

管理計画認定マンションのメリットについて シミュレーションを活用した修繕積立金の状況確認方法につ いて



令和5年4月
近畿支店 地域連携グループ

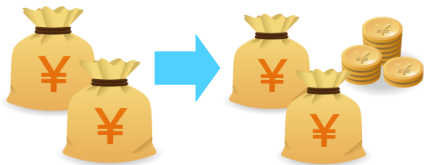
■ 住宅金融支援機構のマンション管理組合さまへの支援制度と支援ツール

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。



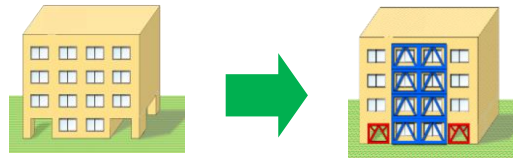
マンション
すまい・る債
活用の試算



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。



マンション共用部分リフォーム融資
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

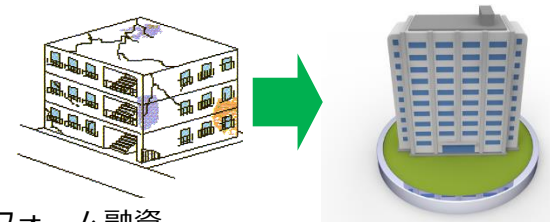
マンション
ライフサイクルシミュレーション
長期
修繕ナビ

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

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。



+

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。



管理計画認定マンションのメリットについて

■ 管理計画認定マンションのメリット①（管理組合・融資）

【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**

さらに

**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**
の場合は、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。

共用部分リフォーム融資



詳細はこちら

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



■ 管理計画認定マンションのメリット②（管理組合・積立）

【マンション管理組合】修繕積立金をかしく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年債です。
- 管理組合の修繕積立金により最大10回購入でき、積立途中に修繕工事が必要になった場合等でも、手数料無料で中途換金できます。

令和5年度募集分から

■ 管理計画認定を取得したマンションの場合、新規応募債券の利率を上乗せ

マンションすまい・る債 **0.475%**

認定すまい・る債
(管理計画認定を受けたマンション向けマンションすまい・る債) **0.525%**

・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。

* 令和5年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

応募受付期間：令和5年4月17日（月）～10月13日（金）

* 10月13日消印有効、10月18日必着。ただし、応募状況によっては、債券毎に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か月前をめどに機構ホームページ等にてご案内します。

すまいる債



詳細はこちら

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



■ 管理計画認定マンションのメリット③（区分所有者・融資）

【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 （令和6年3月31日までの申込受付分）

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。・【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。

フラット35維持保全型



詳細はこちら



<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

マンションライフサイクルシミュレーションを活用した
修繕積立金の状況確認方法について

■ 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。



- 地域別支援情報
地域のより情報のご案内
- 機構と連携した
地方公共団体の取組
- 地方公共団体の皆さまへ
地域の住まい・まちづくりへの支援
- 機構の表彰事例の
ご紹介
- 旧公庫 賃貸住宅融資のご注意点
[入居者との契約について]
- マンションライフサイクル
シミュレーションのご案内

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～

マンションを適正に管理するためには、適切なタイミングで修繕工事を実施する必要がありますが、実際としては「既に積み立てられている修繕積立金額を前提として工事内容が決定する」、「修繕積立金不足により工事が先延ばしされる」など、合理的な選択が行われていないケースが散見されます。

また、管理組合の皆様は、大規模修繕工事の実施にあたり「施工業者から受け取った見積書の工事費が妥当かどうか分からない」、「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいか分からない」といった課題を抱えている方が多いとされています。

シミュレーションの活用方法を案内する動画もご用意



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「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。

■ 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

基本情報を入力

- ・ 建物概要
- ・ 大規模修繕工事の実施内容
- ・ 築年数
- ・ 修繕積立金額
(累計額、年間積立額、未収率) 等

現状の試算結果を表示

- ・ 大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数等及び工事内容に対応した一般的な大規模修繕工事費用
- ・ 当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

改善後の試算結果を表示

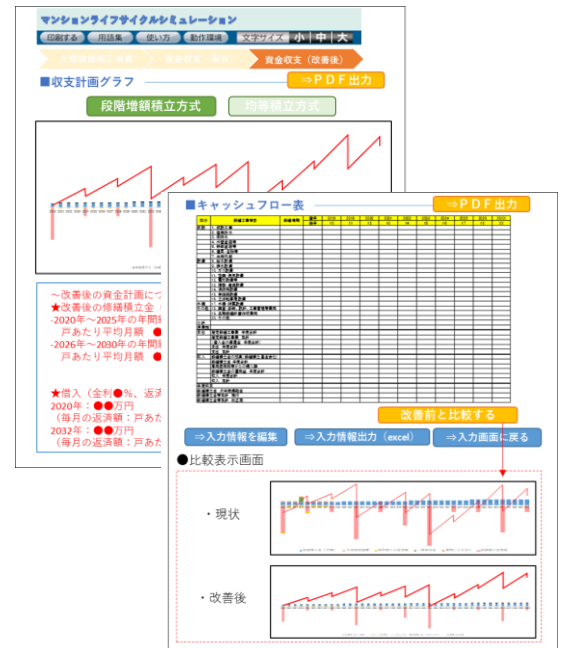
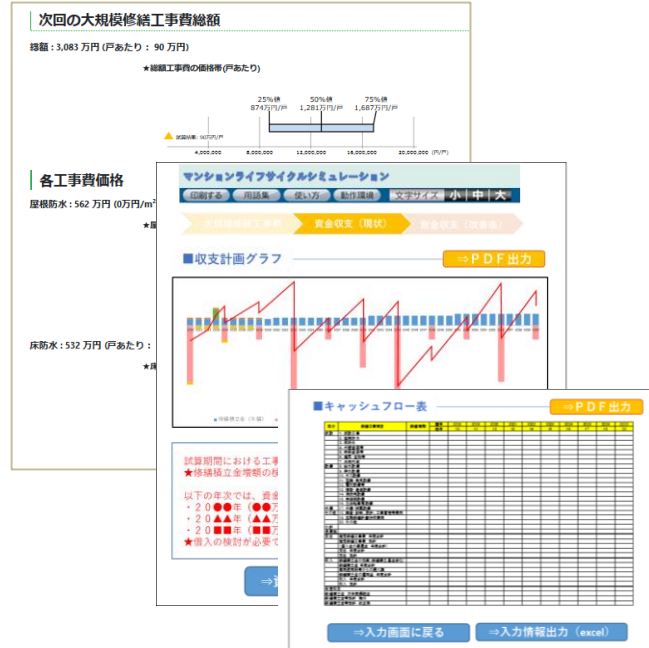
- ・ 修繕積立金の引上げ提案
- ・ 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・ 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

