

平成30年度

団地まつりセミナー

ファイナンス面から見たマンションの再生支援

【ご注意】 この資料は、団地まつりセミナー専用として、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。マンション共用部分リフォーム融資及びマンションすまい・る債の詳細につきましては、制度チラシ又は機構HPによりご確認ください。



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

平成30年11月21日

住宅金融支援機構のプロフィール

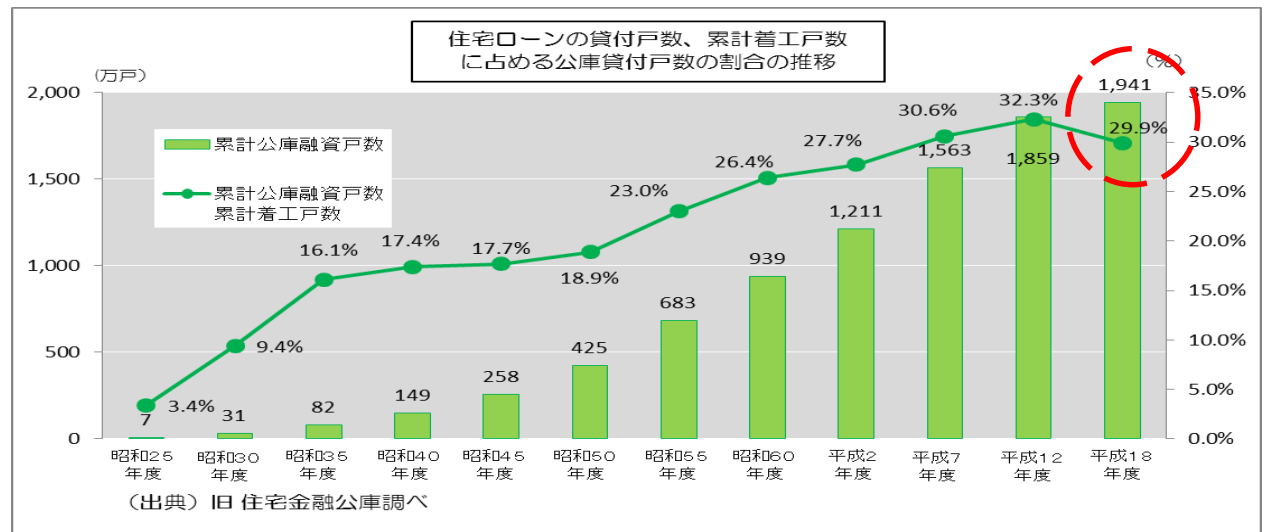
当機構は独立行政法人住宅金融支援機構法という法律に基づき設立された国の機関です！

年 月	事 項	年 月	事 項
昭和25年6月	・住宅金融公庫設立	19年4月	・住宅金融公庫廃止
平成13年3月	・資産担保証券(MBS)の発行を開始	・独立行政法人住宅金融支援機構設立	
15年10月	・証券化支援事業(買取型)(現在の「フラット35(買取型)」)を開始	23年5月	・東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資及び返済方法の変更の制度を拡充(当初5年間の融資金利0%、返済金の払込みの据置等)
17年6月	・「フラット35(買取型)」に係る優良住宅取得支援制度(現在の「フラット35S」)を開始	23年11月	・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を開始
17年7月	・独立行政法人住宅金融支援機構法公布		
18年9月	・一般担保債券(SB)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。



■ 住宅金融支援機構の管理組合向けサービス

マンションの一生を金融面からバックアップします。

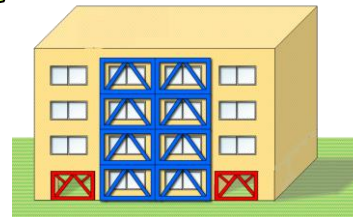
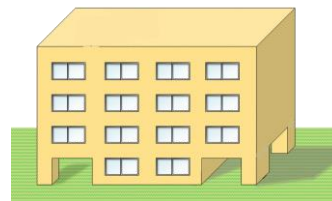
マンションすまい・る債

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



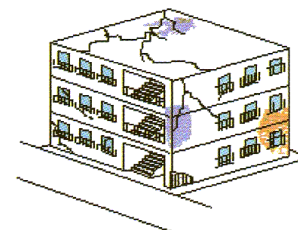
マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します



マンション建替え融資

老朽化したマンションの建替え費用をご融資します



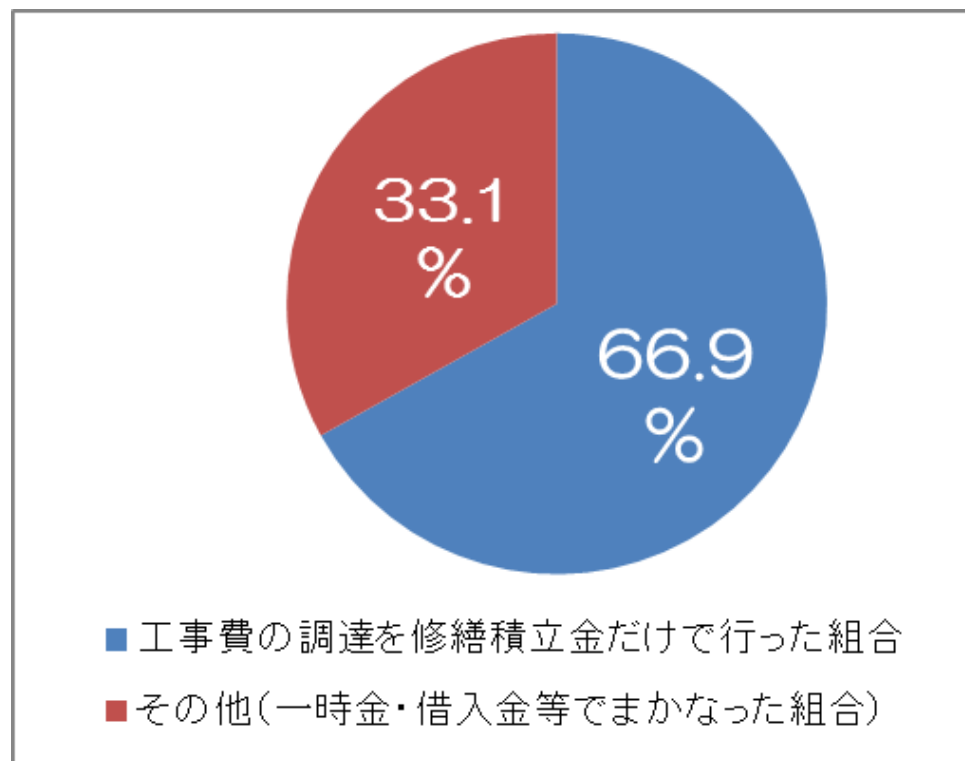
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

