

機構の賃貸住宅融資をお申込みされる法人の皆様へ

法人申込みにおける法人代表者の連帯債務加入について (「経営者保証に関するガイドライン」における機構の対応)

機構の賃貸住宅融資においては、法人のお申込みの場合で、機構が必要と認めるときは、法人代表者（経営者）と連名（連帯債務）によりお申し込みいただくこととしております。

一方で、平成25年12月5日付けで公表された「経営者保証に関するガイドライン」（裏面参照）においては、経営者保証（経営者の連帯債務を含みます。以下同じです。）に依存しない融資の一層の促進等が求められており、機構としても、当該ガイドラインを踏まえ、適切な対応に努めてまいります。

つきましては、「経営者保証に関するガイドライン」に沿って法人代表者（経営者）の連帯債務によらない融資をお借入れされる場合、お申込時又は事前審査時に次表の事項を確認させていただき、連帯債務の可否を判断します。

なお、審査の結果、ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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見解書(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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※(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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】

※ 「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/) でご確認ください。

連帯債務の見直しについて

個人法人の一体性の解消、経営改善が図られたこと等により、法人代表者（経営者）の連帯債務の必要性が解消された場合には、その旨を機構にお申出いただき、改めて法人代表者（経営者）の連帯債務の必要性について、検討いたします。

なお、ご返済開始後であっても、連帯債務の見直しについては可能です。

経営者保証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」（以下「ガイドライン」といいます。）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おります。

※¹ ガイドラインの詳細については、日本商工会議所 (<https://www.jcci.or.jp/>) または全国銀行協会 (<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。

ガイドラインの目的

- 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。
- ガイドラインの積極的な活用を通じ、中小企業、経営者およ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。

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。
- 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こえる企業や個人事業主も対象となり得る）であること
- 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）
- 主たる債務者およ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など（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
- 主たる債務者およ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

経営者保証に依存しないため、経営者に求められる事項

- 法人と経営者との関係の明確な区分・分離
- 財務基盤の強化
- 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

お問合せ先 （※営業時間 毎日9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除きます。））

建設予定地によって、お問合せ窓口が異なります。各融資種別のお問合せ窓口は、以下の機構ホームページよりご確認ください。

【子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資】

<https://www.jhf.go.jp/contact/chintai.html>



【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資】

<https://www.jhf.go.jp/contact/schintai.html>

