



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

機構に
聞こう！

管理組合のための積立てサポート債券

【マンションすまい・る債】

2025年10月版

必見！

マンションすまい・る債

商品概要動画
(約5分)は
こちら



管理組合の理事会や総会でも
ぜひご活用ください。

マンションの大事なお金、
きちんと積立て
できていますか？

大規模修繕に向けた
修繕積立金の計画的な
積立てをサポートする
マンション管理組合の
ための利付10年債券です。

2025年度募集債券

| 利付10年債 | 10年満期時年平均利率 | **0.525%**
(税引後) 0.4447%(注)

管理計画認定
を取得した
マンションの場合 **0.575%**
(税引後) 0.4870%(注)

2025年度応募受付期間

2025年4月21日(月)～10月10日(金)



ご 注 意

- 2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。
- 応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
- 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。

(注) 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期日後の利息は付きません)。
なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

INDEX

【マンションすまい・る債】

詳細については、「マンションすまい・る債のご案内」をご参照ください。
(<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>)



マンション管理組合
向けのメニュー P.2

4つのうれしいポイント P.3-4

商品概要 P.5

購入方法 P.6

債券の安全性 P.7

①債券の安全性 ②機構の格付け ③優先弁済について

主な応募要件

手続の流れ P.8

応募書類

マンション管理計画認定の
取得により債券の利率を
上乗せする場合の提出書類

応募方法 P.9

仕組み P.10

①中途換金 ②送付先指定(代理受領) ③手数料等

よくいただくご質問 Q&A

「マンションすまい・る債」
に関するお問合せ先 P.11

もっと!マンション管理組合の
皆さまにお役立ち! P.12

詳細については、機構ホームページをご参照ください。
(https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



マンションライフサイクルシミュレーション
～長期修繕ナビ～ P.13-14

大規模修繕の手引き

～マンション管理組合が知っておきたい
工事・資金計画のポイント～ P.15

性能向上工事を進める際の工夫点

～先輩管理組合の工夫点をまとめました～ P.16

詳細については、機構ホームページをご参照ください。
(https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kubun/index.html)



マンション共用部分リフォーム融資
(区分所有者申込み) P.17

マンション共用部分リフォーム融資

詳細については、「マンション共用部分リフォーム融資の
ご案内」をご参照ください。
(https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html)



反対面からご覧ください



各制度の詳しい情報は動画もご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html>)



住宅金融支援機構のマンション管理組合向けのメニュー

① 管理組合のための積立てサポート債券

【マンションすまい・る債】

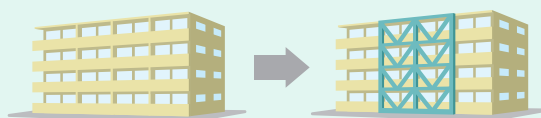
大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券です。



② 管理組合のための大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震改修工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。