I 「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



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ マンション共用部分リフォーム融資とは、

- 分譲マンションの大規模修繕や耐震工事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。
- 機構のマンション共用部分リフォーム融資は大きく分けて5つの特長があります。
 - 【特長①】 全期間固定金利です。
 - 【特長②】 耐震改修工事を行う場合、融資金利を一定程度引下げます。
 - 【特長③】 マンションすまい・る債積立組合は、融資金利を年0.2%引下げます。
 - 【特長④】 無担保での借りが可能です。
→(公財)マンション管理センターの保証
 - 【特長⑤】 法人格の有無は問いません。

■ 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0.54%	年0.34%
【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0.31%	年0.11%

※上記金利は、平成30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。

東京都下では「平成30年度マンション改良工事助成」がご利用いただけます。

- ・住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の金利について、都が1%を上限として最長10年間、利子補給いただけます。
- ・旧耐震基準のマンション(建築確認がS56.5.31以前)については、耐震診断又は簡易な耐震診断を実施していることが申込み資格です。

詳細は都のホームページをご確認ください。

www.mansion-tokyo/kanri/02syuzen-josei.html

■ マンション共用部分リフォーム融資の商品概要

資金使途	マンション管理組合がマンションの共用部分をリフォームするための資金
ご利用いただける管理組合	- 次の事項等が管理規約又は総会の決議で決められていること。 ① マンション共用部分のリフォームをすること。 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 修繕積立金を返済金に充当できること及び本返済には修繕積立金を充当すること。 ④ 組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する事項 ⑤ （公財）マンション管理センターに保証委託すること。 2 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ことが、管理規約又は総会の決議で決められていないこと。 3 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内となること。 4 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。また管理費や組合費と区分して経理されていること。 5 マンションの管理者又は管理組合法人の代表理事が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。 6 反社会的勢力と関係がないこと。
融資限度額	工事費の80%又は150万円(耐震改修の場合は500万円)×住宅戸数のいずれか低い額
返済期間	1年以上10年以内（1年単位）
担保	不要
保証料	（公財）マンション管理センターへの保証料の支払が必要です。
返済方法	元利均等返済又は元金均等返済

機構ホームページから全体版をダウンロードできます。（総会添付資料としてご利用ください。）

機構ホーム＞個人のお客さま＞マンション管理組合のお客さま＞マンション共用部分リフォーム融資のご案内

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/doc.html> 「○参考書式」のところ参照

■ 共用部分リフォーム融資の手続の流れ等

主な条件

■ 管理規約や総会決議の定め

- ・ 機構から資金を借入れ
- ・ マンション管理センターに保証委託 等

■ 毎月の返済額

- ・ 毎月の返済額が積立金の80%以内

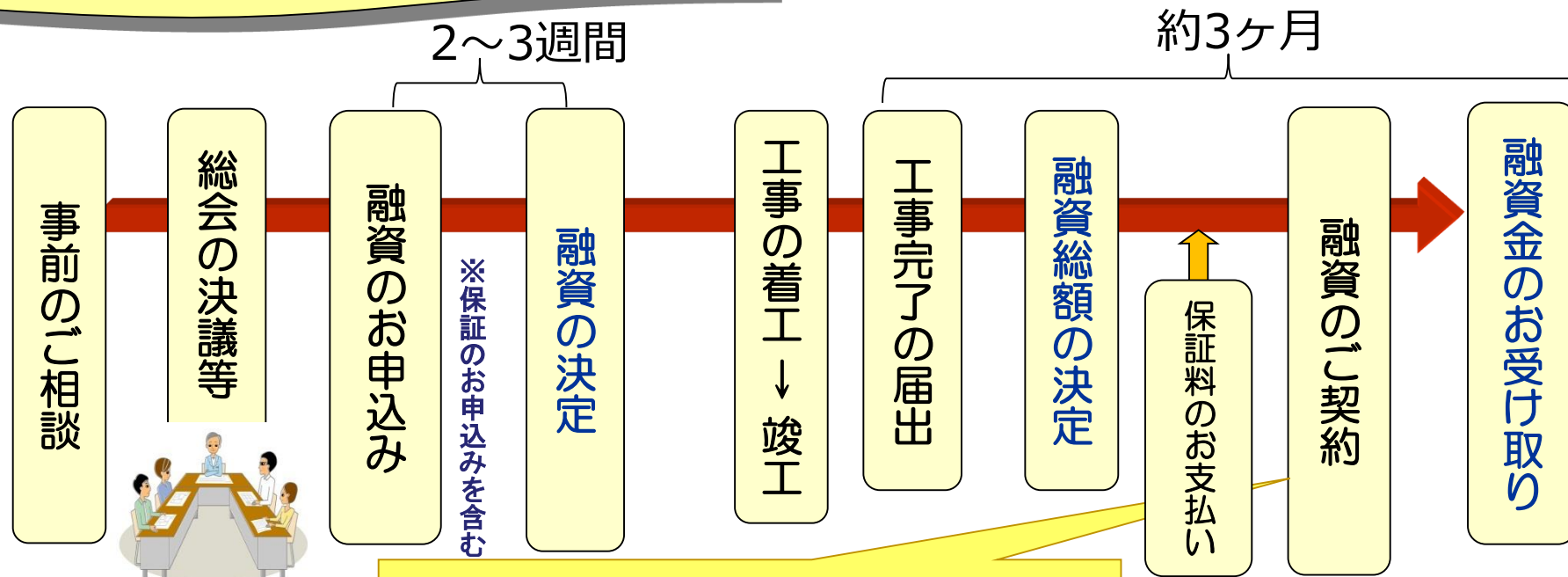
■ 修繕積立金の積立状況

- ・ 積立金の滞納割合が10%以内
- ・ 管理費との区分経理

平成27年10月から

組合の通帳印で融資のお申込みとご契約が可能になりました！

事務手続の流れ



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。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

