

2019（令和元）年度

「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

報告書

～今年度の取組結果と今後の方向性～

2020（令和2）年3月5日

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

## <目次>

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の概要 .....        | 2  |
| 課題1 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組 .....            | 3  |
| 【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 .....       | 4  |
| 【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 .....     | 10 |
| 【取組③】マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成 .....     | 11 |
| 課題2 民間金融機関の参入支援に関する取組 .....                | 18 |
| 【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備 .....           | 19 |
| 【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 .....       | 24 |
| 課題3 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組 .....          | 25 |
| 【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融資） ..... | 26 |
| 【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融資） .....   | 27 |
| 来年度における協議会の取組体制 .....                      | 28 |

※この報告書における主な用語の定義は以下のとおり。

「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（平成12年法律第149号）（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。なお、本報告書において法人格を有する管理組合を指す場合には「管理組合法人」と表記する。

「区分所有法」

…建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）

「標準管理規約」

…マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント（最終改正 平成29年8月29日 国住マ第33号）

## 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の概要

### 2018 年度

#### 「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」

- ・ 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住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）が事務局となって、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を参加メンバーとして、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 2018 年度に設立した。
- ・ 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」を主眼として、「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の間の情報の非対称性の解消」、「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検討し、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として「3つの課題」に対する「7つの取組」をとりまとめた。

#### 課題1 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

- 【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
- 【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
- 【取組③】マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成 早期実施項目

#### 課題2 民間金融機関の参入支援に関する取組

- 【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備 早期実施項目
- 【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

#### 課題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

- 【取組⑥】融資手続の利便性向上 早期実施項目
- 【取組⑦】融資要件の見直し 早期実施項目

（注）早期実施項目：早期実施を目指すもの、継続検討項目：中長期的な観点で継続検討を行うもの

### 2019 年度

#### 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

- ・ 2019 年度は取組の実施に向けた準備段階に移行することに伴い、上記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た。
- ・ 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した。

## 課題 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

- ・ 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、「借入れ」を活用することに抵抗感がある管理組合や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（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。
- ・ 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。

## 【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連携して対応する仕組みを構築する。

#### 〔今年度の到達目標〕

- ・ 2020 年度からの本格実施に向けて、まずは、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求できるような情報を整理し（必要に応じて訴求するためのツールも作成）、その上で、行政機関・関係団体・機構が連携して、高経年マンションに対して試行的に情報発信を行い、その反応や認識した課題を踏まえて 2020 年度の取組内容（方針）を整理する。

## 【取組①】分科会の参加メンバー

### 【マンション管理等関係団体】

- ・ N P O 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

### 【行政機関】

- ・ 東京都（住宅政策本部）

### 【事務局】

- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構

## 【取組①】分科会のスケジュールと議事内容

### 第1回 2019. 7. 29

- ＜議事1＞情報発信の現状と課題について
- ＜議事2＞情報発信の連携体制について

### 第2回 2019. 10. 17

- ＜議事1＞情報発信の連携体制について
- ＜議事2＞試行的取組を実施する地方公共団体について

### 第3回 2020. 2. 7

- ＜議事1＞試行的取組の実施結果について
- ＜議事2＞報告書について

## 【取組①】実施結果

### 課題

- ・ マンションの適正管理のためには、適切なタイミングで修繕工事を実施することが必要になるが、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決められることがある。
- ・ 一方で「借入れ」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。

### 検討にあたっての論点

- ・ 管理組合向けの広報活動は各団体が各自のチャネル（管理会社経由、マンション管理士経由等）を活用して行っている。
- ・ 今後、行政機関（国、地方公共団体）等におけるマンションの管理状況の把握や適正管理の動きが加速していくため、機構は国や地方公共団体に近い立ち位置であることの強みを活かし、地方公共団体との連携のチャネルを開拓・強化し、情報発信や相談支援を実施する。

### 試行的取組を通して認識したこと

- ・ 地域によってマンションを取り巻く状況は大きく異なるため、地方公共団体のニーズに合わせた情報発信のコンテンツや個別の相談支援体制が重要になる。
- ・ 個別の相談支援を行う場合には、実際に管理組合と接する場面の多い専門家（マンション管理士等）との連携が重要である。
- ・ 管理組合に適切な修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するためには、具体的なガイドブックがあるとわかりやすい。

