

2024年4月作成

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>  
<Web 申込サービスでのお申込みの場合>

2024年度お申込分



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構

# 目次

1. 融資対象となる工事費	P 2
<hr/>	
2. 融資の条件	P 4
2-1. 申込ができる管理組合	P 4
2-2. 融資限度額・融資手数料	P 7
2-3. 金利・返済期間・返済方法	P 8
2-4. 滞納割合の算定について	P10
2-5. 担保・保証	P12
<hr/>	
3. 融資の手続	P14
3-1. 手続の流れ	P14
3-2. 融資のお申込み	P18
3-3. 本人確認の実施	P21
3-4. 工事の完了	P22
3-5. 融資のご契約	P25
3-6. 融資金のお受取	P26
3-7. 管理者（代表者）変更時の手続	P28
<hr/>	
4. お問い合わせ先・お申込み先	P30
<hr/>	
5. その他	P31
5-1. 金利引下げ工事について	P31
5-2. 総会議案書・議事録の作成例	P37

## 1. 融資対象となる工事費

### ■ 融資対象工事費

融資対象工事費は、次の工事費等及び（公財）マンション管理センターの保証料（※）を合算した額となります。補助金等（保証料の助成を含みます。）の交付がある場合は、補助金等を差し引いた額となります。

（工事費等）

- 分譲マンションの共用部分の改良工事に要する費用が融資対象となります。
  - ・ 大規模修繕工事費用
  - ・ 耐震改修工事費用
  - ・ 浸水対策工事費用
  - ・ 省エネルギー対策工事費用
  - ・ バルコニー補修費用
  - ・ 昇降機及び機械式駐車場の安全対策工事費用
  - ・ アスベスト対策工事費用
- 工事に伴う引越代等の補償費も融資の対象になります。
- 専門家による診断費用等共用部分の改良工事を行う前の、専門家によるマンションの劣化状況の診断、調査設計の実施、耐震性の診断、長期修繕計画の作成等に要する費用も融資の対象になります。

※（公財）マンション管理センターの保証料について、詳しくは「2-5. 担保・保証」をご確認ください。

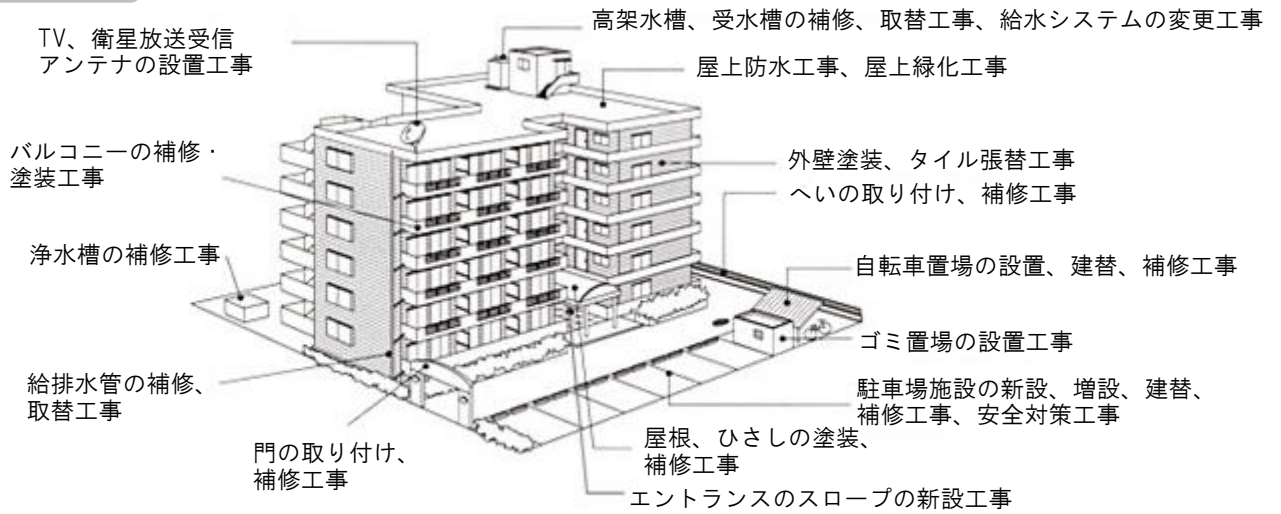
### ご注意ください

- 専有部分の工事費は、原則、融資の対象になりません。  
その工事を行わなければ共用部分の工事ができないような性質の専有部分の工事（道連れ工事）は融資対象とできる場合があります。詳しくは機構本支店（P30）にお問い合わせください。  
  
例：給排水管工事のため、専有部分の壁・床等の取り壊し・復旧に要する工事等
- 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。

# 1. 融資対象となる工事費

## (対象となる工事の例)

### 外部の工事



### 内部の工事



## 2. 融資の条件

### 2-1. 申込ができる管理組合

- 次の1から7までの全てに当てはまる必要があります。

#### 1 マンションの共用部分の工事を実施すること。

(※) 専門家による調査設計、耐震診断、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。詳細はP32をご覧ください。

#### 2 次のaからcまでの全てに当てはまること。

##### a 管理規約で次の事項が決められていること。

- 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

##### b 総会の決議で(a)から(f)までの全てが決議されていること。

(a) 管理組合が共用部分の工事を実施すること。

(b) 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）。

(c) 借入れの返済には修繕積立金を充当すること。(※)

(d) (公財)マンション管理センターに保証委託すること。

(e) 手持金に充当するために一時金を徴収する場合は、その旨と徴収額

(f) 修繕積立金を増額（又は返済金に充当するために一定の額を徴収）する場合は、その旨と増額後の額

(※) 管理規約に「修繕積立金をもって償還に充てることができる」旨の記載がある場合は、(c)の決議は不要です。

##### c 決議を行う総会において、「商品概要説明書」、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」（本冊子）又は「マンション共用部分リフォーム融資パンフレット」を議案書に添付して配付し、説明したこと。また、当該総会の議事録にその旨を記載すること。（注1～5）

(注1) 「商品概要説明書」は、機構ホームページからダウンロードできます。

(注2) 「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」（本冊子）又は「マンション共用部分リフォーム融資パンフレット」を議案書に添付する場合は、管理組合の組合員の方にマンション共用部分リフォーム融資の商品概要を正しくご理解いただくため、各冊子のページを削除せず添付してください。

(注3) 議案書及び議事録の作成例はP37をご確認ください。

(注4) 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（給排水管の専有部分

## 2. 融資の条件

工事等)を含む場合は、当該工事を管理組合が行うことができる旨が管理規約に定められており、かつ、管理組合が当該工事に要する工事費を負担することを総会にて決議又は管理規約で規定していることが必要です。

(注5) 浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を実施して金利引下げを希望する場合は、管理組合が共用部分の工事を実施する議案の議案書に「住宅金融支援機構の金利引下げ対象となる浸水対策工事(又は省エネルギー対策工事)を実施する」旨を記載してください(当該工事の議案の議案書に「電気設備の浸水対策に係る工事(変更)計画書(機構所定の書式)」又は「省エネルギー対策工事に係る(変更)計画書(機構所定の書式)」を添付する形でも構いません。)

**3 管理規約において、火災保険(積立保険を除く。)、固定資産税等の税金の支払、管理費の補填等、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。**

※ 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次の a から c までの全てに当てはまること。**

a 管理費と修繕積立金が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(管理組合名義または管理者(代表者)名義であること。)

c 修繕積立金は1年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が原則として10%以内であること。

$$\text{滞納割合}[\%] = \frac{\text{累計未収額(未収修繕積立金の額)}}{\text{徴収予定額(1年間で徴収予定の修繕積立金の総額)}}$$

**5 管理者(代表者)及び借入申込書に記載のその他理事等(会計担当理事等)が、改良工事を行う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。**

※ 総会の議事録の写し等により確認します。

**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(※)であること。**

(※) 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。

**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。

## ご注意ください

---

- **工事が完了している場合は、お申込みできません。**上記「申込ができる管理組合」の条件を満たしていない場合等は、マンション管理規約の改正や借入決議の再決議が必要になる場合がありますので、**総会の決議前に機構本支店(P30)への事前相談をお願いいたします。**
- 上記「申込ができる管理組合」の条件を満たしていても、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。
- 審査上必要な場合、上記「申込ができる管理組合」以外の事項も確認させていただくことがあります。
- ご契約は「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。

