

修繕・改修時に使える固定金利ローン 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改修工事等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。

さらに!

【マンションすまいる債】
との併用で
特典アリ!



マンション共用部分リフォーム融資

5つのうれしいポイント

1 借入申込み時点で返済額が確定し、
返済計画が立てやすい

全期間固定金利です

2 築年数・規模を問わず
マンション管理組合の

法人格の有無も問いません

3 (公財)マンション管理センターの保証を利用することで、

担保は必要ありません

4 耐震改修工事^{※1} 又は浸水対策工事^{※2}を行うことにより、

融資金利を一定程度^{※3}引き下げます

5 「マンションすまい・る債」^{※4}の積立により、

融資金利を年0.2%引き下げます^{※5}

※1 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に定める計画の認定を受け耐震改修を行うもの等が対象となります。詳しくは、P13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。

※2 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン(令和2年6月(国土交通省・経済産業省))」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める工事(止水板又は防水扉の設置等)を行うものが対象となります。詳しくは、P13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。

※3 金利の引下げ幅につきましては、毎月見直します。

※4 「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の積立をサポートするために機構が発行しているマンション管理組合向けの債券です。

※5 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。

マンション住民の
合意形成もしやすい!



商品概要

資金使途	<p>マンション管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行うための資金</p> <p>(*) 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります。この場合、本ご案内に記載している内容と手続等が異なりますので、詳細はP13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。</p> <p>(*) ローンのお借換えには利用できません。</p>
ご利用いただける管理組合	<ol style="list-style-type: none"> 1 次の事項等が管理規約又は総会の決議^{*1}で決められていること。 <ol style="list-style-type: none"> ① マンション共用部分の工事をする事。 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 本返済には修繕積立金を充当すること。 ④ (公財)マンション管理センターに保証委託すること。 ⑤ 組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する事項 2 管理規約において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旨の定めがないこと。 3 修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が原則として10%以内であること。また、修繕積立金が、管理費や組合費と区分して経理されていること。 4 マンションの管理者又は管理組合法人の代表理事が原則として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。 5 反社会的勢力と関係がないこと^{*2}。
融資額の上限	<p>以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額の上限となります。 (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。))</p> <p>【工事費等から決まる融資額の上限】</p> <p>① 融資対象工事費(- 補助金)</p> <p>【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】</p> <p>② 毎月徴収する修繕積立金^{*3}×80%以内^{*4}÷毎月の返済額^{*5}×100万円</p> <p>(*) 既に他の借入れがある場合は、今回の融資額に係る借入金の毎月の返済額に当該借入れに係る毎月の返済額を加えた額が、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内であることが必要です。</p>
返済期間	<p>1年以上10年以内(1年単位)</p> <p>(*) 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合に限り、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。</p> <p>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、⑧ 浸水対策工事</p>
担保	必要ありません。
保証人・保証料	(公財)マンション管理センターの保証をご利用いただきます。 なお、保証料はお客様の負担となります。
火災保険	必要ありません。
返済方法	元利均等返済又は元金均等返済
手数料	<ul style="list-style-type: none"> ● 融資手数料:必要ありません。 ● 繰上返済手数料:必要ありません。

*1 決議を行う総会において、「商品概要説明書」等、機構所定の書式を配布した上で理事長等が内容を説明し、その旨を当該総会の議事録に記載していただく必要があります。

*2 マンション管理組合の組合員が反社会的勢力に該当する場合、住戸が反社会的勢力の事務所等として使用されている場合等もご融資できません。

*3 返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その額を含みます。

*4 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、毎月徴収する修繕積立金の額の60%以内とする必要があります(詳細は「マンション共用部分リフォーム融資のご案内(詳細版)」をご覧ください)。

*5 借入金100万円当たりの毎月の返済額をいいます(詳細は「マンション共用部分リフォーム融資 融資金利について」をご覧ください)。

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/files/100011980.pdf>)



ご注意

- 審査の結果、お客様のご要望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 上記は(公財)マンション管理センターへ保証を委託する場合の融資条件です。保証を委託しない場合は、融資条件が異なります。

融資額の上限

次の①又は②のうち、いずれか低い額が融資額になります。

※ 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)。

【工事費等から決まる融資額の上限】

① 融資対象工事費(－ 補助金)

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

② 毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷毎月の返済額×100万円

① 融資対象工事費(融資対象工事費に係る補助金等の交付がある場合は当該補助金等を除いた額)

