

建売住宅の建設・販売を 希望される方へ

(住まいひろがり特別融資（本人居住型・親族居住型）を含む)

平成 18 年度

(ご注意) 融資手続きについて

平成17年4月1日以降に設計審査の申請を行った住宅については、現場審査（中間時）の申請は、購入者が取扱金融機関に公庫融資の申込みを行い、取扱金融機関から購入者に「融資承認通知書」が交付された住宅についてのみ行うことができます。現場審査（中間時）の申請時には、「融資承認通知書」の写しの提示が必要となりますのでご注意ください。

くわしくは本冊子12ページをご覧ください。



住宅金融公庫
THE GOVERNMENT HOUSING LOAN CORPORATION

目 次

I	対象となる住宅等	1
II	融 資 額	3
III	融資金利（平成18年2月3日現在）	10
IV	返済期間	10
V	「建売住宅」建設の手続き	12
VI	購入資金の借入申込み	20
VII	設計審査申請書等の記入方法	21
VIII	現場審査申請書付表 工事内容確認チェックシート （中間時・竣工時）の記載要領等	27
	住宅性能表示制度のご案内	28

建売住宅融資とは

建築基準法に基づく建築確認のほかに公庫の定める設計審査及び現場審査を受けて建設される建売住宅を、生活の拠点としてお住まいになる住宅として購入する方に対して購入資金を融資する制度です。

住まいひろがり特別融資（本人居住型）とは

生活の拠点となる現在お住まいの住宅の他に、週末などにご自分で利用（居住）する2戸目の住宅を購入する際にご利用できる融資制度です。

住まいひろがり特別融資（親族居住型）とは

「親子がお互いの家の近くに住みたい」、「ふるさとを離れがたい両親のために古くなった家を建て替えてあげたい」など、親族が居住するための住宅を取得する際にご利用できる融資制度です。

I 対象となる住宅等

1 融資の対象となる住宅及び敷地の要件

建売住宅融資及び住まいひろがり特別融資（本人居住型・親族居住型）の対象となる建物は、次の要件を満たしていることが必要です。

- (1) 「公庫融資対象建売住宅確認書」が交付されている住宅であること。
- (2) 建て方型式

- ・建売住宅融資、住まいひろがり特別融資（親族居住型）：一戸建てまたは連続建ての住宅であること。（ただし、連続建ての住宅は、耐火構造又は準耐火構造の住宅に限る。）
- ・住まいひろがり特別融資（本人居住型）：一戸建てに限る。

参考：建て方型式の概略図



※各住戸間は、界壁・界床（——の部分）とする必要があります。

(3) 利用形態

専用住宅であること。

(4) 一戸当たりの床面積

- ・建売住宅融資、住まいひろがり特別融資（親族居住型）：70m²以上280m²以下。
- ・住まいひろがり特別融資（本人居住型）：50m²以上280m²以下。

(5) まだ人が住んだことのない住宅であること。

(6) 敷地

イ 敷地の権利が所有権または借地権（地上権で登記されたもの、または賃借権）であること。

ロ 敷地の権利が賃借権の場合は、当該賃借権が地主（事業主）から直接取得できるものまたは地主の承諾を受けて賃借人（事業主）から譲渡を受けられるものに限ります。（転賃借の場合は、融資対象となりません。）

ハ 敷地面積は、2ページの表のとおり建設場所ごとに最小敷地面積が定められています。また、地方公共団体による開発規制が行われている場合がありますのでご注意ください。くわしくは公庫 または受託地方公共団体へお問い合わせください。

なお、敷地面積の算定方法は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号及び第2条第1項第1号に定めるところによります。

2 販売価額の限度

販売価額（土地の価額及び消費税相当額を含みます。）が1億円未満であること。

3 その他

- (1) 団地規模は9戸以下であること。
- (2) 民間事業者が自ら建設し分譲する建売住宅であること。
- (3) 購入者が公庫融資の借入申込日前に、購入者へ住宅及び土地の所有権（共有持分を含みます。）移転登記または保存登記を行った場合には公庫の融資の対象とはなりません。

