

【賃貸住宅融資】金利引下げ制度等のご案内



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和6年9月の参考金利（※）

実際のお借入金利は申込受付月の約2か月後の月末に決まります。

融資種別	35年固定金利	15年固定金利	返済期間
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資	年1.76%	年1.54%	最長35年
まちづくり融資（長期建設資金）			

① 良質な住宅を対象とした金利引下げ制度について

長期優良住宅又は機構の定めるZEH基準を対象として、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
長期優良住宅又はZEH	当初15年間	年▲0.2%

長期優良住宅又は機構の定めるZEH基準は裏面①をご参照ください。



令和6年
10月以降
申込受付分から

② 子育て配慮賃貸住宅を対象とした金利引下げ制度の創設



子育て配慮賃貸住宅を対象として、当初15年間、年0.2%の金利引下げを予定しています。

子育て世帯向け省エネ
賃貸住宅建設融資のみ対象

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裏面②をご参照ください。

①『長期優良住宅又は機構の定めるZEH基準』かつ②『子育て配慮賃貸住宅』に適合する賃貸住宅の場合、当初15年間、年0.4%の金利引下げを予定しています。

対象となる住宅要件	金利引下げ期間	金利引下げ幅
①『長期優良住宅又はZEH』 かつ ②『子育て配慮賃貸住宅』	当初15年間	年▲0.4%

令和6年

4月以降

申込受付分から

1戸当たりの専有面積要件の見直し

原則50㎡以上 → 40㎡以上

子育て世帯向け省エネ
賃貸住宅建設融資のみ対象

※ 繰上返済制限制度を利用する場合の参考金利です。繰上返済制限制度とは、契約締結日から当初10年を経過する日までの間に、本借入れの全部又は一部を繰上返済しないお約束のもと繰上返済制限制度を利用しない場合の金利よりも低い金利をご利用いただける制度です。

この制度を利用する場合で、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れの全部又は一部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お支払いいただきます。

繰上返済制限制度を利用しない場合の金利については、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/files/300176419.pdf>)でご確認ください。



① 金利引下げの対象となる長期優良住宅及びZEHの基準

■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（全ての融資対象住戸で認定を受ける必要があります）。

* 長期優良住宅の基準は、長期優良住宅の認定通知書（写し）で確認します。

■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、下表のとおり住宅用途の階層数(※)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。

※ 住宅用途の階層数とは、住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含みます。）のことをいいます。

ZEHの区分	住棟での評価		
	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		
	3階建て以下	4・5階建て	6階建て以上
ZEH-M Oriented	×	×	○
ZEH-M Ready	×	○	○
Nearly ZEH-M	○	○	○
『ZEH-M』	○	○	○

* ZEHの基準の適合については、BELS評価書（写）で確認します。また、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。設計内容説明書は機構ホームページ（https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/kensetsu_chintaichintai.html）に掲載しています。

基準や確認書類の詳細については、以下をご確認ください。

機構ホームページ：<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/jouken.html>

② 金利引下げの対象となる子育て配慮賃貸住宅の基準（予定）

タイプ分類※1	配慮事項	技術基準の概要 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 以下の基準を満たすこと※2	準用している制度（基準）	
			住宅性能表示制度	等級
子育て配慮 賃貸住宅 【安心タイプ】	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つける。 ＜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かか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、防犯錠など）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かか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	-
子育て配慮 賃貸住宅 【遮音タイプ】	遮音性	＜床＞遮音性を高める。 ＜壁＞遮音性を高める。	重量床衝撃音対策等級	4
			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、金利引下げ対象とします。

※2 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、金利引下げ対象とします。

※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。

【参考金利についての留意事項】

- ・表面の金利は、前月下旬の金融情勢などに基き、金利を決定したと想定した場合の参考金利です。
- ・お客さまの実際のお借入金利は、申込受付月の約2か月後の月末に、住宅金融支援機構債券の利回りその他のコストを勘案して決定する金利が適用されます。
- ・また、金融情勢の変化などによって表面の参考金利と異なることがあります。
- ・最新の融資金利、毎月の返済試算額等については、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/files/300176419.pdf>)又は機構支店窓口でご確認ください。
- ・固定金利期間中は金利の変動はなく、他の金利タイプに変更することはできません。
- ・35年固定金利と15年固定金利を組み合わせでご利用いただけます。
- ・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。
- ・敷地及び建物に対して機構のために第一順位の抵当権を設定していただきます。
- ・法人を連帯保証人とされる場合、保証能力のある法人のほか、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、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、ご利用できない場合があります。
- ・各融資制度の詳細については、以下の機構ホームページをご確認ください。
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資について：<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/index.html>
まちづくり融資（長期建設資金）について：https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/machizukuri_tyoki.html



お問合せ窓口

（営業時間 毎日9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除きます。））

【子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資】
【まちづくり融資（長期建設資金）】

<https://www.jhf.go.jp/contact/chintai.html>



建設予定地によって、お問合せ窓口が異なります。
各融資種別のお問合せ窓口は、左記の機構ホームページより
ご確認ください。

【令和6年9月版】