

住宅金融支援機構

管理組合様向け支援制度のご紹介

2025年10月5日(日)

住宅金融支援機構 中国支店



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

はじめに

住宅金融支援機構とは？

住宅金融支援機構とは、平成19年に旧住宅金融公庫の業務を継承して設立された独立行政法人です。

国の政策実施機関として、金融サービスを通じて、皆さまの住生活の向上に貢献するため、さまざまな住宅政策に取り組んでいます。

機構の主な業務

機構の主な業務は、以下のとおりです。

- ・ ずっと固定金利の安心 **【フラット35】**：民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援
- ・ **【リバース60】**：住宅融資保険制度で民間金融機関の住宅ローンの供給を支援

管理組合のための大規模修繕ローン

マジョリティホーム融資



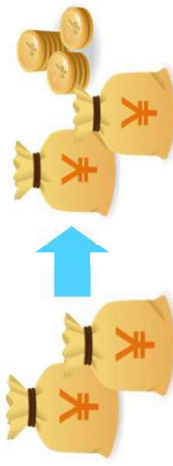
マンション管理適正化・再生に関する各種支援制度

マンションのライフサイクルに応じて管理組合を金融面からサポートします

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。



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

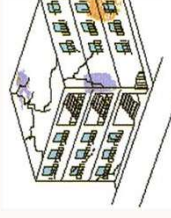
大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。



建て替え時の支援

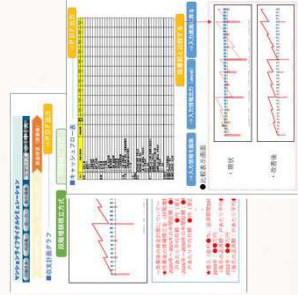
まちづくり融資
(マンション建替融資等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資します。



将来の大規模修繕に向けた 資金計画等の支援

マンションすまい・る債
活用の試算



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
将来の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

