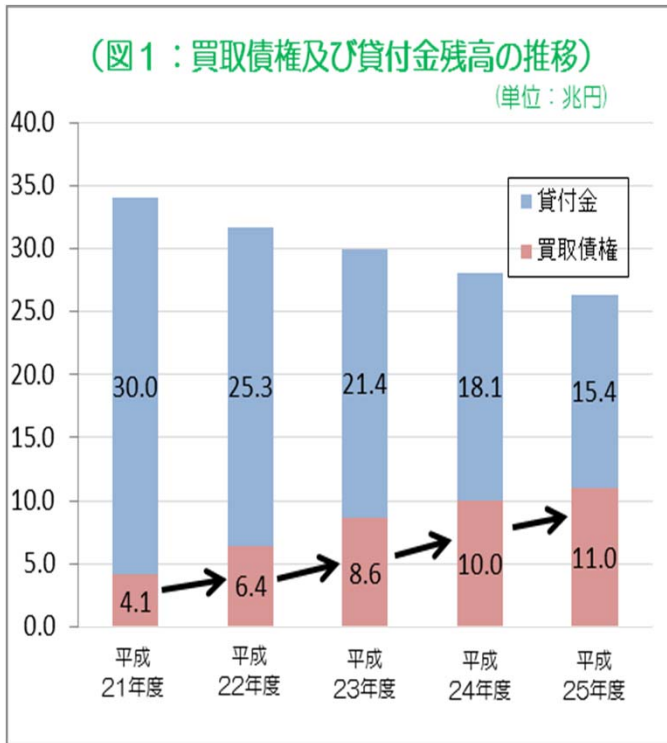
I-3 機構の財務状況（平成25年度）

■資産の状況(図1参照)

独立行政法人移行後は、融資業務は政策的に重要度の高い分野に限定したため、貸付金残高は減少していますが、フラット35の買取債権残高は着実に増加しています。

■損益の状況(図2・図3参照)

平成25年度における経常収益は1兆0,008億円、経常費用は7,644億円、「経常利益は2,364億円」となりました。また、「当期総利益は2,459億円」となりました。



【ご参考】 機構の格付け（発行体格付）

■スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス（以下「S&P」） /2015. 4. 28掲載

「AA-」	一般担保第156回住宅金融支援機構債券（発行額 50億円、利率0.187%、償還2022年5月20日）
「AA-」	一般担保第157回住宅金融支援機構債券（発行額200億円、利率0.411%、償還2025年5月20日）

■格付投資情報センター /2015. 4. 28掲載

「AA+」	一般担保第156回住宅金融支援機構債券（発行額 50億円、利率0.187%、償還2022年5月20日）
「AA+」	一般担保第157回住宅金融支援機構債券（発行額200億円、利率0.411%、償還2025年5月20日）

※格付け理由（S & P）

住宅金融支援機構の格付けは、国内で唯一、住宅ローンの証券化支援事業を主体とする政府系金融機関としての極めて重要な政策的役割と、政府との一体性が極めて強いとの見方にもとづき、日本のソブリン格付けと同水準となっている。

住宅金融支援機構法にもとづき、引き続き政府からの支援を受けると考えられる。債務保証、補助金、追加出資などの継続的な支援に加え、必要時に政府から特別支援が提供される可能性はほぼ確実であるとS&Pは考える。

Ⅱ マンションすまい・る債の概要

Ⅱ－1 債券の特徴①

■本債券は、国の認可を受けて発行している債券です！

「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券です。

※本債券は、平成12年から募集を開始し、これまでに延べ約2万4,000のマンション管理組合から、合計約1兆600億円の積立金をお預かりしてきました。

■本債券は、利付10年債です！

一般的に、利付債とは、国債に代表されるように、満期が到来するまでの間、決まった時期に利息を受け取ることができ、満期が到来すると元本が返済される「確定利付きの有価証券」です。

本債券は利付10年債で満期までの期間が10年のものをいいます。利息は年1回、毎年2月にお支払いします。

※本債券は、譲渡、質入れは禁止しております。

■本債券は、法律に基づき機構の財産からの優先的に弁済を受ける権利が規定されています！

住宅金融支援機構法において、本債券の元本や利息の支払いについて機構の財産から優先的に弁済されることが規定されています。本債券を含む一般担保債券に係る優先弁済権は、民法の規定による一般の先取特権に次ぐものとされ、一般担保債券同士の優先劣後はありません。

※本債券は、預金保険の対象外であり、政府保証は付いていません。

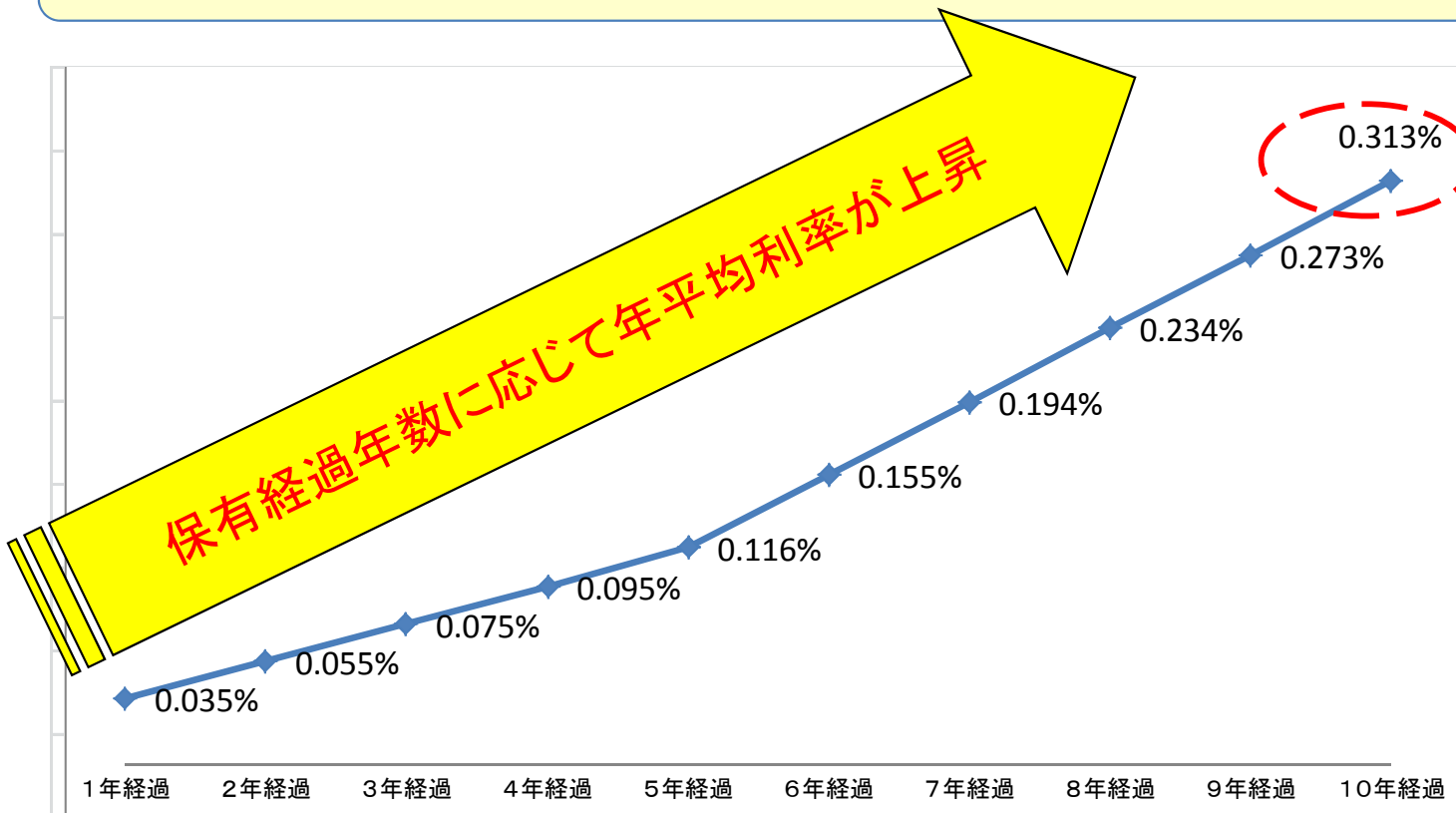
※平成25年度決算：総資産 約17兆円(信託資産除く。)、優先弁済権のある債券(本債券を含む) 約3兆円