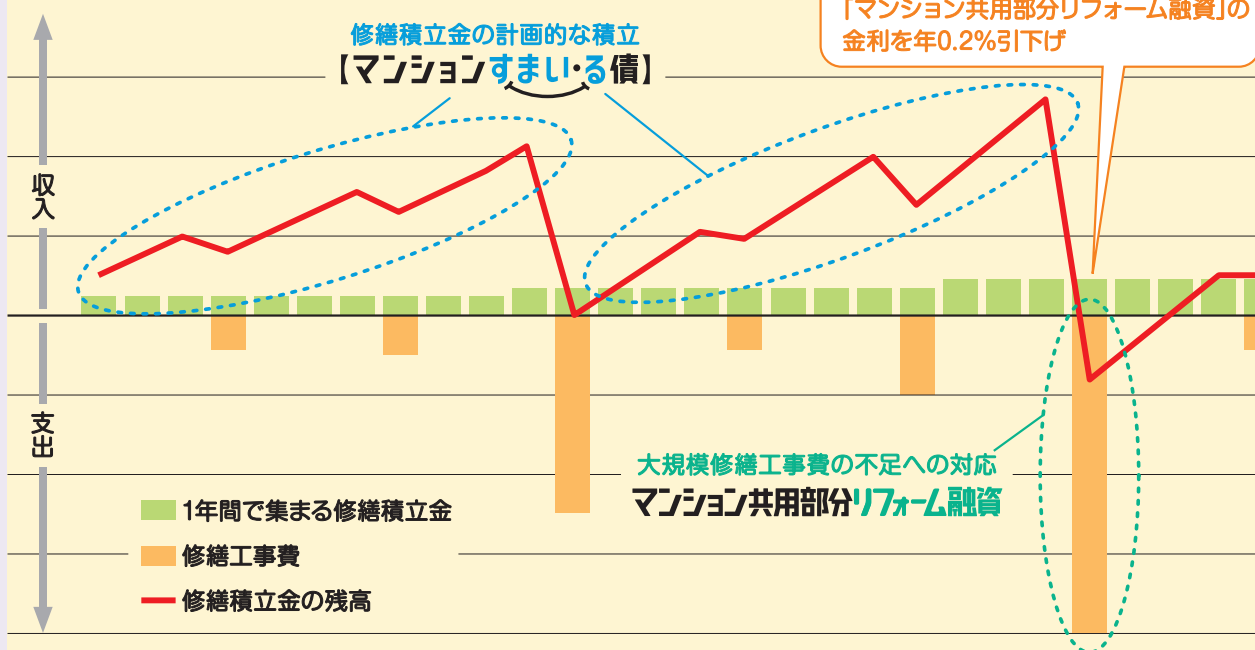


③ 長期修繕計画や大規模修繕工事の検討を支援

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

利用無料

「マンションのライフサイクルからみた機構制度活用イメージ」



マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができるマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～をご用意しております。詳細については、P.13をご確認ください。

④ 大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

大規模修繕工事を実施するにあたり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめました。詳細については、P.15をご確認ください。

ダウンロード無料



⑤ 性能向上工事を進める際の工夫点

築40年以上の高経年マンションを今後も長く快適に使い続けたい場合、マンション管理組合は「性能向上工事」実施の検討が不可欠です。詳細については、P.16をご確認ください。

管理組合のための積立てサポート債券 【マンションすまい・る債】

4つのうれしいポイント

① 国の認可を受けて発行される 利付10年債



- 住宅金融支援機構は資本金の全額を政府が出資する独立行政法人です。
- 国の認可を受け、マンション管理組合のための利付10年債券「マンションすまい・る債」を発行しています。

② 手数料無料で 中途換金OK



- 大規模修繕や急な工事のために資金が必要になった場合、積立て途中でも、手数料無料で全部又は一部の中途換金ができるので安心です。^{※1}
- 換金時は、元本に月割の経過利息^{※2}を加えた額をお支払いします。

③ 毎年1回 利息を受取



- 10年後の満期まで、毎年1回(2月(予定))定期的に利息を受け取ることができます。
- 10年後の満期までの利息は、購入時点で確定します。
- 受け取り利息は、毎年段階的に増加する設定となっています。

④ 1口(50万円) から購入可能



- 1口(50万円)から、複数口購入できます。
- 一度の応募で、最大10回(毎年1回)継続購入できます。なお、1回のみの購入も可能です。
- 購入額の上限は、1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高を加えた金額までとなります。

2025年度募集債券

10年満期時年平均利率

(税引前) **0.525%**

(税引後)0.4447%^{※3}

2025年度応募受付期間

2025年4月21日(月)～10月10日(金)

募集口数

544,777口

⚠️ ご注意

- 2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。
- 応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
- 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。

「マンションすまい・る債」にご応募いただけるのは、
区分所有建築物である分譲マンションの管理組合です。^{※4}



マンション管理計画認定の取得により、^{※5}

新規応募
債券の利率を

上乗せ



*10年満期時年平均利率
通常*
(税引前) 0.525%
(税引後) 0.4447%^{※3}

上乗せ後*

(税引前)

0.575%
(税引後) 0.4870%^{※3}



マンション共用部分リフォーム融資がおトクに！

「マンションすまいの債」を積立て中^{※6}に「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、

融資金利が

年0.2%下がる



保証料が

2割程度安くなる

^{※7}



いざという時に手数料無料で
中途換金でき、元本に
所定の利息を加えた
額が支払われるのがうれしい！



残高証明書の
発行手数料無料で
資金管理もラクラク！



分割保管していた
修繕積立金が
まとまってスッキリ！



特典のおかげで
融資利用もしやすい！



機構が発行している
債券だから、住民の合意形成
がしやすかった！



ご応募実績約 26,200組合！^{※8}

全国、約19%^{※9} のマンションでご利用いただいています。

※1 初回債券発行日から1年以上経過した場合、中途換金が可能です。取扱いは1口(50万円)単位となります。

※2 経過利息は課税対象です。

※3 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期日後の利息は付きません。)。なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

