

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資のご案内

I お申込みの条件

お申込みいただける方	<p>○個人又は法人</p> <p>※詳しくは、8ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「1 お申込みいただける方」をご覧ください。</p>
資金使途	<p>○サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金</p>
融資額	<p>○建築工事費等融資の対象となる事業費の100%以内（10万円単位）</p> <p>※詳しくは、9ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「2 融資額」をご覧ください。</p> <p>※機構の審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の額から減額すること又は連帯債務者等の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください。</p> <p>※国、地方公共団体等から住宅の建設費に対する補助金等を受ける場合は、当該補助金等の相当額が機構の融資額から減額されることがあります。</p>
返済期間	<p>35年以内（1年単位）</p> <p>※融資の契約日から1年間の元金据置期間を設定できますが、返済期間は35年以内であることが必要です。</p>
融資金利	<p>○35年固定金利又は15年固定金利の2つの金利タイプがあります。</p> <p>○融資金利は、金利タイプに応じて異なります。</p> <p>○繰上返済制限制度のご利用の有無に応じて融資金利が異なります。</p> <p>○融資金利は、申込月の2か月後の月末に決定します。</p> <p>※お申込後は、他の金利タイプへの変更等はできません。</p> <p>※15年固定金利を選択した場合、15年経過後の適用利率はご契約から15年経過時点で見直されます。見直し後は、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、最も低い利率のものを、その適用期間（その利率の適用期間が複数ある場合は、最も長い適用期間）として定められた期間に適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき、機構所定の手続を経た場合には、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、お客さまが選択した利率のものを、その適用期間として定められた期間に適用することができます。</p> <p>上記で見直した利率の適用期間として定められた期間経過後も、上記と同様に適用利率の見直しが行われます。</p> <p>※35年固定金利と15年固定金利を組み合わせでご利用いただけます。</p> <p>※融資金利は、機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp/)又は巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口でご確認いただけます。</p> <p>※詳しくは、8ページの「Ⅵ 融資金利について」をご覧ください。</p> <p>※長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建設などが行われた賃貸住宅又は機構の定めるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.2%の金利引下げを受けることができます。詳しくは、12ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「11 金利引下げ制度について」をご覧ください。</p>
返済方法	<p>○元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い</p> <p>※返済額の目安は、機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp/)でご確認いただけます。</p>
担保	<p>○融資の対象となる建物及び土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。</p> <p>※土地の権利が普通借地権、一般定期借地権、事業用定期借地権又は建物譲渡特約付借地権の場合は、登記された賃借権に機構のための第1順位の質権を設定していただきます。</p> <p>※土地の権利が地上権の場合、登記された地上権に機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。</p> <p>※サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）をご利用の場合は、建物及び土地の評価、収支計画等を審査した結果、融資の対象となる建物及び土地以外に担保を提供していただくことがあります。</p> <p>※抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客さまの負担となります。</p>
保証人	<p>○サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）をご利用の場合は、保証能力のある法人又は個人（申込人が法人の場合における当該法人の経営者に限ります。）の連帯保証人をつけていただきます。</p> <p>※機構による審査の結果、お申込みいただいた連帯保証人をお認めできない場合があります。</p> <p>※法人を連帯保証人とされる場合は、保証能力のある法人のほか、お申込みの時点で機構が承認している保証機関（13ページ参照）の保証をご利用いただけます（保証機関の保証をご利用の場合は、別途保証料が必要です。また、保証機関による審査の結果、ご利用いただけない場合があります。）。</p> <p>※サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）をご利用の場合は、連帯保証人は不要です。</p>
火災保険	<p>○返済終了までの間、融資の対象となる建物に、損害保険会社等の火災保険又は法律の規定による火災共済を付けていただきます。</p> <p>※詳しくは、13ページの「Ⅷ 火災保険」をご覧ください。</p> <p>※火災保険料は、お客さまの負担となります。</p>

物件検査	○適合証明検査機関による設計検査及び竣工現場検査を受けていただきます。 ※詳しくは、11ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「9 物件検査について」をご覧ください。 ※物件検査手数料は、お客さまの負担となります（物件検査手数料は適合証明検査機関によって異なります。）。
手数料	○融資手数料、返済方法変更手数料及び繰上返済手数料は必要ありません。
繰上返済制限制度	○繰上返済制限制度を選択される場合で、契約締結日から10年間に、本債務の全部又は一部の額を繰上返済するときは、利息のほかに、「繰上返済する金額×5%」を繰上返済違約金として機構にお支払いいただきます。
契約方法	○書面契約又は電子契約をお客さまに選択していただきます。 ※お客さま（申込人全員、連帯保証人（保証機関を除きます。）及び担保提供者）の全てが電子契約を希望し、電子契約に係るシステムの利用が可能な場合に限り電子契約が選択可能です。 ※お客さまに未成年者、被後見人その他対面による契約締結手続が必要であると機構が判断した方が含まれる場合は、電子契約をご利用いただけません。
資金の受取	○着工時※1（融資総額の30%※2）、屋根工事完了時（融資総額の30%（累計60%）※2）及び竣工時（融資総額の30%（累計90%）※3）に中間資金の受取が可能です。 ※1 建設工事費について公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証を受けた場合、着工前に融資総額の40%の中間資金の受取が可能です。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお問合せください。 ※2 一般住宅型の場合で、着工時及び屋根工事完了時の中間資金の額は、機構が算定した土地評価額が上限となる場合があります。 ※3 一般住宅型の場合は、保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しないときは融資総額の20%（累計80%）となります。 ※ 初回の中間資金の受取に関する申請時までには高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」といいます。）第5条第1項の規定によるサービス付き高齢者向け住宅の登録を行わなければ、資金を受け取ることはできません。 ※ 保証機関の保証を利用する場合は、第1回の中間資金受取時に保証料が差し引かれます。中間資金をご利用されない場合は、金銭消費貸借抵当権設定契約締結後の資金受取時に保証料が差し引かれます。なお、35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両金利分の資金交付額からそれぞれ保証料が差し引かれます。 ※ 第2回以降の中間資金受取時に前回までの資金交付に対する経過利息が差し引かれます。
申込受付期間	○お申込みは、申込受付期間内に限ります。 ※詳しくは、6ページの「Ⅴ 申込受付期間等について」の「1 申込受付期間について」をご覧ください。

Ⅱ 融資住宅の条件

対象条件 (概要)	1戸当たりの専有面積	【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）】 25㎡以上 【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）】 18㎡以上 ※一般住宅型の場合で、居間、食堂、キッチンその他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有するときは、18㎡以上となります。 ※都道府県が定める高齢者居住安定確保計画により別途基準が定められている場合は、当該基準に定める床面積以上となります。
	住宅の規格及び設備	【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）】 各居住部分にキッチン、水洗トイレ、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅 【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）】 次の要件をいずれも満たす住宅 ・各居住部分に水洗トイレ及び洗面設備を備えた住宅 ・共用部分に共同して利用するための適切なキッチン、収納設備又は浴室を備えることによって、各居住部分にキッチン、収納設備又は浴室を備えていない住宅 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録を受ける賃貸住宅（当該賃貸住宅の住戸で、融資の対象とならないものを含みます。）の場合で、キッチン、収納設備又は浴室を備えていない居住部分が一室でもあるときは、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）となります。
	延べ面積	賃貸住宅部分（注1）の延べ面積が200㎡以上であること。
	敷地面積	165㎡以上
	戸数	制限なし
	建て方	共同建て、重ね建て又は連続建て
	構造	耐火構造（性能耐火建築物にあっては、機構の定める一定の耐久性基準に適合するものに限ります。）又は準耐火構造（省令準耐火構造（注2）を含みます。）

