

事 務 連 絡

令和6年11月20日

公益財団法人マンション管理センター担当者殿

国土交通省住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当）付課長補佐

「マンション共用部分リフォーム融資」高齢者向け返済特例に係る
広報への協力について（依頼）

国土交通省では、マンションにおける大規模修繕工事を実施するに当たり、管理組合が工事費用の一時金を徴収する際に、高齢の区分所有者の負担を軽減することで、工事の円滑な実施に資するよう、独立行政法人住宅金融支援機構が提供する「マンション共用部分リフォーム融資」の高齢者向け返済特例の活用促進に向けて、同融資を利用する際に利用者の負担が必要な保証料を減免する取組を令和6年度マンション管理適正化・再生推進事業の一環として実施しています。

今般、本取組の認知度の向上を図るべく、広報を強化することとしており、貴センターにもおかれても、広報用リーフレットをWEBサイトに掲載する等のご協力をいただきたく、お願いいたします。



分譲マンションの大規模修繕工事は 高年齢者向け返済特例で実現 保証あり

マンション共用部分の大規模修繕工事を実施する際に区分所有者の方が一時金を負担する場合において、その一時金について区分所有者の方に融資を行います。お支払いの負担を低く抑えたい60歳以上の方のための住宅金融支援機構（旧 住宅金融公庫）のリフォーム融資です。



メリット ①

毎月の**お支払いは利息のみ**！さらに保証を受けると低金利のため、通常の融資と比べて**月々の支払額が少ない**（注1）。

| | 2024年 10月の金利 | 月々の支払額 | |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| | | 借入額 100万円 | 借入額 200万円 |
| 一般的な大規模修繕工事 | 年 1.27% | 1,058円 | 2,116円 |
| 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事(注2)を実施した大規模修繕工事 | 年 1.07% | 891円 | 1,783円 |

※毎月の支払額は2024年10月現在の金利で試算しています。借入申込時の融資金利が適用され、金利は毎月見直します。最新の金利は住宅金融支援機構のホームページでご確認ください。

(注1)高年齢者住宅財団の保証を受ける場合は保証料等が別途必要です。保証料等の詳細は、裏面の特徴③をご確認ください。
(注2)技術基準については、本資料末尾のお問合せ先「融資機関」の住宅金融支援機構にお問合せください。

メリット ②

金利は全期間固定のため安心！**毎月の支払額は変わりません**。



メリット ③

融資を受ける際に必要な**保証料**（融資額の4%）について、**今なら半額**にすることができます。

| | |
|---------|---|
| 対象マンション | 全ての分譲マンション ※1 |
| 対象期間 | 以下の期間に、保証料の半額に関する申請があったもの ※2 令和6年度：2024年4月～2025年2月 |

※1 管理組合がないマンションは除きます。

※2 保証料の半額申請を申し込むためには、一度保証料の全額を支払って頂く必要があります。その後、半額申請の申し込みを行った場合に半額分が還付されます。なお、保証事務手数料を融資額に含める場合、同手数料にかかる保証料は半額還付の対象外となります。



特徴
1

融資の上限額は、高齢者住宅財団が定める保証限度額(最大1,500万円)まで
○保証限度額の目安：土地・建物の評価額の50%

特徴
2

元金は申込人全員が亡くなられたときに相続人の方から、融資住宅等の売却、自己資金などにより一括返済

○ご夫婦でお申込みの場合は、お二人とも亡くなるまで利用できます。
○土地・建物を売却せず、預貯金等で返済していただくことも可能です。
※ご返済の途中で繰上返済いただくことも可能です(繰上返済の手数料は不要です。)

特徴
3

住宅金融支援機構が融資、高齢者住宅財団が保証

○保証に関しては、以下の費用が必要です。お支払いはいずれも1回限りです。

保証限度額設定料：33,000円(税込)、保証事務手数料：77,000円(税込)、保証料：融資額の4%(別途、申込みにより、減額可能。詳しくは表面をご覧ください。)*保証限度額内で保証料等を融資額に含むことができます。

<その他の主な融資条件>

| | |
|---------|--|
| 資金用途 | マンションの共用部分のリフォーム工事に必要な資金のうち、管理組合の総会の決議に基づき区分所有者が一時金として負担するもの又は管理組合の規約等に基づき区分所有者が一時金として支払う修繕積立金(ローンの借換えにはご利用できません。) |
| 対象となる住宅 | 申込本人が所有または共有している住宅 |
| 返済方法 | 毎月のお支払いは利息のみです。 元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅(専有部分)および敷地(持分)の売却、自己資金などにより、一括してご返済いただきます。 ※返済期間中は元金が減少しないため、総返済額(利息の総支払額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済または元金均等返済の場合の総返済額(毎月の支払額の合計)を上回ります。 |
| 年齢要件 | 借入申込時に満60歳以上の方(年齢の上限はありません。) ※借入申込時に満60歳以上で融資住宅に同居する親族を連帯債務者とすることができます。 申込本人が先に死亡された場合でも連帯債務者が月々のお支払を継続することで、元金を一括返済せずに住み続けることができます。 |
| 抵当権 | 融資の対象となる土地・建物に住宅金融支援機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。 ※抵当権の設定費用(司法書士報酬等)は、お客さまに負担していただきます。 |

※ご利用いただく際には、住宅金融支援機構によるカウンセリング(概要説明)を面談またはお電話で受けていただきます(カウンセリングは無料です。)

※お問合せの際には、「高齢者向け返済特例 マンション共用部分リフォーム融資」とお伝えください。



お問合せ先

融資機関(融資に関するお問合せなど)

 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

(旧「住宅金融公庫」)

マンション・まちづくり支援企画グループ

03-5800-8217 (9:00~17:00)



保証機関(保証に関するお問合せなど)

 一般財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-21-1

03-6880-2781 (9:30~17:45)

