報告書－Ⅱ

管理組合向け融資に関する信用補完策等の検討

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

【取組④】分科会

【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】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。

Ⅰ　信用補完策等の検討の必要性

（１）法的論点の整理における課題

・　報告書－Ⅰにおいて、管理組合向け融資における債務・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。
・　一方で、実際のデフォルト事例や判例がほとんどなかった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。

「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。

（２）信用補完策等の検討の必要性及び前提条件

・　（１）を踏まえると、担保（物的担保・人的担保）以外の信用補完策を検討する必要がある。
・　信用補完策等の検討においては、機構による融資保険も選択肢の一つにはなる。
・　機構融資の場合は基本的に（公財）マンション管理センターの保証を付しているが、言い換えれば信用リスク相当分を保証料に置き換えてコストが発生している。
　→　機構による融資保険を検討する場合においても、その前提として信用補完策等を検討する必要がある。
・　一方で、既に管理組合向け融資を行っている民間金融機関等は、信用コスト分は全て金利に内製化しているものと考えられる。
　→　現行の金利環境下や民間金融機関の収益性を踏まえると信用コスト相当分を内製化して金利収入を得る方が民間金融機関にとってもメリットが大きいと想定する。

（３）信用補完策等の検討の方向性

・　管理組合向け融資は無担保・無保証を前提とした信用補完策等を検討する。
・　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ため、複数案を検討する。

Ⅱ　信用補完策等の検討

信用補完策等の検討については、管理組合向け融資は無担保・無保証を前提に検討した。

また、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ことから、以下の３つの観点から複数の信用補完策について検討を行った。

◆　**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
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

◆　**与信審査等における信用補完**

3.　信用リスク計量化
4.　協調融資スキーム

◆　**（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）

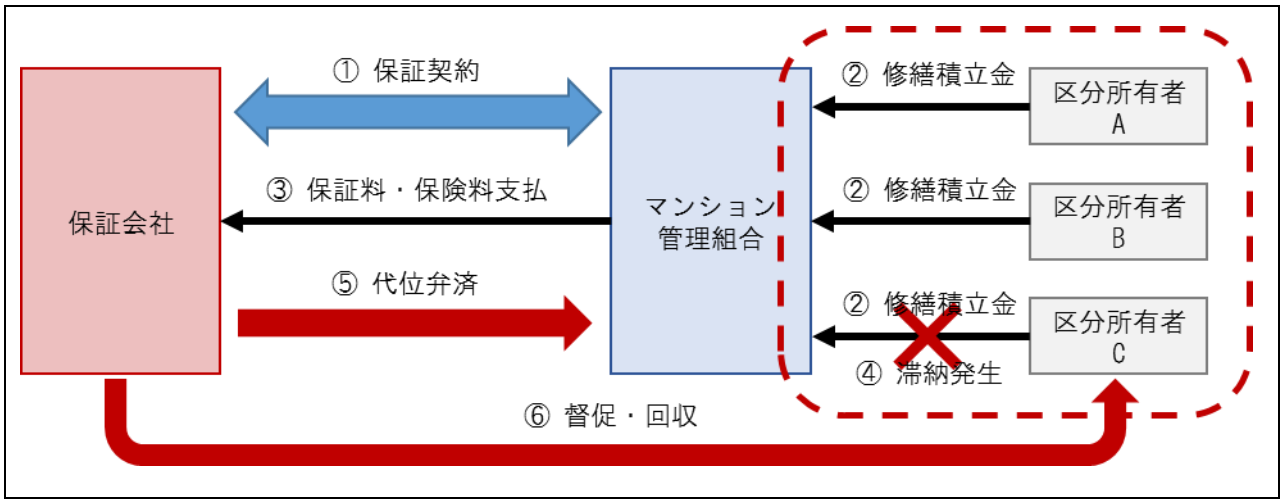
返済原資（修繕積立金）に対する信用補完

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は各区分所有者が支払う修繕積立金であることから、修繕積立金の不払いに対して保証・保険を付与することで、「管理組合」単位で考えると信用力が向上し、融資を行う場合等の信用補完となる。また、管理組合内におけるガバナンス向上にも寄与する。

