

住宅金融支援機構の 賃貸住宅融資のための 保証のご案内

不燃公社は、公社共同事業（賃貸住宅建設・譲渡事業）、賃貸住宅融資の保証事業、再開発事業などを通じて「安全で快適な街づくり」に貢献しています。あなたのニーズに合った「土地の活用法」を提案する、不燃公社を是非パートナーにお選びください。

公社保証のメリット

保証人依頼の煩わしさがなくなるほか、
資金貸付手続面でのバックアップもさせていただきます。

保証事業の内容

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資を利用する場合は、保証能力のある連帯保証人が必要になりますが、所定の保証料をいただくことにより、当公社が保証をお引き受けいたします。

保証料

◇ 本制度をご利用いただくにあたり、当公社では、2つのメニューをご用意しております。

- ①「保証料返戻なし」方式
②「保証料返戻あり」方式
- いずれかの方式をお申込み時にご選択いただきます。

※②「保証料返戻あり」方式をご選択いただき、かつ当公社の定める条件に該当した場合のみ、保証料の一部を返戻いたします。なお、①「保証料返戻なし」方式をご選択いただいた場合は、保証料の返戻はありませんが、保証料が低廉になっています。

※お申込み時にご選択いただいた方式は変更できませんのでご注意ください。

◇ 各方式の保証料については、下表のとおりです。

①「保証料返戻なし」方式

融資区分		●賃貸融資（省エネ賃貸住宅 サービス付高齢者向け賃貸住宅）		●まちづくり融資	
保証期間 (返済期間)		20年以下	20年を超え 25年以下	25年を超え 30年以下	30年を 超えるもの
建設地	東京都・神奈川県・ 埼玉県・千葉県	融資額 × 1.70%	融資額 × 2.00%	融資額 × 2.28%	融資額 × 2.50%
	上記以外の地域	融資額 × 2.10%	融資額 × 2.50%	融資額 × 2.90%	融資額 × 3.20%

②「保証料返戻あり」方式

融資区分		●賃貸融資（省エネ賃貸住宅 サービス付高齢者向け賃貸住宅）		●まちづくり融資	
保証期間 (返済期間)		20年以下	20年を超え 25年以下	25年を超え 30年以下	30年を 超えるもの
建設地	東京都・神奈川県・ 埼玉県・千葉県	融資額 × 1.98%	融資額 × 2.32%	融資額 × 2.65%	融資額 × 2.90%
	上記以外の地域	融資額 × 2.44%	融資額 × 2.90%	融資額 × 3.36%	融資額 × 3.70%

■②「保証料返戻あり」方式を選択した場合で、保証料の一部を返戻するケース

- 借入金の全部を返済期間の途中で繰り上げて返済したとき。
 - 借入金の一部を返済期間の途中で繰り上げて返済したとき。
- ただし、この場合は借入金の完済時に返戻金をお支払いいたします。

■返戻する保証料の返戻率のめやすは、右表のとおりです。

返戻する保証料の返戻率の目安は、次のとおりです。

建設地	返済期間	経過期間		
		5年	15年	20年
東京都・神奈川県 埼玉県・千葉県	35年	28.72%	14.87%	9.58%
上記以外の地域	35年	29.75%	15.85%	10.43%

(注) 賃貸住宅改良融資につきましては、
別途公社までお問い合わせください。

(注1) 保証料の返戻率は、経過期間1年毎に定めています。
(注2) 上表は2022年4月1日現在の保証料率に基づくものです。
(注3) 返戻率は現在のもので、将来の経済情勢等の変化により変更される場合があります。

