

賃貸住宅融資における金利引下げ制度の 技術基準等のご案内

令和7年4月作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

金利引下げ制度について

機構の賃貸住宅融資では、良質な住宅を対象とした金利引下げ制度として、**長期優良住宅**又は**機構の定めるZEH基準**を満たす賃貸住宅を対象に、**当初15年間、年0.2%の金利引下げ**を実施しています。

また、令和6年10月から子育て配慮賃貸住宅を対象とした金利引下げ制度として、**子育て配慮賃貸住宅**の基準を満たす賃貸住宅を対象に、**当初15年間、年0.2%の金利引下げ**を開始しています。

なお、良質な住宅・子育て配慮賃貸住宅の両方の基準を満たす賃貸住宅には、**当初15年間、年0.4%の金利引下げ**を実施しています。さらに、**令和7年10月以降申込受付分から金利引下げ制度の拡充を予定**しています。

① 良質な住宅を対象とした金利引下げ制度について

対象となる住宅要件	金利引下げ期間	金利引下げ幅
長期優良住宅	当初15年間	年▲0.2% (令和7年9月申込受付分まで) 年▲0.3% (令和7年10月以降申込受付分)
ZEH	当初15年間	年▲0.2%

令和7年10月以降申込受付分から
長期優良住宅を対象に
金利引下げ幅を拡充予定



長期優良住宅又は機構の定める
ZEH基準は5ページをご参照
ください。

② 子育て配慮賃貸住宅を対象とした金利引下げ制度について

対象となる住宅要件	金利引下げ期間	金利引下げ幅
子育て配慮賃貸住宅	当初15年間	年▲0.2%

令和7年10月以降申込受付分から
まちづくり融資（長期建設資金）も
対象とする予定



子育て配慮賃貸住宅の基準は
6ページをご参照ください。

③ 『良質な住宅』と『子育て配慮賃貸住宅』のどちらにも該当する場合

対象となる住宅要件	金利引下げ期間	金利引下げ幅
『長期優良住宅』かつ『子育て配慮賃貸住宅』	当初15年間	年▲0.4% (令和7年9月申込受付分まで) 年▲0.5% (令和7年10月以降申込受付分)
『ZEH』かつ『子育て配慮賃貸住宅』	当初15年間	年▲0.4%

令和7年10月以降申込受付分から
長期優良住宅を対象に
金利引下げ幅を拡充予定

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の概要

子育て世帯に十分な住宅の広さ及び一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅を建設する場合にご利用いただけます。

1. お申込みの条件



項目	条件
お申込みいただける方	個人又は法人 *65歳未満の方は、単独でお申込みが可能です。65歳以上の方は後継者と連名であれば申込みが可能です。
融資額	建設工事費等融資の対象となる事業費の100%以内
返済期間	35年以内（RC造・木造等、構造の違いによる返済期間の相違なし。）
融資金利	・金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利の2タイプ ・融資金利は、申込受付月の2か月後の月末に決定 *最新の融資金利は、機構サイト (https://www.jhf.go.jp/loan/kinri/chintai.html) でご確認ください。 
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順位の抵当権設定が必要
保証人	保証能力のある法人又は個人*の連帯保証人が必要 法人の場合は、機構が承認している保証機関の保証を利用可能 *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。
火災保険	返済終了までの間、融資の対象となる建物に、所定の要件を満たす火災保険（共済）を付けることが必要
資金の受取	着工時（融資総額の30%）、屋根工事完了時（融資総額の30%（累計60%））及び竣工時（融資総額の30%（累計90%））に中間資金の受取が可能

2. 融資住宅の条件



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※による物件検査を受けていただけます。

項目	条件
1戸当たりの専有面積	40㎡以上
延べ面積	賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること。 *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。
敷地面積	165㎡以上
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。）
機構の定める技術基準	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。
立地制限	土砂災害特別警戒区域など、所定の区域内での建設は不可

※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。

○制度の詳細については、機構サイト(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/index.html>)をご確認ください。



まちづくり融資(長期建設資金)の概要

災害に強い住宅市街地整備に貢献できる賃貸住宅への建て替えを行う場合にご利用いただけます。

1. お申込みの条件

項目	条件
お申込みいただける方	個人(65歳未満)又は法人 *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。 *65歳未満の方は、単独で申込みが可能です。なお、65歳以上の方でも後継者と連名であれば申込みが可能です。
融資額	建設工事費等融資の対象となる事業費の100%以内
返済期間	35年以内(RC造・木造等、構造の違いによる返済期間の相違なし。)
融資金利	・金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利の2タイプ ・融資金利は、申込受付月の2か月後の月末に決定 *最新の融資金利は、機構サイト (https://www.jhf.go.jp/loan/kinri/chintai.html)でご確認ください。 
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順位の抵当権設定が必要
保証人	保証能力のある法人又は個人*の連帯保証人が必要 法人の場合は、機構が承認している保証機関の保証を利用可能 *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。
火災保険	返済終了までの間、融資の対象となる建物に、所定の要件を満たす火災保険(共済)を付けることが必要
資金の受取	着工時(融資総額の30%)、屋根工事完了時(融資総額の30%(累計60%))及び竣工時(融資総額の30%(累計90%))に中間資金の受取が可能