ただし、保険の場合は事故発生時に保険料が支払われることになるが、それ以降の督促業務・滞納分の回収業務は管理組合が行うことになる。このため、実効性や管理組合支援の観点を勘案すると、保証の方が望ましい。

＜概要＞　（注）以下、「保証」を前提に記載している。



① 管理組合は保証会社との間で保証契約を締結する。
② 毎月、区分所有者は管理組合へ修繕積立金・管理費等を支払う。
③ 管理組合は保証会社に対し、保証料を支払う。
　※　保証料の支払原資は、管理費等に内包の上、各区分所有者から徴収する。
④ 区分所有者が修繕積立金を（数ヶ月）滞納した場合、保証会社は管理組合に対して滞納分を代位弁済する。
⑤ 保証会社は滞納している区分所有者に対し滞納分の支払督促、滞納分の回収を行う。

＜ポイント＞

- 滞納分の保証を付与することで、管理組合の信用力の向上、ガバナンス機能向上に寄与する。
- 保証料負担額が少なければ（100 円～200 円／月・戸程度）管理組合の費用負担が少ないことから、管理組合として導入の意思決定がなされやすい。
- 対象範囲に管理費も含めることで、管理会社にとっても管理費の回収性が担保されるため、管理会社におけるメリットも大きい。
- 滞納時の督促・回収業務を保証会社が行うことで、管理組合、又は管理会社の事務負担軽減につながる。

＜課題・追加検討事項＞

- 管理組合向け融資を行う場合に、上記スキームが信用補完として考えられるかどうかは、保証会社の信用力に依拠する。
- 基本的には契約以降に滞納した分についての保証になるが、一方で１人の区分所有者であっても長期間滞納している場合はその金額も多くなることから、既に滞納している場合、区分所有者の対応を検討する必要がある。

＜分科会参加メンバーのコメント＞

（金融機関）

- 保証会社の信用力を考慮する必要はあるものの、管理組合向け融資の与信審査の際に有用である。

（業界団体）

- 滞納時の弁済に加え、督促・回収業務も委託できるのであれば、融資の際の信用補完だけではなく、管理組合のガバナンス機能向上にも寄与することから、こうした制度は広まっていくと想定されるし、活用していきたい。

