

【要約版】

## 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

# 1. マンションストックに関する問題

## ①高経年マンションの増加

現在のマンションストックは644万戸（築40年超は約1割）であるが、20年後は844万戸（築40年超は約4割）に増加する見込みであり、マンション高経年化と居住者高齢化が相まって、適切な修繕工事が行われず管理不全マンションが増加し、スラム化が懸念される。

## ②修繕工事資金を確保することの困難さ

管理不全マンションに陥ることを回避するためには、修繕積立金の引き上げ等による工事資金の確保が必要となるが、確保するには一定の期間を要することになる。また、高経年マンションは高齢者の割合が高いため、多額の一時金を捻出することは容易ではない。

## ③共用部分リフォームローン市場の脆弱性（金融インフラが不十分）

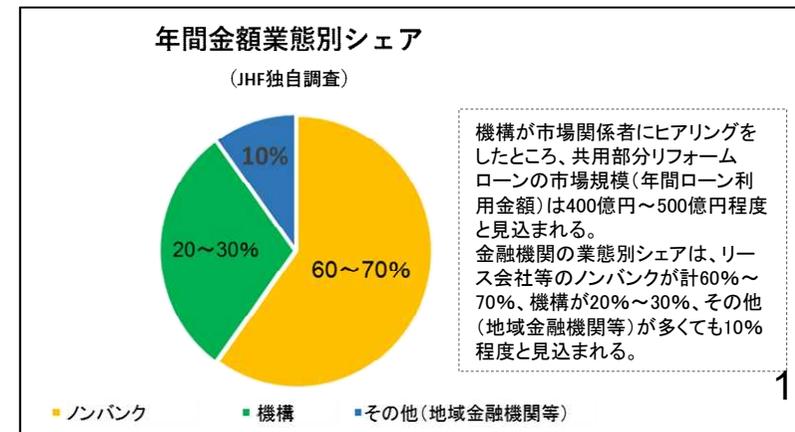
工事資金の確保に当たり、管理組合が共用部分リフォームローンを活用することにより、資金確保までの時間的な口数がなく修繕工事を行うことができ、不足額に対する一時負担も緩和される。ただし、住宅ローンと異なり、当該市場におけるローンプレイヤーが機構と一部のノンバンクに限られているほか（ローンプレイヤーの不足）、管理組合がそもそもローンの存在や有用性を認知していない状況にあるなど（情報の非対称性の存在）、金融インフラが不十分な状態にあり、結果として、必要な修繕工事を諦めてしまうなど合理的な選択をしていないケースがある。

### 【参考】 将来の市場規模（機構による試算）

	2017年末	2027年末	2037年末
全体戸数 <small>(注1)</small>	644万戸	744万戸	844万戸
(築40年以下) <small>(注1)</small>	(571万戸) 89%	(559万戸) 75%	(492万戸) 58%
(築40年超) <small>(注1)</small>	(73万戸) 11%	(185万戸) 25%	(352万戸) 42%
修繕工事金額	7,076億円 <small>(注1)</small>	9,290億円 <small>(注2)</small>	1兆1,960億円 <small>(注2)</small>
ローン利用金額	500億円 <small>(注1)</small>	779億円 <small>(注2)</small>	1,140億円 <small>(注2)</small>

(注1) 戸数は国交省公表データ、修繕工事金額(7,076億円)はマンション管理業協会公表データを参照、ローン利用金額(500億円)は市場関係者へのヒアリングに基づくもの  
(注2) 築40年超(大規模修繕工事第3回目に相当)の工事費単価と借入利率を築40年以下(第1回目、第2回目)の2倍と仮定した上、シェアに応じて試算したもの

### 【参考】 共用部分リフォームローン市場の業態別シェア



## 2. 勉強会の取組概要

### 【勉強会の設立目的】

社会問題化しつつある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が事務局となって、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者をメンバーとして、**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。**

