

# マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <https://www.mm-chiyoda.or.jp/> 編集協力/TALO都市企画  
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

第39号

Pick Up

**(公財)まちみらい千代田と(独法)住宅金融支援機構が、  
マンションの適正な維持管理と再生の支援について協定を締結しました。**



公

益財団法人まちみらい千代田と独立行政法人住宅金融支援機構は、2019年12月26日に「マンションの維持管理の適正化及び再生支援に関する協定書」を締結しました。旧住宅金融公庫の業務を承継する住宅金融支援機構は、豊富な経験をもとに「マンションすまい・る債」や「マンション共用部分リフォーム融資」等により管理組合を支援しています。今回の協定により、主に以下の事項について協力して実施します。

- マンション管理組合への専門家派遣に関する事項
- マンション管理組合への金融支援に関する事項
- マンションの維持管理及び再生に資する情報の発信に関する事項
- マンションの建替え、改修等に関する事項

(公財)まちみらい千代田が実施している、千代田区内のマンション管理組合や居住者の皆さんへの支援活動がさらに充実することになります。



マンション管理組合のみなさまへ

広告

## 修繕積立金の計画的な積立をサポート 【マンションすまい・る債】

2019年度の募集は終了しました。  
次回募集は2020年春頃の予定



将来、大規模修繕が必要だけど、そのための備えて大丈夫かなあ？

- 「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。
- 住宅金融支援機構では、2000年から「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに約20,000のマンション管理組合にご応募いただいています。

### 「マンションすまい・る債」の特長

- 特長1 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払します。  
(参考)2019年度募集時の10年満期時年平均利率は0.102%(税引前)でした。
- 特長2 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- 特長3 初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能です(手数料なし)。
- 特長4 機構が国の認可を受けて発行している債券です。

- 積立てをされた管理組合への特典
  - 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引下げ
  - 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料が2割程度割引\*

\*2019年10月現在、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後、取扱いの変更等が生じることがあります。

住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

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  
TEL:0120-0860-23

●営業時間 9:00~17:00(土日・祝日・年末年始は休室)  
●ご利用いただけない場合(国際電話などの場合は、この番号におかけください。)  
●お問い合わせ先 電話:048-615-2323(通話料がかかります。)

「マンションすまい・る債」の詳細はこちら  
<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

すまいる債

検索

News

## プラウドタワー千代田富士見レジデンスが防災訓練

### エレベーター内に閉じ込められた人の救出に挑戦

地震が起きるとエレベーターの中に人が閉じ込められることがあります。今後30年間に70%の確率で発生すると言われていた首都直下地震では、最大17,000人がエレベーター内に閉じ込められると想定されています。(中央防災会議「首都直下地震被害想定」)

閉じ込められたときは、エレベーター内の非常ボタンを押してメンテナンス会社に連絡し、救出を待つのが原則です。しかし、大地震で多くの閉じ込めが発生すると、なかなか救出に来てもらえない可能性もあります。

そこで、プラウドタワー千代田富士見レジデンス(22階建て137戸)管理組合は、1月26日に閉じ込めが発生した場合を想定した訓練を、(公財)まちみらい千代田の支援とメンテナンス会社(株)i-tec24(アイテックツーフー)の技術指導で実施しました。

閉じ込められた人の救出は、あくまでも非常の場合に行うもので危険が伴います。注意事項を十分に理解したうえで実施する必要があります。この日の訓練

もメンテナンス会社が事前にマンションのエレベーターを調査して作成したテキストをもとに、エレベーターの仕組みや救出時の注意について学ぶ座学から始まりました。

閉じ込められた人を救出するためには、まずエレベーターの電源を切り、入口のドアを外側から開ける必要があります。実技は日頃は一般の居住者が出入りしない場所にある電源やドアの鍵の所在を確認することからスタート。次にエレベーターのカゴが止まっている所に近い階のエレベーターホールに移動し、乗り場のドアの鍵を外しエレベーターのドアを開けて、閉じ込められた人を救出しました。エレベーターのドアを開けるときは、昇降路への転落を防止するために、3人1組で身体を支えながら作業をする必要があります。

カゴとドアの位置がずれていると、閉じ込められた人を救出するのが難しいこともあります。こうした場合は無理に救出をしないで、飲料水や食料を渡すだけでも中の人の不安解消に役立ちます。