## 2-2. 融資限度額・融資手数料

### ■ 融資限度額

- **融資対象工事費**（補助金等（保証料の助成を含みます。）の交付がある場合は当該補助金等を除いた額）までお借り入れいただけます。
- 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）。
- **毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内**であることが必要です。（※1）既に他のお借入れがある場合は、今回の融資に係る借入金の毎月の返済額に当該借入れに係る毎月の返済額を加えた合計額が、毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内であることが必要です。（※2）

<計算例> 管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

毎月徴収する修繕積立金	300千円	× 80% =	最大の毎月返済額	240千円
-------------	-------	---------	----------	-------

借入金100万円当たりの毎月の返済額(融資金利1.00%で10年返済の場合)	8,760円
----------------------------------------	--------

最大の毎月返済額	240千円	÷	借入金100万円当たりの毎月の返済額	8,760円	× 100万円 =	27,300千円
----------	-------	---	--------------------	--------	-----------	----------

！ 借入金100万円あたりの毎月の返済額については、機構ホームページからご確認ください。

<https://www.jhf.go.jp/files/400362933.pdf>



- ※1 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内であることを確認するにあたり、毎月の修繕積立金の予定金額に加え、駐車場使用料等を含めることができます。
- ※2 修繕積立金の滞納割合（以下単に「滞納割合」といいます。）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（総戸数50戸未満であり、かつ、滞納者に対して督促等を行っていることが確認できること等）を満たした上で、60%以内とする必要があります。詳しくは機構本支店（P30）にお問い合わせください。

### ■ 融資手数料

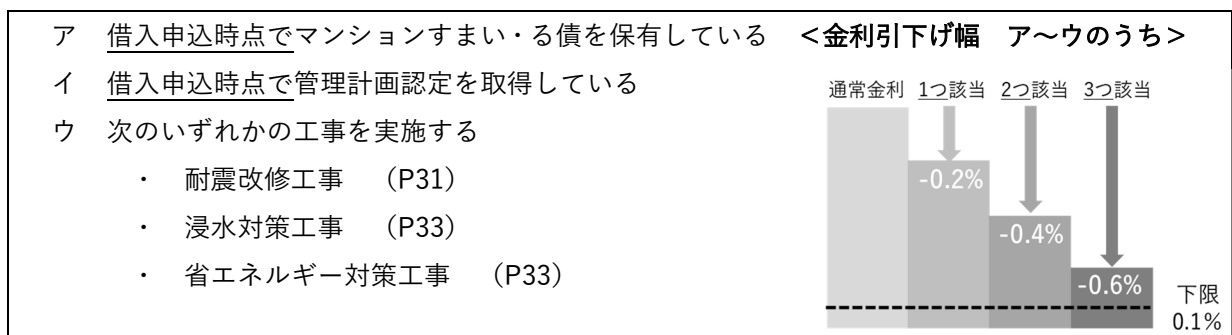
- 融資手数料は不要です。



## 2-3. 金利・返済期間・返済方法

### ■ 金利

- 金利は、全期間固定金利です。
- 借入申込み時の金利が適用されます（融資実行時の金利ではございませんので、ご注意ください。）。また、金利は毎月見直されます。
- 返済期間が10年以下と11年以上の場合で、金利が異なります。
- 次のア～ウの要件に合致した場合は、それぞれ、0.2%ずつ金利を引き下げます。ただし、下限は0.1%です。



！ 最新の金利情報は機構ホームページからご確認ください。

<https://www.jhf.go.jp/files/400362933.pdf>



### ■ 返済期間

- 返済期間は1年以上 10年以内（1年単位）です。希望する返済期間をお選びください。
- 以下の工事を実施した場合、返済期間を1年以上20年以内とすることができます。  
ただし、返済期間が11年以上の場合は、10年以下の場合よりも金利は高くなります。

#### 返済期間を延長できる対象工事

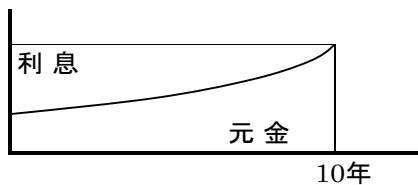
- |             |               |                     |
|-------------|---------------|---------------------|
| ① 耐震改修工事    | ② 浸水対策工事      | ③ 省エネルギー対策工事        |
| ④ 給排水管取替工事  | ⑤ 玄関又はサッシ取替工事 | ⑥ エレベーター取替（注）又は新設工事 |
| ⑦ アスベスト対策工事 | ⑧ 機械式駐車場解体工事  |                     |

（注）返済期間を11年以上とする場合は、エレベーターのカゴの取替が必要となります。

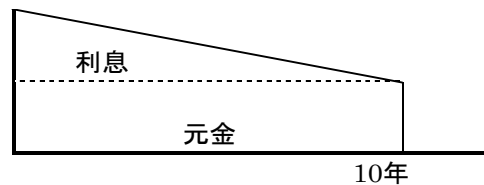
## ■ 返済方法

- 下記の a 又は b のいずれかから希望する返済方法をお選びください。地方公共団体の助成制度をご利用になる場合は、返済方法に条件がある場合がありますので、借入申込前に地方公共団体にご確認ください。
- ご返済は、金銭消費貸借契約で定めた返済日に、元本と利息を合わせた額を返済口座より自動引き落としさせていただきます。
- 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。
- 毎月の返済日は1日～28日の間に設定していただきます。取扱金融機関によっては設定できない日がありますので、あらかじめご了承ください。

**a 元利均等 毎月払い**



**b 元金均等 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。

- ・ 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ですが、返済が進むにつれて、返済額が少なくなっていきます。
- ・ 元金の減少が早いため、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。

## 2-4. 滞納割合の算定について

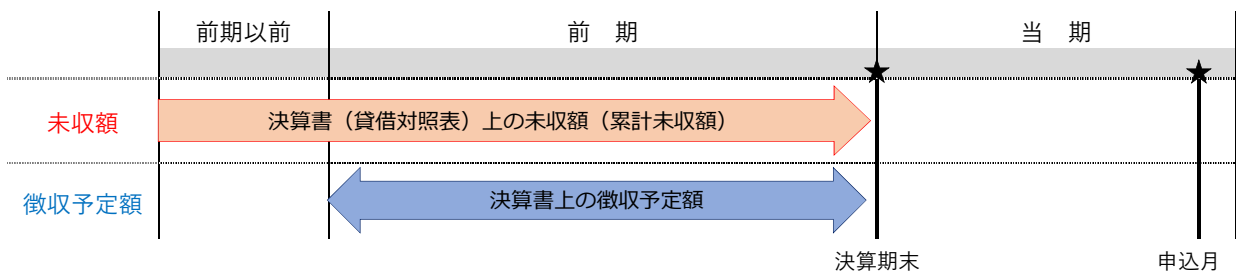
- 次の①から③までのいずれかの方法で算出した滞納割合が、**10%以内（※）**となっていることが必要です。

※ 一定の条件（総戸数50戸未満であり、かつ、滞納者に対して督促等を行っていることが確認できること）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る場合があります。詳しくは機構本支店（P30）にお問い合わせください。

### ① 決算書による確認方法 1

$$\text{滞納割合 [\%]} = \frac{\text{累計未収額（未収修繕積立金の額）}}{\text{徴収予定額（1年間で徴収予定の修繕積立金の総額）}}$$

