

## マンションの長寿命化を目指して ～マンション再生に関する課題の対応策の検討開始～

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、この度、今年度の取組結果と今後の方向性をとりまとめましたので、別添「令和4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。

### ～今年度の協議会の取組及び今後の方向性～

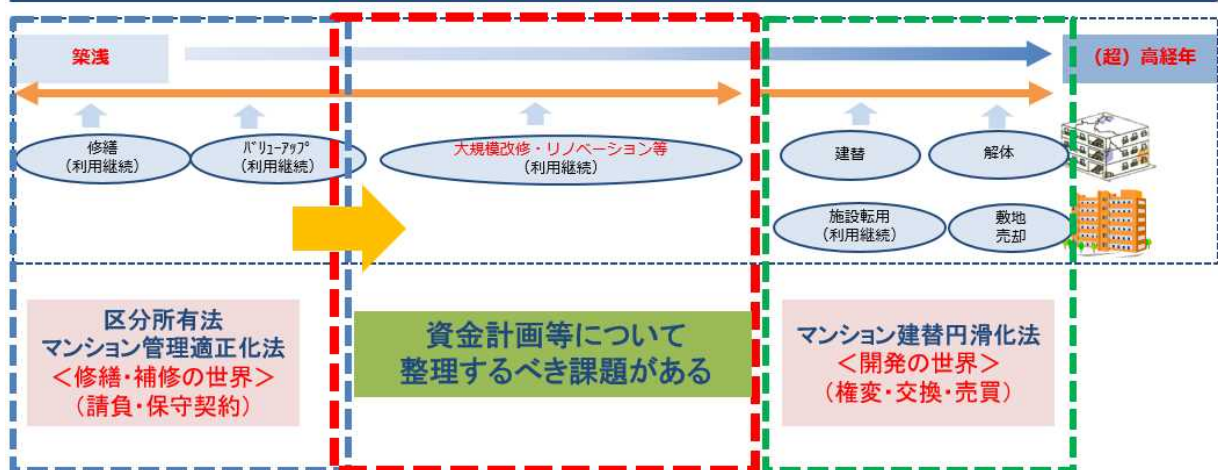
#### 1. 高経年マンションの長寿命化のための資金計画のあり方等に関する検討

現状として、通常の修繕・補修を超えたバリューアップ工事等（省エネ工事、専有部分を含めた大規模改修等）の実施に当たり、資金計画等について整理すべき課題があり（図参照）、これらの課題を整理し、有効な対応策を検討します。

機構は、課題を整理するため、バリューアップ工事等を実施したマンション管理組合等にヒアリングを行いました。令和4年度は、工事による資金計画の課題、第三者管理方式の運用実態、管理組合が実施した専有部分の工事事例等について、課題を取りまとめました。

令和5年度も引き続きヒアリングを実施し、事例の収集を行うことで、さらなる課題の洗い出しと、課題解決への提言等を検討してまいります。

（図）マンションの維持～再生（耐震・配管・省エネ・一棟リノベ・建替）～終活（敷売・解体）



#### 2. 改正マンション管理適正化法施行後の動き

改正マンション管理適正化法施行後の管理計画認定等の状況、マンション管理計画相談ダイヤルやマンション管理適正評価制度の運用状況など情報交換を行いました。

詳細は、別添「令和4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）」をご覧ください。

---

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 西村／谷山／泉井／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>「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。過去の取組内容は、機構ホームページをご覧ください。

- ・ 2022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～  
<https://www.jhf.go.jp/files/400359991.pdf>
- ・ 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](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](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](https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20190226.html)

公表日：2023年（令和5年）3月31日

令和4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）

2023年（令和5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

# 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の開催

## 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
全体会 分科会						★ 全体会 分科会	～	ワーキングメンバー に個別にヒアリング	～			★ 全体会 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～

