

賃貸住宅経営に固定金利の安心
【機構 すまい・る 賃貸ローン】



 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【機構 すまい・る 賃貸ローン】の詳細は

 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

賃貸経営を支える大きな安心を、オーナー様に。

これからの時代に求められるのは、どのような賃貸住宅でしょうか。

例えば、ZEHや長期優良住宅といった環境にやさしい質の高い住宅は

国が掲げる「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けて、

これまで以上にニーズが高まっていくことが予想されています。

防災機能や居住環境が整備された住宅は、地震が多いと言われる

わが国において、もしもの時の安心な住まいとなるはずです。

そして子育て世帯に配慮した防犯性や遮音性に優れた住宅は、

のびのびと子育てしたい世帯にとって魅力的に映るでしょう。

こうした賃貸住宅を経営してみたいという“^{おも}想い”をお持ちの未来のオーナー様は、

きっと多いと思うのです。

そんなオーナー様を資金面でサポートし、その後の賃貸経営を大きな安心でお支えする、

固定金利型の賃貸住宅ローン。それが【機構 すまい・る賃貸ローン】です。

私たち住宅金融支援機構は、国の政策実施機関としてオーナー様だけではなく、

そこに住まう多くの方々の笑顔を思い浮かべながら、

満足としあわせを共有できるような賃貸住宅づくりを

心からお手伝いしたいと考えています。

さあ、私たちとともに“^{おも}想い”をカタチにしませんか。

INDEX

【機構 すまい・る賃貸ローン】とは？	3
【機構 すまい・る賃貸ローン】は2タイプ	5
金利引下げ制度	7
【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型	9
【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型	11
金利について	15
手続の流れ	17
技術基準の概要	19
技術基準以外の融資条件の概要	21
住宅の省エネ化のメリット	26
金利の動向と賃貸住宅ローンのリスク	27
保証機関のお問合せ先	29
機構のお問合せ先・お申込先	30

【機構 すまい・る賃貸ローン】

※【機構 すまい・る賃貸ローン】とは新たに決定した【賃貸住宅建設融資】の愛称です。

建てる



借りる



すまい・る



アパート・マンション等を 建設するためにご利用いただける 賃貸住宅のオーナー様向け住宅ローンです。

ご希望に合わせて金利の固定期間を
35年間又は15年間から選択可能。金利上昇による
返済額の増加を抑えられるのが大きなメリット。
また最長35年の借入期間で、毎月の返済額が
抑えられるため、賃貸経営の安心に繋がります。



【機構 すまい・る賃貸ローン】の4つのポイント

1 長期固定金利で 金利上昇による 返済額増加を回避

15年固定金利のほか、借入時の金利が
ずっと変わらない35年固定金利も選択
いただけます。

私の返済計画に合わせて、金利タイプを
選択でき、長期固定金利だから、
安心して賃貸経営の計画が
立てられました！



2 借入期間が最長35年で 毎月の返済額を 抑えることが可能

毎月の返済負担の軽減は、賃貸経営の
安心に繋がります。耐火構造又は準耐火
構造であれば、借入期間を最長35年と
することが可能です。

3 65歳未満の方は 単独でお申込みが可能

65歳以上の方でも事業後継者と連名で
お申込み可能です。

※事業後継者は65歳未満の方に限ります。

65歳以上でも、後継者と
連名で申込みが
可能。これなら
相続も安心だね！



4 建設地が居住地から 離れていてもお申込みが可能

融資の対応エリアは全国（沖縄県を除
きます。）です。建設地がお住まいから
遠方でもお申込みいただけます。

親から土地を相続しました。
居住地から離れていても申込みが可能だったので
大切な土地を有効に活用
できて嬉しいです。



【機構 すまい・る賃貸ローン】には2つのタイプがあります

子育て世帯や環境にやさしい

賃貸住宅を経営したいオーナー様なら

【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型

※子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の愛称を指します。

災害予防を考慮した

賃貸住宅を経営したいオーナー様なら

【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型

※まちづくり融資（長期建設資金）の愛称を指します。

それぞれどのような特徴があるか、詳しくはP5～P6へ

さらに補助金も利用できる **¥**

【機構 すまい・る賃貸ローン】は、国が推進している「子育てグリーン住宅支援事業」の
補助金と併せてご利用できる場合があります。

「子育てグリーン住宅支援事業」について記載したリーフレットについては、以下のサイト
より取得可能です。

詳細はこちら

<https://jutaku-shoene2025.mlit.go.jp>



子育て世帯や環境にやさしい 賃貸住宅を経営したいオーナー様には

【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型

子育て世帯向けに十分な住宅の広さや一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅を建設するための融資です。

敷地面積
165㎡以上



災害予防を考慮した 賃貸住宅を経営したいオーナー様には

【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型

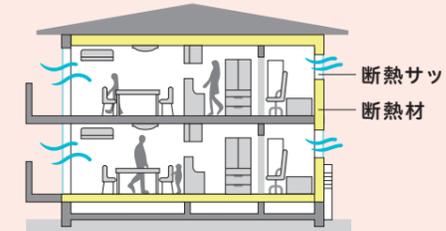
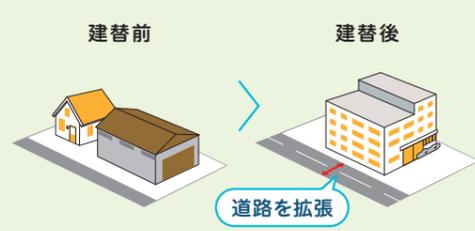
災害に強い住宅市街地整備に貢献できる賃貸住宅に建て替えるための融資です。

敷地面積
原則
100㎡以上



さらに建設場所に関する地域要件があります。詳しくは右ページの表をご参照ください。

2タイプの融資・早わかり表

融資メニュー	【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型	【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型
事業要件	—	機構が指定する事業要件 (賃貸建築物建替え事業、共同建替え事業、地区計画等適合建替え事業 等)
地域要件	—	①と②の両方を満たすこと ①一定の用途地域内にあること ②整備改善を図る必要がある区域内にあること
敷地面積	165㎡以上	原則100㎡以上
延べ面積	賃貸住宅部分※の延べ面積が200㎡以上 <small>※融資対象となる住宅の専有部分及び共用部分をいいます。</small>	制限なし
1戸当たりの専有面積	40㎡以上	原則30㎡以上280㎡以下
省エネルギー性に係る機構の技術基準	次のいずれかに該当する住宅であること ○一次エネルギー消費量等級5以上の住宅 ○トップランナー基準に適合する住宅	—
イメージ		

