【報告書】

マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性

平成 31(2019)年2月21日

マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会

<目次>

はじめに ・・・・・・・・・・・・・・・・・1
勉強会のメンバー ・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
報告書のポイント ・・・・・・・・・・・・・・・・・3
I マンションストックに関する課題 ・・・・・・・・・4
 1 高経年マンションの増加 ・・・・・・・・・・・・・・4
2 修繕工事資金を確保することの困難さ ・・・・・・・・5
3 共用部分リフォームローン市場の脆弱性 ・・・・・・・6
 Ⅱ 勉強会の設立に至る経緯 ・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
1 マンション管理における金融支援の有用性 ・・・・・・7
2 勉強会の設立目的等 ・・・・・・・・・・・・・・8
 Ⅲ 勉強会において認識した課題 · · · · · · · · · · · · 9
1 高経年マンションに関する課題 ・・・・・・・・・9
2 共用部分リフォームローンに関する課題 ・・・・・・・13
│ │ Ⅳ 勉強会における今年度の検討結果 ・・・・・・・・・・16
1 マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性・・・16
(1) 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組 ・・・・16
(2) 民間金融機関の参入支援に関する取組 ・・・・・・18
(4)各取組にあたっての留意点(ターゲティングの必要性) ・・・21
2 来年度における各取組の検討・実施体制 ・・・・・・・23

※この報告書における主な用語の定義は以下のとおりです。

おわりに

「マンション」…マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。) | | 第2条第1号に規定するマンション(いわゆる分譲マンション)をいう。

· 「管理組合」…マンション管理適正化法第2条第3号に規定するマンションの管理を行う団体又は法人をいう。

はじめに

1950 年代台に日本で最初のマンションが分譲されてから既に 60 年以上が経過し、2017 年末時点のマンションストックは約 644 万戸まで積み上がっており、三大都市圏などの大都市においては主要な居住形態として広く普及している。

しかしながら、昨今ではマンションストックに関する様々な課題が顕在化しており、その一つとして高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、適切な修繕工事が実施できず、マンションの居住環境が悪化して、スラム化していくことさえも懸念される。

適切な修繕工事の実施に当たっては、マンション管理組合において長期修繕計画を策定し、当該計画に基づき計画的に積み立てられた修繕積立金により対応することが必要であるが、近年の工事費高騰の影響もあり、必要な修繕積立金が不足し、居住者の高齢化等の要因も相まって、修繕積立金の引上げや一時金の徴収が困難となる管理組合も見られる。

こうした状況は一過性のものではなく、今後も修繕積立金の不足を理由に適切な時期に 適切な工事が実施できない管理組合が増加することが懸念される。個人が自らの住宅を購 入する際に住宅ローンを活用するのと同様に、管理組合においても適切な修繕工事を適切 な時期に実施するために、管理組合向けのマンション共用部分リフォームローン(以下、 「共用部分リフォームローン」という。)を活用することも選択肢の一つになると考える。

他方、共用部分リフォームローンの市場は、個人向けの住宅ローンやアパートローンと 比べて金融機関における取組が限定的であるほか、市場における情報の非対称性が存在し、 修繕工事にあたってローンを活用するという選択そのものが限定的に捉えられているなど、 様々な観点で金融インフラの整備が遅れている状況にある。

これらの状況に鑑み、共用部分リフォームローン市場における金融インフラの整備等に 関する効果的な取組を検討し、実施につなげることにより、適切な修繕工事等の実施、ひいてはマンションの価値向上を目指すことを目的として、独立行政法人住宅金融支援機構 (以下、「機構」という。)を事務局として、マンション管理等関係団体、民間金融機関、 行政機関及び有識者の方々を参加メンバーとする勉強会を設立した。

本勉強会においては、マンション問題の解決手段として従来はあまり議論されることがなかった「金融の機能」に着目し、マンション管理における金融支援の有用性という観点から複数回にわたって市場関係者と議論を行った。今般、その議論の結果として「マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性」をとりまとめたので、ここに報告するものである。

勉強会のメンバー

【マンション管理等の関係団体】

- ・NPO法人 全国マンション管理組合連合会
- ・一般社団法人 マンション管理業協会
- ・一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
- ・一般社団法人 マンション計画修繕施工協会
- ・公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- ・公益財団法人 マンション管理センター

【民間金融機関】

- ・みずほ銀行(証券部、不動産ファイナンス営業部)
- ・りそな銀行(ローン事業部)
- ・きらぼし銀行(営業統括部)
- ·朝日信用金庫(法人営業部)
- · 西武信用金庫(法人推進部)
- ·東京東信用金庫(与信管理部)
- ・三菱電機クレジット株式会社(ソリューション営業部)
- ・リコーリース株式会社(ソーシャルイノベーション本部)

【行政】

- · 国土交通省(住宅局)
- · 東京都(都市整備局)

【有識者】

- ・戎 正晴 弁護士 ・・・コーディネーター (勉強会での議論のとりまとめ役)
- ・篠原 みち子 弁護士

【事務局】

・独立行政法人 住宅金融支援機構(まちづくり業務部(清水・阿部)・経営企画部(有我・楢崎))

報告書のポイント

- ・社会問題化しつつある昨今の高経年マンション問題への対応として、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を設立した(平成30(2018)年8月)。 今年度の勉強会では、共用部分リフォームローン市場における金融インフラの整備として、
 - 「管理組合と市場関係者の間の情報の非対称性の解消、適切な維持管理に対する意識向上」と「民間金融機関の参入支援」に効果的な取組に関する検討・とりまとめを行った(全5回)。
- ・第1回の勉強会では、市場関係者が高経年マンションに関して認識している最大の課題は、 団体としてのガバナンス機能の低下による管理不全化であり、そのため、管理組合もマンション管理という事業に当事者意識を持って取り組む必要があることを共有した。
 - あわせて、こうした課題に対する民間金融機関への期待役割として、地域が抱える課題解決という観点から管理組合向け融資への新規参入を期待するとともに、将来的には、単に融資を行うだけではなく、地域の顔であり信頼も厚いという民間金融機関ならではの特性を活かした価値ある取組(コンサルタント的な役割)を期待するとの意見があることを共有した。
- ・第2回の勉強会では、民間金融機関が共用部分リフォームローンに関して認識している課題として、「管理組合向け融資に関するノウハウの不足、返済不能となった場合の対応(信用補完の整備)、他のローン市場と比べて未成熟であること」の3つであることを共有した。
- ・第3回と第4回の勉強会では、第1回と第2回で共有した課題に対して、「管理組合のガバナンス機能低下への対応、民間金融機関の参入支援、共用部分リフォームローンの商品性改善」の3つの観点から今後の取組の方向性を整理した。また、各取組の実効性を高めるためには、マンションの管理状況等を考慮したターゲティングが必要であることを確認した。

マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性

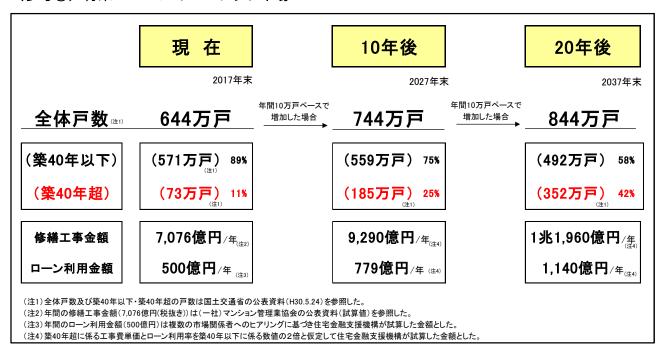
- |(1)管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組 |
 - ①修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等 ※
 - ②修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
 - ③マンション版ライフサイクルシミュレーションの作成 ※
- (2)民間金融機関の参入支援に関する取組
 - ①管理組合向け融資に関する信用補完策の整備 ※
 - ②市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討
- (3) 共用部分リフォームローンの商品性改善に関する取組
 - ①融資手続の利便性向上 ※
 - ②融資要件の見直し ※
- (注)※印の取組は早期実施を目指すもの、無印の取組は中長期的な観点で継続検討を行うもの
- ・今年度の勉強会を通じて今後の取組の方向性が整理できたため、来年度から取組の実施に向けた準備段階に移行することになる。それに伴い、現行の勉強会を発展的に解消して、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立し、早期の実施に向けて準備を進める。

I マンションストックに関する課題

1 高経年マンションの増加

- ・国土交通省の公表資料によると、2017 年末のマンションストック戸数は約 644 万戸であり、 うち築 40 年超は約 73 万戸でストック全体の約 11%である。築 40 年超の戸数は、10 年後(2027 年末) は約 185 万戸、20 年後(2037 年末) は約 352 万戸にまで累増する見込み。
- ・仮に、今後、年間 10 万戸ペースで新規供給が行われるとした場合、ストック全体に占める築 40 年超の割合は、10 年後は全体(約 744 万戸)の約 25%、20 年後は全体(約 844 万戸)の約 42%となる。
- ・また、マンションストックの増加・高経年化に伴い、年間の修繕工事金額と共用部分リフォームローンの利用金額についても、同様に拡大すると見込まれる。

(参考①) 将来のマンションストック市場



2 修繕工事資金を確保することの困難さ

- ・マンションの老朽化に加えて、居住者の高齢化や昨今の工事費高騰の影響もあり、適切な修繕 工事を実施するための修繕積立金の引上げや一時金の徴収が難しくなっており、修繕積立金 が不足し借入に頼らざるを得ない(又は適切な工事を実施できない)管理組合の増加が懸念さ れる。
- ・機構の公表資料によると、機構への共用部分リフォームローンの申込は近年増加傾向にあり、 5年前と比べて申込金額が倍増している。(H24年度:約61億円→H29年度:約119億円)
- ・また、国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」によると、管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の割合とマンションの築年数には相関性が認められる。例えば、管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の割合が、昭和40年代に建設されたマンションの約1割において5%を超えているなど、滞納住戸への対応が課題となっている。

(参考②)機構への共用部分リフォームローンの申込状況



(参考③) 管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の割合(建物完成年次別)

完成年次	~昭和44年	~昭和49年	~昭和54年	~昭和59年	~平成元年	~平成6年	~平成11年	~平成16年	~平成21年	平成22年~
(回答数)	(39組合)	(133組合)	(147組合)	(255組合)	(250組合)	(293組合)	(400組合)	(351組合)	(258組合)	(105組合)
3ヶ月以上滞納住戸がある	48.7%	56.4%	52.4%	41.6%	37.6%	40.3%	38.8%	29.3%	26.0%	19.0%
うち、滞納住戸の割合が 「5%」を超えている	12.9%	9.0%	7.5%	3.5%	1.2%	2.0%	2.9%	0.9%	1.6%	0.9%
うち、滞納住戸の割合が 「10%」を超えている	2.6%	4.5%	1.4%	0.4%	0.4%	0.0%	1.0%	0.0%	0.4%	0.0%

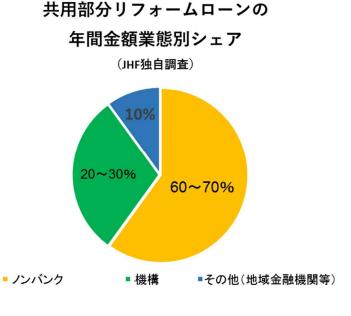
(出所)国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」に基づいて機構が作成したもの

3 共用部分リフォームローン市場の脆弱性

- ・適切な修繕工事の実施には修繕積立金の計画的な貯蓄が第一義ではあるものの、今後、上記の とおり、修繕工事に係る資金不足がより一層深刻化していくと見込まれるため、管理組合が融 資を活用し適切な修繕工事を実施することも選択肢の一つである。
- ・他方、共用部分リフォームローン市場は将来的には市場規模拡大が見込まれるものの、現状は個人向けの住宅ローンやアパートローンと比べると市場規模が小さく、管理組合向け融資に取り組んでいるのも機構と一部の民間金融機関(ノンバンク等)だけである。
- ・また、管理組合が修繕工事や金融(管理組合向け融資)に関して得られる情報が限定的であり、マンション管理に関する市場関係者との間に"情報の非対称性"が存在するなど金融インフラの整備が遅れていると考えられる。

(参考④) 共用部分リフォームローン市場の現状

・共用部分リフォームローン市場の現状(市場規模やローンプレイヤー別の融資額等)に関して 公表されている資料はないものの、機構が複数の市場関係者にヒアリングをしたところでは、 近年の共用部分リフォームローンの年間利用金額は 400 億円~500 億円程度と見込まれる。 金融機関の業態別シェアでは、リース会社等のノンバンク:計 60%~70%、機構:20%~30%、 その他(地域金融機関等):多くても 10%程度と見込まれる。



