

# 枚管連 第81回交流会

第3部 管理組合資金の保全と運用

## 長期的視点で資金管理を

平成31年3月2日(土)  
労住まきのハイツ・集会所

NPO法人 枚方マンション管理組合連合会  
顧問:片山 幸則

# はじめに

(p 1)

\* 管理組合の資金を効率的に管理するのは理事会の大きな役割です。

\* 「資金の管理」とは、長期的視点に立って「資金の入りと出」を管理することです。

\* 具体的に少しでも理解しやすいように、モデル管理組合（Aマンション）を設定して、説明します。

本日の講演は「三二読本（管理組合資金の管理）」の骨子を解説するものです。

# 1. モデル管理組合の現状①

## (Aマンションの基礎的データ) (p2)

分譲年	2002年	棟、戸数	1棟、100戸
エレベーター	2基	機械式駐車場	100パレット
管理員	1人	清掃員	2人
1回目の大規模修繕工事		2014年(分譲12年目)	

月額1戸当たり平均管理費	8,000円
年間管理費収入	960万円
月額1戸当たり修繕積立金	10,000円
年間修繕積立金収入	1,200万円
月額1戸当たり駐車場使用料収入	6,000円
年間駐車場使用料収入	720万円

# 1. モデル管理組合の現状②

## (会計の収支) (p2)

管理費会計の収入	(管理費960万円＋使用料収入720万円＝1,680万円)
管理費会計の支出	1,400万円
管理費会計の収支	(1,680万円－1,400万円＝280万円の黒字)
管理費会計から修繕積立金会計への繰り入れ	(毎年250万円)
現在の管理費会計の繰越金残高	(1,000万円)

\* 過去に本格的な管理コストの削減の経験なし。

# 1. モデル管理組合の現状③

## (資金の保管先) (p3)

普通預金 (計、1,500万円)	管理費会計繰越金 (1,000万円) 修繕積立金残高 (500万円)
定期預金 (修繕積立金残高 計、3000万円)	1,000万円ずつ3行に分 散保管
積み立て型保険	満期返戻金 (1,000万 円)

# 1. モデル管理組合の課題

## (迫る修繕積立金の引き上げ) (p2)

- \* 今年度(2019)に修繕積立金を「月額1戸当たり10,000円から16,000円」に引き上げる計画
- \* 【基本的対応策】(資金の出を管理)
- \* まず、管理コストの見直し
- \* 次に長期修繕計画の修繕周期の見直し

# 1. 管理コストの見直し (まずは支出の削減から) (p4)

- \* 管理費会計の支出を30%削減

管理費会計支出1,400万円×30%=420万円  
の削減

- \* 420万円の削減額を月額1戸当たりになると

$420\text{万円} \div 100\text{戸} \div 12\text{カ月} = 3,500\text{円}$

# 1. 管理コストの見直しの具体例 (余分な仕様はカット) (p4・5)

- \* 単なる値引き交渉だけでは限界がある。
- \* ポイントは「管理仕様」の見直し。
- \* 「管理仕様見直し」の具体例

見直し前	見直し後
清掃員2人	清掃員を1人に変更し、管理員も清掃業務を受け持つ
エレベーター保守（メーカー系）	独立系の点検業者に変更
機械域駐車場の点検（年6回）	点検を年4回に変更
雑排水管清掃（毎年）	2年に1度に変更
監視システム（戸別監視）	代表監視に変更



# 1. 長期修繕計画も見直しを (修繕周期にメス) (p5)

工事対象部位	国のモデル 修繕周期	修繕周期変 更例
屋上などの各種防水	12年	16年
外壁塗装	12年	16年
鉄部塗装 (雨がかり部)	6年	8年
鉄部塗装 (非雨がかり部)	4年	6年
インターホン設備更新	15年	20年
機械式駐車場建替	20年	30年

# 1. 2つの見直しの結果 (積立金の引き上げを回避) (p6)

- \* 修繕周期の変更で、25年間の工事費、約7億円の15% (約1億円) をカット
- \* 1億円を月額1あたりにすると ( $1 \text{ 億円} \div 25 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} \div 100 \text{ 戸} = 3,333 \text{ 円}$ ) の削減に
- \* 2つの見直しの結果  
(管理費削減 (3,500円) + 積立金見込み削減 (3,333円) = 6,833円)
- \* 積立金の引き上げが不要に。

## II. 資金の保全・運用の状況 (全国の管理組合調査) (p7)

- \* 国交省の平成25年度マンション総合調査
- \* 修繕積立金の運用先 (複数回答による上位)

銀行の普通預金	79.60 %
銀行の定期預金	65.20 %
銀行の決済性預金	22.90 %
ゆうちょ銀行	6.0%
マンションすまい・る債 (住宅金	21.20

