

令和2年3月12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実施協議会」の今年度の取組報告
～マンション版ライフサイクルシミュレーションツールを6月末にリリース～

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）が事務局を務めている「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、このたび、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、別添のとおり公表します。

～ 今年度の協議会取組結果（報告書のポイント）～**1. 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組（情報非対称性の解消等）****◆ マンション版ライフサイクルシミュレーションツールを作成**

規模、築年数、工事内容に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年に渡る「長期修繕計画」や「必要となる修繕積立金」について、管理組合の皆さまがWeb上で試算できるツールを無料で公開する予定です（リリース時期は6月末を予定）。

◆ 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援を試行的に開始

管理組合と接する場面の多いマンション管理士等の専門家との連携を意識しながら、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利用促進も含め、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するコンテンツを整備していきます。

2. 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おける法的論点の整理と信用補完策等の検討を深化**

民間金融機関が管理組合向け融資への参入を検討する際に問題となる管理組合の責任財産の考え方などの法的論点を整理するとともに、信用補完策等の検討を進めています。

3. 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組**◆ 機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資要件を見直し**

2019年10月に耐震改修工事等を実施する場合の返済期間を延長するなど、融資条件を見直しました。

※ その他の取組結果については、添付資料に記載しています。

【添付資料】

「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【要約版】

※ 「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（本体）につきましては、機構のホームページのトピックス（https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20200312_2.html）をご覧ください。

【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 長福／井田／木村／岩尾／池森 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) 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考え、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
- 〔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」

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。

<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、
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、公益財団法人マンション管理センター
- 民間金融機関等
(株)みずほ銀行、(株)三井住友銀行、(株)りそな銀行、(株)きらぼし銀行、(株)横浜銀行、
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)、リコーリース(株)、
伊藤忠オリコ保険サービス(株)、一般財団法人日本不動産研究所、(株)エヌ・ティ・ティ・データ、
名南経営
- 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、鎌野 邦樹 早稲田大学教授
- 事務局
独立行政法人住宅金融支援機構

(次ページに続く)

(参考2) 来年度における協議会の取組

来年度は早期に取組を実施する項目は実施段階に移行し、継続して検討が必要な事項については引き続き実施に向けた議論を行うため、協議会を継続します。

各取組を複合的に実施する必要があるため、来年度は「マンション管理等関係団体」、「民間金融機関・コンサルタント等」の2つの分科会体制で協議会を継続する予定です。検討結果につきましては、適宜記者発表させていただく予定です。

【要約版】

2019（令和元）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
～今年度の取組結果と今後の方向性～

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

■ 取組の概要

～到達目標～

- ・ 2020年度からの本格実施に向けて、まずは、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求できるような情報を整理し（必要に応じて訴求するためのツールも作成）、その上で、行政機関・関係団体・機構が連携して、高経年マンションに対して試行的に情報発信を行い、その反応や認識した課題を踏まえて2020年度の取組内容（方針）を整理する。

～分科会参加メンバー～

- ・ 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：東京都（住宅政策本部）

■ 分科会での検討内容（2019年7月、2019年10月、2020年2月）

- ・ 各関係団体における情報発信事例及び専門家連携による相談支援事例の共有
- ・ 地方公共団体と連携して広報活動（情報発信・相談支援）の取組を試行的に実施し、その結果を踏まえ、来年度以降の方向性を整理

～検討にあたっての論点～

- ・ 管理組合向けの広報活動は関係団体が各自のチャネル（管理会社経由、マンション管理士経由等）を活用して行っている。
- ・ 機構は国や地方公共団体に近い立ち位置であることの強みを活かして、**地方公共団体とのチャネル**を開拓・強化し、関係団体と連携して**情報発信**や**相談支援**を実施する。

～取組の試行的実施を踏まえて認識した課題～

- ・ 地方公共団体のニーズに合わせた情報発信のコンテンツや個別の相談支援体制が重要になる。
- ・ 個別の相談支援を行う場合には、実際に管理組合と接する場面の多い専門家（マンション管理士等）との連携が重要である。
- ・ 管理組合に適切な修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するためには、具体的なガイドブックがあるとわかりやすい。