【建売住宅(一戸建て)の地域別敷地面積(一戸あたり)】

平成 18 年 3 月 20 日現在

支店名	都道府県	適用地域等	敷地規模	支店名	都道府県	適用地域等	敷地規模
北海道	北海道	全域	100 m ² 以上	北陸	富山県 石川県 福井県	全域	100 m ² 以上
東北	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県	全域	100 m ² 以上	大阪	滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県	全域	100 m ² 以上
北関東	栃木県 群馬県 新潟県 長野県	全域	100 m ² 以上	中国	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県	全域	100 m ² 以上
東京	東京都	全域	100 m ² 以上	四国	徳島県 香川県 愛媛県 高知県	全域	100 m ² 以上
	神奈川県	横浜市、川崎市、平塚市 横須賀市、大和市 藤沢市、相模原市(旧津久井町及び旧相模湖町を除く) 厚木市、茅ヶ崎市 小田原市、三浦市 海老名市、座間市 南足柄市、綾瀬市 寒川町、大磯町 松田町、箱根町 真鶴町、湯河原町 愛川町、城山町	100 m ² 以上	福岡	福岡県 佐賀県 長崎県	全域	100 m ² 以上
		鎌倉市(第一種低層住居専用 地域、風致地区)	140 m ² 以上	南九州	熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県	全域	100 m ² 以上
		上記以外	120 m ² 以上				
南関東	茨城県 埼玉県 千葉県 山梨県 静岡県	全域	100 m ² 以上				
名古屋	岐阜県 愛知県 三重県	全域	100 m ² 以上				

建売住宅(連続建て)の地域別敷地面積については、1棟あたり上表の敷地面積とする。

平成 18 年 3 月 20 日現在。なお、市町村合併等により変更する場合があります。

Ⅱ 融 資 額

融資額は次の1～5までの合計金額となります。

(各融資額の借入希望額は10万円単位で、借入希望額の合計額の最低額は100万円です。)

なお、4～7ページの1から5の各融資額は、購入者が平成18年度中に借入申込みをする場合の金額となっています。

1 住宅融資額	+	2 土地融資額	+	3 割増融資額	+	4 債券加算額 5 郵貯加算額
---------	---	---------	---	---------	---	--------------------

ただし、融資額は次に掲げる算出額が上限となります。(注1)

次の④または⑤のいずれかにあてはまる方

④申込本人の平成17年1月～12月の収入金額が次の額以下の方

給与収入のみの方……………給与収入金額(注2) 800万円

給与収入のみ以外の方……………所得金額(注3) 600万円

⑤債券加算額または郵貯加算額を利用できる要件を申込本人が満たしている方(注4)

上記以外の方

融資率上限(注5)

購入価額(注6)の80%

購入価額(注6)の50%(注7)

(注1) 公共事業等移転者、災害り災者、なだれ・地すべり等地域移住者、危険住宅移転者、特別の法律などによる移転者または公営住宅立退者（公営住宅にお住まいの方で公営住宅法に定める収入基準を超えた方）に該当する方は、80%を超えて融資を利用することができます。（住まいひろがり特別融資（親族居住型）の場合は、申込本人ではなく、入居する方が要件に該当する必要があります。また、住まいひろがり特別融資（本人居住型）の場合は、条件に該当する方であっても、80%を超えて融資を利用することはできません。）

なお、「1 住宅融資額」と「2 土地融資額」と「3 割増融資額」の合計額は、購入価額の80%の額を超えることはできません。

(注2) 給与収入金額とは、住民税課税証明書などの支払給与の総額（税込年収）です。

(注3) 所得金額とは、納税証明書などの所得金額です。ただし、所得税法上の譲渡所得、一時所得、雑所得、退職所得、山林所得を含みません。

(注4) 郵貯加算額を利用できる方のうち、平成14年4月1日以降に積立てを開始した方の場合は、積立てを開始した日の前年の収入金額が④のとおりである必要があります。

