

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度のご紹介

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまいる債】

共用部分の大規模修繕に

【マンションすまいる融資】



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

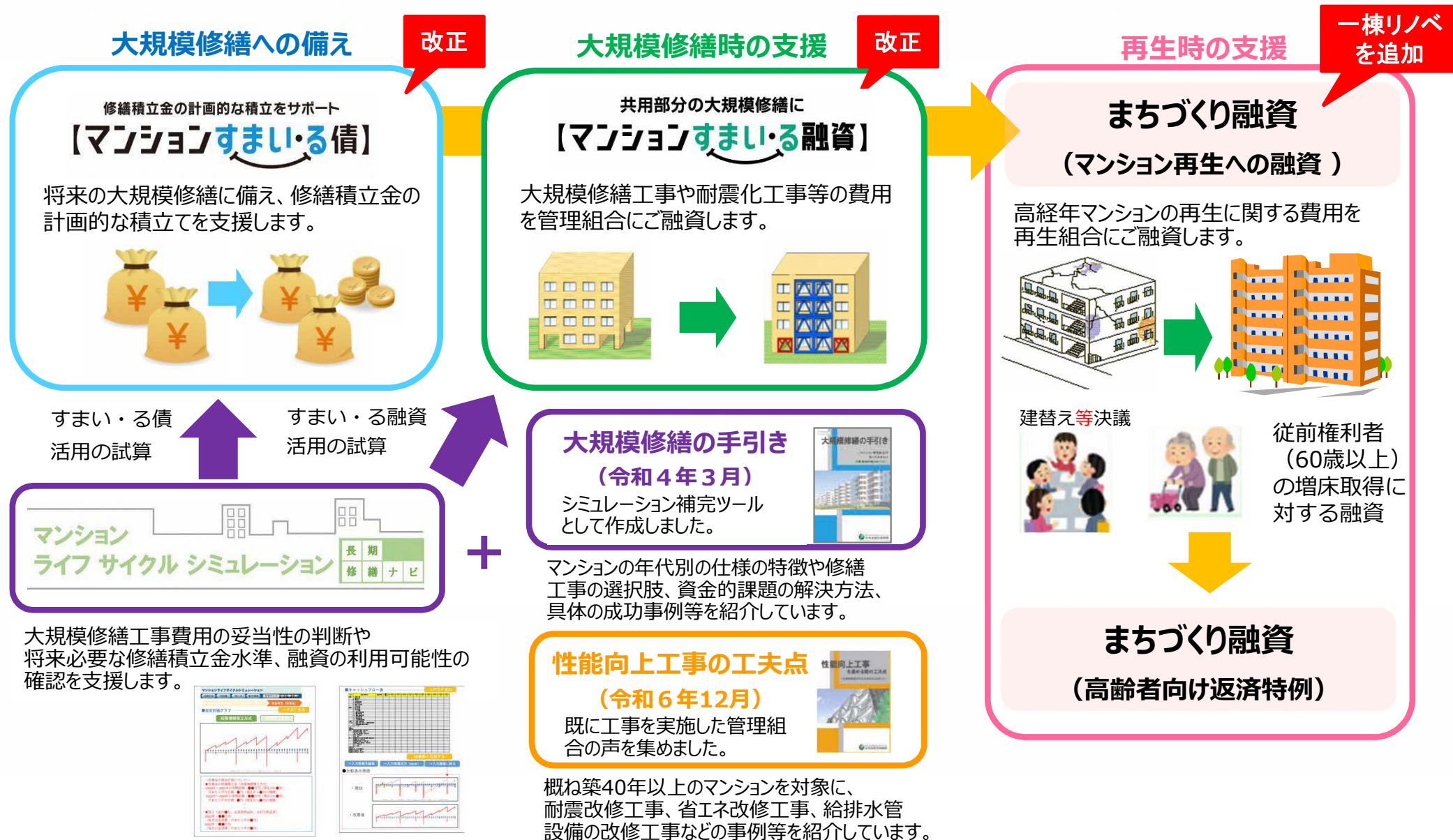
令和8年7月18日(土)

