

福岡マンション管理基礎セミナー

# マンションストックの課題に対する 金融等による取組について



2019年 12月 7 日（土）

## ■ 住宅金融支援機構の概要

名 称	概 要
商号	独立行政法人住宅金融支援機構
設立日	平成19年4月1日
設立目的	一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。
資本金	7,014億7,542万円（平成30年度末現在、 <u>全額政府出資</u> ）
代表者	理事長 加藤 利男（かとう としお）
業務	フラット35、災害融資、リ・バース60、マンション再生 など
店舗	本店所在地：〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10 支 店：全国の主要都市に8店舗
従業員数	882名（平成31年4月1日現在）
ウェブサイト	<a href="https://www.jhf.go.jp/">https://www.jhf.go.jp/</a>

---

# マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会

# 1. マンションストックに関する問題

## ①高経年マンションの増加

- ・現在のマンションストックは644万戸（築40年超は約1割）であるが、20年後は844万戸（築40年超は約4割）に増加する見込み。
- ・マンション高経年化と居住者高齢化が相まって、適切な修繕工事が行われず管理不全マンションが増加し、スラム化が懸念される。

## ②修繕工事資金を確保することの困難さ

- ・管理不全マンションに陥ることを回避するためには、修繕積立金の引き上げ等による工事資金の確保が必要となるが、確保するには一定の期間を要することになる。
- ・また、高経年マンションは高齢者の割合が高いため、多額の一時金を捻出することは容易ではない。

## ③共用部分リフォームローン市場の脆弱性（金融インフラが不十分）

- ・工事資金の確保に当たり、管理組合が共用部分リフォームローンを活用することにより、資金確保までの時間的なロスがなく修繕工事を行うことができ、不足額に対する一時負担も緩和される。
- ・ただし、住宅ローンと異なり、当該市場におけるローンプレイヤーが機構と一部のノンバンクに限られているほか（ローンプレイヤーの不足）、管理組合がそもそもローンの存在や有用性を認知していない状況にあるなど（情報の非対称性の存在）、金融インフラが不十分な状態にあり、結果として、必要な修繕工事を諦めてしまうなど合理的な選択をしていないケースがある。

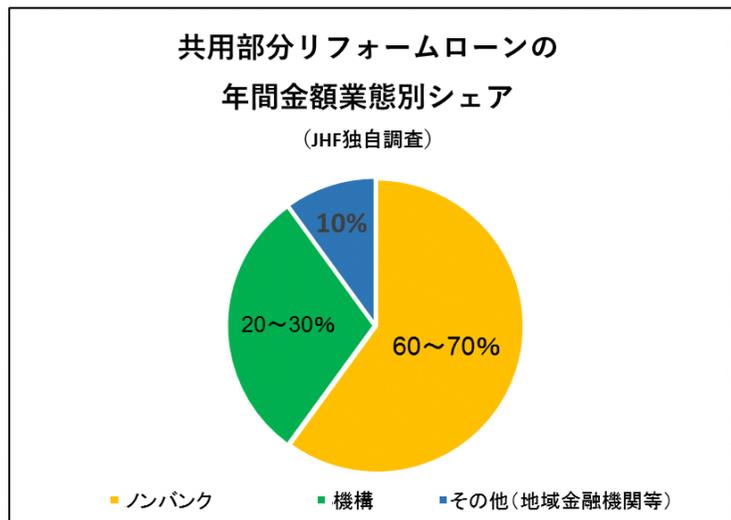
# 1. マンションストックに関する問題

## 【参考】 将来の市場規模 (機構による試算)

	2017年末	→ (年間10万戸ペース)	2027年末	→ (年間10万戸ペース)	2037年末
<b>全体戸数</b> (注1)	<b>644万戸</b>		<b>744万戸</b>		<b>844万戸</b>
(築40年以下) (注1)	(571万戸) 89%		(559万戸) 75%		(492万戸) 58%
(築40年超) (注1)	(73万戸) 11%		(185万戸) 25%		(352万戸) 42%
<b>修繕工事金額</b>	<b>7,076億円</b> (注1)		<b>9,290億円</b> (注2)		<b>1兆1,960億円</b> (注2)
<b>ローン利用金額</b>	<b>500億円</b> (注1)		<b>779億円</b> (注2)		<b>1,140億円</b> (注2)

(注1) 戸数は国交省公表データ、修繕工事金額(7,076億円)はマンション管理業協会公表データを参照、ローン利用金額(500億円)は市場関係者へのヒアリングに基づくもの  
 (注2) 築40年超(大規模修繕工事第3回目に相当)の工事費単価と借入利用率を築40年以下(第1回目、第2回目)の2倍と仮定した上、シェアに応じて試算したもの

## 【参考】 共用部分リフォームローンの業態別シェア



機構が市場関係者にヒアリングをしたところ、共用部分リフォームローンの市場規模(年間ローン利用金額)は400億円~500億円程度と見込まれる。  
 金融機関の業態別シェアは、リース会社等のノンバンクが計60%~70%、機構が20%~30%、その他(地域金融機関等)が多くても10%程度と見込まれる。

## 2. 勉強会の取組概要

### 【勉強会の設立目的】

- ・社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる機構が事務局となって、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者をメンバーとして、**適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を設立し、共用部分リフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取組を検討・実施。**

### <勉強会参加メンバー>

- マンション管理等関係団体： NPO全国マンション管理組合連合会、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会、(一社)マンション計画修繕施工協会、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、(公財)マンション管理センター
- 民間金融機関： みずほ銀行、りそな銀行、きらぼし銀行、朝日信用金庫、西武信用金庫、東京東信用金庫、三菱電機クレジット、リコーリース
- 行政機関： 国土交通省(住宅局)、東京都(都市整備局)
- 有識者： 戎 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士
- 事務局： 独立行政法人住宅金融支援機構

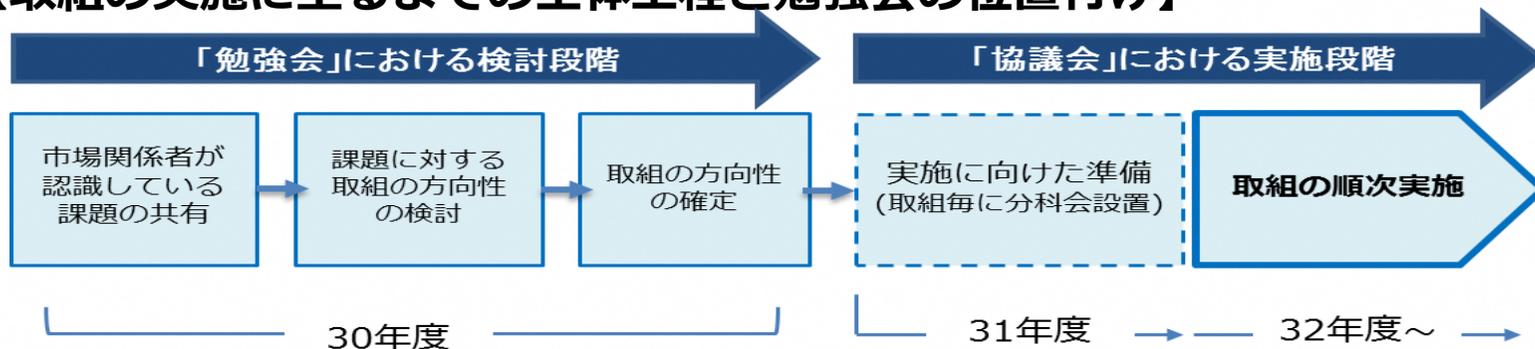
## 2. 勉強会の取組概要

### 【検討の方向性】

マンション問題に関する網羅的な検討を行うものではなく、「金融インフラの整備」を主眼として次の①と②を中心に検討を行う。

- ① 「適切な修繕工事に対するモチベーション向上、管理組合と市場関係者間の情報の非対称性の解消」に効果的な取組について
- ② 「管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援」に効果的な取組について

### 【取組の実施に至るまでの全体工程と勉強会の位置付け】



### ■勉強会の内容（第1回～第5回）

- ①H30.8.3 「市場関係者が高経年マンションに関して認識している課題の共有」
- ②H30.9.13 「民間金融機関が共用部分リフォームへの取組に関して認識している課題の共有」
- ③H30.11.8 「マンションストックの課題に対する取組の方向性に関する意見交換」
- ④H30.12.13 「勉強会の報告書(案)に関する意見交換」
- ⑤H31.2.21 「勉強会の報告書とりまとめ（今年度の検討結果と来年度の取組方針）」



### 3. 勉強会の検討結果 ～マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性～

“高経年マンションが抱えている課題”や“民間金融機関が認識している課題”を踏まえ、  
「マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性」をとりまとめ



## 「3つの課題」に対する「7つの取組」

7つの取組には、「早期実施項目」として再来年度(2020年度)からの実施を目指す項目と、「継続検討項目」として取組の実効性や実現可能性について中長期的な観点で継続して検討を行う項目の2種類ある。

#### 課題1 管理組合のガバナンス機能低下への対応

取組① 修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等

早期実施項目

取組② 修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討

継続検討項目

取組③ マンション版ライフサイクルシミュレーションの作成

早期実施項目

#### 課題2 管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援

取組④ 管理組合向け融資に関する信用補完策の整備

早期実施項目

取組⑤ 市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

継続検討項目

### 3. 勉強会の検討結果 ～マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性～

#### 課題3 共用部分リフォームローンの商品性改善への対応

早期実施項目

##### 取組⑥ 融資手続の利便性向上（機構のマンション共用部分リフォームローン）

～想定される具体の取組例～

管理組合や管理会社が現行の融資手続で特に負担感が大きいと感じている融資申込書の作成については、民間金融機関が個人向けの住宅ローンで導入しているように、WEB（ホームページ内の専用ページ）に表示されるナビゲーションに従って入力すれば融資申込書が抜け漏れなく作成できる機能を導入するなどによりユーザビリティの向上を図る。また、融資手続の基本的な部分については、機構と民間金融機関で大差がないことに鑑み、管理組合が融資を利用する場合の融資手続の大まかな流れや留意点（準備する書類、管理組合で必要な意思決定等）を分かりやすく説明したツールを作成する。

