

2012年8月15日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

管 理 組 合 広 報

(2012年度 第2号)

発行責任者 理事長 ■ ■ ■ ■
編集責任者 総 務 ■ ■ ■ ■

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>

〔規約・細則〕 ログインID: ■■■■■ パスワード: ■■■■■

管理組合アドレス mailto:■■■■■

組合員、居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

連日の暑さには誠に閉口いたしますが、皆様にはますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも一方ならぬお力添えにあずかり、誠に有難うございます。

昨年に引き続き今年の夏は電力不足に伴い、節電対策が重要な課題となっております。エアコンなどの冷房に大きく依存できない今年の夏は、暑さがいっそう増しそうです。暑さに慣れていない時が危険です。十分な水分ならびに大量に汗をかいたら塩分の補給や十分な睡眠等摂るように心掛け、体調に異変を感じたら体を冷やすなどして、この暑い夏をのりきりしましょう。

さて、今回の広報では、定例理事会の報告や各委員会等活動報告、先の通常総会で決議された『全階段掲示板ラバー面張替工事の予算誤り処理について』等重要な報告事項を掲載しておりますので、是非一度ご確認くださいよう宜しくお願いします。

〔目次〕

1. 理事会からのご報告

- I 定例理事会の開催について
- II 窓口業務の夏季休業日について
- III 今年度のすまい・る債の積立てについて。
- IV 所得税の変更に伴う「すまい・る債」の受取利息額の修正について。
- V HPに使用しているロゴマーク（1位当選作品）をご紹介します。

2. 各委員会等の委員公募結果について

3. 委員会等活動報告

4. 管理事務所カレンダー

5. 階段清掃予定について

1. 理事会からのご報告

I 定例理事会の開催について。

7月15日（日）に第2回定例理事会が開催されました（9:00～12:40）。

【出席：19名（理事長、副理事長、理事＝14名 監事＝2名）、欠席：1名】

II 窓口業務の夏季休業日について。

本年度は、15日（水）～17日（金）を夏季休業とすることを承認しました。つきましては、15日（水）～19日（日）迄、連休となりますのでご了解のほどお願い申し上げます。

III 今年度のすまい・る債の積立てについて。

先の通常総会において「すまい・る債の積立ては、今年度は見送り、翌年度以降に再度の積立てを考えるべきだ。」とのご意見がありました。そのご意見に対する理事会の考え方を纏めましたので、長文になりますが**下記に掲載いたします。（★1）**

IV 所得税の変更に伴う「すまい・る債」の受取利息額の修正について。

先の通常総会において予算案に記されたすまい・る債の利息額についての修正を**下記に掲載します。（★2）**

V HPに使用しているロゴマーク（1位当選作品）をご紹介します。

HPに使用しているメインのロゴマークを**下記に掲載します。（★3）**

★1 すまい・る債の最後の積立て（積立回数10の債権の買入れ） ：積立時期は平成25年2月）に関する考察

第22回通常総会（平成24年5月20日開催）において、すまい・る債の積立て（利付10年債の購入）について、以下のようなご意見がありました。

【ご意見の論旨】

- ①すまい・る債の積立ては、今年度は見送り、翌年度以降に再度の積立てを考えるべきだ。
- ②ただし、今年度の積立ての見送りのことのみを主張するのであって、これまで積立てた2億7000万円を解約（債権の買入請求＝債権の中途換金請求）することまでを主張しているのではない。

【ご意見の理由】

すまい・る債の積立てが、以下の2点で、当管理組合の資金管理細則第6条の「組合が第4条の資金を運用できる金融商品は元本保証の確実なもの」との規定に違背しているからである。

- ①すまい・る債の発行体である独立行政法人住宅金融支援機構の平成22年度の自己資本比率が3.10%と低いこと。
- ②「すまい・る債には政府保証がなく、発行体である機構の信用状況の悪化等により元本や利息の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。」とホームページに記載されていること。

