

管理組合資金の管理

～長期的視点で保全と運用を～

(一問一答で理解を深める)

目次

はじめに	1
Ⅰ. 資金の収支管理	
1. 迫る修繕積立金の引き上げ	2
2. まずは管理コストの見直しを	3
3. 長期修繕計画の修繕周期にメスを	5
4. 修繕積立金の引き上げを回避	6
Ⅱ. 資金の保全・運用	
1. 修繕積立金の運用先	7
2. 「ペイオフ解禁」「ゼロ金利」の影響濃	8
3. 各金融商品の概要(特徴)	9
Ⅲ. 「マンションすまい・る債」	14
Ⅳ. モデル組合の対応策(案)	20
おわりに	23

NPO法人 枚方マンション管理組合連合会
2019年3月

はじめに

マンション管理組合は区分所有者の貴重な資金を管理費、修繕積立金、駐車場使用料などを預かり管理しています。200戸を超える大型マンションでの年間資金は5,000万円に上るケースがあります。これらの資金を効率的に管理することは理事会の大きな役割です。

この小冊子のタイトルは「管理組合資金の管理」となっています。「資金の入りと出」を中長期的にどのように管理するかについて記述します。

管理組合は「小さな国家的要素」があります。毎年の通常総会（定期総会）で、前年度の決算報告と次年度の予算案を審議し、予算成立後に必要な事業計画に基づいて執行しています。

国の内閣に当たるのが理事会です。理事会の判断で資金管理は大きく変わります。もし、判断ミスを繰り返すと最悪の場合、財政破綻に近い状況に陥る危険性もあります。財政再建団体となった地方公共団体のようなものです。

すこしでも理解が進みやすくするために「モデル管理組合」を設定して具体的な数字を使って説明をしていきます。記述の前半は「資金の支出」に関する事項です。「保全と運用」に関しては「資金の預け先」とし、住宅金融支援機構の「すまい・る債」を中心に説明します。

長引く「ゼロ金利政策」を映し金融機関の金利は、低迷したままです。大幅な運用益を求めても無理があります。管理組合が「ハイリスク・ハイリターン」の金融商品に手をだすことは避けなければなりません。この小冊子が「資金管理」に少しでも手助けになれば幸いです。

（文責：枚管連顧問・片山幸則）

1. 資金の収支管理

具体的な解説を進める上で、モデル管理組合(Aマンション)を設定します。次の表が基礎的データです。

1、迫る修繕積立金の引き上げ

分譲 12 年目に 1 回目の大規模修繕工事を実施し、その時に作成した長期修繕計画によると、2020 年に修繕積立金を 2019 年中に「月額 1 戸当たり 6,000 円」引き上げることになっています。

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）		

【収入資金の内訳】

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
月額駐車場使用料（1 区画）	10,000 円
月額 1 戸当たり駐車場使用料収入	（利用率 60%）6,000 円
年間駐車場使用料収入	720 万円

【管理費会計】

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)
----------------	-----------

【修繕積立金会計】

現在の修繕積立金残高 (3,500万円)

*過去に本格的な管理コストの見直し(削減)の経験なし。

【資金の保管先】

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(計、3000万円)	3行に分散保全
積み立て型保険	満期返戻金(1,000万円)

2、まずは管理コストの見直しを

モデル組合の場合、修繕積立金の引き上げや資金の保管先を検討する前に行うことがあります。支出(管理コスト)の全面見直しです。具体的には大きく分けて①管理費会計の支出見直し②中期修繕計画の見直し——の2つです。

問 管理費会計は黒字決算を続けており、大きな問題があるようには思えません。

答 現在の管理費会計の年間収支は、表面上は280万円の黒字になっています。見ると「管理費会計の余剰金を毎年、250万円、修繕積立金会計に繰り入れている」優良な管理組合と見えます。その最大の要因は「駐車場使用料(年間720万円)」を管理費会計に全額繰り入れているからです。「表面上の黒字決算を続けているため、管理コストに対するチェックが甘く」なっている傾向があります。

