

「住宅金融支援機構のマンション管理組合向けの制度」 ～ 制度概要と利用の実態について ～

平成30年6月30日

まちづくり業務部 まちづくり再生支援室
まちづくり再生企画グループ

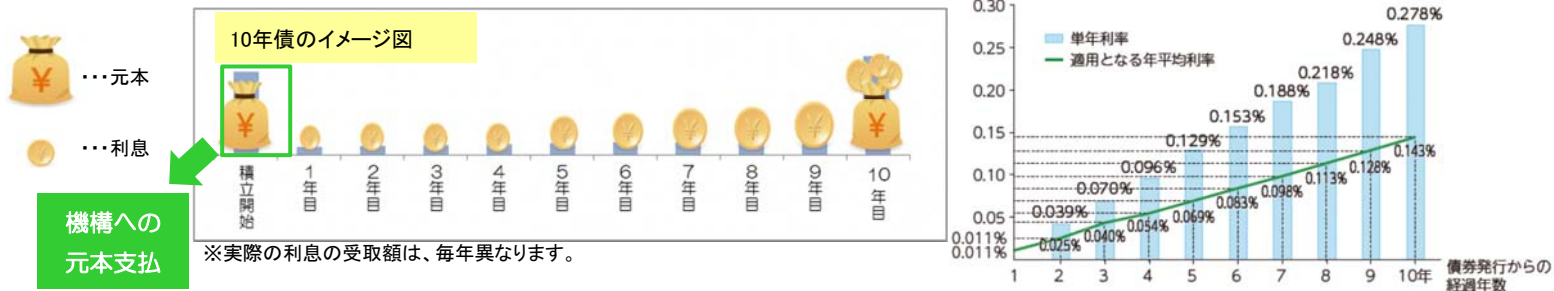


I マンションすまい・る債について

■ マンションすまい・る債 商品概要について

【商品の概要】

- ・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、10年間連続して積立が可能です（1回のみでも可能）。
- ・平成30年度募集では10年満期時年平均利率**0.143%**（税引後**0.1212%**）です。



【中途解約は可能ですか】

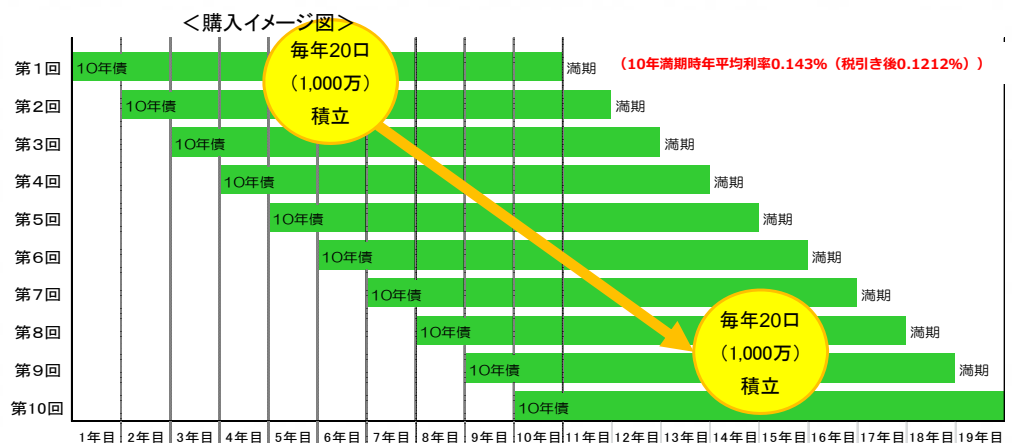
- ・修繕工事のために必要な場合、第1回の債券発行日から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金ができます。
- ・中途換金すると購入額（元本）に、所定の利息を加えた金額が戻ります。

2

■ マンションすまい・る債 積立方法について

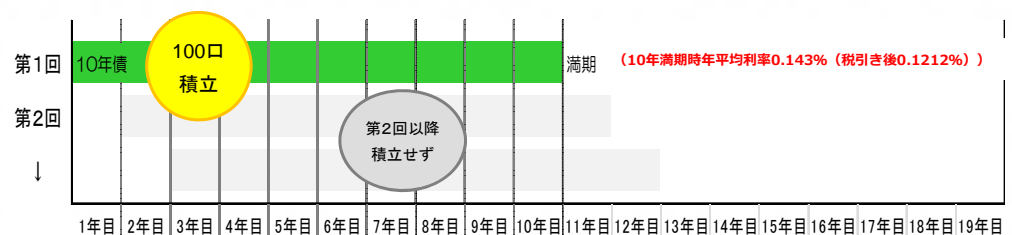
B管理組合

毎年集まる修繕積立金
1,000万円を10年間にわたり
積み立てるケース



C管理組合

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



定期的購入や一括購入などお客様のニーズに合わせた積立の方法を選択可能です。

3

※すまい・る債は政府保証は付されておらず、発行体である機構の信用状況の悪化等により、マンションすまい・る債の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。

■ マンションすまい・る債 安全性について①「住宅金融支援機構について」

平成28年度 住宅金融支援機構 実績

商号	独立行政法人住宅金融支援機構 (昭和25年に住宅金融公庫が設立され、平成19年4月に現在の組織になりました。)
資本金	7,014億 (政府100%出資) 主務大臣は国土交通大臣と財務大臣となっております。
主な業績 (平成28年度)	証券化支援業務(フラット35) 3兆2,010億円(116,190戸) 共用リフォーム融資、まちづくり融資等の直接融資 2,498億円(26,776戸)
当期純利益	2,025億円 ※6期連続の黒字

