

# サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資のご案内

## I お申込みの条件・融資の対象

お申込みいただける方	<p>○個人又は法人 ※詳しくは、6ページの「V 申込方法」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>○リフォームしてサービス付き高齢者向け賃貸住宅にするための住宅を購入する資金（注1） ※借入申込前に申込人以外の方の所有となっている住宅で、いまだ申込人が所有していないもの又は共有していないものが融資の対象となります。</p>
融資額	<p>○融資の対象となる住宅部分の購入価格の80%以内（10万円単位） ※従前が住宅であり、かつ、申込後に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う賃貸住宅部分（注2）に相当する購入費が、融資の対象となります。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ご確認ください。 ※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購入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>○25年以内（1年単位） ※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25年以内であることが必要です。</p>
融資金利	<p>○融資金利は、申込時の金利が適用される全期間固定金利です。 ※融資金利は、毎月見直します。最新の融資金利は、機構ホームページ(<a href="https://www.jhf.go.jp/">https://www.jhf.go.jp/</a>)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。</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>
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。 ※敷地の権利が定期借地権等の賃借権の場合は、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。 ※サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資を併せてお申込みする場合は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資のための抵当権を同順位で設定していただきます。 ※サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（一般住宅型）をご利用の場合は、土地及び建物の評価、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。 ※抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客様の負担となります。</p>
保証人	<p>○サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（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。 ※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（12ページの参考を参照）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。）。 ※サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（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、9ページの「VI 火災保険」をご覧ください。 ※火災保険料は、お客様の負担となります。</p>
工事審査	<p>○購入物件審査を受けていただきます。 ※詳しくは、7ページの「V 申込方法」の「8 購入物件審査について」をご覧ください。</p>
手数料	<p>○融資手数料、返済方法変更手数料及び返済方法変更手数料は必要ありません。</p>
資金の受取	<p>○中間資金交付時（融資総額の90%以内）及び最終回資金交付時（融資総額の残額）に融資額を分割して受け取ることが可能です。 ※中間資金交付に関する申請時までに高齢者住まい法第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。 ※中間資金を受け取る場合は、抵当権設定手続きを行っていただきます（抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客様の負担となります。）。 ※保証機関の保証を利用する場合は、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。 ※最終回資金受取時に中間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	○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「Ⅲ 申込受付期間について」をご覧ください。 ※融資予約日から1年以内に融資の契約を締結できない場合は融資予約を取り消すことがあります。
経過年数	○耐火構造の住宅 25年以内 ○準耐火構造の住宅（省令準耐火構造を含みます。） 20年以内 例：令和2年4月から令和3年3月までにお申込みの場合は、次の日付以後の新築であること を登記事項証明書の「表題部」欄に記載されている「原因及びその日付」で確認できる住宅 ① 耐火構造の住宅 → 平成7年4月1日（※） ② 準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）の住宅 → 平成12年4月1日（※） ※令和3年4月以降にお申込みの場合は、お申込みの年度に応じて、日付が1年ずつ繰り下がります。
購入後にリフォームした賃貸住宅の要件	○購入後にリフォームした賃貸住宅は次の要件を満たすことが必要です。
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。 ※購入物件審査申請時（中間資金をご希望の場合は、中間資金交付に関する申請時）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くお問合せ先・お申込先一覧の営業エリアごとの機構窓口にご提出いただきます。 ※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くお問合せ先・お申込先一覧の営業エリアごとの機構窓口にご提出いただくことが必要です。
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。
住宅の構造及び設備	【サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（一般住宅型）】 各居住部分にキッチン、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購入融資（施設共用型）】 以下の要件をいずれも満たす住宅 ・各居住部分に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購入融資（施設共用型）となります。
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購入融資（一般住宅型）】 25㎡以上 【サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（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共用部分に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。
建物	賃貸住宅部分（注2）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	耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）
機構の技術基準	接道に関する基準及び構造耐力上主要な部分等及び給水、排水、電気その他の設備の維持保全に関する基準等があります。

