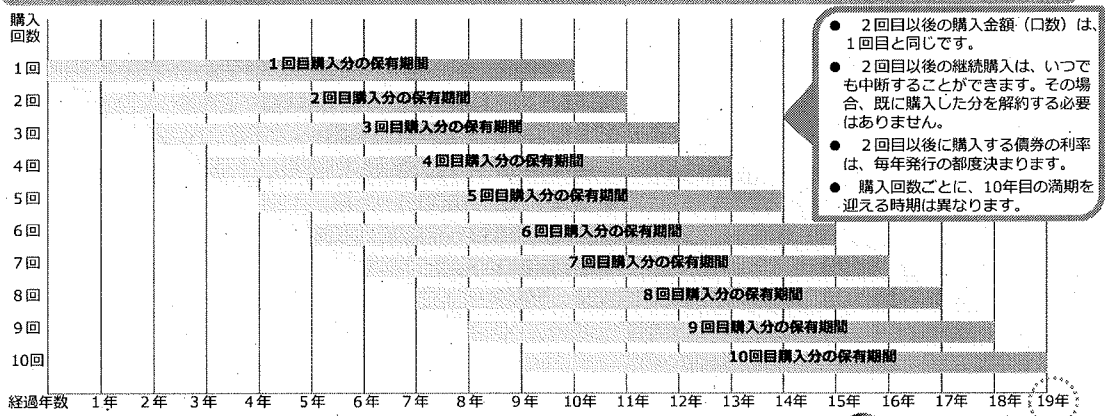


1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額（同じ口数）で1回以上最大10回（毎年1回）続けて購入できます。続けて購入することを「継続購入」といいます。
- ※ 途中で1回あたりの購入金額（購入口数）を変更すること及び複数回分（複数年分）をまとめて購入することはできません。
- ※ 継続購入を中断され、その後再開する場合、購入金額（購入口数）を変更される場合等は、新規に応募して購入する必要があります。



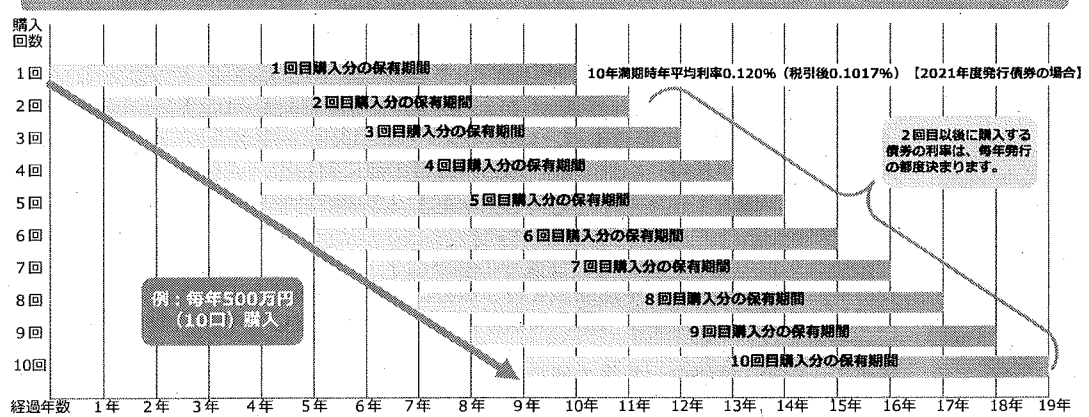
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例① 毎年貯まる修繕積立金（500万円）で継続して購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額で1回以上最大10回（毎年1回）まで継続購入ができます。
- ▶ 毎年貯まる修繕積立金でマンションすまい・る債を継続購入すると、次の図のように、最大10回、将来の大規模修繕工事等に備えて、毎年貯まる修繕積立金を計画的に積み立てることができます。



