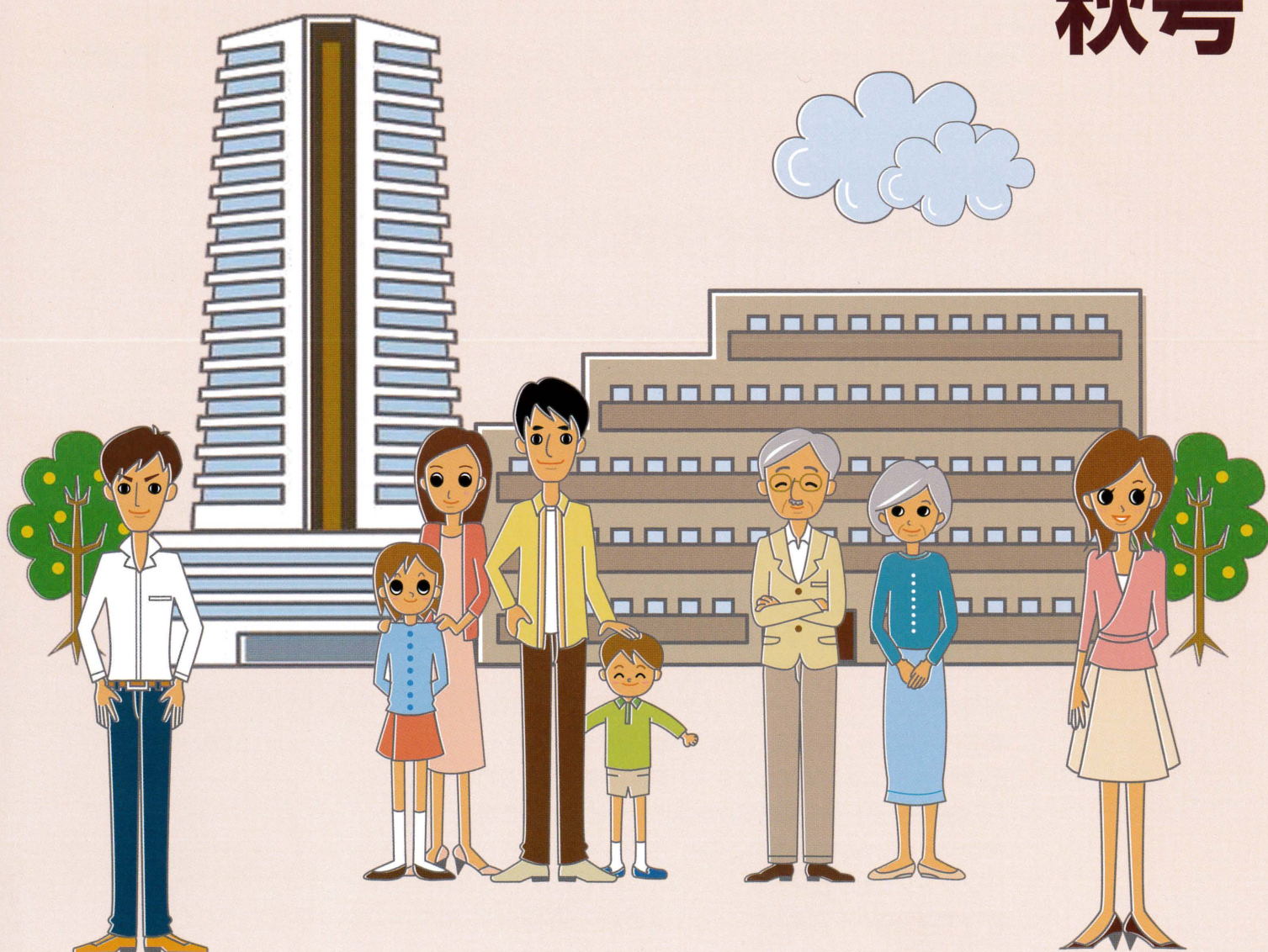


住宅金融支援機構 マンション情報BOX

2015
秋号



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)

<http://www.jhf.go.jp/>

メールマガジン
配信中

CONTENTS

はじめに 1

2 特集 1

マンション管理組合における資金運用について

株式会社優益FPオフィス代表取締役 佐藤益弘

16 特集 2

マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度

公益財団法人 マンション管理センター

インフォメーション

21 積立組合代表者さまあて各種送付物の送付先変更について

住宅金融支援機構

22 マンション再生協議会のご案内

マンション再生協議会

24 「住まいの管理手帳（マンション編）」のご案内

一般財団法人 住宅金融普及協会

情報コーナー

「マンションすまい・る債」に関するQ&A 25～35

「マンションすまい・る債」登録内容の変更届出書（元利金自動振込依頼書兼用）

チェックリスト（代表者変更編） 36

機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資条件のご案内 37～38

機構のマンション建替えに対する融資制度のご案内 39～44

（公財）マンション管理センターの債務保証業務とお知らせ 45

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内 46

マンションみらいネットのご案内 47

マンション管理サポートネット 48

お知らせ

マンション情報BOXバックナンバーの記事がホームページで閲覧できるようになりました。現在一部の記事のみですが、順次追加していく予定です。

マンション管理組合の皆さまの日頃のご活動にお役立ていただければ幸いです。

●URL <http://www.jhf.go.jp/member/smile/index.html>

（マンションすまい・る債積立管理組合専用ページ）

※機構のホームページからのリンクはありません。

東日本大震災により被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

住宅金融支援機構債券（マンション債券）積立制度（愛称：「マンションすまい・る債」）をご利用いただき、まことにありがとうございます。

このたび、「住宅金融支援機構マンション情報BOX」2015年秋号を発刊いたしましたのでお届けいたします。

この「住宅金融支援機構マンション情報BOX」は、マンションすまい・る債を積み立てていただいているマンション管理組合さまへの特典としてお届けしている情報誌です。

今号の特集は、平成27年5月31日と6月7日に開催しました『「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー』でご講演いただきました、株式会社優益FPオフィス佐藤益弘氏の『マンション管理組合における資金運用について』の概要についてご紹介しますとともに、平成27年に公益財団法人マンション管理センターが調査を行いました『マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度』について寄稿いただきました。

東日本大震災が発生してから4年が経ち、被災地では復興に向けて歩を進めていますが、いまだ大きな爪跡を残しています。また、首都直下地震、南海トラフ地震が発生した場合、大きな被害をもたらすと予測されており、防災対策・減災対策を進めていくことが重要となっています。

マンションに居住している皆さまが、安全・安心な暮らしをしていくためにはマンションの適正な維持・管理に努め、安全対策を進めていくことが重要です。その一つとして、計画的な修繕等が不可欠となります。今号が、お住まいのマンションの適正な維持管理や長く快適に住まい続けたいとお考えの管理組合さまのご検討などにお役に立てば幸いです。

「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正な管理をサポートするため、当機構が発行する債券です。

今後も「マンションすまい・る債」のご利用をよろしくお願い申し上げます。

平成27年11月
住宅金融支援機構

マンション管理・再生に役立つ情報を掲載。

「マンションすまい・る債」メールマガジン配信中！

登録していない方は、今すぐこちらから
積立管理組合専用ページ

URL <http://www.jhf.go.jp/member/smile/index.html>

メールマガジン登録画面へ

特集 1

マンション管理組合における資金運用について ～2015年5月31日(大阪)及び6月7日(東京)の講演議事録～

株式会社優益FPオフィス 佐藤 益弘

本特集は、2015年5月31日(大阪)と6月7日(東京)に住宅金融支援機構主催で行われた講演会の議事録を基に編集しています。

はじめに

きょうは、「マンション管理組合における“資金”運用について」というテーマでお話しさせていただきます。よろしくお願いします。

「資金運用について」ということで、多少、踏み込んだ話もさせていただきますし、表現が難しい部分もあるので、小難しく感じるかもしれません。また、大変申し訳ないのですが、著作権などの関係で、皆さんに全ての資料をお出しできていません。資料として出せてないものでも画面には映し出します。時間の関係もあり、ポイントを整理してお伝えさせていただきますので、よろしくお願いします。

「健康管理とマンション管理」

実は、私がFPとして開業したのがもう15年前。デビュー講演が2001年9月20日、この会場でした。また、テーマも「マンション管理組合の資産管理≡ペイオフ対策」ということで今回とほぼ同じテーマでした(笑)。15年の時を経て、奇しくも同じようなテーマをお話しさせて頂くのも何かのご縁です。そこで、まずはその時に使わせていただいた最初の画面を見ていただきたいと思います。

実は、「健康管理とマンション」を比較した場合、

似ているところが結構あるわけです。

例えば、私たち日本人は世界一の長寿ですね。実際に男性は78歳、女性は87歳前後ぐらいで、記録更新中です。いろいろ理由はあると思いますが、理由の1つは“しっかり健康管理ができてる”からなんでしょう。

具体的にどういう風に管理できているかといったら、みなさん、毎日、食べるものや運動など何かしら気を使っているでしょう？ また、医療技術自体も発展している。ただ、私たちは資本主義社会に生きているわけですから、良いも悪いもそのベースになるお金が大事なわけで、この準備も健康保険などの公的な仕組みによりできているわけです。ただ、最近、健康保険など社会保険制度が、「大丈夫かなあ？」ということで、崩れかけているっていう現実もあるので心配ですね。いずれにしろ、「しっかりお金を使えるから、しっかり維持管理ができてい」と言えるわけです。

ですから、マンションも先ず第一に「しっかり管理していこう」という気持ちを持たないとできないわけです。ただ、そもそもマンション管理組合さんは合議体です。だから、物事を決して1人では決められない。仮に1人で決めて、何かトラブルがあったとき、責任を取らなくてはいけないわけです。違った言い方をすると「責任をどうするかということを決めないと、物事を決められない集団なんです。ですから、まず、ルールを決めましょう。実はこれが15年前にお伝えしたメッセージでした。

それで、この15年経ってどうだったかという、

国土交通省(旧建設省)が、「総会で、資金管理のことを取り決めましょう」というマンション管理組合の標準管理規約を出して頂きましたし、一定の進捗があったと感じています。ただ、大変申し訳ないのですが悪い方向に進んでしまったこともあるわけです。

実際、日本の全体の住宅の高齢化問題——実は、高齢化問題は、私たち日本人だけではなくマンションも進んでいる、という話が、国土交通省のデータを見ると解ります。現状、去年の末のデータは出ていないですが、おとし(2014年)のデータで、マンションのストックが601万戸。この600万戸のうち、実は、旧耐震のものが23%、全体の4分の1もあります。5年後に30年以上になるマンションが33%。10年後に30年以上になるマンション、つまり、今、築20年のマンションが46%という状況です。ですから、今後もどんどん高齢化が進んでいくってことなんですね。

ちなみに、日本人で「高齢化社会」と言われていますが、総人口に占める割合が7%の社会です。今、日本人は23%。だから、「超高齢化社会」なんですね。こうなると社会的にもいろんな問題が待ったなしで吹き出してくるし、事実そうなっている状態ですよ？

このような中で、日本の住宅の平均使用年数はどれぐらいかというと、日本人の寿命は世界一だけれども、「すごく低い(27年)≡短命ですね」っていうデータが出ているわけです。ただ、このデータは木造もひっくるめての数値です。マンションだけで考えるとどうかというと、今年の3月に国土交通省が、「鉄筋コンクリートで何年くらい保ちそうか？」ということで築18年前後のマンションの耐用年数に関するデータを取りました。ちょっと専門的ですが、マンション≡鉄筋コンクリートが錆びるというのはどういうことか。コンクリートはアルカリ性で、鉄筋コンクリートはその中に鉄組みが入っている状態です。鉄は酸性になると錆びるわけですから、コンクリートがアルカリ性ならば本来は錆びないという

カラクリです。ところが、コンクリートが酸性雨などで中性化すると、当然に錆びやすくなります。

データ数自体は24件とちょっと少ないのですが、100年で4分の1が影響を受ける、つまり、駄目になってしまうのではないかという結果になっています。逆に言うと、4分の3は、普通に維持管理できれば、大丈夫だということです。ですから、国としても、「しっかり維持管理してください」という施策を打ち出しているのです。

実は、これから数年でマンション管理はどうなるか、5年、10年、どういう方向になるか、国は「こういうふうにしたい」というマスタープランを既に考えている。その通り、世の中が変わるかどうかはわかりませんが、少なくとも、そういう予算を組んで、政策を立て、実行していくわけです。ですから、事前にどうなりそうかという予測もできますし、事前に準備しておくのは悪いことではないと思います。

はっきり言います。21世紀に入ってから15年を経て、良い悪いではなく、この国は格差社会に入ってしまったんです。ということは、全員が「良い」と認識できる時代ではなくなっていました。つまり、隣のマンションが良いなら、自分のマンションも良いかといったら、「必ずしもそうではない」ということです。嫌が上でも隣近所で比較されてしまうのです。どうせ比較されるのなら、しっかりと良いほうに評価されたほうがいいに決まっています。維持管理状態は、見えてしまいますから、特に差が付くポイントだと思います。

話を戻します。なぜ、こうも健康管理とマンション管理が違うのでしょうか？ 私も実務をやっているのですが、両方とも「一度壊れるとなかなか元に戻せない」んですよ。やはり、両方ともしっかりと維持管理していくには、それ相応の知識と知恵、そして、お金が必要です。

私の本業はファイナンシャルプランナー(FP)です。個々人のお金の維持管理のサポートをさせて頂くお仕事なのですが、人生を送る上で重要なのは、心の健康、体の健康、お金の健康のバランスです。

とくに「この様に生活したい」という心の健康、その基盤である「体の健康」が大切です。ただ、これらの健康を害してしまうと、お金の健康に結果が出てきます。例えば、体の健康を害すると、当然、お金も掛かり、お金の健康を害してしまう。お金の健康って、あくまで、目に見えるモノサシなんですね。ですから、ご相談をお受けすると、だいたい心か体のどちらかの健康に問題が起きているわけです。違う言い方をすると、お金がしっかりと維持管理できていると、すぐに対応ができるし、お金の健康状態がズタズタだと、対応ができなくなるわけです。

例えば、これを個々人ではなく、マンションに置き換えましょう。どうなるかというのと、「コミュニティ」が心の健康、「修繕計画」が体の健康、そして「資金運用」はお金の健康という話になります。コミュニティ…「みんなでどういうふうに生活するの？」という話です。ただ、“心、ハート” だけだと具体的な活動はできないですから、「じゃあ、具体的にどういうふうに修繕やってくの？」と“体”のことを考えるわけです。もちろん、修繕には個人対応の修繕もあれば、マンション全体の修繕もあるわけですが、マンション全体の修繕がうまくいってなかったら、一個人の修繕は無意味になりかねない。ただ、実際に行動を起こすために必要なのが良いも悪いも“お金”というわけなんです。

修繕する目的は、やっぱりコミュニティの維持や円滑化ですし、その手段が資金運用です。目的と手段を取り違えないようにしましょう。ですから、そういう意味でも、やはり、しっかりとした長期修繕計画が組めているのか？ 理想論として組めているのではなくて、実現可能な計画になっているかどうかが大事なわけです。

「運用しなければいけない理由1～世の中が変化している！」

世の中がやっぱり常に変化している訳ですね。今までどおりに変わらずやっていたら何の問題もな

くうまくいくかというところではない。世の中、常に変化しているわけですから、それまで上手くいっていた行動をしたからと言って上手くいく保証なんて、何もないわけです。答えが変わってくるっていうことは、往々にあると思います。特に、21世紀に入ってから、それまでの世の中のルールが大きく変わってしまったのですから、行動や対応も変えないといけないということなんですよ。

これは、以前お話しさせていただいた九州ラーメン有名店の社長さんから伺ったお話なんですが、そのラーメン屋さんの味は世の中で常に「おいしい」と言われるために気付かないように「変えてる」と言われたわけです。ビックリしました。「変わらないために、変えるんだ」と言われ、ドキッとしたのを覚えています。「常に世の中のモノサシが変わる以上、それに合わせて変えています」と…。ある意味、真理ですね。そのとおりだと思うんですよ。だから、常に何をしていくのか？ 考え&確認し、変わっていかなくちゃいけない、ということです。

「運用しなければいけない理由2～政府の施策の変化！」

政府の施策自体も時代と共に変わってきています。良く、世の中の動きは「風」に例えられますよね。仮にマンション管理組合がヨットだとしたら、ある方向に進みたいって思ったら、目標設定がちゃんと定められてなかったら、目的地にはとても到着しないわけです。目標が決まってる前提で、進みながら風がコロコロ変わるわけですよ。横風が吹くときもあれば、逆風のときもある。また、無風の時もあれば暴風雨の時もあるわけです。できれば、順風をうまく掴んで進めるのがBESTなわけですよ。そうであれば、世の中の動きの中で、政府の施策というのは、この「風」のようなモノで、どういうふうに世の中を動かしていきたいかっていう話な訳です。では、政府の施策がどういう動きがなってくるのかってというのは、実は情報がオープンになっている

以上、ある程度の内容は確認できるんですね。ですから、今日はここ数年の流れについてお伝えしたいと思います。

「運用しなければいけない理由3～経済状況の変化！」

実際に資金を運用しようと思ったときには、個別商品の特徴とか知識が必要になります。ここは簡単にそのご説明をさせていただきます。最後に「お金の健康を維持管理しよう！」「運用商品の特徴を理解しよう！」というお話になります。

このまま、数年を経ると、マンション(管理組合さん)で格差が広がる…つまり、良いも悪いもマンション(管理組合)単位で資産価値の差が付いてしまいますと思いますよ。同じエリア内でもそうですが、きっと、エリアごとで差が付くので、例えば、今、空き家がクローズアップされていますよね？ 空き家は、元々、個別の…個人の問題です。ただ、放っておくと地域の問題になって、その地域全体に悪影響を及ぼすから、何とかしようという話になっているわけです。法規制をしないといけない、ギリギリのところなんですね。

マンションについても、先程お伝えした通り、老朽化の問題があり、数年先に建て替えの話が大きくクローズアップされそうなのです。そうであれば、今のうちから考えておいた方が良いですよ。ある意味、今日、お集まりのみなさんは、先行して情報を仕入れているということになるわけですね(笑)。

今日は住宅金融支援機構さん主催のセミナーですから、僕もおかしなコトは言えないんですよ(笑)。「正しい」「真実だ」と思っていることしかお話しできないわけです。そういう意味では、運用に関しては、しっかり目的が果たせること、まあ確実までは言わなくとも、安全で信頼感がおける金融商品で運用するのが一番だ、と感じます。先程お伝えしたとおり、「どうしてその商品を選んだのか？」、結果的に失敗したときに、理事なら責任を取らなければ

いけない訳です。

詳しくは後ほどお伝えしますが、例えば、2000年から住宅金融支援機構が発行している「すまい・る債」と言う商品は、マンション管理組合向けに作られた信頼をおける、しっかりした金融商品です。

では、まず、「運用しなければいけない理由」についてさせていただきます。1つ目は、「社会が変化している」ということです。具体的には徐々に社会を構成している世帯が変わっているんですね。35年前(1980年)は「子どもと夫婦」が最も多かったのですが、今から10年前(2010年)に「独身」と「子どもと夫婦」が拮抗し、現在(2015年)は「独身」が主流派です(笑)。

だから、2010年頃から、それまで独身女性が入りづらかった吉野家(牛丼)等に入りやすくなった様な気がします。データで見ても明らかなんですが、この様に世の中の動きは…自分たちが自然に感じられるので、予測はできるんですよ。

ちなみに、現在(2015年)はどうかというと独身の方が多数派です。これから、2050年までみたときに、更に独身の方の割合が増える予定です。ですから、マンションも、住んでいる住民のみなさんも、例えば、今、「3人で住んでいる」「4人で住んでいる」という方が、2人になり、1人になり…という状況になると思われます。人数が少なくなるだけでなく、高齢化も進むので、きっと、管理自体のやり方も変わってくるでしょうね。ですから、既に管理組合っていう組織が機能していないのであれば、第三者管理という方法もありだと思っています。

実際に、世帯の4割がもう高齢者のいる世帯です。高齢者っていうのは、65歳以上の方のことで、WHOで定義されています。しかも、その高齢者のいる世帯の4分の1が単身者です。よろしいですか？ 実際、高齢者の方に必要な設備がある住宅が初めて半数を超えています。

余談ですが、総務省統計局が行っている「住宅・土地統計調査」というのは、「国勢調査」同様、基幹統計調査と言って、統計法で指定された最も重要

な統計・統計調査になります。つまり、今後の政府の施策に大きな反映を与える重要な調査なのです。

一昨年、平成25年に不動産の基幹調査であるこの「住宅・土地統計調査」が行われ、その結果が公表されています。話題になったのが、空き家率13.5%というショッキングなデータです。専門家の先生や経済評論家等は、このようなデータを見て、「こうなるのではないか？」というコメントを出される訳です。

5年前の平成20年が22.7、平成25年が26.5と、高齢者・単身者世帯がぐんぐん増えています。さらに今後、加速度的に増加することは容易に予測できます。そうすると、高齢者や単身者世帯の方々が住みやすいような社会にしなければならないということです。今年、団塊の世代の方たちが65歳になり、年金をもらえる年齢になります。急激に人数が増えてくるわけです。そうすると、年金支給がかなり厳しくなっている。そのうち、公的な医療保険や介護保険も厳しさが増すでしょう。

