

## 【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）で未来の安心を！  
ポートアイランド住宅管理組合 様（神戸市）が語る

## 【マンションすまい・る融資】（マンション共用部分リフォーム融資）のご活用

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。住民の安全確保と資産価値の維持を目的に、耐震改修工事を実施しました。工事費用約19億円のうち、約10億円について、修繕積立金や神戸市の補助金、住宅金融支援機構の低利融資を活用し、住民の負担を抑えました。工事は令和6年12月に完了し、安心して暮らせる住まいを実現しています。

※ 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）  
「建築物の地震に対する安全性認定」の表示

ポートアイランド住宅管理組合 様 にお伺いしました。（1回目：令和6年12月実施、2回目：令和7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。

### 住民の命を守り、建物（資産）の価値を維持するためです。

31年前の阪神・淡路大震災をきっかけに、地震に強い建物にする必要性を感じました。旧耐震基準のままだと、建物の価値が下がり、空室が増える恐れもありました。

また、住民の皆さまに納得していただくため、景観を損ねない工事計画を立て、さらに修繕積立金の値上げを行わない資金計画を示しました。これにより、住民の合意形成を得ることができました。

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。

### 融資額と低金利。条件を満たせば金利優遇も受けられることが魅力です。

他の金融機関では融資額が足りず、住宅金融支援機構の融資の利用を決めました。低金利である点も魅力でした。また、条件を満たすことで最大0.6%の金利引下げが受けられました。

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。

### 「マンションすまい・る債」を積み立てると、融資金利が0.2%引き下げられます。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。

- ※ ・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>


Q 工事から1年経過して、日々の暮らしに変化はありましたか？

### 安心して住めるようになったとの声が増えました。

また、住民の入れ替わりが増え（工事前30戸程度/年から工事後50戸程度/年へ）、若返りも進んだと感じています。神戸市から「建築物の地震に対する安全性に係る認定」を受けたことを三宮周辺の不動産会社に説明して回ったことなどが良かったかもしれません。

A



「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

## 【マンションすまい・る融資】をご活用ください!

(マンション共用部分リフォーム融資)

① 100万円の費用を10年返済で借りた場合、  
返済額は毎月9,000円程度  
(令和8年4月お申込みの場合の金利年1.51%で計算)

全期間固定金利なので  
返済計画が立てやすく、  
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!

② (公財)マンション管理センター又は (一財)住宅改良開発公社  
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%引き下げます!

各制度の詳しい情報は

動画 ⇒

をご覧ください



融資制度の概要については  
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。

詳細はこちら ⇒

[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen\\_guide\\_book.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guide_book.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](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](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 カスタマーセンター 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)