マンション共用部分
リフォーム融資活用の試算

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、具体の成功事例等を掲載する。

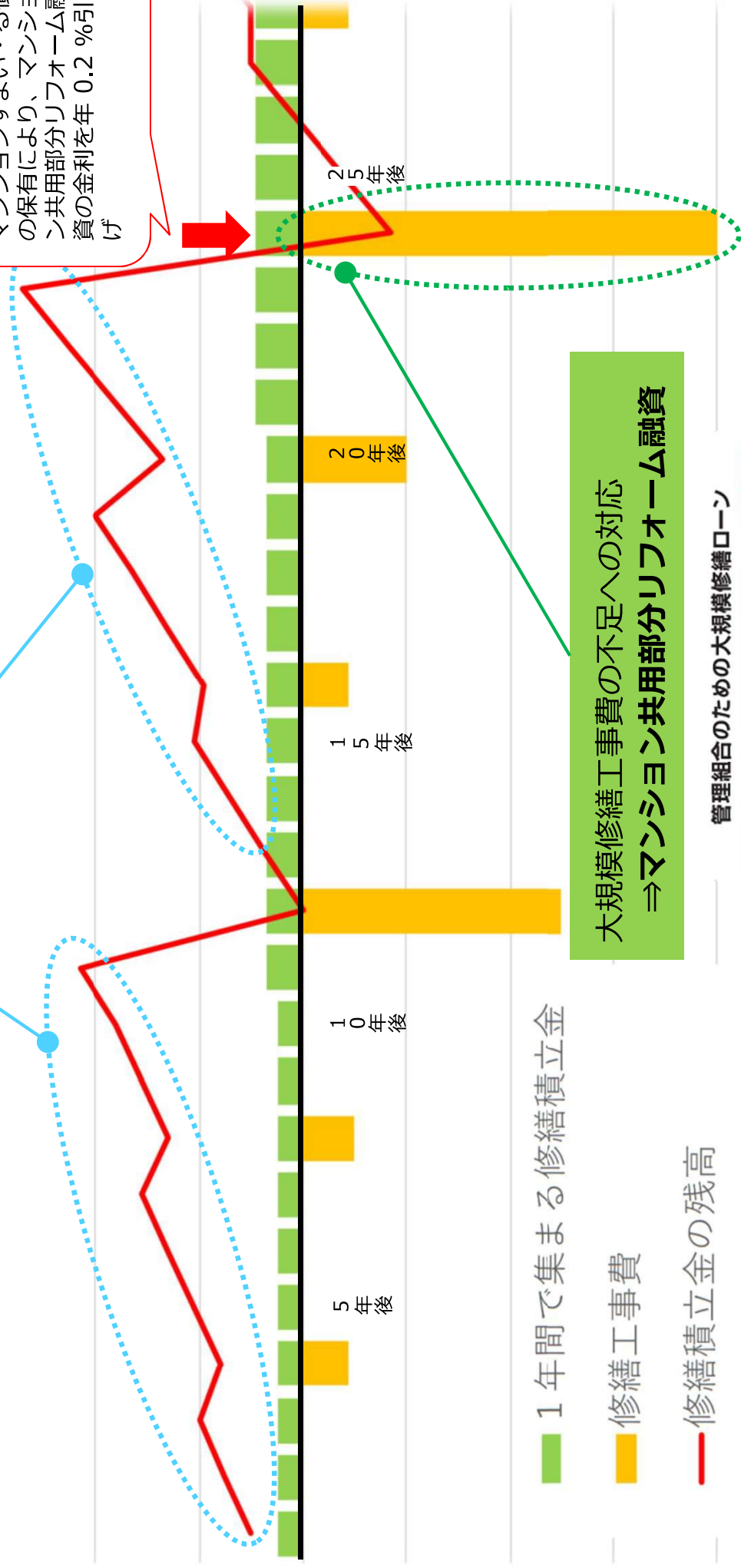


■ マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ

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】

修繕積立金の計画的な積立て
⇒マンションすまい・る債

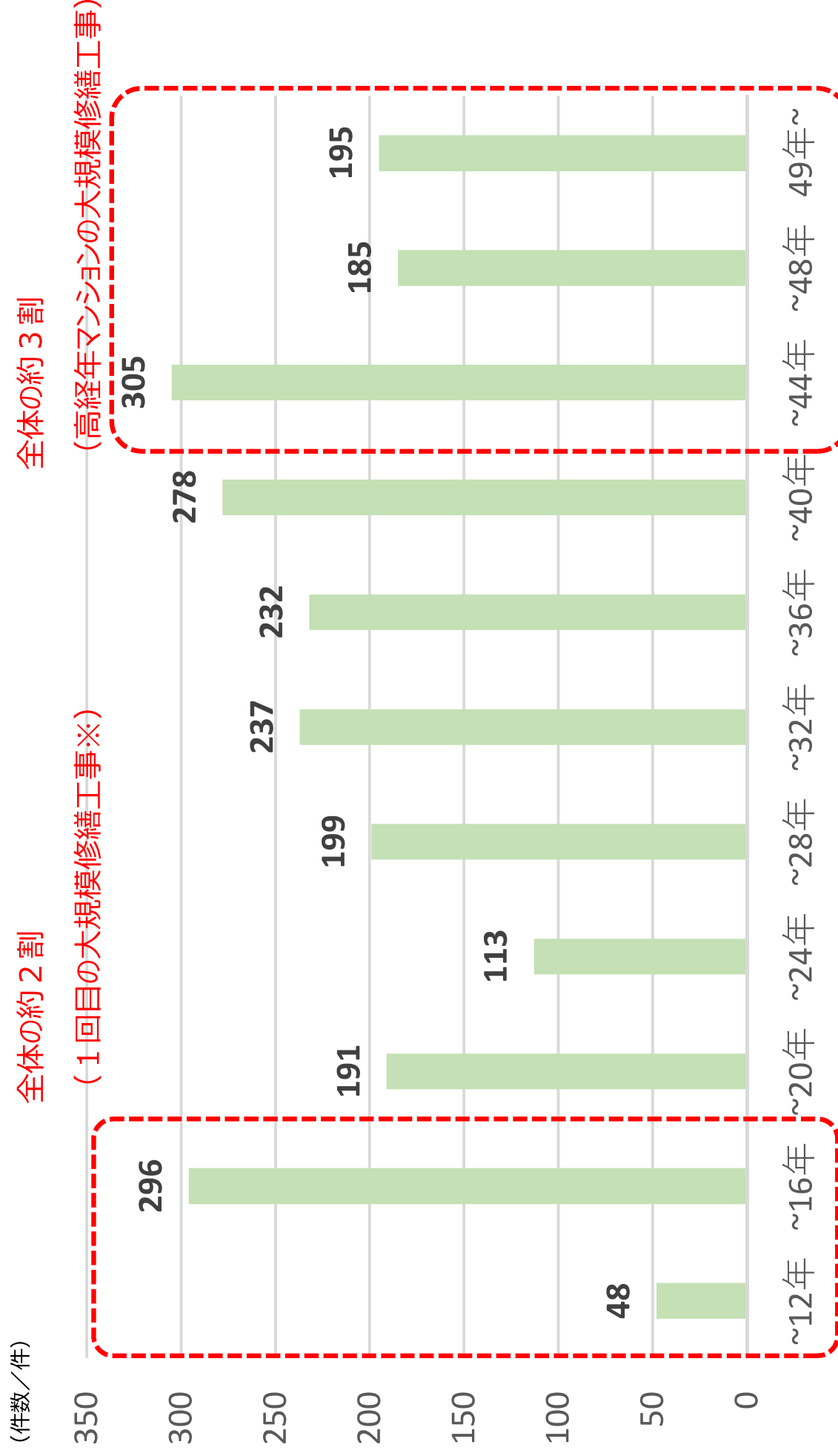
マンションすまい・る債
の保有により、マンション
共用部分リフォーム融
資の金利を年 0.2 % 引下
げ