詳細は …… P9へ

詳細は …… P11へ

住宅の質や性能に合わせた 金利引下げ制度で オーナー様をサポートします。

条件に合った金利引下げ制度を活用すれば、
当初15年間、融資金利から最大で年0.5%
金利を引下げます。



1. 省エネ性能等に優れた賃貸住宅なら金利を引下げ

【機構 すまい・る賃貸ローン】では、省エネ性能等に優れた住宅を対象とした金利引下げ制度として、長期優良住宅を対象に、当初15年間、年0.3%の金利引下げを、また、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%の金利引下げを受けることができます。

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▲0.3%
機構の定めるZEH		年▲0.2%

長期優良住宅又は機構の定めるZEH基準は …… P22へ

2. 子育てに配慮した賃貸住宅なら金利を引下げ

【機構 すまい・る賃貸ローン】では、子育てに配慮した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%の金利引下げを受けることができます。

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%

子育て配慮賃貸住宅の基準は …… P23へ

3. 両方に該当すればさらに金利を引下げ

省エネ性能等に優れた住宅・子育てに配慮した住宅の両方の基準を満たす賃貸住宅は、
当初15年間、最大で年0.5%の金利引下げを受けることができます。

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▲0.5%
機構の定めるZEHかつ 子育て配慮賃貸住宅		年▲0.4%



子育て世帯向けに十分な住宅の広さや一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅の建設をお手伝いします。

子育て世帯にやさしく、環境に配慮した賃貸住宅の建設をサポートするために主に次の基準を設けています。



ご利用条件 (概要)

敷地面積	165㎡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。 <small>※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。</small>
1戸当たりの専有面積	40㎡以上
構造	耐火構造(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。)又は準耐火構造(省令準耐火構造※を含みます。) <small>※「省令準耐火構造」の住宅とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、機構が定める基準に適合する住宅をいいます。</small>
建て方	共同建て、重ね建て又は連続建て
省エネルギー性に係る機構の技術基準	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	○各住戸に原則として、2以上の居住室並びにキッチン、トイレ及び浴室を備えていること。 ○接道、配管設備、区画、床の遮音構造に関する基準等に適合していること。

融資対象面積の考え方

融資の対象条件※を満たす賃貸住宅部分の延べ面積が融資対象面積となります。

なお、融資の対象条件を満たす賃貸住宅と自宅や店舗等を併設する場合は、自宅や店舗等部分の延べ面積が、建物全体の延べ面積の1/4以下であれば、建物全体を融資対象とすることができます。

※融資の対象条件とは住戸の面積や技術基準、構造等の条件をいいます。



融資の対象条件を満たさない賃貸住宅が含まれる場合は、条件を満たす賃貸住宅部分の延べ面積のみ融資対象面積となります。

<賃貸住宅及び自宅又は店舗等からなる建物の場合>

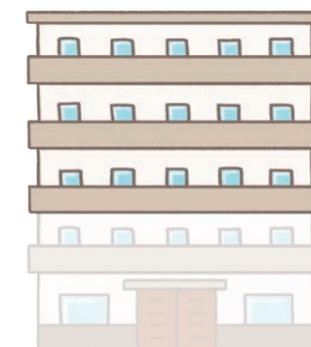


融資の対象条件を満たす賃貸住宅

店舗等
(全体の1/4以下)

店舗等の延べ面積が全体の1/4以下なら、**建物全体が融資対象**です。

<融資の対象条件を満たさない賃貸住宅を含む建物の場合>



融資の対象条件を満たす賃貸住宅

融資の対象条件を満たさない賃貸住宅

床面積割合に関係なく、**融資の対象条件を満たす賃貸住宅のみ融資対象**です。

災害に強い住宅市街地整備に 貢献できる賃貸住宅の建設を お手伝いします。

ご利用条件 (概要)

【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型は、計画している賃貸住宅建設事業が、**① 地域要件**、**② 建築物要件**、**③ 事業要件**の3つの要件に該当する場合に融資の対象となります。

※マンション建替え事業については、地域要件はありません。

① 地域要件 AとBの両方を満たす必要があります。

A. 一定の用途地域内にあること。

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

B. 整備改善を図る必要がある区域内にあること。

- 防火地域又は準防火地域
- 危険密集市街地
- 防災再開発促進地区 等

※Bについては上記以外にも融資の対象となる区域がございます。詳しくは、機構支店又は機構サイト (https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/machizukuri_tyoki.html)をご確認ください。

② 建築物要件

敷地面積、建築物の面積、構造等の一定の要件を満たす必要があります。

詳細は …… **P12**へ

③ 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 等

詳細は …… **P13**へ

詳しくは住宅金融支援機構サイト (https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/machizukuri_tyoki.html)をご確認ください。



密集市街地の解消等、まちづくりに関する地域の課題解決をサポートするために、主に次の基準を設けています。



建築物要件

敷地面積	原則100㎡以上 <small>※地区計画等適合建替え事業等の場合は、建築物個々の敷地面積が原則100㎡以上となります。</small>
延べ面積	制限なし <small>※住宅部分の延べ面積の割合が建築物全体の延べ面積の1/2超であること(マンション建替え事業に係る建築物の場合は1/4以上であること。)</small>
1戸当たりの専有面積	原則30㎡～280㎡
構造	耐火構造(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。)又は準耐火構造(省令準耐火構造※を含みます。) <small>※「省令準耐火構造」の住宅とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、機構が定める基準に適合する住宅をいいます。【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型においては、「まちづくり省令準耐火構造」も融資の対象となります。「まちづくり省令準耐火構造」は、「省令準耐火構造」と工事仕様が異なります。なお、賃貸建築物建替え事業においては、まちづくり省令準耐火構造は適用されません。</small>
建て方	制限なし
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に係る建築物の場合は1/3以上を利用していること。)
その他	<input type="radio"/> 各住戸に原則として、2以上の居住室並びにキッチン、トイレ及び浴室を備えていること。 <input type="radio"/> 配道、配管設備、区画、床の遮音構造に関する基準等に適合していること。

