

制度開始以来初の追加募集決定！令和8年度【マンションすまい・る債】**～ 制度開始以来最多の応募ペースと管理組合からの要望を受けて実施 ～**

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支援する債券「マンションすまい・る債」について、制度開始（平成12年度）以来初となる追加募集を行います。

令和8年10月9日（金）までの当初募集期間における応募について、応募組合数・応募口数ともに制度開始以来最多のペース（参考①）で推移し、ご好評をいただいています。その中で、複数の管理組合から「定期総会が秋冬開催のため、募集期間内に申し込みない」といったお声をいただいていることも踏まえて、当初募集期間の終了後に、追加で募集期間を設けることを決定しました。

令和8年度【マンションすまい・る債】追加募集分の概要**1 応募受付期間****令和8年11月2日（月）から 令和9年1月15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。

応募状況は下記の＜マンションすまい・る債専用ホームページ＞で公表しています。

2 募集口数 ※ 当初募集分及び追加募集分の合計

582,089口（1口50万円・総額2,910億4,450万円）

※当初募集の応募実績（9月30日時点）：293,199口、1,465億9,950万円

3 債券の利率（10年満期時年平均利率（税引前））※ 当初募集分の利率と同一

	10年満期時年平均利率（税引前）	認定制度など	利率上乘せ基準	認定主体又は運営主体
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
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又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。

4 応募方法 ※ 当初募集分の応募方法と同様

(郵送申込みの場合)

追加募集用の「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。

5 債券の発行日 ※ 当初募集分の発行日と同一

令和9年2月22日（月）（予定）

6 追加募集用の「マンションすまい・る債のご案内」「積立申込書」の配布開始日及び入手方法

令和8年11月2日（月）以降、ホームページからのダウンロード又は住宅債券専用ダイヤルへの資料請求により入手が可能です。

<ホームページ>

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



<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）。

7 応募手続・積立手続のスケジュール

		追加募集分	参考：変更後の当初募集分(※)
応募 手続	応募書類の送付	11/2 ～ 1/15	4/13 ～ 10/9 変更なし
	積立用書類の送付	積立申込書等の確認後、 11月中旬以降に随時送付	11月上・中旬に一斉送付 変更前：11月中旬に一斉送付
積立 手続	積立用書類の返送	2/5 まで随時	11/6 ～ 1/15 変更前：11/20 ～ 1/8
	積立金の振込	2/5 まで随時	11/6 ～ 2/5 変更前：11/20 ～ 2/3
	債券の発行	2/22	2/22 変更なし

※ 追加募集枠の設定に伴い、当初募集期間に応募いただいた組合も余裕をもって積立手続ができるよう、
積立手続期間のスケジュールを上図のとおり見直しました。

<管理組合のみなさま、管理会社のご担当者さま向け>

マンションすまい・る債に関するご質問に機構職員が直接お答えする
「Web 説明会」を開催しています（Zoomにて実施）。

開催日時等の詳細については、右記の二次元コードからご確認下さい。



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>

(参考①)

1. 令和8年度マンションすまい・る債の応募状況（令和8年9月30日時点）

		令和8年度 第114営業日	対前年度 同営業日比	(参考) 令和7年度※
応募 組合数	合計	4,989 組合	180.3 %	2,766 組合
	マンションすまい・る債	3,793 組合	162.3 %	2,336 組合
	認定すまい・る債	657 組合	152.8 %	430 組合
	ステップアップすまい・る債	539 組合	—	—
応募 口数 (1口50万円)	合計	293,199 口	204.1 %	143,669 口
	マンションすまい・る債	191,318 口	180.2 %	106,184 口
	認定すまい・る債	69,420 口	185.2 %	37,485 口
	ステップアップすまい・る債	32,461 口	—	—

※ 令和8年度と令和7年度では募集期間中の営業日数が異なるため、令和7年度の実績を同営業日相当に補正しています。

2. マンションすまい・る債の応募属性（令和8年9月14日時点）

項目	令和8年度申込みに係る割合
積立の理由	機構発行の債券で安全・安心だから（57.8%）、利回りが良いから（33.6%）、マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから（7.3%）、マンション管理に役立つ特典があるから（1.3%）
購入口数（平均）	1～2,624 口（平均 58 口（2,900 万円））
築年数	1～62 年（平均 24.9 年）
戸数	～50 戸（42.5%）、51 戸～100 戸（29.6%）、101 戸～150 戸（11.1%）、151 戸～200 戸（5.8%）、201 戸～（10.9%）
利用地域	45 都道府県から応募あり。応募が多い地域は次のとおり。 東京都（32.9%）、大阪府（12.8%）、神奈川県（11.5%）、千葉県（6.0%）、埼玉県（5.8%）、福岡県（4.5%）
募集の情報入手先	マンション管理会社からの紹介（56.9%）、機構ホームページ（20.6%）、過去に積立てた実績がある（15.6%）、その他（6.9%）

