



住宅金融支援機構経営企画部経営戦略室 経営戦略グループ長

榎崎 智生 (ならざき ともお)

1996年同志社大学法学部卒業、同年住宅金融公庫入庫。近畿支店、みずほ銀行(出向)、まちづくり業務部、経営企画部等を経て、2017年4月より現職。BPRや新規事業創出などを担当。

「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」 最終報告

～マンションストックの3つの課題に対する 7つの取組の方向性が決定!～

1 はじめに

1950年代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(参考1)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(参考2)。

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

(参考1) 将来の高経年マンションストック (機構による試算)

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

(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用率を築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

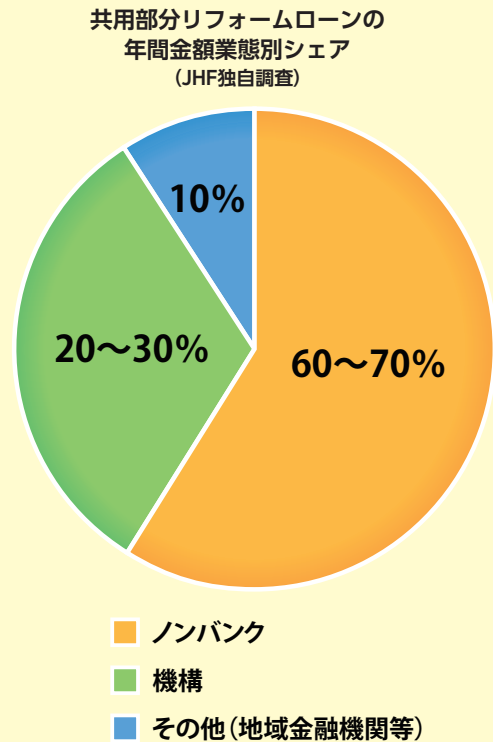
ない管理組合が増加することが懸念される。個人が自らの住宅を購入する際に住宅ローンを活用するのと同様に、管理組合においても適切な修繕工事を適切な時期に実施するために、管理組合向けのマンション共用部分リフォームローン（以下、「共用部分リフォームローン」という。）を活用することも選択肢の一つになると考える。

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（参考3）、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、この分野に長年にわたって取り組んできた独立行政法人住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）が事務局となり、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3つの課題に対する金融等による7つの取組の方向性**」をとりまとめた。

（参考3） 共用部分リフォームローン市場の業態別シェア（機構による試算）



機構が市場関係者にヒアリングをしたところ、共用部分リフォームローンの市場規模（年間ローン利用金額）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は、リース会社等のノンバンクが計60%～70%、機構が20%～30%、その他（地域金融機関等）が多くても10%程度と見込まれる。

（参考2） 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 (回答数)	～昭和44年 (39組合)	～昭和49年 (133組合)	～昭和54年 (147組合)	～昭和59年 (255組合)	～平成元年 (250組合)	～平成6年 (293組合)	～平成11年 (400組合)	～平成16年 (351組合)	～平成21年 (258組合)	平成22～ (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

2 勉強会参加メンバーとこれまでの勉強会の内容

勉強会参加メンバー

マンション管理等関係団体

NPO法人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)

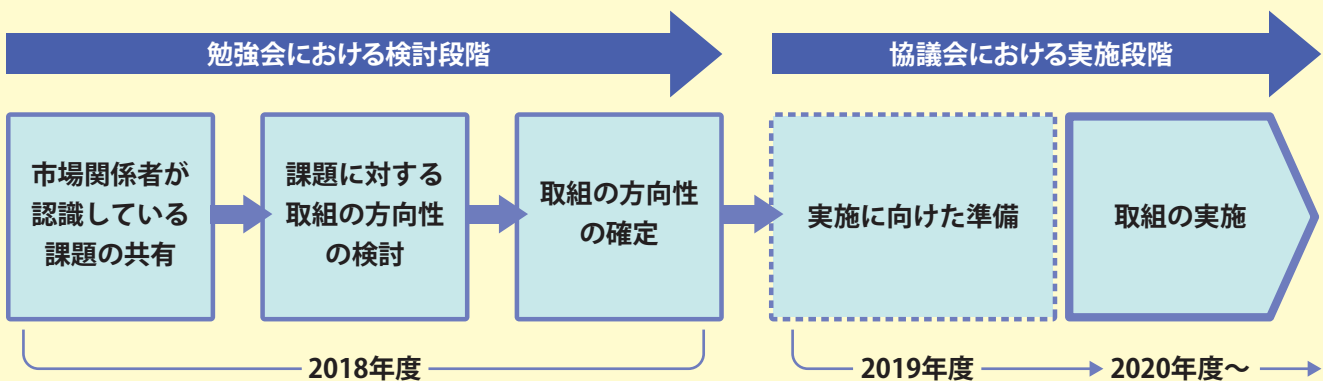
有識者

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

取組の実施に至るまでの全体工程と勉強会の位置付け



勉強会の内容 (第1回～第5回)

- 第1回 平成30年8月3日 「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 平成30年9月13日 「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 平成30年11月8日 「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 平成30年12月13日 「勉強会の報告書(案)に関する意見交換」
- 第5回 平成31年2月21日 「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 3つの課題と7つの取組

課題1

管理組合のガバナンス機能低下への対応

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

(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

(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（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）などの検討を行う。

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

(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。

課題2

管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援

取組④ 管理組合向け融資に関する信用補完策の整備

(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（現時点ではそのような法人は限定的）。また、融資額が数億円となるような大型案件については、複数の金融機関が協調して融資を行うことにより、与信額を一定の水準に抑えるとともに、複数の異なる目線で事業性評価を行うことも考えられる。これらの具体的な信用補完策の検討とあわせて、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を行う。

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

(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・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、難易度の高い案件対応への懸念については、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対応できるよう支援する。

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

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）

（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、融資を利用する場合の融資手続の手順や留意点（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）

（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」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。

取組①から⑦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のではなく、各取組の実効性を高めるために、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を定める「ターゲティング」を行う必要がある。

（参考4） 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 今後の取組

昨年度の勉強会では、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。

昨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、今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、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（H31.4.15設立）、早期の実施に向けて準備を進めることとする。

なお、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。分科会メンバーは昨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。

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。

今後、各取組の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になったと言われるように、協議会において剛毅果断に取り組んでいくこととしたい。

〈今回とりまとめた報告書は住宅金融支援機構ホームページにも掲載しております〉

The screenshot shows the homepage of the Japan Housing Finance Agency (JHFA). The main navigation bar includes links for '住宅金融支援機構について', '主な取組', '融資・金融商品のご案内', '調査・研究', and 'IR情報'. The current page is titled '「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」最終報告' (Final Report on the Study Meeting on Financial Support for Value Improvement of Condominiums). The report was published on February 26, 2019. The main content area contains a summary of the meeting, stating that the JHFA has completed the study meeting on February 21, 2019, and will report on the findings. It also mentions the establishment of the 'Implementation Agreement for Financial Support for Value Improvement of Condominiums' and provides links to the full report (1.2MB), a summary version (1.2MB), and a press release (1.4MB). A sidebar on the left lists 'トピックス一覧' (Topics List) with a '2018年度トピックス' (2018 Topics) section and a 'カテゴリ順' (By Category) section with various categories like 'お知らせ' (Notice), '災害関連' (Disaster Related), etc. At the bottom, there is a notice about the Adobe Acrobat Reader software required to view the PDF files.