

活躍するマンション管理士

第
183
回

～高経年団地持続化のための～ 修繕積立金への「リバースモーゲージ制度の導入」支援事業を終えて

マンション管理士

片山 次郎 (千葉市在住)

1 背景 / はじめに

千葉市とその周辺には、昭和40年代から50年代にかけて分譲された30を超える大規模な団地が点在しています。これらの分譲団地では、区分所有者、居住者の高齢化が進行し、管理組合の役員のみならず手不足、団地再生の手法と資金調達など多くの課題があり、管理組合ではその課題解決に苦勞されています。

これらの団地では、これまで各区分所有者が主体性を持って管理組合運営を行ってきました。しかし、子供世代は独立して巣立ち、当初からの区分所有者の皆さまも第一線を引かれ、高齢者世帯が増加しています。暮らしやすい団地を目標とし、それが叶えられてきたからこそ分譲開始当初から居住され、終の栖と考える方が多く、区分所有者、居住者の高齢化は団地の多くで周辺地域の状況以上に進行しています。

2 事業取組のきっかけ

そういう中で、築50年を超えた約800戸の団地管理組合の理事長(当時)から、専有部分の給水管の更新工事を計画したいが、積極的に改修工事に取り組んできたことにより資金残高も少なく、修繕積立金を増加すれば払えなくて反対する人も出てくる。これに対応し、あわせて、将来の安定的な維持保全につながる資金計画の手法について、何かよい手段がないか助言を求められました。

これに対応するため、国土交通省の補助金を得て管理組合法人と共同して区分所有者のためのリバースモーゲージ制度*を活用した資金調達の仕組みを構築する事業取組を、仲間のマンション管理士2人(写真参照)とともに行うこととしました。

※自宅を担保にした融資制度の一種

3 事業の内容と取組の経過

本組合は高齢化に対応するための各種の事業取組を行っており、一昨年法人化されているので、管理組合法人を主体とした独自の制度構築を提案しました。

具体的には、高齢者等でマンションの修繕積立金等の毎月の負担が困難になった区分所有者に対して、一定の条件により、毎月の支払額の一部について該当月の金額を減額して、減額分は将来の支払いが可能になった際に一括して徴収する「修繕積立金一部後納制度」の提案です。

これは、高齢者の区分所有権を担保に修繕積立金の支払いを猶予するもので、建物(固定資産)の一部を現金化(流動資産)にする効果があります。しかし、支払い猶予に伴うリスクを管理組合が負担することや、修繕積立金に支払いを猶予した金額に相当する余裕金が見込めるかなど、制度を運用上解決すべき課題があります。

住宅支援機構によるリバースモーゲージ制度が2020年3月に発表されたのを機会に、管理組合のリスクが軽減され、高齢者にとって建物を現金化する効果のある住宅支援機構によるリバースモーゲージ制度が、当面管理組合と高齢者双方にメリットがあるとして、実施に必要な規約改正案等の枠組み作りを提案することとしました。

事業は、前者の後納制度は引き続き検討をすることとして、住宅金融支援機構の融資制度の利用について管理組合が整備すべき規約類の制定や改定の提案を行い、当管理組合での総会決議が行われれば、いつでも利用の開始ができる状況とすることが出来ました。

また、区分所有者の意向把握のためアンケート調査を行いました。

主なアンケート内容と実施結果は次の通りです。

	配付数	回答数	回答率
団地居住者	680	92	13.5%
外部居住者	220	75	34.1%
合計	900	167	18.6%

- ◇リバースモーゲージ制度について
 - 今回の事業で初めて知った。 72件(43.1%)
- ◇今回の住宅支援機構の融資制度について
 - ほぼ理解できた。 109件(66.9%)
- ◇本制度(ローン)の利用について
 - 利用する可能性がある。 75件(46.0%)
- ◇将来の修繕積立金の納付について
 - 現在は納付できているが将来の不安がある。(37.4%)

結果として、早急にリバースモーゲージ制度の利用を考える方は少ないものの、当団地の区分所有者の方の高齢化の進行状況の実態と、将来の、特に収入面の不安を抱えている様子が分かり、また、リバースモーゲージ制度を活用する制度が整った場合の安心感や制度への期待感があることも確認できました。

4 まとめ

本事業を進めて掴むことが出来た高経年マンションの持つ課題は、以下の通りでした。

- 高経年で高齢化の進行したマンションでは、高齢の区分所有者の将来の資金負担能力欠如の不安を解消できなければ、工事費用の追加負担への合意、あるいは現状水準での修繕積立金の支払いの継続に不安が残る。
- このようなマンションでは、そのマンションが「資産として活用できる」状況で維持できなければ、更なる長寿命化を目指す計画は立てられない。
 - 一方で、十分な維持管理を行わなければ、将来はその経済価値、居住価値を失ってしまうことも見込まれる。
- この課題に対応する対策として、各区分所有者



写真：左側より、山田友治氏、筆者、田邊正治氏

が所有する居住(保有)資産である住戸を担保にすることによるリバースモーゲージ制度を整備する効果が期待できるが、その制度内容や活用の仕方や管理組合の意識によっては、相応のリスクや、過分の負担が発生することがある。

今回の事業実施を通じて感じたことは、マンションの区分所有者の高齢化による資金負担能力の不安の問題を解決することが、マンションの長寿命化を実現するためには重要だということです。これは単に法制度の整備や建築技術の進歩などで単純に解決できることではなく、そのマンションごとに、居住者間のコミュニティ環境の充実と、しっかりとした合意形成の基盤があって、そこに将来に向けた具体的な目標があってこそ解決に向かえる課題であることが分かりました。

さらに、高経年マンションを活性化させるには、将来の環境改善に積極的に取り組んでこそ、多様化した住民に支持され、安心して将来の役員を託せる人材も発掘できると考えます。そして、多様な知識を吸収し、他管理組合の事例なども注視して、自分の団地のスタイルに適合したスタイルに組み替えることが必要です。これにマンション管理士の持つ知識、経験を活かすことで、ずっと住みたい、ずっと持ちたいマンションを実現するための支援ができるものと感じています。

最後に、コロナ禍の中、Zoom等も活用しながらご支援いただいた理事長・委員会をはじめとした管理組合の皆さまとともにこの支援事業を進めさせていただくことができたことと、マンション学に造詣の深い早稲田大学法科大学院の鎌野邦樹教授、住宅金融支援機構の皆さまのご支援、ご協力につきまして、心より感謝申しあげたいと思います。