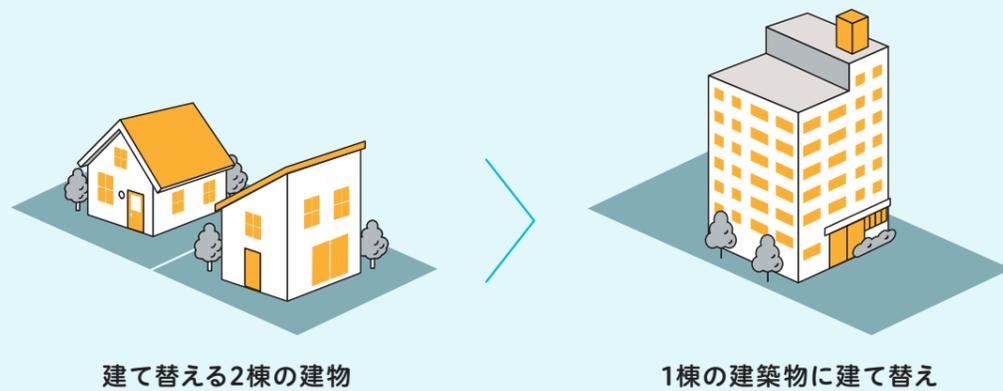
事業要件について

<共同建替え事業>

現存する建築物を除却し、除却建築物があった土地とその土地に隣接する土地を1つの敷地として利用し賃貸住宅に建て替える事業です。

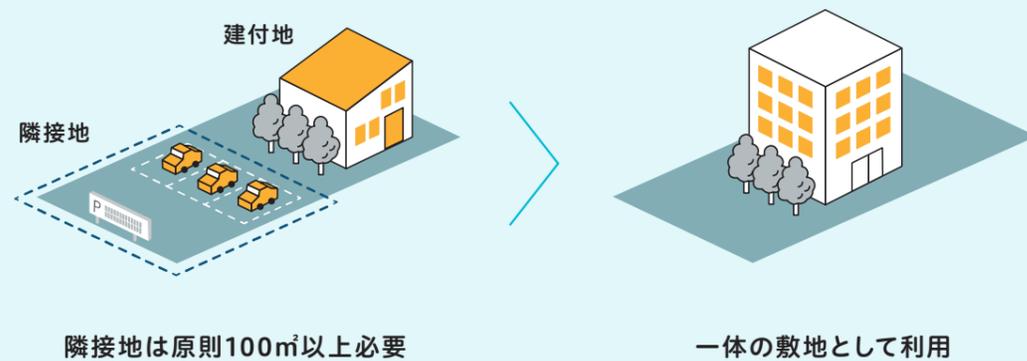
ケース
1

お申込み時点で2棟以上の建築物があり、建て替える場合



ケース
2

お申込み時点で1つの建築物があり、隣接地(月極駐車場等)を統合し、建て替える場合



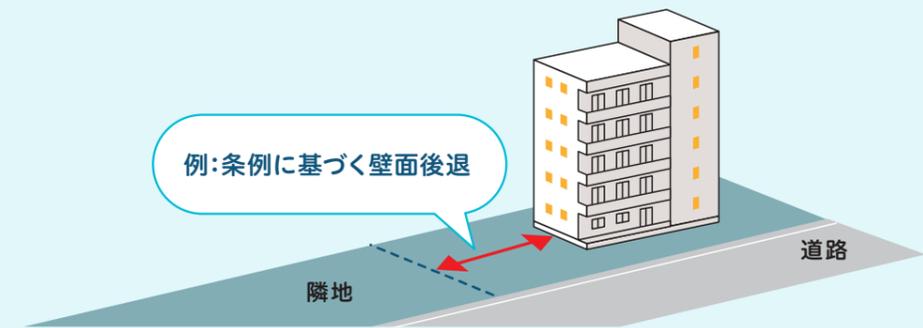
※統合する隣接地については計画地周辺の最低レベルの敷地面積と同水準以上あり、分筆等を行い敷地統合しない残地(計画地に入らない敷地)がある場合は、残地面積が100㎡以上となる必要があります。

<地区計画等適合建替え事業>

地区計画、条例、建築協定等による敷地利用の制限(建ぺい率の最高限度、壁面位置の制限等)が定められた敷地を利用して賃貸住宅に建て替える事業です。

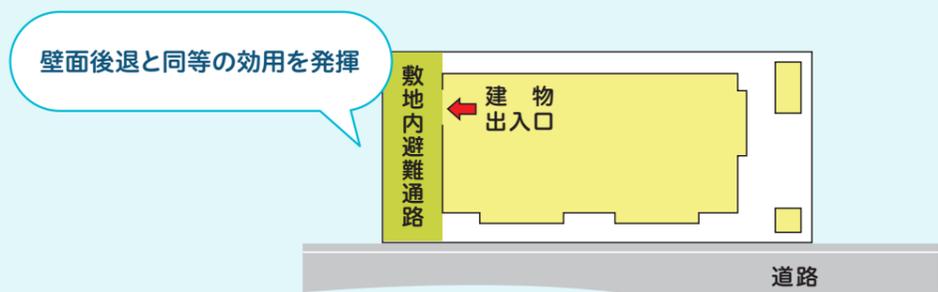
ケース
1

まちづくり条例等による壁面位置の制限に関する基準に適合し、建て替える場合



ケース
2

まちづくり条例等による壁面位置の制限を受ける建物ではないが、条例等による避難通路の確保によりそれと同等の効用を発揮できる建替えをする場合



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。

詳しくは住宅金融支援機構サイト(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/machizukuri_tyoki.html)
又は機構窓口(P30 お問合せ先・お申込先)へご確認ください。



金利タイプのご案内

融資金利は、金利タイプに応じて異なります。

【機構 すまい・る賃貸ローン】の金利は、35年固定金利又は15年固定金利の2タイプですが、繰上返済制限制度の利用の有無により金利が異なるため、合計4通りあります。いずれの金利も最長35年の借入期間をご利用いただけます。

金利は、ご自身の返済計画に合わせて金利タイプを選ぶことが大切です。



令和8年1月の参考金利

繰上返済制限制度の利用有無	15年固定金利	35年固定金利	返済期間
利用あり	年 1.54%	年 1.95%	最長35年
利用なし	年 1.82%	年 2.25%	

※上記金利は、前月下旬の金融情勢などに基づき、金利を決定したと想定した場合の参考金利です。

※お申込後は、ほかの金利タイプへの変更等はできません。

※35年固定金利と15年固定金利を組み合わせご利用いただけます。

※最新の参考金利については、住宅金融支援機構サイト (<https://www.jhf.go.jp/>) をご確認ください。

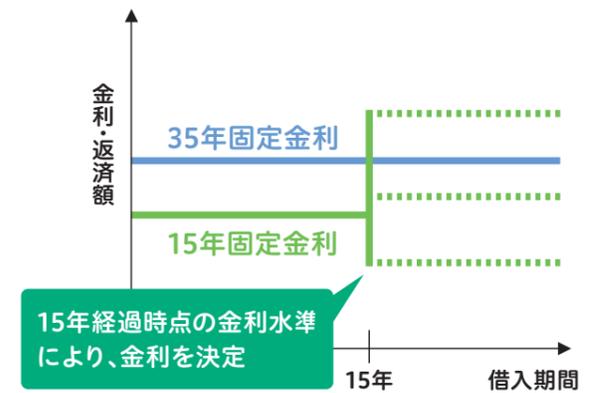
繰上返済制限制度

繰上返済制限制度は、機構との契約締結日から当初10年を経過する日までの間に、本借入の全部又は一部を繰上返済しないお約束のもと 本来の金利よりも低い金利をご利用いただける制度です。