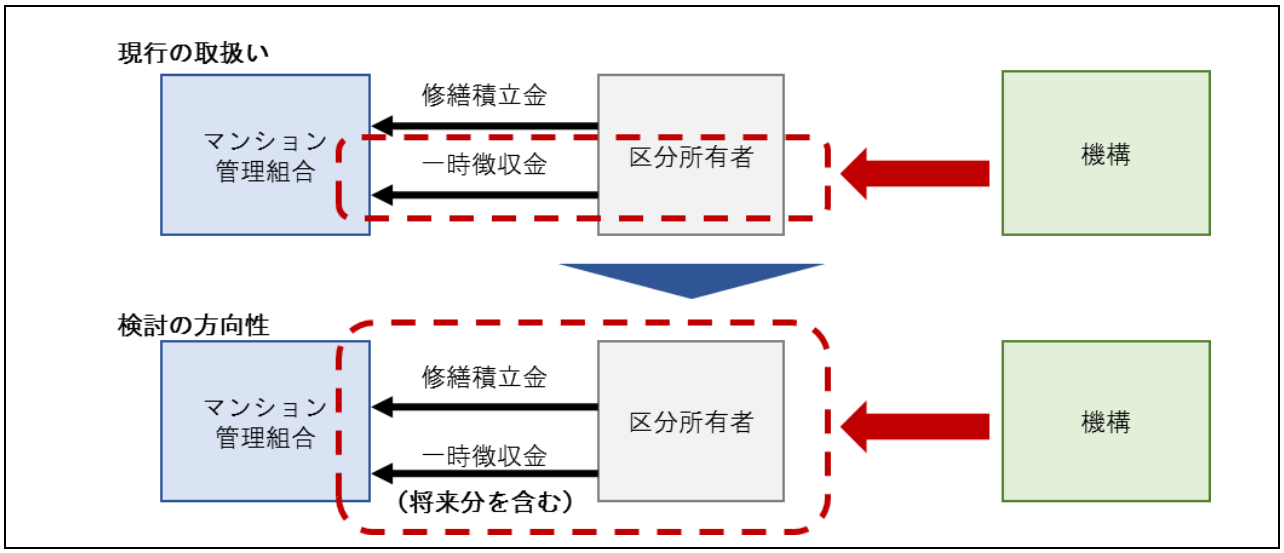
２　修繕積立金の支払いに対する区分所有者向けリバースモーゲージ

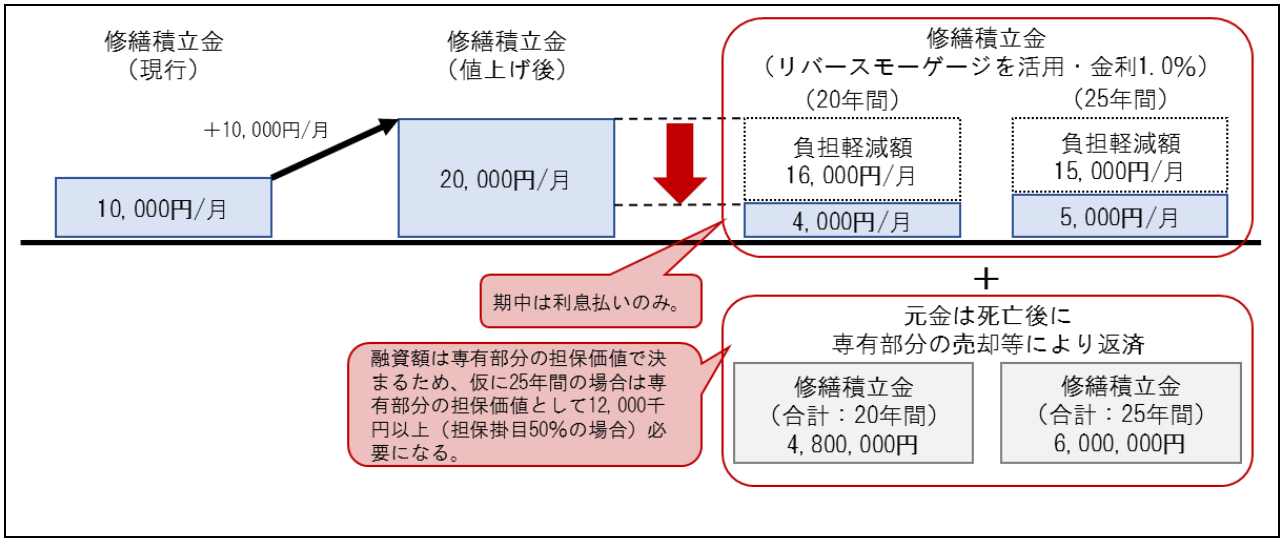
マンションの大規模修繕を行う場合で、修繕積立金が不足する場合の手法としては、「管理組合として借入」、「区分所有者から一時金を徴収」、「修繕積立金の値上げ（※）」等が考えられる。現行でも機構において大規模修繕において一時金徴収を行う場合に区分所有者に対して当該一時金に融資を行う制度があるため、この融資の対象範囲を拡大し、将来の修繕積立金に融資する手法が考えられる。

また、リバースモーゲージを活用し、毎月の支払いを利息相当部分のみとすることで、区分所有者の負担軽減にも寄与できる（元金は死亡後に専有部分の売却等により返済）。

※　この場合、値上げしてから不足分の修繕積立金が貯まるまで時間が掛かるため、大規模修繕工事のタイミングが後ろ倒しになる可能性がある。適切なタイミングで工事を行う観点から、不足分を借入で行う前提で記載している。

＜概要＞





＜ポイント＞

- 管理会社の立場でみると、将来にわたる修繕積立金等を事前に確保することで、滞納のおそれを未然に排除できる。
- 修繕積立金の値上げを行う場合等、区分所有者の支払負担が増えるタイミングで活用することで、区分所有者の毎月の負担を軽減することができるとともに、管理組合にとっても修繕積立金の値上げ決議にも寄与する等のメリットも想定される。
- 高齢者の区分所有者からみると、毎月の負担額が利息相当部分のみとなるため、「修繕積立金＞利息額」の場合は月額負担を軽減することができる。

