

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資のご案内

I お申込みの条件

お申込みいただける方	<p>○個人又は法人 ※詳しくは、8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。</p>
資金使途	<p>○サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金</p>
融資額	<p>○建築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、9ページの「VII 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。 ※審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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建設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。</p>
返済期間	<p>35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35年以内であることが必要です。</p>
融資金利	<p>○金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利のいずれかのご選択及び繰上返済制限制度のご利用の有無により、4タイプあります。 ○融資金利は、金利タイプに応じて異なります。 ○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、適用利率はご契約から15年経過した時点で見直されます。見直し後は、残返済期間の全ての期間を固定金利とし、見直し時点における金利タイプのうち、固定金利の期間が残返済期間以上で最も短い金利タイプの利率を適用します。ただし、所定の期限までにお申出をいただき、手数料をお支払いいただいた場合は、固定金利の期間が残返済期間より短い金利タイプの利率を適用することができます。この場合、固定金利の期間が経過した時点で再度適用利率が見直されます。 ※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。 ※融資金利は、機構ホームページ(http://www.jhf.go.jp/)又は巻末くお問合せ先・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、8ページの「VI 融資金利について」をご覧ください。</p>
返済方法	<p>○元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い ※返済額の目安は、機構ホームページ(http://www.jhf.go.jp/)でご確認いただけます。</p>
担保	<p>○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、一般定期賃借権、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。 ※サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（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、お客さまのご負担となります。</p>
保証人	<p>○サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（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（12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建設融資（施設共用型）をご利用の場合は、連帯保証人は不要です。</p>
火災保険	<p>○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、11ページの「VIII 火災保険」をご覧ください。 ※火災保険料は、お客さまのご負担となります。</p>
物件検査	<p>○適合証明検査機関による設計検査及び竣工現場検査を受けていただきます。 ※詳しくは、10ページの「VII 融資に係る条件の詳細について」の「9 物件検査について」をご覧ください。 ※物件検査手数料は、お客さまのご負担となります（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。）。</p>

融 資 手 数 料	○融資手数料は不要です。
繰上返済手数料	○繰上返済手数料は不要です。 ※「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を繰上返済するときは、繰上返済違約金のお支払が必要となります。
返済方法変更手数料	○返済方法変更手数料は不要です。
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。
資金の受取	○着工時（融資総額の30%※1）、屋根工事完了時（融資総額の30%（累計60%）※1）及び竣工時（融資総額の30%（累計90%）※2）に中間資金の受取が可能です。 ※1 一般住宅型の場合は、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評価額が上限となる場合があります。 ※2 一般住宅型の場合は、保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しないときは融資総額の20%（累計80%）となります。 ※3 初回の中間資金の受取に関する申請時まで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わなければ、資金を受け取ることはできません。 ※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。 ※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。
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。

II 融資住宅の条件

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建設融資（一般住宅型）】 25㎡以上 【サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）】 18㎡以上 ※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建設融資（一般住宅型）】 各居住部分にキッチン、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建設融資（施設共用型）】 次の要件をいずれも満たす住宅 ・各居住部分に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つて、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建設融資（施設共用型）となります。
建 物	賃貸住宅部分（注1）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（性能耐火建築物にあつては、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（注2）を含みます。）
機構の技術基準	○接道、断熱構造、配管設備、区画、床の遮音構造、空地の確保及びバリアフリー構造に関する基準があります。 ※詳しくは、9ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「4 技術基準の概要」又は機構ホームページ（ http://www.jhf.go.jp/ ）でご確認いただけます。
融資の対象	賃貸住宅部分（注1）の延べ面積が建物全体の延べ面積の3/4以上の場合 → 建物全体 賃貸住宅部分（注1）の延べ面積が建物全体の延べ面積の3/4未満の場合 → 賃貸住宅部分（注1）のみ ※詳しくは、10ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「7 融資の対象となる部分の建物延べ面積」をご覧ください。

（注1）賃貸住宅部分とは、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設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。建設面積の求め方については9ページの「Ⅶ 融資に係る条件の詳細について」の「5 建物面積の求め方」をご覧ください。

