令和８年10月25日
マンション管理適正化シンポジウム

セミナー参加者限り

「マンションすまい・る債」と「マンションすまい・る融資」の活用

１　マンションすまい・る債

２　マンションすまい・る融資（マンション共用部分リフォーム融資）

まちづくり融資部
マンション再生支援担当部長
松浦　祐介

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住宅金融支援機構　組織概要

会社名	**独立行政法人住宅金融支援機構** （JHF：Japan Housing Finance Agency）
設立	**2007（平成19）年４月１日** 前身の**住宅金融公庫**は1950（昭和25）年６月
店舗	**本店：東京都文京区** **支店：全国の主要都市に８店舗** **札幌、仙台、名古屋、金沢、大阪、広島、高松、福岡**
役職員数	**954人**（令和8年4月1日時点）
資本金	**6,964億1,042万円**（令和8年3月31日時点、**全額政府出資**）
買取債権等残高	**21.6兆円**（令和8年3月31日時点） （買取債権：18.0兆円　貸付金：3.6兆円）
当期総利益	**1,431億円**（令和7年度）



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住宅金融支援機構　事業概要

「**住まいのしあわせを、ともにつくる。**」をパーパスに掲げ、「**住生活基本計画**」等に基づき、「**政策実施機関**」として様々な政策課題の解決に取り組んでいます。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

住生活基本計画に基づき、政策実施機関として課題解決に貢献

- ☑ 我が国の住生活の向上に貢献
- ☑ 国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与
- ☑ 国民の住生活の基盤である住宅建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通

３つの事業で住生活を支える金融サービスを提供

証券化支援事業

民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の提供を支援

申込累計：**約200万件**（H15年度～R8年3月）

各種金利引下げメニューを用意し、政策課題解決に貢献

主な金利引下げメニュー・概要

S	省エネ性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援
維持保全型	
中古プラス	既存住宅の取得支援
リノベ	
子育てプラス	子育て世帯等に対する住宅の取得支援
地域連携型	地域における政策課題解決に向けた取組支援

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住宅融資保険等事業

住宅融資保険制度を通じて民間金融機関の資金供給を支援

主な商品・概要

【リ・バース60】	高齢者の住生活関連資金の供給支援
家賃債務保証保険	住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援
特定買取再販ローン保険	買取再販事業者向け資金の供給支援

住宅資金融通等事業

民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を補完

主な商品・概要

災害復興住宅融資	被災住宅の再建支援 申込累計（発災～R8年3月） ・東日本大震災：約２万件 ・熊本地震　　：約4,100件 ・能登半島地震：約400件
【グリーンリフォームローン】	既存住宅の省エネ改修支援
リフォーム融資（耐震改修等）	既存住宅の耐震性向上等を支援
まちづくり融資【マンションすまい・る融資】	高経年マンションの建替・改修支援
【マンションすまい・る債】	修繕積立金の計画的な積立支援
【機構 すまい・る賃貸ローン】	省エネ性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅の普及支援

マンション維持管理・再生に関する支援制度

マンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報発信によりマンション維持管理・再生を支援

大規模修繕に備えた計画的な積立て

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまい・る債】

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。

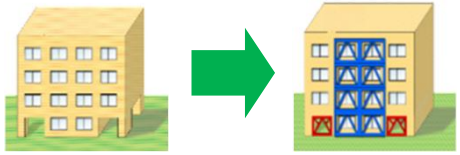


管理組合をご融資でサポート

共用部分の大規模修繕に

【マンションすまい・る融資】

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用を管理組合にご融資します。



区分所有法による決議

マンション再生時の支援

建替え決議



まちづくり融資

（マンション再生組合へのご融資 ）

一棟リノベを融資対象に追加

高経年マンションの再生に関する費用をマンション再生組合にご融資します。



まちづくり融資 （高齢者向け返済特例）

60歳以上の従前権利者の増床取得に対するご融資

売却又は除却の決議

建物敷地売却・除却時の支援

まちづくり融資

（マンション等売却組合・マンション除却組合向け ）

すまい・る債活用の試算　　すまい・る融資活用の試算

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

- 大規模修繕工事費用の妥当性の判断
- 必要となる修繕積立金水準の確認
- 融資活用の可能性を確認

補完 ＋

大規模修繕の手引き

シミュレーション補完ツール

マンションの年代別の仕様の特徴や修繕工事の選択肢、資金的課題の解決方法、具体の成功事例等を紹介しています。



性能向上工事の工夫点

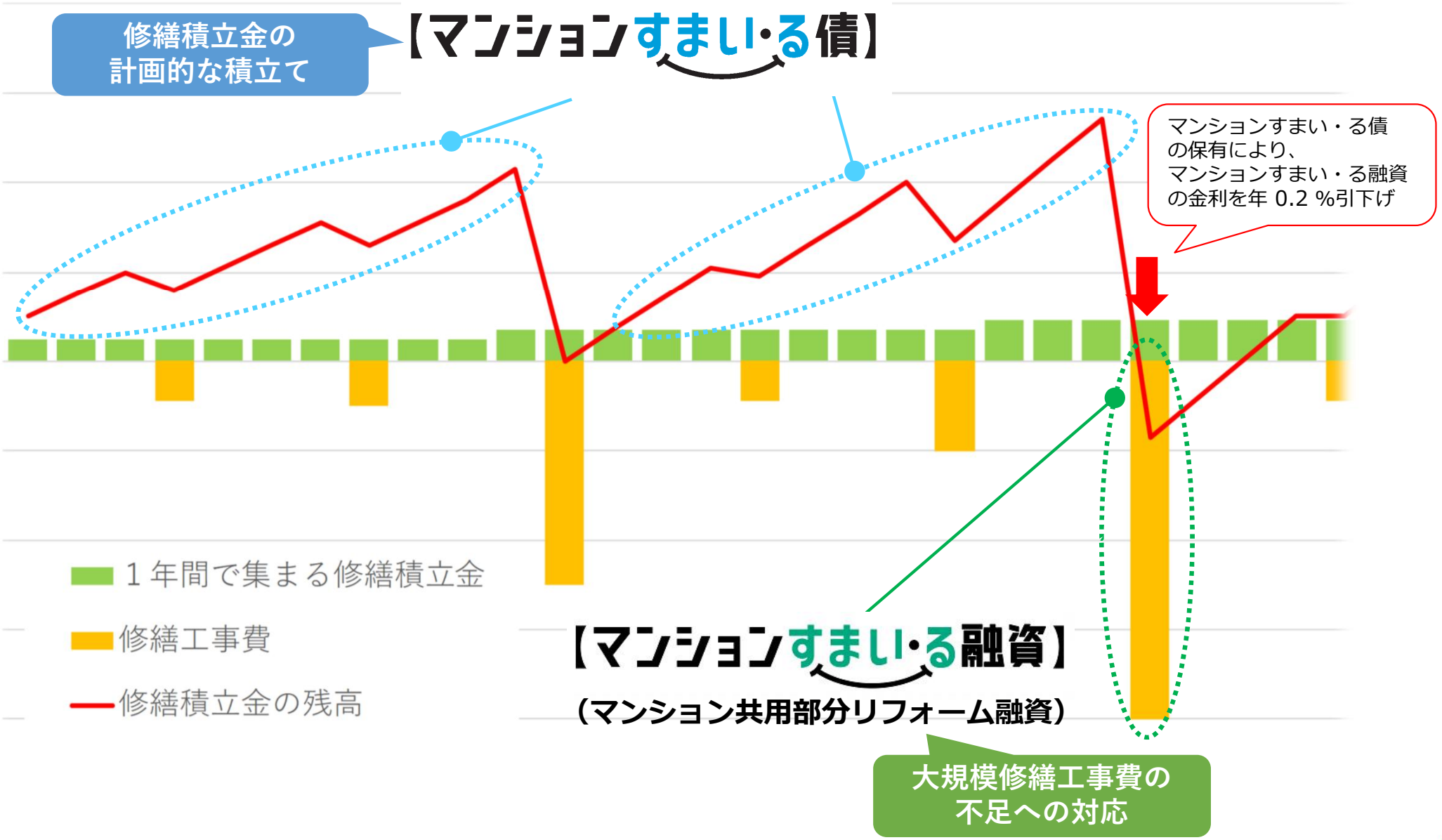
工事を実施した管理組合の声

概ね築40年以上のマンションを対象に、耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管設備の改修工事などの事例等を紹介しています。