※4 管理組合・管理組合法人以外の個人・法人等は応募できません。

※5 「マンションすまいの債」の申込時点で「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取得していることが必要です。また、通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書(写)」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。継続積立てを行う場合、毎年、購入年度の4月1日時点で認定を取得していることの確認のため、機構が定める書類の提出が必要となります。認定が取り消された場合、認定の有効期間が満了した場合及び機構が定める書類の提出がない場合は債券を購入できません。なお、この場合でも、既に入金した「マンションすまいの債」の利率は変更されません。

※6 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまいの債」の残高があることが必要です。

※7 (公財)マンション管理センター又は(一財)住宅改良開発公社へ保証委託する場合の特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

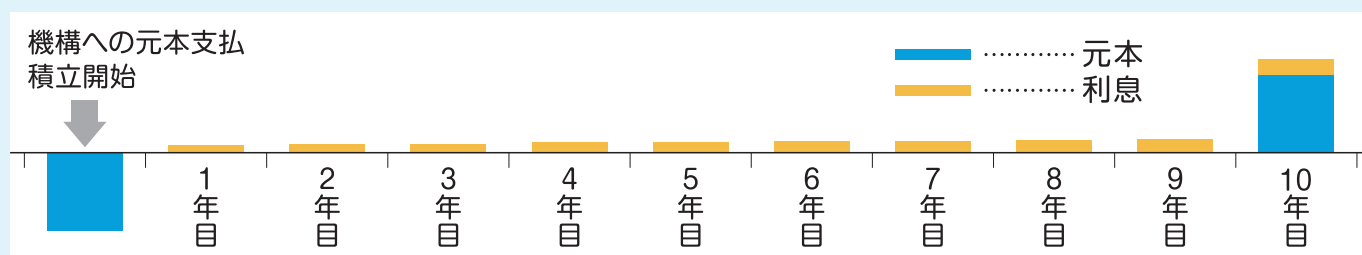
※8 「マンションすまいの債」の募集を開始した2000年度から、2024年度までにご応募いただいた組合の累計です。複数回応募している場合は同一組合とみなします。