##### 取組⑦ 融資要件の見直し（機構のマンション共用部分リフォームローン）

早期実施項目

～想定される具体の取組例～

機構と民間金融機関の融資要件は各機関ともほぼ同じであるため、融資要件を満たさない管理組合は実質的にどこの金融機関からも借入ができず、修繕工事を断念せざるを得ない状況に陥っている。特に、融資要件のうち「滞納割合が10%以内であること」等が事実上の障壁となっているが、マンションストックの健全化の観点から金融支援の必要性が認められる。

※ただし、返済能力がない者への融資は金融機関としても貸し手責任を問われることになりかねないので、そうした点も考慮した上で滞納割合に関する基準等の融資要件の見直しを行う。

## ■ 住宅金融支援機構のマンション管理組合向けの取組み

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

### 大規模修繕工事への備え

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】

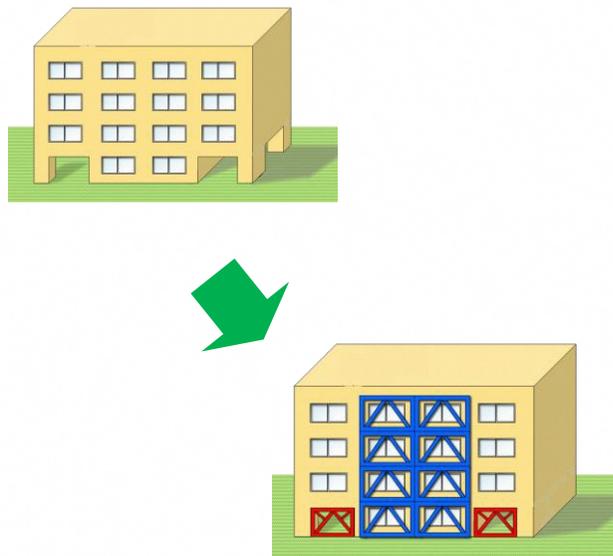
将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立を支援します。



### 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

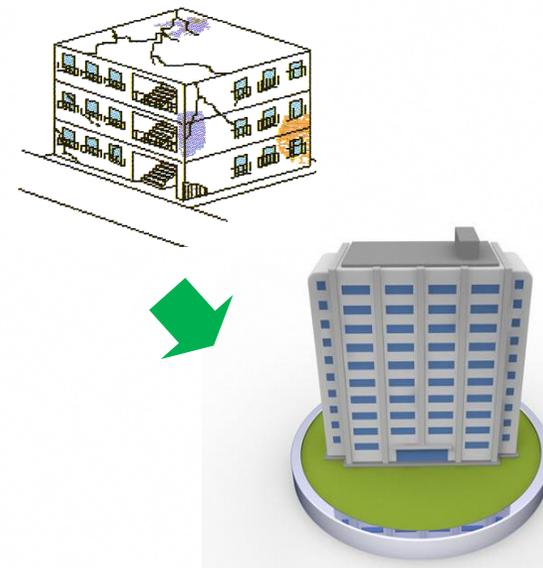
大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。



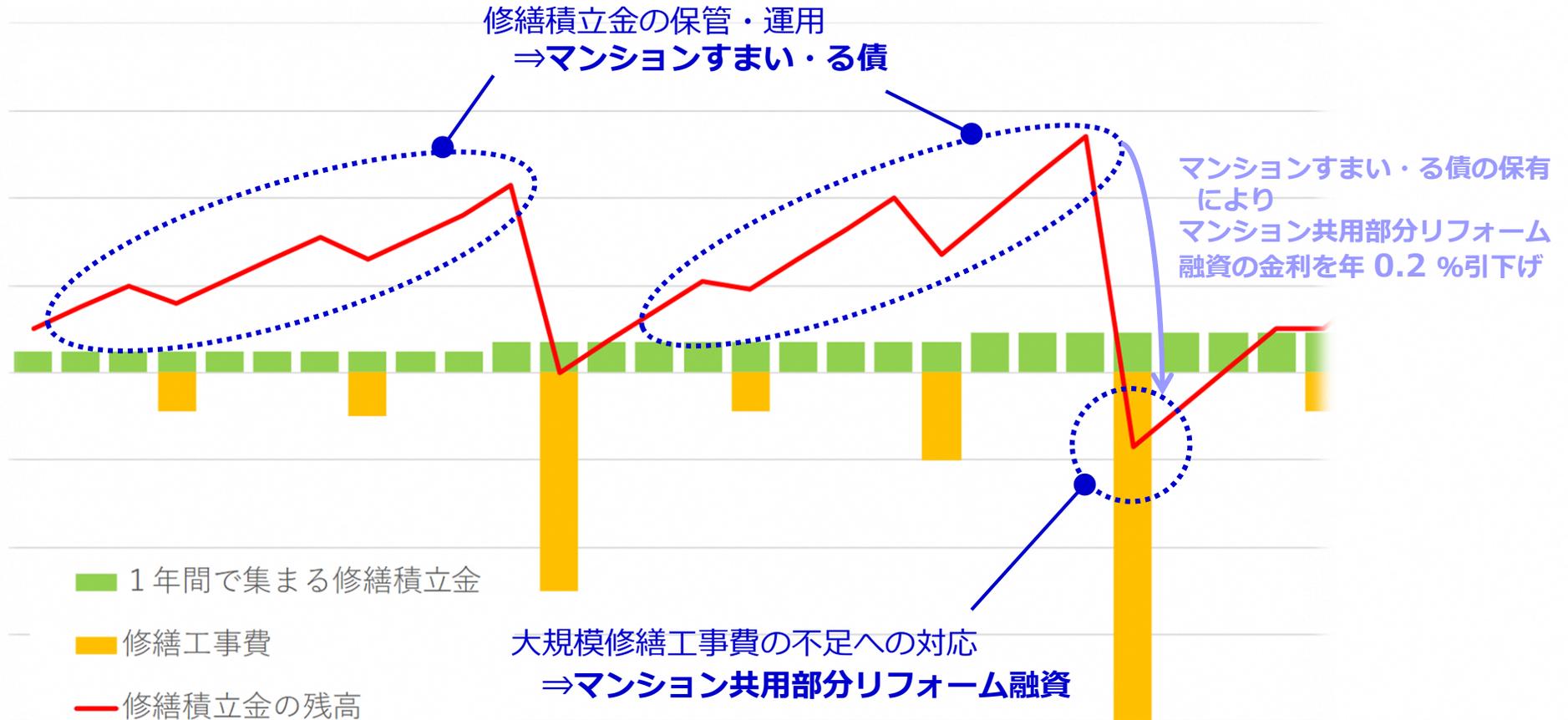
### 建替え時の支援

まちづくり融資  
(マンション建替融資等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資します。



## ■ マンションの資金計画から見た機構制度活用イメージ



---

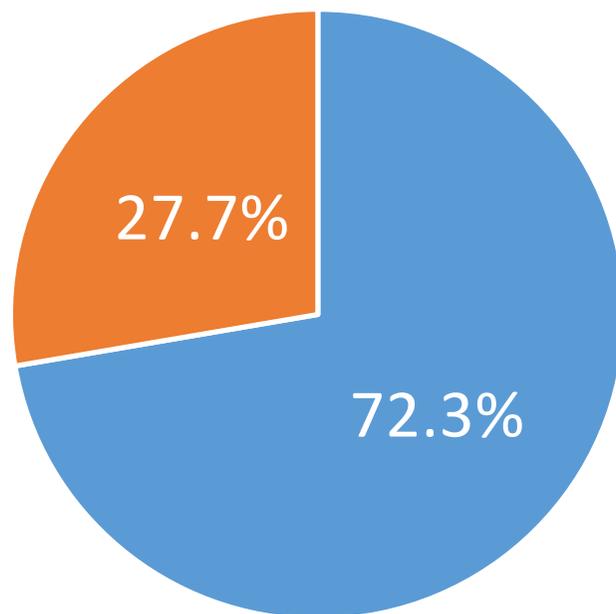
## マンション共用部分リフォーム融資について

（「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」最終報告 平成31年2月26日公表 より）

## ■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 平成30年度の調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達については、
- ・ 100%修繕積立金のみで行った組合・・・72.3%
  - ・ **一時金徴収や借入**等を行った組合・・・**27.7%**
- との結果がでています。

