<独立行政法人住宅金融支援機構：令和７年４月作成>

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

お申込みいただける方	○個人又は法人 ※詳しくは、６ページの「Ⅶ　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	○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、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。 **※建物全体を購入する場合のみ融資対象となります。**
融資額	○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＞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。
返済期間	○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。
融資金利	○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/)又は巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口でご確認いただけます。
返済方法	○元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い
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。 ※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、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、お客さまの負担となります。
保証人	○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（10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。
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、10ページの「Ⅷ　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。
購入物件審査	○購入物件審査を受けていただきます。 ※詳しくは、８ページの「Ⅶ　融資にかかる条件の詳細について」の「６　購入物件審査について」をご覧ください。
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。
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）の全員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を選択いただけます。 ※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	○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、お客さまの負担となります。）。 ※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。
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「Ⅴ　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。

経過年数	○耐火構造又は準耐火構造の住宅（省令準耐火構造を含みます。以下同じです。） ２５年以内 ○上記以外の住宅 ２０年以内 例：令和７年４月から令和８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　耐火構造又は準耐火構造の住宅　→　平成12年４月１日（※） ②　①以外の住宅　→　平成17年４月１日（※） ※令和８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。

（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。
また、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の対象となるリフォーム工事を行う必要があります。
なお、サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資と併せて、サービス付き高齢者向け賃貸住宅リフォーム融資をお申込みいただくことが可能です。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。建物面積の求め方については８ページの「Ⅶ　融資に係る条件の詳細について」の「４　建物面積の求め方」をご覧ください。

Ⅱ　購入後にリフォームした賃貸住宅の条件

購入後にリフォームした賃貸住宅は次の条件を満たすことが必要です。

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。
住宅の規格及び設備	【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、水洗トイレ、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 ・各居住部分に水洗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。
延べ面積	賃貸住宅部分（注）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、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、バリアフリー構造（国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第５号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成23年国土交通省・厚生労働省告示第２号）に掲げる基準に適合すること。）に関する基準等があります。 ※機構の技術基準のほか、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たす必要があります。

（注）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。建物面積の求め方については８ページの「Ⅶ　融資に係る条件の詳細について」の「４　建物面積の求め方」をご覧ください。

Ⅲ　登録等の条件

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、中間資金の受取の手続時）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＜お問合せ先・お申込先＞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＜お問合せ先・お申込先＞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整備事業に係る補助金の交付決定	○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について、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定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、中間資金の受取の手続時）までに、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書の写しを機構にご提出いただきます。
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。

【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（一般住宅型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（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（施設共用型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅（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。また、資金交付後に一括借上事業者又はサービス提供事業者を変更しようとする場合、機構の承諾が必要です。

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。

Ⅳ　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（５ページ及び６ページ）を除きます。）

事前審査

融資のお申込み

・事前審査では、要件適合の確認、申込人・事業運営者等の財務状況の確認、事業運営実績の確認等を行います。
・申込受付期間は、６ページの「Ⅴ　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。
※事前審査・お申込みともに、巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口において行います。
※事前審査から融資のお申込みまでの期間は通常２～６か月程度が目安です（お客さま側での事業計画等の見直しにかかる期間も含めた期間です。事業計画等の見直しが必要である場合は６か月以上要することもありますので、余裕を持ってご相談ください。）。

↓

融資審査

審査期間の目安：２か月

・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、融資額についてご希望の額から減額すること、連帯債務者を追加を依頼すること等があります。
※審査期間（お申込みから融資予約まで）は、申込内容などにより前後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。

↓

土地建物所有権移転

↓

リフォーム工事着工

・リフォーム工事の着工は、中間資金の受取後になっても差し支えありません。
※リフォーム工事は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の対象となる工事を行う必要があります。

↓

融資基本約定書の提出

・

中間資金の受取

・融資総額の90%以内の中間資金の受取が可能です。
※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。
※中間資金を受け取る前に、サービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類及びサービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書の写しを機構にご提出ください。
※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。

↓

リフォーム工事完了

↓

購入物件審査

・巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口に申請していただきます。
※資金を一括して受け取る場合は、購入物件審査申請時までにサービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書及び補助金の額の確定通知書の写しを機構にご提出ください。