Ⅱ－1 債券の特徴②

(注)詳細は、同封のマンションすまい・る債のご案内、募集チラシをご参照ください。

■本債券の利率(平成27年度発行分)は、「0.313%(税引前)」です！

中途換金せずに10年満期時まで保有した場合の年平均利率は、0.313%(ただし、税引後は0.2496%)です。本債券は、債券発行からの期間が経過するほど年平均利率が上昇するステップアップ債です。例えば、10年満期保有時の年平均利率は0.313%(税引前)ですが、5年満期時の年平均利率は0.116%(税引前)になります。※債券の利息は、源泉分離課税の適用となり、所得税・住民税相当額を差し引いてお支払いします。



■過去5年間の債券利率

発行年度	債権利率(税引き前)
平成23年度	0.396%
平成24年度	0.459%
平成25年度	0.266%
平成26年度	0.337%
平成27年度	0.313%

4月上旬に公表

Ⅱ－２ 債券の応募・積立てについて①

■ 平成27年度の応募受付期間は、「4 / 28 (火) ~ 9 / 17 (木)」です！

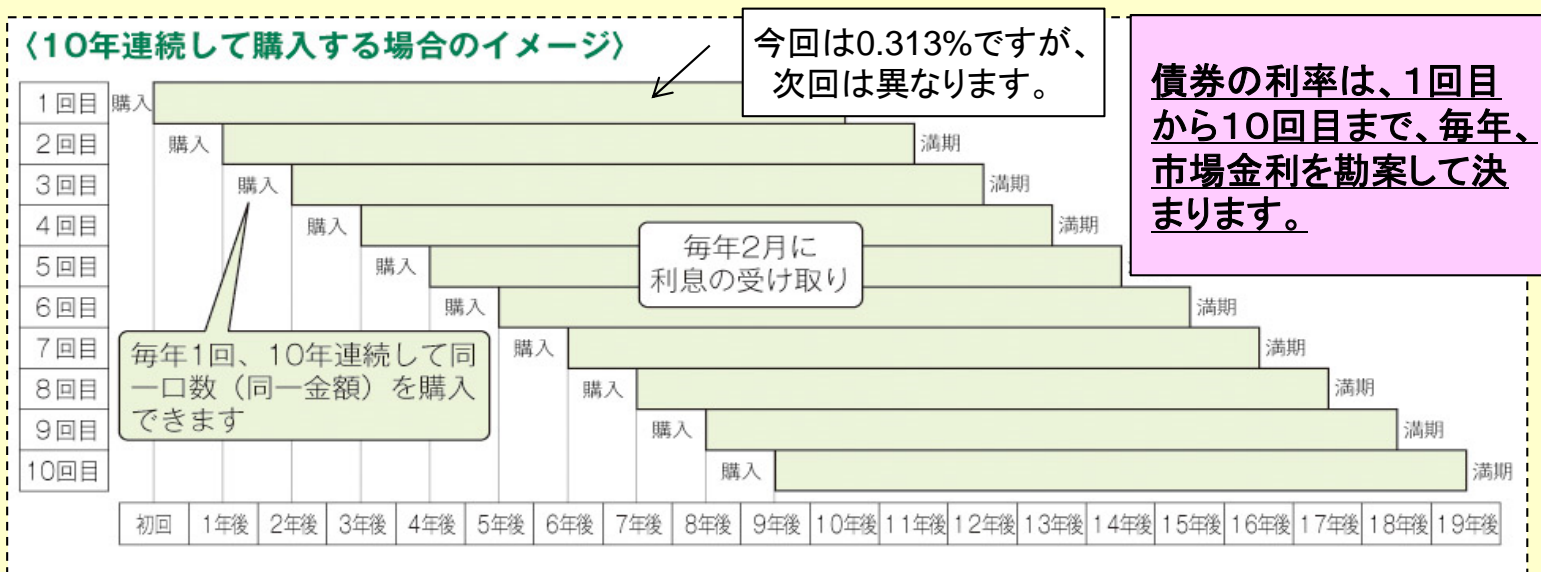
■ 平成27年度の募集口数は、「10万口」(500億円=10万口×50万円)です！

■ 1口50万円単位で、複数口の申込が可能です(マンションの修繕積立金額の範囲内)！

【申込例①】 マンション全体で既に貯まっている修繕積立金(1億円)で200口を積み立てる(H23~)。

【申込例②】 1年間に貯まる修繕積立金(500万円)で10口を積み立てる。

→ 同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回連続して行うことができます！



あくまでも
“行うことができる”なので、
上記【申込例①】のように、
今回だけ積み立てをして、
来年は積み立てをしないと
することも可能です。

Ⅱ－２ 債券の応募・積立てについて②

■管理組合の応募要件(概要)は次のとおりです。

(平成27年度募集分から大幅に要件を緩和しました。)

- 1 将来的に、機構融資を利用して、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。

※ただし、結果的に機構融資を利用しなくても、違約金等は発生しません。

- 2 管理規約が定められていること。
- 3 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- 4 反社会的勢力と関係がないこと。

【ご参考】 応募組合の平均像（26年度の場合）

■平成26年度募集結果

○応募口数 「57,525口」(287億6,250万円)、対前年度比124.7%
※平成25年度は46,125口(230億6,250万円)

○応募組合数 「1,607組合」、対前年度比106.4%
※平成25年度は1,511組合

○組合平均応募口 「35.8口」(1,790万円)、対前年度比117.3%
※平成25年度は30.5口(1,526万円)