### 今後の取組の方向性

- ・ 以下の観点で取組を実施する。

#### ◆ 地方公共団体との連携を中心とした情報発信・相談支援体制を拡大

→ 情報発信のコンテンツとして、「マンションすまい・る債」「共用部分リフォーム融資」「マンション版ライフサイクルシミュレーションツール」等を活用する。

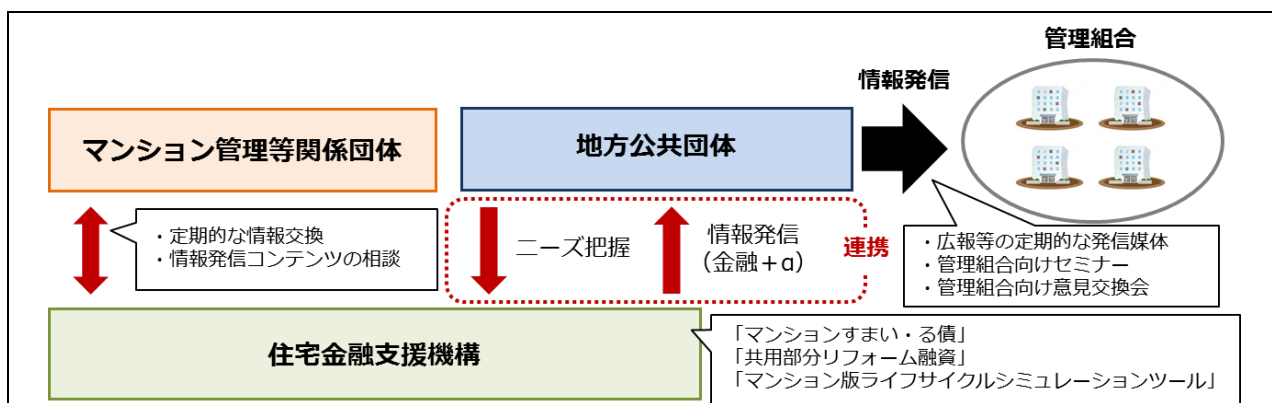
#### ◆ <仮称>マンション大規模修繕ガイドブックの作成を検討

→ 修繕工事の仕様や金融の有用性に着目したものは少ないと想定されるため、関係団体と連携して<仮称>マンション大規模修繕ガイドブックを作成し、適切な修繕工事の実施の重要性や金融の有用性を訴求することを検討する。

## I 地方公共団体と連携した広報活動（情報発信・相談支援）<sup>1</sup>

### 1 情報発信の連携体制（例）

行政機関（国、地方公共団体）等において、マンションの管理状況の把握や適正管理の動きが加速し、マンション再生に対する管理組合向けの支援事業を推進・強化することが想定されることから、機構は地方公共団体との連携のチャネルを開拓・強化し、関係団体と連携して情報発信を実施する。金融支援の観点から、支援事業の推進に必要なマンション再生などに関する情報発信や支援事業に関与する専門家のサポート等、機構との協力を想定した協定を締結し、広報誌・セミナー・意見交換会等で情報発信を実施する。



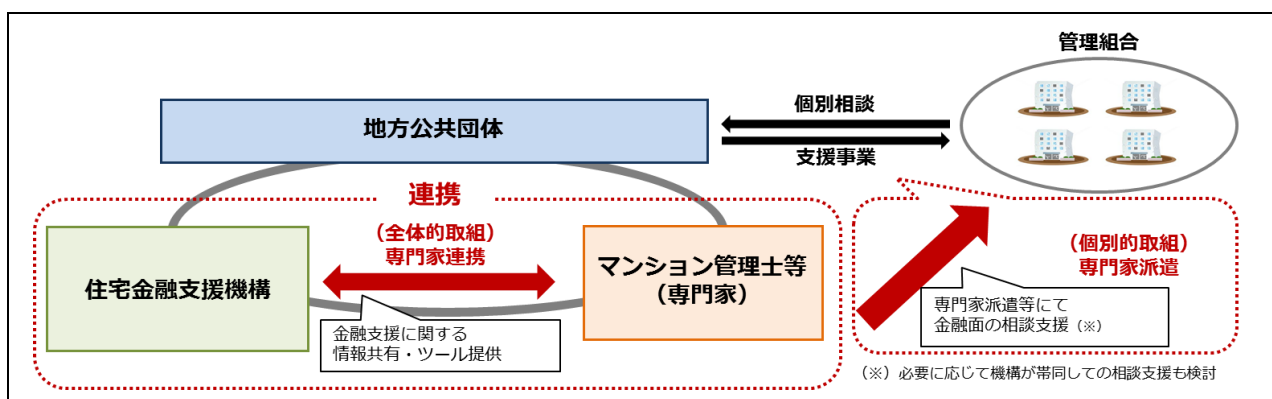
### 2 相談支援の連携体制（例）

#### ◆（全体的取組）専門家連携

行政機関等において、管理組合に対して「専門家による相談窓口」や「アドバイザー派遣制度」を設けており、これらに金融支援の要素を取り入れるため、行政機関との連携を図っていく。マンション管理士等の専門家向けに勉強会等を実施して情報共有やツールを提供する。

#### ◆（個別的取組）専門家派遣

「専門家による相談窓口」や「アドバイザー派遣制度」の中で金融の観点での支援が必要な場合は、管理組合との相談窓口となる専門家に対し、個別状況に応じた金融支援の情報共有やツールを提供する。必要に応じて機構が帯同しての相談支援も検討する。



<sup>1</sup> 情報発信・相談支援の連携体制は一例であり、地方公共団体の課題・ニーズに応じて対応する。



## (参考) 金融の有用性を訴求するための機構制度等

### 「マンションすまい・る債」

(<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>)

- ・ 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ために機構が発行する債券。
- ・ 毎年1回、最大10回まで継続購入していただくことが可能。

### 「マンション共用部分リフォーム融資」

(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>)

- ・ 管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資。
- ・ 工事を実施する際に組合員（区分所有者）が負担する一時金への融資も可能。

#### 大規模修繕工事への備え

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまい・る債】

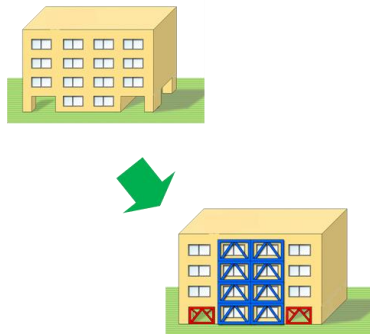
将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立を支援します。



#### 大規模修繕時の支援

マンション共用部分  
リフォーム融資

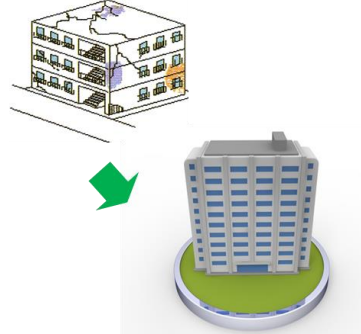
大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。



