

マンション管理組合のみなさまへ

マンション共用部分リフォーム融資 のご案内

（（公財）マンション管理センターの保証をご利用される場合）



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

平成29年6月

修繕積立金だけでは、大規模修繕工事の費用が足りないとき・・・

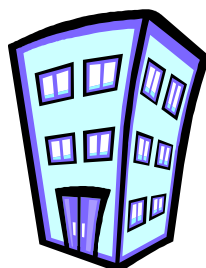
マンション共用部分リフォーム融資

どんな工事が対象？

分譲マンションの共用部分のリフォーム工事をする場合にご利用いただけます。

外部の工事

屋上防水
外壁塗装
バルコニー補修
駐車場増設 など



内部の工事

階段・廊下の補修
オートロック設置
エレベーター設置
内壁塗装 など



※ マンションの「戸数」や「規模」を問いません。

“誰が” 借りられる？

「管理組合」でお借入れいただけます。

※ 法人格がなくても大丈夫です。

“いくら” 借りられる？

修繕にかかる工事費用の80%（1戸当たり150万円（耐震改修工事を伴う場合は、500万円））まで。

※ 毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%までです。

金利は？

借入申込み時の金利が適用される全期間固定金利で、返済期間は最長10年間です。

※ 耐震改修工事の場合は、金利が引き下げられます。

保証人は？ 担保は？

（公財）マンション管理センターが連帯保証人となり、担保は不要です。

※ 保証料は、一般の管理組合の場合、お借入金額10万円につき、保証期間に応じて483円/1年～2,551円/10年となります。

※ 特定の管理組合の保証料には、割引があります（詳しくは17ページ参照）。

機構のマンション共用部分リフォーム融資をご利用いただく場合、個人の保証又は機構が承認した保証機関の保証を受ける必要があります。平成29年5月現在、機構の承認を受けている保証機関は（公財）マンション管理センター及び（公社）全国市街地再開発協会です。

この「ご案内」は（公財）マンション管理センターの保証を利用する場合に限ります。同センターへ保証委託しない場合は融資条件が異なります。

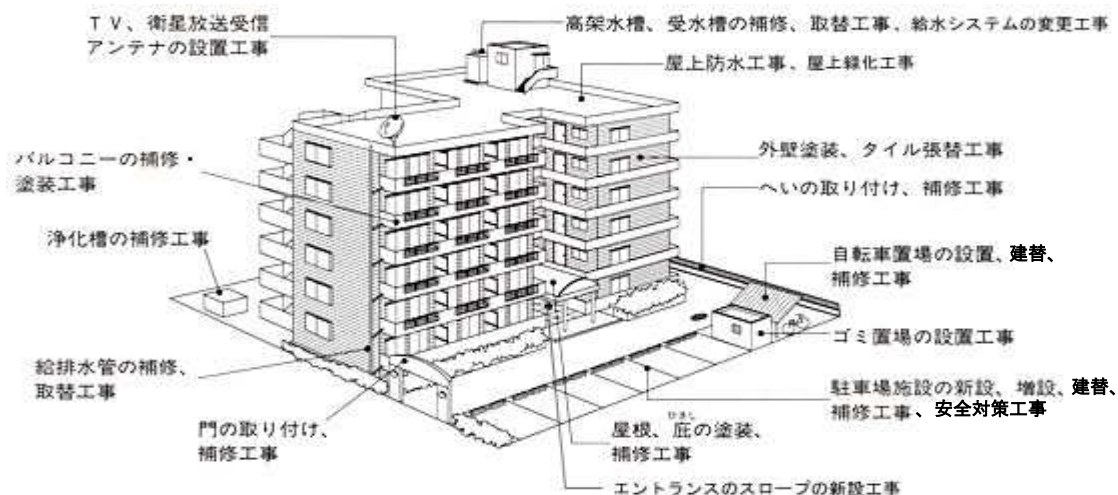
目 次

第1章	融資を利用することができる工事	1
第2章	融資の条件・手続編【管理組合申込み】	2
I	融資の条件	2
1	お申込みができる管理組合	2
2	保証人・担保・融資手数料	2
3	融資額	3
4	融資金利	4
5	返済期間	4
6	返済方法	4
7	滞納割合の算定について	5
II	融資手続（お手続の流れ）	6
1	お申込み	7
2	融資の決定	10
3	工事着工	10
4	工事の完了	10
5	融資総額の決定	11
6	保証料のお支払	11
7	融資のご契約	11
8	資金のお受取	12
III	融資の後の注意事項	12
第3章	融資制度の補足説明	13
I	耐震改修工事	13
II	（公財）マンション管理センターの保証内容	17