管理コストを見直して、支出を削減すれば、長期修繕計画による「修繕積立金の月額1戸当たり6,000円引き上げ」を大幅に低減することが可能です。この小冊子は「管理コスト見直し」が主テーマではありません。

ませんので、骨子だけの説明にとどめます。

問 具体的にどの程度の管理コスト削減が可能ですか。

答 管理仕様によって変わりますが、この規模でしたら「30%前後の削減が可能になります。仕様次第ではもっと削減できるかもしれません。

問 そんな大幅な費用削減ができる秘訣があるのですか。

答 まず、現状の契約内容を把握し、仕様を再検討することが重要です。その上で、管理管理会社、各種の保守点検業者ごとに「相見積もり」を取る方法が基本です。

モデルのAマンションの場合、管理費会計の年間支出は1,400万円です。30%削減すれば、

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、

420万円÷100戸÷12カ月=3,500円

結果的に、駐車場使用料収入のほぼ全額が、修繕積立金会計に充当され、修繕積立金の「月額6,000円引き上げ」の約60%の低減が可能になります。

問 実際、枚管連会員の管理組合では、どのような事例がありますか。

答 多くの管理組合が20~30%のコスト削減をしています。中には見直しを繰り返して40%近い削減を実現している組合もあります。

問 管理仕様の見直しはどのような項目が対象になりますか。

答 管理仕様の見直しもポイントになります。その代表的な例を一覧します。オーバースペックの見直しです。

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

Aマンションの場合、機械式駐車場の利用率が60%と低いことも問題です。空き駐車場の大半を撤去して「平面駐車場に変更」すれば、年間の保守点検費の削減にとどまらず、長期的な「部品交換費」も減少します。

3、長期修繕計画の修繕周期にメスを

修繕積立金引き上げ幅の圧縮には「長期修繕計画の見直し」も不可欠になります。最大の視点は「修繕周期をどのように設定するのか」です。もちろん、実際の工事になれば、個々の工事単価が問題になりますが、計画時点で単価の詳細に検討するのは現実的ではありません。

問 工事周期は国交省の「長期修繕計画標準仕様（モデル）」に準拠しています。

答 国交省の計画書では主な工事対象の修繕周期（一部）は下記のようになっています。右端は周期を変更する場合の例です。

工事対象部位	国のモデル修繕周期	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）	4年	6年
鉄部塗装（非雨がかり部）	6年	8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

修繕周期を見直すだけで、全体の工事費用を大幅に削減することが

可能になります。

4、修繕積立金の引き上げを回避

問 長期修計画の見直しによる工事費削減はどれくらい見込めますか。

答 Aマンションの場合、修繕計画で25年間の不足金として「月額1戸当たり6,000円」を見込み、引き上げる計画になっています。

25年間合計の工事費を約5億円として、修繕周期の変更などで15%の削減をすると、約7,500万円の低減になります。この金額を「月額1戸あたり」にすると、

$$7,500 \text{ 万円} \div 25 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} \div 100 \text{ 戸} = 2,500 \text{ 円}$$

となり、管理費会計のコスト削減と長期修繕計画の費用削減を合わせると、

$$\text{管理費削減 (3,500 円)} + \text{積立金見込み削減 (2,500 円)} = 6,000 \text{ 円}$$

削減効果合計は6,000円となり、計画の「6,000円引き上げ」が不要になる計算となります。

5、低い修繕積立金の場合は引き上げも

一方、分譲時に修繕積立金が低く設定されたままのマンションの場合は、引き上げを検討する必要があります。分譲会社が「とにかく販売しやすい設定」として、月額の修繕積立金を2,000～5,000円に設定することが多くあります。大半のマンションでは長期修繕計画改定時などに「このままでは深刻な資金不足になる」と判断し、引き上げを実施しています。