■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況

マンション共用部分リフォーム融資

築年数別の受理件数（2020年度～2024年度受理分）

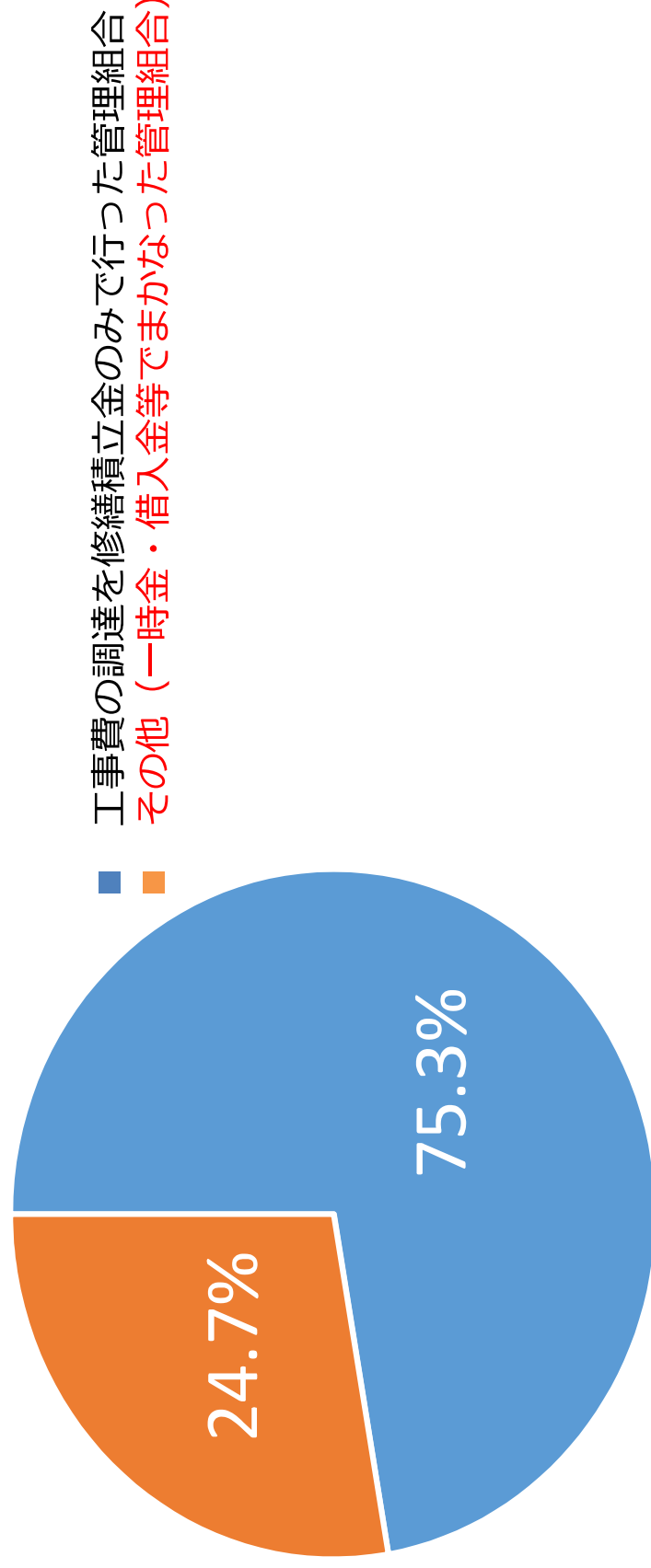


※マンション大規模修繕工事の平均修繕周期は約7割が12～15年周期での実施となっている（令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査（国土交通省））。（備考）作成時点（2025年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

