

【分譲マンションにお住まいの皆さま必見！】

大規模修繕工事（長寿命化工事）で安心の未来へ！

ポートアイランド住宅管理組合 様（神戸市）が語る マンション共用部分リフォーム融資の活用

3つの条件※を満たして0.6%の金利引下げを実現！

【概要】

ポートアイランド住宅は、旧耐震基準で建てられた全9棟（941戸）から成る大規模団地です。耐震性が不足していた7棟の耐震改修工事にあたって、マンション共用部分リフォーム融資を利用しました。資金計画では工事費約19億円のうち、約9億円を修繕積立金でカバーし、残りを神戸市の補助と住宅金融支援機構からの借入で賄いました。工事は令和6年12月に完了。資産価値の維持・向上が見込まれます。

※ 耐震改修工事の実施、マンションすまい・る債の積立、マンション管理計画認定取得



ポートアイランド住宅(神戸市)

耐震改修工事を実施された **ポートアイランド住宅管理組合 様** にマンション共用部分リフォーム融資を利用された理由等をお伺いしました。（令和6年12月実施）

Q 耐震改修工事を実施された理由を教えてください。

30年前の阪神・淡路大震災がきっかけです。住民の命を守るためであることは当然ですが、旧耐震基準のままでは将来的に資産価値が下落し続け、人口減少社会の中で空室も増えてしまいます。最終的な合意形成に当たっては、景観を損ねない耐震改修工事としたこと、経費削減と収入の増加に努めたことにより修繕積立金の値上げを行わずに実施できる資金計画を住民に示せたことが大きかったですね。それまでに約5年掛かりました。そこまでしても新耐震基準を満たさなければ、マンションとして生き残れないという強い思いがありました。

A

Q マンション共用部分リフォーム融資を利用された理由を教えてください。

他の金融機関の融資では（工事費にかかわらず）融資額に上限があり、必要額に届きませんでしたので、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用することを決めました。融資金利が他の金融機関に比べ低いことも魅力です。

また、今回は耐震改修工事の実施、マンションすまい・る債の積立、マンション管理計画認定の取得で合計0.6%の金利引下げを受けられたことも大きいですね。

実は今回が2回目（前回は給排水管、給湯管の更新工事など）の利用です。

A

Q マンションすまい・る債※を利用された理由も教えてください。

マンション共用部分リフォーム融資を利用するに当たって、マンションすまい・る債の積立てを行えば、金利の引下げ（▲0.2%）を受けられることですね。また、債券の中途換金時に手数料が掛からないことも魅力です。

A

※ ・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。

すまいる債



詳細はこちら →

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





「修繕積立金だけでは足りない！」という場合は住宅金融支援機構の
管理組合のための大規模修繕ローン

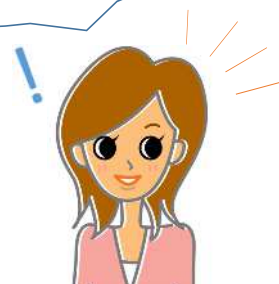
マンション共用部分リフォーム融資 をご活用ください。

- 100万円の費用を10年返済で借った場合、
① 返済額は毎月8,800円程度
(令和7年3月お申込みの場合の金利年0.97%で計算)

- ② (公財)マンション管理センターの保証を利用
することで、担保は必要ありません。

- 耐震改修工事の実施、マンションすまい・る債の積立など
③ 一定の条件を満たすと、融資金利を
年0.2%~0.6%引下げます！

毎月の修繕積立金の
範囲でやりくり
していくことが可能ですね！



各制度の詳しい情報は
動画 ⇒
をご覧ください



マンション共用部分リフォーム融
資についてはこちら ⇒

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



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]
についてはこちら ⇒



※ 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。

マンション管理組合の皆さまへのお役立ち情報を、住宅金融支援機構のホームページでご覧いただけます。是非ご確認ください。

・大規模修繕の手引き

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一冊です。

マンションの長寿命化を目指す管理組合向けの冊子

詳細はこちら ⇒

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



・性能向上工事を進める際の工夫点

マンション管理組合が性能向上工事を検討する際の参考となるよう、性能向上工事の進め方や留意すべき点、さらには実際に工事を実施した先輩管理組合の声や、工事の実例をまとめた冊子となります。

詳細はこちら ⇒

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/seinou_guidebook.html



・マンションライフサイクルシミュレーション

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。

詳細はこちら ⇒

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



【お問い合わせ】

●融資に関するご相談

住宅金融支援機構 近畿支店まちづくり業務グループ：06-6281-9266

●マンションすまい・る債に関するご相談（一般的なお問い合わせ）

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル：0120-0860-23（通話無料）

いずれの窓口の営業時間 9:00~17:00（土日、祝日、年末年始は休業）