（注2）「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。

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。 ※資金の受取の手続時まで（中間資金をご希望の場合は、初回の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営業エリアごとの機構窓口にご提出いただけます。 ※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営業エリアごと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】

- 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建設融資（一般住宅型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（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建設融資（施設共用型）」から「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）」への変更はできません。
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅とご自宅を併せて建設する場合で、ご自宅部分についてフラット35又は機構の財形住宅融資をご利用になるときは、ご自宅部分の融資額や返済期間等の融資条件はフラット35又は財形住宅融資の各条件に基づきます（ご自宅部分についてフラット35又は機構の財形住宅融資と賃貸住宅融資を重複して利用することはできません。）。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にお問合せください。
- 省エネ賃貸住宅建設融資又はまちづくり融資（長期建設資金）の融資条件は本融資の条件と異なります。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。

IV 融資手続の流れ

事前相談
融資のお申込み

- ・事前相談では、要件適合の確認、申込人・事業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。
※事前相談・お申込みともに、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おいて行います。



融資審査

- ・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、融資をお断りしたり、ご希望の額から減額すること又は連帯債務者を追加すること等お願いすることがあります。



融資予約

- ・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をいいます。



設計検査

- ・適合証明検査機関による設計検査を受けていただきます。
※設計検査に合格した後、「設計検査に関する通知書」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あてにご提出いただけます。
※適合証明検査機関から「設計検査に関する通知書」等を機構に直接郵送できる場合があります。詳しくは、適合証明検査機関にお問合せください。



着工

- ・工事請負契約書（写）を速やかにご提出ください。



入居者の募集



中間資金の受取
融資基本約定書の提出

- ・着工時（融資総額の30%）、屋根工事完了時（融資総額の30%（累計60%））及び竣工時（融資総額の30%（累計90%）※1）に中間資金の受取が可能です（一般住宅型の場合、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。）。
- ※1 一般住宅型の場合、保証機関の保証を利用すること等の条件に該当しないときは融資総額の20%（累計80%）となります。
- ※2 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。抵当権仮登記の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客さまのご負担となります。
- ※3 資金を受け取る前に、着工又は工事出来高に関する報告等を行っていただきます。
- ※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。
- ※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 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をご提出ください。



竣工



竣工現場検査
工事費精算報告

- ・適合証明検査機関による現場検査を受けていただきます。
- ・工事請負契約書（写）以外の工事費に係る疎明資料及び労働保険確定保険料申告書（写）により、工事費の確認を行います。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。
※検査に合格した後、「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あてにご提出いただけます。
※適合証明検査機関から「適合証明書」を機構に直接郵送できる場合があります。詳しくは、適合証明検査機関にお問合せください。
※資金を一括して受け取る場合、工事費精算報告と併せてサービス付き高齢者向け住宅の登録が完了したことがわかる書類をご提出ください。



融 資 額 の 確 定



こ 契 約



最 終 回 資 金 の 受 取

- ・ 工事費の確認等の後、融資額の総額を決定し、お客さまに通知します。
※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ご負担となります。）。

- ・ 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。
※借入金の用途確認のため、資金の受取後、工事費支払等に係る領収書の写し等をご提出いただきます。
※最終回資金交付時には、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。
※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。

V 申込受付期間等について

1 申込受付期間について

平成29年4月21日（金）～平成30年3月16日（金）

※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1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、着工予定年月までに着工せず、合理的な理由がないと機構が認める場合は、融資予約を解除することがあります。

2 事前相談及び申込方法について

(1) 事前相談

建設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。申込後の手続き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にご来店の上、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。また、機構ホームページ(<http://www.jhf.go.jp/>)でも掲載しています（借入申込書及び書式はホームページからダウンロードしてご利用いただけます。）。

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）が必ず取扱金融機関に来店し、面前で署名・押印をしていただきます。

(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をお申込時に決めていただきます。

建設地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、取扱金融機関をお決めになる際、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。