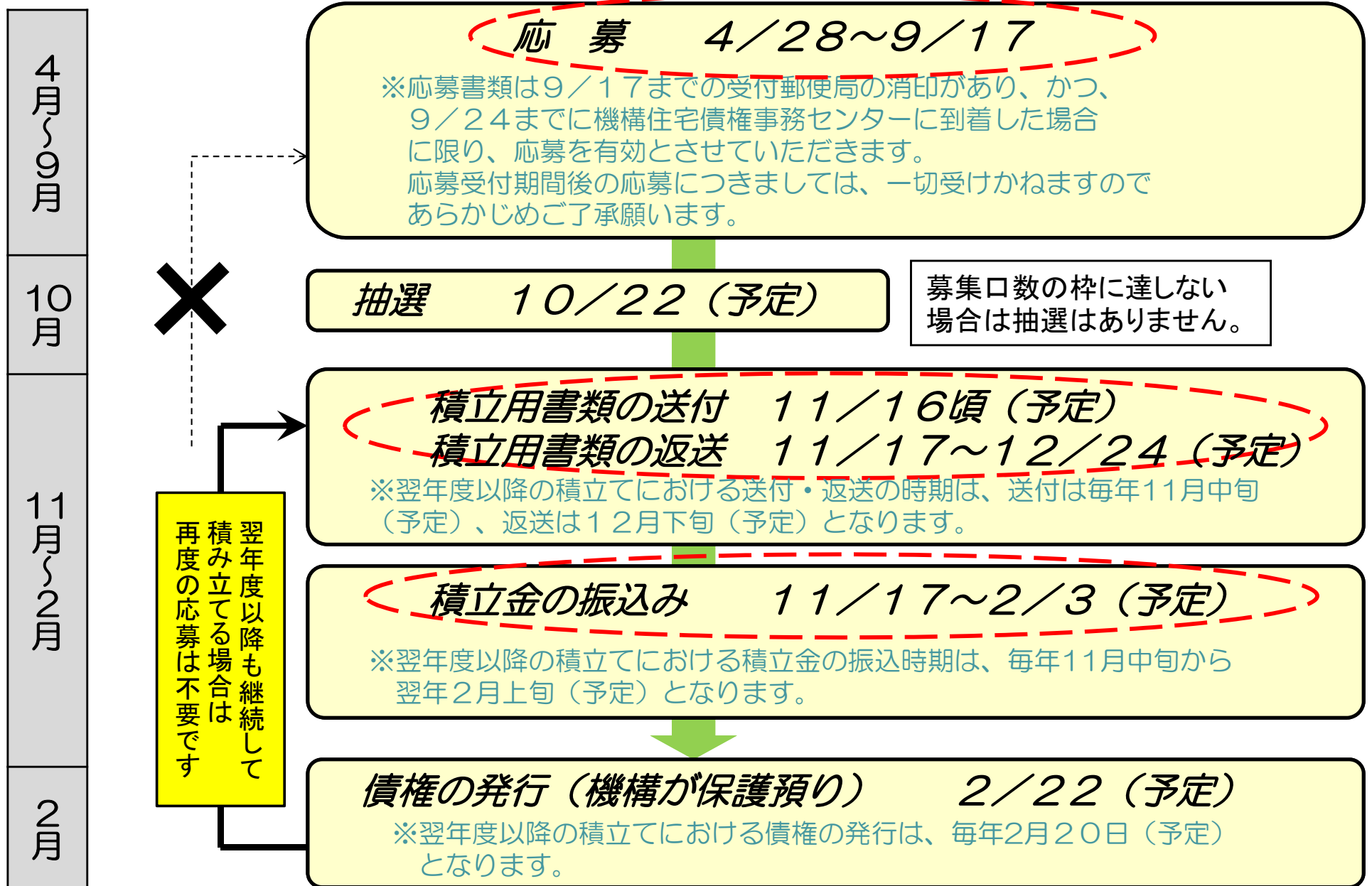
○1団地当たり戸数 「130戸」

○築後経過年数TOP3 「19年～」(33.5%)、「1年～3年」(16.1%)、「13年～15年」(15.6%)

100口を超える
大口購入も
3%以上

大規模修繕工事の時期が近づいていると思われるマンションの割合が高くなっている一方で、1～3年と新築間もないマンションにおいても利用が増えている。

Ⅱ-2 債券の応募・積立てについて③



Ⅱ－３ 債券の中途換金について

- 本債券は、マンション共用部分の修繕工事費に充てる場合など必要がある場合は、**初回の債券発行日から「1年」を経過すれば、中途換金を行うことができます。**
- 中途換金は、それまでに積み立てた債券の範囲内であれば、**一部でも全部でも可能です。**
1口(50万円)単位で行うこととなります。
- **中途換金に係る手数料はありません。**

(ご参考) 中途換金(=買入請求とも言います)に係る手続の流れは次のとおりです。

- ① 中途換金可能時期到来 (初回の債券発行日から1年経過後:今回は平成29年2月20日以降)
- ② 中途換金手続 (管理組合→事務受託銀行(みずほ銀行))
中途換金を希望する月の“前月”の1日～15日までの消印を得て、“前月”の20日までに事務受託銀行に必要書類を郵送して頂きます。
- ③ 中途換金書類の受付
事務受託銀行において提出書類を受付・精査した後、“前月”の末日までに事務受託銀行から管理組合の役員(理事長以外)に対して中途換金の意思確認をします。
- ④ 中途換金(元金及び経過利息)の振込
中途換金を希望する月の10日頃にご指定の口座に振り込みます。

Ⅱ－４ 債券の特典について

■積立てをされた管理組合には、次のような特典もございます。

- ①マンション管理情報誌「マンション情報BOX」のお届け(春・秋) →
- ②メールマガジン(マンション管理に関するイベント情報など)の配信
- ③マンション管理・再生に関するセミナーへの参加
→平成26年度講演内容:マンションにおける修繕積立金等の滞納対策(佐原専二氏)など
- ④機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資金利が0.2%引き下げられること
- ⑤**機構のマンション共用部分リフォーム融資の保証料が通常約2割引きになること**
※(公財)マンション管理センターに保証委託をする場合です。(平成26年4月現在)

(例)保証期間10年の場合の保証金額1,000万円当たりの保証料
一般の管理組合 298,600円 → 本債券積立組合 240,100円



■債券は、機構が保護預りします。

債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないように機構が無料で保管します。

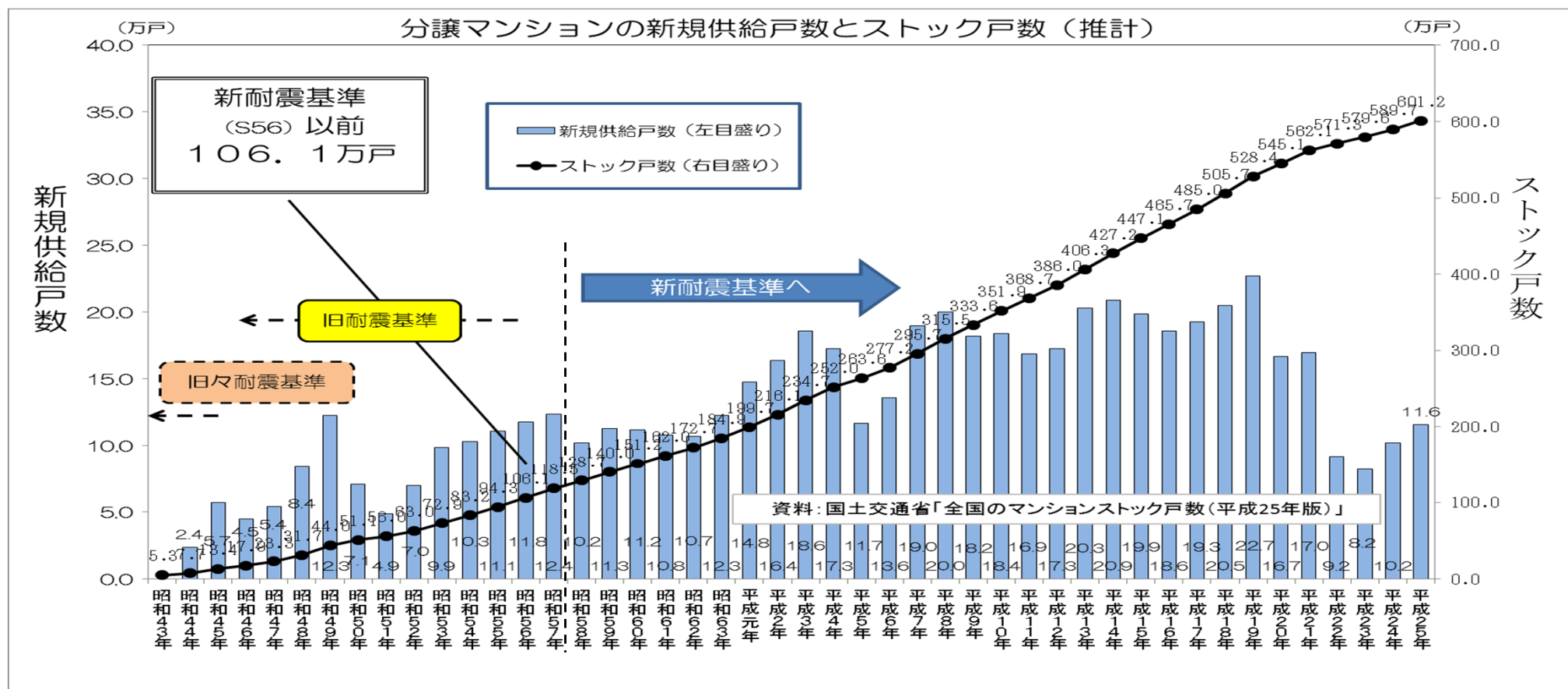
Ⅲ マンション共用部分リフォーム融資の概要

(注) (公財)マンション管理センターの債務保証制度を利用する場合の概要です。

Ⅲ-1 マンションを取り巻く環境①（老朽化マンションの増加）

■老朽化マンションの急増

- ・ マンションは、昭和40年代後半から大都市圏を中心に急速に増加しており、平成25年度末時点で約601万戸まで累増している。
- ・ 築30年以上を経過しているマンションストックが約106万戸あり、5年後には約1.5倍(162万戸)、10年後には約2.2倍(235万戸)に急増する見込み。



