

マンションすまい・る債FAQ

項番	種別	ご質問内容	ご回答
1	商品概要	どうして毎年の利率は債券発行からの経過年数に応じて次第に高くなるのですか。	マンションすまい・る債は、10年満期の債券ですが、満期前であっても、修繕工事等のために、購入金額（元本）と同じ金額で中途換金が可能です（元本から差し引く金額はありません）。 そのため、中途換金するタイミングによっては、債券の保有期間が10年より短くなることがあります。 一般的に、債券は、預入期間（運用期間）が短いものは利率が低く、預入期間（運用期間）が長いものは利率が高いため、マンションすまい・る債はそれに倣って毎年の利率が債券発行からの経過期間に応じて次第に高くなることとしています。
2	商品概要	債券の利息はどのように支払われますか。	債券発行の翌年から満期の年まで、保有されている債券ごとに、毎年1回ずつ2月20日(予定)に利息をお支払いします。（計10回）お支払いの方法は修繕積立金を管理する預金口座など適切な口座をあらかじめ指定していただき、その口座へ毎回利息を振り込みいたします。
3	商品概要	将来受け取る利息額（利率）は金利情勢に応じて変動しますか。	債券の購入を行い、債券が発行されれば、その債券については満期までの利率が確定します（将来、市場金利水準等の変動が生じても利息が変更されることはありません。）。 ただし、来年度以降に発行される債券の利率は、住宅金融支援機構が発行条件を決定するときの市場金利水準等を勘案して決定されるため、現時点では確定していません。
4	商品概要	保護預りではなく、債券の現物を保有することはできますか。	本制度では、盗難・火災・紛失などの事故によりお客さまの大切な共有財産である債券が失われてしまうことがないように、全て保護預りとしてします。そのため、債券の現物を保有することはできません。
5	商品概要	翌年度以降に発行される債券の利率はどうなりますか。	翌年度以降に発行される債券の利率は、債券の発行条件を決めるときの市場金利水準等を勘案して決定されます。当該利率は、住宅金融支援機構が2回目以降の購入を行うお客さまあてに送付する積立用書類でご確認いただけます。なお、積立用書類は、購入年度の11月下旬に送付予定です。
6	商品概要	利率（金利）はどのように決まるのですか。	市場金利の水準を勘案して決定しています。
7	安全性	マンションすまい・る債で集めた資金は、どのように活用（運用）されていますか。	マンションすまい・る債の発行によりお預かりした資金については、融資の原資等として活用しています。
8	安全性	「機構の信用状況の悪化」とは、どういう事態によって起きるのですか。	住宅金融支援機構の資産のうち大部分を占める貸付債権は、返済期間が長期にわたる住宅ローンとなっております。そのため、将来における景気動向、経済情勢の変化又は不動産市況の悪化により、住宅金融支援機構が保有する貸付債権の債務者（与信先）の信用力等が悪化する可能性があります。 この結果、貸付債権の資産価値が減少又は消失することにより、住宅金融支援機構が損失を被る可能性があります。この他、住宅金融支援機構の経営に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項については、統合報告書をご参照願います。 なお、住宅金融支援機構では、経営の健全性を維持し、業務上発生し得るさまざまなリスクを適切に管理する体制の整備に取り組んでいます。
9	安全性	元本保証はされていますか。	住宅金融支援機構の信用状況の悪化等により、元本割れが生じる可能性があります。ただし、元本については、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）において、住宅金融支援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、お客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。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/about/gaiyo.html
10	応募	定期借地権マンションの解体準備金を原資としている場合は、購入することはできますか。	定期借地権マンションの解体準備金を原資として、購入できます。
11	応募	同一年度に修繕積立金残高による購入と、1年間に集まる修繕積立金による購入を、別々に応募することはできますか。	同じ年度に複数の応募をすることはできません。複数の応募をすると全ての応募が無効になります。複数の応募をご希望の場合は、翌年度以降に応募いただけますようお願いいたします。
12	応募	代表者がマンション内に居住していないのですが問題ないですか。	転居等の理由で代表者がマンション内に居住しなくなる場合もありますので、このような場合でもご利用いただけます。なお、代表者の住所が変更となった場合は、「変更届」が必要となりますので、お手続きたいいただきますようお願いいたします。
13	応募	【要件1・2】管理規約と長期修繕計画がありませんが、次期総会で作成を予定している場合には応募できますか。	次期総会で作成し、要件を満たす予定であれば応募可能です。ただし、管理規約は申込時の提出書類になっているため、規約案の提出が必要です。
14	応募	今年度に満期を迎える満期償還金を、今年度に新たに購入するマンションすまい・る債の払込みに充当することができますか。	今年度の積立金の振込期限は、満期償還金の償還日より前に到来することから、今年度償還される満期償還金そのものを新たに購入する債券の払込みに充当することはできません。別途、購入のための資金のご用意が必要となります。
15	応募	団地型のマンションで複数の棟があって、各住居棟と共用棟で区分経理している場合、棟ごとに申込みできますか。	棟ごとに申込みすることができます。複数の棟で申込みする場合は、各申込みが区別できるように申込組合名に棟名等記載してください。
16	応募	新規に応募しますが、既存の購入分の代表者変更届を提出していません。今回は新旧どちらの代表者の名義で応募すればよいのですか。	新代表者の名義で応募してください。 なお、新規応募とは別に既存の購入分の代表者変更手続を行ってください。 ※代表者変更手続は、こちらをご参照ください。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/customer/tetuzuki.html
17	応募	マンションすまい・る債の購入を中断していました。中断後に購入を再開することは可能ですか。	中断後に購入を再開することはできません。新規にご応募いただくこととなります。