- ・ 累計未収額：決算書（貸借対照表）上の未収額（累計未収額）
- ・ 徴収予定額：決算書上の徴収予定額

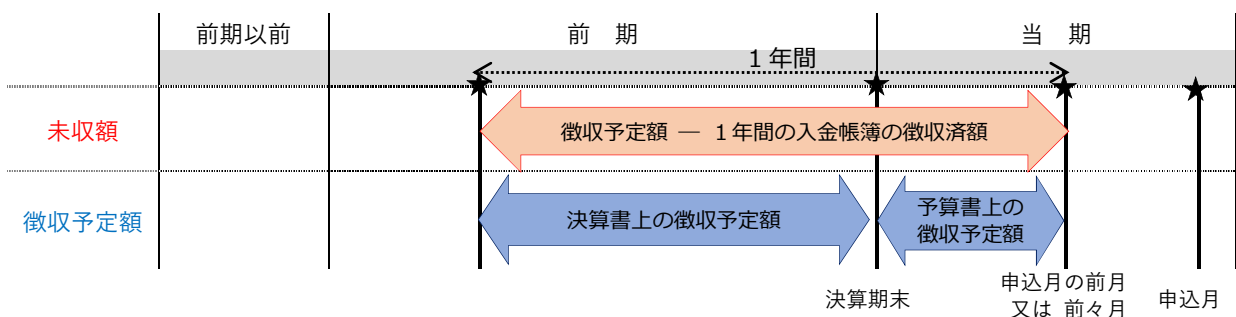


### ② 決算書による確認方法 2

$$\text{滞納割合 [\%]} = \frac{\text{決算書（収支報告書等）記載の前期の徴収予定額 - 前期分の徴収済額}}{\text{徴収予定額（1年間で徴収予定の修繕積立金の総額）}}$$

### ③ 修繕積立金の帳簿等による確認方法

- ・ 未収額：直近1年間（申込月の前月又は前々月までの1年間）において発生し、残存している未収額
- ・ 徴収予定額：直近1年間（申込月の前月又は前々月までの1年間）で徴収予定の修繕積立金の総額



2. 融資の条件

(参考) 未収額の考え方 (③ 修繕積立金の帳簿等による確認方法)

	会計年度												申込月						
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
101	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
102	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
103	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
104	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
201	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
202	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
203	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
204	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
205	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
301	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
・																			
・																			
703	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
704	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
705	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

【用例】 ○:期日どおり支払 △:遅れて支払 ×:未納

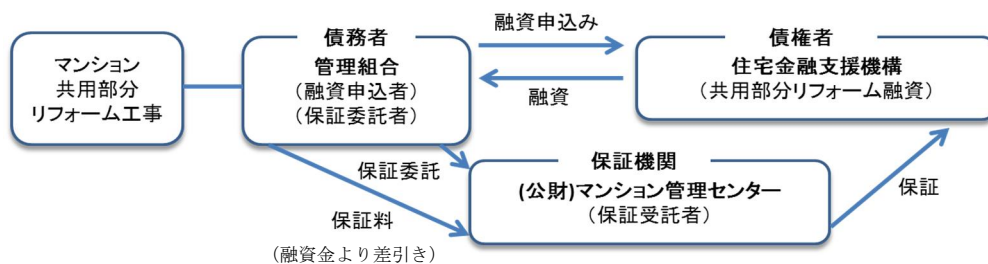
「×」部分の合計が未収金額となります。

## 2-5. 担保・保証

- 担保は不要です。
- 保証は（公財）マンション管理センターの保証をご利用いただきます。

### 【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。



- **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** 融資金のお受取時、融資金から保証料分を差し引いて機構がお客さまに代わって（公財）マンション管理センターに支払います。
- **保証委託の申込み** 借入れの申込みと同時に行っていただきます。
- **保証料** 保証金額 10 万円当たりの保証料は下表のとおりです。（100 円未満は四捨五入）

(単位：円)

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	755	1,027	1,294	1,559	1,762	1,963	2,161	2,357	2,551
特定管理組合		364	588	810	1,029	1,247	1,410	1,570	1,729	1,886	2,041
区分	期間	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
一般管理組合		2,661	2,776	2,896	3,017	3,141	3,265	3,390	3,516	3,641	3,768
特定管理組合		2,129	2,221	2,317	2,414	2,513	2,612	2,712	2,813	2,913	3,014

### 【保証料の計算方法】 100 円未満は四捨五入

保証料 = (保証金額 / 10 万円) × (上記の表に応じた「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）2,500 万円、  
返済期間（保証期間）10 年の場合

保証料（円） = (2,500 万円 / 10 万円) × 2,551（円） = 637,750（円）  
⇒（100 円未満を四捨五入）637,800（円）

## 2. 融資の条件

### 特定管理組合について

特定管理組合とは、次の①から⑤までのいずれかに該当する管理組合をいいます。

- 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 融資の申込み時点で、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
  - 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、省エネルギー対策工事又は浸水対策工事のいずれかの工事を実施する管理組合
  - ⑤ 機構の災害復興住宅融資（マンション共用部分補修（管理組合申込み））を利用する管理組合
- 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。

### [保証に関するお問合せ先]

公益財団法人マンション管理センター 業務部

電話：03-3222-1518（平日9:30~17:00）

住所：〒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

## 3. 融資の手続

### 3-1. 手続の流れ

#### ご注意ください

- **工事が完了している場合は、お申込みできません。**
- また、P 4 の「申込ができる管理組合」の条件を満たしていない場合等は、マンション管理規約の改正や借入決議の再決議が必要になる場合がありますので、**総会の決議前に機構本支店(P30)への事前相談をお願いいたします。**
- 工事の完了時に工事項目ごとの主な工事箇所について、工事前、工事中又は工事後の写真を提出していただきますので、撮影を忘れずをお願いします。



Web 申込サービスの詳しい操作方法は、Web 申込サービス画面右上の「ご利用ガイド」をご覧ください。

<https://csys.jhf.go.jp/csys/dtys/kyyrfmchnti/?businessKbn=1&topType=1>

※ 手続で不明な箇所がある場合は電子契約サービス・Web 申込みサービス専用ダイヤル (P30) にお問い合わせください。



お手続	手続の内容・必要書類
0 事前のご相談	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンションの所在地を営業エリアとする機構本支店 (P27) に次の書類を郵送でお送りください。*</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの管理規約 (写)</li> <li>・ 直近の総会で決議された決算書 (写) 及び予算書 (写)</li> <li>・ 工事見積書 (写)</li> <li>・ 送付書 (希望借入金額・借入期間 (年)、日中連絡がつくご連絡先を明記してください。)</li> </ul> </div> <p>※ Web申込サービスを利用する場合でも事前のご相談は郵送となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 書類到着後、約1週間を目処にお電話にて回答させていただきます。</li> <li>● マンション管理規約の変更をお願いすることがありますので、早めの事前相談をお願いします。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>! 同一の区分所有者が単独で所有する専有面積の合計が融資対象部分全体の専有面積合計の4分の1を超えている場合、お申込み前の事前審査をお願いしております。詳しくは、「事前審査について (P20)」をご覧ください。</p> </div>
総会の決議等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>総会で工事・借入の決議が必要です。</u></li> <li>● 議案書及び議事録の記載例は、P 34をご覧ください。</li> </ul>

### 3. 融資の手続

1	管理者（代表者）のユーザーIDの登録	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理者（代表者）は、Web申込サービスのユーザーIDの登録を行ってください。</li><li>● 利用登録の際、二段階認証を行うためのアプリをインストールするため、管理者（代表者）本人所有の端末（スマートフォン又はタブレット）が必要です。</li></ul>
2	申込関係者（手続代行者、入力補助者）のIDの登録	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理者（代表者）は、Web申込サービスに申込関係者（手続代行者又は入力補助者）の情報を登録の上、招待手続を行ってください。</li><li>● 申込関係者（手続代行者又は入力補助者）は、Web申込サービスのユーザーIDの登録を行ってください。</li><li>● 利用登録の際、二段階認証を行うためのアプリをインストールするため、申込関係者（手続代行者、入力補助者）本人所有の端末（スマートフォン又はタブレット）が必要です。</li></ul>
3	借入の申込	<ul style="list-style-type: none"><li>● Web申込サービスから、借入申込みを行ってください。</li><li>● 借入申込内容の登録及び書類のアップロードは、申込関係者（手続代行者又は入力補助者）が代行することができますが、内容の確定は、管理者（代表者）のみが行うことができます。</li></ul>
4	融資の決定	<ul style="list-style-type: none"><li>● 審査の後、「<b>融資承認通知書</b>」が送付されます。</li><li>● ご契約は「<b>融資承認通知書</b>」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。</li></ul> <p>❗ 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。</p>
5	工事の着工	<ul style="list-style-type: none"><li>● 着工後のお申込みも可能ですが、<u>工事が完了している場合はお申込みできません</u>のでご注意ください。</li><li>● <u>工事項目ごとの主な工事箇所について、工事の完了時に工事中又は工事後の写真を提出していただきますので、撮影をしてください。</u></li></ul> <p>❗ 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事がある場合は、当該工事箇所に係る工事前、工事中*及び工事後の写真の提出が必要です。 *工事中の工事箇所の写真の提出は、工事後の写真では工事内容を確認できない部位に限ります。</p>