Ⅲ-1 マンションを取り巻く環境②（耐震化に関する動向）

■建物の耐震化に対する国民的関心の高まり

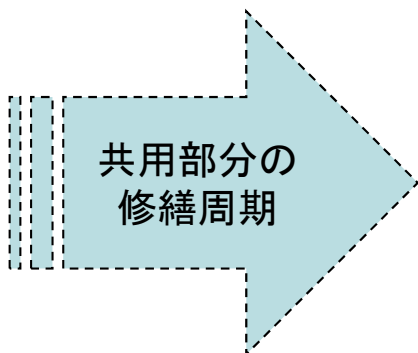
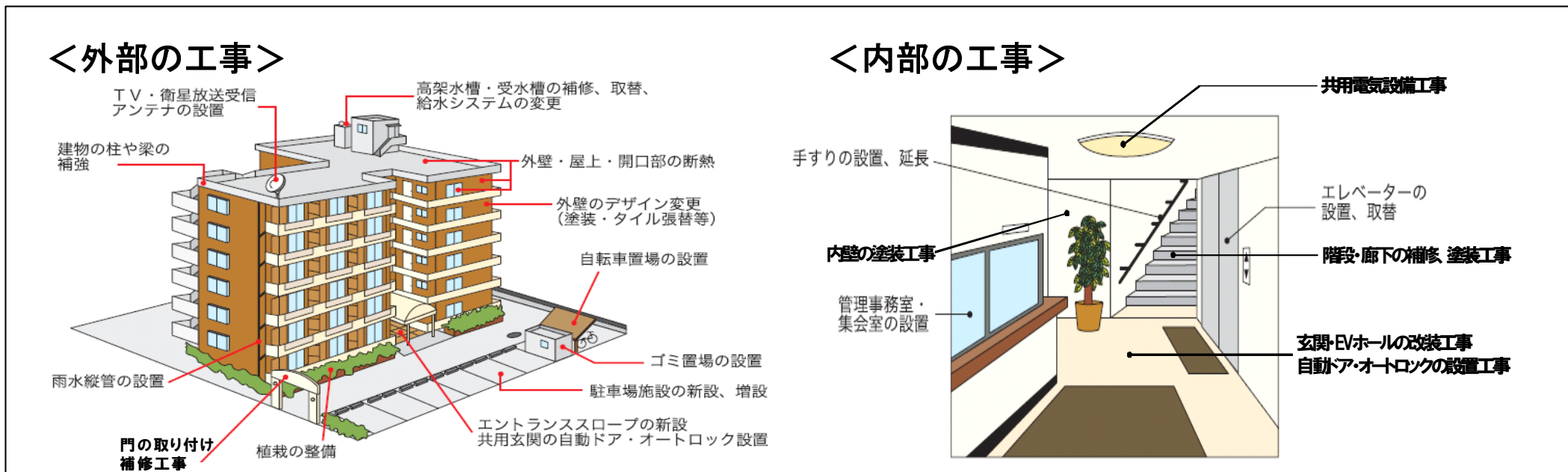
- ・ 東日本大震災の教訓を踏まえ、「南海トラフ地震対策特別措置法」と「首都直下地震対策特別措置法」の2つの法律が平成25年11月29日に公布、同年12月27日に施行。
- ・ これらの法律に基づき、地震発生から30分以内に津波で30cm以上浸水する「津波避難対策特別強化地域」や、政治・行政・経済の中核施設が集まる「首都中枢機能維持基盤整備地区」を指定。これらの地域での防災・減災対策を加速させる基本計画を、平成26年3月28日に公表。
- ・ 減災に向けた建物耐震化の推進のため、「耐震改修促進法改正法」が平成25年5月29日に公布、同年11月25日に施行。
一定規模以上の建築物の耐震診断義務化、耐震性に係る表示制度の新設、マンションを耐震改修する場合の議決要件の緩和などが主な改正内容。
- ・ 東京都が、緊急輸送道路等の避難路沿道建築物の耐震義務化、耐震診断費用、補修費用に対する助成を実施するなど、地方公共団体レベルの取組も強化されている。

■機構においても、近時、マンション共用部分リフォーム融資の融資金額が大幅に増加している。

【平成25年度 292件(約68億円)】 → 【平成26年度 291件(約85億円)】
“約25%増”

Ⅲ-1 マンションを取り巻く環境③（計画的修繕）

マンションは、築年数が経過すると躯体や設備などに傷みが生じますが、長く快適に住み続けていくためには、現状を把握し、適切で計画的な修繕が大切です。



修繕箇所	修繕周期(年)			
	5～	10～	20～	30～
屋根(防水)			補修	
外壁(タイル)			補修	取替
排水設備				取替
昇降設備			補修	取替
機械式駐車場			補修	取替

(注) 上記はあくまでも目安であり、マンションの実情(劣化状態、部材品質)に応じて異なります。

Ⅲ－２ 融資制度の特徴①

□返済期間は10年以内で、年利0.97%です！（平成27年6月時点）

□耐震改修工事を行う場合は年利0.77%です！（平成27年6月時点）

※金利は毎月見直します。

※マンションすまい・る債積立組合は、上記の金利から0.2%引き下げた金利となります。

□全期間固定金利です！

※借入申込み時の金利が適用されます。

□融資額は「工事費×80%」か「150万円（耐震工事を行う場合は500万円）×住宅戸数」の低い金額です。

（例）50戸のマンションで工事費1億円のケースでは、8千万円と7千5百万円の低い額となります。

（注）また、毎月の、融資金の返済額は修繕積立金の80%以下である必要があります。

（注）補助金を受領する場合は、工事費から補助金を差し引いた額と上記の金額のいずれか低い額となります。

□担保や理事長個人の保証は不要です。

※マンションすまい・る債の積立組合は、（公財）マンション管理センターに支払う保証料が約2割安くなります。 【再掲】

Ⅲ－２ 融資制度の特徴②

ご利用いただける管理組合

【修繕積立金に関する事項】

- 1年以上定期的に積み立てられていること
- 管理費や組合費と区分して経理されていること
- 管理費や組合費により充当すべき経費の支払に充てることができるようになっていないこと
- 直近1年間の滞納割合が10%以下であること