問 長期にわたり、極端に低額のままのマンションもあるのですか。

答 枚管連会員で月額1戸当たり約1,600円のまま20年近くが経過したマンションがありました。このため、資金不足が深刻で、「このままの積立金を続ければ、1回目の大規模修繕工事が分譲50年目になってしまう」ことが判明し、理事会が月額15,000円（約9倍）に

引き上げる議案を総会に提案し、承認・可決した例があります。

問 管理費でも同様なケースはありましたか。

答 管理費の平均が月額約 4,500 円のマンションがありました。当然、これだけでは管理費会計が成り立ちません。不足分を駐車場使用料で補っていました。ただ、年々駐車場使用者の数が減少し、会計のゆとりがなくなっていました。そこで、管理費を2倍の約 9,000 円に引き上げ、「管理費だけで管理費会計を成り立てる」との対策を取りました。駐車場使用料は積立金会計に回し、将来の工事費増に備えています。

Ⅱ. 資金の保全・運用

それでは「資金の保全・運用」についてですが、国土交通省が5年毎に実施しているマンション総合調査（平成25年度）によると、修繕積立金の運用先は、以下のとおりです。

1、 修繕積立金の運用先

（複数回答による）

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（住宅金融支援機構）	21.20%
積立型マンション保険	15.20%
国債	2.0%
地方債	0.3%
公社債	0.4%
投資ファンド	0.3%
その他	0.5%
不明	2.7%

問 銀行の普通預金、定期預金が多いですね。

答 マンションの余裕資金は、長い間「銀行に預ける」ことが基本でした。その流れもあり、銀行の普通預金、定期預金が多くを占めています、こうした中で、注目を集めていると思われるのが「銀行の決済性預金」と「マンションすまい・る債」の2つです。

枚管連も3月の「第81回交流会」の開催を前に、会員に対する「管理組合資金の保全・運用に関する調査」を実施しています。その集計は別途公表します。

2、「ペイオフ解禁」「ゼロ金利政策」の影響色濃く

問 「決済性預金」と「すまい・る債」に注目が集まっている理由は何ですか。

答 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。

ペイオフ（破綻）対策

預金保険制度に加盟している金融機関が破綻した場合、1金融機関1預金者について元本1,000万円までと、その利息等が保護されるのがペイオフ。逆に言うと、そこまでしか保護されないため、それに対する対策を検討する必要があります。

問 ペイオフ対策として複数の金融機関に分散保管する対策もありますが。

答 大型マンションでは1,000万円ずつを10行以上の預金しているケースもあります。ただ、代表者（理事長）が替わるたびに「名義変更」に奔走する手間もあります。低金利の定期預金を複数に金融機関に預ける手間と金利差を考え、「すまい・る債」購入を検討する管理

組合が増えてきています。

3、各金融商品の概要（特徴）

問 それでは個々の金融商品（預け先）の概要（特徴）を説明してください。まず、最も活用している「普通預金」の現状はどうなっていますか。

【普通預金】

答 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。下記の表はネットに公開されている2019年1月末現在の銀行別の金利です。

【主な銀行の普通預金の金利】

（2019年1月末現在）

銀行名	普通預金の金利
SBJ 銀行	0.02%
楽天銀行	0.02%
オリックス銀行	0.01%
ジャパネット銀行	0.01%
大和ネクスト銀行	0.005%
イオン銀行	0.001% (0.050%～0.120%)
じぶん銀行	0.001%
ソニー銀行	0.001%
静岡銀行	0.001%
住信 SBI ネット銀行	0.001%
東京スター銀行	0.001%
関西アーバン銀行	0.001%
新生銀行	0.001%
セブン銀行	0.001%
GMO あおぞらネット銀行	0.001%
ローソン銀行	0.001%
三菱UFJ銀行	0.001%
三井住友銀行	0.001%
みずほ銀行	0.001%

