

報道関係者各位

令和4年3月15日

「工事・資金計画」の不安解消へ

～マンション管理組合の「大規模修繕の手引き」を新たに作成～

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利 信二、以下「機構」といいます。）が事務局を務め、マンション管理等関係団体、民間金融機関等を参加メンバーとする「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、マンション管理組合の「工事・資金計画」の不安解消に向けた取組を含め、協議を行ってまいりました。この度、今年度の取組結果及び今後の方向性をとりまとめましたので、別添2021（令和3）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」報告書のとおり公表します。

～今年度の主な取組結果及び今後の方向性～

1. 管理組合の管理適正化支援に対応する取組

◆ 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

マンション管理組合が行う大規模修繕について、「工事・資金計画」の側面から支援する「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」※を作成しました（令和4年3月末機構HP公開予定）。



◆ 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のバージョンアップ

利用者からの要望及び長期修繕計画作成ガイドラインの改訂に基づいて、バージョンアップを実施しました（令和3年10月）。主な内容は、シミュレーションの想定戸数規模の拡張、工事周期設定の見直し（長期修繕計画ガイドライン改訂（国土交通省）への対応）、EXCEL出力への対応等になります。

2. マンション管理組合向け融資における民間金融機関の参入支援の取組

◆ マンション管理組合向け融資における「与信モデル」を構築

民間金融機関の参入を支援するため、機構保有データ等を活用した管理組合向け融資における「与信モデル」を構築しました。今後は、「与信モデル」の活用方法について、民間金融機関等と協議の上で検討を進めていきます。

その他の取組結果等については、添付資料の2021（令和3）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」報告書に記載しています。

※「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」について

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となることを目的に作成しました。

内容として、マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～結果の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、具体の大規模修繕成功事例等を掲載しています。

無料配布用の「ダイジェスト版（40 ページ程度）」とホームページ掲載用の「詳細版（100 ページ程度）」の2種類があり、機構 HP への公開は令和4年3月末、ダイジェスト版の印刷物の納品は令和4年度第1四半期を予定しています。

本リリースに関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 児玉／井田／永田／水野／濱野 TEL 03-5800-8019
住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp/>

<参考>

1. 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」のこれまでの検討経緯

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」

機構が事務局を務めた上記勉強会において認識した“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”などのうち、金融インフラの整備の観点で特に重要であるとする次の3つの課題に対する7つの取組の方向性を整理しました。

[課題1] 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

【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

【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

【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及び普及

[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

【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

[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

【取組⑥】 融資手続の利便性向上

【取組⑦】 融資要件の見直し

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、勉強会を通じて整理した取組の方向性について、取組の実施に向けた準備段階に移行することから、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ました。各取組の検討・実施を効率的に推進していくため、内容に応じて分科会を活用しました。

2020年度以降は、取組の実施段階に移行する一方で、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て中長期的にマンションの維持管理・再生に向けた取組を進めています。

2. 来年度における「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の取組

これまでの協議会における取組事項について、順次完了した内容もあるため、来年度における取組にあたって課題及び取組項目について再整理を行いました。

情報共有を中心とする「全体会」を開催し、今年度までの分科会については、「①マンション管理適正化支援に関する連携の方策・取組の実践」としてテーマを位置付けます。①の中で「マンション管理等関係団体分科会」は管理適正化支援に向けた各団体の取組との「双方向の連携強化」を進める場として開催し、「民間金融機関・コンサルタント等分科会」は、参加機関と個別に協議・検討を進め、必要に応じて分科会を開催する予定です。

また、高経年マンションがさらに増加する中、将来のマンション像を見据えてマンションで「長期ビジョン（長期マネジメント計画）」を検討・作成し、管理運営・再生の取組の方向性等について共有する管理組合等の支援が必要にあると考えられることから、新たなテーマとして「②<仮>高経年マンションの長期的な資金計画のあり方に関する検討」を設定し、長期ビジョンの資金計画を考える際の現状の課題について意見交換するとともに、適切な資金計画の考え方・手順や金融支援のあり方について検討を行う予定です。

3. 協議会の参加メンバー

■ 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、(一社) マンションリフォーム推進協議会

■ 民間金融機関等

(株)みずほ銀行、(株)三井住友銀行、(株)SMBC信託銀行、(株)りそな銀行、(株)きらぼし銀行、(株)横浜銀行、西武信用金庫、東京東信用金庫、興産信用金庫、多摩信用金庫、三菱電機クレジット(株)、リコーリース(株)、三井住友トラスト・パナソニックファイナンス(株)、三菱HCキャピタル(株)、クレディセゾン(株)、伊藤忠オリコ保険サービス(株)、(一財)日本不動産研究所

■ 行政機関

国土交通省(住宅局)、東京都(住宅政策本部)

■ 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

■ 過去の実施内容、実施協議会、実施報告

- 2021年3月9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」今年度の取組結果報告
https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20210309.html
- 2020年9月29日
「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」リリースのご案内
<https://www.jhf.go.jp/files/400353724.pdf>
- 2020年3月12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」今年度の取組結果報告
https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20200312_2.html
- 2019年2月26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」最終報告
https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20190226.html

2021年度（令和3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

～今年度の取組結果及び今後の方向性～

2022年（令和4年）3月10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

I 今年度の協議会実施概要

II 「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項

II - 1 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

II - 2 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

II - 3 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

III 「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項

III - 1 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

III - 2 今後の「与信モデル」を活用方法等について

IV 来年度の協議会実施方針

I 今年度の協議会実施概要

II 「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項

II - 1 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

II - 2 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

II - 3 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

III 「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項

III - 1 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

III - 2 今後の「与信モデル」を活用方法等について

IV 来年度の協議会実施方針

I. 今年度の協議会実施概要（協議会設立の背景）

マンションストックに関する課題

■ 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。

■ 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。

■ 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）

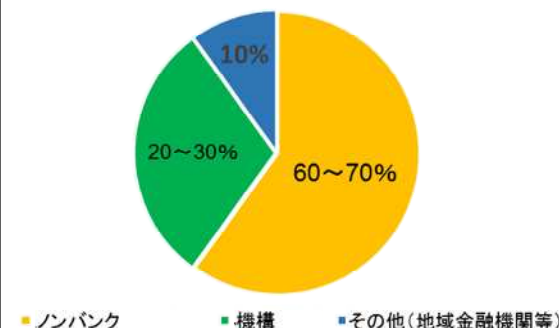
工事資金の確保に当たり、管理組合が共用部分リフォームローンを活用することにより、資金確保までの時間的なロスがなく修繕工事を行うことができ、不足額に対する一時負担も緩和される。ただし、住宅ローンと異なり、当該市場におけるローンプレイヤーが機構と一部のノンバンクに限られているほか（ローンプレイヤーの不足）、管理組合がそもそもローンの存在や有用性を認知していない状況にあるなど（情報の非対称性の存在）、金融インフラが不十分な状態にあり、結果として、必要な修繕工事を諦めてしまうなど合理的な選択をしていないケースがある。

共用部分リフォームローン市場の将来の市場規模・業態別シェア（機構による独自試算）

- 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）は多くても10%程度と見込まれる。

| | 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



I. 今年度の協議会実施概要（検討の経緯）

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」

これまでは「ガバナンス機能低下」としていたが、マンション関連法の改正を踏まえ、課題名の記載を変更

- 社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、機構が事務局として主導し、2018年度に「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」を設立した。
- 勉強会において認識した“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”などのうち、金融インフラの整備の観点で特に重要であると考えた次の3つの課題に対する7つの取組の方向性を整理した。

【課題1】 管理組合の管理適正化支援に対応する取組

- 【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
- 【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
- 【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及び普及

早期実施項目

継続検討項目

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
- 【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

早期実施項目

継続検討項目

【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

- 【取組⑥】 融資手続の利便性向上
- 【取組⑦】 融資要件の見直し

早期実施項目

早期実施項目

2019年度～2021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」

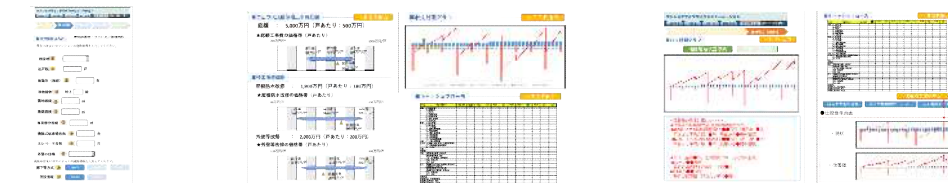
- 2019年度は、勉強会を通じて整理した取組の方向性について取組の実施に向けた準備段階に移行することから、上記勉強会を発展的に解消し、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立し、取組の早期実施に向けた準備を推進し、検討結果及び具体的な取組内容に関する報告書を公表した。

（例）「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のリリース

基本情報入力

大規模修繕工事費試算結果
現状の資金収支試算結果

改善後の資金収支試算結果



（例）管理組合向け融資に関する与信モデルの構築に向けた取組

データ分析

機構保有データ

管理組合の情報

大規模修繕工事の情報

融資の情報

+

+

外部データ

AI・ビッグデータの活用

「与信モデル」の構築

民間金融機関の管理組合向け融資への参入を促進

「与信モデル」を活用した管理組合向けサービスの展開

管理組合向け融資への参入を促進、MLSと連携

- 2020年度以降は、取組の実施段階に移行する一方で、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て中長期的にマンションの維持管理・再生に向けた取組を進めている。

I. 今年度の協議会実施概要（取組態勢の概要）

| 協議会開催スケジュール | 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 |
| (I) マンション管理等関係団体分科会 | | | | ★ (II) | | ★ (I) | | ★ (II) | | | ★ (I) | ★ 全体会 |
| (II) 民間金融機関・コンサルタント等分科会 | | | | | | | | | | | | |

(1) マンション管理等関係団体分科会

～参加メンバー～

※ 赤字は今年度から新規参加

■ 有識者

戎 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士

■ マンション管理等関係団体

全国マンション管理組合連合会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会、マンション計画修繕施工協会、住宅リフォーム・紛争処理支援センター、マンション管理センター、マンションリフォーム推進協議会 (REPCO)

■ 行政機関

国土交通省（住宅局）、東京都（住宅政策本部）

～管理組合の管理適正化支援に対応する取組～

修繕工場の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等

早期

- i 地方公共団体等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【継続】
- ii 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

早期

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

- iii シミュレーションツールの2次開発の実施
- iv シミュレーションツールの3次開発に向けた意見、要望等

継続

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

- v 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

<仮称>大規模修繕ガイドブックと記載していたが、正式名称に変更

(2) 民間金融機関・コンサルタント等分科会

～参加メンバー～

※ 赤字は今年度から新規参加

■ 有識者

戎 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士

■ 民間金融機関

みずほ銀行、三井住友銀行、SMBC信託銀行、りそな銀行、きらぼし銀行、横浜銀行、西武信用金庫、東京東信用金庫、興産信用金庫、多摩信用金庫、三菱電機クレジット、リコーリース、三井住友トラスト・パナソニックファイナンス、三菱HCキャピタル、クレディセゾン

■ コンサルタント等

伊藤忠オリコ保険サービス、日本不動産研究所

～民間金融機関の参入支援に関する取組～

管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

早期

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

- i 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討
 - (1) 管理組合向け融資に関する「与信モデル」の構築
 - (2) 「与信モデル」を活用した管理組合向けサービスの検討
 - (3) 「与信モデル」を活用したサポート体制の検討・構築（協調融資・債権譲渡スキーム等）
- ii 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【継続】

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

- iii 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

取組事項のうち、「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」については、（一社）マンション管理業協会で検討している「マンション管理適正評価制度」等の動きを踏まえて検討することとしており、本制度が管理認定計画制度と連動することから、「地方公共団体等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」の取組の一環として実施することとした。