この制度を利用された場合、契約締結日から当初10年を経過する日までの間に、本借入の全部又は一部を繰上返済されるときは、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。

15年固定金利を利用した場合

ご契約日から15年間の金利が決まっている金利タイプです。ご契約日から15年経過する時点で金利の見直しをいたします。見直し後の適用利率による変動に上限又は下限はありません。市中金利の動向により、見直し時点の適用利率が上昇している場合は、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可能性があります。



見直し後の内容

○35年固定金利又は15年固定金利で、繰上返済制限制度を利用しない場合の最も低い金利が適用されます。

○見直し後の金利の適用期間は、その利率の固定期間です。

※見直し後の金利の適用期間よりも借入期間が長い場合は、見直し後の金利の適用期間経過後、上記と同様に再度金利の見直しを行います。

融資金利の決定時期

実際の融資金利は申込受付月の約2か月後の月末に決まります。

お申込みいただいたお客様には、申込受付月の約2か月後の月末に融資金利を決定し、ご融資の決定後にお知らせします。

金利が資金の受取時じゃなくて、申込みから約2か月後の月末に決定するので 早い段階から資金計画を立てやすいね!



金利引下げ制度

当初15年間、金利引下げが受けられます。

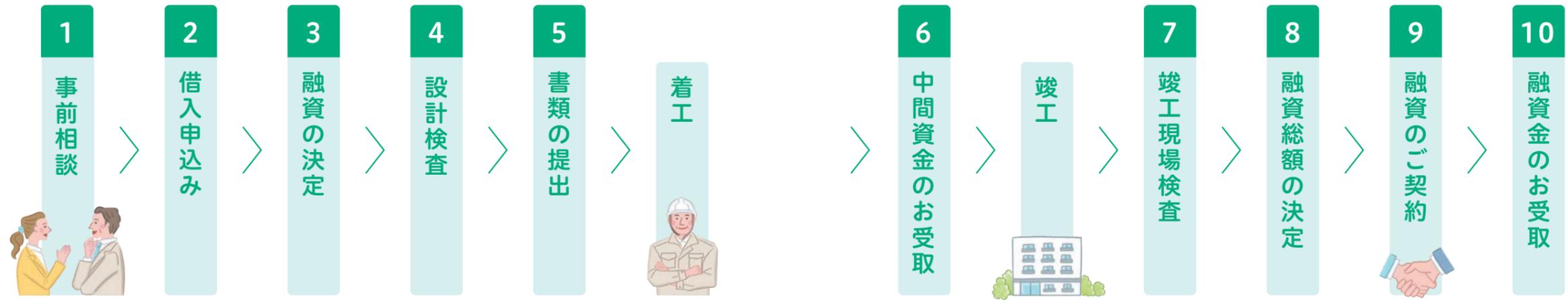
建設される賃貸住宅が良質な賃貸住宅の場合、当初15年間金利引下げを受けることができます。

詳しくは、P7～P8及びP22～P23をご確認ください。

金利引下げ制度の詳細については住宅金融支援機構サイト (<https://www.jhf.go.jp/>) をご確認ください。



手続の流れ



- 1** 借入申込み前に機構窓口(P30)又は保証機関(P29)に事業計画をご相談ください。融資額の目安等を確認いただけます。
- 2** 機構窓口(P30)にお申込みください。^{*1}
○借入申込みにあたって記入が必要な書類、提出が必要な書類一覧は機構サイト(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/doc.html>)からダウンロードできます。
- 3** お申込みいただいた内容の審査結果が届きます。^{*2}
○金利は申込月の約2か月後の月末に決定し、お客様にお知らせします。
- 4** 建設する賃貸住宅が、機構の定める技術基準^{*3}に適合しているか検査機関^{*4}による設計検査を受けてください。^{*5}
○設計検査に合格した後に交付される「設計検査に関する通知書」を機構窓口にご提出ください。
- 5** 工事請負契約書(写)や融資の決定時に依頼された書類をご提出ください。
○書類により提出時期が異なります。

^{*1} 融資のお申込みは郵送でも可能です。また、一度お申込み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。
^{*2} 審査の結果、融資をお断りすることやご希望の融資額からの減額等をお願いすることがあります。
^{*3} 技術基準の概要についてはP19をご確認ください。
^{*4} 機構と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です。適合証明検査機関が取り扱う業務区域、お問合せ先、申請に必要な書類は機構サイト(<https://www.jhf.go.jp/>)にてご案内しております。
^{*5} 物件検査手数料はお客様負担となります(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。)

- 6** 着工時^{*6}(融資総額の30%^{*7})、屋根工事完了時(融資総額の30%(累計60%^{*7}))、竣工時(融資総額の30%(累計90%^{*8}))に分けて資金をお受け取りいただけます。(**9** の融資のご契約後一括でのお受取も可能です。)
○融資基本約定書の提出及び敷地への抵当権設定仮登記を行っていただきます。抵当権の設定費用は、お客様のご負担となります。
○融資基本約定書の提出は、電子契約でも対応可能です。^{*9}
○初回資金受取時には保証料(保証機関を利用する場合)、2回目以降の資金受取時には経過利息が差し引かれます。
- 7** **4** の検査のとおり建設したか、検査機関^{*4}による竣工現場検査を受けてください。
○竣工現場検査に合格した後に交付される「適合証明書」を機構窓口にご提出ください。
- 8** 実際にかかった工事費をもとに決定した融資総額の通知が届きます。^{*10}
○工事費に係る疎明資料(工事請負変更契約書(写)、領収書等)をご提出いただきます。
- 9** 金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、融資する物件等に抵当権を設定していただきます。
○契約締結時には、金融機関窓口等で借入意思の確認を受けていただきます。
○金銭消費貸借抵当権設定契約は、電子契約でも対応可能です。^{*9}
○抵当権の設定費用はお客様のご負担となります。
- 10** 融資金のお受取は、融資総額の決定から約2~3か月後となります。^{*11}
○中間資金を受け取られている場合は、中間資金を差し引いた残りの融資金のお受取となります。

^{*6} 【機構 すまいる賃貸ローン】まちづくり型の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。
^{*7} 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。
^{*8} 保証機関の保証を利用する場合、利用しない場合は融資総額の20%(累計80%)となります。
^{*9} お客様(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が選択可能です。なお、対面による契約手続きが必要であると機構が判断した場合は、電子契約をご利用いただけません。
^{*10} 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は、融資額が減額となることがあります。
^{*11} 保証機関の保証を利用し、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。