(3) 審査結果について

審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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（次ページの「ご利用のご検討に当たってのご注意」をご確認ください）。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。

(4) 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、融資額が減額になることがあります。

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。

(5) その他

- ・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、直ちに手続きを中止し、ご融資はいたしません。

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、次の(1)から(5)までの項目も満たしていただく必要があります。

なお、満たしていただくことができない場合は、ご融資をお断りさせていただくことがありますので、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相談ください（これらの項目を満たしていても、審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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。）。

項 目	
(1) 収入・財務等の状況	<p>【個人でお申込みになる場合】</p> <p>①申込人に安定した収入があること。</p> <p>②申込人が事業を営んで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。）。</p> <p>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。</p>
	<p>【法人でお申込みになる場合】</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p>
	<p>【一括借上事業者、介護運営事業者がいる場合】</p> <p>一括借上事業者、介護運営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。）。</p>
(2) 資力	<p>介護サービスを提供する場合</p> <p>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働までに必要となる資力※があること。</p> <p>※事業遂行に当たっては、</p> <p>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、</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>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）</p> <p>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な資力※があること。</p> <p>※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。</p>
(3) 事業運営	<p>①賃貸住宅の入居者・併設施設利用者の入居の需要が見込めること。</p> <p>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・手段があること。</p> <p>③各種サービス（生活相談、安否確認、食事提供、入浴支援など）の提供者及び併設施設（通所介護所、医療施設など）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。</p> <p>（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)及び(2)を満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。</p>
(4) 事業計画	<p>①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、収支のバランスがとれていること。</p> <p>②申込人の収支（一括借上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の収支の双方）についてバランスがとれていること。</p> <p>③現実的な入居率、事業に必要な費用や稼働後のリスク等を踏まえた事業計画となっていること。</p> <p><事業に必要な費用で見落としがちな例></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><稼働後のリスクの例></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の入院・死亡に伴う退去 ・入居者の入院に伴う介護収入の減少
(5) 担保	<p>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。</p>

【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建設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、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・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口へご相談ください。

VI 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。

金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利のいずれかのご選択及び繰上返済制限制度のご利用の有無により、4タイプあります。

35年固定金利と15年固定金利を組み合わせてご利用いただけます。

融資金利は、機構ホームページ(<http://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。

【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、ご契約締結から15年経過した時点で見直されます。見直し後は、残返済期間の全ての期間を固定金利とし、見直し時点における機構賃貸融資の金利タイプのうち、固定金利の期間が残返済期間以上で最も短い金利タイプの利率を適用します。

例)・30年返済で15年固定金利をご利用いただいた場合の15年経過時点の適用利率は、15年固定金利となります。

・35年返済で15年固定金利をご利用いただいた場合の15年経過時点の適用利率は、35年固定金利となります。

(注)35年返済で15年固定金利をご利用いただいた場合でも、所定の期限までにお申出をいただき、手数料をお支払いいただいた場合は、15年固定金利を再度ご利用いただくことができます。この場合は、30年経過時点で再度適用利率が見直されます。

※見直し後の適用利率は、機構の融資金利のうち金利水準が最も低いものであることを保証するものではありません。

※見直し後の適用利率には上限・下限がありません。

※上記の例は、現在の機構賃貸融資を前提としています。

3 15年経過時点における市場金利の動向によりその後の適用利率が上昇し、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てお申込みの場合】

- ・組み合わせて利用する融資額全額について15年固定金利単独又は35年固定金利単独へ変更
- ・お申込みいただいた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】

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・15年固定金利を利用した場合、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。

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)までの全てにあてはまる必要があります。

- (1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅を返済期間を通じて適切に経営し、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、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

※法人の代表者(経営者)を連帯債務者とせずに融資をご希望される場合は、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。

なお、審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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。

※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、金銭消費貸借抵当権設定契約及び抵当権設定仮登記に当たり、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) 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。)
- (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(サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資(一般住宅型)の場合に限ります。)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(12ページを参照)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建設融資(施設共用型)を利用する場合は、連帯保証人は不要です。