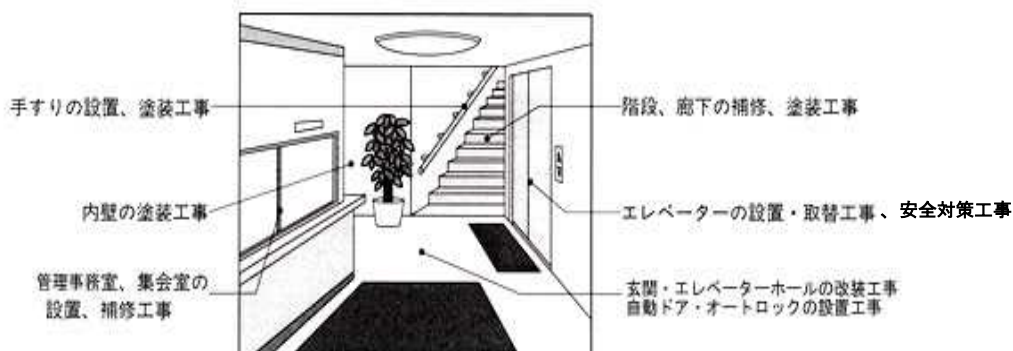
第1章 融資を利用することができる工事

共用部分のリフォーム（例えば次の図のような工事）を行う場合にご利用いただけます。

外部の工事



内部の工事



その他

- 耐震性を高める工事（13ページ参照）
柱・壁の補強など住宅の耐震性を向上させるために行う工事も融資の対象になります。
- 専門家による診断費用
共用部分のリフォームを行う前に、専門家に依頼してマンションの劣化状況又は耐震性の診断を受ける場合も融資の対象になります。ただし、今回の修繕工事と一体的な計画のもとに行われたものに限りです。
- 引越代等の補償費も融資の対象になります。
- 昇降機及び機械式駐車場の安全対策工事を実施する場合も融資の対象になります。

ご注意

- 工事が完了している場合は、お申込みできません。
- 専有部分の工事は、融資の対象になりません。
- 駐車場の新設等のために土地を取得する場合であっても土地取得費用は融資の対象になりません。

第2章 融資の条件・手続【管理組合申込み】

I 融資の条件

1 お申込みができる管理組合

- 次の1から7までの全てにあてはまる必要があります。

1	マンションの共用部分をリフォームすること。 (総会で決議されている必要があります。)
2	管理規約又は総会の決議でaからgまでの全てが決められていること。 a 管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)から借入れをすること(借入金額、返済期間及び借入予定利率)。 b 今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること。 c 手持金に充当するために臨時徴収金(一時金)を徴収するときは、その旨と徴収額 d 修繕積立金を増額する場合は、その旨と増額後の額 e 返済金に充当するために一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額 f 管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め g 管理組合が、(公財)マンション管理センターに保証委託すること。 ※ 決議を行う総会において、この融資の「商品概要説明書」又は「融資のご案内」を配付し、理事長等が「商品概要説明書」の内容について説明すること。 また、当該総会の議事録に次を記載すること。(9ページ参照) ・「商品概要説明書」を配布したこと。 ・理事長等が「商品概要説明書」の内容について説明したこと。 ※ 専有部分の設備のうち共用部分と構造上一体となったものに係る工事の場合は、当該工事を管理組合が行うことができる旨管理規約に定められており、かつ、管理組合が工事費を負担することを総会にて決議していること。
3	管理規約又は総会の決議で次のことが決められていないこと。 管理費又は組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できること。 ※ 標準管理規約では、修繕積立金の使途は、「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」等に限定しています。
4	修繕積立金の状況がaからcまでの全てにあてはまること。 a 管理費と区分して経理されていること。 b 適正に保管されていること(管理組合名義、管理組合の管理者又は管理組合法人の代表理事等名義になっていること)。 c 修繕積立金は1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が10%以内であること。 ※ 滞納割合の算定方法(5ページ参照)
5	管理組合の管理者(又は管理組合法人の代表理事)が、リフォームするマンションの区分所有者(自然人)の中から選任されていること。
6	毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内になること。
7	反社会的勢力と関係がないこと。 ※管理組合の組合員が反社会的勢力に該当する場合や、住戸が反社会的勢力の事務所等として使用されている場合もご融資はできません。

(注) 融資審査の結果によっては融資ご利用のご希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。

2 保証人・担保・融資手数料

「(公財)マンション管理センター」が連帯保証人となり(17ページ参照。別途保証料が必要で
す。)、担保は不要です。
融資手数料は不要です。

3 融資額

- 融資額は、次のa又はbのいずれか低い額を限度とします。

a	工事費の80%
b	150万円（耐震改修工事を伴う場合は500万円）×住宅戸数

※ 融資額は10万円単位で、最低額は100万円です（10万円未満切捨て）。

※ 補助金等の交付がある場合は、a若しくはbの限度額又は工事費から補助金等を差し引いた額のいずれか低い額となります。

- 毎月の返済額は「毎月徴収する修繕積立金の額」の80%以内にしてください。
なお、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。

【太陽光発電設備に係る売電収入があるマンション】

マンション共用部分リフォーム融資（管理組合）を受けて設置する太陽光発電設備から管理組合が得る予定の売電収入を修繕積立金に組み入れることができます。詳細は、リフォームするマンションの所在地を営業エリアとする機構支店等（P16参照）までお問い合わせください。

【店舗・事務所などの非住宅があるマンション】

非住宅部分の専有面積が全体面積（住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計）の4分の1以内である場合は、非住宅部分の工事費も融資の対象となります。この場合、上記bの計算をするに当たっては、次により算出した非住宅戸数を住宅戸数に加えて算出してください。

$$\text{非住宅戸数（小数点以下切捨て）} = \frac{\text{非住宅部分の専有面積の合計}}{\text{住宅部分の専有面積の合計}} \times \text{住宅部分の戸数}$$

【既に（公財）マンション管理センターの保証を利用して機構（旧公庫）融資を受け返済中の場合】

上記bの計算をするに当たっては150万円（耐震改修工事を伴う場合は、500万円）から1戸当たりの未償還残高を差し引いた金額を150万円（耐震改修工事を伴う場合は、500万円）に置きかえて算出してください。

融資限度額・返済額の算出例

○戸数：59戸（住宅55戸 非住宅戸数 4戸）
○毎月の修繕積立金：531,000円（全戸の合計）
○工事費：5,000万円（消費税等を含む。）
○返済条件：7年間元利均等返済
○金利：年1.00%
○100万円当たりの毎月の返済額：12,331円

