子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資・まちづくり融資（長期建設資金）のご案内

Ⅰ お申込みの条件

お申込みいただける方	○ 個人又は法人 ※ まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、個人、中小事業者である法人又は建替え事業を行う組合に限ります。 なお、中小事業者とは、資本の額若しくは出資の総額が３億円以下又は常時使用する従業員の数が300人以下の事業者をいいます。 ※ 詳しくは、９ページの「Ⅵ 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。
資金使途	○ ２ページの「Ⅱ 融資住宅の条件」の「対象条件」を満たす賃貸住宅等の建設資金
融資額	○ 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） ※ 詳しくは、10ページの「Ⅵ 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。 ※ 機構の審査の結果、ご希望に添えないことがあります。 ※ 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。
返済期間	○ 35年以内（１年単位）
融資金利	○ 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。 ○ 融資金利は、金利タイプに応じて異なります。 ○ 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。 ○ 融資金利は、申込月の２か月後の月末に決定します。 ※ お申込後は、他の金利タイプへの変更等はできません。 ※ 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。 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。 ※ 35年固定金利と15年固定金利を組み合わせて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/)又は巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口でご確認いただけます。 ※ 詳しくは、9ページの「Ⅴ 融資金利について」をご覧ください。 ※ 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、14ページの「Ⅵ 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。 ※子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資のみ 機構の定める子育て配慮賃貸住宅の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。また、機構の定める子育て配慮賃貸住宅の基準と併せて、長期優良住宅の普及の促進に関する法律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0.4%の金利引下げを受けることができます。 詳しくは、14ページの「Ⅵ 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。
返済方法	○ 元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い ※ 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。

担保	○ 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。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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場合があります。 ※ 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。
保証人	○ 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。 ※ 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。 ※ 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（16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、別途保証料が必要となります。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。）。
火災保険	○ 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。 ※ 詳しくは、16ページの「Ⅶ 火災保険」をご覧ください。 ※ 火災保険料は、お客さまの負担となります。
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、13ページの「Ⅵ 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年間中に、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 まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。なお、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・お申込先一覧>の営業エリアごと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 保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しない場合は融資総額の20%（累計80%）となります。 ※ 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。
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、8ページの「Ⅳ 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

融資種別		子育て世帯向け 省エネ賃貸住宅建設融資	まちづくり融資（長期建設資金） （注１）
対象条件（概要）	１戸当たりの専有面積	４０㎡以上	原則３０㎡～２８０㎡
	住宅の規格及び設備	各住戸に原則として２以上の居住室並びにキッチン、水洗トイレ及び浴室を備えた住宅	

対象条件（概要）	延べ面積	賃貸住宅部分（注２）の延べ面積が２００㎡以上であること。	制限なし
	敷地面積	１６５㎡以上	原則１００㎡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	制限なし
	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３）を含みます。）	
	機構の技術基準	次のいずれかに該当する住宅であること。 ①一次エネルギー消費量等級５以上の住宅 ②トップランナー基準に適合する住宅 その他接道、配管設備、区画、床の遮音構造等に関する基準があります。	接道、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、10ページの「Ⅵ 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。	
	融資の対象	賃貸住宅部分（注２）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（注４）（注５） 賃貸住宅部分（注２）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２）のみ	住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の１／２超の場合（注６） → 建物全体 住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の１／２以下の場合（注６） → 融資対象外
		※ 詳しくは、12ページの「Ⅵ 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」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。	
立地制限	土砂災害特別警戒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。）内に含まれていないこと。（注７）	制限なし
	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８）	制限なし
	災害危険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災害危険区域（建築基準法第39条第１項）内の急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域）内又は災害危険区域内の地すべり防止区域（地すべり等防止法第３条第１項に規定する地すべり防止区域）内に含まれていないこと。（注９）	制限なし

（注１）まちづくり融資（長期建設資金）の詳細は、４ページをご覧ください。
（注２）賃貸住宅部分とは、子育て世帯向け省エネ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。
（注３）「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。まちづくり融資（長期建設資金）においては、「まちづくり省令準耐火構造」も融資の対象となります。「まちづくり省令準耐火構造」は、「省令準耐火構造」と工事仕様が異なります。
なお、賃貸建築物建替え事業においては、まちづくり省令準耐火構造は適用されません。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。
（注４）融資の対象条件を満たさない賃貸住宅を含む建物の場合（13 ページの（図２））に該当するときを除きます。
（注５）建物面積の求め方は 12 ページの「Ⅵ 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６）マンション建替え事業に係る建物の場合は、住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の１／４以上であれば、建物全体が融資対象となります（住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の１／４未満の場合は、融資対象外）。
（注７）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内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。