■ 今後の取組の方向性

◆ **地方公共団体との連携を中心とした情報発信・相談支援体制の拡大**

- ・ 今後、行政機関（国、地方公共団体）等におけるマンションの管理状況の把握や管理の適正化の動きが加速していくため、地方公共団体や実際に管理組合と接する場面の多い専門家（マンション管理士等）との連携が重要になる。
- ・ 情報発信のコンテンツとして、「マンションすまい・る債」「共用部分リフォーム融資」「マンション版ライフサイクルシミュレーションツール」等を活用する。

◆ **〈仮称〉マンション大規模修繕ガイドブックの作成を検討**

- ・ 修繕工事の仕様や金融の有用性に着目したものは少ないと想定されるため、関係団体と連携して〈仮称〉マンション大規模修繕ガイドブックを作成し、適切な修繕工事の実施の重要性や金融の有用性を訴求することを検討する。

【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

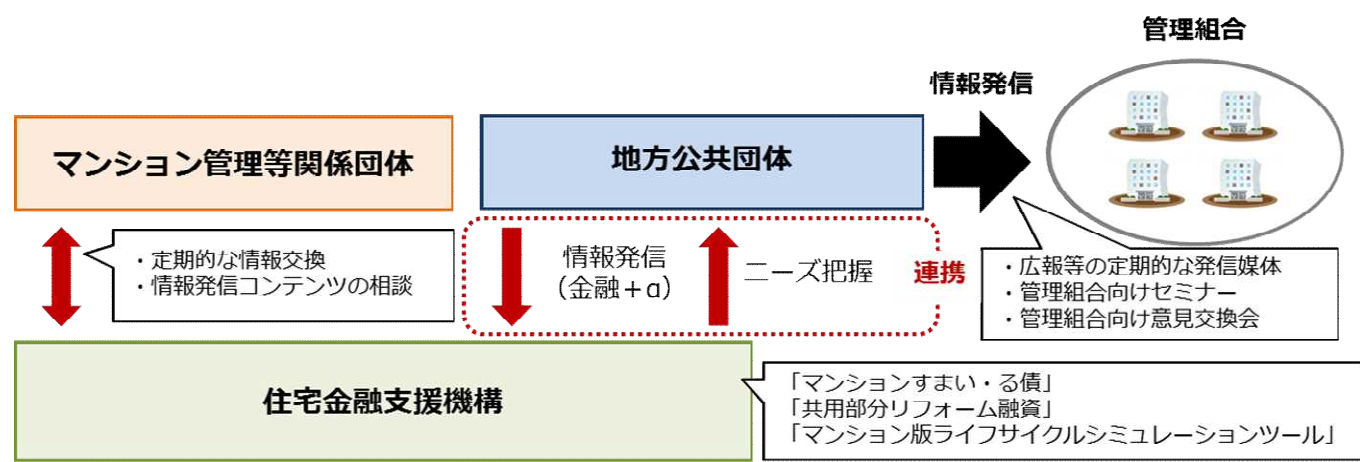
(注) 情報発信・相談支援の連携体制は一例であり、地方公共団体の課題・ニーズに応じて対応する。

■ 情報発信の連携体制 (例)

行政機関等において、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、マンション再生に対する管理組合向けの支援事業を推進・強化

金融支援の観点から、支援事業の推進に必要なマンション再生などに関する情報発信や支援事業に関する専門家のサポート等、機構との協力を想定した協定を締結

広報誌・セミナー・意見交換会等で情報発信



■ 相談支援の連携体制 (例)

