

平成 18 年 8 月 19 日

マンションすまい・る債について

「マンションすまい・る債」は、平成12年に創設された住宅金融公庫住宅地債券(マンション修繕コース)の愛称で、その留意点などは以下のとおり。

1 留意点

応募期間は、平成18年8月28日～10月13日まで。申し込みを行う場合は、総会の普通決議が必要となる場合がある(資金運用に関する規約及び細則を決めておくことよい)。

2～3年先の計画修繕費を勘案して、何口応募するか要検討(中途解約すればよいと割り切ってもよい)。

各年度の金利変動がかなり大きいので、金利の高いときに応募するとよい。

2 特徴と比較

- ・利付き10年債。10年間、毎年積み立ててもよいし、1年だけ積み立ててもよい
 - ・利率は図1及び図2参照
 - ・利率は毎年度変わり、毎年度積立する額について、その年度の利率が適用される
 - ・利息は毎年2月に受け取る(所得税15%、地方税5%)
 - ・ペイオフに無関係(安全)
 - ・元本保証(国債の場合は中途換金時に元本割れの可能性があるが、マンションすまい・る債は中途換金しても元本割れはない)
 - ・公庫融資を受けて共用部分の修繕を行うと規定されるが、融資を受けなくてもペナルティーなし(融資を受ける場合は保証料約1割引・・・1億円で30万円程度の差)
 - ・公庫が債権を保管(安全)
 - ・1年経過すればペナルティーなしで中途解約可(緊急時は1年経過していなくても中途換金可)
 - ・一口50万円で何口でも応募可(但し、9万口450億円を超えた場合は抽選。現在までに、抽選となった例はない。抽選の場合は組合単位となり申し込み口数は無関係)
 - ・住宅金融公庫の権利義務は、法により平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構に引き継がれる(マンションすまい・る債も引き継がれる)
- 国債：途中換金時元本割れの可能性。また、個人向け国債は購入できない
銀行定期預金は0.3%程度(大口、10年)。ペイオフに配慮する必要
決済用預金：金利ゼロでも良ければ

3 応募要件(公庫ホームページより)

この制度をご利用できるのは、区分所有建物である分譲マンションの管理組合(賃貸マンションは対象外)で、次の4つの要件を満たす管理組合。(法人登記の有無は問わない)。

なお、応募時点で満たしていない要件がある場合でも、次回に開催する集会(総会)などで要件を満たす予定であれば、この制度を利用可。

【要件1】

公庫融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。（結果的に、公庫融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても、特に違約金は発生しない。）

【要件2】

管理規約に、次の事項が規定されていること
管理規約の対象となる敷地、建物、附属施設及び共用部分の範囲
区分所有者の管理費及び特別修繕費(修繕積立金)の納入義務
修繕積立金の使途範囲が、計画的修繕等に制限されていること
修繕積立金は、管理費と区分して経理されなければならないこと
管理組合の業務として、敷地、共用部分及び附属施設の修繕・変更が規定されていること
収支決算、収支予算、管理費等の額及び徴収方法並びに計画的修繕等に係る借入れ及び修繕積立金の取崩しが、集会の議決事項とされていること

【要件3】

長期修繕計画が、次の事項に適合すること
計画期間が20年以上（ただし、計画作成年が平成6年以前のものについては15年以上）であること
計画において、原則として、外壁補修、屋根補修、給水管及び排水管の補修工事に係る修繕予定時期及び予定工事金額が明記されていること

【要件4】

応募を行う年度の収支予算において、修繕積立金の一戸当たりの平均月額が、建物の竣工からの経過時期に応じて、下表の金額以上積み立てられることになっていること

経過期間 (築年数)	平均月額	
	平均専有面積()55㎡以上	平均専有面積()55㎡以上
5年未満	6,000円	5,700円
5年以上10年未満	7,000円	6,650円
10年以上17年未満	9,000円	8,550円
17年以上	10,000円	9,500円

平均専有面積とは、管理規約（対象物件の範囲に記された住宅の専有部分の面積）又は設計図書等における住宅部分の専有面積（非住宅部分の面積を除く）を当該マンションの住戸数で割った面積のこと

(例) 専有部分の面積 = 1,412.50㎡、戸数 = 25戸の場合

$$1,412.50\text{㎡} \div 25\text{戸} = 56.50\text{㎡} / \text{戸} \quad \text{平均専有面積}$$

作成：多摩マンション管理士会 坂田英督 (イイダ)