- ・ 融資限度額を計算します。

工事費の80% 5,000万円×0.8=4,000万円
1戸当たりの融資限度額 150万円×59戸=8,850万円
融資可能額 4,000万円 ← どちらか低い額

- ・ 毎月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ので、返済額と修繕積立金に基づいて融資の限度額のチェックを行います。

3,000万円分のお借入れを希望の場合

1 毎月の返済額を計算します（円未満切捨て）。

$$12,331円 \times (3,000万円 / 100万円) = 369,930円$$

（100万円あたりの返済額：7年返済）

2 毎月の修繕積立金の80%を計算します。

$$531,000円 \times 0.8 = 424,800円$$

3 修繕積立金の80%と毎月の返済額を比べて見ます。

修繕積立金の80%		返済額
424,800円	>	369,930円

→修繕積立金の80%が毎月の返済額を上回っていますので、3,000万円分のご融資が可能です。

4,000万円分のお借り入れを希望の場合

1 毎月の返済額を計算します（円未満切捨て）。

$$12,331円 \times (4,000万円 / 100万円) = 493,240円$$

2 修繕積立金の80%と毎月の返済額を比べて見ます。

修繕積立金の80%		返済額
424,800円	<	493,240円

→返済額の方が大きくなるため、4,000万円のご融資はできません。

※返済期間を長くしたり、修繕積立金の増額を検討してください。

※ 毎月の返済額については、機構ホームページ (<http://www.jhf.go.jp>) で試算できます。

4 融資金利

- 融資金利は、申込時の金利が適用される「固定金利」です。
- 融資金利は、毎月見直します。最新の融資金利は、機構ホームページをご覧くださいか、機構本支店（P18参照）までお問い合わせください。
- 耐震改修工事を行う場合は、金利が引き下げられます。また、一般の共用部分リフォーム工事を耐震改修工事と併せて行う場合は、引き下げられた金利が工事全体に適用されます。
- 機構が発行するマンションすまい・る債を積み立てており、申込日時点で保有している管理組合は金利が引き下げられます。

5 返済期間

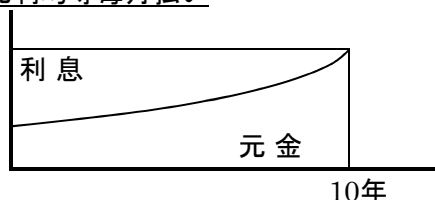
- 希望する返済期間をお選びください。

返済期間	1年以上10年以内（1年単位）
------	-----------------

6 返済方法

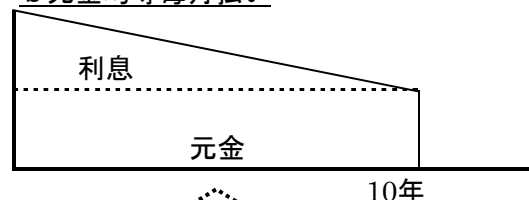
- 次のいずれかから希望する返済方法をお選びください。

a 元利均等毎月払い



- ・ 毎月の返済額（元金＋利息）が一定です。
- ・ 返済額が一定であるため、長期にわたる返済計画が立てやすくなります。

b 元金均等毎月払い



- ・ 毎月返済する元金が一定です。
- ・ 元利均等毎月払いに比べて当初の返済額は多いが、返済が進むにつれて、返済額が少なくなっていきます。

- ・元金の減少が早いと、元利均等毎月払いに比べると総返済額は少なくなります。

※ 上記の図は、金利が一定の場合のイメージです。

7 滞納割合の算定について

- 修繕積立金の滞納割合は、10%以内であることが必要です。
- ※ 最近1年間（申込日の前月又は前々月までの1年間）における額が融資の対象となります。

$$\text{滞納割合} [\%] = \frac{\text{未収額（未収修繕積立金の額）}}{\text{徴収予定額（徴収すべき修繕積立金の総額）}}$$

※ 算定に当たり、借入申込書には次の記入例に従って、徴収予定額・徴収済額・未収額を記入してください。

- 借入申込書への記入例等

《事例》全体戸数 59戸	
1戸あたりの修繕積立金9,000円/月（全戸同一）	
最近1年間の徴収予定額	9,000円×59戸×12か月=6,372,000円・・・a
うち徴収済額	9,000円×58戸×12か月=6,264,000円
うち未収額	9,000円×1戸×12か月=108,000円・・・b
⇒滞納割合 [%] = b/a × 100 = 1.6%（小数点第2位以下切捨て）	

※ 修繕積立金の帳簿の写し等、未収額を確認できる書類をご提出いただきます。

II 融資手続

お手続の流れ

リフォームの流れ

お手続		参照ページ	手続の内容
0	事前相談	-	機構本支店にご相談ください。
▼			
1	お申込み	7ページ	機構本支店にお申込みください。
▼			
2	融資の決定	10ページ	「融資承認通知書」が送付されます。
▼			
3	工事の着工	10ページ	
▼			
4	工事の完了	10ページ	機構本支店に工事完了届を提出してください。
▼			
5	融資総額の決定	11ページ	「総額決定通知書」が送付されます。
▼			
6	(注1) 保証料のお支払	11ページ	(公財) マンション管理センターから送付される「振込案内」に基づき、保証料をお振り込みください。
▼			
7	(注2) 融資のご契約	11ページ	「融資承認通知書」の発行日から、原則として1年以内に融資のご契約をしていただく必要があります。
▼			
8	資金のお受取	12ページ	

【工事計画】
(修繕工事実施等についての総会の決議)

【建築確認申請】
(建築確認が必要な場合のみ)