## II. 全国調査の傾向 (ペイオフ対策と低金利に対応) (p8)

- \* 保管・運用先の中心は依然として「普通預金」と「定期預金」
- \* 注目を集めているのが「決済性預金」と「マンションすまい・債」
- \* 「ペイオフ対策」と「ゼロ金利政策」の影響が色濃く

## II. ペイオフ解禁と対策 (決済性預金に注目) (p8)

- \* きっかけは2005年の「ペイオフ解禁」です。預金先の金融機関が破綻した場合、1,000万円とその利息しか保護されなくなったことです。仮に1億円の定期預金をした金融機関が破綻した場合、大半の資金を失う懸念が発生します。そこで「金利は付かないが全額が保護される決済性預金」に注目が集まりました。

## II. 各金融商品の概要①

### (普通預金) (p8)

- \* 換金性が高いのですが、金利は「一部の地方銀行やネット系銀行」を除き、0.001%が大半です。(年1,000万円で利息は100円)
- \* ペイオフの対象で破綻リスクがある。
- \* メガバンク3行の普通預金金利

三菱UFJ銀行	0.001%
三井住友銀行	0.001%
みずほ銀行	0.001%

## II. 各金融商品のと特徴②

### (定期預金) (p10)

- \* 普通預金より金利は高いが0.01%が大半です。(年1,000万円で利息は1,000円)
- \* ペイオフの対象で破綻リスクがある。
- \* メガバンク3行と「ゆうちょ銀行」の定期預金金利

預金額	<a href="#">三菱UFJ銀行</a>	<a href="#">三井住友銀行</a>	<a href="#">みずほ銀行</a>	<a href="#">ゆうちょ銀行</a>
300万未満	0.010%	0.010%	0.010%	0.010%
300万以上	0.010%	0.010%	0.010%	0.010%
1000万以上	0.010%	0.010%	0.010%	0.010%

## II. 各金融有商品の特徴③

### (決済性預金) (p12)

- \* 「決済性預金」とは次の3要素を満たす預金です。
  - ①利息が付かないこと (無利息)
  - ②いつでも払い戻し請求ができる (要求払い)
  - ③振り込みなどの決済サービスに使うことができる
- \* 最大の特徴は「金融機関が破綻した場合でも預金が全額保護される」というものです。
- \* ペイオフ対策の有力な柱としてみられています。



# Ⅲ. マンションすまい・る債①

## (発行元と特徴) (p14)

- \* ① 「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理のために、「住宅金融支援機構」(旧住宅金融公庫)が国の認可を受けて発行している債券です。
- \* ② この債権は、「利付10年債」と言われるもので、満期となる10年目まで毎年、定期的に利息が支払われ、満期が来ると元本が返済される証券です。

