

## 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	<p>○ 個人又は法人</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 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。</p> <p>※ 詳しくは、7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。</p>
資金使途	<p>○ 3ページの「II 融資メニューのご案内」の「対象条件」を満たす賃貸住宅等の建設資金</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、7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。</p> <p>※ 機構の審査の結果、ご希望に添えないことがあります。</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>
融資金利	<p>○ 金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利のいずれかのご選択及び繰上返済制限制度のご利用の有無により、4タイプあります。</p> <p>○ 融資金利は、金利タイプに応じて異なります。</p> <p>○ 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、適用利率はご契約から15年経過した時点で見直されます。</p> <p>※ 見直し後は、残返済期間の全ての期間を固定金利とし、見直し時点における金利タイプのうち、固定金利の期間が残返済期間以上で最も短い金利タイプの利率を適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき手数料をお支払いいただいた場合は、固定金利の期間が残返済期間より短い金利タイプの利率を適用することができます。この場合、固定金利の期間が経過した時点で再度適用利率が見直されます。</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(<a href="http://www.jhf.go.jp/">http://www.jhf.go.jp/</a>)又は巻末&lt;お問合せ先・お申込先一覧&gt;の営業エリアごとの機構窓口でご確認いただけます。</p> <p>※ 詳しくは、6ページの「V 融資金利について」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(<a href="http://www.jhf.go.jp/">http://www.jhf.go.jp/</a>)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>※ 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。</p> <p>※ 抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客さま負担となります。</p>
保証人	<p>○ 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（12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。）。</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、11ページの「VII 火災保険」をご覧ください。</p> <p>※ 火災保険料は、お客さま負担となります。</p>

物 件 検 査	<p>○ 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。</p> <p>※ 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「9 物件検査について」をご覧ください。</p> <p>※ 物件検査手数料は、お客さま負担となります（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。）。</p>
手 数 料	<p>○ 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。</p>
繰上返済制限制度	<p>○ 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いただきます。</p>
資 金 の 受 取	<p>○ 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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>※3 保証機関の保証を利用すること等に該当する場合。該当しない場合は融資総額の20%（累計80%）となります。</p> <p>※4 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。</p> <p>※5 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。</p>
申 込 受 付 期 間	<p>○ お申込みは、申込受付期間内に限ります。</p> <p>※ 詳しくは、6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。</p>

## Ⅱ 融資メニューのご案内

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)
1戸当りの専有面積	原則50㎡以上(注2)	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、トイレ及び浴室を備えた住宅	
建物	賃貸住宅部分(注3)の延べ面積が200㎡以上であること。	住宅の戸数又は住宅部分の延べ面積が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその住宅部分の延べ面積の合計以上であること。
敷地面積	165㎡以上	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4)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断熱等性能等級4、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅 その他接道、配管設備、区画、床の遮音構造及び空地の確保に関する基準があります。	接道、断熱構造、配管設備、区画、床の遮音構造及び空地の確保に関する基準があります。
融資の対象	賃貸住宅部分(注3)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5)(注6) 賃貸住宅部分(注3)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3)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 → 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 → 融資対象外
	※ 詳しくは、8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( <a href="http://www.jhf.go.jp/">http://www.jhf.go.jp/</a> )でご確認いただけます。	

(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) 例外として、賃貸住宅(機構の技術基準を満たす1戸当たりの専有面積が40㎡以上のものに限ります。)の戸数の4分の1までの戸数の住戸は専有面積が40㎡以上50㎡未満であるものも融資の対象とします。また、次の場合は、賃貸住宅(機構の技術基準を満たす1戸当たりの専有面積が40㎡以上のものに限ります。)の戸数の2分の1までの住戸は専有面積が40㎡以上50㎡未満であるものも融資の対象となります。ただし、この場合においても、当該40㎡以上とする住宅は、機構の技術基準を満たす必要があります。

① 子育て世帯向け賃貸住宅に係る地方公共団体等の制度を利用する場合

② 人口減少地域内で建設する場合で、当該人口減少地域において地方公共団体から機構の賃貸住宅融資の基準緩和について要請があった場合

③ 既存建築物の建替えの場合

④ 整備改善が必要な市街地の区域内に建設する場合

上記の各割合を超えた場合は、専有面積が50㎡以上の賃貸住宅部分のみが融資の対象となります。

(注3) 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4) 「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(<http://www.jhf.go.jp/>)でご確認ください。