＜課題・追加検討事項＞

- 最終的に専有部分の売却を行って元金を回収することから、実際に区分所有者のニーズを確認する必要がある。
- 機構が管理費も融資対象とする場合は、法改正が必要となることから、基本的には修繕積立金のみの対応になる。
  → 区分所有者や管理会社にとって実効性があるか検討する必要がある。
  → ただし、管理費は将来に備えて積立てるものではないため、修繕積立金のみを対象とする場合であっても一定に実効性があるものと想定される。

＜分科会参加メンバーのコメント＞

- 管理組合に対して与信がとれない場合は、区分所有者の与信として考える必要があるため、考え方としては有用だが、区分所有者にとってはリバースモーゲージを活用するメリットを検討する必要があるだろう。
- 管理会社の立場で考えると、修繕積立金に加え管理費も対象となることが望ましいが、少なくとも将来の修繕積立金も含めて確保することが出来るため、一定に需要はあるだろう。

与信審査等における信用補完

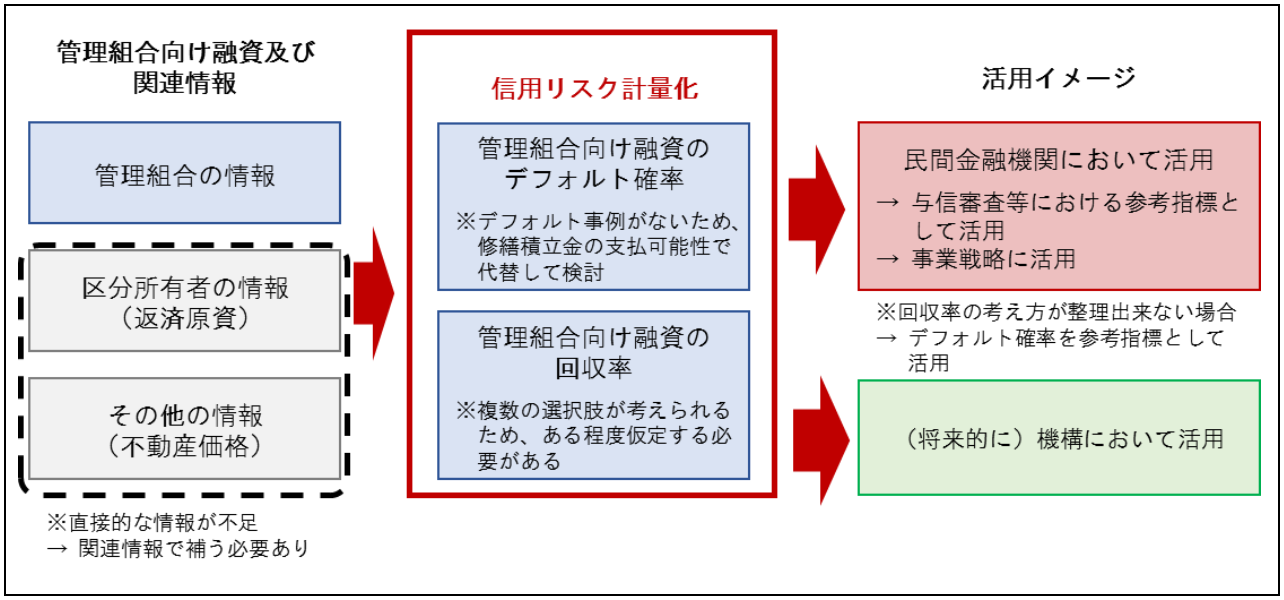
３　信用リスク計量化

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。一方で、将来的には高経年マンションの増加に伴い、管理組合向け融資のマーケットも拡大することから、今後は適切なリスク管理の必要性も増してくる。また、民間金融機関の参入に当たっては、信用リスクを計量化することで、実効性のある参入支援になると想定される。機構においては累計 8,000 件程度の融資実績があるため、機構の融資データを基に信用リスクの計量化を検討する。

信用リスク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る。期待損失額は基本的には以下の式で算出されるため、「デフォルト確率」及び「回収率」に着目して検討を行う必要がある。

