

マンションすまい・る債の概要及び平成29年度の募集結果分析について

住宅金融支援機構
市場資金部 市場業務グループ

① はじめに

住宅金融支援機構（以下「機構」という。）では、国の認可を受けて、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立等をサポートするため、平成12年度からマンションすまい・る債（住宅金融支援機構債券（マンション債券））を発行している。

本稿では、マンションの修繕積立金の重要性を踏まえつつ、マンションすまい・る債の概要を紹介するとともに、平成29年度の募集結果を分析する。

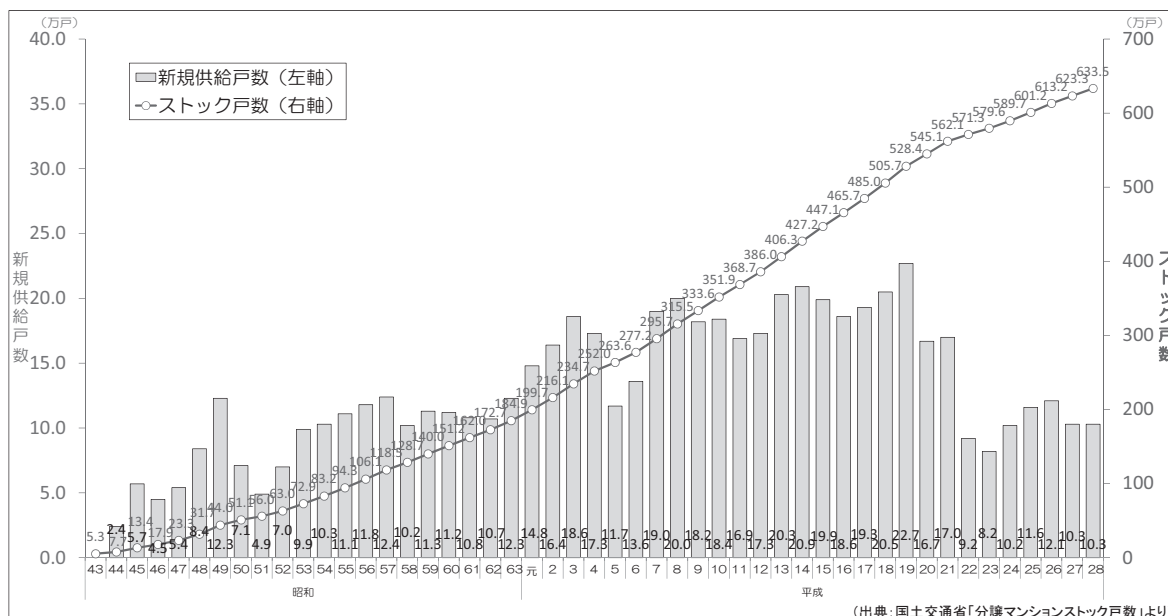
② マンションを取り巻く環境～修繕積立金の重要性～

マンションのストック戸数は約633.5万戸（平成28年末）と、我が国における重要な居住形態のひとつとして、着実に増加している（図1参照）。

マンションの安全で快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、共用部分の維持管理を適切に行い、計画的に修繕工事を行うことが大切である。

マンションの区分所有者で構成される管理組合が、マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の維持管理・修繕を行うこととなるが、共用

図1 分譲マンションの新規供給戸数とストック戸数



部分の大規模な修繕工事は、10年以上の長い周期で実施されるものが多く、工事費用は多額になる。

そのため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これらの工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく「修繕積立金[※]」が重要となる。

※修繕積立金は、共用部分について管理組合が行う修繕工事の費用に充当するための積立金であり、専有部分について各区分所有者が行うリフォームの費用は含まない。

③ マンションすまい・る債の概要

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、これまでに約18,000のマンション管理組合に応募していただいている（平成29年4月現在）。

マンションすまい・る債は、修繕積立金の運用先の1つであり、国土交通省の平成25年度のマンション管理組合向けのマンション総合調査によると、銀行の各種預金に次いで約2割の利用率となっている（図2参照）。なお、当該調査の結果の詳細は、国土交通省のHP（<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseidata.htm>）で確認することができる。

