

# 賃貸住宅融資のご案内



沖縄振興開発金融公庫

THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION

令和6年10月改正



# 賃貸住宅融資のご案内

## 目次

- 1 賃貸住宅建設をお考えの方へ……………1～2
- 2 賃貸住宅融資のご案内……………3～5
- 3 住宅資金のご利用要件
  - 3-1(1)住宅資金のご利用方法……………7
  - 3-1(2)公庫建設基準……………7～9
  - 3-1(3)金利引下げ制度……………11～12
  - 3-1(4)担保・連帯保証人・火災保険……………13
  - 3-1(5)お申込みから資金のお受取りまで……………14
- 4 お申込みに必要な書類……………17～19

公庫の賃貸住宅融資ご利用のメリット…………… 2

お申込み・融資のご利用にあたってのご注意……………5

長期修繕計画……………15～16

# 1 賃貸住宅建設をお考えの方へ

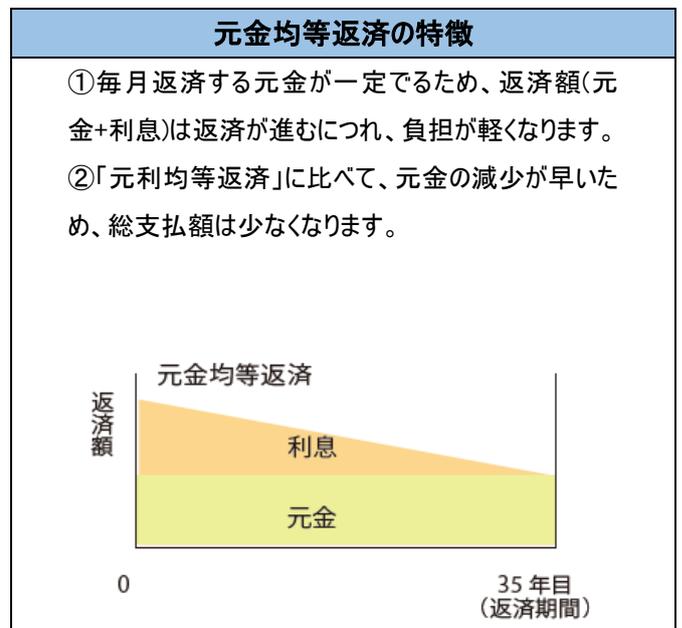
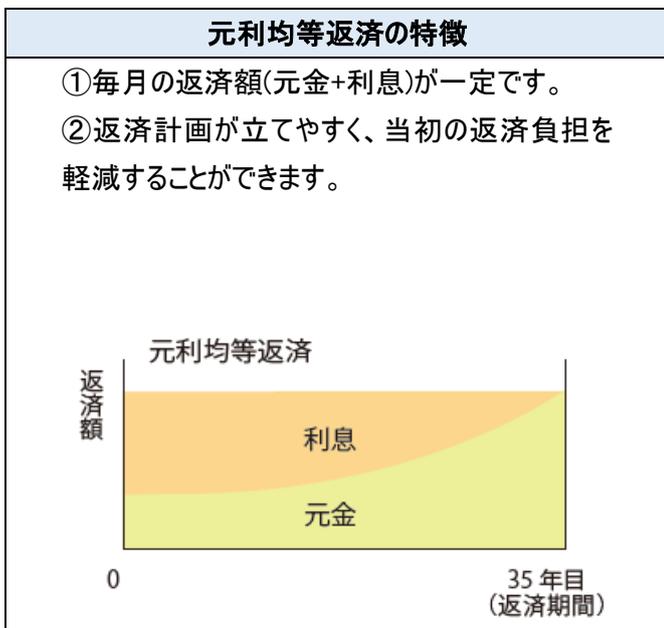
賃貸住宅の建設は、「事業」ですので、賃貸住宅経営には会社経営と同じように総合的な経営能力が求められます。賃貸住宅を建設すれば自動的に安定的な収入が期待できるといったものではありません。まずは事業を始める前の段階からしっかりとした計画と戦略を立てて、賃貸住宅の建設を考えましょう。

また、将来の多種多様なリスクに対し、常に安定した賃貸経営を維持していくためには、建設段階から、できるだけ自己資金(手持金)を投入して返済負担を圧縮しておくのも一つの方策です。

## 「元金均等返済」もご利用になれます。是非ご検討ください！

「元金均等返済」は毎月返済する元金が一定で、元金の減少が早いため「元利均等返済」よりも総支払利息は少なくなります。

毎月の返済額(元金+利息)は、返済が進むにつれて少なくなるため、ご返済の負担が軽くなり、後年後の賃貸住宅の経営に有益です。



## 賃貸事業を安定的なものにするためには、「長期修繕計画」が必要です！

賃貸住宅の修繕については、日常的な修繕だけでなく、建物の老朽化に伴う大規模な修繕も必要になります。建物の本体や機械設備、電機設備、屋外設備関係などについては定期的な修繕を行う「長期修繕計画」を作成することをお勧めします。

将来の大規模修繕に備えて、月々の家賃収入の中から計画的な費用の積立てをしておきましょう。

(※詳しくは 15～16 ページをご覧ください。)

# 沖縄公庫の賃貸住宅融資ご利用のメリット

メリット  
1

## 長期・固定・低金利ですので、資金計画が安定します。

金利のタイプにはいろいろありますが、公庫のローンは、申込時に借入期間全体の返済額を確定することができる「固定金利型」のローンで、住宅資金をご利用の場合には、返済期間が最長 35 年と長期間の設定が可能です。