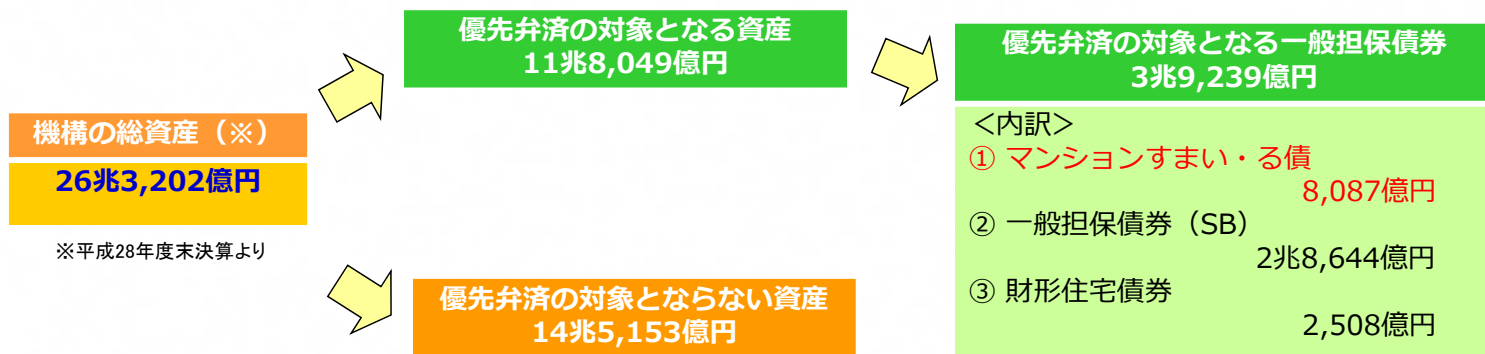
■ マンションすまい・る債 安全性について②「格付」

- ・企業の安全性をみる指標として、格付機関による企業(発行体)格付制度があります。
- ・機構は、2つの格付機関から、以下の格付けを取得しています。
- ・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	平成27年12月時点	平成28年12月時点	平成29年12月時点	平成30年4月現在
スタンダード&プアーズ レーティングジャパン(S&P)	AA-	A+	A+	A+
格付投資情報センター(R&I)	AA+	AA+	AA+	AA+

■ マンションすまい・る債 安全性について③「優先弁済権」

- ・機構のマンションすまい・る債を保有している管理組合には優先弁済権（他の債権者に先立って自己の債権弁済を受ける権利）による保全策が講じられています。
- ・現在の機構資産11兆円に対し、優先弁済の対象となる債券は3.9兆円です。



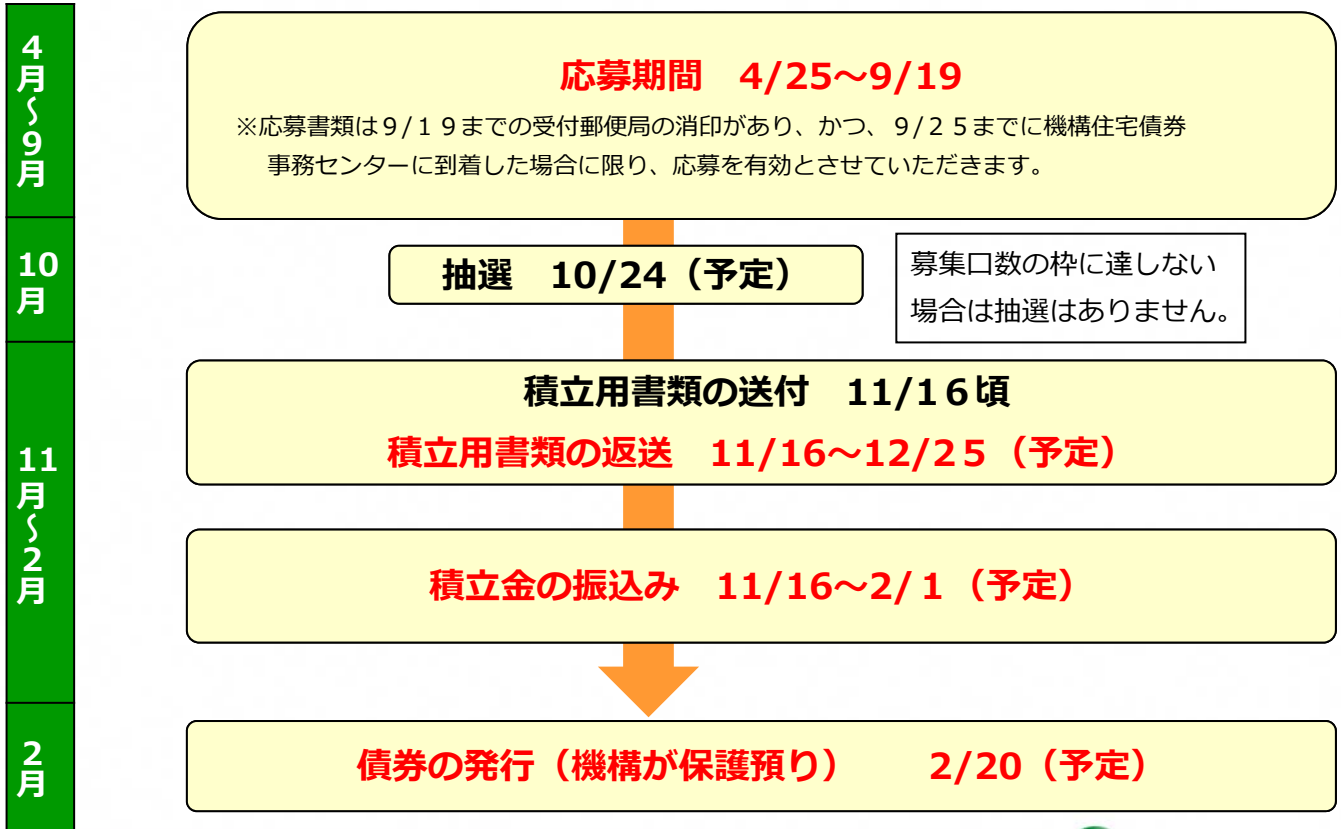
機構の信用悪化等による、利息・元本等の保全措置のため、「マンションすまい・る債」には、法律に基づき特別に、権利が確保されています。

■ マンションすまい・る債 応募要件について

応募要件	内容
要件 1	・機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定している管理組合であること。 ※結果的に機構融資を利用しなくても、問題ありません（違約金等も発生しません。）
要件 2	・管理規約が定められていること。
要件 3	・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること
要件 4	反社会的勢力と関係がないこと

※平成27年度より修繕積立金の平均月額の変換率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管理組合様も対象となります。

■ マンションすまい・る債 手続きの流れについて



8

■ マンションすまい・る債 特典について

特典	内容
特典 1	・マンション管理情報誌「マンション情報BOX」を年2回お届けします
特典 2	・マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引き下げられます。 ・同融資の保証料が約2割引きになります (※1) 通常のリファイナンス金利：0.56% (平成30年6月現在) → すまい・る債保有組合の場合 (※2)：0.36%
特典 3	・マンション管理・再生に関するセミナーへの参加が出来ます。 平成30年2月開催内容 「マンションにおける修繕積立金の滞納対策等について」 弁護士 佐原 専二 氏
特典 4	・積立組合の組合員向けにメールマガジンを発行します。