【工事着工】

【工事完了】

(注1) 保証料が納付されない場合、融資の契約ができませんので、お早めお支払いください。

(注2) 契約の期限を超えた場合、融資の決定を取り消すことがありますのでご注意ください。

1 お申込み

- 申込受付期間
年間を通じてお申込みできます。
- お申込先
リフォームするマンションの所在地を営業エリアとする機構本支店（P18参照）です。
遠隔地にお住まいの場合などご来店が困難な場合等は、郵送でお申込みできる場合があります。
詳しくは、機構支店等にお問い合わせください。
- 取扱金融機関
資金のお受取及びご返済の窓口となる取扱金融機関を申込書に記入してください。
機構（旧住宅金融公庫）の融資を現在ご返済中の場合は、現在返済中の取扱金融機関を今回の取扱金融機関としていただきます。詳しくは、機構本支店にお問い合わせください。

【ご注意】

- 1 原則として、融資承認までの間に管理者又は管理組合法人の代表理事等の役員に来店いただく必要があります。
- 2 提出書類を全て揃えた上で、お申込みください。
- 3 ご提出いただいた書類は、お申込みを辞退した場合等もお返しできませんので、あらかじめご了承ください。
- 4 一旦お申込みされますと、申込日から6か月を経過する日の属する月の末日までは、お申込みのやり直し（辞退等の後の再度の申込み）はできません。
- 5 申込書の記載内容に虚偽があったとき又はご提出いただいた書類が真正なものでなかったときは、融資をお断りいたします。

■提出書類

【全ての管理組合に提出していただく書類等】（各1部）

No.	ご用意していただく書類	チェック欄
1	共用部分リフォーム融資借入申込書 ※機構ホームページからダウンロードできます。	
2	共用部分リフォーム融資借入申込書別紙「お守りいただく事項」 ※機構ホームページからダウンロードできます。	
3	管理規約の写し	
4	総会の議事録の写し ※決議内容の詳細は9ページの「総会議事録の作成例」を参考にしてください。 ※議事録は議案の内容が分かるものをご提出ください。	
5	決算書及び予算書【1期分（会計期間が6か月の場合は2期分）】 決議時の議事録の写しを併せて提出してください。	
6	修繕積立金の帳簿の写し等（申込日の前月又は前々月までの1年間における未収額を確認できる書類）	
7	工事費に充当する預金の残高証明書又は預金通帳の写し（申込日の前月又は前々月末現在のもの）	
8	付近見取図（周辺地図）	
9	配置図（縮尺、方位、敷地境界線、敷地内の申請建物の位置、敷地に接する道路の位置と幅員を表示し、改良工事に係る工事内容を記入したもの※） ※見積書等で工事内容が分かる場合は、図面への記入は不要です。	
10	各階平面図（各部分の用途、住戸番号を表示し、改良工事に係る工事内容を記入したもの※） ※見積書等で工事内容が分かる場合は、図面への記入は不要です。	

11	工事着工前の写真（マンションの外観、マンション名（銘板・プレート）及び工事予定箇所が写っているもの）		
12	法人格のない管理組合の場合	現在の管理者の選任に関する決議のある総会の議事録の写し ※ 融資手続の途中で管理者が変更になった場合は、速やかに選任決議の議事録の写しを機構支店等に提出してください。	
	管理組合法人の場合	法人登記事項証明書 ※ 融資手続の途中で代表理事が変更になった場合は、速やかに法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本を機構支店等に提出してください。	
13	区分所有状況説明書（マンションにおける住宅の住戸番号・住戸数・合計専有面積、非住宅の区画番号・区画数・合計専有面積及び法人所有の住戸数・区画数が記載されたもの）		
14	保証委託契約申込書 ※機構本支店にご用意しています。		

【あてはまる管理組合に限り提出していただく書類等】（各1部）

No.	ご用意していただく書類	チェック欄
15	【申込みに係る事務手続を委任する場合】 委任状	
16	【「マンションすまい・る債」を利用している場合】 「マンションすまい・る債」の積立手帳の写し	
17	【「旧公庫マンション情報登録制度」に登録している場合】 旧公庫マンション情報登録証の写し ※登録機関が（公財）マンション管理センターの場合は、提出不要です。	
18	【耐震改修工事を伴う場合】 P15、16を参照してください	

※ 表中に記載した書類等以外にも、法人が一定数区分所有している場合等において審査上必要な書類の提出をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください。

【参考】総会議事録の作成例

《前書きの部分》

総会議事録

〇〇〇マンション管理組合

- 1 開催日時 平成〇年〇月〇日 〇時〇分～〇時〇分
- 2 開催場所 当マンション集会室
- 3 出席状況

	総数(a)	出席者(b)	委任状(c)	出席率((b+c)/a)
組合員数				
議決権数				

定刻、管理規約の規定により議長〇〇は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

- 4 配付資料

・住宅金融支援機構マンション共用部分リフォーム融資商品概要説明書又は「融資のご案内」

《議事内容の部分》 機構融資を利用して大規模修繕工事（共用部分リフォーム）を行う場合

議事

第〇号議案 「大規模修繕工事实施の件」

議長より「大規模修繕工事实施の件」及び〇〇（例、理事長）から住宅金融支援機構マンション共用部分リフォーム融資「商品概要説明書」の内容について説明があり、質疑応答（具体的な内容を記載すること。）の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者〇名（うち、委任状〇名）及び賛成議決権数〇個（うち、委任状〇個）にて次のとおり承認された。