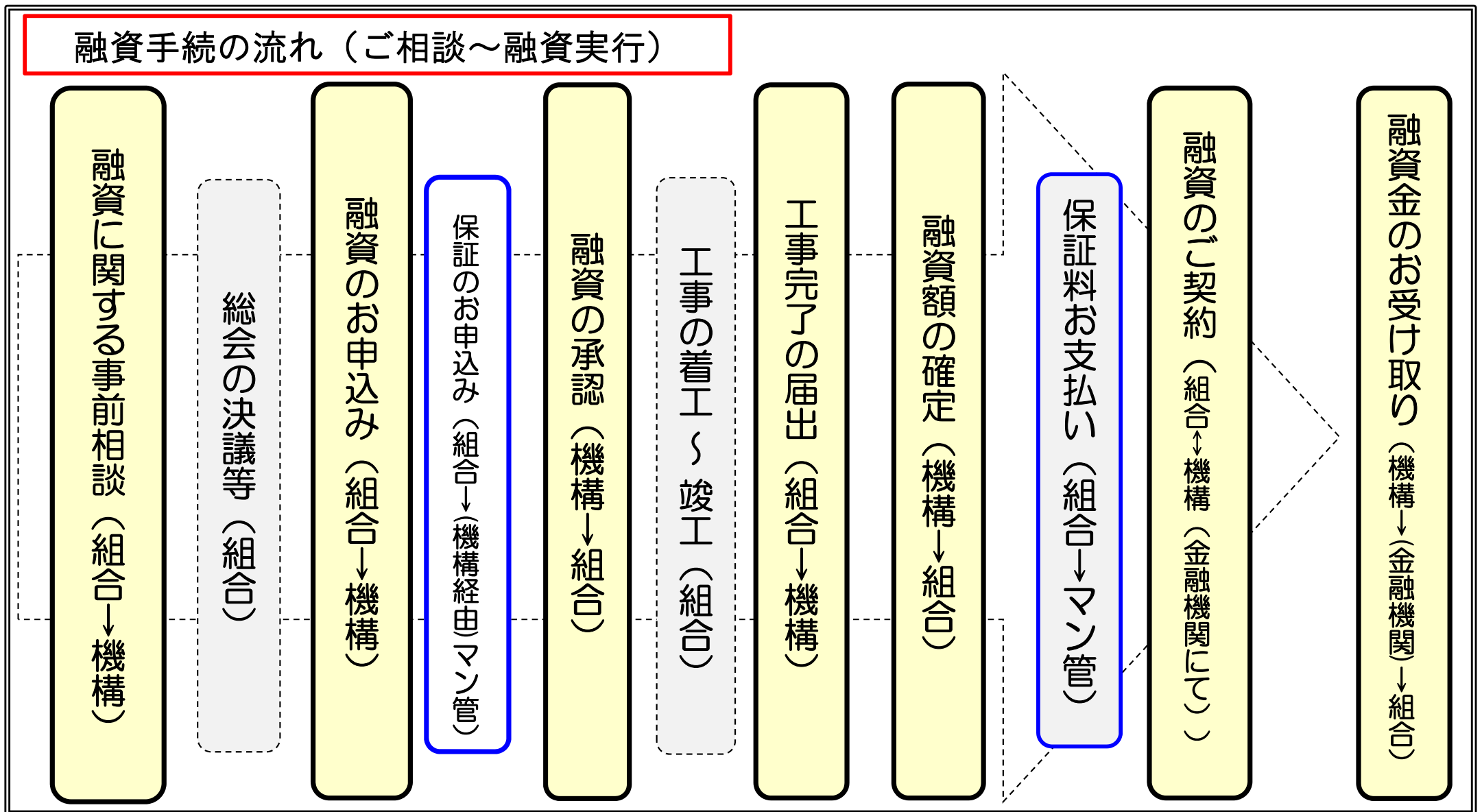
【その他の事項】

- 機構融資を利用すること等について総会決議していること。
- 代表者が、区分所有者（自然人）から選任されていること
- 管理組合が反社会的勢力と関係ないこと



Ⅲ－３ 融資制度の特徴③

融資手続の流れ（ご相談～融資実行）



【ご参考】 融資事例1（耐震改修／耐震補強）

【新築年】 1981年築
【規模】 11階建て 住戸250戸
【工期】 2009年1月～2009年12月

【改修のポイント】

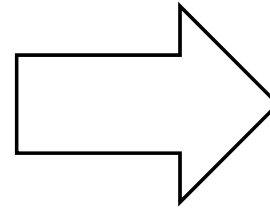
- ・アウトフレームの新設①
- ・支柱の鉄板巻き②



施行前



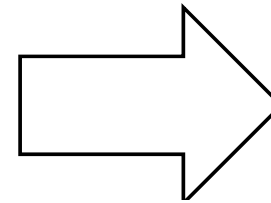
施行後①



施行前



施行後②

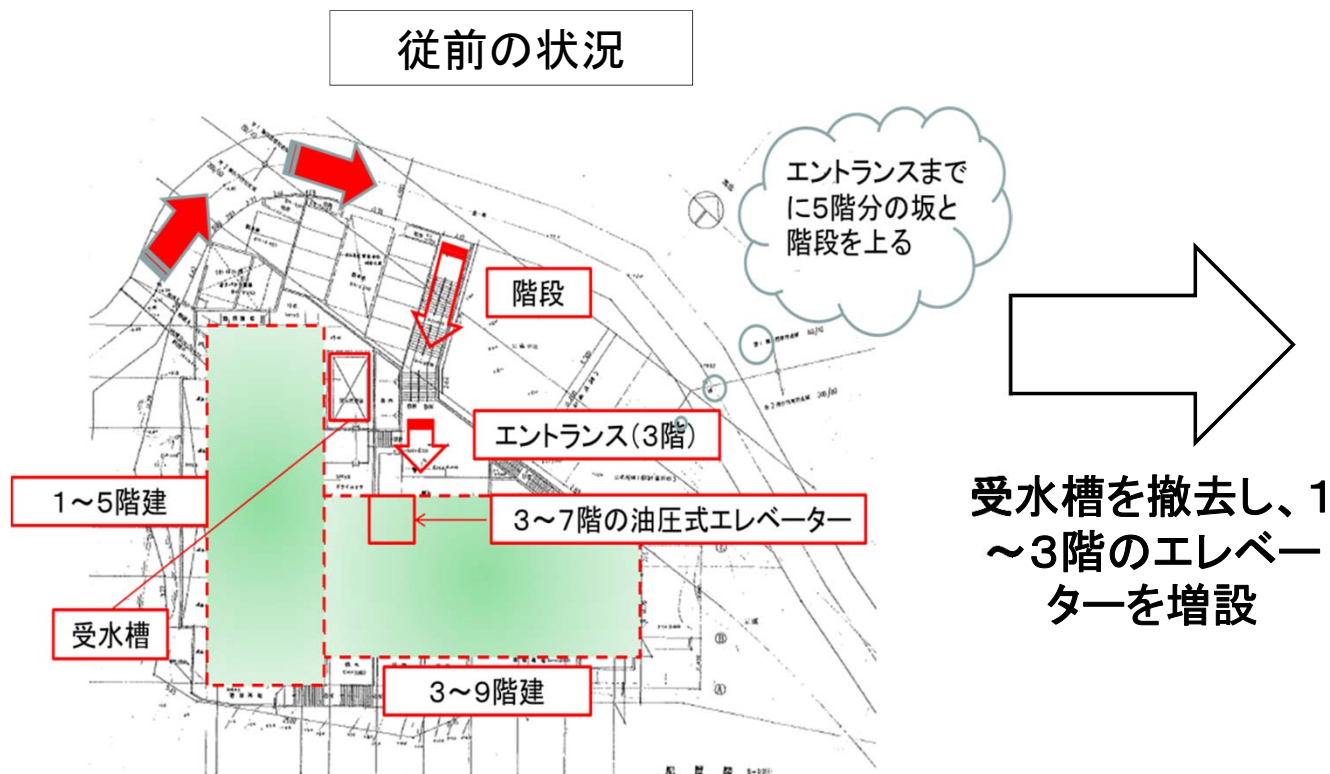


【ご参考】 融資事例2(バリアフリー工事等)