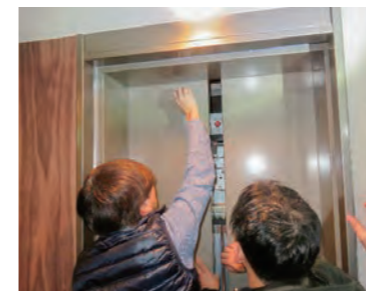
(公財)まちみらい千代田は、エレベーター内に閉じ込められた人が、救助までの間に必要となる物資を入れ、椅子にもなるキャビネットを無料で配布しています。また、エレベーター救出訓練の他に、マンションの管理組合や居住者の皆さんが企画・実施するさまざまな防災訓練を支援しています。住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223にお気軽にご相談ください。



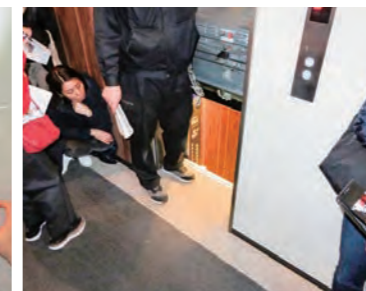
エレベーターの仕組みや訓練の注意事項を学びます



日頃は入ることのない電気室の場所等を確認しました



実際にエレベーターのドアを開けてみました



ドアを開けたとき、昇降路に転落する危険もあります



カゴの中から閉じ込められた人を救出します



エレベーターキャビネット



(公財)まちみらい千代田は各方面の専門家をお招きしてマンション管理講座を開催しています。1月15日の第3回講座は(一社)東京都マンション管理士会所属の川原伸朗マンション管理士を講師に「マンション再生～再生方針の検討～」について学びました。紙上では「マンション再生の全体像」の概要をご紹介します。

## 概要紹介

# マンション再生の全体像

### マンションの高経年化と再生の必要性

マンション再生が必要とされるのは、高経年マンションの増加です。特に大きな問題は、旧耐震基準の建物であるため必要な耐震性を満たしていないことです。

また、築年数の経過に伴い居住性能・機能の面で居住者のニーズに合わなくなり、資産価値が低下するのも大きな問題です。こうした問題を解決するための再生手法の選択肢を知っておく必要があります。

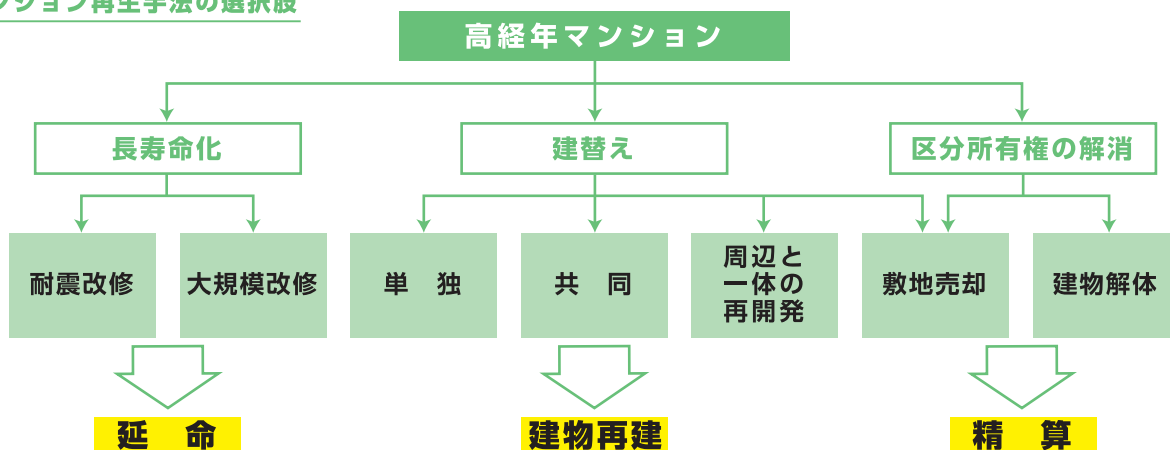
### マンション再生手法の選択肢の大別(下図参照)

