

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）のご案内

本融資は、住宅セーフティネット法^{※1}に基づいて、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者^{※2}の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県等に登録した登録住宅^{※3}若しくは都道府県等に認定された認定住宅^{※4}（以下「SN住宅」と総称します。）をリフォームする資金又はSN住宅とするためにリフォームする資金を対象とするものです。

※1 住宅セーフティネット法とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）をいいます。

※2 住宅確保要配慮者とは、住宅セーフティネット法第2条第1項で規定されている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいいます。

※3 登録住宅とは、住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。

※4 認定住宅とは、住宅セーフティネット法第43条第2項に規定する認定住宅をいいます。

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、5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	○ SN住宅をリフォームする資金又はSN住宅とするためにリフォームする資金
融資の対象となる工事	○ SN住宅の専有部分又は共用部分に対する次のいずれかのリフォーム工事 ① 国又は地方公共団体の補助金（SN住宅の改修工事に関するものに限りします。）の対象となるリフォーム工事 ② 機構が定める技術基準に適合する工事 ③ ①又は②と併せて行うリフォーム工事 ※ SN住宅以外の住宅及び非住宅の工事は融資対象とはなりません。 ※ 詳しくは、5ページの「VI 融資に係る条件の詳細について」の「3 融資の対象となる工事」をご覧ください。
融資額	○ 融資の対象となる工事費の80%が限度となります（10万円単位）。 ※ 機構の審査の結果、ご希望に添えないことがあります。 ※ 国又は地方公共団体から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。 ※ 詳しくは、5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。
返済期間	○ 20年以内（1年単位）
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。 ○ 返済期間（「10年以下」又は「11年以上」）により、融資金利が異なります。 ○ 耐震改修工事を行う場合は、耐震改修工事を行わない場合の融資金利から年0.2%程度減じた融資金利となります。 ※ 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・お申込先一覧＞の営業エリアごとの機構窓口でご確認ください。
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、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。 ※ 建物及び土地に既に抵当権等が設定され、機構のために第1順位の抵当権等が設定できない場合であっても、後順位で抵当権等を設定することでご融資できる場合があります。 ※ 抵当権等の設定費用（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	○ 保証人は必要ありません。
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、6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「4 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。）。