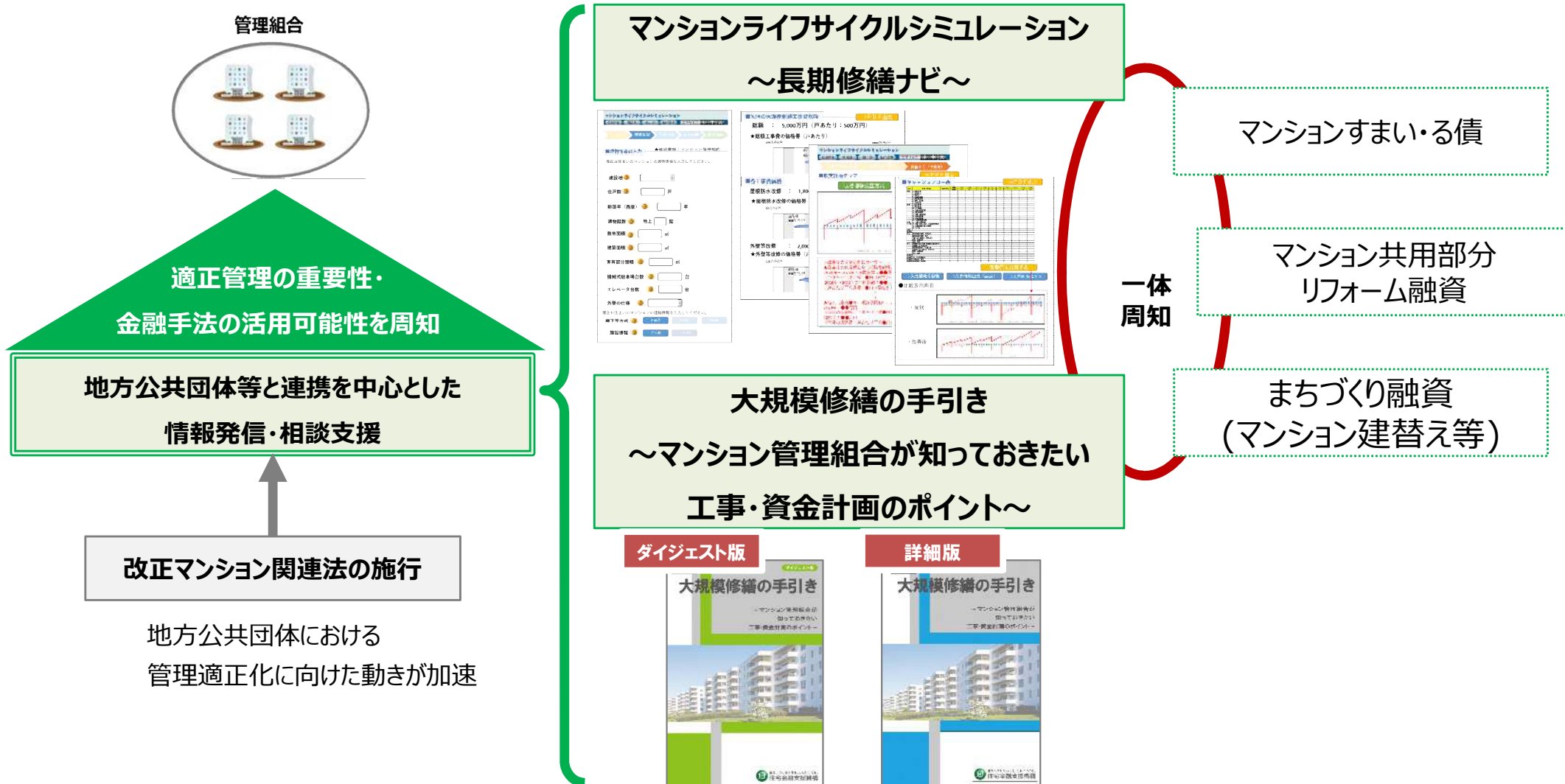
I. 今年度の協議会実施概要（「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項）

<到達目標>

金融支援の観点からマンションの適切な維持管理・修繕工事を支援するための基盤を整備する。

マンション管理等関係団体分科会

(1) 取組項目の位置付け



I. 今年度の協議会実施概要（「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項）

(2) 今年度の取組結果等

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

i 地方公共団体等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

<今年度の取組結果>

- 「金融支援の観点」における情報発信について、地方公共団体等との連携事例や課題を共有し、今後の方向性等について意見交換を行い、改正マンション管理適正化法施行に向けた課題、ガイドブック・MLSの活用方法や、関係団体における双方向の連携の必要性・重要性を確認した。



<来年度に向けた課題・方向性>

■ 管理適正化支援に向けた「双方向の連携強化」に関する取組

- 地方公共団体等と連携を中心とした情報発信・相談支援の取組状況を共有する。
- 取組状況を踏まえ、マンション管理等関係団体の取組との「双方向の連携強化」のための意見交換を行う。

ii 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

<今年度の取組結果>

- 管理組合が大規模修繕工事等を円滑に進めるために必要な情報（特に資金計画に関する内容）を丁寧に説明し、資金面の不安を少しでも和らげるものとして作成すること等を説明し、コンセプト、主なターゲット、内容案について議論の上、ガイドブックを完成させた（2022年3月）。



<来年度に向けた課題・方向性>

■ 管理適正化支援に向けた「基盤整備」に関する取組

- 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」について、機構のマンションの維持管理・再生に関する支援制度（マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～、マンションすまい・債、マンション共用部分リフォーム融資）とともにマンション管理等関係団体や地方公共団体に周知し、各団体と連携した取組により管理組合で利用してもらえるようにする。
- 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」について、継続的に利用者の声、改善要望等を収集するとともに、シミュレーションの更なる予測精度向上のため、2019年度以後のマンション共用部分リフォーム融資のデータ収集を継続する。

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

iii シミュレーションツールの2次開発の実施

iv シミュレーションツールの3次開発に向けた意見、要望等の集約

<今年度の取組結果>

- メンテナンス内容（シミュレーション想定規模の拡張・工事周期設定の見直し（国の長期修繕計画ガイドライン改訂への対応）・試算結果のExcel出力対応等）について説明した（2021年10月）。



I. 今年度の協議会実施概要（「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項）

<到達目標>

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）を解消するべく、管理組合向け融資を行う上での基盤整備を行う。

民間金融機関・コンサルタント等分科会

(1) 取組項目の位置付け

◆ 法的論点の整理

第一次的責任

「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

「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

◆ 信用補完策等の検討

1. 修繕積立金の不払いに対する保証・保険制度

民間企業において
事業化

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

機構において
取扱い開始

3. 信用リスク計量化
(管理組合向け融資における与信モデルの構築)

機構において
検討中

与信モデル
を活用

民間金融機関へのサポート体制の検討・構築

今年度検討

4. 協調融資スキーム

5. 貸付債権譲渡スキーム

与信モデル
を活用

管理組合向けサービスの展開

今年度検討

I. 今年度の協議会実施概要（「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項）

(2) 今年度の取組結果等

管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

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

i 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討

- (1) 管理組合向け融資に関する「与信モデル」の構築（民間金融機関の管理組合向け融資の取組を推進）
- (2) 「与信モデル」を活用したサポート体制の検討・構築（民間金融機関の管理組合向け融資の取組を推進）
- (3) 「与信モデル」を活用した管理組合向けサービスの検討（管理組合の適時適切な工事を支援するサービスを展開）

<今年度の取組結果>

- (1) 2021年10月に機構の「マンション共用部分リフォーム融資」のデータに加え、国土交通省の「マンション総合調査」等のデータを活用し、「与信モデル」を構築した。併せて、「与信モデル」の仕様・ロジックについて確認した。
- (2) 与信モデルを活用した融資スキームと併せて、債権譲渡や協調融資の仕組み等について有効性や課題について確認した。
- (3) 民間金融機関と管理組合の接点を増やせるよう、管理組合が民間金融機関の商品を比較検討できるようなレコメンドサービスを提供すること等について、民間金融機関におけるニーズや課題について確認した。



<来年度に向けた課題・方向性>

■ 民間金融機関等による金融支援に関する取組

民間金融機関が管理組合向け融資へ参入する際に必要と考えられる基盤がある程度整備される（法的論点の整理や信用補完策の一環としての与信モデル構築）ため、今後提供するサービス等については機構内で検討しつつ、活用を希望する機関と個別に協議・検討を進める（協議・検討にあたっては、民間金融機関の事業採算性の観点にも留意する。）。