- ① 長寿命化
- ② 建替え
- ③ 区分所有権の解消

### 再生の検討にあたって、留意しておきたいこと

- ① さまざまな考え方の区分所有者への配慮
- ② 多様な人が納得する方向の選択
- ③ 一人ひとりの主体的な取り組み

### マンション再生手法の選択肢



#### 長寿命化

改修と改良によりマンションに望まれる性能を確保、向上することです。耐震性能を高める改修として、外部補強、柱の補強、開口部の補強等があります。断熱性能を高める改修として、屋上の断熱、外壁の外断熱等があります。

#### 建替えと 必要な資金調達

改修では劣化に対応できなくなったマンションは、建替えによって問題を解決することができます。建替えに必要な費用は区分所有者が調達しますが、建替え後のマンションの一部を売却して建替え事業の収入に充てることで負担を軽減することができる場合があります。

#### 敷地売却という 選択肢

現在の区分所有関係を「敷地売却」により終了させて、新たにマンションを建てる方法もあります。現在のマンション(耐震性不足のものに限る)の敷地をデベロッパーに売却し、デベロッパーが新築したマンションを購入して再入居します。(再入居しない選択肢もあります)

特集

# 住宅金融支援機構の制度を使い 修繕積立金の賢い運用と共用部分のリフォーム工事

2025年に団塊世代の全員が後期高齢者になります。日本が一番元気がだった高度成長期を支えた世代が現役を退き、人口減少が続くことに加えて、地震や風水害といった自然災害の多発も懸念されます。都市生活の拠点であるマンションの多くが、築数十年に達するという問題もあります。こうした中でマンションを、いつまでも安全・快適な状態に保ち、長く住み続けるための工夫と努力が必要になります。

建物の耐用年数をむかえた部分の修繕、設備機器の修

繕や交換等だけでなく、新たな機能を追加することや、ライフスタイルの変化や技術の進歩を取り入れた改修や改良をすることも必要になります。マンションは築年数が経過するとともに修繕費等が増える傾向があります。区分所有者が管理組合に納める修繕積立金を、上手に運用するとともに賢く活用することが、これまで以上に重要になります。

良好な住宅ストック形成を支援する住宅金融支援機構が提供する、管理組合対象メニューの賢い活用法を考えます。

## 住宅金融支援機構とは

住宅金融支援機構は1950年(昭和25年)に設立され、住宅が大量に不足した時代に、良質な住宅の普及を後押ししてきた旧住宅金融公庫の業務を引き継いだ組織です。国が全額出資する独立行政法人として、マンションの購入の際に利用できる民間金融機関と提携した長期固定金利の住宅ローン「フラット35」、住宅が自然災害で被災した人に対する「災害復興融資」といった個人向けのニーズに応えるとともに、管理組合の修繕積立金の運用、大規模修繕工事や長寿命化、建替えなど、マンションの管理組合が活用できる、さまざまなメニューがあります。

## 1 修繕積立金を上手に運用できるマンションすまい・る債

千代田区分譲マンション実態調査による、区内のマンションの管理組合員が納める修繕積立金は専有面積1㎡あたり平均179円です。75㎡の住戸で月額13,425円、総戸数100戸のマンションの場合、積立金総額は1年間に1,611万円になります。修繕積立金を使う工事は10年間に1回程度行われるのが普通ですから、10年間に1億6,000万円を超える資金が積み立てられることになります。

超低金利が続くうえに、定期預金等について預金保険制度が適用されるのは1つの金融機関あたり1000万円です。区分所有者の大切な財産である修繕積立金を安全有利に運用することは、管理組合の重要なテーマです。

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」は、国の認可を受けて発行する利付債券で、マンション管理組合が組合員(区分所有者)から集めた修繕積立金の計画的な積立て、保管・運用のための仕組みです。1口50万円を単位に積み立てますが、債券購入額(積立金額)に上限はありません。積立期間は10年ですが、積立開始から1年を経過すれば、大規模修繕工事等を行うため、手数料なしで途中換金することも可能で、積立期間に応じて利息もつき

ます。安全・有利な修繕積立金の運用手段であることが評価され、これまでに約20,000のマンション管理組合が購入しています。(2019年度募集時の内容)

最近の動向としては、「マンションすまい・る債」による積立をしている管理組合への特典として「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ(0.2%引下げ)も適用されます。将来に備え、「マンションすまい・る債」による積立を開始した高経年マンションの管理組合も増えているようです。