#### ■有識者

戒 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士、秋山 哲一 東洋大学名誉教授

#### ■ 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）

### (2) 民間金融機関・コンサルタント等分科会

～参加メンバー～

#### ■有識者

戒 正晴 弁護士、篠原 みち子 弁護士、秋山 哲一 東洋大学名誉教授

#### ■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

## 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の開催

### 【第1部】改正マンション管理適正化法施行後の管理計画認定制度等の状況について各団体から報告

#### ①管理計画認定制度

- ・認定件数：29件（2023年3月7日現在）
- ・申請パターン別の認定件数としては、マンション管理適正評価制度との併用が最多
- ・メリットとして、長寿命化工事促進税制（固定資産税の減税等）、【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ、マンションすまい・る債の利率上乗せ制度
- ・予備認定件数：604件（2023年2月末現在）
- ・相談ダイヤル 相談件数：330件（2022年4月～2023年2月20日現在）  
主な相談内容：当初は「制度の概要」「開始時期」など、分散していたが、2022年8月以降は「認定基準」に関する相談が最多（具体的に申請を検討し始めた管理組合とその管理会社から認定を得られるかどうかの相談）

#### ②マンション管理適正評価制度

- ・登録件数：460件（2022年4月～2023年2月22日現在）
- ・☆5つ104件、☆4つ151件、☆3つ156件、☆2つ49件、☆1つ0件

#### ③機構のマンション管理適正化に向けた取組状況について

- ・地方公共団体、関係団体との連携を通じた管理組合への機構マンション関連制度等の周知状況

#### 【第1部に関する協議会で出た主な意見】

- ・管理会社に対する管理組合からの認定制度に関する質問が増えてきたため、管理会社からの照会件数が増加している。マンション管理業協会が適正評価制度と併せて周知している影響もあると思われる。主に機構の金利優遇に関する質問が多い。機構制度に関する照会については機構に照会するよう案内する。（関係団体）

## 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の開催

マンションの一般的な修繕・維持を超えた再生(大規模改修・リノベーション等)の課題を抽出し検討することについて、資料を用いて提案し、意見交換を行った。

### 【第2部】 「高経年マンションの長寿命化のための資金計画のあり方等に関する検討」

- I. 高経年マンションの長寿命化のための資金計画のあり方等に関する検討（全体像）
- II. 令和4年度の具体的取組（フォーカスするポイント）
- III. ヒアリングの観点
- IV. ヒアリングの対象
- V. 主な課題における調査・検討状況と今後の方向性
  - 課題① 長寿命化工事を実施する際の管理組合の体制
  - 課題② 第三者管理方式について
  - 課題③ 長寿命化工事を行う際の借入れに対する考え方
  - 課題④ 管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲
  - 課題⑤ 長寿命化工事の資金計画を支援する制度
  - 課題⑥ マンションの管理・修繕・改修の状況や性能を反映した価値評価方法の検討



## I 高経年マンションの長寿命化のための資金計画のあり方等に関する検討（全体像）

### 【現状と目指すもの】

- (1) マンションの一般的な大規模修繕の備えについては、長期修繕計画など考え方やメソッドが確立されている。
- (2) また、建替えについても、マンション管理適正化指針の中で、管理組合が長期修繕計画を策定する際に留意すべき事項として、必要に応じて建替え等についても視野に入れて検討することとされており、一定に制度整備が進んでいる。  
※「建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。」（マンションの管理の適正化に関する指針より抜粋）
- (3) 一方で、一般的な大規模修繕を超えた高経年マンションの再生（大規模改修、リノベーション等）については整理すべき基本的な課題がある。  
この他「長期ビジョン」のようなマスタープラン的なものを策定する管理組合はあるが、足元の「長期修繕計画」に経営的視点を入れた上で、それを長期化した具体的な計画を策定するという動きはほとんどない。  
加えて、修繕・改修履歴を反映して価値評価がなされていないという問題がある。

#### 〈目指すもの〉

- 長期の経営的視点を入れたマンションの長寿命化工事の各種再生手法の考え方、具体的メソッドを整理する。
- 「修繕計画」という概念を超えた、マンションの「長期ビジョン」や価値評価のあり方についても検討する。