平成30年度

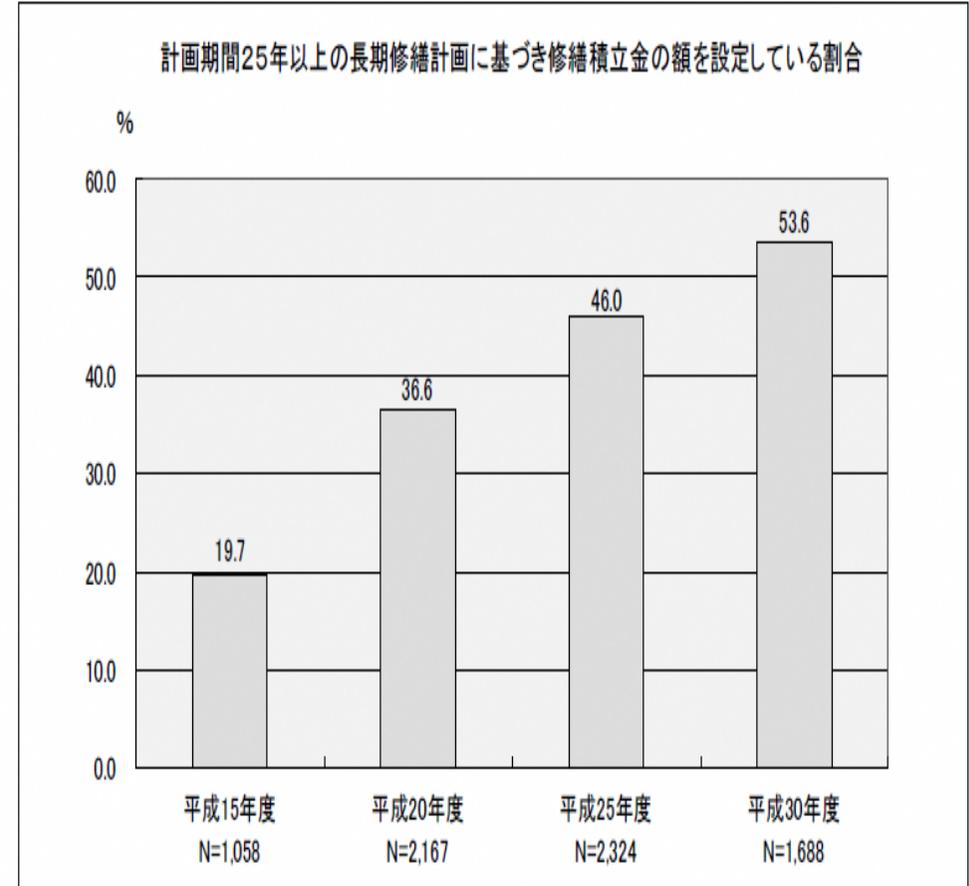
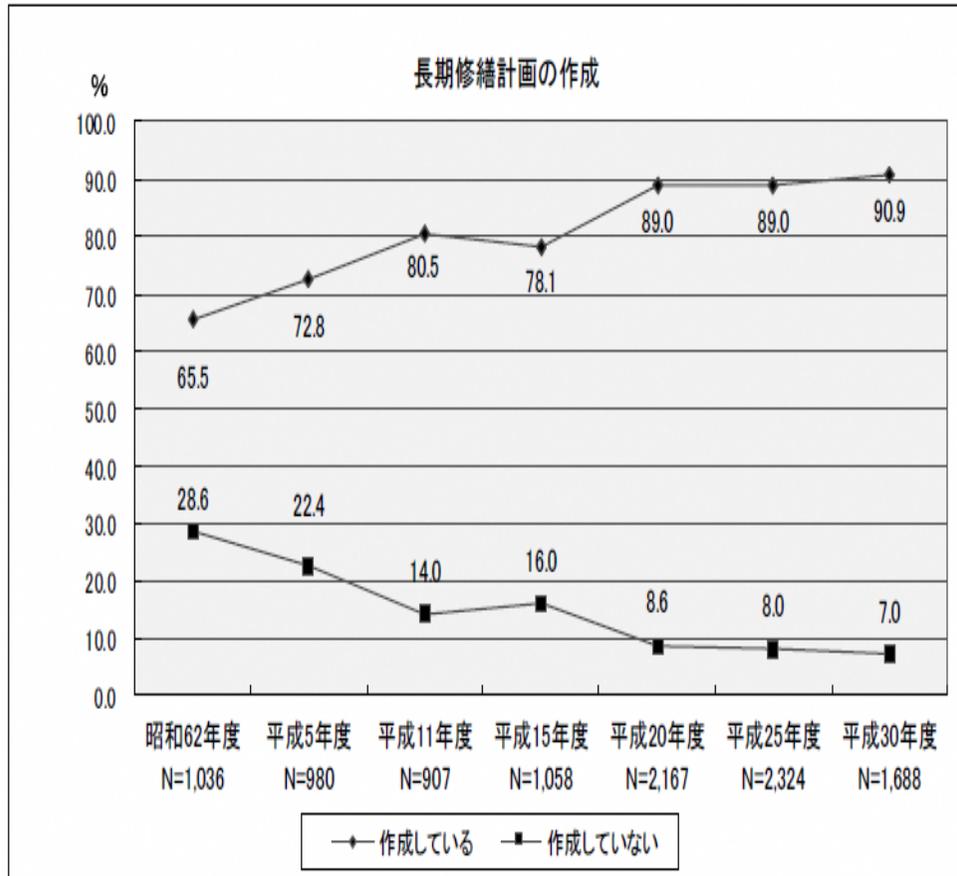


- 工事費の調達を修繕積立金だけで行った組合
- その他（一時金・借入金等でまかなった組合）

国土交通省：平成30年度「マンション総合調査」より抜粋

## ■ 修繕積立金の実態（平成30年度マンション総合調査より）

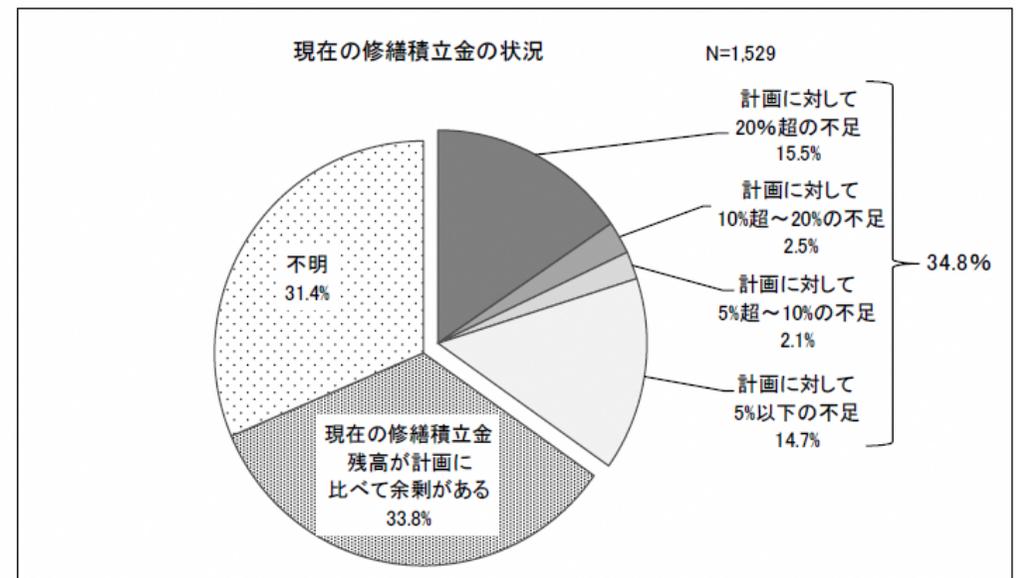
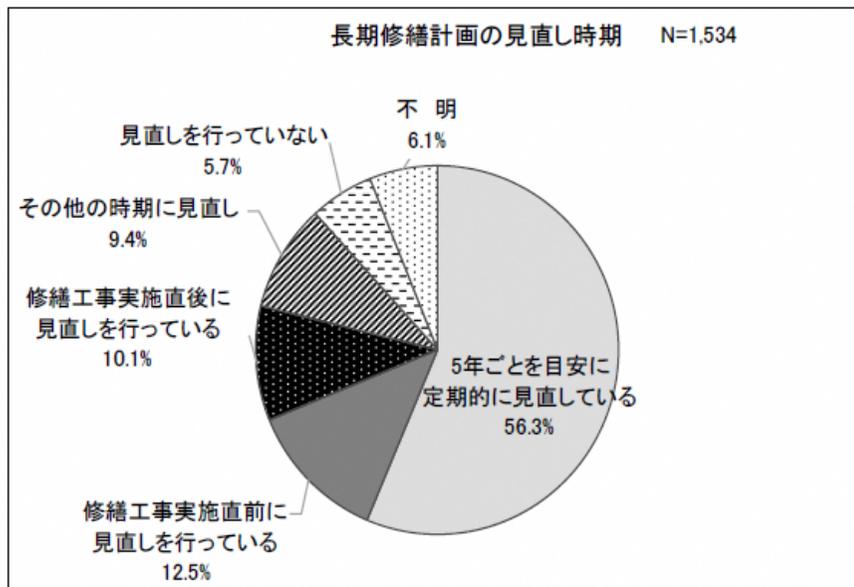
- 長期修繕計画を作成している管理組合は90.9%
- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は53.6%



平成30年度マンション総合調査結果（平成31年4月26日公表） 平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状（国土交通省HP）より引用

