

残高証明書の読み方 (債券発行年度の確認方法等)

残高証明書は、マンション管理組合が希望する月に発行し、マンション管理組合の代表者の方（理事長等）又はマンション管理組合が別途指定したマンション管理会社あてに送付します。

残高証明書が届きましたら、この「残高証明書の読み方」を参考に内容をご確認ください。

債券発行年度の確認（積立手帳番号による確認）【図①】

マンションすまい・る債は、最大10回まで継続購入ができますが、**1回目購入分の債券発行年度（以下、単に「債券発行年度」といいます。）は、積立手帳番号により確認が可能で、それをもとに経過年数等を確認することができます。**

「積立手帳番号」は、マンションすまい・る債を購入したマンション管理組合や債券発行年度等を特定する10桁の番号で、残高証明書等に記載しています。【図①】

付番ルールは例のとおりで、積立手帳番号の7桁目及び8桁目は、1回目に購入した債券発行年度（年度は毎年4月始まり）の西暦下2桁で構成されています（下記の例の場合は、2023年度となります。）。

積立手帳番号の例

3	9	8	7	6	5	2	3	1	2
積立組合番号 (マンション管理組合固有の番号)						1回目に購入した 債券発行年度 (西暦の下2桁)		通常のマンションすまい・る債 の場合：12 認定すまい・る債の場合：13	
再度応募して債券を購入した場合であっても、 原則として番号は 変わりません 。						再度応募して債券を購入した場合は、 番号が 変わります 。			

経過年数の確認方法【図①】

1回目購入分の債券発行年度から経過年数をご確認いただけます。

- ① 債券発行年度が「**2023年度**」で、現在が「**2024年度**」の場合
→**経過年数は1年**（ $2024 - 2023 = 1$ ）となります。
- ② 債券発行年度が「**2023年度**」で、現在が「**2032年度**」の場合
→**経過年数は9年**（ $2032 - 2023 = 9$ ）となります。

※ 債券は毎年2月頃に発行しているため、計算時期によって、経過年数が多少前後する場合がございます。



継続購入している場合で、経過年数が9年となるときが、10回目の債券発行年度となります。**引き続き債券の購入を希望される場合は、新規に応募する必要があります。**

従って、**経過年数が8から9年程度となりましたら、翌年以後の継続的な債券購入を見据えて、マンション管理組合にて新規の応募について意思決定を行ってください。**

なお、継続購入の回数は、積立回数として残高証明書等に記載しています。【図②】

【図②】の例は2023年度に新規応募した組合ですので、積立回数1回目から10回目の発行・満期償還の時期は次表のとおりです。

積立回数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
経過年数	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9
発行	2024年 2月	2025年 2月	2026年 2月	2027年 2月	2028年 2月	2029年 2月	2030年 2月	2031年 2月	2032年 2月	2033年 2月
満期償還	2034年 2月	2035年 2月	2036年 2月	2037年 2月	2038年 2月	2039年 2月	2040年 2月	2041年 2月	2042年 2月	2043年 2月

