

賃貸住宅リフォーム融資（長期耐用耐震改修）のご案内

・賃貸住宅リフォーム融資（長期耐用耐震改修）

この融資は、耐震性が不足している賃貸住宅を耐震改修工事と併せて住宅の間取り、内装、建具、設備等を全面的にリニューアルする工事を行うことで新築並の賃貸住宅とするための資金を対象にしています。

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「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。
資金使途	○ 長期耐用耐震改修及びこれと同時に行うリフォームに必要な資金 ※ 融資の対象となる工事として定めるリフォーム工事費に限ります。
融資額	○ リフォーム工事費等融資の対象となる事業費の100%以内（10万円単位） ※ 詳しくは、6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。 ※ 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リフォーム工事費に対する補助金を受ける場合は、当該補助金の相当額を機構の融資額から減額することがあります。
返済期間	○ 35年以内（1年単位）
融資金金利	○ 35年固定金利又は15年固定金利の2つの金利タイプがあります。 ○ 融資金利は、金利タイプに応じて異なります。 ○ 繰上返済制限制度のご利用の有無に応じて融資金利が異なります。 ○ 融資金利は、申込月の2か月後の月末に決定します。 ※ お申込後は、他の金利タイプへの変更等はできません。 ※ 15年固定金利を選択した場合、15年経過後の適用利率はご契約から15年経過時点で見直されます。 見直し後は、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、最も低い利率のものを、その適用期間（その利率の適用期間が複数ある場合は、最も長い適用期間）として定められた期間に適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき、機構所定の手続を経た場合には、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、お客さまが選択した利率のものを、その適用期間として定められた期間に適用することができます。 上記で見直した利率の適用期間として定められた期間経過後も、上記と同様に適用利率の見直しが行われます。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 詳しくは、5ページの「V 融資金利について」をご覧ください。
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。ただし、融資額が300万円以下の場合は、抵当権の設定は不要です。 ※ 申込時点で既融資（機構（旧住宅金融公庫を含みます。）からの無担保の融資をいいます。以下同じ。）がある場合で、今回の融資額の合計に既融資の残高を加えた額が300万円を超えるときは、既融資のための抵当権と今回の融資のための抵当権の設定がそれぞれ必要になります。 ※ 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。 ※ 土地の権利が地上権の場合は、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。 ※ 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。 ※ 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	○ 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（8ページを参照）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。）。
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7ページの「VII 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。
物件検査	○ 適合証明検査機関による物件検査（賃貸住宅リフォーム工事計画確認及び現場検査）を受けていただきます。

	※ 詳しくは、6 ページの「VI 融資に係る条件の詳細について」の「5 物件検査について」をご覧ください。 ※ 物件検査手数料は、お客さまの負担となります（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。）。
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。
繰上返済制限制度	○ 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。
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。 ※ 電子契約の利用については、以下の点にご注意ください。 ・ お客さま（申込入全員、連帯保証人（保証機関を除きます。）及び担保提供者）の全てが電子契約を希望する場合に限り電子契約が選択可能です。 ・ お客さまのそれぞれにメールアドレスが必要です（複数名で同一のメールアドレスを利用することはできません。）。 ・ インターネットに接続可能な、パソコン、スマートフォン等が必要です。なお、通信回線利用料等の費用はお客さま負担となります（システムの利用手数料はかかりません。）。 ・ 電子契約の際に行う本人確認（eKYC）のため、顔写真付き本人確認書類が必要です。 ・ 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	○ 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。 ※1 建設工事費について公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証を受けた場合、着工前に融資総額の40%の中間資金の受取が可能です。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。 ※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。 ※3 保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しない場合は融資総額の20%（累計80%）となります。 ※ 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。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。なお、35年固定金利と15年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両金利分の資金交付額からそれぞれ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。
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4 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。