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

（参考）マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

修繕積立金の
計画的な積立て！

【マンションすまい・る債】

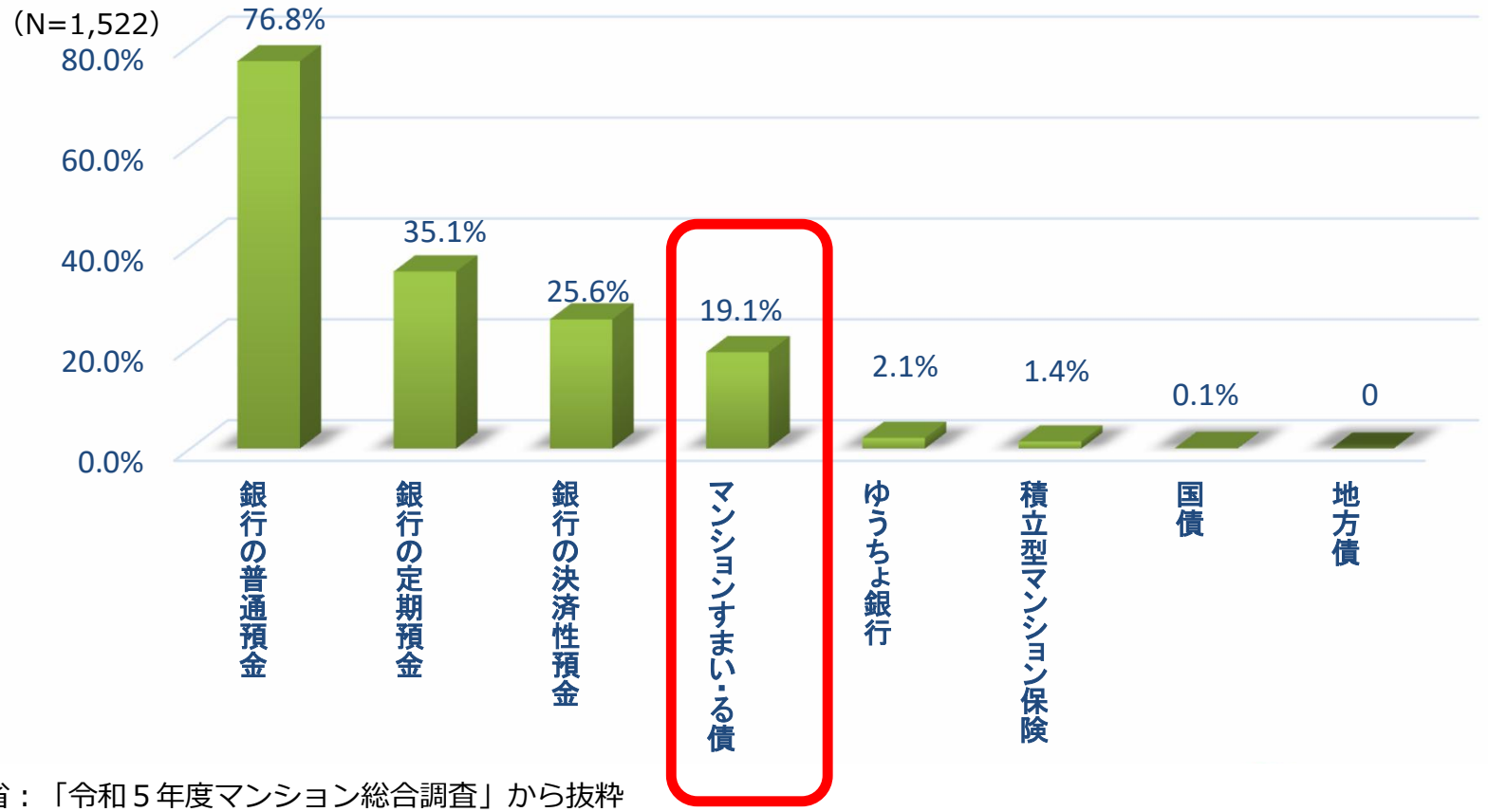
（商品概要はコチラ）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

修繕積立金はどのように運用している？

- マンションすまい・る債は、銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで**４番目に利用されている運用先**です。
- **約19%**のマンション管理組合にご利用いただいております。
- ご応募の実績は、**約２８，２００組合**！

修繕積立金の運用先（重複回答）



国土交通省：「令和５年度マンション総合調査」から抜粋

マンションすまい・る債　令和８年度募集の概要

ご好評につき！
追加募集！

募集概要		
1	応募受付期間	（通常募集）2026年４月13日（月)から同年10月９日（金）まで **（追加募集）2026年11月2日（月)から2027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。応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。
2	募集口数（募集額）	**582,089口**（１口50万円・総額2,910億4,450万円） ※2026年10月1日時点：**301,253口**（1,506億2,650万円）（**対前年度 同営業日比 201.5%**）
3	債券の利率	商品 / 利率（※） / 認定制度等 マンションすまい・る債 / **2.000%** / － 認定すまい・る債 / **2.100%**（＋0.100%） / 管理計画認定制度（認定取得） 【NEW】ステップアップすまい・る債 / **2.050%**（＋0.050%） / マンション管理適性評価制度（★４つ以上） マンション管理適正化診断サービス（S評価） ※10年満期年平均利率（税引き前）
4	債券の発行日	2027年２月22日（月）（予定）
5	応募方法	【郵送申込み】「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、郵送 【Web申込サービス】 新規利用登録を行った上で、応募手続を行ってください。
6	「マンションすまい・る債のご案内」等の入手方法	• 「ご案内」は、住宅金融支援機構ホームページにてダウンロードいただけます。 • 住宅債券専用ダイヤル（0120-0860-23（通話無料））及び住宅金融支援機構ホームページから「ご案内」及び「積立申込書」を請求いただけます。

※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
※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。