(注5) 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(9ページの(図2))に該当するときを除きます。

(注6) 建物面積の求め方は8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。

### 【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、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。
- 上表は対象条件の概要を記載したものです。詳しくは、次ページ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

まちづくり融資は、小規模な敷地でも融資の対象となり、事業計画段階から融資が受けられます。

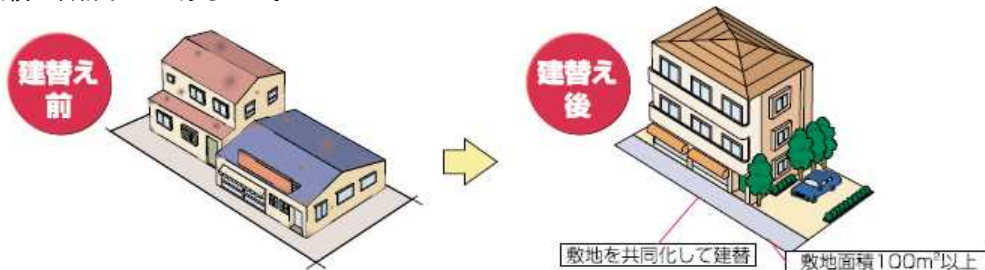
- 要件**
- 1 一定の用途地域（住居系地域、商業系地域、準工業地域等）内にあること（商業地域においては、容積率600%以下の地域に限ります。）
  - 2 次のいずれかの「整備改善を図る必要がある区域」内にあること。
    - ①重点密集市街地
    - ②防火地域又は準防火地域
    - ③防災再開発促進地区
    - ④再開発促進地区（都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号又は第2項に規定する地区）
    - ⑤市街地再開発促進区域
    - ⑥住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型に限ります。）の整備地区
    - ⑦不燃化促進区域
    - ⑧都市再生緊急整備地域

※ 賃貸建築物建替え事業の場合は、①、③、⑥又は⑦の区域が対象となります。
  - 3 建物が次の全ての要件を満たすこと。
    - ① 住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の1/2超であること。
    - ② 耐火構造の住宅（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。ただし、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。）の住宅であること。
    - ③ 法定容積率の1/2以上を利用していること。
    - ④ 住宅の1戸当たりの専有面積が原則として30㎡以上280㎡以下であること。
  - 4 次の(1)から(3)まで等の一定の事業要件を満たすこと。

### (1) 共同建替え事業

次の①から③までの全ての要件を満たす事業

- ① 現に存する建築物が除却されるとともに、当該建築物の存していた土地及びその土地に隣接する土地を一の敷地として新たに建設すること。
- ② 新たに建設される建築物の敷地面積が100㎡以上あること。
- ③ 新たに建設される住宅の戸数又はその住宅部分の延べ面積の合計が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその住宅部分の延べ面積の合計以上であること。



### (2) 賃貸建築物建替え事業

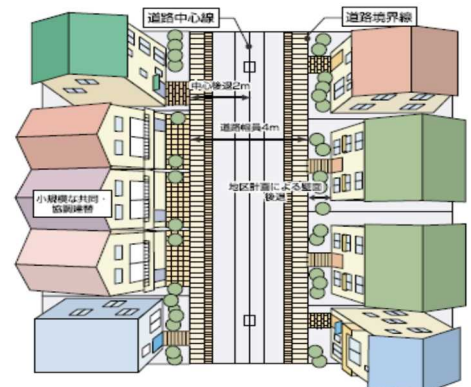
次の①から③までの全ての要件を満たす事業

- ① 建替前の建築物が賃貸の用に供していた建築物の場合であって、当該建築物を取り壊し、新たに建築物を建設する事業であること。
- ② 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として100㎡以上であること。  
(注) 建替前の敷地面積が100㎡未満であった場合は、建替前の敷地面積以上であるものは融資の対象となります。
- ③ 新たに建設される住戸の戸数又は延べ面積の合計が、建替えにより除去される住戸又は延べ面積の合計以上であること。