Ⅱ 勉強会の設立に至る経緯

1 マンション管理における金融支援の有用性

- ・分譲マンションが登場した 1950 年代から今日に至るまで「マンション」に対する金融支援と言えば、長らくは「新築マンションを購入する」という局面が中心で、購入資金のうち自己資金で不足する部分に対して住宅ローンにより資金調達し、その後、自らのライフサイクルに合わせて長期間にわたってローンの返済を行うことが一般的となっていった。その後、マンションストックの増加に伴い、新築マンションだけではなく中古マンションについてもローンを活用することが一般化した。つまり、「個人の住宅購入にあたって不足する資金をローンにより支援する」という金融支援が広く普及し、消費者の価値観・慣習として定着している。
- ・他方、「マンションを管理する」という局面については、1960年代以降に大量供給されたマンションが1980年代になって次第に修繕時期を迎えて資金ニーズが顕在化していく状況の中、旧住宅金融公庫(現在の機構)が管理組合向けの共用部分リフォームローンを商品化した。その後も一部の民間金融機関でも商品化されて、それまでの購入資金に対する金融支援だけではなく、「管理組合のマンション修繕工事にあたって不足する資金をローンにより支援する」という金融支援も登場したものの、住宅ローンと比べるとその利用は限定的であり、いまだ定着しているとは言えない。
- ・ただし、金融機関が担う役割、換言すると「金融の機能」というのは、単に「一時的に不足する資金をローンにより支援すること」だけにとどまらず、まさに、企業に対するメーンバンクがそうであるように、「企業の事業運営にあたって有益となる情報を提供すること」や「財務面のみならず経営改善支援やガバナンス向上に資する助言」など多岐にわたっている。
- ・もちろん、管理組合と企業はその性格を異にするため同様に整理することはできないが、高経年マンションで顕在化しつつあるガバナンス機能低下や管理不全化などの問題に鑑みると、マンションの維持・管理に対する管理組合の当事者意識の向上、ひいては管理組合運営における経営的な視点の導入が求められており、「修繕資金に係る一時的な不足資金の借入」という観点だけではなく、「マンション管理、修繕工事にあたっての情報の非対称性の解消」や「将来的な資金計画策定やガバナンス機能向上に対する助言」という観点でも金融は有用である。したがって、金融の活用は、今後、管理組合が持ち得る選択肢の一つとなるものである。
- ・よって、マンションの価値向上に資すると考えられる様々な取組のうち、従来はあまり議論されることがなかった「金融の機能」に着目して、取組の方向性を検討するものである。

■個人・企業が金融を活用する目的(享受したい金融の機能)

金融の機能 金融の活用主体	①一時的に不足する 資金手当て	②情報の非対称性の解消 (有益な情報の提供)	③財務・経営改善支援、 ガバナンス機能強化		
個人	0	_	_		
企業	0	0	0		

[→]管理組合も、これまでは「一時的に不足する工事資金を手当てし、適切な修繕工事を適切な時期に実施する」 という機能を享受できればよかったが、今後は「情報の非対称性解消」や「ガバナンス機能強化」の享受も必要

2 勉強会の設立目的等

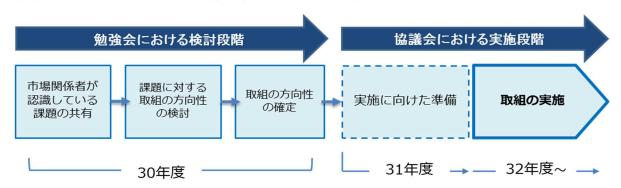
(設立目的)

・社会問題化しつつある昨今の高経年マンション問題への対応として、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる機構を事務局、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、マンション問題に精通した有識者(弁護士)、国土交通省及び東京都をメンバーとして、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を設立し、共用部分リフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取組を検討・実施する。

(検討の方向性)

- ・マンション問題に関する総花的な検討を行うものではなく、あくまでも「金融インフラの整備」に軸足を置いた上で、「管理組合と市場関係者の間の情報の非対称性の解消・適切な維持管理に対する意識向上に効果的な取組は何か」と「管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援に効果的な取組は何か」を中心に検討を行う。
- ・また、取組の検討・実施に当たっては、全国の半数以上のマンションが集中しており、老朽化マンション問題が他の地域よりも早く顕在化すると見込まれる東京圏を中心に検討を進め、将来的には他の主要都市の高経年マンション問題についても検討する予定である。

く取組の実施に至るまでの全体工程と勉強会の位置付け>



<今年度の勉強会スケジュールと各回の内容>

第1回 H30.8.3

「市場関係者が高経年マンションに関して認識している課題の共有」

第2回 H30. 9.13

「民間金融機関が共用部分リフォームローンへの取組に関して認識している課題の共有」

第3回 H30.11.8

「マンションストックの課題に対する取組の方向性に関する意見交換」

第4回 H30.12.13

「報告書案(マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性)に関する意見交換」

第5回 H31. 2.21

「報告書のとりまとめ(今年度の検討結果と来年度の取組方針)」

Ⅲ 勉強会において認識した課題 (第1回と第2回の議論を踏まえたもの)

<第1回>

- 1 高経年マンションに関する課題
 - ~高経年マンションが抱える課題と課題解決にあたって金融機関への期待~
- ①「高経年マンションが抱える課題」に対するマンション管理等関係団体からの主な意見

勉強会で共有した課題

・高経年マンションが抱える最大の課題は"管理組合のガバナンス機能の低下"である。

"ガバナンス機能の低下"の具体的な内容等

- ・建物の高経年化に伴い、居住者の高齢化、空室化·賃貸化等の当初想定していなかった要因により、輪番制の組合運営に不慣れな理事による対応では限界が露呈し、管理組合という団体のガバナンス機能が低下してしまう。
- ・ガバナンス機能の低下に伴い、組合財務の見直しや高経年化等に対応した機能回復・更新を目的とした修繕工事等への合意形成が難しくなっており、適切な修繕工事等が行われず建物が 腐朽・スラム化するおそれがある。
- ・修繕工事の際に、既に積み立てられている修繕積立金の総額を前提に検討されることが多く、 工事の内容(コストや工事の効用)に関する意識が低くなってしまう。
- ・修繕工事を実施しても、マンションの市場価値に及ぼす影響が分からないため、工事に対する モチベーションが乏しい。また、世代や家族構成によっても、修繕工事に対する考え方が大き く異なる場合もある。
- ・修繕工事の際に、「借入」を活用することへの抵抗感がある居住者も存在するため、結果的に、 必要な修繕工事を諦めるなど合理的な選択をしていないケースがある。
- ・二つの老いに伴い、ガバナンス機能の低下が深刻化していくと見込まれるが、管理組合の運営とはまさに「経営」であり「長きにわたる一つの事業」という当事者意識を持ち主体的に取り組むことが必要となる。

②「金融機関への期待役割」に対するマンション管理等関係団体からの主な意見

勉強会で共有した課題

・高経年マンション問題は、今や社会問題であり地域が抱える深刻な課題の一つであるため、 金融機関に対してはCSRの観点から管理組合向け融資への新規参入を期待する。 更に、将来的には、融資を行うだけではなく、地域の顔であり地域住民からの信頼も厚い 金融機関ならではの特性を活かした価値ある取組(金融支援策の充実)にも期待したい。

