

住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」(以下「すまい・る債」)の募集が4月17日から10月13日まで行われます。「すまい・る債」は住宅金融支援機構(機構)が、国の認可を受けて発行する利付10年債です。利付債とは定期的に利息が支払われ、満期が到来すると元本を返済することを約束した、期間中の利息が確定している有価証券です。

「すまい・る債」の特徴は、マンションの管理組合が修繕積立金を計画的に積み立てることをサポートするために発行された債権で、おおむね10年ごとに実施する大規模修繕工事の周期にあわせて資金を安全・有利に準備できることです。

「すまい・る債」の満期は10年。毎年1回利息が支払われ、保有期間が長くなるほど利率が高くなります。工事の都合等で途中換金した場合でも、手数料がかからず利息も支払われますから、元本割れの心配はありません。

「すまい・る債」は、一口50万円で複数口購入する

### 「すまい・る債」で修繕積立金を計画的に運用

これに対して「すまい・る債」を利用する場合、例えば次のような方法が考えられます。

①毎年徴収する修繕積立金は「すまい・る債」を18口ずつ購入し、10年間定額積み立てをする。

②既に積み立てられている6,230万円の内6,200万円で、「すまい・る債」を124口購入し、工事実施まで保有する。

③新たに徴収する修繕積立金のうち、50万円に満たない部分と、既に積み立てられている資金のうち「すまい・る債」購入に充てない部分は、金融機関の普通預金に預け、臨時の出費に充てるか、50万円に達したところで適宜、「すまい・る債」を購入する。(図)

「すまい・る債」を保有しているメリットとしては、普通預金に比べ金利が高いことに加え、「機構」のマンション共有部分リフォーム融資の融資金利が年0.2%下が

ことができます。購入方法は大きく分けて次の2つの方法があります。

- ①一定の口数を10年間、毎年購入して積み立てる。
- ②まとまった金額を50万円単位(口数)で購入し、大規模修繕工事を実施する等、資金が必要になるまで保有する\*。 \*満期は10年

例えば、組合員から毎年徴収する修繕積立金が932万円、既に積み立てている修繕積立金の残高が6,230万円ある管理組合を例に、修繕積立金の運用方法について考えてみましょう。

この組合は現在、積立金を預金保護の対象となる1,000万円を限度に、異なる金融機関の普通預金口座で運用しているとする。この場合、既に7つの金融機関の普通預金口座に預けているうえに、今後、毎年増え続ける修繕積立金のために、新しい金融機関の普通預金口座が、ほぼ毎年増えることになります。多数の異なる金融機関の預金口座を管理するのは、かなり大変です。

り、保証料も減額されます。また「すまい・る債」の証券は住宅金融支援機構が保護預かりをしますから、証券の管理に頭を悩ませることはありません。

「すまい・る債」は、マンションの大規模修繕工事等をスムーズに実施するために国の政策の一環として設けられたものですが、管理組合員に内容が十分理解されているとは言えません。購入するためには、管理組合総会の承認が必要です。既に一般の金融機関等の預貯金として積み立てている場合は、預貯金を解約して「すまい・る債」を購入することになりますから、特に丁寧な説明が必要です。

千代田区マンション管理計画認定制度が始まるのを機に、長期修繕計画の計画内容を検討し、いつ、いくらの資金が必要になるのか把握し、少しでも安全・有利な資金づくりを計画的に行うようにしたいものです。

## 国と東京都がマンションのEV自動車等の充電設備設置を支援

政府は令和2(2020)年10月に「2050年カーボンニュートラル」を宣言しました。「環境対策は経済の制約ではなく、社会経済を大きく変革し、投資を促し、生産性を向上させ、産業構造の大転換と力強い成長を生み出す鍵となる」というグリーン成長戦略によるものです。

これに合わせて東京都も、2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減(2000年比)する、「カーボンハーフ」を表明、その一環として純ガソリン車と純ディーゼル車の新車販売を禁止することにしました。ガソリン車に乗ることまで禁止されませんが、乗用車新車販売に占めるZEV(ゼロエミッション・ビークル)\*の割合を50%とする目標を掲げています。

この目標達成の鍵となるのは、ガソリンスタンドに代わる充電設備の普及です。特別な安全管理が必要なガソリンスタンドと違い、充電設備は身近な所に設置できます。東京23区の場合、マンション居住者が全世帯の1/3を越えており、マンションに充電設備を設置することが重要な課題になります。新築マンションについては令和7(2025)年から充電設備の設置を義務付けますが、既存のマンションの場合は簡単に実現できないと考えているようです。

現在、多くのマンションで自動車を所有する居

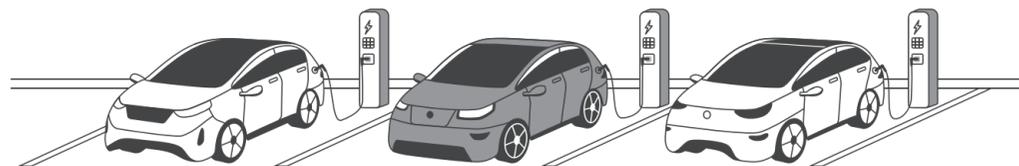
住者が減る傾向にあります。メンテナンス費用がかかる立体駐車場が、管理組合のお荷物になっているところもあります。