「変動金利型」や「固定金利選択型」のローンを選択した場合と異なり、将来の金利の上昇に伴う返済額の増加に対する不安がありませんので、安心です。

### 固定金利型

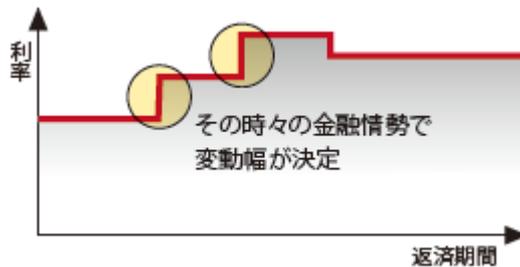
借入時に全返済期間の適用金利が決定されているタイプ



沖縄公庫の住宅資金は全返済期間の適用金利が借入時に決定される固定金利型商品です。

### 変動金利型

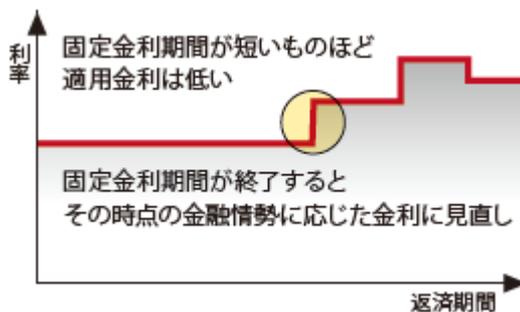
金融情勢の変化に伴い返済途中でも定期的に金利が変動するタイプ



原則として半年に一度、短期プライムレートの変動に応じて適用金利が変わります。

### 固定金利期間選択型

「当初の 5 年間は 0%」など、返済期間中の一定期間に固定金利が適用されるタイプ(選択した固定金利の適用期間により運用金利の水準が決定)



固定金利期間が終了した後に適用される金利は、住宅ローン商品によってさまざまですので、注意が必要です。

メリット  
2

## 抵当権設定時の登録免許税が必要ありません。

沖縄公庫融資をご利用いただきますと、登録免許税法の規定により抵当権設定時の登録免許税が非課税になります。

メリット  
3

## 住宅資金をご利用の場合、入居者の方に良質な賃貸住宅が供給できます。

○建築基準法の他に公庫で定める建設基準を設けていますので、良質な賃貸住宅を建設することができます。

○お客様から申請された工事内容について、沖縄建築確認検査センターなどが住宅の審査を行っています。

## 2 賃貸住宅融資のご案内

### <住宅資金>

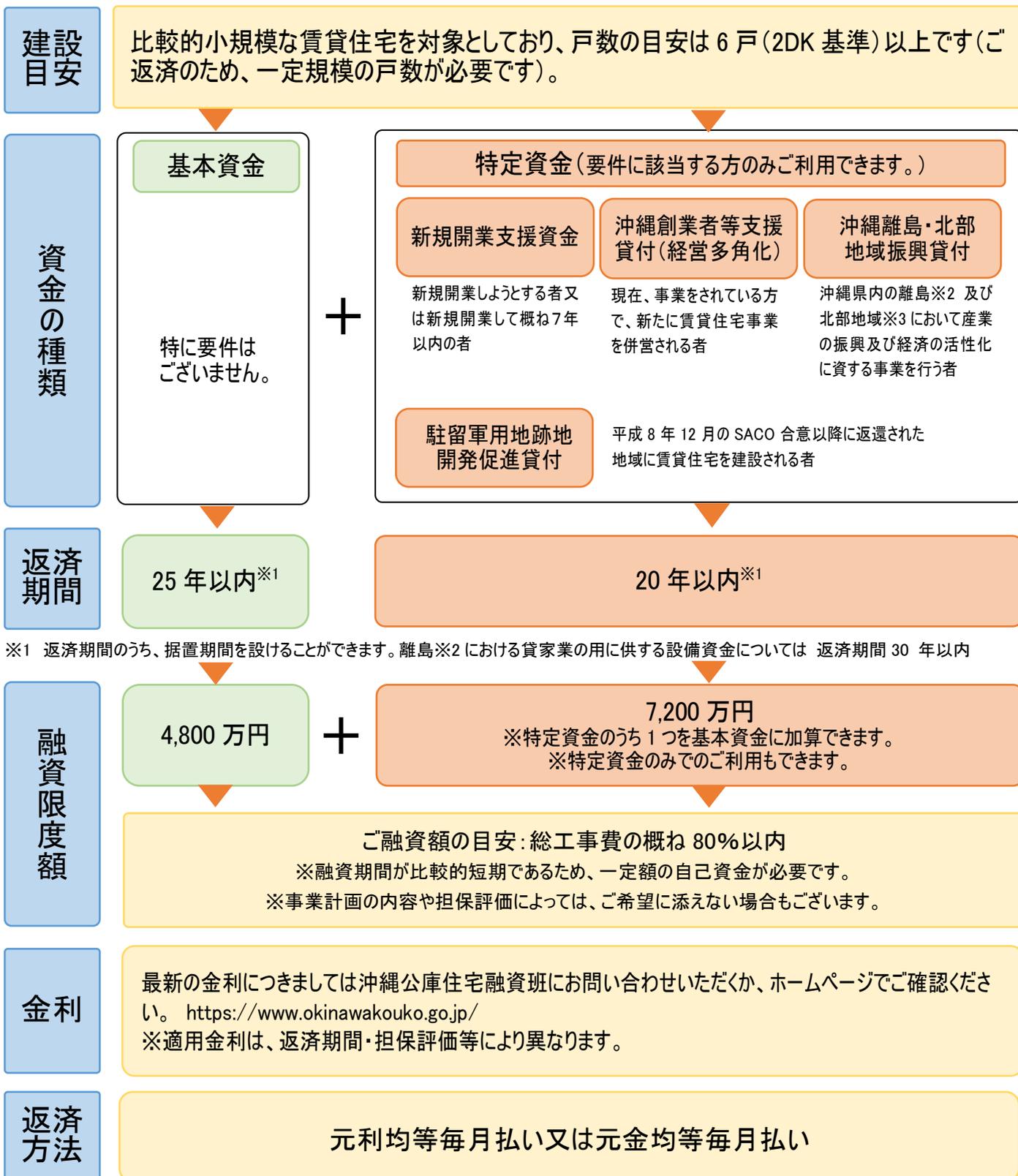
- ・沖縄県内に賃貸住宅を建設される方がご利用いただけます。
- ・自宅や店舗等を併設する場合、建物全体の延べ面積の 1/4 未満であれば融資の対象にできます。

