

**2023年度（令和5年度）美ら家債(ちゅらやーさい)の
新規積立の募集について（マンション管理組合向け）**

沖縄振興開発金融公庫（理事長：川上好久）は、マンション管理組合の修繕積立資金の計画的な積立てと適切なサポートをすることを目的に、2023年度におけるマンション管理組合向け債券「美ら家債（ちゅらやーさい）」の募集を開始します。

また、2023年度から管理計画認定を受けたマンション向けに、利率を0.05%上乗せした「認定美ら家債」の取扱いを新たに開始します。

※美ら家債は、「沖縄振興開発金融公庫 住宅宅地債券（マンション修繕コース）」の愛称です。

※管理計画認定とは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受ける制度です。

1 募集期間

2023年10月2日（月）から2024年1月9日（火）まで

応募書類について、2024年1月9日（火）までの受付郵便局の消印があり、かつ、2024年1月12日（金）までに沖縄公庫本店（住宅融資班）に到着した場合に限り、応募を有効とします。

なお、初回の債券の発行は2024年3月となります。

2 応募方法（積立申込書の送付先）

ご案内一式に同封されている専用の応募用封筒にて、積立申込書と必要書類を沖縄公庫本店（住宅融資班）あて郵送してください。

なお、応募の名義人は管理組合の代表者（理事長等）となります。

3 募集口数

美ら家債：360口（1口50万円）

認定美ら家債：90口（1口50万円）

4 債券の利率（10年利付債、満期時年平均利率（税引前））

美ら家債：0.629%

認定美ら家債：0.679%

5 ご案内一式の入手方法

2023年9月25日（月）から、沖縄公庫本店（住宅融資班）にて電話またはメールにより受付予定です。

【問合せ先】

融資第三部 住宅融資班

担当：成島・與座（TEL:098-941-1850）

Mail: jutakuyushi@okinawakouko.go.jp

沖縄振興開発金融公庫HP（美ら家債）

<https://www.okinawakouko.go.jp/service/purpose/p008/1690281882/>

(補足資料)

1.マンション修繕工事の重要性とポイント

マンションの資産価値を保ち、安全で快適な居住環境を保つためには、共用部分の維持管理を適切に行い、必要に応じて修繕工事を行うことが大切です。

修繕工事にあたっては、工事費用の資金が十分にあるということがポイントとなりますが、外壁補修や屋根補修などの大規模修繕工事では大きな支出が伴いますので、マンション管理組合でしっかりとした長期修繕計画を立て、計画的かつ「安全・確実」に修繕資金を積み立てておく必要があります。

2.国の取り組み

国では、全国的にマンション建物の老朽化に加えて、区分所有者の高齢化や適切な長期修繕計画・修繕積立金が不足していることを背景に、令和2年6月にマンション管理適正化法が改正され、令和4年4月よりマンション管理適正化推進計画及び管理計画認定等の制度が開始されました。

3.沖縄県の取り組み

令和2年度沖縄県マンション実態調査結果では、沖縄県内の分譲マンションは1,203棟(37,607戸)が把握されています。そのうち、築40年超は約4%、築35年超は約15%と老朽化の傾向が確認されます。

また、地域特性として、沖縄県の建築物では一部コンクリートに海砂を使用していた事例があり、マンションにおいても同様のコンクリートが使用された可能性があるため、塩分混入による鉄筋腐食等、耐久性に問題のあるマンションや、管理組合窓口が不明となっているマンションが一定数存在し、管理状況を把握することが困難となっていること、大規模災害に対する危機意識が全国と比較し低いことがあげられます。

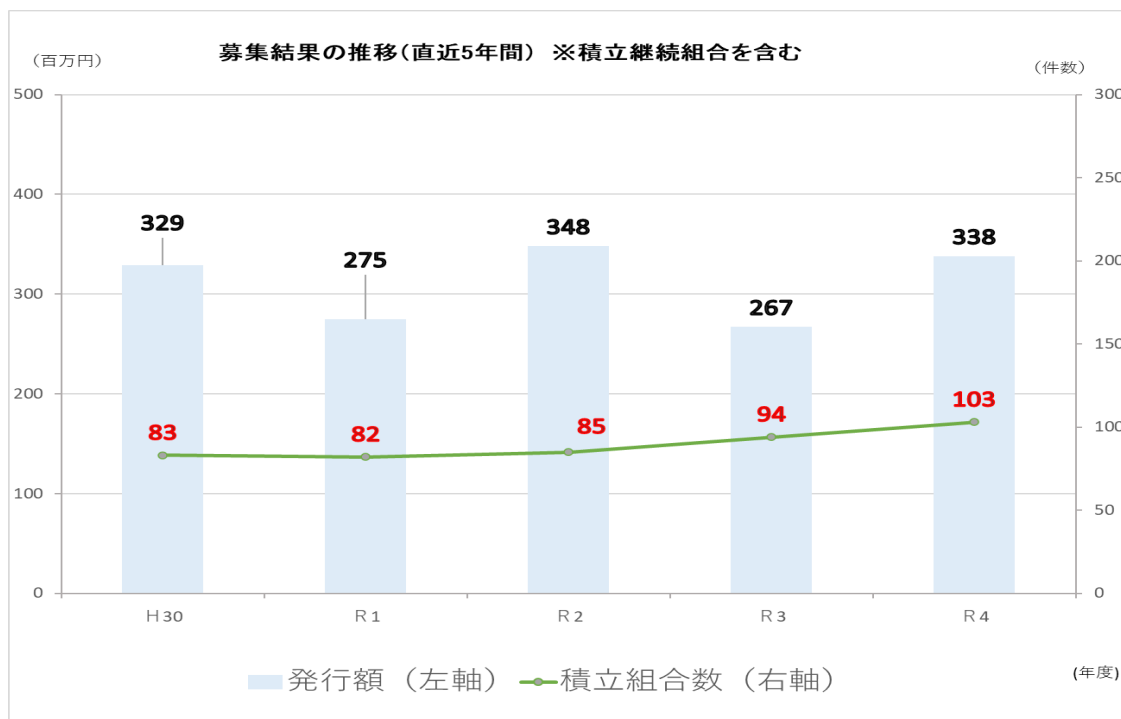
上記を踏まえ、沖縄県では県内におけるマンション管理の適正化を図ることを目的として、「沖縄県マンション管理適正化推進計画」を令和4年8月に策定しました。

