

8月

平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.14

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

制度情報

「マンションすまい・る債」について！

大規模修繕に向けた計画的な修繕資金の積立に向けて

マンションの修繕工事には大きな支出が伴います。必要な時期に適切な修繕工事を行うためには、管理組合でしっかりとした長期修繕計画を立て、計画的かつ安全確実に修繕積立金を積み立てておく必要があります。

修繕積立金は毎年一定の金額が積み立てられるため、最終的には何千万あるいは億単位の金額となるものです。うまく運用すれば一定の利子を期待でき、よりよい修繕工事の実施につながりますが、安全で確実な運用方法をとらないと、取り返しが付かないこともあり得ます。

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が発行する「マンションすまい・る債」は、発行の都度、国の認可を受けており、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ています。修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートし、修繕積立金の運用方法の1つとして検討したい手法といえます。

なお、政府保証は付されていないので、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあること、預金保険の対象で無いことを踏まえて下さい。

平成23年度発行の債券の募集が8月26日から開始されましたが、この制度についてはあまり知られていないのではないかと思いますので、簡単に概要をお知らせします。

1. 「マンションすまい・る債」の概要

(1) 債券の積み立て

- ・積立ては毎年1回、同一の積立口数により、10年連続して行うことができます。
- ・1回当たりの積立口数は、1口を50万円として複数口とすることができます。

(2) 積み立て口数

- ・マンション全体の1年に集まる修繕積立金額の範囲内で積立てができる口数とすれば、継続的に計画的な積立てが可能です。

< 例 > 80戸のマンションで修繕積立金の1戸当たり平均月額が7,000円の場合

$80 \text{戸} \times 7,000 \text{円/月} \times 12 \text{か月} = 6,720,000 \text{円} \cdots \cdots$ 毎年13口（650万円）まで積立が可能

(3) 利子と利息の受け取り

- ・満期時年平均利率：0.396%（予定）
- ・積み立てられた債券について、満期まで毎年1回定期的に利息を受け取ることができます。

(4) 債権の保護預かり

- ・盗難・火災・紛失などの事故の危険を避けるため、組合に代わって住宅金融支援機構が無料で債券を保管します。

(5) 中途解約

- ・第1回の積立ての債券発行から1年以上経過すれば買入請求（中途解約）ができます。中途解約手数料はかかりません。

(6) 管理組合への特典

- ・機構のリフォーム融資を受ける場合、一定の条件の下、保証料が割り引かれる、さまざまな情報サービスを受けることができるなどの特典があります。

2. 積み立てができる管理組合の条件

(1) 対象マンション

- ・対象となるマンションは、区分所有建物である分譲マンションです。

(2) 対象となる管理組合

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ことを予定している管理組合
管理規約に一定の事項が記載されていること（以下はその一部です。）

- ・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
 - ・収支決算、収支予算、管理費の額及び徴収方法並びに計画的修繕等に係る借入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
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、長期修繕計画の作成年が平成6年以前のものでは15年以上)であること
 - ・原則として、外壁補修、屋根補修、給水管及び排水管の補修にかか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
- 応募を行う年度の収支予算で、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年数に応じて、一定月額以上積み立てられることになっていること
反社会的勢力と関係がないこと

3. 今年度の募集について

(1) 募集期間

- ・平成23年8月26日（金）～平成23年10月13日（木）

(2) 募集口数

- ・100,000口（1口当たりの積立額は50万円）この口数を超える応募がある場合は抽選となります。

「マンションすまい・る債」については、次のホームページをご覧ください。

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

マンション関連 最新ニュース

マンションに関する最新ニュースダイジェスト

～この1ヶ月間のマンションに関するニュースをまとめました。～

★2011年8月31日★ マンションリフォームでできること、できないこと。

マンションリフォームの際に注意すべきことが8月20日付の日経新聞土曜版に掲載されていたので、電子版の記事で概要をご紹介します。

リンク先

<http://www.nikkei.com/life/living/article/g=96958A96889DE1E6E2EBE0E6E7E2E3EBE2EAE0E2E3E385E2E7E2E2E3;p=9694E3E6E2E4E0E2E3E2E4EAE6E2>

検索 word

マンションリフォームで「できること」「できないこと」

★2011年8月28日★ 強度不足の恐れ、川崎のマンション建替へ

不動産会社の大京（本社・東京都渋谷区）が販売した川崎市川崎区京町のマンションで施工不良が見つかり、大京は強度不足のおそれがあるとして、建替を決めました。費用は大京が負担するとのこと。