そのような状況の中で、マンションをどういうふうに維持管理していこう、という話も考えていかなければいけないということです。

資金管理は2つの手法がある

資金管理には「+（プラス）の運用を増やす」という方法と、「-（マイナス）の運用を減らす」という2つの方法があります。実は、-の運用を減らす方が確実なのです。最近、+の運用がなかなか増えないという状況下で、管理組合として安全で確実な運用をしていくのが大事だと思います。

空き家率も増えています。今後、高齢者の単身者世帯が増えてきたときに、相続で引き続き住んでくれる方がいればいいのですが、人口自体が減っているわけですから予想しづらい。ただ、良いマンションだったならば住んでもらえると思うのです。逆のいい方をするとそうでなかったら、住んでもらえないわけです。

空き家になると、滞納の問題や管理不備などの問題になってくる可能性が高いわけです。だから、自分のマンションはどうなるのかという予測は、どうの方が住んでいるか、何歳で、家族構成がどうか、などが確認できれば、ある程度できるわけです。

ちなみに、平成以降に建てられた住宅は、今、半分程度です。今年は平成27年ですから、新しめとは言わないですけど、一戸建ても含めて、割合しつかりとした住宅が多い様な気がします。建物の善し悪しを判断する最低限の基準は、現時点では、耐震性だと思います。今から35年ぐらい前(1981年)に、旧耐震と新耐震の1つの基軸があって、実際に阪神大震災の時には新耐震のほうが悪れなかったと言うニュースは耳にしたことがあると思います。

ただ、2000年に建築基準法を改正し、更に耐震基準を強化しています。建築士のみなさんや不動産業者の中では既に常識になっているのですが、実はこの1981年～2000年に建てられた建物は、耐震基準上グレーゾーンなのです。日本人は日当たり良好な環境を好みます。つまり、このグレーゾーン建物は南側開口部の耐震性が弱いと言われています。実際に耐震診断をしてみると、×点が付くケースもある。ですから、ちょっとお金はかかりますが、もし、みなさんがお住まいのマンションで耐震診断をされていない場合、早めにされたほうがいいと思います。なぜかという、空き家問題で、今後、「特定空き家」に認定されると、住宅とは認定されなくなり、固定資産税などの税金が高くなります。国の本音としては、できるだけ早く耐震基準を満たして欲しいはずですから、耐震の基準を満たしていなかったら、特定空き家にしようか、という話も実際に出ている。今後、景気対策やもろもろの安全対策を考えた場合、そうなるのかもしれない。

そうすると、新耐震基準を満たしている建物は、全体の4分の3程度あることになっています。この新耐震基準というのは、1981年・昭和56年に改正したのですが、先程お話ししたとおり、グレーゾーンが実は割合として半分ぐらいあるのです。つまり、

国が望んでいる耐震基準を満たした真っ白な建物は全体の4分の1程度なのです。だから、このグレーゾーンに入っている建物は、先程言った、心の健康、体の健康、お金の健康の中で、体の健康に関しては、ちょっとチェックをする必要があるのかもしれないということです。

先程、マンションのストック数をお話ししましたが、2000年末現在までのマンションが400万戸弱あるのです。つまり、マンションだけ考えると、実に全体の64%が耐震基準は大丈夫かと言う建物な訳です。是非、この耐震基準ぐらいは事前にしっかり調べて頂きたいと思います。

住宅政策の転換期

最近では地震だけでなく噴火や豪雨など自然災害に伴う被害も大きく多いので、政府も建前だけでは済まされないということになります。

また、政府は住宅政策の転換を図っています。実は既に2006年に「住生活基本法」という法律ができて、それまでは住宅不足を補うため、住宅を量的に増やしていこうという施策でした。ところが2005年に日本の人口が減少していくことが確実になった段階で、住宅政策を質重視に変えましょうという話になったわけです。住生活基本法を作った後、いろんな政策目標を作り、対応したんですね。例えば、当時の中古住宅の流通割合13%を23%に2016年まで(10年間)に引き上げるなど…。結論どうだったのか？という直近でも13%の水準なのです。

また、年金収入をメインにしている高齢者の方の家計は、財源の関係もあり、物価に対して相対的に減少するコトが確実ですから、今後、より厳しくなるでしょう。そうなったときに手持ちの自宅をお金に換えづらいと困ってしまいます。現在、自宅＝中古住宅が売ったり、貸したりしようと思ったときに、それが中々しづらい状況であるわけです。

いろんな施策を打ってきた中で、「日本再興戦略(JAPAN is BACK)」っていう施策を聞いたこと、

ある方、いらっしゃいます？ 手を挙げてもらっていいですか？ では、「わからない。」「知らない」っていう方は、いかがですか？

ありがとうございます。「知らない」という方が圧倒的ですね(笑)。では、「三本の矢」って言ったらわかります？

そうなんです。これがアベノミクスの正式名称です。日本にいる外国人の方に「JAPAN is BACK」って知っていますかと聞いたら、「当然、知っているよ」って言われてしまいます(笑)。

皆さん、読んだこと…ありますか？ とても分厚い資料です。読むと、実は2030年までの超長期的で野心的な国家戦略です。もちろん、その中に数年間の短期的な戦略と、2020年までの中期的な戦略と、それ以降の長期戦略と時系列でしっかり書いてあるのです。何が言いたいかと、僕が安倍さんのことを好きか嫌いかは兎も角、既に政府はこの方針で動いているということです。

日本“再興”戦略ですよ。個人的には1回ダメになってしまった！と認めてしまったことが最もすごいことだと思っています。

いろいろなことが書いてあるのですが、不動産関連の事柄で印象的なのが、立地競争力という話があります。もちろんアジアとか他の国との競争の中の話もありますが、面白いのは、「都市の競争力の強化」ということで国内に関する事柄も書いてあります。最近、「地方公共団体が減るのではないか？」という話が出てきました。個人的な意見ですが、人口が減っていくわけですし、実際にこのままいくと3分の1ぐらいは要らなくなっちゃうんだろなあと感じています。その1つの象徴的な動きとして「ふるさと納税」もその一環でやっている様な気がします。競争原理＝市場原理を利用して、個々の自治体の力で「収入を確保しなさい」と言っているような気がします。

いずれにしても、空き家対策や定住化促進策などを通じて都市間競争＝地域の競争は進んでいます。ですから、マンションも他人事ではないのです。み

なさんがお住まいのマンションがどの自治体にあるのか？ どのようなマンション管理をしているのか？

ある意味、みなさんのマンションがとっても管理をして、良い住環境を維持していると、その地域も活性化するということもあるわけですね。

例えば、すごく片田舎にあるラーメン屋さんなんだけどとても有名なお店で繁盛していると、結構、マスコミの方々に取り沙汰されていますよね。そのお店がブランドになり、地域活性を図っているという例も出始めてきました。

このラーメン屋さんをマンションに置き換えてみてください。1戸建て住宅一軒だけだと難しいかもしれませんが、何世帯もあるマンションなら波及力が違う。場合によっては、自治体などを巻き込んで提携してやってくってという話は出てくるんだと思います。ただ、小さい事柄1つずつコツコツが大事なんですね。

国が大きな課題として上げているのが、この「住宅投資額の累積より住宅資産額が大きく目減りしているという事実です。実際に住宅に使った金額に対して、いくら資産価値が残っているか？ということなのですが…900兆円ぐらい使っているのに対して、実際に残っている価値は350兆…つまり、550兆円ぐらいが消えているという話です。550兆円と言えば、日本の1年間のGDPとほぼ同格ですよ。とても大きな金額で、政府も無視できず、これを何とかしたいということで、数年前から動いているわけです。

先程もお伝えしましたが、私が15年程前にこの場に立ったときに、何を言ったかという、「これから土地が上がりますよ」と言ったのです。実際に上がりました。なぜ、解ったのか？ 景気がよくなると知っていたから…そんなことはありません。実は、その時点で土地の価格を決める土地の不動産鑑定評価基準＝算定ルールが変わっていました。新しいルールを適用すると、大都市部…特に東京エリアは土地の価格が上がるのは簡単に予測できたのです。ですから宣言しました。

今回も宣言させていただきます。もう昨年9月にルールが変わりました(笑)。実は、マンションはもう少し先だと思いますが、木造1戸建て住宅の不動産鑑定評価基準が変わったのです。不動産鑑定評価基準ってというのは、その建物が幾らになるかっていう基準を9月に変えています。

建物＝木造1戸建て住宅の鑑定評価が上がるということは、固定資産税評価額も上がるということです。つまり、固定資産税など不動産関連の税金が上がる可能性が高いということです。今年2015年は鑑定評価の年でしたからすぐには上がらないと思いますが、このルールが予定通り動けば、確実に上がってしまいます。政府もいろんな理由で不動産価格を上げたいんだと感じています。もちろん、この情報は公官庁のHPなどで公開されています。ただ、なぜか？ こういう情報は、マスコミは取り上げてくれないから、中々私たちの下に伝わってきませんよね。不思議です(笑)。

今年7月に公表する予定で、不動産業者(宅建業者)さんが「幾らで売れますか？」と窓口に来たお客さまに対して示す価格を算出するための「価格査定マニュアル」を改定しています。これがきっかけではないのですが、不動産業者さんを取り巻く環境も徐々に変わってくる予定です。例えば、去年まで「宅地建物取引主任者」という資格でしたけど、今年の4月から「宅地建物取引士」という名称に変わりましたよね。格好いいですね。ただ、格好いいだけじゃないですね。これから、中古住宅の取引…特に売買を増やそうとしているわけですよ。そうすると、売買取引に関する事件や事故が多くなると予想しているわけです。今までは新築中心の売買取引でしたからあまり不良品を対象にすることはなかったわけです。ところが、中古住宅だと不良品を売り買いしてしまう可能性が高くなるわけです。だから、そのために、いろんな準備をしているわけです。

住宅に関しては、元々、スクラップ＆ビルド＝新築中心の施策を打っていたわけですが、環境問題や人口減少社会になったことで、今後は、中古住宅を

活かす…つまり、立地の良い住宅に関してはリフォームなどして長く使ってくださいという施策に変わっているわけです。そうすると、そういう方向性に向く対応できるマンションとそうじゃないマンションで差が付いてしまうって、わかりますよね？ ただ、その気持ちがあっても、そのような状況に備えていないと…お金がないと何もできないという状況になってしまうわけです。

政府の中古住宅に関する施策の重点ポイント

先ず、中古住宅を売買したり、賃貸に出そうと思ったときに、やっぱり気になるのが、「質」に対する不安です。それに対しては、インスペクションという事前に調査するような制度や物件の価格などしっかりとした情報提供。後、万が一の場合の瑕疵保険などの充実が示されています。

次に、中古住宅の適切な評価をする際にときに、しっかりした建物はどのようなモノか？という評価基準を出すのももちろんですが、例えば、すまい・る債を購入しているマンション管理組合であれば、マンション管理センターさんでいつ、どういうリフォームを幾らでやったかという記録が残っている＝レコードキーピングされていると安心ですよ。個別の住宅でも同じような「住宅履歴情報」を蓄積する仕組みを作ろうとしています。1つ直ぐに確認できることとすれば…実は、かなり古いマンションだと、施工図など図面がないマンションがあります。地図がないと、地図を作るところから始めなきゃいけないんです。お金や時間が掛かり、大変です。ですから、まず、あるかどうか？そして何処にあるか？は確認してくださいね。そして、先程お伝えした「建物の評価手法の構築」というお話しがあります。繰り返しになりますが、建物評価(額)を上げていく方向に動いています。

そして、3番目に「流通の担い手の強化」ということで、中古住宅中心の取引体系になる中で、宅建業者さんも他の専門家と連携し、円滑に中古住宅の

流通ができるようなワンストップサービスができるような体制に変更してくださいという流れに進んでいます。

最後に、中古住宅を活用するという話です。この中で、「リバースモーゲージの普及」と書いてあるのですが…聞いたことある方、どれくらいいらっしゃる？ 詳しい話は時間の関係で割愛しますが、実は昔からある金融商品なのですが、その特性から中々普及していません。そのような商品化ということ…今、持っている自宅を担保にお金を借りて、亡くなったら、その自宅を売って、借金をチャラにするという手法のローンです。貸し出す金融機関の貸倒れリスクが高いので、なかなか普及しないのですが、欧米ではそこそこ普及しているようですし、超高齢社会が迫り来る中、政府も必要不可欠な制度だと言う認識を持っているようです。この普及に大きな役割を果たすのが、恐らく住宅金融支援機構さんだと思います。予算の中でも重要な担い手として位置づけられていますし、見ていてください。ここ数年でクローズアップされる分野だと思いますよ。また、連動する形で高齢者の方の住み替え促進ですね。先程お伝えしたとおり、高齢者の方の家計収支が悪化しつつあるわけですが、高齢者の方は自宅を持っているケースが多いので、自宅を売ったり貸したりしやすくしようというお話です。

もう少し詳しく個々を見ていきましょう。まず、「インスペクション」についてです。「インスペクション」とは、売り買いしようと思ったときに、事前に、対象物件についてちゃんと調査をしようという仕組みになります。

個別の状況調査が終わり、住宅リフォームをしていこうと思ったときに、問題になるのが…みなさんご承知おきのとおり、数年前にリフォーム業者の不正工事に関する事故というか事件があったわけ。どの業界にも悪徳業者がいますし、致し方がないかもしれませんが…かなり問題になったわけです。それに対してどのような施策を打っているか、というと…これは知っておくとお得ですよ。昨年9月に、国土

交通省は、すでに「住宅リフォーム事業者団体登録制度」という制度を設けています。どういう制度かというと、個々のリフォーム業者さんを対象にするのではなく、多くのリフォーム業者を束ねている業界団体が幾つかあります。その業界団体さんを国土交通省が「大丈夫」と認定する制度です。自主規制などもあり、万が一事件があっても業界団体内でしっかり対応できるという認定をする制度です。自助努力をうまく利用して認定制度を作ったと言うことでしょうか？

ホームページもありますから、大規模周旋工事などを行う際には、ぜひ、ご確認ください。このように国土交通省は、2020年に現在の中古住宅の流通市場やリフォーム市場の倍増を目指し、「長期優良住宅化リフォーム」などの施策を推進するよう予算を付け対応しています。

「住宅ストックファイル制度」は、先程お伝えした通り、修繕やリフォーム工事を行った際に、その記録をしっかりと残しておくという制度を構築しています。既にもう一昨年ぐらいから予算を組んで対応しているんですね。具体的には、一昨年、基本構想を作り、昨年、プロトタイプシステムを構築しました。

「住宅ストックファイル制度」は、先程お伝えした通り、修繕やリフォーム工事を行った際に、その記録をしっかりと残しておくという制度を構築しています。既にもう一昨年ぐらいから予算を組んで対応しているんですね。具体的には、一昨年、基本構想を作り、昨年、プロトタイプシステムを構築しました。

実は、昨年も横浜市にて試行しているんですが、今年2015年、昨年できたプロトタイプシステムを行政の一部にて試行し始めている段階です。恐らく、2016年に本格的なシステムを構築して、今から3年後の平成30年(2018年)にはこのシステムを稼働させたいと考えているようです。

そのときに慌てて対応するよりも、例えば一歩先読みして、今のうちに、マンション全体で今までのような工事をやってきたのか？もう一度確認するぐらいはやっておくだけで資産価値を維持できるような気がします。一歩先に行動するだけで他のマンションと差別化できるのであれば簡単です。

さて、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」という資料が今年の3月に出ているのですが、この資料は極めて重要です。これから最低でも2～3年ぐらいの住宅の施策の具体的な動きが書いてある、

つまり、国土交通省が明確にしてくれています。70ページぐらいの報告書なので、是非、お時間のある方は、インターネットやスマホなどで確認していただくと良いと思います。

その中で、「住宅の維持管理の有無によるライフサイクルコスト」と言うことも書いてあります。計画的にちゃんとお金を使って維持管理した場合とそうではなく必要なときだけ応急対応などで管理した場合で、総トータルとしてどちらのほうが安く済むか？ということを試算しています。結論を申し上げると、計画的にお金を使って適切に管理をしたほうが「安く済む」というデータが出ています。

実際の所は個別のマンションにより状況が異なるので、必ずと言うことではないとは思いますが少なくとも、国はこのプランを前提に施策を行っていくということなのでしょう。だから、みなさんに「適正に維持管理してくださいね」とアナウンスメントしているわけです。実は、FPとして家計管理のお手伝いをしていると同じ事が言えて、計画的に対応していると、結果的にライフサイクルコストの低減につながります。

お金って、常にあるわけじゃないじゃないですか？

特に高齢者の方が経済的な事情で「移り住もう」という方も今後は出てくるのだと思います。そんな場合、今、高齢者世帯が住んでいる広々とした郊外にある一戸建て住宅に若い子育て世帯の方に移り住んでもらうのがベストなわけです。具体的には、高齢者の方に自宅を売ってもらうか、貸してもらうかして…。ただ、先程お伝えした通り、中々それが難しいという話の中で、国の予算で、この経済的な部分をファイナンシャルプランナー(FP)に対応して貰おうじゃないか？という施策が打たれ始めました。ですから、今日はマンション管理組合さん向けの講演会なのですが、私が出てきているのかもしれませんが(笑)。

例えば、皆さんがお住まいのマンションに年配者の方がいて、健康上の問題からこれから高齢者施設に入らなくてはいけない、という方は増えてくるで

しょう。その時に嫌が上でも経済的な問題が吹き出します。できればそうなる前にファイナンシャルプランナー(FP)を使って、事前に相談などを受けてもらうということは大事だと思います。ただ、ファイナンシャルプランナー(FP)もたくさんの方がいます。全てのファイナンシャルプランナー(FP)がやれるわけではないのです。是非、ファイナンシャルプランナー(FP)でも、どこから認定を受けているのか？何が専門分野か？どんな実績があるのか？くらいは確認されると良いと思います。

次に3つ目の運用しなければいけない理由として「経済状況の変化」についてお話ししたいと思います。

先ず景気のパロメーターとして出てくるのが株式市場です。株価は期待感もあり、世の中の動き＝景気を半年程度先行すると言われている経済データですが、景気の回復基調からここ数年はすごく上がっています。今回の講演もそうですが、こういう状況のときには、結構、資産運用系の講演が多いわけです。ただ、株価が下がっているときや停滞しているときこそ、時間もたっぷりあるので、しっかり学んで欲しいと感じています。

正しい対応をするには3つ段階がある

まずは、正しい知識を持っていなければいけない。自分のフィルターをきれいにしておくということです。そして、正しい情報を得なければいけない。最後に、正しくその知識や情報を使って認識しなければいけない。そして、その認識に基づき正しく行動する。行動するにしてもしないにしても、あるタイミングで必ず決断をする必要があります。

良い結果になるか悪い結果になるか解りませんから、この決断することがとても怖いわけです。ただ、それをしないと何も始まらないのは事実です。

例えば、景気などいくら周りの状況が良くても、自分のマンションにとって状況が悪かったり、できる状況でなかったら、やるべきではないというもの一つ的答案です。

実際にあったケースなのですが、修繕工事をしようという決議をした管理組合さんがありました。教科書的には今後の物価上昇などのことを考えると正しい選択だったとも思います。ただ、私は顧問として反対したのです。なぜなら、50戸程度のマンションだったのですけども、そのうち10世帯が家計的に厳しく、一時金を捻出するのが難しい状況でした。つまり、売却して転居してしまう可能性が高かったのです。個別事情を考えれば、できれば半年～1年程度時間的な猶予をもらいたかったのですが…、結果的に修繕工事を実施するという決議がされました。

それでどうなったかという、そのうちの5戸が投げ売りに近い価格で売却されてしまったのです。1～2戸だったら、イレギュラーかもしれませんが50戸のうちの5戸…全体の10%です。結果的にそのマンション全体の資産価値が下がってしまったのです。そして、当然、その周辺のマンション価格にも悪い影響が出ました。周りのマンションの資産価値も連動して下がってしまったのです。こうなるとそのマンションだけの問題ではなくなってしまいます。空き家問題と一緒に地域の問題に発展するわけです。

ですから、世間一般としてそうした方が良いという選択であっても個別のケースに当てはめるとそうしない方が良い。ただ、そうしないことで何かしらのデメリットも生じるので、そうすることで将来的にどのような対応が迫られるのか？予測をしておく事が大事です。ぜひ、身の丈に合った判断をして、考えてみましょう。

次に、世の中に出回っているお金の量＝通貨供給量について見ていきましょう。この通貨流通量が大きければ景気が良いし、そうでなければ景気が悪いというバロメーターにもなっています。このデータはかなり話題になっています。ここ数年は異次元的な量的緩和によりグーッと伸びてきていますが、最近は落ち着いています。

そして、物の値段＝物価です。やっぱり消費税が上がる直前にバブルが起きて、その後沈黙化するという動きになるのは解りますね。過去大きな改訂を

3回行っていますが、例外なくそう下動きをしています。いわゆる消費者物価に近い数値(企業向けサービス価格指数)と、昔、「卸売物価」って言っていた企業物価指数を比較すると、前者の方が、動きが激しいのがわかります。特にリーマンショックのときに急激に乱高下しています。現在は、原油など燃料費が下がっているので落ち着いていますが、生鮮食料品など生活に必要なモノは値上がりが続いています。