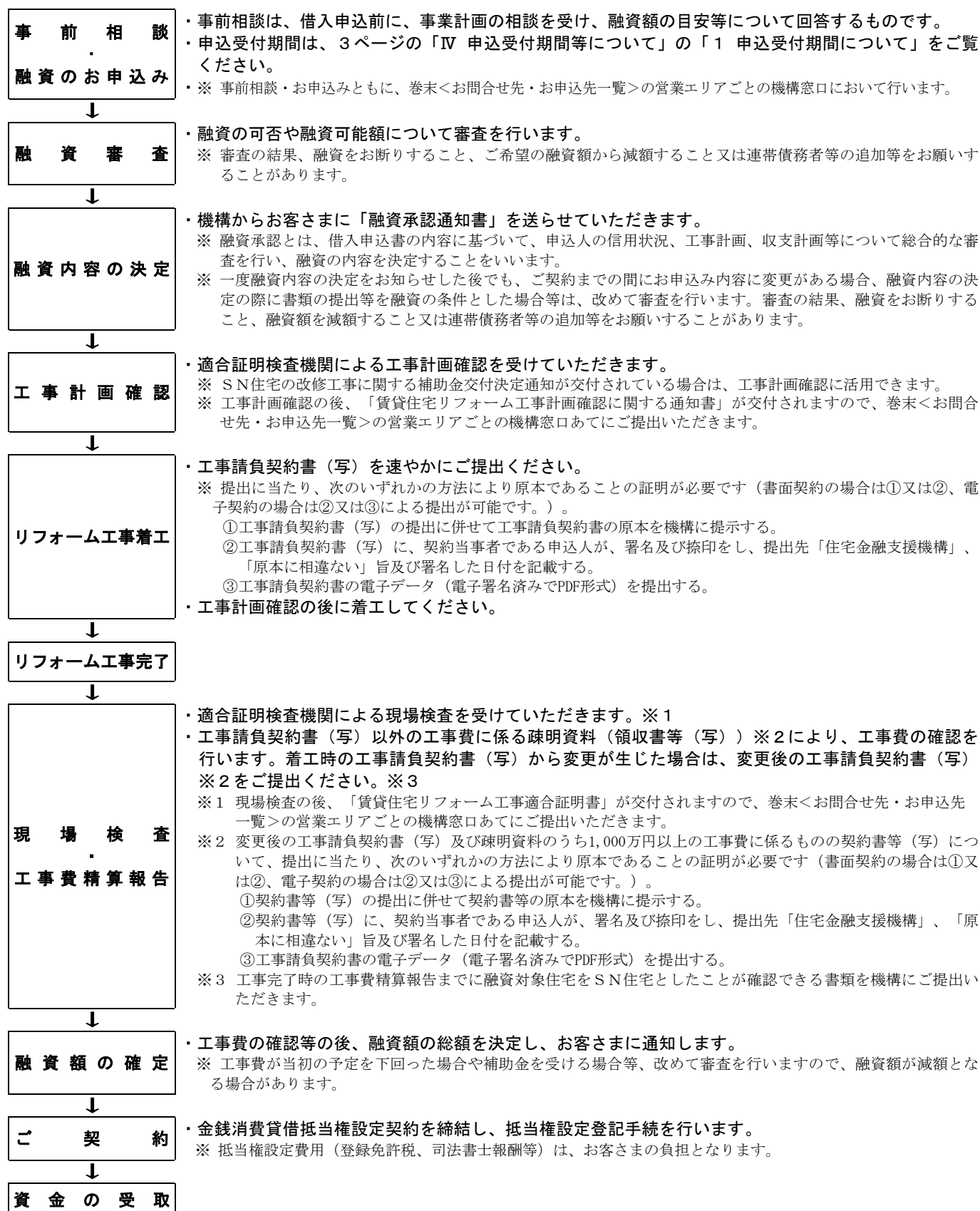
手 数 料	○ 融資手数料、返済方法変更手数料及び繰上返済手数料は必要ありません。
契 約 方 法	○ 書面契約又は電子契約をお客さまに選択していただきます。 ※電子契約の利用については、以下の点にご注意ください。 ・お客さま（申込人全員、連帯保証人（保証機関を除きます。）及び担保提供者）の全てが電子契約を希望する場合に限り電子契約が選択可能です。 ・お客さまのそれぞれにメールアドレスが必要です（複数名で同一のメールアドレスを利用することはできません。）。 ・インターネットに接続可能な、パソコン、スマートフォン等が必要です。なお、通信回線利用料等の費用はお客さま負担となります（システムの利用手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	○ 融資のご契約及び抵当権の設定登記が完了した後の一括交付となります。 ※ 工事完了時の工事費精算報告までに融資対象住宅をＳＮ住宅としていただく必要があります。登録又は認定されなければ、資金を受け取ることはできません。また、登録又は認定されたことが確認できる書類を巻末＜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いただきます。
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、３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、次の条件を満たす必要があります。

住宅セーフティネット法に基づく住宅の登録又は認定	○ 融資対象住宅をＳＮ住宅としていただきます。 ※ 工事完了時の工事費精算報告までに融資対象住宅をＳＮ住宅としていただく必要があります。登録又は認定されなければ、資金を受け取ることはできません。また、登録又は認定されたことが確認できる書類を巻末＜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いただきます。 ※ 融資期間を通じて（完済いただくまでの間）、住宅セーフティネット法に基づく登録又は認定を継続することが必要です。
１戸当たりの専有面積	制限なし（別途ＳＮ住宅とするための条件があります。）
住宅の規格及び設備	制限なし（別途ＳＮ住宅とするための条件があります。）
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	制限なし ※戸建て住宅も対象となります。
構 造	制限なし
融資要件となる工事	○ 次のいずれかの工事を行うこと。 ・国又は地方公共団体の補助金（ＳＮ住宅の改修工事に関するものに限ります。）の対象となるリフォーム工事 ・機構が定める技術基準に適合する工事 ※ 詳しくは、５ページ「Ⅵ 融資に係る条件の詳細について」の「３ 融資の対象となる工事」をご覧ください。

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。

※ 融資承認日から1年以内に融資の契約を締結できない場合は融資承認を取り消すことがあります。

2 事前相談・申込方法について

(1) 事前相談

融資対象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等におい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へ直接ご来店の上、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（申込人及び連帯債務者）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来店していただきます。また、金銭消費貸借抵当権設定契約及び抵当権設定登記の際には、お客さま（申込人、連帯債務者及び担保提供者）が取扱金融機関等へ来店し、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、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し込む融資対象住宅について、既に機構（旧住宅金融公庫を含みます。）融資を受けてご返済中の場合は、現在ご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、融資対象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、ご注意ください。）。