4.沖縄公庫での支援

沖縄公庫では、マンション管理組合を対象とした債券である「美ら家債」を毎年度発行しており、将来の修繕に備えた修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートしております。平成12年から累計235のマンション管理組合にご利用頂いています。

また、借入申込日時点で「美ら家債」を保有している管理組合及び地方自治体が実施するマンションの管理計画認定を借入申込時点で取得しているマンションについては、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の優遇を行っております(通常より最大0.4%低減)。

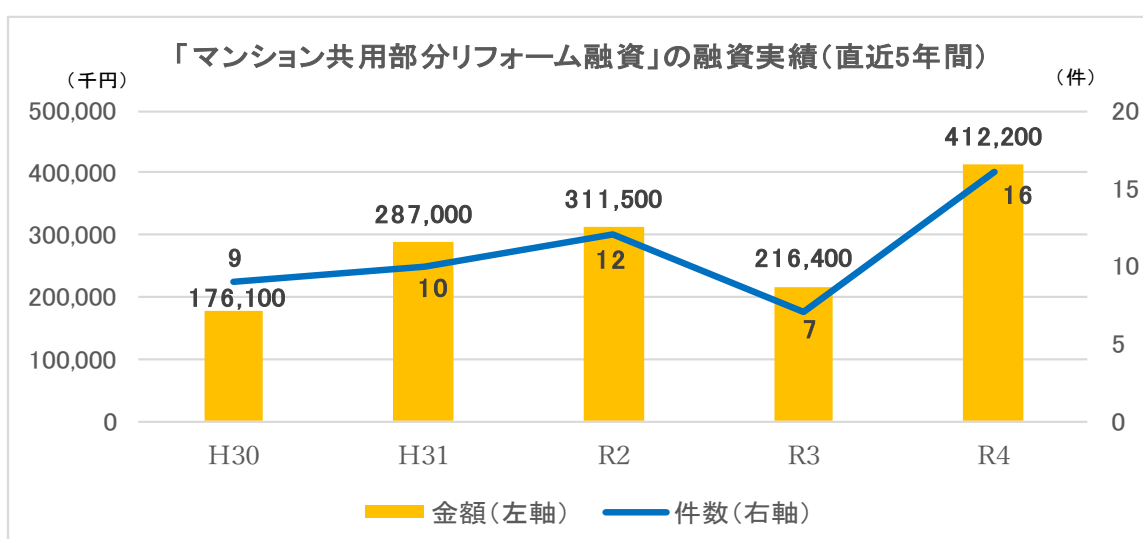
沖縄公庫が取り扱う「マンション共用部分リフォーム融資」の令和4年度融資実績は、16件(前年度比+9件)、4億1,220万円(同+1億9,580万円)と件数、金額ともに過去最高の実績となりました。



債券利率の推移(直近5年間)

年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度(今次)
利率	0.160%	0.036%	0.075%	0.074%	0.198%	0.629%

※10年利付債。10年満期時年平均利率(税引前)



※長期修繕計画

マンションの価値や耐久性を保つため、いつ、どんな修繕をするか、いくらかかるか等の長期的な計画。住人から資金を集め、積み立てるのが修繕積立金であり、その積立金だけで工事をできるようにするのが理想です。

<参考>長期修繕計画策定率は国(平成30年度)92.8%に対し、沖縄県82.0%(令和2年度) (「令和2年度沖縄県マンション実態調査」より)。

※大規模修繕工事

外部塗装をはじめとした、マンション全体に足場を組んで行うような大規模な修繕工事。12~15年毎に実施するのが一般的といわれている。

※管理計画認定制度

マンションが自らの管理計画をマンション管理適正化推進計画を作成している都道府県等に提出し、一定の水準を満たす場合、都道府県知事により認定を受けられる制度。

<参考>沖縄県内のマンション管理適正化推進計画の作成動向

令和5年8月時点で作成済み：沖縄県(町村が対象)、那覇市、名護市