

住宅金融支援機構の賃貸住宅建設融資のご案内

機構の賃貸住宅建設融資には5つのポイントがあります。

- 長期固定金利で金利上昇による返済額増加を回避**
35年固定金利と15年固定金利の2つの金利タイプがあります。
- 返済期間が最長35年で毎月の返済負担を軽減可能**
木造の賃貸住宅などでも工法によらず、準耐火構造であれば、返済期間35年のご返済が可能です。
- 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（65歳未満の方）と連名でお申込みが可能です。
- 法人でもお申込みが可能**
まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、中小事業者（資本の額若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）である法人又は建替え事業を行う組合に限ります。
- 保証機関のご利用が可能**
保証機関をご利用の場合は、別途保証料がかかります。

機構の賃貸住宅建設融資は次の2種類です。（概要）

融 資 メニュー	I 子育て世帯向け省エネ 賃貸住宅建設融資	II まちづくり融資 （長期建設資金）
敷 地 面 積	1 6 5 m ² 以上	1 0 0 m ² 以上※ ²
延 べ 面 積	賃貸住宅部分※ ¹ の延べ面積が 2 0 0 m ² 以上	制限なし
1 戸 当 た り の 専 有 面 積	4 0 m ² 以上	原則 3 0 m ² 以上 2 8 0 m ² 以下
イ メ ー ジ		

※¹ 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。
※² 賃貸建築物建替え事業においては、建替え前の敷地面積が100㎡未満であった場合でも、建替え前の敷地面積以上であるものは融資の対象となります。

各融資のポイントをご紹介します。

I 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

1 戸当たりの専有面積の要件を40㎡以上に変更します。

・令和6年4月以降降付申込受付分から見直します（従前は、原則50㎡以上）。

Z E H・長期優良住宅による金利引き下げ制度があります。

- ・次のいずれかに該当する賃貸住宅を建設される場合は、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。詳しくは機構サイト(<https://www.jhf.go.jp/>)をご確認ください。
 - 機構の定めるZ E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準に適合する賃貸住宅
 - 長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅※³
- ※³ 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）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅が対象となります（全ての融資対象住宅で認定を受ける必要があります。）。

次のいずれかに該当する性能を有する住宅であることが必要です。

- ・断熱等性能等級4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級5以上の住宅※¹
- ・トップランナー基準に適合する住宅※²
- ※¹ 断熱等性能等級及び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号イ(1)及びロ(1)並びに同省令第9条の3第2項における基準です。

II まちづくり融資（長期建設資金）

まちづくり融資（長期建設資金）についても、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資と同様に、Z E H・長期優良住宅による金利引き下げ制度が適用されます。

① 地 域 要 件（概要）	② 建 物 要 件（概要）
次の1及び2に該当する地域であること。 1 一定の用途地域（住居系地域、商業系地域、準工業地域等）内にあること（商業地域においては、容積率600%以下の地域に限ります。）。 2 防火地域、準防火地域及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項第1号に規定する防災再開発促進地区等の区域内にあること（賃貸建築物建替え事業（③の2）においては、防火地域及び準防火地域は融資の対象となりません。）。	建物が次の全ての要件を満たすこと。 1 住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の1／2超であること。 2 構造が耐火構造（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。）であること。 3 法定容積率の1／2以上を利用していること。 4 住宅の1戸当たりの専有面積が原則として30㎡以上280㎡以下であること。 5 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。 6 次のいずれかに該当する住宅であること。 ①断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の※ ¹ 参照） ②建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅（※ ⁴ ） ※ ⁴ 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）（通称：建築物省エネ法）第2条第1項第3号に定める基準です。
③ 事 業 要 件（主な事業※）	
1 共同建替え事業・・・次の(1)及び(2)の要件を満たす事業 (1) 現に存する建築物が除却されるとともに、当該建築物の存していた土地及びその土地に隣接する土地を一つの敷地として新たに建設すること。 (2) 新たに建設される建築物の敷地面積が100㎡以上あること。 2 賃貸建築物建替え事業・・・次の(1)及び(2)の要件を満たす事業 (1) 賃貸の用に供していた建築物を取り壊し、新たに建築物を建設する事業であること。 (2) 建替えにより新たに建設される建築物の敷地面積が原則として100㎡以上であること。 (注) 建替前の敷地面積が100㎡未満であった場合は、建替前の敷地面積以上であるものは融資の対象となります。 3 地区計画等適合建替え事業・・・次の(1)及び(2)の要件を満たす事業 (1) 建ぺい率の最高限度又は壁面の位置の制限が設けられている地区計画、建築協定、条例、まちづくり協定等が定められている地域で、基準に適合して行う建替えであること。 (2) 建替え後の個々の建築物の敷地面積は原則として100㎡以上であること。 (注) 建替前の敷地面積が100㎡未満であった場合は、建替前の敷地面積以上であるものは融資の対象となる場合がありますので、裏面のお問合せ先へご相談ください。	