#### <勉強会参加メンバー>

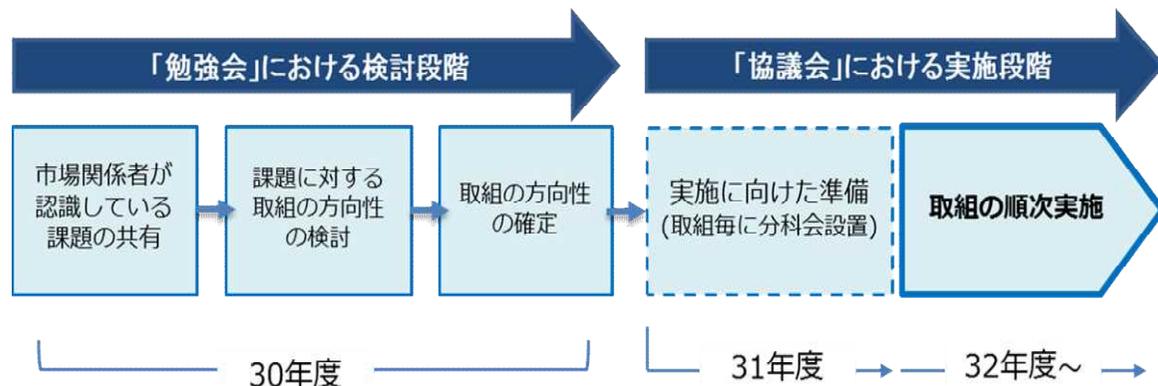
- マンション管理等関係団体： NPO全国マンション管理組合連合会、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会、(一社)マンション計画修繕施工協会  
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、(公財)マンション管理センター
- 民間金融機関： みずほ銀行、りそな銀行、きらぼし銀行、朝日信用金庫、西武信用金庫、東京東信用金庫、三菱電機クレジット、リコーリース
- 行政機関： 国土交通省(住宅局)、東京都(都市整備局)
- 有識者： 戎 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士
- 事務局： 独立行政法人住宅金融支援機構

### 【検討の方向性】

マンション問題に関する網羅的な検討を行うものではなく、「金融インフラの整備」を主眼として次の①と②を中心に検討を行う。

- ① 「適切な修繕工事に対するモチベーション向上、管理組合と市場関係者間の情報の非対称性の解消」に効果的な取組について
- ② 「管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援」に効果的な取組について

### 【取組の実施に至るまでの全体工程と勉強会の位置付け】



### ■今年度の勉強会の内容(第1回～第5回)

- ① 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」
- ② H30.9.13 「民間金融機関が共用部分リフォームへの取組に関して認識している課題の共有」
- ③ 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」
- ④ H30.12.13 「勉強会の報告書(案)に関する意見交換」
- ⑤ H31.2.21 「勉強会の報告書とりまとめ(今年度の検討結果と来年度の取組方針)」

### 3. 勉強会の検討結果 ～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～

“高経年マンションが抱えている課題”や“民間金融機関が認識している課題”を踏まえ、  
「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

➔ 「3つの課題」に対する「7つの取組」

7つの取組には、「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種類ある。

#### 課題1 管理組合のガバナンス機能低下への対応

～勉強会での主な意見～

- ・高経年マンションの最大の課題はガバナンス機能の低下。二つの老いにより団体としての合意形成、運営が難しくなっている。
- ・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。
- ・借入の活用には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。
- ・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。
- ・修繕工事の実施にあたっては、管理組合と市場関係者(施工会社等)の間で情報の非対称性が存在することが課題である。

