

日時：2023年9月27日（水）19:00～20:40

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：「住宅金融支援機構の役割と管理組合向け融資制度等」

講師：孝橋 賢治 氏

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部

マンション・まちづくり支援企画部グループ推進役（マンション支援担当）

住宅金融支援機構の成り立ちからマンション維持・再生関連制度との関係、共用部分リフォーム融資の詳しい内容、「区分所有者申し込み制度」「高齢者向け返済特例制度」、長期修繕ナビの使い方等詳しくお話し頂きました。オンラインでの開催で当日は114名の方にご参加頂きました。（他に、後日の見逃し録画配信での視聴をご希望の方も多数おられ、計約200名の申込をいただきました。）

当日資料は81ページもの詳細な内容でしたが“セミナー受講者限りで非公開”とのことでした。

〈講演要旨・抜粋〉（下記は概要ですので、詳細は住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。あるいは、住宅金融支援機構に直接お問い合わせください。）

1. 住宅金融支援機構について

（旧）住宅金融公庫（1950年設立）から、2007年（平成19年）に独立行政法人住宅金融支援機構が設立。郵政民営化と同時期。100%政府出資の公的金融機関。

融資制度の3つの柱は、①証券支援業務【フラット35】 ②住宅融資保険業務【リ・バース60】 ③直接融資業務【まちづくり融資】、【マンション共用部分リフォーム融資】など

① ②は民間の銀行の商品で、機構が民間を支援する形。③は、民間では、なかなかできない内容で、機構が直接担う、政策的に重要な部分。

2. マンション維持・再生関連制度について

- ・マンションすまいる債 大規模修繕への備え
- ・マンション共用部分リフォーム融資 大規模修繕時の支援
- ・まちづくり融資（マンション建替融資） 建替え時の支援
- ・「マンションライフサイクルシミレーション」 + 「大規模修繕の手引き」

〈国土交通省平成30年度マンション総合調査の資料より〉

○長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションの内、「現在の修繕積立金残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。

○長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは 約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

○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は72.3%で、一時金や借入等を行った管理組合が27.7%であった。

以上のような状況から、『修繕積立金をどのように運用・管理するか』、『大規模修繕工事に当た

り修繕積立金が不足する場合、どうするか』といったことが課題と考えられる。

3. 「マンションすまい・る債」について

○「平成 30 年度マンション総合調査」では、マンションの修繕積立金の運用先として、すまい・る債は、約 15%の管理組合に利用されており、銀行の普通預金（約 79%）、定期預金（約 48%）、決済性預金（約 20%）に次いで、4 番目となっている。（%の数字は重複回答を含む）

○マンションすまい・る債の商品概要

- ・ **国の認可を受け、機構が発行する 10 年満期の「利付 10 年債」**
- ・ 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）と同額が戻ってくる。（利息は毎年 2 月に受け取れる。）
- ・ 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（**1 回のみでも可能**）。
- ・ **2023 年度募集の 10 年満期時年平均利率は 0.475%（税引後 0.4023%）**。（例）1 口 50 万円を購入すると、10 年後の満期時までの受取利息額の合計は 23,750 円（税引き前）。
- ・ メリットとして
 - ① 2023 年 4 月以降新規応募分から、**マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を 0.05% 上乗せする。上乗せ後の 2023 年度募集の 10 年満期時年平均利率は 0.525%（税引後 0.4447%）**。
 - ② **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**。

※2023 年度の応募受付は 10/13 までであるが、8 月末時点で、新規申込みが前年度比 137% と増えている。

4. マンション共用部分リフォーム融資について

機構が直接の窓口となって行う融資で、次の 2 つの制度がある。

〈管理組合申込み〉共用部分をリフォームする工事を行う時に管理組合が借入者となる融資
〈区分所有者申込み〉総会で決議された区分所有者が負担する**共用部分のリフォーム工事の一時金に対する、区分所有者向けの融資**。さらに、満 60 歳以上の方は「高齢者向け返済特例制度」も利用できる。

マンション共用部分リフォーム融資（**管理組合申込み**）の特徴

1. 法人格の有無を問わない
2. 担保不要
3. 全期間固定金利
4. 耐震改修、浸水対策、省エネ対策工事には金利を年 0.2% 引き下げ
5. すまいる債の積立により、年 0.2% 引き下げ
6. 管理計画認定の取得により年 0.2% 引き下げ
7. 返済期間は 1~10 年
（金利は毎月見直しされ、2023 年 9 月 1 日現在の金利は年 1.01%）（年 0.1% が下限）