(全体的取組) 専門家連携

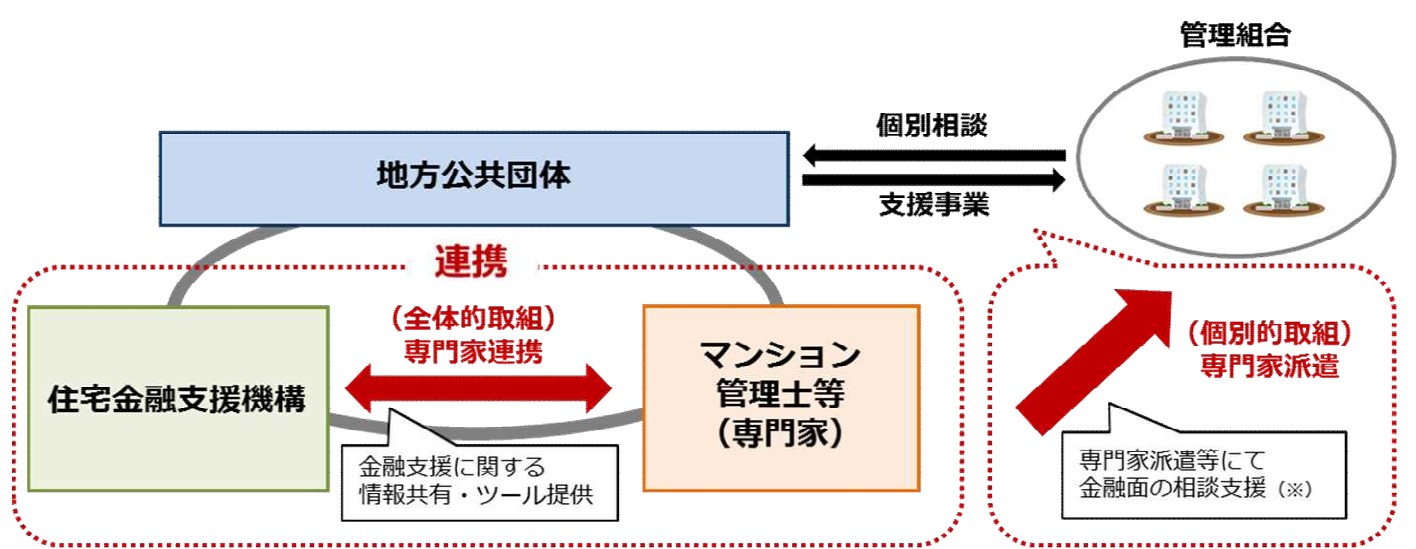
行政機関等において、管理組合に対して「専門家による相談窓口」や「アドバイザー派遣制度」を設けており、ここに金融支援の要素を強化

専門家(マンション管理士等)向けに金融支援に関する勉強会等を実施して情報共有の実施やツールを提供

(個別的取組) 専門家派遣

「専門家による相談窓口」や「アドバイザー派遣制度」の中で金融面での支援が必要な場合

管理組合との相談窓口となる専門家に対し、個別状況に応じた金融支援の情報共有やツールを提供
(※) 必要に応じて機構が常同しての相談支援も検討



(※) 必要に応じて機構が常同しての相談支援も検討

【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

■ 取組の概要

～到達目標～

- ・ 機構が保有する大規模修繕工事に関するデータを活用し、マンションの大規模修繕のための「資金計画」、「必要となる修繕積立金額」等を簡易にシミュレーションできるツールを作成する。
- ・ 作成にあたり、分科会においてシミュレーションツールの基本設計を議論し仕様を確定させ、シミュレーションツールの開発後は、機構サイトに無料で公開し、管理組合（マンション居住者）に利用を促す。

～分科会参加メンバー～

- ・ 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）
- ・ 民間金融機関等：みずほ銀行、三菱電機クレジット、日本不動産研究所

■ 作成の目的

◆ 情報の非対称性の解消

- ・ ネット上の簡便なシミュレーションで「規模」、「築年数」、「工事内容」等に応じた平均的な大規模修繕工事費用を試算できるようにすることにより、管理組合が、事業者から提案された大規模修繕工事費用と比較検証できるようにする。

◆ ローン利用の有用性の情報発信

- ・ 大規模修繕工事の際に借入を必要とするマンションのシミュレーション結果を示すことにより、修繕積立金が不足しているマンションに対して、ローンの利用により、適正な時期に必要な工事を行うことの有用性（費用面、性能面、資産価値面）を示す。

◆ 修繕積立金水準の適正化

- ・ ローンの利用が修繕積立金不足問題の解決を先延ばしするだけのものとならないよう、シミュレーションツールの利用を通じて、ローンを返済しながら、次回の大規模修繕工事までに計画的に修繕積立金を積み上げられるよう誘導する。

～想定される活用方法～

管理組合の自己チェック用にとどまらず、「修繕積立金の値上げを検討している管理組合内」、「修繕工事を検討している管理組合－金融機関間」における修繕積立金水準の妥当性判断のコンセンサス醸成の一助として活用