賃貸住宅資金	
資金の種類	省エネ賃貸住宅資金 サービス付高齢者向け賃貸住宅資金 ※「サービス付き高齢者向け住宅」の登録が必要です。
敷地	165 m <sup>2</sup> 以上(約 50 坪以上)
建物	賃貸住宅部分の延べ面積 200 m <sup>2</sup> 以上(8 ページ参照) 公庫の定める基準による省エネルギー性能(9 ページ参照) 耐火構造又は準耐火構造 一戸建て以外の建て方で階数に制限はありません
立地制限 (融資制度をご利用 いただけない区域)	土砂災害特別警戒区域 災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域内の地すべり防止区域 土砂災害特別警戒区域 浸水被害防止区域 災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域内の地すべり防止区域
返済期間	35 年以内 35 年以内 (うち 1 年以内の元金据置設定可)
融資限度額	建設費・間接工事費の 100% ※但し、土地・建物の担保評価額が上限となります。 ※事業計画の内容や担保評価によっては、ご希望に添えない場合もございます。 ※開発工事費や諸経費(火災・地震保険料など)も融資対象となります。
金利	最新の金利につきましては沖縄公庫住宅融資班にお問い合わせいただくか、ホームページでご確認ください。 <a href="https://www.okinawakouko.go.jp/">https://www.okinawakouko.go.jp/</a> ※適用金利は、お申込み時の金利となります。 ※一定の基準に適合する賃貸住宅の場合は、金利引下げを受けることができます。詳しくは 11~12 ページをご覧ください。
返済方法	元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い

※担保、連帯保証人、火災保険については、13 ページをご覧ください。

## <生業資金>

・沖縄県に住所を有し、事業を営む方(これから賃貸事業を営む方を含む)がご利用いただけます。



※2 沖縄本島を除く各島々のうち、「沖縄振興特別措置法第3条で定める離島」又は「沖縄本島と架橋等により連結されている島のうち、地理的、経済的側面などからみて沖縄振興特別措置法第3条の指定離島と同様の取扱いを必要とする島」をいいます。

※3 北部地域とは、名護市、国頭村、大宜味村、東村、今帰仁村、本部町、恩納村、宜野座村、金武町をいいます。

※4 担保、連帯保証人については、別途相談いたします。

## お申込みにあたってのご注意

◇ お申込みの意思と内容について確認させていただきますので、申込書類の提出時には、**申込者ご本人**にご来店していただきます。その際にはご本人であることが確認できる書類(運転免許証、個人番号カードなど)をご用意ください。

また、融資基本約定書の締結時及び金銭消費貸借抵当権設定契約締結時には、申込者ご本人のほか、連帯債務者、連帯保証人及び担保提供者の方も、必ずご来店の上、職員の面前にて署名押印していただきます。その際にはご本人であることが確認できる書類(運転免許証、個人番号カードなど)をご用意ください。

◇ お申込みに必要な設計図書は、床面積や間取り、構造・階数等を確定した図面をお願いします。

◇ お申込みの内容を審査した結果、融資額を減額したり、ご融資をお断りする場合があります。

◇ お申込みにあたっては、次のことについても十分ご検討いただくようお願いします。

- ・周辺地域の賃貸住宅の家賃や入居の状況
- ・入居者の募集、家賃の集金や日常の点検などの建物管理の仕方

◇ ご提出された書類は、原則としてお返しできませんのでご了承ください。

## 融資のご利用にあたってのご注意

### ■ 融資額

融資額は、お客様から工事費の報告を受けて決めさせていただいておりますので、工事費が値引きなどにより当初の契約額を下回った場合には、直ちにご連絡願います。

融資額の再算定を行い、融資金が工事費を超過した場合は融資金の超過額についてご返済いただくこととなります。

なお、関係書類については後日、真正なものと異なることが判明しますと融資金の一括返済に加えて違約金をいただくこととなりますのでご注意ください。

### ■ 建設計画

賃貸住宅部分(入居者用の屋内駐車場、ピロティ、ホールなどの共用部分を含みます。)を店舗等として使用すること、または屋内駐車場を入居者以外の方に賃貸することは禁止されています。また、店舗等を併設する場合は、入居者や周囲の居住者に悪影響を及ぼすような用途には使用できません。