価値ある取組(金融支援策の充実)の具体的な内容等

~サポート機能~

金融機関は融資をするだけではなく、ガバナンス機能が低下している管理組合に対して、組合 運営の活性化や修繕工事の実施などに関する融資に至るまでのサポート機能を期待

~ユーザビリティ向上~

手続の簡便化·ウェブ活用、金融機関毎の融資条件比較、融資要件の緩和、相談窓口の一元化などユーザビリティの向上に資する取組を期待

~新たな融資手法~

既存金融の枠組みにとらわれない新たな融資手法に期待

~チェック機能~

長期修繕計画や資金計画の妥当性をセルフチェックできるツールの作成や金融機関の融資時 のチェック機能に期待

~情報発信(当事者意識の醸成等)~

管理組合に対して、適切な修繕工事の必要性のほか、融資の有用性や融資を活用した成功事例 等の情報発信に期待

■コーディネーターである戎正晴弁護士による第1回勉強会の議論のとりまとめ

- ●本勉強会の到達点は、時代が求めるマンション金融のあり方の方向性を立てるということだと認識している。最初は「新築マンションの大量供給」に対する融資という位置付けであったが、その後、マンションストックの増加により、「中古マンション」に対する融資や「マンション維持管理」に対する融資が登場し、さらに、マンションの高経年化に伴い「マンション建替え」や「敷地売却」などの再生や整理を目的とした融資も登場するなど、マンションに対する融資のあり方は大きく変わってきている。
- ●融資の借り手となる管理組合は、法人でも個人でもない「権利能力なき社団」というケースが圧倒的に多い。最近では、管理組合の理事のなり手がなく、高齢化、空室化、賃貸化など、その融資を受ける借り手の団体としての機能が落ちてきている。つまり、管理している建物自体の管理不全もあるが、団体自体の不全も目立ってきている。
- ●管理組合の多くは、修繕工事の際に金融機関から資金調達するという発想を持っていない。 これは逆説的な言い方になるが修繕積立金という制度がそうさせているところがあるのか も知れない。仮に、修繕積立金制度がなくて、管理組合がしかるべき時期にしかるべき工事 をやろうとすれば、その時点で各区分所有者の家計から相当の金額を捻出することになる。 そうすると、適切な工事はどんなものか、工事費は本当に妥当な水準なのかということを、 今よりもシビアに考えるはずであり、必然的にコスト意識が高まる。
- ●管理組合の運営というのは「企業経営」と同じである。管理組合のやっていることが一つの 事業として理解されるようになれば、経営の一つの手段として、資金調達、金融の活用とい う発想が出てくるはずである。マンション管理において、資金調達も一つの手段だというこ とが広く理解されるようになれば、自ずと融資の必要性に関する認識が高まるであろうし、 それに応じて融資制度も普及させていく必要がある。
- ●金融機関も物的担保や個人保証に依拠するのではなく、新しい形の融資の考え方があってもいいのではないか。これは金融技術的な側面である。また、支援という観点では、支援される側の管理組合の融資手続の負担をできるだけ小さくするという点にも配慮が必要である。社会貢献という点では、例えば、地域のまちづくり活動をしているNPO法人などを融資対象とするような信用金庫の取組が既にあるが、同様の観点で、団地におけるコミュニティの活性化を支援するための必要な資金を融資対象としていくという新しい考え方も出てくることになり、そのような融資ではマンションの特性や資金ニーズに応じたオーダーメイド的な融資という発想が必要になる。

- ●これからの金融機関は、資金供与という面だけではなく、建築、事業性評価、法律などの様々な部分をつないでいくようなコンサルタント的な役割が求められる。今後、こういう形の管理組合に対するきめ細やかな融資が広まっていくとすると、明らかにローンプレイヤーが少ない状態である。
- ●市場関係者が認識している最も大きな課題は管理組合のガバンナンス機能の低下である。 例えば、修繕工事の実施などについては、総会や理事会の決議で決める必要があるが、当事 者意識が低下しているため、そもそも総会に参加することもなく合意形成ができない。 また、合意形成以前の問題として、規約が整備されていない、管理組合としての活動が全く ないところもあるが、そもそも、そのような管理組合に対して融資をすることはできない。 融資にあたっては、企業におけるメーンバンクと同様に、その相手となる管理組合のガバナ ンス機能回復に向けた組織構築支援というか、組織マネジメントを行うことが必要となる。 社会貢献あるいは地域貢献という観点でもそのような融資があってもいいのではないか。
- ●修繕工事に対する管理組合のモチベーションの向上という観点では、修繕工事が適切に行われた結果として建物の市場価値が上がればいいが、実際は、適切な管理がされているマンションとそうでないマンションで市場価値が大きく違うかというと必ずしもそうではない。つまり、管理というのは市場価値に反映されにくいというのが日本の不動産市場である。適切な管理が市場で正当に評価されて経済価値も認められるようになれば、修繕(管理)の必要性はもとより、そのための資金調達・財務管理の重要性も認識されるはずである。

<第2回>

- 2 共用部分リフォームローンに関する課題
- 「共用部分リフォームローンの課題」に対する民間金融機関からの主な意見

勉強会で共有した課題

管理組合向け融資に関するノウハウの不足

- ·現状、管理組合向け融資に関する知見が乏しいため、管理組合から融資に関する相談があって も対応することが困難である。
- ・融資対象となる管理組合の大宗が法人格のない権利能力なき社団という属性であり、まず、これらの融資が返済不能に陥ったときの回収方法等の整理が必要である。
- ・個人向け融資や企業向け融資と異なり管理組合に関して得られる情報は限定的であるため、管理組合の信用力、つまり事実上の借入主体となる区分所有者の信用力を評価するための情報やエビデンスの取得が難しいことも課題である。

返済不能となった場合の対応(信用補完のあり方)

- ・管理組合向け融資においては、住宅ローンやアパートローンのように物的担保(土地・建物への抵当権)を取ることは実質的に困難である。また、企業向け融資のように債権担保(預金口座への質権設定等)を取っても債権額に見合うだけの預金額は期待できず、したがって、その効果は限定的であると考える。
- ・個人や法人向けの融資では、自然人又は法人の保証により信用補完を図るという方法が考えられるが、管理組合の理事長等の個人保証は実質的に困難である。

