



団地まつり2018

リコーリース 団地再生ローンについて

2018年11月20日

リコーリース株式会社
ソーシャルイノベーション本部
ファイナンス第二部 第一グループ
グループリーダー 勝村 健一

商号	リコーリース株式会社	2018年3月31日現在
本社所在地	東京都江東区東雲1-7-12	
資本金	78億9,686万円	
大株主	株式会社リコー	
上場市場	東京証券取引所第一部	
従業員	908名(連結)	
設立	1976年12月	
事業内容	リース・割賦事業、金融サービス事業	
貸金業登録番号	関東財務局長(12)第00286号	

参考・・・【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】について
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

◎参加メンバー

<行政>

国土交通省(住宅局)、東京都(都市整備局)

<マンション管理等の関係団体>

NPO法人全国マンション管理組合連合会、一般社団法人マンション管理業協会、一般社団法人日本マンション管理士会連合会、一般社団法人
マンション計画修繕施工協会 他

<民間金融機関>

みずほ銀行、りそな銀行、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株式会社、**リコーリース株式会社** 他

<有識者>

戒正晴弁護士、篠原みち子弁護士

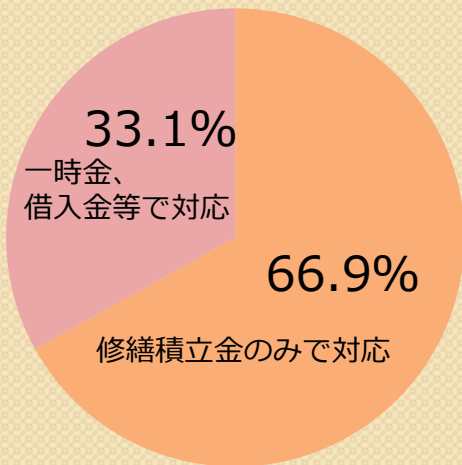
<事務局>

独立行政法人住宅金融支援機構

融資を活用した大規模修繕を実施する管理組合が増加

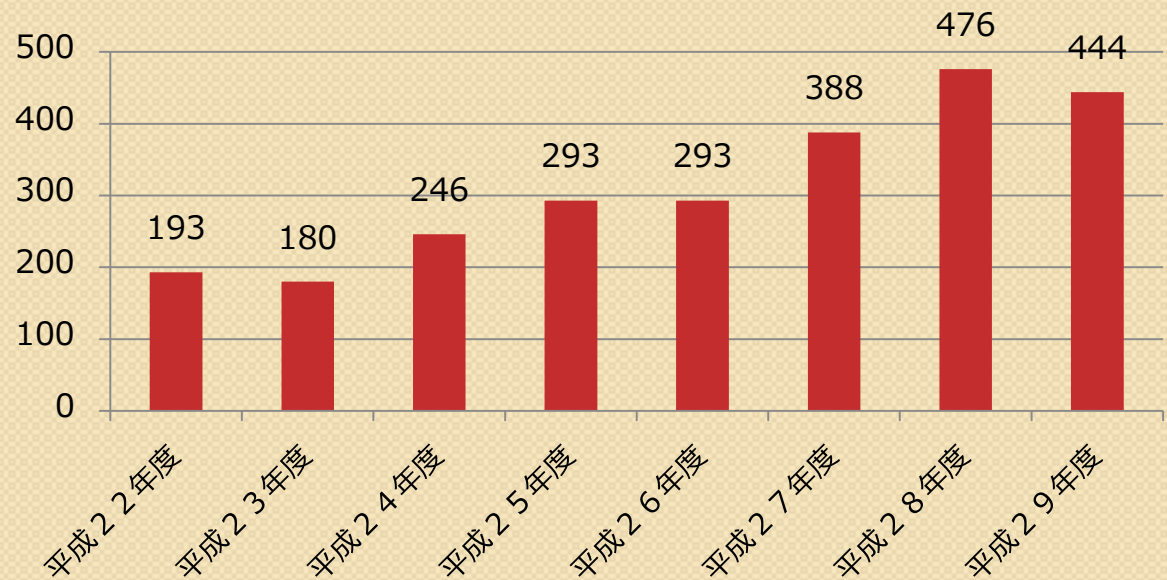
- 国土交通省のデータによると、**約3割**の組合が工事費の調達に一時金・借入金を含め実施。
- 住宅金融支援機構のデータによると直近H29年度ではH22年度と比較し、融資の受理件数が**約2.3倍増加**。