また、マンション管理業協会の会員であるマンション管理業者が受託しているマンションの管理組合

図2 修繕積立金の運用先

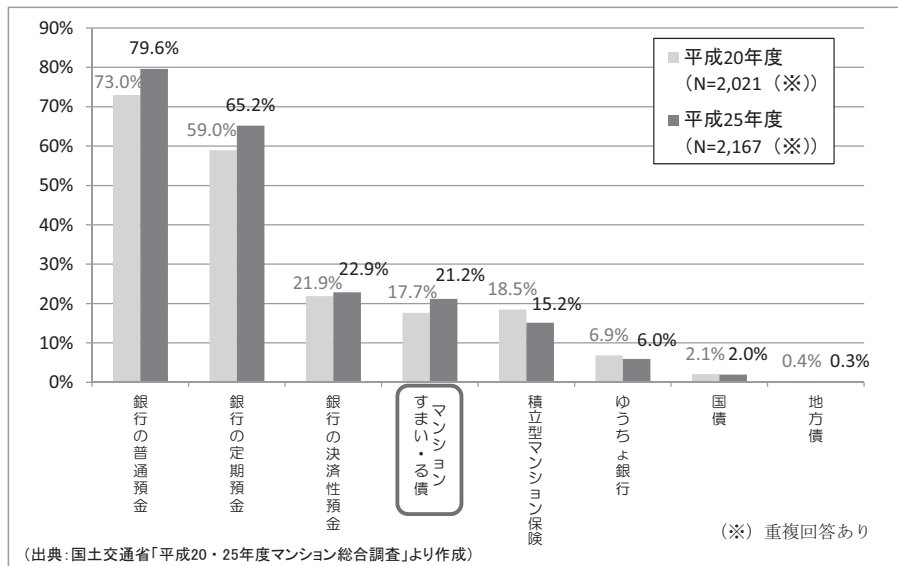


表1 積立てができるマンション管理組合の要件

対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンション ※賃貸マンションは対象とならない。
マンション管理組合の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が定められていること ・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること ・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 ・反社会的勢力と関係がないこと

表2 平成29年度の商品概要

債券の利率	10年満期時年平均利率0.152%（税引後0.1288%（小数点第5位以下切捨て）） ※年平均利率とは各年の単年利率の平均をいう。 ※債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%（平成29年11月現在の税率）相当額を差し引いて支払う（満期日後の利息はつかない）。
積立口数	一口50万円として複数口積立可能
積立回数	最大10回（毎年1回）継続して積立可能 ※同一口数で継続して積立を行う場合。
積立額上限	1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金残高（借入金を除いた額）を加えた金額の範囲内
利払日	年1回 2月20日（予定）
満期日	債券発行日（2月20日予定）から10年を経過した日
債券の保護預り	盗難・火災・紛失等の事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は機構が無料で保管（保護預り）する。
債券の買入れ（中途換金）	初回の債券発行日から1年以上経過すれば修繕工事的等での換金可能、手数料なし ※1口単位（50万円）で中途換金が可能。中途換金時には手数料はかからない。 ※中途換金時は、積立額（元本）に所定の利息を加えた金額を支払う。

数が95,073組合（平成29年4月1日時点、平成29年マンション管理受託動向調査）であることから、マンションすまい・る債の利用率は約2割と考えることができる。

マンションすまい・る債の積立てができるマンション管理組合の要件及び商品概要は、表1・表2のとおりである。

ここでは、マンションすまい・る債を積み立てたマンション管理組合への特典を一部紹介する。また、機構ホームページにマンションすまい・る債の商品紹介動画を掲載し、債券の安全性や応募手続き等についても案内しているので確認いただきたい。

