

日時：2022年2月22日（火） 19:00～20:50

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：大規模修繕に向けた資金計画

～借り入れの活用による資金計画の考え方～

講師：平田 英雄 氏（コミ研オブザーバー、東京都マンション管理士会行政施策推進協力PT統括理事）

清水 明 氏（住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり支援企画担当部長）

今回は、大規模修繕工事で資金負担の大きい改修が必要なときに、長期修繕計画の意義や利用法を踏まえながら資金計画をどうするかという課題の考え方と、借り入れを賢く活用する際の具体的な方法や注意点をお話いただきました。

住宅金融支援機構からは、高経年マンションを支援する融資や資金運用の制度、さらにはリバースモーゲージについてもお話いただきました。どちらも、長寿命化を目指すマンションには欠かさないテーマでした。129名の方にご参加頂きました。

〈講演概要〉

【大規模修繕に向けた資金計画】

I（講演者）平田 英雄氏

1.大規模修繕工事と長期修繕計画の関係

(1) 大規模修繕とは

- ・国交省の「長期修繕計画作成ガイドライン」、「マンションの改修・建替え等について」の中に大規模修繕とはなにか、ということについての記述がある。
- ・一般的には、“修繕”とは、劣化した部分を元に戻すこと、“改良”とは、性能・機能のグレードアップ、“修繕”と“改良”を合わせて、“改修”という用語が使われるようになっている。

(2) 長期修繕計画とは

①長期修繕計画の目的

- ・将来の修繕及び改修工事の**内容**、大よその**時期**、概算**費用**等を明確にする。
- ・**修繕積立金の額の根拠**を明確にする。
- ・長期の計画について、**あらかじめ合意**をしておくことで、工事の円滑な実施を図る。

②長期修繕計画の活用

- ・今回、残高が足りている場合には、将来の**修繕積立金の過不足を確認**する。
- ・今回、残高が不足する場合には、今後の**積立額や一時金負担、借入の必要性を明確**にする。
- ・**積立額の算定や**、状況に応じて、将来に**必要な工事やその実施時期**を検討する

ここで、（管理会社が作成していることが多い）長期修繕計画について、管理組合として、その見方・読み方が分かっているか、定期的に見直しをしているか、工事履歴を反映しているか、つまり、単に長期修繕計画があります、というだけでなく、実際に活用できるようになっているかどうか、とても重要である。

2.大規模修繕工事に向けた資金計画

(1) 資金計画をいつ検討するか

「大規模修繕の検討開始」⇒「工事計画」⇒「工事施工」⇒「竣工後」と云う段階があるが、最初の「検討開始」のときに、**資金計画について**検討して欲しい。最初に、現状についての長期修繕計画の中の位置づけ、積立金の過不足などを確認してからでないと、今回、どのような工事をどこまでできるのか、の検討が十分にはできないと考えられる。

(2) 修繕積立金の過不足の確認

長期修繕計画が有って、今回の大規模修繕では積立額が足りている場合

- (イ) 将来にわたり不足が無い ⇒ そのまま修繕工事の実施
- (ロ) 将来不足が見込まれる or 積立残高が無くなる ⇒ 修繕積立金の増額検討
- (ハ) わからない or 長期修繕計画が見直されていない ⇒ 速やかに長期修繕計画見直し

(3) 今回の大規模修繕で、積立金が不足する場合の選択肢

(イ) 修繕積立金の増額

〈メリット〉・一時的な多額の負担が無い・所有する時期による不公平感を回避できる

〈デメリット〉・大幅な増額は組合員の合意を得にくい

(ロ) 一時金の徴収

〈メリット〉・長期間にわたる負担が無い・借入を嫌う所有者には好ましい

〈デメリット〉・組合員の合意が得にくい・負担できない組合員の滞納のリスクが発生する

(ハ) 金融機関等から借入

〈メリット〉・一時的な多額の負担が無い・一時金に比べ、所有する時期による不公平感を回避できる・一時的な多額の工事費負担には効果的・更新（改良）のメリットを早く享受できる

