

# 住宅金融公庫 マンション情報BOX

2005  
秋号

特集

- 1 管理組合の資産の守り方
- 2 初めて管理組合の役員になる方へ
- 3 『マンションを変える！バリューアップ工事 その①』



ひろがる夢にたしかな道を  
**住宅金融公庫**

手軽にクリック！お役立ち情報満載！  
<http://www.jyukou.go.jp/>

メールマガジン  
配信中

# マンション管理組合における ペイオフ対策

—マンション管理士奮闘記—

マンション管理士 重松 秀士

任期の満了が近いある団地管理組合の理事さんから私のHP(URL <http://www.mansion-support.com>)経由で相談の電子メールを受け取ったのは2004年の3月でした。相談の内容は大きく分けて3つありましたが、1つ目は最近、マンション管理に関して、国や地方の情報提供や支援体制が整備されているものの、10年前から使用している管理規約が、平成12年に制定された「マンション管理適正化法」や、平成15年6月に施行された「改正区分所有法」に適合しておらず、また、最近多発する災害や犯罪への対策についてもすばやく対応できない状態となっているので、専門家の手を借りて国交省作成の標準管理規約に準じた形で改正したいとのこと。2つ目は、長い期間にわたってのいわゆる<sup>\*</sup>「期分け分譲」が原因で、マンション居住者のコミュニティがまだきちんと形成されておらず、時間がかかってもいいのでコミュニティ形成のお手伝いをして欲しいということ。そして3つ目は、来年に迫っているペイオフ全面解禁に備えて億単位の修繕積立金の運用と保管を考えて欲しいという内容でした。

私は、そのマンションが自宅から極めて近いこともあり以前から親近感を持っていたので、すぐにその理事さんと電話で連絡を取りお会いしました。

お会いしたら、まだ若い方でしたが理事になってからはマンション管理に関してかなり勉強された様子が感じられました。

そして最初にいわれたのは、「マンション管理適正

化法」によると「マンション管理の主体は区分所有者である。」ということがはっきりと謳われているけれど、実際には専門家のいない管理組合では法律の立前どおりに実施することが極めて困難であるということでした。

そこで上記のような問題を解決して、マンション全体の良好なコミュニティを形成していくために専門家であるマンション管理士と顧問契約を結んで来期の理事たちに引き継ぎたいという意向でした。

特に、<sup>\*</sup>ペイオフ対策に関しては翌年から実施されることが分かっているので早急に方針を決める必要がありましたが、5月に開催される総会との関係もあり具体的に金融商品を絞り込むことをお勧めしました。理事会としても、当然数回の勉強会を重ねたので複数の案を持っておられました。現在の普通預金と定期預金のほかに考えられたことは「決済用預金」「国債」「その他の金融商品」でした。そこで私は有力な商品として住宅金融公庫の「マンションすまい・る債」を紹介いたしました。

そして、東京で「マンションすまい・る債」の説明会が開催されることを知り、その理事さんと一緒に参加して内容を確認し、理事会に報告することにしました。4月の理事会では総会に向けた最終議案の作成を実施していましたが、修繕積立金の運用として国債の購入のほかに「マンションすまい・る債」の購入を追加して提案することが決定し、また私との顧問契約に関しても総会に諮ることが決定しました。

<sup>\*</sup>期分け分譲…売主や土地の開発条件等の事情により、団地の全住戸の分譲を同一時期に実施せず、数期に分けて分譲すること。分譲時期によって、販売価格や条件に差が出たりするなどの問題も発生する場合があります。

ペイオフ…平成17年4月以降、当座貯金や利息の付かない普通貯金は「決済用」として全額保護され、定期預金や利息の付く普通預金などは1金融機関につき預金者1人当たり、元本1千万円までとその利息が保護されることをいいます。

実は私はそちらの方が気になっていたのですが、とりあえず理事会で認められてほっとした感じでした。私はその時の理事会面接でかなり緊張していたことを今でも鮮明に覚えています。

総会が無事終了し、7月からは総会決議に基づき修繕積立金の運用について新しい理事の方と打ち合わせが始まりましたが、私が一番苦勞したのは理事の方からいろいろな意見が出るので理事会の意見を集約することと説得力のある資料の作成でした。

特に、このマンションは期分け分譲なので、各棟の修繕実施時期が同一ではなく、当然、修繕費用の支出時期も各棟で異なる点でした。

理事会で検討した結果、国債は新規に発売されたものを購入して満期まで保有していれば元本割れをすることはありませんが、途中で修繕費用に当てるために国債を売却しようとする場合は元本割れの可能性があることを指摘しました。更に金利は決して低くないけれど固定されており（個人用国債は変動金利）、10年間のスパンで考えた場合は今後の金利動向のことも十分に検討する必要があるということでした。

私が強く勧めたのは「マンションすまい・る債」でした。私はFP資格も持っているのである程度は分かりますが、金融商品の場合は「安全性」「換金性」「収益性（高利回り）」の3つを同時に兼ね備えている商品は通常ありません。

しかし、「マンションすまい・る債」はその3条件をほぼ備えておりマンションの管理組合にとって、とても利用しやすい商品であることを理事会で紹介いたしました。「マンションすまい・る債」は、本来、マンションで大規模修繕を実施するときに資金ショートしないように定期的に積立てて、管理組合を支援する商品です。決して「ペイオフ対策商品」ではないのですが、商品内容の良さがペイオフ対策に

は最適だったようです。後で分かったのですが、この年の購入申込みは例年になく高い数字で募集口数の98%程度だったと聞いています。

しかし、理事の中には反対意見もありました。例えば、「住宅金融公庫は2006年度には独立行政法人になる。そうすれば「マンションすまい・る債」も廃止される。」「現在は政府保証がついているが、独立行政法人になったら何の保証もなくなる。」「修繕工事を実施する時は必ず公庫から借入れをしなければならない。」などでした。その他の反対意見も含めてその多くが誤解によるものですが、私は公庫から頂いた各種資料を基に反対の理事さん方を丁寧に説得し、その安全性と高利回りについて理解していただくよう努めました。具体的には各棟の長期修繕計画に基づき、毎年の購入額と定期的な修繕費用の支出及び受取利息を一覧表にして理事会に提出する必要がある、この作業は結構大変でした。しかし最終的には理事全員が賛成し、購入に当たっては17棟全てと団地管理組合の合計18本で申し込む事としました。

今後、各棟の継続口数の確認、必要に応じた口数の変更などを毎年実施していく必要がありますが、基本的なシミュレーション資料を作成していますので理事の方の負担も少なく実施できると思います。

また、私の顧問契約も、今年の総会で更新していただきました。昨年は管理規約と重要な細則の改正を実施しましたが、今年は残った細則の整備やマンション内のコミュニティーの形成に努力して「愛されるマンション管理士」として心あらたに頑張りたいと思います。

#### マンション管理士 重松 秀士

1950年 大分県生まれ 54歳  
2002年 早期退職してマンション管理士として独立  
現在は7件の管理組合の顧問として活躍中 千葉県在住  
電話/FAX 043-242-0192