

# リバースモーゲージ制度の活用による修繕費用の確保にかかる検討

Cマンション

補助事業主体:一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】千葉県 【竣工年(築年数)】昭和43年(築52年) 【階層】5階建  
 【総戸数】768戸 【単棟型or 団地型】団地型 【大規模修繕実施回数】3回  
 【役員数】16人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】24%



## 課題

### 修繕費用の確保

- ・専有部分の給水管が更新時期を迎えるなか、工事費用の大半を一時金の徴収でまかなう必要があるが、一時金の負担能力に欠けると思われる区分所有者への対応に苦慮
- ・耐震化工事の実施を検討するなか、管理組合および各区分所有者の両者の将来的な修繕費の不足見込みへの対策が求められる

## 取組

### リバースモーゲージ制度の活用に係る比較検討

- ・リバースモーゲージ制度を活用した資金調達にかかる融資要件等の内容(融資期間、金利、使途や返済方法等)を把握
- ・銀行のリバースモーゲージ制度、区分所有者向けリバースモーゲージ制度および修繕積立金の一部後納制度を対象に、借入時年齢、担保評価額、借入・返済方法や使途等の比較検討を実施
- ・各区分所有者の現在の支払能力と、将来の収入の減少や修繕積立金の負担の増加等への不安に関する実態を踏まえ、リバースモーゲージ手法による資金調達の可能性と「二つの老い」が進行するマンションにおける修繕費用の確保に関する効果を説明

### 管理規約や細則の整備

- ・住宅金融支援機構と協力し、管理組合が整備すべき環境(管理規約等)について検討し、リバースモーゲージ制度の利用に必要な管理規約の改正案、細則案を作成

### 区分所有者に対する意識調査

- ・全区分所有者に対し、リバースモーゲージ制度に関する認識、将来の修繕費負担に対する不安の有無や現在所有する住戸の保有継続の意識、リバースモーゲージ商品の利用の可能性に関するアンケート調査を実施

## 成果

### リバースモーゲージ制度の活用に係る環境整備

- ・管理規約や細則等のルール整備を行うことでマンションを再生する際の資金調達手法として、リバースモーゲージ制度が活用可能な環境を整備

### リバースモーゲージ制度の活用に関する理解促進

- ・資金調達手法の1つであるリバースモーゲージ制度に対する区分所有者の理解を促進



### 今後の課題

- ・建物の高経年化および区分所有者の高齢化が進むマンションにおける修繕費用の確保にあたって、リバースモーゲージ制度の活用は有効策の1つであるが、管理組合が融資資金を前受金として長期にわたって預かる場合の具体的な運用方法に関する更なる検討が求められる

水平展開  
可能な資料

- ・C1:「管理規約改正(案)」
- ・C2:「『修繕積立金等』の長期一括前払金の受領に関する規則(案)」
- ・C3:「リバースモーゲージ制度に係る検討会資料(現状における各制度の比較と可能性について)」
- ・C4:「アンケート調査票」