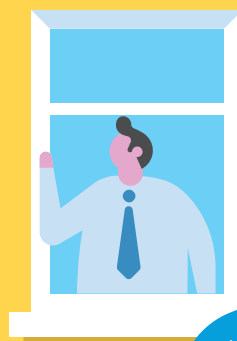
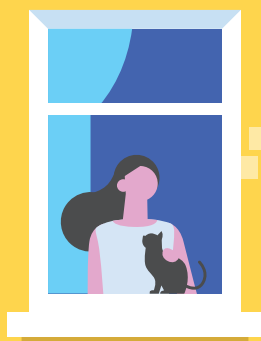
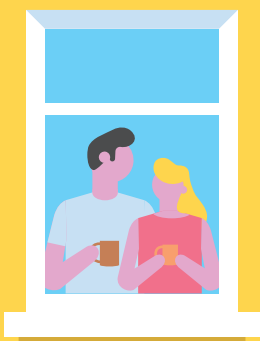
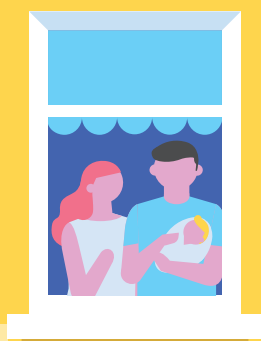
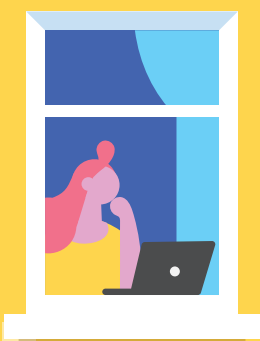


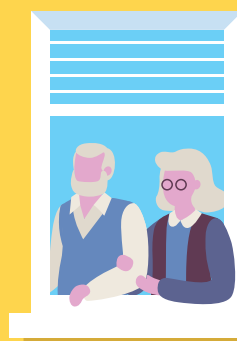
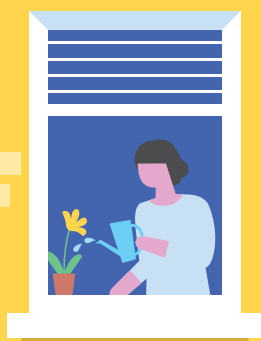
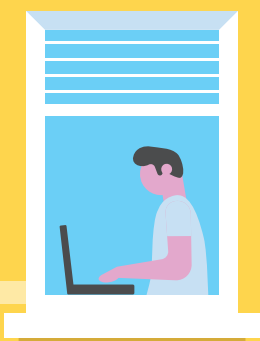
修繕積立金の計画的な積立をサポート 【マンションすまい・る債】



中途換金
OK



修繕積立金を
かしこく
積立できる！



利付10年債 | 10年満期時年平均利率 (税引前)

0.080%

(税引後0.0678%(注)
小数点第5位以下切捨て)
※2021年2月に発行する債券の場合

中途換金OK

2020年度応募受付期間

2020年4月24日(金)～9月18日(金)

応募書類について、2020年9月18日(金)までの受付郵便局の消印があり、かつ、2020年9月25日(金)までに住宅金融支援機構住宅債券事務センターに到着した場合に限り、応募を有効とさせていただきます。

- 応募受付期間終了後の応募には一切応じられませんので、ご注意ください。
- 書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。期限には余裕をもってご送付いただきますよう、お願いします。

※「マンションすまい・る債」は、住宅金融支援機構債券(マンション債券)等の愛称です。

(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。)

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/files/400352621.pdf>)