### (3) 地区計画等適合協調建替え事業

次の①から③までの全ての要件を満たす事業

- ① 建べい率の最高限度又は壁面の位置の制限が設けられている地区計画、建築協定、条例、まちづくり協定等が定められている地域で、基準に適合して行う建替えであること。
- ② 建替後の個々の建築物の敷地面積は原則として100㎡以上であること。  
(注) 建替前の敷地面積が100㎡未満であった場合は、建替前の敷地面積以上であるものは融資の対象となります。
- ③ 新たに建設される住宅の戸数又はその延べ面積の合計が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその延べ面積の合計以上であること。



※ まちづくり融資（長期建設資金）の詳細な内容等につきましては、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。

### Ⅲ 融資手続の流れ



## Ⅳ 申込受付期間等について

### 1 申込受付期間について

平成 30 年 4 月 23 日（月）～平成 31 年 3 月 15 日（金）

※ 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、着工予定年月までに着工せず、合理的な理由がないと機構が認める場合は、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 F A X 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へ直接ご来店の上、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一覧は、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配布しています。また、機構ホームページ(<http://www.jhf.go.jp/>)に掲載しています（借入申込書及び書式は機構ホームページからダウンロードしてご利用いただけます。）。

### 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へ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）が必ず取扱金融機関へ来店し、面前で署名・押印をしていただきます。

#### (2) 取扱金融機関について

契約、資金の受取及び返済の窓口となる取扱金融機関をお申込時に決めていただきます。

建設地の所在する都道府県とお住まいの都道府県が異なる場合は、取扱金融機関をお決めになる際、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) 審査結果について

審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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、申込日から原則として 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。

#### (4) 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、融資額が減額になることがあります。

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。

#### (5) その他

・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。

## 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。

金利タイプは、35 年固定金利又は 15 年固定金利のいずれかのご選択及び繰上返済制限制度のご利用の有無により、4 タイプあります。

35 年固定金利と 15 年固定金利を組み合わせご利用いただけます。

融資金利は、機構ホームページ(<http://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。

#### 【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ご利用いただけます。

##### (2) 15 年経過後の適用利率は、ご契約締結から 15 年経過した時点で見直されます。見直し後は、残返済期間の全ての期間を固定金利とし、見直し時点における機構賃貸融資の金利タイプのうち、固定金利の期間が残返済期間以上で最も短い金利タイプの利率を適用します。

例) ・30 年返済で 15 年固定金利をご利用いただいた場合の 15 年経過時点の適用利率は、15 年固定金利となります。

・35年返済で15年固定金利をご利用いただいた場合の15年経過時点の適用利率は、35年固定金利となります。

(注) 35年返済で15年固定金利をご利用いただいた場合でも、所定の期限までにお申出をいただき、手数料をお支払いいただいた場合は、15年固定金利を再度ご利用いただくことができます。この場合は、30年経過時点で再度適用利率が見直されます。

※ 見直し後の適用利率は、機構の融資金利のうち、金利水準が最も低いものであることを保証するものではありません。

※ 見直し後の適用利率には上限又は下限はありません。

※ 上記の例は、現在の賃貸融資商品を前提としています。

(3) 15年経過時点における市場金利の動向によりその後の適用利率が上昇し、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)までの全てにあてはまる必要があります。

(1) 賃貸住宅を返済期間を通じて適切に経営し、確実なご返済が見込まれる方

(2) 個人のお申込みの場合、お客さまの年齢が満65歳以上のときは、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、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

(注) 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・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にお問合せください。

なお、審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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。

(注) 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、金銭消費貸借抵当権設定契約及び抵当権設定仮登記に当たり、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）の連帯保証人をつけていただける方。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（12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。

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数が300人以下の事業者をいいます。

### 2 融資額

最高で融資対象事業費の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、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）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）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労働保険（確定）申告書の写し及び融資対象事業費の領収書の写しをご提出いただけます。

(注2) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資は、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。

※ 審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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、融資額が減額となることがあります。