【新築年】 1984年築
【規模】 9階建て(2棟構成、うち1棟は5階建て) 住戸62戸
【工期】 2011年10月～2012年2月

【改修のポイント】

大規模修繕工事に併せてエレベーターを増設



バリアフリー化と不便さの解消を実現

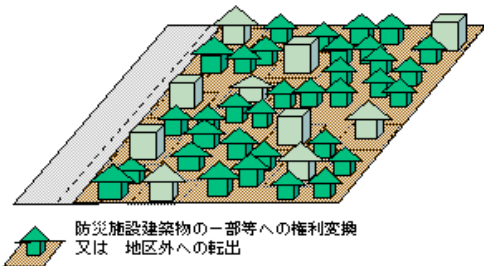
IV まちづくり融資（短期資金）の概要

まちづくり融資の対象となる事業

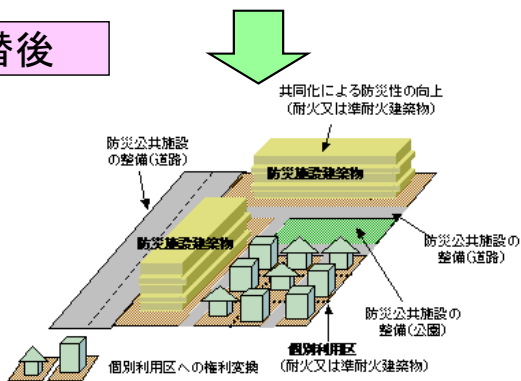
市街地再開発事業 防災街区整備事業

従前

(防災街区整備事業のケース)



建替後



マンション建替え事業

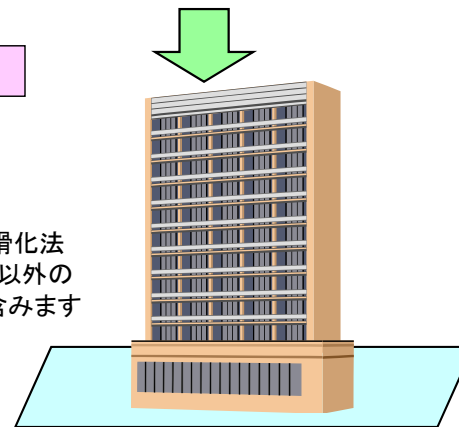
従前

老朽区分所有マンション



建替後

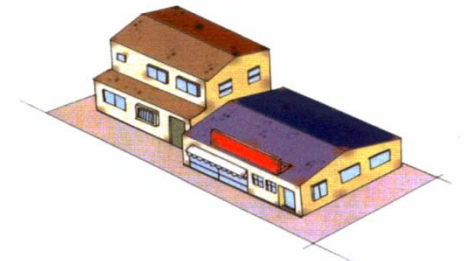
マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業以外のマンション建替えも含まれます



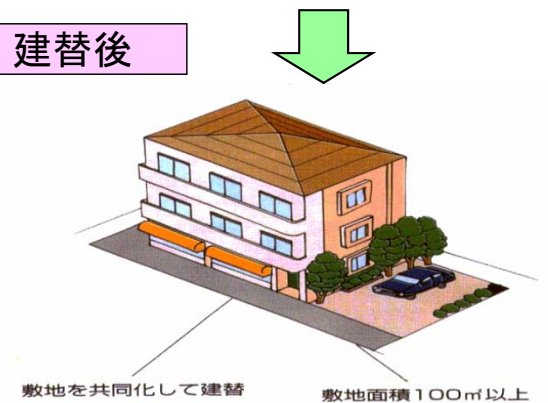
任意の建替え事業

従前

2以上の敷地



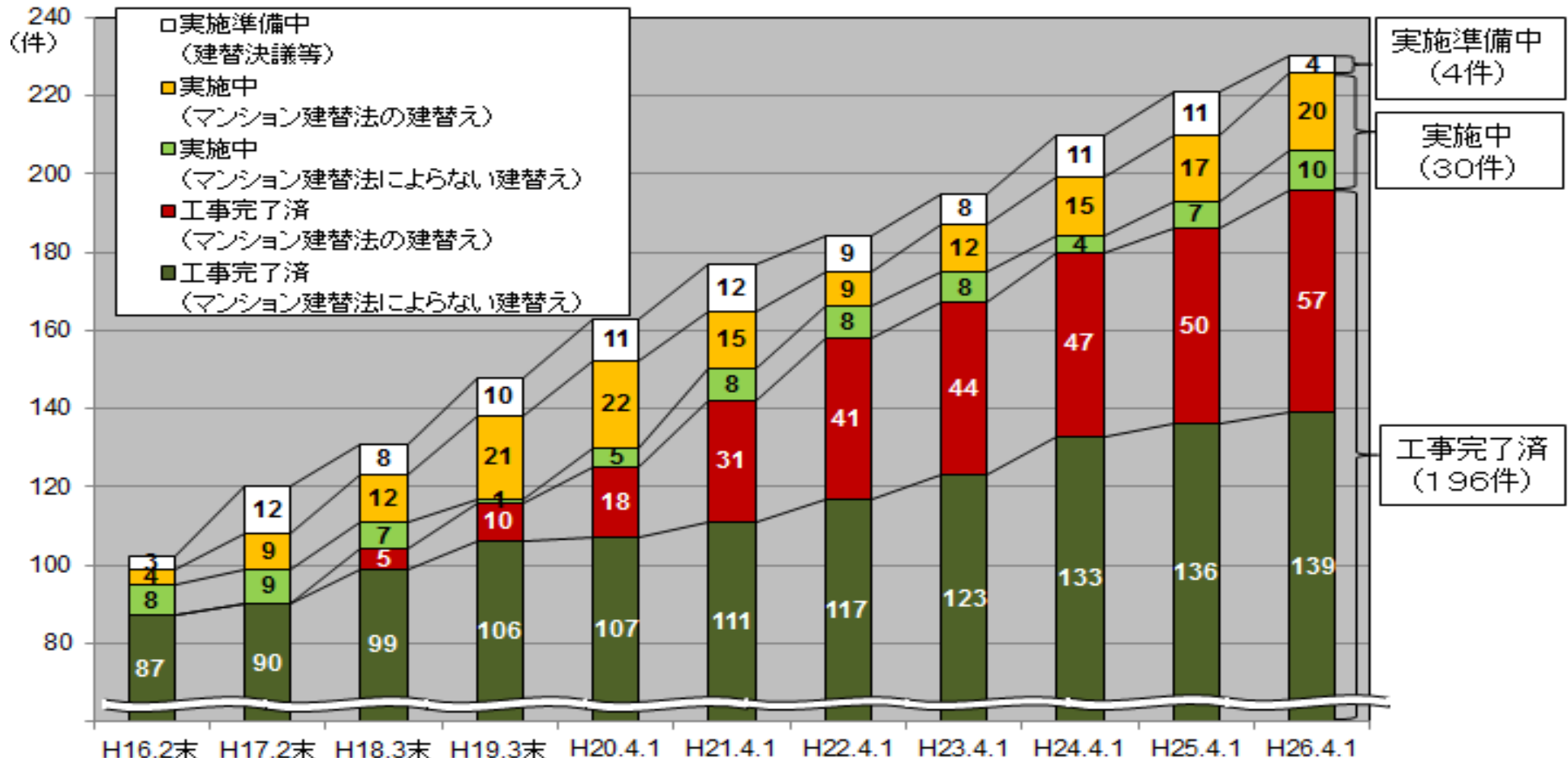
建替後



融資要件として、地域要件、事業要件及び建築物要件があります。

マンション建替えの実施状況

マンション建替えの実施状況 (H26.4現在)