### 募集は毎年おおむね4月から9月 早めの準備が必要です

「マンションすまい・る債」の購入は、毎年、おおむね4月から9月中旬の募集期間に応募し、翌年の1月末ぐらいまでの間に振り込みをする仕組みです。

購入を検討する場合は、「マンションすまい・る債」を購入することや、定期預金等をしている修繕積立金を取り崩すこと等について、管理組合総会の議決が必要なこともあります。こうしたことの確認も含め、早めに準備を始めるようにしてください。

## 2 マンション共用部分リフォーム融資

修繕積立金は主に長期修繕計画に記載されている建物や設備の経年劣化等に備えるものですが、時代の変化に合わせて、マンションに新しい機能や設備を導入するための資金が必要になることもあります。例えば、耐震改修工事や利用が減った機械式駐車場の解体といった工事が考えられますが、修繕積立金だけでは資金が不足することもあります。

組合員から一時金を徴収する方法もありますが、金額が大きいため管理組合総会で承認されるのが難しいこともあるでしょう。修繕積立金だけでは資金が不足するときや、長期修繕計画で想定されていない工事をする時の資金づくりに役立つのが、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」です。

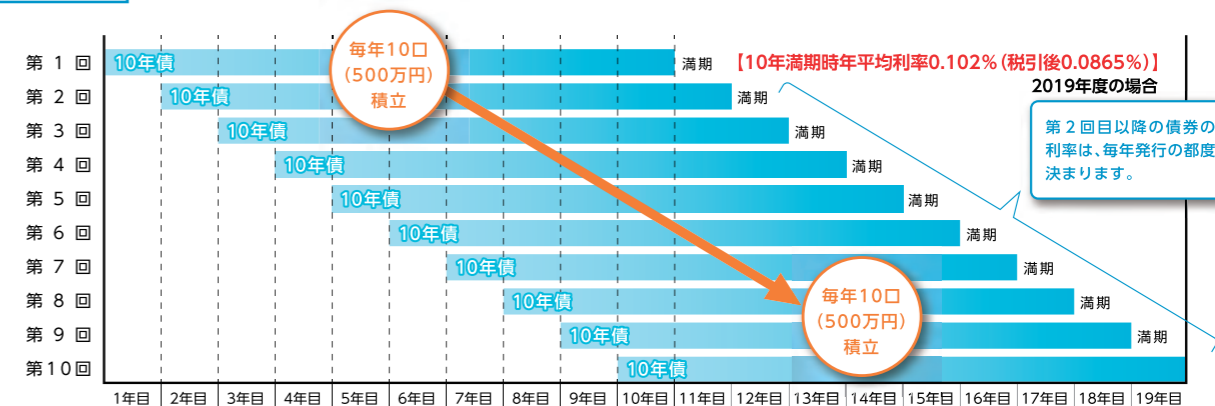
### 融資の特徴

マンション管理組合に対し機構が直接融資を行う長期固定の低金利融資で、返済期間は外壁補修、屋上防水補修等の大規模修繕工事、バルコニー補修、駐車場増設、オートロック設置等の一般的な工事では1年～10年です。長期修繕計画で想定されていないことが多く、工事費用も多額となるような耐震改修工事等を含む工事の場合には、返済期間が最長20年まで延長されます。

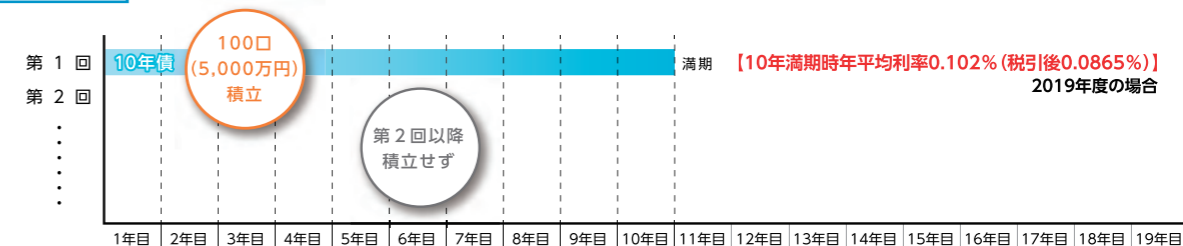
返済期間(1～10年、11年～20年の2区分)に応じて、適用される金利が決まります。「マンションすまい・る債」を積立している組合は、1でご紹介した金利引き下げの他にも、