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資を利用される場合は、お申込時までに土砂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、土砂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。
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８）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。
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資を利用される場合は、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。

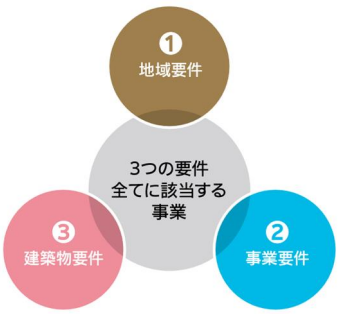
（注９）申込後、建設予定の建築物の一部又は全部が災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域内又は災害危険区域内の地すべり防止区域内に含まれることが判明した場合には、融資予約等を解除する場合があります。
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資を利用される場合は、該当区域内に建築物が含まれていないことをご確認ください。
災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域は国土交通省ホームページでも確認できます。
（国土交通省ホームページ　https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html）

【留意事項】

- 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・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にお問合せください。
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の融資条件は本融資の条件と異なります。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。
- 着工済みの場合でもお申し込みいただける場合があります。事前に機構窓口にご相談ください。
- 上表は対象条件の概要を記載したものです。詳しくは、下記以降を必ずご覧ください。

まちづくり融資（長期建設資金）のご案内

まちづくり融資（長期建設資金）は、計画している賃貸住宅建設事業が、「地域要件」「事業要件」「建築物要件」の３つの要件に該当する場合に融資の対象となります。



１　地域要件

次の（1）及び（2）に該当する地域であること。※マンション建替え事業の場合は、地域要件はありません。

融資対象地域 ＝ （1） 一定の用途地域 ＋ （2） 整備改善を図る必要がある区域

（1）次の①から③までのいずれかの「一定の用途地域」内にあること。
①住居系地域　②商業系地域　③準工業地域
※商業地域においては、容積率が 600%以下の地域に限ります。
※①から③までのほか、国勢調査による人口集中地区のうち、 主たる用途が住宅である地域も融資の対象になります。

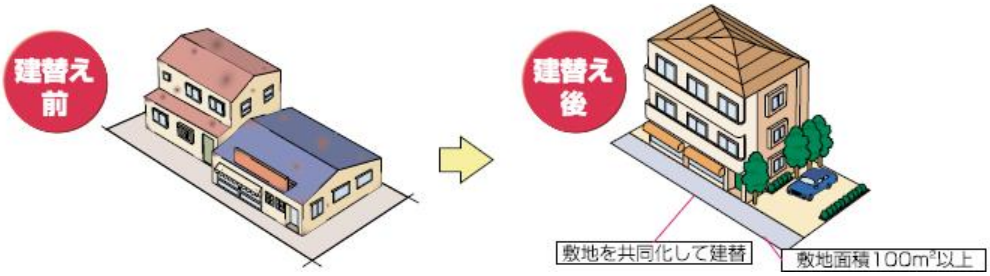
（2）次の①から⑨までのいずれかの「整備改善を図る必要がある区域」内にあること※。
①危険密集市街地
②防火地域又は準防火地域
③防災再開発促進地区
④再開発促進地区（都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第２条の３第１項第２号に規定する地区又は都市再開発法第２条の３第２項に規定する地区）
⑤市街地再開発促進区域
⑥住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型に限ります。）の整備地区
⑦不燃化促進区域
⑧地方公共団体が計画等で定めている密集市街地又は地方公共団体からまちづくり融資の適用要請があった密集市街地
⑨都市再生緊急整備地域
※都市再開発法に基づく市街地再開発事業又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第 49 号。以下「密集法」といいます。）に基づく防災街区整備事業の場合は、上記の②から⑧までの区域のほか、次のアからクまでの区域等も対象となります。（注）
ア　都市再開発法第２条の３第１項に規定する政令で定める大都市を含む都市計画区域
イ　都心共同住宅供給事業の実施区域
ウ　市街地再開発事業の施行区域
エ　防災街区整備事業の施行区域
オ　住宅市街地総合整備事業の整備地区
カ　市街地総合再生計画の区域
キ　地区再生計画の区域
ク　地方公共団体と機構が協議して指定した地域
（注）①の区域及び④のうち、都市再開発法第２条の３第１項第２号に規定する地区の区域は融資の対象になりません。
※賃貸建築物建替え事業の場合は、①、③、⑥、⑦又は⑧の区域が融資の対象となります。