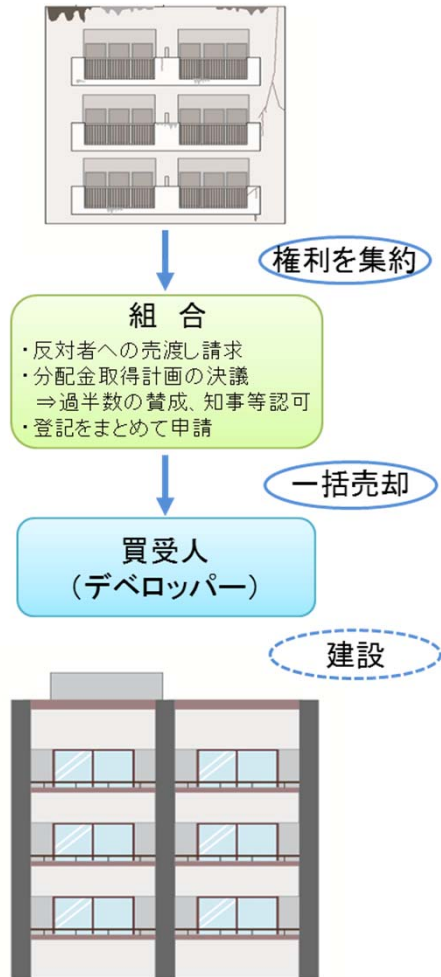
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、マンション建替法による建替え(1件)を除き含まない
 ※ 調査年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

(国土交通省公表資料より)

マンション建替えの事業比較

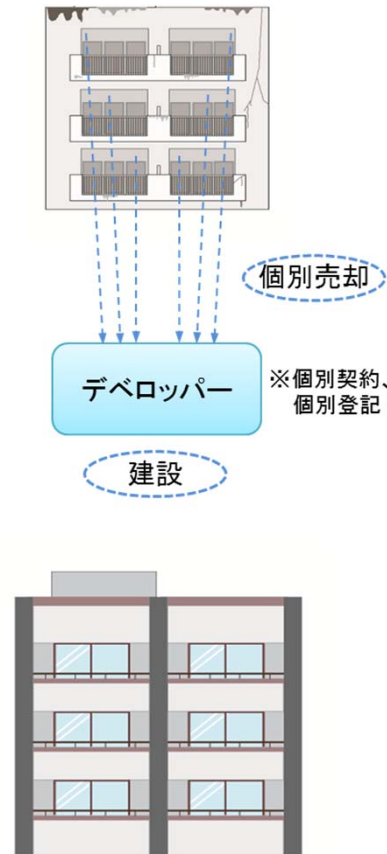
マンション敷地売却制度 (今回創設)