機構融資のメリット

メリット
1

安心の固定金利

メリット
2

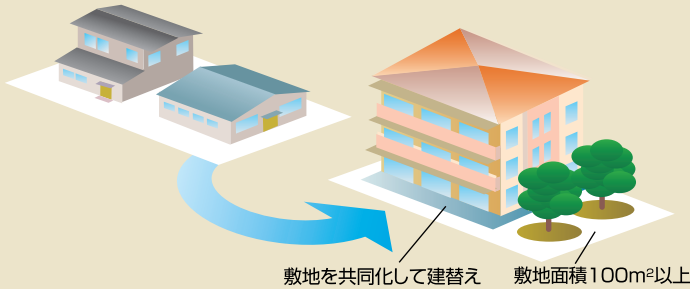
余裕の35年返済

ご計画のプラン	子育て世帯向け省エネ賃貸住宅を建設する方		サービス付高齢者向け賃貸住宅を建設される方	市街地の狭小敷地などに 建替えにより賃貸住宅を建設する方
融資コース	賃貸融資 [省エネ賃貸住宅]		賃貸融資 [サービス付高齢者向け賃貸住宅]	まちづくり融資 [長期建設資金]
敷地	165㎡以上			原則 100㎡以上 ※用途地域、防火・準防火地域等の地域要件があります。 ※事業要件があります。(右上欄参照) ※詳細は機構にお問い合わせください。
建物	賃貸住宅部分の延べ面積200㎡以上 ※自宅、店舗、要件対象外の賃貸住宅部分を除きます。			●法定容積率の1／2以上を利用していること ●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
1戸当たりの専有面積	50㎡以上 ※一定の要件に該当する場合は、1戸当たりの専有面積の緩和があります。(右下欄参照)	原則25㎡以上 ※都府県が別に定めた基準がある場合、それに準拠します。		原則30㎡以上280㎡以下
構造	耐火構造または準耐火構造 (省令準耐火構造含む)			
建設基準等	機構の技術基準+断熱等性能等級4+一次エネルギー消費量等級4以上★ ※2022年10月の借入申込受付分より、機構の技術基準+断熱等性能等級4+一次エネルギー消費量等級5以上★	機構の技術基準+断熱等性能等級3以上 ★ ※原則として各居室部分に台所 収納 便所 洗面所及び浴室を備えている必要があります。		機構の技術基準+断熱等性能等級2相当以上 ★
★ 断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級とは、「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に定められている基準です。 ※機構の定める適合証明書を取得する必要があります。				
建て方	マンション、アパート (共同建)、メゾネット (連続建)、重ね建			特に制限ありません。
金利	① 35年固定型 ② 15年固定型 ③ 35年固定型・15年固定型のミックス		いずれかをお申込時に選択 (タイプに応じて融資金利が異なります) ※融資金利は、申込月の2ヵ月後の月末に決定します。	
返済期間	35年以内			
返済方法	元利均等毎月払い または 元金均等毎月払い			
融資額	建設費、諸経費の100% ※融資対象外の部分 (店舗、事務所、自宅、賃貸住宅) が建物全体延べ面積の1/4以下の場合は、事業費全体を融資対象とすることができます。なお子育て世帯向け省エネ賃貸住宅の場合、40㎡未満の賃貸住宅が融資対象外の部分に存する場合については融資対象外の全ての事業費を融資対象とすることができませんのでご注意ください。	建設費、土地取得費、諸経費の100%		建設費、土地取得費、諸経費の100% ※非住宅 (店舗等) の延べ面積の合計が、建物全体の延べ面積の1/2未満であれば、建物全体を融資対象とすることができます。
敷金など	機構の定める制限はありません。※ 敷金、権利金・礼金・更新料、限度家賃 (家賃の上限) などの条件はありません。			
融資手数料	必要ありません。			
入居者募集	特に制限ありません。	高齢者居住安定法第5条第1項に規定する「サービス付高齢者向け住宅」としての登録等の手続きが必要となります。 ※賃貸借契約による住宅に限ります。		特に制限ありません。
担保	建物と敷地に第1順位の機構抵当権を設定していただきます。 (敷地に第三者の抵当権等の権利が設定されている場合は、原則として融資予約までに抹消していただきます。)			

