

# 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度



令和5年2月20日(月)

マンション・まちづくり支援部

# 1. 住宅金融支援機構の主な事業

## 価値創造プロセス



## 2. 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

# 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。

### 大規模修繕への備え

#### 管理組合のための積立てサポート債券 【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てを支援します。

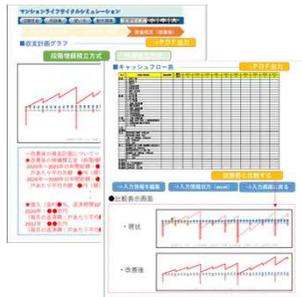


マンション  
すまい・る債  
活用の試算

### 将来の大規模修繕に向けた 資金計画等の支援

#### マンション ライフサイクル シミュレーション

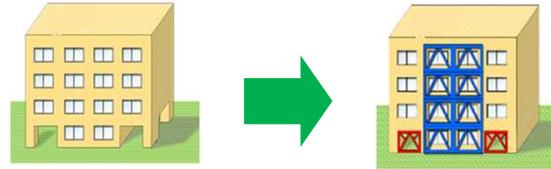
大規模修繕工事費用の妥当性の判断や  
将来に必要な修繕積立金水準、ローン利用も  
視野に入れた収支計画の確認を支援



### 大規模修繕時の支援

#### 管理組合のための大規模修繕ローン 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化工事等の費用  
を融資します。

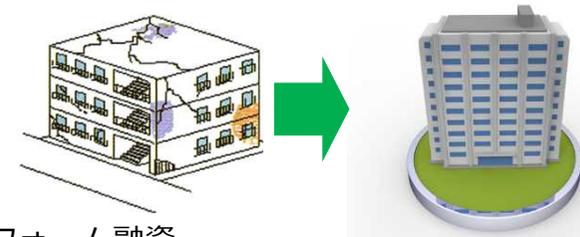


マンション共用部分リフォーム融資  
活用の試算

### 建て替え時の支援

#### 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融資  
します。



### 大規模修繕の手引き

シミュレーションを補完するツールとして作成し、  
マンションの年代別の使用の特徴や修繕工事の選択肢、  
資金的課題の解決方法、具体的成功事例等を掲載。



### 3. マンション施策をサポートする機構の制度

- 【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

#### 全期間固定金利の個人向け住宅ローン **【フラット35】維持保全型**

令和4年4月  
適合証明書交  
付分から

→管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を  
**当初5年間年0.25%引下げ**

・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・令和5年3月31日までの申込受付分に適用。・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

- 【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

#### 管理組合のための大規模修繕ローン **マンション共用部分リフォーム融資**

令和4年  
10月1日  
借入申込受付  
分から

→管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、  
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **年0.2%引下げ**

→マンションすまい・る債の積立を行っている管理計画認定マンションの場合、  
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で **年0.4%引下げ**