	機構の技術基準	○接道、バリアフリー構造、断熱構造、配管設備、区画、床の遮音構造等に関する基準があります。 ※詳しくは、9ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「4 技術基準の概要」又は機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp/)でご確認いただけます。 ※機構の技術基準のほか、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たす必要があります。
	融資の対象	賃貸住宅部分(注1)の延べ面積が建物全体の延べ面積の3/4以上の場合 → 建物全体 賃貸住宅部分(注1)の延べ面積が建物全体の延べ面積の3/4未満の場合 → 賃貸住宅部分(注1)のみ ※詳しくは、10ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「7 融資の対象となる部分の建物延べ面積」をご覧ください。
立地制限	特定区域内における建設の制限	着工時点で、建設予定の建築物の一部又は全部が土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいい、以下「土砂レッドゾーン」といいます。)又は浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項に規定する浸水被害防止区域をいい、以下「浸水レッドゾーン」といいます。)に含まれないこと。(注3)
	都市再生特別措置法第88条第5項に基づく公表の措置を受けている建築物を含まないものであること	都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条第1項の規定による届出(都市再生特別措置法施行令(平成14年政令第190号)第33条第1項で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。)をした者が、同条第3項及び第5項に規定する市町村長の勧告を受け、これに従わなかった旨の公表をされた場合の当該届出に係る建築物(以下「都市再生特別措置法第88条第5項に基づく公表の措置を受けている建築物」といいます。)ではないこと。(注4)

(注1) 賃貸住宅部分とは、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象となる住宅の専有部分及び共用部分をいいます。建物面積の求め方については10ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「5 建物面積の求め方」をご覧ください。

(注2) 「省令準耐火構造」の住宅とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、機構が定める基準に適合する住宅をいいます。

(注3) 申込後、建設予定の建築物の一部又は全部が土砂レッドゾーン又は浸水レッドゾーンに含まれることが判明した場合には、融資予約等を解除する場合があります。

お申込時までに各々のレッドゾーンと建設予定の建築物との位置関係を確認し、レッドゾーン内に建設予定の建築物の一部又は全部が含まれないことをご確認ください。

なお、建設予定の建築物の一部又は全部が浸水レッドゾーン内に含まれる場合であっても、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付を受けることができるときは、機構へご相談ください。

最新の指定状況は各都道府県のホームページ等で確認できます。土砂レッドゾーンについては国土交通省ホームページでも確認できます。(国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html>)

(注4) 都市再生特別措置法第88条第5項に基づく公表の措置を受けている建築物が含まれていることが判明した場合には、融資予約等を解除する場合があります。

都市再生特別措置法第88条第5項に基づく公表の措置を受けている建築物が含まれていないことをご確認ください。

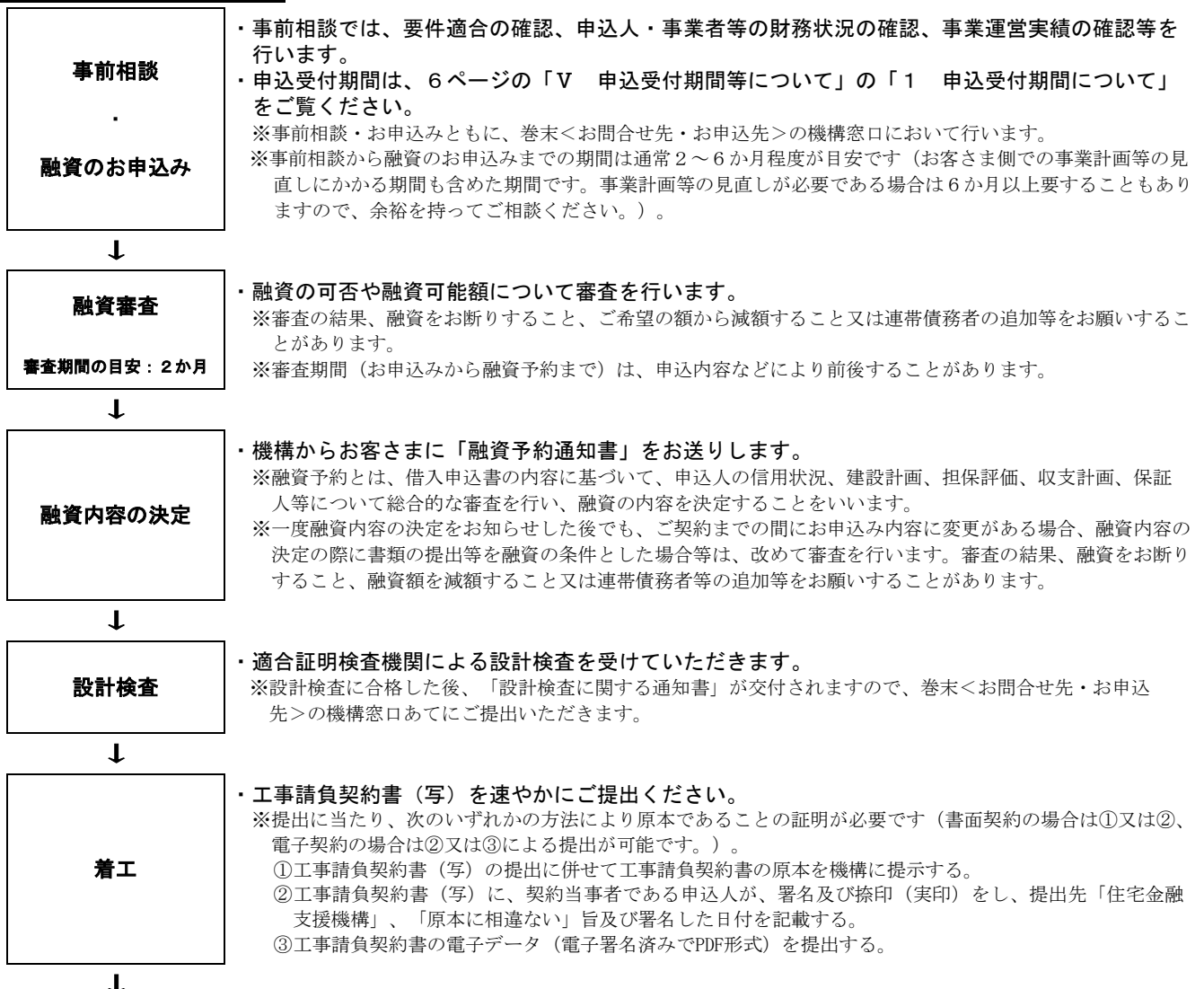
Ⅲ 登録等の条件

サービス付き高齢者向け賃貸住宅の登録	○融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業に係る賃貸住宅の全ての住戸について、高齢者住まい法第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅の登録」を受けていただきます。 ※工事完了時の工事費精算報告(中間資金をご希望の場合は、初回の中間資金の受取の手續時)までに登録を完了し、登録したことが確認できる書類を巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にご提出いただけます。 ※融資期間を通じて(完済いただくまでの間)、高齢者住まい法に基づく登録を継続するとともに、同法に基づく5年ごとの登録の更新を受け、登録の更新が確認できる書類を巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にご提出いただくことが必要です。
サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定	○融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業に係る賃貸住宅について、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定を受けていただきます。 ※工事完了時の工事費精算報告(中間資金をご希望の場合は、初回の中間資金の受取の手續時)までに、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書の写しを巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にご提出いただけます。
サービス付き高齢者向け住宅の入居者との契約	○融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業に係る賃貸住宅の全ての住戸の入居に係る契約は、建物賃貸借契約に限ります。