ii 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

<今年度の取組結果>

- 管理組合向け融資の参入を検討している民間金融機関に対し、情報提供を実施した。



<来年度に向けた課題・方向性>

■ 民間金融機関等による金融支援に関する取組

民間金融機関のニーズに応じて、機構による情報提供等のサポートを継続する。

I 今年度の協議会実施概要

II 「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項

II - 1 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

II - 2 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

II - 3 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

III 「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項

III - 1 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

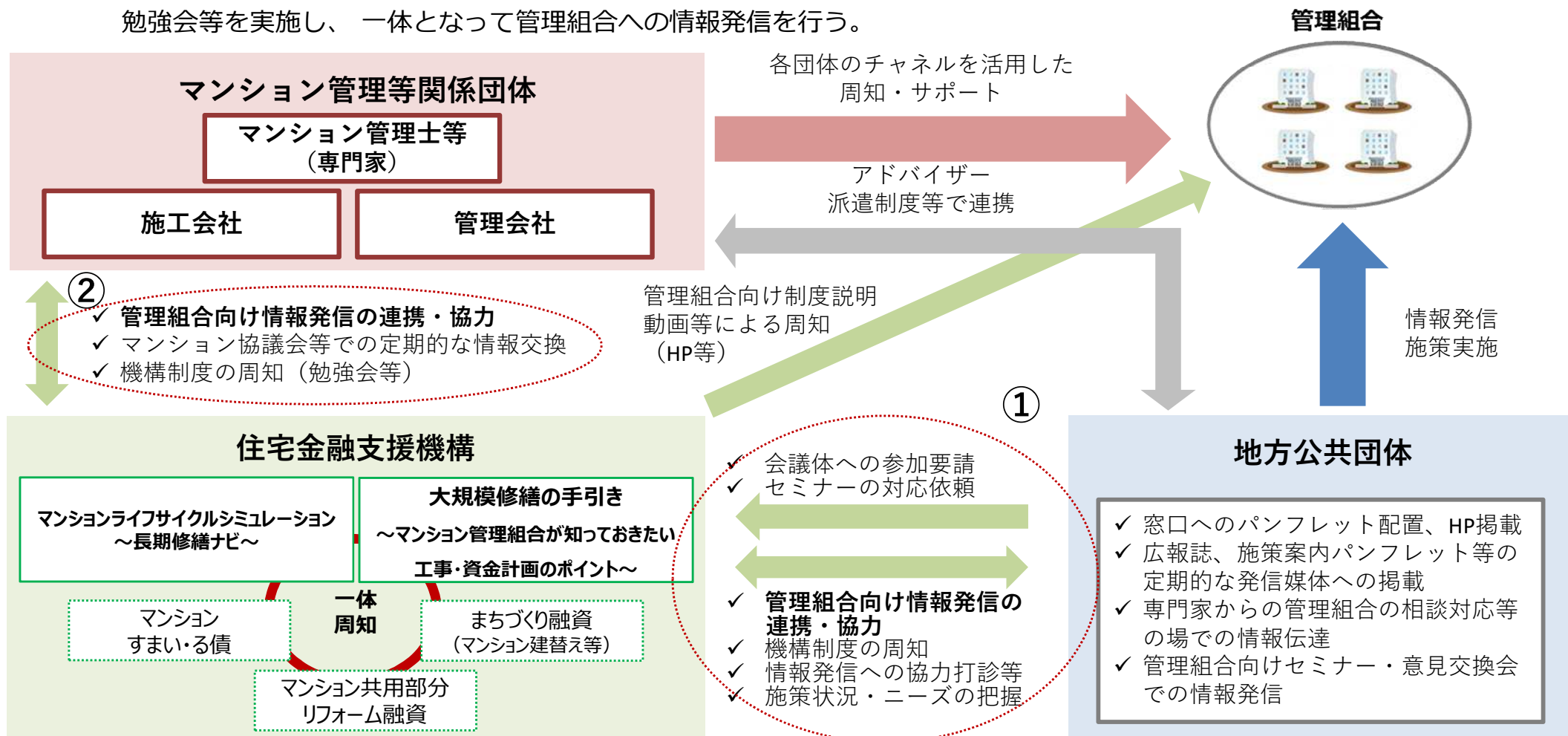
III - 2 今後の「与信モデル」を活用方法等について

IV 来年度の協議会実施方針

Ⅱ - 1. 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

連携イメージ

- 各団体の取組状況についての意見交換を踏まえ、連携イメージを作成
- 管理組合に対して情報として届くことを考え、以下の取組を実施
 - ① 機構が国や地方公共団体に近い立ち位置であることを活かして機構の**本支店**で**地方公共団体との連携**のチャンネルを開拓、強化の取組を行い、一体となって管理組合への情報発信を行う。
 - ② 地方公共団体が**管理組合との直接の接点を持つ専門家（マンション管理士等）**として想定している関係団体等との情報交換や勉強会等を実施し、一体となって管理組合への情報発信を行う。



Ⅱ－1．地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

今年度の取組状況

- 地方公共団体等を通じた管理組合への発信は効果的ではあるが、地方公共団体等の施策としての優先度は必ずしもマンションストックとは比例しておらず、広い範囲の管理組合への情報発信としては不十分である。
- 地方公共団体等への周知では、機構の取組内容等の有用性は一定に認められてきているが、地方公共団体等の施策、支援制度等への反映など具体的活用イメージとしてまでは伝えられていない。
- 地方公共団体における管理適正化推進計画等の検討の場において、管理計画認定取得のインセンティブ以外で、機構の各種金融商品・ツールの有用性についての理解が十分でない。
- 地方公共団体の検討が進んでいないケースでは、専門家（マンション管理士・管理会社等）との連携による働きかけも重要と思われるが、各地域における現場での連携のプラットフォームが不足している。

取組状況を踏まえた課題

- 高経年マンションへの対応は地方公共団体により優先度の違いがあるため、連携に当たっては、全ての地公体に満遍なくアプローチするのではなく、継続的に取り組むことができるよう地域の状況に応じて取り組む必要がある。
- 地方公共団体との連携においては、管理適正化推進計画が策定された後も、地方公共団体を通じてどのように継続的に管理組合に対して周知・支援をしていくかを考える必要がある。

今後の方向性

- 地方公共団体等と連携を中心とした情報発信・相談支援の取組状況を共有する。
- 取組状況を踏まえ、マンション管理等関係団体の取組との「双方向の連携強化」のための意見交換を行う。

協議会で出た主な意見

- 地方公共団体のマンション問題への対応は優先度の違いがあり、地域の状況に応じた対策が必要。
- 自らのマンション管理に関して積極的でない管理組合が施策の対象から外れることのない施策が必要と感じている。
- 管理組合へ必要な支援を届けることは必要。ただし、各専門家のアプローチが必要な対象管理組合を絞り込むために必要な情報が関係機関で共有できていない。関係機関との情報の共有を検討していきたい。
- 管理適正化推進計画がスタートしどのように使われるか、その中で行政が把握した情報をもとにいわゆる「要支援マンション」への対策について金融面から支援をどう組み込んでいけるか、議論し、よりよい管理支援を作っていく場としていきたい。

「大規模修繕の手引き」の作成にあたっての検討事項

(1) 検討の方向性

- 管理組合と事業者間の情報の非対称性解消や資金面での不安解消の取組を更に進めるため、「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」を作成する。
- 手引きにおいては、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、大規模修繕の具体事例等を掲載する。

(2) 「大規模修繕の手引き」のコンセプト

- 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、「借入れ」の活用や「一時金」の拠出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ことが課題である。
- また、管理組合役員は一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないことも考えられる。
- 資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、**管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる。**
- 具体的には、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」などの試算に「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を活用することや、修繕積立金が不足する際の対処方法など、**資金計画に関する内容を丁寧に説明することで資金面での不安を少しでも和らげるものとする。**
- また、修繕工事については、工事する部位ごとに**工法の種類やそれぞれの工法の特徴や工事価格の目安などを解説し**、修繕工事を計画するうえで他の工法との比較検討や施工事業者から提示された**見積書に記載される工事種別の内容理解を助けるものとする。**

Ⅱ－２．「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

(3) 「大規模修繕の手引き」の主なターゲット

- 建築・設備等に関する専門知識を有さない分譲マンション※の管理組合が活用することを想定している（専門家から管理組合に説明することもある）。
※単棟型（30～100戸目安）で、2回目以降の大規模修繕工事を控えており、管理組合業務の一部を管理会社が行っている分譲マンションを主に想定（修繕積立金が不足するケースや工事内容で悩むようなケースは初回工事が終わった後が多いと想定）
- 活用時期は、分譲マンションの大規模修繕工事を検討する時から、工事仕様を決定するまでの間に管理組合が活用することを想定。

(4) 作成形式

- 無料配布用のダイジェスト版（40ページ程度）とホームページ掲載用の詳細版（100ページ程度）を作成。
- 機構HPへの公開は3月末、ダイジェスト版の印刷物の納品は令和4年度第1四半期を予定。

協議会で出た主な意見

- 機構が金融機関としてこの手引きを提供することに意義がある。こういった意義を踏まえた資金面に関する記載など内容を充実して欲しい。
- 長期修繕計画や修繕積立金の見直しに当たっては、大きな視点での見直し（必要性や観点）と、小さな視点での見直し（修繕積立金が不足する場合等）があることを明記すべき。
- 一般的に、管理組合は手元にある修繕積立金の範囲内での工事の実施を考えるが、借入や修繕積立金の見直し等により資金調達し、適切な時期に適切な工事を実施することにより、マンションの資産価値が向上する可能性があることを記載した方がよい。

上記の他、記載内容に関して分科会参加メンバーから多くの意見や資料提供をいただき、手引きを作成した。

「大規模修繕の手引き」（詳細版）の構成

1 大規模修繕工事の進め方

- (1) 大規模修繕工事の進め方の基本
- (2) 改修・修繕工事の手順
 - 大規模修繕工事の具体的な流れ
 - ① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方
 - ② 調査・診断の進め方
 - ③ 基本計画検討の進め方
 - ④ 資金計画検討の進め方
 - ⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方
 - ⑥ 施工会社選定の進め方
 - ⑦ 大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方
 - ⑧ 工事中（監理）の進め方
 - ⑨ 工事終了後の進め方
 - 大規模修繕工事チェックシート

2 大規模修繕工事で採用する工法

- (1) マンションの工法を確認する
- (2) 各部位・工事における工法の種類
(屋根防水、外壁塗装等、給排水設備、昇降機設備 等)
- (3) マンションの居住性能と資産価値を高めるバリューアップ
- (4) 工事ごとの工事費の目安・傾向

3 資金計画の検討

- (1) 資金計画の基本的な考え方
資金計画の作成・見直しの観点を4つのポイントで解説
- (2) 修繕積立金が不足する場合の対処法
修繕積立金が不足する場合の対処法の考え方、大規模修繕工事に必要な資金の調達方法を解説

4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

- (1) 長期修繕計画の見直し
国の長期修繕計画作成ガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の長期修繕計画の妥当性判断や見直しの検討方法を解説
- (2) 修繕積立金の見直し
国のマンションの修繕積立金に関するガイドラインやマンションライフサイクルシミュレーションなどを用いて、現行の修繕積立金の見直しの検討方法を解説
- (3) マンションライフサイクルシミュレーション
マンションライフサイクルシミュレーションの活用方法を解説

5 大規模修繕工事の事例

Ⅱ - 2. 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

「大規模修繕の手引き」の機構ホームページでの案内

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

【フラット35】はこちら 文字サイズ 標準 拡大 キーワードを入力してください

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 IR情報

ホーム > 融資・金融商品のご案内 > マンション共用部分リフォーム融資 > マンション共用部分リフォーム融資

融資・金融商品のご案内

マンション共用部分リフォーム融資

マンションの共用部分リフォームを行う場合に利用できるリフォームローン

マンション共用部分リフォーム融資

TOP ご利用条件 手続きの流れ・お申込書 提出書類

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です。また、その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です。

▼ 外部の工事 ▼ 内部の工事

- ・ 屋上防水
- ・ 外壁塗装
- ・ バルコニー補修
- ・ 駐車場増設 など
- ・ 階段・廊下の補修
- ・ オートロック設置
- ・ エレベーター設置
- ・ 内壁塗装 など

※マンションの「戸数」や「規模」を問いません。

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～
ご自身がお住まいのマンションと同規模・同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や「修繕積立金の収支状況」などを試算することができます。

マンションライフサイクルシミュレーションへ

新設

大規模修繕の手引き
～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

大規模修繕工事を実施するに当たり、管理組合が知っておきたい工事検討から工事終了までの流れ、各工事の概要や資金計画・長期修繕計画見直しの考え方などを知ることができます。

[大規模修繕の手引きへ](#)

最新の金利はこちらをご覧ください。

[金利情報へ](#)

マンション共用部分リフォーム融資の特徴（管理組合申込みの場合）

【特徴①】全額固定金利
借入申込時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、管理組合の合意形成がしやすくなります。

【特徴②】法人格の有無を問いません。
法人格の有無を問わずお申込みいただけます。

【特徴③】担保は不要です。

【特徴④】耐震改修工事または漏水対策工事を行うことにより、融資金利を一定程度※1引き下げます。
耐震改修工事※2または漏水対策工事※3を行う場合に対象となります。

【新設ページ】

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

【フラット35】はこちら 文字サイズ 標準 拡大 キーワードを入力してください

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 IR情報

ホーム > 融資・金融商品のご案内 > マンション共用部分リフォーム融資 > 大規模修繕の手引きのご案内

融資・金融商品のご案内

「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のご案内

公開日：2022年●月●日

掲載イメージ

専門的な知識やノウハウがないために「工事の見積書の金額が妥当かわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。長期的視野で見ても「今後の大規模修繕のために今の修繕積立金の額でよいか」など、「資金」のことはよくよく考えておくべき重要な問題です。

加えて、「そもそも工事の内容が専門的でよくわからない」といったように、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングを逃してしまう可能性があります。

この手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事の実施を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報をとりまとめ作成したものです。管理組合の皆さまが、管理会社や施工会社等のパートナーの協力を得て大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となることををわらわらとしています。

本手引きは、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組もうとしている管理組合向けに編集していますが、前回の工事から5年、10年と経過してれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実状です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取り組み方を再認識いただくことができます。

「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のダウンロード

① ダigest版

▶ 大規模修繕の手引き ダigest版 一括ダウンロード PDF ●ページ ●MB

② 詳細版

▶ 大規模修繕の手引き 一括ダウンロード PDF ●ページ ●MB

[分割ダウンロード]

