

よこ管ネット通信

第8号

発行 NPO 法人 よこすかマンション管理組合ネットワーク

Tel/Fax 046-824-8133 E-mail : info@yokokan-net.jp

HP : http://www.yokokan-net.jp/

第 7 号の内容

1. マンションすまい・る債の募集始まる(住宅金融支援機構)
2. マンションの放置自転車の回収 (NPO サンライト共生物流機構)
3. よこ管ネット情報交換会の報告
4. CPD 研修会の案内

1. マンションすまい・る債の募集始まる 「貯蓄分」の購入も可能に

住宅金融支援機構は今年度の「マンションすまい・る債」の募集を開始しました。「すまい・る債」は、独立行政法人住宅金融支援機構が発行する債券で、修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理をサポートするため、定期的に継続購入することが可能なマンション管理組合向けに特化した債券です。既に多くのよこ管ネット会員管理組合も利用していますが、今年度から「貯蓄分」の利用も可能になりました。

募集期間は 8 月 26 日～10 月 13 日までで、今年度から既に貯まっている積立金残高を使った積立も可能になり使い勝手が良くなりました。

★「マンションすまい・る債」の特徴

1. 住宅支援機構法により住宅支援機構の財産から優先的に弁済を受けることが規定されている。
2. 積み立てた債券は、住宅金融支援機構が無料で保護預かりする。
3. 債券の満期時年平均利率は、税引前 0.396% (税引後 0.3169%)
4. 修繕工事のために債券を中途換金することができる。
5. マンション共用部分リフォーム融資の保証料が 1 割程度割引される。

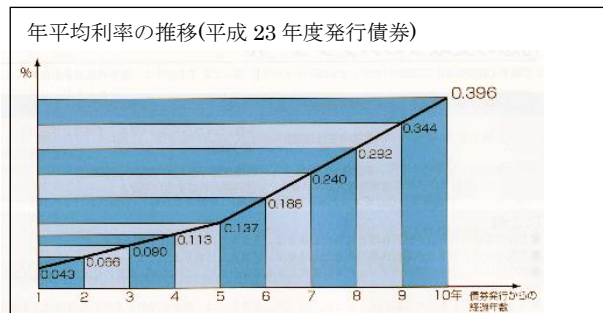


★ 一回あたりの積立金額と受取利息額

1 回あたりの積立金額は、1 口 50 万円で複数口 積立は毎年 1 回、10 年連続で行う。

1 口 (50 万円) 当たりの毎年の受取利息額

| 経過年数 | 税引き後受取額 | 経過年数 | 税引き後受取額 |
|------|---------|-------|---------|
| 1 年目 | 173 円 | 6 年目 | 1,773 円 |
| 2 年目 | 357 円 | 7 年目 | 2,208 円 |
| 3 年目 | 553 円 | 8 年目 | 2,624 円 |
| 4 年目 | 729 円 | 9 年目 | 3,040 円 |
| 5 年目 | 933 円 | 10 年目 | 3,455 円 |



★ すまい・る債応募に当たっての注意点

1. 管理規約中に、総会議決事項として「修繕積立金の保管及び運用方法」の条文がある場合は総会での議決が必要になりますので注意して下さい。
2. 修繕積立金を取り崩すことが出来る範囲が、計画的修繕等に制限されていることが必要です。
3. そのほか、修繕積立金と管理費が区分して経理されていることなどの要件がありますので、詳しくは、同機構(電話 0570-0860-23)にお尋ね下さい。ホームページからも資料請求が出来ます (<http://www.jhf.go.jp/>)。また、よこ管ネットにも案内パンフレットが若干部数あります。

2. マンション放置自転車の無料回収 (NPO サンライト共生物流機構)

マンション内の放置自転車は管理組合としては頭の痛いことです。限られたスペースの自転車置き場で、利用者に利用料金と引き替えにステッカーなどを交付し、利用者の便を図っていますが、いつの間にか、ステッカーの貼ってない自転車や、更新時に更新をせず古いステッカーのままの自転車をとこところ構わず置いてあるなどと言うことはよくあることです。

管理組合が1年に1度整理し、所有者を探しだし引き取ってもらえればよいですが、中には不要な自転車をそのまま放置し、所有者不明のケースも多く、管理組合にとっては整理のための時間と労力など大変迷惑な話です。

そこで、よこ管ネットの上部団体である神管ネットではこのような放置自転車の回収を無料でしてくれる「NPO サンライト共生物流機構」を招き説明を受けました。

同法人は放置自転車を単に回収して処理するだけではなく、使い終わった自転車は最大限に再利用することをコンセプトに、出来る限り修理して国内、海外でのリユースを行う活動を行っています。特に国内 NGO との連携で、海外援助の一環として自転車の海外無償援助を行っています。