(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、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) 工事費等の確認について

・SN住宅以外の住宅及び非住宅部分に係る工事費は、融資対象外ですので、見積り段階であらかじめ工事費を分けていただく必要があります。

・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若しくは地方公共団体から補助金を受けた場合は、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（申込人及び連帯債務者）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

1 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。

返済期間（「10年以下」又は「11年以上」）により、融資金利が異なります。

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。

2 耐震改修工事を行う場合は、耐震改修を利用する場合の融資金利となります。耐震改修工事の概要につきましては、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。

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(5)までの全てにあてはまる必要があります。

- (1) 返済期間を通じてSN住宅を適切に経営し、確実な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 歳以上の場合は、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場合は、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(7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、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。
 - (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、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SN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
- (5) 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80%(10万円単位)が融資額の限度となります。

※ 融資の対象となる工事費について、国又は地方公共団体から補助金を受ける場合は、「融資の対象となる工事費の80%」と「融資の対象となる工事費から補助金を差し引いた金額」を比較し、いずれか低い金額が限度となります。

○参考 融資の対象となる工事費について、国又は地方公共団体から補助金を受ける場合の融資限度額の例

(融資限度額の計算例)	
融資対象工事費：1,000万円	
融資対象工事費 1,000万円 × 80%	= 800万円
工事費 1,000万円 - 補助金 255万円	= 745万円
いずれか低い額 = 740万円	
融資額の限度(10万円未満切捨て)	

※ 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。

融資の対象となる工事費

融資の対象となる工事費とは、次の費用をいいます。

※ 融資の対象となる工事費の算出については、8ページの「参考資料 融資対象工事費の算出イメージ」をご参照ください。

(1) SN住宅の専有部分に係る工事費(当該工事に係る諸経費等を含みます。)

・SN住宅以外の住宅及び非住宅部分に係る工事費は、融資対象外ですので、見積り段階であらかじめ工事費を分けていただく必要があります。賃貸住宅の工事費が分けられない場合は、次の式により融資の対象となる工事費を算出してください。

$$\text{賃貸住宅の専有部分に係る工事費} \times \frac{\text{工事を行うSN住宅の専有面積}}{\text{工事を行う「SN住宅及びSN住宅以外の賃貸住宅」の専有面積の合計}}$$

※ 各住宅の専有面積は、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) 共用部分(外壁、屋根等を含みます。)に係る工事費(当該工事に係る諸経費等を含みます。)

・建物全体の専有面積に占めるSN住宅の専有面積の割合に応じた工事費が融資の対象となる工事費となり、次の式により算出します。

$$\text{共用部分に係る工事費} \times \frac{\text{SN住宅の専有面積}}{\text{建物全体の専有面積(SN住宅及びSN住宅以外の賃貸住宅の専有面積並びに非住宅部分の専有面積の合計)}}$$

※ 各住宅及び非住宅の専有面積は、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。

3 融資の対象となる工事

SN住宅に係る次の工事が対象となります。

融資条件となる工事	国又は地方公共団体の補助金(SN住宅の改修工事に関するものに限り、その対象となるリフォーム工事)	・補助金の対象となる工事の詳細については、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業ホームページ(https://www.how.or.jp/koufu/snj.html)をご確認ください。補助金の対象となる工事の概要については、次のとおりです。 ・バリアフリー改修工事 ・耐震改修工事 ・共同居住型賃貸住宅に用途変更するための改修工事 ・間取り変更工事 ・居住支援協議会が認める工事 等

	機構が定める技術基準に適合する工事	・ 次のいずれかの工事※に該当するリフォーム工事をいいます。 ・ バリアフリー改修工事 ・ 耐震改修工事 ・ 共同居住型賃貸住宅に用途変更するための改修工事 ・ 間取り変更工事 ・ 調査において居住のために最低限必要と認められた工事 ・ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事 ・ 安全性能の向上のための工事 ・ 防音性・遮音性の向上のための工事 ・ ヒートショック対策のための工事 ・ 防火又は消火対策のための工事 ・ 共用部分における子育て世帯等を支援する施設を整備するための工事 ※ 詳細については、9 ページの「参考資料 賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）に係る機構が定める技術基準」をご確認ください。
上記の融資条件となる工事と併せて行うリフォーム工事		・ 制限はありません。 ・ 内装変更工事 ・ 設備の更新工事 ・ 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工事 等