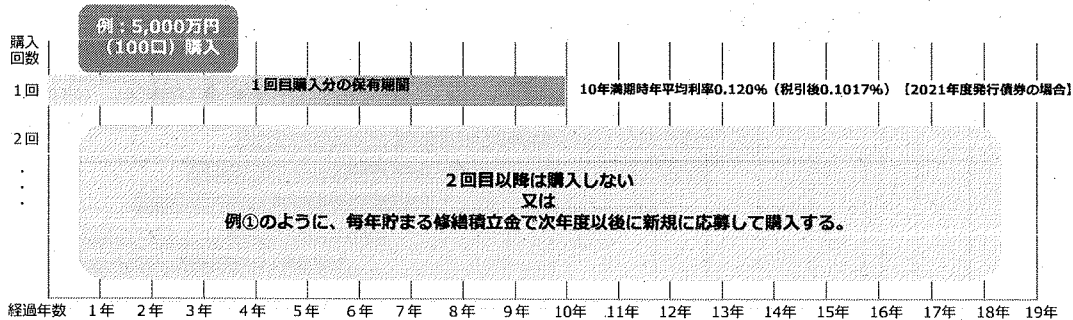
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ マンションすまいる債 購入方法の例

例② 既に貯まっている修繕積立金等で購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまいる債は、修繕積立基金や既に貯まっている修繕積立金等をまとめた金額で購入することができます。
- ▶ この場合は、購入金額が毎年貯まる修繕積立金の金額を超えることが想定されるため、次年度以後も同じ金額で続けて購入することは難しくなります。
- ▶ このときは、例①のように、毎年貯まる修繕積立金で次年度以後に新規に応募して購入してください。



3

中途換金時に手数料はかかりません。

POINT

- ▶ マンション共用部分の修繕工事費に充てる等の場合には中途換金ができます（一部対象外の期間あり）。
- ▶ 中途換金は必ず1口（50万円）単位で行い、中途換金を行う時点で保有する債券の残高の範囲内の金額であれば、一部でも全部でも中途換金が可能です。
- ▶ 中途換金に手数料はかかりません。
- ▶ マンション管理組合から毎月20日までに中途換金の申出があった場合は、月末までに機構から中途換金の意思確認を行います。確認後、元金及び利息を翌月10日頃に振込みます。
- ▶ 利息については、保有期間に応じた金額を支払います。
- ▶ 国債等のような価格変動リスクはなく、元本を満額で換金します。

よくある
質問1

👉 機構からの中途換金の意思確認とは？

代表者の方（理事長等）以外の会計担当役員等の方に対し、機構からお電話で中途換金の意思を確認します（中途換金額等の確認）。
意思確認後、中途換金の手続きを進めます。

よくある
質問2

👉 一部中途換金の場合、換金を行う債券の順序は？

一部中途換金の場合は、中途換金を行う債券は、積立手帳ごとに購入時期が古い債券からの順番となります（購入時期が新しい債券を指定して中途換金を行うことはできません。）
残高の一部を中途換金した後の残りの債券については、その後、修繕工事のために再度中途換金を行うことや、満期まで保有することが可能です。


4

機構が国の認可を受けて発行している債券

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、機構が国の認可を受けて発行しています。
- ▶ 債券の安全性は、一般的に、それを発行する主体（発行体）の債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に依存していると考えられています。
- ▶ 機構は、資本金の全額を政府が出資しており、主務大臣は国土交通大臣と財務大臣です。マンションすまい・る債は、政府保証は付されていませんが、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。以下「機構法」といいます。）に基づき、国の認可を受けて発行しています。
- ▶ なお、マンションすまい・る債は預金保険制度の対象ではありません。

【参考①】住宅金融支援機構の概要等

商号	独立行政法人住宅金融支援機構 (1950年に住宅金融公庫が設立され、2007年4月に現在の組織になりました。)		
資本金	約7,015億（2019年度末現在、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 (2019年度末)	・証券化支援業務（フラット35） ・災害復興住宅融資、マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資等	2兆3,252億円（76,460戸） 2,649億円（27,671戸）	
当期純利益 (2019年度末)	1,514億円 ※9期連続の黒字	機構の最新の決算情報はコチラ https://www.jhfa.go.jp/teikyoku/zaimu.html#SUB11 (決算概要をご確認ください。)	