#### （アウトプットのイメージ）

- ・ ニーズに合わせた融資制度等の改善
- ・ 管理組合、マンション関連実務者への情報提供
- ・ 協議会として提言

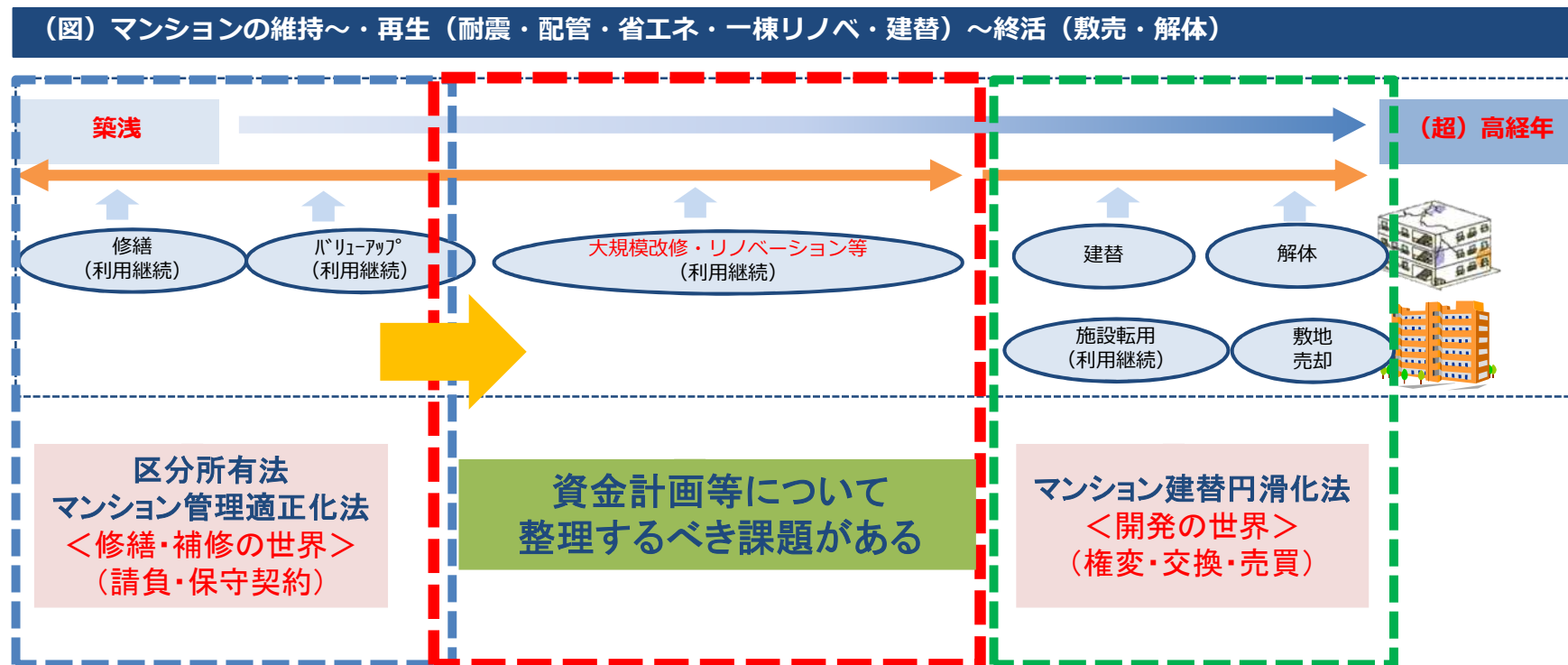
### 【検討の進め方（概要）】

- ✓ 再生手法には様々な選択肢があるため、まずは再生手法のサーベイを実施
- ✓ 各手法の事例を通して資金面を中心に課題を抽出
- ワーキングの中で課題の解決策を検討をしていく



## Ⅱ 令和4年度の具体の取組（フォーカスするポイント）

マンションの行く末には、図のような、様々な選択肢が考えられるが、「残す（維持）」と「解体」については一定に整理されているが、これらの間にある大規模改修・リノベーション等の工事の実施に当たり、資金計画等については整理すべき課題がある。これらの課題を整理することで有効な対応策を検討する。



各種再生手法の事例収集や取組を実践している方へのヒアリングを通じて、各手法の実態を把握し、管理組合が再生を進める際の課題を抽出する。

### Ⅲ ヒアリングの観点

各種再生手法の現状把握と課題抽出をするため、長寿命化工事の実施事例にヒアリングを行った。今回は、マンションの適正管理や長寿命化をすすめるにあたっての様々な論点の中から、主に次の観点からヒアリングを行った。