※ SN住宅以外の住宅及び非住宅に係る工事は融資対象とはなりません。

※ 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でご確認ください。

※ 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。

4 物件検査について

融資を利用してリフォームされるSN住宅が、「国又は地方公共団体の補助金（SN住宅の改修工事に限ります。）の対象となるリフォーム工事」又は「機構が定める技術基準に適合する工事」に適合することについて、適合証明検査機関（※1）による工事計画確認（※2）及び現場検査（※3）を受けていただきます。工事計画確認の後「賃貸住宅リフォーム工事計画確認に関する通知書」が交付され、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 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。

※2 工事計画確認とは、融資の対象となる工事であることを補助金交付決定通知書、設計図書等により確認することをいいます。

※3 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。

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。

「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) 法人与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 法人与経営者との関係(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 法人与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。

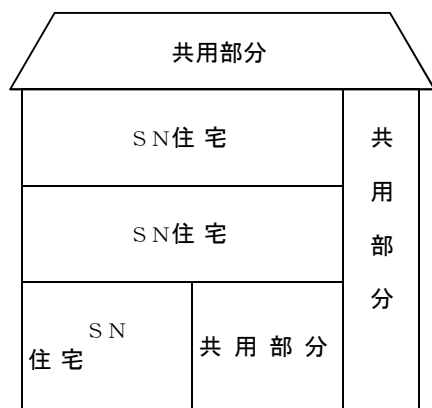
融資対象工事費の算出イメージ

SN住宅以外の住宅及び非住宅部分に係る工事費は、融資対象外ですので、見積り段階であらかじめ工事費を分けていただく必要があります。

次の算出イメージは、建物全体についてリフォーム工事をすることを前提としています。

※ リフォーム工事を行わない住宅がある場合は、次の融資対象工事費の算出イメージとは異なりますので、ご注意ください。

【専有部分が全てSN住宅である場合】

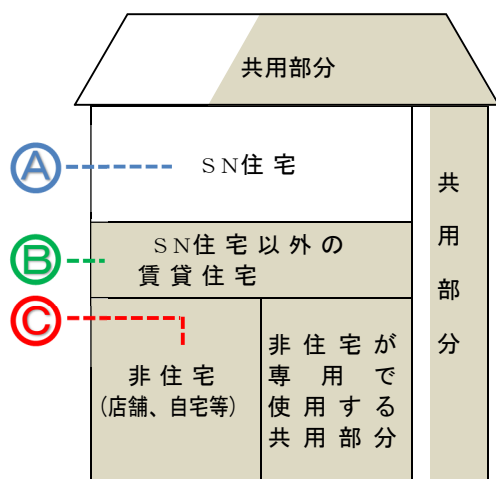


工事費全て（工事に係る諸経費等を含みます。）が融資対象工事費です。

【専有部分にSN住宅以外の住宅等が含まれる場合】

「SN住宅の専有部分に係る工事費※」及び「SN住宅の共用部分に係る工事費※」が融資対象工事費です。

※ 当該工事に係る諸経費等を含みます。



部分は融資対象とはなりません。

【SN住宅の専有部分に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）】
賃貸住宅の専有部分に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）が分けられない場合は、次の式により算出してください。

$$\text{賃貸住宅の専有部分に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）} \times \frac{\text{SN住宅の専有面積（A）}}{\text{全ての賃貸住宅の専有面積（A+B）}}$$

+

【SN住宅の共用部分等に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）】
次の式により共用部分等に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）を算出してください。

$$\text{共用部分に係る工事費（当該工事に係る諸経費等を含みます。）} \times \frac{\text{SN住宅の専有面積（A）}}{\text{建物全体の専有面積（A+B+C）}}$$

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）に係る機構が定める技術基準

賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）において、機構が定める技術基準は、実施するリフォーム工事が次のアからサまでのいずれかに適合することとします。

※ 「ア バリアフリー改修工事（住宅セーフティネット）の基準」で用いる用語の意義は、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）の定めに従います。

ア バリアフリー改修工事（住宅セーフティネット）の基準

次の(ア)から(ク)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) 介助用車いすでの移動を容易にするために、改良後の住宅が次の a 又は b に適合する状態となることを目的として行う工事

- a 日常生活空間内の通路の有効な幅員が750mm以上であること。
- b 日常生活空間内の出入口の幅員（玄関及び浴室の出入口について、開き戸である場合にあっては建具の厚み、引き戸である場合にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口にあっては、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあっては600mm）以上であること。