住宅金融支援機構 近畿支店 営業グループ

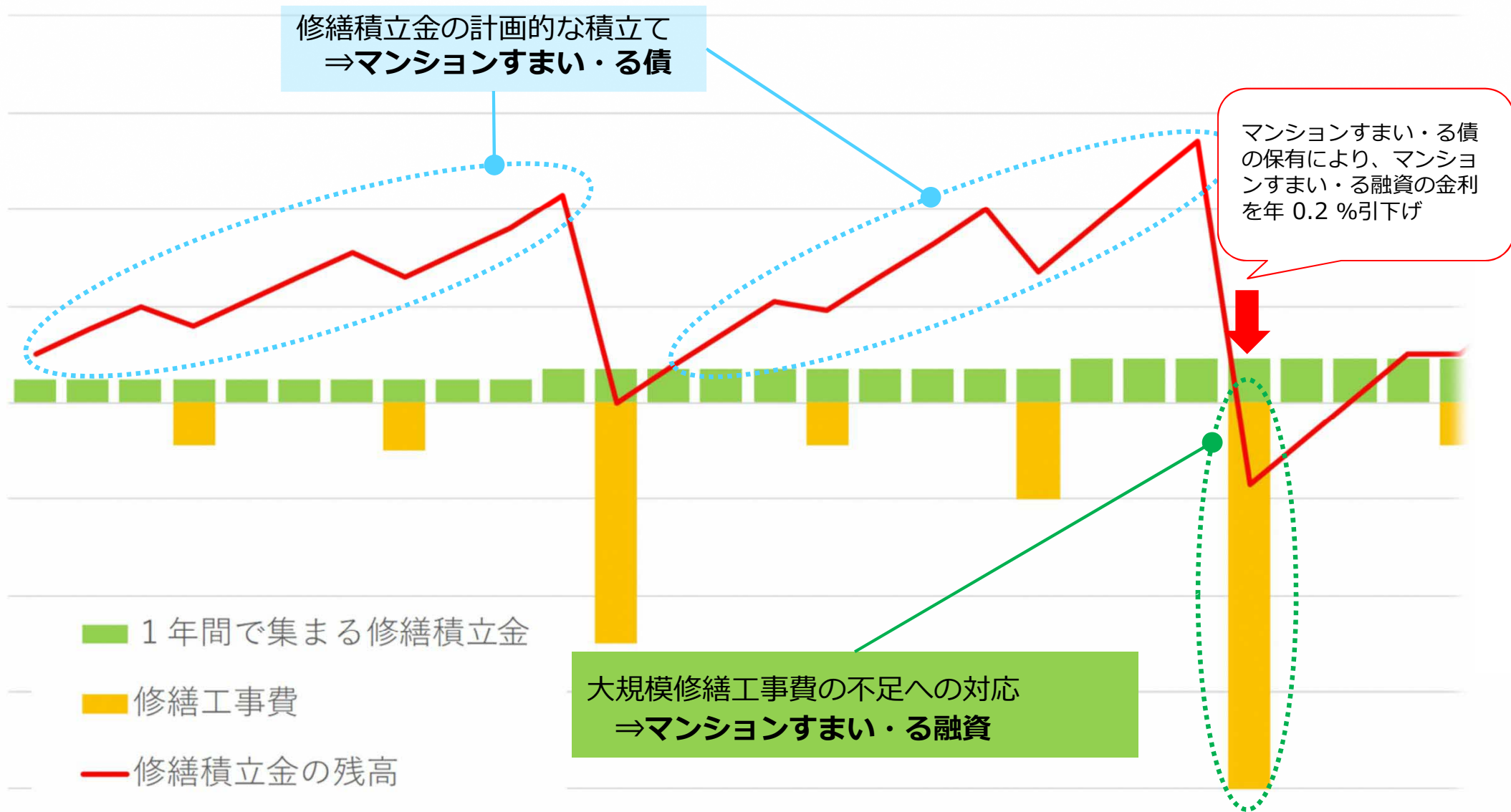
住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

マンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報発信によりマンション維持管理・再生を支援



■ マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ



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。



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～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

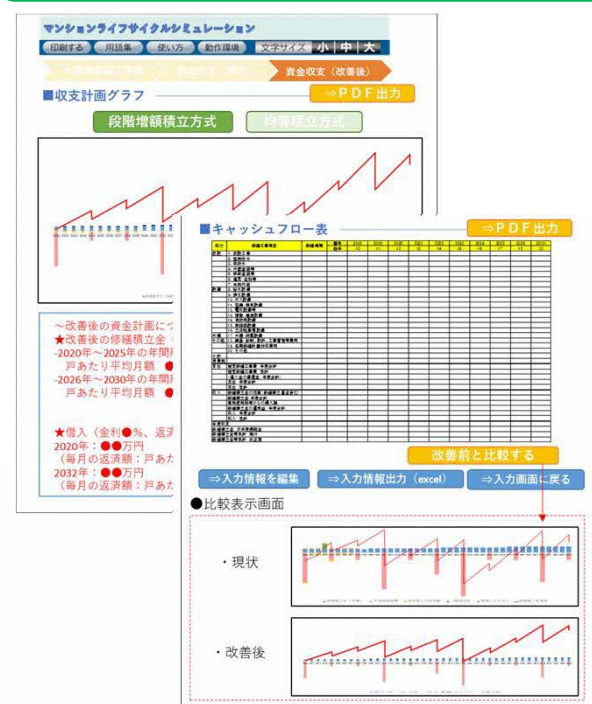
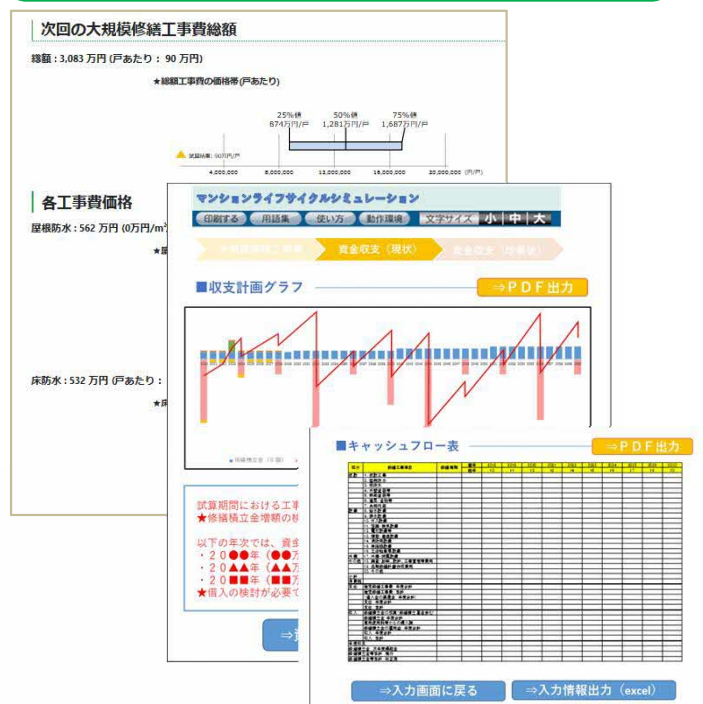
- ・ 修繕積立金の引上げ提案
- ・ 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・ 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

■ 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活用ください。

大規模修繕の手引き

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

■ 大規模修繕の手引きとは

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。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

掲載内容

- ①大規模修繕工事の流れ
- ②マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢（詳細版のみ掲載）
- ③大規模修繕の資金的課題の解決方法
- ④長期修繕計画の見直し方法
- ⑤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～結果の活用方法