・融資金利には下限（0.1%）があります。

- 【マンション管理組合】修繕積立金をかしく積み立てたい管理組合向け

#### 管理組合のための積立てサポート債券 **【マンションすまい・る債】** 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する利付10年債

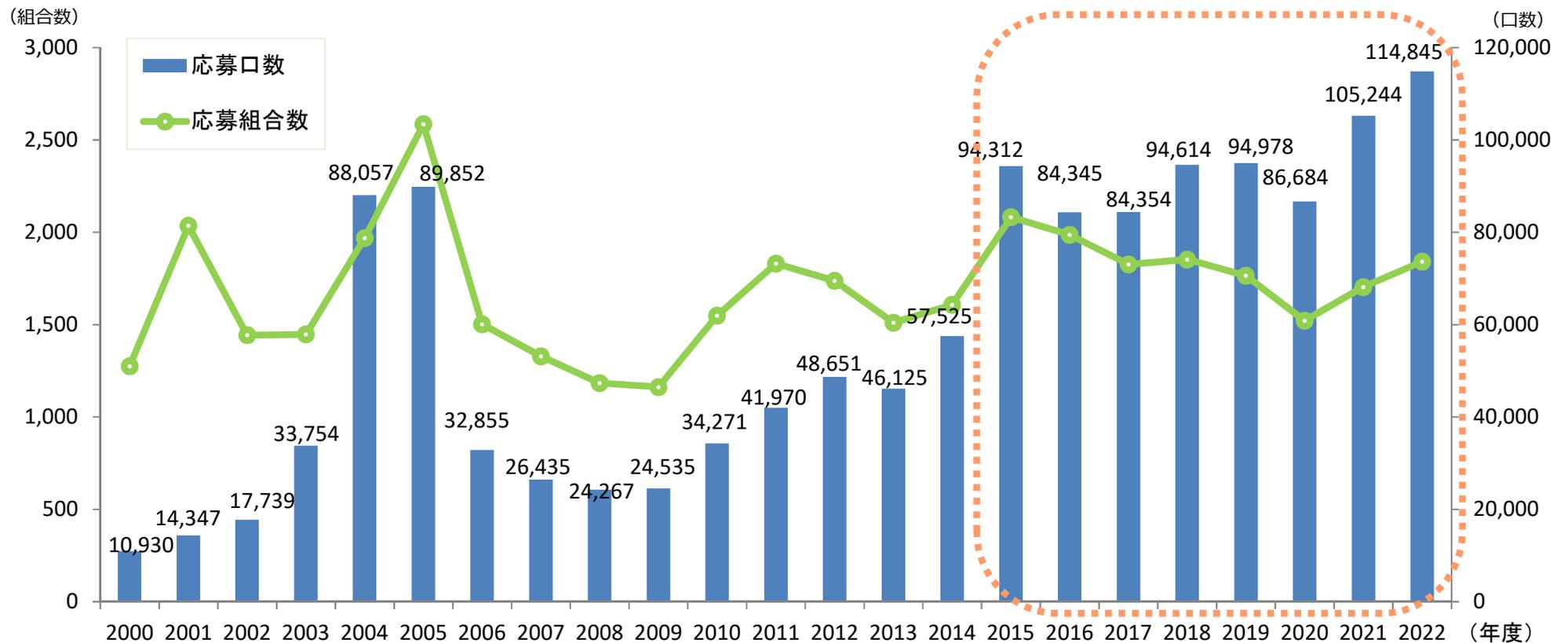
令和5年度  
募集分から

→管理計画認定マンションが債券を購入する場合、  
**マンションすまい・る債の利率を上乗せ**

（利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。利率以外の商品性は、現行と同じです。）

## 4-1. マンションすまい・る債の利用状況

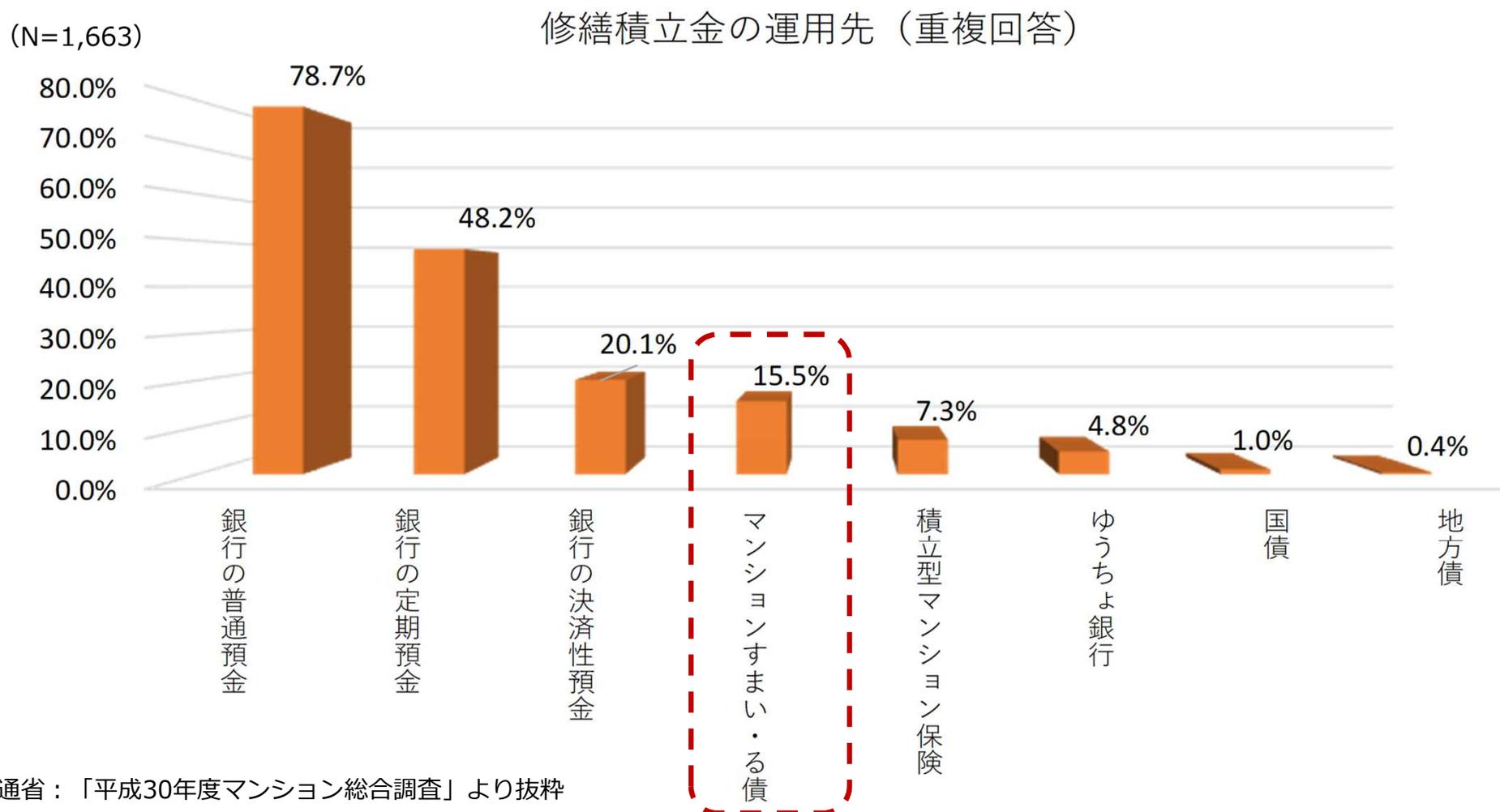
- ・2015年度以降は、2015年度の制度改正（※）により、応募口数・組合数が過去よりも多い水準で推移しています。
- （※）①マンションすまい・る債の残高がある管理組合に対して、マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引き下げました。
- ②申込要件の緩和（修繕積立金基準の撤廃）をしました。
- ③書類の送付先を管理組合が指定した管理会社にする事ができる「送付先指定制度」を導入しました。
- ・なお、2021年度以降は抽せん制度を廃止しています。



（※）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。

## 4-2. マンション管理組合の資金運用先

- 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。
- 約15%のマンション管理組合にご利用いただいております。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

## 5. マンション共用部分リフォーム融資

返済期間	融資金利	融資金利の引下げ	
1年以上10年以内の場合	年0.94%	①耐震改修工事※1、浸水対策工事※2又は 省エネルギー対策工事※3	左記①～③のいずれかに 当てはまる場合、 融資金利を年0.2%引下げ※4
11年以上20年以内の場合	年1.55%	②「マンションすまい・る債」の積立て	
		③管理計画認定の取得	