マンションすまい・る債FAQ

項番	種別	ご質問内容	ご回答
18	応募	管理組合の代表者を法人（管理会社を含む。）としていますが応募できますか。 応募できる場合は、応募書類に違いはありますか。	管理組合の代表者が法人（管理会社を含みます。）でも、区分所有法に定められた手続に従い総会で選任された場合は、通常の手続と変わることなく応募できます。 応募書類に違いはありません。提出いただく代表権確認書類も通常の場合と同様（総会議事録等）になります。詳しくは、みずほ銀行（事務受託銀行）にご確認ください。 ◆みずほ銀行 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017
19	応募	購入限度口数はどのようになりますか。	購入限度口数は、原則として、マンション全体の1年当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など修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金を除いた額）を加えた金額の範囲内の口数となります。
20	応募・購入	応募手続を完了しましたが、応募手続後にマンションすまい・る債を購入できなくなりました。違約金等は発生しますか。	購入期間中（例年11月下旬から2月上旬まで）に積立書類の提出及び積立金の振込みが無い場合は、購入を辞退したものとみなします。購入を辞退した場合の違約金等は不要です。
21	購入	払込みができなかったのですが、今後購入を継続することはできますか。	1回でも払い込まなかった場合は、それ以降に継続して購入する権利を失います。今後購入の継続をご希望の場合は、次回の募集において新規でご応募いただけますようお願いいたします。
22	購入	申込証の代表者記名欄の左側に印字されている代表者名が異なる場合は、どうしたらいいですか。	印字部分を二重線で訂正し、現在の代表者名をご記入ください。 また、2回目以降の購入を行うお客さまは、併せて次のとおりご対応ください。 【変更届を提出済の場合】 申込証に「変更届提出済」と記載したメモを添付してご提出ください。 【変更届を提出していない場合】 代表者変更の手続書類も併せてご提出ください。 ※代表者変更手続は、こちらをご参照ください。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/customer/tetuzuki.html
23	購入	管理組合の代表者の運転免許証のコピー等を提出することになっていますが、なぜ必要なのですか。	管理組合の本人確認を的確に行うために氏名、住所に加えて生年月日情報を記載した本人確認書類の提出をお願いしているところです。
24	購入	管理組合の代表者を法人（管理会社を含む。）としている場合の代表者の本人確認書類は何か必要ですか。	原則として当該法人の全部事項証明書又は登記簿謄本が必要です。 詳しくは、みずほ銀行（事務受託銀行）にご確認ください。 ◆みずほ銀行 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017
25	購入	積立金の振込を口座振替とすることはできますか。	できません。みずほ銀行（事務受託銀行）が指定する口座へ積立金をお振込みください。
26	中途換金（債券買入）	中途換金の代金はいつ受け取れますか。	次の①又は②の手続をいただいた場合は、翌月10日（銀行休業日に当たる場合は前営業日）にあらかじめお届けされている口座に中途換金代金をお振込みします。 ①債券買入（中途換金）請求書、積立手帳（原本）及び中途換金の意思及び中途換金額が確認できる書類（総会議事録や理事会議事録等）が、15日までの消印で20日（銀行休業日に当たる場合は前営業日）までにみずほ銀行（事務受託銀行）に到着し、書類の内容に不備がないこと。 ②債券買入（中途換金）請求書と積立手帳（原本）が、15日までの消印で20日（銀行休業日に当たる場合は前営業日）までにみずほ銀行（事務受託銀行）に到着し、書類の内容に不備がなく、かつ、月末までに中途換金に係る意思確認（お届けいただいている会計担当役員等の方に機構からお電話で確認します。）が終了していること。 ただし、機構からの電話連絡は平日の9：00から17：00までのみとなります。電話による意思確認ができない場合は、中途換金の手続を進めることができないため、ご注意ください。 なお、どちらの意思確認方法とするかは、債券買入請求書に選択欄があります。