(注5) 融資率上限とは、購入価額に占める公庫融資額の割合の上限をいいます。

(注6) 購入価額には消費税相当額を含みます。

(注7) 民間金融機関から住宅取得資金の融資を受けられなかった方については、融資率上限の特例があります。

1 住宅融資額

住宅の地域区分については、8～9ページの〈地域区分表〉をご覧ください。

(単位：万円)

構 造		耐火・準耐火・木造 (耐久性)	
住宅の床面積		1・2地域	3地域
住まいひろがり特別融資 (本人居住型)のみ	50㎡以上 60㎡以下	560	510
	60㎡を超え70㎡以下	640	580
	70㎡を超え80㎡以下	710	660
70㎡以上 80㎡以下		710	660
80㎡を超え100㎡以下		770	720
100㎡を超え125㎡以下		790	740
125㎡を超え175㎡以下		1,250	1,170
175㎡を超え280㎡以下		1,650	1,540

2 土地融資額 (所有権または地上権の場合) (注1)

土地の地域区分については、8～9ページの〈地域区分表〉をご覧ください。

(単位：万円)

土地の地域区分 敷地面積(注2)	a	b	c	d	e	f
100㎡以上140㎡未満	460	380	390	310	270	210
140㎡以上180㎡未満	570	490	470	390	330	250
180㎡以上215㎡未満	680	600	550	470	390	300
215㎡以上	770	690	620	540	440	340

注1 賃借権を権利金により取得した場合の土地融資額は、所有権を取得した場合のおおむね60%が限度となります。

定期借地権などを保証金により取得した場合の土地融資額は、所有権を取得した場合のおおむね40%が限度となります。この場合は、申込時に公庫支店が発行した「保証金融資確認通知書」の写しをご提出いただきます。(地主が独立行政法人都市再生機構の場合を除く。)

くわしくは公庫支店または取扱金融機関にお問い合わせください。

なお、融資額については、公庫ホームページ (<http://www.jyukou.go.jp/>) でもご確認いただけます。

注2 土地融資額の算出にあたっての「敷地面積」は、「登記事項証明書(全部事項証明書)」、「公庫融資対象建売住宅確認書」に記載された面積のうちいずれか少ない面積によります。

なお、この結果、「敷地面積」が100㎡未満となる場合は、土地融資は受けられません。

注3 連続建ての場合の「敷地面積」は、1棟全体の敷地面積を申込本人の取得持分によって按分したもの、または、申込本人の取得面積になります。なお、この結果、1住戸当たりの敷地面積が100㎡未満となる場合は、土地融資は受けられません。

3 割増融資額

次の〈表1〉に該当する工事を行った場合には割増融資が受けられます。

〈表1〉

(単位：万円)

区分	名 称		建売住宅	住まいひろがり特別融資 (本人居住型)		コード	
				住宅部分の床面積			
				70㎡超	70㎡以下		
長寿社会 対応住宅	バリアフリー住宅工事		150	100	42		
		高齢者等対応設備併設	250	200	161		
環境共生 住宅	省エネルギー 住宅工事	次世代型	250	150	151		
			パッシブソーラーシステム併設の場合	400	300	162	
		一般型	開口部断熱なし	50	40	153	
				パッシブソーラーシステム併設の場合	200	190	163
			開口部断熱あり	100	80	154	
				パッシブソーラーシステム併設の場合	250	230	164
	省エネルギー型 設備設置工事	暖冷房・給湯設備設置型		150		156	
		換気設備設置型		50		159	
		太陽光発電設備設置型		200		158	
長期耐用 住宅	高規格住宅工事	環境配慮型	200	-	48		
	積雪地対応住宅工事	克雪型	150	120	68		
		高床型	50	40	69		

- 建売住宅には、住まいひろがり特別融資（親族居住型）を含みます。
- コードとは、借入申込書に記載している整理番号です。
- 「省エネルギー住宅工事（一般型）（開口部断熱なし）」及び「省エネルギー住宅工事（一般型）[パッシブソーラーシステム併設]（開口部断熱なし）」については、別冊子「公庫融資住宅基準集」に記載されるⅣ及びⅤ地域において、開口部の工事を行わない場合にのみ対象となります。
- 「高規格住宅工事（環境配慮型）」は、床面積が120㎡以上の場合にのみ対象となります。
- 割増融資工事を複数利用される場合、それぞれの加算額の合計を加算することができますが、以下の例外がありますのでご注意ください。

