

『サービス付き高齢者向け住宅』の建設等をお考えの皆様へ

サービス付き高齢者向け住宅として登録された一定の賃貸住宅については、国の補助事業の対象となるとともに、住宅金融支援機構の融資を行っております。

補助事業の審査とは別に、当機構では融資に当たり、サービス付き高齢者向け住宅を返済期間を通じて適切に運営し、確実な返済が見込まれるかなど金融機関として独自に審査(※)を行い、その結果、融資をお断りすることや融資額の減額などに伴う資金計画の見直しが必要となる場合もございます。

当機構融資をご検討の場合は、早めに機構窓口にご相談をお願いします。なお、ご相談窓口は以下のとおりです。

※融資のご利用に当たり、特にご注意ください点は裏面でご確認ください。

〈お問い合わせ先・お申込先一覧〉

物件所在地	お問い合わせ先	電話番号
北海道	北海道支店営業推進グループ	011-261-8305
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	東北支店まちづくり推進グループ	022-227-5036
東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県	本店まちづくり推進部 賃貸営業推進グループ	03-5800-8468
岐阜県、愛知県、三重県	東海支店まちづくり推進グループ	052-263-2905
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、富山県、石川県、福井県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県	近畿支店まちづくり推進グループ	06-6281-9266
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県	中国支店営業推進グループ	082-221-8653
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	九州支店営業推進グループ	092-722-5014

詳しくは機構ホームページに掲載の「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資のお知らせ」をご覧ください。

http://www.jhf.go.jp/keiei/yushi/info_1.htmlh

機構融資ご利用のご検討に当たってのご注意

ご利用に当たっては次の(1)から(5)までの項目を満たしているかご確認ください。

	項 目	
(1) 収入・財務等の状況	【個人でお申込みになる場合】	
	①申込人に安定した収入があること。 ②申込人が事業を営んで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。） 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。	
	【法人でお申込みになる場合】	
(2) 資力	【法人でお申込みになる場合】	
	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。） 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。	
	【一括借上事業者がいる場合】	
	一括借上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。）。	
	主に健常高齢者を入居対象として生活相談・安否確認サービス等を提供する場合	左記以外の場合 （例：介護サービス事業所を併設する場合）
	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な資力（※）があること。 ※事業遂行に当たっては、 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。	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働までに必要となる資力（※）があること。 ※事業遂行に当たっては、 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左記の場合に比べかかること 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 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す。 ①の費用は融資対象とはなりませんので、累計収支が黒字になるまでに発生する不足資金を補う資力が別途必要となります。
(3) 事業運営	①賃貸住宅の入居者・併設施設利用者の入居の需要が見込めること。 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・手段があること。 ③各種サービス（生活相談、安否確認、食事提供、入浴支援など）の提供者及び併設施設（通所介護所、医療施設など）の運営者（申込人がサービス提供者また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。 （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(1)及び(2)を満たす一括借上事業者の導入をご検討ください。	
(4) 事業計画	①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、収支のバランスがとれていること。 ②申込人の収支（一括借上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の収支の双方）についてバランスがとれていること。 ③妥当な入居率、事業に必要な費用や稼働後のリスク等を踏まえた事業計画となっていること。 <事業に必要な費用で見落としがちな例> ・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 <稼働後のリスクの例> ・入居者の入院・死亡に伴う退去 ・入居者の入院に伴う介護収入の減少	
(5) 担保	サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資（一般住宅型）をご利用の場合には、融資予定額を上回る担保があること。	