〈参考〉 ■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？ マンション共用部分リフォーム融資

- 令和5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・・・75.3%
 - ・ 一時金徴収や借入等を行った管理組合・・・24.7%
- との結果がでています。

令和5年度



■ マンション共用部分リフォーム融資の特徴

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

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）の保証を受けることが必要です。

3 全期間固定金利です。

※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、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行うことにより、融資金利を年0.2%引き下げます。

※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。

※工事について、詳しくは、P9の「融資金利」をご覧ください。

5 マンションすまい・る債の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。

6 マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けている必要があります。

7 返済期間は1～10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浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事

■ マンション共用部分リフォーム融資の融資額

マンション共用部分リフォーム融資

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等(※1)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】

$$\text{② 毎月徴収する修繕積立金} \times 80\% \text{以内} \div \text{借入金100万円当たりの毎月の返済額} (\times 2) \times 100 \text{万円} (\times 3)$$

(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%以内であることが必要です。

※1 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が融資の対象となります。保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資対象に含まれます。なお、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。

※2 機構ホームページからマンション共用部分リフォーム融資 融資金利 (管理組合申込み) のページをご確認ください。

※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。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

○ 融資金利 年1.00%で10年返済の場合

毎月徴収する 修繕積立金	
300千円	

× 80%以内 ÷

借入金100万円当たりの 毎月の返済額	
8,760円	

× 100万円

$$= 240 \text{千円} \div 8,760 \text{円} \times 100 \text{万円} = 27,300 \text{千円}$$

■ 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※1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※2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

- ※1 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りいただくためには、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。）。
- ※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができま（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。



審査の結果、お客さま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。

■ 融資金利【2025年9月1日からの適用金利】

金利はお申込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。

（融資金利には下限（年0.1％）があります。）

返済期間が 1年以上10年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て かつ 管理計画認定の取得
		年0.80％ 年0.60％	年0.60％ 年0.40％
返済期間が 11年以上20年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て かつ 管理計画認定の取得
		年1.00％ 年0.80％	年0.60％ 年0.40％
マンション共用部分リフォーム融資	融資金利	年1.32％ 年1.12％	年0.92％ 年0.72％
		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	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

※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。

※各工事の技術基準について、詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」をご確認ください。

マンション共用部分リフォーム融資の金利 令和7年9月金利の場合

<借入金100万円当たりの毎月の返済額>

●返済期間が1年以上10年以内の場合

元利均等返済の場合

(単位：円)

返済期間 金利	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
年 1.00 %	83,785	42,102	28,208	21,261	17,093	14,315	12,331	10,843	9,686	8,760
年 0.80 %	83,694	42,014	28,121	21,175	17,007	14,229	12,245	10,757	9,599	8,673
年 0.60 %	83,604	41,927	28,035	21,089	16,922	14,143	12,159	10,671	9,513	8,587
年 0.40 %	83,513	41,840	27,949	21,003	16,836	14,058	12,074	10,585	9,428	8,502

※数字は、元利均等返済の場合の、毎月の返済額を示しています。

●返済期間が11年以上20年以内の場合

元利均等返済の場合

(単位：円)

返済期間 金利	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
年 1.32 %	8,143	7,512	6,979	6,522	6,126	5,780	5,475	5,203	4,961	4,743
年 1.12 %	8,055	7,424	6,891	6,434	6,037	5,691	5,385	5,114	4,871	4,652
年 0.92 %	7,968	7,337	6,803	6,346	5,949	5,603	5,297	5,025	4,782	4,563
年 0.72 %	7,881	7,250	6,716	6,259	5,862	5,515	5,209	4,937	4,694	4,475