※理事長が銀行に出向かなくても良いようにするなど、手続きの簡素化を準備中。

5. 【リ・バース 60】について

- **住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する 60 歳以上の方向けの住宅ローン**
- **毎月の支払いは利息のみ**で、元金は、本人が亡くなったときに、相続人から一括して返済いただくか、担保物件（住宅及び土地）の売却により一括で返済する制度
- 自宅のリフォーム、戸建て住宅の建設、マンションの購入、住宅ローンの借換えなど様々な住宅の資金使途に利用可能。

※担保物件の売却後に債務が残った場合、相続人が残った債務を返済する必要があるリコース型と必要がないノンリコース型があり、99%はノンリコース型が選ばれている。

6. まちづくり融資（高齢者向け返済特例）について

○住宅金融支援機構が直接窓口となる融資制度

○60歳以上の方が自ら居住するためにマンション建替え事業などによる住宅の建設または購入をされる場合に利用できる返済方法で、亡くなるまでの間は利息のみの返済で毎月の返済負担を低く抑えられる。

○元金は、申込人全員（連帯債務者を含む）が亡くなったときに、相続人の方が、現金一括または融資住宅及び敷地の売却などの方法で返済いただくことになる。

○（一財）高齢者住宅財団が連帯保証人となる「保証ありコース」と同財団の保証を利用しない「保証なしコース」の2つがある。「保証ありコース」と「保証なしコース」は、保証料、保証限度額設定料および保証事務手数料の要否や金利水準などが異なる。

○借入申込時の金利が適用される

7. その他

○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～

管理規約などの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る。

○大規模修繕工事の手引き

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。専門知識がなくとも読める素人向けの手引書。機構のホームページから無料でダウンロードできる。

【Q&A】

Q. 共用部分リフォーム融資では、管理者等が区分所有者から選任されていることが必要ですが、（区分所有者でない）マンション管理士等による第三者管理が普及する中で、この点の見直しの予定はありますか？

A. 第三者管理が普及していく状況の中で、今回の国交省の「今後のマンション政策のあり方検討会」にも機構からオブザーバーとして加わっており、利益相反の問題なども踏まえて、リフォーム融資が活用できるように見直しをしていく予定である。

Q. すまいる債の金利について、もう少し詳しく教えてください。

A. 利率0.475%とは、満期まで10年間持ち続けた場合での年平均利回りである。（途中で解約はできるが）なるべく長く持っていただくのが良く、満期に近いほど、利息は大きくなる。

Q. 機構の健全性（リスクをとること）について

A. 公的機関であるので、民間では手を出しにくい（利益になりにくい）ような事業にも融資を行っている。リスクのある事業には、きちんと引当金を積んだうえで、利益を出している。利益の大きな柱は【フラット35】である。

Q. すまいる債で、初回のみ 50 万円を積み立てて、2 回目以降は積立なしの場合は、10 年後までの利息が 23,750 円になるのは分かるが、10 年間、毎年積み立て続けた場合の利息はどうなるのか。

A. 今年の積み立て分（50 万円）の 10 年後までの利率と利息は確定しているが、来年の積み立て分（50 万円）の利率は来年に決まるので、今、計算はできない。

Q. すまいる債よりも、国債の方が安全性は高いのではないのでしょうか？

A. 安全性については、絶対安全ですと言い切れるものではないのですが、管理組合でよく比較検討の上、ご判断ください。

Q. すまいる債は、同一口数でないと 10 回の継続購入はできないのでしょうか？

A. 同一口数でないと継続はできない。同一口数で 10 回連続購入する権利を得るという仕組みであり、10 回が終わったら、もう一度新たに積み立てを開始することができる。口数を変える場合は新規の申込みになる。

Q. すまいる債は、申込みば、購入可能なのですよね。

A. 抽選はしておりません。申込んでいただいて、要件を満たしていれば、基本的に大丈夫である。尚、今年は、管理計画認定取得によるメリット（金利上乘せ）の関係からの申し込みが多い模様であり、来年も継続できるよう購入の枠を準備したい。

以上