ローン市場としては未だ成熟していない

- ・金融機関に対する「社会の公器」という期待役割は認識しているし、当該市場に将来性がある ことも理解しているが、現状では住宅ローンやアパートローンと比べて市場規模が小さく、金 融機関と日常的な接点もなく顧客獲得のチャネルも構築できていない分野に対して、経営資 源を投入することは費用対効果の観点も考慮する必要がある。
- ・ローンプレイヤーが機構と一部の民間金融機関に限られているため、将来的に、金融市場の状況変化(金融逼迫)や経営方針変更に伴い、主要なローンプレイヤーが当該市場から撤退してしまった場合や大規模な自然災害により被災したマンションに係る復旧資金のニーズが急速に顕在化した場合などは、特定の金融機関に資金ニーズが集中することも想定されるため、調達原資の確保に懸念がある。また、今後、老朽化マンションの増加に伴い難易度の高い案件の相談も想定されるが、個別案件に円滑かつ適切に対応できるか懸念がある。

■コーディネーターである戎正晴弁護士による第2回勉強会の議論のとりまとめ

- ●管理組合に対する金融は、法人を相手とする企業金融とは違うし、個人を相手とする住宅金融や消費者金融とも違う。金融機関においても、法人でも個人でもない管理組合に対してどのように貸し付けて、どのような商品を作るかについて試行錯誤をしてきたはずであるが、管理組合という属性のリスク整理が難しく商品化しにくいと考える。
- ●管理組合は、融資を活用して修繕工事をしても保有資産が増えるわけでなく、収益性が高まるわけでもないため、融資を活用して事業を拡大する企業とは異なる。また、管理組合と金消契約を締結しようとしても、代表者がその理事長なのかは総会議事録と理事会議事録の両方を確認しないと判別できないなど、一般的な契約関連事務とは異なる。
- ●融資の借入主体としては、必ずしも法人格がなくても問題はないというのが実態であるが、 そのような場合であっても、強制執行の場面までになると確立した判例もなく、金融機関と してもリスクの判断が難しいところである。NPO法人が、法人格がありながら金融の対象 としてあまり認知されていないのと同様に、管理組合もいまだ金融の対象となる団体として 認められていない部分がある。
- ●金融機関が融資を行う際には企業の財務内容を調べるが、管理組合についてはリサーチ会社 もなければディスクロージャー制度もなく、管理組合から得られる情報は限定的である。 そのような中で金融機関がどのように審査を行うかが論点となるが、返済財源の確保という 観点からは、修繕積立金のこれまでの積立状況や今後の蓋然性がポイントになる。
- ●審査にあたっては、管理組合の信用リスクを考えるだけではなく、改修工事を一つの事業とみなし、その事業計画の妥当性についても確認する必要がある。例えば、金融機関において、工事内容に不要なものが含まれていないか、工事金額が適正であるかといった点を確認した上で融資を行うことができれば、組合の合意形成支援とは違う観点で、事業計画の妥当性に対するコンサルティング的な位置付けとしての融資の可能性が生まれてくる。
- ●市場関係者が懸念している課題としては、「修繕工事における管理組合と施工会社等間の情報の非対称性」があり、昨今では悪質な設計コンサルタントの存在も問題視されている。 ただし、マンションの修繕工事は専門性が高いことから、情報の非対称を完全に解消することは難しく、適正な工事内容、適正な工事金額を管理組合自身が確認することは容易ではないが、今後、コンサルティング的な融資が普及してくれば、そうした取組がチェック機能として働き、情報の非対称性の解消に一定に寄与することも期待される。

●管理組合向け融資に際しては、修繕工事という一つの事業を遂行するための合意形成リスクに留意する必要がある。例えば、金融機関から融資の内諾がでている場合であっても、組合の総会で否決されてしまえば修繕工事が進まなくなってしまうし、耐震補強工事のように共用部分の変更に伴い特定の専有部分に影響がある場合は、その区分所有者が同意しなければ総会決議で4分の3を満たしても否決されるようなケースもあり得る。そのようなケースを考慮すると、管理組合に対して必要な時に必要な資金が提供できる仕組みはもとより、合意形成やガバナンス機能の向上に資するようなコンサルティング機能を備えた金融支援が求められている。

Ⅳ 勉強会における今年度の検討結果 (第3回と第4回の議論を踏まえたもの)

(検討結果)

第1回と第2回で認識した課題を踏まえ、第3回と第4回では、マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性に関する意見交換を行い、(1)管理組合のガバナンス機能低下への対応、(2)民間金融機関の参入支援、(3)共用部分リフォームローンの商品性改善の3つの観点に応じて今後の取組の方向性を整理し、来年度から新たに設置する協議会において具体的な検討を行い、実施に向けた準備を進める。各取組は、「早期実施項目」として、再来年度(2020年度)からの実施を目指す項目と、「継続検討項目」として、取組の実効性や実現可能性について中長期的な観点で継続して検討を行う項目の2種類がある。

1 マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性

(1) 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

【課題】適切な維持管理に対する意識の向上、情報の非対称性の解消

- ①適切な修繕工事を実施するためには管理組合自らが当事者意識を持って取り組むことが必要である。また、「借入」を活用することに抵抗感がある区分所有者が存在するため、修繕工事の実施を諦めるなど合理的な選択をしていないケースがある。
- ②修繕工事を実施してもマンションの市場価値に及ぼす影響が分からないため(コストに対する効用を実感できない)、工事に対するモチベーションが乏しい。
- ③修繕工事の実施にあたっては、管理組合と施工会社の間で情報の非対称性が存在することが課題である。既に積み立てられている修繕積立金の総額を前提として工事内容が検討されてしまうことがあるが、提案内容が合理的なのかどうかを確認することは難しい。

① 修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等

早期実施項目

(想定される具体の取組例)

行政機関・関係団体(専門家)・金融機関の三者が連携し、マンションの管理状況等に応じて必要と思われる情報(修繕工事の必要性、専門家の活用、金融の有用性など)を効果的な方法で提供するとともに、その後に、管理組合から個別相談があった場合は専門家や金融機関が連携して対応する仕組みを構築する。

② 修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討

継続検討項目

(想定される具体の取組例)

資産価値の維持·向上に資する修繕工事やバリューアップ工事を行ったマンションについては中古住宅市場でプラスに評価されるような仕組み(公的機関等による客観的評価)の検討を行うとともに、当該仕組みを普及·定着させるため金融上のメリット※などの検討を行う。

※金融上のメリット例:共用部分リフォームローンの金利引下げ、融資対象となる管理組合の範囲拡大、

各住戸が売買等される場合の住宅ローンに係る担保評価の多様化 等

③ マンション版ライフサイクルシミュレーションの作成

早期実施項目

(想定される具体の取組例)

機構が保有している管理組合向け融資に関する融資・工事関連データを活用して、マンションの現況(規模、築年数、修繕工事の履歴、組合資金収支等)を踏まえた将来にわたる資金収支や必要な修繕積立金の水準などを、管理組合自らが簡易試算できるようなシミュレーションを作成し、WEB上に公開する。