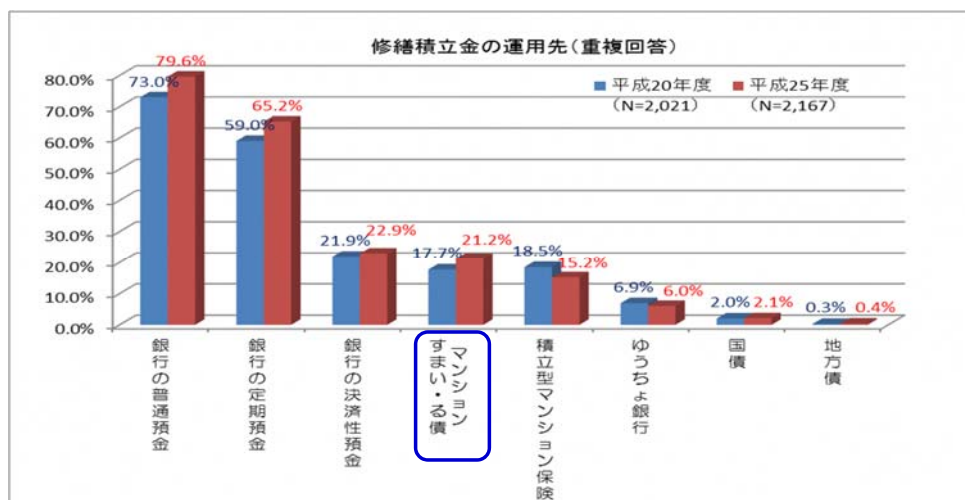
(※1) (公財) マンション管理センターに保証を委託する場合

(※2) 申込み時点で保有している必要があります。

9

■ マンションすまい・る債の利用割合

定期預金、国債等さまざまな運用先がありますが、マンションすまい・る債はどの程度利用されているのですか？



国土交通省:「平成25年度マンション総合調査」より抜粋



調査結果によると、マンションすまい・る債は銀行の各種預金に次いで約2割の利用率となっています。

■ マンションすまい・る債 過去の募集結果及び募集結果分析について

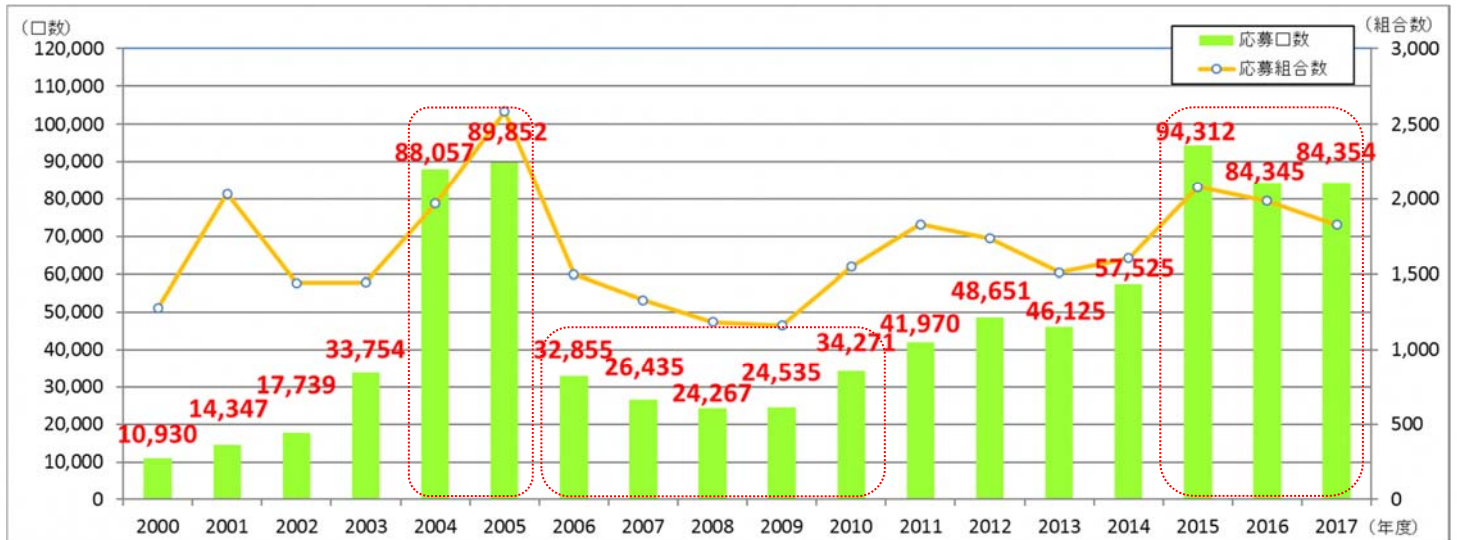
「マンションすまい・る債」は、2000年度から発行を開始し、これまでに約19,000のマンション管理組合に応募いただいております(2018年3月現在)。

マンションすまい・る債の募集結果等について、以下のとおり集計しています。

- 1 過去の募集結果の推移(2000-2017年度) P. 13
・最近時、応募は増加しており、2017年度の募集結果は84,354口、1,827組合となっています。
- 2 住宅戸数規模別の応募口数(2016-2017年度募集結果分析) P. 15
・住宅戸数別に応募口数等が確認できます。2017年度の平均応募口数は46.2口となっています。
- 3 応募組合のマンション築年数の分布(2016-2017年度募集結果分析) P. 16
・竣工後早い段階、1回目の大規模修繕工事後と思われる時期の応募が多くなっています。
- 4 都道府県別募集結果(2016-2017年度) P. 17
- 5 (1)募集の情報入手先(2016-2017年度募集結果分析) P. 18
・「マンション管理会社からの紹介」が最も多くなっています。
- (2)積立ての理由(2016-2017年度募集結果分析) P. 18
・「機構発行の債券で安全・安心だから」が最も多くなっています。

1 マンションすまい・る債 過去の募集結果の推移① (2000-2017年度)

- ・2004年度、2005年度はペイオフ解禁により、応募口数・組合数が大幅に増加しました。
 - ・2006年度から2010年度までは、積立限度額を1年間で集まる修繕積立金の範囲内としたことで応募口数・組合数が減少しました。
 - ・2015年度以降は、2015年度の制度改正等(※)により、応募口数・組合数が過去よりも多い水準で推移しています。
- (※) ①書類の送付先を管理組合が指定した管理会社に行うことができる「送付先指定制度」を導入しました。
 ②マンションすまい・る債の残高がある管理組合に対して、マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引き下げました。
 ③申込要件の緩和(修繕積立金基準の撤廃)をしました。



(※)2000年から2002年までは1口100万円、2003年以降は1口50万円での口数の推移。

1 マンションすまい・る債 過去の募集結果の推移② (過去5年間の募集結果)

- ・応募受付期間は、4月下旬から10月上旬の間の100営業日程度となっています。
- ・債券の利率は、2016年度はマイナス金利政策の影響により低下したが、2017年度は対前年比で若干上昇しました。
- ・2015年度以降、応募口数は80,000口超で推移しており、1組合平均も40口(2,000万円)超で推移しています。