【留意事項】

- 1 お申込後及び機構の融資を受けている期間中は、設備、住宅床面積等の工事内容の変更、入居契約形態の変更その他の事情による「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（一般住宅型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（施設共用型）」への変更又は「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（施設共用型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（一般住宅型）」への変更はできません。
- 2 融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業について、融資予約後、金銭消費貸借抵当権設定契約を締結するまでの間に、申込人、申込人と一括借上契約を締結する事業者（当該事業者と転貸借契約を締結する事業者を含みます。以下「一括借上事業者」といいます。）、申込人と介護サービス提供に係る契約を締結する事業者（以下「サービス提供事業者」といいます。）又は申込人と併設施設の運営に係る契約を締結する事業者（以下「施設運営者」といいます。）の経営状況の悪化等により適切かつ継続的なサービス提供又は施設運営が行われることに懸念が生じたとき、機構が融資予約を解除することがあります。
- 3 融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業について、融資予約後、金銭消費貸借抵当権設定契約を締結するまでの間に、一括借上事業者、サービス提供事業者又は施設運営者との契約を新たに締結し、又は変更しようとするときは、事前に機構に申し出て機構の指示に従ってください。なお、新たに契約を締結する事業者若しくは変更後の事業者の経営状況又は締結（変更）する契約の内容等によっては、機構が融資予約の額を減額し、又は融資予約を解除することがあります。また、資金交付後一括借上事業者又はサービス提供事業者を変更しようとする場合、機構の承諾が必要です。
- 4 サービス付き高齢者向け賃貸住宅とご自宅を併せて建設する場合で、ご自宅部分についてフラット35又は機構の財形住宅融資をご利用になるときは、ご自宅部分の融資額や返済期間等の融資条件はフラット35又は財形住宅融資の各条件に基づきます（ご自宅部分についてフラット35又は機構の財形住宅融資と賃貸住宅融資を重複して利用することはできません。）。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお問合せください。
- 5 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資又はまちづくり融資（長期建設資金）の融資条件は本融資の条件と異なります。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお問合せください。

IV 融資手続の流れ



入居者の募集



融資基本約定書の提出

中間資金の受取

- ・着工時※1（融資総額の30%※2）、屋根工事完了時（融資総額の30%（累計60%）※2）及び竣工時（融資総額の30%（累計90%）※3）に中間資金の受取が可能です。
- ※1 建設工事費について公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証を受けた場合、着工前に融資総額の40%の中間資金の受取が可能です。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお問合せください。
- ※2 着工時及び屋根工事完了時の中間資金の額は、機構が算定した土地の評価額が上限となる場合があります。
- ※3 一般住宅型の場合は、保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しないときは融資総額の20%（累計80%）となります。
- ※ 中間資金を受け取る場合は、融資基本約定書の提出及び抵当権設定仮登記手続きを行っていただきます。抵当権仮登記の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客さまの負担となります。
- ※ 資金を受け取る前に、着工又は工事出来高に関する報告等を行っていただきます。
- ※ 中間資金を受け取る前に、サービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類及びサービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書の写しを機構にご提出ください。
- ※ 35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、初回の資金は、両金利分についてそれぞれお申出いただいた額を交付します。
- ※ 保証機関の保証を利用する場合は、第1回の中間資金受取時に保証料が差し引かれます。中間資金をご利用されない場合は、金銭消費貸借抵当権設定契約締結後の資金受取時に保証料が差し引かれます。なお、35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両金利分の資金交付額からそれぞれ保証料が差し引かれます。
- ※ 第2回以降の中間資金受取時に前回までの資金交付に対する経過利息が差し引かれます。



竣工



竣工現場検査 工事費精算報告

- ・適合証明検査機関による現場検査を受けていただきます。※1
- ・工事請負契約書（写）以外の工事費に係る疎明資料（領収書等（写））※2により、工事費の確認を行います。着工時の工事請負契約書（写）から変更が生じた場合は、変更後の工事請負契約書（写）※2をご提出ください。※3
- ※1 現場検査に合格した後、「適合証明書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口あてにご提出いただけます。
- ※2 変更後の工事請負契約書（写）及び疎明資料のうち1,000万円以上の工事費に係るものの契約書等（写）について、提出に当たり、次のいずれかの方法により原本であることの証明が必要です。（書面契約の場合は①又は②、電子契約の場合は②又は③による提出が可能です。）
 - ①契約書等（写）の提出に併せて契約書等の原本を機構に提示する。
 - ②契約書等（写）に、契約当事者である申込人が、署名及び捺印（実印）をし、提出先「住宅金融支援機構」、「原本に相違ない」旨及び署名した日付を記載する。
 - ③工事請負契約書の電子データ（電子署名済みでPDF形式）を提出する。
- ※3 資金を一括して受け取る場合、工事費精算報告と併せてサービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書及び補助金の額の確定通知書の写しを機構にご提出ください。



融資額の確定

- ・工事費の確認等の後、融資額の総額を決定し、お客さまに通知します。
- ※工事費が当初の予定を下回った場合や補助金を受ける場合等、改めて審査を行いますので、融資額が減額となる場合があります。



ご契約

- ・金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、抵当権設定登記手続きを行います。
- ※中間資金を受け取った場合は、中間資金のお受取時に設定した抵当権設定仮登記を一旦抹消し、改めて抵当権設定登記を行っていただきます（登録免許税及び抵当権設定費用はお客さまの負担となります。）。



最終回資金の受取

- ・決定した融資額の総額から受け取った中間資金の総額を差し引いた額が最終回資金となります。
- ※借入金の使途確認のため、資金の受取後、工事費支払等に係る領収書の写し等をご提出いただきます。

※最終回資金交付時には、前回までの資金交付に対する経過利息が差し引かれます。
※保証機関の保証を利用し、中間資金をご利用されない場合は、金銭消費貸借抵当権設定契約締結後の資金
受取時に保証料が差し引かれます。なお、35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両
金利分の資金交付額からそれぞれ保証料が差し引かれます。

V 申込受付期間等について

1 申込受付期間について

通年受付（土日、祝日、年末年始を除きます。）

※申込受付期間は、受付の状況によって、年度途中に見直すことがあります。

※お申込みを辞退された場合は、原則として申込日から1年を経過する日まで同一の事業計画で再度お申込みいただけませんので、ご注意ください。

※原則として、申込日から1年を経過する日までに着工する必要があります。

※融資予約後、融資予約日から1年を経過する日までに着工できない場合で、合理的な理由がないと機構が認めるときは、融資予約を解除することがあります。

2 事前相談・申込方法について

(1) 事前相談

建設される賃貸住宅の所在地を管轄する巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口において事前相談を実施しております。お申込みの前に、まずはお電話でご相談ください。

(2) 申込方法

申込受付期間中に巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお申込みください。

お申込みには所定の借入申込書のほかに、必要な添付書類があります。

借入申込書及び必要な添付書類の一覧表は機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)に掲載しています。

- ・借入申込書の作成に当たっては、機構ホームページに掲載している「借入申込書作成支援ツール」をダウンロードの上、ご利用ください。
- ・機構ホームページをご覧になれない場合、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口で借入申込書及び必要な添付書類の一覧表を配布します。

3 お申込みに当たっての注意事項

(1) ご来店について

お申込みの際には、お客さま（申込人、連帯債務者及び連帯保証人）に、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口に来店いただく等によりお申込みの意思と内容について確認させていただきます。

また、融資基本約定書の提出、金銭消費貸借抵当権設定契約及び抵当権設定（仮）登記の際には、お客さま（申込人、連帯債務者、連帯保証人及び担保提供者）が取扱金融機関等に来店し、面前で署名・捺印をしていただきます（電子契約の場合は融資基本約定書の提出及び金銭消費貸借抵当権設定契約の際のご来店は不要です。）。

(2) 取扱金融機関について

契約、資金の受取や返済の窓口となる取扱金融機関及びその支店をお申込時に決めていただきます。

金融機関のご希望の支店が、機構の取扱店となっており、融資のお申込みについてお取り扱いできることを、事前に金融機関にご確認ください（特に、建設される都道府県とお住まいの都道府県が異なる場合は、ご留意願います。）。

