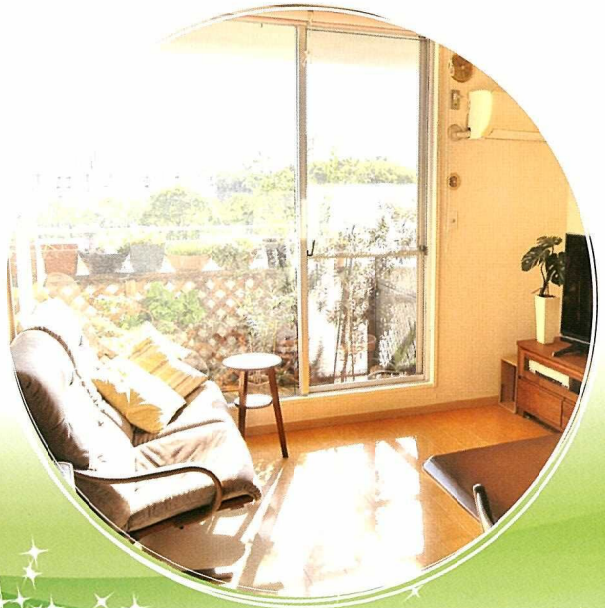
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

# サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資のご案内

## 高齢者の居住安定に向けて





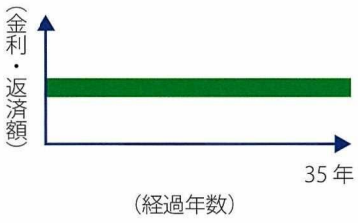
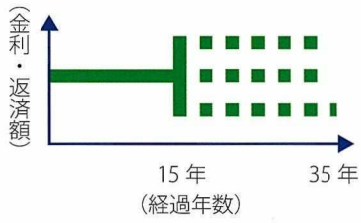
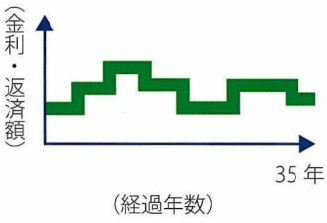


令和５年９月版

# サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の5つの特徴

## point! 01 最長35年の長期固定金利を選択した場合、お借入終了までのご返済額が確定します。

■金利タイプは、35年固定金利又は15年固定金利です。

| | 機構の金利タイプ | | |
|---|---|---|---|
| | 35年固定金利 | 15年固定金利 | （参考）変動金利 |
| 特徴 | 借入時にお借入終了までの返済額が確定します。 | 16年目以降の金利は15年経過した時点で見直されます。 | 金利情勢の変化に伴い返済の途中でも定期的に金利が変動します。 |
| |  |  |  |

※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。
※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。
見直し後の金利適用の詳細は機構サイト（https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/schintai/index.html）をご確認ください。

## point! 02 最長35年の借入期間により毎月の返済を抑えることが可能です。

毎月の返済負担の軽減は、賃貸経営の安心に繋がります。

## point! 03 元金据置期間を設定し、開設時の資金繰りを応援します。



当初1年間元金の返済を据え置き、利息部分だけの支払いとすることで、借入れ当初の返済負担を軽減することができます。
※元金据置期間を設定した場合でも、借入期間の上限は延長できません。（最長35年）

## point! 04 融資の対象となる事業費の最大100%まで融資可能です。

■融資の対象となる建物
原則として賃貸住宅部分が融資の対象ですが、デイサービス等の非住宅部分（施設等）が併設される場合に融資の対象となる部分は、次の各ケースのとおりです。




**Case: 1**

A が建物全体（A+B）の
3／4以上

A 及び B の両方が融資の対象です

**Case: 2**

A が建物全体（A+B）の
3／4未満

A のみが融資の対象です

■融資の対象となる事業費は、融資対象となる建物に係る次の費用です。

| 融資対象となる事業費 | |
|---|---|
| 建設費 | 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（石綿の使用有無の事前調査及び石綿の除去等費を含みます。）、設計費　等 |
| 諸経費 | 融資保証料、火災保険料、地震保険料、登記手数料、工事期間中の民間つなぎ融資の利息　等 |

融資対象

※運転資金（入居者及びスタッフの募集に関する費用、人件費等）は融資対象外です。
※機構融資額と補助金の合計額は、上表の融資対象となる建設事業費の合計額以下であることが必要です。