### 「マンションすまい・る債」の積立てイメージ

#### ケース1 毎年、同じ額を10年間、継続して「マンションすまい・る債」を積み立てるケース



#### ケース2 既に一定額貯まっている修繕積立金をまとめて「マンションすまい・る債」を1回積み立てるケース



### 積立てができるマンション管理組合の要件

次の要件を満たすことが必要です。

- 1 管理規約が定められていること。
- 2 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- 3 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。  
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
- 4 反社会的勢力と関係がないこと。



耐震改修工事を含む工事の場合には、さらに金利が引下げられます。

低金利と最長20年\*の返済期間を活用し、無理のない資金計画で必要な工事を実施することができます。

\*返済期間が20年以内に延長されるのは、次の工事を含む場合に限られます。

- ①耐震改修工事 ②機械式駐車場解体工事 ③エレベーター取替又は新設工事 ④給排水管取替工事 ⑤アスベスト対策工事 ⑥玄関又はサッシ取替工事 ⑦断熱化工事

融資対象については、マンション管理組合の法人格の有無は問いません。

(公財) マンション管理センターに保証を委託する場合は、連帯保証人も担保も不要となります(規定の保証料\*\*を納める必要があります)ので、利用がしやすい融資となっています。

\*\* (公財) マンション管理センターの保証を利用する場合、(公財) まちみらい千代田が手数料の一部(50万円まで)を助成します。

また旧耐震マンションで耐震診断が未実施等の場合を除き、東京都のマンション改良工事助成の対象\*\*\*になりますから、融資を利用する場合にはこちらの利用も併せて確認しましょう。

\*\*\* 東京都が分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対して、住宅金融支援機構と連携した10年間の利子補給を実施しています。

## 融資要件で注意する点

事務所等として使用している住戸が一定の割合を超える場合、修繕積立金の滞納が一定の割合を超える場合等は、融資額が制限されたり、融資を受けられないことがあります。

## 一時金で共用部分のリフォーム工事をする場合に 高齢の区分所有者の負担を軽く

共用部分のリフォーム工事では、区分所有者から一時金を集めて行うこともあります。年金生活者等の高齢者の中には「リフォームは賛成だが、一時金の負担は辛い」という方もいるでしょう。このときは共用部分リフォーム融資の高齢者向け特例返済を利用できます。これは、管理組合総会で決議された共用部分のリフォーム工事のために一時金を負担する、満60歳以上の区分所有者が機構の融資を受けるときに利用できます。毎月の支払は利息のみで、借入金の元金は申込人全員が亡くなったときに、相続人が専有部分の売却、自己資金などにより、一括して返済する仕組みです。



### 一時金か？ 融資を受けるか？ 話し合いとアンケートで意見を集約

## マンション共用部分リフォーム融資を利用した Cマンション(神田東松下町)

Cマンションは、2002年に建設された総戸数14戸のマンションです。修繕積立金は、将来一時金が発生することを前提に、当初1㎡あたり150円に設定しました。築後12年が経過、修繕委員会が検討すると工事をしたい所が多いことが分かりました。

修繕積立金2,600万円の他に管理費の余剰もありましたが、工事会社3社から見積もりを取ると3,400万円かかります。不足する金額を一時金で集めるか？、融資を受けるか？ ひとりでも一時金が困難な場合は融資にすることを前提に、区分所有者のアンケートを取ったところ、希望は半々でした。この結果、融資を受けることになり、金利が低く、東京都の利子補給も受けられ、(公財)マンション管理センターが保証する住宅金融支援機構の融資を利用することにしました。

工事終了後、融資の返済と次回の大規模修繕工事等のために修繕積立金の引き上げを検討、話し合いを重ね、再びアンケートを行った結果、150円/㎡から300円/㎡になりました。

借入を機会にマンション管理組合内で建物の状況や修繕内容をしっかり共有し、借入後に時間をかけて修繕積立金の引き上げの検討ができたことは、先々を考えて良かったとのことでした。