▶ 表紙・はじめに・目次 PDF ●ページ ●MB

▶ 1 大規模修繕工事の進め方 PDF ●ページ ●MB

▶ 2 大規模修繕工事で採用する工法 PDF ●ページ ●MB

▶ 3 資金計画の検討 PDF ●ページ ●MB

▶ 4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し PDF ●ページ ●MB

▶ 5 大規模修繕工事の事例 PDF ●ページ ●MB

▶ 巻末資料 PDF ●ページ ●MB

▶ マンション共用部分リフォーム融資へ戻る

【表紙イメージ】

ダイジェスト版



詳細版



Ⅱ - 2. 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

「大規模修繕の手引き」の活用方法

- 管理組合における「大規模修繕の手引き」の活用方法としては、「管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料」、「管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料」を想定している。

1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

ケース

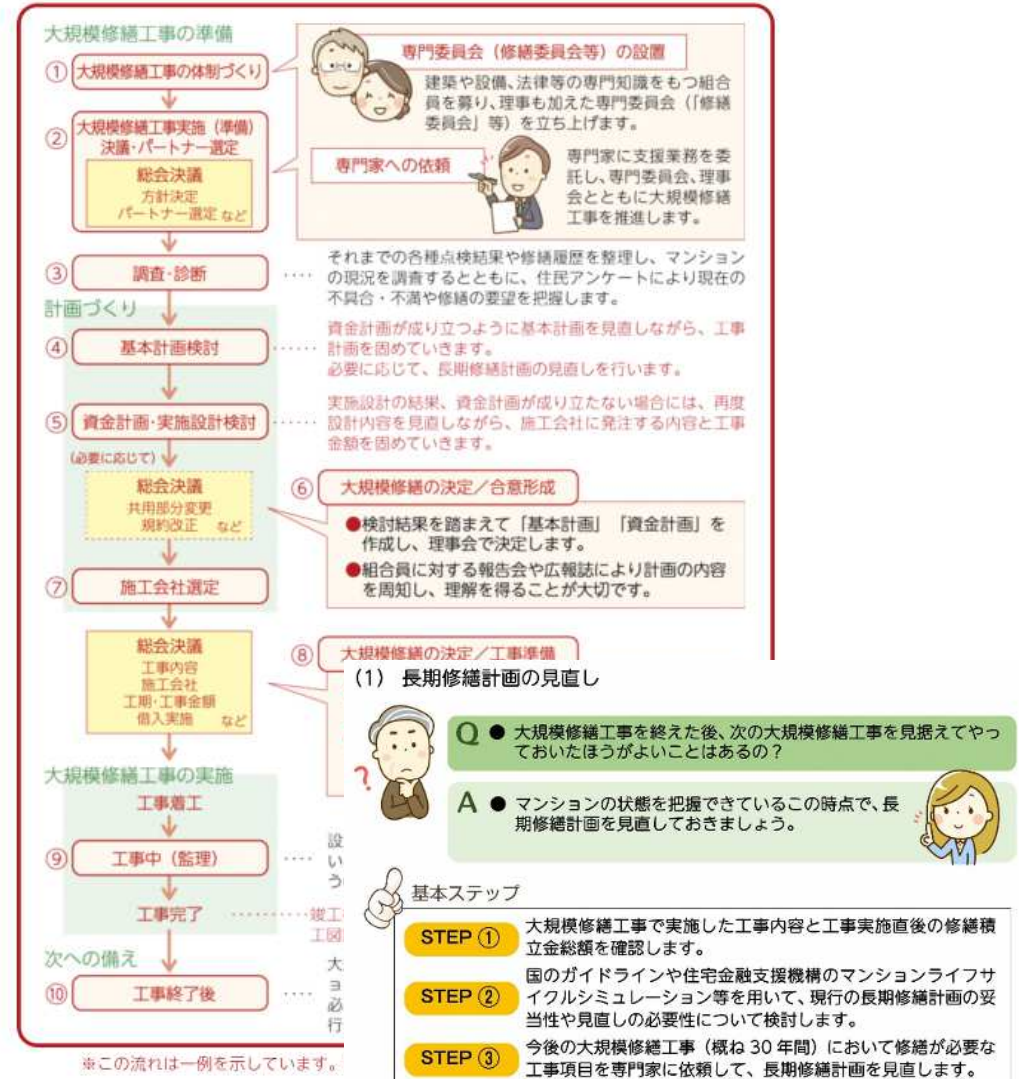
- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。
- 提示された工事費とマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。

2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

ケース

- 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

■大規模修繕工事の具体的な流れ



Ⅱ - 2. 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

「大規模修繕の手引き」の周知方法

- 「大規模修繕の手引き」の周知にあたっては、機構制度（マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～、マンションすまい・る債、マンション共用部分リフォーム融資）と併せて、下記団体と連携して行う。

1 国（国土交通省）（本店）

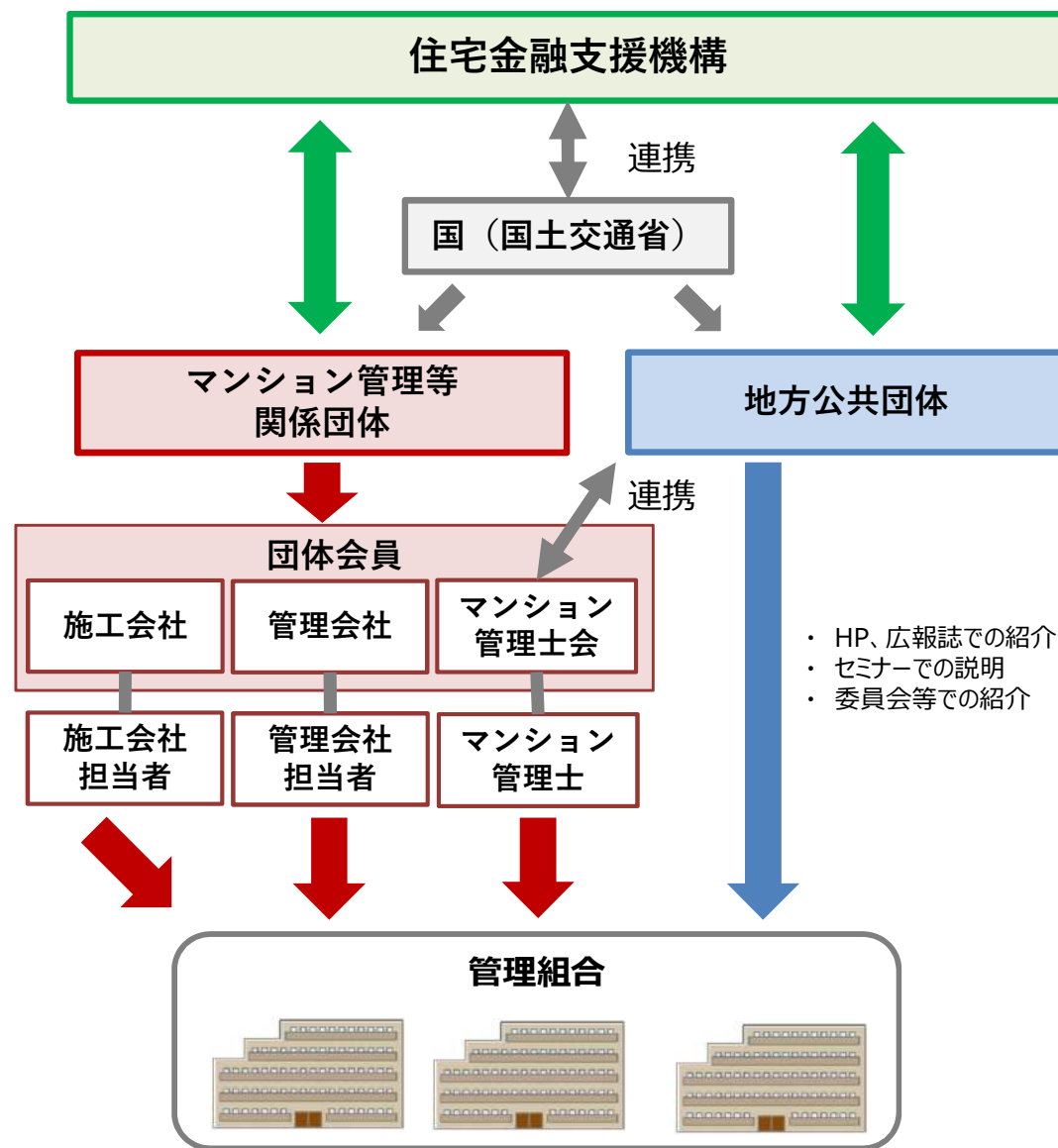
取組

- マンション管理適正化法の施行を踏まえ、地方公共団体等との連携の土壌づくりとして国との連携を図る。

2 地方公共団体・マンション管理関係団体等（本支店）

取組

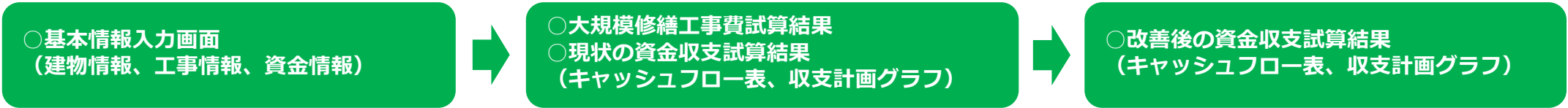
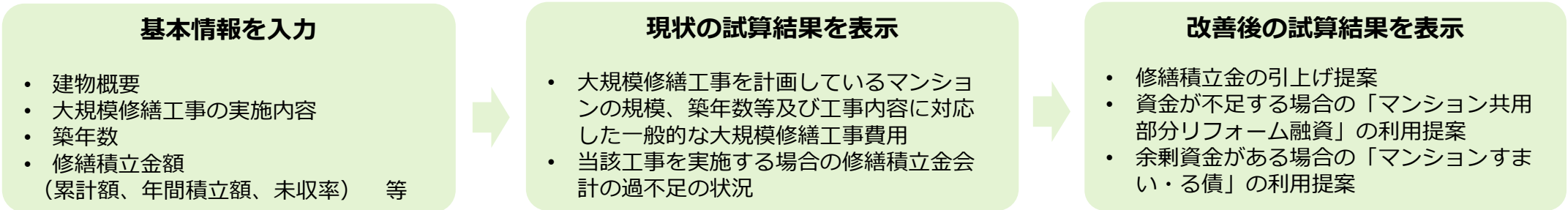
- 「手引き」の内容・訴求ポイントの説明、各団体の取組との連携を図る。
 - ・ 地方公共団体のHP、広報誌での紹介
 - ・ セミナーでの説明
 - ・ 委員会等での紹介（管理適正化支援のツールとしての定着）
- マンション管理関係団体には各団体のチャネル（団体会員のチャネルを含む）を通じた管理組合への周知について連携を図る。



II-3. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の概要

- マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することが可能。
- 長期修繕計画や修繕積立金のチェックに利用可能。



①建物情報の入力

★確認書類：管理規約附表、長期修繕計画等

現在のお住まいのマンションの建物情報を入力してください。

必須 物件所在地

②工事情報の入力

★確認書類：長期修繕計画等

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期の確認

長期修繕計画などの確認書類で直近の外壁塗装等改修工事の実施時期（予定を含む。）をご確認ください。確認できる場合は「はい」の項目を、確認できない場合は「いいえ」の項目を選択してください。

はい いいえ

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期

※入力年の築年を1年後とします。
例) 入力年が2020年の場合の「1年後」は2021年中に工事予定がある場合となります。

例年

外壁塗装等改修工事の周期

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の周期を確認してください。不明な場合は、12年を選択してください。

