

共用部分のリフォーム融資等について



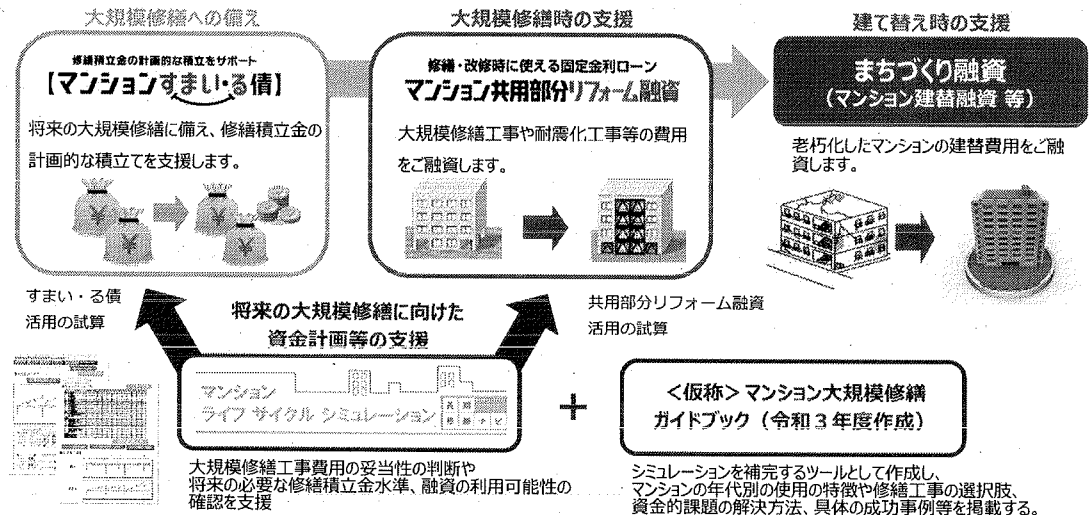
2021年8月28日（土）



住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

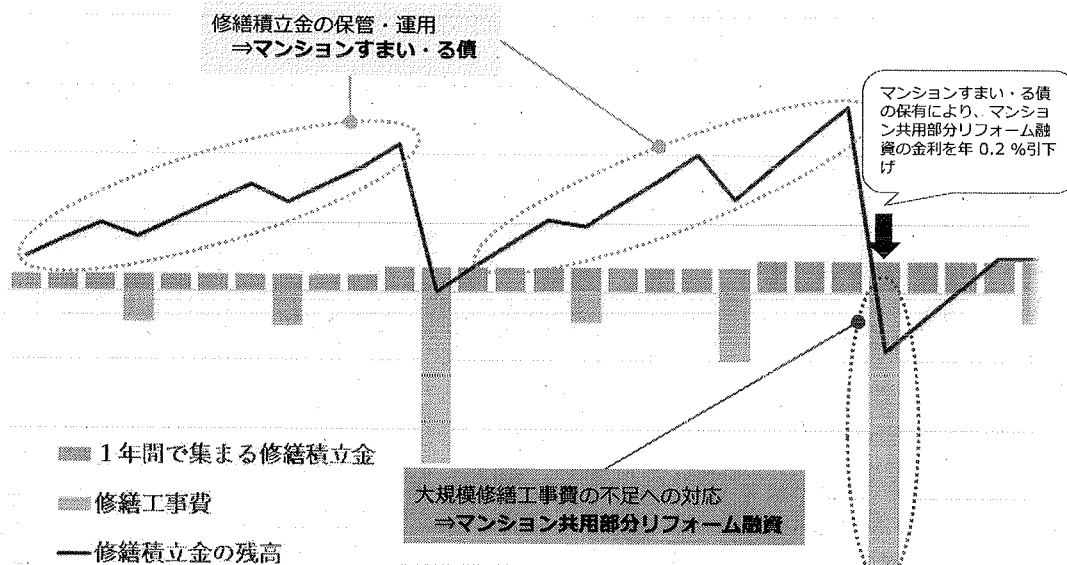
マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