## ■ 修繕積立金の実態（平成30年度マンション総合調査より）

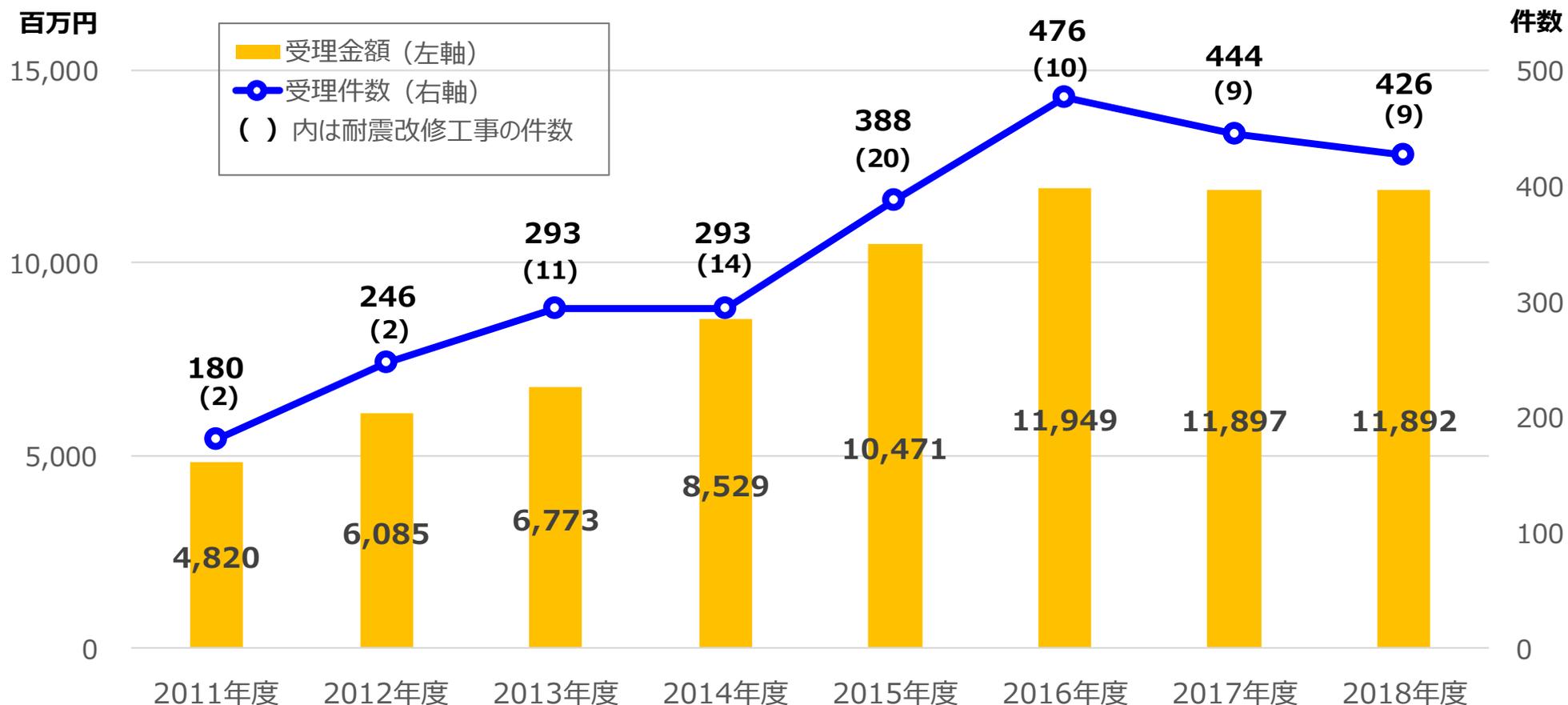
- 長期修繕計画に基づく総修繕工事費（戸あたり）の平均は487.5万円
- 長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が56.3%、「修繕工事実施直前に見直しを行っている」が12.5%、「修繕工事実施直後に見直しを行っている」が10.1%、「見直しを行っていない」が5.7%、「不明」が6.1%。見直しを行っていないマンションの割合は5.7%
- 計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%



平成30年度マンション総合調査結果（平成31年4月26日公表） 平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状（国土交通省HP）より引用

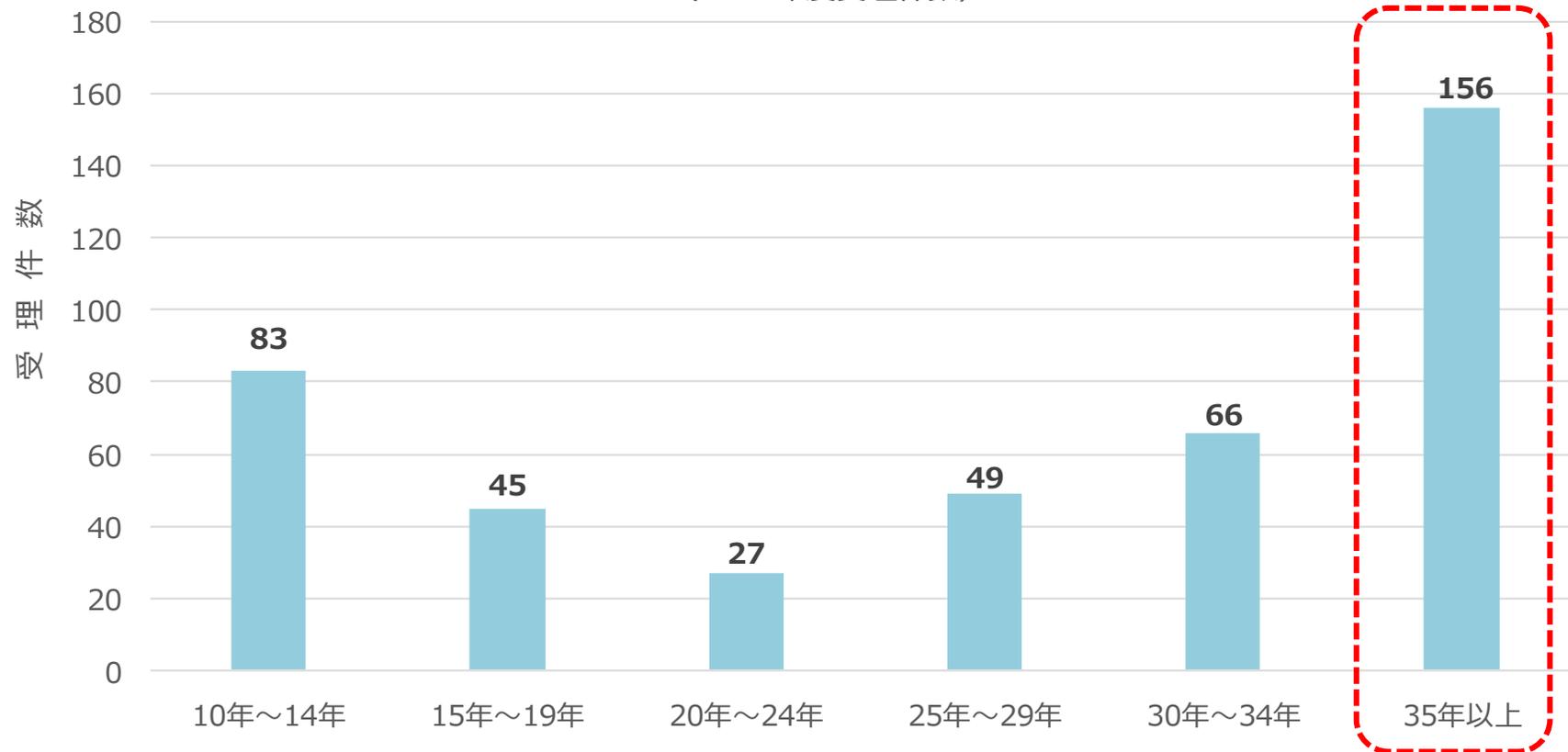
## ■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

マンション共用部分リフォーム融資の受理件数・金額



## ■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

マンション共用部分リフォーム融資の築年数の分布  
(2018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③

### 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	N (件数)	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 (%)	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	368	21,194	10,100	51.5%	1,507	729
20戸～49戸	1,015	38,734	16,923	44.7%	1,236	541
50戸～99戸	406	75,184	31,743	44.9%	1,109	471
100戸以上	176	218,573	93,643	47.5%	1,065	473
総計	1,965	59,088	25,579	46.3%	1,245	556

※ 2014年度から2018年度までの5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特長

① 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**）

② **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。

③ **全期間固定金利**

\* 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。

④ **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します。

⑤ **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。

⑥ 返済期間は**1年～10年**（年単位）です。

\* 次の①から⑦までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を11年以上20年以内とすることができます。

- 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

令和元年10月改正

## ■ 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- **毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内※1**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、原則として滞納割合が10%以内  
※2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**

令和元年10月改正

※1 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、60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

## ■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

以下の①～③までのいずれか少ない額が融資額※1の上限となります。

### 【工事費等から決まる融資額の上限】

- ① 150万円（耐震改修を伴う場合は500万円）※2 × 住宅戸数
- ② 融資対象工事費（補助金の交付がある場合は補助金を差し引いた額）

### 【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

令和元年10月改正

- ③ 毎月返済額を「毎月徴収する修繕積立金の額」の80%以内※3

（注）既に他のお借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額も含めた合計の返済額が、毎月の修繕積立金の80%以内であることが必要です。

※1 融資額は10万円単位で、最低額は100万円です（10万円未満は切捨て）。

※2 既に（公財）マンション管理センターの保証を利用して機構（旧公庫）融資を受け返済中の場合、既存融資の借入残高および新規融資額の合計額が「② 150万円（耐震改修工事を伴う場合は500万円）×融資対象住宅戸数」の条件を満たしている必要があります。

※3 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、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

