

修繕積立金臨時徴収(一時金負担)が総会で決議されたら！

～年金生活者はどうしたら良いのか トホホ～

さしたる財産が無く可処分所得も乏しい私のような高齢の年金生活者は、マンションの管理組合から大規模修繕計画に絡んで臨時の修繕積立金負担増(一時金負担)を求められても対応することが大変困難です。生活費を切り詰めるしか方法が無いこともあり得るでしょう。区分所有者としていくら臨時徴収に反対しても4分の1以上の仲間を確保しない限り修繕積立金の臨時徴収(一時金負担)議案は総会で確定してしまいます。そうすると支払いには応ずるしかありません。

さてその場合に、生活費を切り詰めたり金利の高い借金したりするほかに何か方法は無いのでしょうか？それが実はあるのです！

ご存じの方も多いと思いますが、大規模修繕実施に当たって不足する修繕積立金については管理組合に対する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」という制度が頼りになります。管理組合が同機構と「ス・マイル債」の契約をしているとより有利に融資を受けられるはずです。この限りに於いては区分所有者への負担増は生じないのですが、不足額の程度によっては「一時金」として区分所有者に負担を求めることがあります。

これに対応する個人融資制度として、自宅を担保とした住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資(高齢者向け返済特例)」です。60歳以上が対象で、「一時金」支払いのため借り入れた元金に対し毎月の返済額は利息のみなので大変安いものとなります。死亡の際には借入元金はそのまま残っていますので一括返済します。相続人の受け取る財産が目減りするだけなので“子孫(児孫)に美田を残さず”を前提とすれば素晴らしい制度ではないでしょうか？但し、同機構と具体的に相談したわけでは無いので、もしかしたら融資の実現性は簡単では無いかも知れません(笑)。

更に面白い情報が、今年の4月27日の日経に出ました。「マンション修繕積立金 自宅担保に融資／住宅機構 老朽化備え」と言う記事で道マンションネットのHP・「新聞スクラップ」に載せてあります。これは、新たな融資制度を同機構が検討しているとの内容です。先日電話で確認したところ「制度設計を検討中」のお答えでした。よっていつ制度が創設されるかは今のところ不明です。では内容に戻って何が面白いかと言うと、修繕積立金の積立額不足に対する対策として前述した一時金負担要請の他に修繕積立金の値上げが当然挙げられますが、この融資制度は「負担できないほど増額された修繕積立金」そのものを対象としているのです。即ちこの制度が実現すると「一時金」に対する融資と同様自宅を担保に、これから負担増となる「修繕積立金」に対して融資が可能になるのです。この制度は管理組合としても非常に有用で、俗な言い方をすると修繕積立金の“取りっぱぐれ”が無くなるのです。最後に同機構の融資制度をまとめます。

(制度名)	(対象者)	(融資対象)
MS 共用部分リフォーム融資	管理組合	修繕積立金不足額
” (高齢者向け返済特例)	区分所有者	修繕積立一時負担金
新融資制度(高齢者向け)	区分所有者	修繕積立金(毎月)

(理事 若林 典之)

令和2年度 第2回マンションネットセミナー開催予報

- ・と き 9月28日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階
- ・定員 リモート併用を検討中です。
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<懇親会のご案内> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で中止します。

共同購入について

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか? ご相談下さい。
- **消火器共同購入、今年度分はまだ開始していません。交渉中です**
☞ **消防法改正・運用厳密化により新年度より値上げ確実です!**

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分 担当者お名前	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員		
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所: 札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話: 011-624-6964 Fax: 011-624-6947

E-mail: h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>