【中原注釈：すまい・る債の積立ての経緯等】

・「すまい・る債」の積立て（利付10年債の購入）につきましては、第13回（平成14年度）通常総会【2003年（平成15年）5月18日開催】において承認され、平成16年2月の第1回目の積立て以来、**今年度（積立て時期は平成25年2月）の積立てで10回目**（最高で10回まで。**つまり最後**）の積立て（積立て回数10の利付10年債の購入）**となります。**

・「すまい・る債」の積立ては、「修繕積立金により毎年1回ずつ、独立行政法人住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）が発行する債券（利付10年債）を継続して購入すること」が条件となっていますので、**途中で1回積立てを中止し、次の年に積立てを復活することはできません。**この場合、翌年度に積立てを希望する場合は、新規に応募し、審査または抽選を受け直し、当選する必要があります。また、当管理組合の場合、今年度で最終の積立てとなりますので、**現在所有する権利を行使して、翌年度以降に継続的に積立てをするという権利はもともとありません。**

考察1：「ご意見の理由①」について

① 自己資本比率の年度別比較データ（機構のホームページより抜粋）

年 度	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
自己資本比率(%)	0.78	1.10	1.98	1.71	2.12	4.72	3.10

※平成16年度及び平成17年度の自己資本比率は、「銀行法第14条の2の規定に」基づき自己資本比率の基準を定める件」（平成5年大蔵省告示第55号）に定められた算式（国内基準）に基づいて算出し、平成18年度の自己資本比率は、「銀行法第14条の2の規定に」基づき、銀行がその保有する資産等に照らし自己資本の充実の状況が適当であるかどうかを判断するための基準」（平成18年金融庁告示第19号）に定められた算式（国内基準）に基づいて算出したものです。

※なお、自己資本比率については、平成16年度より公表しているものであり、それ以前については公表していません。

※平成19年度以降の自己資本比率は、バーゼルⅡ基準に準拠して算出していますが、一部の項目については、個別の属性把握が困難なため、簡便的に算出しています。（具体的には、例えば以下のような項目です。
 ・住宅ローンの貸出先に関し、個人・法人の判別、法人規模の判別が困難なため、融資種別により判断しています。
 ・住宅ローンの貸出対象物件に関し、店舗併設の有無、抵当権設定の有無の判別が困難なため、全て抵当権付住宅ローンとしています。）

② 格付け機関による格付けデータ

すまい・る債については、「スタンダード&プアーズ（S&P）」及び「格付投資情報センター（R&I）」の格付けが発表されています。

最新の前者の格付けは「AA-」、後者の格付けは「AA+」です。

なお、スタンダード&プアーズは、「債務保証、交付金、追加出資などの継続的な支援に加え、必要時に政府から特別支援が提供される可能性はほぼ確実であるとスタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスは考える。」とコメントしています。

また、格付投資情報センターは、「政府は機構について、内閣府に有識者会議を設置し会社法のガバナンスの導入も含め、組織の在り方について、2012年夏までに結論を取りまとめるよう作業を進めている。その際、MBS市場の混乱やこれに伴う長期固定の住宅ローンの金利の上昇などの事態を招かないよう十分に配慮することが求められている。政府の見直しの動向を見守る必要があるが、機構の政策的な重要性が否定されたり、信用力の低下につながるような組織形態の変更が実施される可能性は低いとみている。」とコメントしています。

【参考：格付け記号とその意味】

I. スタンダード&プアーズの格付け記号とその意味

AAA：スタンダード&プアーズの見方では、当該債務を履行する債務者の能力はきわめて高い。
 スタンダード&プアーズの最上位の個別債務格付け。

AA：当該債務を履行する債務者の能力は非常に高く、最上位の格付け（「AAA」）との差は小さい。
 （「AA」から「CCC」までの格付けには、プラス記号またはマイナス記号が付されることがあり、それぞれ、各カテゴリーの中での相対的な強さを表わす。）