※9 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」に基づき算出しています。

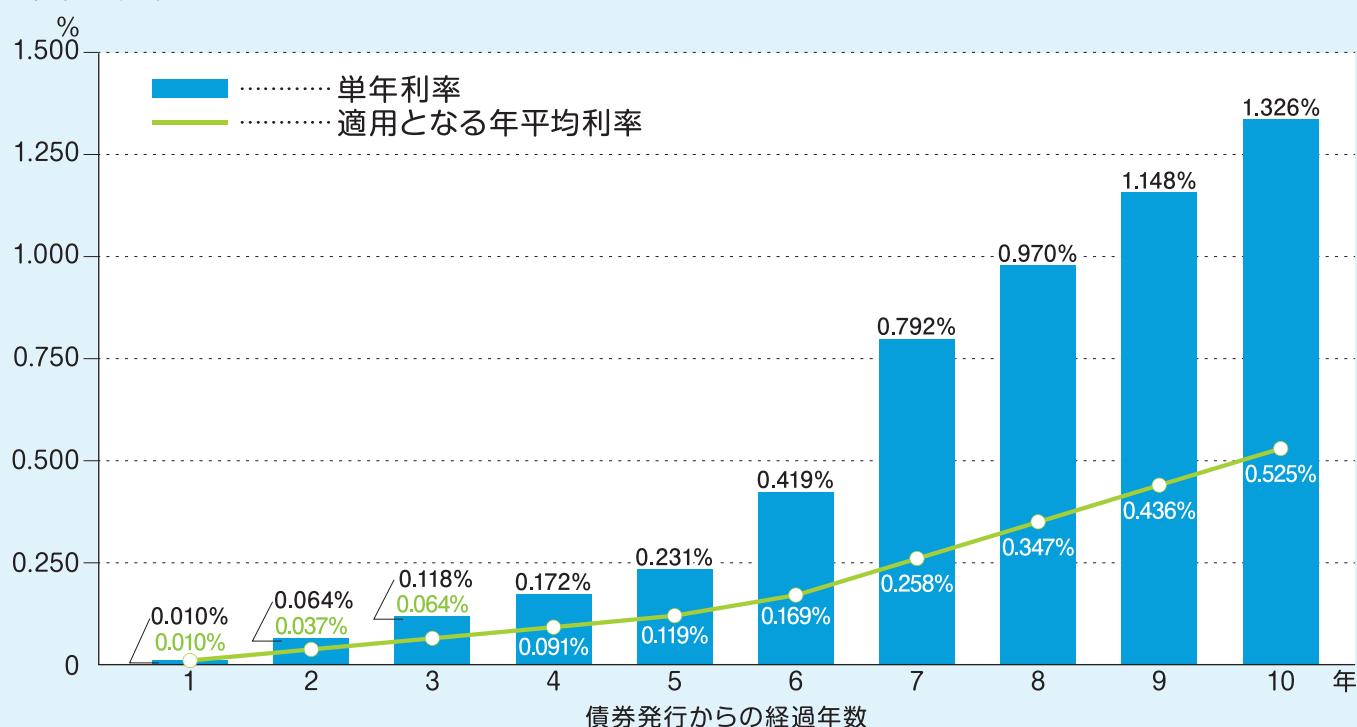
商品概要

- 国の認可を得て、機構が発行する10年満期の「利付10年債」です（下図のイメージ）。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が受け取れ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。なお、利息は毎年2月に受け取れます。
- 1口50万円単位で、同一口数で最大10回継続購入して積立可能です（1回のみの購入も可能）。
- 中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払いします。

<利付10年債のイメージ図>



<年平均利率※> ※ 年平均利率：債券ごとに受取利息額の総額を経過年数で平均した利率／単年利率：実際、毎年（単年）お受け取りになる利息額に係る利率



（管理計画認定を取得したマンションの場合）

管理計画認定を取得したマンションの場合、各年の利率を通常のマンションすまい・る債よりも0.050%上乗せします。これにより、年平均利率も同様に、通常のマンションすまい・る債の年平均利率に0.050%を上乗せした利率となります。

将来の受取利息額の計算ツール(Excel)のダウンロードはコチラ

(<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>)

応募口数に応じた将来の受取利息額(概算)を簡単に計算できます。

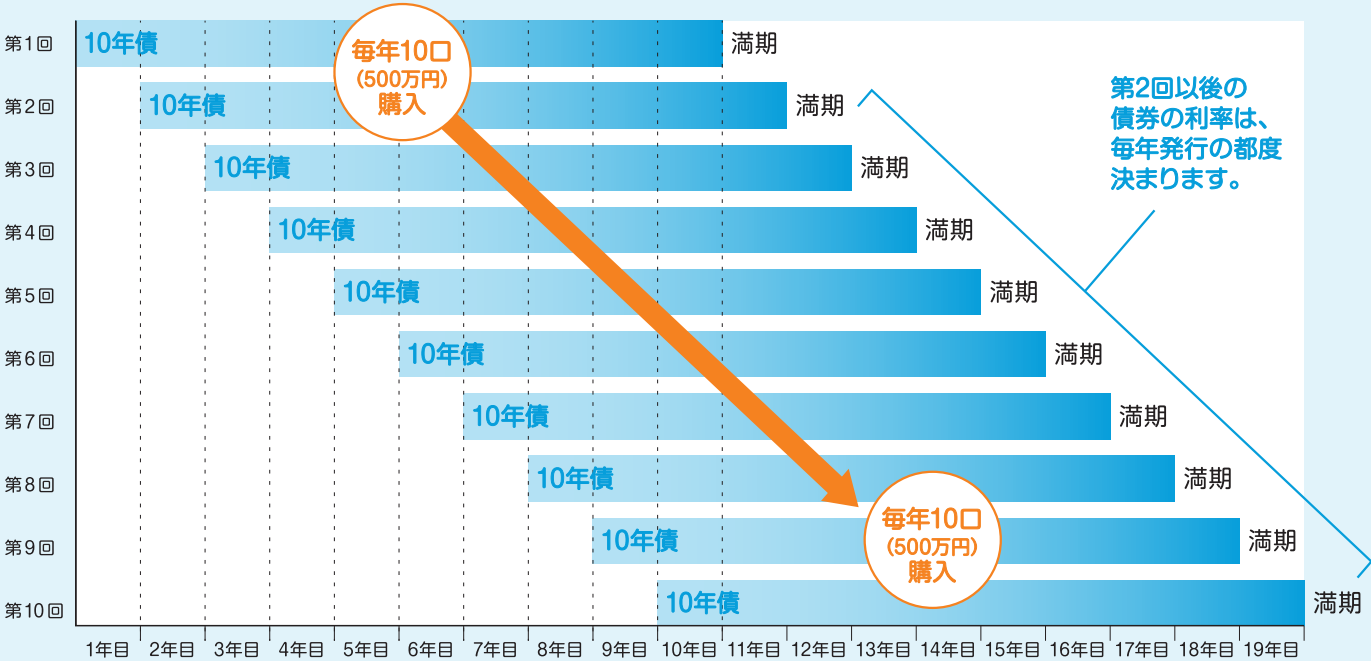
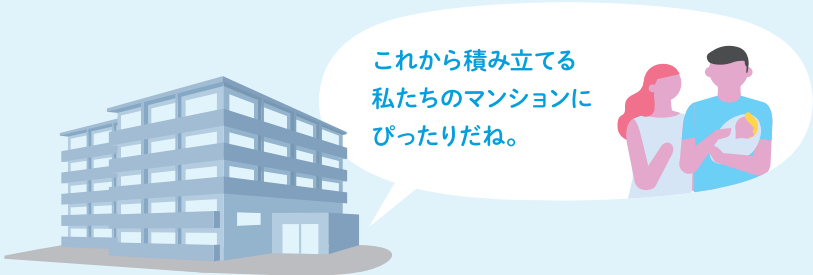


