



明治学院大学客員教授 弁護士

戎 正晴 (えびす まさはる)

専攻は民事法。マンション、団地法制、災害復興法制に取り組む。都市住宅学会、日本マンション学会に所属。国土交通省「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」委員などを務める。神戸市出身。

「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」を終えて ～3つの課題に対する7つの取組～

私が今回この勉強会のコーディネイト役をお引き受けする際、この勉強会では、マンションに関する金融の役割が昔と変わりつつある中、今求められているところに本当に金融サービスが提供できているのかを問うことが何より大事であろうと考えていました。

もう少しかみ砕いて言えば、マンションに関する金融が、建設と購入に対するものというストック構築のためであった時代から、今や現在あるストックを維持していくための役割が求められるようになり、さらにはその先にあるマンションの更新、解消といった段階での関与も期待もされるまでになった中では、マンションに関する金融の課題や打ち手を、関係者が一同に集まって考えていくことが必要な状況になったことが勉強会の出発点であると認識しています。

そういった背景のもと、事務局である住宅金融支援機構がこの勉強会を立ち上げ、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する勉強会が平成30年8月に設立され、平成31年2月21日に全5回の最終回を迎えました。

勉強会では課題を、金融取引という点から主体となる借り手となる管理組合の課題、貸し手である金融機関の課題、ローンということでの商品性の課題の3つに絞り、その現状、問題認識を共有しつつ検討を進め、7つの取組ということで報告書に取りまとめをしましたが、検討を進める中では、特に次の2点について参加メンバー間で共通認識ができたことに大きな意味があったと考えています。

1点目は、いわゆる「二つの老い」といった点と併せ、

これまでも関係団体から様々な切り口で語られていたガバナンス機能の低下等の管理組合の解決すべき課題の共有だけでなく、貸し手側の金融サイドから見た場合の管理組合の持つ脆弱性の観点や、そもそも管理組合の情報というものが個人や法人と違い貸し手側から見えない点など、これまでの金融排除に近い状態になっていた金融サイドのベースにある問題意識が関係団体との間で共有され、こうした部分の払拭、インフラ整備がされることで、金融排除とは逆の金融包摂、つまりは社会に必要とされているところに水が浸透していくようなイメージで資金が提供されるということにつながるという認識が持たれた点です。

2点目は、マンションの管理問題、再生問題が喫緊の地域の課題となってきた中での金融支援の立ち位置という点です。社会問題化しつつある管理不全またはそれに近い状態のマンションでは、直ちに金融というサービスが提供できるという状態ではなく、行政機関が関係団体と連携しながら様々な支援をしていくことで管理組合を金融サービスの借り手となり得るところまで底上げしていくことが必要で、それに対して貸し手である金融サイドも、地域の再生に必要な社会インフラへのローンとして整備する必要性の認識が共有された点です。

来年度は今年度の勉強会でとりまとめた課題と取組の方向性を踏まえ、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」の立ち上げが予定されていますが、そこでは更に実務の方に一歩足を踏み出すような形で検討を加えていく点が何より大事だと思います。