【承認事項】

- 1 大規模修繕工事を実施すること。
- 2 住宅金融支援機構からの借入れ
 - ア 借入金額 〇〇万円（以内）
 - イ 借入期間 〇年（以内）
 - ウ 借入予定金利 〇%
- 3 住宅金融支援機構への返済
返済には修繕積立金を充当する。
- 4 （公財）マンション管理センターへの保証委託
住宅金融支援機構からの借入れに際し（公財）マンション管理センターに保証を委託する。

《後書きの部分》

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は〇時〇分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の内容の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成〇年〇月〇日

〇〇マンション管理組合

議 長 〇〇〇〇 印

議事録署名人 〇〇〇〇 印

議事録署名人 〇〇〇〇 印

2 融資の決定

- 申込内容の確認及び審査が終了しますと、機構から「融資承認通知書」を管理組合あてに郵送します。

ご注意

- ・ 審査の結果、融資をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

3 工事の着工

- 工事前の写真を撮ってください。

※ 工事の完了時に工事後の写真と併せて提出していただきます。

ご注意

- ・ 工事期間中に役員（理事長等）が交替したときは…？



- ・ 役員（理事長等）の任期満了その他の理由により、工事期間中に役員の改選をされた場合は、工事完了届等の提出時に、『理事長変更届』及び管理組合が法人の場合は『登記事項証明書』、法人格のない管理組合の場合は『新しい管理者の選任に関する決議のある総会議事録の写し』を併せて提出してください。
また、工事完了後に役員が交替する予定があるときは、機構本支店にご相談ください。

4 工事の完了

- 工事が完了したら、速やかに機構本支店に次の書類を提出してください。その際、融資の契約・資金の受取り等の日程について、機構本支店と打合せをしてください。

■提出書類（各1部）

- ① 共用部分改良工事完了届
→『機構ホームページ』からダウンロードできます。
- ② マンション全体が概観できる写真
- ③ 工事の施工状況がわかる工事箇所の写真（工事前、工事中及び工事後）工事項目ごとの主な工事箇所の 工事前・工事中・工事後それぞれの写真
<工事項目の例>
防水修繕工事、外壁等補修工事、シーリング修繕工事、外壁等塗装工事、鉄部塗装工事、
建具等取替工事、内装等修繕工事、給水管取替工事、排水管取替工事、外構修繕工事 等
- ④ 工事請負契約書の写し
※ 工事請負契約書を締結していない工事がある場合は、その工事の注文書及び注文請書の写し（追加工事等がある場合は、その書類を含みます。）
- ⑤ 工事請負契約に基づく請負代金内訳書の写し（耐震改修工事がある場合に限る。）
- ⑥ 工事代金領収書、請求書の写し
※ 工事代金を分割して支払う場合で、工事完了時までに支払済の代金がある場合は、支払済みの工事代金の領収書及び残代金の請求書の写し
- ⑦ 検査済証の写し（建築確認申請を要する工事の場合に限ります。）

※ 耐震改修工事を行った場合は、別途P16に記載の書類提出が必要となります。

※ その他機構が審査上必要な書類の提出をお願いすることがあります。また、現地調査を行う場合があります。

ご注意

- ・ 後日、機構が融資住宅の調査や工事費の支払の調査を行うことがあります。
- ・ 機構の返済が完了するまで、機構との契約書と一緒に、請負契約書や領収書を大切に保管しておいてください。

5 融資総額の決定

- 工事完了後、融資額を確定させることを「総額決定」といいます。総額決定後は、機構から『総額決定通知書』を管理組合あてに郵送します。
また、(公財)マンション管理センターから保証料の振込案内が郵送されます。

6 保証料のお支払

- (公財)マンション管理センターからの保証料の振込案内が届き次第、速やかにお支払ください。保証料を支払ますと、(公財)マンション管理センターから保証料領収兼保証委託契約証書(写)が郵送されますので、ご確認ください。
なお、保証料のお支払が遅れますと、以後の手續が中断され、資金のお受取の時期が遅れますのでご注意ください。

7 融資のご契約

保証料支払後、取扱金融機関に必要書類を提出し、機構と管理組合の間で融資のご契約(金銭消費貸借契約)を締結していただきます。

金銭消費貸借契約は、返済内容などを決める重要なものですから、管理者又は管理組合法人の代表理事が、取扱金融機関に来店して締結してください。また、契約書の複写分(本人控)は、管理者又は代表理事の方が、返済を終了するまで大切に保管してください。

ご注意

- ・金銭消費貸借契約は『融資承認通知書』発行の日から原則として1年以内に締結していただきます。
- ・初回返済日は、通常、金銭消費貸借契約日から1か月以内となります。
また、月々の返済日は1日～28日の間に設定していただくこととなります。詳しくは金銭消費貸借契約時に取扱金融機関にてご確認ください。

《契約時に提出等していただく書類》

- ① 金銭消費貸借契約書(取扱金融機関からお渡しします。)
契約のため、管理者又は代表理事の方が取扱金融機関へ来店された際に署名及び押印していただきます。
※収入印紙の貼付が必要となりますのでご注意ください。
- ② 印鑑
法人格のない管理組合の場合は、管理組合印(返済予定口座と同様の印)※を、管理組合法人の場合は管理組合法人の実印をご持参ください。
※管理組合印がない場合は、巻末のお問い合わせ先へご照会ください。
- ③ 印鑑証明書(管理組合法人の場合のみ提出してください。契約締結日の3か月以内に発行されたもの。)
- ④ 資格抄本(管理組合法人の場合のみ提出してください。契約締結日の3か月以内に発行されたもの。)
- ⑤ 身分証明書
運転免許証、パスポート、健康保険証、住民基本台帳カード又はマイナンバーカード※(氏名・住所・生年月日が記載されたもの)をご持参ください。
※「[行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律](#)」に基づき発行される、個人番号カードのことをいいます。
- ⑥ 通帳・銀行届出印
ご返済口座(口座引落としするためのもの)の通帳及び通帳印をご持参ください。