マンション管理組合
向けのメニュー P.2

3つのうれしいポイント P.3-4

商品概要 P.5

積立方法 P.6

安全性 P.7

- ①住宅金融支援機構について
- ②格付
- ③優先弁済権

応募要件

応募書類

特典

手続きの流れ P.8

仕組み P.9

- ①中途換金(買入請求)
- 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.10

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 大規模修繕への備え

【マンションすまい・る債】

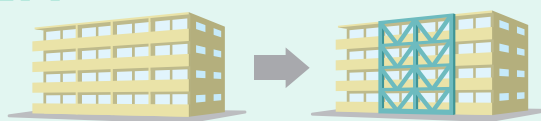
将来の大規模修繕に備え、
修繕積立金の計画的な積立を支援します。



② 大規模修繕時の支援

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工事等の費用を
ご融資します。



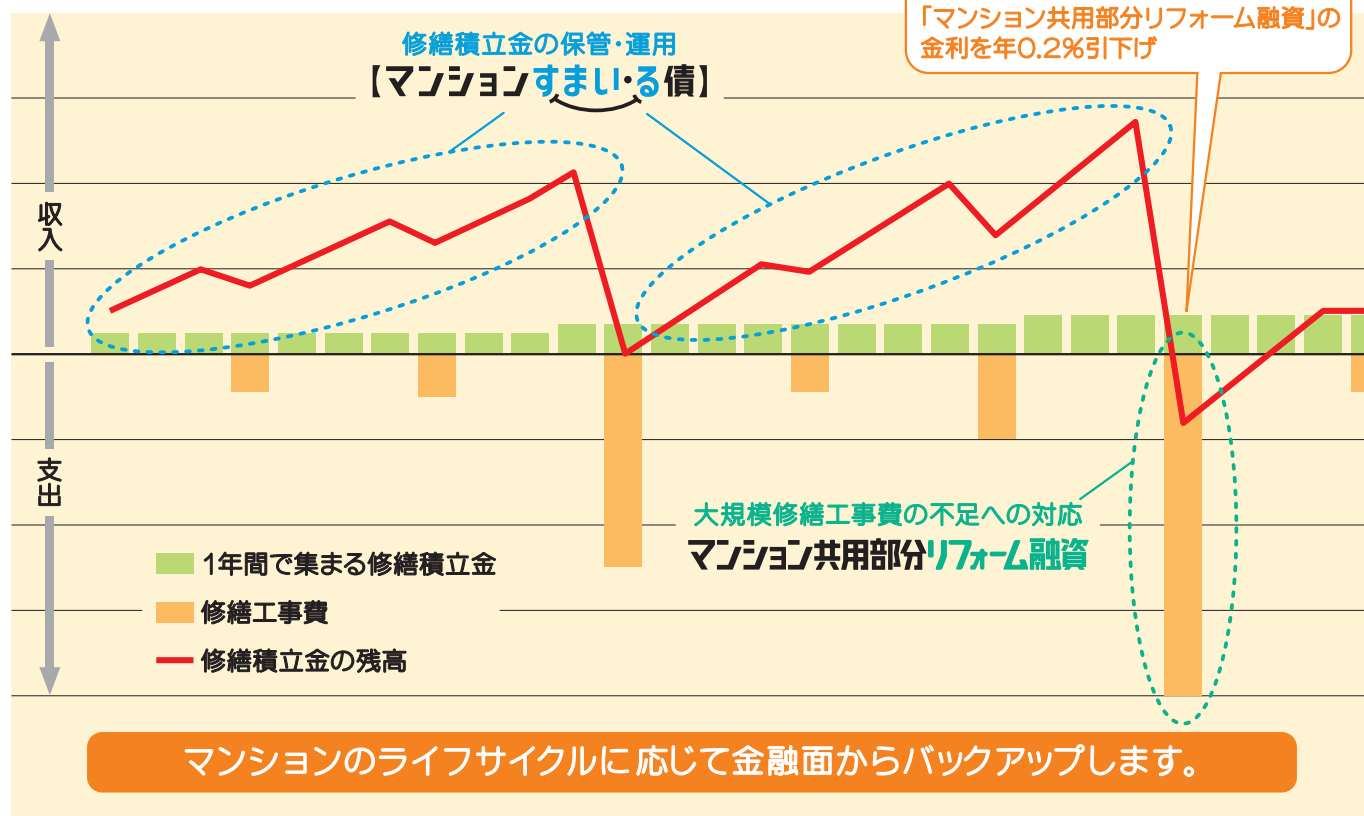
③ 建替え時の支援

まちづくり融資（マンション建替融資等）

高経年マンションの建替費用をご融資します。



マンションのライフサイクルから見た 機構制度活用イメージ



【マンションすまい・る債】

3つのうれしいポイント

「マンションすまい・る債」は大規模修繕に向けて最大10年間かしこく積み立てられる、マンション管理組合のための債券です。マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や適切な管理をサポートします。