◆ 機構ホームページ上で【ダイジェスト版】と【詳細版】を公開しています。

【ダイジェスト版】 44ページ

【詳細版】 106ページ

大規模修繕の手引きのダウンロードはコチラ
(https://www.jhf.go.jp/kanri/mansion_info/shuzen_gui_debook.html)



■ 大規模修繕の手引きの活用方法

- 管理組合における「大規模修繕の手引き」の活用方法として、「管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料」、「管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料」を想定しています。

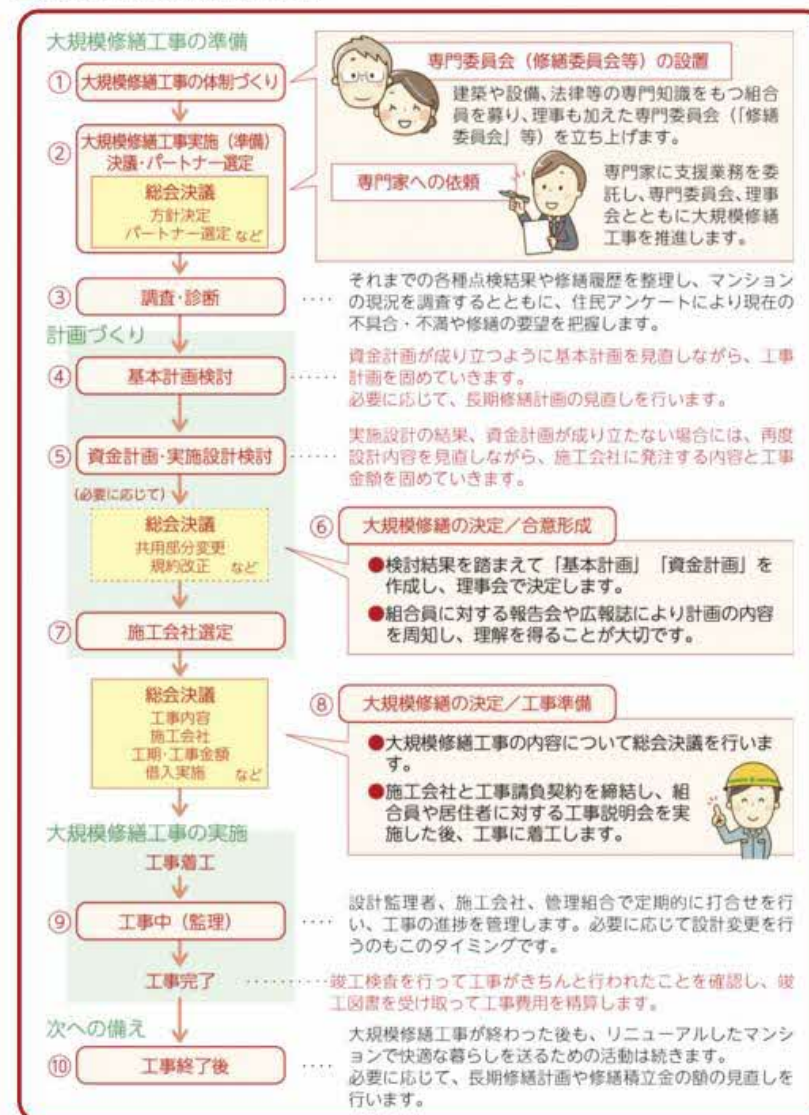
1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 提示された工事費と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～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。（詳細版のみ）

2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

- 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

■大規模修繕工事の具体的な流れ



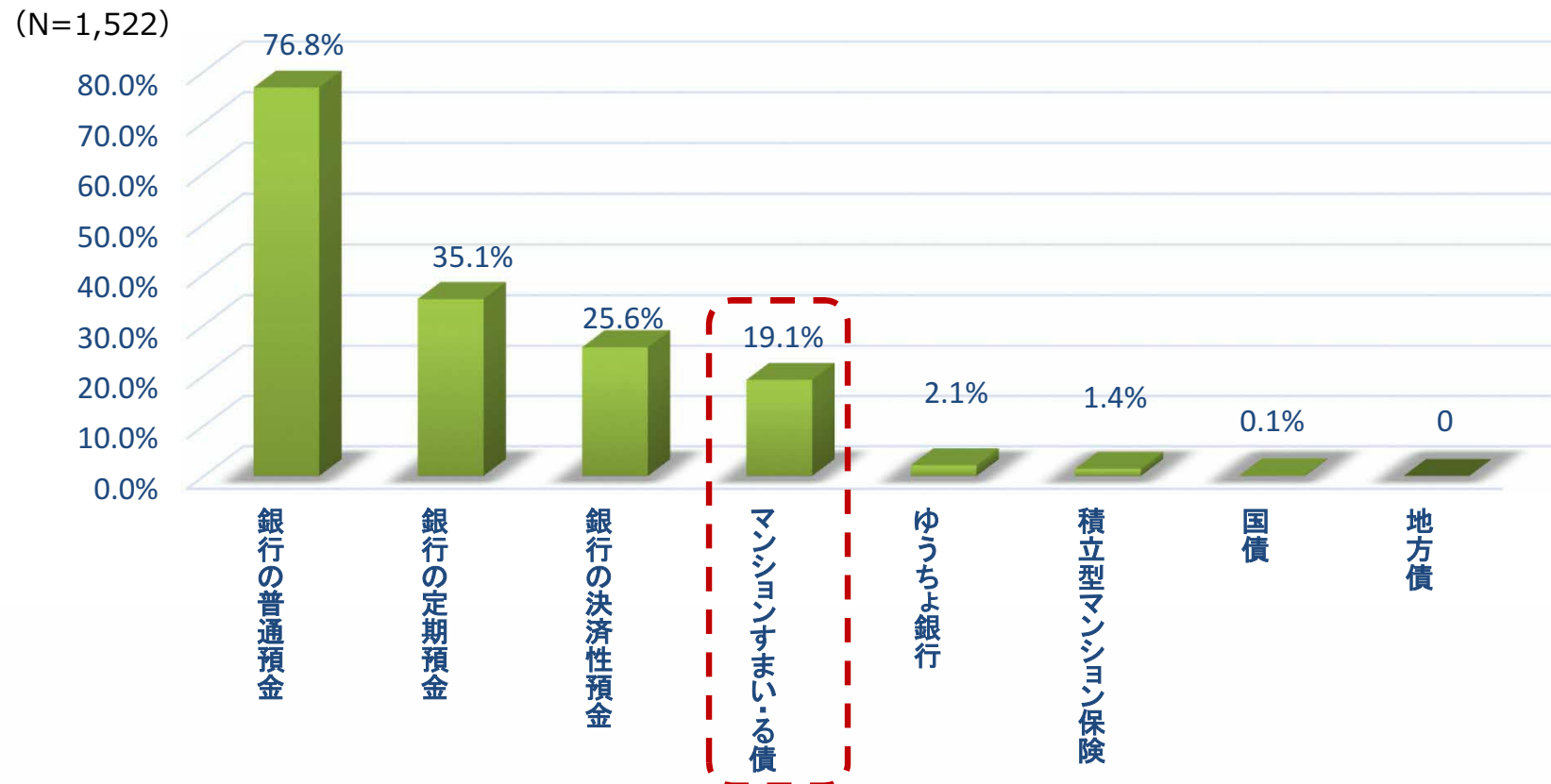
※この流れは一例を示しています。検討内容等により、順序が入れ替わることがあります。

