

報道関係者各位

マンションの長寿命化を目指して ～『(仮称)性能向上工事の進め方に関する手引き』を令和6年夏公表予定～

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、有識者、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」における今年度の取組内容について、下記のとおり公表します。

来年度も引き続き、本協議会においてマンションの長寿命化等に向けた検討を進めてまいります。

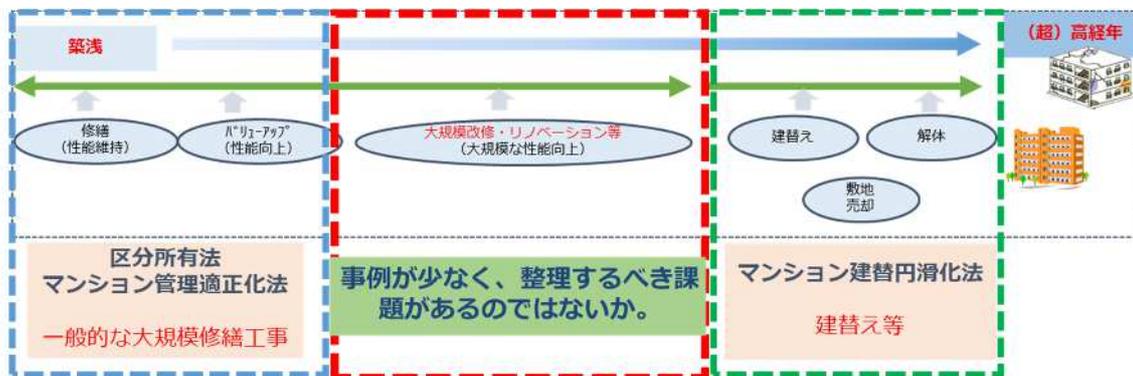
本協議会は、令和4年度から高経年マンションの長寿命化をテーマに検討を続けております。

今年度は、これまでの協議会で得られた知見をまとめて管理組合等に広く周知し、性能向上工事を推進していくことを目的として、『(仮称)性能向上工事の進め方に関する手引き』の作成に取り組みました。この手引きは2024年夏(予定)に公表する予定です。

▶ 参照：別添「令和5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状況」

【本協議会を通じて得られた知見等】

「大規模改修・リノベーション等」の領域は、事例が少なく、整理すべき課題があるのではないかという問題意識のもと、耐震改修工事、省エネルギー対策工事、給排水管取換工事等の大規模な性能向上工事を実際に実施した管理組合等にヒアリングを実施しました(令和4年度からの継続)。ヒアリングを通じて、大規模な性能向上工事と、12～15年程度の周期で行う一般的な大規模修繕工事とでは、管理組合側の検討体制等に違いがあり、様々な工夫が施されていることが分かりました。



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/中田/甲斐 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。

- ・ 2023年3月31日
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～
<https://www.jhf.go.jp/files/400365517.pdf>
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

2024年（令和6年）3月22日

令和5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
取組状況

1 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」概要

- 住宅金融支援機構が事務局を務め、有識者、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」は、2019年度の設立以来、マンションの維持管理・再生に資する取組を継続的に実施。
- これまでの主な取組内容として、「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～」や「大規模修繕の手引き」等を管理組合などに向けて無料で公開。
- 2022年度からは高経年マンションの長寿命化をテーマに検討を続け、2023年度は9月21日と2月16日に開催。

■協議会の主な取組内容

- 『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～』
(2020年9月29日リリース)

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することが可能。

平均的な
大規模修繕工事費用
を確認

今後40年間の
修積金の負担額、
修積金会計の収支
を確認

シミュレーションに
よる改善
↓
修積金の資金計画
見直しの参考に

- 『大規模修繕の手引き』（2022年3月15日リリース）

マンション管理組合に大規模修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社等のパートナーと連携して大規模修繕工事を円滑に進めることをサポート。



(参考) 2023年度の協議会参加メンバー

■参加メンバー

(1) 有識者・行政等

■有識者

戎 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

■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

■民間金融機関

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、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、三菱電機フィナンシャルソリューションズ、
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、アプラス