リンク先

<http://www.asahi.com/national/update/0828/TKY201108280177.html>

★2011年8月23日★ 被災マンション補修難航

東日本大震災で被災したマンションの被害程度は比較的良かったことは既にお知らせしましたが、それでもその補修をめぐるには多くの困難があるようです。

リンク先

<http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/news/20110823-OYT8T00144.htm>

★2011年7月15日★ 全エレベーターに地震感知器設置へ、閉じ込め防止図る

国土交通省は、東日本大震災で相次いだ「閉じ込め」事故を防止するため、既存のすべての建物のエレベーターに地震感知システムの設置を求める方針を固めました。システムは揺れを感知するとエレベーターを最寄りの階まで動かして止め、ドアを開けるものです。

リンク先

<http://www.asahi.com/national/update/0715/TKY201107150309.html>

書評

マンション編

おすすめ度：★★★★☆

『住まいの管理手帳』

住宅金融普及協会編集 2010年11月 価格：¥895（税抜）

住まいは、長期間に渡って生活の舞台となる大切な財産です。住まいの財産価値や安全性、居住性などを長持ちさせるためには、正しく使うこと

日常的・定期的に各部位の点検を行うこと 必要に応じて部材や部品の補修や交換、修繕をすること 住宅に起こる様々な履歴をしっかりと記録することが必要です。住まいにおける維持管理とは、単に補修や交換、修繕などだけではなく、このようなすべての行為を指し示す言葉です。

この手帳は「マンション」を対象としていますので、上記の4つのポイントに加えて、快適な生活を送るため入居者全員でルールを守ることが大切と説明しています。また、住まいを長持ちさせ、財産としての価値を維持するためには、協力して共有部分の手入れや定期的な補修、防災対策等も含め、これらマンションの快適な生活に必要なA to Zを、イラストを多用してわかりやすく説明しています。



★「住まいの管理手帳」マンション編を無料で進呈★

現在、弊社では「月刊ヒューマンネット」をお読みのマンション管理組合のみなさまに、この図書を無料で進呈しています。ご希望の方は、下記の項目（ は必須）を明記された上で、メールまたはファックスでお申し込み下さい。お電話でのお申し込みはお受けしておりません。なお、お申し込み部数は、1管理組合様につき1部に限定させていただきます。

- ① 貴マンション管理組合名(★必須)
- ② ご住所(★必須)
- ③ お名前
- ④ 月刊「ヒューマンネット」に関するご意見・感想

お名前を明記されなくても結構ですが、特に郵送先をご指定されたい方は、お部屋番号、お名前をお書き下さい。

なお、頂いたお部屋番号・お名前の情報は、図書の送付にのみ利用し、当社からの発送後、適切に廃棄いたしますことを同意の上お申し込み下さい。

お問い合わせ・お申し込み先

月刊ヒューマンネット編集部 担当：西（株式会社 ヒューマンネット）
金沢市西念 3-15-23 TEL076 - 236 - 4266

★メールアドレス mainte@phisnet.ne.jp ★FAX番号 076-236-4286



能登半島地震の復興から新たなまちづくりへ

輪島市黒島地区角海家住宅の修復完了・一般公開開始

弊社では平成12年から輪島市門前町地区（旧鳳至郡門前町）で、伝統的な街並みを活用したまちづくり計画の策定や、住民組織の支援等を行ってきました。残念ながら、平成19年3月25日に発生した能登半島地震によって当地では多くの被害を受けましたが、弊社では引き続き、輪島市門前町黒島地区等で被災地の復興まちづくり支援活動を行っています。

このたび、平成21年6月の黒島地区の重要伝統的建造物群保存地区の指定に続き、当地区のまちづくりの拠点となる角海家住宅の修復が完了し、復興の1つの区切りを迎えることができました。

角海家は北前船の回船問屋住宅で、能登地方有数の規模、伝統様式を残し県指定文化財になっています。能登を訪問された際はぜひお立ち寄りいただき、黒島地区の街並みと共に能登の住文化に触れてみてはいかがでしょうか。

なお、下記のホームページから黒島地区の復興の歩みの情報や「黒島まちあるきマップ」が入手できます。



地震前 H16.11.4



被災直後 H19.3.26



修復完了 H23.8.13



黒島地区まちなみ保存会

<http://www.phisnet.ne.jp/kuroshima/>