期待損失額［EL］＝ 与信額［EAD］× デフォルト確率［PD］ ×（1－回収率）［LGD］

＜概要＞



＜ポイント＞

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し、デフォルト確率の予測を検討する。

・　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（当該管理組合の区分所有者でなくても）を活用して代替できないかを検討する。

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。

活用可能性について

・　管理組合向け融資のデータを大量にストックすることで、金融インフラとして活用することが可能になり、金融機関の参入が増えることで、更なるデータストックや活用が可能になる。

＜課題・追加検討事項＞

デフォルト確率について

・　直接的なデフォルト確率ではなく、修繕積立金の支払可能性から予測する必要があるため、確率の妥当性・実効性に留意する必要がある。

回収率について

・　回収に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。
・　仮定の上でも算出が困難な場合は信用リスクの計量化は出来ないため、あくまでデフォルト確率の算出に留まる。

活用可能性について

・　様々な活用可能性が考えられるが、機構の融資データに基づく数値になるため、民間金融機関における妥当性について留意する必要がある。
・　デフォルト確率の算出に留まる場合、民間金融機関においてどの程度活用可能性があるのか、実効性に留意する必要がある。

＜分科会参加メンバーのコメント＞

・　この仕組みを直接導入するのか、参考指標として活用するかは検討結果を踏まえて判断する必要がある。少なくとも修繕積立金の滞納率に影響を与える要因との相関が分かれば、与信審査の際に非常に参考になる。
・　これまで一定に割り切って融資を行っていたが、この仕組みを踏まえて（結果的にではあるが）デフォルトがほぼない要因の分析や、今後の事業戦略にも活用出来るだろう。
・　今後は行政機関によるマンションの管理状況の把握が進むため、融資の際に活用するだけではなく、適正管理の観点から活用できると望ましい。

【参考】信用リスクの算出について

（１）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（当該管理組合の区分所有者でなくても）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いため、「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。

入力情報例	住宅ローン	**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（次項参照）。

（２）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。
  → 「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。
  → 登記情報取得を DB 化して、権利変動や抵当権順位等について把握できないか。

（３）複合情報による代替について

- （１）に記載のとおり、修繕積立金の支払可能性に着目して検討を進める必要があるが、当該可能性に影響を与える要因については、様々な説明変数から検討する必要がある。
- 以下は仮説であるが、説明変数と目的変数について例示している。

＜説明変数１＞空室率

- 空室率の上昇→（修繕積立金の）支払可能性が低下
- 管理品質の低下→転居増加（空室率の上昇）→支払可能性が低下

＜説明変数２＞物件価格

- マンション価格が高い→区分所有者の属性が良い→支払可能性が上昇

＜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）

- 価格下落率が大きい→人気の無いマンション→支払可能性が低下
- 価格上昇率が大きい→（立地属性を勘案）→人気があるマンション→支払可能性が上昇

＜説明変数４＞賃貸割合

- 賃貸割合の上昇→当事者意識の希薄化→管理品質の低下→転居増加（空室率の上昇）→支払可能性が低下

＜説明変数５＞築年数

- 築年数経過→転居増加（空室率の上昇）→支払可能性が低下
  →区分所有者の高齢化→収入低下（給与→年金）→支払可能性が低下
  →死亡→相続放棄→空室率の上昇→支払可能性が低下
  →管理品質の低下→転居増加（空室率の上昇）→支払可能性が低下

＜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

- 権利変動が多く、買い占めが行われている→修繕積立金滞納時のリスク上昇
  （※ 大口の区分所有者の支払能力に依拠するため、低下する可能性もある。）
- 権利変動が多いが、区分所有者が適切に入れ替わっている→修繕積立金の滞納割合の低下
  （※ 区分所有者が入れ替わる際に、修繕積立金の滞納解消が行われるため。）

＜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無いため、「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。

（４）信用リスクの活用可能性について

【メガバンク】

・　事業規模を踏まえると、管理組合向け融資を行う場合は親密会社施工・管理案件やタワーマンション等に限定されるが、この場合に参考指標として活用する。

・　管理組合向け融資における自行の格付モデル構築時に参考とする。

【地方銀行・信用金庫・ノンバンク】

・　与信審査に活用することで、未参入機関については参入促進、既参入機関については案件増加に寄与するとともに、マーケット分析（地域性 等）に活用して事業戦略に反映させる。

