

報道関係者各位

令和8年4月3日

## 2026年度「マンションすまい・る債」の募集開始 ～利率上乗せ制度拡充により修繕積立金の計画的な積立てを更にサポート～

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利 信二）は、マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てをサポートすることを目的に、マンション管理組合向け債券「マンションすまい・る債」を発行しています。

2026年度における「マンションすまい・る債」の募集を4月13日（月）から開始しますので、お知らせします。なお、管理計画認定を受けたマンションに加え、マンション管理適正評価制度又はマンション管理適正化診断サービスにおいて一定基準以上の評価等を受けたマンションについてもマンションすまい・る債の利率を上乗せする制度拡充を行っています。「マンションすまい・る債」の概要については参考1をご覧ください。

### <マンションすまい・る債の応募方法等>

#### 1 応募受付期間

2026年4月13日（月）から10月9日（金）まで

※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。

#### 2 応募方法

##### (郵送申込みの場合)

「積立申込書」及び必要書類を住宅債券事務センター（住宅金融支援機構）あて、ご郵送ください。

##### (Web 申込サービスの場合)

新規利用登録を行った上で、応募手続きを行ってください。

※Web 申込サービスの概要については参考2をご覧ください。

#### 3 募集口数（募集額）

582,089口（1口50万円・総額2,910億4,450万円）

#### 4 債券の利率（10年満期時年平均利率（税引前））

	10年満期時年平均利率（税引前）	認定制度など	利率上乗せ基準	認定主体または運営主体
認定すまい・る債	2.100%	管理計画認定制度	管理計画認定を取得した管理組合	地方公共団体
【NEW】 ステップアップ すまい・る債	2.050%	マンション管理 適正評価制度	「★4つ以上」の評価 を取得した管理組合	(一社)マンション管 理業協会
		マンション管理 適正化診断サービス	「S評価」の診断を取 得した管理組合	(一社)日本マンシ ョン管理士会連合会
マンションすまい・る債	2.000%	—	—	—

※管理計画認定を取得したマンション向けマンションすまい・る債を「認定すまい・る債」、マンション管理適正評価制度において「★4つ以上」の評価を取得したマンションまたはマンション管理適正化診断サービスにおいて「S評価」の診断を取得したマンション向けマンションすまい・る債を「ステップアップすまい・る債」と表記しています。

## 5 債券の発行日

2027年2月22日（月）（予定）

## 6 「マンションすまい・る債のご案内」等の入手方法及び配布開始日

ご案内は、2026年4月13日（月）から以下のホームページにてダウンロードが可能です。

### <マンションすまい・る債専用ホームページ>

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

また、郵送申込みの場合、本日から2026年10月9日（金）まで、**住宅債券専用ダイヤル**及び**ホームページ**から「**ご案内**」及び「**積立申込書**」を請求いただくことも可能です。

※「**ご案内**」及び「**積立申込書**」は、2026年4月13日（月）から配布予定。

### <住宅債券専用ダイヤル>

0120-0860-23（通話無料）

ご利用いただけない場合は、**048-615-2323**におかけください（通話料金がかかります。）。

---

### 本リリースに関するお問い合わせ

---

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 高橋／鈴木／内藤／木下／下田 TEL 03-5800-8019  
住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp>