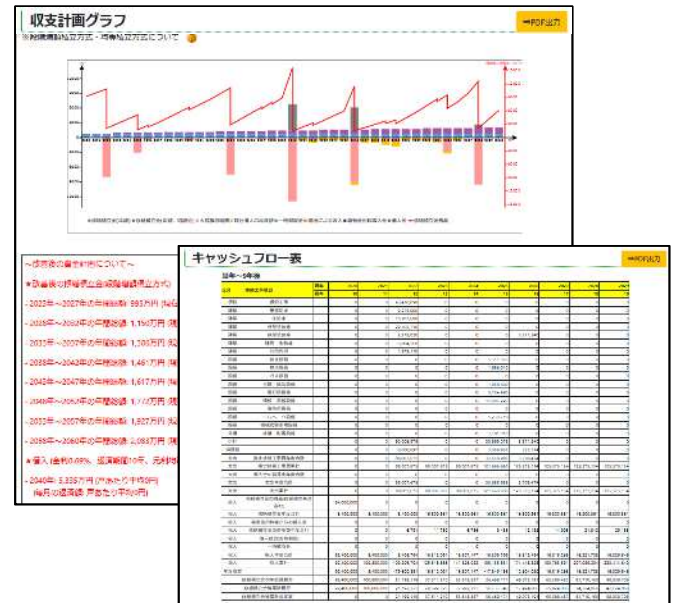
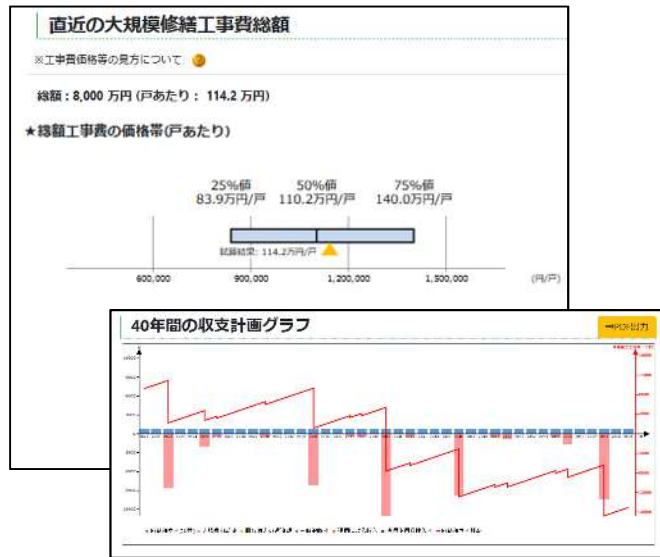
例年

直近の外壁塗装等改修工事と併せて実施する工事項目

同時に実施する工事項目を選択してください。（複数選択可）。

建築

- 屋根防水改修
- 床防水改修
- 鉄部塗装等改修
- 障子・金物等改修
- 共用内装改修



Ⅱ-3. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の活用方法

ケース1

大規模修繕工事の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安である【情報の非対称性の解消】

⇒ 施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額との差異」の要因について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができる。

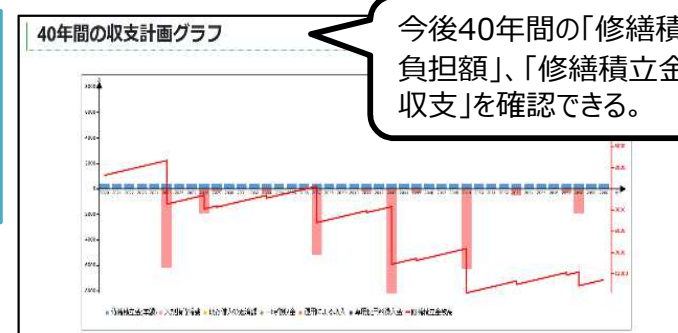


建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」(総額及び各工事費)を確認できる。

ケース2

修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなるのが不安である【ローン利用の有用性の情報発信】

⇒ ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できる。

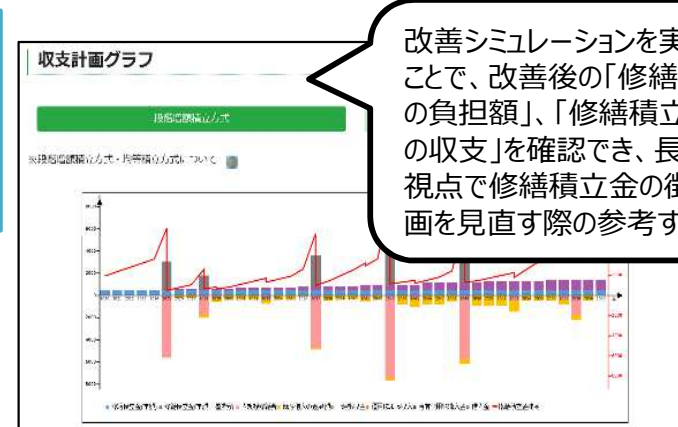


今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」を確認できる。

ケース3

修繕積立金がどこまで上がるのか不安である【修繕積立金水準の適正化】

⇒ 比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減するなど、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できる。



改善シミュレーションを実行することで、改善後の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」を確認でき、長期的な視点で修繕積立金の徴収計画を見直す際の参考とする。

最終的な意思決定や長期修繕計画の作成にあたっては、シミュレーション結果について、専門家に内容をよく確認していただき、セカンドオピニオンとして活用するなど、目安として使用する。

Ⅱ－3. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のメンテナンスについて

- 利用者からの要望及び長期修繕計画作成ガイドラインの改訂に基づいて、以下の(1)～(4)の改修を実施した。【リリース日：2021年10月28日】

(1) シミュレーション想定規模の拡張

- マンションライフサイクルシミュレーションの想定戸数規模を「1戸～100戸」から「1戸～300戸」に拡張する。
⇒ 100戸以上のマンションの大規模修繕工事データを元に、算出額との乖離が大きい以下の工事項目の試算式を補正。
直接仮設工事 ・外壁塗装等改修工事（タイル張り、塗り仕上げ）

(2) 工事周期設定の見直し（長期修繕計画ガイドライン改訂（国土交通省）への対応）

- 2021年9月に改正された長期修繕計画作成ガイドラインへ対応させるため、以下の工事の周期を修正する。

| 工事項目 | 現ガイドライン | 改訂版ガイドライン |
|-----------|---------|-----------|
| 鉄部塗装等 | 4年 | 5～7年 |
| 電灯設備等 | 15年 | 18～22年 |
| 給水設備（管更生） | 15年 | 19～23年 |
| 排水設備（管更生） | | |
| 給水設備（管取替） | 30年 | 30～40年 |
| 給水設備（管取替） | | |



| 現MLS | 改修後MLS |
|-----------------|--------------------|
| 4年 (4～5年) | 6年 (6～8年) ※1 |
| 15年 (15～18年) | 20年 (20～23年) |
| 15年 | 20年 |
| 30年 | 40年 【30～40年】 ※2 |

* ()内は、大規模修繕工事の周期(12～15年)の設定に伴う変更範囲

※1 大規模修繕工事周期（12年～15年）の中間で1回実施を想定

※2 給水管設備（管取替）及び排水設備（管交換）の工事周期については、40年をデフォルト値とし、変更する場合は、「30年」、「35年」、「40年」、「工事無し」から選択できる仕様としている。また、試算期間において、管交換は1回のみ実施。

Ⅱ－3. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のメンテナンスについて

(3) EXCEL出力への対応

- シミュレーションの試算結果（収支グラフ、キャッシュフロー表）をEXCELで出力できるように改修を行う。

～EXCELの利用の想定～

- ・個別のマンションの長期修繕計画に合わせて、大規模修繕工事の実施時期や工事の有無を調整する場合に利用
- ・修繕積立金額の増減を調整する場合に利用

(EXCEL出力イメージ)

The screenshot displays an Excel spreadsheet titled "現状シミュレーション" (Current Simulation) with a sub-tab "40年間のキャッシュフロー表" (40-Year Cash Flow Table). The spreadsheet is organized into columns for each year from 2011 to 2050. The rows include various financial categories such as "収入" (Income), "支出" (Expenses), "修繕費" (Maintenance Fees), "修繕積立金" (Reserve Funds), and "管理費" (Management Fees). The data shows the projected cash flow over the 40-year period, with values in Japanese Yen (JPY).

(4) その他

- 修繕積立金の専有面積あたりの単価（月額）を表示
- 入力項目の上限値の拡張（修繕積立金徴収額、修繕積立金残高、敷地面積）
- マンションすまい・る債の積立状況の表示

Ⅱ－3. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のメンテナンス以降の対応

(1) 機構HPにおける周知

2021年10月28日のリリース日に機構HPのトピックスに掲載した。

(2) 専門誌・一般紙等への掲載

マンションタイムズ（2021年11月5日掲載）、マンション管理新聞（2021年11月5日掲載）、住宅産業新聞（2021年10月28日掲載）

(3) マンション管理等関係団体との連携による周知

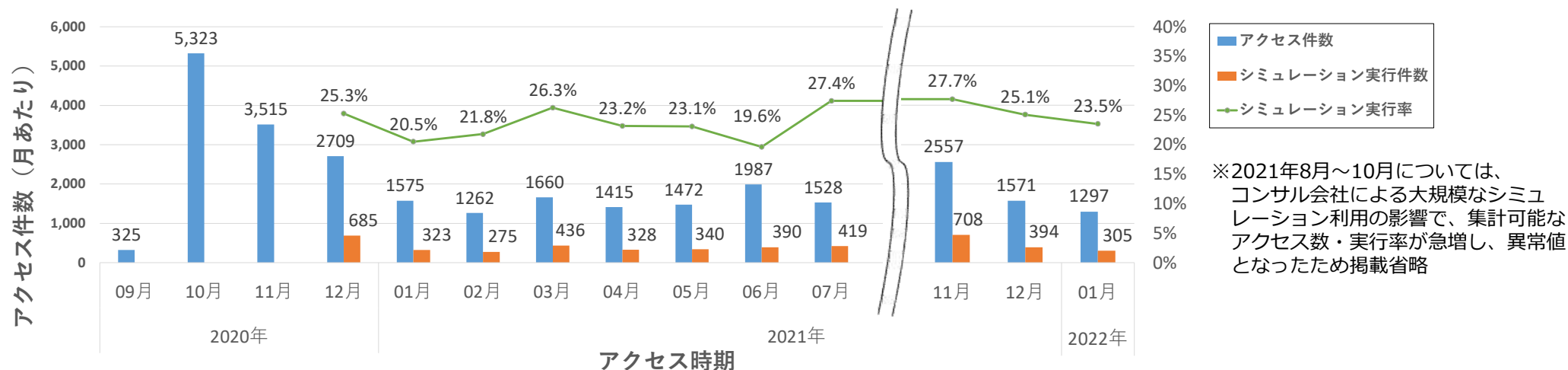
全国マンション管理組合連合会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会、マンション管理センター等の協議会参加団体を通じて、各団体の会員への周知を実施。

(4) 地方公共団体・マンション管理士等との連携による周知

2021年9月に改訂された国の「長期修繕計画作成ガイドライン」において、長期修繕計画の見直しの必要性の検討にあたってのチェック方法として、マンションライフサイクルシミュレーションが示されていることから、支店等における「マンション管理適正化に向けた地域連携の取組」において、地方公共団体やマンション管理士等への周知を実施。