### 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。

(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 (<http://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。	
住 宅 の 規 格	各住戸に原則として2以上の居住室並びにキッチン、トイレ及び浴室の設置	
断 熱 構 造	<p>○ 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。</p> <p>① 断熱等性能等級4、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅※1</p> <p>② 建築物エネルギー消費性能基準※2に適合する住宅</p> <p>※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。</p> <p>※2 建築物エネルギー消費性能基準は、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）に基づき適合状況について届出義務が課される300㎡以上の中規模建築物に用いられる基準ですが、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資においては、300㎡未満の賃貸住宅にも当該基準を適用します。</p> <p>○ まちづくり融資（長期建設資金）の場合 次のいずれかに該当する住宅であること。</p> <p>① 断熱等性能等級2以上の住宅</p> <p>② 外気に接する天井又は屋根及び外壁、床下等に所定の厚さ（断熱等性能等級2レベル）以上の断熱材を施工する住宅</p>	
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。	点検口等の設置
区 画	<p>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。</p> <p>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。）。</p>	
床 の 遮 音 構 造	<p>各住戸の居住室の上にある床等を次のいずれかとする。</p> <p>① 鉄筋コンクリート造の場合は、スラブ厚さ15cm以上とすること。</p> <p>② JISの重量床衝撃音レベルが遮音等級L65程度の遮音性能を有すること。</p>	
空 地 の 確 保	原則として敷地面積の3%以上の公園、緑地等の空地を確保すること。	

※ 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 (<http://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

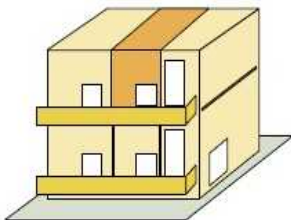
※ 共同建ての場合は、上記のほか、実測によることができます。この場合において、入居者の方が使用するために設置されたものは、入居者以外の方が使用する場合であっても、入居者の居住の用の共用部分とします。詳しくは、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にお問合せください。