■ 分科会での検討内容（2019年7月、2019年9月）

- ・ 作成目的、活用イメージの共有
- ・ シミュレーションツールの基本設計に関する意見交換による仕様の確定

■ 今後の取組の方向性

◆ リリース時期は2020年6月を予定

◆ シミュレーションツールの使い方を解説するコンテンツを作成

◆ シミュレーションツールの利用促進

- ・ WEBサイトでの周知並びに協議会参加メンバーである各関係団体及び地方公共団体と連携した説明会等を実施（【取組①】とも関連）

基本情報を入力

- 建物概要
- 大規模修繕工事の実施内容
- 築年数
- 修繕積立金額
(累計額、年間積立額、未収率) 等

現状の試算結果を表示

- 大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年等及び実施する工事内容に対応した一般的な大規模修繕工事費用
- 当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

改善後の試算結果を表示

- 修繕積立金の引上げ提案
- 資金が不足する場合のローン利用提案
- 余剰資金がある場合のマンションすまい・る債の利用提案

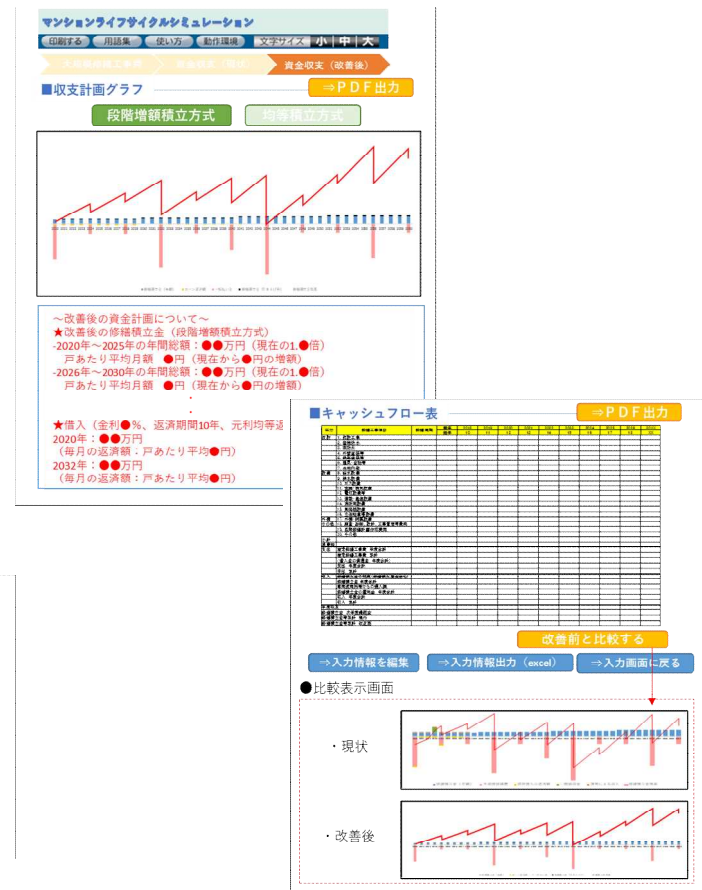
画面展開

○基本情報入力画面
(建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

○改善後の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

入力項目は、「マンション居住者の手元にある書類(管理規約別表、修繕積立金会計の決算書等)」と「目視で確認できる範囲のマンションの仕様」で構成



■ 取組の概要

～到達目標～

- I. 法的論点の整理を行い、報告書として取りまとめて对外公表する。
- II. 信用補完策等を検討し、取りまとめを行うとともに、実現にあたっての課題や追加検討事項を整理する。

～分科会参加メンバー～

- ・ 民間金融機関等：みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、きらぼし銀行、横浜銀行、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、リコーリース、日本不動産研究所、名南経営、伊藤忠オリコ保険サービス、エヌ・ティ・ティ・データ
- ・ マンション管理等関係団体：マンション管理センター
- ・ 有識者：戎正晴 弁護士、篠原みち子 弁護士、鎌野邦樹 早稲田大学教授

■ 分科会での検討内容（2019年5月、2019年7月、2019年9月、2019年12月、2020年2月）

I. 法的論点の整理

- ・ 管理組合や区分所有者の責任財産の捉え方やデフォルト時の回収手法等の法的論点について方向性を整理した。

◆ 第一次的責任は「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

◆ 最終的な責任は「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

- ・ ただし、実務的に区分所有者への請求までは難しいことも確認した。

II. 信用補完策等の検討

- ・ 信用補完策等は業態の違いや、管理組合向け融資の実績の有無等により、実効性の観点異なるが、以下の観点から複数の信用補完策等について検討した。

◆ 返済原資（修繕積立金）に対する信用補完

◆ 与信審査等における信用補完

◆ （将来的な）サポート体制の検討

■ 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

- ・ 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が、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。