- （注1）借入申込時点においてサービス付き高齢者向け住宅の登録を行っている場合は、融資の対象となりません。  
リフォーム資金については、サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資を併せてお申込みいただけます。サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資については、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資のご案内」をご覧ください。
- （注2）賃貸住宅部分とは、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。面積の求め方については7ページの「Ⅴ 申込方法」の「6 建物面積の求め方」をご覧ください。

**【留意事項】**

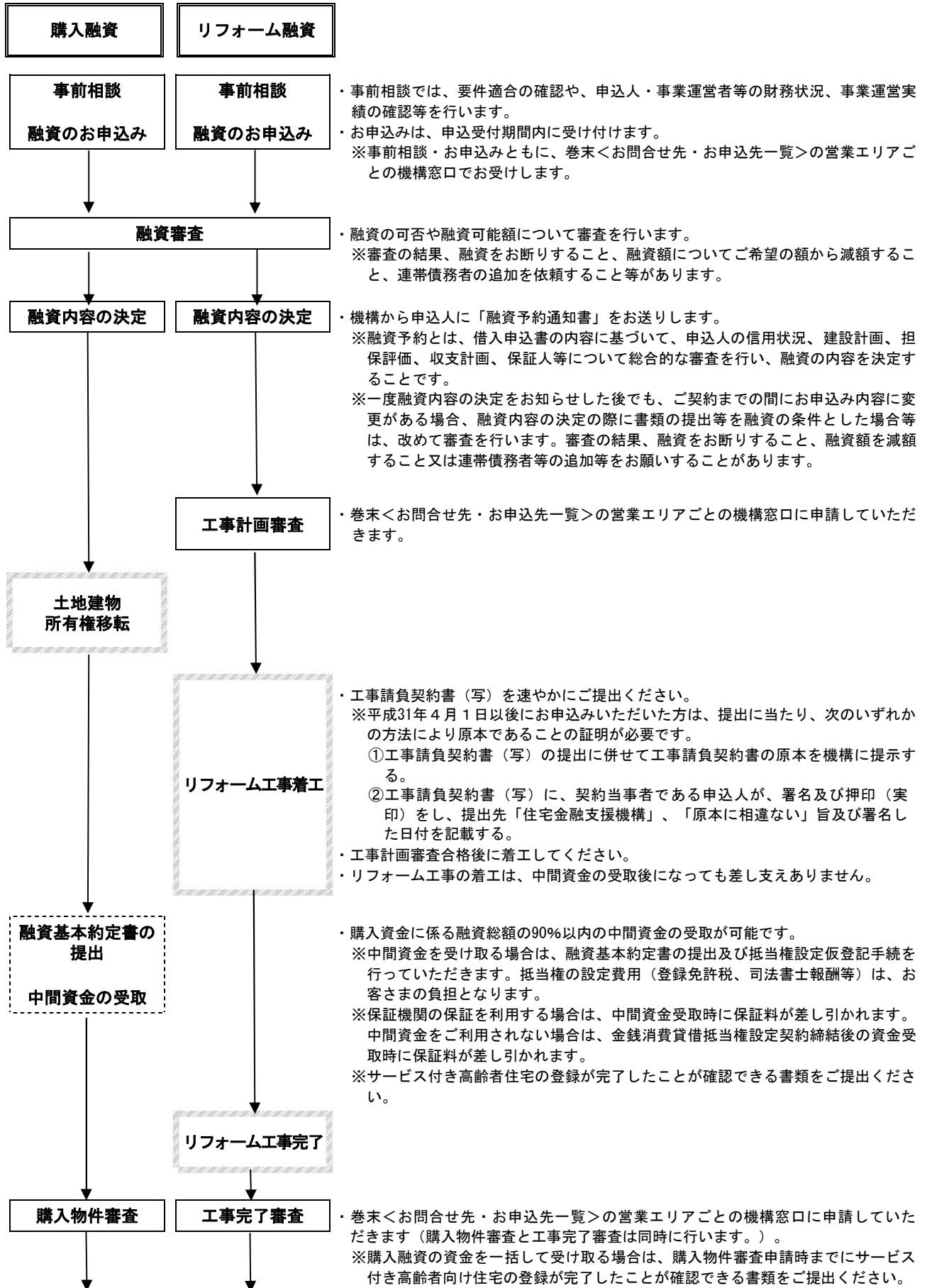
- 1 お申込後及び機構の融資を受けている期間中は、設備、住宅床面積等の工事内容の変更、入居契約形態の変更その他の事情による「サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（一般住宅型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（施設共用型）」への変更又は「サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（施設共用型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（一般住宅型）」への変更はできません。
- 2 融資の対象となるサービス付き高齢者向け住宅の事業について、融資予約後、金銭消費貸借抵当権設定契約を締結するまでの間に、申込人、申込人と一括借上契約を締結する事業者（当該事業者と転貸借契約を締結する事業者を含みます。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機構が判断したときは、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。