ローンの利用により一時的な資金不足を補うことは可能であるが、構造的・中長期的な修繕積立金不足を解決するものではないので、シミュレーションでは、ローンを返済しながらも次回の大規模修繕までには計画的に修繕積立金を積み上げられるように誘導する機能を設ける。

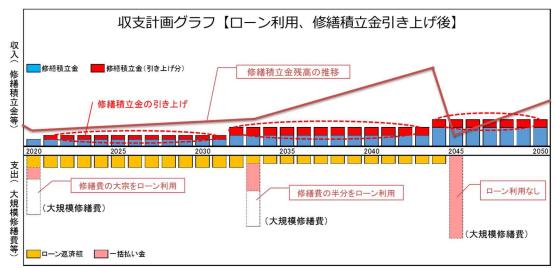
管理組合の自己チェック用にとどまらず、「修繕工事を検討している管理組合・金融機関間」、「修繕積立金の値上げを検討している管理組合内」における修繕積立金水準の妥当性判断のコンセンサス醸成の一助として活用されることを想定する。

(参考⑤) シミュレーションのイメージ

試算1)マンションの規模、設備・仕様、築年数、工事履歴、修繕積立金額等に応じて今後必要とされる大規模 修繕費と修繕積立金の過不足の状況を表示し、問題点を明らかにする。



試算2) 大規模修繕費の不足分に対してローンを活用した場合のローンの返済額と修繕積立金の引き上げ額 (将来において収支がマイナスにならない水準)を表示し、適切な水準への引き上げを促す。



(2) 民間金融機関の参入支援に関する取組

【課題】管理組合向け融資に関するデフォルト時の対応

①マンション問題は、今や社会問題であり地域が抱える深刻な課題の一つであるため、金融機関に対して当該分野への新規参入を期待しているという意見がある一方、民間金融機関においては、管理組合向け融資に関するノウハウの不足はもとより、デフォルト時の対応方法(管理組合に対する回収方法や信用補完策)が課題となっている。

【課題】融資の案件が急増した場合や複雑化・高度化した場合の対応

②将来、金融市場の状況変化(金融逼迫)や経営方針変更に伴い、主要なローンプレイヤーが当該市場から撤退してしまった場合や大規模災害により被災したマンションに係る復旧資金のニーズが急速に顕在化した場合などは、特定の金融機関に資金ニーズが集中することも想定される。また、今後、老朽化マンションの増加に伴い、権利関係が複雑な案件や敷地売却や建替えを検討している案件など難易度の高い案件の相談も想定されるが、個別案件に円滑かつ適切に対応できるか懸念がある。

※なお、上記の課題を踏まえた取組の検討・実施にあたっては、「民間金融機関」の中でも業態が異なり、業態毎に置かれている状況や規制が異なることなども考慮する必要がある。

① 管理組合向け融資に関する信用補完策の整備

早期実施項目

(想定される具体の取組例)

融資に対する信用補完策としては、一般的には信用力のある法人が行う保証や保険の活用などが考えられる(現時点でそのような法人は限定的)。また、耐震改修工事のように工事費やこれに係る融資額が多額となるケースでは、どこか一つの金融機関だけで融資を行うのではなく、例えば、公的機関と協調することによって信用リスクを分散するとともに、融資の際の事業性評価(返済確実性の見極め)についても、複数の目線で相互補完できれば一層効果的である。なお、上記の取組に先だって、管理組合がデフォルトしたときの回収方法や管理組合向け融資における信用リスクの考え方に関する検討も併せて行う。

② 市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

継続検討項目

(想定される具体の取組例)

将来的に共用部分リフォームローンの市場環境に大きな状況変化が発生した場合であっても民間金融機関による金融支援が円滑に行われるように、市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討を行う。例えば、特定の金融機関に資金ニーズが集中した場合は、上記に記載した協調融資の活用により融資額を抑えるほか、機構がマンションすまい・る債の発行を通じて管理組合から調達している資金を活用することなども考えられる。また、難易度の高い案件については、機構や専門家のノウハウを提供するなどにより、円滑かつ適切に対応できるよう支援する。

※ マンションすまい・る債とは、修繕積立金の計画的な積立てなどをサポートすることを目的として平成 12 年から 募集を開始している債券の名称である(平成 12 年の募集開始以来、これまでに約 19,000 の管理組合が利用)。

(3) 共用部分リフォームローンの商品性改善に関する取組

【課題】管理組合向け融資の商品改善

- ①管理組合向け融資を利用する場合の融資申込等の手続を行う当事者は、組合役員(輪番制)又は委任を受けた管理会社となることが一般的であるが、住宅ローンやアパートローンと比べると当事者意識が希薄であり、複雑な融資手続に対する抵抗感が強い。
- ②管理組合向け融資は、ローンプレイヤーが限定的であることに加えて、各金融機関の融資要件もほぼ同じであるため、融資を利用できる管理組合が一定の層に限定されている。
- ※なお、上記の課題は、現行の管理組合向け融資に対する商品の改善要望であるため、本来であれば既に商品化している金融機関で各々対応していくべきものであるが、まずは本分野に 先駆的に取り組んできた機構が、民間金融機関に先駆けて取り組むことが期待される。

① 融資手続の利便性向上 (機構のマンション共用部分リフォームローン)

早期実施項目

(想定される具体の取組例)

管理組合や管理会社にヒアリングしたところによれば、現行の融資手続の中でも負担感が大きいと感じているのは、融資申込書の作成、必要書類の準備、契約締結時の来店の3つである。特に、融資申込書の作成は、ひな型の書式に手書きで記入していることに加え、融資申込書の提出後に記入不備が発覚した場合は書き直しを要するなど極めて非効率である。したがって、民間金融機関が個人向けの住宅ローンで導入しているように、WEB(ホームページ内の融資申込専用ページ)に表示されるナビゲーションに従って入力することにより融資申込書が抜け漏れなく作成できるような機能を導入するなどにより、ユーザビリティの向上を図る。

また、融資手続の基本的な部分については、機構と民間金融機関で大差がないことに鑑みて、 管理組合が融資を利用する場合の融資手続の大まかな流れや留意点(準備する書類、管理組合 で必要な意思決定等)を分かりやすく説明したツールを作成する。

② 融資要件の見直し(機構のマンション共用部分リフォームローン)

早期実施項目

(想定される具体の取組例)