◆ 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。

■ 法的論点の整理の必要性

- ・ 民間金融機関が管理組合向け融資に参入しない理由の1つに、責任財産の考え方や、デフォルト時の回収がどこまで可能かが不明確な点がある。
 - 管理組合の大半はいわゆる「権利能力なき社団」であるが、管理組合ではない「権利能力なき社団」に関しては、最終的な責任は「構成員全員に総有的に帰属」し、各構成員は責任を負わないとの判例（最判平22.6.29）がある。
 - 一方で、区分所有法においては区分所有者の責任についての定めはあるものの、管理組合向け融資のデフォルト事例や判例がほとんどがなかったこともあり、管理組合向け融資の責任の及ぶ範囲や、責任財産の考え方、回収手続きが不明確であった。

■ 法的論点の整理の結果と課題

～法的論点の整理結果～

- ◆ 管理組合における責任は、法人格の有無にかかわらず以下のように帰属するという一定の方向性を整理した。

Ⅰ．第一次的責任は「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

- ・ 金融機関による債権者代位権が認められれば、修繕積立金支払請求権の代位行使等も可能であるが、実効性（※）には課題がある。

（※）第三債務者である区分所有者から直接的な回収を図ることが可能であるが、通常に支払っている区分所有者に対しては請求出来ない。

（※）債権者代位権が認められるためには、管理組合の「無資力」要件が必要となる。

Ⅱ．最終的な責任は「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

- ・ 請求の範囲は区分所有者の持分負担相当までしかできない。
- ・ 実務上、請求を行う場合は、区分所有者単位での請求手続の煩雑さや、消費者保護等の観点も含めた借入段階での説明の必要性、及びこれらを踏まえた管理組合の借入決議に関する合意形成の困難さが想定される。

～課題～

- ◆ 管理組合向け融資における法的論点の不明確さは整理ができたが、実務的に区分所有者への請求までは難しい。
 - 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にする等の検討の方が現実的である。
 - 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ほうが実効性が高い。

■ 管理組合向け融資に関する信用補完策等

◆ 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」に対して保証・保険を付与することで管理組合の信用補完につながると考えられる。

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

→ 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。

◆ 与信審査等における信用補完

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

→ 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の確保の観点から効果があると考えられる。
- 信用リスクを計量化する必要があるが、機構が関与する場合には主務省との調整が必要となる。

■ 管理組合向け融資への参入を検討する民間金融機関等のサポート

- ・ 実際に民間金融機関等が管理組合向け融資参入を検討する場合に、機構が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

・ 行政機関等によるマンション管理状況の把握や適正管理の動きが加速

→ 行政機関による支援事業に応じてマンション管理組合に対する金融支援の必要性が生じると想定される。

・ 新たな収益事業の確保

- 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。
- 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、セットで商品化することで総合的な金融支援が可能になる。

・ 地域貢献の観点

- 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。

【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）

早期実施項目

～今年度の取組結果～

- WEB（ホームページ内の専用ページ）に表示されるナビゲーションに従って入力すれば借入申込書を作成できるツール（申込書作成補助ツール）の作成を検討し、方針を整理した。

～来年度以降の取組予定～

- 2021年度のリリースを目指し、準備を進める。

【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）

早期実施項目

～今年度の取組結果～

- 2019年10月に制度改正を実施した。

(1) 融資限度割合の引上げ

改正前	改正後
工事費の8割以内	工事費の10割以内

(2) 融資期間の延長（（公財）マンション管理センター保証の場合）

改正前	改正後	
10年以内	10年以内 (右記の工事を実施する場合は20年以内)	耐震改修工事、機械式駐車場解体工事、エレベーター取替又は新設工事、給排水管取替工事、アスベスト対策工事、玄関又はサッシ取替工事、断熱化工事

滞納者に対して督促等を行っていることが確認できることを必要とする。

(3) 修繕積立金滞納割合の引上げ

総戸数	現行	改正後	
	滞納割合10%以内	滞納割合10%以内	滞納割合10%超20%以内
50戸未満	返済比率：徴収予定額の80%以内	返済比率：徴収予定額の80%以内	返済比率：徴収予定額の60%以内
50戸以上			融資対象外