(3) 賃貸住宅融資のご利用に当たっての注意事項の説明について

賃貸住宅融資のご利用に当たり、特にご注意ください事項について、融資内容の決定までに機構の職員から説明させていただきます。

つきましては、説明時に書式「賃貸住宅融資のご利用に当たっての注意事項について」をお手元にご準備ください（本書式は機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)に掲載しています。）。

なお、説明を受けた後は、本書式をご返済終了まで保管していただきますよう、お願いします。

(4) 審査結果について

審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください（次ページの「ご利用のご検討に当たってのご注意」をご確認ください。）。一度お申込みをされますと、原則として申込日から1年を経過する日まではお申込みのやり直し（辞退して再度のお申込み）はできません。

また、一度融資内容の決定をお知らせした後も、ご契約までの間にお申込み内容に変更がある場合、融資内容の決定の際に書類の提出等を融資の条件とした場合等は、改めて審査を行います。審査の結果、融資をお断りすること、融資額を減額すること又は連帯債務者等の追加等をお願いすることがあります。

(5) 工事費等の確認について

工事費等が当初の予定を下回った場合、工事費等が値引きされた場合又は国、地方公共団体等から住宅の建設費に対する補助金等を受ける場合は、改めて審査を行いますので、融資額が減額されることがあります。

なお、領収書の写し等をご提出いただき、工事費等の確認をさせていただきます。

(6) その他

- ・お申込時に融資の条件を満たしている場合であっても、ローンの延滞履歴がある等の返済に懸念がある方については融資をお断りすること又はご希望の融資額を減額することがありますので、あらかじめご了承ください。
- ・お申込みに当たり、お客さま（申込人、連帯債務者及び連帯保証人）の個人信用情報が機構の加盟する個人信用情報機関又は当該個人信用情報機関と提携する個人信用情報機関に登録されている場合は、その個人信用情報を機構における審査に利用します。また、融資の内容を機構の加盟する個人信用情報機関に登録します。
- ・反社会的勢力である方からのお申込みは、一切お断りします。また、後日、反社会的勢力であることが判明した場合は、直ちに手続きを中止し、ご融資はいたしません。お借入後に反社会的勢力であることが判明した場合は、融資金の

残金全額を一括して繰上返済していただきます。

ご利用のご検討に当たってのご注意（必ずお読みください）

ご利用に当たっては、下表の(1)から(5)までの項目を満たしていただく必要があります。お申込後の審査の結果、融資をお断りすることがございます。その他注意事項については「V 申込受付期間等について」の「3 お申込みに当たっての注意事項」（6ページ）を参照ください。

	項 目	
(1) 収入・財務等の状況	【個人でお申込みになる場合】 ①申込人に安定した収入があること。 ②申込人が事業を営んでいる場合は経営状況が安定的かつ良好であること（例：過去3年間、特に直近の状況で債務超過となっておらず、当期損失や繰越損失が生じていないこと。） ③申込人の負債（公租公課を含みます。）について延滞がないこと。	
	【法人でお申込みになる場合】 ①申込人の経営状況が安定的かつ良好であること（例：過去3年間、特に直近の状況で債務超過となっておらず、当期損失や繰越損失が生じていないこと。） ②申込人の負債（公租公課を含みます。）について延滞がないこと。	
	【一括借上事業者又はサービス提供事業者がいる場合】 一括借上事業者又はサービス提供事業者の経営状況が安定的かつ良好であること（例：過去3年間、特に直近の状況で債務超過となっておらず、当期損失や繰越損失が生じていないこと。）	
(2) 資力	介護サービスを提供する場合	介護サービスを提供しない場合 （生活相談・安否確認サービス等を提供）
	申込人（個人・法人）（一括借上事業者がいる場合には、申込人及び一括借上事業者）に今回の事業の安定稼働までに必要となる資力が※があること。 ※事業遂行に当たっては、 ①人件費、入居者及びスタッフの募集に関する費用その他の販売費、一般管理費等の費用が介護サービスを提供しない場合に比べてかかること ②単月収支が黒字になる入居率に達するまでに時間がかかる場合が多いこと 等から、累計収支が黒字になるまでに時間がかかることが一般的です。 ①の費用は融資対象とはなりませんので、累計収支が黒字になるまでに発生する不足資金を補う資力が別途必要となります。	申込人（個人・法人）（一括借上事業者がいる場合には、申込人及び一括借上事業者）に今回の事業に必要な資力が※があること。 ※事業遂行に当たっては、人件費、入居者及びスタッフの募集に関する費用その他の販売費、一般管理費等の費用も必要となりますが、これらの費用は融資対象とはなりませんので、これらの費用を補う資力が別途必要となります。
(3) 事業運営 (注)	①賃貸住宅の入居者及び併設施設利用者の入居の需要が見込めること。 ②申込人に賃貸住宅の入居者、併設施設利用者、サービス提供スタッフの確保に必要な能力及び手段があること。 ③各種サービス（生活相談、安否確認、食事提供、入浴支援等）の提供者及び併設施設（通所介護所、医療施設等）の運営者（申込人がサービス提供者又は施設運営者である場合も含みます。）に事業運営能力があり、サービス提供が適切かつ継続的に行われること。	
(4) 事業計画	①事業規模、共用施設の設置計画及び家賃収入・介護収入等の設定は、市場の状況、近隣物件との競合状況、申込人の経営状況等を踏まえたものとなっていること。 ②事業に必要な費用や稼働後のリスクを踏まえた事業計画となっていること。 ③賃貸住宅部分と賃貸住宅以外の部分のいずれについても、収支が黒字となっていること。 ④申込人の収支（一括借上事業者又はサービス提供事業者がいる場合には、申込人の収支及び一括借上事業者又はサービス提供事業者の収支の双方）が黒字となっていること。 <事業に必要な費用で見落としがちな例> ・竣工前に発生するサービス提供に関する人件費 ・入居者及びスタッフの募集に関する費用 <稼働後のリスクの例> ・想定した期間で想定した入居率とならず収入が減少する ・入居者の健康状況により想定していた介護収入が得られない ・介護スタッフ確保のための給与引き上げにより人件費が増加する	
(5) 担保	サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資（一般住宅型）をご利用の場合には、融資予定額を上回る担保があること。	

・機構融資と補助金事業の関係について

機構のサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資は機構として独自に審査を行うものであるため、補助金事業の採択がされたもの又は補助金の交付決定済のものであっても、審査の結果、融資をお断りすることがありますので、早めに巻末くお問合せ先・お申込先>の機構窓口へご相談ください。

(注) 高齢者向け住宅及び介護事業の運営経験がない方が新たに事業を計画される場合は、(1)から(4)までを満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。

VI 融資金利について

融資金利は、申込受付月ごとに決定し、金利決定通知書又は融資予約通知書でお知らせします。

35年固定金利又は15年固定金利の2つの金利タイプがあり、それぞれ繰上返済制限制度のご利用の有無に応じて融資金利が異なります。

35年固定金利と15年固定金利を組み合わせでご利用いただけます。

融資金利は、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)でご確認いただくか、巻末〈お問合せ先・お申込先〉の機構窓口にお問合せください。

【15年固定金利のご留意点】

- 1 適用利率はご契約から15年間固定です。

※固定金利適用期間中は、他の金利タイプへの変更等はできません。

※35年固定金利と組み合わせでご利用いただけます。

- 2 15年経過後の適用利率は、ご契約から15年経過時点で見直されます。見直し後は、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、最も低い利率のものを、その適用期間（その利率の適用期間が複数ある場合は、最も長い適用期間）として定められた期間に適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき、機構所定の手続を経た場合には、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、お客さまが選択した利率のものを、その適用期間として定められた期間に適用することができます。

上記で見直した利率の適用期間として定められた期間経過後も、上記と同様に適用利率の見直しが行われます。

※見直し後の適用利率には上限又は下限はありません。

- 3 市場金利の動向により見直し時点における適用利率が上昇し、その上昇幅によっては、お申込み時に35年固定金利を選択したときよりも返済額が増えるリスクがあります。
- 4 お申込みの受付後は、次のとおり他の金利タイプへの変更はできませんのでご注意ください。