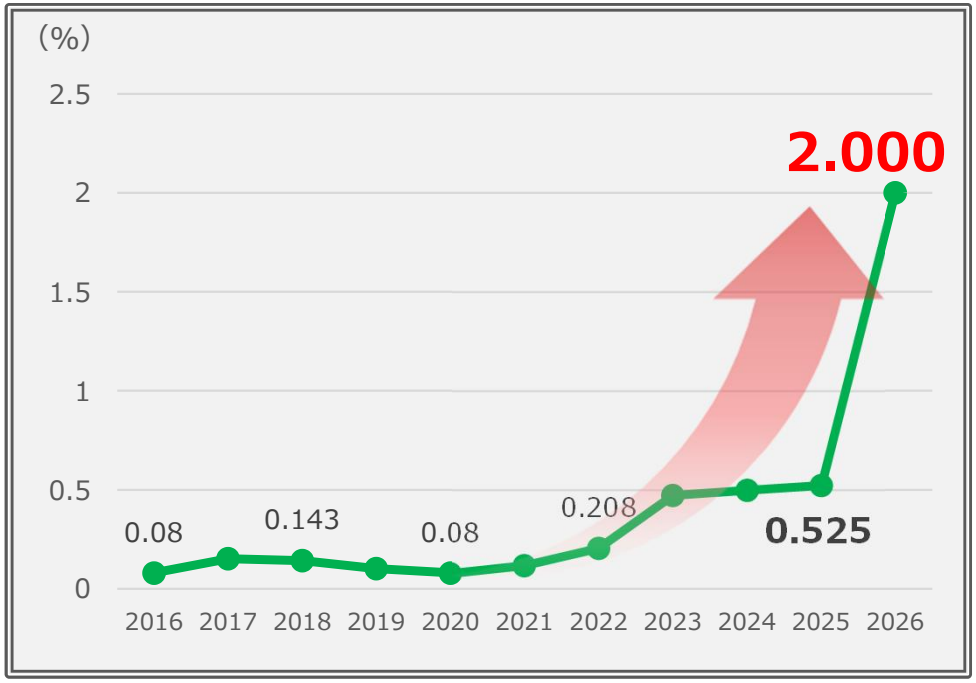
マンションすまい・る債　令和８年度募集の利率

・10年満期時の**年平均利率**※１**は、過去最高の2.000%**※２となりました。

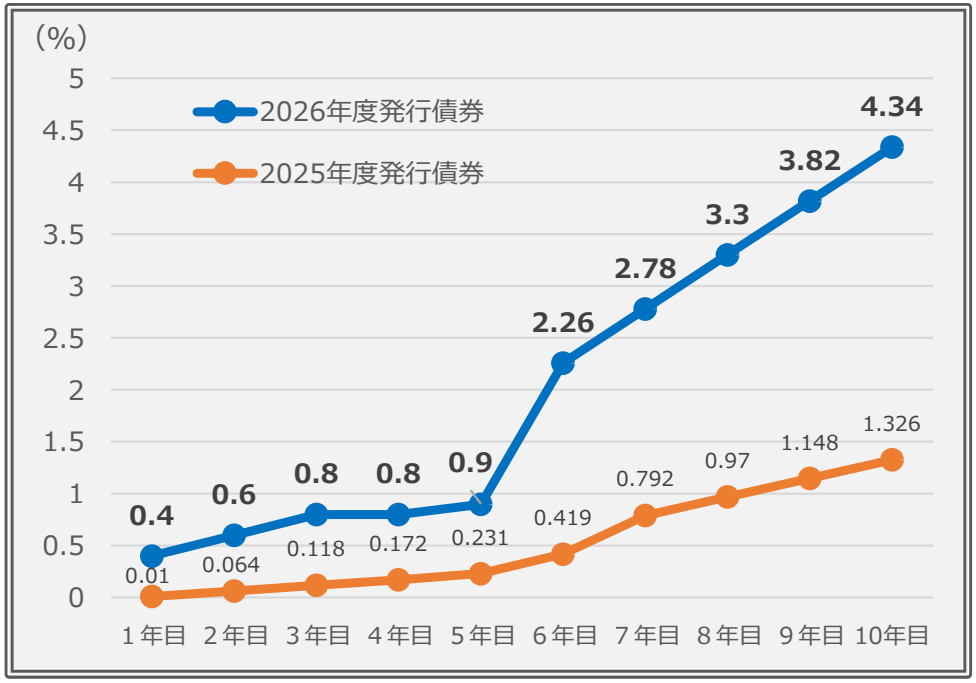
・**長期間保有することで、毎年受け取る利息額に係る利率（単年利率）が上昇**します。

※１　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　　※２　通常の【マンションすまい・る債】の年平均利率

＜年平均利率の推移＞



＜単年利率の比較＞



（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。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい･る債　特長及び特典

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
お支払する利息は毎年段階的に増加します。

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
１口を50万円として、複数口購入することができます。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。

特長3
中途換金時に手数料はかかりません。
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。

特長4
機構が国の認可を受けて発行している債券

特長5
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します。

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。
特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典1
マンションすまい・る融資の融資金利を年０.２%引下げ
マンション管理組合が機構の「マンションすまい・る融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、融資金利を年０.２%引き下げます。

特典2
マンションすまい・る融資の保証料を２割程度割引き
（（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に保証委託する場合）

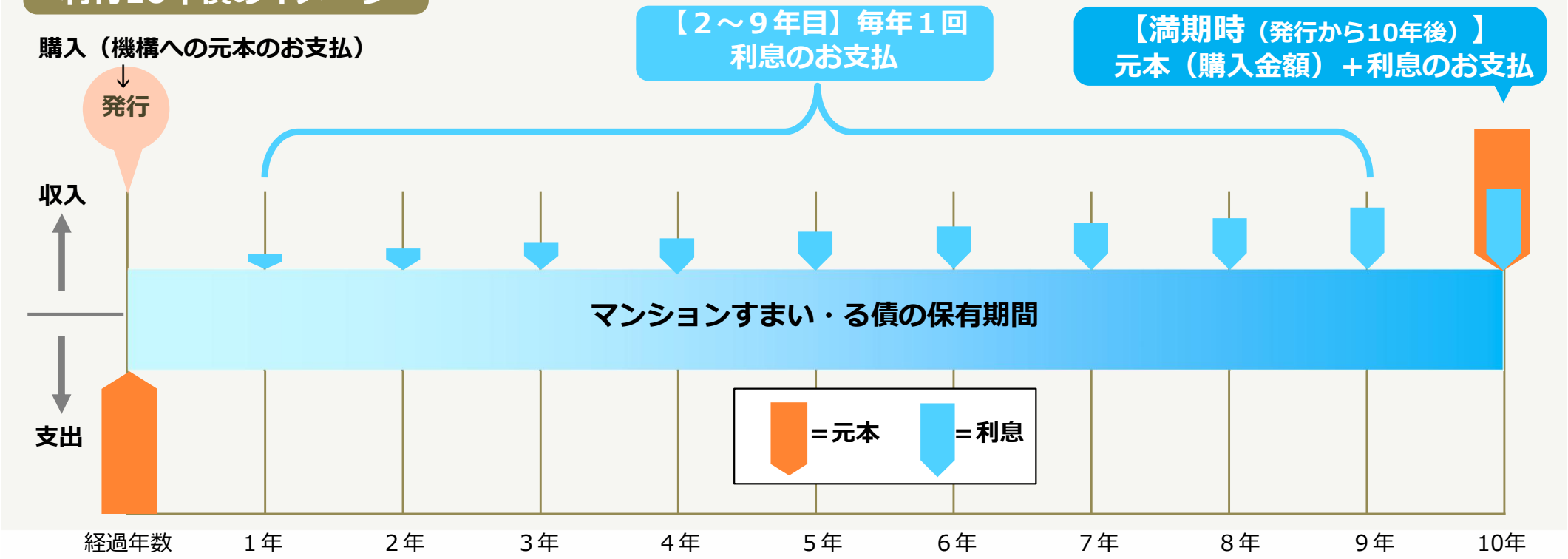
特長 1

利付10年債で、毎年１回（２月予定）定期的に利息をお支払

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、利付10年債です。
- ▶ ご購入いただいた年の次の年以後、毎年１回利息をお支払し、10年後の満期時には、毎年の利息に元本（購入金額）を加えた金額をお支払します。
- ▶ なお、下の図のとおり、お支払する利息額は毎年段階的に増加します。