マンション敷地売却決議: 4/5以上



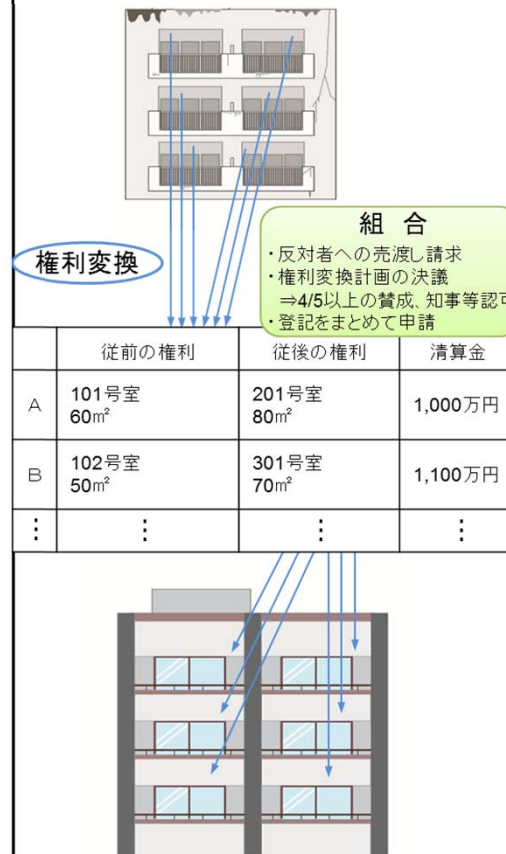
民法原則の売却

全員同意

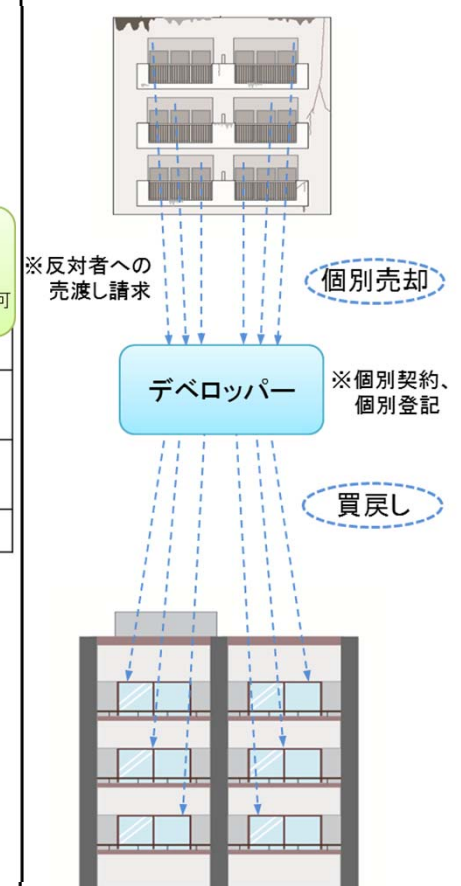


マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

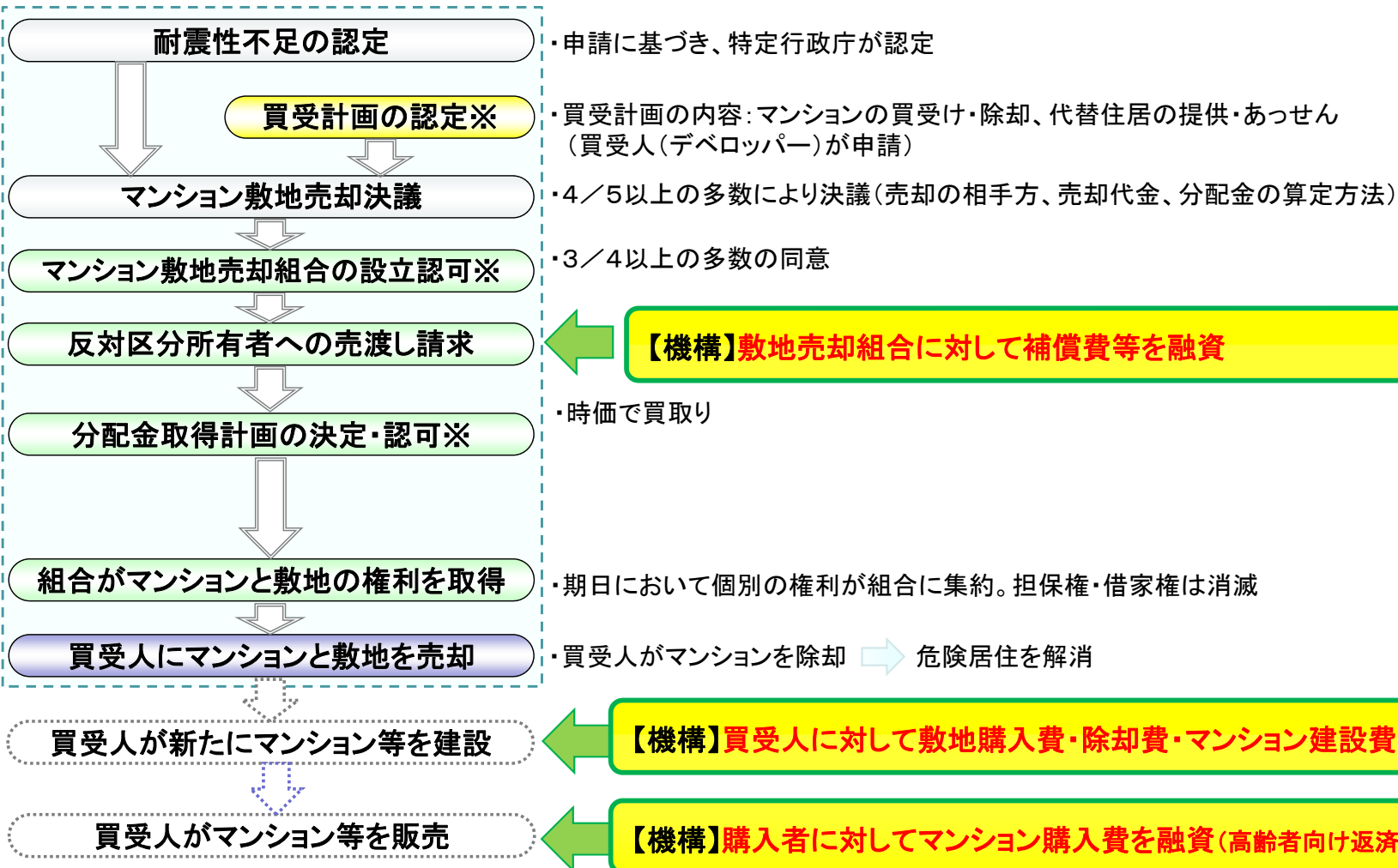


区分所有法の建替え



マンション敷地売却制度を活用したマンション建替え事業の流れ

マンション敷地売却制度を活用したマンション建替え事業の流れ



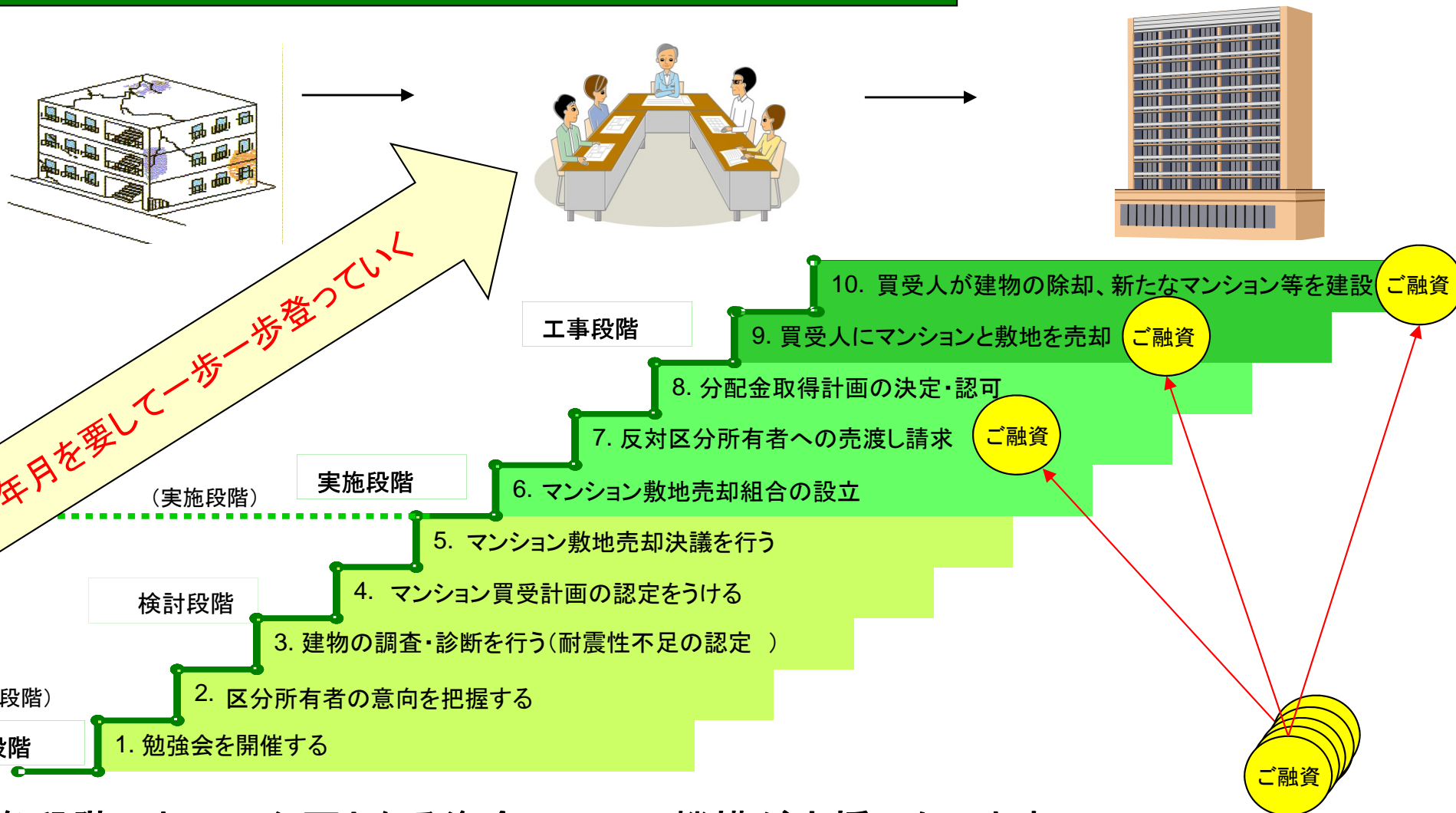
〔 〕: マンション建替え円滑化法改正案の規定内容

※認定/認可権者: 都道府県知事又は市長

(注) 機構内の制度改正を前提としています。

マンション敷地売却（及び建替え）のためのステップ

マンションの建替えは区分所有者（住民）の合意形成や協力が不可欠です。



各段階において必要となる資金について機構が支援いたします。

まちづくり融資の融資条件

まちづくり融資	短期事業資金
事業要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 新たに建設される建築物の地上階数が3階以上であること。 ② 新たに建設される建築物の敷地面積が300㎡以上であること。 ③ マンション建替え円滑化法に基づく敷地売却決議をおこなっていること。
地域要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 用途地域が、住居系地域内、商業系地域内又は準工業地域内のいずれか。 ② 防火地域、準防火地域、重点密集市街地等
建築物要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 1戸当たりの住宅の床面積が30㎡以上280㎡以下 ② 機構の定める技術要件への適合等
融資事業費	補償費、敷地購入費、除却費、建築工事費等
融資率	対象事業費の100%
融資金利	年0.77%(平成27年6月現在)
金利決定	資金実行時
融資形態	約束手形(年度毎の借換え時に、金利が変更になります。)
保証	原則不要
担保	事業の内容により個別に応相談

まちづくり融資（高齢者返済特例）の融資条件

まちづくり融資	高齢者返済特例制度
事業要件	前ページと同じ
地域要件	
建築物要件	
融資対象者	満60歳以上の方、ご自身が居住する住宅の購入等
融資限度額	1,000万円又は保証機関が設定する補償限度額
融資金利 (全期間固定金利)	年1.48%(平成27年6月現在)
金利決定	申込時金利
融資形態	金銭消費貸借契約
返済方法	毎月の返済は利息のみ。 元金の返済はお亡くなりになったときに相続人の方が一括返済又は物件売却
保証機関	(一財)高齢者住宅財団
担保	土地・建物に抵当権(第一順位)設定

本日はご清聴ありがとうございました。

私どもは、引き続き、マンションすまい・る債、マンション共用部分リフォーム融資等の制度を通じて、

マンション再生の観点から、マンション管理組合の皆さまのお役に立てるようご支援致します。

ご不明な点がございましたら、機構担当窓口、コールセンターまでお気軽にご相談ください。

- ※Ⅱ マンションすまい・る債の関係 0120-0860-23
(お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル)
- ※Ⅲ 共用部分リフォーム融資の関係 092-722-5014
(九州支店 営業推進グループ)
- ※Ⅳ まちづくり融資(建替え)の関係 03-5800-8104
(本店 まちづくり業務グループ)

営業時間:9時-17時 土日・祝日・年末年始は休業です。



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)