2

■ マンションの資金計画から見た機構制度活用イメージ



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

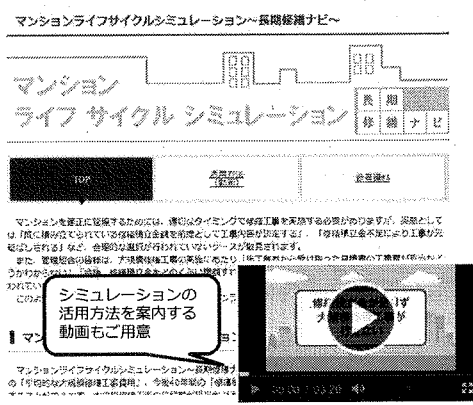
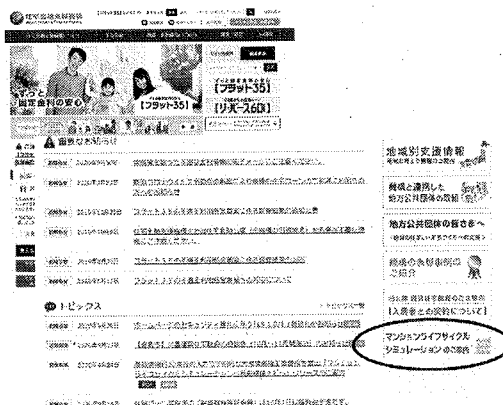
3

「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～」
について

■ 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～とは

マンションライフサイクルシミュレーションは、マンション管理規約などのお手元で確認できる書類から基礎情報を30項目程度入力することで、建物規模、築年数などに応じたマンションの「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」などを無料で試算することができます。

URL : https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html
※ 機構HPのトップ画面にもリンクを掲載しています。

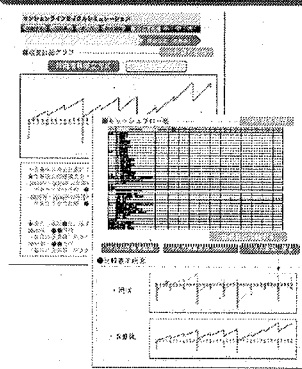


姓名: 王 强 性别: 男 年龄: 25 岁
 身份证号: 110101199801010001
 联系电话: 13801012345
 电子邮箱: wangqiang@example.com

改善後の試算結果を表示

- ・修繕積立金の引上げ提案
- ・資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

改善後の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)



 **住宅金融支援機構**
Japan Housing Finance Agency

Figure 1. A schematic diagram of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group and the experimental group. The control group was divided into two subgroups: the control group and the experimental group. The experimental group was divided into two subgroups: the control group and the experimental group. The control group was divided into two subgroups: the control group and the experimental group. The experimental group was divided into two subgroups: the control group and the experimental group.

ステップ2：平均的な大規模修繕工事費の試算結果や現状及び改善後の資金収支を確認できます。

建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」（総額及び各工事費）を確認できます。

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」を確認できます。

改善シミュレーションを実行することで、改善後の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」を確認でき、長期的な視点で修繕積立金の徴収計画を見直す際の参考にできます。

 住宅金融支援機構
Housing Finance Support Agency

■ 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～の活用方法

マンション管理組合が抱えている課題

ケース1

大規模修繕工事の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安である
【情報の非対称性の解消】

ケース2

修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安である
【ローン利用の有用性の情報発信】

ケース3

修繕積立金がどこまで上がるのか不安である
【修繕積立金水準の適正化】

具体の活用方法

- ・ 複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社等を選定すれば良いかについて悩んでいる管理組合は多い。
- ・ シミュレーションにおいて同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」を算出し、施工会社等との打ち合わせ時に、見積額とシミュレーション算出結果との差異の要因について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができる。
- 施工会社等から「見積額と参考指標との差異」の要因について説明を求めるための資料としての活用を促す。