国の認可を受けて 発行している

「マンションすまい・る債」は住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行しています。2020年度募集の10年満期時年平均利率は0.080%(税引前)です。



最大10回 積立できる

利付10年債で、1口50万円から購入可能です。同一口数の場合2回目以降は応募手続不要で最大10回(毎年1回)継続して積立できます。また、1回のみ積立も可能です。



手数料無料で 換金できる

初回債券発行日から1年以上経過すれば、1口(50万円)単位・手数料無料で中途換金が可能です。換金時は元本に所定の利息を加えた金額をお支払いします。



さらに!

「マンションすまい・る債」なら

マンション共用部分リフォーム融資がおトクに!

※1
金利が **下がる** (📉)

管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立を行っていない管理組合に比べ**金利を年0.2%引き下げます。**

※2
保証料が **安くなる** (OFF)

管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立を行っていない管理組合に比べ**保証料が2割程度割り引かれます。**

※1 「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・る債」の残高があることが必要です。

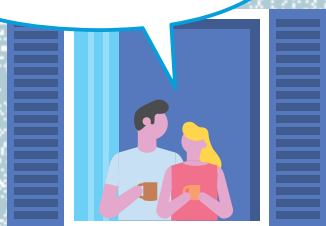
※2 積立を継続している管理組合が積み立てた債券を全て買入れ(中途換金)し残高がなくなった場合でも、買入手続時に次回以降の継続積立を希望していればご利用いただけます。また、2020年4月現在、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

ご応募実績約20,000組合!

(2020年4月現在)

多くのマンション管理組合に選ばれています。

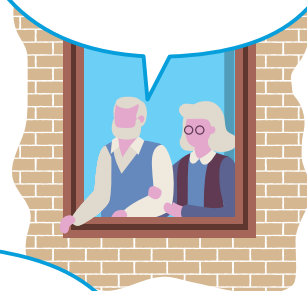
いざという時に
**手数料無料で
中途換金**
できるのがうれしい!



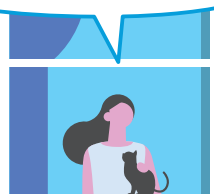
計画的に積み立て
られるので**資金管理**
も**ラクラク!**



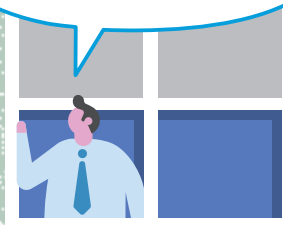
分割保管していた
修繕積立金が
まとまって
スッキリ!



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!



<マンションすまい・る債の商品概要>

債券の利率……………10年満期時年平均利率0.080%(税引後0.0678%(小数点第5位以下切捨て))

積立口数……………1口50万円として複数口積立可能

積立回数……………最大10回(毎年1回)継続して積立可能(同一口数で継続して積立を行う場合)

積立額上限……………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残高(借入金を除いた額)を加えた金額の範囲内

利払日……………年1回 2月20日(予定)