ものごとを俯瞰(フカン)して全体的に捉えるのも大事ですが、個別に確認することも忘れないようにしましょう。

最後に、金利についてです。金利は、長期金利と短期金利があります。通常、長期金利のほうが短期金利よりも高くなるのですが、ここ2年近くはずっと長期金利の方が短期金利よりも低い状態が続いている…ちょっとイレギュラーな状況です。ある意味、政府が特に短期金利を低めに誘導しているという話なのです。この状態がずっと続けられれば良いのですが、長期金利は、基本的に国債のマーケット価格≒需給関係で決まります。つまり、現在、短期金利、長期金利とも国がお金をバンバン刷って国債などを購入することで低めに誘導し、動かない状況です。

1つ知っというて欲しいデータがあります。これは野田内閣のときに政府が出した内閣府の長期金利の予測調査です。このデータを見たときに、2011年(平成13年)、ちょうど現在の安倍内閣が政権を取ったときに、1.5%だったのです。その時にみなさん、なんて言っていたか覚えていますか? 「2015年までに2%に物価を上げる」と宣言していたのです。物価が上がれば金利もそれに応じて上がっていくのがセオリーです。個人的な意見ですが、実は2%と言う数字は、安倍さんが決めた数字ではないのか? と考えてしまうわけです。

さて、データを見ていくと、伸長シナリオと成長戦略シナリオを比較してみます。2015年時点で2%。2023年、今から8年後、伸長シナリオでも3.5%に金利を上げたいと言っている。実際に上がるかどうか

かわかりませんが、「上げたい」と政府が明確に言っていることを知ることが大事です。ある意味、これぐらいの金利水準までは上がる可能性があると考えておかないと行けないと言うことです。5年までですが、内閣府が出しているデータです。

しかし、あまりこのような情報は流れてこないですね。良いも悪いもマスコミは広告主のために仕事をする媒体ですから、広告主にとって良い情報は流すし、悪い情報もかもしれませんが、「それなりに」なんですよ。だから、こういう住宅金融支援機構さんのような公共性の強い団体さんでの講演では、僕もこの様なお話しができるのです。例えば、これがマンションなどを販売している売り手サイドの講演だと最低でも配慮しないといけなくなるわけです。言いたいことも言えないわけです。

以上、これらの基礎データは、実は日本銀行のデータベースで誰でも取得できますから興味があれば、リサーチしてください。

次にお金の健康維持管理をしようというお話しをさせていただきます。今日の本題ですが、まず、お金の準備の仕方を知ることです。当たり前のことですが、いつまでに幾らぐらいお金を用意しなければいけないというゴールをしっかり確認するということです。ただ、この当たり前をする、し続けることがとても難しい世の中になっています。アクシデントは付きものですから…。

このプランというものは、人に例えればライフプランです。マンションだったら修繕計画になりますね。お金我必要な時期に、そのお金がないと大変なわけですから…。そこまでに適切な運用をするという話です。

だから、目標設定がとても大事で、その後に現状分析を行う。それまでに何年あって、どれぐらいの金額が積み立てられて、という話ができないと、一体、どれぐらいの利回りで運用すればいいのか? ターゲットが解らないということです。違ういい方をすると、利回りが、今、何%で低いから、じゃあ、どうするかといったときに、極端な話、最初に大きな

金額を準備して置くか、実施期間を延ばすか、毎回の積立額を増やすかしか、ないわけです。これがやっぱり、なかなか簡単ではないわけです。

なぜかという、仮に、実施期間を延ばしたら——最近までは、ずっとデフレだったので良かったわけですけど、ご存じのように、時代はもうインフレになっている。つまり、工事に必要な原材料費や工賃など値上がりをしているわけです。そうすると、先延ばしすればするほど工事費が上がってしまうわけですから、できるだけ早く工事はした方が良いということになります。

こういう話はある程度事前に予測ができてれば対応できる訳です。先程お伝えしたとおり、運用というのは、プラスの運用を増やすだけでなく、マイナスの運用を減らすことも大事です。例えば、ローンを組んで工事をしようと思った場合、工事費(物価)の上昇の割合より借り入れるローンの金利の方が低ければ合理的で、無駄なコストを使わないということにもなりますし、発想として大事です。

よくある質問で、「有利な運用方法を教えてください」と言われますが、個々のマンションの条件によって違います。工事がオーダーメイドである以上…。ただ、その中で、お金について働いてもらう方法とていうのは、セオリーが決まっているわけです。

①収入を増やすか、②支出を減らすか、③運用するかです。収入を増やすところが、きょうの後半の話です。逆に言うと、根本的な話、収入…特に安定収入が減ってしまうとまずいわけです。個人であれば、現役時代だったらお給料をどうするかという話。高齢者の方だったら、年金がどうかっていう話なわけです。支出を減らす事=節約になりますが、限界があるわけです。普通に生活していれば、決して「ゼロ」にはできない。であれば、運用をしっかりやっていこうということになります。ただ、先程お伝えした通り、正しい知識を得て=学んで、実際に慣れる=試行するために、正しい情報を得て、ちょっとトライしてみようということになるわけです。実際に正しく認識できると思えば、本格的動いてみる。

もちろん、本当に100%正しい動きになるかといえ

ばわからないんですから、難しいのです。ただ、やってみないと、結論出ないわけですから、判断は2つです。繰り返しますが、自分の物差しと周りの物差しの2つで判断するということです。是非、周りの物差しに振り回されないでください。マンション管理で大事なものは、自分の物差しです。だから、まず、自分の物差しをもう一度再確認して、それが、現状に合っているかどうか、確認しましょう。数年前につくったものが、状況が変わっているケースもあるわけです。恐らく10年とか5年前のモノだったら、まず、変わっているでしょう。

だから、私がコンサルティングで頼まれたら、最初に入るところはその部分からです。現状が解れば、それから予測開始です。

具体的に金融商品を選択する=運用の話をしていく中で、忘れてはいけない原則があります。金融商品の特徴として「安全性」、「換金性」、「収益性」という3つのバロメーターがあります。絶対的にどれも◎という商品はないので通常は明確な答えはない。ですから、複数の金融商品を組み合わせでバランスを取ることが重要なわけです。

では、マンション管理組合の資金運用は何をベースに考えれば良いかと言えば、「修繕積立金」が目的になるわけです。基本的に減らせないわけですから、収益性の高い商品は元本割れを起こす可能性が高い=安全性が低い商品なので選択できないということになります。もちろん、規約などで「選択しても構わない」と決めても良いとは思いますが、「誰が責任を取るのか?」ということとはあらかじめ決めておかないといけないでしょう。とは言っても、普通は誰も責任を取りたくないですから、その選択はないわけです。

であれば、しっかりした——安心确实=安全性が高い金融商品を中心に預けていくしかない、ということになります。複利運用できれば、利息が利息を生むので増え易いわけですが、昨今の低金利です。両立は難しいでしょう。

投資の世界には、リスク・リターンの原則があります。リスク・リターンの原則とは、儲かることと損することは比例関係にあるということです。つまり、儲かる度合いが大きければ損をする不確定要素も大きくなり、儲かる度合いが小さければ損をする不確定要素も小さくなるということです。仮に、将来性が見えない運用＝収益性の高い運用をすると、利益がたくさん付きやすいという話なのです。

くれぐれも気を付けなくてはいけないのは、マンション管理組合としてもそうですし、個人としてもそうですが、世の中に「ノーリスク・ハイリターン」という商品は存在しないということです。あったとすれば基本的に詐欺商品です。逆に「ハイリスク・ノーリターン」と言う商品があったとしたらどうでしょう？自分に利益が入ってこないのに、リスクだけ増大するという商品……これは他人の利益のためのビジネスです。〇〇詐欺のようなモノです。この2つは、絶対的な商品はありません。

もちろん、相対的に一時的により良い商品が発生する可能性はあります。ただ、そのような商品が発生する奇跡の時間を待てるほど私たちは暇ではないし、販売サイドが損をする商品ですからすぐに売のを止めてしまうはずです。

まとめをお話すると、修繕積立金の取り崩し時期と金額を目標に金融商品を分散するしかない、分散しましょうということになります、ただ、これも中々できないですね。なぜなら、分散することとは、①金融商品、②運用期間、③購入するタイミング の3つを分けるということなのですが、簡単ではありません。修繕積立金は減らせない共有資産ですし、一定のルールの中で運用するわけですから、大きく増やす＝リスクを取り儲けるという運用目的にはそぐわない。例えば、預貯金だったら、どこの銀行に預けるかといえ、やっぱり安心できる銀行ということになります。そのような発想で良いのだと思います。

皆さんに1つお伝えしたいことがあります。マンション管理組合向けの商品、すまい・る債について

です。これは、マンション管理組合のためにつくられた金融商品ですから、マンション管理組合にとっては様々なおトク感のある良い商品だと思います。商品が販売されたのは2000年。住宅金融公庫が発売した10年間の満期利付起債商品です。その後、事業が住宅金融支援機構に移管して継続的に販売されているロングセラー商品です。発売開始から15年を経ていますから実績も出ているということがポイントです。実績が出てない金融商品というのは怪しいですし、事実、まゆつばモノであるケースもあります(笑)。実績があるということは、信頼・信用の一つの糧です。中途解約もできます。金利も通常の預貯金よりは高いです。定期的に毎年積み立てをしていてもいいですし、一括でドーンと購入して持ち続けてもいい、という商品になります。

実際に購入されている管理組合さんが2万5,000弱で、現時点の残高が7,000兆前後、累計の発行数も1兆円を超えています。相当な信用ですね。国が保証している債券ではないのですけれども、仮に住宅金融支援機構が破綻した場合でも、優先的に債券が支払われることになっているので、やはり管理組合にとっては良い商品だと思います。そもそも格付けは割と上の方ですね。

金利も2000年当時は1.6%もあったのです。国債の金利に連動して変わる仕組みなので、国債の金利が下がっていく過程で、徐々に低下していった感じでした。口数も、当初は1口100万だったのですが、今は、1口50万で1口から購入できるのです。

さらに今年、制度改正がされて、マンション管理組合にとっては、結構、手続きが面倒くさいのが問題だったのですが、この手続きを委託しているマンション管理会社が代行できるようになりました。お任せしちゃえばいいのです。

低金利ですから、最悪、決断できなければ、利息が付かない決済制預金でも良いという発想があります。ただ、残高が億単位に増えているマンション管理組合では、例え金利がわずかであっても、その分、積立額や一時金などを持ち出しせずに済みます。特

に今後、金利が上がりそうな局面が巡ってきたとき、「何で、決済制預金(0%)で預けているんだ。損しているじゃないか」と、組合員から突っ込まれたとき、言い訳にならなくなってしまいます。国債や前述の「すまい・る債」などしっかりとした商品に預けたいモノです。

何がいいかって、実は、10年間の満期債だけど、1年経てば解約できますし、共用部分リフォームローンを組まざるを得ないとき借入金利が下がり、保証料も下がるという特典が付いているというところですよ。利息は低いかもしれないけど、万が一お金が足りないときにはローンを組もうとしても、中々、担保の関係で、共用部分のローンが組みづらいわけですよ。そのときに、この債券を購入していることで組みやすくなる。また、定期的な情報提供も頻繁に送られてきます。

最後に、マンション管理組合で考えなければいけない今後の問題の1つとして、マイナンバー制の話をして。「マイナンバー制」という言葉は知っていますよね？税金や社会保険など、今までバラバラだった情報を一元管理しようという話の中で、収益を得ている管理組合は、マイナンバーを取って下さいという話になると思われます。マイナンバーは「個人」と「法人」のナンバーがあるのですが、法人化、つまり登記をして、しっかり対応して下さいという流れです。うちの管理組合はどうだろう？と思ったら、確認をお願いします。

もちろん、個々人の問題としても知っておくべきです。なぜなら、当初の対象は税金と社会保険だけだったのですが、最近は預貯金などの様々な資産もヒモ付けられる可能性があります。どのようなセキュリティが掛かっているのか？などマイナンバー制度のことをもっと勉強しておきましょう。

次は標準管理規約の改定の話です。要は、法人で

いうと、経営と所有の分離を図ろうという話が進んでいます。段々、日本の人口が減ってきて、また、高齢者が増えていくと、冷静な判断がしづらくなってくる。現在の管理組合は高齢者の方がメインで動かれているケースが多く、病気などで意思決定ができなくなると困ってしまうわけです。今回の改定で第三者管理を明確にやれるように進んでいます。

最後に民法改正のお話しです。特にその中でも何が問題かということ、世間で注目されているのは、保証人の話や飲み屋さんのツケのお話が出てきています。ただ、この改正は契約全体に及びますから、非常に大きな改正で、社会にも多くの影響があるでしょう。実は、法務省では平成21年から改正の議論をずっとやっている。時間があったら読んでください、といっても、中々難しいかもしれません。場合によっては法案が通るまで話題にもならず、後で「そういうことだったのか?」、「こんなはずじゃなかった」っということも、結構あるかもしれません。

こういう話も、今回のような住宅支援機構さんのセミナーでやるかどうかはわかりませんが、あるのでしたら、ぜひリサーチをしていただくと、個人の生活でもプラスですし、結果として、管理組合さんの財政などにもプラスにはなるのだらうと思います。

きょうは資金管理のテーマということで、非常に広範囲のお話しをさせて頂きました。ただ、「これからが大事」なんでね。いろいろなことが起きる可能性があるんで、解る範囲内でお話しさせて頂きました。1時間ではとても短かったんですが……みなさん、がんばって下さい。

ご清聴、どうもありがとうございました。

(拍手)

特集 2

マンションの大規模修繕等に対する 地方公共団体の補助制度

(公財) マンション管理センター

マンションの大規模な修繕工事や耐震診断・耐震改修を行う場合には、多額の費用や専門家のアドバイスが必要なことがあるため、国や地方公共団体では様々な補助制度を設けています。

今回は、当センターが平成27年6月に実施した地方公共団体の補助制度についての調査結果等をご紹介します。

なお、いずれの制度も詳細については、ご利用・ご検討の前に各地方公共団体にお問い合わせください。

1 新たな制度、最近の特徴

毎年度、各地方公共団体では制度拡充が行われています。

まずは、名古屋市ですが、今年度新たに「分譲マンション専門家派遣事業」として管理組合への助言や勉強会での講師をしていただくためにマンション管理士の派遣を受けられる事業が、モデル実施として開始されました。

また、北九州市でも8月からの新規事業として「マンション管理士派遣事業」が開始され、台東区でも同じく8月から「マンション共用部分バリアフリー化支援事業」及び「マンション管理・修繕相談員派遣制度」が開始されています。

多くの地方公共団体でマンション管理士等の専門家のアドバイザーの派遣を無料で受けられるのは心強いことだと思います。

補助事業としては、世田谷区では従来からあった「環境配慮型住宅リノベーション補助事業」に、今

年度からマンション共用部分にLED照明器具を設置したり、共用部分の段差解消や手すりを設置するといった内容が補助対象に追加されました。

東京都北区においても「集合住宅 省エネコンサルタント派遣事業」及び「新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成」といった環境配慮型の助成等事業が追加されています。

最近の補助事業の対象拡充としては、環境配慮型の助成制度の充実が特徴のようです。

2 アドバイザー派遣の態様

多くの地方公共団体ではマンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣する事業に取り組まれています。昨年度に埼玉県で始まったように、派遣する専門家に対して、あらかじめ、専門的な講習の受講を義務付ける公共団体もあらわれています。

これにより、多岐にわたるマンション管理組合の悩み事に対して、より充実した専門家からのアドバイスが期待できるようになるものと思われます。

3 各種の補助制度を活用した共用部分改良工事の資金準備

管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行う場合の補助制度を設けている地方公共団体もたくさんあります。

補助の内容としては、工事費への助成、住宅金融支援機構等の融資を受ける場合の利子補給、融資を受ける場合の債務保証料の補助、長期修繕計画作成

の補助、アスベスト除去等事業への補助金等があります。

国や都道府県の補助制度と併せて市区町村の補助制度を利用できる場合も多いので、具体的な資金計画の検討の際には、最寄りの地方公共団体に詳細を問い合わせてみられることをおすすめします。

4 マンションの耐震化に関する補助

地方公共団体におけるマンションの耐震化に対する補助制度を有する地方公共団体(市区町村)の数は、平成27年4月1日現在で耐震診断が1,485、耐震改修が1,398(国土交通省公表資料※)となっています。

※国土交通省 HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000585.html) 参照

●平成27年度地方公共団体補助制度一覧表
17～20 ページの一覧表は、分譲マンションを対象とした大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度をとりまとめたものです。

なお、当センターのホームページには、各地方公共団体の該当ホームページにリンクした形式で掲載していますので、併せてご活用ください。

http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html

平成27年度 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する補助制度

地方公共 団体名	改良工 事助成	アドバ イザー 派遣	制度名	助成概要	担当課	電話番号	
北海道	札幌市	○		福祉のまちづくり施設整備資金融資制度	バリアフリー整備に対する融資のあっせん、利子補給(上限2,000万円/1件、原則として無利子)。	障がい福祉課	011-211-2936
宮城県	仙台市	○		民間建築物吹付けアスベスト除去等補助事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助。	住環境整備課	022-214-8323
		○	分譲マンション管理相談員派遣事業	東日本大震災により被災したマンションの復旧を支援するため、管理組合等の会合に専門家を派遣(無料、相談時間2時間目安)。			
		○	マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業	マンションの防災活動の促進を図るため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等を支援するため専門家を派遣(無料、相談時間2時間目安)。			
埼玉県	埼玉県	※	マンション管理相談	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士等がマンション管理に関する相談を受ける。	住宅課	048-658-3017	
	さいたま市	○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助。	建築総務課	048-829-1539	
	川口市	○	民間建築物アスベスト対策事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助。	建築安全課	048-242-6367	
千葉県	千葉市	○	分譲マンションアドバイザー派遣	管理規約の改正等について、情報提供や助言を行うアドバイザーを管理組合に無料で派遣。	住宅政策課	043-245-5849	
	我孫子市	○	マンション管理アドバイザー派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、無料でアドバイザーを派遣。	建築住宅課 住宅担当	04-7185-1111	
	白井市	○	マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、無料でアドバイザーを派遣。	建築指導課	047-492-1111	
	印西市	○	マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、無料でマンション管理士を派遣。	建築指導課住宅班	0476-42-5111	
	市川市	○	マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、無料でマンション管理士を派遣。	住環境整備課	047-712-6325	
		○	分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度	分譲マンション共用部分等の良質化に資する改修工事を、市内の施工業者を利用して行う場合に、その管理組合に対して、経費の一部を助成。			
		○	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	管理組合が、共用部分の補修・改良工事などを行う資金を住宅金融支援機構や金融機関から借り入れた場合、利子補給を行う(1%相当、10年以内)。			
	浦安市	○	分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度	分譲住宅管理組合に対し、アドバイザーとしてマンション管理士を派遣し、無料で相談・アドバイスを実施。	住宅課	047-351-1111	
		○	マンションみらいネット更新費補助金	(公財)マンション管理センターが運営するマンションみらいネットに登録している管理組合に、登録の更新費用を助成(上限21,000円)。			
東京都	東京都	○	マンション改良工事助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う場合、利子補給を行う(1%相当、7年以内)。	マンション課	03-5320-5004	
		○	マンション管理アドバイザー制度	管理組合にアドバイザーを派遣し、良好な維持管理を行うためのアドバイスを実施。	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5466-2103	
		○	マンション建替え・改修アドバイザー制度	管理組合にアドバイザーを派遣し、建替え、改修の検討に必要なアドバイス、検討資料の作成を実施。			
	千代田区	○	マンション安全・安心整備助成	共用階段の手すり設置、エレベーターの地震時管制運転装置の設置等に対する助成。	(公財)まちみらい千代田	03-3233-3223	
		○	まちづくりアドバイザー派遣制度	マンションの建替え・維持管理等のまちづくり活動に対して、専門家を派遣。			