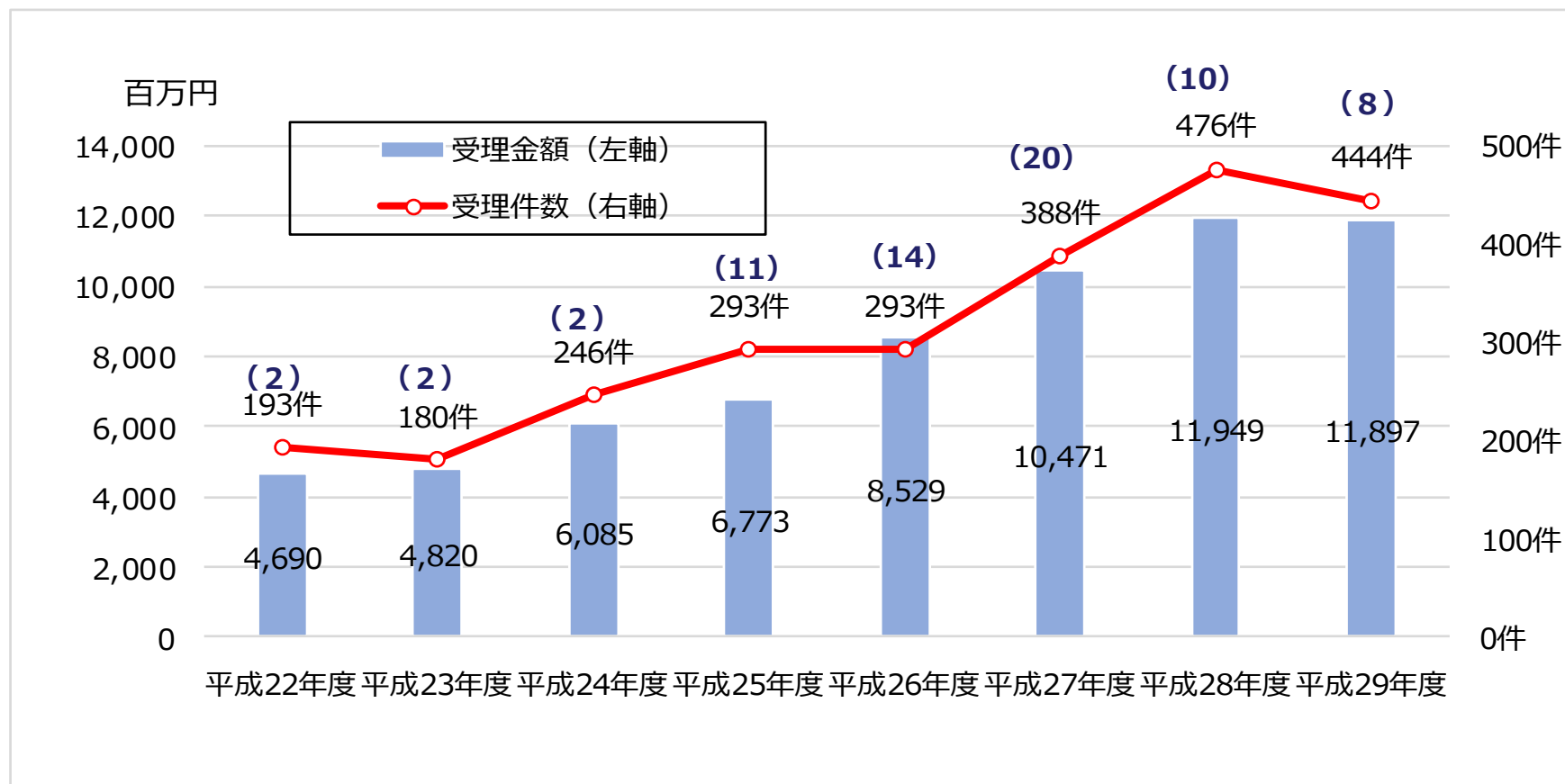
■ 融資額の計算

- 融資額は、次のa又はbのいずれか低い額を限度とします。
 - a 工事費の80%
 - b 150万円（耐震改修を伴う場合は500万円） × 住宅戸数
 - ※ 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）
 - ※ 補助金等の交付がある場合は、a若しくはbの限度額又は工事費から補助金等を差し引いた金額のいずれか低い額となります。
 - 毎月の返済額は、「毎月徴収する修繕積立金の額」の80%以内としてください。
なお、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。
- 【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。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