6	本人確認の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 7の「工事完了の届出」の前までに本人確認の手續を完了してください。完了していない場合、その後のお手續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。</li> <li>● 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。詳しくは「3-3. 本人確認の実施（P21）」をご覧ください。</li> <li>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</li> <li>② スマートフォン等により本人確認を実施する方法</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>● 9の「融資のご契約」までに管理者（代表者）の任期が終了する※又は管理者（代表者）が変更となった場合、「本人確認の実施」及び「工事完了の届出」の前に、お申込みいただいた機構本支店にご連絡ください。</p> <p>● 詳しくは、「3-7. 管理者（代表者）変更時の手續（P27）」をご確認ください。</p> <p>※ 管理者（代表者）の任期が終了し、新たに選ばれた管理者（代表者）が前の管理者（代表者）と同一の場合は、『新しい管理者（代表者）の選任に関する決議のある総会議事録の写し』等の提出が必要です。</p> </div>
---	---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



7	工事完了の届出	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工事完了後、速やかに、工事完了の届出を行ってください。</li> </ul> <p>(必ず郵送にて提出していただく書類)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>口座振替依頼書兼口座振替指定書</u></li> </ul> <p>(Web申込サービス又は郵送にて提出していただく書類)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 工事中又は工事後の写真（大項目の工事ごとに2～3枚程度）</li> <li>● 工事請負契約書（写）</li> <li>● 工事代金領収書又は請求書（写）</li> </ul> <p>その他、該当する管理組合に限り提出していただく書類について、詳しくは「3-4. 工事の完了（P22）」をご確認ください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>● 9の「融資のご契約」までに管理者（代表者）の任期が終了する※又は管理者（代表者）が変更となった場合、6の「本人確認」の実施及び「工事完了の届出」の前に、お申込みいただいた機構本支店にご連絡ください。</p> <p>● 詳しくは、「3-7. 管理者（代表者）変更時の手續（P28）」をご確認ください。</p> <p>※ 管理者（代表者）の任期が終了し、新たに選ばれた管理者（代表者）が前の管理者（代表者）と同一の場合は、『新しい管理者（代表者）の選任に関する決議のある総会議事録の写し』等の提出が必要です。</p> </div>
---	---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

▼ 書類が全てそろってから約2週間（目安）

8	融資総額の決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「<u>金消契約締結に関する通知書（総額決定通知）</u>」が送付されます。</li> </ul>
---	---------	--------------------------------------------------------------------------------------------



### 3. 融資の手続

9	融資のご契約 (金消契約)	<ul style="list-style-type: none"><li>● <u>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。</u></li><li>● 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、融資のご利用の手続を行っていただきます。</li><li>● 詳しくは「3-5. 融資のご契約（P25）」をご覧ください。</li></ul>
---	------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



10	融資金のお受取り	<ul style="list-style-type: none"><li>● 「団体融資建設資金交付額決定書」が送付されます。</li><li>● 工事完了の届出から約1か月半後となります。</li><li>● 保証機関に支払う保証料分が融資金から差し引かれます。そのため、差引き後の額をお受取りいただけます。</li></ul>
----	----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 3-2. 融資のお申込み

### ■ 申込受付期間

- 年間を通じてお申込みできます。  
ただし、工事が完了している場合は、お申込みできません。

### ■ お申込先

- Web 申込サービスよりお申込みください。マンションの所在地を営業エリアとする機構本支店にてお申込み内容をご確認の上、電話又はメッセージ機能からご連絡を申し上げます。



Web 申込サービスはこちら

<https://csys.jhf.go.jp/csystdys/kyyrfmchnti/?businessKbn=1&topType=1>



インターネット経由で、ご自宅の端末※（パソコン、タブレット又はスマートフォン）から融資（保証）のお申込み及び工事完了の届出を行うことができるサービスです。

管理者（代表者）、入力補助者（その他の役員等）及び手続代行者（管理会社等）がサービスを利用することができます。

手続のための補助機能として、サービス上でメッセージをやりとりできる機能、本人確認機能等があります。

※ 利用登録の際、二段階認証を行うためのアプリをインストールするため、ご本人所有の端末（スマートフォン又はタブレット）が必要です。

Web 申込サービスの詳しい操作方法は、Web 申込サービス画面右上の「ご利用ガイド」をご覧ください。

### ■ 取扱金融機関の指定

- お申込み時、借入金のお受取や今後のご返済の窓口となる取扱金融機関をご指定いただきます。ご指定いただいた金融機関支店が機構融資の取扱をしていない場合があります。事前に金融機関にご確認の上、取扱金融機関をご指定ください。
- 機構の融資（マンション共用部分リフォーム融資）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（P30）にお問合せください。

### ご注意ください

- 金銭消費貸借契約のご契約手続は、原則電子契約サービスにて行っていただきます。インターネット経由で、契約内容を記載した契約書のPDFファイルに電子署名を行うことにより、融資の契約ができるサービスです。金融機関等へのご来店及び印紙代が不要で、パソコンやスマートフォンから、いつでも、どこからでも融資のご契約のお手続を行うことができます。なお、電子契約サービスをご利用される場合は、融資金のお受取（P26）のとおり、約定日や資金交付日等が資金交付時期ごとに決まっているため、約定日や資金交付日等をお客さまが選ぶことはできません。
- 電子契約サービスを利用しない場合、契約手続には取扱金融機関への来店が必要です。契約は書面で行い、契約にあたっては別途印紙代が必要です。また、電子契約サービスを利用しない場合の取扱いは、金融機関によって対応できないことがありますので、事前に機構本支店にお問い合わせください。  
※ 電子契約サービスを利用しない場合の取扱いは、本冊子ではなく、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内<郵送でのお申込みの場合>」をご確認ください。

### ■ 必要書類

- お申込みに必要な書類は機構ホームページをご確認ください。

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



### ■ 書類のご提出方法

- Web 申込サービスから書類をアップロードしてください。アップロードするための写真撮る際や書類をスキャンする際は、不鮮明（薄い等）や見切れにご注意ください。
  - 書類のご提出をいただいた後に、追加で書類のご提出をお願いする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ※ お申込みは Web 申込サービスのほか、郵送で行うことも可能です。郵送でお申込みされる場合は、本冊子ではなく、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内<郵送でのお申込みの場合>」をご確認ください。

## ご注意ください

- 提出書類を全てそろえた上で、お申込みください。書類の不足がありますと、お申込みの受付ができませんのでご注意ください。
- 一旦お申込みされますと、申込受理日の属する月と同じ月に辞退する場合を除き、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。
- 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。
- 管理計画認定の取得又はマンションすまい・る債の保有による金利引下げを希望される場合は、お申込日時点で、それぞれ管理計画認定の取得又はマンションすまい・る債を保有していることが必要となります。管理計画認定の申請中又はマンションすまい・る債の応募手続中の場合、金利引下げが適用されませんので、ご注意ください。



### 事前審査について

同一の区分所有者が単独で所有する専有面積の合計が融資対象部分全体の専有面積合計の4分の1を超えている場合は、お申込み前の事前審査の必要書類として下記の書類を提出してください。詳細については、マンション所在地を営業エリアとする機構本支店（P30）にお問い合わせください。

$$\frac{\text{同一の区分所有者が単独で所有する専有面積 (m}^2\text{)}}{\text{融資対象部分全体の専有面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{4分の1を超えている場合}$$