「長寿社会対応住宅」の「バリアフリー住宅工事」と「バリアフリー住宅工事 [高齢者等対応設備併設]」は併用することはできません。

「環境共生住宅」の「省エネルギー住宅工事」は、コード番号が「151」、「162」、「153」、「163」、「154」、「164」のメニューのいずれか1つだけしか選択することができません。

(空白)

4 債券加算額

住宅債券（つみたてくん）積立者が利用することができます。
（住まいひろがり特別融資（親族居住型）は、対象になりません。）
420～1,320万円

5 郵貯加算額

住宅積立郵便貯金積立者が利用することができます。
（住まいひろがり特別融資（本人居住型・親族居住型）は、対象になりません。）
275万円

<地域区分表> 平成 18 年 4 月 1 日現在

都道府県名	対象地域	住宅の地域区分	土地の地域区分	購入価額区分
北海道	札幌市	2	d	工
	札幌市以外の地域		f	
青森	青森市	3	e	
	青森市以外の地域		f	
岩手	盛岡市	3	e	
	盛岡市以外の地域		f	
宮城	仙台市	2	e	
	黒川郡富谷町		f	
	上記以外の地域			
秋田	秋田市	3	e	
	秋田市以外の地域		f	
山形	山形市	3	e	
	山形市以外の地域		f	
福島	福島市	3	e	
	福島市以外の地域		f	
茨城	取手市	2	e	ア
	守谷市			
	水戸市 牛久市	3	f	工
	上記以外の地域			
栃木	宇都宮市	3	e	
	宇都宮市以外の地域		f	
群馬	前橋市 高崎市	3	e	
	上記以外の地域		f	
埼玉	川口市 富士見市 新座市 和光市 志木市 朝霞市 鳩ヶ谷市 所沢市 戸田市 蕨市 越谷市 さいたま市 ふじみ野市 入間郡(三芳町)	1	c	ア
	草加市		d	

埼玉	狭山市	2	c	ア			
	川越市 坂戸市 八潮市 春日部市 入間市 上尾市		d				
	熊谷市 吉川市 蓮田市 行田市 三郷市 北本市 久喜市 桶川市 鴻巣市 北足立郡 南埼玉郡(宮代町 白岡町) 北葛飾郡(杉戸町 松伏町)		e				
	加須市 羽生市 深谷市 南埼玉郡草薙町 北埼玉郡(騎西町)		f		工		
	鶴ヶ島市		d				
	飯能市 日高市 幸手市 東松山市 入間郡毛呂山町 比企郡(滑川町 川島町 吉見町) 北葛飾郡鷲宮町 上記以外の地域		e		ア		
			f		工		
	千葉		浦安市 市川市		1	a	ア
			千葉市 習志野市 船橋市 八千代市 松戸市 柏市 鎌ヶ谷市 流山市 我孫子市			c	
			木更津市 印西市 市原市 野田市 袖ヶ浦市 佐倉市 成田市 四街道市 白井市 印旛郡酒々井町 富里市		2	e	
君津市 八街市 山武市 印旛郡(印旛村 本埜村 栄町)		f	工				
東金市		3	e	ア			
茂原市			f	工			
上記以外の地域			f				