「三菱UFJ銀」「三井住友銀」「みずほ銀」のメガバンクを初め、多くの地銀が0.001%です。仮に1,000万円を1年間預けた場合の利息は100円です。手数料などを勘案すると、実質「マイナス金利」といってもいいくらいです。

一部に0.01%以上の金利を提示している銀行もありますが、「契約内容に制約がある」ことがあります。管理組合にそのまま、この金利を適用しないケースも見られます。

普通預金も「ペイオフ」の対象になります。1億円を超えるような巨額の資金を一つの金融機関に預けている場合は、注意が必要です。

【定期預金】

問 定期預金の特徴はどうなっていますか。

答 利率が普通預金よりは高くなっています。中途解約は可能ですが、利息は低くなります。長年、マンション管理組合の余裕資金の中核的金融商品でした。ただ、ペイオフの対象でもあり、金利も低下しており、見直し対象の中心になっています。

下記の表がメガバンクとゆうちょ銀行の預金額別の金利です。

預金額	三菱UFJ銀行	三井住友銀行	みずほ銀行	ゆうちょ銀行
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%

すべてが0.01%でそろっています。1,000万円預金で利息は

1,000円です。ペイオフ対象でこの金利では「運用先」としての魅力は極めて低いといえそうです。

【決済性預金】

問 採用が増えている「決済性預金」はどのようなですか。

答 「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できる（要求払い）
- ③ 振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「利息は付かないが、金融機関が破たんした場合でも預金が全額保護される」というものです。このため、「ペイオフ対策」の有効な柱としてみられています。枚管連の会員組合で「1億円を超える資金全額全額を決済性預金にしている」ところもあります。

【積立て型マンション保険】

問 平成25年の全国調査で15%強が採用している「積立て型マンション保険」はどのようなですか。

答 火災保険であるマンションの総合保険で積み立て型の商品です。主な特徴は次のとおりです。

- ① 満期時には「満期返戻金」が支払われます（⇒修繕積立金の運用および定期修繕費用に充てることができます）
- ② 保険期間は、3年～5年程度で自由に決められます
- ③ 保険期間中はキャッシングサービス（契約者貸付制度）が利用できます（⇒臨時修繕費用に充てることができます）
- ④ 「満期返戻金」と「契約者配当金」には、原則として課税されません
- ⑤ 修繕積立金は「安全性」が最も必要ですが、元本（積立保険料部分）は満期まで補償されます。
- ⑥ 1回の事故で建物の契約金額の全額を保険金として受け取った場合には、契約は終了し、「満期返戻金」および「契約者配当金」は支払わ

れません

上記が一般的な積立型マンション保険の特徴です。ただ、①運用次第で予定利率を下回ることがある②ペイオフ時の「損害保険契約者保護機構」が補償するのは保険金、返礼金の8割にとどまる③途中規約は可能だが、注意しないと「共用部分の無保険状態」が発生する恐れがある——などの留意点があります。

また、保険会社によって細かな差がありますので、契約時に内容を十分に把握することが重要です。

【決済性預金】

問 「決済性預金」の概略はお聞きました、もう少し解説してください。

答 「決済性預金」とは次の3要素を満たす預金です。(再録)

- ① 利息が付かないこと（無利息）
- ② いつでも払い戻し請求できる（要求払い）
- ③ 振込みなどの決済サービスに使うことができる。

利息は付かないのですが、金融機関が破たん（ペイオフ）した場合でも預金が全額保護される、というのが最大の特徴です。新規口座の開設以外に、現在の普通預金の口座を決済性預金の変更することもできます。定期預金と異なり換金性が高いのも便利です。

問 ペイオフ対策として効果がある「決済性預金」ですが、活用は全国調査では約22%の管理組合にとどまっています。

答 少し余談になるのですが、銀行が積極的に進めない理由があります。決済用預金は、無利息ですので、一見銀行の資金調達コストはないと思われます。しかし、銀行は、お金を預かるとその分だけ預金保険機構に預金保険料を支払わなければなりません。