利付10年債のイメージ



特長 2

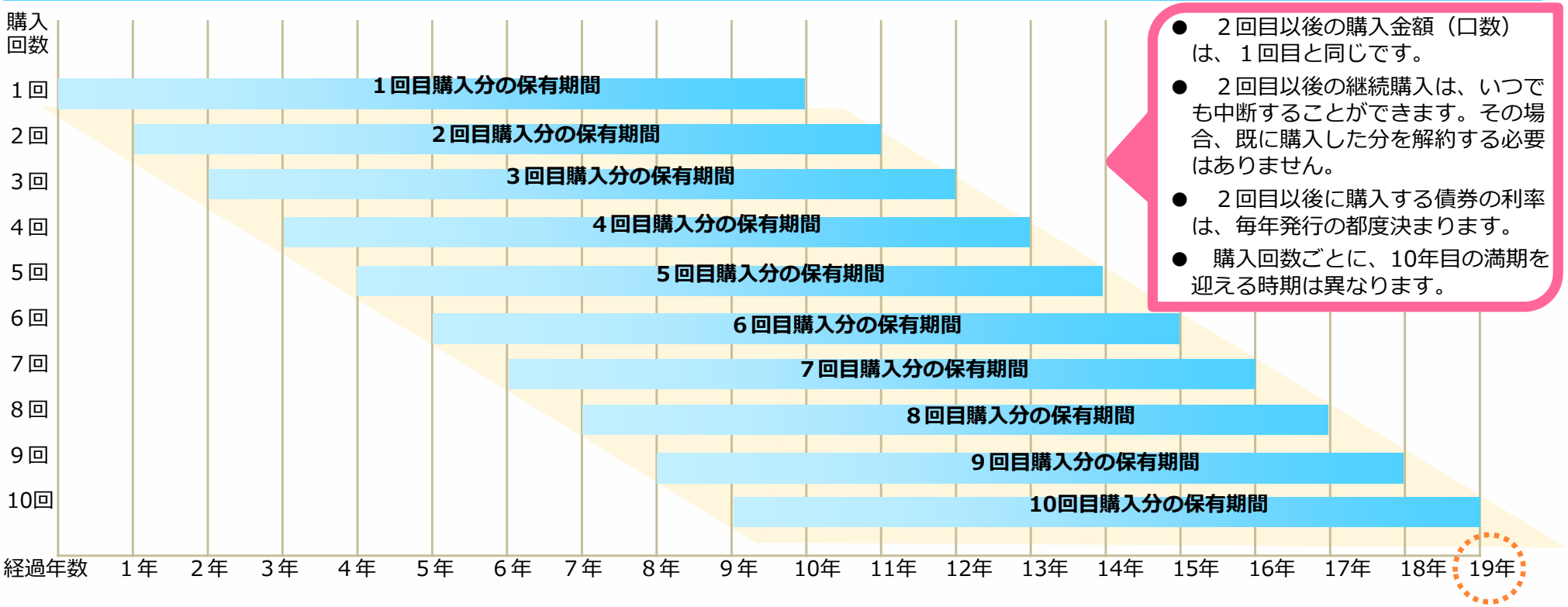
１口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能

POINT

▶ **同じ金額（同じ口数）で１回以上最大10回（毎年１回）続けて購入できます。**
続けて購入することを「継続購入」といいます。

※ 途中で１回あたりの購入金額（購入口数）を変更すること及び複数回分（複数年分）をまとめて購入することはできません。

※ 継続購入を中断され、その後再開する場合、購入金額（購入口数）を変更される場合等は、新規に応募して購入する必要があります。



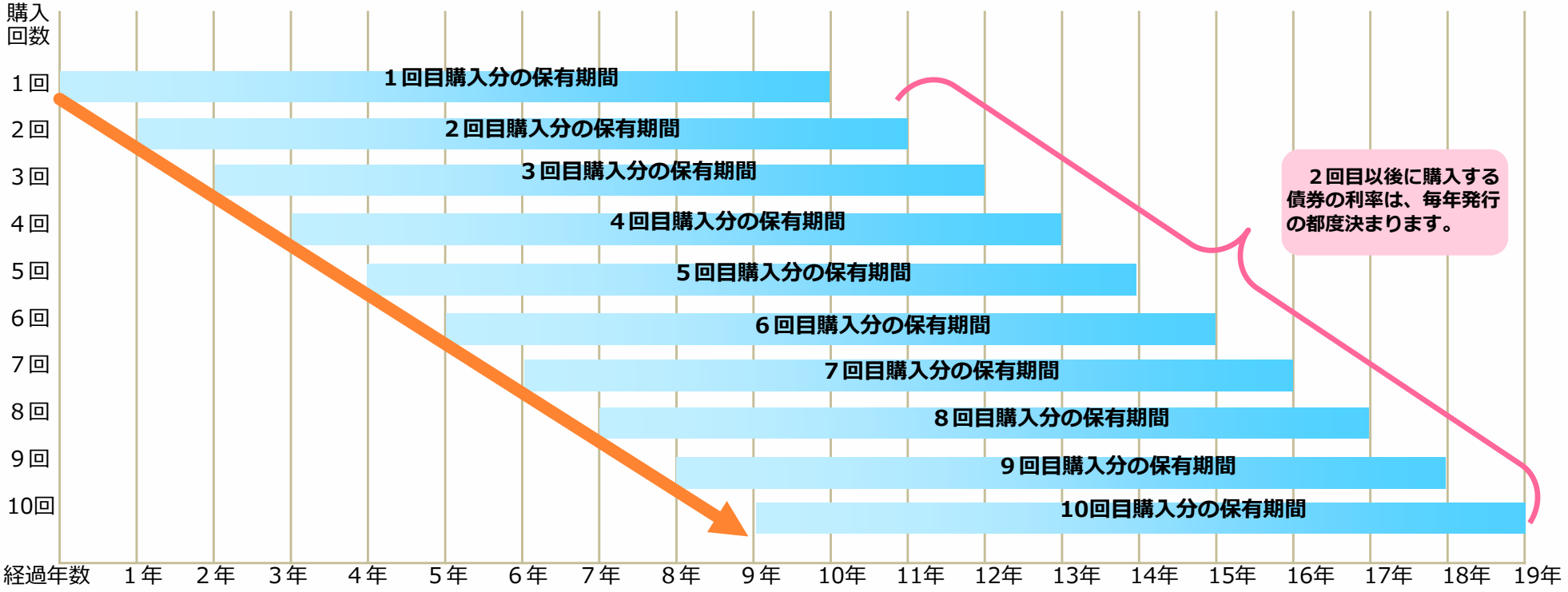
- ２回目以後の購入金額（口数）は、１回目と同じです。
- ２回目以後の継続購入は、いつでも中断することができます。その場合、既に購入した分を解約する必要はありません。
- ２回目以後に購入する債券の利率は、毎年発行の都度決まります。
- 購入回数ごとに、10年目の満期を迎える時期は異なります。

（参考）マンションすまい･る債　購入方法の例

例①　毎年貯まる修繕積立金で継続して購入するケース

POINT

▶ **毎年貯まる修繕積立金でマンションすまい・る債を継続購入**すると、次の図のように、最大10回、将来の大規模修繕工事等に備えて、毎年貯まる修繕積立金を計画的に積み立てることができます。