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の利用状況等

■ アクセス件数：リリース日（2020年9月29日）～2022年1月末まで：58,250件（1日あたり平均：118件）



I 今年度の協議会実施概要

II 「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項

II - 1 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

II - 2 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

II - 3 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

III 「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項

III - 1 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

III - 2 今後の「与信モデル」を活用方法等について

IV 来年度の協議会実施方針

Ⅲ－１．管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について（検討の方向性）

(1) マンション管理組合向け融資を巡る課題

■ ローンプレイヤーの不足

高経年マンションの増加に伴い、行政機関（国、地方公共団体等）によるマンションの管理状況の把握や適正管理の流れが進んでおり、中長期的な目線では金融支援の必要性が増すものと想定される。しかしながら、マンション管理組合向け融資のローンプレイヤーは機構及びノンバンクが中心である。

■ デフォルト実績がほとんどないこと

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、マンション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ため、融資の責任の及ぶ範囲や、融資がデフォルトしたときの回収方法等が不明確である。しかしながら、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、実際に区分所有者まで請求することは難しいことが確認されており、管理組合の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必要がある。

■ 無担保（・無保証）での融資であること

マンション管理組合向け融資はマンションの「共用部分」に係る融資であることから、物件担保の取得は困難である。

■ 信用リスクの計量化が行われていないこと

管理組合向け融資のデフォルト事例がほとんどないことから、信用リスクの計量はこれまでなされたことがない。しかしながら、将来的には高経年マンションの増加に伴い、マンション管理組合向け融資のマーケットも拡大すると想定されることから、今後は適切なリスク管理の必要性も増してくる。

Ⅲ－1．管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について（検討の方向性）

一般的に、信用リスクの計量化において重要となるのは期待損失額[EL]を算出することであり、基本的に以下の式で算出される。

$$\text{期待損失額 [EL]} = \text{与信額 [EAD]} \times \text{デフォルト確率 [PD]} \times (1 - \text{回収率}) [\text{LGD}]$$

(2) マンション管理組合向け融資のデフォルト確率について

- **管理組合向け融資のデフォルト事例がほとんどないことから、デフォルトとの関係性を直接的に分析することは出来ない。**
 - デフォルトにつながる最大の要因と考えられる「修繕積立金の支払可能性」に着目し、当該可能性が上昇・下落する要因を複合的に分析する。
- **最終的な返済原資である区分所有者の属性について、個人の住宅ローンのデータや外部機関が保有するデータを活用して代替できないかを検討する。**
 - 融資対象となる管理組合のマンションでなくても、近いエリア・規模・戸数における債務者情報を反映させる。
 - 修繕積立金は口座引落としているケースが多く、「住宅ローンの滞納≒修繕積立金の滞納」と仮定して期中管理に応用する。

(3) マンション管理組合向け融資のデフォルト時の回収率について

- **融資がデフォルトした場合の回収については、修繕積立金の値上げ・追加徴収を行うケース、滞納している区分所有者の入れ替え（競売等）を行うケースなど、複数の選択肢が考えられるため、ある程度仮定する必要がある。**
- **後者を前提とする場合、専有部分の担保価値や抵当権順位を加味して算出できないか検討する。**
 - 「回収金 ≒ 滞納戸数（割合） × （専有部分担保価値－抵当権残価）」と仮定する。

Ⅲ－１．管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について（検討の方向性）

(4) マンション管理組合向け融資を巡る課題

| 入力情報例 | 住宅ローン（個人） | マンション管理組合向け融資 ○：情報有り、▲：情報不足、×：情報無し | 論点 |
|-------|------------------------|---------------------------------------|--|
| 案件情報 | 融資期間 融資割合 返済負担率 | ○融資期間 ○融資割合 ○返済負担率 | 融資基準が明確であり、かつ延滞となるロジック算出は容易（例：滞納戸数が現行＋●戸で延滞発生）。 |
| 債務者情報 | 年齢 収入 職業 家族構成 | ○築年数 ○修繕積立金額 ▲決算内容 | 債務者（＝管理組合）の属性の把握が困難。 → 支払原資は各区分所有者が支払う修繕積立金に依拠。 → 築年数経過により入居者の属性が変化。 |
| 物件情報 | 担保価値 販売・請負・仲介業者 | ▲担保価値 ○管理会社 | 共用部分を専有部分と切り離して処分不可。 |
| 複合情報 | 完済時年齢 年収借入総額倍率 | ▲各区分所有者の属性 ×デフォルト実績 | 他の情報を利用して、説明変数を仮定する必要がある |

(5) 修繕積立金滞納率又は滞納要因に影響を与える可能性のある要素

<説明変数 1> 空室率
 <説明変数 2> 物件価格
 <説明変数 3> 価格変動率（マンション価格の総和、販売坪単価の推移等）
 <説明変数 4> 賃貸割合
 <説明変数 5> 築年数
 <説明変数 6> 登記情報 ※権利変動や抵当権順位等について把握

<目的変数 1> 修繕積立金滞納率

- ・ 実質的にはデフォルトした管理組合がないため、「修繕積立金の支払可能性が低下 → 滞納割合の上昇 → デフォルト可能性が上昇」と仮定する。

<目的変数 2> 修繕積立金滞納要因

- ・ 修繕積立金の滞納割合に影響を及ぼす要因を分析することができれば、「滞納率●%で延滞発生」と仮定したシナリオ分析からのアプローチを仮定する。

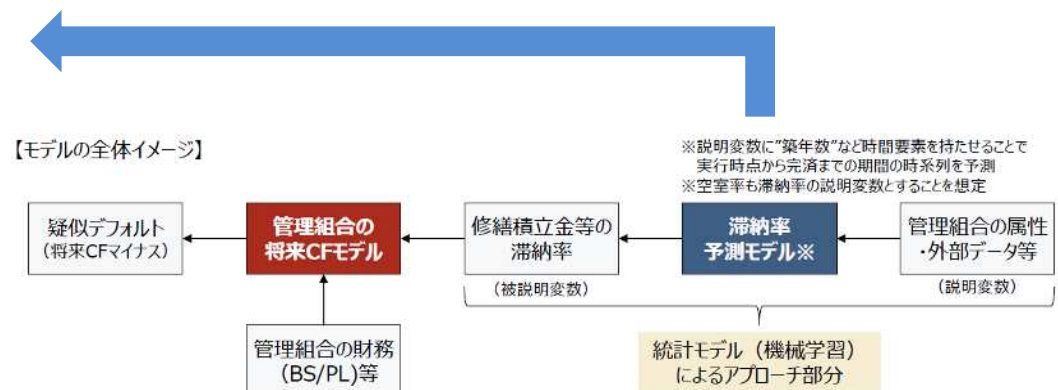
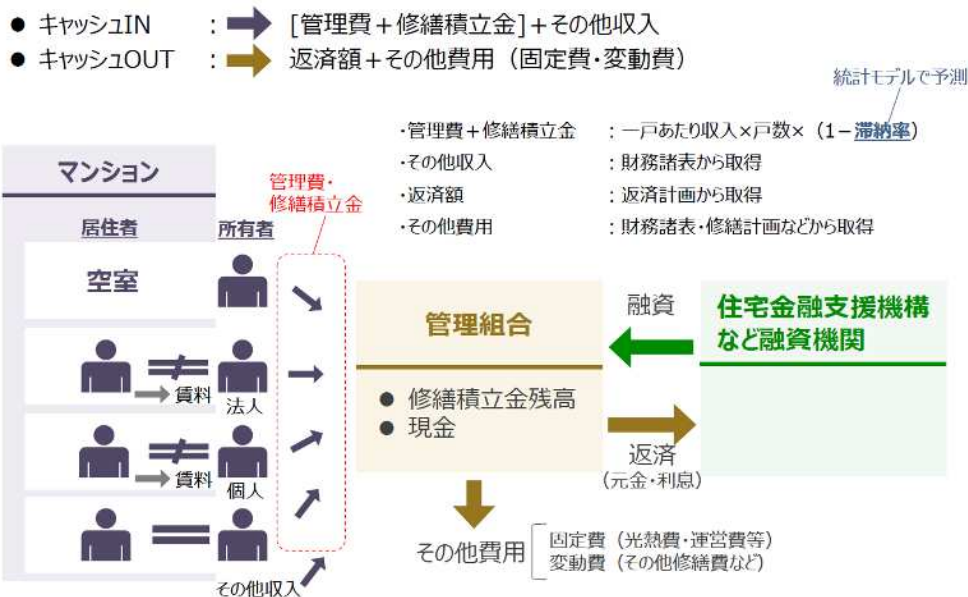
Ⅲ - 1. 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について（検討の方向性）

(6) マンション管理組合向け融資における与信モデル構築の方向性

- 通常のアプローチでは、デフォルト／非デフォルトを含む過去データから、デフォルト先の特徴を学習し、デフォルト率を予測するモデルを構築する。
- しかしながら、管理組合向け融資は十分なデフォルトサンプルを収集することができないため、以下のようなアプローチでリスク（＝疑似デフォルト率）を推計するモデル構築を目指す。

- ① 管理組合向け融資の返済を含めた**将来キャッシュフロー（CF）をモデル化する。**
- ② 実行～完済までの間に、**CFがマイナスになる場合を疑似デフォルトと定義する。**
- ③ 将来CFは、修繕積立金等の**“滞納率”**に依存すると考え、**“修繕積立金滞納率”の予測モデルを構築する。**
- ④ “修繕積立金滞納率”予測値の確率分布から、**将来CFがマイナスまで悪化する確率（疑似デフォルト率）を算出する。**