今後、修繕工事にあたって、修繕積立金が不足して借入に頼らざるを得ない管理組合の増加が 見込まれるが、機構と民間金融機関の融資要件は各機関ともほぼ同じであるため、融資要件を 満たさない管理組合は実質的にどこの金融機関からも借入ができず、修繕工事を断念せざるを 得ない状況に陥っている。特に、高経年マンションは修繕積立金の滞納割合が高くなるなど資 金計画に余裕がない傾向にあるため、融資要件のうち「滞納割合が 10%以内であること」や 「毎月返済額の修繕積立金に対する返済負担割合が 80%以内であること」などが事実上の障 壁となっているが、マンションストックの健全化の観点から金融支援の必要性が認められる。 他方、返済能力がない者への融資は、金融機関としても貸し手責任を問われることになりかね ないので、そうした点も考慮した上で、融資額や返済負担割合に応じて滞納割合の基準を設け る等の融資要件の見直しを行う。

(参考⑥)機構のマンション共用部分リフォームローンの融資手続(概要) H31.2 時点



(参考⑦)機構のマンション共用部分リフォームローンの商品内容(概要) H31.2 時点

		概要			
融資利用者		マンション管理組合 (法人格の有無を問わない)			
		①共用部分リフォームを行うこと、機構から融資を受けること、本返済に修繕積立金を充当することなどについて管理規約又は総会決議で決められていること。			
	融資利用者の 主な要件	②修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、その滞納割合が10%以内であること。また管理費や組合費と区分して経理されていること。			
		③借入金に係る毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内であること。			
	融資対象工事	分譲マンションの共用部分のリフォーム工事 (例)屋上防水、外壁塗装、給排水管補修、駐車場施設補修、昇降機設置、耐震改修等			
	融資限度額	融資対象工事費の8割 (ただし、戸数×150万円(耐震改修工事の場合は500万円)が限度)			
	返済期間	1年以上10年以内 (金利は全期間固定金利)			
担保		担保は不要			

⁽注1)公益財団法人マンション管理センターの保証を利用する場合の融資条件等

⁽注2)ご利用条件の詳細については住宅金融支援機構のHPでご確認ください。

(4) 各取組にあたっての留意点(ターゲティングの必要性)

・上記(1)から(3)までの各取組については、高経年マンションの管理組合だけを対象として 画一的に実施するものではなく、各取組の実効性を高めるため、それぞれのマンションの 管理状況等を考慮した上で各取組の対象先となる管理組合を定める「ターゲティング」を 行う必要がある。

↓ (ターゲティングの具体的なイメージ)

例えば、マンションの管理状況等を考慮し、参考⑧のとおりカテゴリー化した場合、各取組のうち、「修繕工事等に対するメリットの付与」はカテゴリー1 や 2 の管理組合に効果的であり、「融資要件の見直し」はカテゴリー3 に効果的であると考える。

また、「修繕工事の必要性に関する広報活動等」の対象先は、カテゴリー1~4 のいずれの 管理組合も想定されるが、管理状況等に応じて、必要とする情報や専門家によるサポート 内容は異なる。特に、カテゴリー4 は、カテゴリー5 に下がることを防止するため(かつ、 カテゴリー3 に上げていくため)、行政機関・関係団体・金融機関がそれぞれ有している情報やネットワークを相互に活用・補完できるように連携して取り組む必要がある。

なお、カテゴリー5 は、管理組合が事実上存在せず、ガバナンス機能がないため、金融支援の対象とすることは不可能であり、行政機関での対応が中心になると想定される。

(参考®) マンションの管理状況等に応じて想定される金融支援の取組(例)

管理状況等	ガバナンス機能 (※1)	修繕積立金の状況	融資要件への適合 (※2)	想定される金融支援(例)		
カテコ゛リー1		十分 (修繕積立金≧修繕工事費)	全て適合する	バリューアップ工事など計画的な修繕工事以外の潜在的な資金ニーズが存在すると見込まれる。 → パリューアップ工事に対するメリット付与、 工事・金融に関する有用な情報提供		
カテコ゛リー2	あり	不十分	主(週급する	借入に対する抵抗感があり、修繕工事の一部を見送るなど合理的な選択をしていないケースがある。 →修繕工事に対するメリット付与、 工事・金融に関する有用な情報提供		
カテコ゛リー3		(修繕積立金<修繕工事費)	一部適合しない	滞納割合等の融資要件に適合せず、融 資の利用ができないため、修繕工事の 一部を見送るケースがある。 →融資要件の見直しによる融資対象化		
カテコ゛リー4	不十分	(積立なし又は不十分)	(適合しない)	ガバナンス機能が不十分な組合に対する 金融支援は不可能であるが、将来的なが バナンス機能改善を目的として、市場関係 者による連携した取組が必要である。		
カテコ゛リー5	なし	(積立なし)	(適合しない)	ガバナンス機能がない組合に対する金融 支援は不可能であるため、行政機関によ る対応が想定される。		

^(※1) カテュ"リー5の「か、バナンス機能なし」とは、「マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態や、実態として管理組合の運営体制が整備されていない状態(管理組合がない、管理者等が設置されていない)」などに該当するものをいう。カテュ"リー4の「か、バナンス機能が不十分」とは、「管理規約がない、総会が年1回以上開催されていない、管理費や修繕積立金が徴収されていない」などに該当するものをいう。カテュ"リー1から3の「か、バナンス機能あり」とは、それらのいずれにも該当しないものをいう。

^(※2)機構のマンション共用部分リフォームローンの主な融資要件は参考⑦のとおりであり(直近1年間の修繕積立金の滞納割合が10%以内であることなど)、民間金融機関においても同様のケースが多い。

■コーディネーターである戎正晴弁護士による第3回勉強会の議論のとりまとめ

- ●第1回と第2回で認識した課題に対する取組の方向性(事務局案)について議論を行ったが、取組の方向性と実施に向けた時間軸としてはこの内容でいいと考える。ただし、取組の実施にあたっては、高経年マンションと一括りにして画一的に実施するのではなく、マンションの管理状況や財務状況等に応じて管理組合をカテゴリー化した上で各取組の対象先を決めるターゲティングを行う必要がある。適切なターゲティングを行うことによって各取組の実効性がより高まることも期待される。
- ●金融には、生きていくために必要な資金の「消費者金融的な借入」もあれば、企業を成長させてより豊かになるための資金の「企業金融的な借入」もある。マンションもそれと同じであり、経年劣化に対する修繕の資金もあれば、省エネルギー性能向上や防犯機能向上などのバリューアップの資金もある。管理状況や財政状況に問題のないマンションであれば、修繕により自らのマンションの価値を維持するだけにとどまらず、新たな機能を付加してマンションの価値を向上させることを目的として借入を活用するというケースも考えられる。
- ●管理状況等に応じたカテゴリーが低い管理組合については、管理規約がない、代表者がいない、組合運営が運営されていない、修繕積立金が徴収されていないなどの状態であり、管理組合のガバナンスに大きな問題を抱えている管理組合である。このように、既に管理不全化しているマンションまたは管理不全化の兆候があるマンションについて、そのままの状態で融資をすることは不可能である。したがって、金融支援を行う以前の問題として、組合運営の健全化支援、ガバナンス機能の回復が行われることが第一義である。
- ●金融インフラの整備という点では、民間金融機関に対する信用補完策の整備や円滑な融資の 支援策の検討は民間金融機関の参入支援に資するものであり、民間金融機関からも当該取組 に期待する意見もあることから、引き続き具体的な検討を進める必要がある。
- ●管理組合に対する情報提供・広報活動にあたっては、行政機関等から管理組合に対して画ー的かつ一方的に発信するだけでは効果が見込まれないため、情報の提供先である管理組合のターゲティングを行い、「誰が・どの様な管理組合に・どの様な情報を・どの様な方法により情報発信するか」を仮説・検証する必要がある。最近では、マンションの実態に関する基礎調査を行っている自治体もあるが、依然として、管内の分譲マンションや管理組合がどれだけあるかを把握している自治体は少ないと思われる。したがって、行政機関・関係団体・金融機関がそれぞれ有している情報やネットワークを相互に活用・補完できるように連携して取り組む必要がある。