## point! 05 借地の場合も融資をご利用できます。

融資の対象となる建物が建設される土地に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。

# 手続の流れ

**1** 事前相談 ※1

お客さま 機構

**2** 借入申込み

お客さま

**3** 融資審査 ※2

機構

**4** 融資予約

機構

**5** 設計検査

適合証明検査機関

**6** 着　工
機構に工事請負契約書(写)をご提出

お客さま

**7** 中間資金のお受取 ※3

お客さま

**8** 竣　工

**9** 竣工現場検査

適合証明検査機関

**10** 工事費精算報告・総額決定 ※4

機構

**11** ご契約・抵当権設定

**12** 最終回資金のお受取

お客さま

**13** ご返済開始

お客さま

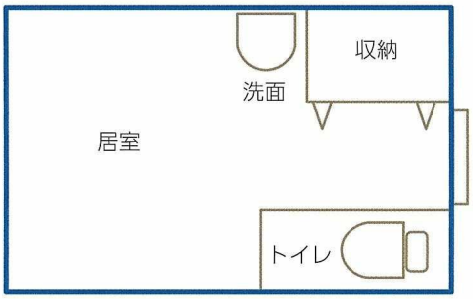
※1　事前相談から借入申込みまでの期間は通常２～６か月程度が目安です（お客さま側での事業計画等の見直しにかかる期間も含めた期間です。事業計画等の見直しが必要である場合は６か月以上要することもございますので、余裕を持ってご相談ください。）。

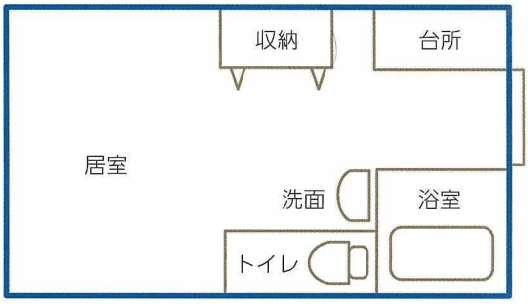
※2　審査期間（借入申込みから融資予約まで）は、２か月程度が目安です。審査期間は、申込内容等により前後することがあります。

※3　着工時（借入総額の 30%）、屋根工事完了時（借入総額の 30%（累計 60%））及び竣工時（借入総額の 30%（累計 90%））に中間資金の受取が可能です。ただし、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資（一般住宅型）をご利用いただく場合における着工時及び屋根工事完了時の中間資金の額は、機構による土地評価の範囲内となる場合があります。

※4　工事費精算報告と併せて、国等から発行された「補助金の額の確定通知書」の写しを機構へご提出いただきます。なお、「補助金交付決定通知書」の写し及び「補助金の額の確定通知書提出の誓約書」をご提出いただくことで、最終回資金の受取ができます。この場合は、後日「補助金の額の確定通知書」の写しを機構へご提出いただきます。「補助金の額の確定通知書」の写しに記載された補助金額によっては、融資額が減額となり、差額を繰上償還していただきます。

## 商品概要

<table>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">165 ㎡以上</td></tr>
<tr><td>延べ面積</td><td colspan="2">賃貸住宅部分の延べ面積が 200 ㎡以上であること。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">各住戸の専有面積</td><td>サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資<br>（施設共用型）</td><td>サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資<br>（一般住宅型）</td></tr>
<tr><td>18 ㎡以上 ※1</td><td>25 ㎡以上 ※1</td></tr>
<tr><td>【居室イメージ】<br>

施設共用型 ※2とは、共用部分に共同して利用するための台所、収納及び浴室を備え、各住戸にトイレ及び洗面設備を備えた住宅をいいます。</td><td>【居室イメージ】<br>

一般住宅型とは、各住戸に台所、トイレ、収納、洗面設備及び浴室を備えた住宅をいいます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">※1　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、当該基準に定める専有面積以上です。<br>※2　一般住宅型の要件に該当しない住戸が1戸でもある住宅は、施設共用型です。</td></tr>
<tr><td>借入期間</td><td colspan="2">35 年以内（1 年単位）<br>※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、借入期間は 35 年以内であることが必要です。</td></tr>
<tr><td>融資金利</td><td colspan="2">○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。<br>○融資金利は、金利タイプに応じて異なります。<br>○繰上返済制限制度のご利用の有無に応じて融資金利が異なります。<br>○融資金利は、申込月の 2 か月後の月末に決定します。</td></tr>
<tr><td>融資額</td><td colspan="2">○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）<br>※機構の審査の結果、融資をお断りすること、ご希望の額から減額すること又は連帯債務者等の追加等をお願いすることがありますので、あらかじめご承知おきください。</td></tr>
<tr><td>火災保険</td><td colspan="2">○返済終了までの間、融資の対象となる建物に、機構が定める要件を満たす火災保険又は火災共済を付けていただきます。</td></tr>
<tr><td>担保</td><td colspan="2">○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。<br>※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。</td></tr>
<tr><td>返済方法</td><td colspan="2">○元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い<br>※返済額の目安は、機構サイト（https://www.jhf.go.jp/）でご確認いただけます。</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| 保証人等 | ○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。<br>※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。）。<br>※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。 |
| 物件検査 | ○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。 |
| 手数料 | ○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 | ○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、本借入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。 |
| その他 | ○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。借入期間を通じて、高齢者住まい法に基づく登録を継続するとともに、同法に基づく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機構窓口にご提出いただくことが必要です。<br>○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。<br>○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、直ちに手続を中止し、融資はいたしません。お借入後に反社会的勢力であることが判明した場合は、融資金の残金全額を一括して繰上返済していただきます。 |