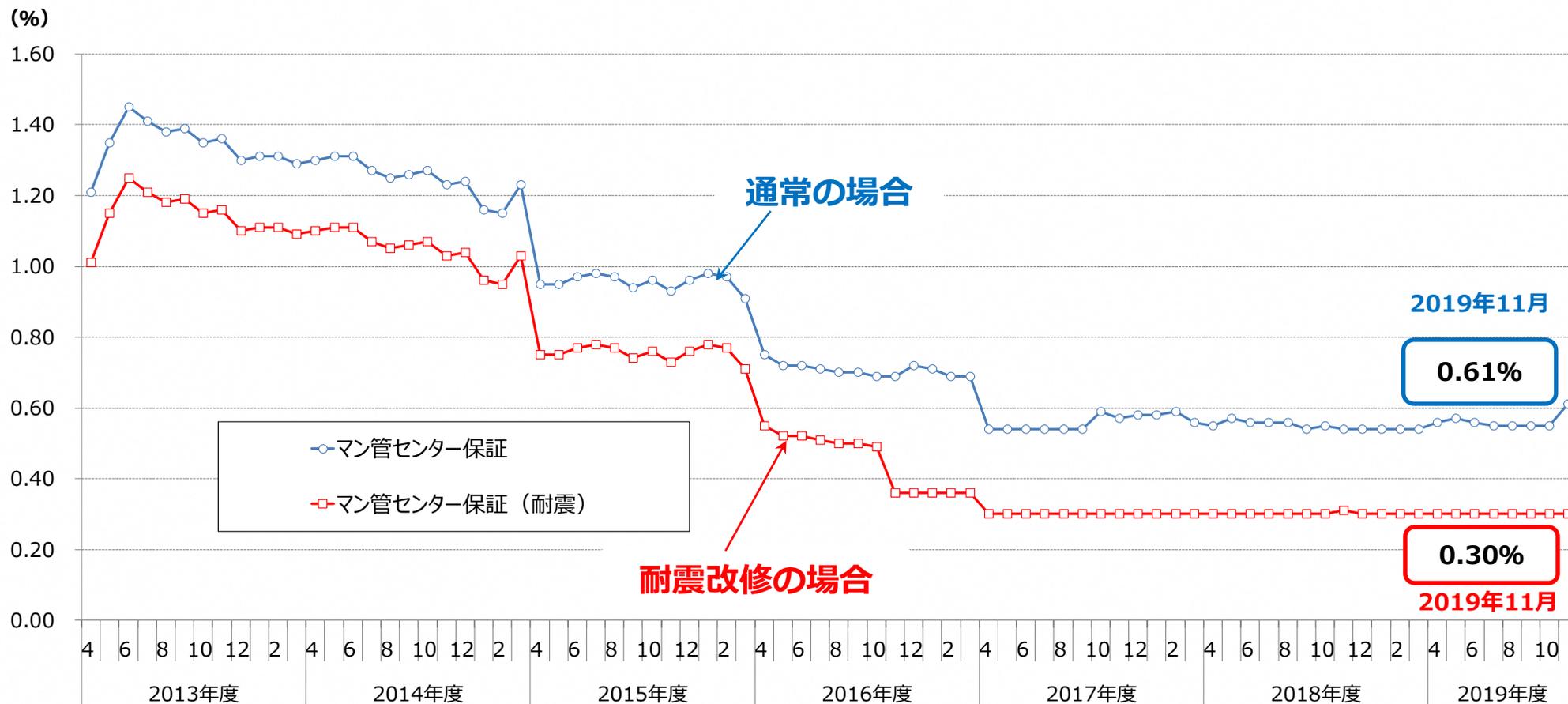
## ■ 融資金利

返済期間 1～10年の場合 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0.61%	年0.41%
耐震改修工事を含む場合	年0.30%	年0.10%
返済期間 11年～20年の場合 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0.79%	年0.59%
耐震改修工事を含む場合	年0.36%	年0.16%

※上記金利は、2019年11月現在のものです。融資金利は毎月見直します。

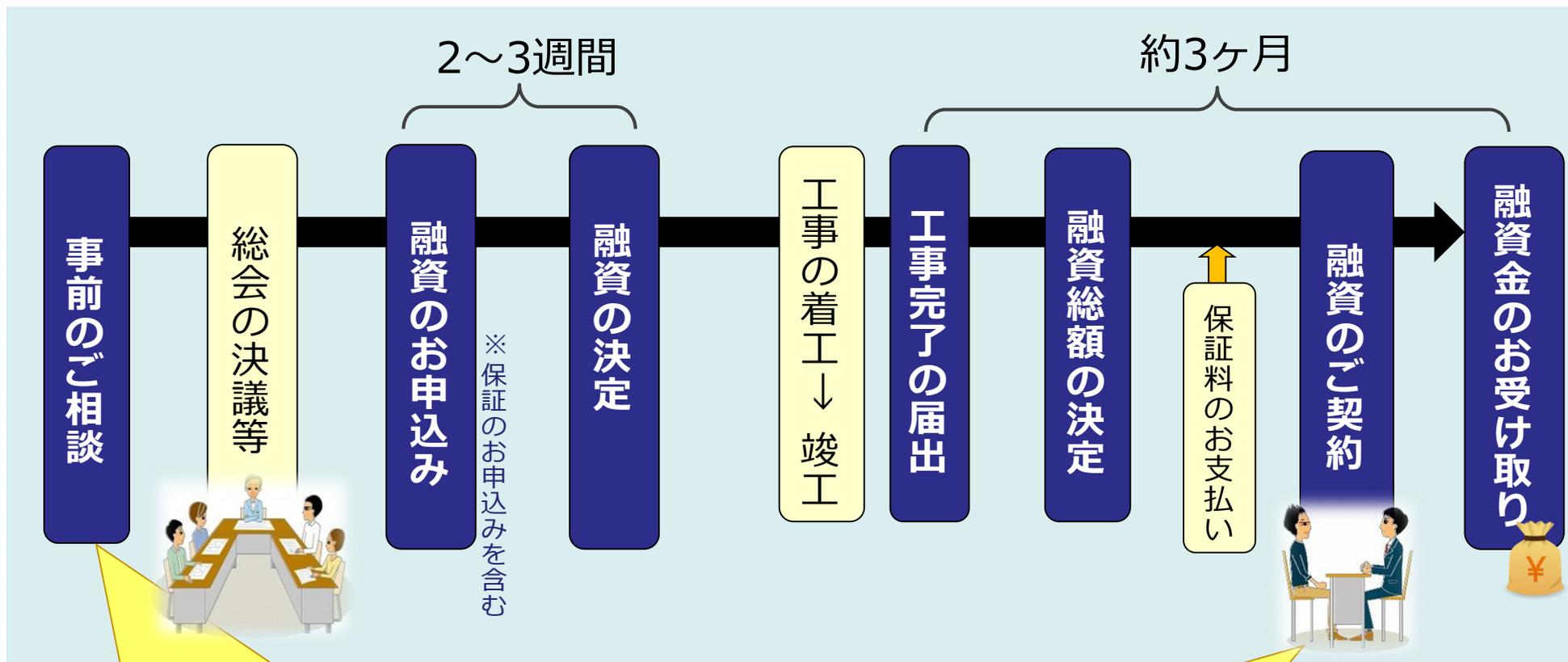
※最新の金利は、機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

## ■ 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。

## ■ 共用部分リフォーム融資の手続の流れ



住宅金融支援機構本支店にご相談ください。  
ご相談の際には、次の資料をご用意ください。

- ・管理規約（写）
- ・直近の総会で決議された決算書（写）・予算書（写）
- ・工事見積書 等

注：工事が完了してる場合はお申込みできません。

委任状のご提出がある場合、理事長様  
にご足労頂くのは取扱金融機関にて行  
うご契約のみです。

---

## 事例を用いた計算例

※ 借入にあたっては、お申込み手続と機構による審査が必要となります。

# 大規模修繕を実施する場合のケーススタディ

## 【マンション概要】

戸数：30戸 階数：7階(EV：1機) 築年数：約30年

<参考>

- ・マンション共用部分リフォーム融資利用管理組合は戸数20戸から49戸が約半数
- ・平成28年度 マンション管理組合実態調査（平成29年3月 福岡市）によると、20戸から39戸のマンションが39.2%

## 【実施予定の大規模修繕（3,600万円）】

<参考>

- ・マンション共用部分リフォーム融資利用工事の戸あたり平均（戸数20戸から49戸の場合）は約120万円  
120万円×30戸 = 3,600万円

## 【修繕積立金の状況】

毎月の修繕積立金（全体）：24万円 年間で288万円

<参考>

- ・一戸あたりの毎月の修繕積立金を8千円と想定。
- ・平成30年度マンション総合調査によると戸数21戸から30戸の場合の平均は約1.2万円
- ・平成28年度 マンション管理組合実態調査（平成29年3月 福岡市）によると、戸あたり月額修繕積立金が5千円から1万円未満のマンションが全体の38.2%で最も多い。）

修繕積立残高：1,800万円

## 大規模修繕を実施する場合のケーススタディ

### 【資金不足への対応】

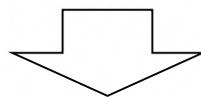
実施予定の大規模修繕の工事費が**3,600万円**

修繕積立金の残高が**1,800万円**

→ **1,800万円**が不足

一時金を徴収しようとする 1戸あたり**60万円**  
 $1,800\text{万円} \div 30\text{戸} = 60\text{万円}$

不足分を貯めるためには **7年**かかる  
 $1,800\text{万円} \div 288\text{万円} = 6.3\text{年}$



借入による工事の実施の検討

## 試算に必要な管理組合・工事に関するデータ

工事費	3,600 万円…①	補助金額	0 万円…③
住宅戸数	30 戸…②	毎月徴収する積立金額	240,000 円…④
返済期間	10 年	返済方法	元利均等返済 or 元金均等返済

【店舗・事務所などの非住宅があるマンション】

非住宅部分の専有面積が全体面積（住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計）の1/4以内である場合は、非住宅部分の工事費も融資の対象となります。

$$\text{申請上の非住宅戸数} = \frac{\text{非住宅部分の専有面積の合計}}{\text{住宅部分の専有面積の合計}} \times \text{住宅戸数}$$

※ 非住宅部分の専有面積が全体面積（住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計）の1/4を超える場合は、工事費を面積按分して住宅部分のみが融資対象となります。