2. 融資住宅の条件

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*による物件検査を受けていただきます。



項目	条件
1戸当たりの専有面積	原則30㎡以上280㎡以下
延べ面積	制限なし
敷地面積	原則100㎡以上
建て方	制限なし
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。)
住宅部分	建築物全体の延べ面積の1/2超 (マンション建替え事業の場合は、1/4以上)
容積率	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の場合は、1/3以上)
機構の定める技術基準	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。

*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。

3. 地域要件

(1)と(2)の両方を満たす必要があります。

(1) 一定の用途地域内にあること。

- ①住居系地域
- ②商業系地域で容積率が原則600%以下の地域
- ③準工業地域



(2) 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 等

4. 事業要件

機構が指定する事業要件に該当する必要があります。

- 共同建替え事業
- 地区計画等適合建替え事業

その他、総合的設計協調建替え事業、マンション建替え事業、賃貸建築物建替え事業があります。



○制度の詳細については、機構サイト(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/machizukuri_tyoki.html)をご確認ください。



金利引下げの対象となる長期優良住宅及びZEHの基準

■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**長期優良住宅建築等計画が認定された住宅が対象**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）。

* 長期優良住宅の基準は、長期優良住宅の認定通知書（写し）で確認します。

■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、下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		
		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層または 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	○			○	○

* ZEHの基準の適合については、BELS評価書（写）で確認します。また、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。設計内容説明書は機構ホームページ（https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/kensetsu_chintaichintai.html）に掲載しています。

基準や確認書類の詳細については、以下をご確認ください。

機構ホームページ：<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/jouken.html>



金利引下げの対象となる「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準

■ 「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準の概要

子育てに配慮した賃貸住宅のうち、以下の【安心タイプ】又は【遮音タイプ】のいずれかの技術基準を満たすものが、**金利引下げ対象**となります。

融資対象住戸のうち5戸以上（5戸未満の場合は全ての融資対象住戸）が以下の技術基準を満たす必要があります。

タイプ分類	配慮事項	技術基準の概要 融資対象住戸のうち5戸以上（5戸未満の場合は全ての融資対象住戸） が以下の基準を満たすこと※1	準用している制度（基準）※3	
			住宅性能表示制度	等級
子育て配慮賃貸住宅 【安心タイプ】	安全性	<床> 専有部分の床は段差のない構造とする。 <窓・サッシ> 転落の防止に効果的な手すりを設ける。 <玄関・トイレ・浴室> 手すりは転倒の防止に効果的な構造とする。 <バルコニー> 手すりは転落の防止に効果的な構造とする。 ◆ 上記基準の全てを満たす必要があります。 ポイント 『子育て支援型共同住宅推進事業』における転倒・転落による事故防止にかかる取組事項の一部と同じ基準を採用しています。※2	高齢者等対策等級 (専有部分)の一部	2
	かつ 防犯性	<ドア・窓> 防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠など）とする。 ◆ ドアと窓の両方の基準を満たす必要があります。 ポイント 『子育て支援型共同住宅推進事業』における不審者の侵入防止にかかる取組事項の一部と同じ基準を採用しています。※2	開口部の侵入防止対策	-
子育て配慮賃貸住宅 【遮音タイプ】	遮音性	<床> 遮音性能を高める。	重量床衝撃音対策等級	4
		<壁> 遮音性能を高める。	透過損失等級 (界壁)	3

※1 複数棟でのお申込みの場合は、全棟合計の融資対象住戸のうち5戸以上（5戸未満の場合は全ての融資対象住戸）が基準を満たせば、金利引下げ対象となります。

※2 『子育て支援型共同住宅推進事業』は、国土交通省が、共同住宅（分譲マンション及び賃貸住宅）を対象として、事故や防犯対策などのこどもの安全・安心対策等を支援するための補助事業です。詳細については、専用HP（<https://kosodate-sc.jp/>）でご確認いただけます。

※3 住宅性能評価書の取得は要件ではありません。設計図書及びカタログ等で仕様の適合確認を行います。ただし、【遮音タイプ】について、RC造以外の場合は、住宅性能評価に基づく特別評価方法認定の取得が必要です。