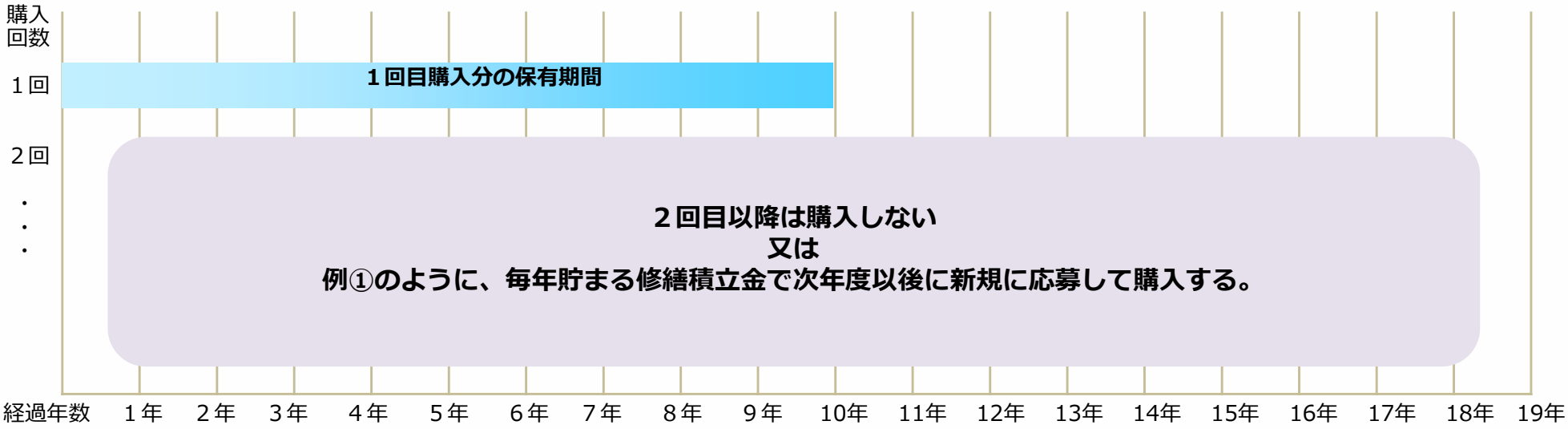


（参考）マンションすまい･る債　購入方法の例

例②　既に貯まっている修繕積立金等で購入するケース

POINT

- ▶ **修繕積立基金や既に貯まっている修繕積立金等をまとめた金額で購入する**ことができます。
- ▶ この場合は、購入金額が毎年貯まる修繕積立金の金額を超えることが想定されるため、次年度以後も同じ金額で続けて購入することは難しくなります。
- ▶ このときは、例①のように、毎年貯まる修繕積立金で次年度以後に新規に応募して購入してください。



特　長
3

中途換金時に手数料はかかりません。

POINT

- ▶ 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中途換金ができます（一部対象外の期間あり）。
- ▶ 中途換金には機構による審査及び承認が必要です。
- ▶ **中途換金は必ず１口（50万円）単位で行い、中途換金を行う時点で保有する債券の残高の範囲内の金額であれば、一部でも全部でも中途換金が可能です。**
- ▶ **中途換金に手数料はかかりません。**
- ▶ 「債券買入申込書」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。
- ▶ 利息については、保有期間に応じた金額を支払います。
- ▶ **元本については、満額で換金**します。

よくある質問１

👆 機構からの中途換金の意思確認とは？

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

よくある質問２

👆一部中途換金の場合、換金を行う債券の順序は？

一部中途換金の場合は、中途換金を行う債券は、積立手帳ごとに購入時期が古い債券からの順番となります（購入時期が新しい債券を指定して中途換金を行うことはできません。）。
残高の一部を中途換金した後の残りの債券については、その後、修繕工事のために再度中途換金を行うことや、満期まで保有することが可能です。

特長 4

機構が国の認可を受けて発行している債券

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、機構が国の認可を受けて発行しています。
- ▶ 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、機構の総資産から優先的に弁済を受けることができます(※ただし、**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**。)。
- ▶ なお、**マンションすまい・る債は預金保険制度(ペイオフ）の対象ではありません。**

【参考①】住宅金融支援機構の概要等

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	6,964億1,042万円（令和８年３月31日現在、全額政府出資） 主務大臣は国土交通大臣と財務大臣となっております。
主な業績 （2025年度）	・証券化支援業務（フラット35）　　12,193億円（36,780戸）/年度 ・マンションすまい・る融資、まちづくり融資等の直接融資　　2,667億円（27,249戸）/年度
当期純利益 （2025年度）	1,431億円

機構の最新の決算情報はコチラ
https://www.jhf.go.jp/about/publicinfo/teikyou/zaimu.html#SUB11（決算概要をご確認ください。）

特長 4

機構が国の認可を受けて発行している債券

【参考②】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、独立行政法人住宅金融支援機構法において、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(※１）。

▶ 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(※２）。

※１　マンションすまい・る債を保有されている方は、**機構法第19条第４項により「機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」**とされています。この優先弁済権の順位は、同条第５項において民法の規定による一般の先取特権に次ぐものと規定されています。

※２　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。

【参考③】機構の格付

▶ 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。

格付	2024年４月時点	2025年４月時点	2026年９月時点
S＆Pグローバル・レーティング・ジャパン（S&P）	A＋	A＋	A＋
格付投資情報センター（R&I）	ＡＡ＋	ＡＡ＋	ＡＡ＋

（注）最新の発行体格付については、各格付機関のホームページにてご覧ください。

特長 5

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します。

POINT

▶維持管理の状況について、管理計画認定の取得など下表の基準を満たすマンションに対して、
マンションすまい・る債の利率上乗せを行っています。

	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%（+0.1%）	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%（+0.05%）	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%	―	―	―

（参考）令和７年度の利率：0.525%（認定すまい･る債0.575%）

マンションすまい･る債　応募要件

POINT

▶　マンションすまい・る債に応募いただけるマンションは、**区分所有建物である分譲マンション**です（賃貸マンションは対象となりません。）。

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。

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この制度が利用できません。）。

要　件 4　**将来、マンションすまい・る融資を利用予定であること（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。）**

（参考）管理組合さま向けWeb説明会

マンションすまい・る債の購入を検討中の管理組合のみなさまや管理会社のご担当者等を対象に、みなさまからのご質問に**機構職員が直接答えるWeb説明会を「毎週」開催**しています。

＜参加申込方法＞

参加希望日、参加URL送付用メールアドレス、参加予定人数、質問事項をご記載の上、メールにてお申込ください。
なお、申込締切を各開催日の３日前（開催日の週の月曜日）までとさせていただきます。

Koubunsho_machidukurikikaku@jhf.go.jp

※詳細は機構HPに掲載しているご案内をご確認ください。

＜二次元コード＞

（参考）マンションすまい・る債説明動画

マンションすまい・る債ほか機構のマンション関連制度について、**わかりやすく、簡単にご説明する動画を住宅金融支援機構ホームページに掲載**しております。
検索エンジンで「マンションすまい・る債動画」と検索するか、右記の二次元コードからご覧いただけますので、理事会や総会での商品説明にぜひご活用ください。

①【マンションすまい・る債】の概要（約７分）
マンションすまい・る債がどのような商品か知りたい方は、まずこちらをご覧ください。

②【マンションすまい・る債】の応募方法（約５分）
応募方法の概要を知りたい方はこちらをご覧ください。

③【マンションすまい・る債】のお手続きの留意点（約３分）
お手続きの概要を知りたい方はこちらをご覧ください。

○住宅金融支援機構ホームページ
https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html

<二次元コード>

（参考）マンションすまい・る債利息計算ツール

（計算例）※受取利息は税引前です。

- 2026年度に通常の**2.000%**で**100万円（２口）**分購入した場合、2037年2月までに受け取れる利息の合計は**20万円**
- 2026年度に通常の**2.100%**で**100万円（２口）**分購入した場合、2037年2月までに受け取れる利息の合計は**21万円**
- 2026年度に通常の**2.000%**で**1,000万円（20口）**分購入した場合、2037年2月までに受け取れる利息の合計は**200万円**