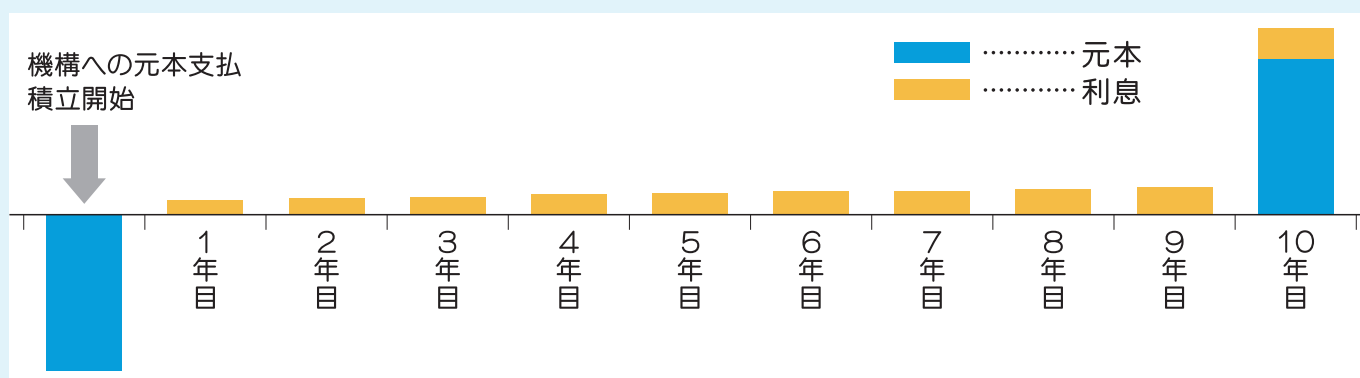
満期日……………債券発行日(2月20日予定)から10年を経過した日

債券の保護預り……盗難・火災・紛失等の事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は機構が無料で保管(保護預り)します。

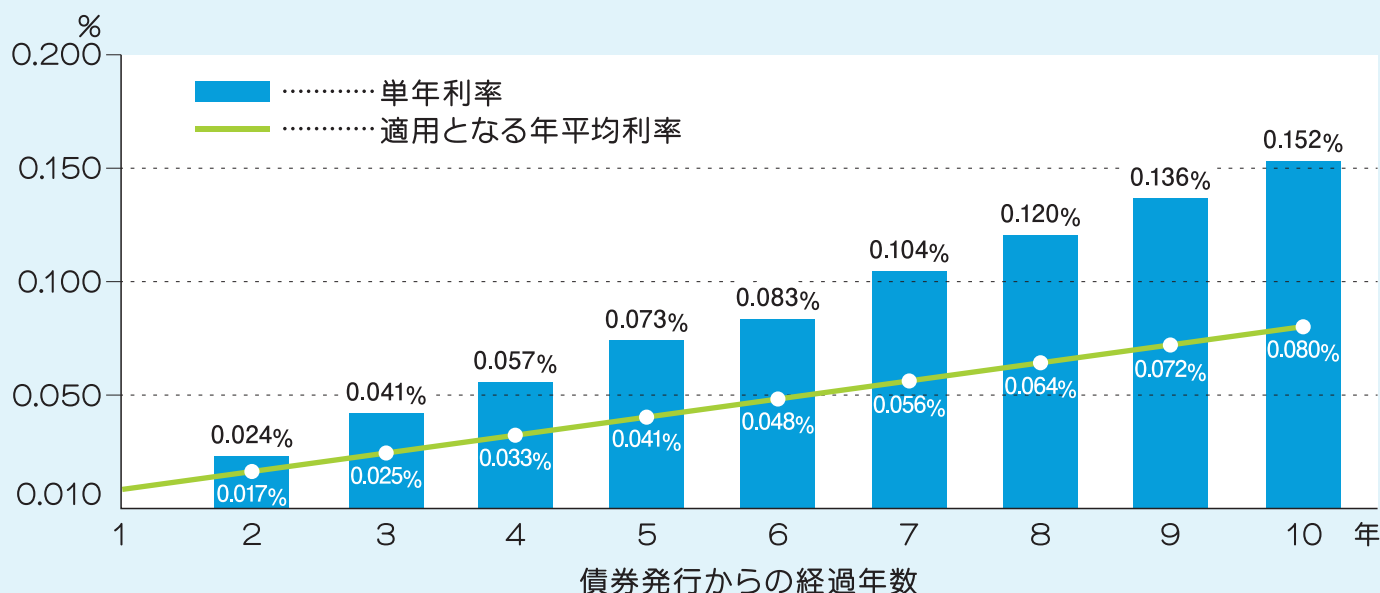
商品概要

- 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。(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回継続して積立が可能です(1回のみ積立も可能)。
- 2020年度募集の10年満期時年平均利率は0.080%(税引後0.0678%)です。

