

すまい・る債購入を総会議案とした場合の議案書の事例

第〇号議案 マンションすまい・る債債券購入の件

■ご承認いただきたい内容

- 住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」＜利付10年債 1口：50万円＞の申込を開始する。
- 申込開始年度 …… 平成30年度、平成31年度、平成32年度の応募に申込み
- 買い付け年度と口数 ……

1回目	平成31年2月	20口	1,000万円
2回目	平成32年2月	20口	1,000万円
3回目	平成33年3月	20口	1,000万円
3年計 60口 3,000万円			
- 利息 …… 1回目の利息は平成32年から利息が付き毎年利息が付きます。平成30年度（発行年度は平成31年2月）の年平均利率0.143%で試算すると、10年間の累計利息は約12万円となります。毎年利率は変わるため単純に3回分の合計受取利息は12万円×3＝36万円とはなりません。2回目の利率は平成31年に、3回目は平成32年に決定されます。利率に関する過去5年間の移り変わりは下記の通りです。

＜ 過去5年間の平均利率（税引き前） ＞

発行年度	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
平均利率	0.266	0.337	0.313	0.080	0.152

※参考1:平成27年度は20口1000万円を購入した場合10年間の受取利息は33万7千円（税引き前）、平成29年度の場合は8万円（税引き前）となります。

※参考2:大手銀行 定期預金1,000万円の場合（年利0.01%）税引後約800円の利息 10年で約8,000円

※応募受付期間が平成30年9月19日で、抽選にて買い付けが決定します。本議案にて承認いただけましたら、平成31年2月（第16期）に1回目の正式買い付けを行う予定です。

＜2019年（平成31年）2月発行（予定）債権（1口50万円を20口1000万円）の受取利息表＞

利払い付き	単年利率 （税引き前）	毎年の受取利息 （税引き前）	所得税及び復興特別所得 税（15.315%）	毎年の受取利息取り 利息（税引き後）
平成32年2月	0.011%	1,100円	160円	940円
平成33年2月	0.039%	3,900円	580円	3,320円
平成34年2月	0.070%	7,000円	1,060円	5,940円
平成35年2月	0.096%	9,600円	1,460円	8,140円
平成36年2月	0.129%	12,900円	1,960円	10,940円
平成37年2月	0.153%	15,300円	2,340円	12,960円
平成38年2月	0.188%	18,800円	2,860円	15,940円
平成39年2月	0.218%	21,800円	3,320円	18,480円
平成40年2月	0.248%	24,800円	3,780円	21,020円
平成41年2月	0.278%	27,800円	4,240円	23,560円
合計		143,000	21,760円	121,240円

■解説

平均利率とは10年間の単年利率を足した平均数値です。1年目以降、少しずつ利率は上がっていくため受取利息は1年目が最も少なく、10年後が最も多くなります。その為、中途換金はできますが、できる限り避けたいと思います。

2回目と3回目の利率は来年、再来年に決まるためまだわかりませんが、少なくとも大手銀行の定期預金利息の利率に比べると格段に良く、続けての購入を予定致します。

税の利率は変わることもあり、受取利息額は変わることも考えられます。

■説明

当管理組合の修繕積立金の残金は、2018年6月末時点で約2,800万円です。将来の計画工事に備え、計画的かつ安全確実に修繕資金を積立てておく必要がありますが、今期理事会で、少しでも有利で安全性を考えた修繕維持積立金の運用方法の検討を進めてきました。

すまい・る債の購入方法は、毎年同口数を継続的に（最大10回つまり10年間）積み立てていく方法と既に貯まっている修繕積立金額の範囲内の口数で応募する方法がありますが、前者の毎年同口数を継続的に積み立てていく場合は、毎年10年満期の利付債券を購入し、これを最大10回となるので、最終の利息が受け取れるのは初年度から20年後となり、給排水管などの多額の費用が必要になった時には中途解約をすることも考えられます。一方で、既に貯まっている修繕積立金額の範囲内の口数で応募する方法では、一回限りまとめて購入をすることになりますが、当マンションの修繕計画及び資金計画を考慮しても、必要な修繕を行う費用を残しつつ最大限預けられる金額として3,000万円（3年間に分けて1,000万円ずつ）の債券を購入することにしました。

つきましては、「住宅金融支援機構」が発行する分譲マンション対象の債券購入を本総会にて上程させていただき事と致しましたので、皆様のご承認をお願い申し上げます。

■「マンションすまい・る債」について

住宅金融支援機構が、修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用をサポートすることを目的に発行する債券です。

- 預入れた積立金については、保全が図られている。

※すまい・る債は、国会で承認された本年度予算に基づき発行の都度、主務大臣の認可を（国土交通大臣と財務大臣）受けて発行されている。債券を保有する管理組合は、住宅金融支援機構法により機構の財産から優先的に弁済を受ける権利を有することが規定され、債券の保全が図られている。

- 1口を50万円として当機構が発行する債券（利付10年債）を購入することができる。

（積立方法）

1. マンション全体で1年間に集まる修繕積立金額の範囲内の口数で応募して、毎年10年間（毎回）同一口数の積立により継続的に積み立てていく方法

2. マンション全体で1年間に集まる修繕積立金額に加え、既に貯まっている修繕積立金額の範囲内の口数で応募する方法

- 原則、毎年定額を10年連続で購入。修繕工事のために債券を中途換金することは可能。

- 債券の年平均利率は0.143%（10年満期時の税引前）※平成30年度募集分

- 修繕工事のために、債券を中途換金することができる。（初回購入分のみ1年間は換金不可）

- 中途換金時は積立額（元本）に所定の利息を加えた金額が支払われる。

- 対象となるマンションが区分所有建物である分譲マンションを条件とされ、管理規約の規定、及び長期修繕計画等、4項目の要件を満たす管理組合のみが対象とされる。

<条件>

- ・管理規約が定められていること
- ・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること
- ・機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること
- ・反社会的勢力と関係がないこと

*すまい・る債の詳細につきましては、一緒に投函していますマンションすまい・る債のご案内、またホームページでもご確認いただけますので事前にご覧ください。

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>