#### 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

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。

#### 取組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等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。

※(例) 共用部分リフォームの金利引下げ、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 など

### 3. 勉強会の検討結果 ～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～

#### 取組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

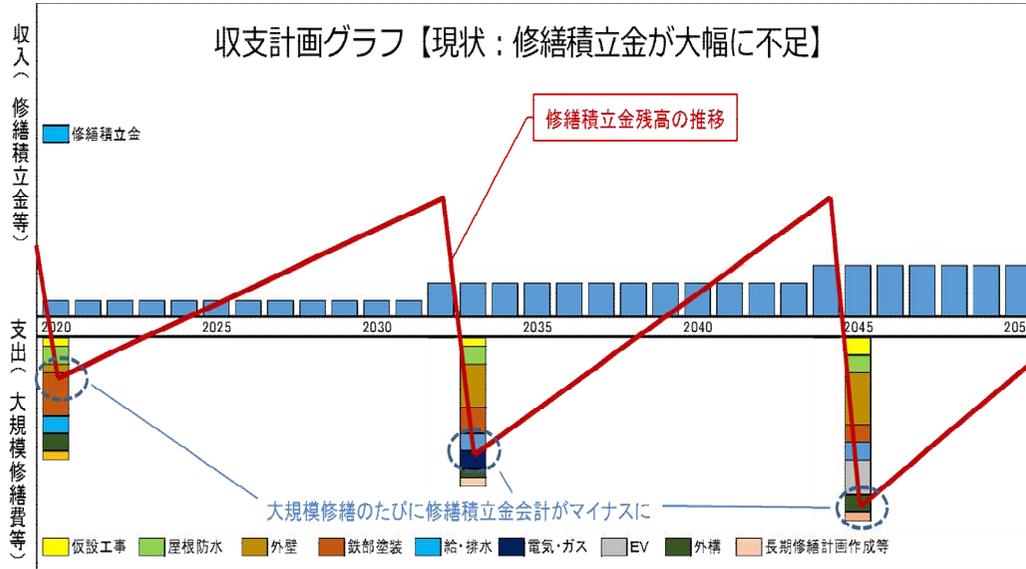
早期実施項目

～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。

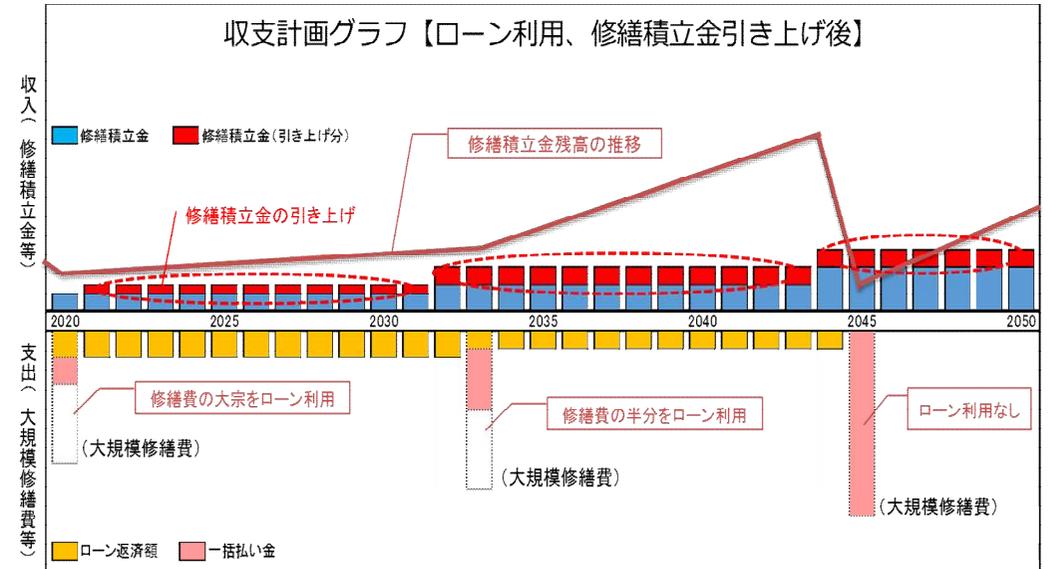
##### (試算1)現状の問題点を把握

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)ローンを活用した場合の将来収支の試算

大規模修繕費の不足分についてローンを活用した場合のローンの返済金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。



### 3. 勉強会の検討結果 ～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～

## 課題2 管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援

～勉強会での主な意見～

- ・マンション問題は地域が抱える深刻な課題の一つであるため、民間金融機関に対して当該分野への新規参入を期待する。
- ・民間金融機関が管理組合向け融資に関して認識している課題は、①管理組合向け融資に関するノウハウの不足、②返済不能となった場合の対応（信用補完策）、③住宅ローンやアパートローンと比べてローン市場としては未だ成熟していないことの3つである。
- ・将来において、大規模災害が発生した場合や市場が急激に拡大した場合の資金ニーズに円滑に対応できるか懸念があるほか、権利関係が複雑な案件や建替え検討案件など難易度の高い案件が増加した場合に円滑かつ適切に対応できるか懸念がある。

### 取組④ 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、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。

### 取組⑤ 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、上記の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の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、難易度の高い案件への対応については、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案件への対応ができるように支援する。

### 3. 勉強会の検討結果 ～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～

#### 課題3 共用部分リフォームローンの商品性改善への対応

～勉強会での主な意見～

- ・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。
- ・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、本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。
- ・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。

#### 取組⑥ 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が現行の融資手続で特に負担感が大きいと感じている融資申込書の作成については、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れば融資申込書が抜け漏れなく作成できる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、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。

#### 取組⑦ 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～

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、融資要件のうち「滞納割合が10%以内であること」等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。

※ただし、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滞納割合に関する基準等の融資要件の見直しを行う。

### 3. 勉強会の検討結果 ～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～

- 上記の各取組は、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。

■ 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)
カテゴリー1	あり	十分 (修繕積立金 $\geq$ 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。 →バ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
カテゴリー2		不十分 (修繕積立金 $<$ 修繕工事費)		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
カテゴリー3		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	
カテゴリー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、将来的なガ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。
カテゴリー5	なし	(積立なし)		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) カテゴリー5の「ガバナンス機能なし」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。カテゴリー4の「ガ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。カテゴリー1から3の「ガバナンス機能あり」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「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」などであり、民間金融機関においても同様のケースが多い。

## 4. 来年度における検討・実施体制（勉強会から協議会への移行、各取組に係る分科会の設置）

### <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」を設立して、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、各取組の分科会メンバーは、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、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（分科会のメンバー構成と年間の作業工程の共有）  
第2回：2020.3（分科会の検討結果や進捗状況の報告）
- 分科会 第1回～第5回：2019.5～2020.2（各取組にもよるが原則2ヶ月に1度のペースで開催）

	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ヶ月に1回のペースで開催											