- ・ 修繕積立金不足を理由に工事を先延ばしすることは、資産価値の低下、劣化の進行等の弊害につながるおそれがある。これを避けるためには、各住戸からの一時金徴収を考える必要があるが、この徴収が困難な場合がある。
- ・ この場合、ローンを利用するという選択肢の一つとなり得るが、更にこれにも抵抗感を示す管理組合も多い。
- ・ シミュレーションにおいては、ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されるため、先延ばしすることなく大規模修繕工事を行うことの意義を認識してもらえる。
- 修繕積立金が不足する場合に、ローンの利用や修繕積立金の増額を検討する際の資料としての活用を促す。

- ・ 大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなることから、修繕積立金の増額を行うことが一般的であるが、現実には、築年数の経過とともに入居者は高齢化し収入は減少するため、築年数が経過するほど増額された修繕積立金の負担が重くなるという現実がある。
- ・ 一方、一般的な長期修繕計画は、20～25年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっている。
- ・ シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」を確認することができることから、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができる。
- 入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減すること等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料としての活用を促す。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

8

「マンションすまい・る債」について

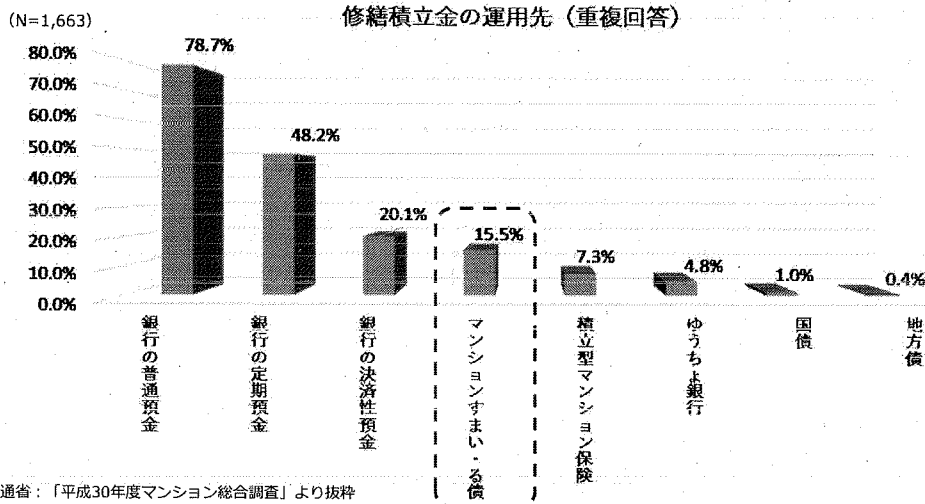


住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

9

■ 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。
- 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。



■ マンションすまい・る債 商品概要

対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンションです。 (賃貸マンションは対象となりません。) 注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。
債券の利率	右図参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。）を加えた金額の範囲内です。なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで毎年1回（2月）定期的に利息をお支払します。
中途換金	初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※ 債券は、譲渡又は買入れをすることはできません。

【図】2021年度発行する債券の受取利息表（1口（50万円あたり））

経過年数	年率利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の受取利息額 (税引前)
1年目	0.010%	0.010%	50円
2年目	0.034%	0.022%	170円
3年目	0.058%	0.034%	290円
4年目	0.082%	0.046%	410円
5年目	0.106%	0.058%	530円
6年目	0.130%	0.070%	650円
7年目	0.154%	0.082%	770円
8年目	0.186%	0.095%	930円
9年目	0.203%	0.107%	1,015円
10年目	0.237%	0.120%	1,185円
合 計			6,000円

※1 債券の利息は源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払します（満期後の利息は付きません。）。

【図】債券発行までのスケジュール（概要）

- 応募受付期間：4月19日から10月15日まで※
 ※ただし、応募状況によっては、応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前を境目に機構ホームページにてご案内いたします。
 ※ 応募書類の確認が完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付

- ① 積立用書類のご返送：11月22日から12月末（予定）まで
 ② 積立金のお振り込み：11月22日から 2月3日（予定）まで

債券発行：2月21日頃（予定）

■ マンションすまい・る債について

マンションすまい・る債の特長

- 特長 1** **利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払**
お支払する利息は毎年段階的に増加します。
- 特長 2** **1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能**
1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。
- 特長 3** **中途換金時に手数料はかかりません。**
初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。
- 特長 4** **機構が国の認可を受けて発行している債券**