ご注意

管理組合の理事長に、管理者として申込書や金銭消費貸借契約証書に署名押印していただきますが、借入れを行うのはあくまでも管理組合であり、理事長個人が債務の全額を負担する責任を負うものではありません。

8 資金のお受取

融資金のお受取りの時期は、金銭消費貸借契約締結から約1か月～1か月半後になります。融資金は、取扱金融機関の管理組合名義の口座へ振り込みによりお渡しします。

資金交付日	手続完了期限	資金交付の条件
中旬	前月中旬	金銭消費貸借契約の締結が手続完了期限までに 行われていること。
月末	前月末又は当月初	

ご注意

- ・ 資金交付日及び手続完了期限は、前後する場合があります。

Ⅲ 融資の後の注意事項

ご返済のルール

ご返済は、金銭消費貸借契約で定めた返済日に、原則として口座引落としにより行っていただきます。

また、ご返済期間中、機構職員又は機構の委嘱を受けた者が、融資物件への立ち入り調査をすることがあります。

次のいずれかに該当する場合には、機構に必ずご連絡ください。

- ・ 管理組合が解散した場合
- ・ 称号又は住所に変更があった場合
- ・ 法人格のない管理組合が、管理組合法人になった場合
- ・ 管理組合の理事長に変更があった場合
→理事長変更届及び理事長変更の議事録の写しを提出していただきます。
機構本支店又は取扱金融機関にご連絡ください。

第3章 融資制度の補足説明

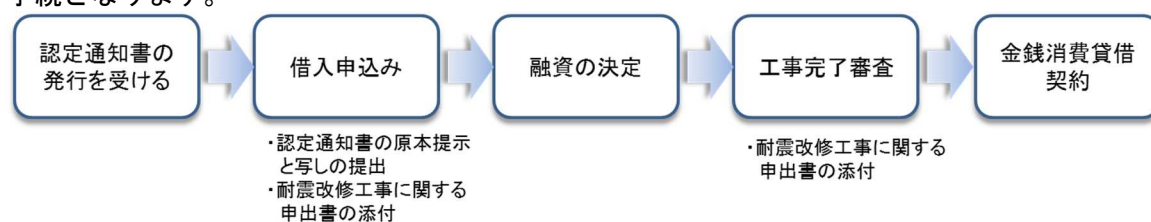
I 耐震改修工事

- 住宅の耐震性が不足している住宅について、耐震性を向上させるための工事を行い、次の(1)から(5)までのいずれかに該当する場合に対象となります。

(1) 所管行政庁から耐震改修計画の認定を受けたもの

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき所管行政庁から計画の認定を受けた改修計画に従って耐震改修工事を行うもの

- ・実施する工事が、建築確認が必要か否かにかかわらず、建築確認が必要な工事の場合と同じ手続となります。



- ※ 認定通知書は、都道府県又は市区町村に申請し、交付を受けます。
- ※ 耐震改修工事に関する申出書は機構本支店にご請求ください（機構ホームページからダウンロードできます。）。
- ※ 建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める計画の認定基準及び「認定通知書」の発行手続は、お近くの都道府県又は市区町村にお問い合わせください。

(2) 国が定める指針に基づく耐震診断を行ったもの

「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」（平成18年国土交通省告示185号）において準用する「建築物の耐震診断の指針」（平成18年国土交通省告示184号）に基づく耐震診断の結果、同指針の別表第六の（三）※¹に該当するもの（国土交通大臣が同指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法※²により、同等以上の安全性を有することが確認されたものを含みます。）

- ※¹ 別表第六の（三）に「 I_s （各階の構造耐震指標）が0.6以上の場合で、かつ、 q （各階の保有水平耐力）に係る指標が1.0以上の場合」と規定されています。
- ※² （一財）日本建築防災協会が作成した「既存コンクリート造建築物の耐震診断基準」への適合を確認する方法等があります。

(3) 国が定める評価方法基準の耐震等級を向上させるもの

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）の耐震等級を向上させる工事を行うもの

(4) 地方公共団体の助成を受けて、2回に分けて耐震改修工事を行うもの

次の1及び2の要件を満たす、2回に分けて実施する段階的な耐震改修工事のうち、1回目の工事を行うもの。詳細は、機構本店地域支援部（P18参照）にお問い合わせください。

- 1 一定の要件を満たす段階的改修工事として、地方公共団体の助成を受けること。
 - 2 2回目の工事の完了後において、国の指針※に基づき地震に対して安全な構造となること。
- ※国の指針：耐震改修促進法第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（平成18年国土交通省告示184号の別添）

(5) 機構が定める耐震評価基準に適合させる耐震改修工事を行うもの

工事前のマンションが、機構の定める「耐震性に関する基準（耐震評価基準）」に適合しない場合に、補強、部材の取替え等の工事を行い、工事後のマンションが耐震評価基準に適合するもの

【耐震評価基準（概要）】

1 構造形式

- ・構造形式がラーメン構造と壁式構造の混用となっていないこと。

2 平面形状

- ・平面形状が著しく不整形でないこと。
⇒平面形状が次のア及びイに該当していること。
ア ずれの寸法が2m以内又は全幅の1/2以内であること。
イ 建物の突出部の長さが幅の1/2以下であること又は突出部の面積が水平投影面積の30%以内であること。