管理・再生を進める体制	①長寿命化工事を実施する際の管理組合の体制★ (関連する事項として「第三者管理」★) ②サポートする外部の体制 ③合意形成に向けた取組み ④長期修繕計画の策定状況 ⑤将来ビジョン(再生手法)の共有状況	→課題①(P.9) →課題②(P.10)
管理・再生にかかる資金	①支出の削減 ②収入の増加 ③借入れに対する考え方★	→課題③(P.12)
修繕と建替えの間の再生手法	①管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲★ ②長寿命化工事の資金計画を支援する制度★ ③長寿命化のような予防的対応ではない事後的対応(応急処置)	→課題④(P.13) →課題⑤(P.15)
適切に管理・再生されているマンションへの適正評価	①マンション管理・修繕・改修の履歴や性能を反映した価値評価方法★	→課題⑥(P.17)



・ヒアリングした事項から、まず「★」のついた事項について課題を抽出し、本協議会の中で今後検討していく。

## IV ヒアリングの対象

- ・大規模改修・リノベーション等の再生手法として、国土交通省の補助事業である「マンションストック長寿命化等モデル事業」の対象になっている事業を中心に管理組合等にヒアリングを実施。
- ・また、比較のために、長寿命化(耐震化)に必要な調査を行っていない耐震診断未実施の都内の中小規模マンションの管理組合にもヒアリングを実施。
- ・長寿命化工事を実施する際のポイントを整理した。

※ 通常の大規模修繕工事と長寿命化工事の違い（イメージ）

	通常の大規模修繕工事	長寿命化工事
対象となる戸数	全てのマンション(約685.9万戸)が周期的に実施	主に築40年以上の高経年マンション(約115.6万戸)  5年後 169.7万戸 10年後 249.1万戸 20年後 425.4万戸
工事の目的 (例)	分譲当初の性能の維持 (屋上防水、外壁補修 等)	耐久性、快適性等のグレードアップ (耐震改修、省エネ改修、EV増設 等)
工事金額(戸当り)	100万円程度	200万円以上 → 資金計画が重要
管理組合の体制	任期の短い理事会で対応	任期の長い修繕委員会等で長期間検討
相談相手	管理会社等	工事内容や組合経営等に詳しいコンサル等 → 将来的には人材不足？
事業者との関係		透明性重視
将来イメージ		築80～100年をイメージ

## IV ヒアリングの対象

・ヒアリング対象は以下のとおり。

	建物 分類	主な工事内容	戸当たり工 事費(万円)	借入を検 討	ヒアリング先
モデル事業対象 (10事例)	タワー	エレベーターの耐震化	90		修繕委員会委員
	団地	配管更新	250	○	役員、修繕委員会委員
	単棟	外壁長寿命化	200		役員
	団地	外断熱	500	○	修繕委員会委員
	団地	外断熱	500	○	役員、修繕委員会委員
	複数棟	配管更新	125		役員、修繕委員会委員
	複数棟	配管更新	140	○	役員
	単棟	一棟リノベ	1500	○	コンサル
	団地	外断熱	200	○	役員
	単棟	一棟リノベ	2000	○	コンサル
耐震診断未実施 の都内中小規模 マンション (2事例)	単棟	(状況) 1969年築9戸。組合は実質3名で運営。建物の継続使用に限 界を感じていて、建替えを志望しているが、リフォーム実施済住 戸が反対しており、まとまっていない状況。当面は応急処置と 保険で対応。			役員
	単棟	(状況) 1973年築32戸。建築設計事務所を運営する現理事長が孤軍 奮闘して長期修繕計画の作成や将来ビジョン(大規模修繕の み・長寿命化・建替え・敷地売却の比較)の検討をしており、HP で情報を公開。スラブ下配管の修繕を実施するも、高額の保険 料とマンションの将来を考える後継者の不在が課題。			役員

## 課題① 長寿命化工事を実施する際の管理組合の体制

### ■趣旨

長寿命化工事は、通常の大規模修繕工事よりも、管理組合は専門的な知識を習得し、組合員に分かりやすく説明して合意形成していく必要があるが、それに対応するための管理組合側の体制について検討する。

### ■現状の課題

- 管理組合の役員の任期は通常1～2年と短く、知識を蓄積し、承継することが困難。
- 管理組合の役員の中に、必ずしも推進力のある人がいるわけではない。
- 仮に理事会等が推進したとしても、組合員から事業者との関係を疑われる場合がある。
- 役員等に高齢者が多く、建物を長期的に維持していくノウハウを、次の世代に承継しにくくなっている。