２　事業要件

次の（1）から（5）までのいずれかの事業であること。

（1）共同建替え事業

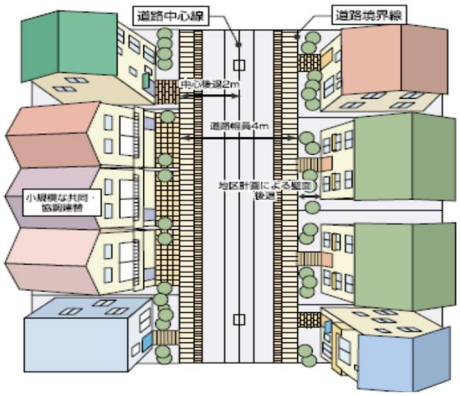
次の全てを満たす事業であること。
①新たに建設される建築物の敷地面積が 100 ㎡以上であること。
②現に存する建築物が除却されるとともに、当該建築物の存した土地及びその土地に隣接する土地を一つの敷地として新たに建設すること。



(2) 総合的設計協調建替え事業
次の全てを満たす事業であること。
①建替えにより新たに建設される建築物の個々の敷地面積が原則として 100 ㎡以上であること※。
②建替えにより新たに建設される建築物の敷地面積の合計が 200 ㎡以上であること。
③次のいずれかに該当する建替え事業であること。
ア 建築基準法の一団地認定又は連担建築物認定を受けたものであること。
イ 地方公共団体と機構との協議によって定める基準に該当する建築物で、隣接する２以上の敷地に同時期に建設されるものであること。

※建替えの際の区画の割り直し又は建築基準法第 42 条第 2 項、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項各号その他の法令の制約に伴い、建替えに係る一団の区域における敷地の数を増加させることなく新規に生じる敷地が 100 ㎡未満となる場合は融資の対象となります。 建替え前の建物が連続建てで、建替えの際に各住戸に割り振った敷地が 100 ㎡未満となる場合は融資の対象となります。

(3) 地区計画等適合建替え事業
次の全てを満たす事業であること。
①建替えにより新たに建設された建築物の個々の敷地面積が原則として 100 ㎡以上であること※。
②次のアからカまでのいずれかに該当する敷地における建替え事業であること。
ア 地区計画等又は建築協定で「建ぺい率の最高限度」が定められた敷地
イ 地区計画等又は建築協定で「壁面の位置の制限」が定められた敷地
ウ 条例や条例に基づくまちづくり協定などで「壁面の位置の基準」が定められた敷地
エ 建築基準法に基づく「壁面線」が定められた敷地
オ 密集法の防災街区整備事業における権利変換により取得した個別利用区の敷地
カ 都市再開発法の再開発事業における権利変換により取得した個別利用区の敷地



※建替えの際の区画の割り直し又は建築基準法第 42 条第 2 項、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項各号その他の法令の制約に伴い、建替えに係る一団の区域における敷地の数を増加させることなく新規に生じる敷地が 100 ㎡未満となる場合は融資の対象となります。
建替え前の建物が連続建てで、建替えの際に各住戸に割り振った敷地が 100 ㎡未満となる場合は融資の対象となります。

(4) マンション建替え事業
次の全てを満たす事業であること。
①新たに建設される建築物の敷地面積が 300 ㎡以上※であること。
※マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替え円滑化法」といいます。）に基づく事業以外の事業の場合は、新たに建設される建築物の敷地面積が 500 ㎡以上であること。
②新たに建設される建築物の地上階数が３階以上であること。
③次の全てに該当すること。
ア 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 62 条第 1 項に基づく建替え決議、同法第 69 条第 1 項に基づく建替え承認決議、同法第 70 条第 1 項に基づく一括建替え決議、区分所有者全員の総意による建替え決議又はマンション建替え円滑化法第 108 条第 1 項に基づくマンション敷地売却決議を行っていること。
イ 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数の３分の１以上を経過していること。
（例：鉄筋コンクリート造住宅の場合は、16 年以上経過していること。）
（注）マンション建替え円滑化法に基づく事業以外の事業の場合は、①から③までのほか、「敷地内に一定割合の空地（法定空地率＋10%以上）が確保されていること（法定建ぺい率が定められていない場合は、敷地面積に対する空地の割合が 10%以上であること。）。」が要件となります。