【15年固定金利単独でのお申込みの場合】

- ・35年固定金利単独への変更
- ・35年固定金利との組合せへの変更

【35年固定金利単独でのお申込みの場合】

- ・15年固定金利単独への変更
- ・15年固定金利との組合せへの変更

【15年固定金利と35年固定金利を組み合わせでお申込みの場合】

- ・組み合わせで利用する融資額全額について15年固定金利単独又は35年固定金利単独へ変更
- ・お申込みいただいた金利タイプごとの融資額の内訳変更

※詳しくは、巻末〈お問合せ先・お申込先〉の機構窓口にお問合せください。

【繰上返済制限制度】

- 1 繰上返済制限制度を選択される場合は、契約締結日から10年を経過する日までの間に、本債務の全部又は一部を繰上返済する際に、利息のほかに、「繰上返済する金額×5%」を繰上返済違約金としてお支払いいただきます。
- 2 繰上返済制限期間経過後に本債務の一部又は全部を任意に繰上返済される場合は、違約金は不要です。
- 3 お申込受付後は、繰上返済制限制度の適用ありから適用なしへの変更はできません（適用なしから適用ありへの変更もできません。）のでご注意ください。
- 4 15年固定金利を利用した場合、15年経過後の適用金利は、繰上返済制限制度を利用しないときの金利になります。

VII 融資に係る条件の詳細について

1 お申込みいただける方

次の(1)から(6)までの全てに当てはまる必要があります。

- (1) 返済期間を通じてサービス付き高齢者向け賃貸住宅を適切に経営し、確実なご返済が見込まれる方
- (2) 個人のお申込みの場合で、お客さまの年齢が満65歳以上のときは、満65歳未満の後継者と連名によりお申込みいただける方
- (3) 法人のお申込みの場合で、機構が必要と認めるときは、法人の代表者と連名によりお申込みいただける方

※「経営者保証に関するガイドライン」（「経営者保証に関するガイドライン」について（14ページ参照））の趣旨をご理解いただいた上でお申込みいただくようお願いします。

※法人の代表者（経営者）を連帯債務者とせず融資をご希望される場合は、巻末〈お問合せ先・お申込先〉の機構窓口にお問合せください。

なお、審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください。

※法人及びその法人の代表者の方を連帯債務者とする場合は、融資基本約定書の提出及び金銭消費貸借抵当権設定契約の締結に当たり、取締役会の承認議事録等をご提出いただくことがあります。

- (4) 建設される土地について所有権又は借地権（地上権・賃借権）をお持ちの方（取得される予定の方を含みます。）
- (5) 融資の返済に関し、十分な保証能力のある法人又は個人（法人によるお申込みの場合でその法人の経営者の方に限ります。）の連帯保証人をつけていただける方

なお、法人を連帯保証人とする場合は、十分な保証能力のある法人のほか、お申込みの時点で機構が承認している保証機関（13ページを参照）をご利用いただけます。

※サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）を利用する場合は、連帯保証人は不要です。

(6) 個人（日本国籍の方又は永住許可等を受けている外国人の方）又は法人

2 融資額

融資対象事業費の100%（10万円単位）が融資の対象となります。
 融資対象事業費（注1）とは次の費用をいいます。

建築主体工事費、電気工事費、給排水衛生工事費等の本体工事費及び屋外附帯設備工事費、既存建物の除却工事費（石綿の使用有無の事前調査及び石綿の除去等費用を含みます。）、開発工事費、設計費、工事監理費、敷地測量費、土地取得費（注2）（注3）、その他諸経費（注4）等

なお、サービス事業に係る設備関係費用、入居者募集・広告費用、仲介手数料、移転される自宅の再建築費用、既存抵当権を抹消するために要する費用（今回のサービス付き高齢者向け賃貸住宅等の建設に付随して取得した土地の取得費に係るものを除きます。）等は融資の対象外となります。

（注1） 建築工事費確認のため、工事請負契約締結後には契約書の写しを、竣工精算時には工事費精算報告として融資対象事業費の疎明資料（領収書等（写））をご提出いただきます。詳しくは、4ページ及び5ページの「Ⅳ 融資手続の流れ」の「着工」及び「竣工現場検査・工事費精算報告」をご覧ください。

（注2） 土地取得費を融資対象とする取扱いを原則として停止しています。

（注3） 原則として土地取得費に相当する額以上の手持金を事業費に充当していただくことが必要です。

（注4） 融資保証料（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）の場合に限ります。）、火災保険料、地震保険料、表示・保存登記費用（登録免許税、司法書士報酬及び土地家屋調査士報酬を含みます。）、金銭消費貸借抵当権設定費用（登録免許税及び司法書士報酬を含みます。）、金銭消費貸借抵当権設定契約に係る印紙税、所有権の移転登記費用、民間つなぎ資金の利息・融資手数料・保証料・抵当権設定費用、分筆費用又は合筆費用等をいいます。ただし、竣工時に金額が未確定な費用は融資対象となりません。

※審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください。

※国、地方公共団体等から住宅の建設費に対する補助金等を受ける場合は、融資額が減額されることがあります。

3 住宅の構造（融資の対象となる住宅）

融資の対象となる住宅は、次の(1)又は(2)のいずれかとなります。

(1) 耐火構造の住宅

主要構造部（壁、柱、床、屋根等）を鉄筋コンクリート等の耐火構造とする住宅をいいます。性能耐火建築物にあっては、機構の定める一定の耐久性基準に適合するものに限りします。

(2) 準耐火構造の住宅

主要構造部を建築基準法上の準耐火構造とする住宅又は機構が定める防火性能（省令準耐火構造）を備えた住宅をいいます。

4 技術基準の概要

機構融資を利用して賃貸住宅を建設される場合は、機構の技術基準に適合することが必要です。

建て方	共同建て	連続建て・重ね建て
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
バリアフリー構造	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）に掲げる基準に適合すること。	
断熱構造	次のいずれかに該当する性能を有する住宅であること。 ① 断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上（注1） ② 建築物エネルギー消費性能基準（注2）	
配管設備	共用配管を構造耐力上の主要な壁の内部に設置しないこと。	点検口等を設置すること。
区画	① 住戸相互間及び住戸と住戸以外の部分の間を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画すること。 ② 住戸と共用部分の間の開口部は防火戸とすること（注3）。	
床の遮音構造	（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）の場合）各住戸の居住室の上にある床について、一定の遮音上有効な措置を講じた構造とすること。 例）・鉄筋コンクリート造の場合、均質単板スラブ等のスラブ厚さ15cm以上とすること。 ・JISの重量床衝撃音レベルが遮音等級Li, F _{max, r} -65程度の遮音性能を有すること。	

（注1）断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級です。住宅性能評価書を取得しない場合であってもお申込みいただけます。

（注2）建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称：建築物省エネ法）第2条第1項第3号に定める基準です。

（注3）サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）において次の①又は②のいずれかに該当する住戸は、当該住戸と共用部分の間の開口部は防火戸としないことができます。

①住戸内にスプリンクラー設備その他これに類する設備を設置する住戸

②住戸内に火気を使用する設備を設置せず、かつ、住戸と共用部分の間の開口部に不燃材料（建築基準法第2条第9号に規定するもの）で造った戸を設置する住戸

※上表は基準の概要になりますので、詳しくは、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)でご確認ください。

※上表のほか、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たす必要があります。

5 建物面積の求め方

(1) 各住戸の専有面積

専有面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とします。

(2) 住宅部分の延べ面積

共同建て（※）	連続建て・重ね建て
各住戸の専有面積の合計×1.13（地上階数5以下の建物の場合） ×1.31（地上階数6以上の建物の場合）	各住戸の専有面積の合計×1.00