※数字は、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 1 %の場合)

$$12,331円 \times 5,000万円 / 100万円 = 616,550円$$

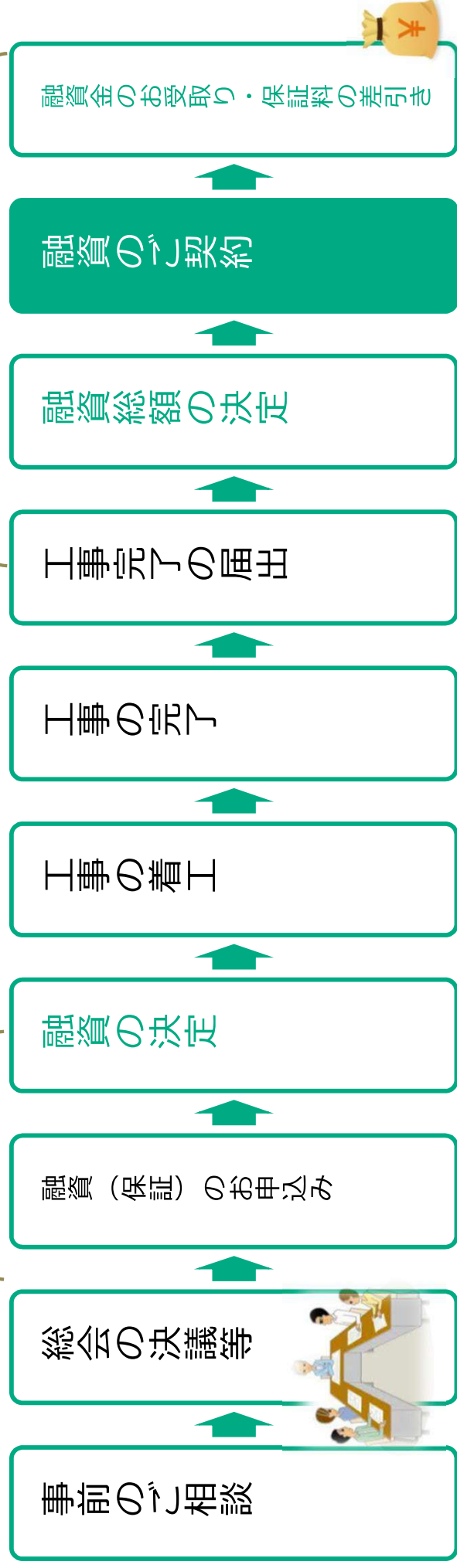
■ マンション共用部分リフォーム融資の手続の流れ

マンション共用部分リフォーム融資

(注) 工事が完了している場合は、お申込みできません。

約3ヶ月
(電子契約の場合約1ヶ月半)

2～3週間



お申込みの前に管理規約等が申込要件を満たしているかの確認のため、機構本支店にご相談ください（※融資可否を決定する審査ではありません）。
ご相談の際には、マンション所在地を営業エリアとする機構本支店に次の書類をメールまたはご郵送ください。

- ・マンションの管理規約（写）・直近の総会で決議された決算書（写）及び予算書（写）、個人情報情報の取扱いに関する同意書（機構HPに記載あり）
- ・工事見積書（写）・送付書（希望借入額・借入期間（年）、日中連絡がつくご連絡先を明記）＊送付書の書式は任意です。

【参考】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

※「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管理組合、機構の定める耐震改修工事等を行う組合等をいいます。

■ マンションすまい・る債について

【商品の概要】

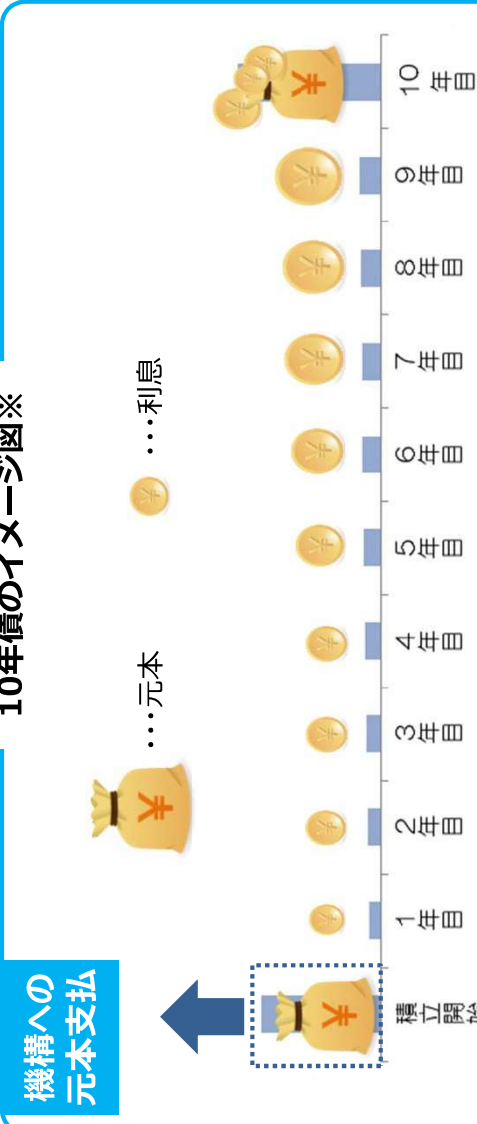
- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」です（下図のイメージ）。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます（利息は毎年2月に受け取れます）。
- 1口50万円単位で、同一口数で10年間連続して積立てが可能です（1回のみでも可能）。
- 2025年度募集の10年満期時年平均利率は**0.525%**（税引後**0.4447%**）です。
- **マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上乗せします(※)。**