マンションすまい・る債

■ マンションすまい・る債の利用割合

- 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4 番目に利用されている運用先** です。
- **約19%**のマンション管理組合にご利用いただいております。

修繕積立金の運用先(重複回答)



国土交通省：「令和5年度マンション総合調査」から抜粋

■ マンションすまい・る債 商品概要

対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンションです。 (賃貸マンションは対象となりません。) 注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。
債券の利率	右図参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内です。なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、1回以上最大10回(毎年1回)継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで毎年1回(2月)定期的に利息をお支払します。
中途換金	初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位(50万円)で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※ 債券は、譲渡又は質入れをすることはできません。

※発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

【図】2026年度発行する債券の受取利息表(1口(50万円あたり))

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	毎年の受取利息額※ (税引前)	毎年の受取利息額 (税引後)
1年目	0.400%	2,000円	1,694円
2年目	0.600%	3,000円	2,541円
3年目	0.800%	4,000円	3,388円
4年目	0.800%	4,000円	3,388円
5年目	0.900%	4,500円	3,811円
6年目	2.260%	11,300円	9,570円
7年目	2.780%	13,900円	11,772円
8年目	3.300%	16,500円	13,974円
9年目	3.820%	19,100円	16,175円
10年目	4.340%	21,700円	18,377円
合 計		100,000円	84,690円

※ 債券の利息は源泉分離課税の適用対象となり、所得税及び復興特別所得税の合計額(15.315% 2026年4月末日現在の税率)を差し引いてお支払します(満期日後の利息は付きません。)。受取利息額(税引前)は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

【図】債券発行までのスケジュール(2026年度の場合)

応募	応募受付期間：4月13日から10月9日まで※ ※ 応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付
購入	① 積立用書類のご返送：11月20日から1月8日まで(予定) ② 積立金のお振込み：11月20日から2月3日まで(予定)
発行	債券発行：2月22日頃(予定)

※2026年度募集分の応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>

■ マンションすまい・る債について

【商品の概要】

- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」です（下図のイメージ）
- 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）と同額が戻ってきます。（利息は毎年2月に受け取れます。）
- 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です（1回のみでも可能）。
- 2026年度募集の10年満期時年平均利率は**2.000%**（税引後**1.6938%**）です。
- マンション管理計画認定の取得により**0.100%**（税引前**2.100%**、税引後**1.7784%**）、マンション管理適正評価制度★4つ以上またはマンション管理適正化診断サービスのS評価の取得により**0.050%**（税引き前**2.050%**、税引き後**1.7361%**）、**債券の利率を上乗せします。**

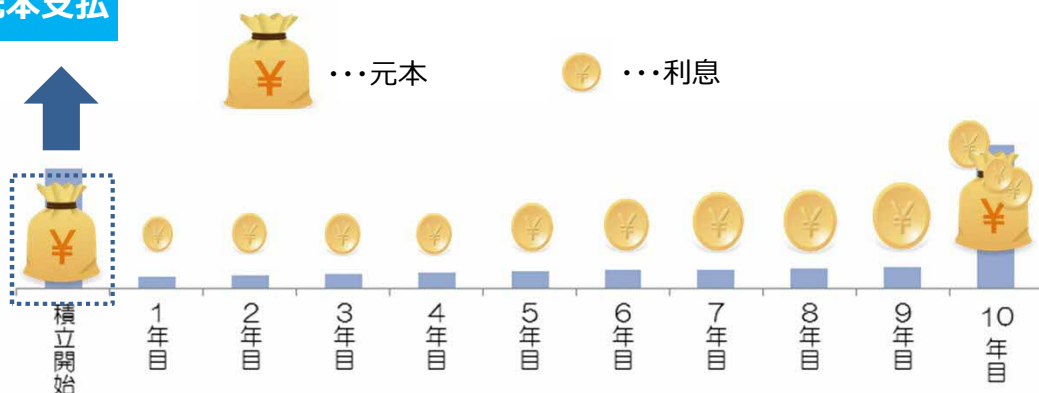
※マンションすまい・る債の応募時点で「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を取得していることが必要です。また、通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書（写）」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。