購入方法

継続購入や一括購入などマンション管理組合のニーズに合わせた積立ての方法を選択可能です。
また、申込年度を変えていただくことで継続購入と一括購入を組み合わせることも可能です。

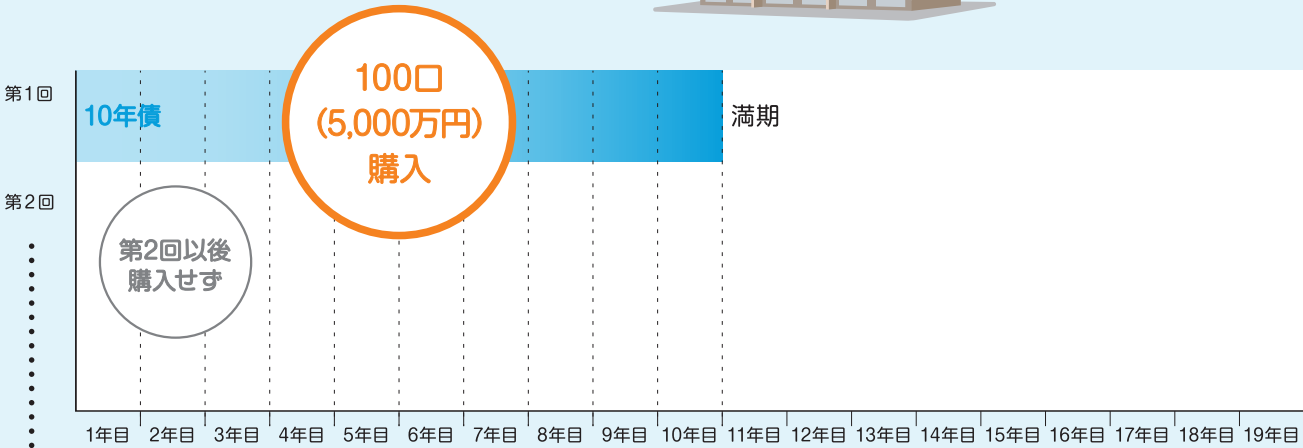
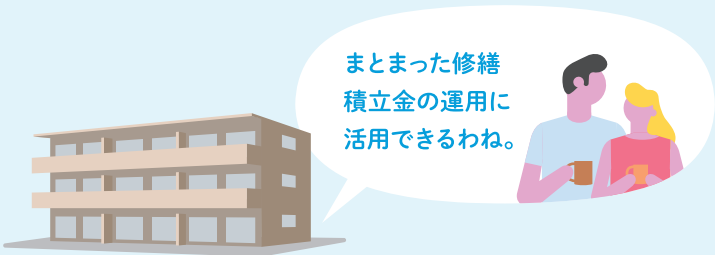
<購入イメージ図 A：継続購入の場合>

毎年集まる修繕積立金500万円を
10年間にわたり継続購入するケース



<購入イメージ図 B：一括購入の場合>

既に貯まっている修繕積立金5,000万円で
1回(100口)のみ購入して10年間保有するケース



債券の安全性

① 債券の安全性

- 債券の安全性は、一般的に、それを発行する主体（発行体）の債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に依存していると考えられています。
- 機構は、資本金の全額を政府が出資しており、主務大臣は国土交通大臣と財務大臣です。マンションすまい・る債は、政府保証は付されていませんが、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。以下「機構法」といいます。）に基づき、国の認可を受けて発行しています。
- なお、マンションすまい・る債は預金保険制度の対象ではありません。

住宅金融支援機構 組織概要

商号	独立行政法人住宅金融支援機構 (1950年に住宅金融公庫が設立され、2007年4月に現在の組織になりました。)
資本金	6,950億円(2024年度末現在、政府100%出資)
主な業績(2024年度)	●証券化支援業務(フラット35)8,828億円(27,919戸) ●マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資等の直接融資1,974億円(20,831戸)
当期総利益(2024年度末)	1,596億円 ※14期連続の黒字