### ■現時点の調査・検討状況

- 長寿命化工事を実現させた管理組合のヒアリングから得られたポイントは次のとおり。
  - ・専門的知識の蓄積と承継ができる体制にするため、任期の長い修繕委員会の設置、牽引する役員の複数回再選、管理会社が仲介役となるノウハウの承継など行っている。
  - ・推進力のあるキーマンがいるケースが多く、いろいろなバックグラウンドのある方を巻き込んでいる。  
(例)建築・設備関係の方、データの整理・分析が得意なソフトウェア関係の方、プレゼン資料作成・合意形成に関するマネジメントの経験がある方 等
  - ・事業者との関係の透明性を示すために、コンサル委託と工事発注の分離、複数社からの工事見積りりの取得、コンサルを総合評価で選定などの対応を取っている。
  - ・次世代へ体制を承継するために、若い方を役員に選出したり、将来について考えるための資料(「超長期計画案」など)を提供している場合がある。
- 上記以外で協議会メンバーへのヒアリングから得られたポイント
  - ・事業者の選定・発注の透明性を高める手法として、例えば「プロポーザル+総合評価」がある。
  - ・単年度の会計処理だけではなく、長期的な会計(資金計画)について計画する役割を担う担当者が必要。

### ■今後の検討の方向性

- 長寿命化工事を実施していく際のポイントとして、上記ノウハウを管理組合に周知

### ■今後の進め方

- 本協議会を通じて周知事項を整理し、周知ツールの作成を検討する。〈令和5年度末〉

## 課題② 第三者管理方式について

### ■趣旨

機構のマンション共用部分リフォーム融資においては、管理組合を代表して借入申込みや金消契約を締結する管理者が区分所有者（自然人）の中から選任されていることを要件としており、第三者管理方式については「標準管理規約別添1」に規定されている外部専門家を活用したパターンを勘案して個別に対応している。今後増えてくると思われる第三者管理方式への対応について検討する。

### ■現状の課題

- 第三者管理方式となるケースが増えているが、適切に管理・意思決定・チェック、利益相反を防ぐためのルールが十分に整備されていない。

### ■現時点の調査・検討状況

- 管理会社複数社にヒアリングしたところによると、メルクマールである標準管理規約別添1と全く同じように運営されている第三者管理方式は見受けられず、実態とメルクマールが乖離している状況
  - ・標準管理規約別添1には3つのパターンが示されているが、現在行われている第三者管理は、理事会を設置しないパターン③（外部管理者総会監督型）に類似したケースが多い。「監査法人等外部監査」と「監事」の双方を満たしているところはなく、利益相反関連事項については総会決議事項とされているところが多い。

### ■今後の進め方

- ・大規模修繕工事に融資する立場としては、工事の実施及び借入れに関する総会の決議が確認できれば債権保全上のリスクは低いと思料。
- ・一方、機構としては、政策的な役割を果たす観点から、第三者管理方式の適正な実施に必要な要件(標準管理規約別添1の基準)を付加することの必要性を勘案し、今後は、国の検討会等の状況や政策的な動きを注視し、対応策を検討していくこととする(利益相反を防ぐチェック体制については一定の基準を設ける必要があると思料)。

## 課題② 第三者管理方式について

(ヒアリング結果の概要)

監査法人等外部監査の設置	監事がない場合は必須としている場合も含めて、必須としている管理会社が大半。
監事の設置	設置を必須としている管理会社はなく、管理組合の要望に応じて設置可能としている。そもそも理事長のなり手のいない管理組合には、監事の設置自体のハードルが高い模様。
ファイアーウォール	第三者管理を実施している部署と、管理業を実施している部署を分離している管理会社もある。
社内監査	上記ファイアーウォールに加えて、社内監査を実施している管理会社もある。また上記ファイアーウォールを実施していない代わりに社内監査を実施している管理会社もある。
利益相反関連事項に関する総会決議	自社関連会社への受注など利益相反に関連する事項については総会決議事項としている管理会社が大半。

(参考) 標準管理規約別添1(抜粋)

### ③ 外部管理者総会監督型

管理組合

総会=意思決定機関

監視 ↓

理事会なし

事業者 ←

管理者 ←

区分所有者  
(監事) ←

監査法人等外部監査

↓

管理者

**【考え方】**

- 外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- 区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要
- さらに、監査法人等の外部監査を義務づける。