(5) 賃貸建築物建替え事業
次の全てを満たす事業であること。
①建替えにより新たに建設される建築物の敷地面積が原則 100 ㎡以上であること※。

②賃貸の用に供していた建築物を取り壊し、新たに建築物を建設する事業であること。

※建替え前の敷地面積が 100 ㎡未満であった場合、建替え前の敷地面積以上である事業は対象となります。
（注）賃貸建築物建替え事業の場合は、１ 地域要件(2)の①、③、⑥、⑦又は⑧の区域が融資の対象となります。

３　建築物要件（概要）

次の（1）から（5）までの全ての要件を満たす建築物であること。

（1）建築物の構造が耐火構造（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（省令準耐火構造及びまちづくり省令準耐火構造を含みます。）であること（賃貸建築物建替え事業の場合は、耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造）であること。）。

（2）法定容積率の１／２以上を利用していること（マンション建替え事業に係る建築物の場合は、１／３以上を利用していること。）。

（3）住宅部分の延べ面積の割合が建築物全体の延べ面積の１／２超であること（マンション建替え事業に係る建築物の場合は、建築物全体の延べ面積の１／４以上であること。）。

（4）１戸当たりの住宅の専有面積が原則として 30 ㎡以上 280 ㎡以下であること。

（5）各住宅に原則として、２以上の居住室並びにキッチン、水洗トイレ及び浴室を備えていること。また、接道、断熱構造、配管設備、区画、床の遮音構造に関する基準等に適合していること。

Ⅲ 融資手続の流れ

事前相談・融資のお申込み

・事前相談は、借入申込前に、事業計画の相談を受け、融資額の目安等について回答するものです。
・申込受付期間は、８ページの「Ⅳ 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。
※ 事前相談・お申込みともに、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口において行います。

↓

融資審査

・融資の可否や融資可能額について審査を行います。
※ 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。

↓

融資内容の決定

・機構からお客さまに「融資予約通知書」をお送りします。
※ 融資予約とは、借入申込書の内容に基づいて、申込人の信用状況、建設計画、担保評価、収支計画、保証人等について総合的な審査を行い、融資の内容を決定することをいいます。
※ 一度融資内容の決定をお知らせした後でも、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。

↓

設計検査

・適合証明検査機関による設計検査を受けていただきます。
※ 設計検査に合格した後、「設計検査に関する通知書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口あてにご提出いただきます。

↓

着工

・工事請負契約書（写）を速やかにご提出ください。
※ 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工事請負契約書（写）の提出に併せて工事請負契約書の原本を機構に提示する。
②工事請負契約書（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。

↓

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 まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。なお、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・お申込先一覧>の営業エリアごと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 保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しない場合は融資総額の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を行っていただきます。抵当権設定仮登記の設定費用（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。
※ 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。
※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・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口あてにご提出いただきます。
※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形式のもの）を提出する。

↓

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。

Ⅳ 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２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２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・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口においてＦＡＸ等にて事前相談を実施しております。申込後の手続に要する期間を短縮することにもつながりますので、ご利用ください。

(2) 申込方法

申込受付期間中に巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口に直接ご来店の上、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・お申込先一覧＞の営業エリアごと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

お申込みの意思と内容について確認させていただきますので、お申込みの際には、原則としてお客さま（申込人、連帯債務者及び連帯保証人）に巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口に来店していただきます。

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、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、特にご注意いただきたい事項について、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。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でも、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。

・着工済みの場合であってもお申込みいただけますが、工事の進捗に関わらず、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。また、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合格する必要があります。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の融資審査に利用します。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。

Ⅴ 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て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・お申込先一覧＞の営業エリアごと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て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てお申込みの場合】

・組み合わせて利用する融資額全額について 15 年固定金利単独又は 35 年固定金利単独への変更

・お申込みいただいた融資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・お申込先一覧＞の営業エリアごと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。

Ⅵ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ことが必要です。

(1) 返済期間を通じて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（16 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。

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代表者の方に限ります。）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（16 ページを参照）をご利用いただけます。

(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

※まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、個人、中小事業者である法人又は建替え事業を行う組合に限ります。

なお、中小事業者とは、資本の額若しくは出資の総額が３億円以下又は常時使用する従業員の数が 300 人以下の事業者をいいます。

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、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（今回の賃貸住宅等の建設に付随して取得した土地の取得費（注２）（注３）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（写）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、７ページの「Ⅲ　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）子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、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。ただし、金利引下げ制度の対象となる長期優良住宅、ＺＥＨ又は子育て配慮賃貸住宅の場合、その他一定の場合は、融資の対象とすることができます。