地方公共 団体名	改良工 事助成	アドバ イザー 派遣	制度名	助成概要	担当課	電話番号
中央区	○		マンション建替え等検討調査費助成制度	概ね築30年を経過するマンションの建替え等検討調査費、勉強会等開催経費に対し、費用の一部を助成(1/3で、かつ上限100万円)。	(一財)中央区都市整備公社	03-3561-5191
	○		マンション計画修繕調査費助成	築8年を経過し建物の給排水設備等に関する調査委託経費及び長期修繕計画作成経費の一部を助成(1/2かつ上限50万円)。		
	○		マンション修繕工事の債務保証料助成制度	住宅金融支援機構からの融資を受け、(公財)マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料の50%～100%で、かつ、上限50万円を助成。		
		○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に無料で派遣。	危機管理課危機管理係	03-3546-5087
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。		
		○	共同住宅等生活安全(防犯)アドバイザー派遣	共同住宅に対して防犯対策の助言・提案等を行う防犯アドバイザーを派遣。		
		○	分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財)マンション管理センターの債務保証料を限度額の範囲内で助成。助成額は、債務保証に要する保証料の額以内、10,500円/戸、70万円のいずれか低い額(都の利子補給制度との併用可能)。	(一財)中央区都市整備公社	03-3561-5191
		○	分譲マンション共用部分改修費用助成制度	分譲マンション管理組合による適切な維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用や工事費用の一部を助成。		
		○	分譲マンション計画修繕調査費助成制度	管理組合が、大規模修繕を計画的に取り組むため専門調査業者に委託した場合の、調査費の一部を助成。		
		○	分譲マンション管理相談	適切な維持管理を促進するため、建築士事務所協会及びマンション管理士会の協力を得て、建物の修繕計画や管理に関する相談に応じる。	都市計画課住宅支援係	03-3578-2111
	○		分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	管理組合が、住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財)マンション管理センターの債務保証料の一部を助成。助成額は、債務保証に要する保証料の額以内で助成限度額は150万円(都の利子補給制度との併用可能)。		
		○	分譲マンション建替え支援(コンサルタント派遣・劣化診断等費用一部助成)	マンションの建替えについて、区分所有者の合意形成を円滑に進めるためにコンサルタント派遣やマンションの老朽化の度合いを調べる劣化診断に要する費用等を助成。		
		○	マンション管理相談員派遣制度	分譲マンションの管理組合などを対象に、総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者が集まる場へ、無料で専門家を派遣。	住宅課	03-5273-3567
			吹付けアスベスト対策費助成金	吹付けアスベスト等の含有調査や除去工事を行う場合の補助。	建築調整課	03-5273-4268
		○	擁壁及びかけ改修等コンサルタント派遣制度	高さ1.5m以上の擁壁等について安全な擁壁への改修等を検討する場合に、所有者等にアドバイスを行うコンサルタントを派遣。	建築指導課	03-5273-3745
		○	擁壁及びかけ改修等支援事業	擁壁等の所有者等が安全な擁壁への改修等を実施する場合、改修等工事に助成。		
		○	新宿区エレベーター防災対策改修支援事業	既設エレベーターに防災対策改修を行う所有者に対して、工事費の一部を助成。		
		○	マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。	住環境課	03-5803-1374
		○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に無料で派遣。		
		○	分譲マンション管理個別相談	マンションの管理上の様々な問題について、経験豊富なマンション管理士がアドバイスする。		
	○		マンション計画修繕調査費助成	計画修繕のための調査費用の助成(調査費の1/3が助成限度額(19万円～67万円)のいずれか少ない額)。	住宅課	03-5246-1217
		○	住宅修繕資金融資あっせん	住宅の修繕・リフォームに必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が負担。		
		○	マンションアドバイザー利用助成制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。		
		○	マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度	マンション(非木造・耐火建築物)の共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に、費用の1/3以内、かつ上限50万円を助成。	住宅課	03-5608-6215
		○	マンション管理・修繕相談員派遣制度	日常の維持管理や修繕について相談できる専門的知識を有する相談員(マンション管理士又は一級建築士)を、理事会・勉強会等に派遣		
	○	○	分譲マンション計画修繕調査支援制度	大規模修繕を考えている建築後5年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画的に行う修繕のための事前調査を実施する際の調査費の一部を助成。アドバイザーによる助言を受けることも可能。		
		○	分譲マンションリフォームローン償還助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合に対し利子補給を行う(1%相当、7年以内、都の利子補給制度と併用可能)。	住宅課	03-3647-9473
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。		
	○		マンション共用部分リフォーム支援・利子補給制度	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合等に対し利子補給を行う(1%相当、耐震改修又はアスベスト除去工事の場合は1.5%相当、5年以内、都の利子補給制度と併用可能)。		
		○	マンション計画修繕調査支援制度	建築後7年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画修繕のための調査費用を助成。	住宅課住宅指導係	03-3647-9473
		○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。		
		○	マンション管理アドバイザー派遣制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。		
	○		住宅改善工事助成(マンション管理組合作用)	マンション管理組合が共用部分のバリアフリー化等を行う場合に、工事費用を一部助成(工事費用の10%、100万円限度)。	都市計画課住宅運営担当	03-5742-6777
		○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を無料で派遣。		

地方公共 団体名	改良工 事助成	アドバ イザー 派遣	制度名	助成概要	担当課	電話番号
世田谷区		○	一級建築士派遣	分譲マンションの大規模修繕について助言等を行う一級建築士を無料で派遣。		
	○		環境配慮型住宅リノベーション補助事業	環境配慮型住宅リノベーション工事を行った際、経費の10%まで、かつ上限額20万円まで補助。	住宅課住宅再生・支援	03-5432-2499
	○		住宅修築資金融資あっせん(団体融資)	共用部分の修繕等をするために資金が必要な方に、金融機関による低利の融資をあっせん。	住宅課居住支援係	03-5722-9878
	○		住宅修築資金融資あっせん	自己所有住宅(マンション共用部分を含む)の修繕等のために資金が必要な方に融資をあっせん。	住宅課管理係	03-3312-2111 (内3533)
		○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施の「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用に要する費用の助成。		
		○	マンション管理アドバイザー制度利用助成制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施の「分譲マンション管理アドバイザー派遣」利用に要する費用の助成。		
	○		分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用し、建替えか改修かの検討を行う際、派遣料の3分の2を助成。	マンション担当課	03-3981-1385
		○	マンション専門家派遣事業	マンションの管理組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を無料で派遣。		
	○		分譲マンション計画修繕調査費助成	マンションの管理組合を対象に長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断費用の一部を助成。		
	○		吹付けアスベスト分析調査費助成	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助。	建築調整課	03-5744-1383 03-5744-1343
	○		住宅リフォーム助成(吹付アスベスト除去工事)	個人や分譲マンションの区分所有者が、バリアフリー化等のリフォーム工事、アスベスト除去等の工事を行う場合、工事費用の一部を助成。		
	○		分譲マンション耐震化アドバイザー等利用助成制度	「耐震診断の必要性のアドバイス」及び「耐震改修工事が必要となった場合の工事全般に係るアドバイス」を専門家が行う場合の派遣費用を助成。	建築分野・耐震化促進担当	03-3228-5576
	○		分譲マンション管理相談	管理組合の運営方法や建替問題などについてマンション管理士の専門的見地からのアドバイスを無料で利用。	住宅課	03-3908-9201
	○		マンション劣化診断調査費用助成	マンションの老朽度調査(劣化診断)を行う管理組合に対し、費用の一部を助成。		
		○	集合住宅 省エネコンサルタントの派遣	設備の運用改善や改修、あるいは合意形成過程での悩みなどにアドバイスをする省エネコンサルタントを派遣	環境課	03-3908-8603
	○		新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	太陽光発電システムやLED照明器具等といった、新エネルギー及び省エネルギー機器導入の費用を一部助成。		
	○		分譲マンション大規模修繕アドバイザー派遣制度	管理組合に対し、マンション管理士や建築士を派遣し、大規模修繕に係る技術的支援や、大規模修繕を行うために必要な「区分所有者の合意形成」に係る助言等を行う。	住宅政策課	03-3579-2186
	○		住宅増・修築資金融資あっせん	自宅や分譲マンションの共用部分の改修工事を行う場合、融資の斡旋、利子補給を行う。	防災街づくり推進課管理・建築相談係	03-3802-3111
	○		まちづくりコンサルタント派遣制度	分譲マンションの管理組合運営などについて助言等を行う専門家(マンション管理士等)を無料で派遣。		
	○		福祉のまちづくり整備助成	分譲マンション等の共同住宅(床面積1,000㎡以上)の共用部分をバリアフリー化する改修費用の一部を助成。	建築課福祉のまちづくり係	03-5984-1649
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。	住宅課管理係	03-5984-1289
	○		住まいの改良助成	共用部分の段差解消や手すり設置に対し、工事金額(税抜)の20%(上限30万円)を助成。	住宅課住宅計画係	03-3880-5963
	○		分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣し、相談に応じる。		
	○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成。	住環境整備課	03-5654-8352
	○		住宅アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合が抱えている問題(長期修繕計画、建替え、管理規約等)に対して、アドバイザーを派遣する(5回までは無料)。	都市計画課住宅担当	042-338-6817
	○		マンション管理相談(無料)	マンション管理アドバイザーを派遣し、管理組合の運営等の相談に対応	(公社)かながわ住まいまちづくり協会	045-664-6896
	○		マンション管理専門相談(有料)	マンション管理アドバイザーを派遣し、共用部分の劣化状況等について簡易的な診断を行う(有料)。		
	○		マンション・アドバイザー派遣事業	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣し、相談に応じる。	住宅再生課	045-671-2954 045-671-4083 045-671-2954
	○		マンション再生支援事業(検討費助成)	マンション管理組合がマンション再生活動(大規模改修や建替えに関する検討)を行う際に要する費用の一部を補助。		
	○		マンション・バリアフリー化等支援事業	分譲マンションについて、廊下・階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を補助。		
	○		マンション耐震診断支援事業	マンションの耐震診断について、予備診断(簡易診断)及び本診断(精密診断)を補助	建築防災課	045-671-2943
	○		マンション耐震改修促進事業	耐震改修を実施するマンション管理組合に対して、耐震改修設計費、耐震改修工事費及び耐震改修工事に係る工事監理費の一部を補助		
	○		マンション段差解消工事等費用助成制度	段差解消工事等に要する費用に1/3を乗じて得た額。ただし、助成決定組合の住戸数に10,000円を乗じて得た額及び予算の範囲内を限度。	住宅整備課	044-200-2997
		○	住まいアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合の運営等について、窓口相談のうえ、現地相談が必要と確認されたものについてアドバイザーを派遣。	(一財)川崎市まちづくり公社	044-211-7851
	○		分譲マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合などの自主的な取組みを支援するため、管理組合の設立・管理規約の見直し・大規模修繕・改修や建替え等について、専門家が現地に赴いてアドバイスを実施。	建築指導課建築安全班	042-769-8252
新潟県	○		個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助	マンションの共用部分のアスベストの含有量調査と除去工事を行う管理組合に補助金を交付。	住環境政策課	025-226-2813
	○		マンション共用部分バリアフリー化支援事業	分譲マンションの管理組合に対し、共用部分における傾斜路の設置などのバリアフリー化工事費の一部を補助。		

地方公共団体名		改良工事助成	アドバイザー派遣	制度名	助成概要	担当課	電話番号
愛知県	愛知県		○	マンション管理士派遣事業	管理規約や長期修繕計画等の見直しのための学習会に、マンション管理士を派遣	住宅計画課	052-954-6569
	名古屋		○	マンション管理士派遣事業		住宅企画課	052-972-2960
			○	分譲マンション専門家派遣事業			
福井県	福井市	○		共同住宅リフォーム補助(まちなか住まい支援事業)	既存共同住宅を良質な共同住宅にリフォームする場合に、外観改修、エレベータ設置等の工事について補助。	住宅政策課	0776-20-5570
京都府	京都市	○		分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業	分譲マンションの共用部分のバリアフリー改修に係る工事費の一部を補助。	住宅政策課	075-222-3666
			○	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度	大規模修繕や建替え等の各段階で実施すべきことや課題項目についてアドバイザーが各管理組合からの相談に応じます。	京(みやこ)安心すまいセンター	075-744-1670
			○	すまいスクール出張版	安全で安心して住み続けることができる「すまいづくり」を進めるため、日頃からセンターの相談業務に対応している専門家を派遣します。		
大阪府	大阪府		○	相談アドバイザーの派遣	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等の相談に応じる専門家を派遣(原則2回まで無料)。	大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談グループ	06-7669-0012
			○	実務アドバイザーの派遣	建物診断調査や耐震診断、修繕・改修計画、建替え計画の検討等を行う専門家を紹介(有料)。		
	大阪市		○	分譲マンションアドバイザー派遣制度	建替えや計画的な修繕、省エネルギー改修の実施を検討する場合に、専門家が赴き、検討する際のポイントや基礎知識についてのアドバイス	大阪市立住まい情報センター	06-6242-1177
			○	分譲マンション長期修繕計画作成助成制度	管理組合が長期修繕計画の作成を専門家に委託する費用に対して助成	住宅政策課	06-6208-9224
			○	分譲マンション耐震改修検討費助成制度	管理組合が耐震改修の合意形成支援を専門家に委託する費用に対して助成		
			○	分譲マンション建替検討費助成制度	建替えに向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う、基礎的な調査や検討に要する費用に対して助成		
	堺市	○		分譲マンション建替え支援制度	分譲マンションの建替えを円滑に進めるため、管理組合が建替え計画立案を行う活動でアドバイザーを活用する際に必要となる経費の一部を補助。	住宅まちづくり課	072-228-8215
兵庫県	兵庫県	○		人生80年いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事費の助成(補助率1/3、限度額100万円/棟)。	都市政策課	078-341-7711 (内4729)
			○	マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替、バリアフリー化等の勉強会等に専門家のアドバイザーを派遣(原則として1組合1回)。	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536
	神戸市		○	マンション管理アドバイザー派遣制度	マンションの維持・管理についての広範な知識と経験を有する管理アドバイザーを派遣。	神戸市すまいの安心支援センター	078-222-0186
			○	マンションバリアフリーアドバイザー派遣制度	バリアフリー改修に向けて新たにエレベーター設置を検討する際の情報提供、調査・検討等を支援するために「バリアフリーアドバイザー」(建築士)を派遣。		
			○	共同住宅バリアフリー改修補助事業	共同住宅の階段に手すりやスロープなどの、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を補助。		
	姫路市	○		住宅改造費助成事業	共同住宅の共用部分に係る改造工事について100万円を上限に助成。	住宅課	079-221-2637
	尼崎市	○		分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	高齢者等が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費の一部を支援	住宅・住まいづくり支援課	06-6489-6608
	西宮市	○		住宅改造助成事業	入居者の高齢化に備えて、分譲マンションの共用部分をバリアフリー化する場合、改造工事に要する費用の一部を助成	すまいづくり推進課	0798-35-3771
	芦屋市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	住宅課	0797-38-2721
	伊丹市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	住宅政策課	072-784-8069
	宝塚市	○		住宅改造資金助成制度(分譲共同住宅の共用部分対象)	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	住まい政策課	0797-77-2018
			○	マンション管理アドバイザー派遣事業	管理等に関する悩みに答えるため、マンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣		
	川西市	○		住宅改造費助成事業	分譲共同住宅の共用部分の一定の工事を含むバリアフリー化工事を行う場合、工事費の3分の1(限度額100万円)を助成	長寿・介護保険課	072-740-1148
福岡県	福岡市		○	マンション管理士派遣事業	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応。	住宅計画課	092-711-4598
			○	マンション管理士派遣事業	管理組合の様々な相談に現地に対応するためマンション管理士を派遣	住宅計画課	093-582-2592
	熊本市		○	マンション管理士派遣事業	管理組合の自立的運営や適切な管理を支援、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、マンション管理士を派遣。	建築計画課	096-328-2438
鹿児島県	鹿児島市		○	分譲マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため、マンションアドバイザーを管理組合に派遣	建築指導課	099-216-1357

(注)埼玉県の「マンション管理相談」事業は、「埼玉県分譲マンションアドバイザー登録制度実施要項」に基づいて登録を受けたアドバイザーの中から、各管理組合が個々にアドバイザー業務の契約を結ぶものです。

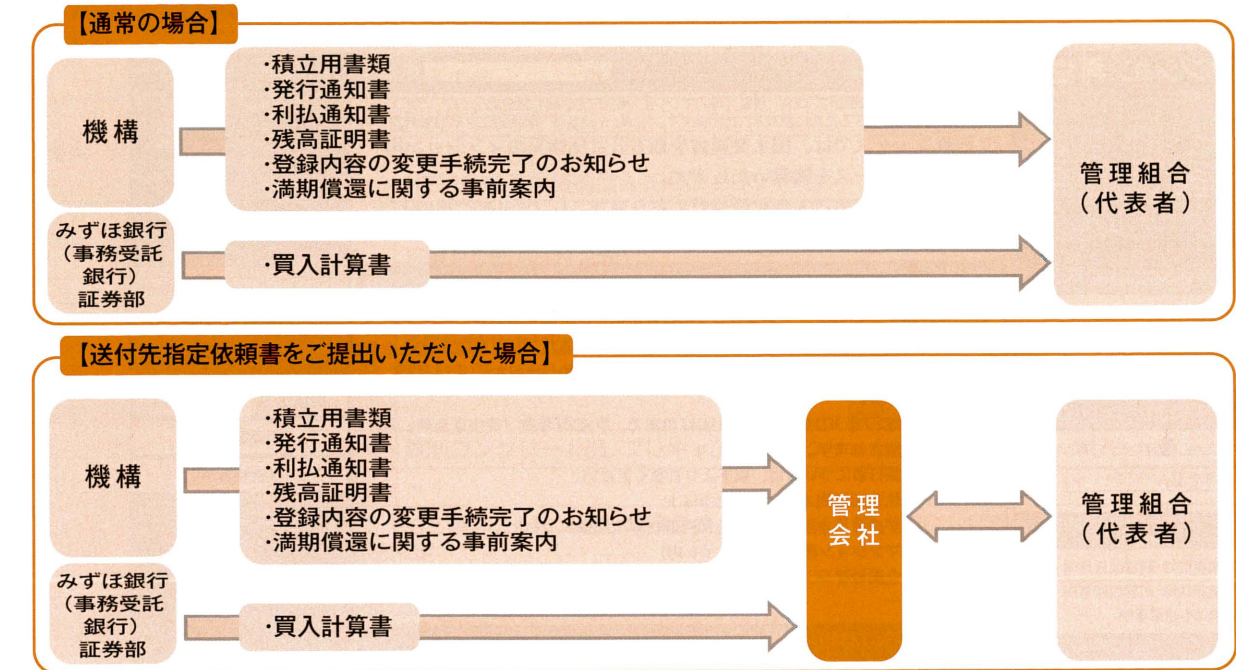
インフォメーション

積立組合代表者さまあて各種送付物の送付先変更について ～マンション管理会社への送付が可能になりました～

機構等から送付する書類については、原則として(通常の場合)、届け出られた管理組合の代表者の方(理事長等)あてに送付いたします。

ただし、「送付先指定(変更・中止)依頼書」をご提出いただくことにより、各種書類の送付先を管理組合の代表者の方(理事長等)から管理会社に変更することができます。

書類の送付先(イメージ)



※マンション管理情報誌「マンション情報BOX」は送付先変更の対象外です。

○送付先の指定方法(送付先を管理会社に変更する場合又は指定内容を変更する場合)

「送付先指定(変更・中止)依頼書」(注)を、機構住宅債券事務センターあてに郵送にてご提出ください。

〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 住宅金融支援機構 住宅債券事務センター

毎月15日までに送付(消印有効)、かつ20日(土日・祝日に当たる場合は前営業日)までに機構住宅債券事務センターに到着し、同日までに不備なく処理が完了した翌月の送付物から送付先が変更されます。

(注)「送付先指定(変更・中止)依頼書」は、機構のホームページ(http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/topics_20150410.html)をご参照の上、書式をダウンロードしてご使用ください。

《重要》送付先指定に当たってのお願い及び留意事項

- ① 「送付先指定(変更・中止)依頼書」のご提出に当たっては、送付先として指定する管理会社の了解を得ていただくようお願いいたします。
- ② ご提出いただいた「送付先指定(変更・中止)依頼書」の届出内容(送付先及び送付先住所)に変更があった場合には、直ちに変更後の内容を同依頼書により届出ください。
※「送付先指定(変更・中止)依頼書」のご提出後に代表者の方の変更があった場合、「送付先指定(変更・中止)依頼書」の再提出は不要ですが、「登録内容の変更届出書(元利金自動振込依頼書兼用)」による変更手続は必要です(代表者変更手続については、機構のホームページ(http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile_henkou.html))をご覧ください。
- ③ 指定できる送付先は、1つの積立組合(積立組合番号)につき1箇所です。
- ④ 同一の積立組合(積立組合番号)が複数の積立てを行っている場合においても、「送付先指定(変更・中止)依頼書」を1部ご提出いただくことにより、すべての積立てに係る送付先が変更となります。
- ⑤ 送付先を指定する対象書類については、「全ての書類」または「残高証明書及び買入計算書のみ」の選択が可能です。なお、いずれの場合においても、マンション管理情報誌「マンション情報BOX」は引き続き積立組合の代表者の方(理事長等)あてに送付します。
- ⑥ ご提出に当たっては、「本件について万が一将来紛議が生じても、機構及び事務受託銀行は責任を負わないことを確認します。」等について承認いただくことになります。詳細は「送付先指定(変更・中止)依頼書」の(承認条項)をご確認ください。

マンション再生協議会のご案内

マンション再生協議会は、改修、建替え等のマンション再生に取り組む管理組合やマンション建替組合等を支援するために設立された団体です。
国土交通省や地方公共団体から提供された最新の行政ニュースや関係法令等の情報の他、過去のマンション再生事例や地方公共団体の相談窓口等、マンション再生に有用な各種情報を発信しています。

