

管理計画認定マンション向け マンションすまい・る債のご案内

制度概要

マンション管理適正化法の改正に伴い、2022年4月から**管理計画認定制度**が始まりました。

住宅金融支援機構では、**2023年4月から**この管理計画認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」といいます。）向けに、**利率を上乗せしたマンションすまい・る債**（以下「認定すまい・る債」といいます。）の募集を開始しました。

※管理計画認定制度についてはP3をご覧ください。

2023年度募集利率

認定すまい・る債の場合

通常

0.475%

（税引後0.4023% 小数点第5位以下切捨て）



上乗せ後

0.525%※

（税引後0.4447% 小数点第5位以下切捨て）

※この利率は、2023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。

認定すまい・る債をご購入いただくには、すでに通常のマンションすまい・る債を保有・積立している管理組合さまも新規の応募手続きが必要となります。

必要書類

認定すまい・る債の応募には、通常のマンションすまい・る債の応募書類に加えて、地方公共団体が発行する管理計画認定マンションの「**認定通知書（写）**」の提出が必要です。

※認定通知書の発行には時間を要する場合があります。詳細は地方公共団体にお問合せください。

認定すまい・る債 Q&A

Q1 管理計画認定制度とは何ですか？

A1. マンションの管理計画等の内容が、地方公共団体が定める基準を満たす場合に、地方公共団体の認定を受けられる制度です。詳しくはP3をご覧ください。

Q2 手続の内容において、通常のマンションすまい・る債と違う点がありますか？

A2. 応募時に、通常のマンションすまい・る債の応募書類に加えて管理計画認定マンションであることを証する「認定通知書（写）」の提出が必要です。また、継続購入時の手続はQ5をご確認ください。その他の手続は、通常のマンションすまい・る債と同様となります。

Q3 通常のマンションすまい・る債と認定すまい・る債を同時に応募することはできますか？

A3. 同時応募はできません。

Q4 管理計画認定マンションとしての認定を取得した場合、すでに購入している通常のマンションすまい・る債も、利率が上乘せされますか？

A4. すでに購入している通常のマンションすまい・る債の利率は上乘せされません。認定すまい・る債の購入をご希望の場合は、新規の応募手続が必要となります。

Q5 認定すまい・る債も通常のマンションすまい・る債と同じように、継続購入（最大10回）できますか？

A5. 認定すまい・る債も継続購入できます。ただし、通常のマンションすまい・る債とは違い、継続購入の都度、認定を取得していること（認定が取消になっていないこと）を確認するために、機構が定める書類の提出が必要となります。このため、認定が取り消されたり、認定の有効期間が満了した場合や、上記の書類の提出がない場合は、継続購入できません。

Q6 認定すまい・る債の購入後に、認定が取り消されたり、認定の有効期間が満了した場合、購入した認定すまい・る債の利率はどうなりますか？

A6. すでに購入した認定すまい・る債の利率は変更されません。

管理計画認定制度とは？

- ✓ 地方公共団体*¹が、基準に適合するマンションを認定
- ✓ マンション管理適正化法の改正に伴い、2022年4月からスタート

01.目的	マンション管理の適正化を推進
02.主な認定基準	<ul style="list-style-type: none"> ①管理組合が適切に運営されていること ②修繕積立金の滞納額が一定額以下であること ③長期修繕計画作成ガイドライン（標準様式）に準拠した長期修繕計画であること、計画期間全体で算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ④地方公共団体*¹の管理適正化指針*²に照らして適切なものであること
03.認定の有効期間	5年間（5年毎に更新申請を行う）
04.メリット等	<p>管理計画を定期的に見直すことで、マンション管理を適正化する。</p> <p>→ 住宅金融支援機構では融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。</p>

管理計画認定制度の利用には、マンションの所在地の地方公共団体*¹がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要です。

各地方公共団体*¹において、順次、マンション管理適正化推進計画が作成されています。

お住まいのマンションの所在地の地方公共団体*¹が計画を作成しているかどうか及び作成している場合の計画の内容については、都道府県等の各地方公共団体*¹のホームページ等をご確認ください。

* 1 市の区域内にあっては当該市、東京23区の区域内にあっては当該区、町村の区域内にあっては都道府県をいいます。

* 2 マンション管理適正化推進計画において、地方公共団体（* 1）が策定する指針をいいます。当該指針では、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）で定められた国の指針に加え、地方公共団体（* 1）は地域性をふまえた独自の指針を定めることが可能です。

管理計画認定制度に関する相談はこちら

受付時間（月～土）
10:00～17:00

03-5801-0858

【マンション管理計画認定制度相談ダイヤル】
（一社）日本マンション管理士会連合会

※通話料金がかかります。

その他管理計画認定マンション向けの制度

住宅金融支援機構は、マンションすまい・る債のほか、管理計画認定マンション向けに下記の制度をご用意しています。



【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

管理組合のための
大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

共用部分リフォーム融資

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

詳細はこちら



2022年10月1日借入申込受付分から

■管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、

マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **年0.2%引下げ**

さらに **マンションすまい・る債の積立を行っている** 管理計画認定マンション の場合は、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **合計で年0.4%引下げ**

・融資金利には下限（0.1%）があります。

【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

全期間固定金利の
個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

詳細はこちら



2022年4月適合証明書交付分から

■管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を

当初5年間年0.25%引下げ（2024年3月31日までの申込受付分）

・【フラット35】は第三者に質貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【フラット35】に関するお問合せはこちら

0120-0860-35

（9時～17時／祝日・年末年始除く）

マンション共用部分リフォーム融資に関する
お問合せはこちら（9時～17時／平日）

<https://www.jhf.go.jp/contact/share.html>



【マンションすまい・る債】に関する
お問合せはこちら

0120-0860-23

（9時～17時／平日）



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構