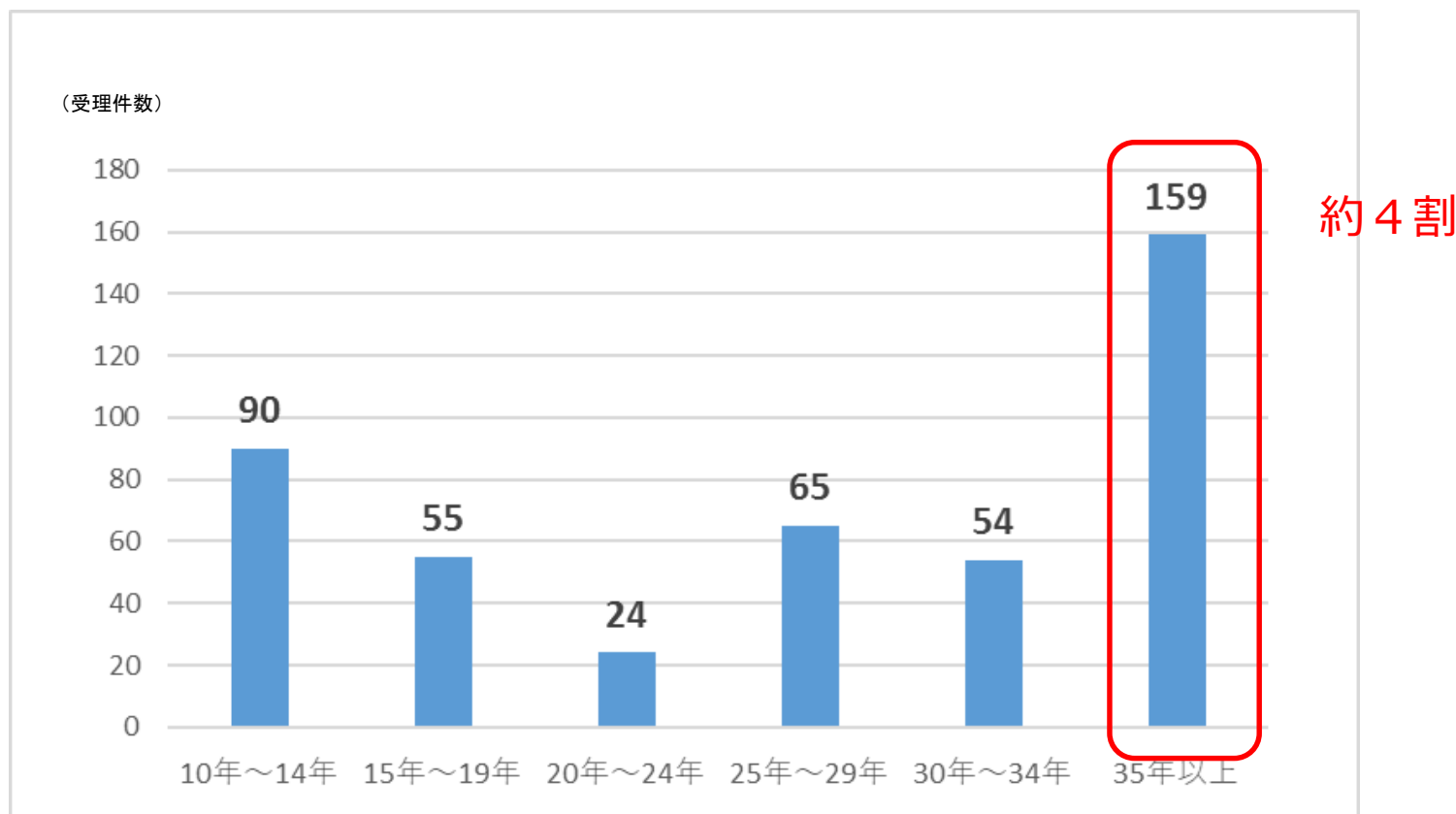
マンション共用部分リフォーム融資の受案件数・金額

() 内は耐震改修工事の件数



■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

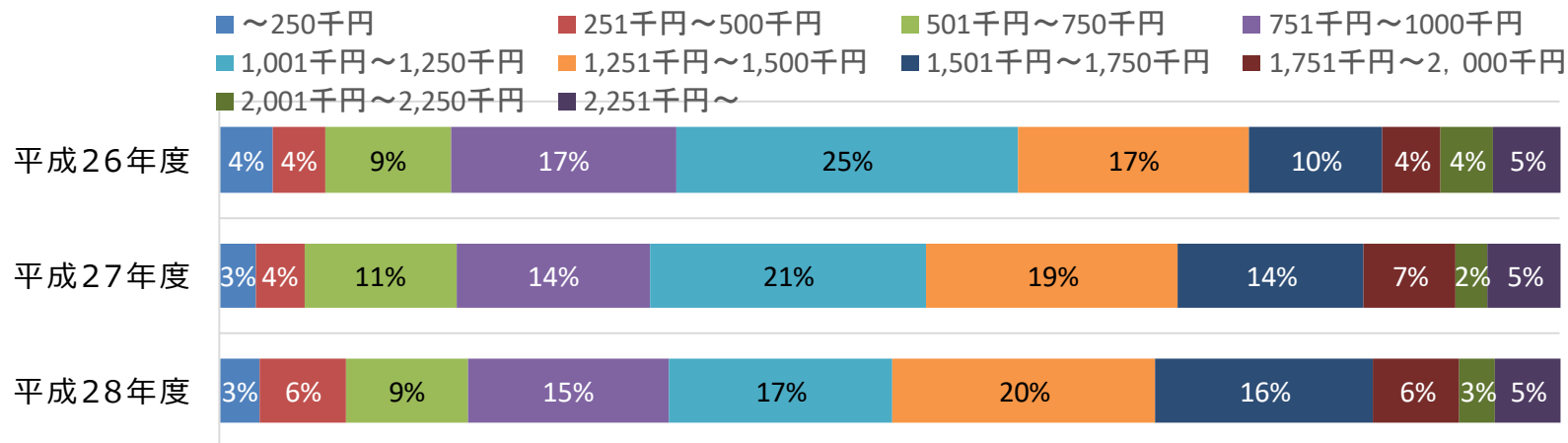
マンション共用部分リフォーム融資の築年数の分布
(平成29年度受理件数)