② 機構の格付け

- 機構は、マンションすまい・る債の個別の格付けは取得していませんが、債券を発行する発行体（当機構）についての、債務全体を履行する総合的な能力（信用力）に関する外部機関からの評価（発行体格付）を取得しています。
- 機構の格付けは**国債と同等水準の評価**を取得しています。

格付	2023年4月 時点	2024年4月 時点	2025年9月 現在
S&Pグローバル・ レーティング・ジャパン	A+	A+	A+
格付投資情報センター(R&I)	AA+	AA+	AA+

- 最新の機構の格付けについては機構ホームページからご覧ください。
(<https://www.jhf.go.jp/about/investor/general/kakutsuke.html>)



③ 優先弁済について

- マンションすまい・る債の元本については、機構法において、機構の財産より優先的に弁済されることが定められており、マンション管理組合のみなさまからお預かりした財産を保全するための措置が講じられています。
なお、みなさまからお預かりした資金は、機構融資の原資等として活用しております。
- マンションすまい・る債は、国の認可を受けて機構が発行する一般担保付債券です。
- マンションすまい・る債を保有されている方は、機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります。



ご 注 意

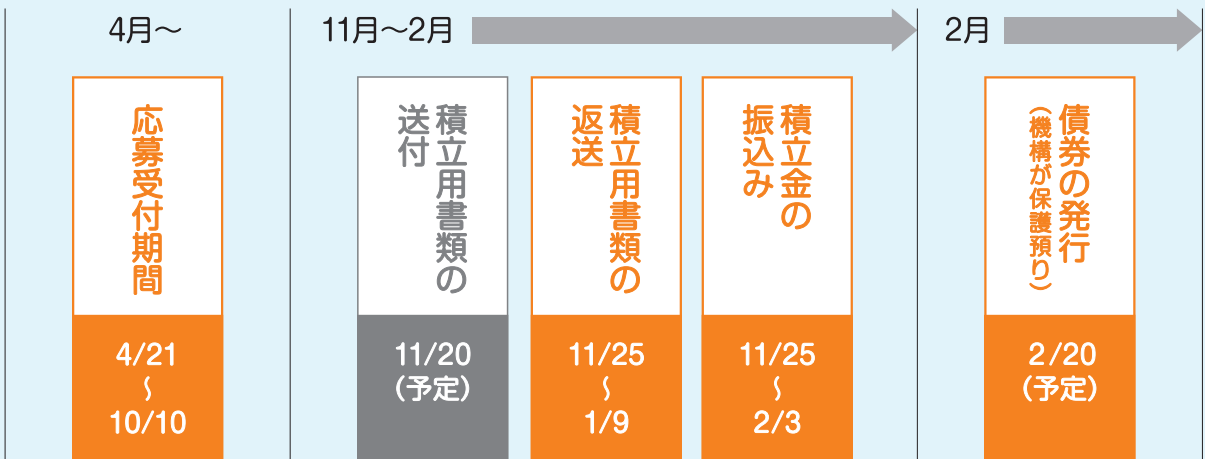
マンションすまい・る債は、発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払が滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

主な応募要件 ※詳細は機構ホームページでご確認ください。

- ①管理規約が定められていること。
- ②長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- 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この制度が利用できません。)