将来の受取利息額（概算）について【2026年度発行債券】

満期まで毎年1回定期的に、ご指定いただいた口座に、マンションすまい・る債の利息をお振込みします。
2026年度発行債券の満期までの単年利率と受取利息額（概算）は下表のとおりです。
なお、債券の利息は源泉分離課税の対象となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%（2026年1月末現在の税率）相当額を差し引いてお支払いします（満期日後の利息は付きません。）。

応募口数	2	口	←応募口数を入力してください（1口50万円）。
応募金額	100	万円	

通常商品
（10年満期時年平均利率（税引前）：2.000%）

経過年数（受取時期）	単年利率	毎年の受取利息額※（税引前）	毎年の受取利息額（税引後）	経過年数毎の受取利息額の累計（税引後）
1年目	0.400%	4,000円	3,388円	3,388円
2年目	0.600%	6,000円	5,082円	8,470円
3年目	0.800%	8,000円	6,776円	15,246円
4年目	0.800%	8,000円	6,776円	22,022円
5年目	0.900%	9,000円	7,622円	29,644円
6年目	2.260%	22,600円	19,140円	48,784円
7年目	2.780%	27,800円	23,544円	72,328円
8年目	3.300%	33,000円	27,948円	100,276円
9年目	3.820%	38,200円	32,350円	132,626円
10年目	4.340%	43,400円	36,754円	169,380円
合計		200,000円	169,380円	

管理計画認定マンション向け商品
（10年満期時年平均利率（税引前）：2.100%）

経過年数（受取時期）	単年利率	毎年の受取利息額※（税引前）	毎年の受取利息額（税引後）	経過年数毎の受取利息額の累計（税引後）
1年目	0.500%	5,000円	4,236円	4,236円
2年目	0.700%	7,000円	5,928円	10,164円
3年目	0.900%	9,000円	7,622円	17,786円
4年目	0.900%	9,000円	7,622円	25,408円
5年目	1.000%	10,000円	8,470円	33,878円
6年目	2.360%	23,600円	19,986円	53,864円
7年目	2.880%	28,800円	24,390円	78,254円
8年目	3.400%	34,000円	28,794円	107,048円
9年目	3.920%	39,200円	33,198円	140,246円
10年目	4.440%	44,400円	37,602円	177,848円
合計		210,000円	177,848円	

管理適正評価制度★4つ以上マンション向け商品
マンション管理適正化診断サービスS評価マンション向け商品
（10年満期時年平均利率（税引前）：2.050%）

経過年数（受取時期）	単年利率	毎年の受取利息額※（税引前）	毎年の受取利息額（税引後）	経過年数毎の受取利息額の累計（税引後）
1年目	0.450%	4,500円	3,812円	3,812円
2年目	0.650%	6,500円	5,506円	9,318円
3年目	0.850%	8,500円	7,200円	16,518円
4年目	0.850%	8,500円	7,200円	23,718円
5年目	0.950%	9,500円	8,046円	31,764円
6年目	2.310%	23,100円	19,564円	51,328円
7年目	2.830%	28,300円	23,966円	75,294円
8年目	3.350%	33,500円	28,370円	103,664円
9年目	3.870%	38,700円	32,774円	136,438円
10年目	4.390%	43,900円	37,178円	173,616円
合計		205,000円	173,616円	

※ 受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

<二次元コード>

○住宅金融支援機構ホームページ
https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/customer/yoteigaku.html

マンションすまい･る債　商品概要（1）

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	右図参照（通常債の場合）
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、この範囲内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。1回のみでも可能です。
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）に中途換金までの期間に応じて算出した経過利息（月割）を加えた金額をお支払いします。
残高証明書	発行手数料無料
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。

【図】2026年度発行する債券の受取利息表（１口（50万円あたり））

経過年数	単年利率（毎年の利率）	毎年の受取利息額※（税引前）	毎年の受取利息額（税引後）
１年目	0.400%	2,000円	1,694円
２年目	0.600%	3,000円	2,541円
３年目	0.800%	4,000円	3,388円
４年目	0.800%	4,000円	3,388円
５年目	0.900%	4,500円	3,811円
６年目	2.260%	11,300円	9,570円
７年目	2.780%	13,900円	11,772円
８年目	3.300%	16,500円	13,974円
９年目	3.820%	19,100円	16,175円
10年目	4.340%	21,700円	18,377円
合　計		**100,000円**	**84,690円**

※　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の合計額（15.315%2026年1月末日現在の税率を差し引いてお支払します（満期日後の利息は付きません。）。受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

【図】債券発行までのスケジュール（2026年度（追加募集分）の場合）

応募　**2026年11月2日から2027年1月15日まで**
※　**応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付**

購入　**①　積立用書類のご返送：2月5日まで**
②　積立金のお振込み　：2月5日まで

発行　**債券発行：２月22日頃（予定）**

※2026年度募集分は、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。

Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい･る債　商品概要（2）

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債券です。

- 国の認可を受け、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回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。
- 2026年度募集の10年満期時年平均利率は**2.000%**（税引後1.6938%）です（下図のイメージ）。
- お支払する利息は、段階的に毎年増加します。

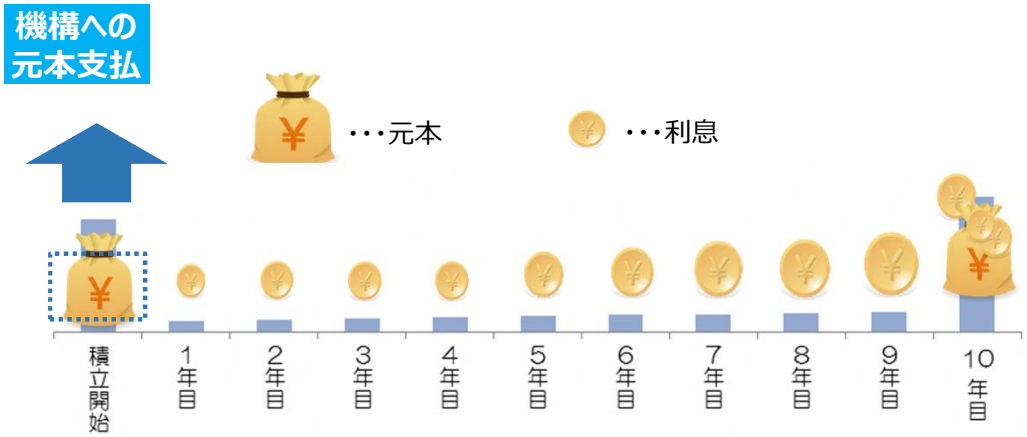
● **マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上乗せします。**