		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
募集内容	応募受付期間	5/20~10/10 (101営業日)	4/23~10/9 (116営業日)	4/28~9/17 (98営業日)	4/25~9/21 (101営業日)	4/24~9/20 (102営業日)
	債券の利率(※)	0.266%	0.337%	0.313%	0.080%	0.152%
募集結果	応募口数(1口:50万円)	46,125口	57,525口	94,312口	84,345口	84,354口
	応募額	231億円	288億円	472億円	422億円	422億円
	応募組合数	1,511組合	1,607組合	2,082組合	1,986組合	1,827組合
	1組合平均	応募口数	30.5口	35.8口	45.3口	42.5口
応募金額		1,526万円	1,790万円	2,265万円	2,123万円	2,309万円

(※)10年利付債、10年満期時年平均利率(税引前)

2 住宅戸数規模別の応募口数（2016-2017年度募集結果分析）

・2017年度の応募口数を住宅戸数規模別で見ると、「151戸～200戸」、「201戸～」の平均応募口数が対前年度差で大幅に増加しました。

●2017年度

住宅戸数	応募口数	平均応募口数	<参考>口数区分ごとの組合数							合計	
			～10口	11口～20口	21口～30口	31口～40口	41口～60口	61口～80口	81口～100口		101口～
～20戸	8.1	8.1	44	4	5	2	0	0	0	0	55
21戸～40戸	12.6	12.6	236	76	10	15	12	4	1	0	354
41戸～60戸	17.9	17.9	196	75	16	13	21	4	0	6	331
61戸～80戸	25.6	25.6	111	59	14	17	20	9	10	6	246
81戸～100戸	34.8	34.8	46	51	10	11	9	6	12	7	152
101戸～150戸	40.7	40.7	48	61	19	14	23	12	11	18	206
151戸～200戸	63.6	63.6	13	35	18	15	17	10	8	22	138
201戸～	129.8	129.8	30	47	17	33	53	26	35	104	345
全体	46.2	46.2	724	408	109	120	155	71	77	163	1,827

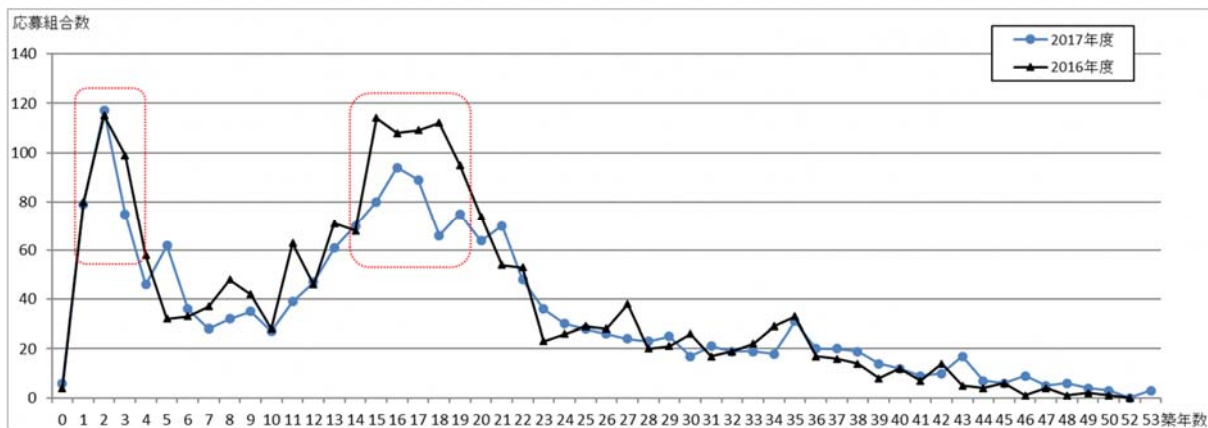
●2016年度

住宅戸数	応募口数	平均応募口数	<参考>口数区分ごとの組合数							合計	
			～10口	11口～20口	21口～30口	31口～40口	41口～60口	61口～80口	81口～100口		101口～
～20戸	8.1	8.1	59	18	2	0	2	0	0	0	81
21戸～40戸	13.1	13.1	236	78	14	13	6	5	1	2	355
41戸～60戸	17.8	17.8	200	74	13	30	25	7	4	0	353
61戸～80戸	26.3	26.3	100	80	14	17	20	5	8	8	252
81戸～100戸	32.6	32.6	51	51	17	15	12	6	8	8	168
101戸～150戸	41.3	41.3	53	101	31	19	20	12	16	24	276
151戸～200戸	58.7	58.7	18	30	19	22	12	2	8	21	132
201戸～	112.5	112.5	59	59	25	33	29	24	32	108	369
全体	42.5	42.5	776	491	135	149	126	61	77	171	1,986

※ 2016年度、2017年度マンションすまいる債応募データより住宅金融支援機構にて集計

3 応募組合のマンション築年数の分布（2016-2017年度募集結果分析）

・竣工後、早い段階で応募される組合が多くなっています。
・1回目の大規模修繕工事後と思われる時期（築年数15年あたり）に応募される組合が多くなっています。



築年数	2017年度		2016年度		シェアの対前年度差 (ポイント)
	組合数	シェア	組合数	シェア	
～3年	277	15.2%	298	15.0%	0.2
4～6年	144	7.9%	123	6.2%	1.7
7～9年	95	5.2%	127	6.4%	▲1.2
10～12年	113	6.2%	137	6.9%	▲0.7
13～15年	211	11.5%	253	12.7%	▲1.2
16～18年	249	13.6%	329	16.6%	▲2.9
19年～21年	209	11.4%	223	11.2%	0.2
22年～24年	114	6.2%	102	5.1%	1.1
25年～27年	78	4.3%	95	4.8%	▲0.5
28年～30年	65	3.6%	67	3.4%	0.2
31年～	272	14.9%	232	11.7%	3.2
組合数計	1,827	—	1,986	—	—

※2016年度、2017年度マンションすまいる債応募データより住宅金融支援機構にて集計

4 マンションすまい・る債 都道府県別募集結果 (2016-2017年度)