#### 建替え時の支援

まちづくり融資  
(マンション建替融資 等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資します。



## Ⅱ 今後の取組の方向性

I を踏まえ、今年度は2つの地方公共団体と試行的に取組を実施した。来年度以降も活動を継続し、併せて、以下の2つの観点で取組を実施する。

### 地方公共団体との連携を中心とした情報発信・相談支援体制の拡大

- ・ 今後、行政機関（国、地方公共団体）等におけるマンションの管理状況の把握や適正管理の動きが加速していくため、地方公共団体と連携した取組が重要になる。
- ・ 実際に管理組合と接する場面の多い専門家（マンション管理士等）との連携も重要である。
  - 地方公共団体のニーズに応じて柔軟に対応する必要があり、試行的に取組を実施した地方公共団体の1つでは取組の実施にあたり協定書を締結した。なお、必ずしも協定書の締結を必要とするものではないが、地方公共団体の実情に合わせて対応する。
- ・ 機構においても、各支店で地方公共団体やマンション管理等関連団体と連携して広報活動（セミナーでの講演や制度周知）を行っている。
  - 地域によってマンションを取り巻く状況が大きく異なるため、各支店の取組の独自性を活かしつつも、有益な情報や連携事例を横展開する。
- ・ 情報発信のコンテンツとして、「マンションすまい・る債」「共用部分リフォーム融資」「マンション版ライフサイクルシミュレーションツール」等を活用する。

### <仮称>マンション大規模修繕ガイドブックの作成を検討

- ・ 適切な修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するために具体的な事例やガイドラインがあることは管理組合にとっても参考になる。
- ・ マンションの修繕や再生の事例集は様々なものがあるが、修繕工事の仕様や金融の有用性に着目したものは少ないと想定されるため、協議会において<仮称>マンション大規模修繕ガイドブックを作成し、各団体のチャネルを活用して適切な修繕工事の実施の重要性や金融の有用性を訴求する。

## 【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。
- ※ 共用部分リフォーム融資の金利引下げ、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。

### 〔今年度の取組の方向性〕

- ・ 以下のような研究会・委員会において検討が行われていることから、それらの方向性を踏まえ、本協議会における取組の方向性を検討することとした。
  - **（一財）マンション管理業協会 「マンション管理適正評価研究会」**  
（令和元年度中に取りまとめ予定）  
マンションの管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性及び管理情報の開示の必要性について意見交換を行っている。
  - **国土交通省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」**  
（令和元年度中に取りまとめ予定）  
マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方を検討している。

### 〔来年度以降の取組予定〕

- ・ マンションの管理状況や修繕工事の実施状況等が市場で評価される仕組みや、それらを普及・定着させるための金融上のメリットについて検討する。
  - 管理状況が市場で評価される仕組み  
「マンション管理適正評価研究会」における当該結果を踏まえる。
  - 修繕工事の実施状況が市場で評価される仕組み  
マンション管理等関係団体を中心に検討する必要がある。
  - 仕組みを普及・定着させるための金融上のメリット  
民間金融機関・コンサルタント等を中心に検討する必要がある。

## 【取組③】

### マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成

#### 〔想定される具体の取組例〕

- ・ 機構が有する大規模修繕工事に関するデータを活用し、マンションの大規模修繕のための「資金計画」や「必要となる修繕積立金額」などを管理組合が簡易に試算できるシミュレーションツールを作成する。

#### 〔今年度の到達目標〕

- ・ 作成にあたり分科会においてシミュレーションツールの基本設計を議論し仕様を確定させ、シミュレーションツールの開発後は機構サイトに無料で公開し、管理組合（マンション居住者）に利用を促す。

### 【取組③】分科会の参加メンバー

#### 【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

#### 【行政機関】

- ・ 国土交通省（住宅局）

#### 【民間金融機関等】

- ・ みずほ銀行（証券部、不動産ファイナンス営業部）
- ・ 三菱電機クレジット株式会社（ソリューション営業部）
- ・ 一般財団法人日本不動産研究所（研究部、本社事業部）

#### 【事務局】

- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構

### 【取組③】分科会のスケジュールと議事内容

#### 第1回 2019. 7. 29

＜議事1＞共用部分リフォーム融資の利用データの概要について

＜議事2＞マンション版ライフサイクルシミュレーションツール基本設計（案）について

#### 第2回 2019. 9. 24

＜議事1＞マンション版ライフサイクルシミュレーションツール基本設計（案）【ご意見反映版】について

＜議事2＞マンション版ライフサイクルシミュレーションツール画面構成（案）について

## 【取組③】実施結果

### 課題

修繕工事の実施にあたっては、管理組合と施工会社・管理会社の間で情報の非対称性が存在する。管理組合は、工事内容や工事金額が妥当なのかを検証するためのメルクマールを持っておらず、施工会社等からの提案内容が合理的なのかどうかを検証することが難しい状況にある。

### 作成の目的

- ・ 作成の目的は以下の通り。

#### ◆ 情報の非対称性の解消

- ・ ネット上の簡便なシミュレーションで「規模」、「築年数」、「工事内容」等に応じた平均的な大規模修繕工事費用を試算できるようにすることにより、管理組合が、業者から提案された大規模修繕工事費用と比較検証できるようにする。

#### ◆ ローン利用の有用性の情報発信

- ・ 大規模修繕工事の際に借入を必要とするマンションのシミュレーション結果を示すことにより、修繕積立金が不足しているマンションに対して、ローンの利用により、適正な時期に必要な工事を行うことの有用性（費用面、性能面、資産価値面）を示す。