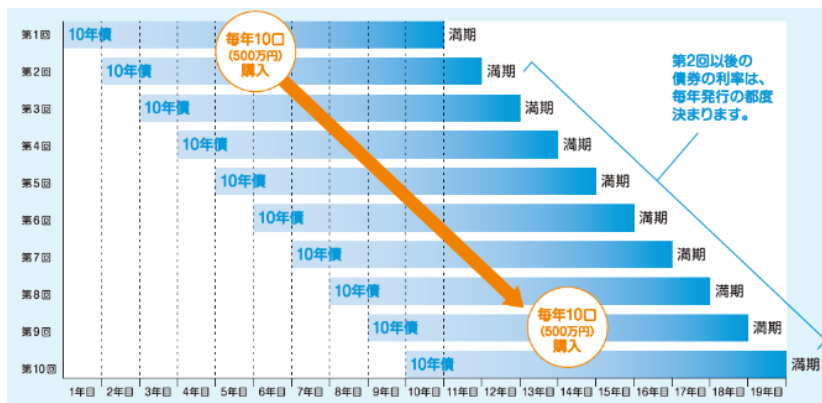
---

「マンションすまい・る債」の特長

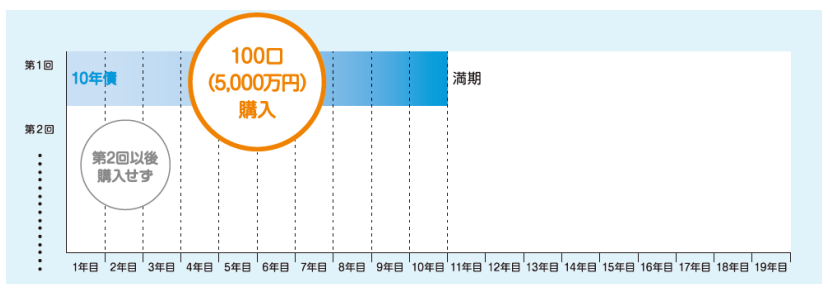
- 特長1** 利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払
- 特長2** 1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能
- 特長3** 中途換金時に手数料不要
- 特長4** 機構が国の認可を受けて発行している債券

＜マンションすまい・る債の積立てイメージ＞

(ケース1) 毎年、同じ額を10年間、継続してマンションすまい・る債を積み立てるケース



(ケース2) 既に一定額貯まっている修繕積立金をまとめてマンションすまい・る債を1回積み立てるケース



積立てをされた  
管理組合への特典

- 機構の【マンションすまい・る融資】の金利を年0.2%引下げ
  - 機構の【マンションすまい・る融資】の保証料を2割程度割引
- ※【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。

商品概要

<p>応募要件</p>	<p>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                  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</p> <p>【認定すまい・る債】の場合                  ⑤ 上記①～④に加えて、管理計画認定（※）を受けていること                  ※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）第5条の3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</p> <p>【ステップアップすまい・る債】の場合                  ⑤ 上記①～④に加えて、下表のいずれかの要件を満たしていること</p> <table border="1" data-bbox="435 510 1329 633"> <tr> <td data-bbox="435 510 893 573">                     マンション管理適正評価制度                      （（一社）マンション管理業協会）                 </td> <td data-bbox="893 510 1329 573">                     「★4つ以上」の評価を取得した管理組合                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 573 893 633">                     マンション管理適正化診断サービス                      （（一社）日本マンション管理士会連合会）                 </td> <td data-bbox="893 573 1329 633">                     「S評価」の診断を取得した管理組合                 </td> </tr> </table>	マンション管理適正評価制度 （（一社）マンション管理業協会）	「★4つ以上」の評価を取得した管理組合	マンション管理適正化診断サービス （（一社）日本マンション管理士会連合会）	「S評価」の診断を取得した管理組合
マンション管理適正評価制度 （（一社）マンション管理業協会）	「★4つ以上」の評価を取得した管理組合				
マンション管理適正化診断サービス （（一社）日本マンション管理士会連合会）	「S評価」の診断を取得した管理組合				
<p>応募受付期間</p>	<p>2026年4月13日（月）から2026年10月9日（金）まで                  ※先着順のため、応募状況によっては、応募受付終了日を前倒しする可能性があります。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。</p>				
<p>購入口数</p>	<p>1回当たり、1口を50万円として、複数口購入することができます。</p>				
<p>購入回数</p>	<p>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。</p>				
<p>募集口数                  （募集額）</p>	<p>582,089口（1口50万円・総額2,910億4,450万円）                  ※認定すまい・る債、ステップアップすまい・る債、マンションすまい・る債の合計口数・金額となります。                  ※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、<u>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。</u>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。</p>				
<p>債券の利率                  （10年満期時                  年平均利率                  （税引前））</p>	<p>認定すまい・る債：2.100%（※）（税引後 1.7784% 小数点第5位以下切捨て）                  ステップアップすまい・る債：2.050%（※）（税引後 1.7361% 小数点第5位以下切捨て）                  マンションすまい・る債：2.000%（※）（税引後 1.6938% 小数点第5位以下切捨て）                  ※この利率は、2026年度発行の債券の受取利息額（税引前）の総額を債券発行から満期までの経過年数（10年）で平均した利率です。                  ※債券の利息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15.315%（2026年4月現在の税率）相当額を差し引いてお支払します（満期日後は利息はつきません。）。</p>				
<p>債券発行日</p>	<p>2027年2月22日（月）（予定）</p>				
<p>発行価額・償還価額</p>	<p>額面100円につき金100円</p>				
<p>利息の受取</p>	<p>満期まで毎年1回定期的に利息をお支払します。</p>				
<p>償還の期限                  及び方法</p>	<p>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。                  2026年度に購入した債券は、2037年2月20日（予定）（※）にその額面金額を償還します。                  ※償還日が銀行休業日に当たるときは、その前営業日に繰り上げます。</p>				
<p>中途換金</p>	<p>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します。</p>				
<p>積立てをされた                  管理組合への特典</p>	<p>① 【マンションすまい・る融資】の金利を年0.2%引き下げます。                  通常の融資金利：年1.51%（2026年4月現在）                  → マンションすまい・る債保有組合の場合：年1.31%（2026年4月現在）                  ※いずれも返済期間10年以内の金利を表示しています。</p> <p>② 【マンションすまい・る融資】の保証料が2割程度割引されます。</p> <p>※【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。</p>				