※金利についてはお問い合わせください。 ※ 上記メニュー表記載の各条件は、2022年4月1日 現在のものです。今後変更される場合がありますので、予めご了承ください。
※ [省エネ賃貸住宅] [サービス付高齢者向け賃貸住宅] については、土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内で賃貸住宅を建設する場合は、ご利用いただけません。

まちづくり融資の事業要件について

- 1.共同建替え事業
2以上の敷地※を1つの敷地に統合して、建替えにより新たに建築物を建設する事業をいいます。



※建築物が現存する敷地が対象となります。更地や駐車場は対象となりません。

- 2.地区計画等適合建替え事業
次の①から③までのいずれかに該当する敷地※における建替え事業をいいます。

- ① 地区計画等または建築協定で「建ぺい率の最高限度または壁面の位置の制限」が定められた敷地
② 条例や条例に基づくまちづくり協定などで「壁面の位置の基準」が定められた敷地
③ 建築基準法に基づく「壁面線」が定められた敷地

これらに適合すれば、
一つの建築物の建替えで利用可能です。

※建築物が現存する敷地が対象となります。更地や駐車場は対象となりません。

※適合の可否については、機構にお問い合わせください。

賃貸融資 [省エネ賃貸住宅] における1戸あたりの専有面積を緩和可能な要件について

次の①、②のいずれかに該当する場合、40㎡以上50㎡未満の住戸も融資の対象となります。なお40㎡未満の住戸については、融資の対象となりません。

- ① 40㎡以上50㎡未満の住戸数が賃貸住宅の戸数(40㎡以上のものに限ります。)の1/4以下の場合。
② 以下のいずれかの要件に当てはまる場合で、40㎡以上50㎡未満の住戸数が、賃貸住宅の戸数(40㎡以上のものに限ります。)の1/2以下の場合。

- 既存建築物の建替えが伴う場合
- 防火・準防火地域内 など

※詳しくは、機構にお問い合わせください。

保証委託申込みの手続き

1. 公社に保証委託のお申込み(機構の受付期間に関わらず、随時受付しています。)

機構へ借入申込みをする前に、関係書類に必要事項を記入し署名捺印のうえ、公社にお申込みください。

また、申込みの際には、原則として申込者(複数の場合は代表者1名)にご来社いただきます。

なお、ご提出いただく書類は次のとおりです。

- ①保証委託申込書(実印を押印) ②印鑑証明書(申込者、担保提供者全員)
- ③保証委託申込内容に関する確認書及び個人情報の取扱いに関する同意書(実印を押印)
- ④機構借入申込書写し ⑤機構借入申込書添付書類写し一式(図面を含む)

2. 機構へ融資のお申込み

公社で受付した保証委託申込書を添付して、機構へ借入申込みを行ってください。

3. 保証承諾書の発行

申込時に提出された書類等の内容を審査し、保証をお引き受けする場合は機構に直接保証承諾書を発行いたします。

4. 機構からの融資予約

申込み内容を審査し、事業計画が概ね適当と認められた場合、機構は「融資予約通知書」により公社に通知します。

5. 保証料のお支払い・保証委託契約

① 支払い時期

機構の初回融資金より差し引いて、お支払いいただきます。

② 保証委託の契約の締結

保証委託契約証書を公社が機構(受託金融機関)へ預け入れます。

保証委託契約締結日は、保証料のお支払い日となります。

貸貸経営支援部水道橋センター



〒112-0004 東京都文京区後楽1丁目2番8号後楽1丁目ビル2階

TEL:03 (3868) 0953 FAX:03 (3868) 0954

〈営業時間: 平日 9:00~17:00〉

貸貸経営支援部



〒108-0023 東京都港区芝浦3丁目9番1号 芝浦ルネサイトタワー17F

TEL:03 (6809) 6168 FAX:03 (6809) 6479

〈営業時間: 平日 9:00~17:00〉

一般財団法人 首都圏不燃建築公社

【ホームページ】<https://www.funenkosya.or.jp>