

平成 30 年 7 月 26 日

< 報道関係各位 >

「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」の設立について

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：加藤利男）では、昨今、社会問題化しつつある老朽化マンション問題への対応として、マンション分野に長年にわたって取り組んできた当機構が事務局となり、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関など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設立しますので、お知らせいたします。

I マンションストックに関する課題

昨今、マンションストックに関して様々な課題が顕在化しています。その一つとして老朽化マンションの増加や居住者の高齢化等に伴い、適切な修繕工事が実施できず居住環境の悪化したマンションが増加し、スラム化していくことが挙げられます。適切な修繕工事の実施に当たっては、修繕積立金の計画的な貯蓄が第一義ではありますが、管理組合が融資を活用し適切な修繕工事を実施することも選択肢の一つとなります。

他方、共用部分リフォームローン市場は、個人向けの住宅ローンやアパートローンと比較すると民間金融機関の取組が限定的であるほか、融資利用者であるマンション管理組合とマンション管理に関する市場関係者の間に情報の非対称性が存在する状況であり、適切な修繕工事の実施に当たっては金融インフラの整備が課題となっております。

II 勉強会の設立について**1 目的**

当機構は、昭和 60 年度から取り組んでいるマンション管理組合向け共用部分リフォームローンのほか、マンション建替えや耐震偽装問題への対応など長年にわたってマンションに関する様々な課題に取り組んできた実績があり、上記の課題についても同様に取り組む必要があると考えております。ついては、当機構がこれまでの経験を活かして事務局となり、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、マンション問題に関する有識者、国土交通省及び東京都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設立し、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に関する効果的な取組を検討・実施します。

2 検討テーマ

本勉強会では、マンションの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に関する効果的な取組について検討しますが、具体的なテーマとしては、「マンション管理組合と市場関係者の間の情報の非対称性の解消に効果的な取組」と「マンション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」の2つを予定しています。

なお、取組の検討・実施に当たっては、まずは、全国の半数以上のマンションが集中しており、老朽化マンション問題が他の地域よりも早く顕在化すると見込まれる東京圏を中心に検討を進め、将来的には他の主要都市の老朽化マンション問題についても検討していく予定です。

3 スケジュール等

全体工程としては、今年度は取組の検討を行い、来年度以降、各取組を実現可能なものから順次実施します。また、今年度の勉強会は、平成30年8月から平成31年2月までの間に5回開催することを予定しています。

なお、各回の議事は非公開としますが、第1回は当機構本店（東京都文京区後楽1-4-10）において8月3日（金）13:00～15:00に行うこととしており、冒頭の写真撮影が可能です（写真撮影される場合は、あらかじめ下記お問合せ先にご連絡をお願いいたします。）。

また、第5回（平成31年2月）の終了後に今年度の検討内容と来年度の取組内容を公表する予定です。

4 主な参加メンバー

<マンション管理等の関係団体>

（マンション管理組合、管理会社、マンション管理士、施工会社の主要団体等）

- ・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 他

<民間金融機関>

（管理組合向け融資や団地再生に取り組んでいる民間金融機関等）

- ・みずほ銀行
- ・りそな銀行
- ・朝日信用金庫
- ・西武信用金庫
- ・東京東信用金庫
- ・三菱電機クレジット株式会社
- ・リコーリース株式会社 他

<行政>

（マンション関連政策担当部局）

- ・国土交通省（住宅局）
- ・東京都（都市整備局）

<有識者>

（マンション問題に精通した弁護士）

- ・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

【報道関係者の方からのお問合せ先】

経営企画部 広報グループ 麓、井田、竹之内、木村、小林

TEL : 03-5800-8019

【参考】当機構のマンション管理組合向け共用部分リフォームローンの概要

	概要
融資利用者	マンション管理組合 (法人格の有無を問わない)
融資利用者の 主な要件	①共用部分リフォームを行うこと、機構から融資を受けること、本返済に修繕積立金を充当することなどについて管理規約又は総会決議で決められていること。 ②修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、その滞納割合が10%以内であること。また管理費や組合費と区分して経理されていること。 ③借入金に係る毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内であること。
融資対象工事	分譲マンションの共用部分のリフォーム工事 (例)屋上防水、外壁塗装、給排水管補修、駐車場施設補修、昇降機設置、耐震改修等
融資限度額	融資対象工事費の8割 (ただし、戸数×150万円(耐震改修工事の場合は500万円)が限度)
返済期間	1年以上10年以内 (金利は全期間固定金利)
担保	担保は不要

(注1) 公益財団法人マンション管理センターの保証を利用する場合の融資条件等

(注2) ご利用条件の詳細については住宅金融支援機構のHPでご確認ください。