都道府県	2017年度					(参考)2016年度			都道府県	2017年度					(参考)2016年度		
	組合数	対前年度差	口数	対前年度差	平均口数	組合数	口数	平均口数		組合数	対前年度差	口数	対前年度差	平均口数	組合数	口数	平均口数
北海道	39	▲6	1,305	▲80	33.5	45	1,385	30.8	滋賀県	11	5	257	▲76	23.4	6	333	55.5
青森県	1	▲2	30	▲79	30.0	3	109	36.3	京都府	29	2	813	87	28.0	27	726	26.9
岩手県	2	0	50	44	25.0	2	6	3.0	大阪府	160	▲28	7,817	▲2,075	48.9	188	9,892	52.6
宮城県	41	4	955	▲47	23.3	37	1,002	27.1	兵庫県	105	5	4,428	1,319	42.2	100	3,109	31.1
秋田県	3	▲1	80	0	26.7	4	80	20.0	奈良県	9	▲4	275	▲303	30.6	13	578	44.5
山形県	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	和歌山県	2	0	30	▲30	15.0	2	60	30.0
福島県	3	▲1	31	14	10.3	4	17	4.3	鳥取県	1	▲1	10	▲2	10.0	2	12	6.0
茨城県	4	▲4	454	12	113.5	8	442	55.3	島根県	1	▲1	1	▲12	1.0	2	13	6.5
栃木県	3	▲1	85	▲168	28.3	4	253	63.3	岡山県	4	1	134	84	33.5	3	50	16.7
群馬県	2	1	9	▲1	4.5	1	10	10.0	広島県	68	23	1,551	781	22.8	45	770	17.1
埼玉県	147	▲31	6,503	▲2,499	44.2	178	9,002	50.6	山口県	2	▲3	49	25	24.5	5	24	4.8
千葉県	135	▲62	5,734	▲5,689	42.5	197	11,423	58.0	徳島県	1	0	6	4	6.0	1	2	2.0
東京都	551	8	32,729	8,157	59.4	543	24,572	45.3	香川県	3	▲4	91	▲386	30.3	7	477	68.1
神奈川県	225	▲43	12,501	2,507	55.6	268	9,994	37.3	愛媛県	6	▲2	115	▲20	19.2	8	135	16.9
新潟県	8	▲3	173	▲360	21.6	11	533	48.5	高知県	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0
富山県	3	▲5	74	▲131	24.7	8	205	25.6	福岡県	105	▲20	3,830	▲728	36.5	125	4,558	36.5
石川県	10	2	173	103	17.3	8	70	8.8	佐賀県	2	1	28	24	14.0	1	4	4.0
福井県	4	▲1	54	▲18	13.5	5	72	14.4	長崎県	14	1	494	▲344	35.3	13	838	64.5
山梨県	3	3	117	117	39.0	0	0	0.0	熊本県	3	3	26	26	8.7	0	0	0.0
長野県	3	2	40	20	13.3	1	20	20.0	大分県	3	▲2	120	▲62	40.0	5	182	36.4
岐阜県	4	▲2	22	▲31	5.5	6	53	8.8	宮崎県	6	5	37	13	6.2	1	24	24.0
静岡県	9	0	176	▲270	19.6	9	446	49.6	鹿児島県	10	▲4	111	▲154	11.1	14	265	18.9
愛知県	70	▲4	2,639	54	37.7	74	2,585	34.9	合計	1,827	▲159	84,354	9	46.2	1,986	84,345	42.5
三重県	12	10	197	183	16.4	2	14	7.0									

※ 2016年度、2017年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

5 募集の情報入手先、積立ての理由 (2016-2017年度募集結果分析)

- ・情報の入手先は、「マンション管理会社からの紹介」が70%超を占めています。
- ・積立理由は、「機構発行の債券で安全・安心だから」が約70%を占めています。

(1) 募集の情報入手先(2つまで回答可)

募集年数	2017年度		2016年度		回答率の対前年度差(ポイント)
	回答率	組合数	回答率	組合数	
マンション管理会社からの紹介	74.8%	1,367	74.4%	1,477	0.5
機構HP(広告含む)	26.7%	487	26.3%	523	0.3
機構説明会	3.3%	60	4.4%	87	▲1.1
新聞(一般紙)	0.8%	15	1.0%	20	▲0.2
新聞(専門紙)	1.6%	30	2.2%	43	▲0.5
マンション管理センター通信	6.5%	118	6.4%	128	0.0
口コミ	4.9%	89	6.3%	126	▲1.5
駅構内ポスター	0.2%	3	0.0%	0	0.2
商品紹介動画	0.0%	0	0.0%	0	0.0
その他	7.0%	128	7.0%	139	0.0

※ 2016年度、2017年度マンションすまい・る債応募データ(2016年度1,986組合、2017年度1,827組合)より住宅金融支援機構にて集計

(2) 積立ての理由(築年数別)

築年数	2017年度				2016年度			
	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	組合数	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	組合数
～10年	69.2%	28.4%	1.7%	543	73.4%	25.2%	1.0%	576
11～20年	68.9%	29.8%	0.7%	685	74.9%	22.7%	1.4%	860
21～30年	70.6%	25.1%	3.4%	327	71.1%	23.9%	4.4%	318
31～40年	74.1%	19.7%	5.2%	193	75.4%	15.0%	9.1%	187
41年～	70.9%	22.8%	6.3%	79	75.6%	8.9%	15.6%	45
全体	70.0%	27.1%	2.2%	1,827	73.9%	22.6%	2.8%	1,986

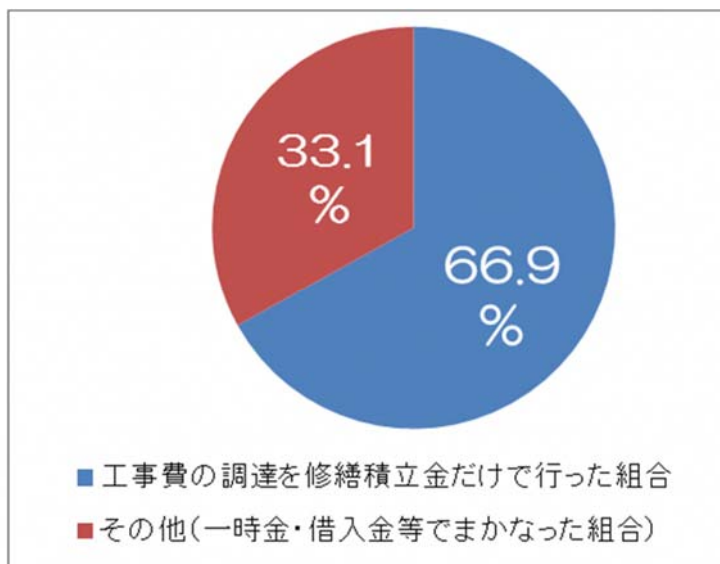
※ 2016年度、2017年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

Ⅱ マンション共用部分リフォーム融資について

■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

・調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達について、100%修繕積立金のみでおこなった組合は平成25年度調査で66.9%との結果がでており、**約3割の管理組合は一時金徴収や借入等**を行って修繕工事を行っています。

平成25年



国土交通省：25年度「マンション総合調査」より抜粋

■ マンション共用部分リフォーム融資

<特長>

- 法人格の有無を問いません（**法人格のない管理組合も申込みできます**）
- 担保は不要です**
※機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター）の保証を受けることが必要です。
- 全期間固定金利**、最長10年返済
※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、管理組合の合意がしやすくなります。
- 耐震改修工事**を行うことにより、**金利を一定程度引下げ**ます。
※耐震改修工事と同時に行う大規模修繕工事についても耐震改修工事の金利引下げを適用
- マンションすまい・る債**の積立てにより、**金利を0.2%引下げ**ます。