### ■ ご返済

返済金は、毎月決められた期日までに必ずお支払いください。お支払いの期日に遅れますと遅延損害金が発生します。

また、返済開始後資金に余裕ができた方は、繰り上げて返済することができます。

### ■ 工事請負業者等への支払い方法

工事請負業者等への支払いは、必ず銀行振込でお願いします。後日、工事費に係る請求書、銀行の振込依頼書及び領収書等をご提出いただきます。

### ■ 関係書類の整理保管について

工事費の支払いを証する領収証・銀行の振込依頼書等の関係書類は後日、公庫その他の機関が調査することがありますので、大切に整理保管していただき、調査実施の際にはご協力をお願いします。

memo

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## 3 住宅資金のご利用要件

### 3-1) 住宅資金のご利用方法

#### ご利用いただける方

1. 賃貸住宅を長年にわたって適切に経営し、融資額の返済を確実にできる見込みのある方。
2. 沖縄県内の土地に所有権または借地権(地上権・賃借権)をお持ちの個人又は法人。
3. 個人のお申込みの場合で、年齢が満 65 歳以上のときは、満 65 歳未満の後継者と連名によりお申込みいただける方。
4. 法人のお申込みの場合で、公庫が必要と認めるときは、法人の代表者と連名によりお申込みいただける方。
5. 融資の返済に関し、十分な保証能力のある法人又は個人の連帯保証人をつけていただける方。  
(詳しくは 13 ページをご覧ください。)
6. 日本国籍又は永住許可等を受けている個人または日本において登記している法人。

#### ご利用いただける賃貸住宅の建設基準

公庫住宅資金を利用して賃貸住宅を建設される場合には、建築基準法やその他の法令に適合するほか、公庫の建設基準に適合することが必要です。公庫の建設基準については以下の 3-2) 公庫建設基準をご覧ください。

### 3-2) 公庫建設基準

#### 延べ面積等の算出方法

##### 専有面積、住宅部分の延べ面積、建物の延べ面積

###### 【専有面積】

専有面積には、バルコニー、アルコーブは算入しません。パイプスペース、メーターボックス等の算入については、任意とします。またトランクルームも天井高が 1.4m を超える場合は、専有面積に算入することができます。

###### 【住宅部分の延べ面積】

〈共同建ての場合〉

専有面積 × 1.13(地上 5 階建て以下)(※)  
1.31(地上 6 階建て以上)(※)

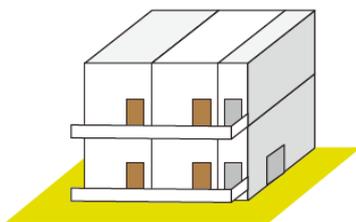
〈連続建てまたは重ね建ての場合〉

専有面積 × 1.00

###### 【建物全体の面積】

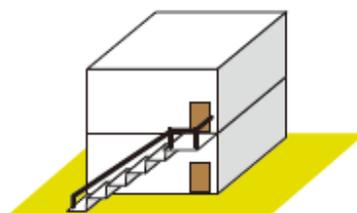
住宅部分の延べ面積 + 自宅・店舗等部分の専有面積 + 自宅・店舗等部分専用の共用部分の面積