詳細は巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口にお問い合わせください。

（注３）子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、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。ただし、土地取得費が融資対象となる場合は、不要です。

（注４）融資保証料、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。

※ 賃貸建築物建替え事業を除くまちづくり融資（長期建設資金）においては、「まちづくり省令準耐火構造」も融資の対象となります。「まちづくり省令準耐火構造」は、機構の定める一定の耐久性基準に適合する必要があります。 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。

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。	
断熱構造	○　子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の場合 次のいずれかに該当する住宅であること。 ①　一次エネルギー消費量等級５以上の住宅(※1) ②　トップランナー基準に適合する住宅(※2)	

※１　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。

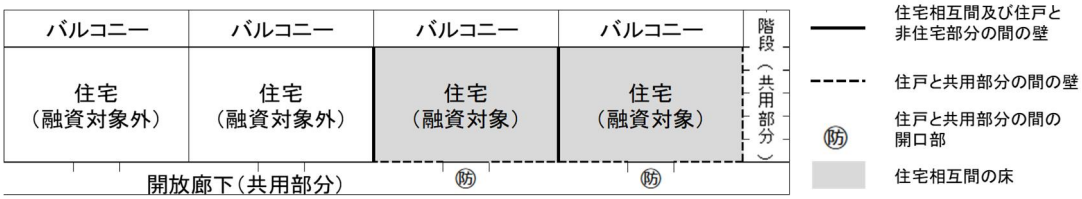
※２　建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第１号）第１条第１項第２号イ(1)及びロ(1)並びに同省令第９条の３第２項における基準です。

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（共同建てのみ。）。

（参考）



界壁（━━及び----･）及び界床（　　）は、１時間準耐火構造等の界床・界壁で区画すること。
住宅と共用部分の間の開口部（ 防 ）は防火戸とすること

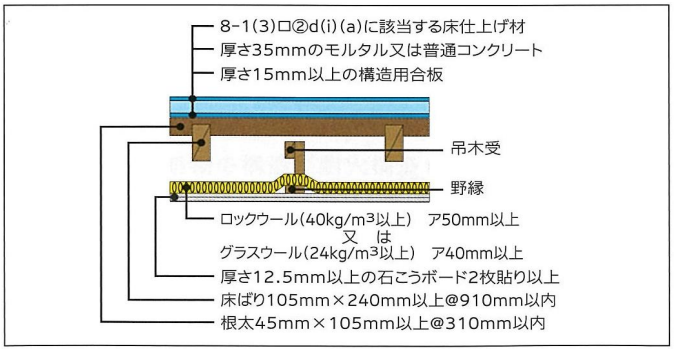
床の遮音構造

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。

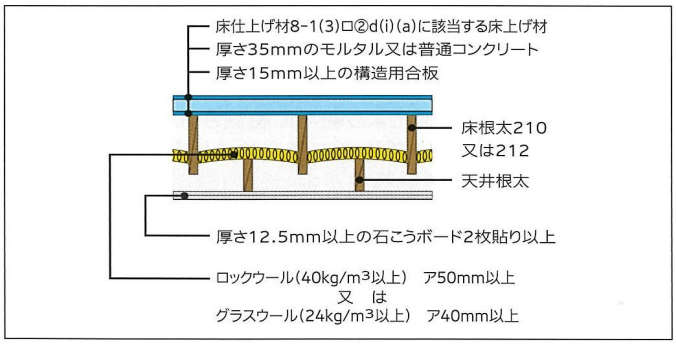
例）・鉄筋コンクリート造の場合は、均質単板スラブ等のスラブ厚さ15cm以上とすること。
・住宅性能表示制度（※1）の「8-1 重量床衝撃音対策」における相当スラブ厚を11cm以上（※2）とすること。
・重量床衝撃音レベル（※3）が遮音等級Li，F_{max}，r-65程度の遮音性能を有すること。

※1 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）に基づく制度をいいます。
※2 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準（平成13 年国土交通省告示第1347 号）の規定に従ってください。
※3 JIS（日本産業規格） A 1419-2 に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいいます。

【相当スラブ厚を11cm 以上とすることができる例】
・在来軸組木造のうち根太をはりに渡りあごかけとして設けるものの例



・枠組壁工法の場合の例



※ 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。

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

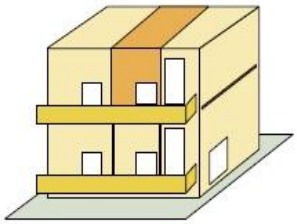
共同建て（※）	連続建て・重ね建て
各住戸の専有面積の合計×1.13（地上階数５以下の建物の場合） ×1.31（地上階数６以上の建物の場合）	各住戸の専有面積の合計×1.00