・　管理組合向け融資における自行の格付モデル構築時に参考とする。

【保証会社・保険会社】

・　保証・保険における料率算出に活用し、管理組合向け融資に対する保証・保険や、支払い原資となる区分所有者の修繕積立金に対する保証・保険商品の設計・開発に寄与する。

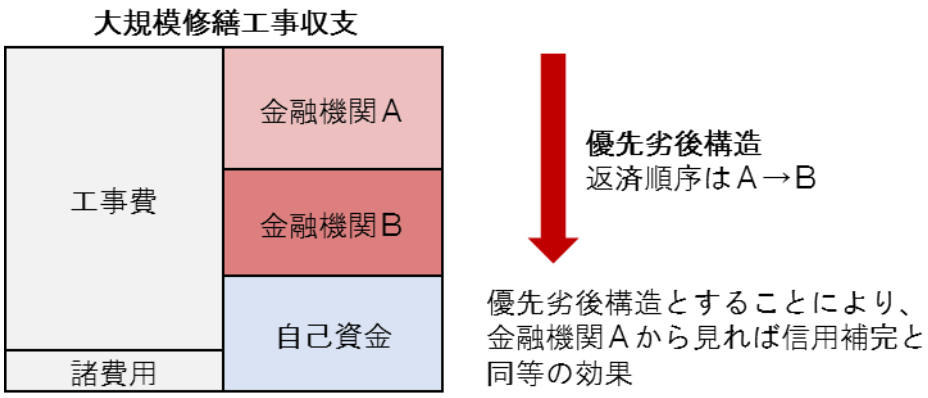
【機構】

・　（将来的に）民間金融機関参入後のサポート体制を検討する際に、機構によるサポート（例：融資保険や債権譲渡等で民間金融機関の信用リスクを引受け）を行う場合に必要となる。

４　協調融資スキーム

機構における融資額は平均 25,000 千円～30,000 千円／件であるが、数億円規模の案件も年間に数件はある。今後、タワーマンションにおける大規模修繕を含む、大規模なマンションの修繕は増加し、融資額の大きい案件も増加するものと想定される。こうした案件について、協調融資により信用力のある者が劣後ローンで対応することで、信用補完と同等の効果を得られるものと思料する。

＜概要＞



＜ポイント＞

- 優先劣後構造を設けることで、上図における金融機関Ａは返済比率の小さい案件として採上げが可能となる。
- 協調融資を活用することで、民間金融機関による柔軟な融資要件の設定との相乗効果が期待できる。

機構が関与する場合

- 機構との間で協調融資を行う場合、機構は全国一律での融資要件となることが基本となり、対象となるエリア・マンションの特性に応じた融資要件の設定は困難である。
- 一方、民間金融機関ではエリアの特性の応じた融資要件の設定も可能と思料するため、柔軟性のある融資として対応できる可能性がある。

＜課題・追加検討事項＞

- 管理組合全体では融資割合、返済負担率が上がる傾向にあるため、上図における金融機関Ｂについては特に、信用リスクを引受ける必要がある。
- 融資額が小さい案件については、事業効率・収益性を勘案すると協調融資を行う必要性は低いため、対象範囲を検討する必要がある。
- 管理組合は複数の金融機関と契約する必要があるため、管理組合にとっての実効性・メリットを検討する必要がある。