#### ◆ 修繕積立金水準の適正化

- ・ ローンの利用が修繕積立金不足問題の解決を先延ばしするだけのものとならないよう、シミュレーションツールの利用を通じて、ローンを返済しながら、次回の大規模修繕までに計画的に修繕積立金を積み上げられるよう誘導する。

### 想定される活用方法

- ・ 管理組合の自己チェック用にとどまらず、「修繕積立金の値上げを検討している管理組合内」、「修繕工事を検討している管理組合・金融機関間」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。

### 分科会における検討

- ・ 作成目的、活用イメージの共有

本ツールは、マンション管理業者が作成した長期修繕計画や施工会社が作成した工事費見積書に影響を与えることが想定されることから、影響を受ける各団体から意見を徴収した上で、分科会において方向性の確認を行い、了解を得た。

- ・ シミュレーションツールの基本設計に関する意見交換による仕様の確定

分科会において、マンション管理に関わる関係者から多角的に意見を徴収し、基本設計を確定させた。

#### 今後の取組の方向性

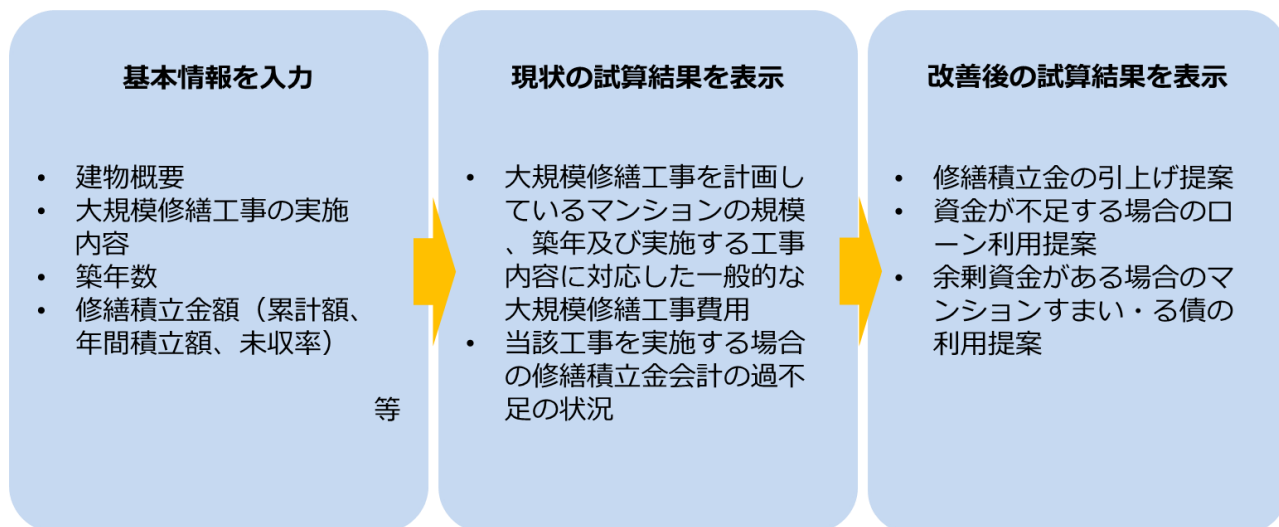
- ・ 促進のために以下の取組を実施する。

- ◆ リリース時期は 2020 年 6 月を予定
- ◆ シミュレーションツールの使い方を解説するコンテンツを作成
- ◆ シミュレーションツールの利用促進に向け、WEB サイトでの周知並びに協議会参加メンバーである各関係団体及び地方公共団体と連携した説明会を実施

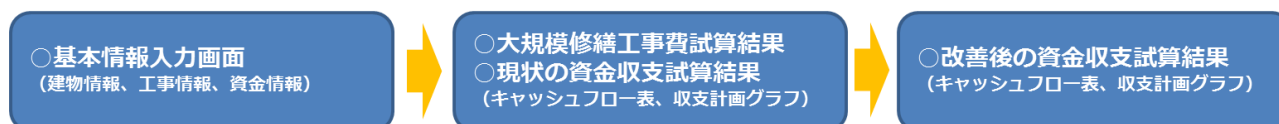
#### <分科会参加メンバーのコメント>

- ・ 「工事費の妥当性の検証」と「中長期的に必要となる修繕積立金額の把握」を同時に行えるツールは存在しておらず、画期的なものである。
- ・ 現状、公的な組織がリリースしているシミュレーションはマンション管理センターのものだけであり、費用、日数もかかるため、ネット上で無料で利用できる簡便なシミュレーションを作成する意義は大きい。
- ・ 今回作成されるシミュレーションはあくまで簡易版であり、これを使い問題点を把握し、実際大規模修繕工事を実施する段には、詳細シミュレーションが必要となるものと考えている。このツールによりシミュレーションを行う管理組合の裾野が広がり、当センターのシミュレーションの利用増にもつながるものと受け止めている。<（公財）マンション管理センター>
- ・ 管理組合に対して大規模修繕工事費の妥当性を説明する際には、今までは相見積もりによる比較検証を示すしかなかったが、今回開発するツールがメルクマールとなることにより、説明がしやすくなる。また、組合に修繕積立金の引き上げを提案する際にもメルクマールとして示せるので組合の納得感が高まり、修繕積立金会計の健全化が進むことを期待している。<（一社）マンション管理業協会>