この保険料が、普通預金や定期預金といった定額保護（1,000万円までの元金と金利が保護）の一般預金等については、前年度の平均残高の0.083%になります。一方、全額保護の決済用預金については、

0.115%になります。つまり、銀行は資金を一般預金等から決済用預金に移されると保険料率の増加分 0.032%分の負担が増えることになります。0.032%といえば、1000万円の資金で1年定期で預けた場合の金利(0.01%)を大きく上回ります。つまり、長期の定期預金よりも高い短期の決済性預金で、より高い運用益を銀行が生み出す必要が出てきます。

【国債】

問 あまり活用されていませんが、「国債」はどうですか。

答 国債(新窓販国債)の概要は次のようなものです。

【取扱い機関】：証券会社、銀行等

【発行時期・頻度】：毎月発行

【預入期間】：満期2年、5年、10年

【預入金額】：最低5万円から5万円単位。1申し込み当たりの上限は1億円

【中途解約】：その時の市場価格に影響を受けるため、元本割れのリスクもあるが可能

平成30年12月7日～12月25日の「利付国庫債券(10年)(第352回)」の「応募者利回り」は年0.032%(税引後年0.012%)になっています。定期預金に比べてかなり高い利率が設定されています。

新窓販国債は、2007年(平成19年)10月に販売を開始した個人や法人、またはマンションなどの管理組合といった任意団体が購入できる国債です。新窓販国債は2年、5年、10年の固定金利タイプで、5万円から毎月販売しています。しかし金利の低下を理由に、新窓販国債2年は2014年(平成26年)10月より、5年は2015年(平成27年)1月より募集がストップしています。

多くの場合、新窓販国債の売却は取扱いを行った金融機関が買取りを行うのが一般的です。ただ、買取時の手数料などを考えると元本割

れの恐れがあります。ですので、新窓販国債は一度購入したら満期まで保持しておくのが鉄則のようです。

Ⅲ. 「マンションすまい・る債」

「マンションすまい・る債」は、単独の大項目を立てて、解説します。詳細は債権を発行して住宅金融支援機構のパンフレット等を参照してください。ここでは骨子を説明します。

【債権の積立て（購入）】

問 まず「マンションすまい・る債」の大きな特徴を教えてください。

答 主な特徴は次のようなものです。

- 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。

問 どのような管理組合でも応募できるのですか。

答 応募できるのは分譲マンションで、次の要件が定められています。

- 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

大半の管理組合が要件をクリアしていると思われます。

問 「債権の積立て」とは具体的にどういうものなんですか。

答 債権の積立てとは、原則としてマンション全体の 1 年当たりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高を加えた金

額の範囲内で住宅金融支援機構が発行する債券（利付 10 年債）を購入することを意味します。

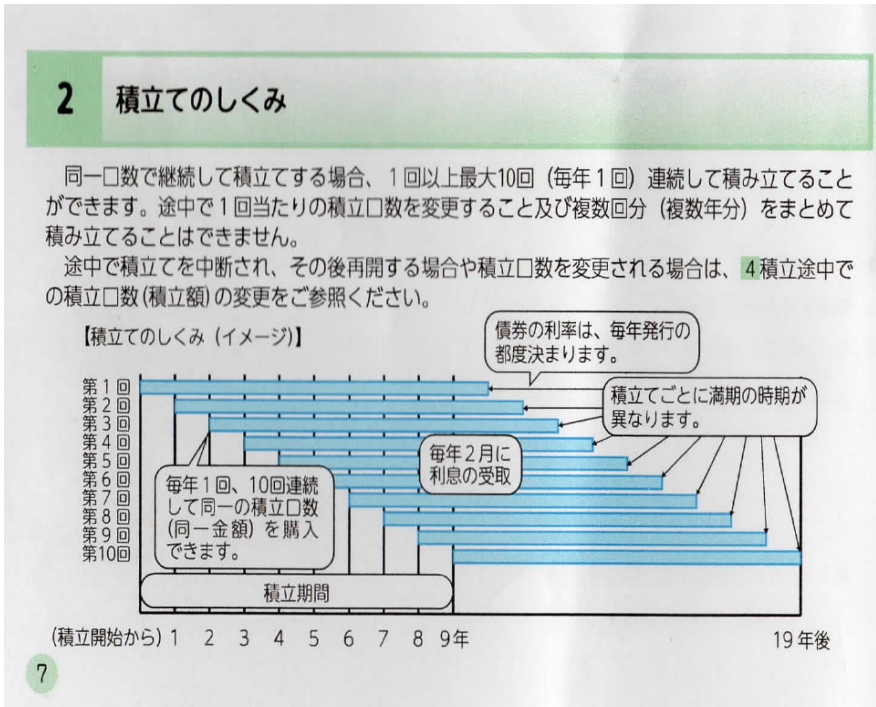
仮に毎年の修繕積立金額が 1,000 万円で、前年の残高が 5,000 万円の場合、最高で 6,000 万円まで債権を購入することが可能になります。