マンション再生協議会ホームページ

マンショ再生協議会

相談窓口情報

地方公共団体相談窓口等
地域を選んで下さい▼

その他の団体の相談窓口

関連セミナー

マンション関連セミナー等
地域を選んで下さい▼

改修事例

大規模改修・耐震改修事例-1
大規模改修・耐震改修事例-2
特徴ある改修事例

建替え事例

建替法による建替え事例
その他の建替え事例
特徴ある建替え事例

被災マンション法適用事例

被災マンション法適用事例

耐震改修関連リンク

耐震改修概要
助成制度
耐震改修事例
組織別(行政機関・公益法人等)

行政ニュース

マンショ再生協議会は、改修、建替え等のマンション再生に取り組む管理組合やマンション建替組合等を支援するために設立された団体です。<会長:小林重敏 横浜国立大学名誉教授>
◇行政ニュースでは、国土交通省や地方公共団体発のマンション再生関連ニュースを掲載いたします。
地方公共団体のご入会を受付ております。「こちら」をご覧の上、ご連絡をお待ちしております。

行政ニュース [2014/4以降の全ニュースはこちら]

151026 国土交通省は、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正(案)に関するパブリックコメント(意見公募)を、平成27年10月21日付で開始しました。(11月19日まで)

150914 平成27年10月1日から10月31日まで、平成27年度「住生活月間」が実施されます。
関係行事については、以下よりご覧ください。
・住生活月間オフィシャルサイト
・平成27年度東京都住生活月間行事の開催について(マンション再生協議会サイト内)
・全国のマンション関連セミナー ・東京都のマンション関連セミナー

協議会からのお知らせ

151014 大規模改修・耐震改修事例-1に2事例詳細を追加し、詳細の公開事例が51事例になりました。

150928 大規模改修・耐震改修事例-1に2事例詳細を追加しました。
その他の建替え事例に1事例詳細を追加し、詳細の公開事例が40事例になりました。

マンション再生協議会は、虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業に伴い11月25日より事務所を移転します。 移転のお知らせ(新事務所アクセスマップ)

<「マンション再生の流れ」試行版の公開とご意見募集>
マンション再生の事業の流れをフローチャートにしました。
正式公開の前に、皆様からのご意見を募集いたします。

<新刊書籍紹介 割引領布のご案内>
新マンション建替え法を解説した新刊書籍「新マンション建替え法 逐条解説」が、国土交通省から発行されました。

マンショ再生お役立ち情報

関係法令・マニュアル等

関連書式等

支援制度等

マンショ再生協議会
〒105-0001
東京都港区虎ノ門一丁目19番10号
第6セントラルビル3階
<案内図>
(公益社団法人)
全国市街地再開発協会内
TEL:03-3591-2363
FAX:03-3591-2456
mail:m-saisei@uraj.or.jp

協議会について

<相談窓口へのリンク>

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
住まいるダイヤル
0570-016-100

公益財団法人
マンション管理センター
(旧マンション管理センター)
03-6265-6617

ホームページの主なコンテンツ

① 行政ニュース

国土交通省や地方公共団体から提供されるマンション再生に関する最新ニュースを掲載

② マンション再生お役立ち情報

マンション再生に必要な情報を網羅した、各専門機関のホームページへのリンク集

③ 関係法令・マニュアル等

国土交通省等から発信される法令や通達、ガイドライン、マニュアル等の最新版を掲載

④ 関連書式、支援制度等

マンション再生に係る各種支援制度や、建替え関連書式等を掲載

⑤ 相談窓口情報

地方公共団体等の相談窓口をエリア別に掲載、専門家派遣制度や補助制度の紹介も

⑥ 関連セミナー

地方公共団体等が開催するマンション管理や再生に関するセミナー情報をエリア別に掲載

⑦ 再生事例集

マンションの改修・建替え等の過去の事例リストと具体的な詳細情報を掲載

住宅金融支援機構の融資を活用した改修事例

大規模改修・耐震改修事例には、以下のような、住宅金融支援機構の融資を有効に活用し再生した事例も数多く掲載しています。

事例番号	A-013												
工事対象	耐久性 耐用性	環境・省エネルギー性	耐震性	防災性	高齢者対応	その他							
	○	○	○		○	○							
工事内容	給排水管更新工事	・耐久性 耐用性 給排水管の更新、埋設給水管は耐震性に強いPE管、ピット内はローコストのHIV管、縦管はSUS管を使用											
	性能向上工事	・環境・省エネルギー性 開口部改修(ペアガラス用のサッシに交換) 玄関扉取替(高断熱、二重錠付に交換) ・耐震性 玄関扉取替(耐震ヒンジ付に交換)											
	下記費用・工期に含まれない工事	・高齢者対応 建物内階段に手摺(2006年)、エントランス階段にスロープと手摺(2012年) ・その他 駐車場増設(計3回)											
費用・工期	給排水管更新工事	約197,000千円		工事期間	-								
	性能向上工事	約554,000千円 (住宅金融支援機構借入:200,000千円)		工事期間	-								
実施時期	給排水管更新工事	平成21年(2009年)		実施時築後年数	30年								
	性能向上工事	平成24年(2012年)		実施時築後年数	33年								
所在地	埼玉県坂戸市												
建物の概要	建築時期	昭和54年(1979年)竣工											
	階数・棟数	地上2階・5階・14階建	34棟	戸数	889戸								
	敷地面積	-		延床面積	59,526m ²								
	構造	鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造											
	その他	-											
特徴	・RC2階建5棟、PC5階建21棟、RC5階建2棟、RC8階建3棟、SRC14階建3棟という建築規模別に13パターンの営繕計画を策定 ・内部の建築、金融、法律の専門家が、外部のコンサルタントを活用 ・規模の大きな管理組合を組織的に運営している <給排水管更新工事> ・長期修繕計画の予定に則り実施、修繕積立金を充当 <性能向上工事> ・住宅エコポイントの延長や消費税増税を考慮し、平成21年(2009年)から準備開始 ・長期修繕計画を前倒しし、東日本大震災前に決定できたことで、エコポイントを得、コストダウンもできた												
活用助成制度	・住宅エコポイント(49,750千円)												
経緯	平成14年 平成15年 平成18年 平成20年 平成21年 平成24年 平成25年 平成29年	プロジェクトを立ち上げ、建築後60年以上快適に暮らせる計画作りに着手 中長期営繕計画を改訂、以後5年毎の見直しを義務付け 建物内階段室に手摺設置 第1回計画見直しで、修繕積立金の値上げと、2035年まで値上げしない計画に見直し 給排水管更新 性能向上工事、エントランス階段にスロープと手摺設置 屋根付き駐輪場を整備 IHヒーター対応(予定)											

マンション再生協議会について

事務局：(公社)全国市街地再開発協会
所在地：〒102-0075 東京都千代田区三番町1-5 石油健保ビル2階
電話：03-6265-6617 FAX：03-6265-6692
会員数：193(都道府県47、市区83、公益法人等36、NPO法人等15、学識経験者12)2015年11月現在

<相談窓口、お問合せ>
電話：03-6265-6617(平日 10時～17時)
メール：http://m-saisei.info/adviser/maillsoudan.html

<マンション再生協議会 Information>
配信申込：http://m-saisei.info/info/mailinfo.php

22

23

住まいの管理手帳 (マンション編) のご案内

住まいは、いつでもきちんとお手入れして、点検し、修理することにより、老朽化を防ぎ、長い間、若々しく快適な状態を保つことが出来ます。

マンションは、個人で所有している部分と、みんなで共有している部分が混在していますし、エレベーターや貯水槽、防災設備など設備も複雑です。更に上下、左右に別の住戸と接していますので、快適なマンションライフを送るためには、それなりの配慮が必要です。「住まいの管理手帳(マンション編)」は、マンションを楽しく前向きに管理していくためのガイドブックです。

発売以来、100万部を超えるミリオンセラー図書で各方面でご活用いただいております。



定価：967 円 (税込) 送料別

(Web 注文割引価格 920 円 (税込) 送料別)



A4 版 143 頁でイラストを使い見やすく内容も充実！

お問合せ先 **一般財団法人 住宅金融普及協会 事業課**

〒112-0014 東京都文京区関口 1-24-2 関口町ビル

TEL 03-3260-7340 FAX 03-3260-7360

住まいのポータルサイト <http://www.sumai-info.com/>

「マンションすまい・る債」に関する Q&A

このコーナーではマンションすまい・る債の積立てのしくみについて、管理組合のみなさまからのお問合せの多かった事項について、Q&Aにより解説します。
※手続の詳細や必要書式は、機構ホームページでもご確認いただけます。

住宅金融支援機構

Q1 代表者が毎年交代しますが、何か手続は必要ですか？

A

代表者が交代する度に、変更の届出が必要です。
その他、次のような内容に変更があったときも変更の届出が必要となります。

- 代表者以外の方（会計担当役員等の方や管理会社等）の連絡先
 - 積立組合の名称・所在地
 - 届出印
 - 元金自動振込先口座 など
- 必要書類の詳細については積立組合選定後に積立組合に送付する「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」に掲載している他、機構のホームページにも掲載しています。変更届出の書式（「登録内容の変更届出書」）の作成にあたっては、Excel シートへの入力による「登録内容の変更届出書簡易版作成ツール（Excel 版）」のご利用をお勧めします。また、手書き用の書式をダウンロードし、必要事項をご記入の上、手続きすることも可能です。書式等につきましては、機構のホームページ（http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile_henkou_name.html）をご参照ください。プリントアウトできない方は、住宅債券専用ダイヤル（49 ページ参照）にご連絡いただければ、お送りいたします。
- なお、「登録内容の変更届出書」の提出にあたりご活用いただけるチェックリストを 36 ページに記載しておりますので、ご参照ください。

(ご注意)

「マンションすまい・る債」は、発行の都度、機構と代表者の方（理事長等）との間で、積立ての意思確認を含めた諸手続を行います。また、発行時以外でも、残高証明書、利払通知書、債券発行通知書等、機構から代表者名を記載した重要なお知らせを代表者の方へご通知いたします。機構に届出いただいた代表者の方が交代されている場合、新代表者の方への引継ぎ及び機構へ代表者変更の届出が行われていないと、重要なお知らせのご通知が遅延し、各種手続が遅れる等、重大な支障が生じるようになりますので、お届けいただいている内容に変更があった都度、すみやかに変更の届出を行ってください。

なお、送付先指定依頼書を提出していただくことにより、書類の送付先を管理会社に指定することも可能です（21 ページ参照）。

※代表者の交代の際は、「積立手帳」、「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」、「残高証明書」、「利払通知書」、「債券発行通知書」等を新代表者の方へ引き継いでいただきますようお願いいたします。

たとえば…

- 元金自動振込先口座の代表者変更手続を行っていないと、毎年 2 月 20 日にお支払する利息、中途換金（買入）時にお支払する元金、経過利息及び満期償還金の送金手続に支障が生じます。
- 代表者の変更手続を行っていないと、積立用書類や残高証明等、重要なお知らせが旧代表者氏名で作成されます。また、送付先も旧代表者の方あてとなりますので、新旧代表者間での書類の引渡し、連絡など、管理組合での事務負担が生じてしまいます。また、その際に、書類の紛失などが起きる可能性もあります。

Q2 積立手帳又は届出印を紛失しました。どうしたらよいでしょうか？

A

すみやかに事務受託銀行である みずほ銀行証券部（TEL03-5252-6017）にご連絡ください。

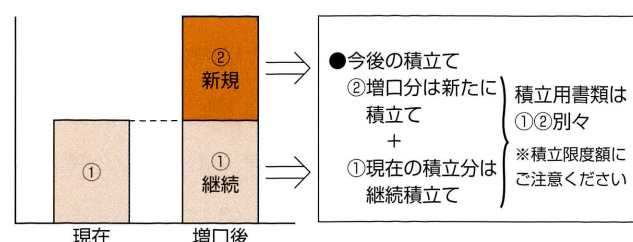
積立手帳又は届出印を紛失された可能性がある場合、積立組合からの申出により、「取引停止」の手続を行います。これにより、中途換金や利息のお支払、元金自動振込先口座等の変更手続を停止します（なお、「取引停止」中でも、積立ての継続は可能です）。積立手帳又は届出印が見つかった後は「取引停止」を解除する必要があるため、すみやかにみずほ銀行証券部にご連絡ください。また、どうしても積立手帳又は届出印が見つからない場合で、中途換金や代表者変更手続等が必要な場合は、手続前にみずほ銀行証券部にご連絡願います。

今後の積立てに係る諸手続や買入手続において積立手帳や届出印はともに必要であり、とても重要なものです。万一、盗難や紛失があっても不正使用等が発生しないように、積立手帳と届出印は別々に保管するなど厳重に保管願います。また、代表者交代時には遅滞なく新代表者の方に引き継いでいただくようよろしくお願いいたします。

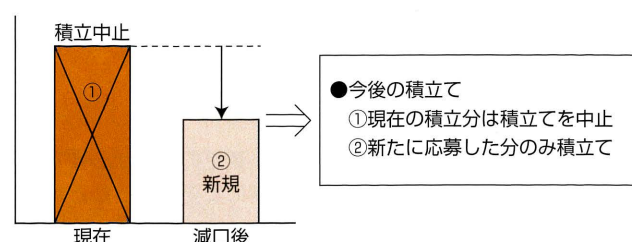
Q3 積立途中で積立口数（積立額）の変更はできますか？

A 現在、積立teを行っている債券について積立teの途中で毎回の積立口数の変更はできません。変更を希望される場合は、次の募集において新たに応募を行っていただく必要があります（※）。

【積立口数を増やす場合】



【積立口数を減らす場合】



※積立組合の新規募集は毎年度1回を予定しております。積立口数の増減をお考えの場合は、各年度の応募受付期間中にご応募ください。

（ご注意）

【積立口数を増やす場合】

- ・新たに応募される分については、募集口数を超える応募により抽選となった場合は、積立teを行えない可能性があります。
- ・新たに応募される分については、積立teができるマンション管理組合の要件等が変更となる場合があります。この場合、応募要件に適合していないためご応募いただけない可能性があります。
- ・増口の場合の①継続+②新規の積立額の合計は、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（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高など修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金を除いた額をいいます。）を加えた金額の範囲内となります。
- ・積立用書類は積立teを継続する分と新たに募集した分がそれぞれ別個に送付され、積立金の振込みにについてもそれぞれ別個に行う必要があります。
- ・積立teを継続する分と、新たに募集した分は別々に振り込んでいただきますので、振込手数料をそれぞれについてご負担いただくことになります。

【積立口数を減らす場合】

- ・新たに応募される分については、募集口数を超える応募により抽選となった場合は、積立teを行えない可能性があります。
- ・新たに応募される分については、積立teができるマンション管理組合の要件等が変更となる場合があります。この場合、応募要件に適合していないためご応募いただけない可能性があります。
- ・積立teを中止する分についても、次の積立用書類（振込依頼書、申込証）は送付されますが、積立teを行わないでください。なお、これまで積み立てた債券については、修繕工事のために買入れを行うことも、満期まで保有することもできます。

Q4 今後の積立組合の新規募集の時期はいつになりますか？

A 来年度（平成28年度）の応募受付期間は未定です。

※参考 過去3年度における新規積立組合の応募受付期間

平成25年度	平成25年5月20日～平成25年10月10日
平成26年度	平成26年4月23日～平成26年10月9日
平成27年度	平成27年4月28日～平成27年9月17日

ご注意

- ・「マンションすまい・る債」の積立teに当たっては、機構が定めた各手続の期間内に所定の手続（①積立用書類の返送+②積立金の振込み）が完了しない場合、その積立手帳に係る積立teの権利を失います（他の積立手帳に係る積立teの権利や新たな応募には支障はありません。）。
- 必ず①積立用書類の返送→②積立金の振込みの順で手続をお願いします。
- ① 積立用書類返送期間内に有効な積立用書類の提出（返送）がない積立金の振込みに対しては、債券発行を行わず、積立組合へ通知することなく返金させていただきます。なお、返金に係る振込手数料は積立組合の負担となり、振込手数料を控除して返金いたしますのでご了承ください。
- ② 積立用書類返送期間内に有効な積立用書類の提出（返送）があっても、積立金振込期間を経過した後の積立金の振込みはお受けできません。この場合、積立組合へお知らせすることなく、債券発行は行いません。
- ・積立金振込期間後の手続には一切応じられませんのでご注意ください。
- ・なお、書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。期限には余裕をもってご送付くださいますよう、お願いいたします。
- ・積立金の振込みを行った後は、「振込金受領書」（振込依頼書の右紙片）を振込みの証拠書類として積立組合で大切に保管してください。債券を積み立てるために振り込まれた振込金（申込証拠金）について、当該債券の発行日までの振込金（申込証拠金）残高及び振込みに関する証明書は発行しません。

（所定の債券発行日に債券を発行した後、手続が完了し債券を発行した旨を記載した「発行通知書」（ハガキ）を）
機構から積立組合の代表者の方のご自宅または積立組合が別途指定した管理会社に送らせていただきます。

Q5 「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」を紛失した場合は、積立組合に再送付してもらえますか？

A 申し訳ございませんが、紛失された場合、積立組合に再送付することはできません。お手数をおかけしますが、機構のホームページからダウンロードしてご覧ください（※）。

※現在、機構ホームページ（http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile_shiori.html）からダウンロードできるのは、平成27年度募集分の積立組合の方に送付しているものです。平成26年度以前募集分の積立組合の方に送付しているものは表紙のデザインや記載内容が多少異なります。

（ご注意）

「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」は「マンションすまい・る債」についての重要な事項をお知らせするもので、各募集年度ごと、初回の積立teの際に、積立用書類と一緒に、登録いただいている積立組合の代表者の方（理事長等）または積立組合が別途指定した管理会社へ送付しております。こちらは債券の満期を迎えるまで、又は全ての債券の買入請求の手続を終えるまで必要になりますので、大切に保管してください。また、再発行ができないため、代表者の方が交代された場合は、必ず新代表者の方へ引継ぎを行ってください。

Q6 振込みを忘れてしまいましたが、今後積立teを継続することはできますか？

A 「マンションすまい・る債」は継続積立teを前提とする制度ですので、1回でも振り込まれなかった場合は、これ以降の積立teの権利を失います。ただし、改めて、新規に応募することは可能です（Q4参照）。

積立teの権利を失った場合でも、これまでに積み立てた債券については、満期時まで保有することができます。また、保有されている間は利息を毎年お支払します。

（ご注意）

「振込依頼書」を含む積立用書類は毎年11月（予定）に、機構に届出いただいている代表者の方または積立組合が別途指定した管理会社あてに送付しています。代表者変更手続が必要な場合は、すみやかにみずほ銀行（事務受託銀行）証券部を通じて手続をおとりいただくようお願いいたします。

Q7 満期が到来する前に買入請求（中途換金）することはできますか？

A 買入請求（中途換金）することは可能です。

第1回の積立の債券発行から1年以上経過すれば買入請求ができます。ただし、以下の債券は買入請求できません。

- ・発行から2か月以内の債券（第2回～第10回の積立て）
- ・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

買入れは必ず1口50万円単位で行うこととなります（平成14年度以前の積立開始分は1口100万円単位で行うこととなります。）。

買入れを行う債券は買入口数に応じて積立ての時期が古い債券からの順番となります。

買入手数料・振込手数料はかかりません。

詳しくは、機構ホームページ（http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile_outline.html#SUB7）をご覧ください。

Q8 残高証明書の送付時期を変更することはできますか？

A 変更できます。「残高証明書の送付時期変更届出書」と積立手帳（写し）をご提出ください。

残高証明書は、毎年1回、積立組合があらかじめ登録した送付希望月の中旬に代表者の方（理事長等）または積立組合が別途指定した管理会社あてにハガキで送付しますので大切に保管してください。

積立組合の決算月が変更された場合など送付時期の変更を希望される場合には、変更の届出が必要になります。届出書（「残高証明書の送付時期変更届出書」）は、機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp/files/100052004.pdf>）からダウンロードすることができますので、プリントアウトしてご利用ください。

プリントアウトできない方は、住宅債券専用ダイヤル（49ページ参照）にお問合せください。届出書を送付させていただきます。

ご提出に当たっては「残高証明書の送付時期変更届出書」記載の注意事項をご確認願います。

発行する残高証明書には前月末の残高を表示しますので、送付希望月は決算月の翌月をご指定いただくと便利です。なお、残高証明書は送付希望月の中旬に送付します。それ以前の送付（上旬）については、ご希望に添えませんので、ご了承ください。

（例）決算月が3月の場合、残高証明書の送付月は4月をご指定ください（4月中旬に3月末現在の残高証明書をご送付します。）。

Q9 残高証明書を紛失した場合や臨時の発行を希望する場合にはどのような手続をしたらいいですか？

A 「残高証明書発行申請書」と積立手帳（写し）をご提出ください。

残高証明書を万一紛失された場合や臨時の発行を希望する場合には「残高証明書発行申請書」をご提出ください。なお、手続には、数日間いただくことがありますので、あらかじめご了承ください。この場合の残高証明書はハガキではなく封書にて送付します。

申請書は、機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp/files/100052003.pdf>）からダウンロードすることができますので、プリントアウトしてご利用ください。

プリントアウトできない方は、住宅債券専用ダイヤル（49ページ参照）にお問合せください。申請書を送付させていただきます。ご提出にあたっては「残高証明書発行申請書」記載の注意事項をご確認願います。