都道府県名	対象地域	住宅の地域区分	土地の地域区分	購入価額区分			
東京	23区 狛江市 西東京市 武蔵野市 国立市 三鷹市 国分寺市 小平市 府中市 小金井市 調布市	1	a	ア			
	立川市 福生市 八王子市 東久留米市 清瀬市 日野市 多摩市 東大和市 町田市 稲城市 東村山市 昭島市		c				
	武蔵村山市						
	羽村市		2		d		
	青梅市 西多摩郡瑞穂町 あきる野市 西多摩郡日の出町				e		
	上記以外の地域				f	工	
	神奈川		横浜市 川崎市		1	a	ア
			鎌倉市 大和市 相模原市 茅ヶ崎市 藤沢市 逗子市 三浦郡 横須賀市 平塚市			c	
			三浦市				
			座間市 秦野市 伊勢原市 綾瀬市 厚木市 海老名市			2	
小田原市 高座郡 中郡 津久井郡城山町 足柄上郡(松田町 大井町 中井町) 愛甲郡愛川町 南足柄市 足柄上郡開成町 上記以外の地域		e					
		f					
新潟		新潟市	3	e		工	
		新潟市以外の地域		f			
富山		富山市	3	e			
		富山市以外の地域		f			
石川	金沢市	3	e				
	金沢市以外の地域		f				
福井	福井市	3	e				
	福井市以外の地域		f				
山梨	甲府市 大月市 上野原市	3	e				
	上記以外の地域		f				
長野	長野市	3	e				
	長野市以外の地域		f				
岐阜	岐阜市	2	e				
	岐阜市以外の地域	3	f				
静岡	静岡市 浜松市 熱海市	2	e				
	沼津市 伊東市 三島市 駿東郡(清水町 長泉町)	3					
	上記以外の地域	f					
愛知	名古屋市	1	d	ウ			
	一宮市 春日井市 日進市 清須市 愛知郡長久手町		e				
	刈谷市 豊明市 岩倉市 大府市 尾張旭市 北名古屋市 西春日井郡(豊山町)						
	愛知郡東郷町		2		f		
	小牧市 西春日井郡春日町 瀬戸市 知多市 東海市 豊田市 西加茂郡三好町						
	安城市 稲沢市 江南市 岡崎市 海部郡蟹江町		3		e		
	上記以外の地域				f		

都道府県名	対象地域	住宅の地域区分	土地の地域区分	購入価額区分		
三重	四日市市 名張市 鈴鹿市 津市 伊賀市	2	f	工		
	上記以外の地域	3				
	滋賀	大津市			2	e
滋賀	草津市 守山市 栗東市 上記以外の地域	3	f	工		
	京都	京都市 向日市 長岡京市 宇治市 乙訓郡 城陽市 八幡市 久世郡 京田辺市	1	b	イ	
	京都	亀岡市 相楽郡(木津町 精華町) 相楽郡(山城町 南山城村) 上記以外の地域	2	d		
2		e				
3		f	工			
大阪	大阪市 守口市 箕面市 豊中市 吹田市 東大阪市 池田市 八尾市 交野市 四條畷市 茨木市 羽曳野市 門真市 枚方市 泉大津市 柏原市 堺市 岸和田市 藤井寺市 寝屋川市 大東市 松原市 高石市 高槻市 摂津市 三島郡 泉北郡 豊能郡豊能町 河内長野市 泉佐野市 大阪狭山市 貝塚市 和泉市 富田林市 泉南市 阪南市 泉南郡 南河内郡(太小町 河南町) 上記以外の地域	1	b	イ		
	1	d				
		2	e			
	2	f	工			
		3				
	兵庫	神戸市 芦屋市 西宮市 尼崎市 宝塚市 伊丹市 川西市 姫路市 明石市 加古川市 高砂市 三田市 川辺郡 加古郡播磨町 三木市 加古郡稲美町 洲本市 上記以外の地域	1		b	イ
		1	d			
			2		e	
		3	f		工	
		奈良	生駒市 奈良市 大和郡山市 生駒郡 大和高田市 香芝市 橿原市 天理市 桜井市 葛城市 磯城郡 北葛城郡 上記以外の地域		1	d
2			e			
			3	f	工	
和歌山			和歌山市 橋本市 海南市 田辺市 新宮市 那賀郡岩出町 上記以外の地域	2	e	イ
	2		f			
		3	e	工		
	f					
	f					
鳥取	鳥取市 鳥取市以外の地域	3	e	工		
	f					
島根	松江市 松江市以外の地域	3	e	工		
	f					
岡山	岡山市 岡山市以外の地域	3	e	工		
	f					