## 計算例

# 工事費等から決まる融資額の上限

【必要な情報】

工事費

**3,600** 万円…①

住宅戸数

**30** 戸…②

ア 融資対象工事費からみた融資額の上限

工事費

**3,600** 万円…①

**3,600** 万円…ア

イ 戸当たり融資額の上限 → 150万円(耐震改修を伴う場合は500万円) × 住宅戸数

150万円 × 住宅戸数

**30** 戸…②

=

**4,500** 万円…イ

## 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

**240,000 円**

× 80% =

最大の毎月返済額

**192,000 円**

借入金100万円あたりの毎月の返済額

**8,592 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 0.61%	83,608	41,931	28,039	21,093	16,926	14,148	12,163	10,675	9,518	8,592
年 0.41%	83,518	41,844	27,953	21,008	16,840	14,062	12,078	10,590	9,432	8,506
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

**192,000 円**

÷

借入金100万円あたりの  
毎月の返済額

**8,592 円**

× 100万円 =

現在の修繕積立金で  
借入可能な融資額の上限

**22.3 百万円…あ**

融資対象工事費からみた融資額の上限

**3,600** 万円…ア

戸当たり融資額の上限

**4,500** 万円…イ

現在の修繕積立金で借入可能な融資額の上限

**2,230** 万円…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。

手持金が1,800万円あるので、借入希望額を1,800万円として返済額を計算

★ 毎月返済額のめやす

$$\begin{array}{l} \text{借入希望額} \\ 1,800 \text{ 万円} \end{array} \div 100 \text{ 万円} \times \begin{array}{l} \text{100万円あたりの毎月の返済額} \\ 8,592 \text{ 円} \end{array} = \begin{array}{l} \text{毎月の返済額} \\ 154,656 \text{ 円} \end{array}$$

★ 総返済額のめやす（毎月返済・返済期間:10年）

$$154,656 \text{ 円} \times 120 \text{ 回} = 18,558,720 \text{ 円}$$

# 計算例

## 保証料の計算

【必要な情報】

融資額希望額

**1,800** 万円

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

**1,800** 万円

／ 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)

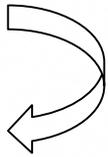
**459,200** 円

※ 機構融資の契約を行うまでに、保証料をお支払いただく必要があります。

## 計算例

# マンションすまい・る債のメリット

総返済額（1,800万円借入、返済期間10年）

すまい・る債なし	18,558,720 円		金利0.2%引き下げ (年0.61%→年0.41%)
すまい・る債あり	18,372,960円		

⇒ 金利引き下げ効果：185,760円

保証料の額（1,800万円借入、返済期間10年）

すまい・る債なし	459,200 円		約2割引
すまい・る債あり	367,400円		

⇒ 割引効果：91,800円

合計で277,560円分の効果

<修繕積立金の額を変えない場合>

これまでの修繕積立金 (a)	288万円/年
年間の返済額 (b)	約186万円/年
年間の残額 (a - b = c) (返済期間中)	102万円/年
12年間の合計 (c × 10 + a × 2)	1,596万円 (約53万円/戸) <1,800万円

<修繕積立金を引き上げた場合> (8千円/月・戸 ⇨ 1.3万円/月・戸)

新たな修繕積立金 (A)	468万円/年
年間の返済額 (B)	約186万円/年
年間の残額 (A - B = C) (返済期間中)	282万円/年
12年間の合計 (C × 10 + A × 2)	3,756万円 (約125万円/戸) > 3,600万円

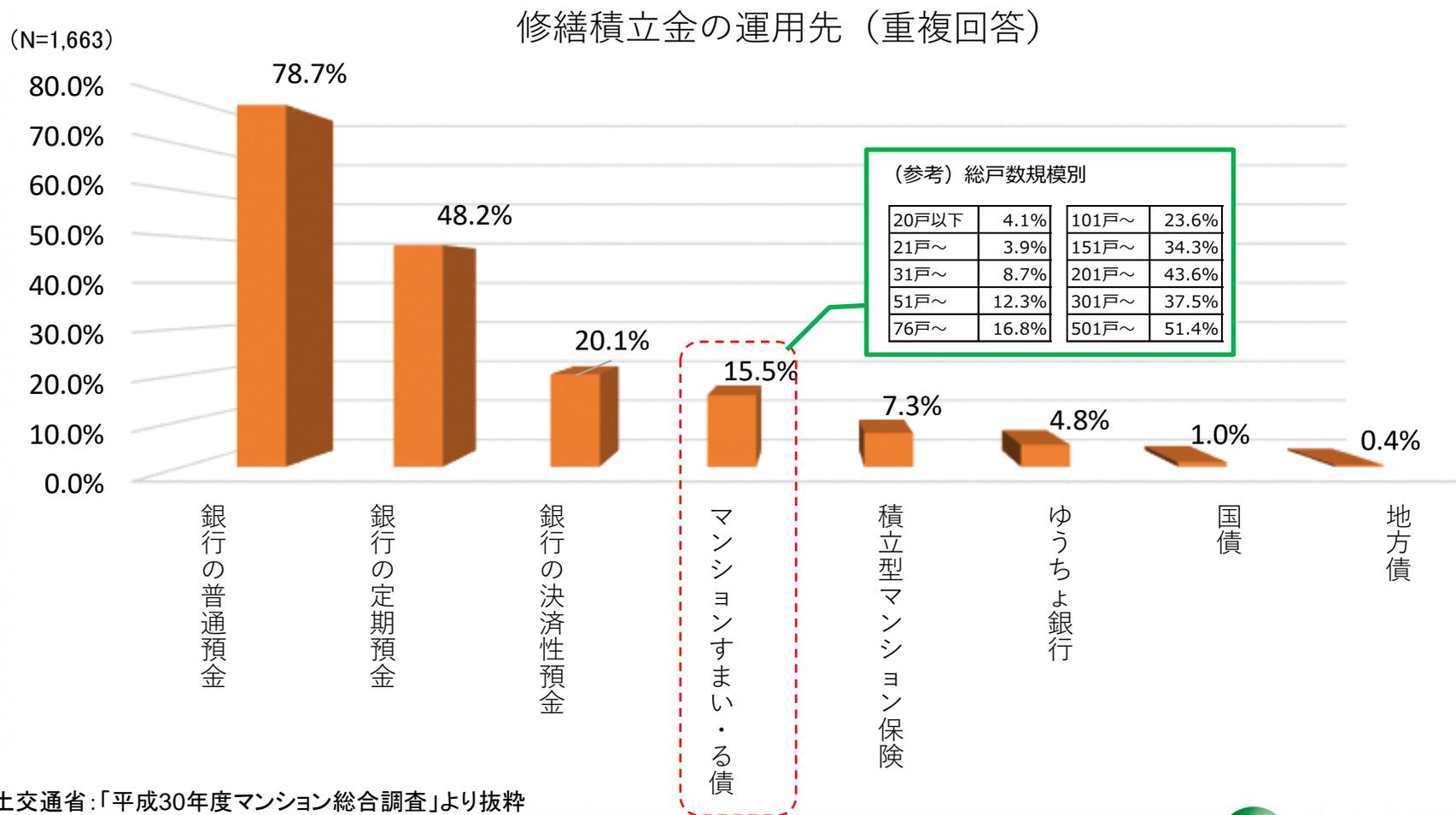
---

## マンションすまい・る債について

2019年度の募集は終了しました。  
次回の募集は2020年春頃を予定しています。

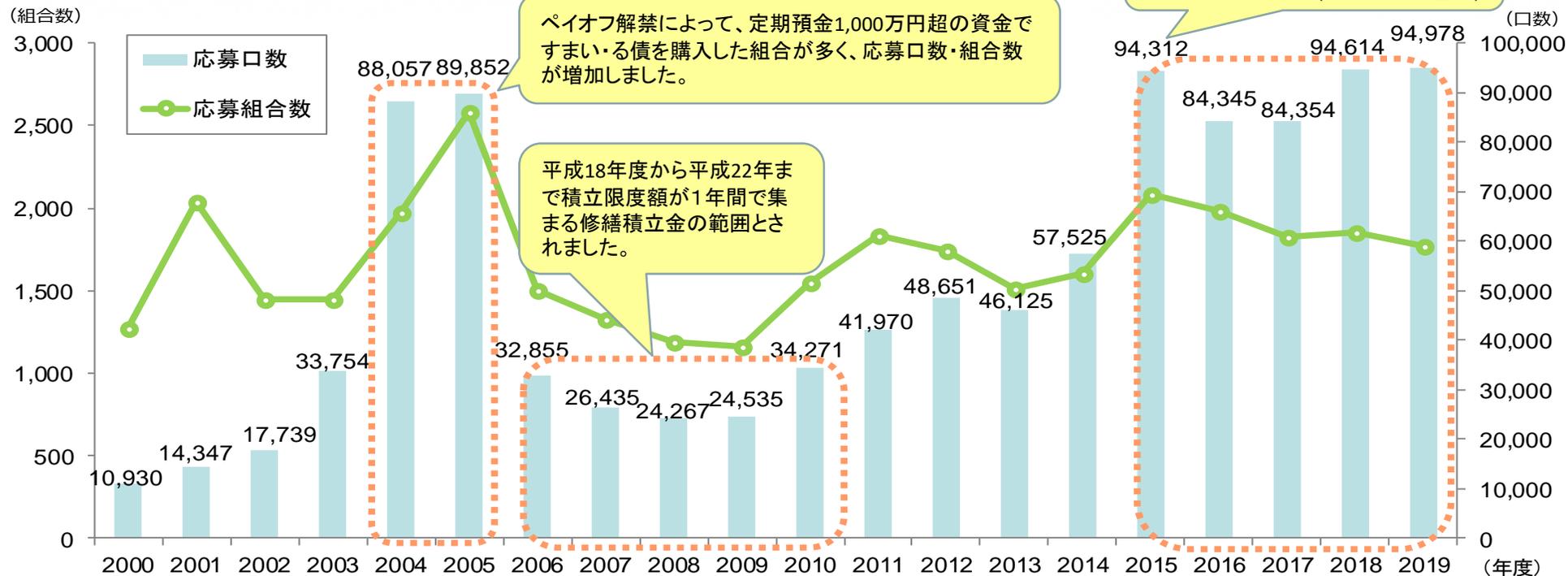
## ■ マンションすまい・る債の利用割合

- ▶ 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4番目に利用されている運用先**です。
- ▶ **全体の約15%**の管理組合にご利用いただいています。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