(参考) シミュレーションツールの活用イメージ及び画面展開



## 画面展開



## ◆ 入力画面

入力項目は「マンション居住者の手元にある書類（管理規約別表、修繕積立金会計の決算書等）」と「目視で確認できる範囲のマンションの仕様」で構成する。

マンションライフサイクルシミュレーション

入力案内 建物情報 工事情報 資金情報 確認画面

■建物情報の入力 ★確認書類：マンション管理規約

現在お住まいのマンションの建物情報を入力してください。

建設地

住戸数  戸

新築年（西暦）  年

建物階数  地上  階

敷地面積  m<sup>2</sup>

建築面積  m<sup>2</sup>

専有部分面積  m<sup>2</sup>

機械式駐車場台数  台

エレベータ台数  台

外壁の仕様

現在お住まいのマンションの建物情報を入力してください。

廊下等方式  外廊下  内廊下  複廊下

施設情報  防水層  オール電化

マンションライフサイクルシミュレーション

入力案内 建物情報 工事情報 資金情報 確認画面

■工事時期の入力 ★確認書類：長期修繕計画、総会議事録等

外壁等改修工事を伴う大規模修繕工事の予定を選択してください。

当面の工事予定  工事予定あり  工事予定なし

想定される工事実施時期  1 年後

外壁等改修工事の工事周期  12 年

外壁等改修工事の次回実施時期を入力してください。

次回の外壁等改修工事の実施時期  2 年後

外壁等改修工事の周期を入力してください。

不明な場合は、12年を選択してください。

外壁等改修工事の工事周期  12 年

次回の外壁等改修工事と同時に実施する工事を選択してください。

次回の大規模修繕工事で実施する項目

屋根防水工事 床防水工事 外壁・付帯部改修工事 断熱・気密等工事

共用内部改修工事 外構・付帯部改修工事 消防設備改修工事 電気設備改修工事

配管等改修工事の履歴・予定

給水管改修工事 これまでに工事を実施しましたか？  はい  いいえ（又は不明）

今後の工事予定  2 年後

排水管改修工事 これまでに工事を実施しましたか？  はい  いいえ（又は不明）

エレベータ改修工事 これまでに工事を実施しましたか？  はい  いいえ（又は不明）

今後の工事予定  年後

ガス管改修工事 これまでに工事を実施しましたか？  はい

マンションライフサイクルシミュレーション

入力案内 建物情報 工事情報 資金情報 確認画面

■資金情報の入力 ★確認書類：長期修繕計画、総会議事録等

積立金徴収額  万円/年

今後の増額予定  増額あり  増額なし

積立金徴収額  年以降  万円/年 行を追加

専用使用料（駐車場等）からの繰入金  万円/年

★毎年の修繕積立金会計に繰入る見込の金額を入力してください。

現在の修繕積立金総額（残高）  万円

★一時徴収金がある場合は、一時徴収金を加算した金額を入力してください。

恒常的な未収額（任意）  万円

★今後、恒常的に修繕金の未収が想定される場合は、チェックし、その金額を入力してください。

マンションすまい・る債の利用状況

すまい・る債積立手帳①

積立手帳番号（下4桁）  1512

| 積立回数 | 当期未残高   |
|------|---------|
| 1    | ●●●● 千円 |
| 2    | ●●●● 千円 |
| 3    | ●●●● 千円 |
| ...  | ...     |
| 9    | ●●●● 千円 |
| 10   | ●●●● 千円 |