※マンションすまい・る債】の申込時点で、マンション管理適正評価制度において★4つ以上又はマンション管理適正化診断サービスにおいてS評価を取得していることが必要です。

マンション管理適正評価制度の詳細は（一社）マンション管理業協会（03-3500-2721）に、マンション管理適正化診断サービスの詳細は（一社）日本マンション管理士会連合会（03-5801-0843）にお問い合わせください。

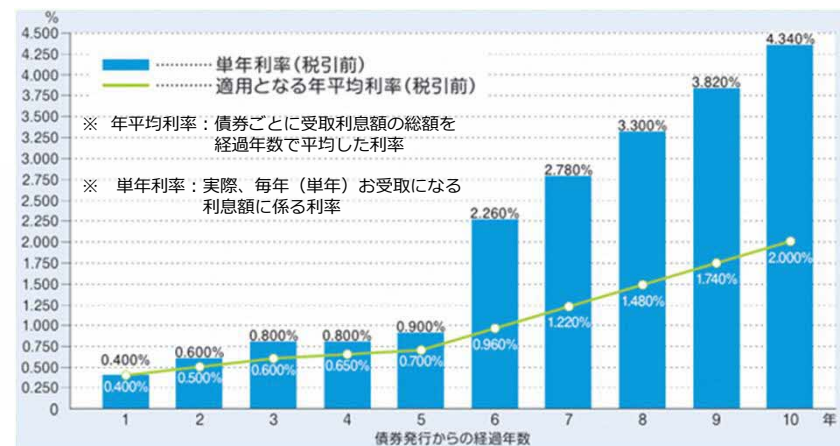
10年債のイメージ図※

機構への
元本支払



※ 実際の利息の受取額は、毎年異なります。

年平均利率※



■ マンションすまい・る債について

マンションすまい・る債の特長

特長
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能

1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長
3

中途換金時に手数料はかかりません。

初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長
4

機構が国の認可を受けて発行している債券

特長
5

利率の上乗せ制度があります。

- ・管理計画認定を取得した管理組合
- ・マンション管理適正評価制度において「★4つ以上」の評価を取得した管理組合
- ・マンション管理適正化診断サービスにおいて「S評価」の診断を取得した管理組合

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。

特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典
1

マンションすまい・る融資の融資金利を年0.2%引下げ

マンション管理組合が機構の「マンションすまい・る融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、融資金利を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンションすまい・る融資の保証料を2割程度引き

（（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に保証委託する場合）

債券の利率を**上乗せ制度**があります。

POINT

▶維持管理の状況について、管理計画認定の取得など下表の基準を満たすマンションに対して、マンションすまい・る債の利率上乗せを行っています。

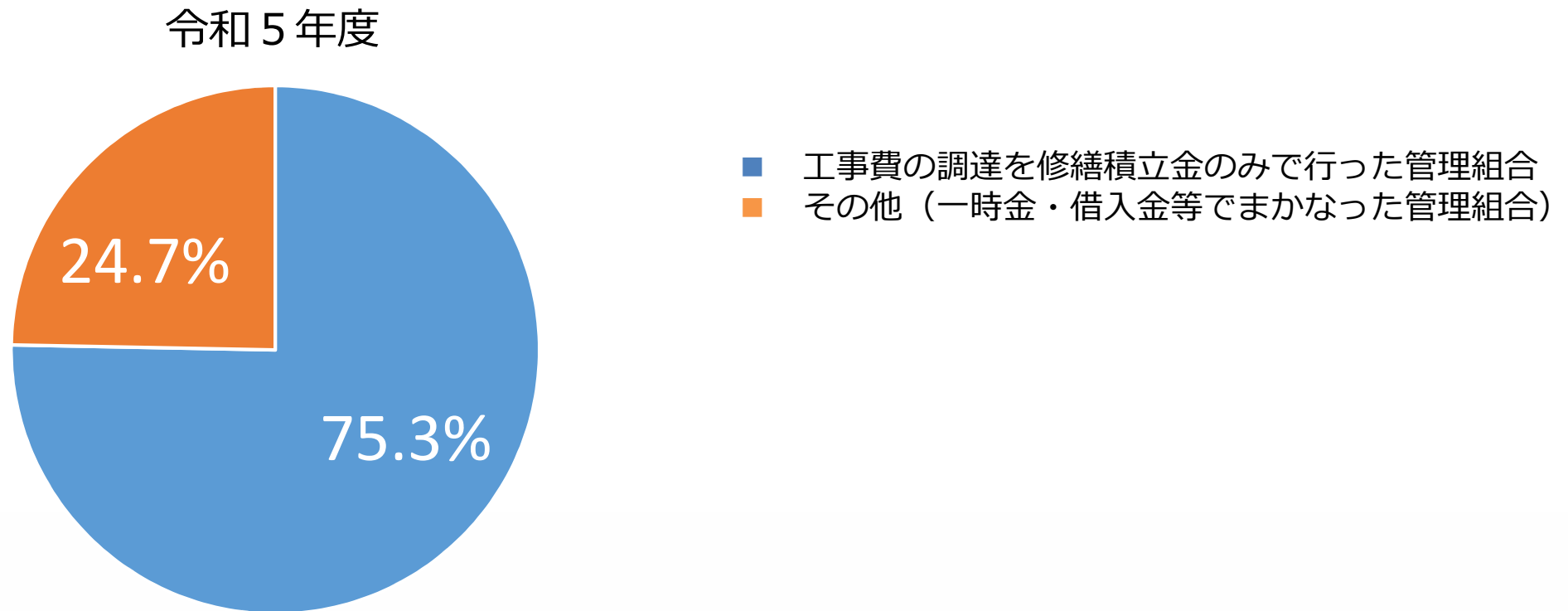
認定制度など	基準	上乗せ金利	認定主体または運営主体
管理計画認定制度	管理計画認定を取得した管理組合	+ 0.100%	地方公共団体
拡充 マンション管理 適正評価制度	「★4つ以上」の評価を取得した 管理組合	+ 0.050%	(一社) マンション 管理業協会
マンション管理 適正化診断サービス	「S評価」の診断を取得した 管理組合	+ 0.050%	(一社) 日本マンション 管理士会連合会