～来年度以降の取組予定～

- 引き続き、政策の方向性や市場のニーズを踏まえ、制度改善や要件見直しに取り組む。

【取組②】修繕工事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

～今年度の取組の方向性～

- 以下のような研究会・委員会において検討が行われていることから、それらの方向性を踏まえ、本協議会における取組の方向性を検討することとした。
 - **(一財) マンション管理業協会「マンション管理適正評価研究会」**（令和元年度中に取りまとめ予定）
マンションの管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性及び管理情報の開示の必要性について意見交換を行っている。
 - **国土交通省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」**（令和元年度中に取りまとめ予定）
マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方を検討している。

～来年度以降の取組予定～

- マンションの管理状況や修繕工事の実施状況等が市場で評価される仕組みや、それらを普及・定着させるためのメリットについて検討する。
 - **管理状況が市場で評価される仕組み**：「マンション管理適正評価研究会」における当該結果を踏まえる。
 - **修繕工事の実施状況が市場で評価される仕組み**：マンション管理等関係団体を中心に検討する必要がある。
 - **仕組みを普及・定着させるための金融上のメリット**：民間金融機関・コンサルタント等を中心に検討する必要がある。

【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

～今年度の取組の方向性～

- 民間金融機関の参入が進んだ段階で検討する内容のため、【取組④】において民間金融機関の参入に向け、法的論点の整理や信用補完策の検討を優先的に実施した。

～来年度以降の取組予定～

- 【取組④】における信用補完策等の検討の中で課題として認識しつつ、民間金融機関等の参入意向を注視する。
- 与信審査等における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活用方法を検討する。

来年度における協議会の取組体制

■ 協議会の継続実施

- ・ 今年度の協議会においては取組別に必要に応じて分科会を設置し、取組の実施に向けた準備を行ってきた。
- ・ 来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る。

■ 来年度における協議会の取組体制（予定）

- ・ 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」のためには、各取組を総合的に実施する必要があること、参加メンバーによる検討をより具体的に行う必要があることから、来年度は取組別ではなく、「マンション管理等関係団体」、「民間金融機関・コンサルタント等」の2つの分科会体制で協議会を継続する。

■ 今年度

分科会開催

【取組①】
分科会

【取組③】
分科会

【取組④】
分科会

分科会未開催

【取組②】
分科会

【取組⑤】
分科会

【取組⑥】
(※)

【取組⑦】
(※)

(※) 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のため、分科会は設置しなかった。

■ 来年度

マンション管理等関係団体 分科会	【取組①】	・ 地方公共団体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
	【取組②】	・ <仮称> マンション大規模修繕ガイドブックの作成の検討
	【取組③】	・ シミュレーションツールの利用促進に向けた周知活動及び意見・改善事項についての意見交換
民間金融機関・コンサルタント等 分科会	【取組④】	・ 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討
	【取組⑤】	・ 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】	・ マンションの管理状況や修繕工事の実施状況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

(注1) 【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。

(注2) 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。

(参考) 今年度の協議会スケジュール

課題	時期	取組項目	参加メンバー	2019年度		2020年度	2021年度
				上半期	下半期		
カバ ナ ン ス 機 能 低 下 へ の 対 応	早期 実施	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	マンション管理等関係団体 行政機関 住宅金融支援機構	具体的な取組内容（情報の発信先、発信主体、発信内容等）の検討・決定	広報活動等の実施準備 協議会 報告	実施	実施後の効果検証 第二弾の検討・実施
	継続 検討	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	-	下半期からの分科会での検討開始に向けた事前準備（事務局と参加メンバーとのプレーストーミングを通じていくつかのアイデア出しを行う）	アイデアの実効性や実現可能性の検証 協議会 報告	実施準備	実施
	早期 実施	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	マンション管理等関係団体 行政機関 民間金融機関等 住宅金融支援機構	工事関連データの収集・分析 シミュレーションの仕組み、アウトプット等の検討・決定	シミュレーションの開発作業 協議会 報告	実施	実施後の効果検証
民 間 金 融 機 関 参 入 支 援	早期 実施	取組④ 管理組合向け融資に関する信用補完策等の検討	有識者（弁護士等） 民間金融機関等 コンサルタント等 住宅金融支援機構	管理組合向け融資に関する法的論点の整理 想定される信用補完策の実効性、実現可能性の検証	協議会 報告 信用補完策の整備に向けた準備（商品開発）	実施	
	継続 検討	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	-	（上半期は取組④に重点的に取り組む）	取組④の状況次第であるが、分科会での検討開始に向けた事前準備（事務局と参加メンバーとのプレーストーミングを通じていくつかのアイデア出しを行う）	アイデアの実効性や実現可能性の検証 具体的な取組内容の検討・決定	実施準備 実施
ロ ー ン 商 品 性 改 善	早期 実施	取組⑥ 融資手続の利便性向上 （機構の共用部分リフォーム融資）	住宅金融支援機構 （分科会は設置しない）	融資手続の改善内容の検討・決定	改善に向けた準備 （融資手続のWEB化を行う場合は開発作業に要する期間を考慮）	実施	実施
	早期 実施	取組⑦ 融資要件の見直し （機構の共用部分リフォーム融資）	住宅金融支援機構 （分科会は設置しない）	融資要件の見直し内容の検討・決定	見直しに向けた準備	実施	