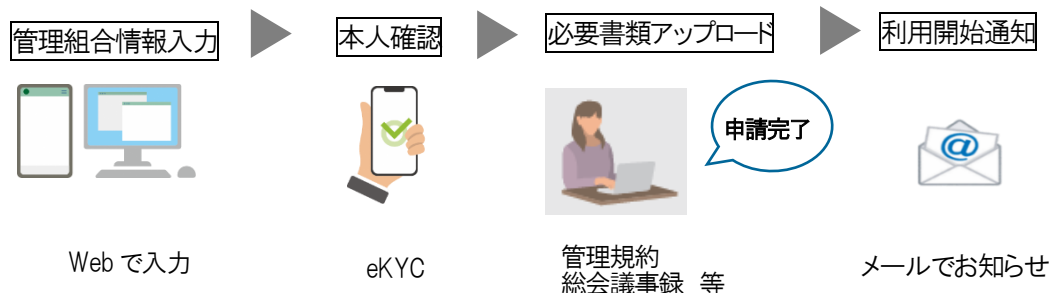
※商品の詳細については機構ホームページをご参照ください。 <https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>

(参考2)

### Web 申込サービスの特長

- 特長1** インターネットに接続できればどこからでも利用可能です。
- 特長2** 住宅金融支援機構からの各種通知（残高証明書等）をご利用者さまの端末で確認できます。ペーパーレスとなり、書類の管理が不要となります。
- 特長3** 事前に指定したマンション管理会社が代行して入力することができます。ただし、マンション管理組合の代表者の方（理事長等）は、入力内容を確認して承認する必要があります。
- 特長4** 積立金（申込証拠金）の未入金時や、マンション管理組合の代表者の方（理事長等）の任期満了時等に注意喚起のメールを配信します。

### 新規利用登録の流れ



### Web 申込サービスの概要

サービス名	マンションすまい・る債 Web 申込サービス
利用対象者	マンション管理組合の代表者の方（理事長等）及びマンション管理会社
利用手数料	不要です。 ただし、パソコン等各種端末ご利用時の通信料金はご利用者さま負担となります。
利用方法	以下の URL 又は機構ホームページのトップページからログインしてください。 (URL) <a href="https://mansionsmile.jhf.go.jp/app/SC001">https://mansionsmile.jhf.go.jp/app/SC001</a>
利用時間	8：00から26：00まで（土・日・祝日も利用できます。） ただし、システムメンテナンス中は、利用制限を行う場合がありますのでご了承ください。
Web 申込サービスの主な機能	① 応募 ② 積立て（購入） ③ 登録内容の変更 ④ 中途換金 ⑤ 残高証明書等各種通知の確認
注意事項	① インターネットに接続できるPC、スマートフォン等をご用意の上、マンション管理組合の代表者の方（理事長等）がWeb上でWeb申込サービスの新規利用登録を行っていただく必要があります。 ② 新規利用登録時にお持ちのPC、スマートフォン等にて、ワンタイムパスワード用のアプリケーション等を別途インストールする必要がありますのでご注意ください。 ③ Web申込サービスにご登録いただいた場合、各種申請等は全てWeb上での手続となり、郵送による手続を併用することはできません。 ④ マンション管理会社が代行入力を行う場合、マンション管理会社も新規利用登録を行う必要があります。Web申込サービスのご利用にあたっては、事前に委託先のマンション管理会社にご相談ください。