積立手帳を紛失した場合は、Q2をご確認ください。

Q10 今後の受取利息の予定額を知りたいのですが、どのように計算するのでしょうか？

A 各年に購入した債券ごとに「一口当たりの受取利息額（税引後）×積立口数」を計算し、合計することで受取利息額を求めることができます。

なお、本債券の利息については、源泉分離課税が適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%並びに住民税5%（注）の計20.315%（平成27年11月現在の税率）相当額を差し引いた額（次ページ受取利息表の「毎年の受取利息額（税引後）」をご指定の口座に振込みによりお支払します。

（注）平成28年1月の税制改正により住民税（5%）の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

受取利息額の計算については、応募年度により参照する受取利息表が異なりますので、ご注意ください。

《受取利息額（税引後）の計算例》

応募年度が平成17年度で、平成18年2月に発行された債券を10口（500万円）積み立てているときに、平成28年2月に受け取れる利息額について計算する場合

- 1 下表のうち、応募年度が平成17年度、債券発行年月が平成18年2月の箇所を見て、数字（この場合は②）を確認する。
- 2 次ページ以降に掲載されている「マンションすまい・る債受取利息表」の②の表を確認する。
- 3 ②の表で利払月が平成28年2月の受取利息額（税引後）である5,376円を確認する。
- 4 3で確認した受取利息額（税引後）は一口当たりの金額なので、積立口数を乗じて実際の受取利息額を計算する。
 $5,376 \text{ 円} \times 10 \text{ 口} = 53,760 \text{ 円}$

応募年度別受取利息表対応一覧（受取利息表は次ページをご覧ください）

応募年度	積立手帳番号 下4桁	債券発行年月										(参考) 1口あたりの積立額
		平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	
平成12年度	0011	①	③	⑤	⑦	⑨	—	—	—	—	—	100万円
平成13年度	0111	①	③	⑤	⑦	⑨	⑪	—	—	—	—	
平成14年度	0211	①	③	⑤	⑦	⑨	⑪	⑬	—	—	—	
平成15年度	0312	②	④	⑥	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	—	—	50万円
平成16年度	0412	②	④	⑥	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	—	
平成17年度	0512	②	④	⑥	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成18年度	0612	—	④	⑥	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成19年度	0712	—	—	⑥	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成20年度	0812	—	—	—	⑧	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成21年度	0912	—	—	—	—	⑩	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成22年度	1012	—	—	—	—	—	⑫	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成23年度	1112	—	—	—	—	—	—	⑭	⑮	⑯	⑰	
平成24年度	1212	—	—	—	—	—	—	—	⑮	⑯	⑰	
平成25年度	1312	—	—	—	—	—	—	—	—	⑯	⑰	
平成26年度	1412	—	—	—	—	—	—	—	—	—	⑰	

応募年度別の受取利息表は機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp/files/100498066.pdf>）でご確認いただけます。

マンションすまい・る債受取利息表

●平成 18 年 2 月に発行された債券

① 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.629%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 19 年 2 月	0.003%	30 円	5 円	25 円
平成 20 年 2 月	0.115%	1,150 円	229 円	921 円
平成 21 年 2 月	0.230%	2,300 円	460 円	1,840 円
平成 22 年 2 月	0.340%	3,400 円	680 円	2,720 円
平成 23 年 2 月	0.457%	4,570 円	913 円	3,657 円
平成 24 年 2 月	0.709%	7,090 円	1,417 円	5,673 円
平成 25 年 2 月	0.869%	8,690 円	1,764 円	6,926 円
平成 26 年 2 月	1.029%	10,290 円	2,089 円	8,201 円
平成 27 年 2 月	1.189%	11,890 円	2,414 円	9,476 円
平成 28 年 2 月	1.349%	13,490 円	2,739 円	10,751 円
合 計		62,900 円	12,710 円	50,190 円

② 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.629%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 19 年 2 月	0.003%	15 円	2 円	13 円
平成 20 年 2 月	0.115%	575 円	114 円	461 円
平成 21 年 2 月	0.230%	1,150 円	229 円	921 円
平成 22 年 2 月	0.340%	1,700 円	340 円	1,360 円
平成 23 年 2 月	0.457%	2,285 円	456 円	1,829 円
平成 24 年 2 月	0.709%	3,545 円	708 円	2,837 円
平成 25 年 2 月	0.869%	4,345 円	882 円	3,463 円
平成 26 年 2 月	1.029%	5,145 円	1,044 円	4,101 円
平成 27 年 2 月	1.189%	5,945 円	1,207 円	4,738 円
平成 28 年 2 月	1.349%	6,745 円	1,369 円	5,376 円
合 計		31,450 円	6,351 円	25,099 円

●平成 19 年 2 月に発行された債券

③ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 1.543%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 20 年 2 月	0.457%	4,570 円	913 円	3,657 円
平成 21 年 2 月	0.793%	7,930 円	1,585 円	6,345 円
平成 22 年 2 月	1.129%	11,290 円	2,257 円	9,033 円
平成 23 年 2 月	1.465%	14,650 円	2,929 円	11,721 円
平成 24 年 2 月	1.806%	18,060 円	3,612 円	14,448 円
平成 25 年 2 月	1.622%	16,220 円	3,295 円	12,925 円
平成 26 年 2 月	1.793%	17,930 円	3,641 円	14,289 円
平成 27 年 2 月	1.951%	19,510 円	3,962 円	15,548 円
平成 28 年 2 月	2.124%	21,240 円	4,314 円	16,926 円
平成 29 年 2 月	2.290%	22,900 円	4,652 円	18,248 円
合 計		154,300 円	31,160 円	123,140 円

④ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 1.543%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 20 年 2 月	0.457%	2,285 円	456 円	1,829 円
平成 21 年 2 月	0.793%	3,965 円	792 円	3,173 円
平成 22 年 2 月	1.129%	5,645 円	1,128 円	4,517 円
平成 23 年 2 月	1.465%	7,325 円	1,464 円	5,861 円
平成 24 年 2 月	1.806%	9,030 円	1,805 円	7,225 円
平成 25 年 2 月	1.622%	8,110 円	1,647 円	6,463 円
平成 26 年 2 月	1.793%	8,965 円	1,820 円	7,145 円
平成 27 年 2 月	1.951%	9,755 円	1,980 円	7,775 円
平成 28 年 2 月	2.124%	10,620 円	2,157 円	8,463 円
平成 29 年 2 月	2.290%	11,450 円	2,325 円	9,125 円
合 計		77,150 円	15,574 円	61,576 円

(注) 平成 28 年 1 月の税制改正により住民税（5％）の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

●平成 20 年 2 月に発行された債券

⑤ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 1.065%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 21 年 2 月	0.452%	4,520 円	904 円	3,616 円
平成 22 年 2 月	0.628%	6,280 円	1,256 円	5,024 円
平成 23 年 2 月	0.804%	8,040 円	1,608 円	6,432 円
平成 24 年 2 月	0.980%	9,800 円	1,960 円	7,840 円
平成 25 年 2 月	1.161%	11,610 円	2,358 円	9,252 円
平成 26 年 2 月	1.117%	11,170 円	2,268 円	8,902 円
平成 27 年 2 月	1.221%	12,210 円	2,479 円	9,731 円
平成 28 年 2 月	1.325%	13,250 円	2,691 円	10,559 円
平成 29 年 2 月	1.429%	14,290 円	2,902 円	11,388 円
平成 30 年 2 月	1.533%	15,330 円	3,113 円	12,217 円
合 計		106,500 円	21,539 円	84,961 円

⑥ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 1.065%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 21 年 2 月	0.452%	2,260 円	452 円	1,808 円
平成 22 年 2 月	0.628%	3,140 円	628 円	2,512 円
平成 23 年 2 月	0.804%	4,020 円	804 円	3,216 円
平成 24 年 2 月	0.980%	4,900 円	980 円	3,920 円
平成 25 年 2 月	1.161%	5,805 円	1,179 円	4,626 円
平成 26 年 2 月	1.117%	5,585 円	1,134 円	4,451 円
平成 27 年 2 月	1.221%	6,105 円	1,239 円	4,866 円
平成 28 年 2 月	1.325%	6,625 円	1,345 円	5,280 円
平成 29 年 2 月	1.429%	7,145 円	1,451 円	5,694 円
平成 30 年 2 月	1.533%	7,665 円	1,556 円	6,109 円
合 計		53,250 円	10,768 円	42,482 円

●平成 21 年 2 月に発行された債券

⑦ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.954%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 22 年 2 月	0.383%	3,830 円	765 円	3,065 円
平成 23 年 2 月	0.527%	5,270 円	1,053 円	4,217 円
平成 24 年 2 月	0.674%	6,740 円	1,348 円	5,392 円
平成 25 年 2 月	0.816%	8,160 円	1,657 円	6,503 円
平成 26 年 2 月	0.965%	9,650 円	1,959 円	7,691 円
平成 27 年 2 月	1.009%	10,090 円	2,049 円	8,041 円
平成 28 年 2 月	1.121%	11,210 円	2,276 円	8,934 円
平成 29 年 2 月	1.233%	12,330 円	2,504 円	9,826 円
平成 30 年 2 月	1.345%	13,450 円	2,731 円	10,719 円
平成 31 年 2 月	1.467%	14,670 円	2,979 円	11,691 円
合 計		95,400 円	19,321 円	76,079 円

⑧ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.954%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 22 年 2 月	0.383%	1,915 円	382 円	1,533 円
平成 23 年 2 月	0.527%	2,635 円	526 円	2,109 円
平成 24 年 2 月	0.674%	3,370 円	673 円	2,697 円
平成 25 年 2 月	0.816%	4,080 円	828 円	3,252 円
平成 26 年 2 月	0.965%	4,825 円	979 円	3,846 円
平成 27 年 2 月	1.009%	5,045 円	1,024 円	4,021 円
平成 28 年 2 月	1.121%	5,605 円	1,138 円	4,467 円
平成 29 年 2 月	1.233%	6,165 円	1,252 円	4,913 円
平成 30 年 2 月	1.345%	6,725 円	1,365 円	5,360 円
平成 31 年 2 月	1.467%	7,335 円	1,489 円	5,846 円
合 計		47,700 円	9,656 円	38,044 円

(注) 平成 28 年 1 月の税制改正により住民税（5％）の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

●平成 22 年 2 月に発行された債券

⑨ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.924%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 23 年 2 月	0.131%	1,310 円	261 円	1,049 円
平成 24 年 2 月	0.297%	2,970 円	593 円	2,377 円
平成 25 年 2 月	0.466%	4,660 円	946 円	3,714 円
平成 26 年 2 月	0.634%	6,340 円	1,287 円	5,053 円
平成 27 年 2 月	0.802%	8,020 円	1,629 円	6,391 円
平成 28 年 2 月	1.012%	10,120 円	2,055 円	8,065 円
平成 29 年 2 月	1.201%	12,010 円	2,439 円	9,571 円
平成 30 年 2 月	1.377%	13,770 円	2,796 円	10,974 円
平成 31 年 2 月	1.568%	15,680 円	3,185 円	12,495 円
平成 32 年 2 月	1.752%	17,520 円	3,559 円	13,961 円
合 計		92,400 円	18,750 円	73,650 円

⑩ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.924%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 23 年 2 月	0.131%	655 円	130 円	525 円
平成 24 年 2 月	0.297%	1,485 円	296 円	1,189 円
平成 25 年 2 月	0.466%	2,330 円	472 円	1,858 円
平成 26 年 2 月	0.634%	3,170 円	643 円	2,527 円
平成 27 年 2 月	0.802%	4,010 円	814 円	3,196 円
平成 28 年 2 月	1.012%	5,060 円	1,027 円	4,033 円
平成 29 年 2 月	1.201%	6,005 円	1,219 円	4,786 円
平成 30 年 2 月	1.377%	6,885 円	1,398 円	5,487 円
平成 31 年 2 月	1.568%	7,840 円	1,592 円	6,248 円
平成 32 年 2 月	1.752%	8,760 円	1,779 円	6,981 円
合 計		46,200 円	9,370 円	36,830 円

●平成 23 年 2 月に発行された債券

⑪ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.563%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 24 年 2 月	0.069%	690 円	137 円	553 円
平成 25 年 2 月	0.131%	1,310 円	265 円	1,045 円
平成 26 年 2 月	0.193%	1,930 円	391 円	1,539 円
平成 27 年 2 月	0.255%	2,550 円	517 円	2,033 円
平成 28 年 2 月	0.322%	3,220 円	654 円	2,566 円
平成 29 年 2 月	0.632%	6,320 円	1,283 円	5,037 円
平成 30 年 2 月	0.785%	7,850 円	1,594 円	6,256 円
平成 31 年 2 月	0.933%	9,330 円	1,894 円	7,436 円
平成 32 年 2 月	1.081%	10,810 円	2,195 円	8,615 円
平成 33 年 2 月	1.229%	12,290 円	2,496 円	9,794 円
合 計		56,300 円	11,426 円	44,874 円

⑫ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.563%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 24 年 2 月	0.069%	345 円	68 円	277 円
平成 25 年 2 月	0.131%	655 円	132 円	523 円
平成 26 年 2 月	0.193%	965 円	195 円	770 円
平成 27 年 2 月	0.255%	1,275 円	258 円	1,017 円
平成 28 年 2 月	0.322%	1,610 円	326 円	1,284 円
平成 29 年 2 月	0.632%	3,160 円	641 円	2,519 円
平成 30 年 2 月	0.785%	3,925 円	797 円	3,128 円
平成 31 年 2 月	0.933%	4,665 円	947 円	3,718 円
平成 32 年 2 月	1.081%	5,405 円	1,097 円	4,308 円
平成 33 年 2 月	1.229%	6,145 円	1,248 円	4,897 円
合 計		28,150 円	5,709 円	22,441 円

(注) 平成 28 年 1 月の税制改正により住民税（５％）の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

●平成 24 年 2 月に発行された債券

⑬ 1 口 100 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.396%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 25 年 2 月	0.043%	430 円	86 円	344 円
平成 26 年 2 月	0.089%	890 円	180 円	710 円
平成 27 年 2 月	0.138%	1,380 円	280 円	1,100 円
平成 28 年 2 月	0.182%	1,820 円	369 円	1,451 円
平成 29 年 2 月	0.233%	2,330 円	472 円	1,858 円
平成 30 年 2 月	0.443%	4,430 円	899 円	3,531 円
平成 31 年 2 月	0.552%	5,520 円	1,121 円	4,399 円
平成 32 年 2 月	0.656%	6,560 円	1,332 円	5,228 円
平成 33 年 2 月	0.760%	7,600 円	1,543 円	6,057 円
平成 34 年 2 月	0.864%	8,640 円	1,755 円	6,885 円
合 計		39,600 円	8,037 円	31,563 円

⑭ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.396%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 25 年 2 月	0.043%	215 円	42 円	173 円
平成 26 年 2 月	0.089%	445 円	90 円	355 円
平成 27 年 2 月	0.138%	690 円	139 円	551 円
平成 28 年 2 月	0.182%	910 円	184 円	726 円
平成 29 年 2 月	0.233%	1,165 円	236 円	929 円
平成 30 年 2 月	0.443%	2,215 円	449 円	1,766 円
平成 31 年 2 月	0.552%	2,760 円	560 円	2,200 円
平成 32 年 2 月	0.656%	3,280 円	666 円	2,614 円
平成 33 年 2 月	0.760%	3,800 円	771 円	3,029 円
平成 34 年 2 月	0.864%	4,320 円	877 円	3,443 円
合 計		19,800 円	4,014 円	15,786 円

●平成 25 年 2 月に発行された債券

⑮ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.459%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 26 年 2 月	0.044%	220 円	44 円	176 円
平成 27 年 2 月	0.100%	500 円	101 円	399 円
平成 28 年 2 月	0.156%	780 円	158 円	622 円
平成 29 年 2 月	0.212%	1,060 円	215 円	845 円
平成 30 年 2 月	0.268%	1,340 円	272 円	1,068 円
平成 31 年 2 月	0.516%	2,580 円	524 円	2,056 円
平成 32 年 2 月	0.643%	3,215 円	652 円	2,563 円
平成 33 年 2 月	0.757%	3,785 円	768 円	3,017 円
平成 34 年 2 月	0.886%	4,430 円	899 円	3,531 円
平成 35 年 2 月	1.008%	5,040 円	1,023 円	4,017 円
合 計		22,950 円	4,656 円	18,294 円

●平成 26 年 2 月に発行された債券

⑯ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.266%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 27 年 2 月	0.017%	85 円	17 円	68 円
平成 28 年 2 月	0.047%	235 円	46 円	189 円
平成 29 年 2 月	0.077%	385 円	77 円	308 円
平成 30 年 2 月	0.107%	535 円	107 円	428 円
平成 31 年 2 月	0.137%	685 円	138 円	547 円
平成 32 年 2 月	0.299%	1,495 円	302 円	1,193 円
平成 33 年 2 月	0.380%	1,900 円	385 円	1,515 円
平成 34 年 2 月	0.456%	2,280 円	463 円	1,817 円
平成 35 年 2 月	0.532%	2,660 円	540 円	2,120 円
平成 36 年 2 月	0.608%	3,040 円	617 円	2,423 円
合 計		13,300 円	2,692 円	10,608 円

(注) 平成 28 年 1 月の税制改正により住民税（５％）の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

●平成 27 年 2 月に発行された債券

⑬ 1 口 50 万円用 ※本債券の 10 年間の平均利率は年 0.337%（税引前）です。

利払月	単年利率(税引前)	毎年の受取利息額(税引前) A	所得税及び復興特別所得税 (15.315%)・住民税(5%)(注) B	毎年の受取利息額(税引後) A－B
平成 28 年 2 月	0.040%	200 円	40 円	160 円
平成 29 年 2 月	0.084%	420 円	85 円	335 円
平成 30 年 2 月	0.131%	655 円	132 円	523 円
平成 31 年 2 月	0.173%	865 円	175 円	690 円
平成 32 年 2 月	0.222%	1,110 円	224 円	886 円
平成 33 年 2 月	0.376%	1,880 円	381 円	1,499 円
平成 34 年 2 月	0.458%	2,290 円	464 円	1,826 円
平成 35 年 2 月	0.548%	2,740 円	556 円	2,184 円
平成 36 年 2 月	0.623%	3,115 円	632 円	2,483 円
平成 37 年 2 月	0.715%	3,575 円	725 円	2,850 円
合 計		16,850 円	3,414 円	13,436 円

(注) 平成 28 年 1 月の税制改正により住民税(5%)の特別徴収が廃止される予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

Q11 マンションすまい・る債の安全性はどうなっていますか？

A 一般的に、債券の安全性はそれを発行する主体（発行体）の債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に依存していると考えられています。つきましては、以下の情報をご参照ください。

住宅金融支援機構は、資本金の全額を政府が出資しており（平成 26 年度末 7,117 億円）、主務大臣は国土交通大臣と財務大臣となっています。マンションすまい・る債は、政府保証は付されていませんが、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下、「機構法」という。）に基づき、国の認可を受けて発行しています。

なお、マンションすまい・る債は預金保険制度の対象ではありません。

機構の平成 26 年度決算では当期総利益を 2,824 億円計上し、4 期連続の黒字となりました。

〈参考〉機構の財務状況等（平成 26 年度決算）

●損益の状況

法人全体では 2,824 億円の当期総利益を計上しています。

〈証券化支援勘定〉

証券化支援勘定の当期総利益は、買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、789 億円となりましたが、将来のリスクに備えるため、利益全額を主務大臣の承認を経て、独立行政法人通則法第 44 条第 1 項の積立金としています。その結果、積立金は 1,458 億円となります。

証券化支援勘定（買取型）の信用リスク及び金利変動リスクについては、収益の発現に対して費用（損失）の発現が遅れる傾向があり、融資期間前半の利益で後半の損失を賄う損益構造となっているため、当初に発生する利益剰余金を積立金とし、その後の損失発生時に積立金を取り崩すこととしています。

〈既往債権管理勘定〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、適切な債権管理を行ったこと等により、1,760 億円となりました。これにより、繰越欠損金が 1,084 億円となりました。

※機構ホームページで、機構の経営資料をご覧いただくことができます。
(<http://www.jhf.go.jp/about/disclosure.html>)

なお、マンションすまい・る債の個別の格付けは取得していませんが、機構の発行体格付けを以下のとおり取得しています。

- ・スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）：A +（2015 年 11 月現在）
- ・格付け投資情報センター（R&I）：A A +（2015 年 11 月現在）

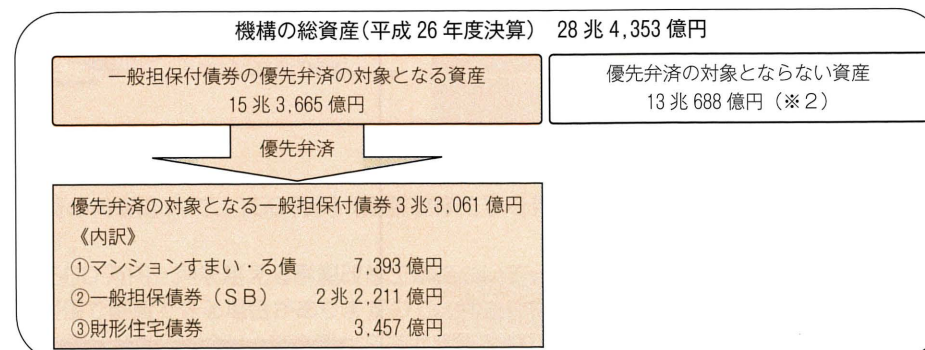
また、マンションすまい・る債の積立金については、機構法において、機構の財産より優先的に弁済されることが定められており、積立組合のみなさまからお預かりした財産を保全するための措置が講じられています。