都道府県名	対象地域	住宅の地域区分	土地の地域区分	購入価額区分		
広島	広島市 呉市 廿日市市 東広島市 安芸郡(府中町 海田町) 安芸郡坂町 安芸郡熊野町 上記以外の地域	2	d	ウ		
	2		e			
			2	f	工	
	3			d		
	山口		下関市 下関市以外の地域	2	f	ウ
			3			
徳島	徳島市 徳島市以外の地域	3	e	工		
	3		f			
香川	高松市 高松市以外の地域	3	e			
	3		f			
愛媛	松山市 宇和島市 八幡浜市 上記以外の地域	3	e			
	3		f			
高知	高知市 高知市以外の地域	3	e			
	3		f			

都道府県名	対象地域	住宅の地域区分	土地の地域区分	購入価額区分			
福岡	福岡市 北九州市 春日市 大野城市 中間市 宗像市 太宰府市 古賀市 筑紫郡 糟屋郡(新宮町 粕屋町) 福津市 遠賀郡 上記以外の地域	2	d	ウ			
	2		f				
			2		e		
	2				f		
			佐賀		佐賀市 佐賀市以外の地域	3	e
	3				f		
長崎	長崎市 長崎市以外の地域	3	e				
	3		f				
熊本	熊本市 熊本市以外の地域	3	e				
	3		f				
大分	大分市 大分市以外の地域	3	e				
	3		f				
宮崎	宮崎市 宮崎市以外の地域	3	e				
	3		f				
鹿児島	鹿児島市 鹿児島市以外の地域	3	e				
	3		f				

Ⅲ 融資金利（平成18年2月3日現在）

区分	平成17年 (1月から12月) の給与収入金額 または所得金額	一戸当たりの床面積・住 宅の性能	建 売 住 宅				住まいひろがり特別融資 (本人居住型・親族居住型)			
			住宅融資額 割増融資額		債券加算額 (3年積立) 郵貯加算額	住宅融資額 割増融資額 土地融資額		債券加算額		
			債券加算額 (5年積立)	当初 10年間		11年目 以降	当初 10年間		11年目 以降	
通常金利口適用限度額以下の住宅を 購入される方 ①	●給与収入のみ の方で給与収入 金額が 1,442万1,053 円以下の方 ●給与収入のみ 以外の方で所得 金額が 1,200万円以 下の方	175㎡ 以下	基準金利適用住宅	年 3.28%	年 3.28%	年 3.48%	年 3.48%	年 3.53%	年 3.53%	
上記以外の住宅			年 3.38%	年 3.38%						
②		上記以外の方	70㎡以上280㎡以下		年 3.53%		年 3.53%		年 3.53%	年 3.53%
上記以外 の方	-	70㎡以上280㎡以下								

※融資金利については、原則として毎月変更しますので、お申込みの際は再度ご確認ください。
 ※基準金利適用住宅の各タイプの基準の概要については、公庫融資住宅基準集をご覧ください。
 ※通常金利口適用限度額については、次のとおりです。

購入区分※	通常金利口適用限度額
ア	6,800
イ	5,700
ウ	5,100
エ	4,300

※購入区分については、8～9ページの〈地域区分表〉をご覧ください。

Ⅳ 返済期間

返済期間は10年以上で次の①または②のいずれか短い方の最長返済期間以下の範囲から1年単位で選択できます。

- ① 35年
- ② 年齢による最長返済期間

「80歳」－「次のうち最も年齢が高い方の申込時の年齢（1歳未満切り上げ）」

- 申込本人（後継者） ⇨ 親子リレー返済を利用する場合は申込本人を後継者と読み替えます。
- 収入合算者 ⇨ 収入合算をする場合で、収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の50%を超える場合のみ

参 考 【超長期親子リレー返済】

二世帯住宅であるなど一定の要件を満たす場合に返済期間を耐火・高性能準耐火の場合は最長50年、準耐火・木造（耐久性）の場合は最長40年まで延長できます。くわしくは、公庫 にお問い合わせください。