

## 一般財団法人 首都圏不燃建築公社

### 賃貸経営支援部

〒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17階  
 TEL:03(6809)6168 FAX:03(6809)6479  
 〈営業時間:平日9:00~17:00〉  
 〈ホームページ〉<https://www.funenkosya.or.jp>



### 賃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〉



公社共同事業

スタンダードコース

## 公社共同事業なら 「任せて安心」、その理由。

財団法人として培った信頼と、多様な事業展開のもと培ったノウハウやネットワークを、公社共同事業に活かします。大切な建物の品質はもとより、事業工程に伴う入口から出口、さらにアフターサービスから各種ご相談に至るまで、安心して任せてください。



### 建物品質の確保も安心

工事中は不燃公社専任スタッフが建物の品質管理を行い、施工段階の随所で綿密なチェックを行います。オーナーへの報告・各種調整も任せてください。



### 融資などの手続きが安心

住宅金融支援機構等への資金の借入申込などの手続きを不燃公社がサポートします。



### 資金調達が安心

不燃公社がオーナーの連帯保証人となって住宅金融支援機構等からの資金調達が可能になります。



### 工事費用・設計料の支払いも安心

賃貸住宅建設に伴う支払い業務は多岐にわたりますが、設計料・工事費用の支払いは事業主である不燃公社が行います。\*建設会社が設計・施工する場合は単独の設計請負契約は締結しません。



### 最適な資金計画で経営計画も安心

建設スタート前の経営計画書作成の際には、借入可能額の試算等を含む最適な資金計画を提案します。



### デザインコンサルサービスを実施

決定項目が多岐に渡る賃貸住宅建設にあたって、十分な検討時間を確保することが難しい外観・共用部分のデザインについて、ご希望に応じて不燃公社の専門部署より助言や提案をいたします。基本計画の段階からオーナーと完成形のイメージを共有すると共に、着工後も外装・内装仕上げ材等を提案します。

\*オプションサービスとなり別途手数料がかかります。

## 「建ててからもつながる」、 それが不燃公社。

事業の分野を超えて「パートナー」という表現がよく使われますが、不燃公社はオーナーにとって、共に責任を負う真のパートナー。引渡し後もその関係は続きます。



### 定期点検等を通じて建物品質を見守ります。

建物引渡し後、定期(1年・2年・5年・10年点検)的に、施工状況の確認及び不具合箇所がないか等の点検を実施。オーナーのご相談に応じて建物劣化診断の実施やリフォーム・リノベーションのご相談にお応えするなど、引渡し後も建物品質を見守り、安定的で長期的視野に立った賃貸住宅経営をサポートします。



### 経営はもちろん、相続等についてのご相談も。

時代や地域環境の変化に伴う空室対策から、経営計画の見直し、相続・税金対策など、オーナーの幅広いお悩み・課題について建物引渡し後も相談を承っています。建設時の事情を知る不燃公社だからこそ、パートナーとして役に立つ助言をすることが可能です。



### セミナー・相談会等にご案内します。

不燃公社では、公社専門スタッフや幅広いネットワークを活用した共催団体専門家などによる賃貸住宅に係る各種セミナーを開催しています。セミナーへのご案内を定期的にさせていただき、各種ご相談に対応します。