- (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

最高で融資対象事業費の100%（10万円単位）が融資の対象となります。
融資対象事業費（注）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、開発工事費、設計費、工事監理費、敷地測量費、土地取得費 等

なお、サービス事業に係る設備関係費用、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（今回のサービス付き高齢者向け賃貸住宅等の建設に付随して取得した土地の取得費に係るものを除きます。）等は融資の対象外となります。

（注）建築工事費確認のため、工事請負契約締結後には契約書の写しを、竣工精算時には工事費精算報告として労働保険（確定）申告書の写し及び融資対象事業費の領収書の写しをご提出いただきます。

※審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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建設費に対する補助金等を受ける場合は、融資額が減額となることがあります。

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です。

(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、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 技術基準の概要

機構融資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。

建て方	共同建て	連続建て・重ね建て
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
バリアフリー性	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）に掲げる基準に適合すること。	
断熱構造	次のいずれかに該当する性能を有する住宅であること。 ① 断熱等性能等級3以上 ② 一次エネルギー消費量等級4以上 ③ 建築物エネルギー消費性能基準（注1）	
配管設備	共用配管を構造耐力上の主要な壁の内部に設置しないこと。	点検口等の設置
区画	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。 ② 住戸と共用部分の間の開口部は防火戸とすること（注2）。	
床の遮音構造	（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）の場合）各住戸の居住室の上にある床等を次のいずれかとする事。 ① 鉄筋コンクリート造の場合、スラブ厚さ15cm以上とすること。 ② JISの重量床衝撃音レベルが遮音等級L65程度の遮音性能を有すること。	
空地の確保	原則として敷地面積の3%以上の公園、緑地等の空地を確保すること。	

（注1）建築物エネルギー消費性能基準は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）に基づき適合状況について届出義務が課される300㎡以上の中規模建築物に用いられる基準ですが、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資においては、300㎡未満にも当該基準を適用します。

（注2）サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（施設共用型）については、住戸内にスプリンクラー設備の設置等を行う場合は、住戸と共用部分の間の開口部を防火戸とする必要はありません。

※上記の表は基準の概要になりますので、詳しくは、機構ホームページ（<http://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

※上記の表のほか、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。

5 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

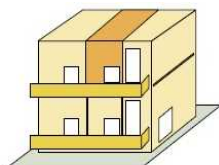
※共同建ての場合は、上記のほか、実測によることができます。この場合において、入居者の方が使用するために設置されたものは、入居者以外の方が使用する場合であっても、入居者の居住の用の共用部分とします。