(イ) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

(ロ) 浴室を改良する工事で、次の a から d までのいずれかに該当するもの

- a 改良後の浴室の面積が内法寸法で1.8㎡以上かつ短辺の内法寸法が1,200mm 以上となることを目的として行う工事
- b 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
- c 固定式の移乗台、踏み台その他高齢者等の浴槽の出入りを容易にするための設備を設置する工事
- d 高齢者等の身体の洗浄を容易にするための水栓器具を設置する工事又は当該水栓器具に取り替える工事

(ハ) 便所を改良する工事で、次の a から c までのいずれかに該当するもの

- a 改良後の便所が次の (a) 又は (b) のいずれかに該当する状態となることを目的として行う工事
 - (a) 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）の内法寸法が1,300mm以上であること。
 - (b) 便器の前方又は側方の壁と便器の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が500mm 以上であること。
- b 便器を腰掛け式のものに取り替える工事
- c 腰掛け式の便器の座高を高くする工事

(ニ) 日常生活空間内の通路（居室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分を除く。）の少なくとも片側、かつ、床面からの高さが700mm から900mm の位置に手すりを設ける工事

(ホ) 日常生活空間内の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を縮小する工事を含む。）

(ヘ) 出入口の戸を改良する工事で、次の a から c までのいずれかに該当するもの

- a 開戸を引戸又は折戸に取り替える工事
- b 開戸のドアノブをレバーハンドルに取り替える工事

c 戸に戸車その他戸の開閉を容易にするための器具を設置する工事

(ク) 日常生活空間内の全部又は一部の床の材料を畳、コルクタイル、コルクフローリング、長尺カーペット、タイルカーペット、無釉タイル、モルタル木ごて仕上げ、モルタル刷毛引仕上げ、滑り止め加工された床材（ユニットバスのみ）その他これらと同等の性能を有するものに変更する工事

イ 耐震改修工事（住宅セーフティネット）の基準

次の(ア)から(エ)までいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) 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）第17条に基づく計画の認定を受けた耐震改修工事

(イ) 改良前の住宅が次のa又はbのいずれかの地震に対する安全性に関する診断法により診断を行い、地震に対する安全性が認められない場合において、改良後の住宅が当該診断法により地震に対する安全性を有することが認められる状態となることを目的として行う工事

a 耐震診断指針（認定診断法を含む。）

b 一般財団法人日本建築防災協会による「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」

(ウ) 改良前の住宅が次のaに該当する場合において、改良後の住宅が次のbに該当する状態となることを目的として行う工事

a 極めて稀に発生する地震による力に、評価方法基準の第5の1-1の(2)のロの③の表の(イ)の項に掲げる等級（bにおいて単に「等級」という。）のうち、1の欄若しくは2の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策を講じている、又は当該等級が0であると認められること。

b 評価方法基準の第5の1-1の(4)のイ及びロの規定に適合し、かつ、極めて稀に発生する地震による力に改良前の等級よりも高い等級の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策を講じていると認められること。

(エ) 次のa及びbに該当する工事

a 改良前の住宅が、一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」又は「精密診断法」により地震に対する安全性が確認できた一戸建て住宅である場合において、当該診断法に基づき算定した地震に対する安全性を示す指標の値（小数点第2位以下を切捨て。以下「上部構造評点」という。）を向上させることを目的として行う改良工事

b aに規定する診断法のうち、一般診断法に基づき上部構造評点を算定する場合にあっては各階及び各方向で算出した「耐力要素の配置等による低減係数（ $eKf1$ ）」の値（小数点第3位以下を切捨て）を、精密診断法のうち保有耐力診断法に基づき上部構造評点を算出する場合にあっては「偏心率と床仕様による低減係数（ F_e ）」の値（小数点第3位以下を切捨て）を、精密診断法のうち保有水平耐力計算による診断に基づき上部構造評点を算定する場合にあっては偏心率（小数点第3位以下を切捨て）を、それぞれ低下させない工事

ウ 共同居住型賃貸住宅に用途変更するための工事の基準

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第11条ただし書及び第12条第2号ロの国土交通大臣が定める基準（平成29年国土交通省告示第941号）第1条に規定する共同居住型賃貸住宅への用途変更を目的として間仕切り壁、非常用照明、浴室、台所、便所、洗面所等の設置又は改良のための工事を行うこと。

エ 間取り変更工事の基準

間仕切り壁、界壁又は開口部の撤去、設置又は移動のための工事を行うこと。

オ 調査において居住のために最低限必要と認められた工事の基準

既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項に規定する既存住宅状況調査技術者が実施する同条第4項に規定する既存住宅状況調査において、劣化事象等があると判定された部分を補修する工事を行うこと。