# ■ 募集結果の推移 (2000-2019年度)



(※)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。

		2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
募集内容	応募受付期間	4/28～9/17 (98営業日)	4/25～9/21 (101営業日)	4/24～9/20 (102営業日)	4/25～9/19 (101営業日)	4/24～9/19 (98営業日)
	債券の利率(※)	0.313%	0.080%	0.152%	0.143%	0.102%
募集結果	応募口数(1口:50万円)	94,312口	84,345口	84,354口	94,614口	94,978口
	応募額	472億円	422億円	422億円	473億円	475億円
	応募組合数	2,082組合	1,986組合	1,827組合	1,853組合	1,765組合
	1組合平均	応募口数 45.3口	42.5口	46.2口	51.1口	53.8口
	応募金額	2,265万円	2,123万円	2,309万円	2,553万円	2,691万円

(※)10年利付債、10年満期時年平均利率(税引前)

## ■ 募集結果の推移 (2000-2019年度)

- ・近年の傾向をみると、築年数の長いマンションからの応募が増えており、築年数の平均も増加傾向にあります(図1参照)。
- ・特に築年数31年以上の高経年マンションからの応募が、2018年度に比べ46組合(2018年度:264組合→2019年度:310組合)増えています。

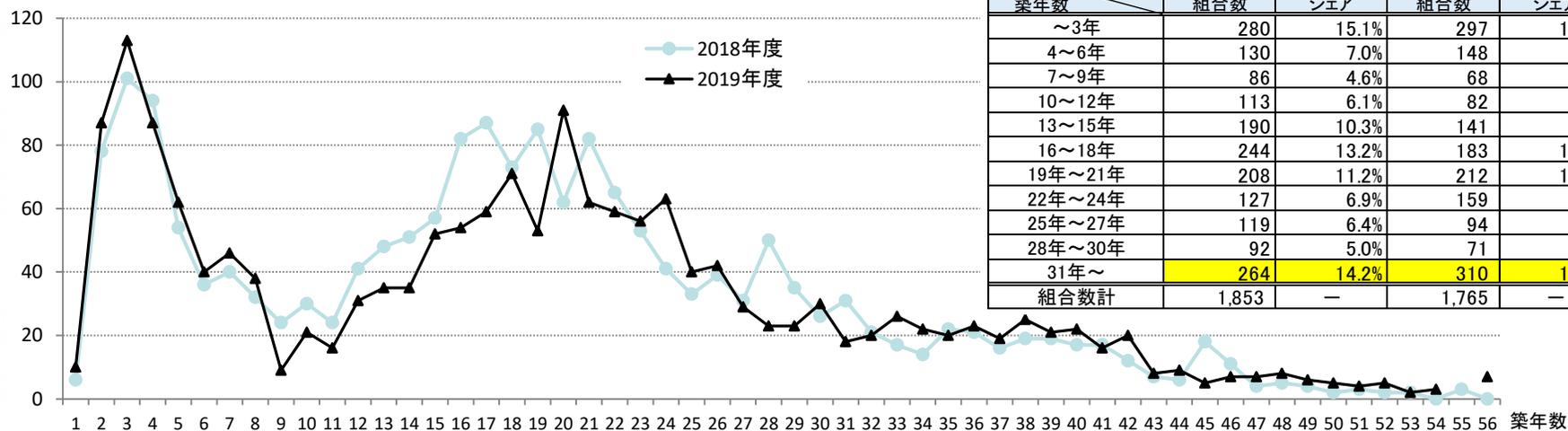
図1 築年数別の応募組合数

(単位:組合)

応募年度 組合数	2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度	
	組合数	シェア								
組合数計	2,082	100.0%	1,986	100.0%	1,827	100.0%	1,853	100.0%	1,765	100.0%
築年数12年以内	782	37.6%	685	34.5%	629	34.4%	609	32.9%	595	33.7%
築年数13~24年	862	41.4%	907	45.7%	783	42.9%	769	41.5%	695	39.4%
築年数25年以上	438	21.0%	394	19.8%	415	22.7%	475	25.6%	475	26.9%
築年数31年以上	235	11.3%	232	11.7%	272	14.9%	264	14.2%	310	17.6%
築年数の平均	16.0年		16.4年		17.2年		17.8年		18.3年	

図2 築年数別の分布

組合数



※2015年度から2019年度までのマンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

# 都道府県別募集結果（2018-2019年度）

都道府県	2019年度					2018年度			都道府県	2019年度					2018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	43	6	1,562	246	36.3	37	1,316	35.6	滋賀県	12	3	541	393	45.1	9	148	16.4
青森県	1	0	2	0	2.0	1	2	2.0	京都府	38	2	1,155	▲152	30.4	36	1,307	36.3
岩手県	2	1	26	▲114	13.0	1	140	140.0	大阪府	166	▲14	9,235	▲492	55.6	180	9,727	54.0
宮城県	32	1	720	▲201	22.5	31	921	29.7	兵庫県	95	3	5,948	2,102	62.6	92	3,846	41.8
秋田県	1	▲1	50	10	50.0	2	40	20.0	奈良県	8	1	129	▲31	16.1	7	160	22.9
山形県	3	2	126	120	42.0	1	6	6.0	和歌山県	1	0	20	10	20.0	1	10	10.0
福島県	2	1	2	▲48	1.0	1	50	50.0	鳥取県	1	▲4	12	2	12.0	5	10	2.0
茨城県	6	▲2	238	▲237	39.7	8	475	59.4	島根県	2	▲2	6	▲12	3.0	4	18	4.5
栃木県	5	2	84	▲26	16.8	3	110	36.7	岡山県	7	3	129	70	18.4	4	59	14.8
群馬県	1	0	13	▲1,187	13.0	1	1,200	1200.0	広島県	37	1	1,888	612	51.0	36	1,276	35.4
埼玉県	159	▲16	8,292	65	52.2	175	8,227	47.0	山口県	7	0	108	▲160	15.4	7	268	38.3
千葉県	147	42	10,390	1,796	70.7	105	8,594	81.8	徳島県	0	▲3	0	▲120	0.0	3	120	40.0
東京都	513	▲14	31,062	▲2,175	60.5	527	33,237	63.1	香川県	8	6	216	204	27.0	2	12	6.0
神奈川県	252	▲47	16,982	1,691	67.4	299	15,291	51.1	愛媛県	7	1	125	43	17.9	6	82	13.7
新潟県	6	▲1	172	▲127	28.7	7	299	42.7	高知県	0	▲1	0	▲10	0.0	1	10	10.0
富山県	10	2	216	▲49	21.6	8	265	33.1	福岡県	83	▲30	2,072	▲728	25.0	113	2,800	24.8
石川県	11	0	290	111	26.4	11	179	16.3	佐賀県	4	3	52	46	13.0	1	6	6.0
福井県	1	▲3	14	▲38	14.0	4	52	13.0	長崎県	7	▲5	219	2	31.3	12	217	18.1
山梨県	3	1	71	▲169	23.7	2	240	120.0	熊本県	9	5	491	455	54.6	4	36	9.0
長野県	1	▲3	49	▲55	49.0	4	104	26.0	大分県	7	1	157	63	22.4	6	94	15.7
岐阜県	3	0	17	▲76	5.7	3	93	31.0	宮崎県	4	2	146	125	36.5	2	21	10.5
静岡県	9	▲4	369	▲399	41.0	13	768	59.1	鹿児島県	6	▲12	88	▲247	14.7	18	335	18.6
愛知県	43	▲17	1,480	▲963	34.4	60	2,443	40.7	合計	1,765	▲88	94,978	364	53.8	1,853	94,614	51.1
三重県	2	2	14	14	7.0	0	0	0.0									

※ 2018年度、2019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

## ■ 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、同一口数で10年間連続して積立が可能です（1回のみでも可能）。
- ・2019年度募集の10年満期時年平均利率は**0.102%**（税引後**0.0865%**）でした。

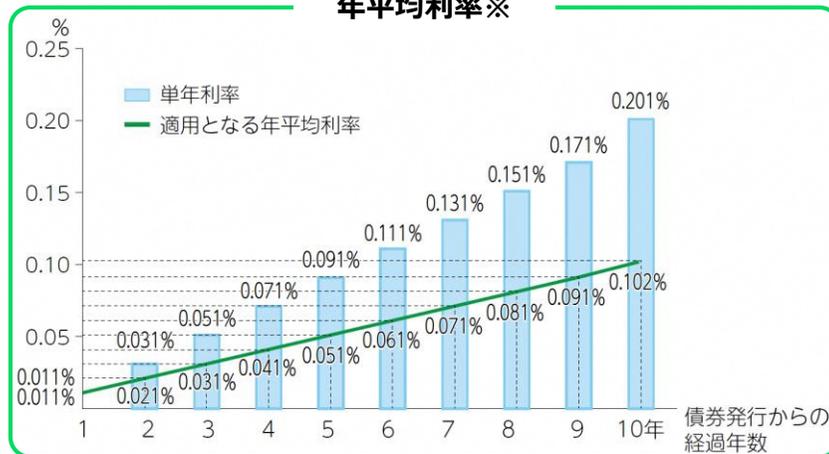
10年債のイメージ図※



機構への  
元本支払

※ 実際の利息の受取額は、毎年異なります。

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。

## ■ マンションすまい・る債の仕組み — 中途換金（買入請求） —

### 👉 中途換金が可能です

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回の積立ての債券発行から1年以上経過すれば中途換金ができます。