(3) 建物全体の延べ面積

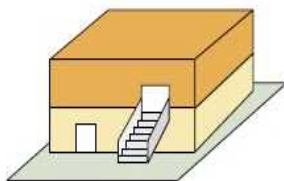
住宅部分の延べ面積と非住宅部分の延べ面積の合計



## 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

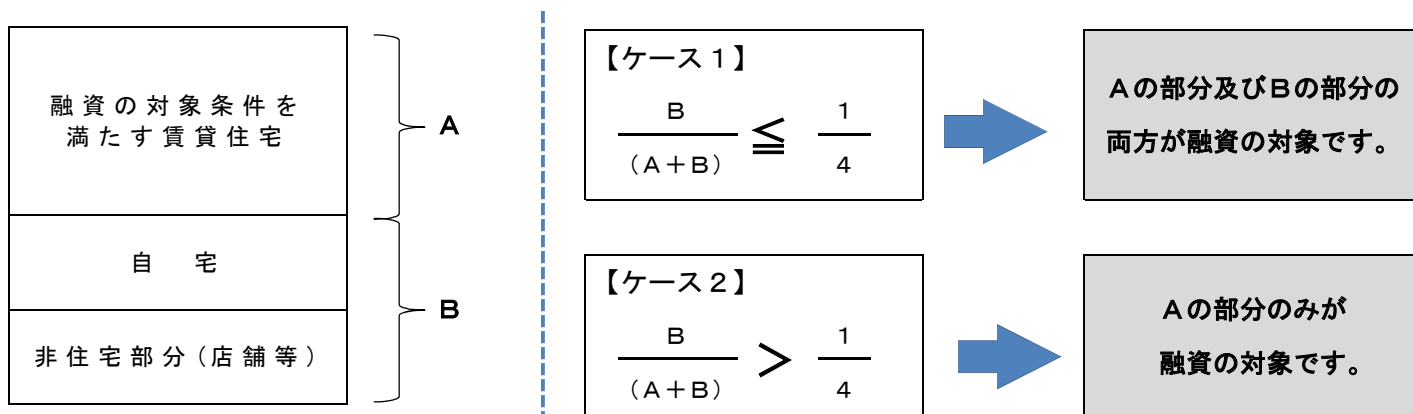
※ まちづくり省令準耐火構造の場合は、共同建て及び重ね建てを利用できません。

## 7 融資の対象となる部分の建物延べ面積

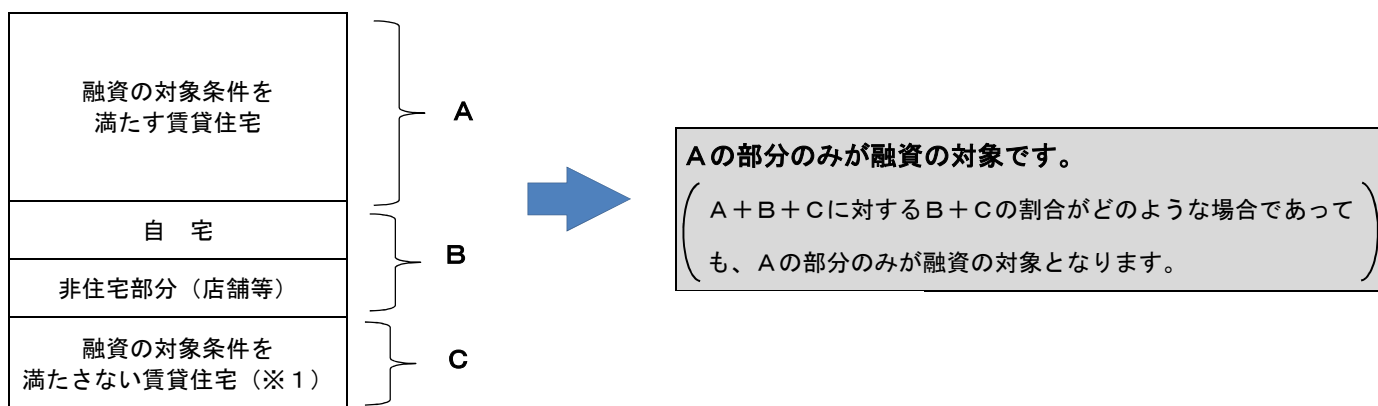
### (1) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の場合

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】



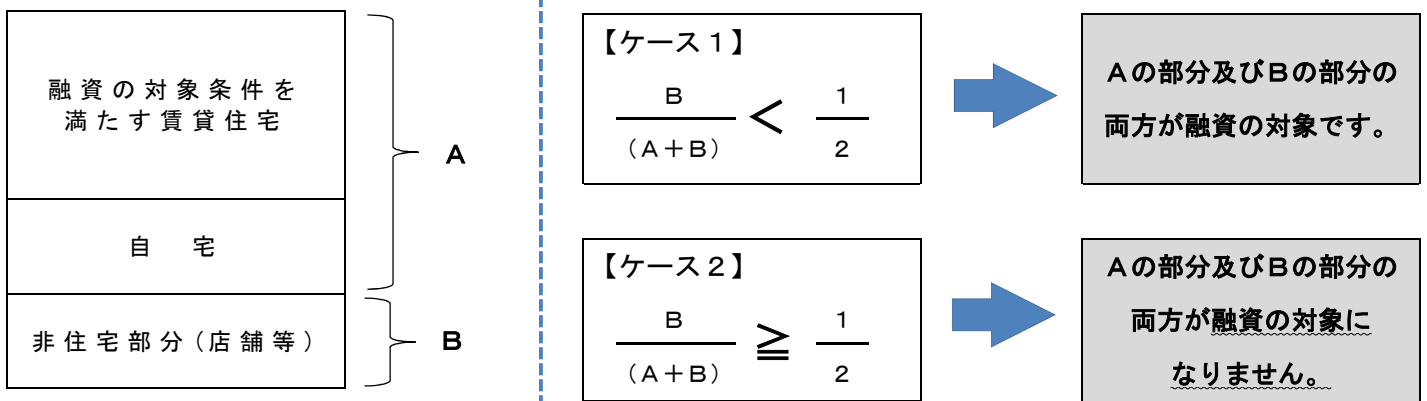
※1 融資の対象条件を満たさない賃貸住宅とは、3ページの「II 融資メニューのご案内」のいずれかの要件を満たさない賃貸住宅をいいます。

※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】



※ 住宅の戸数又は住宅部分の延べ面積が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその住宅部分の延べ面積の合計以上であることが必要です。

## 8 土地取得費についての融資について

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。
- ※ 審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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