■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

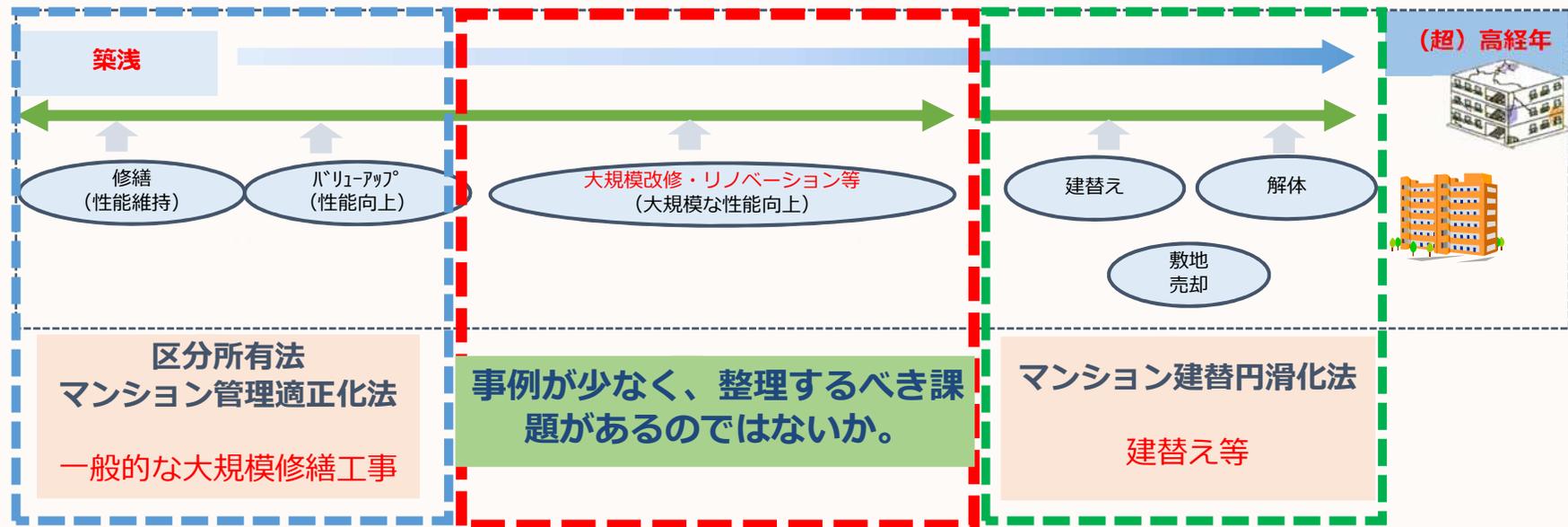
2 2022～2023年度の取組状況

○性能を維持していくことを目的とする「一般的な大規模修繕工事」と「建替え等」の間にある、大規模改修・リノベーション等の領域は、事例が少なく、整理するべき課題があるのではないかという問題意識のもと、この領域のうち耐震改修工事、省エネルギー対策工事、全面的な給排水管等の取換工事などの大規模な性能向上工事を実際実施した管理組合等にヒアリングを実施。

○ヒアリングを通じて、大規模な性能向上工事と、12～15年程度の周期で行う一般的な大規模修繕工事とは、管理組合側の検討体制等に違いがあり、様々な工夫が施されていることが分かった。

○これらの工夫点等をまとめて管理組合等に広く周知し、性能向上工事を推進していくことを目的として、『(仮称)性能向上工事の進め方に関する手引き』を2024年夏に公表予定。

※2024年2月16日の協議会にて、たたき台を掲示し、関係団体の参加メンバー等と意見交換を実施。



3 『(仮称)性能向上工事の進め方に関する手引き』の構成案

- 高経年マンションの管理組合が、より快適に・より長く住むための性能向上工事を検討していくにあたって、参考にさせていただく入門書。
- 性能向上工事の進める際の工夫点を中心に、工事事例や資金計画の例をあわせて紹介。

目次 (案)

- 1 はじめに
- 2 工事事例の紹介
- 3 性能向上工事の進め方／管理組合の声
 - (1) 大規模修繕工事と性能向上工事の相違点
 - (2) 性能向上工事の進め方
 - ①性能向上工事の体制づくり
・パートナー選定の進め方
 - ②基本計画の進め方
 - ③資金計画の進め方
 - ④合意形成の進め方
- 4 資金計画・長期修繕計画の紹介
- 5 参考情報

管理組合の目線から見た
入門書・アイデア集です

工事事例

性能向上工事の実施事例について、実際に管理組合が体感した改善点と併せて紹介



※耐震改修工事、エレベーター増設工事の事例

管理組合の声

性能向上工事を進める場合に、より注意して進めた方が良いポイントを、実際の管理組合のノウハウ等を踏まえて解説

次ページ参照

資金計画

性能向上工事を実施する場合の資金計画の試算例を紹介

4 「性能向上工事の進め方／管理組合の声」の例(概要)

	一般的な大規模修繕工事	大規模な性能向上工事
特徴	<p>○長期修繕計画に沿って定期的に実施</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>工事内容がおおよそ決まっている そのための修繕積立金を積み立てている</p>	<p>○築40年以上の時点で、不具合発生(漏水等)をきっかけとして検討を開始することが多く、長期修繕計画で予定されていない場合が多い</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>どのような工事を行うのか、そもそもマンションをいつまで使うのか、工事費が高額でその資金をどうするのか等、検討する内容が多い。また、専門的な知識が必要で検討期間も長期に亘る</p>