##### 建物の「建て方」



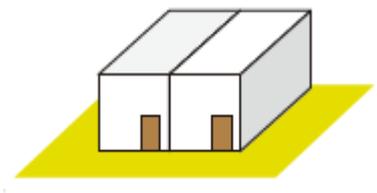
###### 共同建て

2 戸以上の住宅が廊下、階段、ホール等を共用する建て方。



###### 重ね建て

廊下、階段、ホール等を専用で使用する住宅を 2 戸以上重ねる建て方。



###### 連続建て

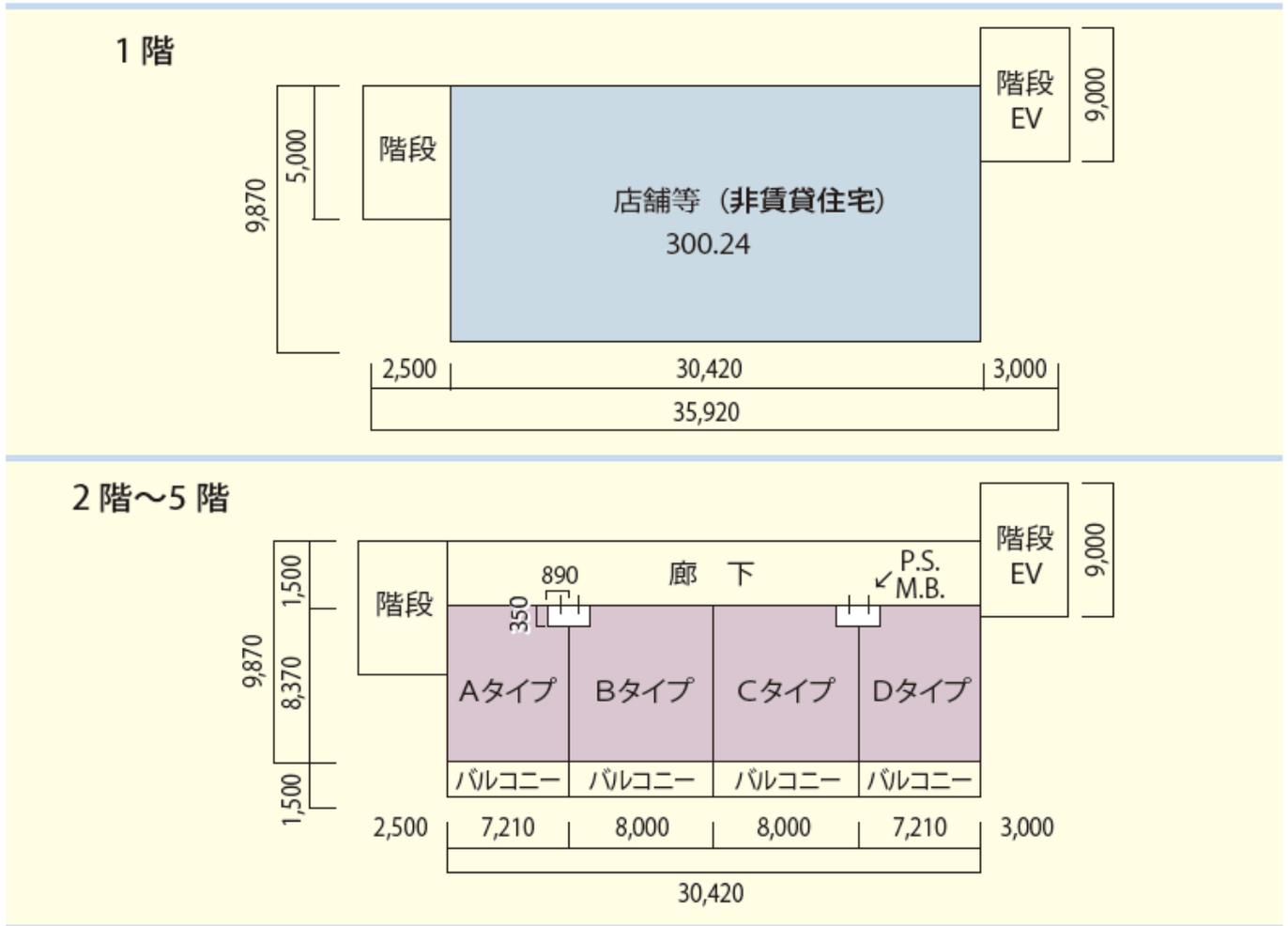
廊下、階段、ホール等を専用で使用する住宅を 2 戸以上連続させる建て方。

※共同建ての場合、延べ面積の算出は、住宅の専有面積に、共用部分等の面積を加算した実測によることができます。

# 床面積求積図〔例〕

〔凡例〕

非賃貸住宅専用部分
  賃貸住宅専用部分



○床面積表(例)

(㎡)

階段	戸数	賃貸住宅部分	非賃貸住宅部分	計
1	0	-	300.24	300.24
2	4	253.34	-	253.34
3	4	253.34	-	253.34
4	4	253.34	-	253.34
5	4	253.34	-	253.34
合計	16	1,013.36	300.24	1,313.60

注 戸当たり専有面積の求積は小数点第三位以下切捨て、  
例: 48.45855→48.45

○住戸タイプ別面積表(例: 算入しない場合)

(㎡)

タイプ	戸数	計算式	面積
A	4	$7.21 \times 8.37 - 0.89 \times 0.35$	60.0362
B	4	$8.00 \times 8.37 - 0.89 \times 0.35$	66.6485
C	4	$8.00 \times 8.37 - 0.89 \times 0.35$	66.6485
D	4	$7.21 \times 8.37 - 0.89 \times 0.35$	60.0362

$(60.03+66.64+66.64+60.03) \times 4 \text{ 階} = 1013.38$

…専有面積の合計

$1,013.36 \times 1.13 = 1,145.0968$

…賃貸住宅部分の延べ面積(公庫)

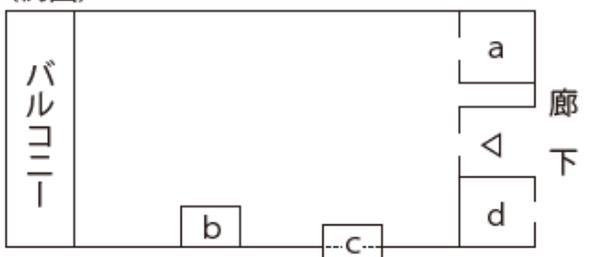
○非賃貸住宅面積

$30.42 \times 9.87 = 300.2454$

…非賃貸住宅部分の延べ面積(公庫)

注 戸当たり専有面積の求積は小数点第三位以下切捨て

(例図)



(例図参照: a,b,c,d のいずれも専有面積に算入できる。)  
※パイプスペース等はパイプスペース(PS)及びメーターボックス(MB)をいう。

## 賃貸住宅の建設基準

沖縄公庫住宅資金を利用して賃貸住宅を建設される場合には、建築基準法やその他の法令に適合するほか、公庫の建設基準に適合することが必要です(沖縄公庫の「設計審査」及び「現場審査」に合格することが必要です)。

### 住宅の規格

各住戸には、原則として2以上の居住室と炊事室、トイレ、浴室(シャワーのみでも可)があること。  
※1LDKの場合は、LDKのL(リビング)を居住室とみなします。

### 断熱構造

・次のいずれかに該当する性能を有する住宅であること。

#### 【省エネの場合】

- ①断熱等性能等級4以上、かつ一次エネルギー消費量等級5以上
- ②トップランナー基準

(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号))

#### 【サービス付き高齢者の場合】

- ①断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上
- ②建築物エネルギー消費性能基準(建築物省エネ法第2条第1項第3号に定める基準)