■ 画面展開

○基本情報入力画面
(建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果
○現状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)

○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)



※ 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。

■ 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～の利用方法

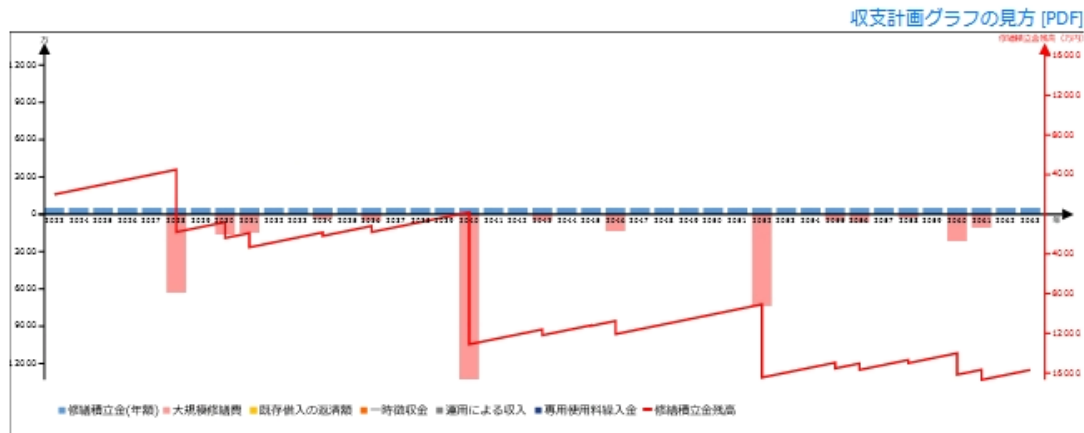
現状の試算結果

試算条件
 京都府 2000年築 5階建て50戸
 敷地面積1500㎡ 建築面積1,200㎡
 専有面積の合計3,750㎡ EV1台
 年間の修繕積立金500万円
 前年度の修繕積立金残高1,500万円 等

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。

40年間の収支計画グラフ

⇒PDF出力



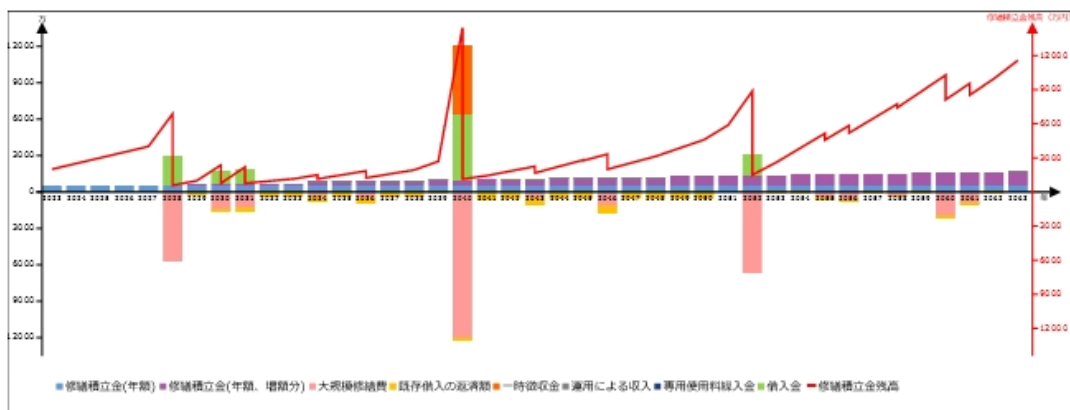
改善後の試算結果

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。

段階増額積立方式

均等積立方式

※段階増額積立方式・均等積立方式について



リンク集

共用部分リフォーム融資

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



マンションすまい・る債

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



【フラット35】維持保全型

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>



マンションライフサイクル
シミュレーション

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

(本資料に関するお問合せ先)

独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ 電話：06-6281-9261

(共用部分リフォーム融資のご相談先)

同 まちづくり業務グループ 電話：06-6281-9266

(営業時間：平日 9：00～17：00 (祝日・年末年始を除く))

本資料の著作権は当機構に属するものであり、一部または全部を複製、写真複製あるいは、その他いかなる手段において複製すること、また当機構による許可なくして再配布することを禁じます。