**【想定されるケース(マンションの特性)】**

- 高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション
- 理事長のなり手がいない例外的なケース
- ※支援的性格が強いケース



## 課題③ 長寿命化工事を行う際の借入れに対する考え方

### ■趣旨

適切に長寿命化工事を実施していくためには、適宜借入れも活用して適切な時期・内容の工事を行う必要があるが、区分所有者の中には借入れに抵抗を感じる方もいるため、適切に借入れをするための考え方について検討する。

### ■現状の課題

- 長寿命化工事や建替えのような多額の費用を要する工事を行う際に借入れが必要となる場合に、借入れをしてまで工事を実施することに抵抗を感じる区分所有者がいるために合意形成が困難になることがある。

### ■現時点の調査・検討状況

- 長寿命化工事を実現させた管理組合のヒアリングから得られたポイントは次のとおり。
  - ・借入れの同意を得るのはハードルが高かった。借入れへの抵抗感は強い。家にお金をかけるという感覚がない。身の丈に合ったものという感覚。
  - ・借入れの合意には長期修繕計画の策定が有効だった。返済計画があれば借りることに躊躇することはない。
  - ・借入れをしてまで実施するのかという話が出たが、自治体の利子補給があったことが説得材料になった。修繕積立金が貯まるのを待つよりも、一気に工事をしてしまった方がよい。

### ■今後の検討の方向性

- 長寿命化工事の際に借入れを行う場合の考え方について整理する。
  - ・長寿命化工事の際に借入れを行う必要性
  - ・長寿命化工事の費用負担（現在の区分所有者、将来の区分所有者）の考え方
  - ・借入れの返済を適切に行っていくための考え方  
長期修繕計画や長期ビジョンの策定により、マンションの（生涯）コストの収支を見える化して、現在の借入れの返済と将来の修繕実施が両立することを明示

### ■今後の進め方

- 本協議会を通じて周知事項を整理し、周知ツールの作成を検討する。〈令和5年度末〉

## 課題④ 管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲

### ■趣旨

頻発する漏水対策のため共用部分の大規模修繕に併せて専有部分の配管の更新等を行う際に、ユニットバスの設置等まで管理組合が修繕積立金を用いて行う事例もあることから、管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲について検討する。

### ■現状の課題

- 管理組合が実施できる専有部分の修繕・改修の範囲が法的に明確ではなく、法的リスクを伴う。**
  - ・ユニットバス、トイレ等の更新を認めた平成29年3月15日の高裁判決には慎重な意見もあり、一般化までには至っていない。
  - ・標準管理規約は「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分」についてのみ記載
- 一方で、**法的リスクを考慮して専有部分を区分所有者対応にした場合は、未実施住戸が出て長寿命化につながらないリスクが発生する。**

### ■現時点の調査・検討状況

- 長寿命化工事を実現させた管理組合のヒアリングから得られたポイントは次のとおり。**
  - ・スラブ下配管の改修の際に管理組合がユニットバス設置の費用を一部負担(残りは区分所有者負担)した事例では、「浴室防水機能の完全回復」を合理的に行うための手段としてユニットバス化し組合財産を充てるという方針で合意形成を実施。
  - ・漏水対策として管理組合が給湯管を更新した事例では、住民から個別に異議が出たものの、平成29年3月15日の高裁判決及び標準管理規約のコメント改正が追い風になり、管理組合が工事を行う必要性、合理性、衡平性を考慮して対応した結果、異議は出なくなったとのこと。

(参考) H29.3.15高裁判決要旨 : 給排水管・ガス管の枝管だけでなく、浴室のバランス釜を廃止してユニットバス化したり、給湯管の交換、トイレ設備の交換、洗濯パンの新設等のためにも修繕積立金を充当した。これに対し、区分所有者2名が管理組合を被告として総会決議無効確認等を求めて訴訟を提起したが、裁判所は原告らの請求を退けた。