#### ア 当該区分所有者が法人の場合

3期分の決算書の写し及び勘定科目内訳明細書の写し

#### イ 当該区分所有者が個人の場合

##### (ア) 給与所得のみの方

2期分の源泉徴収票の写し又は特別徴収税額の通知書等の公的収入証明書の写し

##### (イ) 給与所得のみ以外の方

2期分の確定申告書（収支内訳書又は青色決算書含む）の写し

### 3-3. 本人確認の実施

- 管理者（代表者）の方は、融資のお申込み時に選択する次の1又は2の方法により、本人確認を実施してください。

#### ご注意ください

- 工事完了の届出の前に実施してください。
- 「融資のご契約」までに管理者（代表者）の任期が終了する又は管理者（代表者）が変更となった場合、「本人確認の実施」及び「工事完了の届出」の前に、お申込みいただいた機構本支店にご連絡ください。  
詳しくは、「3-7. 管理者（代表者）変更時の手続（P28）」をご確認ください。

#### ■ 1 本人限定郵便（特定事項伝達型）により本人確認を実施する方法

管理者（代表者）による本人限定郵便（特定事項伝達型）のお受取り	● 管理者（代表者）本人が、機構が送付する本人限定郵便（特定事項伝達型）を受け取ってください。
---------------------------------	-------------------------------------------------

※ 本人限定受取郵便（特定事項伝達型）のお受取りは、ご本人のみ可能です（ご家族の方等が代わりに受け取ることはできません）。

※ お受取りの際は、写真付き本人確認書類（運転免許証、マイナンバーカード、運転経歴証明書、住民基本台帳カード、在留カードまたは特別永住者証明書のいずれか）のご提示が必要です。

#### ■ 2 スマートフォン等により本人確認を実施する方法

必要なもの	メールの閲覧及びカメラ撮影ができる管理者（代表者）本人所有の端末（スマートフォン又はタブレット）
-------	--------------------------------------------------

（所要時間：15分程度）

オンラインでの管理者（代表者）の本人確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Web申込サービスから、管理者（代表者）の写真付き本人確認書類<sup>※</sup>及び顔の撮影を行い、画像をアップロードします。</li> <li>※ 運転免許証、マイナンバーカード、運転経歴証明書、住民基本台帳カード、在留カードまたは特別永住者証明書のいずれか</li> </ul>
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 3-4. 工事の完了

工事完了後、速やかに、機構本支店に、次の書類を提出して工事完了の届出を行ってください。

(必ず郵送にて提出していただく書類)

### ● 口座振替依頼書兼口座振替指定書

- ・ 融資承認時に機構から当該書式を送付しますので、ご提出をお願いします。
- ※ 口座名義に管理者（代表者）の氏名が含まれる場合、管理者（代表者）の氏名と一致することを確認してください。融資のお申込み後、管理者（代表者）の変更があった場合、変更後の管理者（代表者）の名義となっていることが必要です。

(Web申込サービス又は郵送にて提出していただく書類)

## [全ての管理組合に提出していただく書類等] (各1部)

### ① 共用部分改良工事完了届

- ・ 「融資承認通知書」に同封して送付しています。
- ・ 機構ホームページからダウンロードすることができます。
- ※ Web申込サービスを利用する場合は提出不要です。

### ② 工事項目ごとの主な工事箇所について、工事中又は工事後の写真

- ・ 申込内容及び契約内容の工事が施工されたことを確認します。

#### <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

(注) 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い、金利引下げを希望する場合は、当該工事箇所に係る工事前、工事中※及び工事後の写真が必要です。

※工事中の工事箇所の写真の提出は、工事後の写真では工事内容を確認できない部位に限ります。

#### <工事中の写真が必要な例>

断熱材の工事、構造スリット工事 等

#### <工事中の写真が不要な例>

窓・ドアの交換工事、外付けブレース設置工事、壁増設工事 等

### ③ 工事請負契約書の写し

- ・ 工事請負契約書を取り交わしていない場合は、注文（発注）書及び注文請書の写しでも可能です。

### ④ 工事代金領収書又は請求書の写し

- ・ 工事請負契約の写しによって請負契約額が融資承認額以上であることが確認できる場合は、不要です。
- ・ 支払済みの代金については、支払済みの工事代金の領収書、残代金については請求書の写しが必要です。
- ・ 工事代の領収書については、支払先が分かる振込書や預金通帳等の写しでも可能です。

**[該当する管理組合に限り提出していただく書類等] (各1部)**

**⑤ 【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い、金利引下げを希望する場合】**

- ・ 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事の請負工事契約書の写し
- ・ 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事の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、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事の工事箇所に係る工事前、工事中※及び工事後の写真（工事内容、撮影場所及び撮影時期が分かるもの。）

※工事中の工事箇所の写真の提出は、工事後の写真では工事内容を確認できない部位に限ります。

- ・ マンション全体が概観できる写真

**<所管行政庁から耐震改修計画の認定を受けた場合>**

- ・ 耐震改修計画工事に関する申出書（工事完了届添付用）（※1）

**<評価方法基準の耐震等級を向上させる場合>**

- ・ 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】（※1）等）

**<省エネルギー対策工事を行う場合>（※2）**

- ・ 施工された断熱材の使用量（立方メートル）がわかる資料  
国等の補助事業（こどもエコすまい支援事業等）の納品証明書・施工証明書、断熱材の納品書等

**⑥ 【建築確認申請を要する工事の場合】**

- ・ 検査済証の写し

**⑦ 【管理計画認定取得による金利引下げを希望する場合】（※3）**

以下のいずれかの書類が必要になります。

- ・ 認定通知書の写し
- ・ 認定更新通知書の写し
- ・ 変更認定通知書の写し

**⑧ 【返済期間を11年以上20年以下とする場合】**

- ・ 申込時に提出いただいた「工事内容申告書」で申告された工事が完了したことを確認できる資料（①～⑥の資料で確認できる場合は不要）

**⑨ 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。**



※1 機構ホームページからダウンロードすることができます。

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



※2 省エネルギー対策工事のうち、断熱材使用量基準を満たす工事を行った場合に限りです。

※3 借入申込日時点で、認定を取得していることが必要になります。また、借入申込日時点で、認定年月日から5年を経過していない必要があります。当該書類には地方公共団体の公印が押されている必要があります。

## 3-5. 融資のご契約

- 金銭消費貸借契約のご契約手続は、電子契約サービスにて行っていただきます。
- マンション共用部分リフォーム融資電子契約かんたんガイド（※1）に記載されている手続に従い、機構が指定する期間内に、電子契約サービスにて融資のご契約を行ってください。

※1 機構ホームページからダウンロードすることができます。

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



※2 手続で不明な箇所がある場合は電子契約サービス・Web申込みサービス専用ダイヤル（P30）にお問い合わせください。

必要なもの	管理者（代表者）本人あてのメールが閲覧できる端末（パソコン、タブレット又はスマートフォン）  ※ 動画の視聴や契約内容の確認を行います。スマートフォンの画面が見づらいと感じる方は、パソコンやタブレットの大きい画面での利用がおすすめです。
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

（所要時間：30分程度）

1	機構からメールにて、電子契約サービス利用のご案内
---	--------------------------



2	契約内容説明動画のご視聴	契約内容を動画にてご説明します。 ※ご不明な点があった場合、機構本支店（P30）までお問合せください。
---	--------------	--------------------------------------------------------



3	契約内容のご確認と融資のご契約	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。
---	-----------------	--------------------------------------------------------



管理者（代表者）本人に、管理組合の代表者として金銭消費貸借契約証書に電子署名を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、管理者（代表者）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。

### ご注意ください

- 電子契約サービスを利用しない場合の取扱いは、本冊子ではなく、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内<郵送でのお申込みの場合>」をご確認ください。
- ご契約手続時に、お借入内容を変更することはできませんのでご注意ください。借入内容の変更をご希望の場合は、工事完了届のご提出時までには手続を行っている機構本支店にご連絡ください。
- ご契約は「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。