<http://www.tamamankan.jp/>

図 1

平成 18 年度の利率

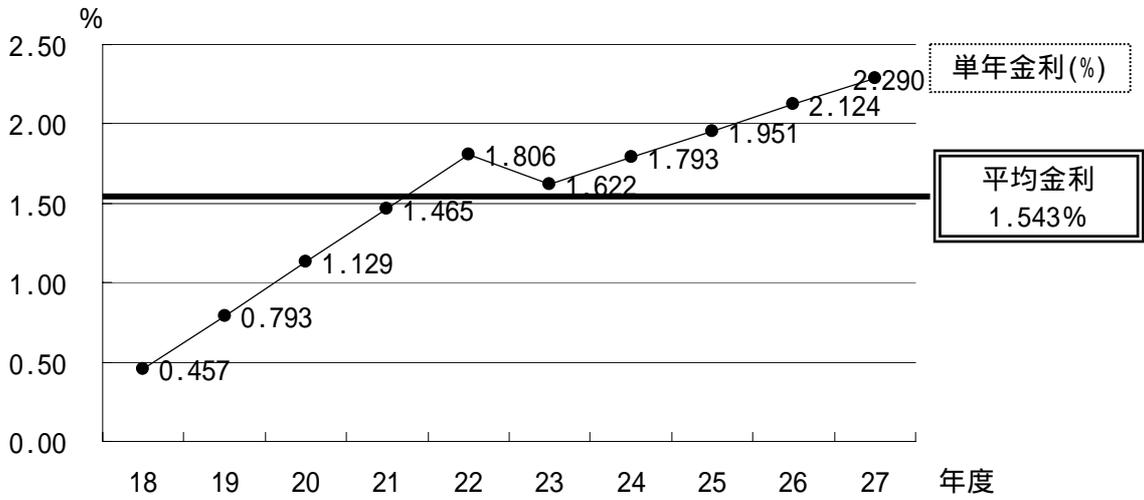


図 2

金利の推移

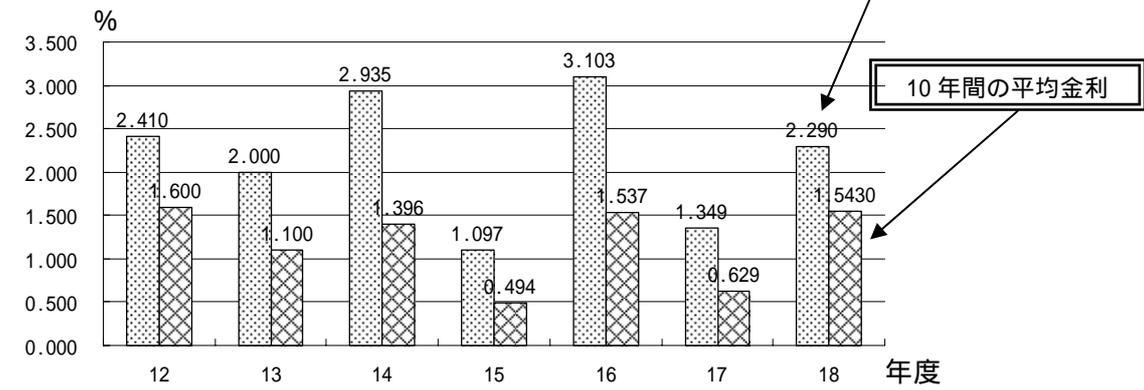


図 3

応募の推移 (応募組合数と、消化率)

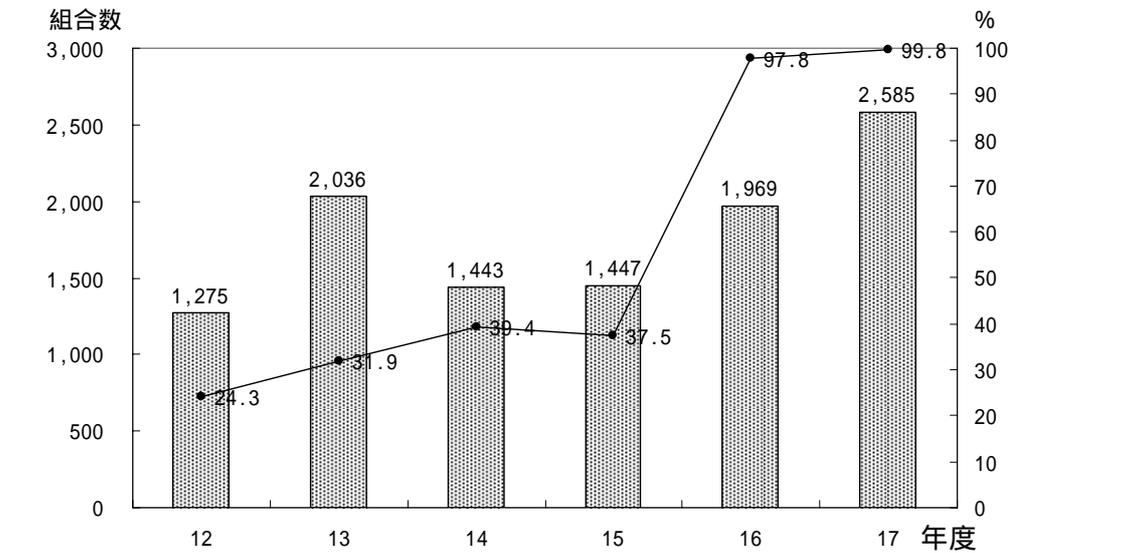


表 1

種類	金利(%)	元本保証	ペイオフ	金利上昇 リスク	備考
国債 10年	1.9			×	金利上昇局面で不利 10年間使わない場合は有利
国債 5年	1.3				期間が短いため満期まで待てばよい
国債 既発債	不定				満期まで待てるものを購入 応急措置か
決裁性預金	ゼロ				応急措置か
大口定期 10年満期	0.85 程度				銀行の経営状態により杞憂 の場合も 途中解約の場合は普通預金 以下の金利となる
口座分散	様々				1億円超になる辺りから非現 実に(危険でもある)
マンション すまい・る債	1.543				毎年の金利変動が大のため金 利が高いときが有利

- ・元本保証 中途解約したとき元本が保証されるか
- ・ペイオフ 対象外なら
- ・金利上昇リスク

一度に大量に購入した後、金利が上昇し、より有利なものに預け替えをしようとしたときのペナルティや、売却時に値下がりしてしまうため持ち続けるしかなくなるなどのリスク。解約時に元本が保証されているものであれば、解約して預け替えができるので、満期までが比較的短いものは とした。