## 課題④ 管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲

### ■今後の検討の方向性

- スラブ下配管の改修工事に伴うユニットバス設置費用については、浴室の防水機能の原状回復という「道連れ工事」に係る費用の範囲内であれば、比較的法的リスクが少ないものとして整理することは可能か検討を行う。
  - ・スラブ下配管及び排水トラップを完全に更新しようとするれば、スラブのはつりが生じて在来浴室の防水層が切れてしまうので、防水層を原状回復させるための工事が必要となる。この工事については、「道連れ工事」の一環と整理して、管理組合が修繕積立金を用いて実施することは問題がないものと思料。
  - ・この際、在来浴室に戻すことも考えられるが、ユニットバスに交換した方が合理的と考えられる(費用が少ない、効用が向上)場合でも、上記の考え方に沿って、ユニットバスへの交換を管理組合が修繕積立金を用いて実施することは、比較的法的リスクが少ないものとして整理が可能か。この場合、次の点を満たすことを前提とする。
    - ①適正な共用部分の管理のために必要なものであること(必要性)
    - ②全体の工事費に占める専有部分の工事費の割合が過大ではないこと(相当性)
    - ③区分所有者にあまねく効果(先行実施者への補償を含む。)が及ぶこと(公平性)
- ※道連れ工事とは、専有部分の床や天井の解体・補修など、共用部分の本体改修工事の実施と切り離しては実施できない専有部分の工事
- ※既存のユニットバスの背後にある配管更新を行うための道連れ工事として、ユニットバスを交換する事例は過去から複数ある。
- 上記の検討を踏まえ、他の代表的な類似事例についても整理・検討を行う。

### ■今後の進め方

- 本協議会や専門家、関係機関の意見をうかがい、整理・検討を行う。

## 課題⑤ 長寿命化工事の資金計画を支援する制度

### ■趣旨

長寿命化工事は、通常の大規模修繕工事に比べて工事費が高額であるため、その資金計画を支援するための課題の整理を行う。

### ■現状の課題

- 長寿命化工事は通常の大規模修繕工事に比べて高額であるため、区分所有者の多大な負担増を伴わずに資金計画を立てることが困難

### ■現時点の調査・検討状況

- 長寿命化工事を実現させた管理組合のヒアリングから得られたポイントは次のとおり。

#### (補助金)

- ・補助金がなければ、通常の大規模修繕工事までは行うが、耐震、外断熱、給水直圧化等の長寿命化工事までは実施できなかったという声が散見される。
- ・建替えが困難で長寿命化するしかないマンションが多いので国の助成を充実させてほしい。
- ・築80年を超えるためにライフラインを更新するには戸当り200万円の長寿命化工事が必要である。

#### (融資制度)

- ・(20年返済の借入を利用している組合からは)20年返済でなければ資金計画が成り立たなかった。

#### (一棟リノベ対応)

- ・民間金融機関と一棟リノベ向けの融資の枠組みを整理中

#### (概要)

- 特別修繕費として管理組合が借入、各戸負担金は各戸と組合の間で集金・清算
- ・資金手当てにおいて、合意形成上有効であった事項は、「高齢者、個人信用情報上で借入が難しい者などがいても、個人の与信が不要で組合に融資をすること」「各戸負担金は一括清算や繰り上げ清算などが可能なこと」。
- ・一棟リノベは金額が大きいので特に長期間低金利の商品が有効。

## 課題⑤ 長寿命化工事の資金計画を支援する制度

### ■現時点の調査・検討状況（続き）

（一棟リノベ対応）

- ・旧耐震の既存不適格建物について、「大規模修繕・一棟リノベ・建替え」の3パターンでマンション再生手法の費用対効果を比較し、再生方針決定へ導くための業務を提案する。一棟リノベについては、区分所有法改正に向けた法制審議会の議論や、これに関連する法制度の検討と歩調を合わせて提案していく。
- ・資金調達についても同時並行で検討を進めるために、建替えで活用されている住宅金融支援機構の「まちづくり融資(高齢者返済特例)」や新築住宅ローンと同種の金融商品の制度化について、住宅金融支援機構、民間金融機関に働きかけを行う。賃貸住宅の一棟リノベ向けの融資は、住宅金融支援機構のほか、数行の民間金融機関が対応しており、35年の融資を行うに当たって専門的知見を有する検査機関に耐用年数の評価の依頼をしていたと聞いている。