カ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事の基準

次の(ア)から(コ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) いす座又は車いす対応キッチン（シンク下部にひざの入る空間を有するものに限る。）を設置する工事

(イ) 日常生活空間内の便所を評価方法基準の第5の9－1の(3)のハの⑥のbの基準に適合させる工事

(ウ) 日常生活空間内の便所をオストメイト対応便所にする工事

(エ) 脱衣所又は玄関に固定式の腰掛け台を設置する工事

(オ) 据え付け式の聴覚障害者用屋内信号装置を設置する工事

(カ) 建物内を案内するための点字表示を設置する工事

(キ) 居室の電気スイッチをワイドスイッチに取り替える工事

(ク) 居室の水栓器具をレバー式蛇口又はワンプッシュ式シャワーに取り替える工事

(ケ) 屋根の除雪を目的とした融雪装置を設置する工事

(コ) 建物に付随する屋外スロープを設置する工事

キ 安全性能の向上のための工事の基準

次の(ア)又は(イ)に該当する工事を行うこと。

(ア) 評価方法基準の第5の9－1の(3)のイの④のbからdまでの基準に適合する転落防止のための手すりを設置する工事

(イ) 次のaからnまでのいずれかを設置する工事

a 据え付け式のクッション床

b 据え付け式のIHコンロ又は消火装置付きコンロ

c 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）の2の(1)のホの表に該当する給湯設備（排熱利用設備を含む。）

d 日常生活空間内の便所に設置する外から開けることができる鍵

e 乳幼児の浴室進入防止のための鍵

f 緊急通報装置

g 2重ロック又はオートロック

h 面格子

i 防犯カメラ又はカメラ付きインターホン

j 防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議が公表する防犯性能の高い建物部品目録に掲載された防犯フィルム又は防犯ガラス

k 強化ガラス又は安全ガラス

l 人感センサー付照明又は足元灯

m シャッター付コンセント

n 施錠式郵便受箱

ク 防音性・遮音性の向上のための工事の基準

次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- (ア) 界壁について、評価方法基準の第5の8-3の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄、3の欄又は4の欄の透過損失の水準に適合させる工事
- (イ) 外壁開口部について評価方法基準の第5の8-4の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄又は3の欄の平均音響透過損失の水準に適合させる工事
- (ウ) 床について乾式二重床とする工事
- (エ) 次のaからgまでのいずれかの床仕上げ材を設置する工事
 - a 日本産業規格L4404に規定する織じゅうたん又はこれと同等のもの
 - b 日本産業規格L4405に規定するタフテッドカーペット又はこれと同等のもの
 - c 日本産業規格A5902に規定する畳又はこれと同等のもの
 - d 日本産業規格A5914に規定する建材畳床を用いた畳又はこれと同等のもの
 - e 日本産業規格A5705に規定するビニル系床材又はこれと同等のもの
 - f 日本産業規格A1440-2の6.2においてカテゴリーIに該当するもの
 - g 断面が一樣で、厚さが16mm以下の木質系フローリング材

ケ ヒートショック対策のための工事の基準

次の(ア)又は(イ)に該当する工事を行うこと。

- (ア) 住宅全体の温熱環境を改善し、又は居室と非居室（浴室、脱衣室、洗面所、便所及び廊下をいう。以下同じ。）との間の温度差を緩和するために行う次のいずれかの工事
 - a 外壁、床、屋根又は天井に断熱材を設置する工事
 - b 内窓を設置する工事又は複層ガラスに取り替える工事
- (イ) 居室と非居室との間の温度差を緩和するために行う次のいずれかの工事
 - a 非居室に据え付け式の暖房機又は熱交換型換気設備を設置する工事
 - b 便所に暖房便座又は温水シャワー付便座を設置する工事
 - c 浴室をユニットバスにする工事

コ 防火又は消火対策のための工事の基準

次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- (ア) 自動火災報知器を設置する工事
- (イ) 避難設備誘導灯又は非常用照明を設置する工事
- (ウ) スプリンクラー又は屋内消火栓設備を設置する工事
- (エ) 内装材を不燃材料に変更する工事
- (オ) 防火戸を設置する工事

サ 共用部分において子育て世帯等を支援する施設を整備するための工事の基準

次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する工事を行うこと。

- (ア) トイレにおむつ交換台を設置する工事
- (イ) 据え付け式の子供の怪我防止措置がされたキッズスペースを設置する工事

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い合わ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 お問い合わせ窓口（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/>