債権は「1 □ 50 万円」単位で購入できます。1,000 万円なら 20 □ になります。

【積立てのしくみ】

問 具体的な積立てのしくみはどうなっているのですか。

答 グラフがあった方が、理解しやすいので、機構のパンフレットから転記します。



機構のパンフレットは、同一口数（仮に 20 口、1, 000 万円）を 10 年連続で積み立てることを基本に解説しています。口数を変更し
 には場合は、新たな申し込みや審査は不要になります。ただ、

途中で口数を変更する場合は、新たな申し込みとして扱われ、審査
 があります。

【利率と利息】

問 利息が毎年2月に受け取れるようですが、利率はどう設定される
 のですか。

答 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

この表をみれば、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。

問 利率は応募年度ごとにかかなり変わるのですか。ほとんど同水準で

す。

答 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

これを見ると2014年度と2015年度は「0.3%超」ですが、2016年は「0.080%」と極端に落ち込んでします。応募口数は2018年度が94,614口と制度発足（2000年度）以降、最多になっています。

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。

【課税】

問 利息には課税されるのですか。

答 はい、「利子所得に対する源泉分離課税」があります。2018年度では所得税および復興特別所得税の合計「15.315%」が課税されます。

【途中解約】

問 一旦、債券を購入すると10年間、持ち続ける必要があるのですか。

答 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」と呼んでおり、下記のような注意事項を示しています。

ただし、以下の債券は買入請求できません。（一部抜粋）

- 第2回から第10回までの積立てに係る債券で、発行から2か月以内のもの
- 買入代金の支払日が満期償還月（発行から10年後の

2月)となる債券

- 買入れには、当機構による審査および承認が必要です。審査の結果、買入れができない場合やご希望の月に買入れができない場合がありますので、ご了承ください。
- マンションの緊急の修繕工事など、やむを得ない事情により債券を換金する必要がある場合は、債券発行から1年以上経過していなくても買入れに応じることがあります。
- 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。

【積立ての理由】

問 「マンションすまい・る債」を購入している管理組合の理由はどのようなものですか。

答 住宅金融支援機構の「応募データ」によると下記のようになっています。

	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

ダントツで「機構発行の債券で安全・安心だから」が理由になっています。次が「利回りが良いから」です。

問 決済性預金のようにペイオフ対策としての住宅金融支援機構による保護(補償)はあるのですか。

答 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「安全・安心」と感じる一因になっています。

問 金融機関の信用力を格付けしている各種機関の格付けはどうなっているのですか。

答 機構によれば、次の2機関の格付けが（発行体格付け）公表されています。格付けランクは基本的に「A, B, C」の順に分けられます。こうした評価を見ることで銀行の信用度がわかるので、客観的に評価する良い判断材料となります。

格付け機関名	格付け
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	A+
格付投資情報センター（R&I）	AA+