<イメージ図>



Ⅲ - 1. 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

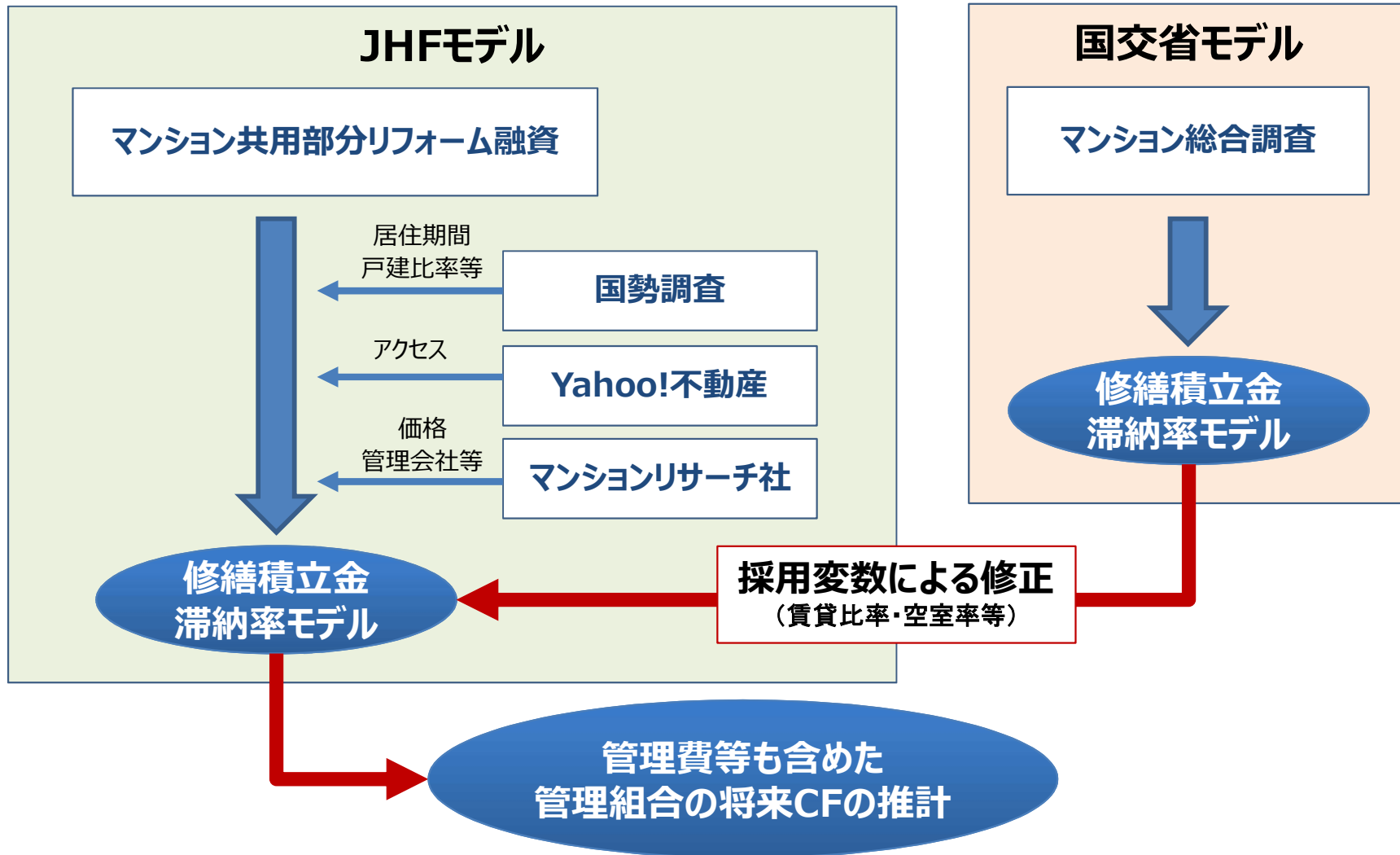
(7) データベースの構築

JHFモデル

機構のマンション共用部分リフォーム融資のデータに基づく滞納率推計モデル

国交省モデル

国土交通省のマンション総合調査のデータに基づく滞納率推計モデル



Ⅲ－１．管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

(8) 疑似デフォルト率の計算フロー

| # | タイトル | 内容 |
|---|------------------|---|
| 1 | 修繕積立金への滞納割合の考慮 | 滞納割合から修繕積立金の未収額を計算する (後述の管理費未収額も同様の考え方) |
| 2 | 管理費の考慮 | 管理費徴収額などをキャッシュフローに組み込む |
| 3 | 借入の考慮 | 借入希望の条件をもとにキャッシュフローを計算する 修繕工事費を実施工事費に置き換える |
| 4 | 資金ショートとなる滞納割合の探索 | キャッシュフロー計算結果をもとに資金ショートに至るような修繕積立金の滞納割合を計算する |
| 5 | 疑似デフォルト率の計算 | モデル構築時の滞納割合の分布を想定し、資金ショートに至るほど修繕積立金等の滞納割合が悪化する確率を導出する |
| 6 | 借入可能性の計算 | 疑似デフォルト率をもとに格付けを決定する |

詳細については住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり支援企画グループまでお問合せ下さい。

Ⅲ－１．管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

(※) 「与信モデル」の構築にあたっては、協議会における意見交換及びアンケートを実施

アンケートで出た主な意見

- 今回構築したJHFモデルについて8割の金融機関が、十分もしくはある程度納得感があるとしている。
- 最終的には区分所有者全体の信用力に依拠するが、情報取得が難しいためマンション情報で代替している認識だが、その前提であればある程度の納得感がある。
- 管理会社の有無や質、居住者構成、建替えリスク等、当該ローンは個別要素が多く、スコアリングでは大まかな評価しかできないと思われる。

協議会で出た主な意見

- 管理組合が資金不足にて修繕工事のタイミングを逃してしまうことは管理適正化の面からもあってはいけないことであり、金融機関として一定に対応していく必要がある。商品として適正に対応していくことが必要。一方で、信用リスクモデルの活用については、審査基準に当てはめる必要があり、リスクを引き受けるのか否かということを検討していく必要がある。
- 与信モデルの考え方として、既存のデータを活用するものの、今後の運用については、データの鮮度とストックを蓄積させ、機構モデルと国交省モデルのデータの粒度も揃えていくことで、モデルの構成要素も修正していくが必要になると思う。
- 金融機関の目線において、管理組合向け融資における課題は①管理組合の属性、②与信リスク、③事業採算性の3点があるが、本協議会を通じて順次整理が進んでいると感じる。
 - ① 管理組合は法人格はないものの、デフォルト時に回収可能性が無くなることはないという整理を行った（2019年度）。
 - ② その上で、金融機関として与信リスクの点については、信用補完策等の検討の一環で与信モデルの構築を進めた。このことは、一定に成果となったと評価できる。一方で、③事業採算性についての課題は残っており、今後は個別のやりとりや情報共有として全体会を活用して、採算性の向上について、検討を進めて欲しい。

民間金融機関の管理組合向け融資への参入を支援する

「与信モデル」自体を活用

融資審査にあたり、「与信モデル」の考え方・ロジックを参考指標として活用する。

「与信モデル」を活用した融資スキームを構築

債権譲渡スキームや協調融資スキーム等の構築にあたり、「与信モデル」を活用する。

(民間金融機関の参入がある程度進んだ後)

管理組合の適時適切な工事を「金融インフラ」の観点で支援する

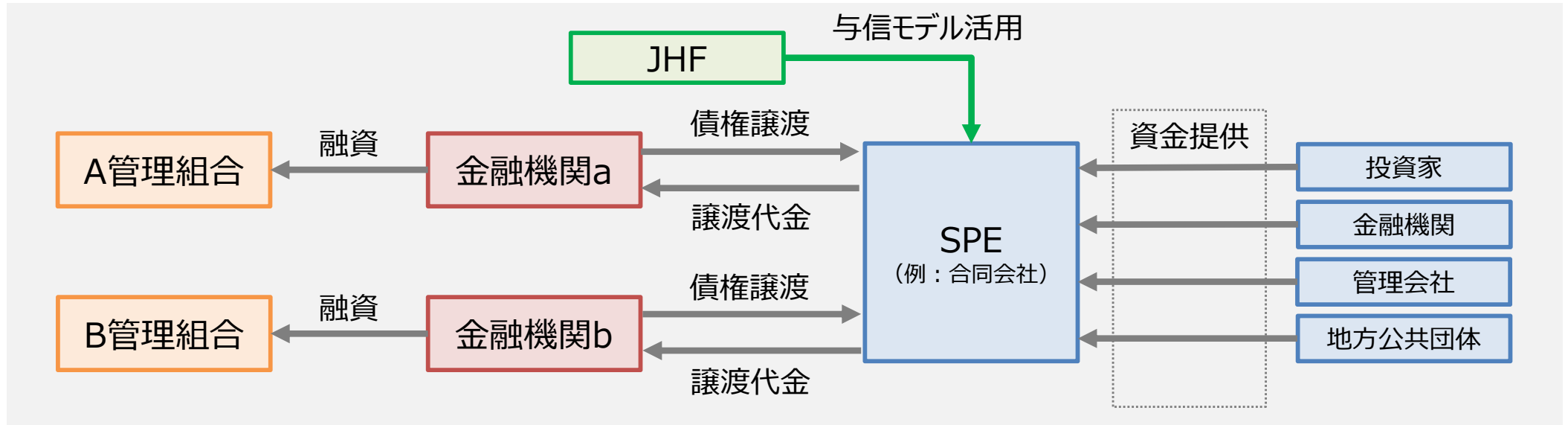
「与信モデル」を活用した管理組合向けサービスのスキームを構築

民間金融機関と管理組合の接点を増やせるようなサービスにおいて、「与信モデル」を活用する。

Ⅲ - 2. 今後の「与信モデル」の活用方法等について（「与信モデル」を活用した融資スキーム例）

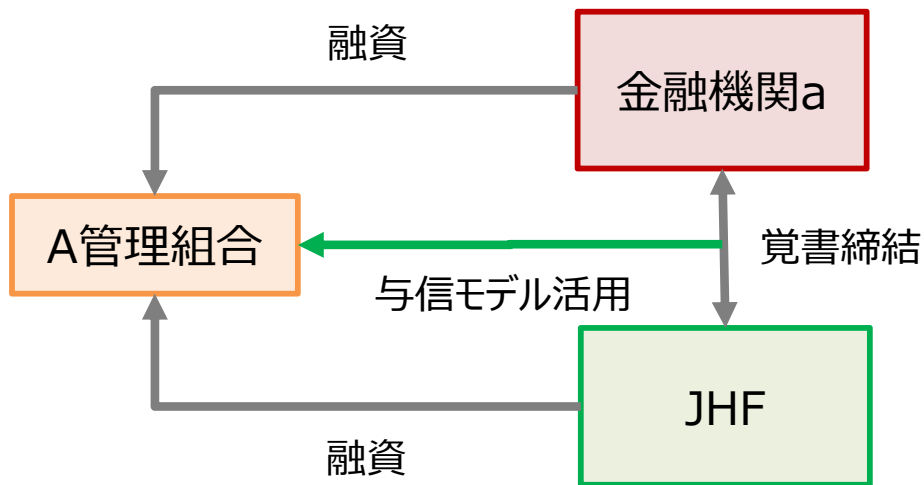
債権譲渡スキーム図（案）

■ スキーム組成時（実行済みの債権を譲渡）

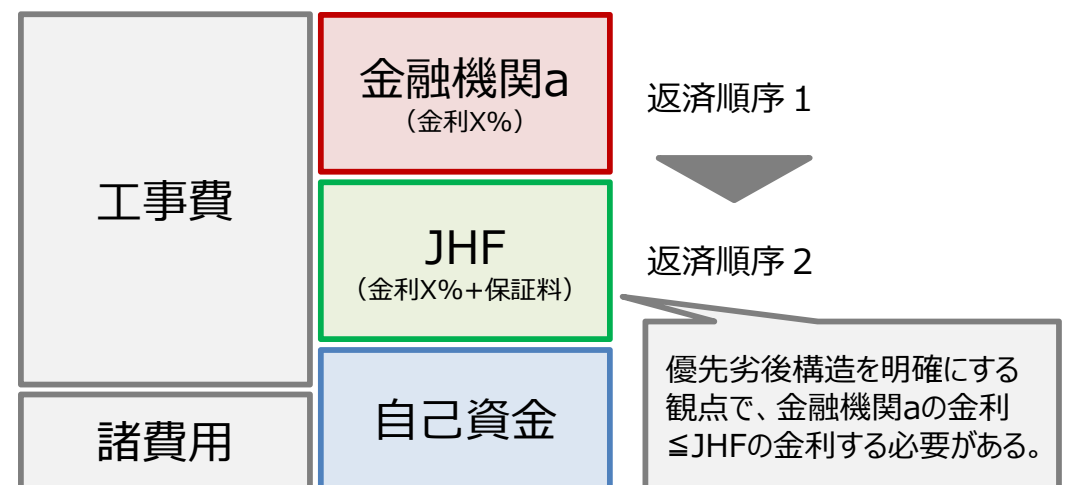


協調融資スキーム図（案）

■ スキーム図



■ 大規模修繕工事収支



Ⅲ－２．今後の「与信モデル」の活用方法等について

アンケートで出た主な意見

（債権譲渡スキーム）

- 高金利等、単独では引き受けできない案件の場合に有効
- 具体的なリスク量がわからないので、仕組み導入の検討が難しい
- 融資規模はそれほど大きくないため、採算が見込めない

債権譲渡スキームの導入が有用なケースの提示
リスク量の具体化

（協調融資スキーム）

- 融資金額が大きな案件の場合に有効
- 高経年マンションや立地が悪い地方の案件などリスクが高い案件が増加しており、協調融資スキームのように保証機関を民間利用できる制度が有用
- お客様の商品利用ニーズが確認できれば推進したい