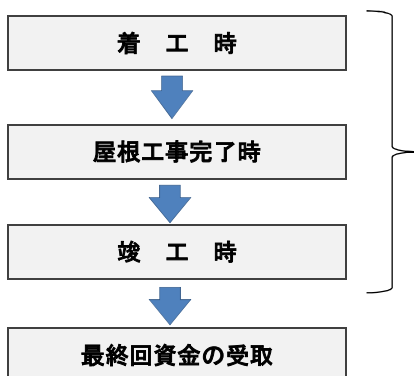
融資を利用して建設される賃貸住宅等が機構の定める技術基準に適合していることについて、適合証明検査機関(※1)による物件検査(設計検査(※2)及び竣工現場検査(※3))を受けていただきます。竣工現場検査に合格すると、「適合証明書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にご提出ください。また、お客さまのご希望により、適合証明検査機関から直接、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口に郵送できる場合があります。詳しくは、適合証明検査機関にお問合せください。

なお、物件検査手数料は、お客さま負担となります。

- ※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に該当する場合に融資総額の30%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。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。
- ※ 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、お客さま負担となります。

## 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、お客さま負担となります。

火災保険の要件	
1 種類	損害保険会社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
2 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く。）による損害を補償対象としていること。
3 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。
4 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。

## 保証機関について

平成30年4月現在、機構が承認している保証機関は次の法人です。

- ・（一財）住宅改良開発公社
- ・（一財）首都圏不燃建築公社

※ 保証機関の保証を利用される場合は別途保証料が必要となります。

詳しい保証内容等は、各保証機関のホームページをご覧ください。次表の連絡先にお問合せください。

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

保証対象地域	名 称	所 在 地	連絡先
東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県	首都圏本部	〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階	03-3237-7411
	水道橋受付センター	〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階	03-5805-2521
	事業推進第二部	〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキューブビル2階	03-5805-2607
北海道	札幌支社	〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階	011-221-6717
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	仙台支社	〒980-0013 宮城県仙台市青葉区花京院1-1-20 花京院スクエア16階	022-266-2941
栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県	高崎支社	〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1 アールエムツー高崎2階	027-324-6171
岐阜県、愛知県、三重県、静岡県	名古屋支社	〒461-0004 愛知県名古屋市東区葵3-15-31 千種ニュータワービル9階	052-930-6821
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県	大阪支社	〒541-0057 大阪府大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル7階	06-6245-5557
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県	広島支社	〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階	082-511-1151
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	福岡支社	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階	092-712-4401

※ご返済開始後の管理業務は、富山県、石川県及び福井県で建設された方については名古屋支社が行います。また、静岡県で建設された方については首都圏本部が行います。

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

保証対象地域	名 称	所 在 地	連絡先
東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、福島県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	賃貸経営支援部	〒105-0004 東京都港区新橋4-6-15 日新建物新橋ビル5階	03-3436-2888
	賃貸経営支援部水道橋センター	〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-8 後楽1丁目ビル2階	03-3868-0953

# 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場合があります。

### 【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
- ・個人情報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」又は借入申込時にご提出いただく「個人情報の取扱いに関する同意書」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 安全確保の措置

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適切な管理（以下「個人情報の安全確保」といいます。）のために必要な措置を講じます。

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確保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確保の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、個人情報の安全確保の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公共団体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な理由があるとき。
- (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」又は借入申込時にご提出いただく「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、個人情報の安全確保の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、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59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」又は借入申込時にご提出いただく「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（<http://www.jhf.go.jp/>）



## お問合せ先・お申込先一覧

機 構 窓 口	営 業 エ リ ア	所 在 地	連 絡 先
北海道支店 まちづくり業務グループ	北海道	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西 13丁目3番地13	011-261-8305
東北支店 まちづくり業務グループ	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県	〒980-0812 宮城県仙台市青葉区片平 1-3-18	022-227-5036
地域業務第一部 まちづくり推進グループ	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
地域業務第二部 まちづくり業務グループ	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 まちづくり業務グループ	岐阜県、愛知県、三重県	〒464-8621 愛知県名古屋市千種区新栄三 丁目20番16	052-263-2905
近畿支店 まちづくり業務グループ	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	〒541-8546 大阪府大阪市中央区南本町4 丁目5番20号	06-6281-9266
中国支店 まちづくり業務グループ	鳥取県、島根県、岡山県、 広島県、山口県	〒730-0011 広島県広島市中区基町8番3 号	082-221-8653
九州支店 まちづくり業務グループ	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 毎日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】 <http://www.jhf.go.jp/>