残高証明書の時点【図③】

記載されている残高は、マンション管理組合が希望する**残高証明書送付希望月の前月末時点の金額**です。

例では、送付希望月が4月であり、記載されているのは、2025年3月末時点の残高です。

当期発行額【図④】

「当期」とは、残高証明書に記載されている時点【図③】以前の1年間を指します。

例は「2025年3月末時点」の残高証明書であるため、「当期」とは2024年4月1日から2025年3月末を指します。

「当期発行額」は、当期中に発行した金額です。発行日は毎年2月20日（銀行休業日の場合は直後の営業日）です。

当期償還額【図⑤】

当期中に償還した金額（満期償還＋中途換金）です。

当期末残高計【図⑥】

残高証明書に記載されている時点【図③】での残高です。

【図】 残高証明書（サンプル）

1 代表者 様

積立手帳番号	積立組合番号
3987652312	398765

マンションすまい・る債 残高証明書

独立行政法人住宅金融支援機構のマンションすまい・る債をご利用いただきありがとうございます。

貴積立組合からのお申出に基づき、マンションすまい・る債残高証明書をお送りしますので、貴積立組合における会計業務などにご活用ください。

残高証明書の読み方につきましては、
機構HPに記載しております。

(注1) 右に記載される残高は、既に発行された債券の残高です。

(注2) 積立金の払込みが完了していても、まだ債券が発行されていない場合は、その積立金額については右の債券残高には含まれません。

(注3) 右の注釈部に記載している前期末の年月は、債券残高の証明年月の1年前のものを表示しています。

(注4) この証明書は「積立手帳」とともに大切に保管してください。

● マンションすまい・る債についてご不明な点がございましたら、住宅金融支援機構住宅債券専用ダイヤルにお問合せください。

住宅債券専用ダイヤル
0120-0860-23 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（通話料がかかります）。電話：048-615-2323

・ご照会の内容によっては、住宅金融支援機構の別の部署又はみずほ銀行（事務受託銀行）をご案内させていただくことがあります。

貴積立組合が積み立てされたマンションすまい・る債の **2025年3月末現在**の残高は下記のとおりであることを証明します。

3 独立行政法人住宅金融支援機構

※このお知らせは 2025年 4月 10日に作成しました。

2

積立回数	前期末残高	4 当期発行額	5 当期償還額	6 当期末残高
1	100,000	0	0	100,000
2	0	100,000	0	100,000
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
計	100,000	100,000	0	200,000

※前期末とは 2024年 3月末を指します。

※上記残高は、左記の積立手帳番号に係る債券の残高です。

(単位：千円)

参考：当期お受取利息について

当期お受取利息額 (税引前)	国税	地方税	当期お受取利息額 (税引後)
10,000	1,400	0	8,600

※国税は、機構から貴積立組合へ利息をお支払いする際に源泉徴収しています。

※地方税は、2016年1月施行の税制改正により、特別徴収が廃止されたため、2016年1月以降は0円となります。

※当期お受取利息額には買入時経過利息を含みます。

法人番号のご提供に関するお願い ～所得税法等に基づく提供依頼～

法人登記を行っている場合又は収益事業開始届若しくは給与支払事務所等の開設届出を行っている等により法人番号が指定された積立組合については、所得税法等に基づき、お客さまから告知いただいた法人番号を機構が税務署に提出する支払調書※に記載する必要があります。

※支払調書：積立組合名、所在地、利息相当額等を記載して税務署へ提出する法定調書

法人番号の指定を受けている積立組合で、まだ機構あてに法人番号をご提供いただけていない場合は、当機構住宅債券事務センター（03-5800-9479）までご連絡ください。「法人番号告知書」及び返信用封筒をお送りいたしますので、必要事項をご記入の上、下記の書類を添付し、同封の返信用封筒にてご返送いただきますようお願いいたします。

＊複数の積立組合番号（６桁）をお持ちの場合は、法人番号が同じであっても、積立組合番号ごとに「法人番号告知書」をご提出ください。

＊法人番号が指定されている積立組合から法人番号のご提供がない場合、法人番号を記載せず税務署に支払調書を提出します。

<法人登記を行っている積立組合>

①及び②のそれぞれからいずれか一つ（合計２種類）を添付の上、ご返送ください。

①法人番号確認書類

- ・「法人番号指定通知書」(写し)※
- ・インターネット上の「国税庁法人番号公表サイト」で検索した結果を印刷したもの（６か月以内に印刷したもの）

※「法人番号指定通知書」（写し）が作成日から６か月を超えていない場合、「②法人確認書類」の添付は必要ありません。

②法人確認書類

- ・印鑑証明書（発行後６か月以内の原本）
- ・登記事項証明書（発行後６か月以内の原本又は写し）
- ・国税又は地方税の領収書、納税証明書、社会保険料の領収書（領収日付又は発行年月日が６か月以内の原本）
- ・法令の規定に基づき官公署から送付を受けた許可、認可、承認に係る書類（６か月以内の原本）