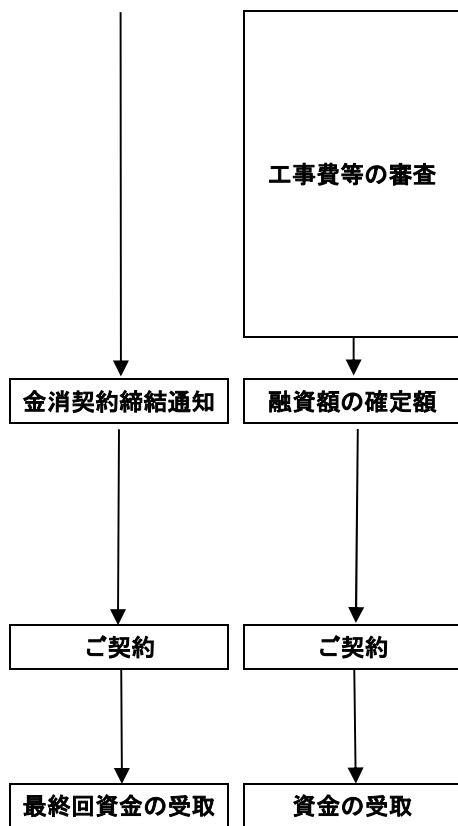
## II 融資手続の流れ

### 1 サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資をお申込みの場合（2の場合（4ページ及び5ページ）を除きます。）



2 サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資とサービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資を併せて申し込む場合





- ・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））により、工事費の確認を行います。なお、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）をご提出ください。  
※平成31年4月1日以後にお申込みいただいた方は、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を証明が必要です。  
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、署名及び押印（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。
- ・機構からお客さまに「金消契約締結通知書」及び「金消契約締結に関する通知書（総額決定通知）」をお送りします。  
※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、融資額が減額となる場合があります。  
※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のほか、最終回資金交付日以前に「毎月のご返済日」が到来する場合は、初回ご返済日の割賦返済元金及び利息（初回ご返済分については、融資総額に対して1日分の利息）が差し引かれます。
- ・金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、抵当権設定登記を行います。  
※抵当権設定費用（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。  
※購入融資の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は一旦抹消し、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。）。

### Ⅲ 申込受付期間について

令和2年4月1日（水）～令和3年3月31日（水）

- ※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。
- ※融資予約日から1年以内に融資の契約を締結できない場合は融資予約を取り消すことがあります。
- ※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物件で再度お申込みいただけませんのでご注意ください。

### Ⅳ 融資金利について

融資金利は、申込時の金利が適用される全期間固定金利です。

融資金利は、毎月見直します。最新の融資金利は、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。

### Ⅴ 申込方法

#### 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) 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、）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（12ページの参考を参照）をご利用いただけます。
- (3) 購入後の賃貸住宅について所有権及び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。）
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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  
(注) 法人の代表者（経営者）を連帯債務者とせずに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、ご希望に添えない場合がありますので、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、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。

#### 2 お申込みについて

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、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。