〈参考〉「マンションすまい・る債」の積立金の保全について

マンションすまい・る債は、国の認可を受けて機構が発行する一般担保（※1）付債券です。

マンションすまい・る債を保有されている方は、機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります。

平成 26 年度決算時点では、マンションすまい・る債を含む優先弁済の対象となる一般担保付債券の発行残高は 3 兆 3,061 億円で、これらの弁済に充てられる資産額は機構の総資産（28 兆 4,353 億円）のうち 15 兆 3,665 億円となっています。



※1 一般担保とは

マンションすまい・る債を保有されている方は、機構法第 19 条第 4 項により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とされています。この優先弁済権の順位は、同条第 5 項において民法の規定による一般の先取特権に次ぐものと規定されています。

※2 優先弁済の対象とならない資産 13 兆 688 億円は、個人向け住宅ローン【フラット 35】の融資金を市場から調達（貸付債権担保債券を発行）するために信託し、担保提供されているため、マンションすまい・る債を含む一般担保付債券における優先弁済権の対象財産とはなりません。

「マンションすまい・債」登録内容の変更届出書(元金自動振込依頼書兼用)チェックリスト (代表者変更編)

※ご記入・ご確認された項目には□に“✓”チェックをしてください。

1. 「マンションすまい・債」登録内容の変更届出書(元金自動振込依頼書兼用)の記入・届出印の確認

※前回の「マンションすまい・債」登録内容の変更届出書(組合控)をお手元にご用意ください。

ご記入漏れや確認書類の不足がございますと受付できませんのでご注意ください。

【登録内容の変更】欄

☐【登録内容の変更】欄の該当番号を「○」で囲んでいますか？

【変更前】欄

☐A. 前代表者住所は前回の組合控と一致していますか？

☐B. 前代表者名は前回の組合控と一致していますか？

【変更後(右側太枠内)】欄

☐A. 積立組合番号(3から始まる6桁の番号)は記入されていますか？

☐B. 積立組合所在地は前回の組合控と一致していますか？

☐C. 積立組合名称は前回の組合控と一致していますか？

☐D. 代表者住所は公的書類と一致していますか？(「2. 必要添付書類」参照)

☐E. 代表者氏名・フリガナの記入はされていますか？

☐F. 届出印は前回の組合控と一致していますか？

【代表者以外の連絡先】欄

※変更がない場合も①、②の両方については必ずご記入ください。ご記入がない欄は、データなしと判断し、登録内容を削除させていただきます。

☐A. ①会計担当役員等の連絡先は記入されていますか？

☐ 日中連絡がとれる連絡先ですか？

☐B. ②管理会社等の連絡先は記入されていますか？

【元金自動振込の依頼】欄

☐A. 振込先金融機関・支店・預金種目・口座番号は前回の組合控と一致していますか？

→変更を希望される方は新振込先を記入の上、

☐ 積立手帳(原本)も一緒にご送付いただいていますか？

☐B. 口座名義は指定された振込先の預金通帳と一致していますか？

2. 必要添付書類

☐ 法人登記していない積立組合

① 新代表者の住所・氏名・生年月日が確認できる公的書類

※所得税法等の定めに基づきご提出いただくものです。

【下記のいずれか一部】

- ☐A. 運転免許証(コピー)又は運転経歴証明書(コピー)
 - ・表裏両面
 - ・本籍地を黒く塗りつぶしたものを又は本籍地の記載を省略したもの
(本籍地を黒く塗りつぶすことにより住所が確認できなくなるときは、当該部分を黒塗りしないようお願いします。)
- ☐B. 健康保険証(コピー)
 - ・裏面にご住所が記載されているカード式保険証の場合は両面コピー
- ☐C. 印鑑証明書
 - ・発行後3か月以内の原本
- ☐D. 住民票
 - ・発行後3か月以内の原本
 - ・本籍地の記載がないもの
- ☐E. 住民基本台帳カード(コピー)
 - ・表裏両面
- ☐F. パスポート(コピー)
 - ・顔写真のページ
 - ・所持人記入欄(記入済)のページ

※☐有効期限内であることをご確認ください。

② 代表権の確認書類

【総会議事録コピー(必須)】

※以下の内容が記載され、又は確認できることをご確認ください。

- ☐A. 組合名称
- ☐B. 総会の開催日
- ☐C. 定足数を満たす参加者が出席しており、決議が有効であること。
- ☐D. 選任された役員名・役職名が確認できること。
選任された役員名や役職の記載がない場合は、記載内容により、下記書類も併せてお送りください。

総会議事録に
☐議案が可決した記載はあるが、役員名・役職名の記載がない
☐議案書(役員選任議案)(コピー)
☐理事会議事録(役職決定時のもの)(コピー)
☐議案が可決し選任された役員名の記載はあるが、役職は互選のため記載がない
☐理事会議事録(役職決定時のもの)(コピー)
- ☐E. 議長および総会に出席した組合員2名以上の署名・押印があること

☐ 法人登記している積立組合

【下記の2種類】

- ☐A. 法人の印鑑証明書
 - ・発行後3か月以内の原本
- ☐B. 法人の登記簿謄本又は全部事項証明書
 - ・発行後3か月以内の原本

※代表者の方の現住所、氏名、生年月日について左記の「法人登記していない積立組合」に記載の代表者の方個人の書類を提出していただく場合がございます。

登録内容の変更届出書(元金自動振込依頼書兼用)送付先

(事務受託銀行)
みずほ銀行
証券部証券管理室証券事務チーム

〒108-6009 東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟
TEL: 03-5252-6017

全ての□に“✓”がついたことをご確認ください。

独立行政法人 住宅金融支援機構 マンション共用部分リフォーム融資 融資条件のご案内

(管理組合申込み：(公財) マンション管理センターに保証委託する場合 (注))

マンション共用部分リフォーム融資とは…

マンション管理組合(法人格の有無は問いません。)の皆さまが、共用部分のリフォーム工事を行うときにお借入れが可能な融資です。

(注) 機構のマンション共用部分リフォーム融資を管理組合で申し込む場合、個人の保証又は機構が承認した保証機関の保証が必要となります。平成27年10月現在、機構が承認した保証機関は、(公財) マンション管理センターと(公社) 全国市街地再開発協会です。

● 主な融資条件

1. ご利用いただける管理組合

(1) 次の事項が、管理規約又は総会の決議で定められていることが必要です。

- ① 管理組合が住宅金融支援機構から資金を借入れること。
- ② 修繕積立金を返済金に充当できること及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること。
- ③ 管理組合が(公財) マンション管理センターに保証委託すること。

※決議を行う総会において、この融資の「商品概要説明書(又は「融資のご案内」)」を配布したうえで、理事長等が「商品概要説明書」の内容について説明し、その旨を当該総会の議事録に記載すること。

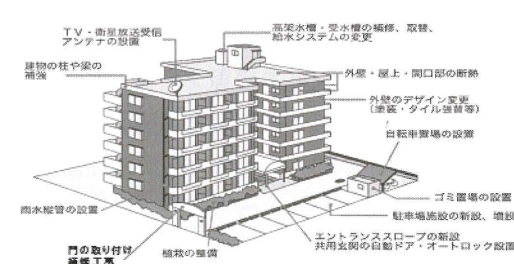
(2) 毎月の返済額(既に他の借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額を含む。)が毎月徴収する修繕積立金の額(返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額)の80%以内となること。

(3) 修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が10%以内であること。

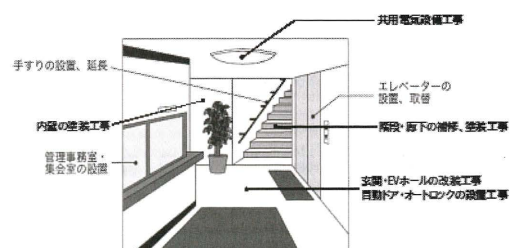
2. 融資の対象となる工事

- ・外壁補修、屋上防水、駐車施設の増設など建物外部の工事
 - ・エレベーターの取替え、内装塗装など建物内部の工事
 - ・配管工事や耐震改修工事
- などのマンション共用部分の工事で、工事着工前のもの

〈外部の工事例〉



〈内部の工事例〉



3. 融 資 額

対象となる工事費の8割以内で、150万円(耐震改修工事を伴う場合は500万円)×住宅戸数が融資額(10万円単位で100万円以上)です。

※ 融資額が500万円/戸を超える耐震改修工事について、一定の条件のもと(公社) 全国市街地再開発協会が保証人となり無担保で融資できる場合がありますので、別途ご相談ください。

※ 補助金等の交付がある場合は、工事費から補助金等を差し引いた額と上記の金額のいずれか低い額が上限となります。

4. 融資金利

一般のリフォーム工事 0.93%
耐震改修工事 0.73%

- ※ 上記の金利は平成27年11月2日現在のもので、金利は毎月見直します。
- ※ お申込み時の金利が適用されます。最新の金利は機構のホームページでご確認ください。
- ※ 「マンションすまい・る債」を積み立てている管理組合の場合は、上記の金利から0.2%引下げます。

5. 返済期間 1～10年（年単位）

6. 担保 （公財）マンション管理センターが保証人となり、担保が不要です。

7. 保証人 （公財）マンション管理センターの保証料は、保証金額、保証期間に応じ、一括の前払いです。（保証料は45ページをご参照ください。）

8. 一部繰上返済・返済条件変更の手数料

3,150円又は5,250円の手数料がかかります。

- ※ 融資の詳細は、機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。
- ※ 審査の結果、ローン利用をご希望に添えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。

<共用部分リフォーム融資の返済例>

【想定】 戸数100戸、工事費：6,250万円、融資額：5,000万円、返済期間：7年、返済方法：元利均等毎月払い（平成27年11月2日現在の金利でお申込みの場合）

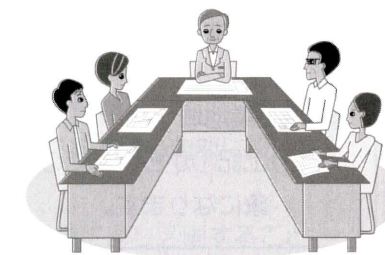
金利0.93% 毎月の返済額（元金＋利息）：615,050円
→ 総利息負担額 約1,665万円

独立行政法人 住宅金融支援機構 まちづくり融資（マンション建替え事業）のご案内

- ☆ マンションの建替え事業を支援するため、管理組合・建て替え組合に対して、事業の構想・計画段階から資金計画を中心に事業化に向けて一緒に検討させていただき、事業の初動期から完了までの各段階の資金ニーズに対応したまちづくり融資をご用意しています。
- ☆ また、高齢者（借入申込時の年齢が満60歳以上）の方が、まちづくり融資の対象となるマンション建替え事業により建設された住宅を自らが居住するために購入する場合には、お亡くなりになるまでの間、毎月の利息のみの支払で借入れが可能となる「高齢者向け返済特例制度」もご用意しています。

まちづくり融資（マンション建替え事業）制度の概要

まちづくり融資（マンション建替え事業）は、『事業要件』、『地域要件』及び『建築物要件』の3つの要件すべてに該当する場合にご利用できます。



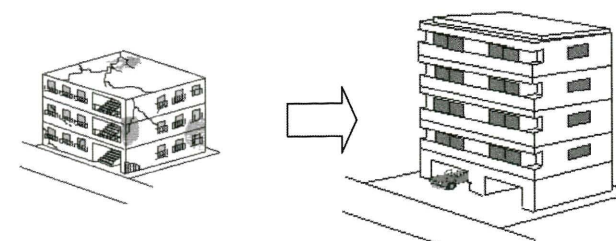
【事業要件】

マンション建替え事業

次の①から③までのすべてを満たす事業であること。

- ① 新たに建設される建築物の地上階数が3階以上であること。
- ② 新たに建設される建築物の敷地面積が300㎡以上（※）であること。
（※）マンション建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替え円滑化法」といいます。）に基づく事業以外の事業の場合は、新たに建設される建築物の敷地面積が500㎡以上であること。
- ③ 建替え前の区分所有建築物が次の(a)及び(b)に該当すること。
(a) 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項に基づく建替え決議、同法第69条第1項に基づく建替え承認決議、同法第70条第1項に基づく一括建替え決議又は区分所有者全員の総意による建替え決議を行っていること。
(b) 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に定める耐用年数の3分の1以上を経過していること。
（例：鉄筋コンクリート造住宅の場合は16年以上経過していること。）
【注】マンション建替え円滑化法に基づく事業以外の事業の場合は、上記の①から③までのほか、「敷地内に一定割合の空地（法定空地率＋10%以上）が確保されていること（法定建ぺい率が定められていない場合は、敷地面積に対する空地の割合が10%以上であること）」が必要となります。

イメージ



【地域要件】

次のⅠ及びⅡの地域内・区域内にあること。

対象地域 = Ⅰ 一定の用途地域 + Ⅱ 整備改善を図る必要がある区域

Ⅰ 建設場所が次の①から③までのいずれかの「一定の用途地域」内にあること。

- ① 住居系地域： 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域 又は 準住居地域
- ② 商業系地域： 近隣商業地域 及び 商業地域(※)
(※)商業地域においては、容積率 600%以下の地域に限ります。
- ③ 準工業地域
(注)上記①から③までのほか、国勢調査による人口集中地区のうち、主たる用途が住宅である地域も対象になります。

Ⅱ 次の①から⑯までのいずれかの「整備改善を図る必要がある区域」内にあること。

- ①重点密集市街地（都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項第 2 号に規定する地区を除く。）、②防火地域若しくは準防火地域、③防災再開発促進地区、④再開発促進地区（都市再開発法第 2 条の 3 第 2 項に規定する地区）、⑤市街再開発促進地区、⑥住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型に限ります。）、⑦不燃化促進区域、⑧都市再生緊急整備地域、⑨都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項に規定する政令で定める大都市を含む都市計画区域、⑩都心共同住宅供給事業の実施区域、⑪市街地再開発事業の施行区域、⑫防災街区整備事業の施行区域、⑬住宅市街地総合整備事業の整備計画区域、⑭市街地総合再生計画の区域、⑮地区再生計画の区域 又は ⑯地方公共団体と機構が協議して指定した区域

【建物要件】

次の 1 から 5 までのすべての要件を満たす、新たに建設される建築物が対象となります。

- 1 住宅部分の延べ面積の割合が、建築物全体の延べ面積の 1 / 2 超であること。
- 2 建築物の構造が耐火構造、準耐火構造又はまちづくり省令準耐火構造であること。
- 3 法定容積率の 1 / 2 以上を利用していること。
- 4 1 戸当たりの住宅の床面積が、30 平米以上 280㎡以下であること。
- 5 機構の定める一定の技術要件に適合すること。

【機構が定める技術要件の概要】

- ① 各住戸には、原則として 2 以上の居住室と、炊事室、トイレ及び浴室があること。
- ② 外気に接する屋根又は天井、壁及び床は、室内温度の保持に有効な構造とすること。
- ③ 給排水管の配管のうち各住宅で共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないこと。
- ④ 住宅と住宅の間又は住宅と住宅以外の間は、耐火構造又は 1 時間準耐火構造により区画すること。
- ⑤ 住戸間の戸境床を、スラブ厚 15cm 以上（鉄筋コンクリート造の場合）、JIS の重量床衝撃音レベルが遮音等級 L60 程度の遮音性能とすること。
- ⑥ 敷地面積の 3 %以上の公園、緑地等の空地を確保すること。

※ 融資条件等の詳細は、「別表 1：まちづくり融資(マンション建替融資)の融資条件」43ページを参照してください。

高齢者返済特例制度（マンション建替え）

高齢者(借入申込時満60歳以上)の方が、まちづくり融資の対象となるマンション建替え事業により建設された住宅を自ら居住するために購入される場合には、お亡くなりになったときに元金を一括で支払い、それまでは毎月利息のみ支払うことで借入れが可能となる制度です。

この制度のご利用には、機構が承認した保証機関の保証が必要となります。平成27年10月現在で機構が承認した保証機関は、(一財)高齢者住宅財団です。

○毎月のご返済は利息のみとなります。

例えば、1,000万円を借り入れた場合の返済額は、元利均等返済と比べ、低く抑えられます。

【元利均等返済の場合(返済期間10年、年1.39%)】：月々89,307円(元金+利息)

【高齢者務返済特例制度の場合(年利1.39%)】：月々 11,583円(利息のみ)

- ※ 1 上記の返済額は、平成27年11月現在の金利で試算しています。融資申込時の金利が適用されます。金利は毎月見直します。最新の金利は、機構のホームページで確認してください。
- ※ 2 返済期間中は、利息のみのお支払いとなり、元金が減少しないので、総返済額は(利息の支払総額と一括返済する元金の合計額)は、元利均等返済又は元金均等返済の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。

○元金は、お亡くなりになられたときに一括返済となります。

連帯債務者を含めた債務者の全員がお亡くなりになられたときに、相続される方がいる場合は、相続人の方が一括で返済されるか、あらかじめ担保提供された土地・建物の処分により、ご返済いただくこととなります。また、相続人の方が全員相続放棄する場合又は相続人がいない場合は、連帯保証人の（一財）高齢者住宅財団が機構に残債務全額を代位弁済し、担保提供された土地・建物は売却等により処分されます。

借入申込時に満60歳以上の同居する親族を連帯債務者とすることができます。申込本人が先にお亡くなりになられた場合でも連帯債務者が月々の返済をすることで、元金を一括返済せずに引き続き居住することができます。また、申込時の年齢が満60歳未満の方はこの制度をご利用いただけませんが、「フラット35」のご利用は可能です。フラット35の条件等の詳細は、機構ホームページをご覧ください。

○融資限度額は1,000万円となります。

ただし、購入金額又は（一財）高齢者住宅財団が保証する限度額（＊）が上限になります。

＊ 融資物件の担保評価（担保評価は不動産鑑定士が行い、担保評価不要はご負担いただきます（負担の目安は約10万円）。）により、保証限度額（目安は担保評価額の40％）が決定され、保証限度額証明書が発行されます。また、担保評価の結果次第では、保証限度額証明書が発行されない場合がありますが、その場合でも担保評価の費用は返金されません。

○借入申込者の年収に占める全ての借入れの年間合計返済額（＝創返済負担率）が次の基準を満たしていることが必要です。

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

○機構が承認した保証機関の保証をご利用いただくことが必要です。

保証料（融資金×1.5％）と機構が承認した保証機関である（一財）高齢者住宅財団の事務手数料（37,800円（消費税込み））はお客さまの負担となります。

○建物と敷地に機構の第1順位の抵当権が設定できることが必要です。（担保設定に要する費用はお客さまのご負担となります。）

○ご返済中は、特約火災保険又は特約火災保険以外の機構が定める要件を満たす火災保険（火災共済）に加入いただき、火災保険金に対して質権を設定いただくことが必要です（火災保険料はお客さまのご負担となります。）。