4

機構が国の認可を受けて発行している債券

【参考②】優先弁済について

- ▶ マンションすまい・る債の元本については、機構法において、機構の財産から優先的に弁済されることが定められており、マンション管理組合のみなさまからお預かりした財産を保全するための措置が講じられています。なお、みなさまからお預かりした資金は、機構融資の原資等として活用しております。
- ▶ マンションすまい・る債は、国の認可を受けて機構が発行する一般担保付債券です（※1）。
- ▶ マンションすまい・る債を保有されている方は、機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります（※2）。

- ※1 マンションすまい・る債を保有されている方は、機構法第19条第4項により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とされています。この優先弁済権の順位は、同条第5項において民法の規定による一般の先取特権に次ぐものと規定されています。
- ※2 マンションすまい・る債は、発行体である機構の信用状況の悪化等により、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。

【参考③】機構の格付

- ▶ 機構は、マンションすまい・る債の個別の格付けは取得していませんが、債券を発行する発行体（当機構）についての、債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に関する外部機関からの評価（発行体格付）を取得しています。

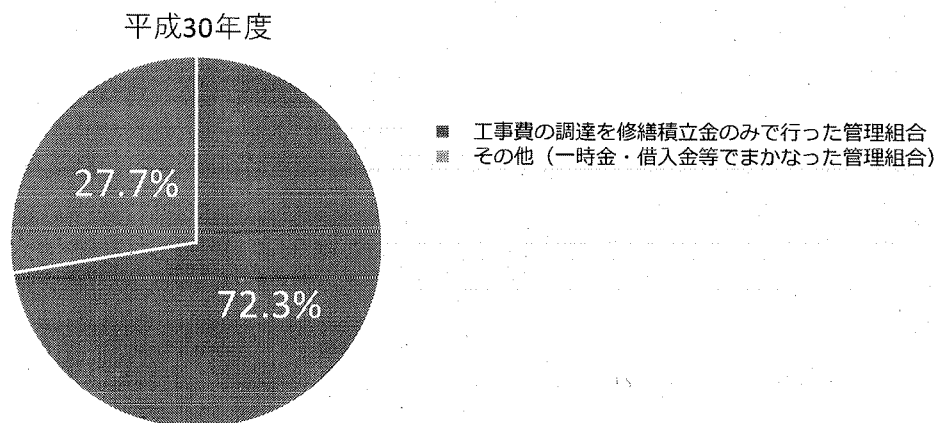
格付	2019年4月時点	2020年4月現在	2021年4月現在
S&Pグローバル・ レーティング・ジャパン (S&P)	A+	A+	A+
格付投資情報センター (R&I)	AA+	AA+	AA+

(注) 最新の発行体格付については、各格付機関のホームページにてご覧ください。

「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？

- 平成30年度の調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達については、
 - ・ 100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・72.3%
 - ・ 一時金徴収や借入等を行った管理組合・・・27.7%との結果がでています。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

■ マンション共用部分リフォーム融資の特長

① 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます）

② 担保は不要です。

* 機構が承認した保証機関（公財）マンション管理センター）の保証を受ける必要があります。

③ 全期間固定金利

* 借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

④ 耐震改修工事又は浸水対策工事を行うことにより、融資金利を一定程度引き下げます。

* 耐震改修工事又は浸水対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても耐震改修工事の金利引下げを適用します。

* 「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。

⑤ マンションすまい・る債の積立てにより、融資金利を0.2%引き下げます。

⑥ 返済期間は1年～10年（年単位）です。

* 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を11年以上20年以内とすることができます。

- 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

■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額（※1）の上限となります。

【工事費等（※2）から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費（補助金等の交付がある場合は当該補助金等を差し引いた額）

【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（※3）

（注）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%以内である必要があります。

※1 融資額は10万円単位で、最低額は100万円です（10万円未満は切捨て）。

※2 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（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

※3 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、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

■ 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- 毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として滞納割合が10%以内※であること
- 修繕積立金は管理費や組合費と区分して経理されていること
- 管理規約において管理費又は組合費から支出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

※ 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、毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