上記は管理組合申込みの場合の融資金利である。

区分所有者申込み(高齢者向け返済特例制度(保証あり))の場合の融資金利は、年1.95%

【2023年2月の適用金利】 ※5

※1 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断による耐震改修工事など

※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

※3 省エネ基準\*に適合する断熱改修工事、省エネ基準に適合する開口部交換工事、太陽光発電設備設置工事など

\*「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第266号)」の1に定める基準をいいます。

※4 ①～③の金利の引下げは併用可能。①～③の全てに当てはまる場合、融資金利を最大年0.6%引下げ(融資金利の下限は年0.1%)。

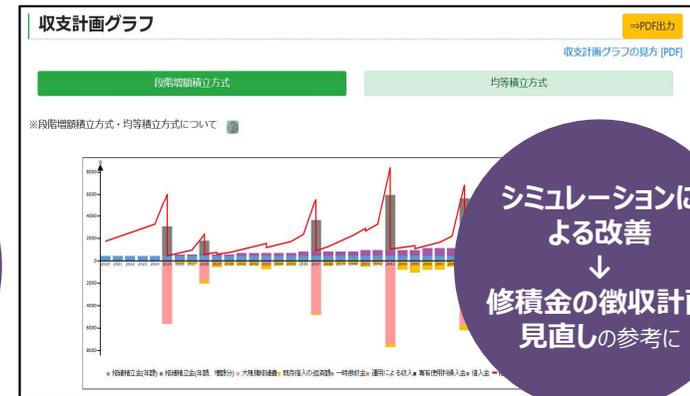
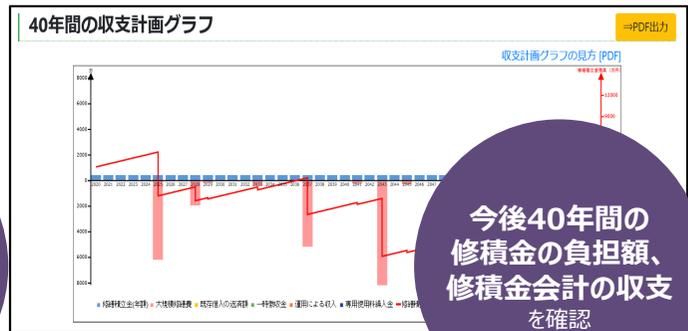
※5 金利は申込時の金利が適用(金利は毎月見直し)。最新の金利は、機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)に掲載。

# 6-1. マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ 概要

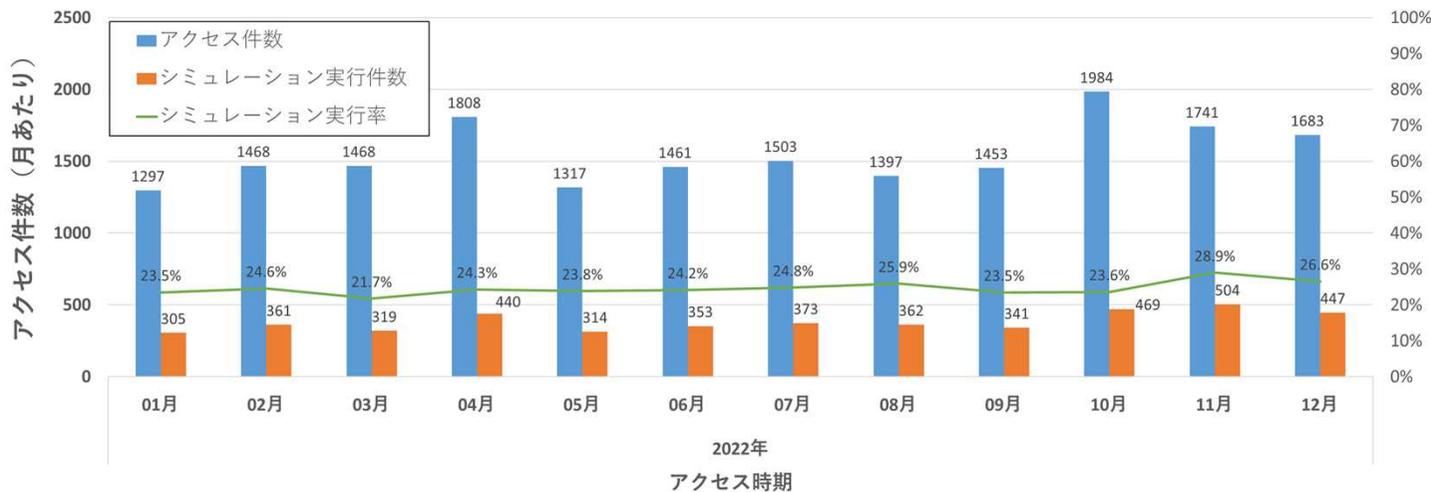
- マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することが可能。  
→ 長期修繕計画や修繕積立金のチェックに利用、修繕積立金の徴収計画の見直しの参考とできる。