マンションすまい・る融資

【マンションすまい・る融資】は「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です

■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 令和5年度の調査によると、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・・・75.3%
 - ・ 一時金徴収や借入等を行った管理組合・・・24.7%との結果がでています。



■ マンションすまい・る融資の特徴

1 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます。）。

2 担保は不要です。
※機構が承認した保証機関（（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）の保証を受けることが必要です。

3 全期間固定金利です。
※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

4 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行うことにより、融資金利を年0.2%引き下げます。
※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。
※工事について、詳しくは、ホームページをご覧ください。

5 マンションすまい・る債の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。
※申込み時点で【マンションすまい・る債】の残高があることが必要です。

6 マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。
※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けていることが必要です。

7 返済期間は1～10年（年単位）です。
※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を11年以上20年以内にすることができます。また、①から③までのいずれかの工事を行う場合でかつマンション管理計画認定を取得しているときは、返済期間を11年以上35年以内とすることができます。
① 耐震改修工事、②浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事

詳細はマンションすまい・る融資ホームページからご確認ください。 URL : https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html

■ マンションすまい・る融資の融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等(※1)から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費(耐震改修工事を実施する場合には補助金の金額を除く)

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

- ②
$$\frac{\text{毎月徴収する修繕積立金} \times 80\% \text{以内}}{\text{借入金100万円当たりの毎月の返済額}(\text{※2})} \times 100\text{万円}(\text{※3})$$

(注) 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。

※1 マンション管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行うための資金が融資の対象となります。保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資対象に含みます。なお、専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります。

※2 機構ホームページからマンションすまい・る融資 融資金利(管理組合申込み)のページをご確認ください。

※3 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

- 融資金利 年1.51%で10年返済の場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{毎月徴収する} \\ \text{修繕積立金} \\ \hline 300\text{千円} \\ \hline \end{array} \times 80\% \text{以内} \div \begin{array}{|c|} \hline \text{借入金100万円当たりの} \\ \text{毎月の返済額} \\ \hline 8,983\text{円} \\ \hline \end{array} \times 100\text{万円}$$
$$= 240\text{千円} \div 8,983\text{円} \times 100\text{万円} = 26,700\text{千円}$$

■ 修繕積立金・管理規約に関する主要件

- **毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内※1** となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として**滞納割合が10%以内※2** であること
- 修繕積立金は**管理費や組合費と区分して経理されている** こと
- 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に**修繕積立金を充当できる旨の定めがない** こと

※1 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借り入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。



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。

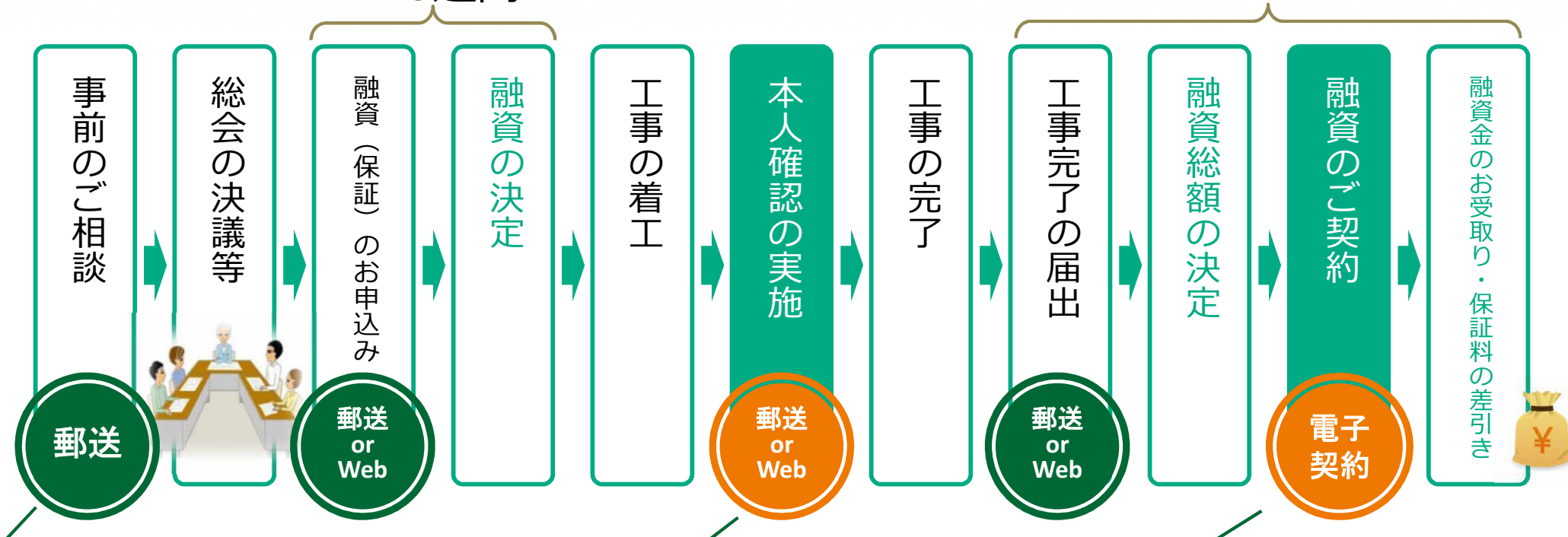
■ マンションすまい・る融資の手続の流れ

(電子契約サービスを利用する場合)