（注）融資の審査の結果、融資後利用の希望に添えない場合があります。また、その場合でも担保評価の費用は返金されません。

（注）融資条件等の詳細は、「別表第2：高齢者向け返済特例制度の融資条件」（44ページ）を参照してください。

【マンション建替えに対する融資制度に関するお問合せ先】

住宅金融支援機構まちづくり推進部

まちづくり業務グループ TEL:03-5800-9366

TEL:03-5800-8104

別表1：まちづくり融資（マンション建替え事業）の融資条件

まちづくり融資の種類		短 期 事 業 資 金
		建設・購入資金
	建替え事業のケース	☐ 事業の構想・計画段階～建物竣工・保留床譲渡までの間に建替組合等が必要とする事業資金
融資対象者		☐ 個人、中小事業者である法人 又は マンション建替え事業を行う組合（市街地再開発組合、防災街区整備組合、マンション建替組合、マンション敷地売却組合等）
地域要件		☐ 次の全ての地域要件を満たしていただきます。詳細は、40 ページのとおりです。 ①用途地域が住居系地域、商業系地域又は準工業地域等であること。 ②防火地域又は準防火地域等であること。
事業要件・建築物要件		☐ 事業要件の詳細は 39 ページ、建築物要件の詳細は 41 ページのとおりです。
融資額	対象事業費	・調査設計計画費 ・土地・借地権の取得費 ・建築工事費、補償費 ・参加組員負担金 ・購入費等 ※購入費は、事業化当初から買主が取得することが予定されていた案件等が対象となります。
	融資率上限	☐ 対象事業費の100％（融資額については、お申込後、機構の審査があり、審査の結果、ご要望にお応えできない場合がありますので、あらかじめご了承ください。） ※融資額については 100 万円以上、10 万円単位となります。
融資金利	金利水準	☐ 0.77% ※金利は毎月見直します。上記金利は平成 27 年 11 月2日現在のものです。最新の金利は機構ホームページでご確認ください。
	金利決定時期	☐ 資金交付時の金利が適用されます（手形書換により借換えを行う場合の借換日以降の融資金利は、当該借換日の金利が適用されます。）。 ※金利の適用期間は資金交付のあった年度の翌年度4月下旬資金交付日（機構が指定する日）までとなります。ただし、借換えを行う場合は翌年度4月下旬資金交付の前日までが適用期間となります。 ※借換後の融資金利は、借換えを行った年度の翌年度4月下旬資金交付日までとなります（更に借換えを行う場合は、4月下旬資金交付の前日までが適用期間となります。）。
融資金の返済期限		☐ 建物竣工後2年以内で、個々の事業に応じて機構が設定した返済期日が返済期限となります。
融資金の返済方法		☐ 保留床等の譲渡状況等に応じて、機構と協議の上で、機構が指定する日に元金及び利息をご返済いただきます。 なお、ご返済いただく金額は、原則として、融資対象住戸の販売価格（機構が事業計画承認した際の販売価格で消費税を含みます。）に、融資割合 _{※1} と売却戸数に応じて機構が定めた算式により個別に設定した返済割合 _{※2} （融資対象住戸の3割を販売するまでは原則として「50%＋（融資割合（％）－50%）×2」により算出した割合とし _{※3※4} 、3割を販売した以後は原則として融資割合と同一の割合）を乗じた金額とします。詳細については、49 ページに記載の担当グループまでお問い合わせください。 ※1 融資割合とは、機構が事業計画承認した際の融資対象住戸の販売価格（消費税を含みます。）の総額に対する機構融資額の総額の割合をいいます。 ※2 返済割合とは、機構が事業計画承認した際の融資対象住戸の販売価格（消費税を含みます。）に対する機構への返済額の割合をいいます。 ※3 融資割合が 75% 以上の場合の返済割合は 100%、融資割合 50% 以下の場合の返済割合は融資割合と同一となります。 ※4 優良な会社の債務保証、別担保の提供などにより返済の懸念が極めて少ないと判断される場合には、融資割合を返済割合とすることができます。 ☐ 毎年度4月1日から4月 30 日までのうち、機構が指定する期日に元金及び利息を一括返済していただきますが、事業期間が返済期日を超えるため、一括返済することができない場合は、返済期日に手形を書き換え、借換えの手続を行うことによりお借入れを継続していただくことができます。なお、返済期日に借換えを行う場合は、返済期日（＝借換え日）において、次年度の融資予約に基づく融資金によりご返済いただきます。その際、超過利息については同日にお支払いいただくか、元金部分に加えていただくこととなります。具体的な返済額など、詳細については、42 ページに記載の担当グループまでお問い合わせください。
		返済原資の例 ・保留床の販売代金、権利者の増床精算金、補助金等
融資の契約形態		☐ 約束手形による融資です。'
担 保		☐ 原則として、土地・建物に根抵当権、事業者が有する債権に対する質権、譲渡担保権等を機構のために第1順位で設定していただきます。事業の内容により個別にご相談させていただきます。また、担保設定に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客様のご負担となります。
保 証		☐ 融資審査の結果、十分な保証能力のある保証人が必要となる場合があります。 ※個人を連帯保証人とされるときは、お申込人が法人の場合における当該法人の経営者に限ります。 ※法人を連帯保証人とされるときは、十分な保証能力のある法人のほか、お申込みの時点で機構が承認している保証機関（注）の保証をご利用いただけます。 ※機関保証を利用する場合は、保証料が必要となります。
建築物の技術要件		☐ 機構が定める技術要件を満たしていただきます（技術要件の概要は 41 ページのとおりです。）。 ※適合証明機関による物件検査を受けていただく必要があり、検査に当たっては物件検査手数料が必要となります。物件検査手数料は適合証明機関によって異なります。
火災保険		☐ 機構が必要と認める場合は建物へ機構が定める要件を満たす火災保険を付保していただきます（機構が必要と認める場合は保険金請求権に対して機構のために第1順位の質権を設定していただきます。）。 ※火災保険料は、お客さまのご負担となります。
一部繰上返済手数料		☐ 5,250 円
返済方法変更手数料		☐ 5,250 円

※ 融資については、お申込み後に機構所定の審査があり、審査の結果、ご要望にお応えできない場合があります。

※ 上記のまちづくり融資の種類のほかに、機構では参加組員が賃貸住宅事業等を目的として保留床を取得するために必要となる負担金や賃貸住宅事業又は自社使用を目的として権利者等が増床等を購入するために必要となる資金をご融資するための「まちづくり融資（長期事業資金）」も取り扱っております。詳しくは機構ホームページをご覧ください。

（注）平成 27 年 10 月現在、機構が承認した保証機関及び保証料は次のとおりとなります。

- ・（一財）首都圏不燃建築公社及び（一財）住宅改良開発公社：融資額に対して年 1％を乗じた額（年払い）
- ・（公社）全国市街地再開発協会：融資額に対して年 0.2％～0.75％を乗じた額（年払い）（別途、保証対象となる事業要件があります。）

別表2：高齢者向け返済特例制度の融資条件

まちづくり融資の種類		高齢者向け返済特例融資					
	建替え事業のケース	☐ 建設された住宅に自ら居住される高齢者のうち、通常の返済方法では返済が困難な方への購入資金					
融資対象者		☐ 次の①から④までの全てにあてはまる個人の方 ①融資申込時に満60歳以上の方（連帯債務者となる方がいる場合は、その方も満60歳以上である必要があります。） ②ご自身が居住する住宅を建設・購入する方 ③日本国籍の方又は永住許可などを受けている外国人の方 ④年収に占める全てのお借り入れの年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が次の基準を満たしている方 <table><tr><td>年収400万円未満の場合</td><td>30%以下</td></tr><tr><td>年収400万円以上の場合</td><td>35%以下</td></tr></table>		年収400万円未満の場合	30%以下	年収400万円以上の場合	35%以下
年収400万円未満の場合	30%以下						
年収400万円以上の場合	35%以下						
地域要件		☐ 次の地域要件を全て満たしていただきます。詳細は、40ページのとおりで。 ①用途地域が住居系地域、商業系地域、準工業地域等であること。 ②防火地域又は準防火地域等であること。					
事業要件・建築物要件		☐ 事業要件の詳細は39ページ、建築物要件の詳細は41ページのとおりで。					
融資限度額		☐ 次の①又は②のうち、いずれか低い額 ①1,000万円 ②機構が承認している保証機関（注）が設定する保証限度額 ※建設又は購入にあたり負担する額（登記費用等の諸費用は対象となりません。）が上限となります。 ※融資額については100万円以上、10万円単位となります。 ※保証限度額は、不動産鑑定士による担保評価を受け、その評価に基づき決定され、「保証限度額証明書」が発行されます。（担保評価の費用は約10万円が目安で、お客様のご負担となります。） なお、次の（1）又は（2）のいずれかにより、担保評価を省略して「保証限度額証明書」を発行できる場合があります（この場合、担保評価に要する費用は不要です）。 （1）マンション建替円滑化法や都市再開発法により認可された権利変換計画に定める建替え後の価額 （2）固定資産評価証明書や不動産鑑定評価等の資料（直近のもの） （注）担保評価の結果次第では、保証限度額証明書が発行されない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返金されません。また、保証限度額証明書が発行された場合でも、住宅金融支援機構の融資審査の結果、融資をお認めできない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返金されません。					
融資金利	金利水準	☐ 1.39%（固定金利） ※金利は毎月見直します。上記金利は平成27年11月2日現在のものです。最新の金利は機構ホームページでご確認ください。					
	金利決定時期	☐ お申込時の金利が適用されます。					
融資金の返済期限		☐ お申込本人（連帯債務者全員を含みます。）がお亡くなりになったとき					
融資金の返済方法		☐ 利息のみ毎月お支払いいただきます。 ☐ 元金は債務者であるお客さまがお亡くなりになったときに相続人の方が一括で返済されるか、あらかじめ担保提供された住宅（土地・建物）の処分によりご返済いただくことになります。 ※担保提供された住宅（土地・建物）の処分によりご返済いただいても融資金の全額が返済できない場合は、残元金は相続人の方に返済していただきます。					
毎月の返済額		☐ 融資金額（10万円単位） × 融資金利 ÷ 12（1円未満切捨て）					
融資の貸付形態		☐ 金銭消費貸借契約による融資です。					
担保		☐ 土地・建物に機構のために第1順位の抵当権を設定していただきます。 担保設定に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客さまのご負担となります。					
保証		☐ 機構が承認している保証機関（※）の保証をご利用いただきます。					
建築物の技術要件		☐ 機構が定める技術要件を満たしていただきます（技術要件の概要は41ページのとおりで）。 ※適合証明機関による物件検査を受けていただく必要があり、検査に当たっては物件検査手数料が必要となります。物件検査手数料は適合証明機関によって異なります。					
火災保険		☐ 建物に機構が定める要件を満たす火災保険を付保していただきます。 ※火災保険料はお客さまのご負担となります。					
一部繰上返済手数料		☐ 5,250円（消費税込）					
返済方法変更手数料		☐ 5,250円（消費税込）					

※ 融資については、お申込み後に機構所定の審査があり、審査の結果、ご要望にお応えできない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返金されません。
※ 保証に当たっては、融資金×1.5%の保証料及び事務委託手数料（37,800円（消費税込））がお客さまのご負担となります。
（注）平成27年10月現在、機構が承認している保証機関は、（一財）高齢者住宅財団です。

(公財) マンション管理センターからのお知らせ

当センターは、マンション管理の適正化を図る事業を行うため、昭和60年8月に設立されました。
また、平成13年8月に施行された「マンション管理適正化法」に基づき、我が国唯一の「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けています。
管理組合や管理関係者のパートナーとして、以下の事業を通じ、良好なマンションライフの実現のためのお手伝いをしています。

- 各種セミナーの開催、相談業務
- 「マンションみらいネット（マンション履歴システム）」の運営
- 「マンション管理サポートネット（マンション管理相談データベース）」の運営
- 出版、ホームページ等による情報提供
- 住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫の共用部分リフォーム融資の債務保証
- マンション管理士試験、法定講習の実施

債務保証業務のご案内

管理組合が、住宅金融支援機構又は沖縄振興開発金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資等を利用する場合、当センターに保証料をお支払いいただくことにより、当センターの連帯保証を得て、無担保で融資を受けられます。

□債務保証料について

住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫の共用部分リフォーム融資の債務保証については、当センターが運営しているマンションみらいネットに登録している管理組合等を特定の管理組合（※）として保証料を引き下げています。

保証料（保証金額10万円あたり）

保証区分 \ 保証期間	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
一般管理組合	507	792	1,076	1,356	1,634	1,910	2,183	2,453	2,721	2,986
特定管理組合*	379	613	845	1,074	1,301	1,526	1,747	1,967	2,185	2,401

- ※ 特定管理組合とは、次の①から④のいずれかに該当する管理組合です。
- ① 当センターが運営している「マンションみらいネット」に登録している管理組合
 - ② 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」又は沖縄振興開発金融公庫の「マンション修繕債券」の残高が存在する管理組合又は購入した債券をすべて買入消却しているが、今後も積立の継続を希望している管理組合
 - ③ 融資の対象となる工事において、耐震改修工事、省エネルギー対応工事、バリアフリー対応工事のいずれかの工事を行う管理組合
 - ④ 平成18年度までに公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅金融普及協会に登録されている管理組合

■ お問い合わせ先 ■
（公財）マンション管理センター 業務部 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話：03(3222)1518 FAX：03(3222)1520

当センターの出版物、セミナー等の最新情報は、以下のホームページをご覧ください。
<http://www.mankan.or.jp/>

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内

マンション管理センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際に、比較検討の目安(セカンドオピニオン)としてご利用いただけるよう、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金を算出するサービスを行っています。

□ このサービスの利用例

- 1) 現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 長期修繕計画の見直しを依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと、修繕積立金の増額について、総会に諮る際の参考資料としたい。

□ このサービスによる長期修繕計画の内容

このサービスにより作成する長期修繕計画は、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」を用い、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容としています。ただし、次の事項が異なります。

- 1) 建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して、調査・診断を行わず、提出していただく「入力データ記入票」によっているため、標準様式第2号(調査・診断の概要)は、省略しています。また、標準様式第1号(マンションの建物・設備の概要等)の記載は、「入力データ記入票」の項目のみとなります。
- 2) 標準様式第4-4号(推定修繕工事費内訳書)の推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。したがって、推定修繕工事費は、略算となります。

□ 作成費用

- 1) マンション管理センター登録管理組合、マンションみらいネット登録管理組合：

2棟まで 1棟毎に	各13,000円(3棟目以上 1棟毎に	8,000円)
-----------	---------------------	---------
- 2) 上記以外の管理組合：

2棟まで 1棟毎に	各20,000円(3棟目以上 1棟毎に	12,000円)
-----------	---------------------	----------
- 3) 管理組合以外：

2棟まで 1棟毎に	各30,000円(3棟目以上 1棟毎に	18,000円)
-----------	---------------------	----------

(注) 1棟:「入力データ記入票」1セットをいいます。

※価格は平成27年10月1日現在のものです。

詳しくは、ホームページをご覧ください。 http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

【問合せ先】 公益財団法人マンション管理センター 技術部 TEL:(03)3222-1519

「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」のご案内

監 修/ 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

編著・発行/ 財団法人マンション管理センター

A4判・定価2,570円(税込み)、登録管理組合・センター通信購読会員2,310円(税込み) ※価格は平成27年10月1日現在

申込はこちらから http://www.mankan.or.jp/05_book/book.html

【内容】Ⅰ 解説編 新築マンション購入予定者、又は長期修繕計画の見直しを行おうとする管理組合等を対象として、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定について、国土交通省において策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った次の具体的なチェックポイントを解説しています。

- ①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法
- ②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用したチェック方法

Ⅱ 資料編 ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
・長期修繕計画標準様式(CD-ROM付)



(公財)マンション管理センター(国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター)がお届けするマンション履歴システム

マンションみらいネットのご案内

「マンションみらいネット」は、マンション管理に欠かせない組合運営情報や、将来・緊急時に備えて修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管し、マンションを適正に維持管理するためのシステムです。

登録データは、インターネットを通じて全組合員が随時情報共有できるので、組合内の合意形成に役立ちます。また、必要に応じて文書・図面等の図書を電子化し、蓄積・保管を行うこともできます。

マンションみらいネットには、以下の2つのコースがあります。

図書電子化をご希望の場合は、**Bコース**をお勧めします。



Aコース (全項目登録型)

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有を図るとともに、情報公開して住宅購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

Bコース (図書電子蓄積型)

将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面等の図書の電子化及び蓄積に特に重点を置きたい管理組合向け

どちらのコースも次の各機能がご利用できます!!

管理データ保管機能

修繕履歴などの情報の整理・保管ができる

インターネット 閲覧機能

組合員が登録情報や電子化図書の閲覧ができる

インターネット 公開機能

管理状況が良好なマンションとしての評価が期待できる

比較一覧表作成機能

標準指針、他マンションと比較し管理運営状況の点検ができる

電子掲示板機能

理事会から組合員へのお知らせができる

理事会用掲示板機能

理事会などで双方向での意見交換や情報交換ができる

みらいネットに登録すると特典も盛りだくさん!

- ・共用リフォームローン保証料の約20%割引
- ・「マンション管理センター通信」の無料購読
- ・「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」の割引利用
- ・書籍割引購入
- ・専用ダイヤルによる無料相談
- ・弁護士の無料相談
- ・「マンション管理サポートネット」の無料利用
- 等々

無料!!

マンションみらいネットの説明にマンション管理士が伺います!
<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>
QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます!



お問い合わせ・お申し込み

公益財団法人 マンション管理センター 企画部
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)
〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

電話: 03-3222-1518
FAX: 03-3222-1520

国土交通省補助事業

マンション管理相談データベース

マンション管理サポートネット

マンション管理センターでは、当センターに寄せられた相談事例に基づく Q&A を作成し、裁判例、関係法令、各種細則モデルなども合わせたマンション管理に関する有用な情報を「マンション管理サポートネット」を通じて、マンション管理組合をはじめマンション管理士、マンション管理業者などの関係者の皆さまに提供しています。

マンション管理サポートネットの構成

マンション管理に関する次の 6 つの区分から構成されています。

Q&A

マンション管理に関する Q&A が検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

Q 一覧

判 例 集

マンション管理に関する裁判例が検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

基礎的な解説

マンション管理に関する基本的な事項が閲覧できます。

検 索

法令・通達等

法令・規約・委託契約書・管理費等滞納と法的手続きの進め方等がダウンロードできます。

検 索

細則モデル・実務様式

細則モデル・実務様式がダウンロードできます。

検 索

問合せ先案内

マンション管理に関する問い合わせ機関が照会できます。

照 会

申込み手続き

お申込み（申込書・利用料の振込み）

* 申込書を FAX でお送りください。（申込書はセンターのホームページからダウンロードできます。）

* 利用料をお振り込みください。振込手数料はご負担願います。

振込口座は、三菱東京 UFJ 銀行 神保町支店 普通預金口座 0673497

公益財団法人マンション管理センター

内容確認・入金確認

* 申込書の記載内容や利用料の振込み状況などを確認します。

起動用 CD-ROM（又は USB）の送付

* 入金確認から CD-ROM（又は USB）が到着するまで 1 週間程度かかります。

年間利用料

■ 年間利用料は、起動用 CD-ROM 1 枚（又は USB 1 本）につき 3,085 円です。

* 利用申込書に必要枚数をご記入ください。

■ マンションみらいネット登録管理組合または当センター登録管理組合がお申込みの場合、1 枚お申込みのときでも起動用 CD-ROM を 2 枚お送りします。

マンションに関する関係機関

関 係 機 関		電話番号
国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室		03-5253-8111 (代)
(公財) マンション管理センター		03-3222-1516 (代)
本 部	管理規約、組合運営などの相談	03-3222-1517
	修繕工事などの技術的な相談	03-3222-1519
	マンションみらいネット、機構融資の債務保証、管理組合の登録などの相談	03-3222-1518
支 部	大阪支部	06-4706-7560
(一社) マンション管理業協会 (旧「(社) 高層住宅管理業協会」)		03-3500-2721 (代)
国民生活センター		03-3443-6211

「マンションすまい・る債」についてのお問合せ先

■ 「マンションすまい・る債」の一般的なお問合せ

住宅金融支援機構お客さまコールセンター
住宅債券専用ダイヤル

☎ 0120-0860-23

- ・ 営業時間 9:00～17:00（土日、祝日、年末年始は休業）
- ・ ご利用いただけない場合（PHS、国際電話など）は、次の番号におかけください（通話料金がかかります。）。
電話：048-615-2323
- ・ 月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- ・ お電話の内容は、相談サービスの質の向上とご相談内容を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。
- ・ お電話がつながると自動音声流れますので、お問合せ内容に応じた番号（1）を押してください。ご案内の途中で押していただいても、おつながりできます（ダイヤル回線の方は、「*」ボタンや「#」ボタンを押してブッシュトーンに切り替えてください。）。

※ 積立開始後の残高などの照会につきましては、お客様情報保護の観点から、登録いただいている管理組合の代表者の方（理事長等）及び委託を受けている管理会社の方に限り回答しています。このため、電話照会時には、積立いただいている積立手帳番号、管理組合名や代表者の方の氏名など（このほか、委託を受けている管理会社の方には管理会社名など）あらかじめ登録いただいていた積立内容のわかる事項等の確認をさせていただいております。この確認ができない場合、ご照会にはお答えできませんので、ご了承ください。

■ 積立手帳・届出印紛失の際の手続きに関するお問合せ

（事務受託銀行）みずほ銀行 証券部 証券管理室 証券事務チーム
〒108-6009 東京都港区港南 2-15-1 品川インターシティ A 棟
TEL: 03-5252-6017

「共用部分リフォーム融資」についてのお問合せ先

北海道支店	011-261-8305
東北支店	022-227-5036
本店まちづくり推進部	03-5800-9366
東海支店	052-263-2905
近畿支店	06-6281-9266
中国支店	082-221-8653
九州支店	092-722-5014

お願い

「マンション情報BOX」は、住宅金融支援機構にお届けのある代表者の方（理事長等）あてにお送りしています。理事長の変更など代表者の方の氏名及び住所に変更がある場合は、別途変更手続きが必要です。
変更手続の詳しい内容は「マンションすまい・る債のしおり（積立手帳別冊）」もしくは機構ホームページをご覧ください。
（上記変更手続きにより、「マンション情報BOX」のお送り先も変更されます。）
※ お問合せは、上記の住宅債券専用ダイヤルまでお願いします。

本誌の掲載記事（写真、図表等を含む。）の全部または一部の無断転載を禁じます。
本誌掲載分のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、住宅金融支援機構の見解ではありません。

住宅金融支援機構マンション情報 BOX 2015 秋号

平成 27 年 11 月 30 日発行

発行 / 独立行政法人住宅金融支援機構

〒112-8570 東京都文京区後楽 1 丁目 4 番 10 号

TEL / 03-5800-8217 FAX / 03-5800-8258

ホームページ / <http://www.jhfg.go.jp/>

お問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2 丁目 5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階

電話 03-3222-1517 FAX 03-3222-1520