マンションすまい・る債FAQ

項番	種別	ご質問内容	ご回答
27	中途換金（債券買入）	中途換金請求しますが、代表者変更をしていない場合はどうしたらよいですか。	債券買入（中途換金）請求書、積立手帳と一緒に代表者変更の届出書類もみずほ銀行（事務受託銀行）にご送付ください。債券買入（中途換金）請求書は変更後の代表者のお名前でご記入ください。 ◆みずほ銀行 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017 ※代表者変更手続は、こちらをご参照ください。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/customer/tetuzuki.html
28	中途換金（債券買入）	初回のマンションすまい・る債の債券発行から1年未満に被災した場合でも換金はできないのですか。	原則として、初回の債券発行から1年以上経過しない場合や2年目以降の発行債券で発行から2か月経過しない場合は、中途換金できませんが、災害や突発的な事故等により緊急に修繕工事を行う必要が出たときは、中途換金に応じる場合があります。そのような事態が発生した場合は、住宅債券事務センターにご相談ください。 ◆住宅債券事務センター 〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 住宅金融支援機構 住宅債券事務センター 電話番号：03-5800-9479
29	中途換金（債券買入）	中途換金はどのような順番で行われますか。	一つの積立手帳番号の中で、購入した時期が古い債券から中途換金が行われます。複数の積立手帳番号がある場合は、どちらの積立手帳番号から中途換金するかはご選べいただけます。
30	中途換金（債券買入）	5回目まで購入を行った管理組合が、購入した債券を一部だけ中途換金する場合は、2回目の購入分だけを中途換金するなどの指定はできますか。	中途換金する債券の指定はできません。 中途換金は、購入した時期が古い債券から順番に行われます。
31	中途換金（債券買入）	中途換金に手数料や振込手数料はかかりますか。	いずれもかかりません。ただし、債券買入（中途換金）請求書の郵送料は管理組合さまの負担となります。
32	中途換金（債券買入）	昨年度購入しましたが、いつから中途換金の手続ができますか。	初回の債券発行から1年以上経過すれば、中途換金の手続ができます。 なお、次の債券は対象になりません。 ①第2回以降の購入の債券発行から2か月以内の債券 ②中途換金代金の支払が満期日と同じ月（2月）になる債券
33	中途換金（債券買入）	中途換金を行っても、次回の購入はできますか。	債券買入（中途換金）請求書を提出していただく際に、「今後の積立継続を【希望する】」に○をつけていただければ、その後も継続して購入することができます。「今後の積立継続を【希望しない】」に○をつけた場合は、次回の積立用書類の送付は中止されます。 ただし、既に購入を中止・終了されている場合は、「今後の積立継続を【希望する】」に○をつけていただいても、購入の継続はできません。次回の募集において新たに応募を行っていただく必要があります。
34	中途換金（債券買入）	債券買入（中途換金）請求書が欲しいのですが。	住宅金融支援機構のホームページからプリントアウトできます。 インターネット環境がない場合は、住宅金融支援機構（住宅債券専用ダイヤル）にご連絡いただければ、送付いたします。 【住宅債券専用ダイヤル】電話番号：0120-0860-23 ※ご利用いただけない場合（PHS、海外からの国際電話などの場合）は、次の番号におかけください。（通常料金がかかります。）電話番号：048-615-2323
35	中途換金（債券買入）	中途換金に必要な書類は何ですか。	以下の書類が必要です。 ①債券買入（中途換金）請求書 ②積立手帳（原本） ③中途換金の意思及び金額が確認できる書類（総会議事録や理事会議事録等） ※③の書類による意思確認ではなく、会計担当役員等への電話による意思確認を希望する場合、③は不要です。ただし、機構からの電話連絡は平日の9：00から17：00までのみとなります。 電話による意思確認ができない場合は、中途換金の手続を進めることができないため、ご注意ください。 なお、どちらの意思確認方法とするかは、①の債券買入請求書に選択欄があります。
36	中途換金（債券買入）	債券買入（中途換金）請求書は何日までに送ればよいですか。	毎月15日までにご送付ください。（15日までの消印が有効で、20日に到着し、不備がないことが必須です。）
37	中途換金（債券買入）	中途換金したいのですが積立手帳が見つかりません。	積立手帳再発行の書類をお送りしますので、手帳再発行の書類と一緒に債券買入（中途換金）請求書をご送付ください。 再発行した手帳は買入（中途換金）計算書と一緒に送付いたします。 ※積立手帳再発行手続は、こちらをご参照ください。 https://www1.fastcloud.jp/jhffaq/jhf/web/knowledge243.html
38	中途換金（債券買入）	中途換金手続書類はどこに送ればよいですか。	みずほ銀行（事務受託銀行）にご送付ください。 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017
39	残高証明書	残高証明書はどうしたら入手できますか。	毎年1回、送付希望月にご登録いただいている理事長宛て（送付先を管理会社にしていない場合は、管理会社宛て）に送付していますので、確実にお受け取りいただけますようお願いいたします。