<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)お受取になる利息額に係る利率



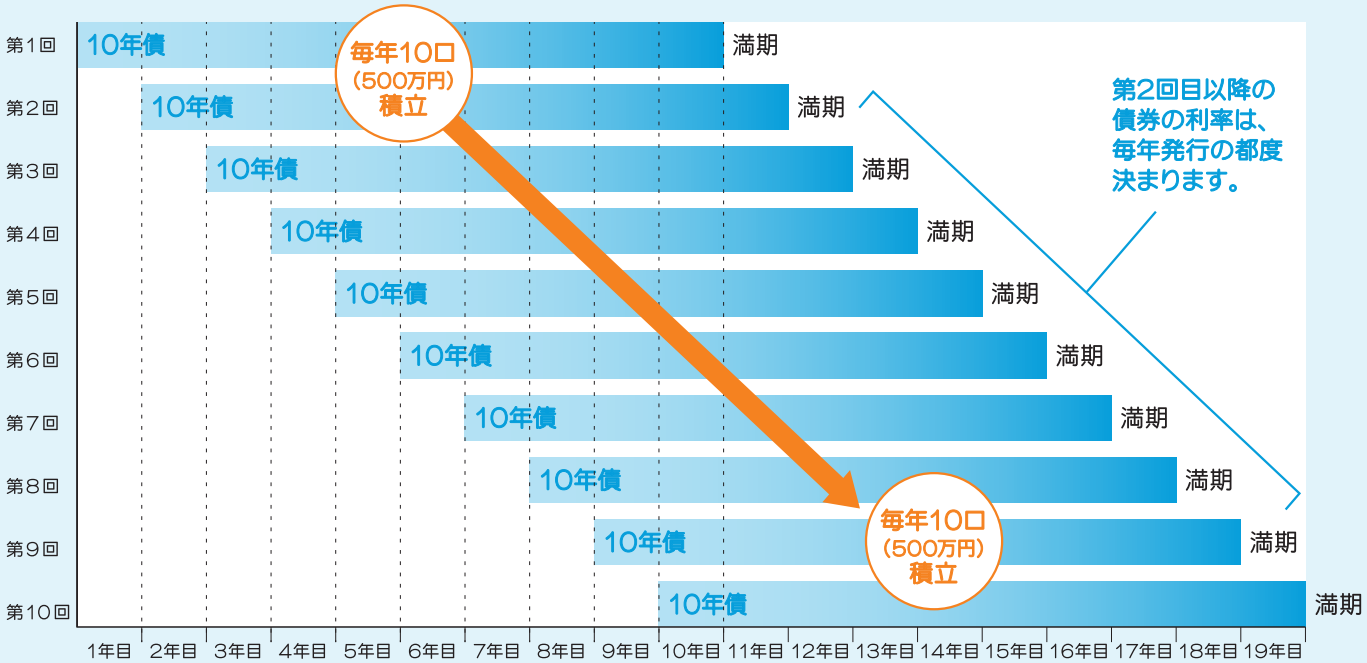
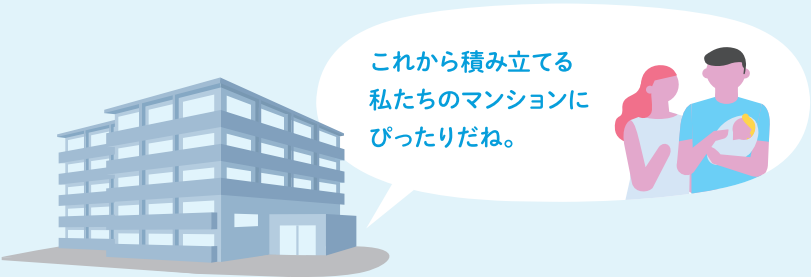
- 修繕工事のために必要な場合、第1回の債券発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
- 中途換金すると購入額(元本)に、所定の利息を加えた金額が戻ります。
- マンションの緊急の修繕工事など、やむを得ない事情により債券を換金する必要がある場合は、債券発行から1年以上経過していなくても中途換金が可能ながあります。