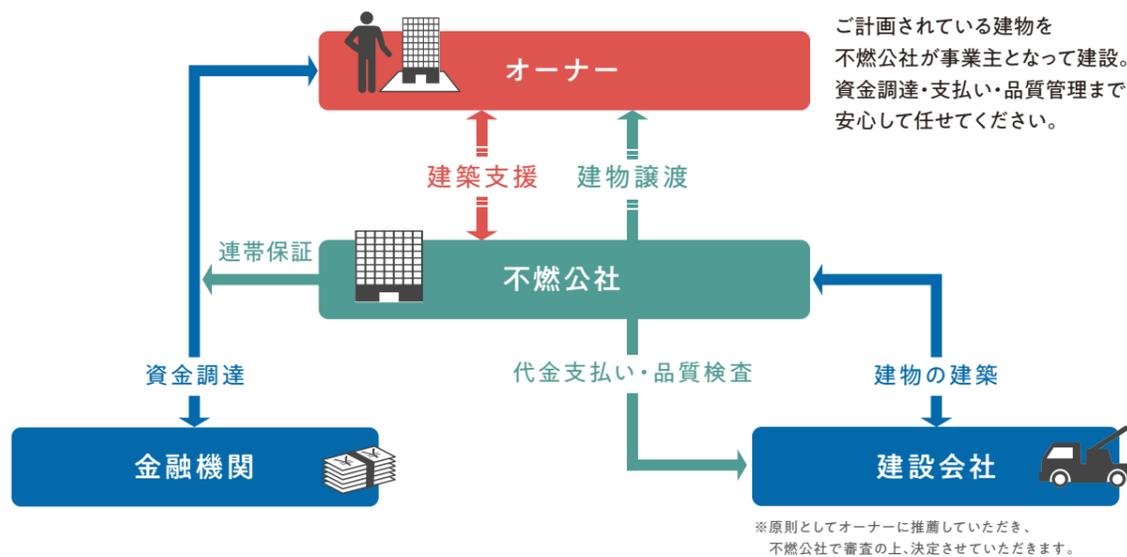


### 「オーナー様特別相談室」にお気軽にご相談ください。

“真のパートナー”“アフターサービスの充実”という観点から、『オーナー様特別相談室』を設置しています。経営相談はもちろん幅広い課題にお応えします。

## 建物建築・手続き・資金まで、 「任せられる安心」と共に、 賃貸住宅経営を。

一般財団法人(非営利型)としての責任や、住宅金融支援機構認定の保証機関としての信頼のもと、  
不燃公社では、オーナーがご計画されている建物の事業主となって、  
資金調達・経営計画・アフターサービスまで対応する、高品質の公社共同事業を展開しています。



### ご計画の建物を、不燃公社が事業主となって安心の賃貸住宅経営を実現します。

賃貸住宅の建設・経営までのプロセスには、様々な課題が生じ、煩雑な手続きや業務が発生します。  
不燃公社では事業主として業務を推進し、安心の賃貸住宅経営に導くためのシステムを構築しています。  
建築・施工に伴う綿密な品質管理業務から、引渡し後のアフターサービスまで安心して任せてください。

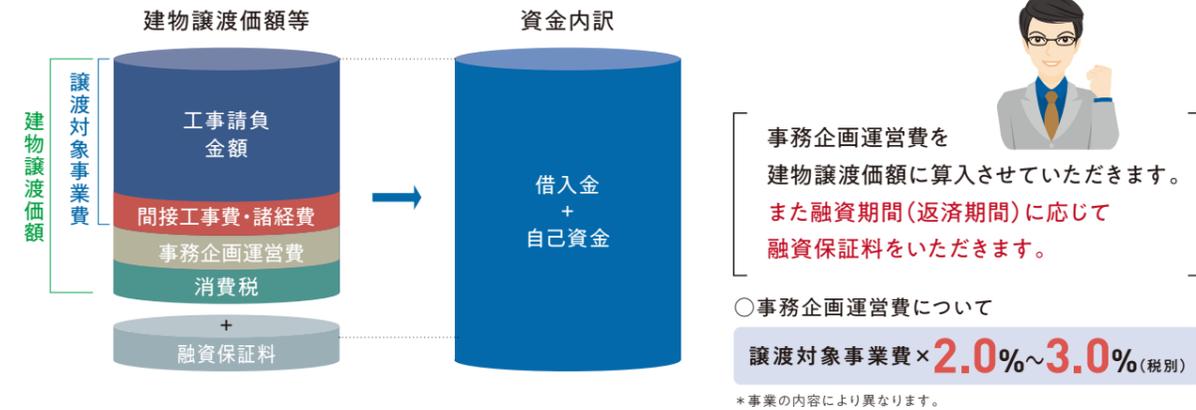
## 企画提案から工事発注・検査・資金調達まで。 安心して経営をスタートできます。



# 建物の譲渡価額と借入金の返済などについて

建物完成後、オーナーへ建物を譲渡(引渡し)いたしますが、  
譲渡価額の構成と住宅融支援機構等借入金は次のとおりとなります。

## 《 建物譲渡価額の構成 》



## 《 借入金のご返済 》



## 《 ご返済方法 》

### 住宅金融支援機構の場合

- ご返済条件 35年以内、全期間固定金利(15年固定金利の適用はありません)元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
- ご返済開始時期 ご返済は、建物引渡月の翌月20日から開始されます。