【積立管理組合への特典】

マンションすまい・る債を積み立てた管理組合に対して、適切な維持管理や修繕工事の実施に役立つ次のような特典を用意することで計画的な積立てをサポートしている。

① マンション管理情報誌（年2回発行）

マンションの維持管理に役立つ情報誌「住宅金融支援機構マンション情報BOX」を積立管理組合の代表者（理事長等）あてに送付。

2017秋号では、次の内容を掲載

「耐震改修の事例の特集」や「民泊新法に伴う標準管理規約の改正」など

② マンションの維持管理・再生に関するセミナー

平成30年2月に次のテーマでセミナーを実施

「マンションにおける修繕積立金の滞納対策等について」

③ マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

積立管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合は、年0.2%金利を引き下げる。

・耐震改修工事を伴わない場合：0.57%→0.37%

・耐震改修工事を伴う場合：0.30%→0.10%

※上記金利は、平成29年11月にお申込みの場合に適用になります。（金利は毎月見直します。）

※上記金利は、（公財）マンション管理センターへ保証を委託する場合の金利です。

4 平成29年度の募集結果 ～分析～

平成29年度におけるマンションすまい・る債の積立組合の募集（平成29年4月24日から平成29年9月20日まで）について、募集結果を分析する。

平成29年度の募集結果は、次のとおりである。

- 応募口数（応募額）：84,354口（421億7,700万円）、対前年度比+0.0%
※平成28年度は84,345口（421億7,250万円）
- 応募組合数：1,827組合、対前年度比▲8.0%
※平成28年度は1,986組合
- 組合平均応募口数：46.2口（2,309万円）、対前年度差+3.7口
※平成28年度は42.5口（2,123万円）
- 抽せんの有無：無抽せん
※平成29年度募集口数（募集額）は、150,000口（1口50万円・総額750億円）

過去の募集結果の推移を見ても、平成27年度以降は堅調に推移している。その要因として、平成27年から実施している次の制度改正が影響していると考えている（図3参照）。

- ① 積立関係書類の送付先を理事長だけでなく、管理会社への送付を可能とした。
- ② マンションすまい・る債の残高のある管理組合に対して、マンション共用部分リフォーム融資の

金利を年0.2%引き下げた。

- ③ 修繕積立金の徴収金額に関わらず管理組合が積立できるように、申込要件から修繕積立金基準を撤廃した。

平成29年度の募集結果を詳しく見ると、平均応募口数は46.2口（対前年度差+3.7口）となっており、過去最高の応募口数（平成27年度：45.3口）を上回る水準となっている。当然ではあるが、住宅戸数規模別の応募口数を見ると、住宅戸数の規模に応じて、応募口数が増加している（図4参照）。

また、応募組合のマンション築年数は、築年数分布を見ると、「竣工して間もない時期」と「1回目の大規模修繕工事後と思われる時期」に応募する組合が多くなっている。2回目の大規模修繕を終えたと思われる築25年超の管理組合は、修繕積立金を修繕工事に利用する頻度が高くなることが影響しているのか、応募する組合が減少していく傾向にある。（図5参照）。