平均的な  
大規模修繕工事費用  
を確認



## シミュレーションの利用状況



1ヶ月あたり、次の水準前後で推移

- アクセス件数1500件/月
- シミュレーション実行件数380件/月
- シミュレーション実行率25%

## 地方公共団体等との連携

### ■ 地方公共団体作成資料での紹介



市の作成資料  
にて紹介

### ■ 地方公共団体主催・管理組合向け相談会での活用



市の住宅相談  
コーナーにて  
相談会を実施

市のHP等に掲載されている福岡マンション管理の手引きにおいても情報掲載



**マンションライフサイクルシミュレーション**  
住宅金融支援機構サイトで無料公開中！

「マンションライフサイクルシミュレーション」とは？

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模・同築年数のマンションの次の試算が無料でできます。

平均的な大規模修繕工事費用 今後40年間の修繕積立金の負担額 修繕積立金会計の収支

■ ■ ■ ご利用のイメージ ■ ■ ■

- 住宅金融支援機構HP (www.jhf.go.jp) から画面をスクロールしてボタンをクリック
- 画面をスクロールしてパネルをクリック
- 画面をスクロールしてボタンをクリック

① マンションの規模などの基本情報を入力



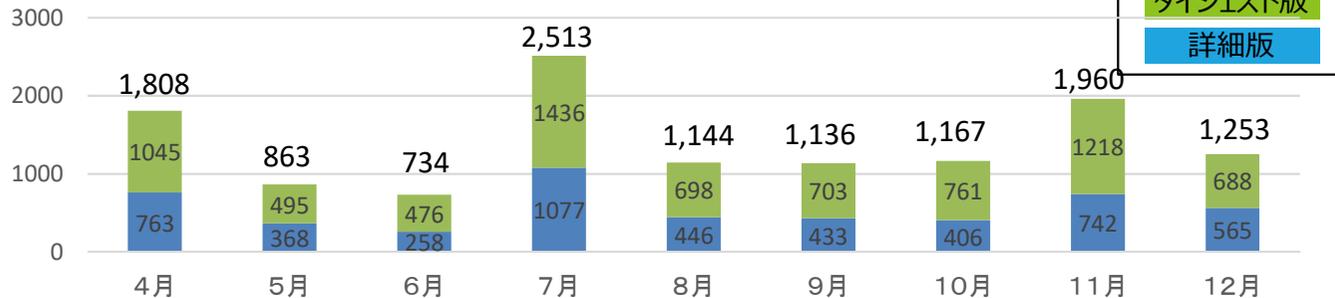
相談しながらその場で  
シミュレーションを実施

相談会  
の様子

## 7. 大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

- マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊。

< ダウンロード件数の推移 (2022年) >



### 「大規模修繕の手引き」の活用状況

デジタル版

機構HPへの掲載  
ダウンロード

ダイジェスト版

詳細版

#### 冊子版 1万部印刷／周知のために広く配布

- 地公体・関連団体等主催・管理組合向けセミナーでの配布
- 地公体窓口や出張所（駅構内等）での配布、相談対応への活用
- 地公体からの資料送付の際に同封
- 機構HPから請求された方に送付

【活用例1】  
世田谷区  
マンション交流会セミナー  
にて配布

【活用例2】  
神戸市  
マンション届出・情報開示制度  
の届出組合  
(約700組合)に  
特典として配布

#### 冊子版 活用方法に応じた必要部数を印刷/「より詳しく」知りたい方向けに配布

- 朝日新聞社主催・管理組合向けWEBセミナーの参加者特典として配布（11月実施）

## 8-1. 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」 概要

### 概要

高経年マンションの課題解決に取り組むため、マンション管理関連団体等に参加いただき開催(2018年勉強会、2019～協議会)

### 参加者

**【有識者】**戒正晴弁護士、篠原みち子弁護士、秋山哲一東洋大学名誉教授

**【マンション管理等関連団体】**全国マンション管理組合連合会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会、マンション計画修繕施工協会、住宅リフォーム・紛争処理支援センター、マンション管理センター、マンションリフォーム推進協議会(REPCO)