# 協調融資について

## 民間金融機関との協調融資を実施しています。



■機構と民間金融機関が協定を締結し、融資を行います。

■機構融資対象外の運転資金については、民間金融機関融資で補うことができます。

■機構と民間金融機関が同順位で抵当権を設定します。

※協調融資には、別途条件がありますので、詳しくは機構窓口にお問い合わせください。



# 融資のご利用にあたってのご注意

**ご利用にあたっては、下表の（1）から（4）までの項目を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、融資をお断りさせていただくことがありますので、機構窓口へご相談ください（これらの項目を満たしていても、審査の結果によっては、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご承知おきください。）。

<table>
<tr><th colspan="3">項　　目</th></tr>
<tr><td rowspan="3">（1）収入・財務等の状況</td><td colspan="2">【個人でお申込みになる場合】<br>①申込人に安定した収入があること。<br>②申込人が事業を経営して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。）。<br>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【法人でお申込みになる場合】<br>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。）。<br>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【一括借上事業者又はサービス提供事業者がいる場合】<br>一括借上事業者又はサービス提供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。）。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">（2）資力</td><td>介護サービスを提供する場合</td><td>介護サービスを提供しない場合<br>（生活相談・安否確認サービス等を提供）</td></tr>
<tr><td>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動までに必要となる資力※があること。<br>※事業遂行にあたっては、<br>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<br>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<br>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あるため、それまでの間、不足資金を補う資力が別途必要となります。<br>なお、①の費用は融資対象とはなりません。</td><td>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となる資力※があること。<br>※事業遂行にあたっては、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。</td></tr>
<tr><td>（3）事業運営</td><td colspan="2">①賃貸住宅の入居者及び併設施設利用者の入居の需要が見込めること。<br>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及び手段があること。<br>③各種サービス（生活相談、安否確認、食事提供、入浴支援等）の提供者及び併設施設（通所介護所、医療施設等）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。<br>（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、本ページの項目を満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。</td></tr>
<tr><td>（4）事業計画</td><td colspan="2">①事業規模、共用施設の設置計画及び家賃収入・介護収入等の設定は、市場の状況、近隣物件との競合状況、申込人の経営状況等を踏まえたものとなっていること。<br>②事業に必要な費用や稼働後のリスクを踏まえた事業計画となっていること。<br>③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、収支が黒字となっていること。<br>④申込人の収支（一括借上事業者又はサービス提供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又はサービス提供事業者の収支の双方）が黒字となっていること。<br>＜事業に必要な費用で見落としがちな例＞<br>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　等<br>＜稼働後のリスクの例＞<br>想定した期間で想定した入居率とならず収入が減少する、入居者の健康状況により想定していた介護収入が得られない、介護スタッフ確保のための給与引き上げにより人件費が増加する　等</td></tr>
</table>

※詳しくは、機構サイト（https://www.jhf.go.jp/）をご確認ください。

# 住宅金融支援機構では
# 事前相談を実施しております。
# まずは、ご相談ください。



## お問合せ先・お申込先

| 機構窓口 | 営業エリア | 所在地 | 連絡先 |
|---|---|---|---|
| 東海支店<br>まちづくり<br>業務グループ | 岐阜県、愛知県、三重県 | 〒460-0002<br>愛知県名古屋市中区丸の内<br>3−23−20<br>HF 桜通ビルディング 7 階 | 052-971-6903 |
| 本店<br>事業融資部<br>サ高住グループ | 北海道、青森県、岩手県、<br>宮城県、秋田県、山形県、<br>福島県、茨城県、栃木県、<br>群馬県、埼玉県、千葉県、<br>東京都、神奈川県、新潟県、<br>富山県、石川県、福井県、<br>山梨県、長野県、静岡県、<br>滋賀県、京都府、大阪府、<br>兵庫県、奈良県、和歌山県、<br>鳥取県、島根県、岡山県、<br>広島県、山口県、徳島県、<br>香川県、愛媛県、高知県、<br>福岡県、佐賀県、長崎県、<br>熊本県、大分県、宮崎県、<br>鹿児島県 | 〒112-8570<br>東京都文京区後楽 1−4−10 | 03-5800-8178 |

※お問合せ・お申込みは機構窓口へお願いします。
※営業時間　9：00 ～ 17：00（土日・祝日・年末年始を除きます。）

**【機構サイト】　https://www.jhf.go.jp/**

機構では建設資金のほか「リフォーム融資」やサービス付き高齢者向け賃貸住宅にリフォームすることを前提として建物を購入する場合の「購入融資」も取り扱っています。詳しくは、機構サイトをご確認ください。