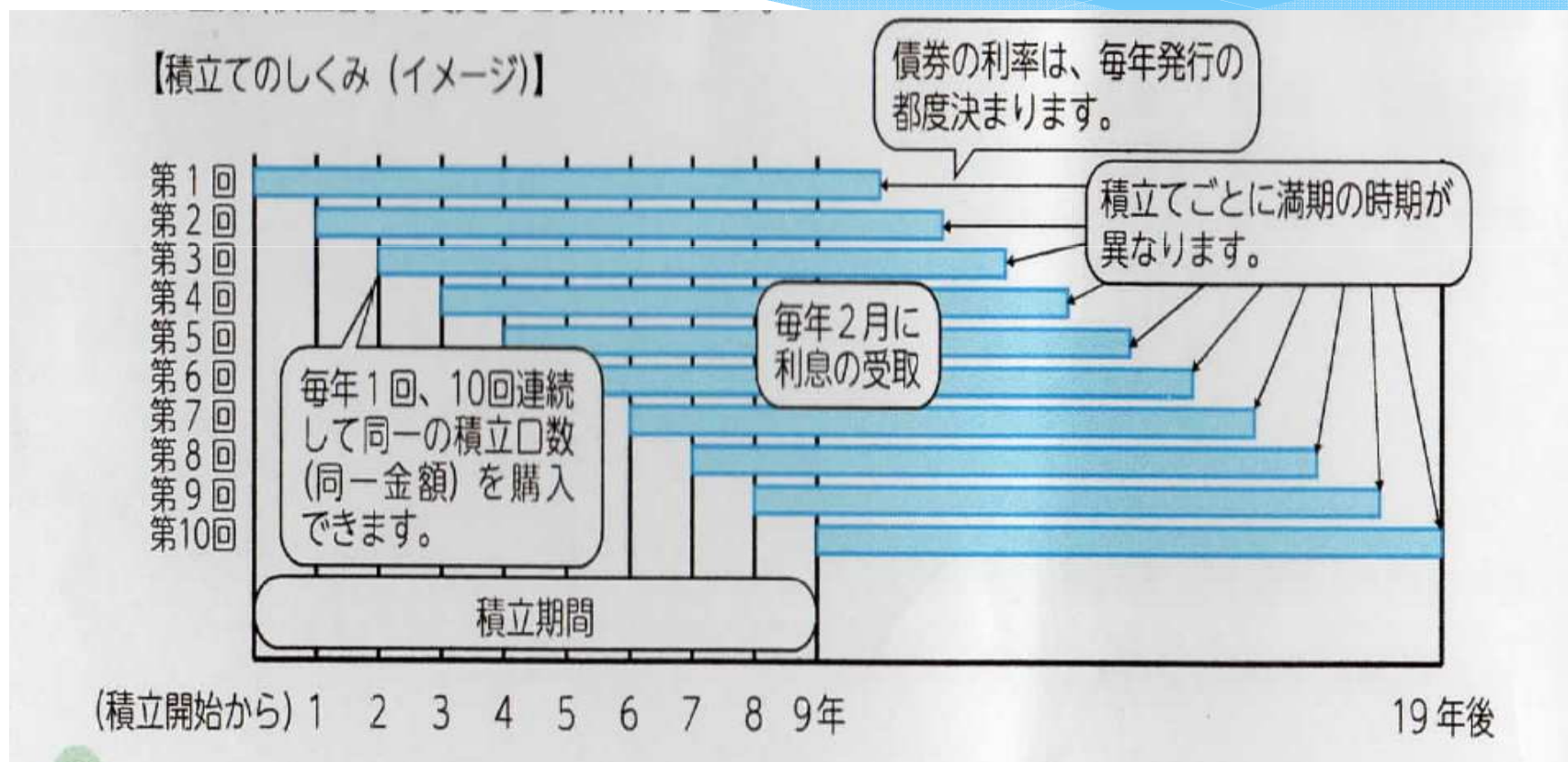
# Ⅲ. マンションすまい・る債②

## (応募できる管理組合) (p14)

- \* ① 住宅金融支援機構の融資を受け、共用部分の修繕工事を行う予定であるマンション（結果的に、機構の融資を受けずに工事を行うこととなっても違約金は発生しない。）
- \* ② 管理規約が定められていること
- \* ③ 長期修繕計画の計画期間が20年以上（作成時点から）であること
- \* ④ 反社会的勢力と関係がないこと

# Ⅲ. マンションすまい・る債③

## (積立てのしくみ) (p15)



# Ⅲ. マンションすまい・る債④

## (利率と利息) (p16)

\* 2018年度の「債権の利率と毎年の受取利息額（税引き前）」は、下記の通りです。1,000万円（20口）の場合も算出しました。

経過年数	単年利率	毎年の受取利息（1口当たり）	（20口）
1年目	0.011%	50万円×0.011%=55円	1,100円
2年目	0.039%	50万円×0.039%=195円	3,900円
3年目	0.070%	50万円×0.070%=350円	7,000円
4年目	0.096%	50万円×0.096%=460円	9,200円
5年目	0.129%	50万円×0.129%=645円	12,900円
6年目	0.153%	50万円×0.153%=765円	15,300円
7年目	0.188%	50万円×0.188%=940円	18,800円
8年目	0.218%	50万円×0.218%=1,090円	21,800円
9年目	0.248%	50万円×0.248%=1,240円	24,800円
10年目	0.278%	50万円×0.278%=1,390円	27,800円

## Ⅲ. マンションすまい・る債⑤

### (金利と利息の特徴) (p16)

- \* 表をみれば、利率は「最初は低く、徐々に高くなる」ことが理解できます。このため、経過年数が少ない時に途中解約すると、不利になります。
- \* 10年間の年平均利率は「0.143%」となり、メガバンクの定期預金の0.01%と比べると、かなり有利な利息を得ることになります。

# Ⅲ. マンションすまい・る債⑥

## (年度別の平均利率の推移) (p17)

- \* 国内の金融市場に動向に影響され、応募年度ごとに設定されます。次の表がここ5年間の「年平均利率」と「応募口数」です。

	2014	2015	2016	2017	2018
年平均利率	0.337%	0.313%	0.080%	0.175%	0.143%
応募口数	57,525	94,312	84,345	84,354	94,614

- \* 利率が変わるのは「応募年度ごと」であり、一旦決まった10年間の利率が途中で変わることはありません。

## Ⅲ. マンションすまい・る債⑦ (途中解約) (p17)

- \* 途中解約は「債権発行日から1年以上経過すれば可能です。機構ではこのことを「債券の買入れ（中途換金）」と表現しています。解約の申し込みを「買入請求」と呼んでいます。
- \* 買入れは必ず1口（50万円）単位で行うこととなります。50万円未満の買入請求（例：49万円）や50万円未満の端数が付いた買入請求（例：170万円）はできません。