積立方法

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。

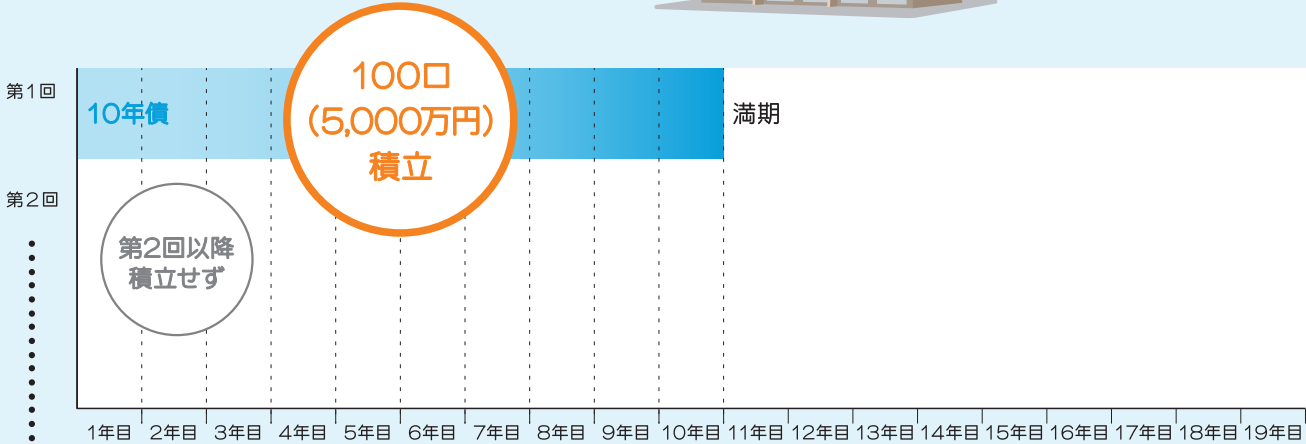
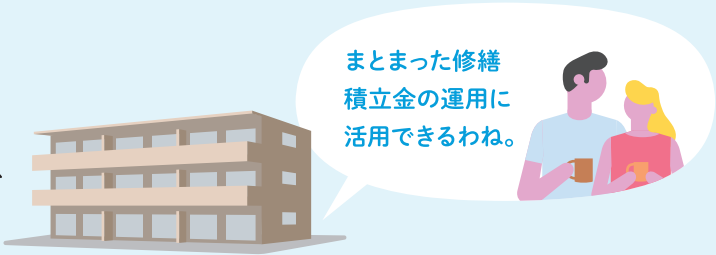
<購入イメージ図 A：継続購入の場合>

毎年集まる修繕積立金500万円を
10年間にわたり積み立てるケース



<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5,000万円を
1回(100口)のみ積み立てて10年間保有するケース



安全性

一般的に、債券の安全性は債券を発行する主体(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。

① 住宅金融支援機構について

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	7,015億(2019年度末現在、政府100%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(2018年度)	●証券化支援業務(フラット35) 2兆2,731億円(76,972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2,587億円(28,524戸)
当期純利益(2018年度末)	2,044億円 ※ 8期連続の黒字

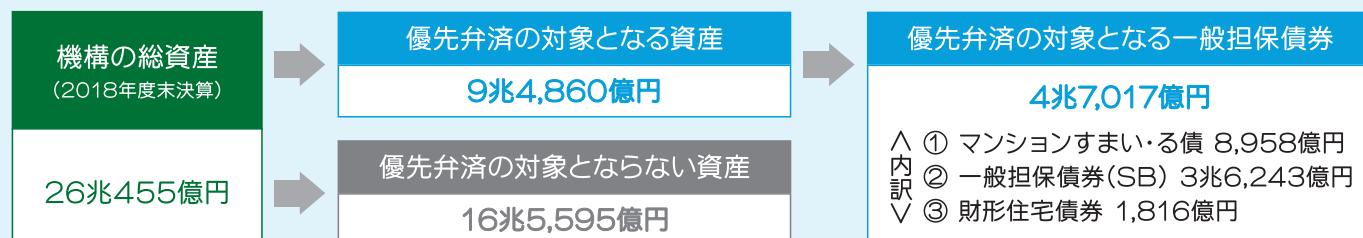
② 格付

- 企業の安全性をみる指標として、格付機関による企業(発行体)格付制度があります。
- 機構は、2つの格付機関から、以下の格付を取得しています。
- 機構の格付は**国債と同等水準の評価**を取得しています。

