

チェック  
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

## マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

## 「マンションすまい・る債」の応募が急増

住宅金融支援機構がマンションの管理組合を対象に発行している「マンションすまい・る債」の応募率が急増しています。機構が発表した平成22年度の募集結果によると、10万口・500億円の募集枠に対して、応募口数は34,271口、応募率は34.3%でした。あいかわらず応募枠に満たない状況は続いています。平成21年度の24,535口、応募率24.5%に比べると大幅な増加で、1組合の平均応募口数は22.1口（1500万円）でした。

「すまい・る債」は預金保険の対象ではありませんが、国の認可を受けて発行されるもので、万一の場合は機構の財産から他の債権者よりも優先的

に弁済を受ける権利があります。平成22年度発行債券の満期時の年平均利率は0.563%ですが、修繕工事のために積み立てた債券を換金したい場合は、原則として積立開始（初回の債券発行）から1年以上経過していれば機構が買い入れ、元本を下回することはなく経過利息と一緒に受け取ることができます。

また、「すまい・る債」を積立てている組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用するときは、（財）マンション管理センターへの保証料が一般の管理組合に比べて1割程度安くなるメリットもあります。

## 分譲時の適正な修繕積立金額を検討

国土交通省は平成20年6月に「長期修繕計画標準様式」を公表し、分譲時に設定する修繕積立金額は、計画期間（30年）に必要な工事費等から逆算した金額を均等に積立てる「均等積立方式」が望ましいとしました。

これを受けて、本年6月に国土交通省が「マンションにおける修繕積立金および長期修繕計画に関するガイドライン検討会」を設置し、分譲段階での修繕積立金の標準化について非公開で検討を進めています。

分譲時に設定する毎月の積立金額が現在よりも高くなると、販売に影響するという意見もありますが、将来の修繕工事に対する区分所有者の自覚を促すためにも均等積立方式が採用されることになりそうです。また、現在進めている

標準管理規約の見直し作業でも、修繕積立金の設定方法を規約に盛り込む方向で検討されています。

こうした一連の動きを受けて、今後、既存のマンションの管理組合でも、管理規約の見直しだけでなく長期修繕計画や修繕積立金の見直しが大きな課題として取り上げられるようになるでしょう。



飯田太郎（いいだ・たろう）  
マンション管理士  
（株）TALO 都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数