上乗せ後の2025年度募集の10年満期時年平均利率は**0.575%**（税引後**0.4870%**）です。

※通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書（写）」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。

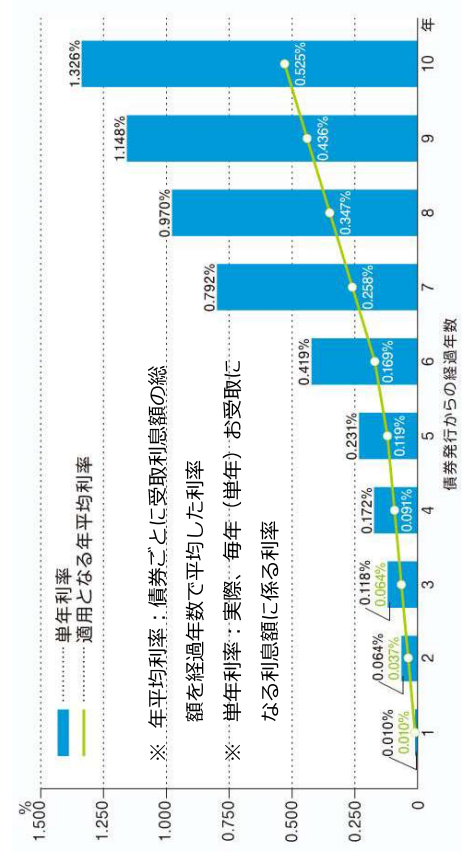
また、マンション・すまいる債の申込時点で、管理計画認定の取得をしている必要があります。

10年債のイメージ図※



※ 実際の利息の受取額は、毎年異なります。

年平均利率※



■ 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

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が、すまい・る債は元本保証の商品ではなく、預金保険制度の対象でもございません。

特長

5

マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上げます。

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融資金利を年0.2%引下げ

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、融資金利を年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割程度引き

（（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(結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても違約金などは発生しません。)

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。)
債券の利率	注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。 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た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、譲渡又は質入れをすることはできません。

※発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

【図】2025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)	毎年の受取利息額 (税引前)	毎年の受取利息額 (税引後)
1年目	0.010%	50円	43円
2年目	0.064%	320円	271円
3年目	0.118%	590円	500円
4年目	0.172%	860円	729円
5年目	0.231%	1,155円	979円
6年目	0.419%	2,095円	1,775円
7年目	0.792%	3,960円	3,354円
8年目	0.970%	4,850円	4,108円
9年目	1.148%	5,740円	4,861円
10年目	1.326%	6,630円	5,615円
合 計		26,250円	22,235円

※ 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額(15.315%
2025年1月末日現在の税率)を差し引いてお支払します(満期日後の利息は付きません。)。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。

【図】債券発行までのスケジュール(2025年度の場合)

応募

応募受付期間：4月21日から10月10日まで※
※ 応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付

購入

① 積立用書類のご返送：11月25日から1月9日まで(予定)
② 積立金のお振込み：11月25日から2月3日まで(予定)