### 3 お申込みに当たっての注意事項

#### (1) お申込みについて

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）が必ず取扱金融機関に来店し、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、賃貸住宅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、ご留意いたします。）。

#### (3) 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、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。

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。

#### (4) 購入価格等の確認について

購入価格が当初の予定を下回った場合、購入価格が値引きされた場合又は国、地方公共団体等から住宅の購入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、融資額が減額になる場合があります。

#### (5) 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したり、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、返済状況等の情報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。

### 4 融資額

融資の対象となる住宅部分の購入価格の80%（10万円単位）の金額が限度です。

収支計画等を審査した結果、融資額がご希望どおりの金額とならない場合があります。

※国、地方公共団体等から住宅の購入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。

### 5 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です。

#### (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。

### 6 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。

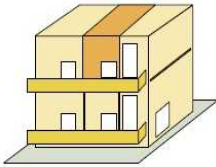
#### (2) 住宅部分の延べ面積

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

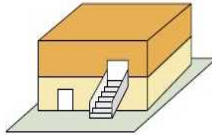
（※）共同建ての場合は、上記のほか、実測によることができます。この場合において、入居者の方が使用するために設置されたものは、入居者以外の方が使用する場合であっても、入居者の居住の用の共用部分とします。

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。

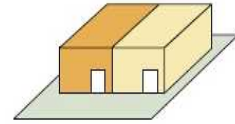
## 7 建て方



**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

## 8 購入物件審査について

購入後に改良した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、機構による購入物件審査（※）を受けていただきます。

（※）購入物件審査とは、購入して改良工事が完了した段階で、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審査することをいいます。物件審査の申請は、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お受けします。



**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、次の（1）から（5）までの項目も満たしていただく必要があります。

なお、満たしていただくことができない場合は、ご融資をお断りさせていただくことがありますので、巻末くお問合せ先・お申込先一覧の営業エリアごとの機構窓口にご相談ください（これらの項目を満たしていても、審査の結果によっては、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。）。

項 目					
収入・財務等の状況	<p>（1）【個人でお申込みになる場合】</p> <p>①申込人に安定した収入があること。</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>【法人でお申込みになる場合】</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>【一括借上事業者又は介護運営事業者がいる場合】</p> <p>一括借上事業者又は介護運営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。）。</p>				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>介護サービスを提供する場合</th> <th>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)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>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（※）があること。</p> <p>※事業遂行に当たっては、</p> <p>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、</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> </td> <td> <p>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（※）があること。</p> <p>※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。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	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)	<p>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（※）があること。</p> <p>※事業遂行に当たっては、</p> <p>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、</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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（※）があること。</p> <p>※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。</p>
	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)			
<p>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（※）があること。</p> <p>※事業遂行に当たっては、</p> <p>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、</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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（※）があること。</p> <p>※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。</p>				
<p>（2）</p>					
事業運営	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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）及び（2）を満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。</p>				
事業計画	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④申込人の収支（一括借上事業者又は介護運営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介護運営事業者の収支の双方）が黒字となっていること。</p> <p>＜事業に必要な費用で見落としがちな例＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工前に発生するサービス提供に関する人件費</li> <li>・入居者及びスタッフの募集に関する費用</li> </ul> <p>＜稼働後のリスクの例＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>				
担保	<p>（5）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。</p>				

### 【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購入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、ご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・お申込先一覧の営業エリアごとの機構窓口へご相談ください。

## VI 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 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きます。）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。

# <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」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つた者
- (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。請求の方法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（<https://www.jhf.go.jp/>）

## (参考) 【保証機関について】

機構が承認している保証機関

令和2年10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 (保証対象地域：沖縄県を除く46都道府県)

(一財)首都圏不燃建築公社 (保証対象地域：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)

詳しい保証内容等につきましては、次の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 (<http://www.kairyokousya.or.jp/>)

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

※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。

### ＜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三条西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 まちづくり業務グループ	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	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF桜通ビルディング7階	052-971-6903
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】 <https://www.jhf.go.jp/>