### 民間金融機関の場合

- ご返済条件 35年以内、固定金利・変動金利(金融機関により異なります。)元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
- ご返済開始時期 ご返済は、原則として契約締結の翌月から開始されます。

## 《 担保 》

○工事期間中

【敷地】第1順位に公社の地上権登記(登記は留保)  
第2順位に公社の抵当権仮登記

	公 社	
	地上権	譲渡契約抵当権
敷 地	1	2

○竣工後

【敷地・建物】第1順位に金融機関の抵当権

	金融機関	公 社	
	金消契約抵当権	地上権	譲渡契約抵当権
敷 地	1	—	—
建 物	1	—	—

# 建物用途別融資メニュー

事業をお考えの土地の性質によって、最適な建物の用途は変わってきます。

不燃公社では、常に最適な建物用途をご提案しますが、建物用途により融資の種類・条件も変わってきます。

## 住宅金融支援機構融資

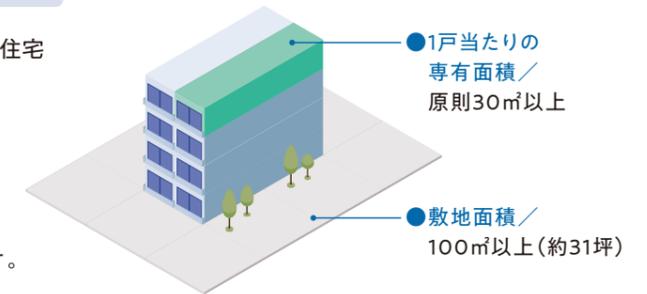
### まちづくり融資(長期購入資金)

- 建物構造/耐火・準耐火(機構技術基準に適合するもの)
- 断熱等性能等級2相当以上\*1

- 市街地において一定の要件\*2のもとに建設する賃貸住宅
- ご返済期間は35年以内

\*1断熱等性能等級とは、「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。  
\*2一定の要件とは、隣接した2つの建物を1つの建物に建て替える場合などです。  
詳しくは不燃公社までお問い合わせください。

- 本制度をご利用いただくにあたり「事務企画運営費+融資保証料」をご負担いただきます。
- 融資保証料については、下表のとおりです。



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
保証料率(返戻なし)	融資額 ×1.70%	融資額 ×2.00%	融資額 ×2.28%	融資額 ×2.50%

\*「返戻なし」とは、オーナーが返済期間の途中で繰り上げて返済した場合であっても、いただいた保証料は返戻(返戻)しないことを指します。  
\*「返戻あり」を選択いただくこともできます。融資保証料については、不燃公社までお問い合わせください。

## 民間金融機関融資

### 公社パートナーローン

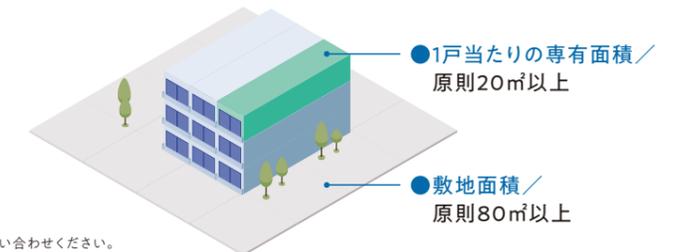
- 住宅戸数/原則4戸以上
- 建物構造/耐火・準耐火

- 1都3県\*賃貸住宅
- ご返済期間は35年以内
- 提携民間金融機関

朝日信用金庫、さわやか信用金庫、芝信用金庫、  
城北信用金庫、西武信用金庫

(注)適用される金利は、金融機関により異なります。  
また、その他提携している金融機関もございますので、詳しくは不燃公社までお問い合わせください。  
\*東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

- 本制度をご利用いただくにあたり「事務企画運営費+融資保証料」をご負担いただきます。
- 融資保証料については、下表のとおりです。



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
保証料率(返戻なし)	融資額 ×1.50%	融資額 ×1.72%	融資額 ×2.00%	融資額 ×2.20%

\*「返戻なし」とは、オーナーが返済期間の途中で繰り上げて返済した場合であっても、いただいた保証料は返戻(返戻)しないことを指します。  
\*「返戻あり」を選択いただくこともできます。融資保証料については、不燃公社までお問い合わせください。