〈デメリット〉・金利等の負担が発生・借入手続が必要・その場しのぎで負担の先送りとなる

(ニ) 工事内容を縮小して実施

〈メリット〉・必要な工事だけを選んで、コストを抑え、効率よく修繕が実施できる

〈デメリット〉・分割して工事を行うことで、まとめて工事を行うより工事費が割高になる

・事故や環境の悪化のリスクが高まる

(ホ) 工事を延期して実施

〈メリット〉・一時金や借入を避け、修繕積立金が貯まってから実施できる

〈デメリット〉・更新（改良）のメリットを享受できるのが遅くなる

“修繕”は今までに積み立ててきた修繕積立金を充て、“改良”（グレードアップ）の工事は借入金によって行って、これからそのメリットを享受する方が費用を負担するという**受益者負担の考え方を採り入れる**ことができる。この場合、借入という手段は有力と考えられる。

(4) 修繕積立金の借入れ

①借入先の検討

イ.独立行政法人住宅金融支援機構（共用部分リフォーム融資）

・すまい・る債購入で金利優遇（※資金運用の手段としても有効）

（※東京都は利子補給があり、現状では、金利ゼロで借入れ可能）

・返済期間 20 年も可能（耐震改修、エレベーター、機械駐、給排水、窓サッシほか）

ロ.民間の金融機関、ローン会社、リース会社

②借入れの際の注意事項

- ・長計により将来の修繕工事費を想定し、必要があれば修繕積立金の増額も併せて検討する
- ・修繕積立金を増やすために、管理コストの見直し・削減も行う
- ・一時的な赤字補填の場合は良いが、赤字が継続する場合は修繕積立金の増額を行う
- ・突発的な資金需要（事故や災害など）に備えて余裕のある資金計画とする

収支計画グラフにおいて不足する部分についてだけ、借入れするという考え方も有効である。

(5) 借入計画の実際（長期修繕計画を策定して借入で工事实施予定）

4つのマンションでの事例の紹介

(6) 修繕積立金の保管と運用

ペイオフ対策、元本保証の考え方と、すまい・る債、決済性預金、普通預金、定期預金などの金融商品の比較を説明

3.資金計画のポイント

(1) 長期修繕計画において5年程度毎の見直しが必要な理由

① 建物及び設備の劣化 ② 社会的環境及び生活様式の変化 ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動 ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

〈留意点〉

- ・借入を前提とした計画とする場合は、そのことを明確にして合意形成すること
- ・給排水管の専有部分の横引配管の更新を管理組合の費用で行う場合は、予め長期修繕計画に盛り込んでおく（改正標準管理規約21条コメント参照）

(2) 修繕積立金の額の見直し

① 修繕積立金の額の目安 ② 修繕積立金の額の評価

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（国土交通省）参照

『修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと』とされている。国のガイドラインの今回の改定額は高すぎる印象もあるが、きちんとした工事を計画する際の参考となる。

③積立金の積み立て方式

- ・「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があるが、受益者負担の考えを採り入れながら、借入金の活用も含め、マンションの状況にあった積立方式の検討が必要

(3) 修繕工事項目・内容の確認 チェックポイント

- ・築40年位で行う、窓サッシ、玄関扉、給排水管の更新等多額の費用がかかる工事を、将来かかる費用として見込んでおく。
- ・バリアフリー化（段差解消、自動ドア）、省エネ対応（LED化、電気自動車受電設備）、防犯設備（オートロック、侵入防止）、その他設備（インターネット、テレビ受信）等、社会的要請に基づく改良のための工事費も検討

(4) 資金計画のポイント

- ・長期修繕計画は、5年程度毎に診断を行い、修繕積立金の額と合わせて見直すことが必要

- ・一時金の徴収や積立金の大幅増額が難しい場合やマンションの寿命の中で 1 回しかない工事を行う際は借入れが有効
- ・屋上防水や外壁塗装等の一般的な大規模修繕で資金不足の場合は修繕積立金の増額が必要

II 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度（詳細は別掲載の発表資料参照） （講演者） 清水 明 氏

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップする 3 つの仕組み

- すまい・る債・・・国の認可を受け、機構が発行する 10 年満期の「利付 10 年債」
国交省マンション総合調査によると、15%ぐらいの管理組合が利用している。