<計算例> 工事費等から決まる融資額の上限

融資対象工事費 32,000千円

補助金 2,000千円

融資対象工事費 32,000千円

－ 補助金 2,000千円

= 30,000千円 ①

② 毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷毎月の返済額×100万円

※ 既に他のお借入れがある場合は、今回の融資に係る借入金の毎月の返済額に当該借入れに係る毎月の返済額を加えた合計額が、毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内であることが必要です。

※ 返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その額を毎月徴収する修繕積立金額に含みます。

※ 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、毎月徴収する修繕積立金の額の60%以内とする必要があります。

<計算例> 管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

毎月徴収する修繕積立金 300千円

× 80% =

最大の毎月返済額 240千円

借入金100万円当たりの毎月の返済額(金利0.70%で10年返済の場合)

8,630円

最大の毎月返済額 240千円

÷

借入金100万円当たりの
毎月の返済額

8,630円

× 100万円 =

27,800千円 ②

<計算例> 最終的な融資額の上限

工事費等から決まる融資額の上限

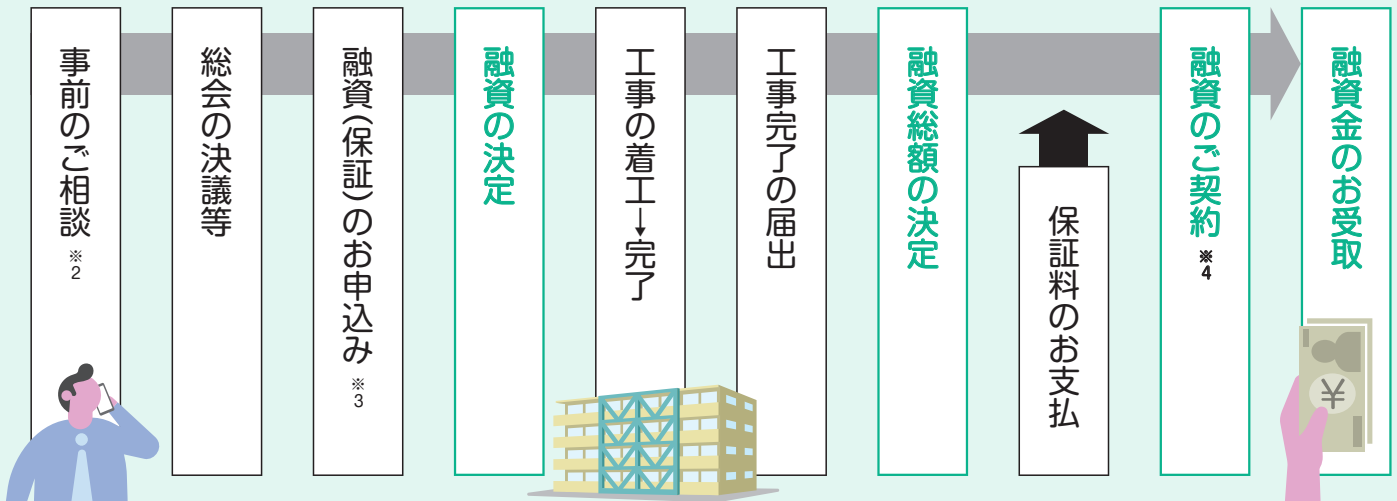
30,000千円 ①

管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

27,800千円 ②

①又は②のうち、低い額である②27,800千円が融資額の上限となります。

手続の流れ ※1



※1 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用のみの場合も融資の対象となります。この場合、本ご案内に記載している内容と手続等が異なりますので、詳細はP.13の「融資に関するお問合せ先」にご相談ください。

※2 総会の決議を行う前にP.13の「融資に関するお問合せ先」にご相談ください。

※3 一旦お申込みされますと、申込日から6か月を経過する日の属する月の月末までは、お申込みのやり直し(辞退等の後の再度の申込み)はできません。

※4 融資のご契約以降は、機構業務取扱金融機関で手続を行っていただきます。資金のお受取りはご契約から約1か月から1か月半後になります。

お申込み時の提出書類については機構HPも併せてご覧ください。
<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/doc.html>