ちなみに「三菱UFJ銀」「三井住友銀」「みずほ銀」のメガバンク3行の5機関の格付けは次のようになっています。（「日経金融機関ランキング調査」）

銀行（金融機関）	信用格付け				
	SP	MJ	JCR	RI	FR
三菱UFJ銀行	A	A1	AA	AA-	A
三井住友銀行	A	A1	AA	AA-	A
みずほ銀行	A	A1	AA	AA-	A-

問 住宅金融支援機構がペイオフ(破綻)する可能性はないのですか。

答 可能性がゼロとはいえませんが、金融市場では極めて低いとみられています。国の住宅政策の大きな柱を担う機構ですからです。

【積立て組合への特典】

問 機構の「応募データ」による調査で「フォーム融資の金利引き下げがあるから」がありました。ほかにも積立て組合への特典があるのですか。

答 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。 |

具体的な融資金利は次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%

特に「耐震改修工事を含む」場合は、「年 0.10%」の低利で融資を受けることができます。

【積立ての応募手続き】

問 「すまい・る債」を購入する手続きはどうなっていますか。

答 具体的な手続き等は機構の発行するパンフレットをお読みください。ただ、すべての手続きを管理組合が行うには煩雑な面があります。多くの場合、契約している管理会社に委託することが可能です。

問 団地型や複合型（非住居混合）も応募（購入）することができますか。

答 団地型の場合、団地全体や棟単位で応募することができます。複合型も同様です。

IV. モデル組合の対応策（案）

各種の金融商品の特徴を説明してきました。冒頭のモデル管理組合

(Aマンション)を例に資金の保全・運用の対応策を探っていきます。対応策を考える上で、「管理コストの見直し(削減)」及び「長期修繕計画の見直し」が完了していることを前提にします。

問 元々「修繕積立金を月額1戸当たり 6,000 円引き上げる計画」のマンションでしたね。

答 管理コストの削減などで、引き上げの必要性はほとんどなくなっています。(再録)

管理費削減(3,500円) + 積立金見込み削減(3,333円) = 6,833円

問 金融商品別の対応案を示してください。

答 現在の資金の保管先は次の表です。(再録)

【現在の資金保管先】

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(計、3000万円)	3行に分散保全

年間の収入は次の通りです。(再録)

【資金の収入】

年間管理費収入	960万円
年間修繕積立金収入	1,200万円
年間駐車場使用料収入	720万円

「対応策の基本的な考え方」

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 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。 |
|---|

問 具体的に金額案を示してください。

答 骨子は次の通りです。

- | |
|------------------------------------|
| 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」の初回購入に充てます。

- 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。残りは運転資金として「決済性預金」に振り向けます。

2019 年度を初回とした「すまい・る債」の購入（積立て）計画表は次のようになります。

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
2029 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

*2020 年度は購入（積立て）金額の変更により、新規扱いで新たに応募（申し込み）、審査があります。

*2020 年度以降は 2020 年度応募の 2 回目以降となり、同額の場合は、新たな応募（申し込み）は必要ありません。

【途中解約】

問 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、バリアフリーなどの改良工事費がかさみ、仮に約 1 億円の費用が必要になった場合、どうしますか。

答 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。

問 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は、どうしますか。

答 古い債権から途中解約（買い入れ）して工事費を賄うこととなります。解約は「1口単位」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口）を解約することになります。

おわりに

管理組合資金の保全・運用は絶対的なものではありません。「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。モデルのAマンションや枚管連会員組合の事例なども参考にしてください。

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形成一が不可欠です。



picta.jp - 27955796

管理組合運営の要諦は「説明責任を果たす」ことにあります。資金管理に関しても同様です。「対策の検討・立案」のときに、「いかに区分所有者に理解してもらえるか」を念頭に審議すること大切になります。また、金融市場の動きなどもウオッチしておき、柔軟に対応する姿勢も求められます。

(了)