手帳を追加

■借入情報の入力

既存の借入情報  入力する  入力しない

当初借入金額  円

返済期間  年

残返済期間  年

金利タイプ  全期間固定金利  変動金利・段階金利

金利  %

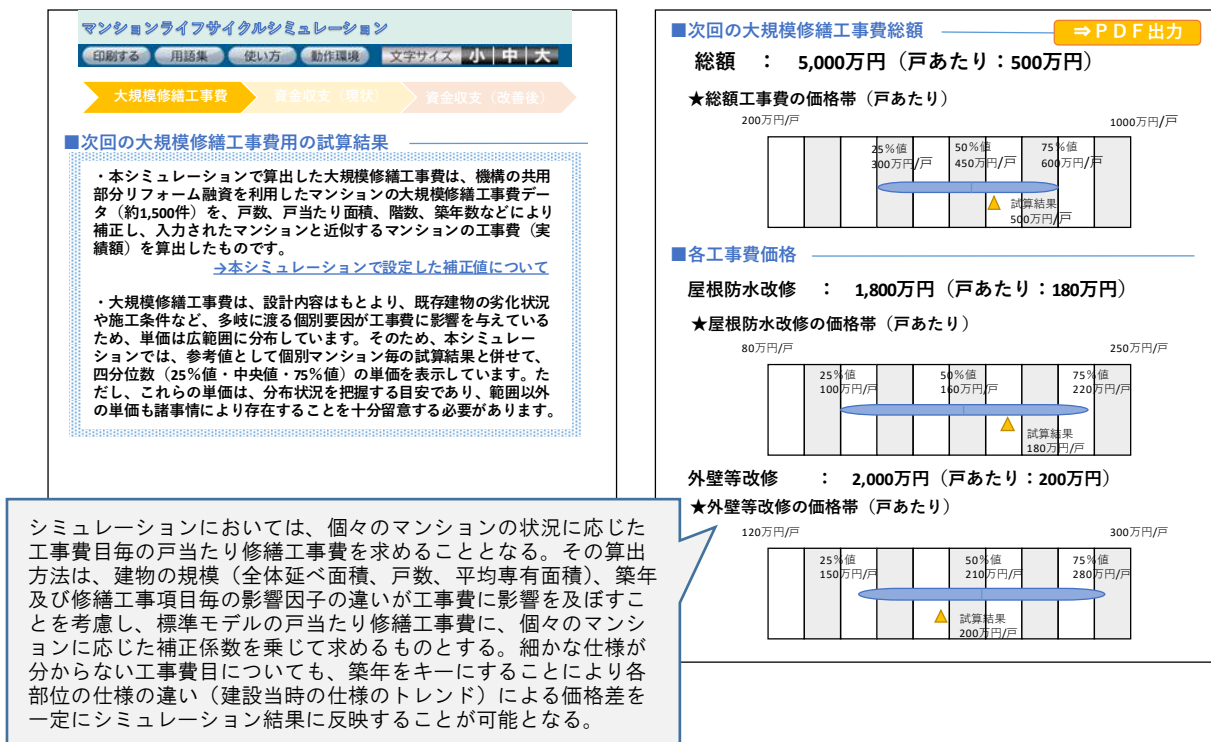
金利  年～  年  %

返済方法



◆ 試算結果画面①（大規模修繕工事費）

個々のマンションに応じて算出された『戸当たり修繕工事費』を表示する際には、併せて「25%値、50%値（中央値）、75%値」を示し、中央寄りの半数のデータがどのくらいの価格差をもって分布しているかを明示する。



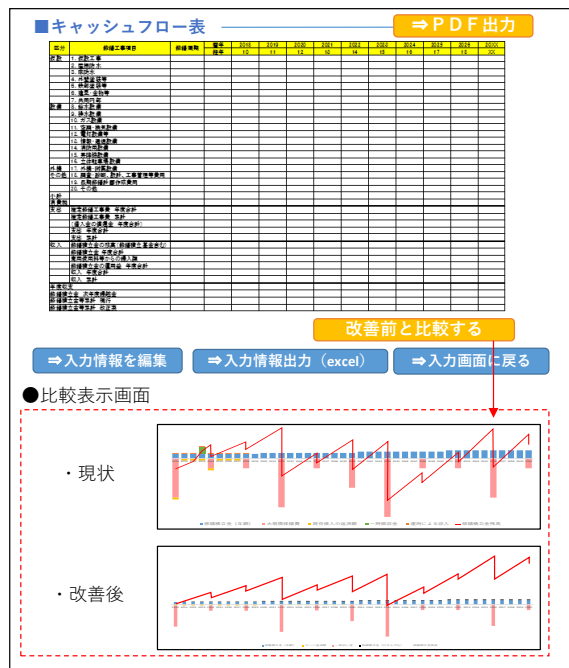
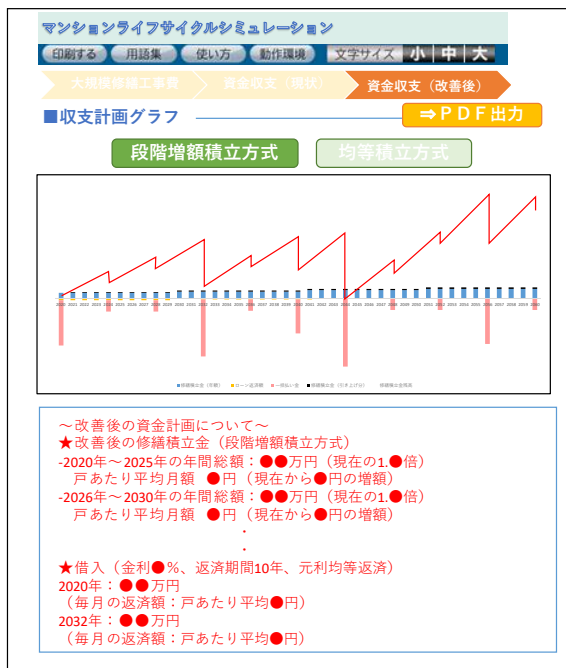
### ◆ 試算結果画面②（現状の資金収支）

今後 40 年間に渡り大規模修繕工事を適正に実施した場合の修繕積立金会計の過不足の状況を  
示し、会計上の問題点の把握を促す。



### ◆ 試算結果画面③（改善後の資金収支）

大規模修繕時に修繕積立金会計がマイナスになる場合は、必要な修繕積立金の引上げを促すシミュレーションを提示する。併せて、収支の状況に応じて、「共用部分リフォーム融資の利用」や「マンションすまい・る債の積立」を提案する。



## 課題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

- ・ 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

- ・ 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、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。

## 【取組④】

### 管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

#### 〔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、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。

#### 〔今年度の到達目標〕

#### I. 法的論点の整理 → （別冊）報告書－I

- ・ 管理組合向け融資のデフォルト時の回収方法や責任財産の捉え方、回収極大化を図るための措置（実効性のある担保）、管理組合のガバナンス機能向上に資する組織形態（第三者管理方式等）に関する法的論点の整理を行い、報告書としてとりまとめて対外公表する。

#### II. 信用補完策等の検討 → （別冊）報告書－II

- ・ 一般的な信用補完策である保証・保険の活用可能性や協調融資スキーム（例：返済順序の優先劣後構造）など信用補完策に関する検討を行い、整備案のとりまとめを行うとともに、実現にあたっての課題や追加で検討すべき事項を整理する。

## 【取組④】分科会の参加メンバー

### 【有識者】

- ・ 戎 正晴 弁護士…コーディネーター（分科会での議論のとりまとめ役）
- ・ 篠原 みち子 弁護士
- ・ 鎌野 邦樹 早稲田大学教授

### 【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）
- ・ 三井住友銀行（成長産業クラスター）
- ・ りそな銀行（ローン事業部）
- ・ きらぼし銀行（営業統括部）
- ・ 横浜銀行（営業戦略部）
- ・ 朝日信用金庫（法人営業部）
- ・ 西武信用金庫（事業支援部）
- ・ 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）
- ・ 伊藤忠オリコ保険サービス株式会社（法人営業企画室）
- ・ 一般財団法人日本不動産研究所（研究部、本社事業部）
- ・ 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（金融社会インフラ事業部、金融事業推進部）
- ・ 名南コンサルティングネットワーク