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い合わせください。

(3) 建物全体の延べ面積

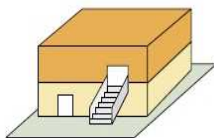
住宅部分の延べ面積＋非住宅部分の延べ面積

6 建て方



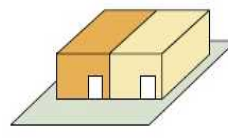
共同建て

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

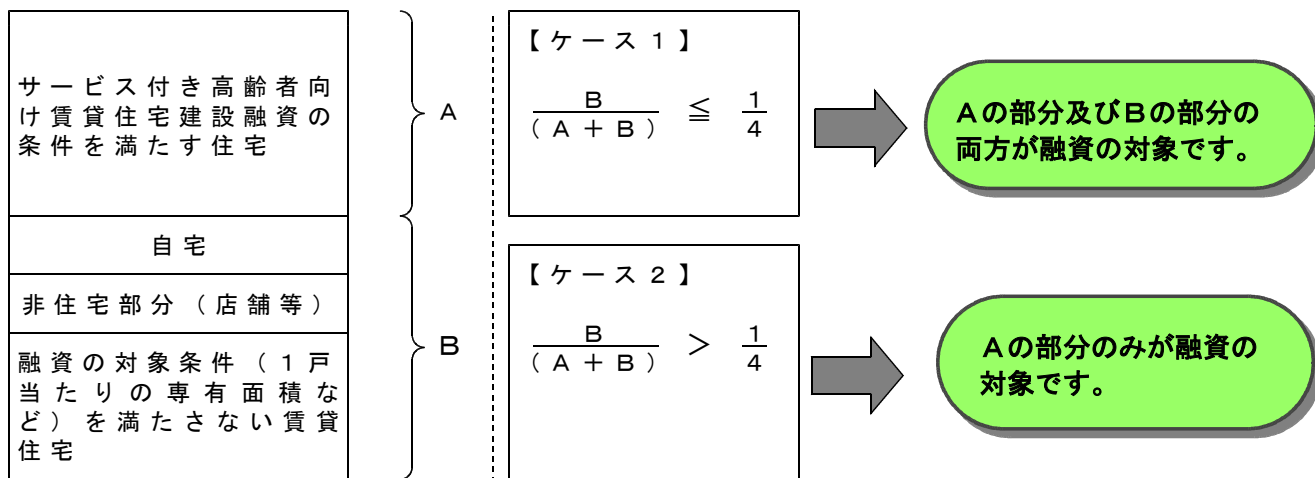


連続建て

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

7 融資の対象となる部分の建物延べ面積

自宅又は非住宅部分（店舗等）及び融資の対象条件を満たさない賃貸住宅（※）の延べ面積の合計が建物全体の延べ面積の1/4以下であれば、建物全体を融資の対象とすることができます。



(※) 融資の対象条件を満たさない賃貸住宅とは、2ページ及び3ページの「Ⅱ 融資住宅の要件」のいずれかの要件を満たさない賃貸住宅をいいます。

(注) サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の条件を満たす住宅の延べ面積が200㎡以上あることが必要です。

8 土地取得費についての融資について

今回のサービス付き高齢者向け賃貸住宅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。

※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。

※審査の結果、融資をお断りしたり、ご希望の融資額から減額すること又は連帯債務者を追加すること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。

9 物件検査について

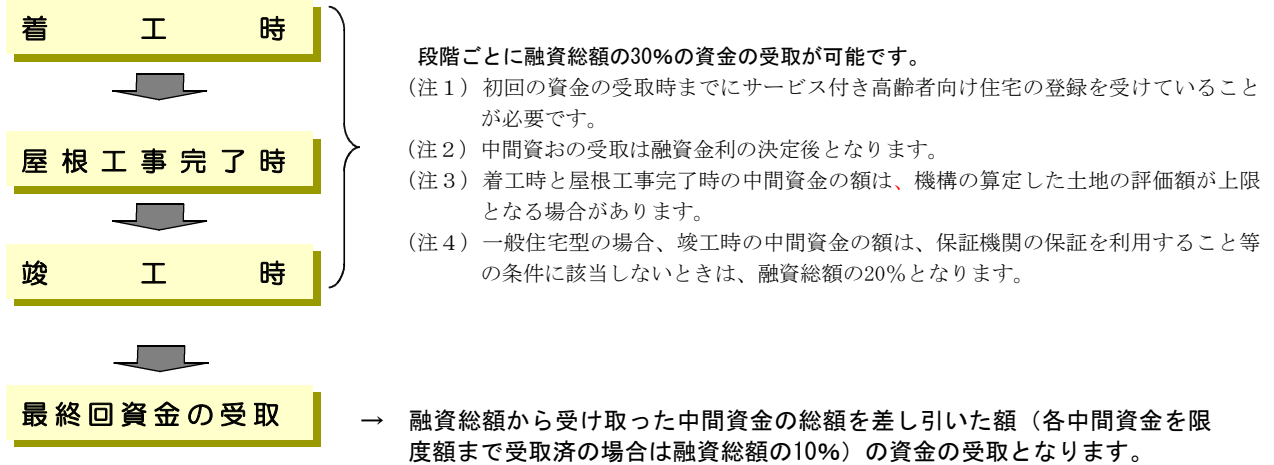
融資を利用して建設される賃貸住宅が機構の定める技術基準に適合していることについて、適合証明検査機関（※1）による物件検査（設計検査（※2）・竣工現場検査（※3））を受けていただきます。竣工現場検査に合格すると、「適合証明書」が交付されますので、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口にご提出ください。また、お客さまのご希望により、適合証明検査機関から直接、巻末<お問合せ先・お申込先一覧>の営業エリアごとの機構窓口へ郵送できる場合があります。詳しくは、適合証明検査機関にお問合せください。

