

マンション管理組合のみなさまへ

お手伝いします！マンションの大規模修繕

## マンション共用部分 リフォーム融資のご案内

(管理組合申込み・無担保コース)

分譲マンションの共用部分(外壁・屋上・給排水管・エレベーター・  
駐車場等)の補修や取替えにあたり、資金計画でお悩みでしたら  
沖縄公庫本店住宅融資班までご相談ください。

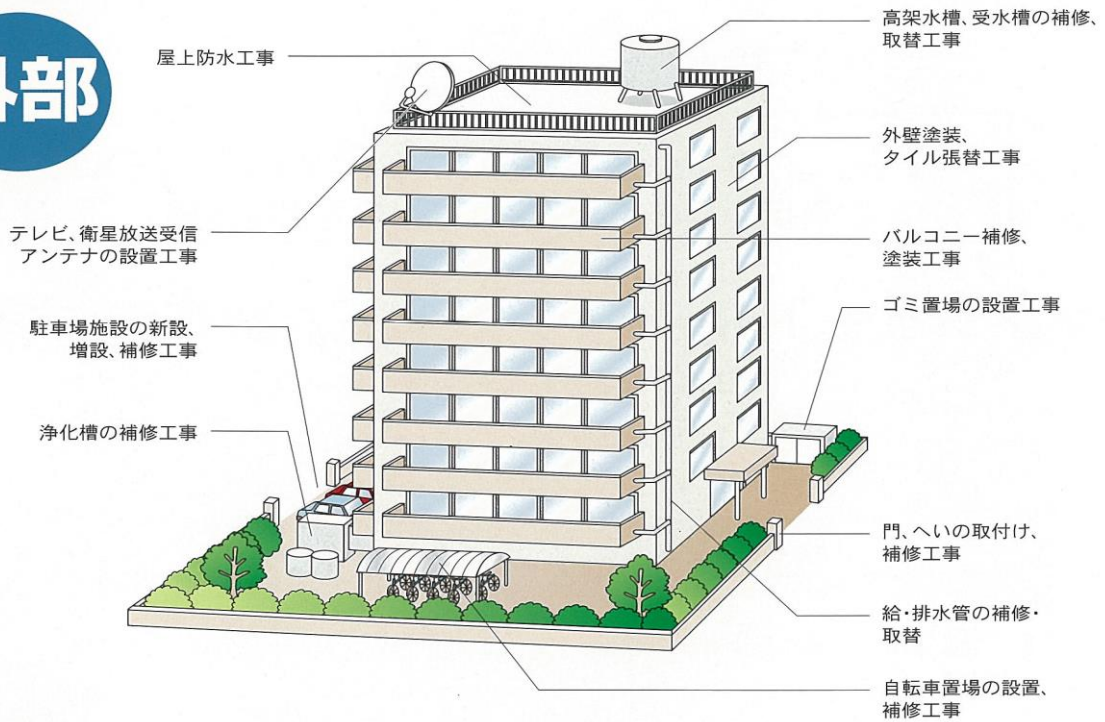
お問い合わせ先:098-941-1850



沖縄振興開発金融公庫  
THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION

# I 融資の対象となる主な工事

## 外部



## 内部



●このほかに共用給・排水管の取替えなどの設備配管工事や電気設備工事、耐震改修工事、劣化診断費用等も対象となります。

●専有部分の工事は対象となりません。

●専門家による診断費用など

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、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。

●昇降機及び機械式駐車場の安全対策工事を実施する場合も融資の対象になります。

### 【ご注意】

●工事着工後には、お申込みできません。着工前にご相談ください。

## II

# 融資の条件

1

## ご利用いただける管理組合

- 次の1～7までのすべてにあてはまる必要があります。

1	<p>マンションの共用部分の工事を実施すること※。</p> <p>※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。融資の条件及びお手続きの詳細は公庫本店住宅融資班へお問い合わせください。</p>
2	<p>次のAからCまでの全てに当てはまること。</p> <p>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。</p> <p>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)管理組合が沖縄振興開発金融公庫から資金を借り入れること。(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。(注) (d)(公財)マンション管理センターに保証委託すること。 (e)修繕積立金を増額(また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。 (f)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。 (注)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、決議がなくてもよい。</p> <p>C 決議を行う総会において、「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」を議案書に添付し、説明したこと。 また、当該総会の議事録にその旨が記載されていること。(8ページ参照) ※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している必要があります。</p>
3	<p>管理規約において管理費また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。</p>
4	<p>修繕積立金の状況がAからCまでの全てに当てはまること。</p> <p>A 管理費と区分して経理されていること。</p> <p>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。)</p> <p>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10%以内であること。 ※滞納割合の算定方法(5ページ参照)</p>
5	<p>管理者(代表者)およ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。</p>
6	<p>毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内になること。</p>
7	<p>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できません。</p>