II. 格付投資情報センターの格付け記号とその内容

AAA：信用力は最も高く、多くの優れた要素がある。

AA：信用力は極めて高く、優れた要素がある。

（AA格からCCC格については、上位格に近いものにプラス、下位格に近いものにマイナスの表示をすることがあります。プラス、マイナスも符号の一部です。）

考察2：「ご意見の理由②」について

① すまい・る債の「ホームページ上でのリスク表示」について

そもそも厳密な意味において100%安全な金融商品というものは存在しません。戦争他深刻な金融危機が発生するリスクは完全には排除できないので、このような表現になっています。

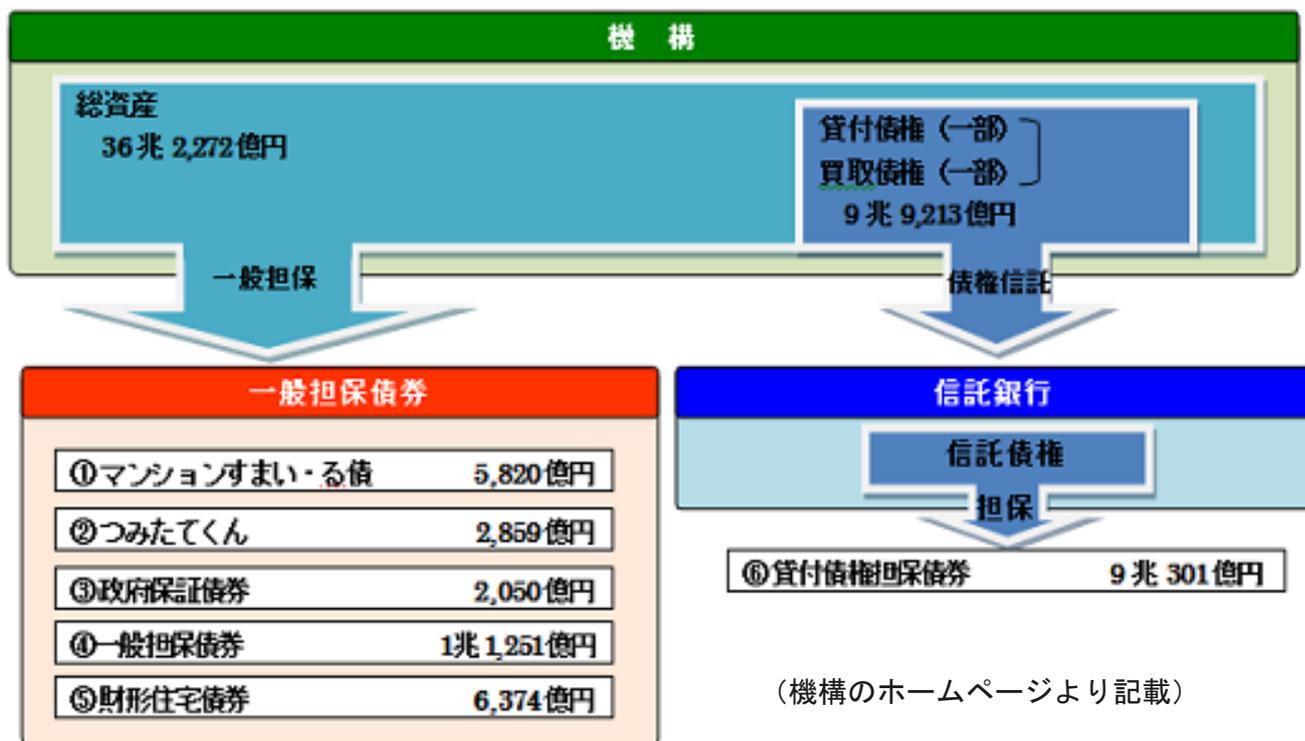
② すまい・る債の「優先弁済権」について

また、確かに、すまい・る債は、政府保証はつきません。

しかし、パークタウン五領第6団地管理組合が保有している「マンションすまい・る債」は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第19条第5項により、「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」とこととされています。