<ポイント>

○9月末時点で応募ペースは制度開始以来最高、前年の約2倍のペースで進行中

応募組合数 4,989 組合（対前年度同営業日比 180.3%）、応募口数 293,199 口（対前年度同営業日比 204.1%）

○応募理由は「安全・安心」と「利回りの魅力」が二本柱

「機構発行の債券で安全・安心だから」（57.8%）と「利回りが良いから」（33.6%）が大半を占めており、令和8年度募集分の10年満期時年平均利率（税引前）を2.000%へ引き上げたこと（令和7年度募集分の当該利率:0.525%）を背景に、「安全性と利回りを両立した修繕積立金の運用先」としての評価を得ていることがうかがえる。

○利率上乗せ制度拡充の効果、応募の2割強が対象

令和8年度は、管理組合によるマンションの適正な管理を後押しするため、マンションすまい・る債の利率上乗せ制度を拡充。その結果、利率上乗せがある「認定すまい・る債」「ステップアップすまい・る債」の応募組合数は、全体の24.0%を占めている。

(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) https://mansionsmile.jhf.go.jp/app/SC001 
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（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パソコン、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パソコン、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。

マンションすまい・る債」の特長

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。
- 換金時は、元本に月割の経過利息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!

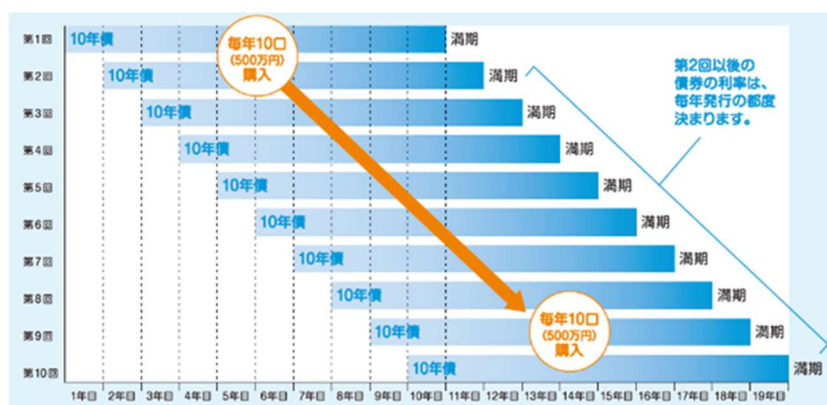
【マンションすまい・る融資】がおトクに!

【マンションすまい・る債】を積立て中に【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**

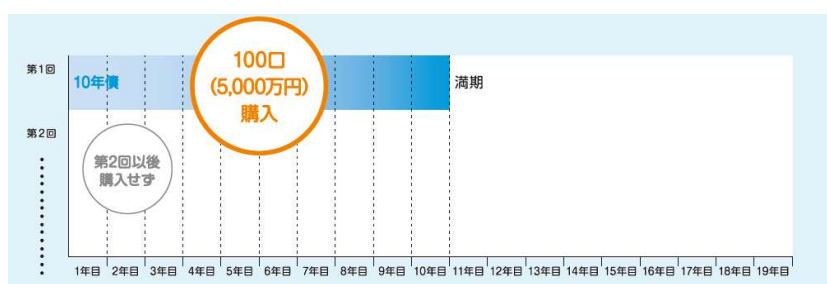


< マンションすまい・る債の積立てイメージ >

(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



商品概要

応募要件	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 【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 【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 <table border="1"> <tr> <td>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>「★4つ以上」の評価を取得した管理組合</td></tr> <tr> <td>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>「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				
応募受付期間	当初募集期間：令和8年4月13日（月）から令和8年10月9日（金）まで 追加募集期間：令和8年11月2日（月）から令和9年1月15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。				
購入口数	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。				
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。				
募集口数 （募集額）	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。				
債券の利率 （10年満期時 年平均利率 （税引前））	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、令和8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%（令和8年4月現在の税率）相当額を差し引いてお支払いします（満期日後は利息はつきません。）。				
債券発行日	令和9年2月22日（月）（予定）				
発行価額・償還価額	額面100円につき金100円				
利息の受取	満期まで毎年1回定期的に利息をお支払いします。				
償還の期限 及び方法	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。 令和8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。				
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。				
積立てをされた 管理組合への特典	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2.76%（令和8年10月現在） → マンションすまい・る債保有組合の場合：年2.56%（令和8年10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。 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。 ※【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>