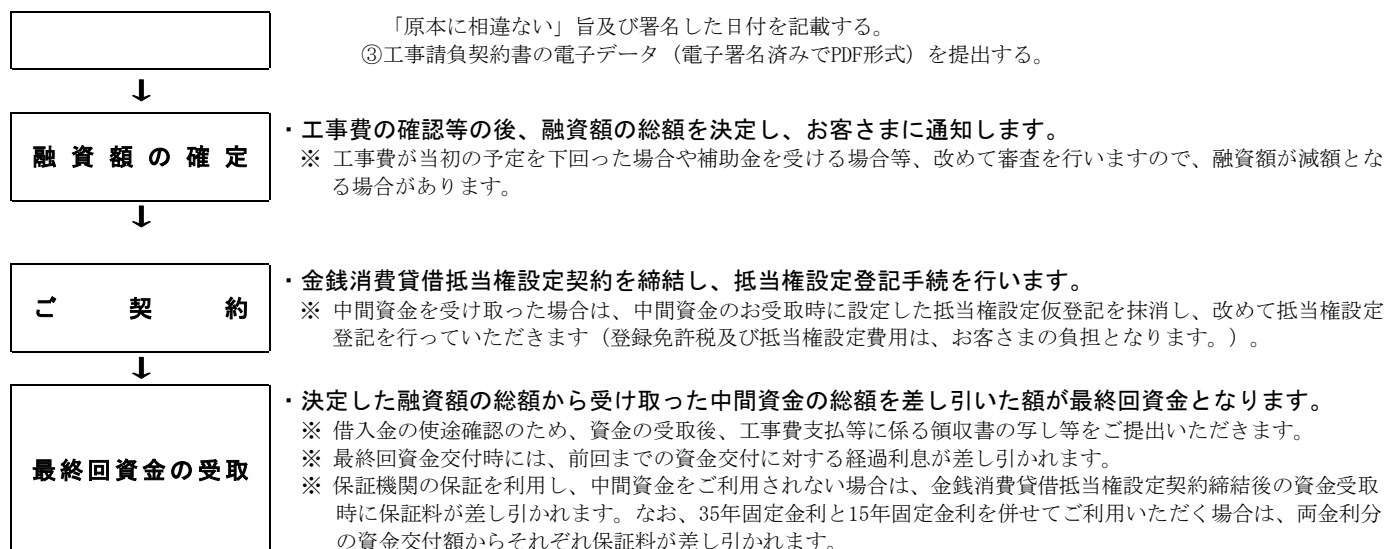
Ⅱ リフォーム後の賃貸住宅の条件

リフォーム後の賃貸住宅は、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	制限なし
住宅の規格及び設備	制限なし
延 べ 面 積	制限なし
敷 地 面 積	制限なし
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
機 構 の 技 術 基 準	次の1から3までの全ての要件に適合する工事を行うこと。 1 原則として、建築物内の全ての住戸について、間取り変更工事、内装変更工事、建具の更新工事及び設備の更新工事を行うこと。 2 外壁等の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げ処理その他これらと同等以上に耐久性を向上させる処理を行う工事を行うこと。 3 耐震性を向上させるために次の(1)から(3)までのいずれかに該当する工事を行うこと。 (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に定める計画の認定を受けた改修計画に従って行う工事（※1） ※1 地方公共団体から建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める計画の認定を受けて「認定通知書」の交付を受けていただく必要があります。 (2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）の別添の第一に定める建築物の耐震診断の指針（国土交通大臣が同指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法（※2）を含みます。）による耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準まで耐震性を向上させる工事 ※2 （一財）日本建築防災協会が作成した既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準への適合を確認する方法等があります。 (3) 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）に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）の耐震等級を向上させる工事 ※ 詳しくは、機構ホームページ(https://www.jhf.go.jp/)でご確認いただけます。

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

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。

※ 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2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、融資予約日から2年を経過する日までに着工できない場合で、合理的な理由がないと機構が認めるときは、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

リフォーム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FAX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で直接ご来店の上、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。

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。

今回リフォーム融資を申込む賃貸住宅について、既に機構（旧住宅金融公庫を含みます。）融資を受けて返済中の場合は、現在返済中の取扱金融機関にお申込みください。

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、特にご注意ください事項について、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等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、原則として申込日から1年を経過する日まで、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) 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補助金を受ける場合は、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。

(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ご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。
- ・着工済みの場合であってもお申込みいただけますが、工事の進捗に関わらず、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。また、適合証明検査機関による現場検査を受けていただき合格する必要があります。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及び同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。

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。

35 年固定金利又は 15 年固定金利の 2 つの金利タイプがあり、それぞれ繰上返済制限制度のご利用の有無に応じて融資金利が異なります。

35 年固定金利と 15 年固定金利を組み合わせさせてご利用いただけます。

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。

【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させてご利用いただけます。

(2) 15 年経過後の適用利率は、ご契約から 15 年経過時点で見直されます。見直し後は、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、最も低い利率のものを、その適用期間（その利率の適用期間が複数ある場合は、最も長い適用期間）として定められた期間に適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき、機構所定の手続を経た場合には、見直し時点における機構の金利タイプのうち、繰上返済制限制度を利用しない金利タイプで、お客さまが選択した利率のものを、その適用期間として定められた期間に適用することができます。

上記で見直した利率の適用期間として定められた期間経過後も、上記と同様に適用利率の見直しが行われます。

※見直し後の適用利率には上限又は下限はありません。

(3) 市場金利の動向により見直し時点における適用利率が上昇し、その上昇幅によっては、お申込み時に 35 年固定金利を選択したときよりも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させてお申込みの場合】

- ・ 組み合わせで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は、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)までの全てに当てはまる必要があります。

- (1) 返済期間を通じて賃貸住宅を適切に経営し、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
- (3) 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) 「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(9 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いたします。
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。
(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。
- (4) リフォーム後の賃貸住宅に係る所有権及び土地に係る所有権又は借地権(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(8 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

