

# 6章

## 認定すまい・る債の概要

# 1 認定すまい・る債の概要①

## ? 認定すまい・る債とは

2022年4月から、地方公共団体が定める基準を満たすマンションに対し、地方公共団体が認定する「管理計画認定制度」が始まりました。

認定すまい・る債は、管理計画認定を受けたマンションの管理組合がマンションすまい・る債を購入する場合に、利率を上乗せする債券です。

## 認定すまい・る債に応募するマンション管理組合の要件

要件 1 管理規約が定められていること

要件 2 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること

「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることを確認してください。

また、長期修繕計画を更新している場合で、更新前と更新後の計画期間を合算して20年以上あるときも要件を満たします。

要件 3 反社会的勢力と関係がないこと

(反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はマンションすまい・る債を利用できません。)

要件 4 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること

(結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても違約金などは発生しません。)

要件 5 管理計画認定を受けていること

認定すまい・る債  
特有の要件

書類到着時点で「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ていることが必要です。「認定通知書（写）」（書類到着日現在、「認定の有効期間」内であることを確認できるもの）をご提出いただく必要があります。



総会の決議をマンションすまい・る債の応募要件とはしていません。ただし、修繕積立金の運用方法が管理規約で総会決定事項とされている場合がありますので、管理規約をご確認の上、ご判断ください。

## 必要書類

認定すまい・る債をご利用の場合、通常のマンションすまい・る債の必要書類（2章及び3章参照）に加えて、次の書類が必要となります。

また、認定すまい・る債の継続購入においては、継続購入年度の4月下旬から10月上旬までに「認定状況に関する申出書」の提出が必要となりますので、ご注意ください。なお、上乗せ利率等の詳細情報は、別添チラシをご覧ください。

	必要書類	提出時期	備考
新規応募	認定通知書（写）	応募時 （4月下旬から10月上旬まで）【先着順】 ※他の応募書類と併せて提出	地方公共団体が発行し、公印のある認定通知書（写）が必要となります。なお、認定通知書の発行には時間を要する場合があります。詳細は地方公共団体にお問合せください。
継続購入	認定状況に関する申出書	<u>継続購入年度の4月下旬から10月上旬まで</u>	認定すまい・る債の継続購入の際には、継続購入の都度、購入年度の4月1日時点で認定を受けていることを確認させていただきます。機構から4月に送付する「認定状況に関する申出書」を10月上旬までにご返送ください。



- 通常のマンションすまい・る債と認定すまい・る債を同時に応募することはできません。
- 管理計画認定マンションの認定を受けた場合でも、既に購入している通常のマンションすまい・る債の利率は上乗せされません。認定すまい・る債の購入をご希望の場合は、新規の応募手続きが必要となります。
- 認定すまい・る債の購入後に、認定が取り消されたり、認定の有効期間が満了した場合でも、既に購入した認定すまい・る債の利率は変更されません。
- 管理計画認定制度の利用には、マンションの所在地の地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成している必要があります。詳しくは「3 管理計画認定について」をご参照ください。
- 募集口数には上限があります。また、応募は先着順となり、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。応募口数が募集口数を超過した場合の応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しされますので、応募期間終了日の翌日以降に機構に到達した応募は無効となります。応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。

## 1 認定すまい・る債の概要③

### 送付先指定の対象書類

認定すまい・る債をご利用の場合の送付先指定の対象となる書類は、通常のマンションすまい・る債の場合（2章参照）に加えて、次の書類が対象となります。

書類名	内容	送付時期	送付元
認定状況に関する 申出書	管理計画認定が取り消されていないことを確認するために、機構にご提出いただく書類	毎年4月	機構

### マンション管理組合のご負担となる費用

認定すまい・る債をご利用の際は、通常のマンションすまい・る債の場合に必要な諸費用（8章参照）に加えて、次の費用が必要となります。

時期	項目
認定取得時	管理計画認定の申請に係る費用
認定更新時	管理計画認定の更新に係る費用
認定状況に関する 申出書提出時	申出に必要な書類の作成費及び郵送費

認定すまい・る債のご利用にあたっては、通常のマンションすまい・る債との手続の違いにご注意ください。



**Q 1** 認定すまい・る債の金利の上乗せ幅は毎年変わりますか？

**A 1** 翌年度以降に発行される債券の金利の上乗せ幅は、債券の条件を決めるときの市場金利水準等を勘案して決定されます。

**Q 2** 認定すまい・る債の積立て中に認定が取り消されたり、認定の有効期間が満了し更新を行わなかった場合、中途換金しなければいけませんか？

**A 2** 中途換金の必要はありません。  
既に購入した認定すまい・る債についてはそのまま保有いただけます。ただし、継続購入はできませんので、ご注意ください。

**Q 3** 認定が取り消されたり、認定の有効期間が満了し更新を行わなかった場合、通常のマンションすまい・る債の利率で継続購入できますか？

**A 3** 継続購入はできません。通常のマンションすまい・る債を購入する場合も、改めて応募手続が必要です。

**Q 4** 認定申請中ですが応募は可能ですか？

**A 4** 応募時には認定通知書（写）が必要です。応募期間中に間に合わない場合は応募できません。なお、（公財）マンション管理センターが発行している事前確認適合証では応募いただけませんので、ご注意ください。

### 3 管理計画認定について

#### ? 管理計画認定制度とは

地方公共団体\*<sup>1</sup>が基準に適合するマンションを認定する制度です。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴い、2022年4月から開始されました。



目的	マンション管理の適正化を推進
主な認定基準	① 管理組合が適切に運営されていること ② 修繕積立金の滞納額が一定以下であること ③ 長期修繕計画作成ガイドライン（標準様式）に準拠した長期修繕計画であること、計画期間全体で算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ④ 地方公共団体* <sup>1</sup> の管理適正化指針* <sup>2</sup> に照らして適切なものであること
認定の有効期間	5年間（5年毎に更新申請を行う）
メリット等	管理計画を定期的に見直すことで、マンション管理を適正化する。 → 機構では認定すまい・る債の他にも、マンション共用部分リフォーム融資の <a href="#">融資金利の引下げ等の制度</a> をご用意しています。

## 6章

### 参考

管理計画認定制度の利用には、マンションの所在地の地方公共団体\*<sup>1</sup>がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要です。

各地方公共団体\*<sup>1</sup>において、順次、マンション管理適正化推進計画が作成されています。

お住まいのマンションの所在地の地方公共団体\*<sup>1</sup>が計画を作成しているかどうか及び作成している場合の計画の内容については、都道府県等の各地方公共団体\*<sup>1</sup>のホームページ等をご確認ください。

- \* 1 市の区域内にあっては当該市、東京23区の区域内にあっては当該区、町村の区域内にあっては都道府県をいいます。
- \* 2 マンション管理適正化推進計画において、地方公共団体（\* 1）が策定する指針をいいます。当該指針では、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）で定められた国の指針に加え、地方公共団体（\* 1）は地域性をふまえた独自の指針を定めることが可能です。