※ただし、以下の債券は中途換金できません。

・第2回から第10回までの積立てに係る債券で、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

### 👉 手続き方法

**毎月20日まで**に、マンション管理組合から買入請求があった元金及び利息は、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。

※ 利息については、保有期間までに応じた金額を支払います。

※ **中途換金手数料の負担はありません。**

※ 国債等のような価格変動リスクはなく、元本満額で換金します。

#### <買入請求書の抜粋>

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
--------	---

買入請求書に買入理由を記入していただきます。

ポイント  
1

#### 👉 機構からの確認連絡

マンション管理組合から中途換金の申請時に、組合の意に反して理事長が自己都合で買入請求を行なうことを防ぐために、住宅債券事務センターから**マンション管理組合の会計役員に確認の連絡を行います。**

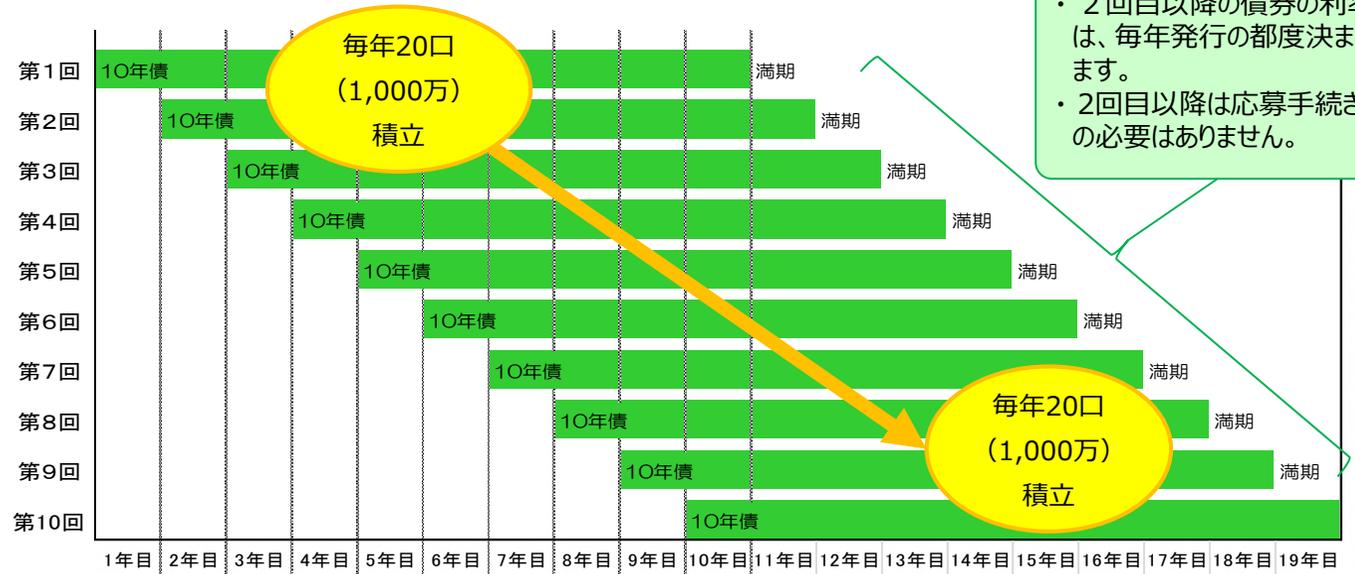
ポイント  
2

#### 👉 中途換金できる口数

保有するマンションすまい・る債の全部又は一部を換金できます。ただし、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。

## ■ マンションすまい・る債 積立方法について

<購入イメージ図>



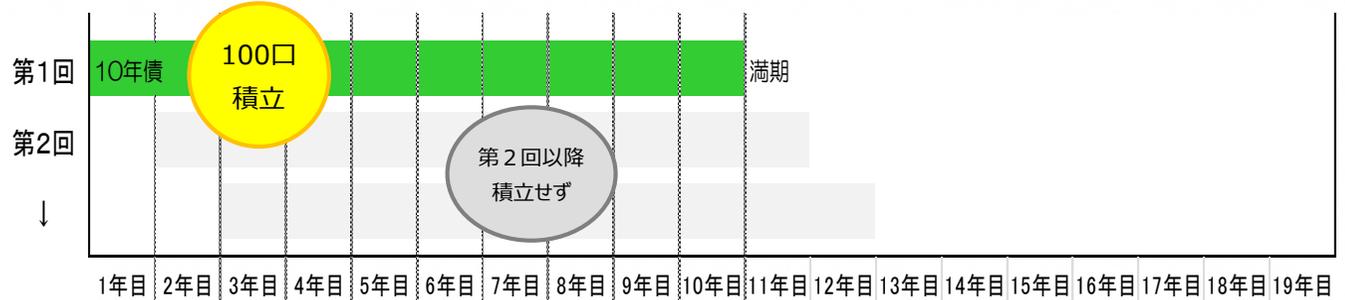
- ・ 2回目以降の債券の利率は、毎年発行の都度決まります。
- ・ 2回目以降は応募手続きの必要はありません。

### A 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

### B 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。**

## ■ マンションすまい・る債 応募要件・特典について

### ○ 応募要件

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

※ 2015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。

### ○ 特典

特典	内容
特典 1	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。 通常の融資金利：年0.61%（2019年11月現在） → すまい・る債保有組合の場合（※1）：年0.41%（2019年11月現在）
特典 2	マンション共用部分リフォーム融資の保証料が約2割引きになります（※2）

（※1）申込み時点で保有している必要があります。 （※2）（公財）マンション管理センターに保証を委託する場合

※すまい・る債は政府保証は付されていません。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」

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	7,015億 (平成30年度末現在、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30年度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・証券化支援業務 (フラット35) <span style="float: right;">2兆2,731億円 (76,972戸)</span></li> <li>・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 <span style="float: right;">2,587億円 (28,524戸)</span></li> </ul>
当期純利益 (平成30年度末)	2,044億円 ※ 8期連続の黒字

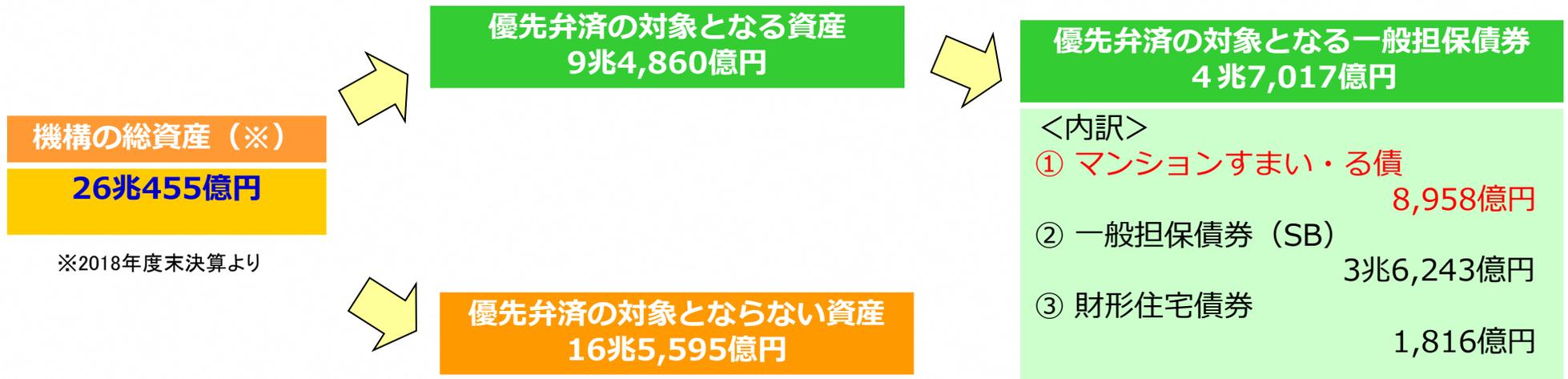
## ■ マンションすまい・る債 安全性について②「格付」

- ・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	2016年12月時点	2017年12月時点	2018年4月時点	2019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)	A +	A +	A +	A +
格付投資情報センター (R&I)	A A +	A A +	A A +	A A +

## ■ 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。
- ・ 2018年度決算時点では、マンションすまい・る債を含む優先弁済の対象となる一般担保付債券の発行残高は約4.7兆円で、これらの弁済に充てられる資産額は機構の総資産（約26兆円）のうち約9.5兆円となっています。



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 手続きの流れについて（2019年度募集の場合）

4月～9月

**応募期間 4/24(水)～9/19(木)**

※応募書類は9/19までの受付郵便局の消印があり、かつ、9/25までに機構住宅債券事務センターに到着した場合に限り、応募を有効とさせていただきます。

10月

**抽せん 10/24 (予定)**

募集口数の枠に達しない場合は抽せんはありません。

11月～2月

**積立用書類の送付 11/15頃**

**積立用書類の返送 11/18(月)～12/25(水) (予定)**

2月

**積立金の振込み 11/18(月)～2/3(月) (予定)**

**債券の発行（機構が保護預り） 2/20(木) (予定)**

## ■ 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 ☎052-971-6903
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 ☎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

### まちづくり融資

まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ ☎03-5800-8104

- 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製、写真複製あるいは、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。



**住宅金融支援機構**  
Japan Housing Finance Agency  
**(旧「住宅金融公庫」)**