

マンション管理適正化に 対する補助・融資の メニュー紹介

令和7年2月3日



1. マンション管理組合向けの融資等の紹介

- ・現在、沖縄開発金融公庫が提供している融資等として、以下を提供しています。

美ら家債マンション修繕 債券積立制度

【概要】

本制度はマンション管理組合が積み立てている修繕積立金で、沖縄振興開発金融公庫が発行する債券を定期的に購入していただくことにより、修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートするものです。

マンション共用部分 リフォーム融資

【概要】

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）の補修や取替えの際にご利用いただける融資です。

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

- 「美ら家債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。
- 沖縄振興開発金融公庫が国の認可を受けて発行しており、これまでに累計267のマンション管理組合にご応募いただいています（2024年8月現在）。

「美ら家債」の特長

特長
1

利付10年債で、毎年1回（3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、さらに最大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不要

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。

特長
4

公庫が国の認可を受けて発行している債券

2

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

「美ら家債」の商品概要

債券の利率

美ら家債：10年満期時年平均利率0.650%（税引後0.551%（小数点第4位以下切捨て））
認定美ら家債：10年満期時年平均利率0.700%（税引後0.593%（小数点第4位以下切捨て））
年平均利率とは各年の単年利率の平均をいいます。

積立口数

一口50万円として複数口積立可能

積立回数

最大10回（毎年1回）継続して積立可能
（同一口数で継続して積立てを行う場合）

積立額上限

1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金残高（借入金を除いた額）を加えた金額の範囲内

利払日

年1回 3月22日（予定）

満期日

債券発行日（3月22日予定*）から10年を経過した日
※債券の発行日が銀行休業日に当たる場合は、翌営業日に債券発行を行います。

債券の保護預り

盗難・火災・紛失等の事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は公庫が無料で保管（保護預り）します。

3

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

- 「美ら家債」を積み立てた管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。
- 特典は、初回の積立て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。

「美ら家債」を積み立てた管理組合への特典

特典
1

マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引下げ

管理組合が公庫の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立てを行っていない管理組合に比べ、金利を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンション共用部分リフォーム融資の保証料が2割程度割引

※（公財）マンション管理センターに保証委託する場合

管理組合が公庫の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合は、積立てを行っていない管理組合に比べ、保証料が2割程度割り引かれます。

4

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

（1）対象となるマンション

- 沖縄県内に所在する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

（2）積立てができるマンション管理組合の要件

- 本制度をご利用いただける管理組合は、次の4つの要件を満たす管理組合（法人登記の有無は問いません）です。

要件
1

管理規約が定められていること。

要件
3

反社会的勢力と関係がないこと。

要件
2

長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

要件
4

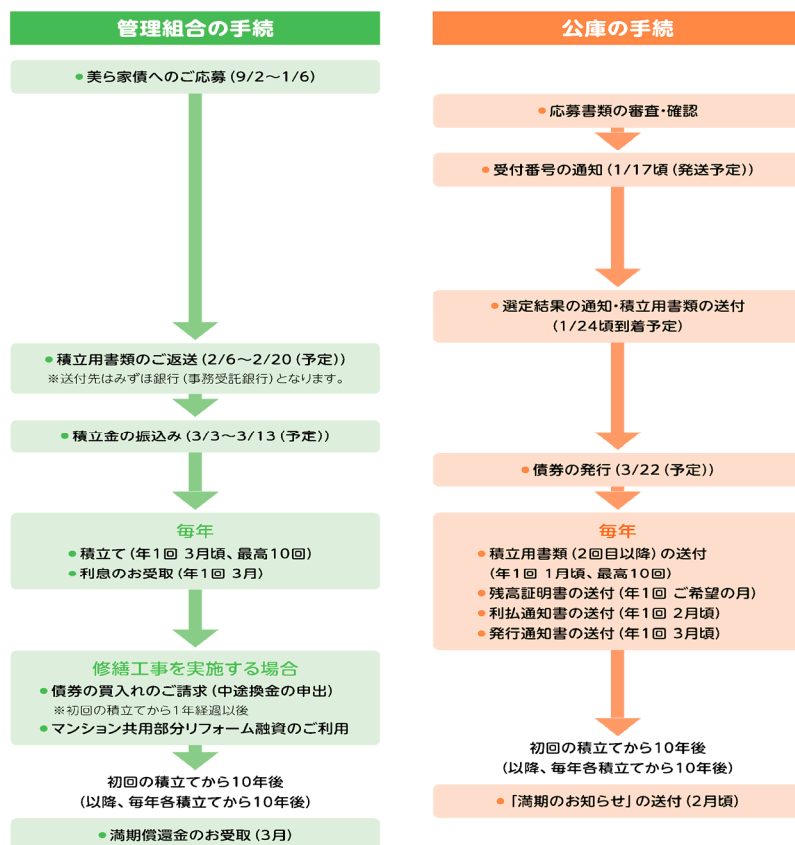
公庫融資を利用し、共有部分の修繕工事を行うことを予定している管理組合であること。