2 融資額

「融資の対象となる工事費の 100%」が限度となります(10 万円単位)。融資の対象となる工事費(注 1)(注 2)とは次の費用です。

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、設計費、工事監理費、その他諸経費(注 3)等

なお、入居者募集・広告費用、仲介手数料、既存抵当権を抹消するために要する費用等は融資の対象外となります。

(注 1) 工事費確認のため、工事完了時には工事費精算報告として工事請負契約書の写し及び融資対象事業費の疎明資料(領収書等(写))をご提出いただきます。詳しくは、3 ページの「Ⅲ 融資手続の流れ」の「リフォーム工事着工」及び「現場検査・工事費精算報告」をご覧ください。

(注 2) リフォーム費用には住宅の改修時における石綿の使用の有無の事前調査及び石綿の除去等に係る費用を含みます。

(注 3) 融資保証料、火災保険料、地震保険料、表示・保存登記費用(登録免許税、司法書士報酬及び土地家屋調査士報酬を含みます。)、金銭消費貸借抵当権設定費用(登録免許税及び司法書士報酬を含みます。)、金銭消費貸借抵当権設定契約に係る印紙税、民間つなぎ資金の利息・融資手数料・保証料、分筆費用又は合筆費用等をいいます。ただし、竣工時に金額が未確定な費用は融資対象となりません。

※ 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等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。

※ 国、地方公共団体等から住宅の工事費に対する補助金を受ける場合は、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。

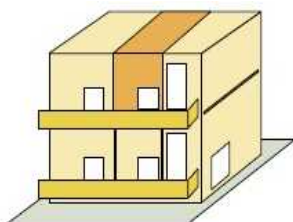
(1) 耐火構造の住宅

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します。

(2) 準耐火構造の住宅

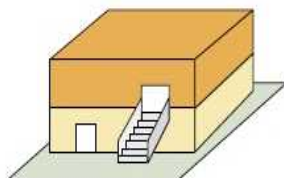
主要構造部を建築基準法上の準耐火構造とする住宅又は機構が定める防火性能(省令準耐火構造)を備えた住宅をいいます。

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

5 物件検査について

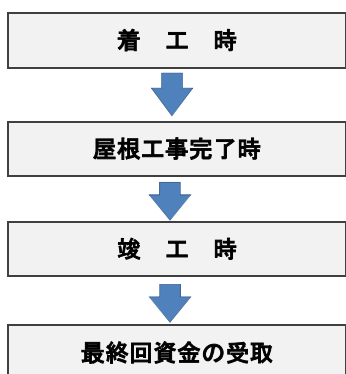
融資を利用してリフォームされる賃貸住宅が機構の定める技術基準に適合していることについて、機構が工事計画確認(※ 1)を行い、適合証明検査機関(※ 2)による賃貸住宅リフォーム工事計画確認(※ 3)及び現場検査(※ 4)を受けていただきます。現場検査に合格すると、「賃貸住宅リフォーム工事適合証明書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にご提出ください。

なお、物件検査手数料は、お客さまの負担となります(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。)。

- ※ 1 工事計画確認とは、改良工事の実施前に、融資の対象となる住宅について、機構の定める技術基準（2 ページの「Ⅱ リフォーム後の賃貸住宅の条件」の「機構の技術基準」の 1 及び 2）に適合していることを設計図書等により確認する審査をいいます。
- ※ 2 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 賃貸住宅リフォーム工事計画確認とは、改良工事の実施前に、融資の対象となる住宅について、機構の定める技術基準（2 ページの「Ⅱ リフォーム後の賃貸住宅の条件」の「機構の技術基準」の 3）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。
- ※ 4 現場検査とは、工事が完了（竣工）した段階で、工事計画どおりに工事を実施していることを現地で検査することをいいます。

6 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の条件に該当しない場合、融資総額の 20%（累計 80%）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。

- ※ 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。なお、35 年固定金利と 15 年固定金利を併せてご利用いただく場合は、両金利分の資金交付額からそれぞれ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、お客さまの負担となります。
- ※ 建設工事費について公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社の保証を受けた場合、着工前に融資総額の 40% の中間資金の受取が可能です。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。

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、お客さまの負担となります。

【現在ご契約されている火災保険等がある場合】

現在ご契約されている火災保険等を保険契約の満期まで融資住宅に引き継ぐことができる場合がありますので、取扱金融機関にご相談ください。

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	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。

Ⅷ 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。）についても、機構からの請求に応じて上記の書類（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10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.jccci.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れ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下記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・お申込先一覧（各部・各支店まちづくり業務グループ）

機構窓口	営業エリア	所在地	連絡先
北海道支店	北海道	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西 4丁目1-4 D-LIFEPLACE 札幌 11階	011-261-8305
東北支店	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町 1-9-1 仙台トラストタワー22 階	022-227-5036
首都圏業務第一部	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
首都圏業務第二部	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	岐阜県、愛知県、三重県	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3-23 -20 HF桜通ビルディング7階	052-971-6903
近畿支店	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	〒541-0053 大阪府大阪府中央区本町 4-3-9 本町サンケイビル 13階	06-6281-9266
中国支店	鳥取県、島根県、岡山県、 広島県、山口県	〒732-0822 広島県広島市南区松原町 2-62 広島 JP ビルディング 9階	082-568-8422
九州支店	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 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/>