3 立面形状

- ・セットバックが大きくないこと。
⇒建物にセットバック部分がある場合には、セットバックをしていない部分の長さが建物全体の長さの2/3（壁式構造の場合は、1/2）を超えていること。

4 ピロティ

- ・ピロティ部分が偏在していないこと。
⇒ピロティ部分を有する場合は、建物のすみ部分が独立柱になっていないこと。

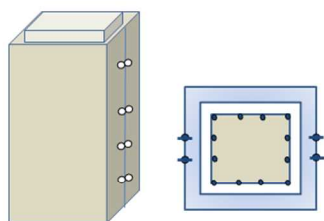
● 耐震工事の事例

工事が必要になると考えられるケース

- ・広いピロティや大きな吹き抜けがある。
- ・壁や開口部の配置に大きな偏りがある。
- ・柱や壁などに著しい損傷や老朽化がある。 など

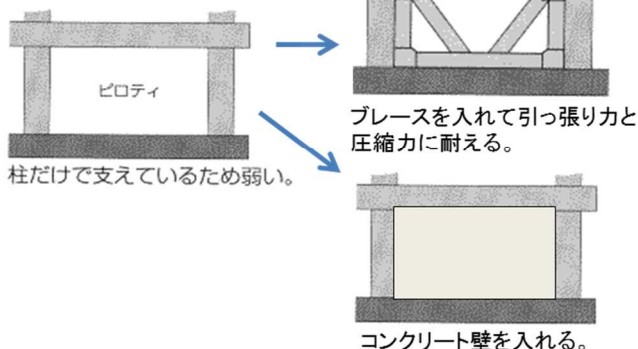
※ 耐震工事は、建物の横方向、縦方向のバランスを見る必要があるため、耐震診断と設計が必要となります。

①柱・梁を補強する



鉄板や炭素繊維を巻き付けて座屈を防ぐ。

②筋違（ブレース）を入れる、壁を作る



ブレースを入れて引っ張り力と圧縮力に耐える。

コンクリート壁を入れる。

※ 新耐震基準マンション及び耐震改修工事に関する工事内容や手続の詳細については、機構本支店へお問い合わせください。

《耐震改修工事を伴う際に提出していただく書類》

■お申込み時の提出書類（各1部）

※P7、8に記載の「■提出書類」とともに提出してください。

No.	ご用意していただく書類	チェック欄
18-1	<p>【共通書類】</p> <p>耐震改修計画について、耐震改修工事の内容を明示した図面</p>	
18-2	<p>所管行政庁から耐震改修計画の認定を受けた場合（P13のIの(1)の場合）</p> <p>耐震改修計画について、所管行政庁の認定通知書</p> <p>※原本を持参してください。写しを機構本支店にて取らせていただきます。 ※都道府県知事又は市区町村長から管理組合にあて発行されたものをご用意ください。</p>	
18-3	<p>「耐震改修工事に関する申出書」（借入申込書添付用）</p> <p>※管理者又は代表者が自署押印してください。 ※機構ホームページよりダウンロードできます。</p>	
18-4	<p>国の定めた指針に基づく耐震診断を行った場合（P13のIの(2)の場合）</p> <p>既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、耐震診断の報告書（概要）の写し</p> <p>※耐震診断の結果について、耐震判定機関（既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録した耐震判定委員会を設置する団体をいいます。以下同じ。）による判定を受けた場合は、既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、耐震判定機関の評価書及び評価概要書の写しを併せて提出してください。</p>	
18-5	<p>評価方法基準の耐震等級を向上させる場合（P13のIの(3)の場合）</p> <p>既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、耐震診断の報告書（概要）の写し</p> <p>※耐震診断の結果について、耐震判定機関による判定を受けた場合は、既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、耐震判定機関の評価書及び評価概要書の写しを併せて提出してください。</p> <p>※建設住宅性能評価書等を取得し、当該建設住宅性能評価書等の取得時の状態から変更がない場合は、既存建築物に係る耐震診断の報告書（概要）の写しを次のいずれかの書類を代えて提出いただくことができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築時の建設住宅性能評価書の写し ・新築時の適合証明書の写し ・既存建築物の建設住宅性能評価書の写し 	
18-6	<p>既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、評価方法基準の第5の1-1の(4)のロに定める劣化事象等を確認できる書類（例：劣化状況に関する申出書【借入申込書添付用】※等）</p> <p>※機構ホームページよりダウンロードできます。</p>	

	地方公共団体の助成を受けて、2回に分けて耐震改修工事を行う場合 (P13のIの(4)の場合)	
18-7	既存建築物、1回目の工事の耐震改修計画及び2回目の工事の耐震改修計画のそれぞれについて、耐震診断の報告書(概要)の写し並びに耐震判定機関の評価書及び評価概要書の写し	
18-8	耐震改修工事に係る補助金交付申請書の写し及び補助金交付決定通知書の写し	
18-9	耐震改修工事に係る補助金交付申請手続において2回目の耐震改修工事の予定時期を記載した書類の写し	
18-10	段階的耐震改修工事の実施について合意した総会の議案書及び議事録の写し ※議事録は議案の内容が分かるものを提出してください。	
	機構が定める耐震評価基準に適合させる耐震改修工事を行う場合 (P13のIの(5)の場合)	
18-11	既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、立面図及び断面図	