### 【マンション管理等関係団体】

- ・ 公益財団法人マンション管理センター

### 【事務局】

- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構

## 【取組④】分科会のスケジュールと議事内容

### 第1回 2019. 5. 15

- ＜議事1＞管理組合向け融資に関する信用補完策の現状
- ＜議事2＞管理組合向け融資における法的論点の整理

### 第2回 2019. 7. 11

- ＜議事1＞取引の相手方となる主体について
- ＜議事2＞担保・回収について
- ＜議事3＞信用補完策等の検討

### 第3回 2019. 9. 19

- ＜議事1＞管理組合向け融資の回収手続きについて
- ＜議事2＞管理組合向け融資の信用補完策等の検討

### 第4回 2019. 12. 12

- ＜議事1＞【取組④】報告書－Ⅰ（案）について
- ＜議事2＞【取組④】報告書－Ⅱ（案）について
- ＜議事3＞管理組合向け融資の現状（融資データの分析）の共有

### 第5回 2020. 2. 20

- ＜議事1＞【取組④】報告書－Ⅰ（案）について
- ＜議事2＞【取組④】報告書－Ⅱ（案）について

## 【取組④】実施結果（報告書－Ⅰのポイント）

### 課題

- ・ 民間金融機関が管理組合向け融資に参入しない理由の1つに、融資対象となる管理組合の多くが法人格のない「権利能力なき社団」という属性であり、責任の及ぶ範囲や、融資がデフォルトしたときの回収方法等が不明確な点がある。
- ・ 管理組合向け融資のデフォルト事例や判例がほとんどなかったこともあり、管理組合向け融資の責任の及ぶ範囲や、責任財産の考え方、回収手続きが不明確であった。

### 検討にあたっての論点

- ・ 論点は次のとおり。

- ◆ 管理組合向け融資の債務及び責任のあり方
- ◆ 管理組合向け融資の責任財産の考え方・回収フロー

### 検討結果

- ・ 管理組合向け融資における責任は「権利能力なき社団」としての判例法理【最判平 22. 6. 29】はあるものの、区分所有法に特別の規定があること等を勘案し、以下のように帰属する旨、整理した。
  - ◆ 第一次的責任は「区分所有者全員に総有的に帰属」
    - 法人格がある場合は法人の財産から、法人格がない場合は管理組合の総有財産（預貯金等）から回収
  - ◆ 最終的な責任は「区分所有者に帰属」
    - 区分所有者の私有財産も含めて回収可能
- ・ この方向性をもとに、実際の管理組合向け融資における回収フローを整理し、実効上の課題について確認したが、消費者保護や説明責任、さらには実務上の負担を勘案すると、実際に区分所有者への請求までは難しいことが確認された。

### 今後の取組の方向性

- ・ 検討結果を踏まえ、以下の内容を検討する必要がある。

- ◆ 管理組合のガバナンス機能向上を促すような仕組みを融資要件等で検討すること。

#### 「管理組合のガバナンス機能」について

これまで、管理組合向け融資のデフォルト事例がほぼなかったことを踏まえると、融資要件（返済比率、融資割合、管理規約・総会決議の内容等）が適切な管理組合の運営・ガバナンス機能向上に寄与していると考えられるため、信用補完策等の検討の前提として考慮する必要がある。

- ◆ 第一次的責任の範囲内において対応可能な信用補完策等を検討すること。

## 【取組④】実施結果（報告書Ⅱのポイント）

### 課題

- ・ 管理組合向け融資に関する法的論点の整理について、債務・責任の帰属（最終的には区分所有者に帰属する等）といった法的論点を整理したが、実際のデフォルト事例や判例がほとんどないことや実務上の負担を鑑みると、実際に区分所有者へ請求することは難しく、以下の観点で信用補完策等を検討する必要がある。

- ◆ 管理組合のガバナンス機能向上を促すような仕組みを融資要件等で検討すること。
- ◆ 第一次的責任の範囲内において対応可能な信用補完策等を検討すること。

### 検討にあたっての論点

- ・ 融資そのものは無担保・無保証を前提とした信用補完策を検討する必要がある。
- ・ 業態（メガバンク／地方銀行／信用金庫／ノンバンク 等）の違いや、管理組合向け融資の実績の有無により、実効性のある信用補完策等が異なる。

### 検討結果

- ・ 以下の3つの観点から、複数の信用補完策等（案）を検討した。

#### ◆ 返済原資（修繕積立金）に対する信用補完

##### 1. 修繕積立金の不払いに対する保証・保険制度

- 管理組合向け融資の返済原資となる「修繕積立金」に対して信用補完することで、管理組合の信用補完にもつながると考えられる。

##### 2. 修繕積立金の支払いに対する区分所有者向けリバースモーゲージ

- 現行でも機構において区分所有者向けに大規模修繕工事における一時金に対して融資を行っているが、対象範囲を拡大し、将来の修繕積立金（一時金）を対象としたリバースモーゲージを検討中。