【機構 すまい・賃貸ローン】を利用して賃貸住宅を建設される場合は、機構の技術基準に適合することが必要です。

● 接道(共同建て・連続建て・重ね建て共通)

原則として一般の道に2m以上接すること。

● 断熱構造(共同建て・連続建て・重ね建て共通)

【機構 すまい・賃貸ローン】子育て省エネ型の場合

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*1
- ② トップランナー基準に適合する住宅*2

*1 一次エネルギー消費量等級は、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)に基づく住宅性能表示制度の性能等級です。住宅性能評価書を取得しない場合であってもお申込みいただけます。

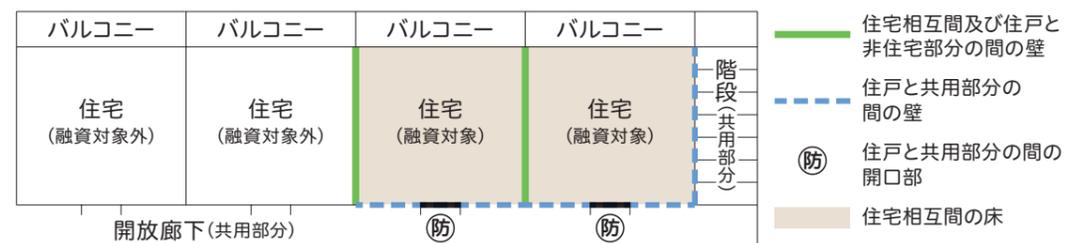
*2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号ロ(1)及び同省令第9条の3第2項における基準です。

● 各住戸の専有面積(共同建て・連続建て・重ね建て共通)

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。

● 区画(共同建て・連続建て・重ね建て共通)

- ① 住戸相互間及び住戸と住戸以外の部分の間を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画すること。
(共同建て)
- ② 上記①と併せて、住戸と共用部分の間の開口部は防火戸とすること。



界壁(————)及び(- - - -)及び界床(■■■■)は、1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画すること。住宅と共用部分の間の開口部(防)は防火戸とすること。

● 配管設備

【共同建ての場合】共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと。

【連続建て・重ね建ての場合】点検口等を設置すること。

● 住宅部分の延べ面積

- 【共同建ての場合】・地上階数5以下の建物……各住戸の専有面積の合計×1.13
- ・地上階数6以上の建物……各住戸の専有面積の合計×1.31

※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、共同スペース等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、入居者の居住用の共用部分とします。

【連続建て・重ね建ての場合】各住戸の専有面積の合計×1.00

● 床の遮音構造(共同建ての場合のみ)

床について一定の遮音上有効な措置を講じた構造とすること。

【例】・鉄筋コンクリート造の場合は、均等単板スラブ等で厚さ15cm以上とすること。

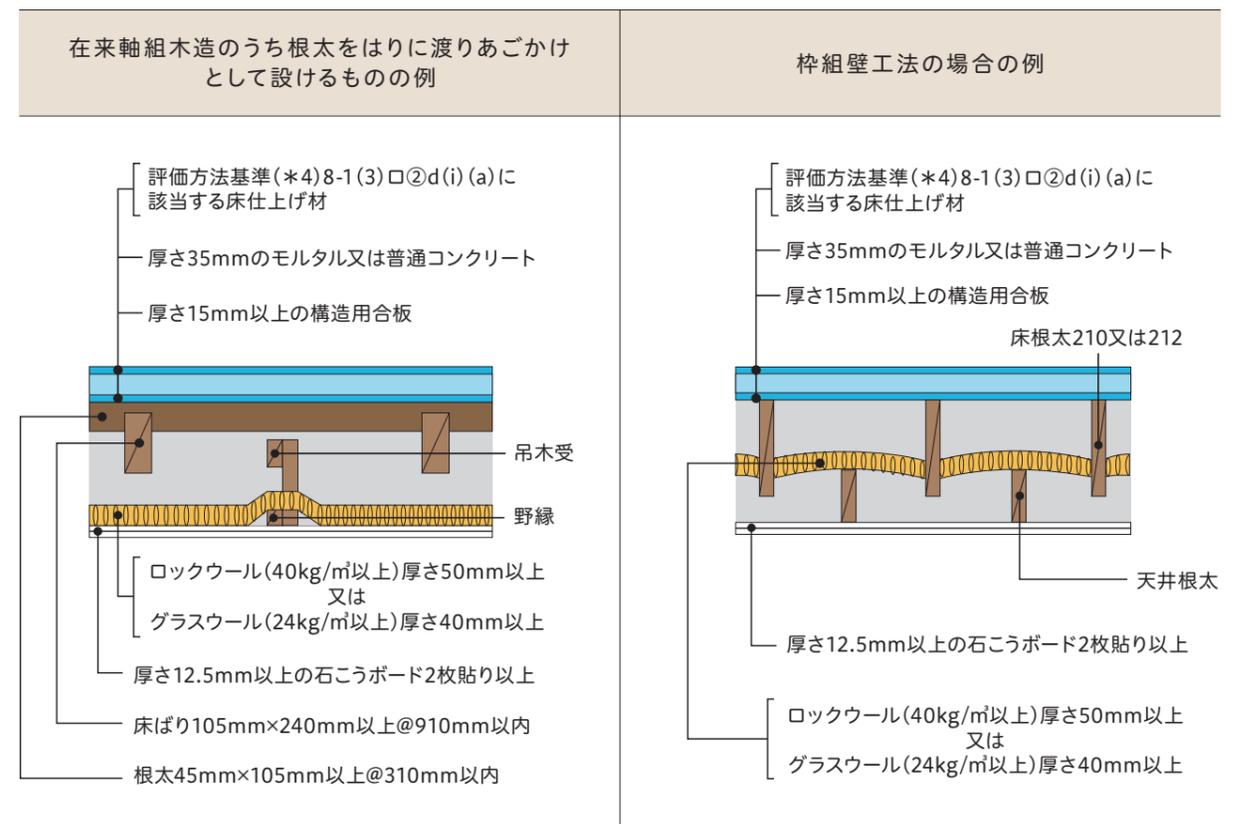
- ・住宅性能表示制度*3の「8-1 重量床衝撃音対策」における相当スラブ厚を11cm以上*4とすること。
- ・重量床衝撃音レベル*5が遮音等級Li, Fmax, r-65程度の遮音性能を有すること。

*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)に基づく制度をいいます。

*4 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)の規定に従ってください。

*5 JIS(日本産業規格)A 1419-2に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいいます。