■ マンション共用部分リフォーム融資の詳細分析①

● 工事費（戸当たり単価）

<通常の共用部分リフォーム融資案件>



n=279

平均 1,212千円/戸

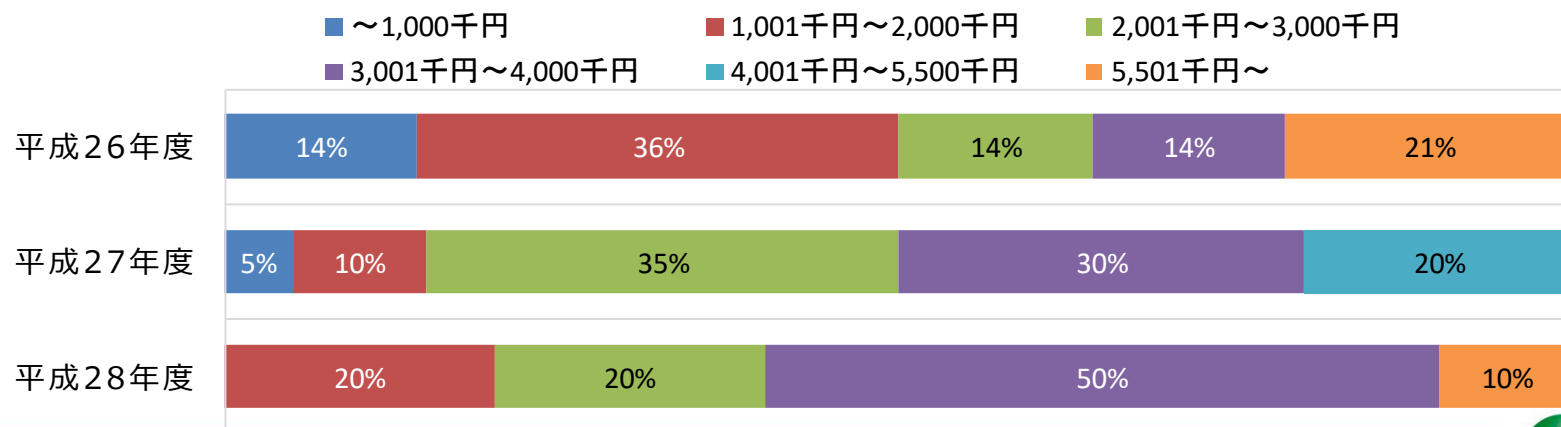
n=368

平均 1,263千円/戸

n=466

平均 1,248千円/戸

<耐震改修工事を含む共用部分リフォーム融資案件>



n=14

平均 2,907千円/戸

n=20

平均 3,039千円/戸

n=10

平均 3,059千円/戸

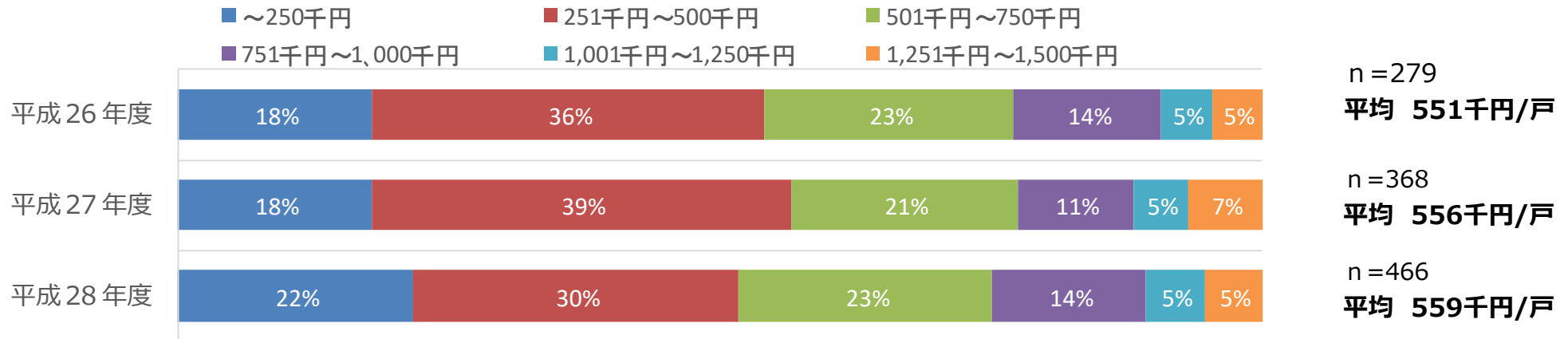


住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

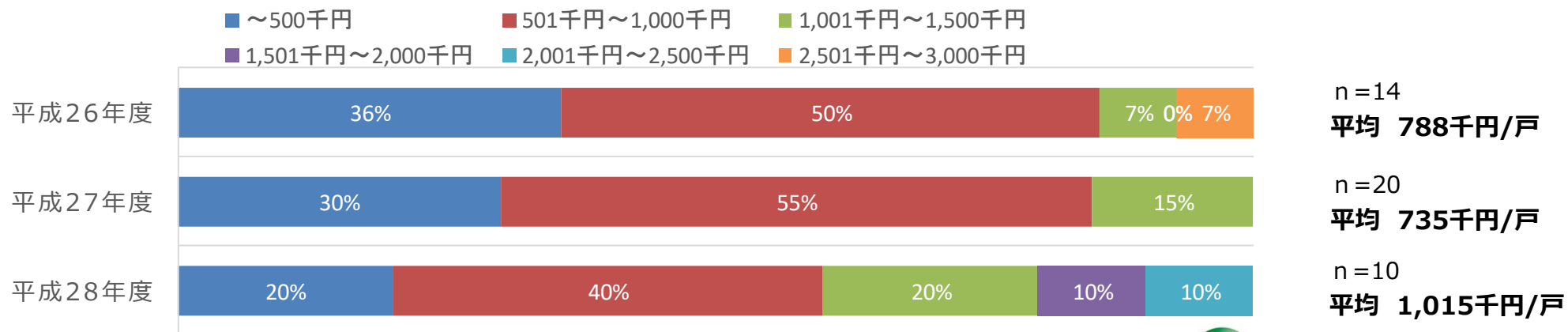
■ マンション共用部分リフォーム融資の詳細分析②

● 融資額（戸当たり）

<通常の共用部分リフォーム案件>



<耐震改修工事を含む共用部分リフォーム案件>

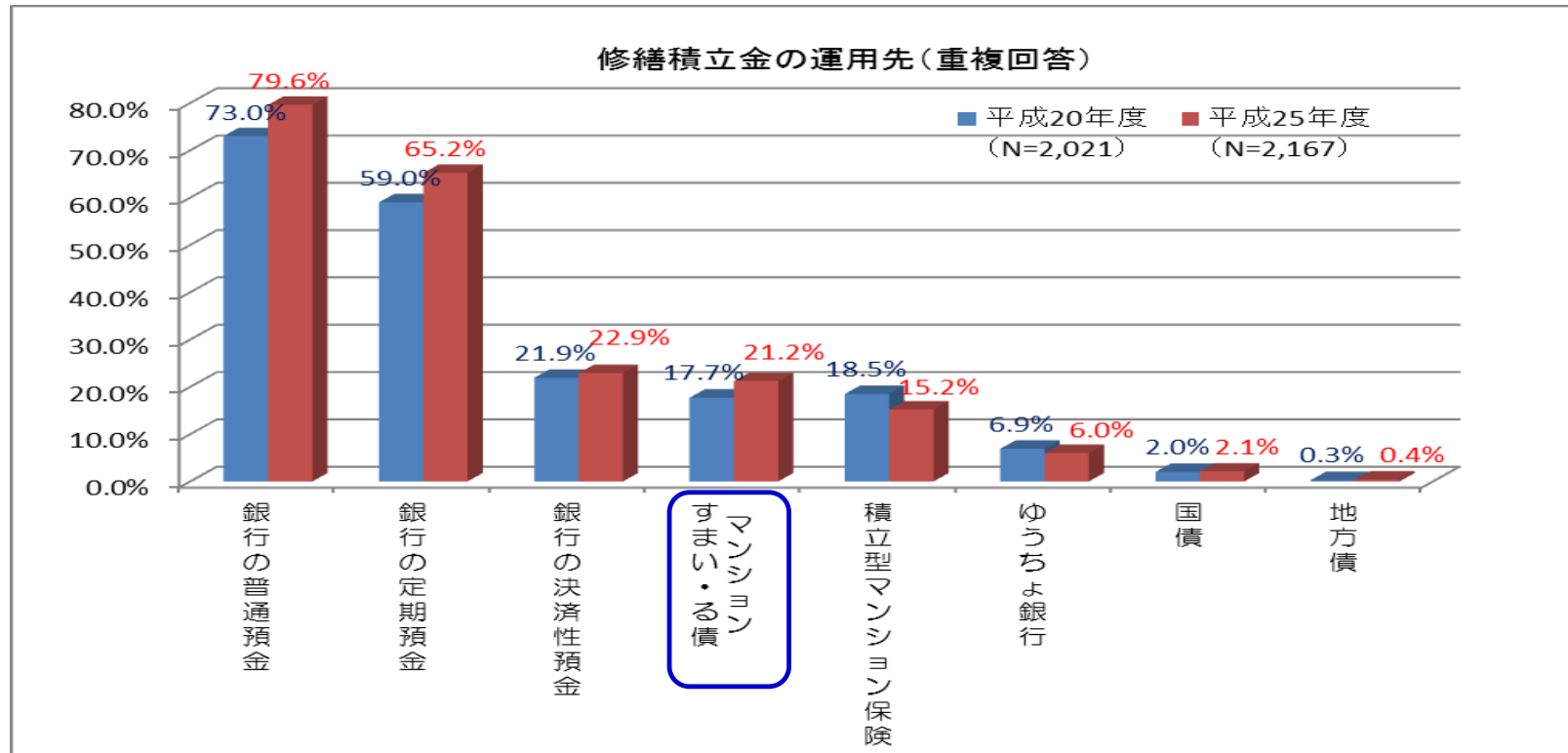


平成30年度の募集は
終了しております。

Ⅱ 「マンションすまい・る債」について

■ 修繕積立金の運用方法について

- ・国土交通省のマンション総合調査によると、修繕積立金の運用先は、銀行の普通預金、定期預金、決済性預金、マンションすまい・る債の順に保管されていることがわかります（重複回答）。
- ・ほぼ全ての管理組合が将来の修繕に備え、比較的安全な運用を行っていることが把握できます。
- ・「マンションすまい・る債」は約2割の管理組合にご利用いただいています。

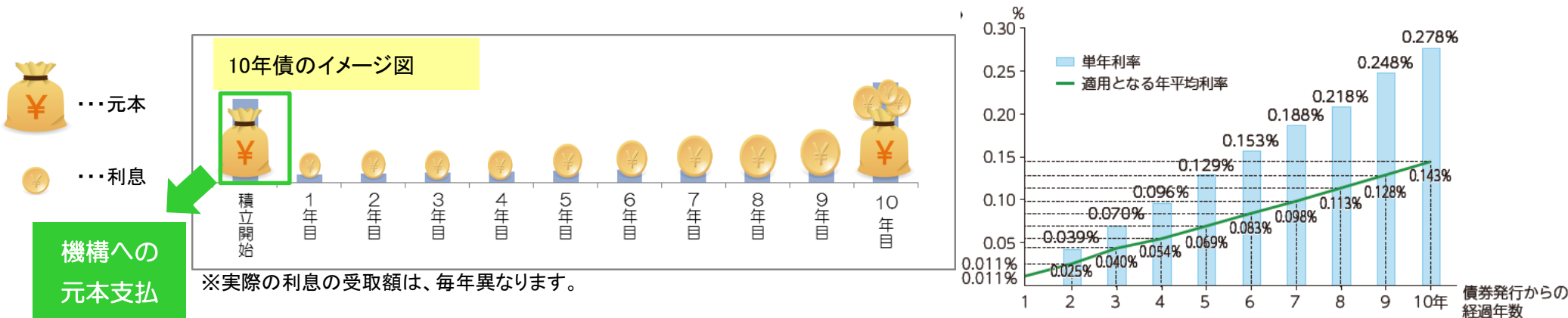


国土交通省：「平成25年度マンション総合調査」より抜粋

■ 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。