＜分科会参加メンバーのコメント＞

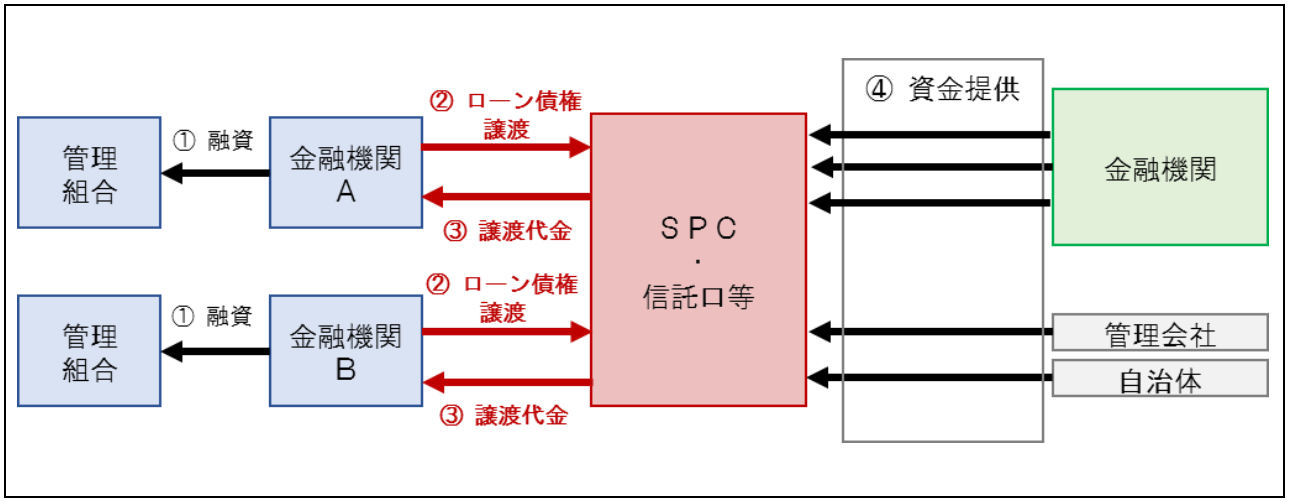
- 信用補完の観点もあるが、管理組合向け融資に新規参入を検討する場合に「ノウハウがない」点も課題になるため、ノウハウの共有の観点でも非常に参考になる。
- 大規模な案件の場合は一行でリスクテイクすることに慎重になるため、協調融資によりリスクを分散できれば有用である。
- 機構と協調融資が出来る場合、機構の融資要件から外れる部分（融資限度額や非住宅部分）についても対応することが出来れば管理組合にとってもメリットが大きいだろう。

（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）

将来的に管理組合向け融資の市場規模や民間金融機関の参入が増えた場合、預金金融機関においては信用リスクの切り離し、ノンバンクにおいては資金調達のニーズが発生するものと想定される。この場合、貸付債権譲渡スキームにより、ローン債権をＳＰＣ[1]や信託口[2]等（以下、「ＳＰＣ等」とする。）に譲渡することで、こうしたニーズに対応できるものと思料されることから、中長期的に検討する必要がある。

＜概要＞



① 金融機関Ａ、Ｂは一定の融資基準に基づいて管理組合向け融資を実行する。
② 金融機関Ａ、ＢはＳＰＣ等に対しローン債権を譲渡する。
③ ＳＰＣ等は金融機関Ａ、Ｂに対し譲渡代金を支払い、債権管理・回収業務は引続き金融機関Ａ、Ｂが行う。
④ ＳＰＣ等における資金調達は金融機関や管理会社、自治体により行う。

＜ポイント＞

- 預金金融機関においては信用リスクの切り離し、ノンバンクにおいては資金調達のニーズに対応できる。
  → 融資実行段階におけるアップフロントフィー、管理・回収業務におけるサービシングフィーを得る、フィービジネスとして取組が可能になる。
- 管理組合向け融資をリスクに応じて切り分ける（例：修繕積立金滞納割合、返済負担率）ことで、ＳＰＣ等に対して資金提供する者がリスクに応じて対応することが出来る。

[1] SPC(Special Purpose Company)：特別目的会社を指し、企業が資金を調達する目的などで設立する会社。

[2] 信託銀行が他者から預かって(委託)管理している口座。

→　直接は融資を行えない金融機関等においても、間接的に管理組合向け融資に取り組むことができる。

→　管理会社や自治体が関与することで、融資を通じてマンションの適正関与の観点からも有用である。

＜課題・追加検討事項＞

・　金利水準、規模を勘案し、スキームとして成立するか検討する必要がある。

→　スキームコストと金利水準を勘案し、管理組合にとって適正な金利水準となるか留意する必要がある。

→　一定の事業規模が必要（数十億～）となるため、既に管理組合向け融資に参入している金融機関に加え、複数の金融機関の参入が必要である。

・　ＳＰＣ等において信用リスクの計量化が必要になる。

機構が関与する場合

・　ＳＰＣ等にローンを実行する場合、機構のローン債権を譲渡する場合のいずれにおいても、主務省との調整が必要になる。

＜分科会参加メンバーのコメント＞

・　ローン債権を活用して資金調達をするニーズは高い。過去に同様のスキームを用いて資金調達を検討したことがあったが、当時は資金提供者がいなかった。昨今のマンションを取り巻く環境を考えると、再度検討する余地は十分にある。