(注) 工事が完了している場合は、お申込みできません。

2～3週間

約1ヶ月半



お申込みの前に管理規約等が申込要件を満たしているかの確認のため、機構本支店にご相談ください。(※)
ご相談の際には、マンション所在地を営業エリアとする機構本支店に次の書類をお送りください。

- ・事前相談(審査)申込書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書
- ・マンションの管理規約(写)
- ・直近の総会で決議された決算書(写)及び予算書(写)
- ・工事見積書(写)
- ・送付書(希望借入額・借入期間(年)、日中連絡がつくご連絡先を明記) * 送付書の書式は任意です。

※ 融資可否を決定する審査ではありません。

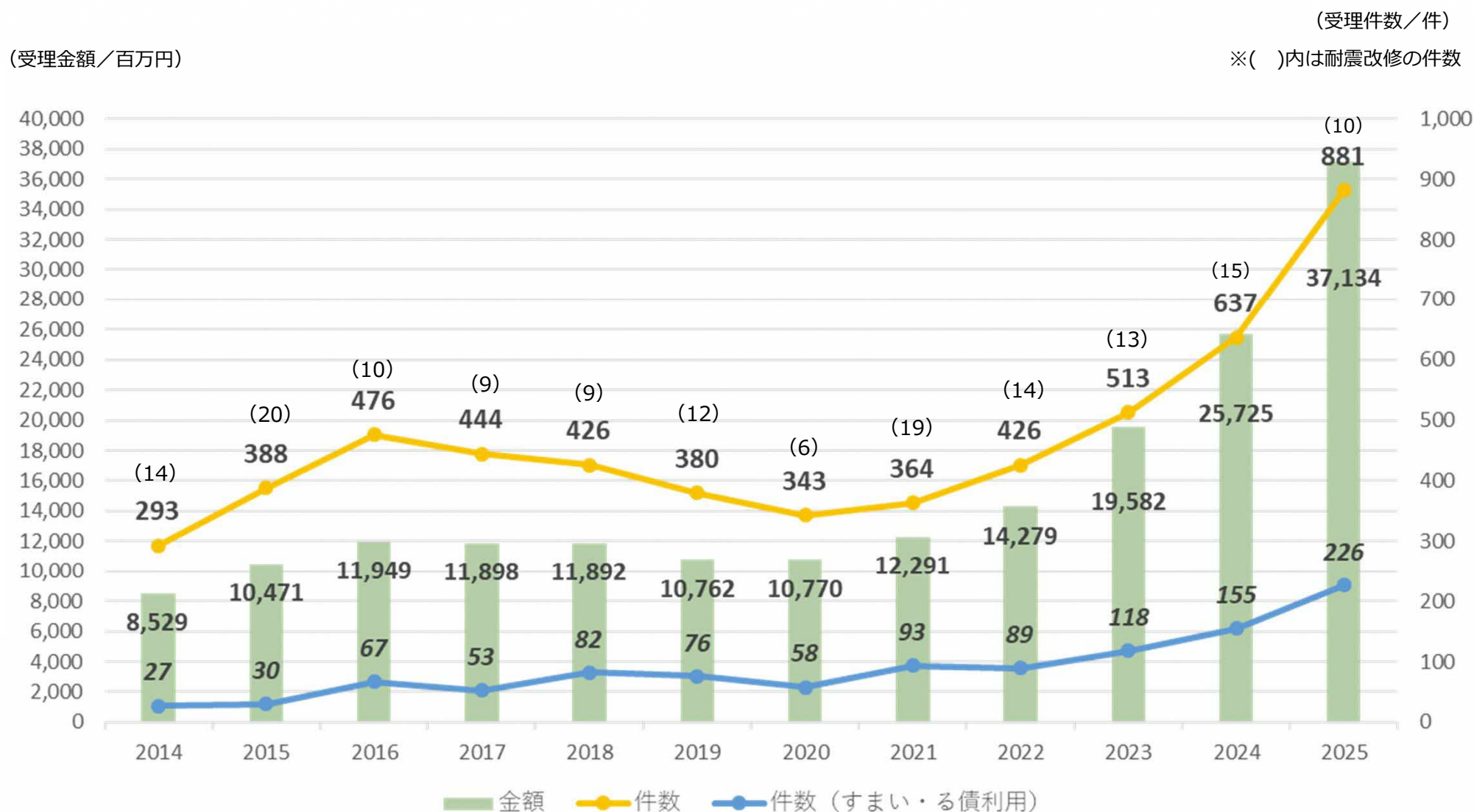
- ・「工事完了の届出」の前までに本人確認の手続を完了してください。完了していない場合、その後のお手続を進めることができませんので、融資金のお受取りが遅れる場合があります。
- ・本人確認は、管理者(代表者)の方に、次の①又は②の方法により実施していただきます。
① 本人限定受取郵便(特定事項伝達型)により本人確認を実施する方法
② スマートフォン等により本人確認を実施する方法

※ (一財)住宅改良開発公社の保証を利用する場合は、機構本支店へ郵送いただく申込書類をお客さま自身で複製し、住宅改良開発公社担当窓口あてに送付いただく必要があります。

- ・機構が指定する期間に、電子契約サービスにより金銭消費貸借契約を行っていただきます。
- ・機構からメールにて、電子契約サービス利用のご案内をさせていただきます。契約内容説明動画のご視聴後、管理者(代表者)の方に、電子契約サービスにて契約内容をご確認の上、融資のご契約の手続を行っていただきます。