なお、物件検査手数料は、お客さまのご負担となります。

- (※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) 設計検査とは、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設計図書等により確認する検査をいいます。
- (※3) 竣工現場検査とは、工事が完了（竣工）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検査することをいいます。

10 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。



※着工とは、根切り又は基礎工事着手をいいます。

※中間資金の受取時に融資の対象となる土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。

※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）はお客さまのご負担となります。

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、お客さまのご負担となります。

火災保険の要件	
1 種類	損害保険会社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
2 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く。）による損害を補償対象としていること。
3 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。
4 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。

保証機関について

平成29年10月現在、機構が承認している保証機関は次の法人です。

- ・（一財）住宅改良開発公社
- ・（一財）首都圏不燃建築公社

※保証機関の保証を利用される場合は別途保証料が必要となります。

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。次表の連絡先にお問合せください。

○（一財）住宅改良開発公社 (<http://www.kairyokousya.or.jp/>)

保証対象地域	名称	所在地	連絡先
東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県	本社 首都圏本部	〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階	03-3237-7411
	水道橋受付センター	〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココ・タイラビル1階	03-5805-2521
北海道	札幌支社	〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階	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	〒980-0013 宮城県仙台市青葉区花京院1-1-20 花京院スクエア16階	022-266-2941
栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県	高崎支社	〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1 アールエムツ一高崎2階	027-324-6171
岐阜県、愛知県、三重県、静岡県	名古屋支社	〒461-0004 愛知県名古屋市東区葵3-15-31 千種ニュータワービル9階	052-930-6821
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県	大阪支社	〒541-0057 大阪府大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル7階	06-6245-5557
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県	広島支社	〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階	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	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階	092-712-4401

○（一財）首都圏不燃建築公社 (<http://www.funenkosya.or.jp/>)

保証対象地域	名称	所在地	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、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	賃貸経営支援部	〒105-0004 東京都港区新橋4-6-15 日新建物新橋ビル5階文京区	03-3436-2888
	賃貸経営支援部 水道橋センター	〒112-0004 東京都後楽1-2-8 後楽1丁目ビル2階	03-3868-0953

<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場合があります。

【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」又は借入申込時にご提出いただく「個人情報の取扱いに関する同意書」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 安全確保の措置

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適切な管理（以下「個人情報の安全確保」といいます。）のために必要な措置を講じます。

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確保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つた者
- (2) 機構から個人情報を取り扱う業務の委託を受け、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また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確保の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、個人情報の安全確保の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、法令の定める事務また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な理由があるとき。
- (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」又は借入申込時にご提出いただく「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、個人情報の安全確保の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、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59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」又は借入申込時にご提出いただく「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（<http://www.jhf.go.jp/>）

(メモ)

＜お問合せ先・お申込先一覧＞

機構窓口	営業エリア	所在地	連絡先
北海道支店 まちづくり業務グループ	北海道	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西13丁目3番地13	011-261-8305
東北支店 まちづくり業務グループ	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県	〒980-0812 宮城県仙台市青葉区片平1-3-18	022-227-5036
地域業務第一部 まちづくり推進グループ	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
地域業務第二部 まちづくり業務グループ	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 まちづくり業務グループ	岐阜県、愛知県、三重県	〒464-8621 愛知県名古屋市千種区新栄三丁目20番16	052-263-2905
近畿支店 まちづくり業務グループ	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	〒541-8546 大阪府大阪市中央区南本町4丁目5番20号	06-6281-9266
中国支店 まちづくり業務グループ	鳥取県、島根県、岡山県、 広島県、山口県	〒730-0011 広島県広島市中区基町8番3号	082-221-8653
九州支店 まちづくり業務グループ	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 毎日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】 <http://www.jhf.go.jp/>