<法人登記は行っていないが収益事業開始届出又は給与支払事務所等の開設届出を行っている等の積立組合>

以下のうちいずれか一つを添付の上、ご返送ください。

- ・「法人番号指定通知書」(写し)
- ・インターネット上の「国税庁法人番号公表サイト」で検索した結果を印刷したもの（６か月以内に印刷したもの）

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～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

等

現状の 試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

等

改善後の 試算結果を表示

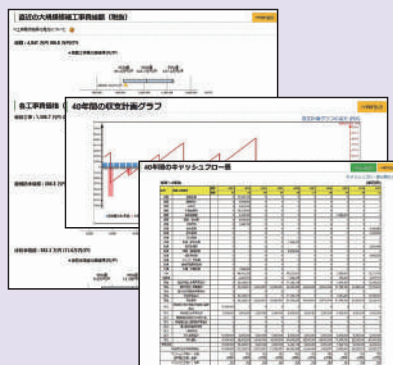
- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金を「マンションすまいの債」で運用した場合の受取利息額の提示

等

★画面イメージ

○基本情報入力

○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※ 試算の基となっているデータには、2013年度～2018年度に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを利用しています。

・ 機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。

・ 工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

<シミュレーションの想定している規模等> 階数:30階以下、平均専有面積:100㎡以下、戸数:300戸以下、住棟タイプ:単棟型

※ マンションライフサイクルシミュレーションは、長期修繕計画の見直しの検討のための利用を想定しております。シミュレーションの結果をもって、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年第149号)」に定める管理計画認定の基準を満たすか判断することはできないため、ご注意ください。

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

ケース1 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか 判断する材料がなく不安



※ 動画イメージ

ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。
⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因※について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※ 差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなるのが不安



※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



※ 動画イメージ

一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

⇒入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減する等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

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～
(https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

掲載先のご案内



マンションライフサイクル
シミュレーションに関する照会先

03-5800-8159

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

営業時間
9:00～17:00
(平日)

「大規模修繕の手引き」～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～を作成しました！

大規模修繕工事を検討する際、マンション管理組合が抱える資金面での不安を和らげ、大規模修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協働して大規模修繕工事を円滑に進められるよう、2022年3月に「大規模修繕の手引き」を作成し、PDFデータを住宅金融支援機構のホームページに公開しています（詳しくはP57参照）。

「大規模修繕の手引き」作成の経緯

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる住宅金融支援機構が事務局となって、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者を参加メンバーとして、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を2018年度に設立しました。

勉強会では、共用部分リフォームローン市場における「金融インフラの整備」を主眼として、「適切な修繕工事に対するモチベーション向上」等に効果的な取組について検討し、マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性として「3つの課題」に対する「7つの取組」をとりまとめました。

【課題1】 管理組合の管理適正化支援に対応する取組

- 【取組①】修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
- 【取組②】修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
- 【取組③】マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成及び普及

【課題2】 民間金融機関の参入支援に関する取組

- 【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備
- 【取組⑤】市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

【課題3】 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

- 【取組⑥】融資手続の利便性向上
- 【取組⑦】融資要件の見直し

その後、上記の勉強会を発展的に解消して、2019年度に新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立して、早期の実施に向けて準備を進め、2021年度に「大規模修繕の手引き」を作成しました。

【詳細版】106ページ



【ダイジェスト版】
44ページ



「大規模修繕の手引き」作成のコンセプト

マンションの適正管理のためには、適切なタイミングで修繕工事を実施することが必要になります。



しかし、いざ大規模修繕工事を行うとなったときに、専門的知識やノウハウがないために「工事の見積書の金額が妥当かわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。

また、管理組合役員は一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないことも考えられます。

本手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報をとりまとめ、作成しました。管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となれば幸いです。



「大規模修繕の手引き」の主なターゲット

建築・設備等に関する専門的知識を有さない分譲マンション（単棟型）の管理組合が活用することを想定しています（専門家から管理組合に説明することもある）。

また、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組もうとしている管理組合を想定していますが、前回の工事から5年、10年と経過していれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実状です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取り組み方を再認識していただくことができます。

「大規模修繕の手引き」の主な活用シーン

- 1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用
 - 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
 - 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。
 - 提示された工事費と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～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用
 - 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
 - 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。