図3 マンションすまい・る債 過去の募集結果の推移（平成12~29年度）

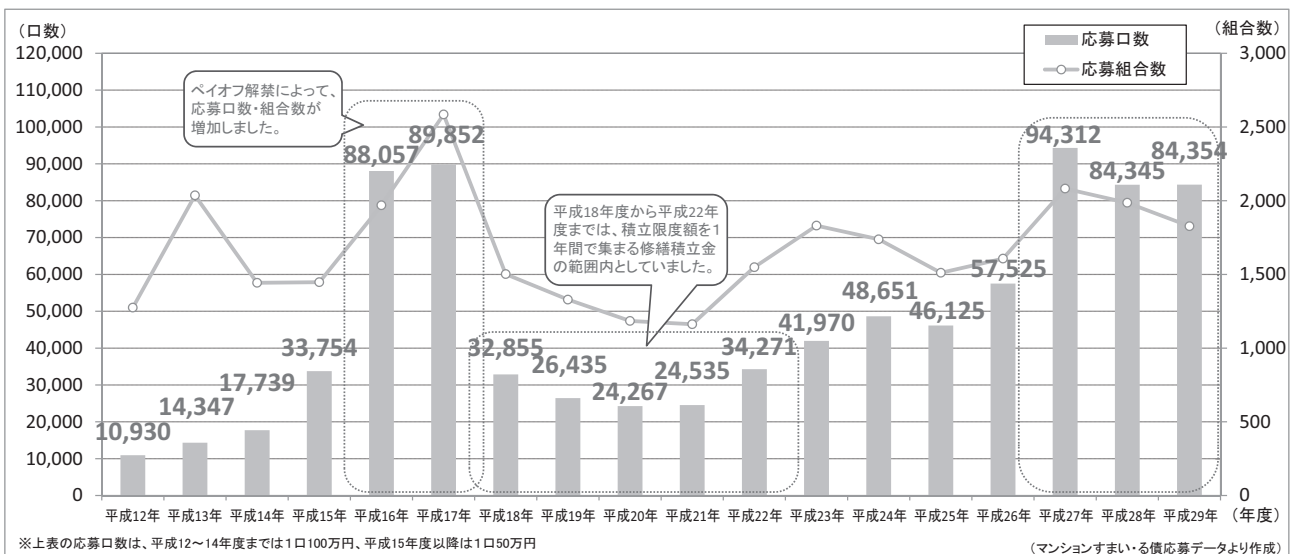
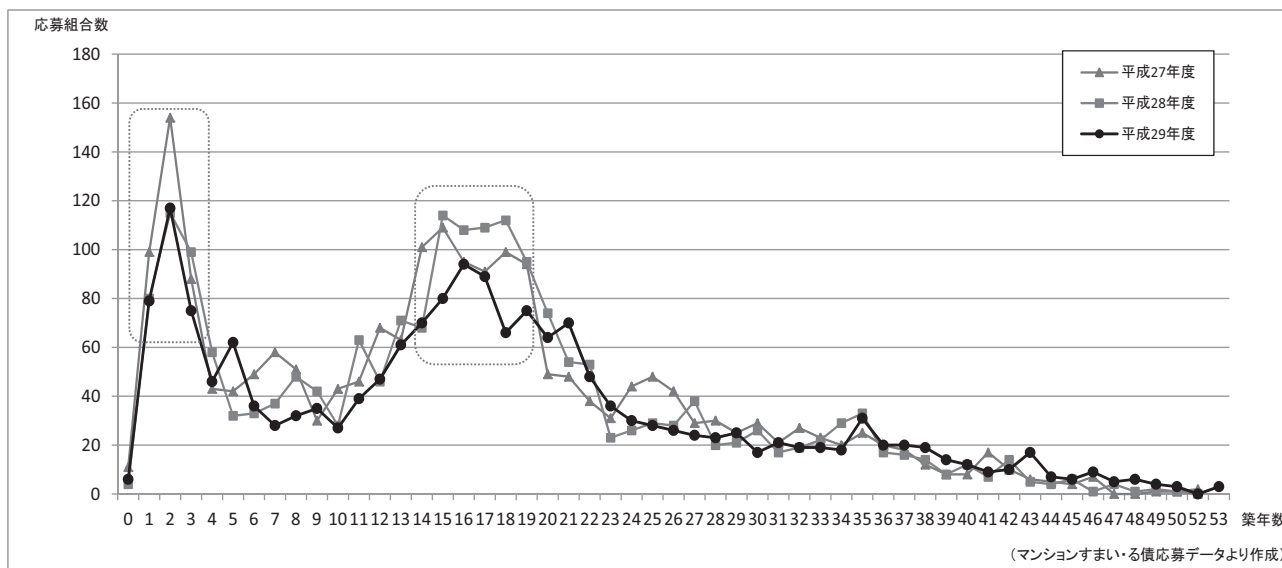


図4 住宅戸数規模別の応募口数（平成29年度募集結果分析）

住宅戸数	平均応募口数	〈参考〉 口数区分ごとの組合数								
		～10口	11口～20口	21口～30口	31口～40口	41口～60口	61口～80口	81口～100口	101口～	合計
～20戸	8.1	44	4	5	2					55
21戸～40戸	12.6	236	76	10	15	12	4	1		354
41戸～60戸	17.9	196	75	16	13	21	4		6	331
61戸～80戸	25.6	111	59	14	17	20	9	10	6	246
81戸～100戸	34.8	46	51	10	11	9	6	12	7	152
101戸～150戸	40.7	48	61	19	14	23	12	11	18	206
151戸～200戸	63.6	13	35	18	15	17	10	8	22	138
201戸～	129.8	30	47	17	33	53	26	35	104	345
全体	46.2	724	408	109	120	155	71	77	163	1,827