■ 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

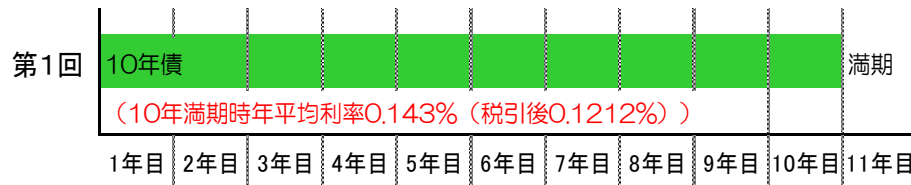
※平成27年度より修繕積立金の平均月額の要件は撤廃されておりますので、過去に当該要件によりお申込みができなかった管理組合様も対象となります。

■ マンションすまい・る債 利息受取について

A管理組合

修繕積立金1,000万円、1回（20口）を購入した際の元金と利息について

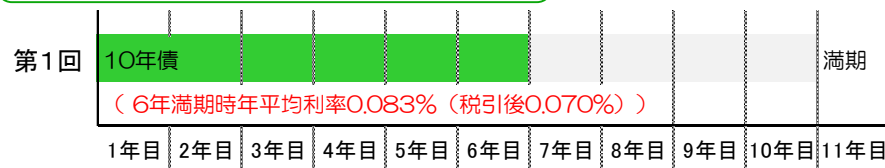
10年間保有した場合



	金額	単年利率	(税引前)受取金額	(税引後)受取金額
1年目	10,000,000	0.011%	1,100	940
2年目		0.039%	3,900	3,320
3年目		0.070%	7,000	5,940
4年目		0.096%	9,600	8,140
5年目		0.129%	12,900	10,940
6年目		0.153%	15,300	12,960
7年目		0.188%	18,800	15,940
8年目		0.218%	21,800	18,480
9年目		0.248%	24,800	21,020
10年目		0.278%	27,800	23,560
合計額		0.143%	143,000	121,240

(年平均利率)

6年間保有した場合(中途解約)



	金額	単年利率	(税引前)受取金額	(税引後)受取金額
1年目	10,000,000	0.011%	1,100	940
2年目		0.039%	3,900	3,320
3年目		0.070%	7,000	5,940
4年目		0.096%	9,600	8,140
5年目		0.129%	12,900	10,940
6年目		0.153%	15,300	12,960
合計額		0.083%	49,800	42,240

