



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】

機構に
聞こう！

2026年4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。

2026年度募集債券 | 利付10年債 | 10年満期時年平均利率 |

(税引前)

2.000%

(税引後) 1.6938%※1

マンション管理計画認定の
取得により※2

(税引前)

2.100%

(税引後) 1.7784%※1

マンション管理適正評価制度
★4つ以上または
マンション管理適正化診断サービス
S評価の取得により※2

(税引前)

2.050%

(税引後) 1.7361%※1

- * マンション管理計画認定制度とは、「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)」に基づき、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを地方自治体が認定する制度です。区分所有者が認定取得に向けてマンションの管理状況を見直し、適正な管理に向けて取り組むことが期待されています。
- * マンション管理適正評価制度とは、(一社)マンション管理業協会が2022年度から開始した、マンションの情報や管理状態、管理組合の運営状態を評価する制度です。マンション管理が適正に行われているかを市場でわかりやすく評価することを目的に実施されています。
- * マンション管理適正化診断サービスとは、(一社)マンション管理士会連合会が2015年度から開始した制度で、所定の診断業務研修を修了したマンション管理士が、管理運営状況、修繕計画状況など、マンションの管理状況全般を対象とした診断レポートを作成・提供することで、管理組合における管理水準の維持・向上をサポートすることを目的に実施されています。

※1 債券の利息については、源泉分離課税の適用対象となり、所得税及び復興特別取得税の合計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。

※2 利率上乘せに関して詳細は、機構ホームページをご確認ください。

2026年度応募期間

2026年4月13日(月)～10月9日(金)

応募は**先着順**
応募口数が募集口数に
達した時点で受付終了
となります。

⚠ **ご注意**

- 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。

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。

さらに!

【マンションすまい・る融資】^{※3※4}がおトクに!

【マンションすまい・る債】を積立て中^{※5}に【マンションすまい・る融資】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^{※6}



ご応募実績約 **28,200組合!**^{※7}

全国、約**19%**^{※8}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 【マンションすまい・る融資】の詳細については機構のホームページをご確認ください。

※4 【マンションすまい・る融資】は「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です。

※5 【マンションすまい・る融資】の申込時点で【マンションすまい・る債】の残高があることが必要です。

※6 (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。

※7 【マンションすまい・る債】の募集を開始した2000年度から、2025年度までにご応募いただいた組合の累計です。複数回ご応募いただいている場合は同一組合とみなします。

