

テーマ2

『大規模修繕積立金の運用と調達』

15:00~16:00

コーディネーター：マンション問題総合研究所専務理事

久保 泰男 氏

講師：ファイナンシャル・プランナー

船井 和明 氏

大規模修繕工事には多額の費用がかかります。そのために、計画的に積立を行わなければならないことは大概の方は判っています。しかし、修繕積立金は長期間にわたって積み立てるために、その運用はどうするか、預け先はどこが安全か、ペイオフ解禁とはどういうことか、万一の際の保護制度はあるのか、実際に工事をすると資金が不足する場合は、どうやって調達するか、借入れの制度にはどんなものがあるか、その他いろいろな疑問が湧いてきます。

管理組合の修繕積立資金を銀行の無利息預金にしておく以外方法は無いでしょうか。それとも、安全で有利に運用する方法はあるのでしょうか。

今回は、船井氏から、ファイナンシャル・プランナーの視点でお話しして頂くことになりました。改めて、それぞれの管理組合の実情に合った資金計画と運用、調達について検討して頂きたいと思えます。



## 「大規模修繕積立金の運用と調達」

ファイナンシャル・プランナー 船井和明

皆さん、ファイナンシャル・プランナー（FP）をご存知ですか？

FPは『お金のドクター』と呼ばれるいます。皆さんの目標や希望、資産状況などを詳しくお聞きしたうえで、資産管理や投資計画、税金対策、リスクマネジメントまで、トータルな資産設計を行います。FP先進国であるアメリカでは、「かかりつけの医者」や「いつも相談する弁護士」と同様に、FPはとても身近な存在です。

『大規模修繕積立金の運用と調達』

「修繕積立金は必要だと思いますか？」

多くの方が少なからず積立金は必要と思っていますよね。そんな修繕積立金の必要性とは为什么呢？

建物は年月と共に老朽化が起こり、設備も性能が低下したり故障が発生するのは避け

られません。

快適なマンションライフを満喫しマンションの資産価値を保つためには、適度な時期に点検し適切な修繕工事を実施することが大切になります。

出費に対して修繕費用をプールするために急な徴収は出来ませんから、積立が必要になってきます。

### ① 積立金（お金）の性格

① 積立金（お金）の性格  
お金（積立金）には安全性と換金性と収益性の性格（性質）があります。

② 安全性  
お金が目減りしたりしないか？ 元本割れなどの危険性（リスク）がどれくらいあるか？

③ 換金性  
必要なときに自由に使えるかどうか？ すぐに現金に換えることができるか？

④ 収益性  
運用によって期待できる利益が多いかどうか？ 有利に元本を増やせるか？

安全性・換金性・収益性の3つに分けられますがすべての面で優れた金融商品は残念ながら存在しません。

その考えを踏まえたいうえで、修繕積立金は将来の修繕計画に充てるお金であるため、一定期間使わない場合には中長期の運用を考えるべきではないでしょうか。

各管理組合の大規模修繕計画に沿った修繕積立計画を作り、そして預け先についても独自のポートフォリオが必要になってくるのです。

### ② ペイオフ解禁と保護制度（セーフティネット）

ペイオフは段階的に解禁され平成17年4月に全面解禁になりましたので、より健全な金融機関を選択していかなければなりません。では、金融機関などに万が一のことがあった場合、どのような保護制度があるのでしょうか。

#### ⑦ 預金保護機構

一般的によく知られているのがこれです。

銀行や信用金庫、信用組合などが破綻した場合に、一定

の預金について保護する制度です。

①農水産業協同組合貯金保険機構

農協協同組合、漁業協同組合、農林中央金庫などが加入している制度です。保護内容は預金保険機構とほぼ同様の内容です。

②保険契約者保護機構

生命保険会社の生命保険契約および損害保険会社の損害保険契約について、契約の継続を最優先に保護する制度です。管理組合が関与するところでは火災保険があります

が、損害保険会社が破綻した場合には保険金の80%が補償されます。

③投資者保護基金

証券会社が破綻した場合に預かり金や保証金や証拠金が1000万円の範囲で保護されます。

④住宅金融公庫

「マンションすまい・る債」万が一の場合も公庫の資産から優先的に弁済されることが法律で定められていますので安全性としては比較的高いと考えられます。

③ 運用先(預け先)は:

保護制度を踏まえたくうえで運用先を考えてみようと思います。

⑦預金

⑧マンションすまい・る債

住宅金融公庫の商品で「マンションすまい・る債」があります。毎年50万円を1口として10年間にわたり、毎年一定額の債権を購入するもので、利息は毎年2月に一回支払われます。万が一の場合でも優先的に弁済され、積立開始後1年経過後は元本割れすることなく解約が出来るので安全性も換金性も高いと言えます。

⑨「積立」マンション総合保険(管理組合用)

共用部分に付ける火災保険の1種類です。補償をしながら運用をすることが出来る保険です。(計算しますと5年物で実質利回りは平均0・3(0・4%)一石二鳥の商品とも言えます。

⑩J-REIT(不動産投資信託)

不動産に投資し賃貸収益を

主な配当原始とする投資信託で元本保証はありません。現状では4〜6%程度の収益分配金が出ています。

余談ですが管理組合で収益を上げるということを考えると自動販売機の設置など良いかもしれませんね。年に10万円の収益を上げているマンションもありです。ちなみにこれを受取り利息としますと、1年間約4000万円の定期預金の運用に匹敵します。10年間では延べ4億円の運用になり100万円の収益を上げることになります。魅力的ですね。

④ 修繕計画と積立計画

運用の話をしてきましたが積立金をうまく運用するには、やはり長期修繕計画とのリンクが重要になってきます。

国土交通省が調査してまます。平成15年度マンション総合調査によりますと長期修繕計画の作成については区分所有者の98・3%がその必要性を認めており、作成状況を

みると83・0%の管理組合が作成している。

戸当たりの修繕積立金平均額は9066円/月ちなみに前回の調査では(前回は平成11年)7378円/月から1688円増加しています。

やはり計画も一定期間(5年)経過したら見直しをしてください。技術や技法の変更もあれば修繕周期の変更や修繕費用の変更に伴って修繕積立金の調整も検討できます。

⑤ 積立金に不足を生じたら

万が一、修繕費用に不足を生じた場合には皆さんはどうしますか?

いくつかの対処方法としては

①修繕時期の計画の変更

②修繕積立金の増額徴収(修繕直前期には効果はあまり出来ません)

③一時金の徴収(金額によって同意が難しい)

④融資による資金調達

代表的なところを紹介しまます。

A、住宅金融公庫「マンション

共用部分リフォームローン」

B、りそな銀行「マンション管理組合向け共用部分リフォームローン」

C、三菱電機クレジット「マンション管理組合共用部分リフォームローン」

それぞれ、商品の特性があります。融資額や金利、申し込みに必要な書類等色々と違いがあります。管理組合として取組み易い先が良いと思います。

融資を受けるにしても今後の修繕計画や積立計画に沿ったかたちで考えて行かなくてはなりません。

その他融資先には、管理組合の取引銀行でも取り扱いがあるとあります。一度、窓口で確認されてみてはいかがでしょうか。

修繕積立金は管理組合の大切な財産です。計画と準備が重要になってきます。様々な金融情報を集め、有利に運用をしてみてください。