金利引下げの対象となる「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準

■ 子育て支援型共同住宅推進事業と「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準比較

子育て配慮賃貸住宅のうち、「安心タイプ」の安全性及び防犯性の基準については、子育て支援型共同住宅推進事業の以下の取組事項③、⑥、⑮、⑯に含まれる基準と同じ基準を採用しています。 ※詳細は次ページ参照。

子育て支援型共同住宅推進事業			子育て配慮賃貸住宅 (JHF)			
【こどもの安全確保に資する設備の設置】 ※新築は全項目実施必須、下記その他、取組事項として「居住者等による交流を促す施設の設置」があります。			※詳細は次ページ以下を参照。			
視点	配慮テーマ	取組事項 (補助対象)	タイプ分類	配慮事項		
住宅内での事故防止	衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事 (面取り加工) ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置	子育て配慮賃貸住宅【安心タイプ】	安全性		
	転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事 (洗面・脱衣室の床はフックマット) ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置				
	転落による事故を防止する	⑥ 転落防止の手すり等の設置				
	ドアや窓での指つめ・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事				
	危険な場所への進入や閉じ込みを防止する	⑧ こどもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドフェンス等の設置				
	感電や火傷を防止する	⑩ シャッター付コンセント等の設置 ⑪ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ⑫ ファイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置				
	こどもの様子の見守り	⑬ 対面形式のキッチンの設置 ⑭ こどもを見守れる間取りへの工事 (キッチンに面したリビング)				
	不審者の侵入防止	⑮ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 ⑯ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑰ 防犯カメラ設置			防犯性	
	災害への備え	⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑲ 避難動線確保工事			子育て配慮賃貸住宅【遮音タイプ】	遮音性
	防犯安心性の確保	⑳ 宅配ボックスの設置				

子育て支援型共同住宅推進事業の事業概要より抜粋

金利引下げの対象となる「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準

(1) 「子育て配慮賃貸住宅」【安心タイプ】安全性の技術基準詳細

対象住戸について、次の①～③の要件をすべて満たすこと。

高齢者等配慮対策等級2相当の基準を設定しています。

※ 黄色い網掛け部分が高齢者等配慮対策等級2にはない技術基準です。

① 段差解消

床は段差のない構造とする。段差が生じる場合、その程度は高齢者等配慮対策等級2以上の構造とする。

② 転倒防止用の手すり設置

<玄関> 上がり框の昇降を補助するための縦手すり等を設置、又は設置できるようになっていること。

<便所> 便器への立ち座りや姿勢保持をサポートするための手すりを設置、又は設置できるようになっていること。

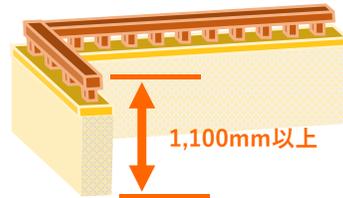
<浴室> 浴室および浴槽への出入りのため、使いやすい位置に手すりを設置、又は設置できるようになっていること。

③ 転落防止用の手すり設置

<バルコニー>

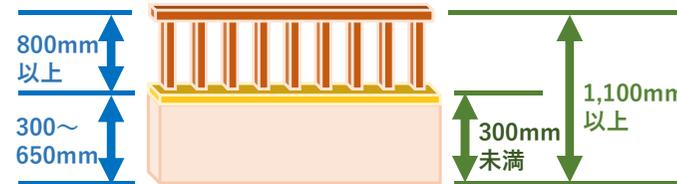
- 手すりの形状は足がかりがない形状とする。
- 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下、腰壁等という。）が生じる場合は、高齢者等配慮対策等級2の「転落防止のための手すり」の構造とする。※

※ 次のア～ウを満たすように手すりを設ける構造のことをいう。



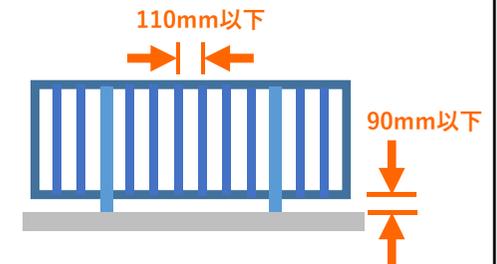
ア 腰壁等の頂部と床面又は式台との距離のいずれか小さい方（以下、床面等との距離という。）が650mm以上1,100mm未満の場合は、床面等との距離が1,100mm以上となるように設ける。

イ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300mm以上650mm未満の場合は、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設ける。



ウ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300mm未満の場合は、床面等との距離が1,100mm以上となるように設ける。

- 手すり子の相互の間隔は、床面及び腰壁（腰壁の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものについては、こどもの頭が入らないよう、内法寸法で110mm以下とする。
- 手すりの最下部とバルコニー床面（立ち上げがある場合は立ち上げの頂部）との間は、こどもの頭が入らないよう、内法寸法で90mm以下とする。



