公表日：2021（令和３)年３月９日

2020（令和２）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～

2021（令和３)年３月４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あり方勉強会／実施協議会」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 — 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及び普及 — 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 — 早期実施項目
【取組⑦】融資要件の見直し — 早期実施項目

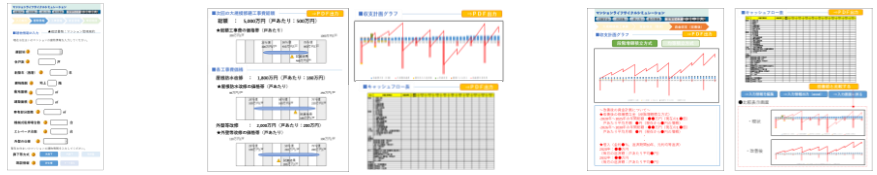
2019年度／2020年度 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

■ 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。

■ 2020年度は、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「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
（１）マンション管理等関係団体分科会 （２）民間金融機関・コンサルタント等分科会			☆ → 新型コロナウイルスの影響により延期			★（１・２）分科会						★ 全体会

（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

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

■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～

【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

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

ii　＜仮称＞マンション大規模修繕ガイドブック作成に向けた検討

【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

iii　シミュレーションツール及び同ツールの利用促進に向けた周知方法に対する意見、要望等の集約

【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

iv　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②】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た。

（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**、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UFJリース**

■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、NTTデータ、名南経営

～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

【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

一体検討

i　各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討（信用リスク計量化等）

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

【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

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。

2020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」取組結果の概要

（1） マンション管理等関係団体分科会

【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

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＞

- 東京都特別区（全23区）及び区のアドバイザー派遣等で管理組合との橋渡し役となるマンション管理士等の専門家に対し、協議会の取組及び機構制度（「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等）の一体的な周知を実施。
- 周知の結果、各ステークホルダーの施策に対する重要度の認識・取組の充実度に合わせたアプローチとツールが必要と認識。

＜来年度の取組内容＞

- 各ステークホルダーの施策に対する重要度の認識・取組の充実度に合わせたアプローチにより周知範囲を拡大するとともに、周知ツールを整理して、機構制度の一体周知の範囲を拡大する。

ii　＜仮称＞マンション大規模修繕ガイドブック作成に向けた検討

＜今年度の取組結果＞

- 管理組合支援として、管理組合と事業者間の情報の非対称性解消や金融の有用性周知の取組を更に進めるため、「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～」を補完するツールとして＜仮称＞マンション大規模修繕ガイドブックの作成に向けた構成等を整理。

＜来年度の取組内容＞

- ＜仮称＞マンション大規模修繕ガイドブックを作成する（2021年度中）。
  - ※ 作成においては、シミュレーション結果の活用方法の詳細解説、マンションの年代別の仕様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、具体の修繕成功事例等の掲載を想定している（作成にあたっては、マンション管理等関係団体と協議会等で意見交換を行い、その内容を反映させる）。

【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及び普及

iii　シミュレーションツール及び同ツールの利用促進に向けた周知方法に対する意見、要望等の集約

＜今年度の取組結果＞

- 2020年９月に「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～」をリリース。
- シミュレーションのリリース後はマンション管理等関係団体と連携して周知を実施（専門誌・業界誌への掲載、Webセミナーの開催等 ）。
- ２次開発以降に向け要望・意見を取りまとめ。

＜来年度の取組内容＞

- 国のマンション管理の新制度の内容との整合性を図るための対応、シミュレーションの対象範囲等の拡充を行う（2021年10月予定）。
- 〈仮称〉マンション大規模修繕ガイドブックを作成する。【再掲】
- マンション管理適正化推進計画策定の検討を行っている地方公共団体を中心に、シミュレーションの活用等を提案する。
- 民間金融機関における活用の検討・要望把握（３次開発以降で反映）

2020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」取組結果の概要

（2） 民間金融機関・コンサルタント等分科会

【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

i　各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討（信用リスク計量化等）

■ 「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」について、会計処理等の各種論点の整理を踏まえ、融資対象を限定的※にして機構の区分所有者向け融資を拡充して実施予定（2021年４月改正）。

※　区分所有者の借入金を管理組合がまとめて修繕積立金として代理受領して充当すること等を管理組合内で合意形成し、管理規約の改正等が必要。

■ 「信用リスク計量化（マンション管理組合向け融資における与信モデルの構築）」について、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」の構築及び当該モデルを活用した「管理組合向けサービス」の展開に向けた取組を開始。

■ 「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」について、具体的な事例での相談対応等を進めるともに、円滑な制度実施に必要な点を引き続き整理・検討する。

■ 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討する。

（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）

■ 信用補完策としての機構による融資保険の付保については、協議会メンバーからのニーズが多いものではないが、上記「与信モデル」を踏まえて、あらためて協議会においてその必要性等を議論する。

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

■ 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。

■ 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を継続する。

（3） その他の取組事項

【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）

【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）

■ 借入申込書をＰＣ上で作成できるツールを開発（2021年４月開始）。

■ 戸当たり限度額（現行：1,500千円／戸 ※）及び非住宅割合（現行：1/4超の場合は非住宅部分は融資対象外）を撤廃する制度を検討（2021年７月改正）。

※ 耐震改修工事を行う場合は5,000千円／戸となる。

■ 機構の取組が中心となるため、協議会参加メンバーに情報共有しながら必要に応じてニーズ等の意見交換を行う。

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」の取組体制

協議会の継続実施

■ 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」に向け、来年度についても今年度と同様、マンション管理等関係団体と民間金融機関・コンサルタント等に参加メンバーを二分した分科会を置いて具体の検討・取組を進めることとする。

(1) マンション管理等関係団体分科会

<今年度>

～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 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

ii <仮称>マンション大規模修繕ガイドブック作成に向けた検討

【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

iii シミュレーションツール及び同ツールの利用促進に向けた周知方法に対する意見、要望等の集約

【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

iv 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

<来年度>

～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 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 <仮称>マンション大規模修繕ガイドブックの作成

【取組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 早期

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

【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

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

【取組②】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。

(2) 民間金融機関・コンサルタント等分科会

<今年度>

～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

【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

i 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討（信用リスク計量化等）

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

【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

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

<来年度>

～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

【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

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】

【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

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。