※床面積の合計が300㎡以上の中規模建築物は、建築物省エネ法に基づき、省エネ措置の届出義務が課されるため、必ず当該基準を満たす必要があります。

### 配管設備

給排水管の配管で各住宅共有のものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないこと。

### 空地

敷地面積の3%以上の公園、広場、緑地等の空地を確保すること。

### 居住室の天井高

居住室は原則として2.4m以上の天井高を確保すること。

### 床の遮音構造

スラブ厚を鉄筋コンクリート造の場合で15cm以上とすること。又は、これと同等以上の遮音情有効な構造とすること。

### バルコニー

原則として、各住戸にはバルコニーを設けること。

### 店舗などの用途

建物内の店舗・事務所の用途は、入居者の生活環境を維持する上で悪影響を及ぼさないものとする。

※ サービス付き高齢者向け賃貸住宅については、上記のほか、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録基準を満たす必要があります。

※ 詳細は、沖縄公庫住宅融資班にお問い合わせください。

## 住宅の構造

融資の対象となる住宅の構造(耐火構造又は準耐火構造)とは、次のとおりです。

☆耐火構造の住宅とは、

主要構造部(壁、柱、床、屋根など)を鉄筋コンクリートなどの耐火構造とした住宅をいいます。

☆準耐火構造の住宅とは、

主要構造部を建築基準法上の準耐火構造とした住宅、またはツーバイフォー住宅やプレハブ住宅のうち、公庫が定める防火性能を備えた住宅などをいいます。

なお、準耐火構造の住宅のうち1時間の耐火性能を有し、かつ、公庫が定める耐久性向上工事を施したものを高性能準耐火構造の住宅といいます。

memo

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### 3-(3) 金利引下げ制度 ※申込後は適用有無を変更できませんのでご注意ください。

#### 優良賃貸住宅特例

長期優良住宅又は沖縄公庫の定める ZEH 基準に適合する賃貸住宅を対象として、当初 15 年間、年 0.2% の金利引下げを受けることができます。

##### (1) 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)。適合については、長期優良住宅の認定通知書(写し)で確認します。

##### (2) ZEH の基準

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。適合については、BELS 評価書(写し)で確認します。

※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。

住棟での評価						
ZEH の区分	外皮断熱性能	基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※共用部を含む住棟全体で下記を達成		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 (○:対象、×:対象外)		
		再生可能エネルギーを 除く削減率	再生可能エネルギーを 含む削減率	1~3 層	4 層又は 5 層	6 層以上
		ZEH-M Oriented	全住戸で強化外	20%以上削減	—	×
ZEH-M Ready	皮基準(ZEH 水	50%以上削減	×		○	○
Nearly ZEH-M	準)を達成	75%以上削減	○		○	○
『ZEH-M』		100%以上削減	○		○	○

#### 子育て配慮賃貸住宅特例(※省エネ賃貸住宅資金のみ対象)

子育て配慮賃貸住宅を対象として、当初 15 年間、年 0.2% の金利引下げを受けることができます。

##### ・子育て配慮賃貸住宅の基準

タイプ分類 (※1)	配慮事項	技術基準の概要(※2)	準用している制度	
			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設ける。 <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。 ・上記基準を全て満たす必要があります。	高齢者等対策等級(専用部分)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。	開口部の進入防止対策	-
子育て配慮 賃貸住宅 【遮音タイプ】	遮音性	<床> 遮音性能を高める。	重量床衝撃音対策等級	4
		<壁> 遮音性能を高める。	透過損失等級(界壁)	3

※1 【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、金利引下げの対象とします。

※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、金利引下げの対象とします。

## 優良賃貸住宅特例及び子育て配慮賃貸住宅特例の併用（※省エネ賃貸住宅資金のみ対象）

「優良賃貸住宅又は沖縄公庫の定める ZEH 基準」かつ「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%の金利引下げを受けることができます。

## 赤土等流出防止特別低利（ちゅら海低利）

「沖縄県赤土等流出防止条例」が適用され、かつ、排出する濁水の浮遊物質量を 100mg/l 以下（但し、対象事業面積の要件により「沖縄県環境影響評価条例」が適用されるものは 25mg/l 以下とする。）に抑えるものについて、当初 5 年間、年 0.1%の金利引下げを受けることができます。

必要書類については、沖縄公庫住宅融資班までお問い合わせください。

## 3-(4) 担保・連帯保証人・火災保険

### 担保

**融資建物及び当該敷地に第1順位の抵当権を設定させていただきます。**

- ※ 敷地に第三者の抵当権等の権利がついている場合は、原則として融資基本約定書の締結時まで抹消していただきます。
- ※ 抵当権設定時の登録免許税は非課税です。
- ※ 担保が不足する場合、別担保を提供していただくことも可能です。

### 連帯保証人

**保証能力のある法人または個人(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。**

- ※ 公庫による審査の結果、お申込みいただいた連帯保証人をお認めできない場合があります。
- ※ 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、お申込みの時点で公庫が承認している保証機関((一財)住宅改良開発公社)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、別途保証料が必要となります。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)。