協調融資スキームの導入が有用なケースの提示
お客様ニーズの把握

協議会で出た主な意見

- 「与信モデル」の構築等は勉強になり、「与信モデル」を活用したスキームも新たな課題、気づきであると感じた。タワーマンションや小規模マンション、自主管理の管理組合も増加しているため、課題の一つであると感じた。
- 債権譲渡スキームについて、一定の資金規模及び投資家ニーズについての確認が必要であるスキームであると感じた。どのくらいの金融機関が参入するのか等の金融機関の需要動向について分科会の場を活用して確認し、スキーム全体として妥当性があるのがポイントになると思う。
- 地方公共団体による管理適正化推進計画の仕組みづくりの中で金融面の支援についても確実に必要になってくると思う。今後は多くの地方公共団体が仕組みを構築し、地域の民間金融機関が関与する場面が増えてくると思う。その中で「与信モデル」等も役に立つと思うので、機構も積極的に関与していただければと思う。

I 今年度の協議会実施概要

II 「マンション管理等関係団体分科会」における取組事項

II - 1 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援

II - 2 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」の作成

II - 3 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の普及及び改善

III 「民間金融機関・コンサルタント等分科会」における取組事項

III - 1 管理組合向け融資における「与信モデル」の構築について

III - 2 今後の「与信モデル」を活用方法等について

IV 来年度の協議会実施方針

IV. 来年度の協議会実施方針

(1) 協議会の到達目標

社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、「**金融インフラ整備**」の観点で重要な取組を進め、高経年マンションの課題解決の一助となる。

(2) 協議会の現状・課題

- 取組項目について順次すすめており、取組が完了した項目（※）がある。

（※） 取組項目例：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

- マンション管理等関係団体分科会

改正マンション管理適正化法の施行や管理計画認定制度の開始に向けた動きが具体的になっており、管理適正化支援に向けた**各団体の取組との「双方向の連携強化」**を進める場として見直しが必要となる。

- 民間金融機関・コンサルタント等分科会

必要と考えられる基盤がある程度整備される（法的論点の整理や信用補完策の一環としての与信モデル作成）ため、今後検討するサービス等については機構内で検討しつつ、**参加機関と個別に協議・検討**を進めるほうが望ましい。

- 協議会開始から3年（前身の勉強会を含めると4年）経過し、高経年マンションがさらに増加する中、将来のマンション像（超長期的視点）を見据えて**マンションで「長期ビジョン（長期マネジメント計画）」を検討・作成し、建物の管理運営・再生の取組等の方向性等について共有する管理組合等の支援**が必要があると考えられる。

- 2018年度にとりまとめた「3つの課題に対する7つの取組」取組項目を再整理する必要がある。
- 取組項目の再整理と合わせ、全体会・分科会の実施体制についても再整理する必要がある。

<検討テーマ>

マンション管理適正化支援に関する連携の方策・取組の実践

マンションの「長期ビジョン（長期マネジメント計画）」を踏まえた資金計画を作成・検証する際の考え方・手順の検討

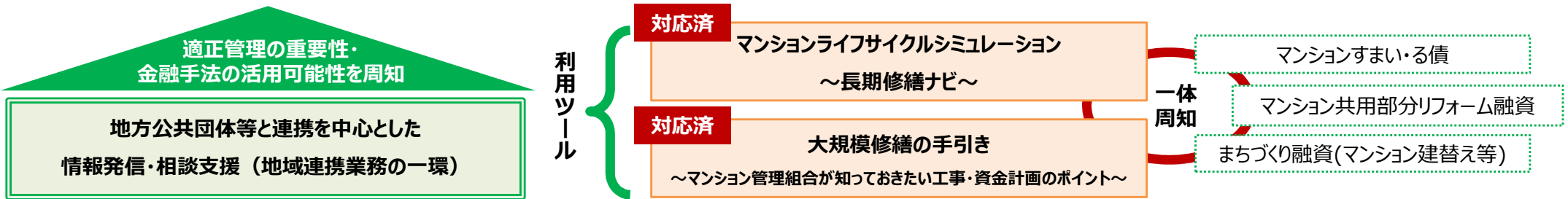
IV. 来年度の協議会実施方針

(3) 2022年度取組事項 (① マンション管理適正化支援に関する連携の方策・取組の実践)

【課題 1】 マンション管理等関係団体と連携した管理適正化支援に対応する取組

【到達目標】 地方公共団体等と連携を中心とした情報発信・相談支援を行うとともに、マンション管理等関係団体の取組との「双方向の連携強化」を図る。併せて、金融支援の観点からマンションの適切な維持管理・修繕工事を支援するための基盤を整備する。

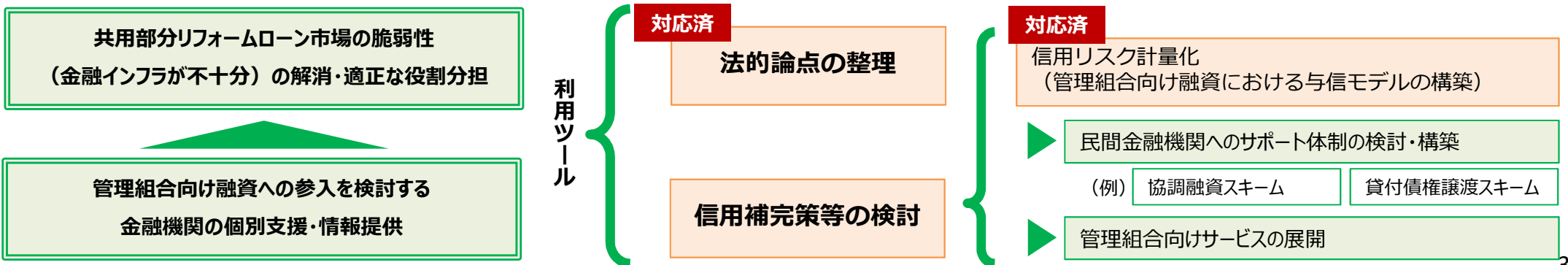
- 【取組内容】
- 地方公共団体等と連携を中心とした情報発信・相談支援の取組状況の共有（取組は地域連携業務の一環として実施） 機構実施
 - マンション管理等関係団体の取組との「**双方向の連携強化**」のための意見交換。 関係者連携
 - 連携に必要な基盤整備（周知ツールの作成・改修）における情報共有・意見交換。 機構実施 関係者連携



【課題 2】 民間金融機関等による管理適正化支援に関する取組

【到達目標】 金融支援の観点からマンションの適切な維持管理・修繕工事を支援するため、機構と民間金融機関との間で適正な役割分担を踏まえつつ、民間金融機関等による金融支援（管理組合向け融資への参入・マンション建替融資等）及び必要な基盤を整備する。

- 【取組内容】
- 民間金融機関等による金融支援（管理組合向け融資への参入等）のための**個別支援・情報提供** 機構実施
 - 民間金融機関等による金融支援に必要なサポート体制・管理組合向けサービスの検討・構築 機構実施



IV. 来年度の協議会実施方針

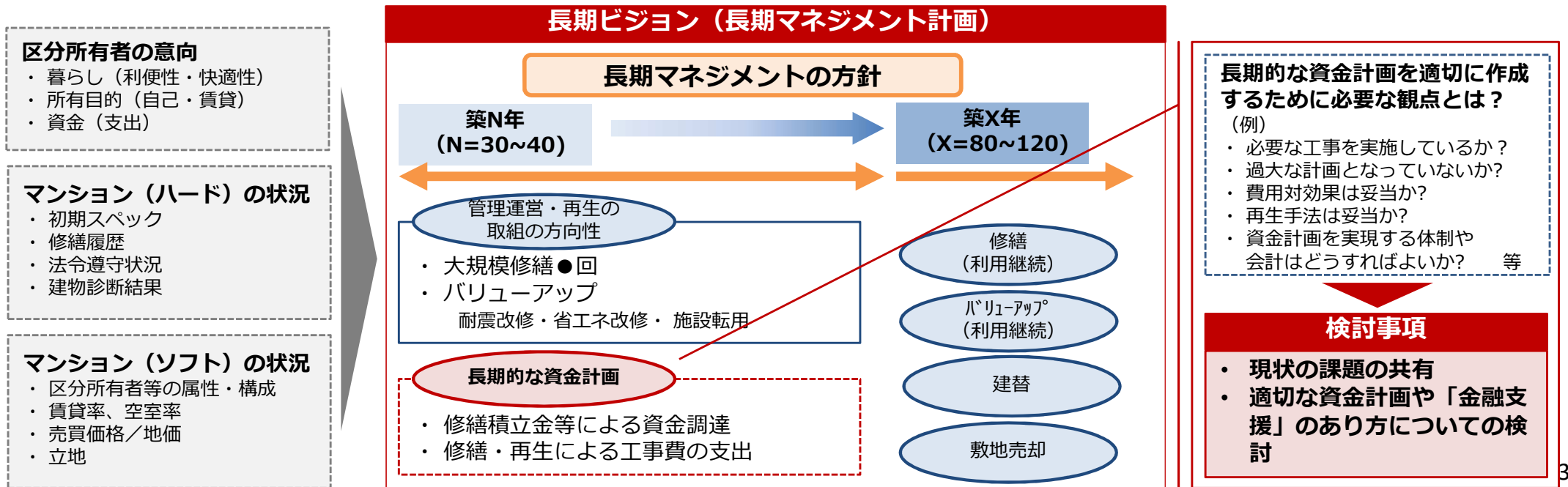
(4) 2022年度新規取組事項 (② <仮> 高経年マンションの長期的な資金計画のあり方に関する検討)

【背景・目的】

- ・ マンションは高経年になるにつれて、マンションで「長期ビジョン（長期マネジメント計画）」を検討・作成し、長期的なマネジメントの方針や建物の管理運営、再生の取組等の方向・大まかな予定について共有する必要がある。
- ・ **「長期ビジョン」を考えるにあたって「資金」は重要な問題**であるが、妥当性・実現性の高い適切な資金計画とするためにどのような考え方・手順で検討するかは**未整理のことが多い**。
- ・ このため、高経年マンションが「長期ビジョン」を検討する際の資金計画に関して、**現状の課題について協議会参加メンバーで意見交換・共有**するとともに、**長期的な資金計画を作成・検証する際の基本的な考え方・手順の検討**を行い、以下に活用することを目的とする。
 - ① 管理組合への情報提供・助言、マンション管理等関係団体や行政機関等に情報提供
 - ② 検討を通じて浮かび上がってきた課題に対応した「金融支援」のあり方（商品改善、マンション管理等関係団体との連携）の提案、実施

【検討概要】

「<仮> 高経年マンションの長期的な資金計画のあり方に関する検討」を本協議会の新たなテーマに追加



IV. 来年度の協議会実施方針（取組態勢）

(5) 2022年度の取組態勢

今年度（2021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
（全体会）

マンション管理等関係団体分科会

民間金融機関・コンサルタント等分科会

来年度（2022年度）（案）

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会
（全体会）

① マンション管理適正化支援に関する連携の方策・取組の実践

マンション管理等関係団体分科会

民間金融機関・コンサルタント等分科会

② <仮> 高経年マンションの長期的な資金計画のあり方
に関する検討

- 情報共有を中心とする「**全体会**」を開催する（年2回程度）。
- 今年度までの分科会については、「① マンション管理適正化支援に関する連携の方策・取組の実践」としてテーマを位置付け。
 - 「**マンション管理等関係団体分科会**」は**各団体の取組との「双方向の連携強化」**を進める場として開催する。
 - 「**民間金融機関・コンサルタント等分科会**」は、**参加機関と個別に協議・検討**を進め、必要に応じて分科会を開催する。
- 新たなテーマとして、「② <仮> 高経年マンションの長期的な資金計画のあり方に関する検討」を位置付け。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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。