マンションすまい・る債FAQ

項番	種別	ご質問内容	ご回答
40	残高証明書	残高証明書はどこに送られますか。	ご登録いただいている理事長宛て（送付先を管理会社にしていない場合は管理会社宛て）に送付します。確実に受け取りいただきますようお願いいたします。
41	積立手帳	積立手帳とはどんなものですか。	A 4の少し厚め一枚紙で、最初の積立用書類と一緒にご登録いただいた理事長宛て（送付先を管理会社にしていない場合は管理会社宛て）に送付されています。
42	積立手帳	積立手帳を失くしたのですが再発行できますか。	歴代の理事長にご確認いただいた上で、所在が分からない場合は、再発行を承ります。
43	積立手帳	積立手帳を失くしたのですがどうしたらよいですか。	みずほ銀行（事務受託銀行）に必ずご連絡ください。 電話番号：03-5252-6017
44	積立手帳	積立手帳を再発行してもらうのに期間はどの位かかりますか。	積立手帳を再発行するためには、みずほ銀行（事務受託銀行）にご連絡いただいた上で、再発行に必要な書類を送付いただきます。書類がみずほ銀行に到着し、送付いただいた書類に問題がないことが確認できましたら、一週間程度で発送します。
45	登録/届出	送付先指定の対象書類として「全ての書類」又は「残高証明書及び買入（中途換金）計算書のみ」の選択になってますが、これ以外の組み合わせはないのですか。	「全ての書類」又は「残高証明書及び買入（中途換金）計算書のみ」のいずれかの選択になり、その他の組み合わせはございません。
46	登録/届出	送付先として、管理業務を委託している管理会社とは別の会計業務を委託している管理会社を登録できますか。	登録できます。
47	登録/届出	法人番号を提供しないと利息を受け取ることはできないのですか。	法人番号のご提供がない場合でも、利息をお受け取りいただくことはできます。法人番号は所得税法の要請に基づきご提供いただく必要がありますので、ご理解・ご協力をお願いいたします。
48	登録/届出	理事長が欠員となり、新しい理事長を決めるまでに時間を要する場合は、残高証明書の再発行等は副理事長の名義で申請できますか。	代表者が副理事長に変更になった旨の届出（「登録内容の変更届出書」）の提出が必要になります。また、副理事長が代行することを決定した理事会の議事録等の添付が必要になります。
49	登録/届出	送付先指定依頼書での届出はいつから反映されますか。	送付先指定依頼書を毎月15日までの消印で、20日（銀行休業日に当たる場合は前営業日）までに住宅債券事務センターに到着したものについて、翌月以降にお送りする書類から、送付先が変更されます。
50	登録/届出	住宅金融支援機構に届出している代表者から現在の代表者まで数代変更手続をしていますが、その間の代表者全員について変更手続をしないといけませんか。	お届けいただいている代表者の方から、現在の代表者の方への変更手続を行っていただければ問題ありません。なお、登録されている代表者がご不明な場合は、住宅金融支援機構住宅債券事務センター（電話番号：03-5800-9479）までお問合せください。
51	登録/届出	毎年理事長が交代しますが、そのたびに代表者変更手続が必要ですか。	代表者の方は、重要なお知らせの送付先であることや手続の窓口になっていただく方ですので、交代されるごとに変更の手続が必要です。登録内容の変更届出書に、必要な書類を添付して、みずほ銀行に提出してください。なお、添付書類に漏れがあると、変更が遅れる原因になりますのでご注意ください。 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017 ※代表者変更手続は、こちらをご参照ください。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/customer/tetuzuki.html
52	登録/届出	送付先指定した後の送付物の宛先の記載はどの様になりますか。管理組合名の記載はありますか。	送付物の宛先には、指定先の住所、管理会社名、部署名の他に管理組合名と代表者名が併記されます。 〒●●●-●●●●● ○○県○○市□□ △-△ ○○管理会社 ○○部 □□管理組合 代表者 △△△ 様 分
53	登録/届出	変更届を提出した場合は、いつ変更になりますか。	毎月15日までの消印で、かつ、20日（銀行休業日に当たる場合は前営業日）までに変更の届出をいただいたものについて、「変更手続完了のお知らせ」を翌月中旬頃にお送りしておりますので、ご確認ください。
54	登録/届出	変更届の用紙が欲しいのですが。	住宅金融支援機構のホームページからプリントアウトできます。 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile_henkou_name.html インターネット環境がない場合は、住宅金融支援機構（住宅債券専用ダイヤル）にご連絡いただければ、送付いたします。 【住宅債券専用ダイヤル】 電話番号：0120-0860-23 ※ご利用いただけない場合（PHS、海外からの国際電話などの場合）は、次の番号におかけください。（通常料金がかかります。）電話番号：048-615-2323
55	登録/届出	変更届は変更したところだけ記入すればよいのですか。	変更届出書の太枠内の項目は、変更の有無に関わらず、全てご記入ください。また、太枠外の項目は、変更の有無に応じてご記入ください。住宅金融支援機構のホームページから記入例がプリントアウトできます。