5

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

(3) 積立手続きの流れ

- 応募から満期までの手続きは図の通りです。



6

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

(4) 応募受付期間・募集口数・応募方法

応募受付期間

2024年9月2日(月)～2025年1月6日(月)

募集口数

美ら家債： 540口 (1口当たり積立額は50万円)
認定美ら家債： 90口

※ 認定美ら家債： 管理計画認定を受けたマンションの管理組合が美ら家債を購入する場合に、利率を上乗せする債権

応募方法

1. 公庫へお電話またはメール(裏面記載)にて積立申込書等の発送を依頼。
2. 専用の返信用封筒に、積立申込書等を同封の上、募集期間内に公庫へご郵送。

7

2. 美ら家債マンション修繕債券積立制度の紹介

(5) 利用例

○今年度発行債券（1口50万円）を10年間保有した場合

10年間の受取利息総額（税引後） **27,528 円**

※債券の利息は源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%（2024年8月現在の税率）相当額を差し引いてお支払します。

○マンション共用部分リフォーム融資（借入額2,000万円、返済期間10年）お申込みの場合

美ら家債積立の特典による差額 **249,462 円**

	通常	美ら家債積立組合	
融資金利	0.97%	0.77%	▲0.20%
支払利息総額	933,757 円	786,295 円	▲147,462 円
（公財）マンション管理センター保証委託料	510,200 円	408,200 円	▲102,000 円

※2024年8月現在の試算です。上記試算はあくまでも目安であり、実際にご利用いただく際は本試算結果とは異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください

8

3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

- 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）の補修や取替えの際にご利用いただける融資です。

マンション共用部分リフォーム融資の特長

特長
1

担保は不要です。
公庫が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター）の保証を受ける必要があります。

特長
2

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。

特長
3

「美ら家債」の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。
借入申込み時点で公庫が発行する「美ら家債」の積立残高があることが必要です。

特長
4

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。
借入申込み時点で地方公共団体の認定を取得していることが必要です。

特長
5

返済期間は1年～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

9

3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

(1) 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

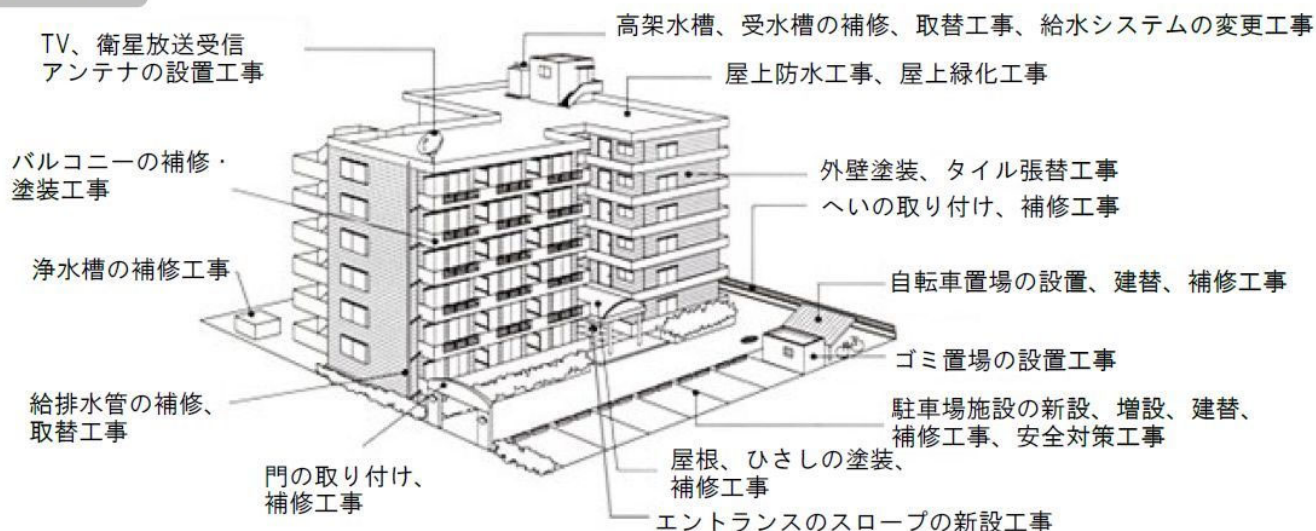
- 分譲マンションの共用部分の改良工事に要する費用が融資対象となります。
 - 大規模修繕工事費用
 - 耐震改修工事費用
 - 浸水対策工事費用
 - 省エネルギー対策工事費用
 - バルコニー補修費用
 - 昇降機及び機械式駐車場の安全対策工事費用
 - アスベスト対策工事費用
- 工事に伴う引越代等の補償費も融資の対象になります。
- 専門家による診断費用等共用部分の改良工事を行う前の、専門家によるマンションの劣化状況の診断、調査設計の実施、耐震性の診断、長期修繕計画の作成等に要する費用も融資の対象になります。