**【行政機関】**国土交通省(住宅局)、東京都(住宅政策本部)

**【民間金融機関等】**預金金融機関・ノンバンク等17機関(事務局)住宅金融支援機構(マンション・まちづくり支援部)

### 2022年度の主なテーマ(第1回全体会9/22)

#### ○改正マンション管理適正化法施行後の動き(意見交換)

- ・管理適正化計画策定・マンション管理計画認定の状況
- ・マンション管理認定計画相談ダイヤルやマンション管理適正評価制度の運用状況 等

#### ○高経年マンションの長期的な資金計画のあり方検討

- ・管理・再生をすすめる体制(長期計画等)
- ・資金面に関する課題(修繕積立金の不足等)
- ・修繕と建替の間の再生手法の普及(長寿命化改修等) 等

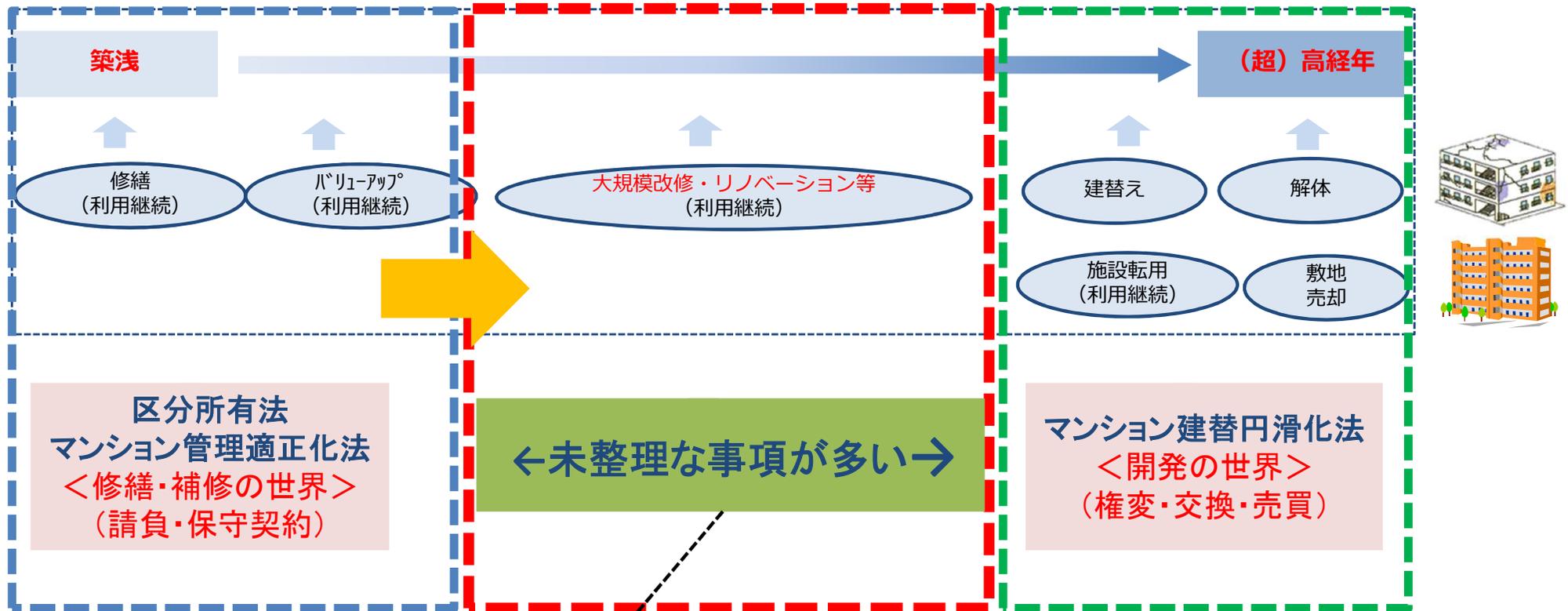
### これまでの主な取り組み

- ・管理組合向け融資における法的論点の整理と信用補完策等の検討を深化
- ・民間金融機関の参入を支援するため、機構保有データ等を活用した管理組合向け融資における「与信モデル」を構築
- ・将来の修繕積立金を一括払いする区分所有者向けリバースモーゲージの融資を開始
- ・長期修繕計画の見直しの検討を目的とした「マンションライフサイクルシミュレーション」のリリース及び拡充
- ・マンション管理組合が行う大規模修繕について、「工事・資金計画」の側面から支援する「大規模修繕の手引き」を作成