大規模修繕実施時の工事費の調達について



「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の受理件数



「住宅金融支援機構
マンション管理組合向けの制度」より抜粋

借入をする組合が増加している要因

(リコーリースご利用、ご相談実績より)



修繕積立金不足による借入

- ・修繕積立金額が適正額よりも低い
(長期修繕計画に基づいた修繕積立金の増額未対応)
- ・工事額の急激な高騰 (足場、人件費など)

参考・・・専有床面積当たりの修繕積立金の額 (均等積立方式)

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月

- ・国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より抜粋
- ・機械式駐車場がある場合には、別途加算するが本件は省略



その他の要因による借入

- ・主に高経年マンション、団地では修繕積立金の一部をストックする傾向が増加。
(将来の緊急工事などの予定外の出費に備える目的)
- ・長期修繕計画外の耐震・免震工事、玄関扉やサッシの交換などオプション工事を実施)

資金はあるが将来を見据えて、借入を実施、検討する組合様が増加している

リコーリース

日本総合住生活株式会社様（以下J Sという） 提携：団地再生ローンについて

団地再生ローンの目的・・・

修繕・改修等の資金支援をする事により、団地の良好な居住環境を確保するとともに、周辺環境を向上・活性化し持続可能で**住み継がれる団地再生**を推進する事。

・商品について

融資対象	J Sが管理するUR都市機構または地方住宅供給公社が分譲した公団・公社団地の管理組合様
融資額	100万円～2億円
返済方式	元利均等方式
金利	別紙ガイドブックご参照下さい
返済期間	2ヶ月～10年（2回～120回／耐震・免震工事を含む場合は10年超の相談可）
担保	原則不要【但し土地等不動産購入の場合は、不動産に抵当権（又は根抵当権）を設定させていただきます】
連帯保証人	不要
保証料	不要
資金用途	・団地再生に伴う共用部分の修繕資金、および耐震・免震工事資金 ・ 上記以外の団地敷地内におけるグレードアップ、メンテナンス工事等、住生活の向上、活性化に資する再生資金 ・いずれのケースもJ Sが請け負う工事に限定

リコーリース管理組合ローンについて

【多様な資金使途に対応】

大規模修繕工事の他、**つなぎ資金**（助成金や公的融資金など対象）や**借り換え**、不動産購入等様々な資金ニーズに対応可能。

【Face to Face】

管理組合様の抱える問題（資金面）について、親身になってご相談に乗ります。
機械的に融資業務を行うのではなく、ベストなご提案が出来るように心がけています。
（ご希望があれば面談や理事会、総会に参加させて頂いております。）

・商品について

融資対象	マンション管理組合（原則、法人格の有無は問いません） *取扱地域1都3県
融資額	100万円～2億円
返済方式	元利均等方式または一括返済方式
金利	別紙ガイドブックご参照下さい
返済期間	【元利均等方式の場合】2ヶ月～10年 【一括返済方式の場合】1ヶ月～1年
担保	原則不要【土地等不動産購入の場合は不動産に抵当権（又は根抵当権）を設定させて頂きます】
連帯保証人	原則不要（但し審査内容によって必要となる場合もございます）
保証料	不要
資金使途	【元利均等方式の場合】 ・マンション共用部分の修繕資金および耐震・免震工事資金 ・上記を資金使途とする他の金融機関からの借り換え資金 ・その他、管理組合として借入れが必要な資金 【一括返済方式の場合】 ・修繕、耐震・免震工事を資金使途とする助成金、公的融資金等受領までのつなぎ資金

団地再生ローン…ご相談事例

M団地管理組合様のご相談例

団地概要

- ・戸数406戸
- ・築50年

工事予定額 7億円（長期修繕計画上の工事費6億円、オプション工事1億円）
修繕積立金残高 6億円

オプション工事（玄関扉交換）1億円を団地再生ローンにて対応をご検討。

T団地管理組合様のご相談例

団地概要

- ・戸数150戸
- ・築43年

工事予定額 8,500万円（長期修繕計画上の工事費）
修繕積立金残高 約1億5,000万円

工事代金の内、4,000万円の借入を検討。

⇒来年度の排水管更新工事に備え、修繕積立金を温存するもの。

本日はご静聴頂き、誠に有難う御座いました

【リコーリース管理組合ローンのお問い合わせ先】

リコーリース株式会社
ソーシャルイノベーション本部
ファイナンス第二部 勝村

お電話でのお問い合わせは下記まで

0120-855-388（受付時間；平日9：00～17：25）