■ 融資金利

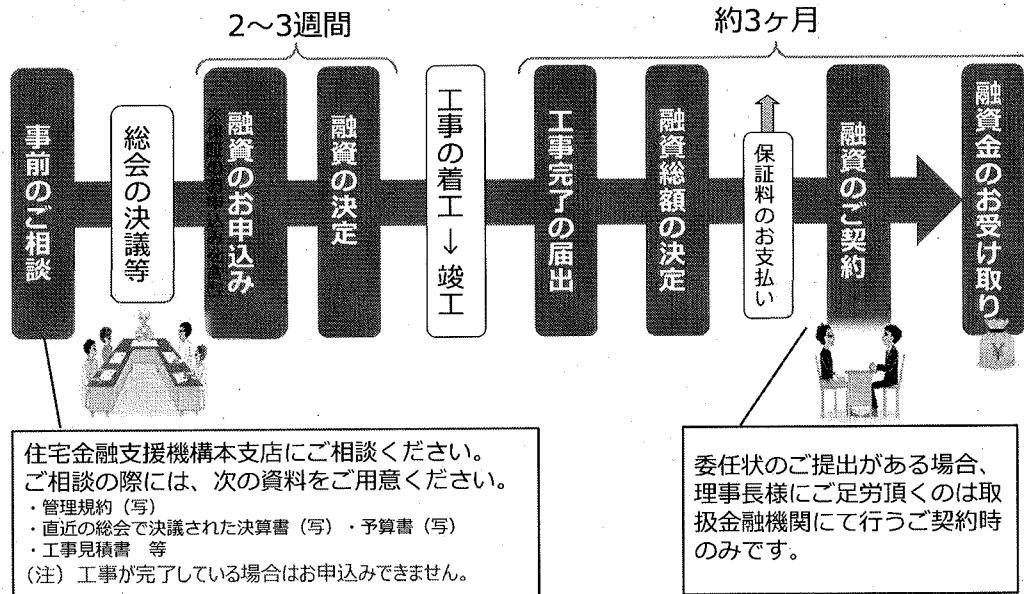
【2021年8月1日からの適用金利】

返済期間が1～10年以内	融資金利	マンションすまい・る債 積立管理組合向け
マンション共用部分リフォーム	年0.68%	年0.48%
耐震改修工事又は浸水対策工事 を含む場合	年0.43%	年0.23%
返済期間が11～20年以内	融資金利	マンションすまい・る債 積立管理組合向け
マンション共用部分リフォーム	年1.01%	年0.81%
耐震改修工事又は浸水対策工事 を含む場合	年0.87%	年0.67%

※ 金利はお申込み時の金利が適用されます(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。

■ 共用部分リフォーム融資の手続の流れ



<参考> 事例紹介：SRマンション（自主管理組合による耐震補強事例）

【概要】

所在地：東京都新宿区
規模：1棟 地上5階 48戸
構造：鉄筋コンクリート造
建築時期：昭和48年（築46年）
工事概要：耐震補強工事（耐震増し打ち壁、耐震スリット）
排水設備改修工事（排水管のスラブ上化）
接道部緑化工事



【工事費支出】

耐震補強	17,194 千円
排水設備改修	79,078 千円
接道部緑化	572 千円
外構など	10,157 千円
合計	107,001 千円 (約223万円/戸)

【資金調達】

修繕積立金	48,389 千円
助成金	2,712 千円
借入(機構融資)	55,900 千円
合計	107,001 千円

約55%

<参考>事例紹介：SRマンション（自主管理組合による耐震補強事例）

- 自主管理で運営しており、長期修繕計画が無く、また、管理規約も昭和48年当時のままであった。
- 耐震性の問題、排水管の老朽化等、建物自体の問題も抱えていた。



- 建築士・マンション管理士の外部専門家と連携し、長期修繕計画の策定、工事の優先順位の明確化、標準管理規約に準拠した管理規約の改正を実施した。
- 総会や住民説明会を重ねる等、丁寧に説明することで、耐震補強工事に加え、合意形成が難しい専有部分での工事を伴う排水管の床スラブ下から上への変更工事等に成功した。
- 資金面では、機構融資及び新宿区の助成金を活用することで工事を実現した。