## 3-6. 融資金のお受取

### ■ 融資金のお受取時期

- 融資金のお受取の時期は、工事完了の届出<sup>※1</sup>から約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込みによりお渡しします。
- 保証機関に支払う保証料分が融資金から差し引かれます。そのため、差引き後の額をお受取いただけます。（保証について、詳しくは「2-5. 担保・保証（P12）」をご確認ください。）
- 月ごとに、資金交付時期は上期と下期に分かれています。
- 資金交付のスケジュールは、資金交付時期ごとに決まっています<sup>※2</sup>。**

資金交付時期ごとの資金交付のスケジュールの例（2024年）

	5月上旬	5月下旬
工事完了の届出 <sup>※1</sup> 期限	3月末	4月中旬
電子署名期間	4/12～4/18	4/27～5/3
金銭消費貸借契約日	4/19	5/7
資金交付日 <sup>※2</sup>	5/8	5/21
約定日 (毎月の返済日)	毎月18日 ※第1回返済日は5/21となります。	毎月6日



資金交付時期ごとの資金交付のスケジュールは機構ホームページからご確認ください。

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



※1 管理者（代表者）の本人確認を実施の上、工事完了の届出に必要な書類が全てそろっている必要があります。

※2 取扱金融機関によって、資金交付日が異なる場合があります。具体の日程については、融資総額決定後に機構本支店からお知らせします。

## ■ 融資後の注意事項

- 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。
- 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（管理組合法人の場合は資格証明書）を提出していただきます。機構本支店（P30）にご確認ください。
- 一部繰上返済又は返済方法変更の手続等を行う場合には、ご返済中の取扱金融機関にお申出ください。

### 一部繰上返済・全額繰上返済

- 繰上返済をする日の1か月前までに、ご返済中の取扱金融機関へのお申出が必要です。
- 手数料は不要です。

## 3-7. 管理者（代表者）変更時の手続

- 融資のお申込み後、管理者（代表者）が変更になった場合は、「理事長変更届」（次頁）に必要事項を記入の上、Web 申込サービスのメッセージ機能※又は郵送にて、機構本支店（P30）にご提出ください。



「理事長変更届」の書式は、以下の機構ホームページからもダウンロードできます。

<https://www.jhf.go.jp/files/400348992.pdf>



- ※ Web 申込サービスのメッセージが送信できない（「メッセージ詳細」画面の「返信」ボタンが非活性になっている）場合は、その旨、電話にて機構本支店（P30）へご連絡ください。

- 理事長変更届のご提出時は、次表の書類を併せてご提出ください。

法人格のない管理組合の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>理事長変更に関する総会等の議事録の写し（理事長が理事会で互選によって選任された場合は、理事会の議事録の写し）</li> </ul>
管理組合法人の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>登記事項証明書又は資格抄本</li> </ul>

※その他機構が必要と認める書類も追加で提出いただく場合がございます。

- 機構本支店にて理事長変更届の内容を確認後、お電話又は Web 申込サービスのメッセージ機能にてご連絡を差し上げます。その後、管理者（代表者）に、Web 申込サービスのアカウント情報の変更等の手続を行っていただく必要があります。



管理者（代表者）を変更する場合の Web 申込サービスの手続について、詳しくは Web 申込サービスの FAQ をご覧ください。

マンション共用部分リフォーム融資 Web 申込サービス

<https://csys.jhf.go.jp/csystdys/kyyrfmchnti/?businessKbn=1&topType=1>

※ 画面右上の「サポート」ボタンより FAQ をご覧頂けます。

Q21 マンション管理組合の理事長を変更する場合の手続の流れを教えてください。

（参考）

Q14 手続代行者を変更する場合の手続の流れを教えてください。



### 3. 融資の手続

17-20 (参考書式)

届出日 令和  年  月  日

## 理事長変更届

独立行政法人 住宅金融支援機構 御中

管理組合名：	_____
所在地：	_____

当管理組合の理事長が変更になりましたので、お届けします。

理事長	氏名	フリガナ	_____	生 年 月 日
		漢字	_____	____年__月__日
	住所	〒 _____		
	電話番号	( _____ )		
	在任期間	令和 ____年 ____月 ____日 ~ 令和 ____年 ____月 ____日		

#### 【添付資料】

- ・管理組合法人の場合：登記事項証明書又は資格抄本
- ・それ以外の場合：理事長変更に関する総会等の議事録の写し（理事長が理事会で互選の場合は、理事会の議事録の写し）

※その他機構が必要と認める書類を追加で提出いただく場合がございます。

#### 【届出先】

- ご融資前は住宅金融支援機構（申込みを行った支店）へ送付してください。
- ご融資後は取扱金融機関に提出してください。

(注) 本書式は適宜変更して使用してよい。

(令和6年4月)

## 4. お問い合わせ先・お申込み先

### 【事前相談・借入申込・借入手続中のお問合せ先】

マンションの所在地	本支店	担当課	住所	電話番号
北海道	北海道支店	まちづくり業務グループ	北海道札幌市中央区北三条西4丁目1番地4 D-LIFEPLACE札幌11階	☎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	宮城県仙台市青葉区一番町1丁目9番1号 仙台トラストタワー22階	☎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	本店 マンション・まちづくり支援部	マンション・まちづくり融資グループ	東京都文京区後楽1丁目4番10号	☎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	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF桜通ビルディング7階	☎052-971-6903
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	大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号 本町サンケイビル13階	☎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	広島県広島市南区松原町2番62号広島JPビルディング9階	☎082-568-8422
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	福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 博多駅前ビジネスセンター6階	☎092-233-1509

### 【大規模修繕工事の機構技術基準に関するお問合せ先】

マンションの所在地	本支店	担当課	住所	電話番号
全国	本店 マンション・まちづくり支援部	技術統括室 技術統括グループ	東京都文京区後楽1丁目4番10号	☎03-5800-8159

※ご相談受付時間は、平日9：00～17：00です。

### 【保証に関するお問合せ先】

公益財団法人マンション管理センター 業務部

電話：03-3222-1518（平日 9：30～17：00）

住所：〒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

### 【電子契約サービス・Web 申込サービスの操作方法に関するお問合せ先】

電子契約サービス・Web 申込サービス専用ダイヤル

電話：03-5800-8137（平日 9：00～17：00）

## 5. その他

### 5-1. 金利引下げ工事について

#### (1) 金利引下げ工事の概要

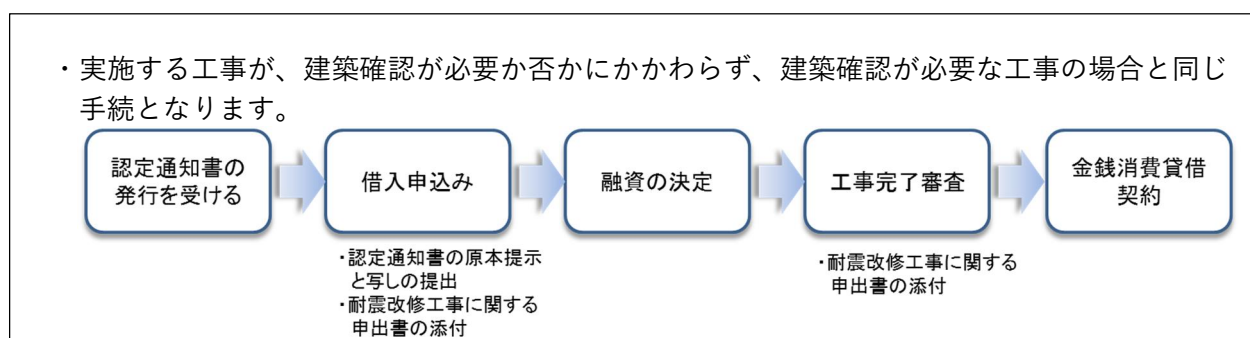
次の①から③までに概要を掲載します。詳細については、機構本支店（P30）へお問合せください。

#### ① 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、次のアからエまでのいずれかに該当する場合に対象となります。

##### ア 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



※ 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合せください。

##### イ 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断を行ったもの

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）の別添の第1に定める建築物の耐震診断の指針及び当該指針と同等以上の効力を有すると国土交通大臣が認めた方法（以下「国の定める耐震診断指針等」という。）により耐震改修工事を行うもの。