↓

金消契約締結通知

・機構からお客さまに「金消契約締結通知書」をお送りします。

↓

ご契約

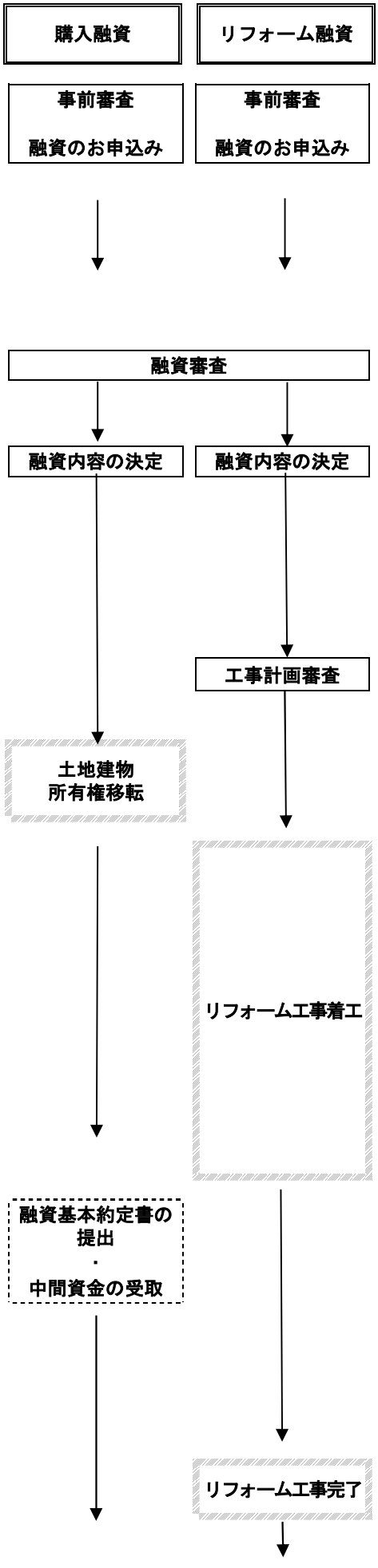
・金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、抵当権設定登記手続を行います。
※中間資金を受け取った場合は、中間資金のお受取時に設定した抵当権設定仮登記を一旦抹消し、改めて抵当権設定登記を行っていただきます（登録免許税及び抵当権設定費用は、お客さまの負担となります。）。

↓

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。

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



・事前審査では、要件適合の確認や、申込人・事業運営者等の財務状況、事業運営実績の確認等を行います。
・申込受付期間は、６ページの「Ⅴ　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。お申込みは、申込受付期間内に受け付けます。
※事前審査・お申込みともに、巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口でお受けします。
※事前審査から融資のお申込みまでの期間は通常２～６か月程度が目安です（お客さま側での事業計画等の見直しにかかる期間も含めた期間です。事業計画等の見直しが必要である場合は６か月以上要することもありますので、余裕を持ってご相談ください。）。

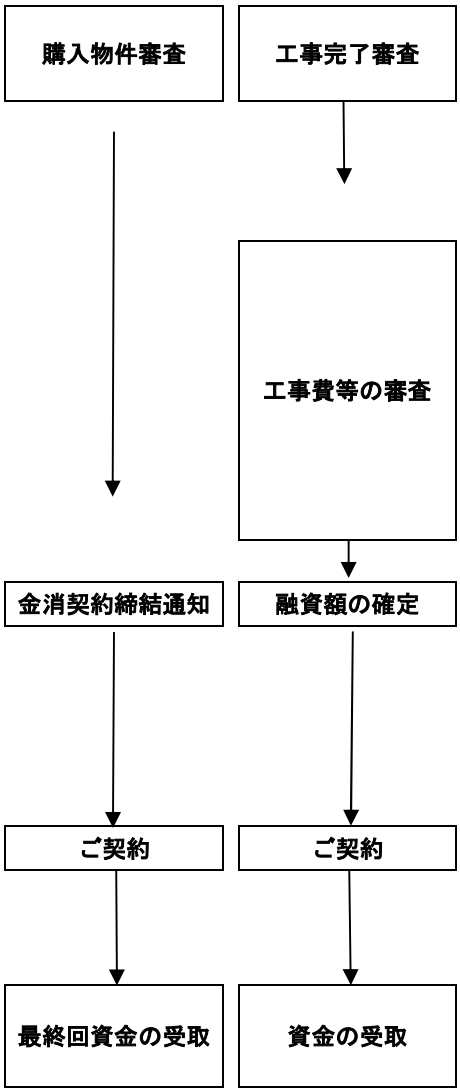
・融資の可否や融資可能額について審査を行います。
※審査の結果、融資をお断りすること、融資額についてご希望の額から減額すること、連帯債務者の追加を依頼すること等があります。