格付	2016年12月 時点	2017年12月 時点	2018年4月 時点	2019年4月 時点	2020年4月 現在
S&Pグローバル・ レーティング・ジャパン	A+	A+	A+	A+	A+
格付投資情報センター(R&I)	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+

③ 優先弁済権

- 機構の「マンションすまい・る債」を保有しているマンション管理組合には優先弁済権(他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利)による保全策が講じられています。
- 2018年度決算時点では、「マンションすまい・る債」を含む優先弁済の対象となる一般担保付債券の発行残高は約4.7兆円で、これらの弁済に充てられる資産額は機構の総資産(約26兆円)のうち約9.5兆円となっています。



**機構の信用悪化等による、元本・利息等の保全措置のため、
「マンションすまい・る債」には、法律に基づき特別に権利が確保されています。**



ご 注 意

「マンションすまい・る債」は政府保証は付されていません。発行体である機構の信用状況の悪化等により、「マンションすまい・る債」の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。

応募要件

- ①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管理組合であること。
※結果的に機構融資を利用しなくても、問題ありません(違約金等も発生しません。)
- ②管理規約が定められていること。
- ③長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- ④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管理組合はこの制度が利用できません。)

2015年度より修繕積立金の平均月額要件は撤廃されておりますので、過去に当該要件によりお申込みができなかったマンション管理組合も対象となります。

応募書類

- 積立申込書
- 管理規約(全文)(コピー可)(法人登記している組合は不要です。)
- 代表権等確認書類(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)

※ 機構等から送付する書類の送付先としてご担当の管理会社を指定する場合、上記書類に加え、「送付先指定(変更・中止)依頼書」の提出が必要です。
※ 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(積立時にご提出ください。)

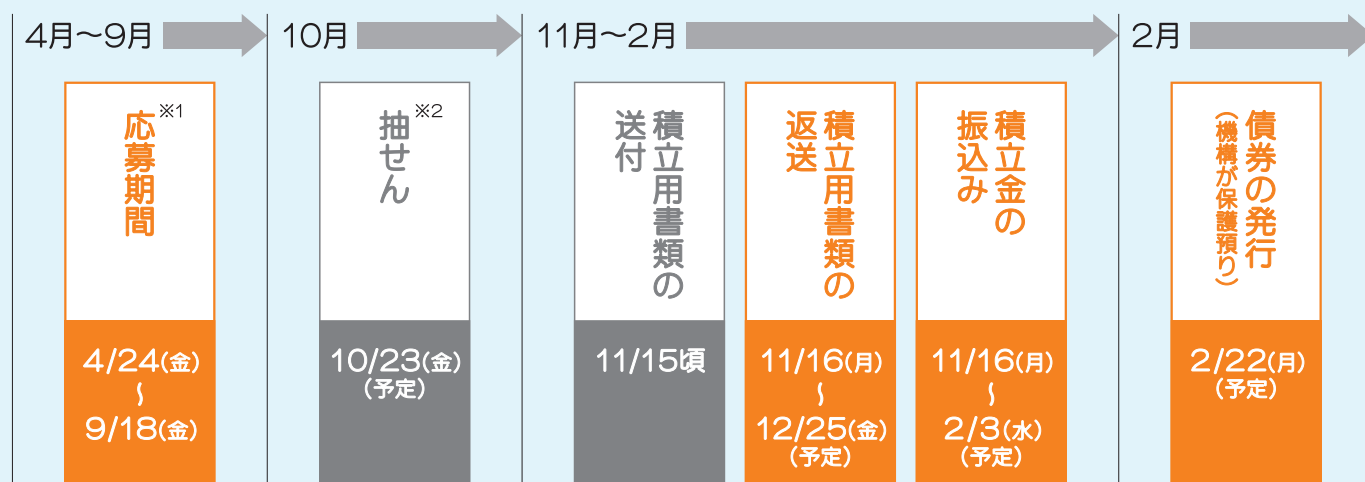
特典

- マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引き下げます^{※1}。
- マンション共用部分リフォーム融資の保証料が2割程度割り引かれます^{※2}。

※1 「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。
※2 (公財)マンション管理センターに保証を委託する場合に限りです。