※ 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・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にお問合せください。

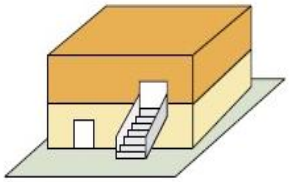
(3) 建物全体の延べ面積

住宅部分の延べ面積と非住宅部分の延べ面積の合計

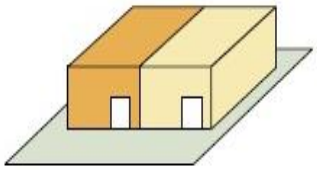
6 建て方



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

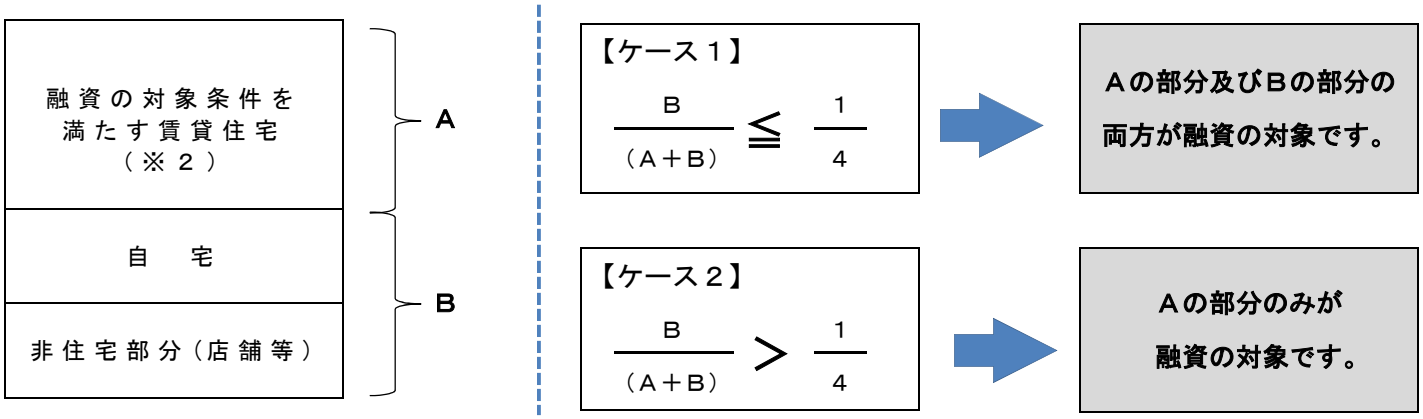
※ まちづくり省令準耐火構造の場合は、共同建て及び重ね建てを利用できません。

7 融資の対象となる部分の建物延べ面積

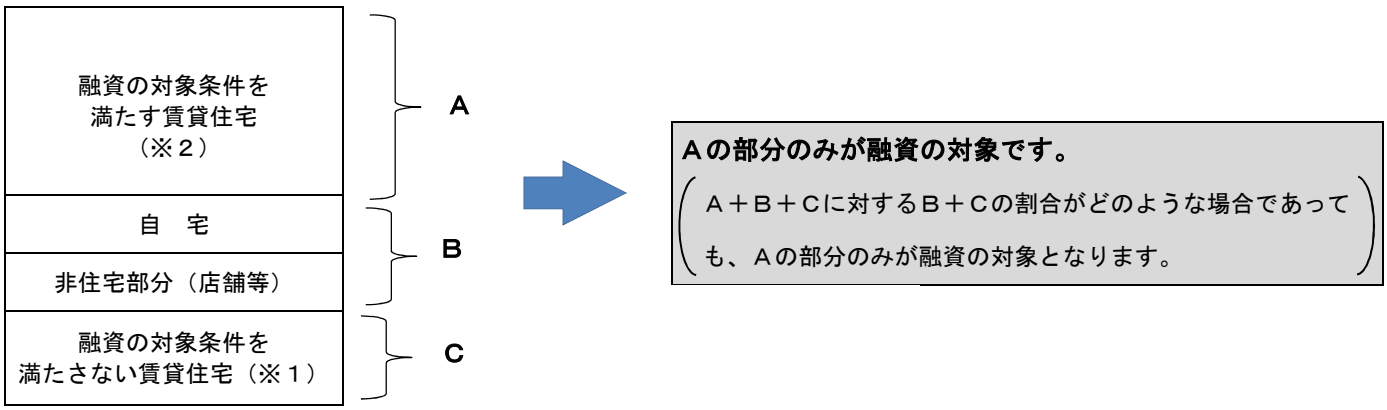
(1) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の場合