#### ◆ 与信審査等に対する信用補完

##### 3. 信用リスク計量化

- 実現性を含む各種論点を整理する必要があるが、活用することで融資を円滑に行うための参考指標や基盤となると考えられる。

##### 4. 協調融資スキーム構築

- 返済順序において機構が劣後することにより、信用補完と同等の効果が得られ、返済比率の小さい案件として民間金融機関が採り上げる可能性がある。

#### ◆ （将来的な）サポート体制の検討

##### 5. 貸付債権譲渡スキーム（中長期的に検討）

- 信用リスクの切り離しや資金調達手段確保の観点から中長期的には効果があると考えられる。

### 今後の取組の方向性

- ・ 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討を進める。
- ・ 管理組合向け融資への参入を検討する民間金融機関等について、機構が情報提供等によりサポートする。



## 【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。

### 〔今年度の取組の方向性〕

- ・ 本取組は、民間金融機関の参入が進んだ段階で検討する内容のため、まずは【取組④】において民間金融機関参入に向け、法的論点の整理や信用補完策等の検討を優先的に実施した。

### 〔来年度以降の取組予定〕

- ・ 【取組④】における信用補完策等の検討の中で課題として認識しつつ、民間金融機関の参入意向を注視する。
- ・ 与信審査等におけるマンション版ライフサイクルシミュレーションツールの活用方法を検討する。

### 課題3 共用部分リフォーム融資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性改善

- ・ 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、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融資）

### 〔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借入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借入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。

### 〔今年度の取組結果〕

- ・ 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借入申込書を作成できるツール（申込書作成補助ツール）の開発を検討し、方向性を整理した。

### 〔来年度以降の取組予定〕

- ・ 2021 年度のリリースを目指し、準備を進める。

## 【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融資）

### 〔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。

### 〔今年度の取組結果〕

- ・ 2019年10月に制度改正を実施した。

#### （1）融資限度割合の引上げ

〔改正前〕 工事費の8割以内 → 〔改正後〕 工事費の10割以内

#### （2）融資期間の延長（（公財）マンション管理センター保証の場合）

〔改正前〕 10年以内 → 〔改正後〕 10年以内（但し、一定の要件を満たす場合は20年以内）

＜一定の要件を満たす工事＞次のいずれかの工事を実施すること。

耐震改修工事、機械式駐車場解体工事、エレベーター取替又は新設工事、

給排水管取替工事、アスベスト対策工事、玄関又はサッシ取替工事、断熱化工事

#### （3）修繕積立金滞納割合の引上げ

〔改正前〕 10%以内 → 〔改正後〕 10%以内（但し、一定の要件を満たす場合は20%以内）

＜一定の要件＞以下の全てを満たしていること。

ア 総戸数50戸未満であること。

イ 滞納者に対して督促等を行っていることが確認できること。

＜要件を充足した管理組合への融資条件＞

返済比率（毎月徴収する修繕積立金の額に対する毎月の返済額の割合）は修繕積立金徴収予定額の60%以内とする。

| 総戸数   | 現行        | 改正後       |                  |
|-------|-----------|-----------|------------------|
|       | 滞納割合10%以内 | 滞納割合10%以内 | 滞納割合10%超20%以内    |
| 50戸未満 | 返済比率：徴収予定 | 返済比率：徴収予定 | 返済比率：徴収予定額の60%以内 |
| 50戸以上 | 額の80%以内   | 額の80%以内   | 融資対象外            |

### 〔来年度以降の取組予定〕

- ・ 引き続き、政策の方向性や市場のニーズ等を踏まえ、制度改善や要件見直しに取り組む。

## 来年度における協議会の取組体制

### 協議会の継続実施

- ・ 今年度の協議会においては取組別に必要に応じて分科会を設置し、取組の実施に向けた準備を行ってきた。来年度は実施段階に移行する取組をそれぞれの関係機関が進める一方、継続検討が必要な事項については引き続き協議会で取り上げる。

### 来年度の協議会の取組体制（予定）

- ・ 共用リフォームローン市場における「金融インフラの整備」のためには、各取組を総合的に実施する必要があること、参加メンバーによる検討をより具体的に行う必要があることから、来年度は取組別ではなく、「マンション管理等関係団体」、「民間金融機関・コンサルタント等」の2つの分科会体制で協議会を継続する。
- ・ また、全体会も開催し、分科会における議論の内容を共有する。

### マンション管理等関係団体の分科会

継続・拡大

#### 【取組①】

- ・ 地方公共団体との連携を中心とした情報発信・相談支援についての情報共有
- ・ <仮称>マンション大規模修繕ガイドブック作成の検討

#### 【取組②】

- ・ マンションの修繕工事の実施状況が市場で評価される仕組みを検討

#### 【取組③】

- ・ シミュレーションツールの利用促進に向けた周知活動及び意見・改善事項についての意見交換

### 民間金融機関・コンサルタント等の分科会

継続・拡大

#### 【取組④】、【取組⑤】

- ・ 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討
- ・ 民間金融機関の参入支援（機構による情報提供等のサポート）についての情報共有

#### 【取組⑥】

- ・ マンションの管理状況や修繕工事が市場で評価される仕組みを普及・定着させるような金融上のメリットの検討

※ 【取組⑥】【取組⑦】における機構の共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組も継続的に実施し、適宜参加メンバーと意見交換する。

※ 協議会における検討事項は共用リフォームローン市場における「金融インフラの整備」を主眼におくが、将来的にマンションの建替え等における金融支援の検討も必要になると想定されるため、必要に応じて検討する。

本報告書はあくまでも協議会としての考え方をまとめたものであり、住宅金融支援機構又は協議会の参加メンバー・参加機関が責任を負うものではありません。また、本報告書の内容について、私的使用又は引用等著作権法上認められた行為を除き、無断で転載等を行うことはできません。