手続の流れ

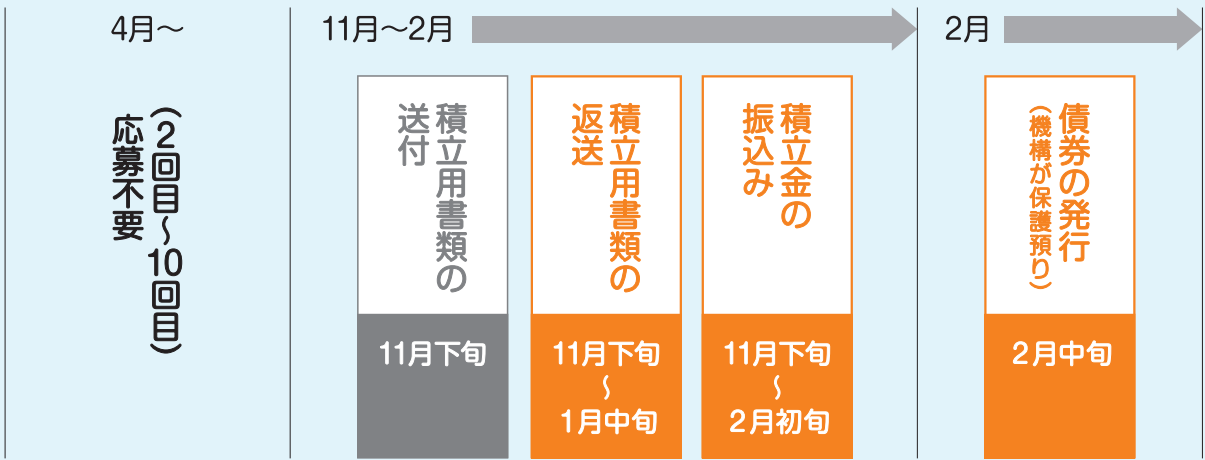
<2025年度募集の場合>



(ご注意)
・2025年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。
・応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しし、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
・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。

<翌年度以降の手続>

翌年度以降、継続して購入する(最大10回)場合、2回目以降あらためて応募する必要はありません。
毎年11月下旬に、住宅金融支援機構から積立用書類を送付します。



応募書類 Web申込サービスを利用する場合、*の書類は提出不要です。

1	積立申込書兼送付先指定依頼書*
2	管理規約(全文)の写し
3	代表権等確認書類(マンション管理組合の名称及び代表者の代表権を確認する書類) (例:総会議事録(必須)、理事会議事録等) ※ 応募時には、代表者の方の本人確認書類(運転免許証のコピー等)の提出は不要です(購入時にご提出ください)。

積立申込書兼送付先指定依頼書は、機構ホームページから書式をダウンロードできます。
(<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/bosyu/index.html> (応募期間中のみ掲載))



マンション管理計画認定の取得により債券の利率を上乗せする場合の提出書類

時期	必要書類	提出時期	備考
応募時	認定通知書の写し	応募受付期間中 ※他の応募書類と一緒に提出	地方公共団体が発行し、公印のある認定通知書の写しをご提出ください。
継続購入時	認定状況に関する 申出書	継続購入年度の 4月から10月中旬まで	継続購入の都度、購入年度の4月1日時点で認定を取得し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月中旬までにご返送ください。

応募方法

郵送又はマンションすまい・る債Web申込サービス

Web マンションすまい・る債Web申込サービスとは

インターネット経由で、ご自宅の端末(パソコン、タブレット又はスマートフォン)からマンションすまい・る債の応募・積立て、残高証明書のダウンロード、中途換金や登録内容変更等の各種手続を行うことができるサービスです。なお、Web申込サービスのご利用にあたっては、事前に委託先の管理会社にご相談ください。

STEP1 はじめに、**理事長本人**による利用登録を行ってください。



STEP2 **管理会社**が応募内容の入力等の手続を代行することができます。*



STEP3 さいごに、申請内容について理事長本人が承認してください。

※ 管理会社があらかじめWeb申込サービスに利用登録を行っていることが必要です。理事長は、利用登録が行われている管理会社に手続の代行を依頼することができます。なお、手続の代行を依頼しない場合、すべての手続を理事長が行いますので、STEP2・3は不要です。

(ご注意)
Web申込サービスにご登録いただいた場合、マンションすまい・る債の積立手続や残高証明書の発行など、各種申請等はすべてWeb上での手続となり、郵送によるお手続を併用することはできません。

マンションすまい・る債Web申込サービスについて詳しくはこちら
(<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>)



仕組み

- ① 中途換金

マンション共用部分の修繕工事費に充てる等の場合には、
第1回の債券発行日から1年以上経過すれば満期前でも中途換金ができます。
中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
- ※ 以下の債券は中途換金できません。

● 第2回から第10回までに購入した債券で、発行から2か月以内のもの ● 買入代金の支払日が満期償還月(発行から10年後の2月)となる債券
- 中途換金には機構による審査及び承認が必要です。

※ なお、マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を換金する必要がある場合は、債券発行から1年以上経過していても中途換金可能な場合があります。

手続方法

「債券買入請求書」及び「積立手帳」が毎月15日までの間に送付され、かつ、同月20日までに到着し、内容に不備がなかったものは、月末までに買入請求の意思確認後、翌月10日頃に振込みを行っています。

<「債券買入請求書」の取得方法>

○機構のホームページからダウンロード <https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/seikyu.html>