・　直接的に管理組合向け融資の採り上げが出来ない場合でも間接的に支援を行うことが出来る。利回りについても、ＥＳＧの観点から一定に公益性の高い事業と捉えられれば望ましい。

Ⅲ　管理組合向け融資への参入を検討する民間金融機関等のサポート

Ⅱにおいて、３つの観点から複数の信用補完策等を検討したが、実際に民間金融機関等が管理組合向け融資への参入を検討する場合、機構は情報提供等のサポートを行う。

管理組合向け融資への参入の観点は以下の通り。

（１）行政機関によるマンション管理状況の把握と金融支援の必要性

- 今後、行政機関（国、地方公共団体）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。
  - → 実際に東京都では、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」による届出制度が 2020 年４月から開始され、マンションの管理状況の把握を進める予定である。
  - → その他の自治体においても独自の取組として管轄内のマンションの管理状況の把握を行っている。
- 行政機関による支援事業に応じて、中長期的には大規模修繕（又は建替え）につながることが想定されるため、ここで金融支援の必要性が生じてくる。

（２）新たな収益事業の確保

- 管理組合向け融資の融資額は平均 25,000 千円～30,000 千円／件程度であり、現在は規模の小さいマンションが中心となっているが、今後は大規模マンションを含めて一定に事業規模（件数）が増えることが想定される。
- また、マンションによっては大規模修繕と建替えを比較検討する場合もあるため、両者をセットで商品化することでマンションにおけるビジネスに総合的に対応することができるとともに、管理組合との接点が生まれることで、周辺ビジネス（例：管理組合の資産運用）も期待できる。

機構融資の平均像は規模 50 戸、工事費 60,000 千円（1,200 千円/戸）、融資額 30,000 千円（600 千円/戸）であり、同様の単価で規模が大きくなった場合
（例１）100 戸規模のマンションの場合
工事費：120,000 千円　→　融資額：60,000 千円
（例２）700 戸規模のタワーマンションの場合
※大規模修繕工事の事例が少なく、工事費・融資額が更に高額になる可能性がある。
工事費：840,000 千円　→　融資額：420,000 千円

（３）地域貢献

- 適切な修繕工事の実施やそれに伴う金融支援が広がれば、その地域のマンションの管理不全化防止にも寄与することができる。
- ＥＳＧの観点からも地域に果たすメリットは大きい。

（３）情報提供等によるサポート

- 実際のサポートについては、機構が主体となって、個別具体の状況に応じて対応する。
- 【取組④】において整理・検討した内容は参考資料として活用するとともに、実際の事務手続や融資要件の考え方等、具体的な内容を共有する。

報告書－Ⅰ：管理組合向け融資に関する法的論点の整理
報告書－Ⅱ：管理組合向け融資に関する信用補完策等の検討
（＋来年度以降の実際の取組）

Ⅳ　今後の方向性

これまでの議論を踏まえ、今後は以下の方向性で取組を進めていく。

各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討

・　各信用補完策等は、民間金融機関等で取組を進めるもの、機構で取組を進めるもの、民間金融機関等と機構で連携して取組を進めるものが考えられる。それぞれの内容を踏まえて対応し、情報を共有することで相互に連携を図る。

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	民間金融機関等
2	毎月の修繕積立金に対する区分所有者向けリバースモーゲージ	機構
与信審査における信用補完		
3	信用リスク計量化	機構 民間金融機関等
4	協調融資スキーム	機構 民間金融機関等
（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）	民間金融機関等 機構

管理組合向け融資への参入を検討する民間金融機関等のサポート

・　今年度の【取組④】の結果や今後の信用補完策等の取組状況を踏まえ、実際に民間金融機関等が管理組合向け融資への参入を検討する場合に機構が情報提供等によりサポートを行う。

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。