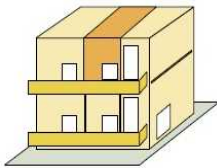
※共同建ての場合は、上記のほか、実測によることができます。この場合において、入居者の方が使用するために設置されたものは、入居者以外の方が使用する場合であっても、住宅部分の延べ面積に算入します。

詳しくは、巻末〈お問合せ先・お申込先〉の機構窓口にお問合ください。

(3) 建物全体の延べ面積

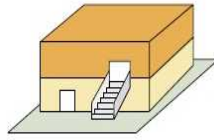
住宅部分の延べ面積＋非住宅部分の延べ面積

6 建て方



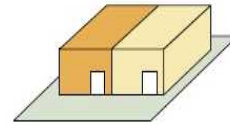
共同建て

2戸以上の住宅が廊下、階段、ホール等を共用する建物



重ね建て

廊下、階段、ホール等を専用で使用する住宅を2戸以上重ねる建物

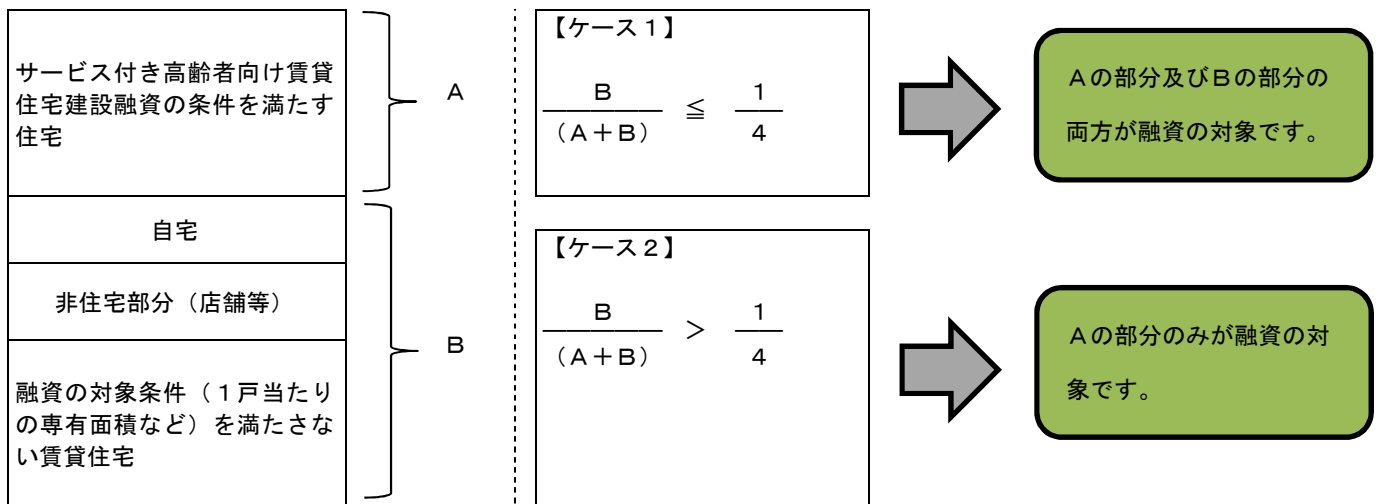


連続建て

廊下、階段、ホール等を専用で使用する住宅を2戸以上連続させる建物

7 融資の対象となる部分の建物延べ面積

自宅又は非住宅部分（店舗等）及び融資の対象条件を満たさない賃貸住宅（※）の延べ面積の合計が建物全体の延べ面積の1/4以下であれば、建物全体を融資の対象とすることができます。



（※）融資の対象条件を満たさない賃貸住宅とは、2ページの「II 融資住宅の条件」のいずれかの条件を満たさない賃貸住宅をいいます。

（注）サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の条件を満たす住宅の延べ面積が200㎡以上あることが必要です。

8 土地取得費の融資について【停止中】

今回のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設に付随して新規に土地を取得する場合の土地取得費に対する融資額は、土地の売買価格が上限となります。

既に土地を取得済みの場合の土地取得費に対する融資額は、土地取得時に借り入れた資金の残高（借入申込日現在）が上限となります。

※申込日の属する年度の前々年度の4月1日以降に取得した土地又は取得予定の土地が対象です。

※土地取得費を融資対象とする取扱いを原則として停止しています。

※原則として土地取得費に相当する額以上の手持金を事業費に充当していただくことが必要です。

※審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご了承ください。

9 物件検査について

融資を利用して建設される賃貸住宅が機構の定める技術基準に適合していることについて、適合証明検査機関（※1）による物件検査（設計検査（※2）及び竣工現場検査（※3））を受けていただきます。竣工現場検査に合格すると、「適合証明書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にご提出ください。

なお、物件検査手数料は、お客さまの負担となります。

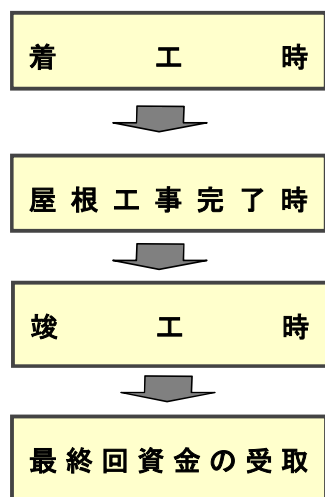
（※1）適合証明検査機関とは、機構と適合証明業務の協定を締結している指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関をいいます。

（※2）設計検査とは、融資の対象となる住宅について、機構の定める技術基準に適合していることを設計図書等により確認する検査をいいます。

（※3）竣工現場検査とは、工事が完了（竣工）した段階で、融資の対象となる住宅について、機構の定める技術基準に適合していることを現地で検査することをいいます。

10 中間資金の受取について（分割受取を希望する場合）

借入金を分割して受け取ることが可能です。



段階ごとに融資総額の30%の資金の受取が可能です。

（注1）初回の資金の受取時までにサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていることが必要です。

（注2）中間資金の受取は融資金利の決定後となります。

（注3）着工時と屋根工事完了時の中間資金の額は、機構の算定した土地の評価額が上限となる場合があります。

（注4）一般住宅型の場合、竣工時の中間資金の額は、保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しないときは、融資総額の20%（累計80%）となります。

→ 融資総額から受け取った中間資金の総額を差し引いた額（各中間資金を限度額まで受取済の場合は融資総額の10%）の資金の受取となります。

※着工とは、根切り又は基礎工事着手をいいます。

※中間資金の受取時に融資の対象となる土地に機構のための第1順位の抵当権設定仮登記をしていただきます。

※保証機関の保証を利用する場合は、第1回の中間資金受取時に保証料が差し引かれます。なお、35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両金利分の資金交付額からそれぞれ保証料が差し引かれます。

※第2回以降の中間資金受取時に前回までの資金交付に対する経過利息が差し引かれます。

※金銭消費貸借抵当権設定契約を締結後、中間資金受取時に設定していただいた抵当権仮登記を抹消して、融資の対象となる建物及び土地に、機構のための第1順位の抵当権を改めて設定していただきます。

※抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客さまの負担となります。

※建設工事費について公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証を受けた場合、着工前に融資総額の40%の中間資金の受取が可能です。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先>の機構窓口にお問合せください。

11 金利引下げ制度について

長期優良住宅又は機構の定める ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初 15 年間、融資金利から年 0.2% の金利引下げを受けることができます。

なお、申込後は金利引下げ制度の適用の有無を変更できませんのでご注意ください。

(1) 金利引下げの対象となる長期優良住宅の基準

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建設などが行われた住宅が対象となります（全ての融資対象住戸で認定を受ける必要があります。）。