（マンションすまい・る債応募データより作成）

図5 応募組合のマンション築年数の分布（平成27-29年度募集結果分析）



（マンションすまい・る債応募データより作成）

5 おわりに

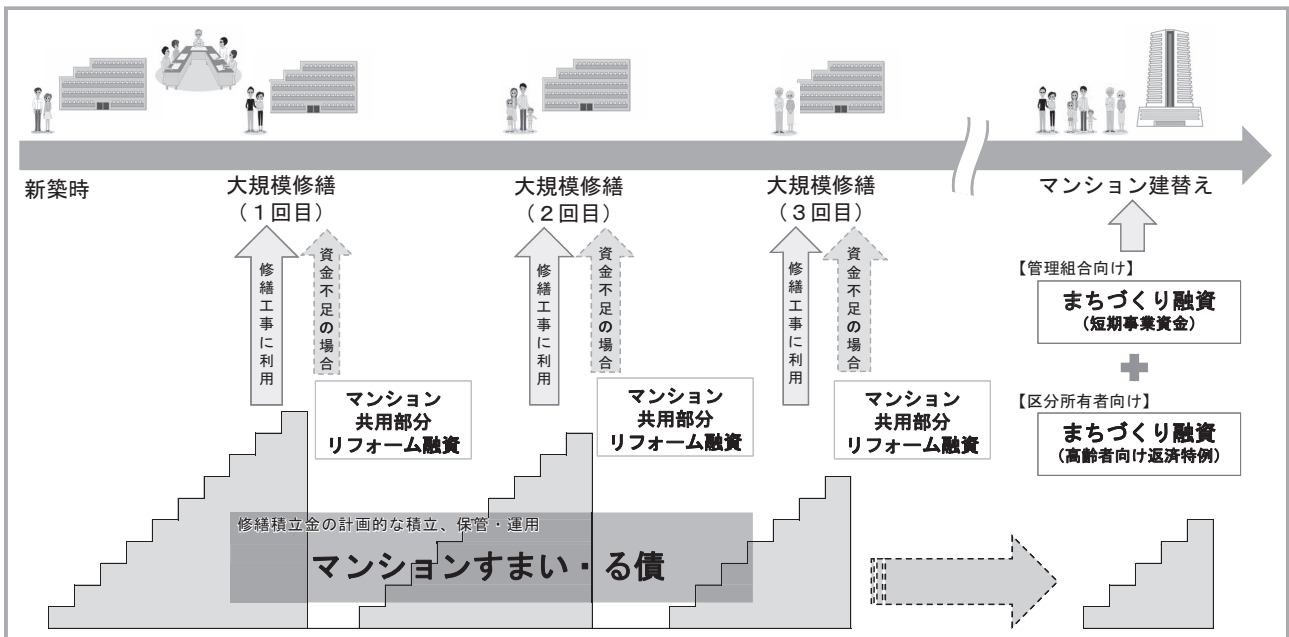
近年、マンションすまい・る債の新規応募口数及び組合数は以前の水準に比べれば高い水準で推移しているが、上述の国土交通省調査によればマンションすまい・る債の利用率は2割程度であることから、

地方公共団体や業界団体と連携したセミナーの開催や機構ホームページによる情報発信等により引き続き、修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用のサポートを行っていく必要があると考えている。なお、マンションすまい・る債の平成30年度の募集は、春頃（4月頃）を予定しており、募集内容が決まり次第、機構ホームページで案内していく予定である。

また、機構では、マンションすまい・る債による修繕積立金の計画的な積立て等の支援だけでなく、マンション共用部分リフォーム融資（大規模修繕や建物の耐震化のための工事費に対する融資）、まちづくり融資（マンション建替え時の初動期資金や建設資金等の融資）の各種制度により、マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援するために、新築から建替えに至るまでのそれぞれのステージに対応した制度を用意している（図6参照）。

今後も、老朽化マンションの増加、マンション居住者の高齢化に伴う管理組合の運営や建替え・修繕の費用負担問題など、マンションストックに関する課題解決に向けて、機構として全力で取り組んでいきたいと考えている。

図6 機構におけるマンションストック対策への取組み



【マンションすまい・る債に関するお問合せ先】

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（通話無料）

- ・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（国際電話などの場合）は、次の番号におかけください。
電話：048-615-2323（通話料金がかかります。）

住宅金融支援機構ホームページ（マンション管理組合向けページ）
<http://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

【マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資に関するお問合せ先】

住宅金融支援機構まちづくり業務部まちづくり業務グループ
03-5800-8217