そして、機構の平成22年度の決算では、総資産36兆2,272億円に対し、優先弁済権のある債券の発行残高は2兆8,354億円となっています。

ご参考までに、機構が発行した各債券の残高は次のとおりです。



※1 マンションすまい・る債を含めた一般担保債券(①+②+③+④+⑤)の残高合計2兆8,354億円
 同士での優先劣後の関係は無く、同順位で担保されています。

※2 機構の財産のうち買取債権及び貸付債権の一部は、⑥貸付債権担保債券の発行のために信託し、担保提供されており、マンションすまい・る債に対する優先弁済権の対象とはなりません。

考察3：まとめ

- ① すまい・る債の発行体である機構は、当管理組合の資金管理細則第5条第2項において「自己資本比率4%以上」の要件を満たさなければならない金融機関等の対象外の機関となっています。したがって、機構の自己資本比率が4%以下であることは、規約に違反することにはなりません。
- ② また、当管理組合の資金管理細則第6条の「組合が第4条の資金を運用できる金融商品は元本保証の確実なもの」とする、という規定は、最低限、制度として元本保証がされていることを要件とする、という趣旨であると考えられます。その意味では、すまい・る債は、制度として元本保証（買入金額が元本を下回ることはありません）がありますので、すまい・る債での積立て自体が規約に違背するということはないと考えます。
- ③ 次に、すまい・る債の制度破綻等による元本割れの可能性についてですが、一概には言えませんが、考察1、2を見る限り、また、「機構が国内で唯一、住宅ローンの証券化支援事業を主体とする政府系金融機関として、極めて重要な政策的役割を担っている。」こと、また「政府の100%出資や、政府からの債務保証、交付金、追加出資などに鑑みて、政府と機構との一体性は極めて強い。」（スタンダード&プアーズ）という現状から、「収益性が低い。」、「資産の質に、緩やかな悪化の兆しがみられる。」というマイナス評価もある（スタンダード&プアーズ）ものの、すまい・る債は、現段階においては、比較的リスクの少ない（安全性の高い）債券といえるのではないかと考えます。
- ④ したがって、すまい・る債の今年度の購入が、当管理組合の資金管理細則第6条の「組合が第4条の資金を運用できる金融商品は元本保証の確実なもの」との規定に違背している、というご批判には当たらないと判断いたします。
- ⑤ 蛇足ですが、ご意見の理由が、機構の有する諸リスクを回避し、当管理組合のリスクヘッジを行う（運用資金の保全を図る）ということであるのであれば、「今年度の積立て（=3,000万円）」の是非よりも、「現在、機構に保護預かりされているパークタウン五領第6団地管理組合の債権総額（=2億7,000万円）の中途換金（債権の買入請求）」の是非こそが、真っ先に主張されてしかるべきだと考えます。

以上

★2 所得税の変更に伴う「すまい・る債」の 受取利息額の修正について

すまい・る債の利息については、源泉分離課税が適用されます。

平成24年12月31日までの所得税率は15%ですが、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法（平成23年法律第117号）」において創設された「復興特別所得税」として、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの25年間、「基準所得税額に対し2.1%の付加税」が課されます。したがって、復興特別所得税の適用後の所得税率は、15.315%となります。

(なお、税制等の改正により、今後の取扱いが変更される可能性があります。)

所得税率 15.315%が適用されますと、住民税 5%との計20.315%相当額がすまい・る債の利息から差し引かれて支払われることになります。

平成24年5月20日の通常総会の予算において、すまい・る債の利息(収入予算額)を2,033,280円としてありますが、これは所得税率 15%、住民税5%で計算した場合の額となっています。

復興特別所得税の適用後の所得税率 15.315%、住民税 5%で計算しますと、すまい・る債の利息(収入予算額)は2,025,300円(修正予算額)となりますので、ご了解のほどお願い申し上げます。

【復興特別所得税の適用がなかった場合】

平成25年2月のすまい・る債の利息 → 2,033,280 円

【復興特別所得税が適用された場合】

平成25年2月のすまい・る債の利息 → 2,025,300 円

以上

★3 HP のロゴマーク紹介 (1位当選作品)