<2階以上の窓（バルコニーに面している掃き出し窓を除く。）>

- 高齢者等配慮対策等級2の「転落防止のための手すり」の構造とする。
- 手すり設置する際には、手すり下地補強工事をした上で設置する。

安全性
技術基準詳細

金利引下げの対象となる「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準

(2) 「子育て配慮賃貸住宅」【安心タイプ】防犯性の技術基準詳細

<p>防犯性 技術基準詳細</p>	<p>対象住戸について、次の①～③の要件をすべて満たすこと。</p> <p>①玄関ドアについて、防犯建物部品（CPマーク製品）を採用する。 CPマーク製品が設置できない場合は、以下のいずれかの措置をとる。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) デッドボルトが外部から見えない構造とする。(2) ガードプレートを設置する。(3) 補助錠の設置により二重ロックとする。 <p>②窓サッシおよびガラスについて、防犯建物部品（CPマーク製品）を採用する。 CPマーク製品が設置できない場合は、以下のいずれかの措置をとる。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 防犯フィルムの設置(2) サッシへの鍵付きクレセント錠の設置(3) 補助錠の設置(4) 振動アラームの設置 <p>③接地階の窓や共用廊下に面した窓（掃き出し窓等を除く。）は、②に加えて以下のいずれかの措置をとる。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 面格子の設置(2) 窓シャッターを設置し、ホームセキュリティシステムを導入
-----------------------	---

※「子育て配慮賃貸住宅」【安心タイプ】については、(1) 安全性及び(2) 防犯性の技術基準の両方の基準を満たす必要があります。

(3) 「子育て配慮賃貸住宅」【遮音タイプ】技術基準詳細

<p>遮音性 技術基準詳細</p>	<p>対象住戸について、次の要件をすべて満たすこと。</p> <p><界床> 重量床衝撃音対策等級4又は相当スラブ厚20cm以上</p> <p><界壁> 透過損失等級3</p>	<p>通常の賃貸住宅融資では、共同住宅のみ「界床の遮音基準」が適用されますが、子育て配慮賃貸住宅【遮音タイプ】の場合、建て方にかかわらず、左記の基準が適用されます。</p> <p>RC造以外の場合は、住宅性能評価に基づく特別評価方法認定の取得が必要です。</p>
-----------------------	--	---

金利引下げの対象となる「子育て配慮賃貸住宅」の技術基準

■（参考）その他、補助事業と機構融資の比較

項目	子育て支援型共同住宅推進事業	子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
一戸当たりの専有面積	40㎡以上	40㎡以上
補助事業の住戸要件	5戸以上 (5戸未満の場合は補助対象外)	—
子育て配慮賃貸住宅の住戸要件	—	融資対象住戸のうち5戸以上 (5戸未満の場合は全ての融資対象住戸)
省エネにかかる基準	断熱等性能等級 4相当 かつ 一次エネルギー消費量等級 4相当 (建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅)	一次エネルギー消費量等級 5 (又はトップランナー基準に適合する住宅)
補助・融資対象	【こども安全確保に資する設備の設置について】 以下①、②のいずれか低い額 ① 補助要件と満たす 住戸数×100万円 ② 補助対象事業費の 1/10以内 の額 ※補助要件を満たさない住戸が含まれる場合は面積等で工事費を按分	融資の対象となる事業費の 100%以内
建築できない区域(立地制限)	土砂災害特別警戒区域 等	土砂災害特別警戒区域 等

○子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の融資制度の詳細については、機構サイト
(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/index.html>)をご確認ください。



お問合せ先について

- お問合せ先は、物件の建設予定地によって異なります。
営業時間は、毎日 9:00～17:00 です。（土日・祝日・年末年始を除きます。）

営業エリア	担当部署名	電話番号
東京都、神奈川県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県	首都圏業務第一部 まちづくり業務グループ	TEL 03-5800-8468 FAX 03-5800-9369
埼玉県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県	首都圏業務第二部 まちづくり業務グループ	TEL 048-650-2204 FAX 048-658-5678
北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ	TEL 011-261-8305 FAX 011-271-5609
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	東北支店 まちづくり業務グループ	TEL 022-227-5036 FAX 022-227-4537
岐阜県、愛知県、三重県	東海支店 まちづくり業務グループ	TEL 052-971-6903 FAX 052-971-6906
大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、京都府、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	近畿支店 まちづくり業務グループ	TEL 06-6281-9266 FAX 06-6243-2073
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県	中国支店 まちづくり業務グループ	TEL 082-568-8422 FAX 082-568-8415
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ	TEL 092-233-1509 FAX 092-451-8573

住まいのしあわせ、ともにつくる。
住宅金融支援機構