自宅又は非住宅部分（店舗等）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（図１参照）。ただし、融資の対象条件を満たさない賃貸住宅（※１）が含まれる場合は、融資の対象条件を満たす賃貸住宅部分のみの融資となります（図２参照）。

（図１）【賃貸住宅及び自宅又は店舗等の非住宅からなる建物の場合】



（図２）【融資の対象条件を満たさない賃貸住宅（※１）を含む建物の場合】

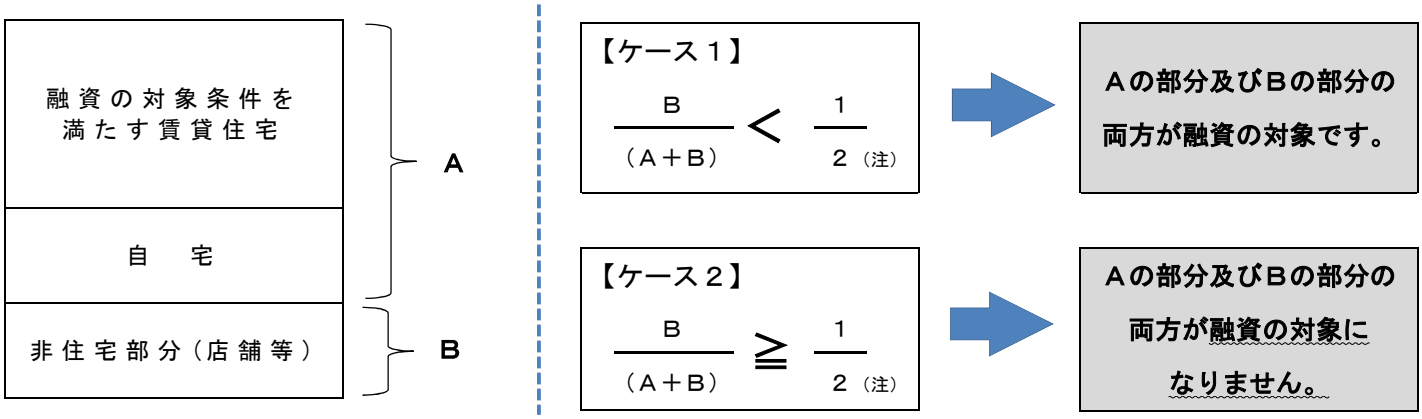


※１ 融資の対象条件を満たさない賃貸住宅とは、２ページの「Ⅱ 融資住宅の条件」のいずれかの要件を満たさない賃貸住宅をいいます。
※２ いずれの場合であっても、融資の対象条件を満たす賃貸住宅の延べ面積（A）は、200 ㎡以上であることが必要です。

(2) まちづくり融資(長期建設資金)の場合

非住宅部分（店舗等）の延べ面積の合計が建物全体の延べ面積の１／２未満（注）であれば、建物全体を融資の対象とすることができます。

【賃貸住宅等、自宅及び店舗等の非住宅からなる建物の場合】



（注）マンション建替え事業に係る建物の場合は、非住宅部分（店舗等）の延べ面積の合計が建物全体の延べ面積の３／４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。

８ 土地取得費の融資について

今回の賃貸住宅等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。
※ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、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。ただし、金利引下げ制度の対象となる長期優良住宅、ＺＥＨ又は子育て配慮賃貸住宅の場合、その他一定の場合は、融資の対象とすることができます。詳細は巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口にお問い合わせください。
※ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、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。ただし、土地取得費が融資対象となる場合は、不要です。
※ 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

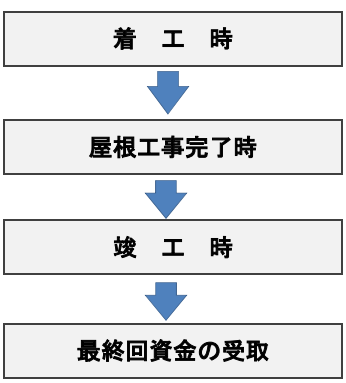
融資を利用して建設される賃貸住宅等が機構の定める技術基準に適合していることについて、適合証明検査機関（※１）による物件検査（設計検査（※２）及び竣工現場検査（※３））を受けていただきます。竣工現場検査に合格すると、「適合証明書」が交付されますので、巻末＜お問合せ先・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口にご提出ください。