発行

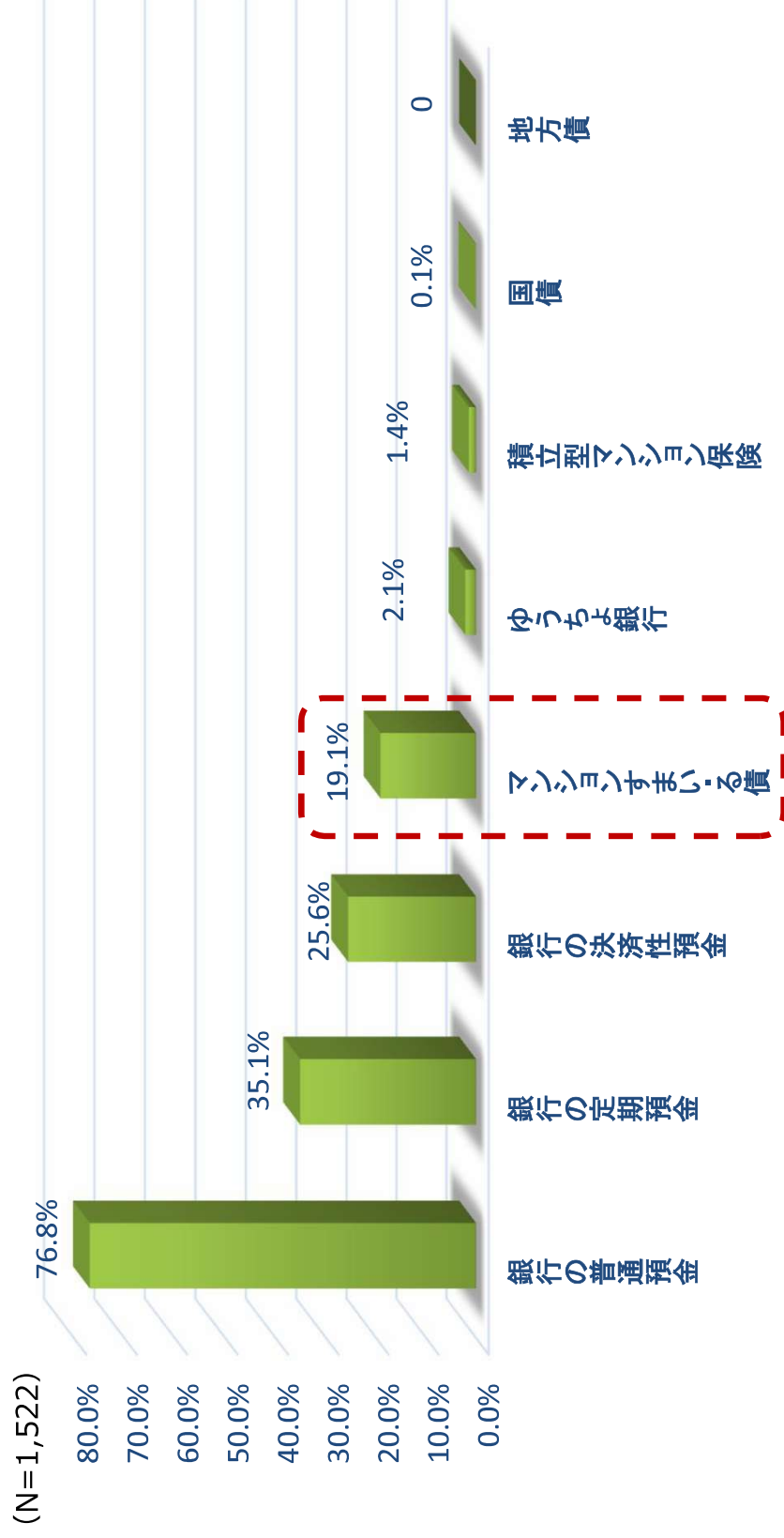
債券発行：2月20日頃(予定)