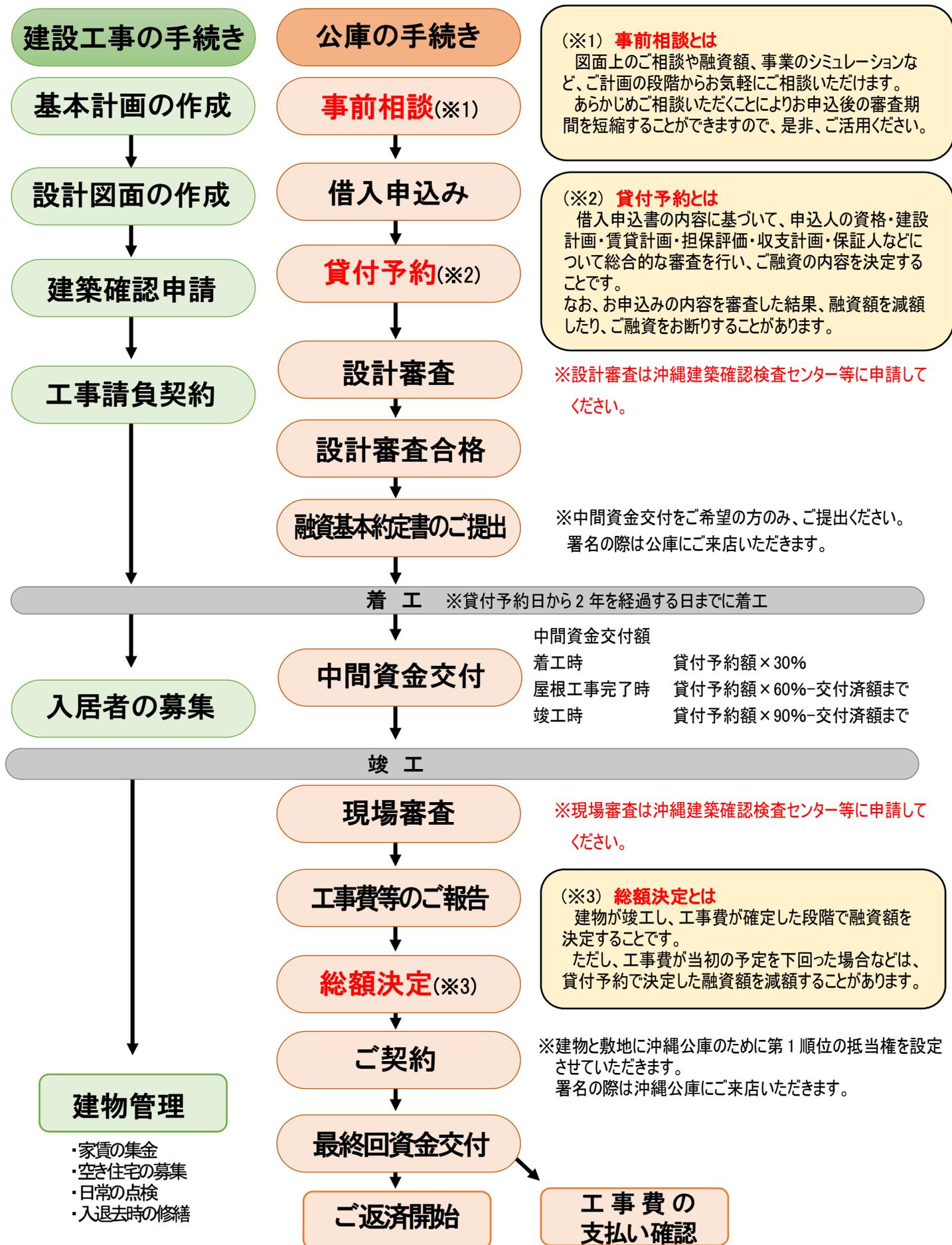
### 火災保険

**融資をご利用される際には、建物に火災保険を付けていただくことを条件としております。**

- 保険金額は、建物の時価額を目安としてください。
- 保険期間は、原則5年以上(長期一括払い)にてかけていただく必要があります。
- 加入手続は、建物の表示登記後速やかに行ってください。
- 地震保険は、任意で加入することができます。

### 3-(5)お申込みから資金のお受取りまで

- ①事前相談をご利用いただくことにより、お申込み後の審査期間を短縮することができます。
- ②お申込み審査後、貸付予約後、設計審査に合格した後、着工可能となります。
- ③借入申込前に着工した物件にかかるお申込みは、お受けすることができません。



## ●長期修繕計画

長期修繕計画とは、「建物は必ず劣化する」ことを前提にして「適切な修繕の時期」を決める目安の事です。

修繕計画の内容は次のとおりです。

- ①どの箇所を(修繕の対策・工事の種類)
- ②いつ(修繕周期・工事の実施時期)
- ③いくらで(修繕の費用・工事費概算)

修繕を必要とする対象項目は、屋根、外壁、外部金物、電気設備、給・排水設備、消防設備など大まかにみても、30～40箇所もあり、その一つ一つが、施工方法や部品の材料によって、傷み方が違ってきます。修繕費用を算出するのは非常に難しいため、設計・施工業者にご相談ください。

大切なことは、いつの時期に、どの修繕を行うと、いくら費用が必要になるかを年次別に積算のうえ把握し、その金額をどのように準備していくか、オーナーご自身が経営者としてしっかり考えることです。

修繕時期が来てもあわてないですむように、余裕をもった修繕金の積立計画を立てることが必要です。

鉄部塗装は4年ごとに1戸当たり80,150円の修繕費用がかかります。

竣工後12年目には屋上防水・外壁の修繕・鉄部塗装があり、1戸当たり1,066,120円の修繕費用がかかります。

### 長期修繕計画

区分	修繕項目	周期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
建築関係	屋外防水の修繕(※1)	12												265,920		
	外壁の修繕	12												720,050		
	鉄部塗装	4				80,150				80,150				80,150		
機械設備関係	給水等の修繕	20														
	雑排水管の修繕	20														
電気設備関係	照明器具等の修繕	10										34,650				
給排水設備関係	槽本体の取替え	25														
	揚水ポンプの取替え	15														
	同オーバーホール(※2)	8								12,600						
エレベーター設備(屋外付帯関係)	エレベーターの取替え	30														
	発電機の取替え	30														
その他	団地内道路等	20														
	給湯器	10										105,000				
修繕費用の合計						80,150				92,750		139,650		1,066,120		
修繕費用の累計						80,150				172,900		312,550		1,378,670		
修繕積立金の累計(※3)			135,780	271,560	407,340	543,120	678,900	814,680	950,460	1,086,240	1,222,020	1,357,800	1,493,580	1,629,360	1,765,140	1,900,920