<修繕積立金・管理規約に関する要件>

- 毎月の返済額**は、**毎月徴収する修繕積立金額の80%以内**となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、**滞納割合が10%以内**であること
- 修繕積立金の**管理費等との区分経理**
- 修繕積立金の**管理費等への流用可能条項なし**

■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

<融資額>

以下の①から④までのいずれか少ない額

[工事費等から決まる融資額の上限]

- ①工事費の80%
- ②150万円/戸（耐震改修の場合は500万円/戸）× 住宅戸数
- ③工事費 - 補助金

[修繕積立金から決まる融資額の上限]

- ④毎月徴収する修繕積立金の額に対する毎月返済額の割合が80%以内

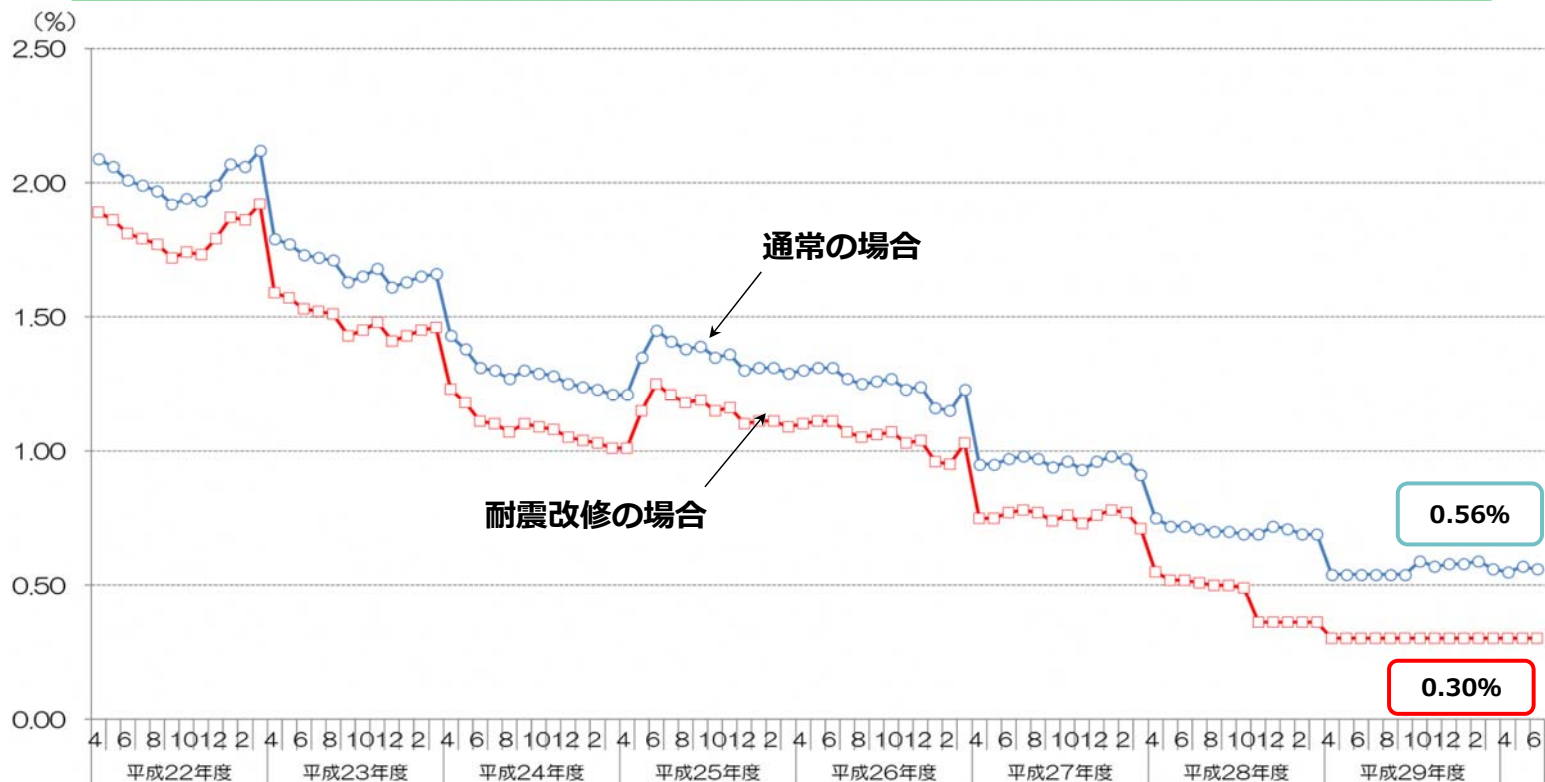
■ 融資金利

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0.56%	年0.36%
【耐震改修工事を含む場合】 マンション共用部分リフォーム	年0.30%	年0.10%

※上記金利は、平成30年6月現在のものです。融資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 (<https://www.jhf.go.jp/>) でご確認ください。

■ 融資金利の推移



※このグラフは過去の金利推移をまとめたものであり、将来の金利予測ではありません。

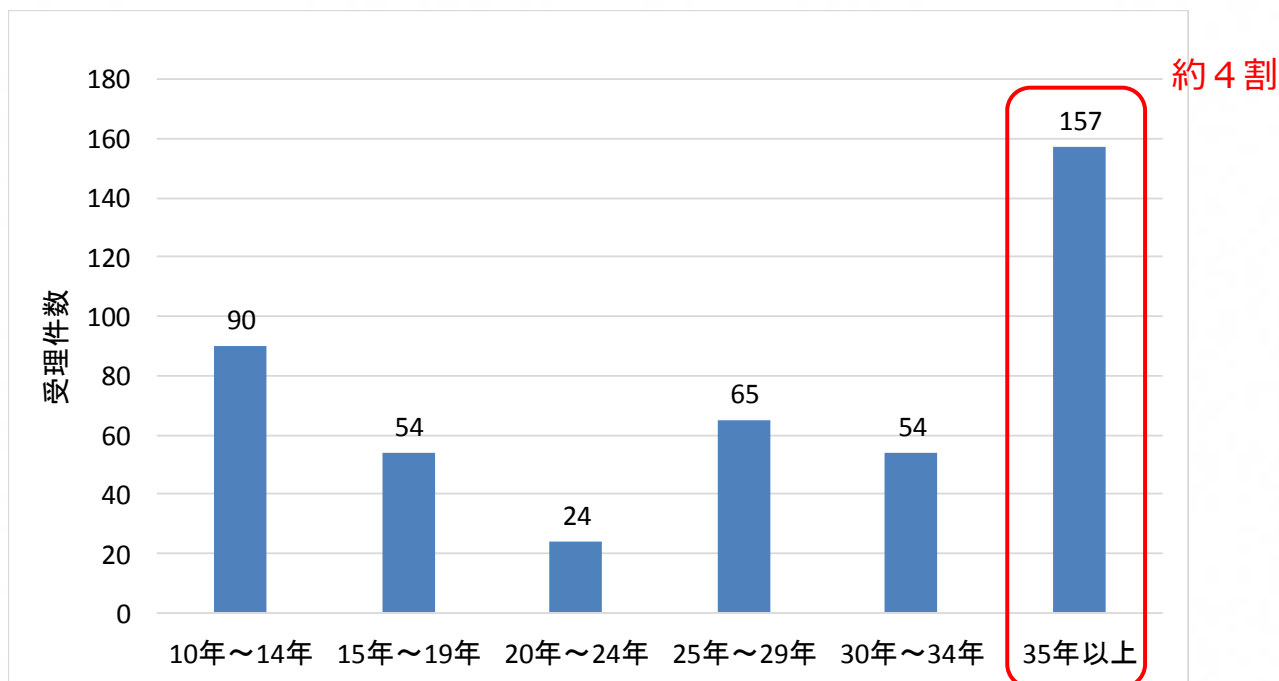
■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況