※8 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。

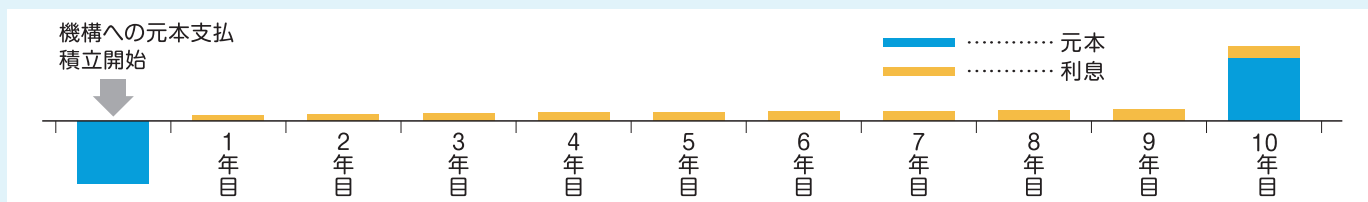
商品概要

【マンションすまい・る債】は、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)。

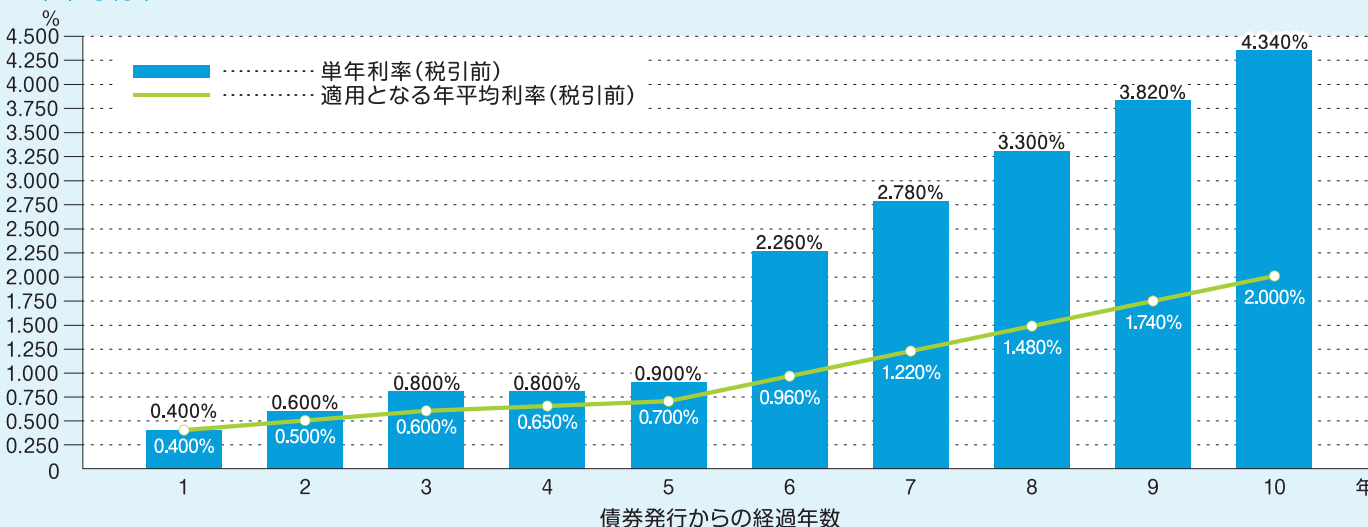
対象となるマンション	区分所有建物である分譲マンション です。 (賃貸マンション、非住宅部分のみのマンション管理組合は対象となりません。) 注) 沖縄県内 に所在するマンションは 対象外 です。
債券の利率	表紙に記載の2026年度募集債券10年満期時年平均利率を参照
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内です。なお、この金額まで【マンションすまい・る債】を購入することを「 積立て 」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円 として複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、1回以上最大 10回(毎年1回) 継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで 毎年1回(2月) 定期的に利息をお支払いします。
中途換金	初回債券発行日から1年以上経過すれば、 手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位(50万円)で中途換金が可能 です。また、中途換金時には、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。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来たすことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※ 債券は、譲渡又は質入れをすることはできません。

※ 発行体である機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。

<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



(利率上乗せの対象となるマンションの場合)

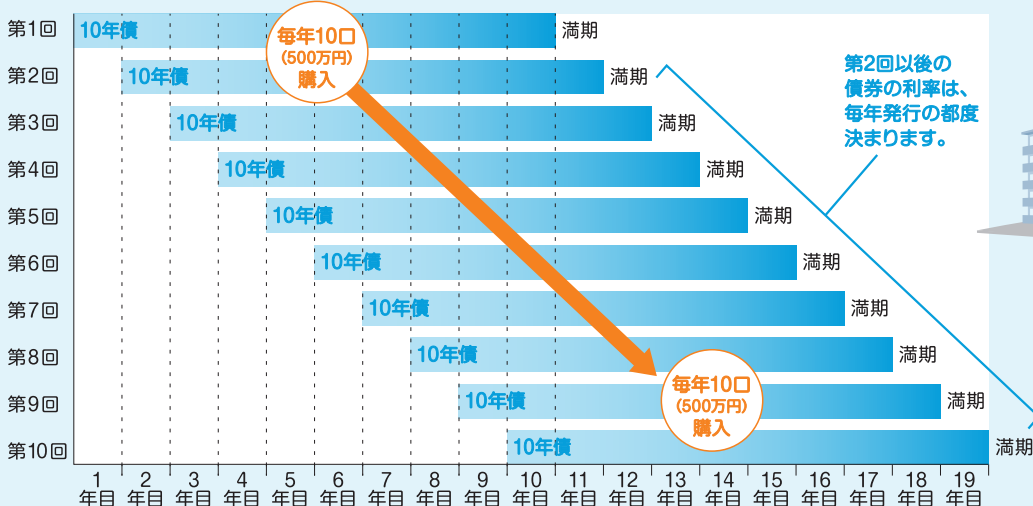
管理計画認定を取得したマンションの場合は0.100%、マンション管理適正評価制度で★4つ以上を取得したマンション又はマンション管理適正化診断サービスでS評価を取得したマンションの場合は0.050%を、通常の【マンションすまい・る債】の各年の利率に対して上乗せします。これにより、年平均利率も同様に、通常の【マンションすまい・る債】の年平均利率に上乗せした利率となります。