10

3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

(2) 融資対象となる工事の例 ※工事完了後は対象外

外部の工事



11

3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

(2) 融資対象となる工事の例 ※工事完了後は対象外

内部の工事



3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

(3) 管理組合申込み((公財) マンション管理センター保証の場合) の内容

説明事項	商品概要
資金使途	○ 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※ ※ 保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資の対象となります。 ※ 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に要する費用のみの場合も融資の対象となります。 (注) ローンの借換えには利用できません。
融資額	○ 融資対象工事費以内(10万円単位。最低額は100万円(10万円未満切捨て)) ※ 融資対象工事費には保証料も含まれます。 ※ 補助金等の交付がある場合は、上記の額又は融資対象工事費から補助金等を差し引いた額のいずれか低い額となります。 ※ 毎月の返済額は毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内*とする必要があります。これにより融資可能額が上記の額以下となる場合があります。また、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他の借入れに係る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。 * 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。 ※ 詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」をご覧ください。
返済期間	○ 1年以上10年以内(1年単位) ※ 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
融資金利	○ 固定金利(全期間固定金利型) ※ 借入申込日現在の融資金利が適用されます。 ※ 金利は、沖縄振興開発金融公庫(以下「公庫」といいます。)のホームページでご確認ください。

3. マンション共用部分リフォーム融資の紹介

(3) 管理組合申込み((公財) マンション管理センター保証の場合) の内容

説明事項	商品概要
返済方法	○ 元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い
担保	○ 必要ありません
保証人	○ 公庫が認める保証機関（（公財）マンション管理センター） ※ 詳しくは「マンション共用部分リフォーム融資のご案内」をご覧ください。 なお、保証料はお客さまの負担となります。保証料の支払は、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行います。
工事完了届	○ 工事完了後、公庫に共用部分改良工事完了届等をご提出ください。 ※ 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に要する費用のみの借入れの場合は、業務完了後、公庫に業務完了届等をご提出ください。
火災保険	○ 必要ありません
資金のお受取	○ 工事完了 ^{*1} の届出 ^{*2} から、約1～2か月後 ^{*3*4} となります。 ^{*1} 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に要する費用のみの借入れの場合は、業務完了後となります。 ^{*2} 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。 ^{*3} 金銭消費貸借契約時には管理者又は代表者が直接公庫に来店する必要があります。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。 ※ 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。
融資手数料	○ 必要ありません
繰上返済手数料	○ 必要ありません

14

4. 公庫ホームページ・お問い合わせ先のご案内

【公庫ホームページのご案内】

美ら家債のご案内



マンション共用部分リフォーム融資
のご案内



【お問い合わせ先のご案内】

〒900-8520 沖縄県那覇市おもろまち1-2-26

本店 融資第三部 住宅融資班

TEL: 098-941-1850 (9時～17時/平日)

15