当面は活動範囲を神奈川県内に限定していますので、放置自転車対策に頭を痛めている管理組合はいちど同法人に連絡してみてもいいでしょうか。ただ、1台、2台ではコスト面から回収は難しく、やはり、5台～10台以上を望んでいるようです。

連絡先 NPO サンライト共生物流機構

横浜市港北区菊名 1-17-9-401 電話 090-7011-7156

事務局長 明瀬 薫 (ミヨウセ カオル)

3. 情報交換会の報告 小規模マンションの大規模改修

去る9月11日(日)ヴェルクよこすかで小規模マンションの情報交換会を開催しました。よこ管ネットは一昨年横須賀市から委託を受け、市内の3階建て19戸以下の分譲マンション(41マンション)に限定し、管理組合運営についての実態調査を行いました。



今回の情報交換会はその時の調査実態を踏まえ、小規模マンションでは規模が小さい故の管理・運営の難しさ、特に資金面から修繕工事が適切に行えないといった悩みをどのように解決するかをテーマに横須賀市からの委託事業として行ったものです。

当日の参加者は 2 年前の調査対象小規模マンションからは 4 組合のみの出席でしたが、50 戸以下のマンションに限定し、ネット会員管理組合をはじめ、マンション管理士や管理会社の方の参加など 33 名の方が参加しました。

今回の情報交換会にご協力頂いたマンションは市内の武にある戸数 22 戸のホワイトマンション（築後 38 年）で、自主管理マンションです。一度は建て替えも考えたそうですが、資金面からそれは断念し、長寿命化をもとにした 2 回目の大規模修繕を今年、1 月から 4 ヶ月かけて行いました。

説明にはホワイトマンションから柿沢理事長代行と若林副理事長、設計監修者の(株)英総合企画設計、施工会社の(株)ヨコソーさんをお願いしました。

約 1 時間の説明のあと、参加者全員での意見交換では、工法など大規模修繕に関するさまざまな質問や、自主管理マンションの運営の無難しさについての切実な訴えなどもあり、終始和やかな中にも有意義な情報交換会となりました。

★次回情報交換会は「マンション損害保険(主として地震保険)と大規模修繕瑕疵保険」について 10 月 23 日(日)に開催します。詳しくは同封案内チラシをご覧ください。沢山の皆様のご参加をお待ちしています。

4. 神管ネット主催の「マンションの長寿命化と再生」セミナーのご案内

よこ管ネットの上部団体である NPO かながわマンション管理組合ネットワーク(略称神管ネット)では 9 月末から 1 月にかけて 6 回のセミナーを予定しています。これは、主として、管理組合からの相談に応じる神奈川県下のマンション相談員、アドバイザー等の能力開発を目的とした CPD(Continuing Professional Development)事業ですが、勿論管理組合役員の方達の参加も大いに歓迎いたします。

本来、この事業は、今年度の国土交通省の「マンション再生環境整備事業」に神管ネットが応募し、県内のマンション管理士会や建築士の団体と協働で行う予定にしていたのですが、5 月末にあるはずの採択、非採択の結果連絡がどうしたわけか未だ連絡がなく、やむなく、神管ネット独自の事業として行うことになりました。

今後の予定は下記の通りです。それぞれのセミナーについては逐次ご案内いたします。なお、1 回目の 9 月 28 日はまだ余席がありますので参加される方は申込み書を FAX して下さい。(同封案内チラシ参照)

| 項目 | 研修内容 (時間・講師) | 開催日 | 会場 | 主催・共催団体 |
|-------|---|-----------------|------------|----------------|
| 第 1 回 | 適正な管理と長寿命化、再生への取り組み方 (山本育三) | 9 月 28 日 (水) | かながわ県民センター | 神管ネット 浜管ネット |
| 第 2 回 | 大規模改修工事に見られる各種レベルアップとこれからの長期修繕計画 (田邊邦男) | 10 月 14 日 (金) | かながわ県民センター | 神管ネット 浜管ネット |
| 第 3 回 | 耐震化への取り組み事例と課題 (スペースユニオン奥澤) | 10 月 31 日 (月) | かながわ県民センター | 神管ネット |
| 第 4 回 | 省エネへの取り組み事例と課題—外断熱と窓断熱 (秋元建築研究所 他) | 11 月 18 日 (金) | かながわ労働プラザ | 神管ネット 建産協 |
| 第 5 回 | バリアフリー関係 | 12 月 2 日 (金) | かながわ県民センター | 神管ネット 日住協 |
| 第 6 回 | 未定 (講師未定) | 1 月 20 日 (金・予定) | かながわ県民センター | 神管ネット |