# Ⅲ. マンションすまい・る債⑧

## (積立ての理由) (p18)

- \* 「すまい・る債」を購入している管理組合の理由は「応募データ」によると下記のようになっています。(2018年度)

	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	フォーム融資の金利引き下げがあるから	組合数
～12年	65.8%	31.6%	1.5%	608
13～24年	65.6%	31.1%	2.3%	771
25年～	57.0%	31.4%	10.8%	474
全体	63.5%	31.4%	4.2%	1,853



## Ⅲ. マンションすまい・る債⑨ (元本保証) (p18・19)

- \* 厳密に言えば、絶対的な元本保証は付いていません。ただ、住宅金融支援機構が発行している他の一般担保債券とともに、機構の総資産の中から優先的に弁済される保全措置が講じられています。また、この団体そのものの資本金全額を政府が出資していることも、購入管理組合が「安全・安心」と感じる一因になっています。

## Ⅲ. マンションすまい・る<sup>⑩</sup> (積立て組合への特典) (p19・20)

\* 住宅金融支援機構では、主に次の3点を特典とします。

① マンション共用部分リフォーム融資の金利を引き下げ。

② マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引。(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合)

③ その他、情報誌、セミナー参加、メールマガジン、電話相談の特典あり。

# Ⅲ. マンションすまい・る債<sup>⑪</sup>

## (リフォーム融資の特典金利) (p20)

\* リフォーム融資の特典金利は下記のように  
なっています。

リフォーム融資の種類	融資金利	すまい・る債 積立て組合向 け融資金利
マンション共用部分リ フォーム	年0.55%	年0.35%
【耐震改修工事を含む場 合】 マンション共用部分リ フォーム	年0.30%	年0.10%

# IV. モデル管理組合の対応案

## (基本的な考え方) (p20・21)

- \* ① 金融機関の口座数を減らすため、3行の定期預金を解約する。
- \* ② 管理費会計や小・中規模修繕に必要な資金（運転資金）は「決済性預金」とする。普通預金口座も無くす。
- \* ③ 余裕にある資金は「すまい・る債」購入に充てる。

# 積立て（応募）等の手続き

## （管理会社に委託を）（p20）

- \* 「住まい・る債」の積立て（応募申し込み）や途中解約などの手続きは、管理会社と管理委託契約を結んでいる管理組合は、大半の手続きを委託、代行してもらうことができます。
- \* 団地型マンションの場合、棟単位で応募することができます。
- \* 店舗などとの複合型も応募できます。

## IV. モデル管理組合の対応案 (具体的な割り振り) (p21・22)

- \* ①現在の資金残高（約4,500万円）のうち、1,500万円を運転資金として「決済性預金」にし、残り3,000万円を「すまい・る債」の初回購入に充てる。
- \* ② 2年目以降は「修繕積立金（1,200万円）」と「駐車場使用料収入（720万円）の合計1920万円のうち、1,500万円を債権購入に充てます。残りは管理費収入を含め運転資金として「決済性預金」に振り向ける。

# IV. モデル管理組合の対応案

## (すまい・る債の購入計画例) (p22)

年 度	回数	購入(積立て)金額
2019年度	初回(新規)	3,000万円
2020年度	新規扱い	1,500万円
2021年度	2回目	1,500万円
2022年度	3回目	1,500万円
2023年度	4回目	1,500万円
2024年度	5回目	1,500万円
2025年度	6回目	1,500万円
2026年度	7回目	1,500万円
2027年度	8回目	1,500万円
2028年度	9回目	1,500万円
2019年度	10回目	1,500万円
9年間の購入(積立て)金額の合計		1億8,000万円

# IV. モデル管理組合の対応案

## (途中解約①) (p22)

- \* 2030年（前回工事から16年目）に2回目の大規模修繕工事があり、仮に約1億円の費用が必要になった場合。
- \* 2024年度までの「1億500万円」を解約し、残りは継続保有します。



# モデル管理組合の対応案

## (途中解約②) (p23)

- \* 途中で中規模の工事はかさみ、「決済性預金」にある運転資金が不足した場合。
- \* 古い債権を途中解約（買い入れ）して工事費を賄うこととなります。解約は「1□単位」でできますので、仮に1,000万円が必要でしたら、2019年度購入の3,000万円から1,000万円（20□）を解約することとなります。

# おわりに

## (p23)

- \* 管理組合資金の保全・運用は絶対的なものはありません。「安全性」「換金性」「運用益」「事務手続きの簡便性」などを総合的に検討することになります。
- \* 保全・運用を検討する前に、「資金の支出」を長期的視点で見直すことが重要です。
- \* 資金の管理に関しては①現状の把握②対策の検討・立案③区分所有者への丁寧な説明と合意——が不可欠です。