マンション共用部分リフォーム融資の受理件数（都府県別）

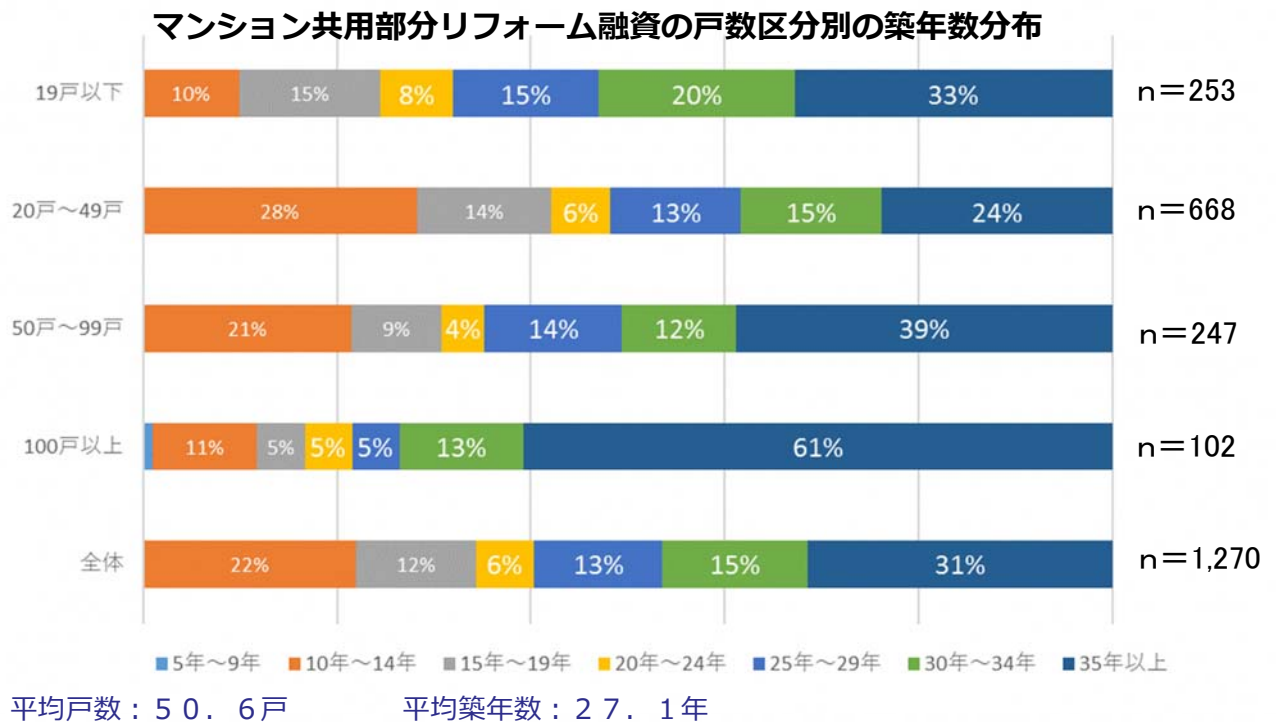
都府県	申込年度							
	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
福岡県	10	15	19	24	18	23	27	28
東京都	86	75	102	145	130	190	236	198
神奈川県	19	24	36	41	33	45	53	40
愛知県	7	8	5	10	8	9	7	14
大阪府	9	5	12	11	17	17	14	17
兵庫県	9	4	8	6	13	14	15	12
全国計	193	180	246	293	293	388	476	444

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況

マンション共用部分リフォーム融資の築年数の分布
(平成29年度受理件数)



■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況



※ 平成27年度から平成29年度までの3年間にマンション共用部分リフォーム融資の申込みを受理したものの集計（耐震改修工事を除く。）

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況

マンション共用部分リフォーム融資の平均像

(単位:千円)

戸数区分	工事費平均	融資受理金額平均	工事費に占める融資利用割合の平均	戸あたり工事費平均	戸あたり融資受理金額平均
19戸以下	20,259	9,751	53.0%	1,483.1	725.2
20戸～49戸	39,005	17,297	46.4%	1,243.7	550.7
50戸～99戸	74,194	30,955	45.0%	1,114.7	464.8
100戸以上	246,477	102,442	47.6%	1,061.7	458.8
総計	58,778	25,289	47.6%	1,251.7	561.4

※ 平成27年度から平成29年度までの3年間にマンション共用部分リフォーム融資の申込みを受理したものの集計（耐震改修工事を除く。）

試算例

○ 試算に用いる情報

工事費	36,000 千円…①	毎月徴収する積立金額	300,000 円…④ <small>(1戸あたり1万円/月)</small>
住宅戸数	30 戸…②	返済方法	元利均等返済 or 元金均等返済
返済期間	10 年		

○ 工事費等から決まる融資額の上限

ア 工事費からみた融資額の上限 → 工事費の80%

$$\text{工事費 } 36,000 \text{ 千円}\text{…①} \times 80\% = 28,800 \text{ 千円}\text{…ア}$$

イ 戸当たり融資額の上限 → 150万円 × 住宅戸数

$$1,500 \text{ 千円} \times \text{住宅戸数 } 30 \text{ 戸}\text{…②} = 45,000 \text{ 千円}\text{…イ}$$

※融資額は10万円単位となり、10万円未満は切り捨てとなります。

30

計算例

○ 管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

毎月徴収する積立金額	最大の毎月返済額
300,000 円	240,000 円
$\times 80\% =$	
借入金100万円あたりの毎月の返済額	8,570 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 0.56%	83,586	41,910	28,018	21,072	16,904	14,126	12,142	10,654	9,496	8,570
年 0.36%	83,495	41,823	27,932	20,986	16,819	14,041	12,057	10,568	9,411	8,485
年 0.30%	83,468	41,796	27,906	20,961	16,794	14,015	12,031	10,543	9,385	8,459
年 0.10%	83,378	41,710	27,820	20,875	16,709	13,931	11,946	10,458	9,301	8,375