マンションすまい・る債FAQ

項番	種別	ご質問内容	ご回答
56	登録/届出	代表者変更に必要な添付書類は何ですか。	以下の書類が必要です。 ①登録内容の変更届出書 ②新代表者選任の際の総会議事録※（内容によっては議案書、理事会議事録も必要です。） ③新代表者の氏名・住所・生年月日が確認できる公的書類（項番60参照） ※法人登記している組合の場合は②に代えて登記事項証明書（発行後3か月以内・コピー可）をご提出いただくことも可能です。
57	登録/届出	印鑑を変更したいのですが。	以下の書類が必要です。 ① 登録内容の変更届出書 印鑑相違が多いため、必ず前回の控えでご確認ください。 「マンションすまい・る債のしおり」に記入例が掲載されています。
58	登録/届出	振込先口座を変更する場合の必要書類は何ですか。	以下の書類が必要です。 ① 登録内容の変更届出書 ② 積立手帳（原本） 複数お持ちの場合は全てご提出ください。
59	登録/届出	変更届はどこに送ればよいのですか。	みずほ銀行にご送付ください。 〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3（みずほ丸の内タワー） みずほ銀行（事務受託銀行） 電話番号：03-5252-6017
60	登録/届出	新代表者の氏名・住所・生年月日が確認できる公的書類とは何ですか。	例として以下の書類があげられます。 例：運転免許証のコピー（裏表両面） 健康保険証のコピー（住所の記載があるもの） 印鑑証明書（発行後3か月以内の原本） 住民票（発行後3か月以内の原本） 住民基本台帳カードのコピー 2020年2月3日以前に申請されたパスポートのコピー（顔写真掲載ページと所持人記入欄（住所等記入済）のページ） また、以下の点にご注意下さい。 1. 有効期限内のものであること。 2. 住所の記載があること。 なお、法人登記している組合の代表者の氏名・住所・生年月日の確認はありません。
61	利息	利息から住民税が控除されていませんが、住民税は払わなくてよくなったのですか。	平成28年1月1日以降は、受取利息から住民税を特別徴収（源泉徴収）しないことになりました。 ただし、確定申告をされる管理組合は、マンションすまい・る債の受取利息も申告する必要がありますので住民税が課税されます。なお、詳しくは、管轄の税務署にご確認ください。
62	利息	年平均利率と単年利率の違いは何ですか。	毎年支払われる利息は「単年利率」で計算します。 単年利率による毎年の利息総額を債券発行からの経過年数で平均した利率が「年平均利率」です。 マンションすまい・る債は、債券発行からの期間が経過するほど「単年利率」及び「年平均利率」が上昇します。
63	発行送付物	残高証明書に記載の「当期のお受取利息」（当期利息）とは、具体的にいつ受取ったものですか。	今回の残高証明書をお送りした月（登録上の残高証明書送付希望月）の前月末までの一年間にお受取になった利息の総額が記載されています。 その間に迎えた2月の定期的な利息の他、当該期間内に中途換金が行われている場合は、その際の経過利息が含まれます。 例：残高証明書発行年月が2020年10月で2019年12月に中途換金がある場合 当期の利息⇒2019年10月から2020年9月までに受け取った利息=2020年2月の定期的な利息+2019年12月中途換金時の受取経過利息 なお、残高証明書の残高明細表の欄外には「※前期末とは〇〇〇〇年〇〇月末を指します。」と具体的な前期末の年月が記載されています。