【相当スラブ厚を11cm以上とすることができる例】



詳しくは住宅金融支援機構サイト
(<https://www.jhf.go.jp/>)をご確認ください。



【機構 すまい・る賃貸ローン】を利用して賃貸住宅を建設される場合は、次の要件を満たす必要があります。

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借入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(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

※【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型の場合は、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、
なお、中小事業者とは、資本の額も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。

③個人のお申込みの場合で、お客様の年齢が満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

④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」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。
経営者保証ガイドラインの詳細につきましては機構サイト(https://www.jhf.go.jp/)をご確認ください。

⑤建設される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。)

⑥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代表者の方に限ります。)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(P29)をご利用いただけます。

2. 融資額

融資対象事業費の100%(10万円単位)が融資の対象となります。融資対象事業費とは、次の費用をいいます。

〔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、既存建物の除却工事費(石綿の使用有無の事前調査及び石綿の除去等費用を含みます。)、開発工事費、設計費、工事監理費、敷地測量費、土地取得費*1、その他諸経費*2等〕

※入居者募集・広告費用、仲介手数料、移転される自宅の再建築費用、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。
※国、地方公共団体等から住宅の建設費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。

*1 土地取得費の融資について(【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型で金利引下げを受ける場合又は【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型の場合)借入申込日の属する年度の前々年度の4月1日以降に取得した土地又は取得予定の土地が対象です。今回の賃貸住宅等の建設に付随して新規に土地を取得する場合の土地取得費に対する融資額は、土地の売買価格が上限となります。既に土地を取得済みの場合の土地取得費に対する融資額は、土地取得時に借り入れた資金の残高(借入申込日現在)が上限となります。

*2 融資保証料、火災保険料、地震保険料、表示・保存登記費用、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、所有権の移転登記費用、民間つなぎ資金の利息・融資手数料・保証料・抵当権設定費用、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。

3. 借入期間

35年以内(1年単位)

4. 返済方法

元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い

5. 融資金利

○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、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。

○融資金利は、申込受付月の2か月後の月末に決定します。決定した融資金利は金利決定通知書又は融資予約通知書でお知らせします。

なお、融資金利は、機構サイト(https://www.jhf.go.jp/)でもご確認いただけます。

○35年固定金利と15年固定金利を組み合わせご利用いただけます。

○お申込後は、ほか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、機構所定の手続きを経た場合には、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、お客様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。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。

【金利引下げについて】

(1)長期優良住宅又は機構の定めるZEH基準に適合する賃貸住宅の金利引下げ

長期優良住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.3%の金利引下げを、機構の定めるZEH基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.2%の金利引下げを、それぞれ受けることができます。

なお、申込後は金利引下げ制度の適用の有無を変更できませんのでご注意ください。

金利引下げの対象となる住宅の基準は、以下のとおりです。

①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)の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建設等が行わ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。)

②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、次表のとおり建物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層又は5層	6層以上
「ZEH-M」	全住戸で強化外皮基準を達成	20%以上削減	100%以上削減	○	○	○
Nearly ZEH-M			75%以上削減	○	○	○
ZEH-M Ready			50%以上削減	×	○	○
ZEH-M Oriented			—	×	×	○

(2) 機構の定める子育て配慮賃貸住宅の基準に適合する賃貸住宅の金利引下げ

次のA又はBのいずれかの基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.2%の金利引下げを受けることができます。

A 「安全性」及び「防犯性」について機構の定める技術基準

B 「遮音性」について機構の定める技術基準

なお、申込後は金利引下げ制度の適用の有無を変更できませんのでご注意ください。

タイプ分類*1	配慮事項	技術基準の概要 融資対象住戸(自己使用部分を除く。以下同じ。)のうち5戸以上 (融資対象住戸が5戸未満の場合は全ての住戸)が基準を満たすこと。*2	準用している制度(基準)	
			住宅性能表示制度	等級
A 子育て配慮賃貸住宅 【安心タイプ】 *安全性及び防犯性の両方の基準を満たす必要があります。	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係る取組事項の一部と同じ基準を採用しています。*3	高齢者等対策等級 (専有部分)の一部	2
	防犯性	〈ドア・窓〉防犯性の高い構造(防犯ガラス、防犯錠等)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係る取組事項の一部と同じ基準を採用しています。*3	開口部の侵入防止対策	—
B 子育て配慮賃貸住宅 【遮音タイプ】 *床及び壁の両方の基準を満たす必要があります。	遮音性	〈床〉遮音性を高める。	重量床衝撃音対策等級	4
		〈壁〉遮音性を高める。	透過損失等級(界壁)	3

*1 子育てに配慮した賃貸住宅のうち、【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せば、金利引下げの対象になります。
なお、【機構 すまい・賃貸ローン】まちづくり型を利用して一戸建ての賃貸住宅を建設する場合は、【遮音タイプ】による金利引下げの対象になりません。
*2 基準を満たす5戸以上の融資対象住戸の専有面積は、融資種別にかかわらず40㎡以上である必要があります。
また、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、金利引下げの対象になります。
*3 『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子供の安全・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) (1)の長期優良住宅かつ(2)の基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.5%の金利引下げを、(1)のZEH基準に適合する賃貸住宅かつ(2)の基準に適合する賃貸住宅の場合は、当初15年間、融資金利から年0.4%の金利引下げを受けることができます。

6. 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。

※土地の権利が賃借権の場合は、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、お客様の負担となります。

7. 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。

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、機構が承認している保証機関の保証をご利用いただけます。令和8年1月現在、機構が承認している保証機関は、P29をご確認ください。

なお、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。また、ご利用にあたっては、別途保証機関による審査を受けていただく必要があります。詳しい保証内容等は、各保証機関のホームページをご覧ください。

※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。
※保証機関による審査の結果、当該保証機関をご利用いただけない場合があります。

8. 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又は火災共済を付けていただきます。

火災保険料は、お客様の負担となります。

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い合わせください。

【火災保険の要件】

- ① 契約者は、融資の申込人又は建物の担保提供者であること。
- ② 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 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 保険金額は、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。

9. 物件検査について

融資を利用して建設される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(設計検査及び竣工現場検査)を受けていただきます。

なお、物件検査手数料は、お客様の負担となります。

※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。

【参考】金利引下げの対象となるZEHの基準の確認書類

適合証明検査時(BELS評価書によらない場合は設計検査申請時)に以下の書類を適合証明検査機関に提出いただけます。

確認書類	備考
BELS評価書(写)*1	BELS評価書を取得するには、BELS登録機関*2に申請を行い、交付を受けていただく必要があります。なお、BELS評価書の取得に当たっては評価・認定費用が必要となります。BELS評価の基準、手続等については、当該機関にお問い合わせください。
その他検査に必要な書類	