手続きの流れ

<2020年度募集の場合>



※1 応募書類は9/18(金)までの受付郵便局の消印があり、かつ、9/25(金)までに機構住宅債券事務センターに到着した場合に限り、応募を有効とさせていただきます。
※2 募集口数の枠に達しない場合は抽せんはありません。

仕組み

- ① 中途換金
(買入請求)

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回の積立の債券発行から1年以上経過すれば中途換金ができます。
※ 以下の債券は中途換金できません。
● 第2回から第10回までの積立に係る債券で、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など、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年以上経過していなくても中途換金が可能な場合があります。

手続き方法

「債券買入請求書」及び「積立手帳」が毎月1日から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。

<債券買入請求書の抜粋> 買入理由を記入していただきます。

買入れの理由	1. 共用部分の修繕工事に要する費用に充てる。 2. 共用部分の修繕工事に係る借入金の返済に充てる。 3. その他 { 例：管理組合が解散する }
--------	---

- ポイント1

機構からの
確認連絡

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、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に意思確認の連絡を行います。
- 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
(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。
- 送付先指定(代理受領)とは
「送付先指定(変更・中止)依頼書」を提出すると、各種書類の送付先をマンション管理組合の代表者の方(理事長等)から指定されたマンション管理会社へ変更することができます。
- 手続き方法

送付先指定を希望する組合は、機構住宅債券事務センターあてに
「送付先指定(変更・中止)依頼書」等の書類を提出していただきます。

<「送付先指定(変更・中止)依頼書」の取得方法>
応募書類に同封しています。なお、次の方法でも取得できますので、お手元にない場合はご確認ください。
○機構のホームページからダウンロード https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile_soufuhenkou.html
○機構のお客さまコールセンター(住宅債券専用ダイヤル)0120-0860-23への郵送依頼

<お手続きの流れ・対象となる書類>

機 構

みずほ銀行(事務受託銀行)証券部

対象となる書類

● 積立用書類 ● 受付番号のお知らせ
● 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

管理会社

管理組合(代表者)

※ 受付番号のお知らせ及び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。
- 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、中途換金時の買入にかかる費用や手数料は一切かかりません。
- | 時期 | 項目 | 税率 |
|-----------|------------------------------|------------|
| 応募時 | 申込書類の作成費及び郵送費 | — |
| 積立時 | 積立金の振込手数料、積立に必要な書類の作成費及び郵送費 | — |
| 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(買入)時 | 債券買入請求書及び積立手帳の郵送費 | — |
| | 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% |
| 変更手続 | 手続に必要な書類の作成費及び郵送費 | — |
- 9



よくいただくご質問 Q & A



Q1 「マンションすまい・る債」を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20,000のマンション管理組合に応募いただいています。なお、2000年以降、のべ約1兆4,000億円の債券を発行しています。昨年度(2019年度)実績では、94,978口(前年度比100.3%)1,765組合(前年度比95.2%)より応募がありました。

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、各種手続きのために機構へ来店しなければいけないのでしょうか？

新規申込の際と毎年1回(11月予定)の継続申込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に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 応募要件の確認時点はいつですか？

P.8に記載した①から③までのいずれかの要件を申込時点で満たしていない場合は、次回開催される総会で満たせば申込み可能です。

Q6 利息から差し引かれる税金について教えてください。

「マンションすまい・る債」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を差し引いて支払います。なお、2016年1月の税制改正で、住民税の特別徴収が廃止となりました。

【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

[住宅金融支援機構お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル]

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) ●ご利用いただけない場合(海外からの国際電話など)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。 ●お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承るため、録音させていただいております。 ●お電話がつながると自動音声の流れれますので、「1」を押してください。ご案内の途中で押していただいてもおつなぎすることができます(ダイヤル回線の方は、「*」ボタンや「#」ボタン等を押してプッシュトークンに切り替えてください)。

資料請求はこちら

<https://krs.bz/jhf/m?f=16>



商品の概要をHPで確認

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



ご 注 意

- 応募受付期間終了後の応募には一切応じられませんのでご注意ください。
- 書類の到着確認に関するお問合せには応じかねます。期間には余裕をもってご送付ください。