##### ウ 評価方法基準に基づく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。

##### エ 段階的耐震改修工事の1回目の工事を行うもの

次の(ア)及び(イ)の要件を満たす工事を行うもの。

(ア) 国の定める耐震診断指針等により地震に対して安全性を有すると認められる状態となるための工事を2回に分けて実施すること。

(イ) 1の1回目の工事について地方公共団体の助成を受けること。

※ 新耐震基準マンションの場合は、機構本支店（P30）へお問い合わせください。





## 耐震診断の実施等に要する費用のみを対象とする融資

専門家による調査設計、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用のみをお借入れの対象として融資を受ける場合、次の(1)～(3)が通常のお手続と異なります。

また、**専門家による調査設計、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用のみをお借入れの対象として融資を受ける場合は、金利引下げの適用の対象とはなりませんので、ご注意ください。**

### (1) 「融資対象となる工事費」 (P2)

- ・ お申込みの期限は、融資対象となる耐震診断等の業務の完了日までとなります。耐震診断等の実施前にご相談ください。

### (2) 「申込ができる管理組合」 (P4)

- ・ 融資対象となる耐震診断等の業務について、総会で「管理組合が共用部分に係る耐震診断等の業務を実施すること。」が決議されている必要があります。

### (3) 「手続の流れ」 (P14)

- ・ 工事中又は工事後の写真の提出は不要です。ただし、写真に替えて、実施した業務の結果が分かる主な成果物（耐震診断結果の報告書、長期修繕計画等）の写しの提出が必要となります。
- ・ 耐震診断等の完了後、速やかに機構本支店に次の書類を提出してください。

#### ① 業務完了届

- ・ 「融資承認通知書」に同封して送付しています。

#### ② 作成した成果物の写し

- ・ 実施した業務の結果が分かる主な成果物（耐震診断結果の報告書、長期修繕計画等）の写しを提出してください。
- ・ 融資対象となる業務が完了されたことを確認します。

#### ③ 請負契約書の写し

- ・ 請負契約書を取り交わしていない場合は、注文（発注）書及び注文請書の写しでも可能です。

#### ④ 代金領収書又は請求書の写し

- ・ 支払済みの代金については、支払済みの代金の領収書、残代金については請求書の写しが必要です。
- ・ 領収書については、支払先が分かる振込書や預金通帳等の写しでも可能です。

## ② 浸水対策工事

「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（令和2年6月（国土交通省・経済産業省）」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める次のアからウまでいずれかに該当する場合に対象となります。

ア	<u>電気設備を有する建築物又は電気設備が設置されている区画への浸水を防止することを目的とした工事</u>	止水板又は防水扉の設置工事、出入口等の床面の嵩上げ工事、塀設置工事、敷地の盛土工事 等
イ	<u>電気設備に係る浸水防止工事</u>	電気設備の高所への移転（嵩上げ等）又は上階への移設工事、耐水性を有する設備への取替工事 等
ウ	<u>ア又はイに掲げるもののほか、電気設備への浸水を防止する対策として有効な工事</u>	

## ③ 省エネルギー対策工事

機構が定める次のアからウまでのいずれかに該当する場合に対象となります。

必要となる工事 (アからウのいずれか1つ)	工事の要件
ア 開口部（窓・ドア）の工事 窓ガラス・窓サッシ・ドアの交換 又は付属部材等の交換・設置	工事後の改修部位が <b>省エネ基準（仕様基準）※1</b> を満たす工事
イ 断熱材の工事 断熱材の設置又は交換	次のいずれかにあてはまること ・ 工事後の改修部位が <b>省エネ基準（仕様基準）※1</b> を満たす工事 ・ <b>一定量以上の断熱材※2</b> を設置または交換する工事
ウ <b>太陽光発電設備※3</b> の設置等	・ 太陽電池アレイシステム容量が1 kW以上（JIS等に基づく測定・記載による）のもの ※全量売電の場合は対象外

※1 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準および一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）の1で定める基準

※2 断熱材の使用量に関する基準は住宅金融支援機構ホームページ（<https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/index.html>）をご覧ください。

※3 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等（平成28年国土交通省告示第265号）に定める計算方法において、設計一次エネルギー消費量の削減に寄与する設備（一次エネルギー消費量計算プログラム）



### 「ア 開口部断熱改修工事」の基準例

熱貫流率が下表の基準値以下であること。首都圏の主要地域は**6地域**です。

<開口部の熱貫流率の基準値（【単位：W/(m<sup>2</sup>・K)】）>

1～2地域	3地域	4地域	5～7地域	8地域
2.3	2.3	3.5	4.7	—

5. その他

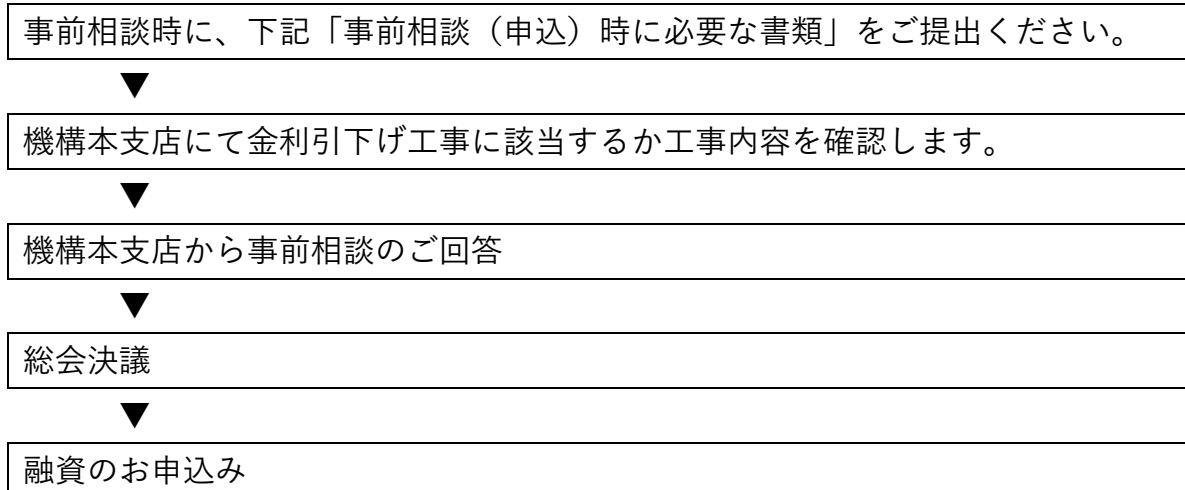
「イ断熱改修工事(省エネ基準)」の基準例

断熱材の製品カタログに記載されている熱抵抗値が次の表の基準値以上であること。

< R C造共同建て（外断熱工法）の熱抵抗値の基準値（【単位：m<sup>2</sup>・K/W】） >

部位		1～2地域	3地域	4地域	5～7地域	8地域
屋根又は天井		2.3	1.6	1.1	0.9	0.6
壁		1.4	1.0	0.7	0.7	
床	外気に接する部分		3.5	2.0	1.3	1.0
	その他の部分		2.2	1.2	0.7	0.5
土間床外周部分の基礎	外気に接する部分		1.7	0.6	0.6	0.6
	その他の部分		0.5	0.1	0.1	0.1

## (2) 金利引下げ工事を実施する場合の手続の流れ



### ● 事前相談（申込）時に必要な書類

必ず提出いただく書類		
①	工事の箇所及び内容を明示した図面等	・ 工事を行う箇所及び内容がわかるもの
②	付近見取図	・ 方位、道路及び目標となる建物が明示されたもの（建築物の所在地が明確にわかるもの）
③	配置図	・ 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員が明示されたもの
④	各階平面図	・ 各部分の用途が明示されたもの
耐震改修工事を行う場合		
⑤	<b>【所管行政庁から耐震改修計画の認定を受けた場合】</b> ア 耐震改修計画について、 所管行政庁が発行した認定通知書（写） イ 耐震改修工事に関する申出書	・ 都道府県知事又は市区町村長から管理組合あてに発行されたもの ・ 機構 HP からダウンロード可能
⑥	<b>【国が定める耐震診断指針等に基づく耐震診断を行った場合】</b> 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）（写）	・ 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（写）及び評価概要書（写）を併せて提出してください。
⑦	<b>【評価方法基準に基づく耐震等級を向上させる場合】</b> 既存建築物及び耐震改修計画のそれぞれについて、次のア及びイ ア 耐震診断の報告書（概要）（写） イ 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）、耐震診断	・ 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（写）及び評価概要書（写）を併せて提出してください。 ・ 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）（写）を次のいずれかの書類に代