次のロゴマークが1位当選されました。他の応募作品も季節に応じて、または使用できる場面、場面で有効に利用させていただく予定です。お楽しみにしてください。(カラー原稿はホームページでご覧になれます。)



以上、理事会からの報告でした。

2. 各委員会等の委員公募結果について

長期修繕計画専門委員会、規約整備委員会、IT委員会、および「ITオペレーティング・チーム」のチーム員を公募いたしました。現時点で数名の方が応募されています。資格等理事会で確認次第ご報告申し上げます。

3. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会活動報告

- ・今までは、個人の区分所有者について「役員の選任」及び「理事会の会議、出席及び議事」について協議を行なって行きましたが、法人が区分所有者になった場合には、どのような規約に改正したら良いかを検討しました。
- ・暴力団とか宗教団体が区分所有者になる場合も想定して、排除規定を考える必要があるのではないか。
- ・過去に法人の区分所有者がおりましたが、その時は、規約上「現に団地に居住しない組合員」は、役員になれなかったため、役員になった例がない。
今回は、役員の選任範囲を拡大し居住していなくても選任できるようにしようとしているので、例がないためJS等に他の管理組合でどの様にしているか確認する必要あり。
- ・法人も代表者及び社員等をイベント毎に派遣するのは、大変なので負担金で解決する方法を検討した方が良いのではないか（現に居住・・・の規約に戻ってしまう）。
- ・結論までには、至りませんでした。協議を更に進めていきます。

(2) 長期修繕計画委員会活動報告

2014 に大規模修繕工事を予定している。

消費税値上げと大規模修繕工事準備開始時期について

消費税値上げの場合の金銭的な影響について説明と対応を協議した。

(3) 三者会議

7月29日（日）に実施

- ・自主防災訓練が11月11日に行われる。
- ・第8団地管理組合より、夏祭りのゴミの件
- ・行政パートナー

北児童公園の用水路側のインターロッキングが木の根で凸凹している。

(4) IT委員会活動報告

7月15日（日）17:00～18:30

- ・HPの稼働状況の確認
6月分アクセス908、不正アクセスは無い
- ・HPリニューアル版の確認（ロゴを含む）
基本的な構成に問題はない
- ・各種手引きのサーバーへのアップについて
7つの案を協議し「HPに公開し、IT委員会用のパスワードをかける」に決定。
- ・HP掲載データの更新予定について
各種申請書類（窓口で使用のもの）
駐車場、駐輪場の申請書、レイアウトを更新する。

4. 管理事務所カレンダー

2012年8月						
日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	<u>10</u>	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	<u>24</u>	<u>25</u>
26	27	28	29	30	31	

2012年9月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	<u>8</u>
9	10	11	12	13	<u>14</u>	<u>15</u>
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	<u>28</u>	<u>29</u>
30						

- ・原則として平日は9時～17時。
- ・日付に下線のある金曜日については13時～17時。
- ・四角囲いの土曜日は9時～12時の営業。網かけ日は、休業となります。

5. 階段清掃予定

棟	階段	作業日
1号棟	第1	8月28日(火)
	第2	8月29日(水)
	第3	8月30日(木)
2号棟	第1	8月31日(金)
	第2	9月3日(月)
	第3	9月4日(火)
3号棟	第1	9月5日(水)
	第2	9月6日(木)
4号棟	第1	9月7日(金)
	第2	9月10日(月)
5号棟	第1	9月11日(火)
	第2	9月12日(水)
	第3	9月13日(木)
6号棟	第1	9月14日(金)
	第2	9月18日(火)
7号棟	第1	9月19日(水)
	第2	9月20日(木)
	第3	9月21日(金)
8号棟	第1	9月24日(月)
	第2	9月25日(火)
9号棟	第1	9月26日(水)
	第2	9月27日(木)
10号棟	第1	9月28日(金)
	第2	10月1日(月)
	第3	10月2日(火)