2 来年度における各取組の検討・実施体制

<協議会の設立>

- ・今年度の勉強会では、マンションストックが抱えている課題把握や当該課題に対する効果 的な取組の方向性の整理という総論的な検討が中心であったため、マンション管理等関係 団体・民間金融機関・行政機関・有識者という各々の立場にかかわらず、俯瞰的な視点で 意見交換を行った。
- ・今年度の勉強会を通じて今後の取組の方向性が整理できたため、来年度から取組の実施に向けた準備段階に移行することになる。それに伴い、現行の勉強会を発展的に解消して、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立し、早期の実施に向けて準備を進める。

<分科会を活用した効率的な検討・実施>

- · 各取組の検討·実施を効率的に推進していくため、取組内容に応じて分科会を活用する。
- ・分科会メンバーは今年度の勉強会メンバーを基本とするが、勉強会設立後にオブザーバー 参加している金融機関、コンサルタント、専門家も含めて分科会を編成する。

なお、各取組に係る分科会で想定される主なメンバーは参考⑨のとおりであるが、勉強会 メンバー及びオブザーバーメンバーの意向を確認した上、第1回の協議会(全体会)まで に確定する予定である。

<協議会スケジュール(予定)>

全体会(第1回) ...2019.4

→各取組の分科会メンバー構成と年間の作業工程(スケジュール)を共有する。

分科会(第1回~第5回) ⋯2019.5~2020.2

→各取組の分科会を2ヶ月に一度のペースで行う。

全体会(第2回) …2020.3

→各取組の分科会での検討結果(実施内容、実施時期等)を報告する。

		第1四半期		第2四半期		第3四半期			第4四半期				
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
全体	会	第1回						第2回					
分科会 全体会の第1回と第2回までの間(5月~翌年2月)に2							に2ヶ月	に1回の	 ペースで 	開催			
						·		90 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0					

(参考⑨) 各取組に係る分科会で想定される主なメンバー(案)

※勉強会メンバーとオブザーバーメンバーの意向を確認した上で第1回協議会(全体会)までに確定予定(再掲)

マンションストックの課題に対する金融等による取組	想定される主なメンバー								
(1) 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組									
日期実施項目 ① 修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等	マンション管理等関係団体 行政機関 住宅金融支援機構								
継続検討項目 ② 修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討	マンション管理等関係団体 行政機関 住宅金融支援機構								
早期実施項目 ③ マンション版ライフサイクルシミュレーションの作成	マンション管理等関係団体 住宅金融支援機構								
(2) 民間金融機関の参入支援に関する取組									
早期実施項目 ① 管理組合向け融資に関する信用補完策の整備	民間金融機関 有識者 住宅金融支援機構								
継続検討項目 ② 市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討	民間金融機関 マンション管理等関係団体 住宅金融支援機構								

※本取組は機構において先駆的に検討・実施するものであるため、当該取組に係る分科会は設置しないが、①融資手続の利便性向上については民間金融機関の取組実態を踏まえる必要があるため、必要に応じて連携して対応する。

(3) 共用部分リフォームローンの商品性改善に関する取組 早期実施項目 住宅金融支援機構 早期実施項目 住宅金融支援機構 全期実施項目 住宅金融支援機構

おわりに

- ・今回の勉強会は、社会問題化しつつあるマンション問題への対応にあたって、これまではあまり 議論されることがなかった「金融の機能」に着眼して取組の方向性を検討するといった新機軸の 内容であったにもかかわらず、事務局である機構の呼びかけに対して、マンション管理等関係団 体、民間金融機関、行政機関、有識者といったマンション市場において現に中心的な役割を担う メンバーの全員が勉強会への参加を快諾していただき、志を高く持って同じ方向を向いて勉強会 のスタートを切ることができたことにまずもって大きな意義があったと言える。
- ・特に、民間金融機関においては、共用部分リフォームローン市場は金融という観点ではまだまだ 未成熟な市場であり、事業としては取り組みにくい分野であることから、参加について難しいと の返答も覚悟していたところであったが、各機関ともにマンション問題を社会問題の一つとして 捉えて、地域の課題解決のために何かできることがないかとの強い想いのもと、積極的に勉強会 に参加していただき、改めて社会の公器としての矜持を目の当たりにした。
- ・マンション管理等の関係団体においては、それぞれの分野、業務における代表的な団体であり、 ゆえに、マンション問題に対する信念や考察するアプローチはそれぞれ異なるものの、「この問題については市場関係者が協力して取り組む必要がある」というベクトルについては一致していることが確認でき、勉強会における検討を推進していくための大きな力となった。
- ・行政機関としての立場で参加している国土交通省や東京都においては、政策的な見地から勉強会における検討内容や今後の取組の方向性に関して大所高所からのアドバイスをいただき、また、マンション問題に精通している有識者として篠原みち子弁護士からはマンション管理における様々な問題に対して法的論点を踏まえた数多くのアドバイスをいただいた。そして、戎正晴弁護士においては、マンション再生に関する弁護士の第一人者として、勉強会のコーディネーターとして、勉強会における様々な意見に対して論点整理を行い、参加メンバーの全員が納得するような形で議論のとりまとめを行っていただいた。
- ・今回の勉強会は、検討結果として報告書を作成してその役割を終えてしまうものではなく、マンションの価値向上に資する取組の実現までを企図したものであり、最終的には世の中のマンションの資産価値が向上することを目指すものである。報告書に記載した取組については簡単なものは何一つなく、実現にあたっては乗り越えるべき壁が多々あると思われるが、後世において今回の勉強会における数々の取組が日本におけるマンション問題を解決するための一助となったと言われるように、来年度から新設する「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」において剛毅果断に取り組んでいく。