(注)審査上必要な場合(マンション分譲時の分譲事業者または工事施工業者が、住戸を所有している場合で、いずれかの業者が単独で所有している住宅部分の面積が、住宅部分全体の専有面積の合計の4分の1を超えるとき等)、上記以外の事項も確認させていただきます。

また、融資審査の結果によってはご希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。

2

## 保証人・手数料・担保

1	「(公財)マンション管理センター」が連帯保証人になります(15ページ参照。別途保証料が必要です。)
2	融資手数料として38,060円(税込)が必要となります。資金交付の際に精算させていただきます。
3	担保は不要です。

## 3

## 融資額

- 次の①から③のうち、いずれか低い額が融資限度額となります。
- 融資額は100万円以上10万円単位です(10万円未満切捨て)。

① 150万円(耐震改修工事を伴う場合は500万円) × 融資対象住宅戸数 \*

② 融資対象工事費

(融資対象工事費に係る補助金等の交付がある場合は当該補助金等を除いた額)

③ 毎月徴収する修繕積立金の額 × 80% ≥ 毎月の返済額となる融資額

※毎月の返済額は、金利、返済期間、融資額によって異なります。

※既に他のお借り入れがある場合は、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。

(計算例)

融資対象工事費 3,200万円 補助金 200万円 融資対象住宅戸数 30戸

毎月徴収する修繕積立金 30万円 他からの借入なし

① 150万円(耐震改修工事を伴う場合500万円) × 30戸 = 4,500万円

② 融資対象工事費3,200万円 - 補助金200万円 = 3,000万円

③ 毎月徴収する修繕積立金30万円 × 80% = 24万円 = 毎月の返済額の上限額  
借入金100万円あたりの毎月の返済額8,570円(金利0.56%、10年返済の場合)  
毎月の返済額の上限額24万円 ÷ 借入金100万円あたりの毎月の返済額8,570円 × 100万円  
= 2,800万円

① = 4,500万円 > ② = 3,000万円 > ③ = 2,800万円

よって、融資限度額は**2,800万円**となります。

\* 融資対象住宅戸数

店舗・事務所などの非住宅部分の工事費は対象外です。

ただし、非住宅部分の専有面積が、全体面積(住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計)の4分の1以内である場合は、非住宅部分の工事費も融資対象となります。

$$\frac{\text{非住宅部分の専有面積}}{\text{非住宅部分} + \text{住宅部分の専有面積の合計}} \times 100 \leq 25\%$$

上記に該当する場合は、次により算出した非住宅換算戸数を住宅戸数に加えた戸数が融資対象住宅戸数となります。

$$\text{非住宅換算戸数(小数点以下切り捨て)} = \frac{\text{非住宅部分の専有面積の合計}}{\text{住宅部分の専有面積の合計}} \times \text{住宅部分の戸数}$$

👉【既に(公財)マンション管理センターの保証を利用し沖縄公庫融資を受け返済中の場合】

新規お申込みの場合よりも、融資限度額が低くなる場合があります。

上記①の1戸当たりの融資限度額150万円 ≥ 既往融資 + 新規融資の条件を満たす必要があります。

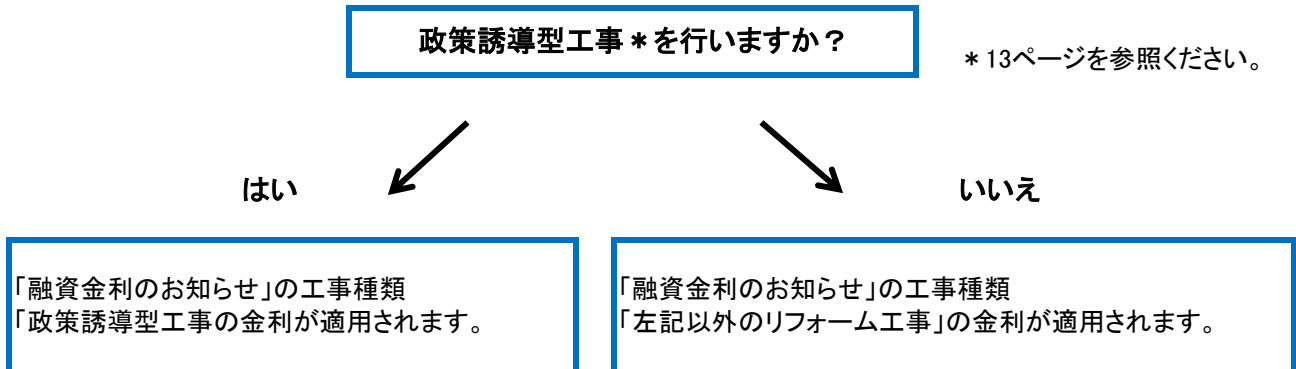
そのため、①の計算に当たっては、「(150万円 - 1戸当たりの既往残高) × 融資対象住宅戸数」が、融資限度額の算出方法となります。