### ■今後の進め方

- 一棟リノベ等の長寿命化工事の資金計画を支援するための課題について整理を行い、関係機関に情報提供する。

## 課題⑥ マンションの管理・修繕・改修の状況や性能を反映した価値評価方法の検討

### ■趣旨

マンションの耐震・省エネ改修や各種バリューアップ改修の履歴や、現在の建物の維持管理状況・性能を反映した価値評価手法のあり方と普及方策について検討する。

### ■現状の課題

- 現行の価値評価方法は、建物の立地・築年数・床面積などで価値評価されており、必ずしも修繕・改修履歴や現況・性能を反映した価値評価となっていない。

### ■現時点の調査・検討状況

- 現行の価値評価方法
  - ・現行の価値評価は、概ねマンションの立地（沿線、駅へのアクセス）、築年数、床面積等により行われている。
- 価値反映のニーズ
  - ・長寿命化工事を実施した管理組合へのヒアリングでは、区分所有者は、修繕・改修による「居住価値」（快適性や安全性）の向上に価値を見出すが、「資産価値」（価格）への反映に関するニーズは少なかった。
  - ・一方で、長寿命化工事の検討段階では、修繕・改修の投資効果を価値反映できる評価手法は合意形成を図る上で有効。
  - ・現在の区分所有者からニーズが少なくても、健全なストックが市場で評価されることは中古マンションを購入検討する者にとっては重要な情報となり得る。

### ■今後の検討の方向性

- 修繕・改修の価値の見える化（区分所有者目線）の検討
  - ・修繕・改修のマンション価値（居住価値、資産価値）への影響（行った場合のメリットと効用、行わなかった場合のデメリットと損失）を調査・試算する。

## 課題⑥ マンションの管理・修繕・改修の状況や性能を反映した価値評価方法の検討

### ■今後の検討の方向性（続き）

#### ○価値評価方法の検討

- ・修繕・改修に加え、以下を評価要素とすることについて検討。

##### <維持管理体制>

長期修繕計画・修繕積立金の過不足の状況  
管理計画認定制度等の各種評価制度の利用状況  
将来を見据えた長期ビジョン等の検討状況 等

##### <建物ハードの状況／修繕・改修履歴>

劣化状況、耐震性、省エネ性  
各種居住ニーズに応じた施設・設備 等

- ・各種認定・評価制度と連携した価値評価方法について検討。

#### ○見える化した修繕・改修の価値(データ)の活用方法と普及方法の検討

- ・管理組合における修繕・改修検討における合意形成
- ・中古マンション購入を検討者に対する住宅価格情報として

### ■今後の進め方

- 修繕・改修の価値の見える化（区分所有者目線）を検討。
- あるべき価値評価手法の枠組（イメージ）を検討。
- 上記により検討した価値評価手法に関して、流通業界・金融機関等にヒアリング。
- 新たな価値評価方法の活用・普及方策について検討。

<中期的検討課題>



## 【第2部に関する協議会で出た主な意見】

- ・ 組合の会計については、単年度の会計だけでなく中長期的に考えられる人材を育成すべき。マンションの価値評価を考えるにあたっては短期的ではなく長期的なマネジメントが必要。類似したマンションがどうマネジメントしたかを把握することで合意形成が進みやすいとわかったので、中立的な立場である機構が主導し、実感できるような事例を示すのは効果的と考える。（有識者）
- ・ 第三者管理については、監事の責務が重いため、理事を出せないような組合には監事を出すのも実態としては困難。（同上）
- ・ 水漏れがないよう安心して暮らすにはユニットバスを含めた道連れ工事について一定に認めるべき。（同上）
- ・ 修繕の履歴の評価については、他にも国や管理業協会など様々な評価制度が存在しているので各制度の役割を含め整理しながら一緒に考えた方が良い。（同上）
- ・ 修繕の履歴の効用の評価方法の1つとして収益還元法があるが、自ら居住するマンションの場合は人に貸すことを想定していないため通常は適用できない。ただ80年、100年と長いスパンを想定すると、将来的に修繕費用が安く済むマンションとそうでないマンションと数字に出てくることが想定されるので、収益還元法の考え方が応用できるかもしれない。（研究機関）
- ・ 既存マンションについて議論しているが、新築マンションが将来的に今の既存マンションのような問題を抱えないようにすることも重要。積立金を運用できるマンションすまい・る債は有効であるが、大規模修繕の工事のサイクルが伸びているので、10年をさらに長く積立てられるようなシームレスな仕組が望ましい。（金融機関）