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）中間資金の受取は融資金利の決定後からとなります。

（注２）着工時と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。

（注３）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場合、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ます。ただし、まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。

※　中間資金の受取時に融資の対象となる敷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設定仮登記を抹消して、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・お申込先一覧＞の営業エリアごと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

(1) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資及びまちづくり融資（長期建設資金）共通

次のとおり、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。

(2) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資のみ

次表の子育て配慮賃貸住宅の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。

また、機構の定める子育て配慮賃貸住宅の基準の適合と併せて、(1)の基準にも適合する賃貸住宅の場合は、当初 15 年間、融資金利から年 0.4%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。

<table>
<tr><th rowspan="2">タイプ分類</th><th rowspan="2">配慮事項</th><th rowspan="2">技術基準の内容※</th><th colspan="2">準用している制度（基準）</th></tr>
<tr><th>住宅性能表示制度</th><th>等級</th></tr>
<tr><td rowspan="2">子育て配慮賃貸住宅
（安心タイプ）

＊安全性及び防犯性の両方の基準を満たすこと</td><td>安全性</td><td>次の全てを満たすこと。<table><tr><td>床</td><td>専有部分の床は段差のない構造とする。</td></tr><tr><td>窓
サッシ</td><td>転落の防止に効果的な手すりを設ける。</td></tr><tr><td>玄関
トイレ
浴室</td><td>手すりは転倒の防止に効果的な構造とする。</td></tr><tr><td>バルコニー</td><td>手すりは転落の防止に効果的な構造とする。</td></tr></table></td><td>高齢者等対策等級（専有部分）の一部</td><td>2</td></tr>
<tr><td>防犯性</td><td>ドア及び窓は防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠等）とする（ドアと窓の両方の基準を満たす必要あり）。</td><td>開口部の侵入防止対策</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">子育て配慮賃貸住宅
（遮音タイプ）</td><td rowspan="2">遮音性</td><td>床の遮音性能を高める。</td><td>重量床衝撃音対策等級</td><td>4</td></tr>
<tr><td>壁の遮音性能を高める。</td><td>透過損失等級（界壁）</td><td>3</td></tr>
</table>

※子育て配慮賃貸住宅（安心タイプ）の技術基準は　国土交通省が行う補助事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」に定める取組事項の一部に同じです。

・「安心タイプ」又は「遮音タイプ」のいずれかの基準を満たすものが対象です。
・融資対象住戸（自己使用部分を除く。以下[子育て配慮賃貸住宅に関する技術基準]において同じ。）のうち５戸以上（融資対象住戸が５戸未満の場合は全ての住戸）が基準を満たす必要があります。
・複数棟での申込みの場合は、全棟の融資対象住戸の合計のうち５戸以上（融資対象住戸が５戸未満の場合は全ての住戸）が上表の基準を満たす必要があります。

Ⅶ 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	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。

Ⅷ 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。）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７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.kairyoukousya.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的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	・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。	・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。	・法人の信用力、事業性及び担保力に懸念がないこと。
５ 経営者等から十分な物的担保の提供があること。	
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。	・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の報告書（確認書類を含む。）（写） 【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】

※１　ガイドラインの詳細は、日本商工会議所（https://www.jcci.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　賃貸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又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、法令の定める事務又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９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。請求の手続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・お申込先一覧（各部・各支店まちづくり業務グループ）

機構窓口	営業エリア	所在地	連絡先
北海道支店	北海道	〒060-0003 北海道札幌市中央区北３条西４丁目 1-4 D-LIFEPLACE 札幌 11 階	011-261-8305
東北支店	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町 1-9-1　仙台トラストタワー22 階	022-227-5036
首都圏業務第一部	東京都、神奈川県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県	〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10	03-5800-8468
首都圏業務第二部	埼玉県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県	〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-11-20　大宮 JP ビルディング 11 階	048-650-2204
東海支店	岐阜県、愛知県、三重県	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内３-23-20　HF桜通ビルディング7階	052-971-6903
近畿支店	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、富山県、石川県、福井県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町 4-3-9　本町サンケイビル 13 階	06-6281-9266
中国支店	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県	〒732-0822 広島県広島市南区松原町 2-62　広島 JP ビルディング 9 階	082-568-8422
九州支店	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前 3-25-21　博多駅前ビジネスセンター6 階	092-233-1509

※ 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/**