最大の毎月返済額

借入金100万円あたりの
毎月の返済額

現在の修繕積立金で
借入可能な融資額の上限

$$240,000 \text{ 円} \div 8,570 \text{ 円} \times 100 \text{ 万円} = 28.0 \text{ 百万円}\text{…あ}$$

※融資額は10万円単位となり、10万円未満は切り捨てとなります。31

計算例

融資額の上限

工事費からみた融資額の上限

28,800 千円…ア

戸当たり融資額の上限

45,000 千円…イ

現在の修繕積立金で借入可能な融資額の上限

28,000 千円…あ

※ **あ、ア、イ** のいずれか低い額が工事費等から決まる融資額の上限です。

★ 毎月返済額のめやす（借入希望額を15,000千円とする場合）

$$\text{借入希望額 } 15,000 \text{ 千円} \div 1,000 \text{ 千円} \times 100 \text{万円あたりの毎月の返済額 } 8,570 \text{ 円} = \text{毎月の返済額 } 128,550 \text{ 円}$$

★ 総返済額のめやす（毎月返済・返済期間:10年）

$$128,550 \text{ 円} \times 120 \text{回} = 15,426,000 \text{ 円}$$

★ マンションすまい・る債を積み立てていると

$$\text{毎月の返済額 } 127,275 \text{円} (\blacktriangle 1,275 \text{円}) \quad \text{総返済額 } 15,273,000 \text{円} (\blacktriangle 153 \text{千円})$$



※融資額は10万円単位となり、10万円未満は切り捨てとなります。 32

計算例

保証料の計算

【必要な情報】

融資額希望額

15,000 千円

返済期間

10 年…⑤

「保証金額10万円あたりの保証料」

（機構ホームページで入手可能）

（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

※ 特定管理組合とは、「マンションすまい・る債」を保有している組合や保有していた管理組合、耐震改修工事を行う管理組合、「マンションみらいネット」に登録されている管理組合などをいいます。

借入希望額

15,000 千円

／ 10万円 ×

10万円あたりの保証料

2,551 円

=

保証料（100円未満四捨五入）

382,650 円

★ マンションすまい・る債を積み立てていると 保証料 306,150円 (▲76,500円)

※ 機構融資の契約を行うまでに、保証料をお支払いいただく必要があります。



IV 事例紹介

事例 1 : TMマンション (特定緊急輸送道路建築物の耐震改修事例)

事例 2 : Tマンション (耐震改修と併せてバリューアップ工事を実施)

事例 1 : TMマンション① (特定緊急輸送道路建築物の耐震改修事例)

特定緊急輸送道路沿道建築物

建設地 : 東京都練馬区 建築時期 : 昭和46年 (築47年)

構造概要 : 鉄骨鉄筋コンクリート造

地上14階 地下1階 住宅184戸

工事内容 : 耐震補強工事 (直付けアウトフレーム工法)

(植栽・駐輪場等、設備工事等の道連れ工事あり)



【工事費】

耐震補強 : 307,706千円

配管工事 : 67,000千円

外構工事等

合計 : 374,760千円 (203万円/戸)

【資金計画】

助成金 : 156,188千円

機構融資 : 170,000千円

修繕積立金 : 48,572千円

合計 : 374,760千円

約87%

事例 1 : TMマンション② (特定緊急輸送道路建築物の耐震改修事例)

- ・ 資金計画について、助成金と修繕積立金のほぼ全額により耐震改修工事を行うことはできたが、その後に予定している大規模修繕工事は実施できない状況になるため、借入も併用することとした。
- ・ 今後の大規模修繕工事は、機構融資により対応することを決断し、耐震改修工事の実施に伴う修繕積立金の増額は行わず据え置きとした。
- ・ 耐震改修工事を行った結果、住戸の売買が活性化し、売却代金も2割前後上昇（中古マンション取引の活性化、バス路線の増加、近傍へのスーパーマーケットの進出等の影響もあり）

事例 2 : Tマンション① (耐震改修と併せてバリューアップ工事を実施)

建設地：東京都日野市、建築時期：昭和52年（築39年）、規模：地上7階 住宅44戸
工事内容：耐震補強工事、大規模修繕工事、サッシ改修工事、バリアフリー工事

- 本組合は管理組合設立以来自主管理でマンション管理運営を行い、阪神淡路大震災の直後から検討を開始した耐震補強工事を実施。さらに、省エネルギー性能とバリアフリー性能の向上による共用部分のバリューアップを目的とした大規模修繕工事を併せて実施。
- 耐震補強工事は、1階部分の鉄骨ブレース、柱の増し打ち、各階の耐震スリット工事を実施。



補強工事後



外窓工事前（3枚引き）



外窓工事後（4枚引き）

事例2：Tマンション②（耐震改修と併せてバリューアップ工事を実施）

資金計画

（単位：千円）

費用	耐震改修	大規模修繕	サッシ改修	計
工事費	17,100	85,000	45,000	147,100
工事管理費	800	780	-	1,580
保証料	-	1,320	-	1,320
合計	17,900	87,100	45,000	150,000

資金構成	耐震改修	大規模修繕	サッシ改修	計
補助金	① 4,100	-	③ 10,000	14,100
機構融資	-	② 55,000	-	55,000
修繕積立金	13,800	32,100	35,000	80,900
合計	17,900	87,100	45,000	150,000

（41万円/戸）

約46%

うち、
35,000千円分は、
マンションすまい・る債を
取り崩して充当

①耐震改修工事費→日野市「分譲マンション耐震改修工事等助成」補助金

②大規模修繕工事費（機構融資分）→すまい・る債による金利引下げ、東京都「マンション改良工事助成」（利子補給）

③サッシ改修工事費→経産省「住宅省エネリノベーション促進事業」補助金



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ お問い合わせ先一覧 （受付時間：平日9:00～17:00）

マンションすまい・る債

お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル ☎0120-0860-23

マンション共用部分リフォーム融資

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ ☎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 まちづくり業務グループ ☎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	本店まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ ☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ ☎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 まちづくり業務グループ ☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県 広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ ☎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 まちづくり業務グループ ☎092-233-1509



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

- 本資料における記述は、当機構のポイントを紹介するために作成しております。詳細につきましては、パンフレット、HP等によりご確認願います。
- 本資料の著作権は当機構に属するものであり、一部または全部を複写、写真複写あるいは、その他いかなる手段において複製すること、また当機構による許可なくして再配布することを禁じます。