※¹ 1～3の事業の他、総合的設計協調建替え事業及びマンション建替え事業があります。マンション建替え事業については①の地域要件がありません。また、②の建物要件が一部異なります。
(注)まちづくり融資（長期建設資金）の詳細内容につきましては、裏面のお問合せ先へご相談ください。

商品概要の説明

お申込みいただける方

融資額

融資の対象

返済期間

融資金利

返済方法

担保

保証人

○ 個人又は法人

※ まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、個人、中小事業者である法人又は建替事業を行う組合に限ります。なお、中小事業者とは、資本の額若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。

※ 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きます。

※ 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きます。

法人の代表者（経営者）を連帯債務者とせず、融資をご希望される場合は、右下のお問合せ先へご相談ください。

○ 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）

※ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、土地取得費を融資対象とする取扱いを原則として停止しています。ただし、金利引下げ制度の対象となる長期優良住宅又はZEHの場合、その他一定の場合は、融資の対象とすることができ

※ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、原則として土地取得費に相当する額以上の手持金を事業費に充当していただく必要があります。ただし、土地取得費が融資対象となる場合は、不要です。

※ 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、当該補助金等の相当額を機構の融資額から減額することがあります。

○ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の場合

賃貸住宅部分の延べ面積が

建物全体の延べ面積の3／4以上の場合 → 建物全体

建物全体の延べ面積の3／4未満の場合 → 賃貸住宅部分のみ

※ 賃貸住宅部分とは、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の対象条件を満たす住宅の専有部分及び共用部分をいいます。

※ 融資の対象条件を満たさない賃貸住宅が含まれる場合、融資の対象となるのは、融資の対象条件を満たす賃貸住宅の部分に限ります（対象条件の詳細については、機構ホームページ又は右下のお問合せ先でご確認ください。）。

○ まちづくり融資（長期建設資金）の場合

住宅部分の延べ面積が

建物全体の延べ面積の1／2超の場合 → 建物全体

建物全体の延べ面積の1／2以下の場合 → 融資の対象外

※ マンション建替え事業に係る建物の場合は、住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の1／4以上であれば、建物全体が融資対象となります（住宅部分の延べ面積が建物全体の延べ面積の1／4未満の場合は、融資の対象外）。

○ 35年以内（1年単位）

○ 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/>）でご確認いただけます。

○ 元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い

○ 融資対象の建物及び土地に、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

物件検査

手数料

繰上返済制度

資金の受取

土砂災害特別警戒区域内における建設の制限

ご注意事項

○ 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。

※ 火災保険料はお客さまの負担となります。

○ 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。

※ 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。

※ 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。）。

○ 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。

○ 繰上返済制限制度を選択される場合で、契約締結日から10年以内に、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。

※ 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、繰上返済制限制度の適用有無の変更はできませんのでご注意ください。

○ 着工時^{*1}（融資総額の約30%^{*2}）、屋根工事完了時（融資総額の約30%（累計約60%）^{*2}）及び竣工時（融資総額の約30%（累計約90%）^{*3}）に中間資金の受取が可能です。

※1 まちづくり融資（長期建設資金）の場合は、除却工事の着手を着工として取り扱います。

※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。

※ 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。

※ 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。

○ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の場合

以下の1または2に該当する場合は、融資をご利用いただけませんのでご注意ください。

詳しくは、右記の二次元バーコードから機構HPをご参照ください。

1 着工時点で、建設予定の建築物の一部又は全部が土砂災害特別警戒区域内に含まれている場合

2 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第5項に基づく公表の措置を受けている場合

○ 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。

○ 再申込みについて

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。

○ 着工期限について

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、融資予約日から1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場合は、融資予約を解除することがあります。

○ 契約方法について

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。

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。

詳しくは、機構ホームページ（ <https://www.jhf.go.jp/> ）でご確認いただくか、下記のお問合せ先にお問合せください。

<お問合せ先>

住宅金融支援機構 近畿支店 まちづくり業務グループ

〒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

TEL 06-6281-9266

受付時間 月～金曜日 9時～17時（祝日、年末年始は休業）

令和6年4月作成