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500万円で10年間にわたり継続購入するケース

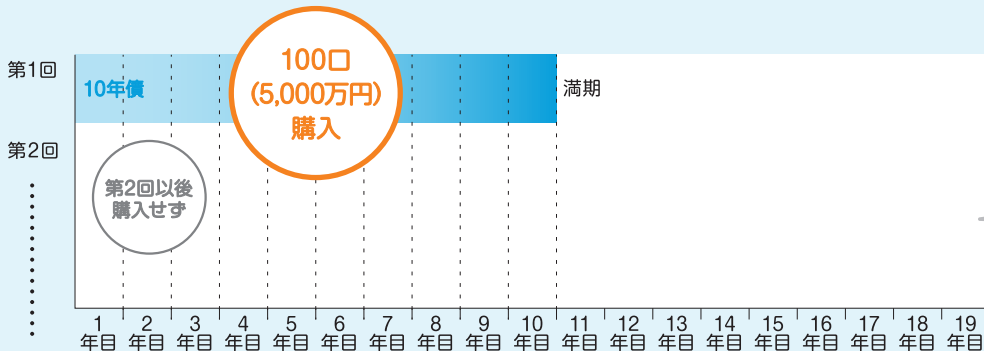


これから積み立てる私たちのマンションにぴったりだね。

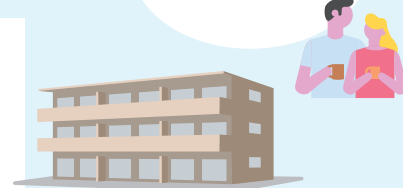


<購入イメージ図 B: 一括購入の場合>

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



まとまった修繕積立金の運用に活用できるわね。



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、中途換金の手数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	—
利率上乘せの対象となる各制度の取得時・更新時	取得・更新に係る手数料(利率を上乘せする場合のみ)	—
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	—

※ 2026年4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。

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。
- 【マンションすまい・る債】の購入により、皆さまからお預かりした資金は、住宅金融支援機構が行う災害復興住宅融資や【マンションすまい・る融資】等、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野での融資業務等の原資として活用されます。
- 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) ●【マンションすまい・る融資】、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	2024年4月時点	2025年4月時点	2026年2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、機構の財産から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皆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。
- 【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。)



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))

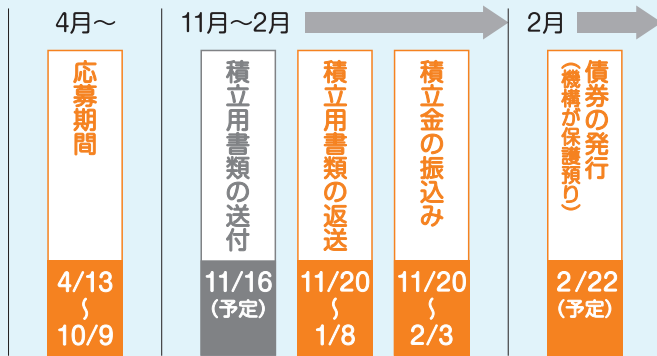


債券の利率を上乗せする場合の提出書類

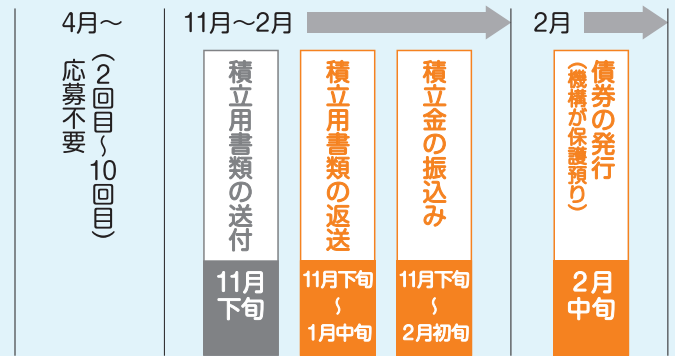
区分	時期	必要書類	提出時期	備考
①管理計画認定 ②適正評価制度 ③適正化診断サービス	応募時	①認定通知書の写し ②登録証の写し ③診断レポートの写し	応募期間中 ※他の応募書類と 一緒に提出	①地方公共団体が発行し、公印のある認定通知書の写し ②「★4つ以上であること」及び「応募時点で有効期限内であること」が確認できる登録証の写し ③「S評価であること」及び「応募時点で有効期限内であること」が確認できる診断レポートの写し
	継続 購入時	①認定状況に関する申出書 ②③評価等状況に関する申出書	継続購入年度の 4月から10月中旬 まで	継続購入の都度、購入年度の4月1日時点で認定等を取っ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」等を10月中旬までにご返送ください。

手続の流れ

<2026年度募集の場合>



<翌年度以降の手続>



- ⚠ ご注意
- 2026年度募集分の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、継続して購入する(最大10回)場合、2回目以降改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。

送付先指定(代理受領)

マンション管理組合の申出により、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。

○手続方法

- 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

※ 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。

- 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又は評価等状況に関する申出書(マンション管理計画認定等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

【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
を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](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。