上乗せ後の2026年度募集の10年満期時年平均利率は、**2.100%**（税引後1.7784%）です。

● マンション管理適正評価制度の★4つ以上またはマンション管理適正化診断サービスのS評価の取得により、債券の利率を上乗せします。

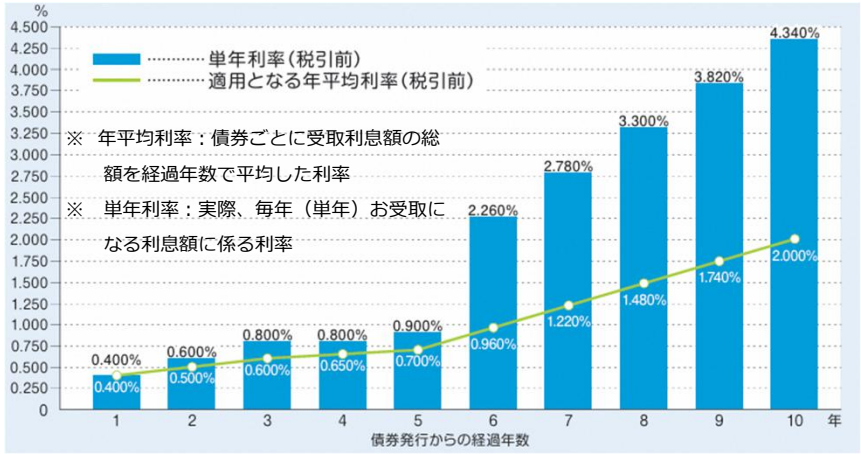
上乗せ後の2026年度募集の10年満期時年平均利率は、**2.050%**（税引後1.7361%）です。

10年債のイメージ図※



※　実際の利息の受取額は、毎年異なります。

年平均利率※



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

大規模修繕工事費の
不足への対応！

【マンションすまい・る融資】

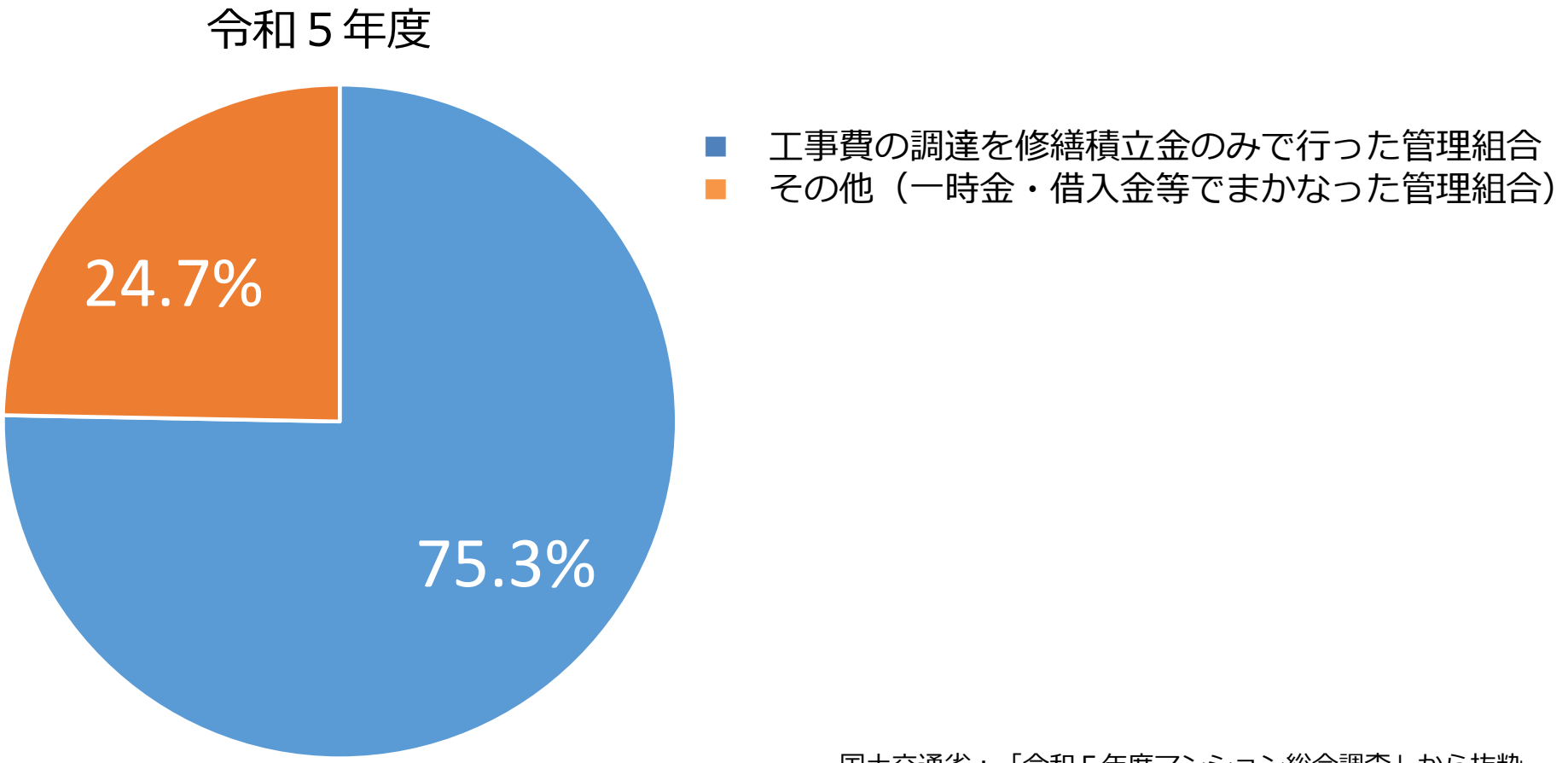
（マンション共用部分リフォーム融資）

（商品概要はコチラ）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

大規模修繕工事は修繕積立金だけでおこなえる？

- 令和５年度の調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達については、
  ・100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・75.3%
  ・**一時金徴収や借入**等を行った管理組合・・・・**24.7%**　　との結果がでています。