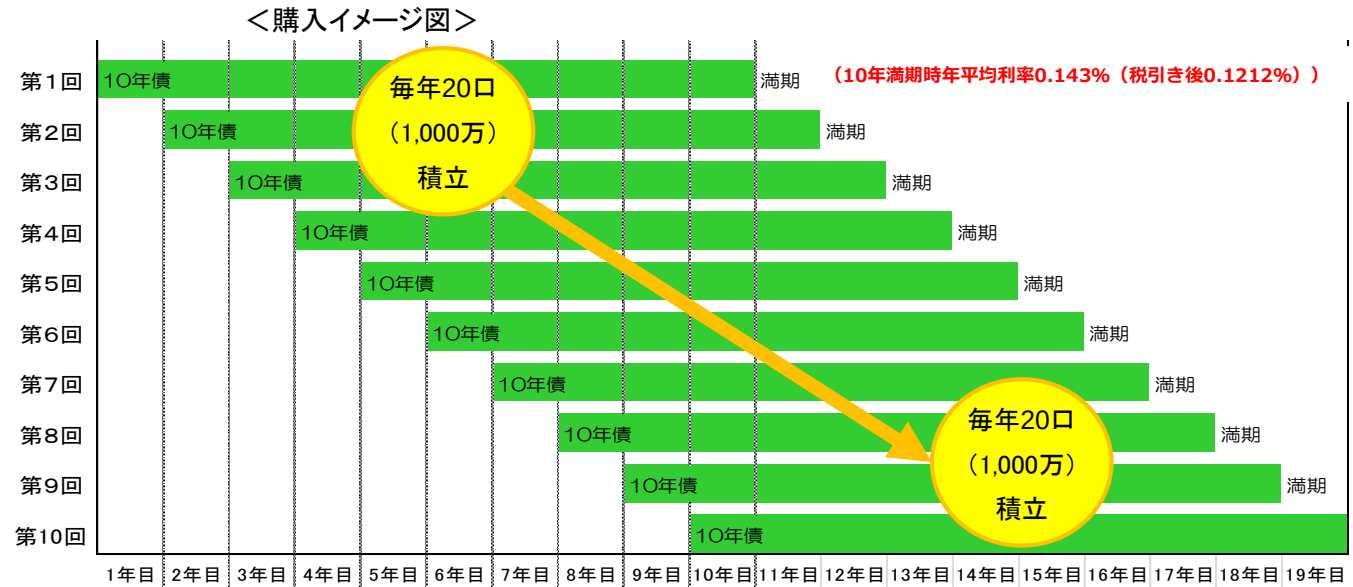
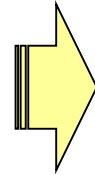
(年平均利率)

期間満了、中途解約問わず元本に加えて約束された利息が機構より支払われます。

■ マンションすまい・る債 積立方法について

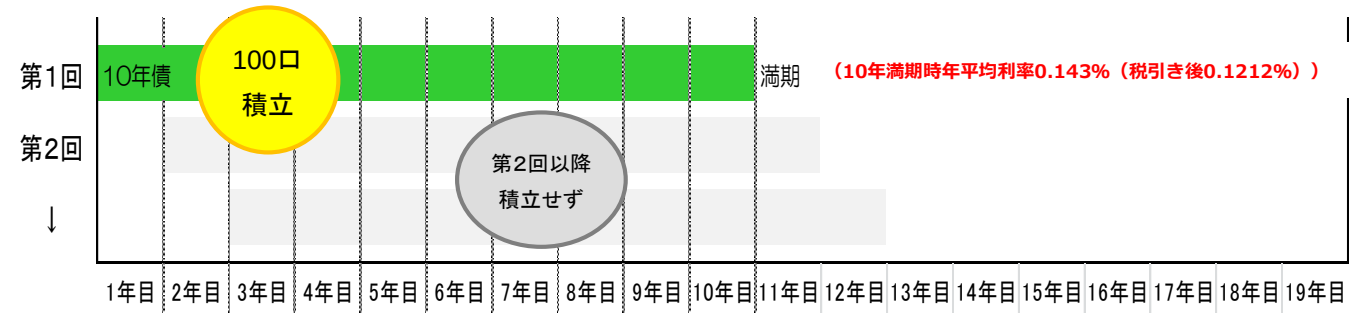
B管理組合

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。

※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29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29年度)	証券化支援業務(フラット35) 2兆51,56億円(87,551戸) 共用リフォーム融資、まちづくり融資等の直接融資 2,298億円(22,684戸)
当期純利益	1,962億円 ※7期連続の黒字

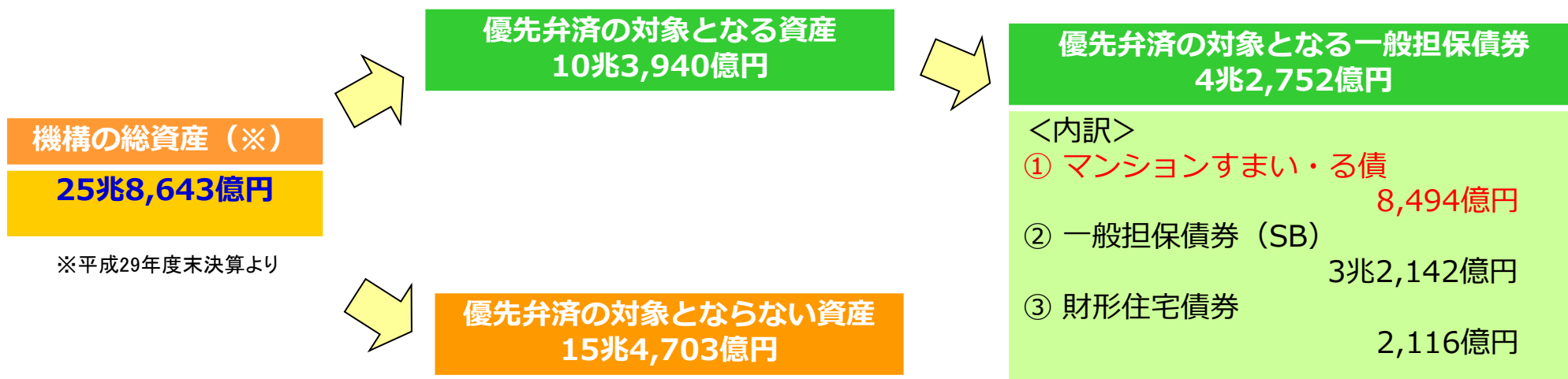
■ マンションすまい・る債 安全性について②「格付」

- ・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26年12月時点	平成27年12月時点	平成28年12月時点	平成29年12月時点
スタンダード&プアーズ レーティングジャパン(S&P)	AA-	AA-	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。
- ・現在の機構の弁済に充てられる資産10兆円に対し、優先弁済の対象となる債券は4.2兆円です。