しかも、現時点では、ZEVに乗る人は自動車所有者の中で少数派です。充電設備の設置は費用がかかるうえに、共用部分の変更になりますから、管理組合総会で承認される見込みは小さいと考えられます。このため国と東京都は、両者の補助金を併用することで、管理組合の負担が事実上無くなるような支援の仕組みも作り、充電設備を普及したいとしています。

充電設備は太陽光発電と組み合わせることで、地震等の災害発災時に非常用電源として居住者全体の役に立つこともあります。2030年は遠い将来ではありません。充電設備のあるマンションは、流通市場でプラスの評価をされる可能性があります。

充電設備の設置は千代田区マンション管理計画認定制度の認定基準に含まれていませんが、マンションの将来を考えるうえでのテーマの一つとして、管理組合で検討することをお勧めします。

\*ZEV(ゼロエミッション・ビークル)とは、走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)、燃料電池自動車(FCV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)のことです。  
\*建物の状況や充電器の種類によって、管理組合の負担が大きくなる場合があります。



## 千代田区マンション連絡会に参加しませんか

マンションの管理組合は、建物・設備等の維持・管理だけでなく、高齢化への対応、省エネ等の環境問題、災害対策等々…多くの課題に取り組んでいます。千代田区管理計画認定制度が発足したこともあり、管理組合理事長はますます多忙になり、悩みごとも増えているかもしれません。

理事長の皆さんが情報を入し、お互いに啓発しながら学ぶことができるのが「千代田区マンション連絡会」(以下「連絡会」)です。

「連絡会」は区内のマンションの管理組合理事長の情報交換、意見交換の場として平成22年に発足、現在は概ね隔月で年6回、主に千代田区役所で開催しています。

区の担当部署からのマンション生活に関連する新規事業、助成制度等についての説明や、町会関係の情報等の他、(公財)まちみらい千代田の賛助会員である企業から、組合運営に役立つ情報提供も行われます。例えば、仕組みが複雑で分かりにくい火災(損害)保険についての説明等は好評でした。



各マンションの理事長さんたちが活発に意見交換をします

### 有益な管理組合同士の意見

一口にマンションといっても戸数、階高、築年数等様々ですが、管理組合や理事長が抱える課題は共通なことも多く、「連絡会」では毎回活発な意見交換が行われます。

役員を輪番で選出するマンションも増えていますが、心の準備が十分できないまま就任された理事長もいるかもしれません。連絡会には長年にわたり管理組合役員を務めた、ベテラン理事長も参加しています。豊富な経験に裏打ちされた意見には、書籍やセミナー等では得られない内容も多く、特に新任の理事長には参考になることも多いはずですよ。

連絡会には理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方も出席できます。連絡会への参加は原則として登録が必要ですが、ご相談いただければ「お試し」のオブザーバー参加も可能です。参加ご希望の方はもちろん、参加について迷っている方もぜひ一度(公財)まちみらい千代田へご連絡ください。

### ○ご入会について

「千代田区マンション連絡会」は、管理組合の理事長名で登録をお願いします。会の趣旨に賛同いただき、理事会の承認のうえご入会ください。

(公財)まちみらい千代田のホームページに掲載されている申請書に、必要事項をご記入のうえ、理事長印を捺印し、郵送にてお申し込み下さい。会費は無料です。会員の個人情報は保護します。  
※政治活動・ビジネス活動・宗教活動は行うことができません。

## 4月1日、千代田区マンション管理計画認定制度がスタート この機会に、マンションの現在と未来を考えましょう

本紙第47号（令和3年3月31日発行）でご紹介をした、千代田区マンション管理計画認定制度が4月1日から実施されました。制度の詳細な説明等は、制度紹介のパンフレットや（公財）まちみらい千代田、千代田区のホームページ等に掲載されています。本号は新しい制度が設けられた背景や、マンションの取り組み方を中心に考えることにします。

### 1 重視される マンションの社会的な役割

国がこの制度を創設した背景には、分譲マンションのストック数が700万戸近くになり\*、個人住宅＝私有財産の集合体であると共に、都市生活を支える重要な社会基盤としての役割を担うようになったことがあります。

これまでマンション管理は、基本的には各マンションの管理組合の自主性、自発性に委ねられてきました。行政によるマンションへの支援は、標準管理規約作成、マンション管理士制度や管理会社登録制度等、管理組合活動を側面から支援するものでした。例えば、ほとんどのマンションが準拠している標準管理規約も、強制では無く、あくまでも「参考」という位置づけです。