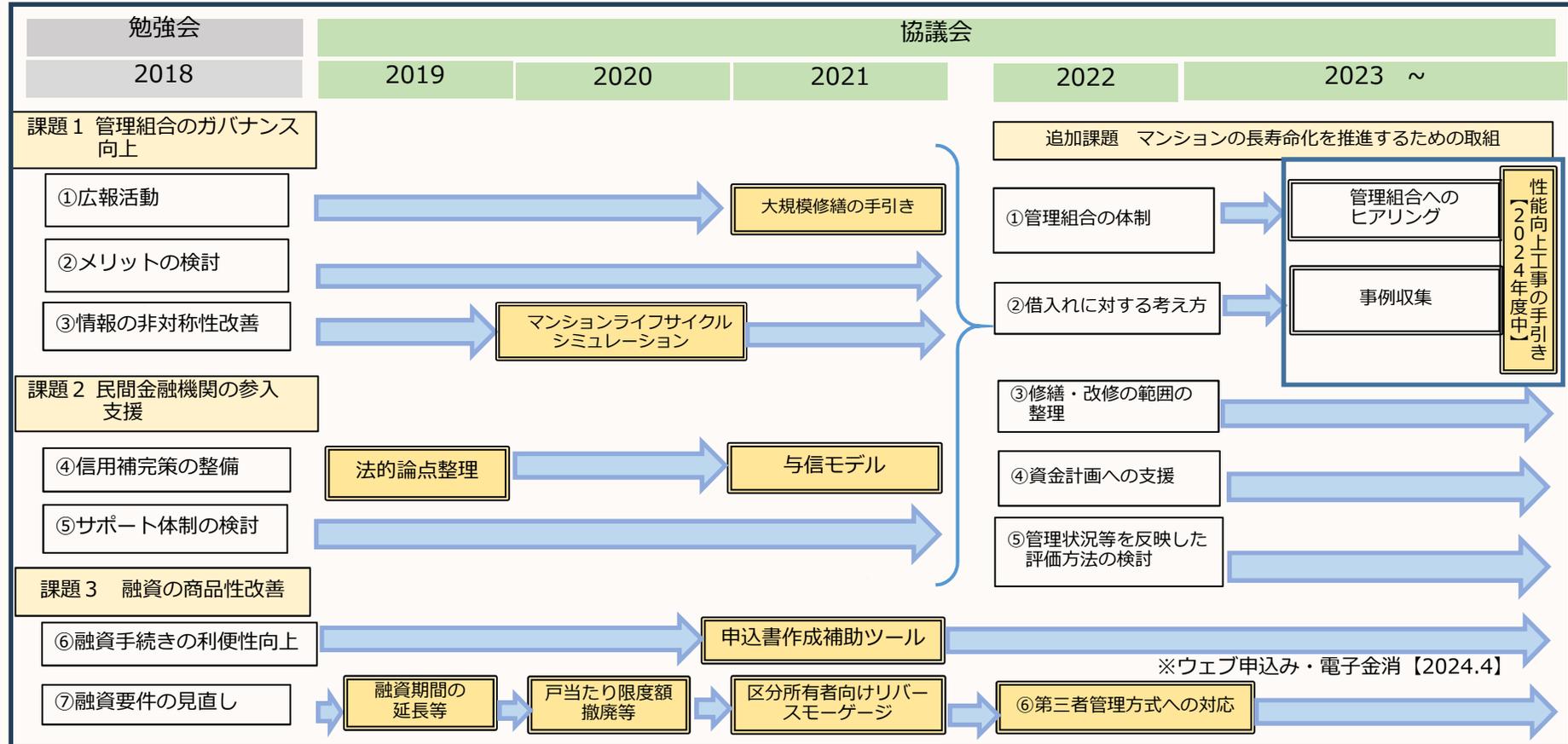
検討するための体制をどうやって作ればいいのか?

(工夫点の例(概要))

- ★建替えではなく、多額の費用をかけて性能向上工事を実施するに当たって、まずは、いつまで使うことを想定するのか等、マンションの将来ビジョンについて話し合いました。
- ★専門家によるサポートが不可欠であるため、NPO主催の性能向上工事実施済みのマンションの見学会や専門家によるセミナーに参加して、経験のある専門家と知り合いました。
- ★検討期間が長くなるため、任期の短い管理組合の役員と、任期の長い管理組合内の専門委員会の委員の意思疎通を密にして、認識が乖離しないようにしました。
- ★検討事項が多岐に亘ることから、マンションに住んでいる方の知識をフル活用するため、幅広く声がけして、各分野に詳しい人を多数巻き込みました。

(参考) 協議会における検討概要

■ マンションの価値向上に資する金融支援勉強会及び協議会等における検討の全体像





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

本資料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、本資料の内容について、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。