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 手続きの流れについて



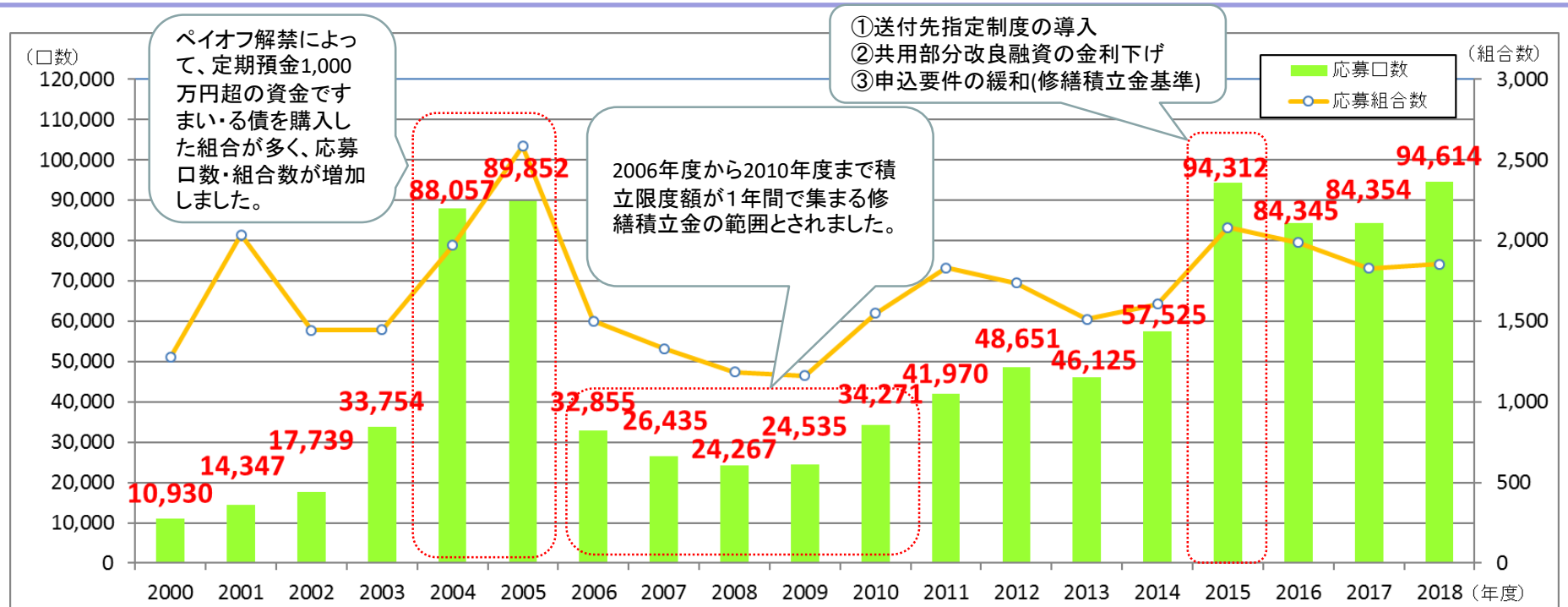
■ マンションすまい・る債 特典について

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：0.54%（平成30年11月現在） → すまい・る債保有組合の場合（※2）：0.34%
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。

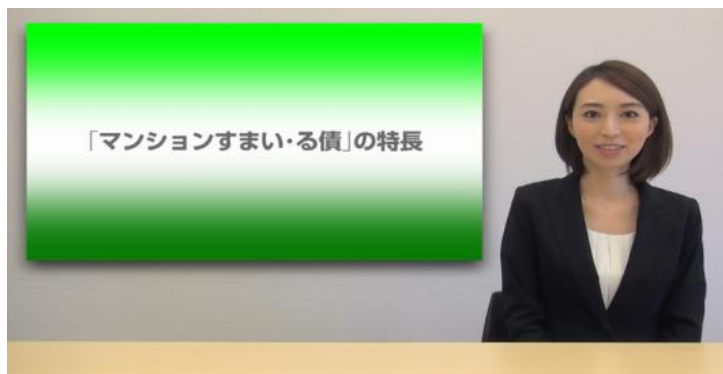
応募状況の推移



過去5年間の応募状況			2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
募集内容	応募受付期間		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)	4/25～9/19 (101営業日)
	債券の利率(※)		0.337%	0.313%	0.080%	0.152%	0.143%
募集結果	応募口数(1口:50万円)		57,525口	94,312口	84,345口	84,354口	94,614口
	応募額		288億円	472億円	422億円	422億円	473億円
	応募組合数		1,607組合	2,082組合	1,986組合	1,827組合	1,853組合
	1組合平均						
	応募口数		35.8口	45.3口	42.5口	46.2口	51.1口
	応募金額		1,790万円	2,265万円	2,123万円	2,309万円	2,553万円

マンションすまい・る債の動画を作成しました！

画面イメージ



マンションすまい・る債の商品性を紹介した動画を作成し、平成28年10月24日から機構ホームページに掲載しております。

【マンションすまい・る債の特長】

- 特長1** 国の認可を受けて発行している債券
利付き10年債、1口50万円から購入可能
※利息は、債券発行時に決定された利率にて毎年のお支払い
- 特長2** 最大10回継続して積立可能
※一度の新規応募により、同一口数で継続して積立てをする場合
- 特長3** 初回債券発行日から1年以上経過すれば
換金可能、手数料なし
※共用部分の修繕工事費に充てる等の場合に中途換金を行うことができます。



【動画の構成内容】

1. 住宅金融支援機構及び「マンションすまい・る債」商品性について
2. 「マンションすまい・る債」積立要件及び仕組み
3. 「マンションすまい・る債」債券の安全性
4. 「マンションすまい・る債」応募手続きとスケジュール

Ⅲ 「融資事例の紹介」について

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

- 本資料における記述は、当機構のマンション共用部分リフォーム融資等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。
- 本資料は、作成日時点で、当機構が一般に信頼できると判断した資料に基づいて作成されたものですが、情報の正当性・確実性を当機構で保証するものではありません。
- 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。

マンションすまい・る債のお問い合わせ先

住宅債券専用ダイヤル 9:00～17:00(土日、祝日、年末年始は休業)

TEL: 0120-0860-23 ホームページ: <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

マンション共用リフォーム融資等のお問い合わせ先

まちづくり業務部マンション再生・再開発支援グループ 9:00～17:00(土日、祝日、年末年始は休業)

TEL: 03-5800-9366 FAX: 03-5800-9369

ホームページ: <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>