\*令和3（2021年末時点）約685.9万戸（国土交通省調べ）

### 2 懸念される 管理不全マンションの増加

ところが、マンションの中には区分所有者の高齢化、賃貸化等により、役員のみならずなど、管理組合が機能不全に陥るところが見られるようになりました。

今後、高齢区分所有者と築年数が経過した建物が増える「マンション二つの老い」が進むと、管理不全状態のマンションが急増し、区分所有者の財産が損なわれ居住者の生活に支障が生じるだけでなく、周辺地域にとって危険な存在になることが懸念されます。

こうした状態になることを防ぐために、令和元（2020）年6月「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、区・市等の自治

体が、マンション管理適正化推進計画を策定し、管理状態に不安があるマンションに対し、指導、勧告を行うことと、管理状態の良いマンションの管理計画を認定することができるようになりました。これがマンション管理計画認定制度が誕生した背景です。（図参照）

### 3 管理組合は 「認定制度」にどう対応するか？

管理計画が自治体の認定を受けたマンションには、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローンの利子の軽減、大規模修繕工事等を実施した場合の固定資産税の減税等を受けることができるといった、メリットが用意されています。

また「認定制度」が普及することで、管理状態の良いマンションが、流通市場で高く評価されるようになることが期待されています。

しかし、認定を受けることは、それほど簡単なことではありません。認定の申請には管理組合の決議が必要ですが、認定基準をクリアすることも前提になります。認定基準は表の通りですが、よく見ると分かるように、多くのマンションに

とってハードルが高い項目もあります。

例えば、「災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行なっている」マンションは、現在のところ少ないと思います。また、長期修繕計画と修繕積立金に関する基準の中には、お金の問題が関係するだけにこれまで検討できず、これからも管理組合内の意見が、容易にまとまらないことが予想されるものもあります。（認定基準の太字の部分）

### 4 この機会にマンションの 管理の現状と未来を話しあう

管理計画認定制度の目的は、認定を受けるマンションが増えることだけではありません。高齢社会の進行等の社会の変化が想定される中で、多くのマンションで適正な管理が行われ、将来も良好な状態で維持できることが大きな目標です。

実際に認定を受けるかどうかは別にして、認定基準を参考に自分たちのマンションの現状について、管理組合で皆さんが話し合い、具体的

な方策を考えることが重要です。千代田区内のマンションはおおむね管理状態が良好ですから、指導や勧告の対象になるところは、ほとんど無いはずですが、将来のことは分かりません。現状をしっかりと把握し今後のことを考えましょう。

コロナ禍でおおよそ3年間、管理組合で時間をかけてマンションの将来のことを、じっくり話し合うことは、あまりなかったと思います。感染症法上の位置付けが、近く現在の2類からインフルエンザと同じ5類に変更される予定で、マスク着用も各人の判断に任せられるようになりました。

この機会に、管理計画認定制度にどう対応するか、具体的には管理規約、長期修繕計画、修繕積立金の金額、区分所有者・居住者名簿等について、どう考えるのか？あるいはマンションの将来をどうしたいのか？等々について管理組合の中で、率直な意見交換をすることが重要です。

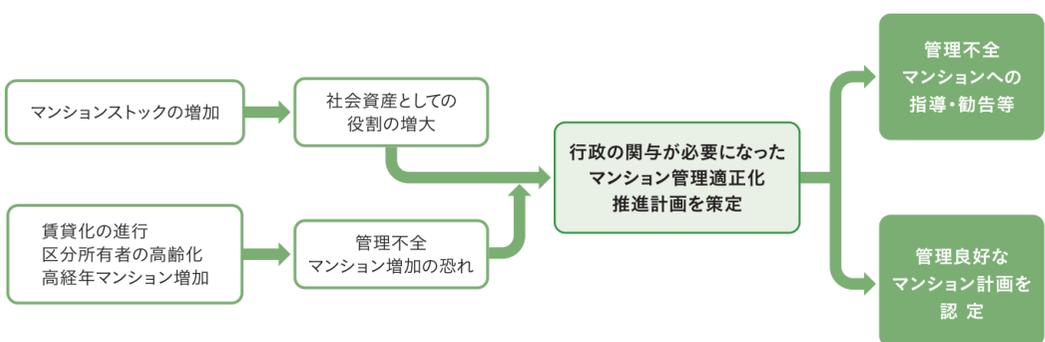
### 5 （公財）まちみらい千代田を、 ご活用ください

（公財）まちみらい千代田は、千代田区マンション管理認定制度の事務支援法人に指定されました。認定制度全般についてのご質問、認定申請についてのご相談、認定申請の受け付け等は、全て（公財）まちみらい千代田が行います。

新しい制度だけに分からないことが多いと思います。どんなことでも構いません。（公財）まちみらい千代田をご活用ください。

なお、千代田区内のマンションは申請にあたり、（公財）マンション管理センター等が実施している申請の「事前審査」は不要です。仮に「事前審査」を受けていても、改めて（公財）まちみらい千代田が審査を行います。

※申請手数料は「事前審査」の有無にかかわらず18,000円です。ご相談等は無料です。



（図）マンション管理計画認定制度等の概念