5. その他

	の報告書（概要）（写）	<p>えることができます。</p> <p>①新築時の建設住宅性能評価書（写）</p> <p>②新築時の適合証明書（写）</p> <p>③既存建築物の建設住宅性能評価書（写）</p> <p>・機構ホームページからダウンロードできます。</p>
⑧	<p><b>【段階的耐震改修工事の1回目の工事を行う場合】</b></p> <p>ア 既存建築物、段階的耐震改修工事の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、</p> <p>耐震診断の報告書（概要）（写） 並びに</p> <p>耐震判定機関の評価書（写） 及び</p> <p>評価概要書（写）</p> <p>イ 段階的耐震改修工事の1回目の工事に係る</p> <p>補助金交付申請書（写） 及び</p> <p>補助金交付決定通知書（写）</p> <p>ウ 段階的耐震改修工事の1回目の工事に係る</p> <p>補助金交付申請手続において</p> <p>2回目の工事の予定時期を記載した書類（写）</p> <p>エ 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（写）及び議事録（写）</p>	
浸水対策工事を行う場合		
⑨	電気設備の浸水対策に係る（変更）計画書（案）	・機構 HP からダウンロード可能
⑩	浸水に関するハザードマップ等	・対象マンションの位置が示されたもの
省エネルギー対策工事を行う場合		
⑪	省エネルギー対策工事に係る（変更）計画書（案）	・機構 HP からダウンロード可能
⑫	断熱材等の仕様（熱抵抗値、熱貫流率又は熱伝導率）がわかる仕様書、製品カタログ等	・断熱改修工事で、省エネ基準（仕様基準）以上とする工事を実施する場合に限りします。
⑬	<p>使用する断熱材の量※（立方メートル）及び熱伝導率がわかる仕様書等</p> <p>※壁、天井、屋根又は床のいずれかを対象とした住戸あたりの使用量</p>	・断熱改修工事で、断熱材使用量基準を満たす工事を実施する場合に限りします。
⑭	熱貫流率又は設置する部材についてわかる仕様書、製品カタログ等	・開口部断熱工事を行う場合に限りします。
⑮	設置又は交換する設備の性能がわかる製品カタログ等	・太陽光発電設備又は太陽熱利用設備を設置又は交換する場合に限りします。

## 5-2. 総会議案書・議事録の作成例

### (1) 総会議案書の作成例

#### ① 「大規模修繕工事实施」及び「大規模修繕工事費用借入れ」に関する総会議案書（例）

##### 第△号議案 「大規模修繕工事实施の件」

本議案では、長期修繕計画に基づいた大規模修繕工事の実施をご提案します。  
審議をお願いします。

##### 【決議事項】

- |         |      |
|---------|------|
| 1 工事内容  | ●●●● |
| 2 施工予定者 | ●●●● |
| 3 総工事費  | ●●●● |
| 4 工事期間  | ●●●● |

##### 第○号議案 「大規模修繕工事費用に関する借入れの件」

第△号議案「大規模修繕工事实施の件」が承認された場合、大規模修繕工事費用の不足分を独立行政法人住宅金融支援機構から次の内容で借入れを行い、工事費を賄うことをご提案します。審議をお願いします。

##### 【決議事項】

- 1 住宅金融支援機構からの借入れ
  - ア 借入金額 ●●万円（以内）
  - イ 借入期間 ●年（以内）
  - ウ 借入予定金利 ●%（●年●月時点。借入申込時の金利を適用）
- 2 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。
- 3 （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に際し、（公財）マンション管理センターに保証委託する。

添付資料：（以下のいずれかひとつの資料を添付してください）

- ・ 「マンション共用部分リフォーム融資 商品概要説明書」
- ・ 「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」
- ・ 「マンション共用部分リフォーム融資パンフレット」

5. その他

②「浸水対策工事」又は「省エネルギー対策工事」を実施し金利を引き下げる場合の総会議案書（例）

第△号議案 「浸水対策工事实施の件」（又は「省エネルギー対策工事实施の件」）

本議案では、●●●●工事の実施をご提案します。審議をお願いします。

【決議事項】

- 1 工事内容・住宅金融支援機構の金利引下げの対象となる浸水対策工事を実施する。  
（又は・住宅金融支援機構の金利引下げの対象となる省エネルギー対策工事を実施する。）
- 2 施工予定者 ●●●●
- 3 総工事費 ●●●●
- 4 工事期間 ●●●●

※上記内容で議案書を作成せずに、管理組合が共用部分の工事を実施する議案の議案書に「電気設備の浸水対策に係る工事（変更）計画書（機構所定の書式）」又は「省エネルギー対策工事に係る（変更）計画書（機構所定の書式）」を作成し、議案書の決議事項として添付していただく方法でも構いません。



「電気設備の浸水対策に係る工事（変更）計画書（機構所定の書式）」および「省エネルギー対策工事に係る（変更）計画書（機構所定の書式）」は、機構ホームページから入手できます。

●「電気設備の浸水対策に係る工事（変更）計画書」はこちら



●「省エネルギー対策工事に係る（変更）計画書」はこちら



③共用縦給排水管の更新工事に併せて専有部分内の給排水横引管の更新工事を同時に行う場合の総会議案書（例）

第△号議案 「排水管更新工事实施の件」

本議案では、排水管更新工事の実施をご提案します。審議をお願いします。

【決議事項】

- 1 工事内容 排水管更新工事（専有部分内の排水横引管の工事を含む）
- 2 施工予定者 ●●●●
- 3 総工事費 ●●●●
- 4 工事期間 ●●●●
- 5 費用負担 専有部分内の工事費を含め、修繕積立金で負担します



専有部分内の工事費を融資対象工事とする組合は、以下①及び②に適合する必要があります。

- ① 共用配管の工事に併せて施工すること
- ② 管理規約に標準管理規約（単棟型）（令和3年6月版）第21条2項に準拠した条文があること

#### マンション標準管理規約（単棟型）第21条2項

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

## （2）総会議事録の作成例

### ● 総会議事録の記載例（前書きの部分）

総会議事録				
				○○○マンション管理組合
1	開催日時	○年○月○日	○時○分～○時○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)
	組合員数			出席率((b+c)/a)
	議決権数			
<p>定刻、管理規約の規定により議長○○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。</p>				
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「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」若しくは「マンション共用部分リフォーム融資パンフレット」）		
	※ 浸水対策工事及び省エネルギー対策工事を実施し金利を引き下げる場合	浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を実施し、金利を引き下げる場合は総会の議案書の中で「住宅金融支援機構の金利引下げ対象となる浸水対策工事（又は省エネルギー対策工事）を実施する」旨を記載してください。もしくは、「電気設備の浸水対策に係る工事（変更）計画書（機構所定の書式）」又は「省エネルギー対策工事に係る（変更）計画書（機構所定の書式）」を作成し、議案書の決議事項として添付していただく方法でも構いません。		



## 5. その他

### ● 総会議事録の記載例（議事内容の部分）

#### 議 事

##### 第△号議案 「大規模修繕工事实施の件」

〇〇（例、理事長）より「大規模修繕工事实施の件」について説明があり、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】

大規模修繕工事を実施すること。

##### 第〇号議案 「大規模修繕工事費用に関する借入れの件」

〇〇（例、理事長）より住宅金融支援機構「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「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」若しくは「マンション共用部分リフォーム融資パンフレット」）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 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％（〇年〇月時点。借入申込時の金利を適用）
- 2 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。
- 3 （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。

### ● 総会議事録の記載例（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及び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。

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

議長及び議事録署名人2名の署名捺印（署名は自署に限ります。）

※押印は管理規約上、押印が必要である旨の規定がある場合必要です。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

**住宅金融支援機構**