すまい・る債を保有していると得られる二つのメリット（わずかの保有でも OK）

※下記のマンション共用部分リフォーム融資の金利を年 0.2%引き下げ

※保証料も引き下げ

- マンション共用部分リフォーム融資・・・大規模修繕工事や耐震化工事等の費用を融資
- まちづくり融資・・・建て替え費用を融資

また、機構で、最近始めているものとして次の二つを紹介

- マンションライフサイクルシミュレーション・・・支援機構の過去データを使い、大規模修繕工事費用の妥当性の判断や将来に必要な修繕積立金水準、ローン利用も視野に入れた収支計画の確認を支援するもの。資金計画の検証用のツールとして始めている。支援機構のホームページから入れて、無料で使えるので、利用してください。

- 〈仮称〉マンション大規模修繕ガイドブック（ライフサイクルシミュレーションを補完するツールとして作成し、マンションの年代別の仕様の特徴や修繕工事の選択肢、資金的課題の解決方法、具体の成功事例等を掲載する。令和 4 年 3 月ぐらいまでに作成予定）

平成 30 年度マンション総合調査（国交省）によると、大規模修繕工事の工事費を

- ・ 100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・72.3%
- ・ 一時金徴収や借入等を行った管理組合・・・27.7%

との結果が出ている。（一時金徴収は少なく、借入の場合の方がずっと多いのが実状。）

マンション共用部分リフォーム融資には、次の二種類がある。

〈管理組合申込み〉・・・共用部分のリフォーム工事を行うときに管理組合が借入者となる融資
 〈区分所有者申込み〉・・・総会で決議された区分所有者が負担する共用部分のリフォーム工事の一時金に対する、区分所有者向けの融資。ここで、満 60 歳以上の方は「**高齢者向け返済特例制度**」（毎月、利息のみを支払い、借入金の元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方からの自己資金等により一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金によりご返済いただく制度）もご利用いただける。

※いずれの制度においても、融資の利用には、申込みの要件を満たしていただいた上で、審査が必要。

マンション共用部分リフォーム融資の利用状況

築 30 年超が全体の 5 割強で、これは 3 回目の大規模修繕や給排水管の工事にあたる場合が多い。一方で、築 16 年ぐらいの利用件数が多いが、これは分譲時の積立ての設定額が低く、

1 回目の大規模修繕から不足で借入れるケースが 2 割ぐらいあるというのが実状。

マンション共用部分リフォーム融資の特長

- ① 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます）
- ② 担保は不要です。
- ③ 全期間固定金利
- ④ 耐震改修工事又は浸水対策工事を行うことにより、融資金利を一定程度引き下げます。
- ⑤ マンションすまい・る債の積立てにより、融資金利を 0.2%引き下げます。
- ⑥ 返済期間は 1 年～10 年（年単位）です。

* 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を 11 年以上 20 年以内とすることができます。① 耐震改修工事、② 機械式駐車場解体工事、③ エレベーター取替又は新設工事、④ 給排水管取替工事、⑤ アスベスト対策工事、⑥ 玄関又はサッシ取替工事、⑦ 断熱化工事、⑧ 浸水対策工事

マンション共用部分リフォーム融資の融資額（詳細は、別記載の発表資料参照）

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額の上限となる

【工事費等から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費（補助金等の交付がある場合は当該補助金等を差し引いた額）

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

- ② 毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷毎月の返済額×100万円

■ 融資金利

【2022年2月1日からの適用金利】

返済期間が 1～10年以内	融資金利	マンションすまい・る債 積立管理組合向け
		マンション共用部分リフォーム
耐震改修工事又は浸水対策工事 を含む場合	年0.43%	年0.23%
返済期間が11～20年以内	融資金利	マンションすまい・る債 積立管理組合向け
		マンション共用部分リフォーム
耐震改修工事又は浸水対策工事 を含む場合	年0.88%	年0.68%

※ 金利はお申込み時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。

※ 最新の金利は、機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。



マンション共用部分リフォーム融資 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- 毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の 80%以内となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として滞納割合が 10%以

内であること

- 修繕積立金は管理費や組合費と区分して経理されていること
- 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと

実状として、1万件ぐらい実績があるが、事故（返済不能）になったケースは、ほとんどない。（レアケースの1件のみ）

リバースモーゲージ融資の制度概要（毎月の修繕積立金に対する区分所有者向け）

修繕積立金が不足するときの資金調達手法としては、「管理組合としてローンを借入れ」、「区分所有者から一時金を徴収」、「修繕積立金の引き上げ」等が考えられます。

- 機構では、大規模修繕のために一時金徴収を行う場合の区分所有者に対して当該一時金に融資を行う制度がありますが、その融資の対象範囲を拡大し、今年度から将来の修繕積立金に対して融資を行うことが可能となりました。
- 高齢者（年金生活者）が多いマンションにおいて、リバースモーゲージを活用して将来の修繕積立金に融資を行い、毎月の支払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と考えています（元金は当該区分所有者がお亡くなりになった時に専有部分の売却等により返済）。

〈制度の利用にあたっての留意点〉

本融資を利用いただくためには、資金使途や管理組合の会計処理等について、機構が定める融資条件に該当するよう、マンション管理規約の改正等を行うことが必要となります。具体的には、以下の内容等について管理組合内で合意を形成する必要があります。

- 融資金を修繕積立金の前払金としてマンション管理組合が一括して代理受領すること。
- 融資金を修繕積立金のみに充当すること。
- 充当された修繕積立金について、共用部分リフォーム工事のために使用すること。
- マンションからの退去等に伴い融資金を完済した場合でも、充当された修繕積立金は、マンション管理組合から返還されないこと。

世の中の動向、ニーズを踏まえ、今後のために実験的に作っている制度です。規約の改正等に向けた合意形成には、専門家（マンション管理士・マンション管理会社等）のサポートを受けながら検討を進める必要があります。機構においても当該検討を支援するため、個々の管理組合等への事前相談にご対応することから開始しています。関心のある管理組合の役員の方は機構にお問い合わせください。

【Q&A】

Q. 補修と修繕の違いは何か、補修は小修繕のことか？

A. 補修は一時的に部分的に直すもので、修繕は計画的にもとの性能までもどすもの。
補修は小修繕という考え方で良い。

Q. 突発的な資金需要は予備的経費として見積ることになるだろうが、どれくらい見込むのが妥当か？

A. リスクをどう見るかなど、マンションごとの考え方による。マンション管理センターでは、フルメニューで計画し、実際はやらない工事もあるので余裕を含んでいるとみられる。また、大きな工事をやるとき相見積もり等により競争させて計画より安くできれば、余裕が生まれる。それらの余裕を予備的に充てれば良いという考え方ができる。特に予備費を項目として盛り込んで計画する長計はあまりみない。

Q. 長期修繕計画を5年ごとに見直しするのは、費用の点からもつたいないと考える組合員に納得してもらう説明は？

A. 費用はそれほどかけずとも、工事実績、履歴をどう反映するか、やらなかった工事をどこに位置づけるかなどの検討が重要。例えば、劣化調査などは状況に応じた実施で良い。

Q. リバースモーゲージで元本の専有部分の価値はどのようなときに変更されるのか。

A. 亡くなったときに処分するので、担保価値をどう見るかという質問と思うが、担保のベースになる価値の5割ぐらいと厳しめに見て融資額を決めている。長生きをしたりしても、設定時の基準を変えることはない。(途中で、新たな借り入れをするような場合は別)

Q. 『すまい・る債』の途中にあるコンマはどんな意味があるのですか

A. 立ち上げるときに、「すまい」と「すまいる」を重ね、「愛称」として、このような表記になったようです。

Q. 会計ソフトを使うやり方を斡旋されたとの話について、詳しくお聞かせください。

A. JS（日本総合住生活）のマンションで、会計ソフトにより入出金処理、集金代行などの毎月の実務的な業務が行われ、予算や決算などの全体を把握する部分を自分が担った。

Q. マンションの寿命を80～100年とすると1回くらいで済む工事とは、具体的にどのような工事ですか？電気幹線工事とは、どのような内容でしょうか？

A. 窓サッシ、玄関扉、配管関係など。住戸で使える電気の容量を30アンペアから上げるような時に全体の電気の幹線の引き直しをする工事が行われるケースがある。また、電気幹線そのものの寿命が80年100年ももつのか、ということも今後検証されていくと思う。

Q. このように詳しいマンション管理士さんはとても有難い存在と思うが、一般的に、マンション管理士に、これくらい期待できるものなのか？

A. 難しい質問だが、それほどたくさんはおられないかも知れません。

(意見) これからは、マンション管理士も、長期修繕計画・資金計画について、より詳しく勉強していく必要がありそうですね。

以上