## 4

### 融資金利

- 融資金利は、申込時の金利が適用される「全期間固定金利」です。
- 次の『融資金利の確認フロー』と、「融資金利のお知らせ」で適用される融資金利をご確認ください。
- 最新の融資金利は、公庫ホームページ(<https://www.okinawakouko.go.jp/>)をご覧くださいか、沖縄公庫住宅融資班までお問い合わせください。

#### 融資金利の確認フロー



## 5

### 返済期間

- 希望する返済期間をお選びください。

返済期間 1年～10年(1年単位)

※次の①から⑦までのいずれかの工事を行う場合は1年以上20年以内とすることができます。

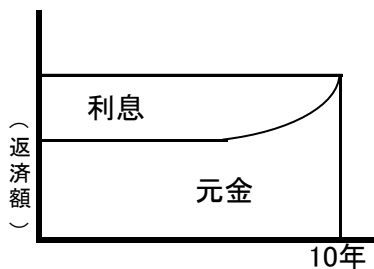
- ① 耐震改修工事 ② 機械式駐車場解体工事 ③ エレベーター取替又は新設工事  
④ 給排水管取替工事 ⑤ アスベスト対策工事 ⑥ 玄関又はサッシ取替工事 ⑦ 断熱化工事

## 6

### 返済方法

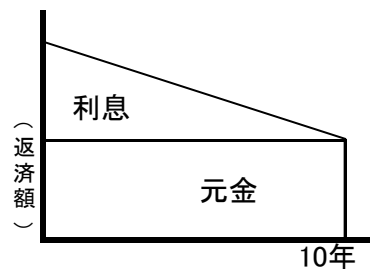
- 次のいずれかから希望する返済方法をお選びください。

#### A 元利均等毎月払い



- ・毎月の返済額(元金+利息)が一定です。
- ・当初の返済額を少なくすることができます。
- ・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。

#### B 元金均等毎月払い



- ・毎月返済する元金が一定です。
- ・返済が進むにつれて、返済額が少なくなっていくます。
- ・元金の減少が早いいため、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。

7

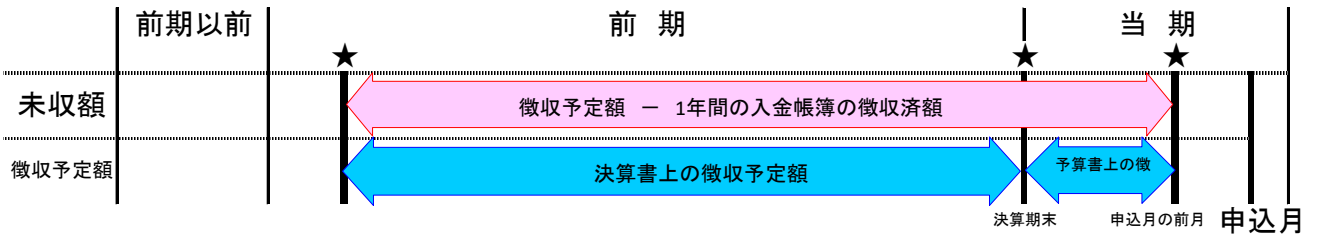
**滞納割合の算定について**

- 修繕積立金の滞納割合が、10%以内となっていることが必要です。  
 ※直近1年間(申込日の前月までの1年間)における額が対象となります。

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

修繕積立金の帳簿等での確認方法

- ・未収額：直近1年間(申込月の前月までの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(申込月の前月までの1年間)で徴収予定の修繕積立金の総額



(参考)未収額の考え方

	← 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	
101	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
102	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
103	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
201	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
202	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
203	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
・																			
・																			
・																			
701	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
702	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
703	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

「×」部分の合計が未入金額となります。  
 (申込月の前月までの1年間に発生している未収額の割合を算出します)