なお、令和 4 年 10 月に見直された長期優良住宅の認定基準により認定された長期優良住宅（省エネの基準が断熱等性能等級 5 及び一次エネルギー消費量等級 6）のみが金利引下げの対象となります。見直し前の認定基準により認定された長期優良住宅は金利引下げの対象外となります。

(2) 金利引下げの対象となる ZEH の基準

金利引下げの対象となる ZEH の基準は、次の表のとおり住宅用途の階層数（※）に応じて異なります。

なお、ZEH-M Oriented を除き、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入が必要です。

※住宅用途の階層数とは、住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含みます。）のことをいいます。

住棟での評価						
ZEHの区分	外皮断熱性能	基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※共用部を含む住棟全体で下記を達成		住宅用途の階層数に応じたZEHの 区分の金利引下げ対象可否 (○：対象、×：対象外)		
		再生可能エネルギーを除く削減率	再生可能エネルギーを含む削減率	1～3層	4層又は5層	6層以上
		ZEH-M Oriented	全住戸で強化外皮基準 (ZEH 水準) を達成	20%以上削減	—	×
ZEH-M Ready	50%以上削減	×			○	○
Nearly ZEH-M	75%以上削減	○			○	○
『ZEH-M』	100%以上削減	○			○	○

【参考】金利引下げの対象となる ZEH の基準の確認書類

適合証明検査時に以下の書類を適合証明検査機関に提出いただきます。

確認書類	備考
BELS評価書（写）（※1）	BELS評価書を取得するには、BELS登録機関（※2）に申請を行い、交付を受けていただく必要があります。なお、BELS評価書の取得に当たっては評価・認定費用が必要となります。BELS評価の基準、手続等については、当該機関にお問い合わせください。
その他検査に必要となる書類	

※1 BELS評価書（写）によらず、設計内容説明書の提出に代えることができます。ただし、BELS評価書（写）によらない場合は、設計検査申請時の提出が必要です。

なお、設計内容説明書は機構ホームページ (<https://www.jhf.go.jp/>) に掲載しています。

※2 登録住宅性能評価機関のうち BELS 評価業務を行っている機関を指します。

(3) BELS評価書の取扱いについて

金利引下げの対象となる ZEH の基準については、原則として、住棟全体で BELS 評価書を取得する必要があります。

ただし、重ね建て又は連続建ての住宅については、住戸単位の BELS 評価書であっても全住戸分取得することで対象となる場合がありますので、該当する場合は適合証明検査機関までご相談ください。

VIII 火災保険

返済終了までの間、融資住宅等に、次の要件を満たす火災保険を付けていただきます。

※火災保険料は、お客さまの負担となります。

火災保険の要件	
1 契約者	融資の申込人又は建物の担保提供者であること。
2 種類	損害保険会社等が扱う火災保険又は法律の規定による火災共済であること。 【法律の規定による火災共済の具体例】 JA共済、JF共済、全労済、都道府県民共済、CO・OP共済
3 補償対象	建物の火災（地震・噴火又はこれらによる津波を原因とする火災を除きます。）による損害を補償対象としていること。
4 保険金額	機構の総借入額以上であること。ただし、機構の総借入額が融資住宅等の評価額を超える場合は、保険金額が融資住宅等の評価額と同額であること。 ※ 付保割合条件付実損払特約条項付きの火災保険を付保する場合は、機構の総借入額を下回る保険金額でも差し支えありません。
5 付保の継続等	返済終了までの間、継続して火災保険の付保が必要です。

なお、火災保険に係る具体的な商品内容に関しては、その保険又は共済を取り扱っている各保険会社、各共済組合等にお問合せください。

IX 確定申告書等のご提出

融資のお申込後は、毎年、機構（機構が委託した第三者を含みます。以下この項目において同じです。）からの請求に応じて、申込人（連帯債務者を含みます。以下同じです。）が個人の場合は「申込人」及び「申込人が経営する法人」、申込人が法人の場合は「申込人」、「申込人の代表者」及び「当該代表者が経営する法人」に関する次の書類を機構あてに提出していただきます。

また、これらの事項に関して、機構が調査をしようとするとき又は報告を求めたときは、直ちにその要求に応じていただきます。

- ・ 法人決算書（貸借対照表、損益計算書、勘定科目内訳書等の一式）の写し
- ・ 税務署の受理印のある所得税確定申告書又は法人税確定申告書の写し
- ・ 機構融資以外のお借入れに関する返済予定表の写し
- ・ 融資金に係る建築物の事業状況に関する調査書
- ・ その他機構が指定する書類

なお、申込人と一括借上契約を締結する事業者（当該事業者と転貸借契約を締結する事業者を含みます。）及び申込人と介護サービス提供に係る契約を締結する事業者についても、機構からの請求に応じて上記の書類（機構融資以外のお借入れに関する返済予定表の写しを除きます。）を機構あてに提出していただきます。

保証機関について

機構が承認している保証機関

令和6年4月現在、機構が承認している保証機関は、次のとおりです。保証機関の保証をご利用される場合は別途保証料が必要になります。

詳しい保証内容などは、各保証機関のホームページをご覧ください。

（一財）住宅改良開発公社（<https://www.kairyokousya.or.jp/>）

（一財）首都圏不燃建築公社（<https://www.funenkosya.or.jp/>）

「経営者保証に関するガイドライン」について

経営者保証に関するガイドライン^{※1}とは、経営者保証^{※2}における合理的な保証契約の在り方等を示すとともに、主たる債務の整理局面における保証債務の整理を公正かつ迅速に行うための準則として、日本商工会議所と全国銀行協会が共同で設置した「経営者保証に関するガイドライン研究会」により策定され、平成25年12月5日付けをもって公表されたものです。ガイドラインは、法的拘束力はないものの、主たる債務者・保証人・対象債権者が自発的に尊重し、遵守することが期待されています。

1 ガイドラインの目的

- (1) 合理性が認められる保証契約の在り方等や、保証債務の整理を公正かつ迅速に行うための準則など、経営者による個人保証における課題への解決策が具体的に示されています。
- (2) ガイドラインの積極的な活用を通じ、中小企業、経営者及び金融機関の継続かつ良好な信頼関係の構築・強化とともに、各ライフステージにおける中小企業の取組意欲の増進が図られ、ひいては中小企業金融の実務の円滑化を通じて中小企業の活力が一層引き出され、日本経済の活性化の一助となることが期待されています。

2 ガイドラインの適用対象となり得る保証契約

ガイドラインは、以下の全ての要件を充足する保証契約に適用されます。

- (1) 保証契約の主たる債務者が中小企業・小規模事業者等（中小企業・小規模事業者の範囲を超える企業や個人事業主も対象となり得る）であること。
- (2) 保証人が中小企業の経営者であること（ただし、実質的な経営者や第三者保証人等も除外しない。）。
- (3) 主たる債務者及び保証人の双方が弁済について誠実であり、対象債権者の請求に応じ、それぞれの財産状況等（負債の状況を含む）について適時適切に開示していること。
- (4) 主たる債務者及び保証人が反社会的勢力ではなく、そのおそれもないこと。