(参考) 今年度の取組結果と今後の方向性一覧

取組結果	今後の方向性
課題1 管理組合のガバナンス機能低下への対応	
<p>【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</p> <p>分科会を3回実施（7月、10月、2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 各関係団体における情報発信事例及び専門家連携による相談支援事例の共有。 ◆ 地方公共団体と連携して広報活動（情報発信・相談支援）を試行的に実施し、その結果を踏まえ、来年度以降の方向性を整理。 	<p>早期実施項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 地方公共団体との連携を中心とした情報発信・相談支援体制を拡大。 ◆ <仮称> マンション大規模修繕ガイドブックの作成を検討。
<p>【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</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 以下の研究会や委員会の方向性を踏まえて協議会における取組の方向性を検討。 <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理業協会「マンション管理適正評価研究会」 ・ 国土交通省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会」 	<p>継続検討項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ マンションの管理状況や修繕工事の実施状況等が市場で評価される仕組みを検討。（※「マンション管理適正評価研究会」等の内容を踏まえる。） ◆ 仕組みを普及・定着させるための金融上のメリットを検討。
<p>【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</p> <p>分科会を2回実施（7月、9月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 作成目的、活用イメージの共有。 ◆ シミュレーションツールの基本設計に関する意見交換による仕様の確定。 ◆ システム開発に係る公告～入札。 	<p>早期実施項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ リリース時期は2020年6月を予定。 ◆ シミュレーションツールの使い方を解説するコンテンツを作成。 ◆ シミュレーションツールの利用促進に向け、WEBサイトでの周知並びに各関係団体及び地方公共団体と連携した説明会を実施。
課題2 管理組合同向け融資への民間金融機関の参入支援	
<p>【取組④】 管理組合同向け融資に関する信用補完策等の整備</p> <p>分科会を5回実施（5月、7月、9月、12月、2月）</p> <p>I. 法的論点の整理：管理組合における法的論点（責任範囲、担保、回収）について整理。</p> <p>II. 信用補完策等の検討：法的論点の整理を踏まえ、「返済原資（修繕積立金）に対する信用補完」、「与信審査等における信用補完」、「（将来的な）サポート体制の検討」の観点から複数の信用補完策等について検討。</p>	<p>早期実施項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 各信用補完策等の実施に向け、具体的に検討。 ◆ 管理組合同向け融資へ新規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。
<p>【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</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 民間金融機関の参入が進んだ段階で検討する内容のため、【取組④】において民間金融機関の参入に向け、法的論点の整理や信用補完策の検討を優先的に実施。 	<p>継続検討項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 【取組④】における信用補完策等の検討の中で課題として認識しつつ、民間金融機関の参入意向を注視。 ◆ 与信審査等における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活用方法を検討。
課題3 共用部分リフォーム融資の商品性改善への対応	
<p>【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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 申込書作成補助ツールの作成について検討し、方針を整理。 	<p>早期実施項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 2021年度のリリースを目指し、準備を進める。
<p>【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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 10月に融資条件の改善（融資限度割合の引上げ、返済期間の延長）、借入要件（修繕積立金の滞納割合）の緩和を実施。 	<p>早期実施項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 引き続き、政策の方向性や市場のニーズ等を踏まえ、制度改善や要件見直しに取り組む。