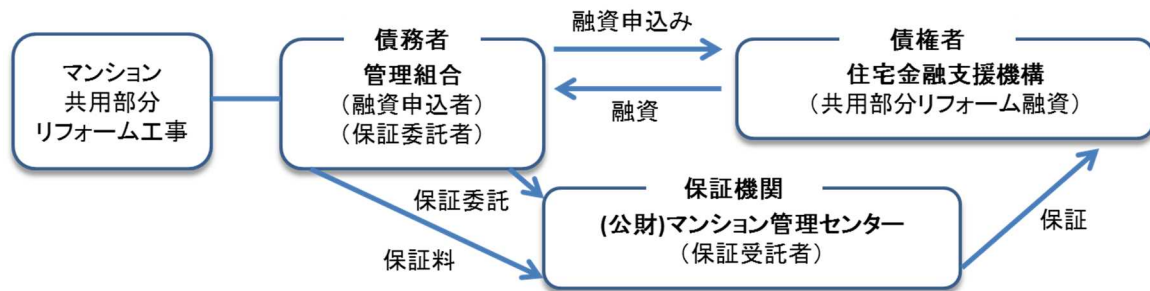
■工事完了時の提出書類(各1部)

※P10に記載の「■提出書類」とともに提出してください。

No.	ご用意していただく書類	チェック欄
18-12	所管行政庁から耐震改修計画の認定を受けた場合(P13のIの(1)の場合) 「耐震改修計画工事に関する申出書(工事完了届添付用)」 ※機構ホームページよりダウンロードできます。	
18-13	評価方法基準の耐震等級を向上させる場合(P13のIの(3)の場合) 既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、評価方法基準の第5の1-1の(4)のロに定める劣化事象等を確認できる書類(例:劣化状況に関する申出書【工事完了届添付用】※等) ※機構ホームページよりダウンロードできます。	

II (公財) マンション管理センターの保証内容

1 保証と融資のしくみ



2 保証について

(公財) マンション管理センターは、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用する場合に、「連帯保証人」となります。

機構への返済が一定期間滞りますと、借入れされた管理組合に代わり、同センターが機構に返済します。同センターが弁済した後は、管理組合は、同センターに債務を返済していただくことになります。なお、保証期間内は、同センターの登録組合（無料・登録申込み不要）として月刊誌（マンション管理センター通信）の送付等のサービスが受けられます。

- 保証金額 機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資額と同額
- 保証期間 機構のマンション共用部分リフォーム融資の返済期間と同期間
- 抵当権等の担保 不要
- 保証料の支払い 一括払い
- 保証料 保証金額10万円当たり（100円未満を四捨五入）、次表のとおりです。表内の上段に記載の保証料は平成29年5月15日保証委託契約申込分から適用の保証料です。それ以前の申込分については下段（ ）内の保証料が適用となります。

(単

位：円)

保証区分・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 (507)	755 (792)	1,027 (1,076)	1,294 (1,356)	1,559 (1,634)	1,762 (1,910)	1,963 (2,183)	2,161 (2,453)	2,357 (2,721)	2,551 (2,986)
特定管理組合	364 (379)	588 (613)	810 (845)	1,029 (1,074)	1,247 (1,301)	1,410 (1,526)	1,570 (1,747)	1,729 (1,967)	1,886 (2,185)	2,041 (2,401)

※特定管理組合とは、次の①から④までのいずれかに該当する管理組合

- ① (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」に登録されている管理組合
- ② 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の「マンションすまい・る債」を保有している管理組合又は保有していた「マンションすまい・る債」を全て買入消却しているが、今後も「マンションすまい・る債」の積立の継続を希望している管理組合
- ③ 平成18年度までに、旧住宅金融公庫が定めた公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、公庫マンション情報登録機関((公財)マンション管理センター又は(一財)住宅金融普及協会)に登録されている管理組合
- ④ 耐震改修工事、省エネルギー対応工事又はバリアフリー対応工事の基準に適合する工事を実施する管理組合

[保証料の計算方法]

保証料＝(保証金額÷10万円)×(上記の保証区分及び保証期間に応じた「10万円当たりの保証料」)

(例) 一般管理組合で、融資額(保証金額)3,000万円、返済期間(保証期間)7年の場合
保証料(円)＝(3,000万円÷10万円)×1,963(円)＝588,900(円)

[お問い合わせ先]

公益財団法人 マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2丁目 5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7階

TEL 03(3222)1518 FAX 03(3222)1520 URL: <http://www.mankan.or.jp/>

★★★機構ホームページのご案内★★★

機構ホームページでは、マンション管理組合のお客さまへ、共用部分へのリフォーム融資や修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理をサポートするため機構が発行するマンションすまい・る債等についてもご紹介しています。

<http://www.jhf.go.jp>

マンション共用部分リフォーム融資 お問い合わせ先			
営業エリア	支店名	担当課名	電話番号
北海道	北海道支店	まちづくり業務グループ	011(261)8305
青森県、岩手県、宮城県 、 秋田県、山形県、福島県	東北支店	まちづくり業務グループ	022(227)5036
栃木県、群馬県、新潟県 、 長野県、茨城県、埼玉県 、 千葉県、東京都、神奈川県 山梨県、静岡県	まちづくり 業務部	まちづくり業務グループ	03(5800)9366
岐阜県、愛知県、三重県	東海支店	まちづくり業務グループ	052(263)2905
滋賀県、京都府、大阪府 、 兵庫県、奈良県、和歌山 県 富山県、石川県、福井県 、 徳島県、香川県、愛媛県 、 高知県	近畿支店	まちづくり業務グループ	06(6281)9266
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(221)8653
福岡県、佐賀県、長崎県 、 熊本県、大分県、宮崎県 、 鹿児島県	九州支店	まちづくり業務グループ	092(233)1509

※段階的な耐震改修工事を計画されている場合のお問い合わせ先

全国	本店 地域支援部	技術統括室 技術統括グループ	03(5800)8159
----	-------------	-------------------	--------------