提出書類

添付書類	
1	マンション共用部分リフォーム融資借入申込書
2	マンション共用部分リフォーム融資借入申込書 別紙「お守りいただく事項」
3	管理規約(写)
4	<p>総会の議事録(写)及び議案書(写)</p> <p>●総会の議事録には①から④までの全てが記載されていることが必要です。</p> <p>① 次の4点が決議されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改良工事等(*)の実施 ・住宅金融支援機構からの借入れ(借入金額、借入期間及び借入予定利率) ・住宅金融支援機構の返済への修繕積立金の充当 ・(公財)マンション管理センターへの保証委託 <p>② 住宅金融支援機構マンション共用部分リフォーム融資「商品概要説明書」等を配布して内容を説明したこと。</p> <p>③ 現在の管理者の選任を決議したこと。</p> <p>④ 議案書の決算書及び予算書を決議したこと。</p> <p>(*) 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用のみの借入れの場合は共用部分に係る耐震診断等の業務</p>
5	区分所有状況申請書
6	見積書 及び 内訳書等(写)
7	保証委託契約申込書

※ マンションすまい・る債を利用している場合、修繕積立金の滞納割合が10%を超える場合、返済期間が10年を超える場合、耐震改修工事又は浸水対策工事を行い融資金利の引下げを適用する場合等は上記の他に必要な書類があります。詳しくは、P.13の融資に関するお問合せ先にお問合せください。

「マンション共用部分リフォーム融資」の金利についてはP.14をご確認ください。

マンション共用部分リフォーム融資 金利について

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

※ 下記金利は、2021年10月現在のものであります。融資金利は毎月見直します。

●融資金利(返済期間が1年以上10年以内の場合)

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0.70%	年0.50%
耐震改修工事又は浸水対策工事を伴う場合	年0.42%	年0.22%

<借入金100万円当たりの毎月の返済額>

(単位: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0.70%	83,649	41,971	28,078	21,132	16,964	14,186	12,202	10,714	9,556	8,630
年0.50%	83,559	41,884	27,992	21,046	16,879	14,101	12,116	10,628	9,471	8,545
年0.42%	83,523	41,849	27,958	21,012	16,845	14,067	12,082	10,594	9,436	8,511
年0.22%	83,432	41,762	27,872	20,927	16,760	13,982	11,997	10,509	9,352	8,426

※ 元利均等返済の場合の毎月の返済額を示しています。

●融資金利(返済期間が11年以上20年以内の場合)

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1.03%	年0.83%
耐震改修工事又は浸水対策工事を伴う場合	年0.77%	年0.57%

<借入金100万円当たりの毎月の返済額>

(単位:円)

金利 \ 返済期間	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
1.03%	8,016	7,385	6,851	6,394	5,998	5,651	5,345	5,074	4,830	4,612
0.83%	7,929	7,298	6,764	6,306	5,910	5,563	5,257	4,985	4,742	4,523
0.77%	7,903	7,272	6,738	6,280	5,884	5,537	5,231	4,959	4,716	4,497
0.57%	7,817	7,186	6,652	6,194	5,797	5,450	5,144	4,872	4,628	4,409

※ 元利均等返済の場合の毎月の返済額を示しています。

毎月の返済額概算例(融資額5,000万円、7年返済、元利均等毎月払い、金利年0.70%の場合)

$$12,202円 \times 5,000万円 / 100万円 = 610,100円$$

●保証料

<10万円当たりの保証料>

(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
保証期間	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
一般管理組合	2,661	2,776	2,896	3,017	3,141	3,265	3,390	3,516	3,641	3,768
特定管理組合*	2,129	2,221	2,317	2,414	2,513	2,612	2,712	2,813	2,913	3,014

*「特定管理組合」とは、(公財)マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」に登録している管理組合、機構の「マンションすまい・る債」を保有している管理組合、災害復興住宅融資を利用するマンション管理組合、機構の定める耐震改修工事等を行うマンション管理組合等をいいます。詳しくは、(公財)マンション管理センターにお問合せください。

[保証料の計算方法] ※100円未満は四捨五入

保証料 = (保証金額 / 10万円) × (上表の保証区分及び保証期間に応じた10万円当たりの保証料)

(例) 一般管理組合で、融資額(保証金額)3,000万円、返済期間(保証期間)7年の場合

$$\text{保証料(円)} = (3,000\text{万円} / 10\text{万円}) \times 1,963\text{円} = 588,900\text{(円)}$$

●融資に関するお問合せ先

営業エリア	住宅金融支援機構各支店のお問合せ先
北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ TEL : 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 TEL : 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	本店マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ TEL : 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 TEL : 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 TEL : 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 TEL : 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 TEL : 092-233-1509

●保証に関するお問合せ先

(公財)マンション管理センターのお問合せ先 マンション管理センター業務部

TEL : 03-3222-1518(営業時間:平日9:30~17:00) ホームページ : <https://www.mankan.or.jp/>