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。
特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

- 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**
マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、金利を年0.2%引き下げます。
- 特典 2** **マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引**
（（公財）マンション管理センターに保証委託する場合）

■ マンションすまい・る債 応募要件

POINT

- ▶ マンションすまい・る債に応募いただけるマンションは、区分所有建物である分譲マンションです。
（賃貸マンションは対象となりません。）
- 注）沖縄県内に所在するマンションは対象外です。

- 要件 1** **管理規約が定められていること。**
- 要件 2** **長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。**
「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることを確認してください。
- 要件 3** **反社会的勢力と関係がないこと**
（反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度が利用できません。）。
- 要件 4** **将来、マンション共用部分リフォーム融資を利用予定であること**
（ただし、利用していただかなくても問題はございません。）。

■ マンションすまい・る債 利息の計算方法

POINT

- ▶ 2021年度に発行予定債券の受取利息合計（10年分）は、1口（50万円）あたり6,000円です。
 - ▶ 2021年度に募集した債券の10年満期時の年平均利率は0.120%（0.1017%）です。
- なお、当該債券の利率と受取利息は下表のとおりです。

【表】2021年度に発行する債券の利率と受取利息（1口（50万円あたり））

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の 受取利息額※1 (税引前) A	所得税及び 復興特別所得税 (15.315%※2) B	毎年の 受取利息額 (税引後) A - B
1年目	0.010%	0.010%	50円	7円	43円
2年目	0.034%	0.022%	170円	26円	144円
3年目	0.058%	0.034%	290円	44円	246円
4年目	0.082%	0.046%	410円	62円	348円
5年目	0.106%	0.058%	530円	81円	449円
6年目	0.130%	0.070%	650円	99円	551円
7年目	0.154%	0.082%	770円	117円	653円
8年目	0.186%	0.095%	930円	142円	788円
9年目	0.203%	0.107%	1,015円	155円	860円
10年目	0.237%	0.120%	1,185円	181円	1,004円
合計			6,000円	914円	5,086円

※1 受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

※2 今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

例）100口（5,000万円）購入する場合の10年間の利息合計は、600,000円



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

14

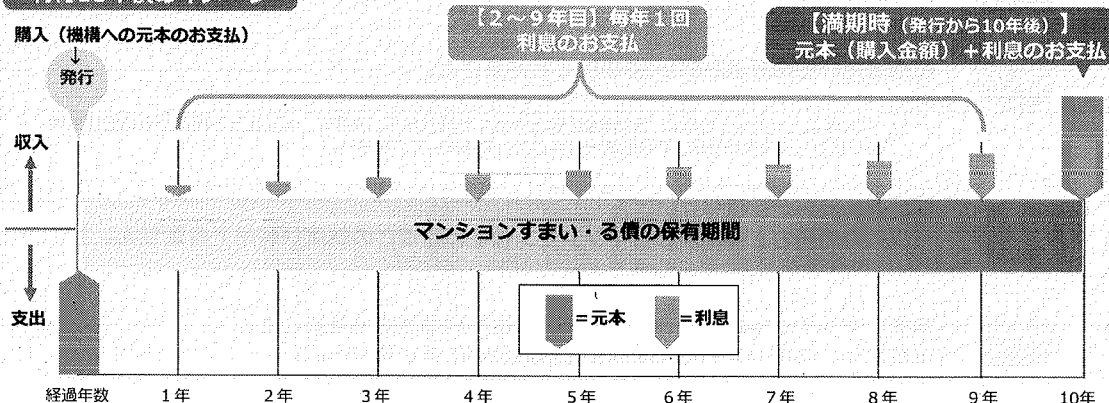
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は利付10年債です。
- ▶ ご購入いただいた年の次の年以後、毎年1回利息をお支払し、10年後の満期時には、毎年の利息に元本（購入金額）を加えた金額をお支払します。
- ▶ なお、下の図のとおり、お支払する利息額は毎年段階的に増加します。

利付10年債のイメージ



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

15