・機構から申込人に「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です。
※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。

・巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口に申請していただきます。

・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。
・工事計画審査合格後に着工してください。
・リフォーム工事の着工は、中間資金の受取後になっても差し支えありません。
※リフォーム工事は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の対象となる工事を行う必要があります。

・購入資金に係る融資総額の90%以内の中間資金の受取が可能です。
※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。
※中間資金を受け取る前に、サービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類及びサービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局から発行されるサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書の写しを機構にご提出ください。
※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。



・巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口に申請していた　だきます（購入物件審査と工事完了審査は同時に行います。）。
※購入融資の資金を一括して受け取る場合は、購入物件審査申請時までにサービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことが確認できる書類、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定通知書及び補助金の額の確定通知書の写しを機構にご提出ください。

・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。
※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（電子契約の場合は②のみ）により原本であることの証明が必要です。
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。

・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。

・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。
※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。）。

・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。

Ⅴ　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。
※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。

２　事前審査・申込方法について

(1) 事前審査
購入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＞の機構窓口において事前審査を実施しております。お申込みの前に、まずはお電話でご相談ください。

(2) 申込方法
申込受付期間中に巻末＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口に、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＞の機構窓口より配布します。

３　お申込みに当たっての注意事項

(1) ご来店について
お申込みの際には、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＞の機構窓口に来店いただく等により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。
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、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。

(5) 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、融資額が減額される場合があります。

(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。

・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。

Ⅵ　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>の機構窓口にお問合せください。

Ⅶ　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) 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（10 ページ参照）をご利用いただけます。

※サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資（施設共用型）を利用する場合は、連帯保証人は不要です。

(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

※「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（11 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、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。

※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。

２　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。

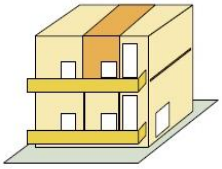
4　建物面積の求め方

(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

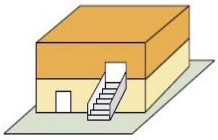
共同建て（※）	連続建て・重ね建て
各住戸の専有面積の合計×1.13（地上階数５以下の建物の場合） ×1.31（地上階数６以上の建物の場合）	各住戸の専有面積の合計×1.00

（※）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＞の機構窓口にお問合せください。

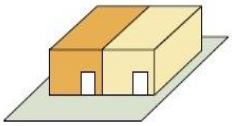
5　建て方



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

6　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＞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、下表の(1)から(5)までの項目を満たしていただく必要があります。お申込後の審査の結果、融資をお断りすることがございます。その他注意事項については「Ⅴ　申込受付期間等について」の「３　お申込みに当たっての注意事項」（６ページ）を参照ください。

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">項　　目</th></tr>
<tr><td rowspan="3">(1)
収入・財務等の状況</td><td colspan="2">【個人でお申込みになる場合】
①申込人に安定した収入があること。
②申込人が事業を経営して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。）。
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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【法人でお申込みになる場合】
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。）。
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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【一括借上事業者又はサービス提供事業者がいる場合】
一括借上事業者又はサービス提供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。）。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(2)
資力</td><td>介護サービスを提供する場合</td><td>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）</td></tr>
<tr><td>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動までに必要となる資力（※）があること。
※事業遂行に当たっては、
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、
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
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。
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。</td><td>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となる資力（※）があること。
※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。</td></tr>
<tr><td>(3)
事業運営
(注)</td><td colspan="2">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。
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。
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。</td></tr>
<tr><td>(4)
事業計画</td><td colspan="2">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。
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。
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。
④申込人の収支（一括借上事業者又はサービス提供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サービス提供事業者の収支の双方）が黒字となっていること。
＜事業に必要な費用で見落としがちな例＞
・竣工前に発生するサービス提供に関する人件費
・入居者及びスタッフの募集に関する費用
＜稼働後のリスクの例＞
・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
・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
・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</td></tr>
<tr><td>(5)
担保</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

・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＜お問合せ先・お申込先＞の機構窓口へご相談ください。

（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)から(4)までを満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。

Ⅷ　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。

Ⅸ　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。）及び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についても、機構からの請求に応じて上記書類（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＞

機構窓口	営業エリア	所在地	連絡先
本店事業融資部 サ高住グループ	全国（沖縄県を除く。）	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10	03-5800-8178

※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/