*1 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。ただし、BELS評価書(写)によらない場合は、設計検査申請時の提出が必要です。
なお、設計内容説明書は機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)に掲載しています。
*2 登録住宅性能評価機関のうちBELS評価業務を行っている機関を指します。

10. 融資手数料

融資手数料は不要です。

11. 返済方法変更手数料

返済方法変更手数料は不要です。

12. 契約方法

書面契約又は電子契約をお客様に選択していただきます。

※お客様(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が選択可能です。

※お客様に未成年者、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。

13. 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^{*4 *5 *6}。

*1 着工とは、根切り又は基礎工事着手をいいます。【機構 すまい・る賃貸ローン】まちづくり型の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。
なお、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。

*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。

*4 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。

*5 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。

*6 中間資金の受取を希望される場合は、融資予約後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。抵当権設定仮登記は、金銭消費貸借抵当権設定契約を締結後に抹消していただきます。

⚠️ ご注意いただきたい事項

- ご融資にあたっては、融資審査を受けていただく必要があります。
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、あらかじめご承知おきください。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。
- 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。
- 【機構 すまい・る賃貸ローン】子育て省エネ型については、立地の制限があります。
- ご返済が完了するまでの間、融資物件の各住宅・非住宅等の用途を変更する場合は、機構の承認が必要です。

詳しくは住宅金融支援機構サイト (<https://www.jhf.go.jp/>) をご確認ください。



お役立ちメモ ①

住宅の省エネ化のメリット



省エネ性能の高い住宅の建設には、

コストをかけたからこそ得られるメリットがあります。

□ 建物の長寿命化

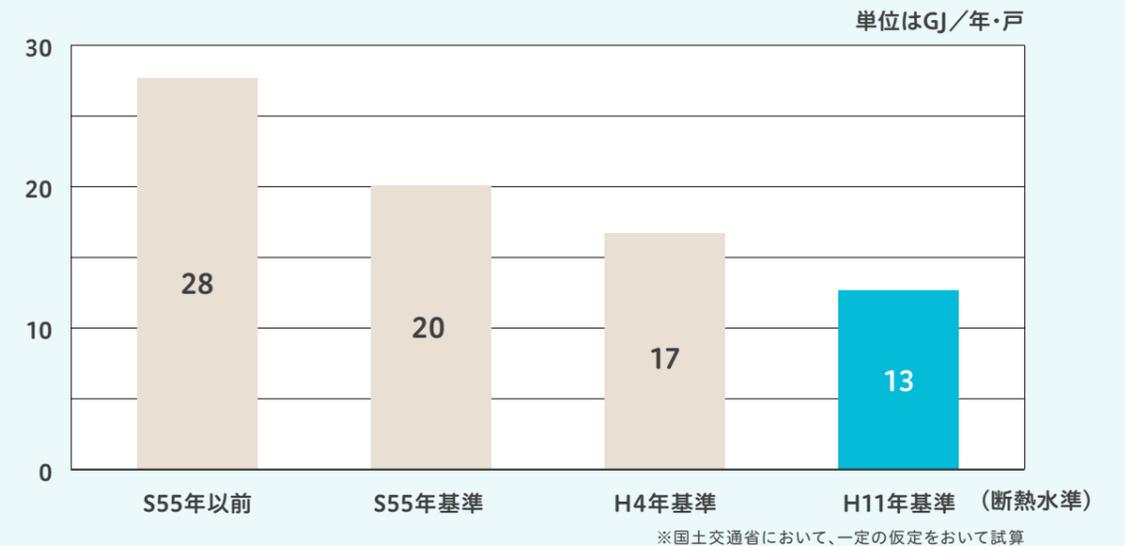
断熱性が高い住宅にすることで結露の発生を抑制し、断熱性の低い住宅と比べたときにカビやダニの発生を抑えることができます。結果、建物が傷みにくくなり、建物を長く利用できるようになります。

□ 入居者のニーズを捉えた物件

断熱性が高い住宅にすると、開口部や外壁、屋根、床から外気に逃げる熱量を減らすことができます。そのため、室内が適温に保たれ入居者にとって過ごしやすい住宅となります。また、暖冷房の使用も抑えられるため家計の節約になり、入居者にとって魅力的な物件となります。

※ 昭和55年基準(断熱等性能等級2相当)の住宅と比べて暖冷房エネルギーが50%以上抑えられると試算されています。

■ 年間暖冷房エネルギー消費量[※]の試算



引用元:一般社団法人日本サステナブル建築協会「幸せなエコライフ」より

金利の動向と賃貸住宅ローンのリスク

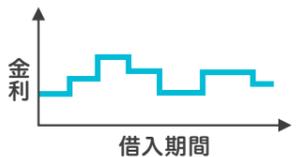
安定した賃貸住宅を経営する重要なポイントの1つに融資金利があげられます。

変動金利を選択した場合、金利が借入時とあまり変わらない場合もしくは低下した場合は当初想定した額あるいはそれ以下で返済ができますが、金利が上昇した場合には返済額が増加するため、想定以上の支出となり経営に影響する可能性があります。

一方、全期間について固定金利を選んだ場合、借入期間終了までの融資金利と返済額が確定するので、将来の金利上昇による返済額の増加を回避することができます。

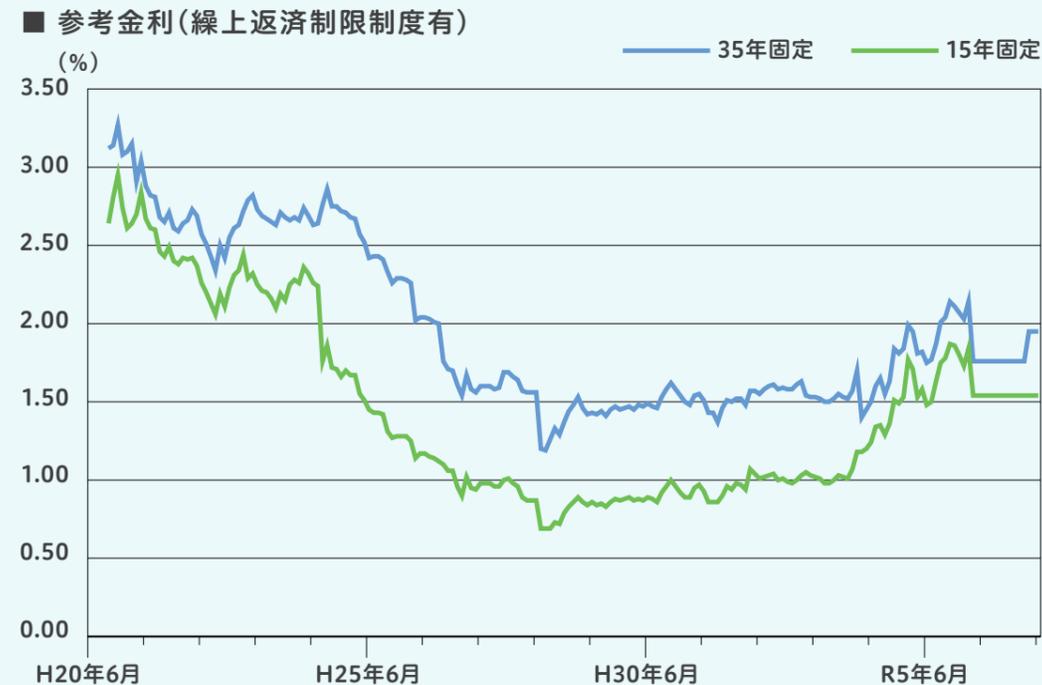
固定金利と変動金利の金利差は将来の金利上昇リスクを回避するためのコストと考えると、備えの1つにつながるのではないのでしょうか。