■ マンションすまい・る融資の利用状況①

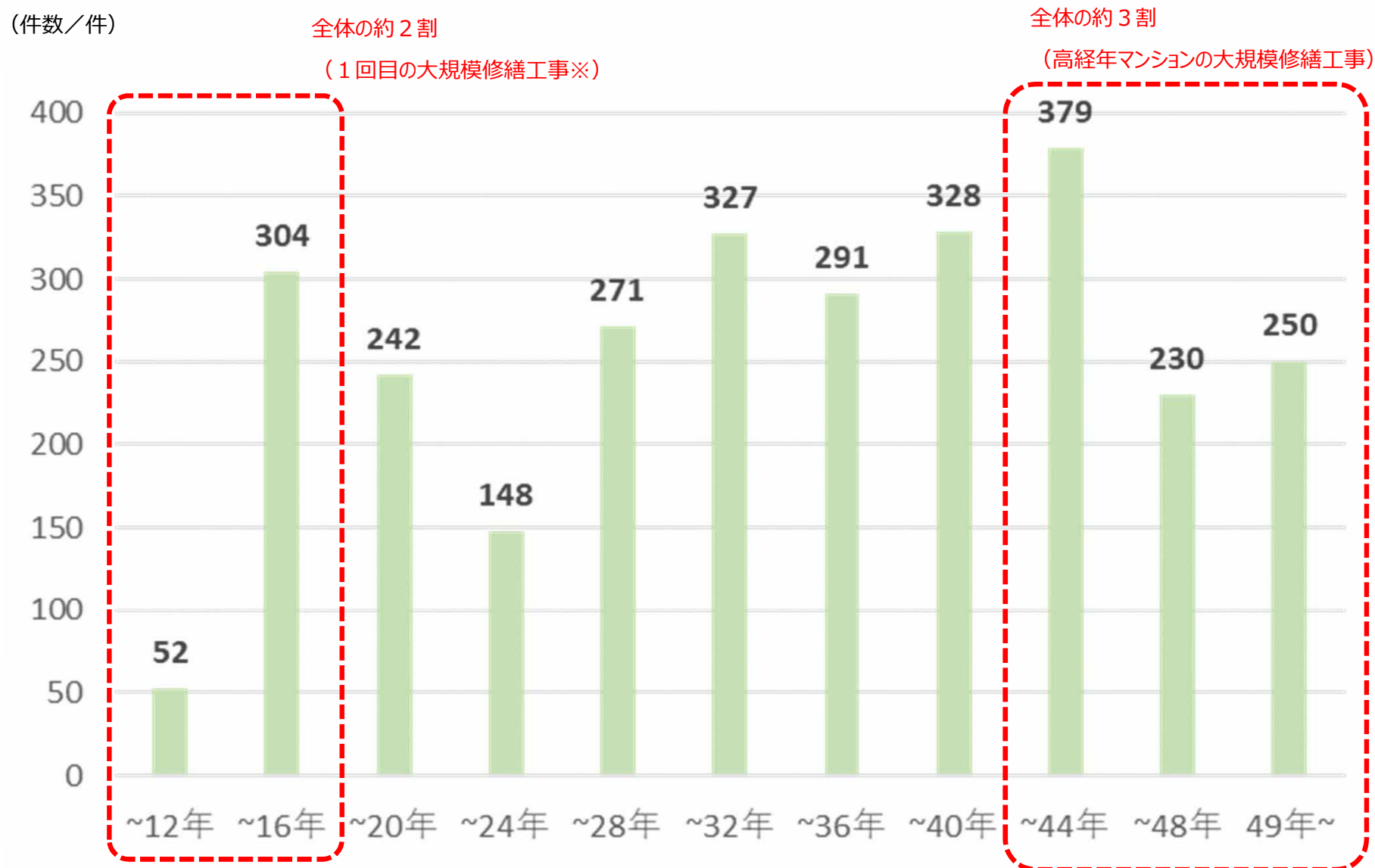
受理金額・受理件数（2014年度～2025年度受理分）※速報値



(備考) 作成時点（2026年4月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンションすまい・る融資の利用状況②

築年数別の受理件数（2021年度～2025年度受理分）※速報値



※マンション大規模修繕工事の平均修繕周期は約 7 割が12～15年周期での実施となっている（令和 3 年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査（国土交通省））。
 （備考）作成時点（2026年4月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンションすまい・る融資の利用状況③

平均像（2021年度～2025年度受理分）※速報値

（単位：千円）

戸数区分	N (件数)	工事費 (平均)	融資受理金額 (平均)	工事費に占める 融資利用割合 (%)	戸あたり工事費 (平均)	戸あたり 融資受理金額 (平均)
～20戸	531	28,661	14,589	53.4%	1,930	961
21戸～40戸	1001	81,366	150,000	49.3%	1,591	733
41戸～60戸	515	69,774	32,000	49.5%	1,457	652
61戸～80戸	214	97,728	42,172	47.6%	1,426	606
81戸～100戸	133	121,615	56,573	47.7%	1,389	633
101戸以上	46	448,582	196,720	49.2%	1,465	632
平均	52	86,469	34,405	50.3%	1,430	661
総計	2625	-	-	-	-	-
戸数区分 (一般以外) (※)	N (件数)	工事費 (平均)	融資受理金額 (平均)	工事費に占める 融資利用割合 (%)	戸あたり工事費 (平均)	戸あたり 融資受理金額 (平均)
～20戸	16	40,548	21,031	49.1%	2,879	1457
21戸～40戸	42	86,747	46,895	50.5%	2,921	1542
41戸～60戸	36	144,334	63,578	50.2%	2,905	1253
61戸～80戸	29	179,859	66,162	37.8%	2,520	915
81戸～100戸	28	283,817	113,729	46.8%	3,267	1291
101戸以上	46	448,582	196,720	49.2%	1,465	632
平均	113	219,725	95,163	47.6%	1,982	844
総計	197	-	-	-	-	-

※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴うもの。

（備考）作成時点（2026年4月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ お問合せ先一覧 (受付時間：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、一部又は全部を複写、写真複写あるいは、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。

本資料に関するお問合せ先

近畿支店 営業グループ

☎06-6281-9261

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～

技術総合サポート部 技術統括グループ

☎03-5800-8159

マンションすまい・る債

カスタマーセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

マンションすまい・る融資

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