※2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。

■ マニションすまい・る債の利用割合

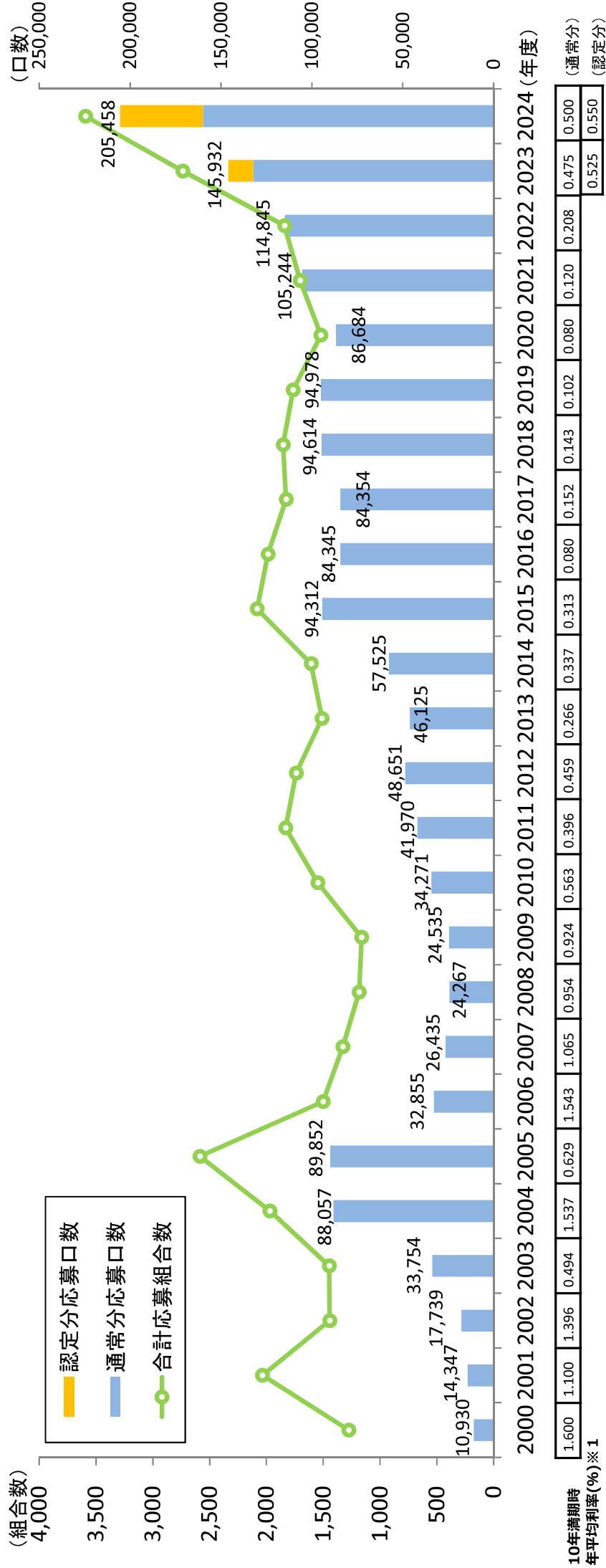
- 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4 番目**に利用されている運用先です。
- **約19%**のマニション管理組合にご利用いただいております。

修繕積立金の運用先（重複回答）



■ マンションすまい・る債の利用組合数の推移

- 実際、年々ご利用いただく組合数が増加しています。



※1 通常分は上段、認定分は下段に募集年度ごとの10年満期時年平均利率（税引前）を記載。2026年度以降応募の将来的な年平均利率をお約束するものではありません。
※2 2000年度から2002年度までは1口100万円、2003年度以降は1口50万円での口数の推移

〈参考〉 ■ 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

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て不安

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

ケース3

修繕積立金の負担額がどこまで上がるのか不安

具体の活用方法

ご自身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」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。

⇒ 施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」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ます。

※差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違いなどが考えられます。

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ますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

一般的な長期修繕計画は、25～30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ますが、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」が試算されるため、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ます。

⇒ 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など、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活用できます。

※ 本シミュレーションは、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など）により価格差が生じます。ご利用の際は、あくまで参考資料としてご利用ください。

〈参考〉 ■ 大規模修繕の手引きについて

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です。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 提示された工事費と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～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる（詳細版のみ）。

2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

- 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。



- 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等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する。
- 資金計画に関する内容を丁寧に説明することで資金面での不安を少しでも和らげるものとする。

- また、修繕工事については、工事する部位ごとに工法の種類やそれぞれの工法の特徴や工事価格の目安などを解説。
- 修繕工事を計画する上で 他の工法との比較検討や施工事業者から提示された見積書に記載される工事種別の内容理解を助けるものとする。

ダイジェスト版

詳細版



大規模修繕の手引きのダウンロードはコチラ
(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/man/sionreform/shuzen_guidebook.html)



■ お問合せ先一覧 （受付時間：平日9:00～17:00）

マンション共用部分リフォーム融資

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 ☎082-568-8422

マンションすまい・る債

お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

マンションライフサイクルコミュニケーション～長期修繕ナビ～

マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

☎03-5800-8159

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

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

詳細はこちら



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】

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

詳細はこちら





住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構