3 経営者保証に依存しないため、経営者に求められる事項

- (1) 法人と経営者との関係の明確な区分・分離
- (2) 財務基盤の強化
- (3) 財務状況の正確な把握、適時適切な情報開示等による経営の透明性確保

4 法人代表者（経営者）の連帯債務を希望されない場合の機構における確認事項

ガイドラインの記載事項	機構における確認事項
1 法人と経営者との関係(業務、経理、資産所有等)の明確な区分・分離	<ul style="list-style-type: none"> ・左記検証を行ったことを示す、税理士、公認会計士、監査法人又は弁護士^{※3}の報告書(写)【報告書の記載事項：少なくとも次の事項を記載していること。 ・法人の事業活動に必要な資産(本社・工場、営業車等)を法人が所有している、法人が代表者に適切な賃料を支払って賃借している、又は代表者以外の第三者が所有していること ・事業上の必要性が認められない法人から代表者への貸付がないこと ・代表者が個人として消費した費用(飲食代等)について法人の経費処理としていないこと ・役員報酬、賞与及び配当が社会通念上適切な範囲を超えていないこと】
2 法人と経営者の間の資金のやりとり(役員報酬・賞与、配当、オーナーへの貸付等)が、社会通念上適切な範囲を超えないこと。	
3 法人から適時適切に財務情報等が提供されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・決算書について、税理士が確認した「中小企業の会計に関する基本要領」等の適用に関するチェックリスト^{※3}(写)(中小企業に限る。) ・機構の既融資がある場合で、過去に機構から法人の決算書等の提供を要請したことがあるときは、法人から決算書等が提供されていること。
4 法人のみの資産・収益力で借入返済が可能と判断し得ること。	
5 経営者等から十分な物的担保の提供があること。	<ul style="list-style-type: none"> ・次のいずれかの書類 ① 取締役又は監査役に代表者の親族以外の第三者から選任された者がおり、当該第三者が取締役会に出席した上、取締役会を開催していることを示す書類(取締役会議事録等) ② 役員報酬の決定プロセスのルール化及び社内監査体制の確立について、税理士、公認会計士、監査法人又は弁護士^{※3}の報告書(確認書類を含む。)(写) <p>【報告書の記載事項： 役員報酬の決定プロセスのルール化及び社内監査体制の確立がなされていることの検証結果】</p>
6 1から5までの要件が将来に亘って充足すると見込まれること。	

※1 ガイドラインの詳細は、日本商工会議所 (<https://www.jccci.or.jp/>) 又は全国銀行協会 (<https://www.zenginkyo.or.jp/>) の各ホームページをご参照ください。

※2 経営者が連帯債務者となる場合を含みます。

※3 「中小企業の会計に関する基本要領」の適用に関するチェックリスト又は「中小企業の会計に関する指針」の適用に関するチェックリストがあります。詳細は、日本税理士会連合会のホームページ (https://www.nichizeiren.or.jp/taxaccount/sme_support/guide/) をご参照ください。

<プライバシーポリシー（個人情報保護方針要約）>

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）は、高度情報通信社会における個人情報の保護及び適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個人情報を適切に取り扱うこととし、個人情報の保護に関する法令その他の諸規範を遵守するとともに、以下に掲げる方針に従い、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組みます。

1 個人情報の適正取得

- (1) 機構は、氏名、住所、生年月日、性別、電話番号、資産、年収、勤務先、家族構成、健康状態、金融機関からの借入状況その他のお客さまに関する個人情報を、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得します。
- (2) 機構は、次のような方法により個人情報を取得することがあります。

【個人情報の取得の例】

- ・商品の申込書等お客さまにご記入、ご提出いただいた書類等により提供される場合
- ・個人信用情報機関等から提供される場合
- ・金融機関等の業務委託先から提供される場合
- ・新聞、市販の書籍、インターネット等で公表された情報を利用する場合

2 個人情報の利用目的

- (1) 機構は、保有する個人情報を、事前審査依頼時にご提出いただく「事前審査依頼書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書」（以下単に「事前審査依頼書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書」といいます。）又は借入申込時にお渡しする「独立行政法人住宅金融支援機構 貸付住宅融資利用に係る規定集」の「個人情報の取扱いに関する同意書」（以下単に「個人情報の取扱いに関する同意書」といいます。）に記載する利用目的その他取得の際に示した利用目的の範囲内で、かつ、業務の遂行上必要な限りにおいて利用します。
- (2) お客さまからのお電話によるお問合せ等については、正確なご回答及びサービスの質の向上のために、通話内容の録音及びナンバー・ディスプレイを利用した電話番号の記録をさせていただくことがあります。
- (3) お客さまがダイレクトメールの送付等による商品やサービスのご案内・ご提案の中止を希望される場合は、機構にご連絡ください。

3 安全管理措置

機構は、保有する個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じます。

機構は、役員及び職員（再雇用職員、派遣職員、嘱託職員及び臨時職員を含みます。以下同じ。）に対し個人情報の安全管理に関する研修を実施し、日常の業務において個人情報を適切に取り扱うことを徹底します。

機構は、個人情報の保護に関する諸規定を整備し、それを遵守するとともに、継続して当該諸規定を見直し、改善します。

4 役員及び職員の義務

次の(1)及び(2)に掲げる者は、機構の業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しません。

- (1) 機構の役員及び職員又はこれらの職にあった者
- (2) 機構から個人情報を取り扱う業務の委託（2以上の段階にわたる委託を含みます。）を受け、その委託業務に従事している者又は従事していた者

5 委託先の選定及び監督

- (1) 機構は、個人情報を取り扱う業務の全部または一部を委託する場合は、委託先において個人情報の安全管理措置及び体制の整備が図られていることを判断するため委託先の選定基準を策定し、当該基準を満たしている者に対してのみ委託するものとします。また、機構は、個人情報の安全管理措置等を徹底することを委託契約に明記するとともに、委託先を監督し、委託契約の内容が遵守されているかを定期的に確認します。
- (2) 機構は、業務の一部を外部委託しており、外部委託先に個人情報を取り扱わせる業務としては、次のようなものがあります。

【委託している業務の例】

- ・保有する債権の管理・回収に関する業務
- ・情報システムの運用・保守に関する業務
- ・お客さまに送付させていただくための書類の印刷・発送業務

6 個人情報の第三者への提供の制限

機構は、次の(1)から(6)までのいずれかに該当する場合を除き、お客さまから取得した個人情報を第三者に提供することはありません。

- (1) 法令に基づく場合で必要と判断されるとき。
- (2) お客さまの同意があるとき又はお客さまに提供するとき。
- (3) 行政機関、他の独立行政法人等、地方公共団体又は地方独立行政法人に保有する個人情報を提供する場合において、個人情報の提供を受ける者が、法令の定める事務または業務の遂行に必要な限度で提供した個人情報を利用し、かつ、利用することについて相当の理由があるとき。
- (4) 専ら統計の作成又は学術研究の目的のために必要と判断されるとき。
- (5) 明らかにお客さまの利益になると判断されるとき。
- (6) その他保有する個人情報を提供することについて特別の理由があるとき。

ただし、機構は「事前審査依頼書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書」又は「個人情報の取扱いに関する同意書」に記載する第三者に対して業務の遂行上保有する個人情報を提供することがあります。提供に当たっては、当該第三者に対し、提供した個人情報の利用の目的及び方法を制限し、個人情報の安全管理措置を講ずることを求めます。また、機構が業務の遂行上経常的に提供する個人情報の内容、提供先の第三者における個人情報の利用目的等を、機構のホーム

ページ上に公表します。

7 個人情報ファイル簿の作成及び公表

機構が保有している個人情報ファイルについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定により、個人情報ファイル簿を作成し、機構のホームページ上及び下記のお問合せ窓口において公表します。

8 個人情報の開示、訂正及び利用停止

機構が保有する個人情報について、開示、訂正及び利用停止の請求があった場合は、請求者がお客さま本人であることを確認した上で、特別な理由のない限り速やかに対応します。請求の受付及び開示に係る手数料の額は、機構のホームページ上に公表します。

9 お問合せ窓口（個人情報保護窓口）

- (1) 機構の店頭（「事前審査依頼書兼委任状兼個人情報の取扱いに関する同意書」又は「個人情報の取扱いに関する同意書」をご覧ください。）
- (2) 機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)

<お問合せ先・お申込先>

機構窓口	営業エリア	所在地	連絡先
本店事業融資部 サ高住グループ	全国（沖縄県を除く。）	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10	03-5800-8178

※お問合せ・お申込みは機構窓口へお願いします。

※営業時間 9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除きます。）

【機構ホームページアドレス】 <https://www.jhf.go.jp/>