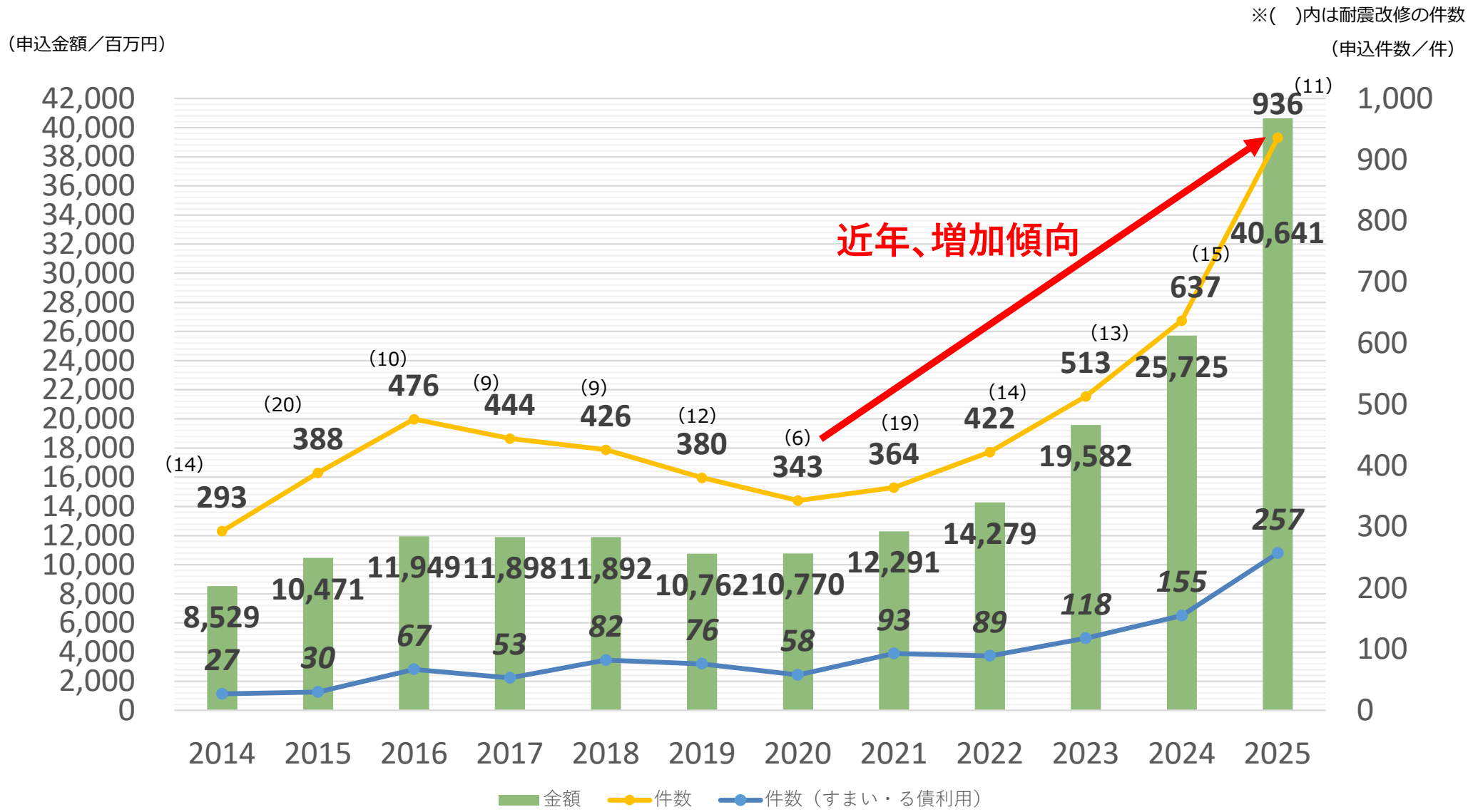
国土交通省：「令和５年度マンション総合調査」から抜粋

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい・る融資　利用状況

工事費の高騰、高経年マンションの増加による資金ニーズの高まりから、件数・金額ともに増加傾向。

※(　)内は耐震改修の件数



（備考）作成時点（2026年7月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい･る融資　特長

1 **法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます。）。**

2 **担保は不要です。**
※機構が承認した保証機関（（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）の保証を受けることが必要です。

3 **全期間固定金利です。**
※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

4 **耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事**を行うことにより、
融資金利を年0.2%引き下げます。
※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。
※工事について、詳しくは、次ページの「融資金利」をご覧ください。

5 **マンションすまい・る債**の積立により、**融資金利を年0.2%引き下げます。**

6 **マンション管理計画認定**の取得により、**融資金利を年0.2%引き下げます。**
※「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。

7 **返済期間は１～10年（年単位）です。**
※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を**11年以上20年以内**にすることができます。
また、①から③までのいずれかの工事を行う場合でかつマンション管理計画認定を取得しているときは、返済期間を**11年以上35年以内**とすることができます。
①耐震改修工事、②浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい･る融資　融資金利【2026年10月１日時点】

金利はお申込時の金利が適用されます（金利は毎月見直し）。最新の金利は機構のホームページでご確認ください。
（融資金利には下限（年０.１%）があります。）

返済期間が１年以上10年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債の積立て 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債の積立て かつ 管理計画認定の取得
マンションすまい・る融資	年2.76%	年2.56%	年2.36%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2又は省エネルギー対策工事※3	**年2.56%**	**年2.36%**	**年2.16%**

返済期間が11年以上20年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債の積立て 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債の積立て かつ 管理計画認定の取得
マンションすまい・る融資	年3.08%	年2.88%	年2.68%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2又は省エネルギー対策工事※3	**年2.88%**	**年2.68%**	**年2.48%**

返済期間が21年以上35年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債の積立て 又は 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債の積立て かつ 管理計画認定の取得
マンションすまい・る融資	－	－	－
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2又は省エネルギー対策工事※3	**年3.71%**	**年3.51%**	**年3.31%**

※1 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断による耐震改修工事など
※2 止水板又は防止扉を設置する工事など
※3 省エネ基準＊に適合する断熱改修工事、省エネ基準に適合する開口部交換工事、太陽光発電設備設置工事など
＊「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の１に定める基準をいいます。
※各工事の技術基準について、詳しくは「マンションすまい・る融資のご案内」をご確認ください。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい・る融資　融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等（※1）から決まる融資額の上限】

① **融資対象工事費**（耐震改修工事を実施する場合には補助金の金額を除く）

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

② **毎月徴収する修繕積立金** × **80%以内** ÷ **借入金100万円当たりの毎月の返済額**（※2） × **100万円**（※3）

（注）既に他のお借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額も含めた合計の返済額が、毎月の修繕積立金の80%以内であることが必要です。

※1　マンション管理組合がマンションの共用部分の改良工事を行うための資金が融資の対象となります。保証料及び工事に伴う引越代等の補償費も融資対象に含みます。なお、専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります。

※2　機構ホームページからマンションすまい・る融資 融資金利（管理組合申込み）のページをご確認ください。

※3　修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

○ **融資金利 年1.51%で10年返済の場合**

毎月徴収する修繕積立金
300千円

× **80%以内** ÷

借入金100万円当たりの毎月の返済額
8,983円

× **100万円**

= **240千円** ÷ **8,983円** × **100万円** = **26,700千円**

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい・る融資　修繕積立金・管理規約に関する主な要件

○ **毎月の返済額**は、**毎月徴収する修繕積立金額の80%以内**※１となること

○ 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として**滞納割合が10%以内**※２であること

○ 修繕積立金は**管理費や組合費と区分して経理されている**こと

○ 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に**修繕積立金を充当できる旨の定めがない**こと

※１　修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借り入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

※２　一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

審査の結果、お客さまのご要望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

マンションすまい・る融資　手続の流れ

（電子契約サービスを利用する場合）

（注）工事が完了している場合は、お申込みできません。

2～3週間

約１ヶ月半

事前のご相談 → 総会の決議等 → 融資（保証）のお申込み → 融資の決定 → 工事の着工 → 本人確認の実施 → 工事の完了 → 工事完了の届出 → 融資総額の決定 → 融資のご契約 → 融資金のお受取り・保証料の差引き



郵送

郵送 or Web

郵送 or Web

電子契約

お申込みの前に管理規約等が申込要件を満たしているかの確認のため、機構本支店にご相談ください。（※）
ご相談の際には、マンション所在地を営業エリアとする機構本支店に次の書類をお送りください。

・事前相談（審査）申込書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書
・マンションの管理規約（写）
・直近の総会で決議された決算書（写）及び予算書（写）
・工事見積書（写）
・送付書（希望借入額・借入期間（年）、日中連絡がつくご連絡先を明記）＊送付書の書式は任意です。

※　融資可否を決定する審査ではありません。

- 「工事完了の届出」の前までに本人確認の手続を完了してください。完了していない場合、その後のお手続を進めることができませんので、融資金のお受取りが遅れる場合があります。
- 本人確認は、管理者（代表者）の方に、次の①又は②の方法により実施していただきます。
  ① 本人限定受取郵便（特定事項伝達型）により本人確認を実施する方法
  ② スマートフォン等により本人確認を実施する方法

※（一財）住宅改良開発公社の保証を利用する場合は、機構本支店へ郵送いただく申込書類をお客さま自身で複製し、住宅改良開発公社担当窓口あてに送付いただく必要があります。

- 機構が指定する期間に、電子契約サービスにより金銭消費貸借契約を行っていただきます。
- 機構からメールにて、電子契約サービス利用のご案内をさせていただきます。契約内容説明動画のご視聴後、管理者（代表者）の方に、電子契約サービスにて契約内容をご確認の上、融資のご契約の手続を行っていただきます。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.