■ 金利タイプ別のメリット・デメリット

	固定金利		変動金利	
	全期間固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型	
特徴	 <p>借入期間中の金利が全期間変わらない。</p>	 <p>「当初〇年間年〇%」など、一定期間は金利が固定となる。</p>	 <p>借入期間中に定期的に金利が変動する。</p>	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。 借入後に市中金利が上昇しても返済額に影響しない。 	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利期間中は返済額が確定できる。 固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少する。 	<p>借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。</p>	
デメリット	<p>借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。 借入後に市中金利が急上昇した場合、未払利息が発生する可能性がある。 	

□ 【機構 すまい・る賃貸ローン】の参考金利の推移

平成20年からの金利推移を見てみると、過去には、現在の水準よりも1%以上高い時期がありました。最近時には大きな変動はないものの、緩やかな金利上昇傾向が見られます。

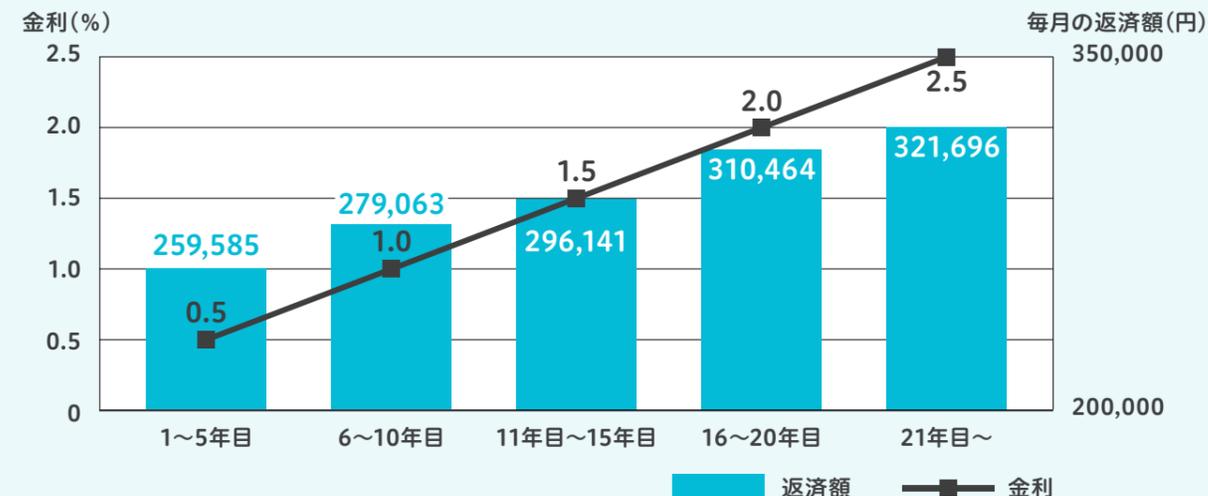


(注)上記の数値は過去の実績であり、将来を約束するものではありません。

□ 変動金利型で金利が上昇した場合の例

例えば、金利が5年毎に0.5%ずつ上昇した場合、借入当初と21年目以降では返済額に62,111円の増加が見込まれます。(試算条件:借入額10,000万円・返済期間35年・元利均等・変動金利)

■ 金利の変動による返済額の増減(シミュレーション)



保証機関のお問合せ先

令和8年1月現在機構が承認している保証機関は次の2法人です。詳しい保証内容等につきましては、各保証機関のサイトをご確認いただくか以下の連絡先にお問い合わせください。

□ 一般財団法人住宅改良開発公社

<https://www.kairyokousya.or.jp/guide/yushi/>

保証対象地域	名称	連絡先
東京都 神奈川県 千葉県 茨城県 山梨県 静岡県	水道橋受付センター	03-5805-2521
	事業推進第二部	03-5805-2607
	首都圏本部(管理業務のみ)	03-3237-7411
北海道	札幌支社	011-221-6717
青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県	仙台支社	022-266-2941
埼玉県 栃木県 群馬県 新潟県 長野県	埼玉支社	048-782-8400
岐阜県 愛知県 三重県	名古屋支社	052-218-5601
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	大阪支社	06-6266-9950
鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県	広島支社	082-511-1151
福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県	福岡支社	092-712-4401

□ 一般財団法人首都圏不燃建築公社

https://www.funenkosya.or.jp/business/loan_guarantee/

保証対象地域	名称	連絡先
東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 山梨県 静岡県 福島県 栃木県 群馬県 新潟県 長野県	賃貸経営支援部	03-6809-6168
	賃貸経営支援部水道橋センター	03-3868-0953

機構のお問合せ先・お申込先 (住宅金融支援機構の各部・各支店まちづくり業務グループ)

お問合せ・お申込みは機構窓口へお願いします。平日9:00～17:00

部・支店名	営業エリア	連絡先	住所
北海道支店	北海道	011-261-8305	〒060-0003 北海道札幌市中央区 北3条西4-1-4 D-LIFEPLACE札幌11階
東北支店	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県	022-227-5036	〒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
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	03-5800-8468	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10
首都圏業務 第二部	埼玉県 栃木県 群馬県 新潟県 長野県	048-650-2204	〒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
東海支店	岐阜県 愛知県 三重県	052-971-6903	〒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
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	06-6281-9266	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町4-3-9 本町サンケイビル13階
中国支店	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県	082-568-8422	〒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
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	092-233-1509	〒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

【機構サイト】 <https://www.jhf.go.jp>