ポイント1

管理組合の意思確認

マンション管理組合の意に反して理事長が自己都合で買入請求を行うことを防ぐために、マンション管理組合から中途換金の申請があった際に、次のa又はbの方法により、管理組合の意思確認を行います。

a 総会議事録等の提出

中途換金の意思及び中途換金額の両方が確認できる疎明資料(総会議事録等)を提出

b 電話連絡

機構住宅債券事務センターから、代表の方(理事長等)以外の会計担当役員等あてに電話により確認

ポイント2

中途換金できる口数

保有する「マンションすまい・債」の全部又は一部を換金できます。ただし、P.6の継続購入で一部解約の場合、保有期間の古い債券から解約することとなります。

② 送付先指定

マンション管理組合の申出により、
(代理受領) 手続に関する書類の送付先をマンション管理会社に変更ができます。

● 応募時にお手続をされる場合は、「積立申込書兼送付先指定依頼書」の送付先指定欄に、必要項目を記載し、応募してください。

● 応募時以外にお手続をされる場合(送付先指定内容の変更を含みます。)は、「送付先指定(変更・中止)依頼書」を機構住宅債券事務センターにご郵送ください。

<「送付先指定(変更・中止)依頼書」の取得方法>

○機構のホームページからダウンロード <https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/customer/soufuhenkou.html>

<対象となる書類>

● 受付及び登録内容のお知らせ ● 積立用書類 ● 認定状況に関する申出書(マンション管理計画認定の取得により債券の利率を上乗せする場合のみ) ● 発行通知書 ● 利払通知書 ● 残高証明書 ● 登録内容の変更手続完了のお知らせ

● 満期償還金支払通知書 ● 買入計算書

※ 積立用書類の送付先を変更する場合、応募受付期間内に処理を完了する必要があります。

手続方法



- ③ 手数料等

手続に必要な費用・税金は下表のとおりです。これらを除くと、保護預り、
残高証明書の発行、中途換金の手料は一切かかりません。
また、中途換金時及び満期償還時に管理組合口座へお支払いする際の振込手数料負担もありません。

時期	項目	税率
応募時	応募書類の作成費及び郵送費	—
認定の取得時・更新時	認定取得・更新に係る手数料(マンション管理計画認定を取得して利率を上乗せする場合のみ)	—
購入時	積立金の振込手数料、購入に必要な書類の作成費及び郵送費	—
毎年1回の定期利息受取時	利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
中途換金時	中途換金に必要な書類の作成費及び郵送費	—
	経過利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
満期時	利息に対する所得税及び復興特別所得税(源泉分離課税)	利息×15.315%
各種手続時	手続に必要な書類の作成費及び郵送費	—

※ 2025年10月現在の税率を記載しています。今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

10



よくいただくご質問 Q & A



Q1 「マンションすまい・る債」に応募しているマンション管理組合は、どれくらいあるのですか？

2000年から募集を開始し、約26,200のマンション管理組合に応募いただいています。昨年度(2024年度)実績では、205,458口・3,592組合から応募がありました。

Q2 現在マンション管理組合の役員をしていますが、機構から連絡が来たり、書類が送付されてくることはあるのでしょうか？ また、各種手続のために機構へ来店しなければいけないのでしょうか？

応募手続の際と毎年1回(11月予定)の購入手続の際に必要な書類にご記入いただく必要があります。その際、機構にお越しいただく必要はありません。また、各種書類につきましても、マンション管理組合が希望する場合は、マンション管理会社へ送付することができます。

Q3 応募にあたり、総会で「マンションすまい・る債」の購入を決議する必要はありますか？

総会の決議を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。

Q4 長期修繕計画の残期間が20年未満でも申込みを行うことができますか？

長期修繕計画を作成した時点で20年以上の計画だった場合、申込時点で残期間が20年未満でも申込みを行うことができます。

Q5 マンション管理計画認定を取得した場合、既に購入している「マンションすまい・る債」も利率が上乗せされますか？

既に購入している「マンションすまい・る債」の利率は上乗せされません。継続積立て中の場合で、新たに購入する債券の利率の上乗せをご希望の場合、新規の応募手続が必要です。

【マンションすまい・る債】に関するお問合せ先

一般的なお問合せ・ご案内一式の郵送希望はこちら

0120-0860-23

[住宅金融支援機構カスタマーセンター 住宅債券専用ダイヤル]

●営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業) ●国際電話等でご利用いただけない場合は、次の番号におかけください(通話料金がかかります。)。048-615-2323 ●月曜日や祝日明けはお電話が混み合い、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。

応募書類送付先・応募いただいた書類についての変更やお問合せはこちら

03-5800-9479

[住宅金融支援機構
住宅債券事務センター]

営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業)

〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10 住宅金融支援機構 住宅債券事務センター

商品の概要をホームページで確認

<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>



⚠️ ご注意 ●書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。ご郵送に際しては、「簡易書留郵便」等確実な送付方法をお勧めします。