## 8-2. 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」高経年マンションの長期的な資金計画のあり方検討

マンションの管理・再生手法として、「修繕」と「建替え」については一定に整理されているが、この間の各種手法には、未整理な事項が多い。この部分を整理することでマンションの再生手法がシームレス化される。

### マンションの維持～再生（耐震・省エネ改修、リノベ、建替え）～終活（解体、敷地売却）



- 建替えをできない相当なストックがここにある。
- 大規模改修～リノベーション等と手法は幅広い。

# 9-1. マンション管理・再生をめぐる課題(1) ～管理・再生に関わる政府系金融機関から見た課題～

※「管理・再生」：修繕、改修、1棟リノベ、建替、解消（解体）等幅広い概念

## 課題

### ● 管理の担い手不足

・高齢化、賃貸化、多様な第三者管理

### ● 長期計画・ビジョンが未整備

・長期修繕計画の見直しができない  
・長期スパン(例:築100年)の管理・再生の時期・費用等が共有されていない  
→準備や工事妥当性の判断が困難  
・技術的知見(建物の状態・耐用年数)に応じた計画

### ● その他

・修繕実施をめぐる区分所有者間の対立、多様な区分所有者・入居者の存在

### ● 修繕積立金の不足

・工事費高騰、修繕積立金増額が困難な者(高齢者等)  
・計画通り増額できていない段階増額積立方式

### ● 管理・再生コストの適正化

・当面の支出削減(空き機械式駐車場等)、生涯コストを削減する工法の普及

### ● 金融機関のプレーヤー不足

・管理組合向け融資に取り組む金融機関が少ない

### ● 解体費用の準備不足

・区分所有関係解消時に、敷地売却しても解体費用が賅えない懸念

## 対応

●管理計画認定制度等により  
長期修繕計画見直し推進

●「(仮)超長期修繕計画」、  
「長期マネジメント計画」の普及

●第三者管理のルール整備  
(利益相反の排除等)

●確実な総会決議手続き普及  
等

●管理計画認定制度等により  
適切な修繕積立金額の設定

●リバモ融資の普及

●金融機関に管理組合向け  
融資参入をはたらきかけ

●解体費用の確保方法の検討  
(財産管理方法等)

等

管理・再生  
をすすめる  
体制

管理・再生  
にかかる  
資金

## 9-2. マンション管理・再生をめぐる課題(2) ～管理・再生に関わる政府系金融機関から見た課題～

※「管理・再生」：修繕、改修、1棟リノベ、建替、解消（解体）等幅広い概念

### 課題

#### 修繕と建替 えの間の 再生手法 の普及

#### ● 長寿命化再生手法の普及

- ・「修繕か建替えか」にこだわらず、耐震改修・省エネ改修など
- ・長寿命化を図る再生（改修）手法の更なる推進

#### ● 専有部分を併せて行う大規模修繕・改修

- ・修繕積立金を用いて管理組合が行う、専有部分の修繕・改修の明確化
- ・区分所有者発注の工事と合わせた合理的すすめ方の普及

#### 適切に管 理・再生さ れている マンションへ の適正評価

#### ● 修繕・改修履歴のマンション価値への反映

- ・マンション流通時に、修繕・改修履歴が取引価格に十分反映されていない

### 対応

- 耐震改修・省エネ改修などへの手厚い支援策
- 多額の費用を要する改修工事に新築並み融資の導入

等

- 流通時に性能明示（耐震性、BELS等）の普及

等



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
**住宅金融支援機構**

**住宅金融支援機構** <お問合せ先>  
**マンション・まちづくり支援部**  
**マンション・まちづくり支援企画グループ**  
**TEL : 03-5800-8217**