(※1)12年目の修繕で外断熱防水を付加するため、次回の修繕時期は20年後になります。

(※2)8年目にポンプオーバーホール後、15年目に取替え、その8年後にオーバーホールとなります。

(※3)修繕積立金の累計=11,315円/月×12×経過年数

※各年の修繕費用には、その他(テレビの受信設備や集合郵便受けなど)の取替え、修繕及び診断費用等に相当する費用が含まれています。

※それぞれの修繕工事費の向こう30年間についての合計額は、各修繕工事費に相当する工事が期間中何回行われるか、その回数をかけたものの合計額です。

モデルケースを基に長期修繕計画(案)を作成しましたので、参考にご覧ください。

外壁の修繕など規模で費用のかかるもの、鉄部塗装のように1回当たりの塗替え工事期間はそれほどかからないが3～5年ごとに頻度多く行われるものなど、修繕積立金の額に大きく影響する修繕項目を対象として例示しています。

※ただし、この計画(案)は、モデルケースを基に作成していますので、施工方法や部位の材料によって傷み方が違いますし、修繕費用も変わってきますので、実際に作成される際にはご注意ください。

(モデルケース)

建物・構造	RC造(在来工法)
階数・戸数	5階建て 1棟 33戸
専有面積	平均 71.24 m <sup>2</sup> (バルコニー面積平均 6.96 m <sup>2</sup> )
建築面積	427.44 m <sup>2</sup>
外壁材料	吹付タイルローラー押え
屋根材料	露出アスファルト防水
屋外避難階段	5階まで 1か所(矩形階段)
エレベーター	1基(9人乗り)

竣工後 20 年目には鉄部塗装、給水管・雑排水管・照明器具等の修繕、敷地内の通路、外柵、遊戯施設などの修繕で 1 戸当たり 860,510 円の修繕費用がかかります。

(修繕費用、修繕積立金などは 1 戸当たりにかかる費用です。)

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	修繕費用の合計
																265,920
									720,050							1,440,100
	80,150				80,150				80,150				80,150			561,050
					357,000											357,000
					143,850											143,850
					34,650										34,650	103,950
										224,700						224,700
21,000															21,000	42,000
								12,600								25,200
																357,840
																96,920
																139,860
					105,000										105,000	315,000
21,000	80,150				860,510			12,600	800,200	224,700			80,150		615,410	4,073,390
1,399,670	1,479,820				2,340,330			2,352,930	3,153,130	3,377,830			3,457,980		4,073,390	
2,036,700	2,172,480	2,308,260	2,444,040	2,579,820	2,715,600	2,851,380	2,987,160	3,122,940	3,258,720	3,394,500	3,530,280	3,666,060	3,801,840	3,937,620	4,073,400	

30年間で1戸当たり 4,073,390 円の修繕費用がかかるため、年間 1 戸当たり 135,780 円の積立てをする必要があります。

※長期修繕計画は、あくまでも目安ですので、現実との対比による見直しが必要となります。一度立てたらそれっきりということではなく、作成後も綿密な建物診断を行い常に建物の現状と計画を見直しながら、計画表を作成し、最善の修繕を心掛けましょう。

# 4 お申込みに必要な書類

## <住宅資金の場合>

### 1 申込書関係書類(申込者全員分) ※公庫様式は沖縄公庫のホームページからダウンロードすることができます。

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 賃貸住宅等建設資金借入申込書(公庫様式)        | <input type="checkbox"/> お守りいただくこと(公庫様式)                |
| <input type="checkbox"/> 本人確認書類の写し(運転免許証やマイナンバーカード等) | <input type="checkbox"/> 誓約書(公庫様式)                      |
| <input type="checkbox"/> 個人情報の取り扱いに関する同意書(公庫様式)      | <input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅融資における確認事項及びガイドライン(公庫様式) |
| <input type="checkbox"/> 略歴(公庫様式)                    | <input type="checkbox"/> 家族構成がわかる関係図                    |

### 2 所得証明関係(申込者全員分) ※年度当初のお申込で、提出年度の公的証明書の発行が受けられない場合はご相談ください。

給与所得者又は所得がない方	個人事業主又は確定申告をされている方	法人又は法人経営者
<input type="checkbox"/> 次の全ての書類を直近2年分 <input type="checkbox"/> 所得証明書又は住民税納税通知書 ※支払給与の総額が記載されていることが必要となります。 <input type="checkbox"/> 納税証明書【その3】※1  ※法人経営者の方はこれらに加え「法人又は法人経営者」欄の書類もご提出ください。	<input type="checkbox"/> 次の全ての書類を直近2年分 <input type="checkbox"/> 確定申告書一式(写) <input type="checkbox"/> 収支内訳書(写)又は青色申告決算書(写) <input type="checkbox"/> 所得税納税証明書【その1】納税額用 <input type="checkbox"/> " 【その2】所得金額用 <input type="checkbox"/> " 【その3】※1 <input type="checkbox"/> 住民税納税証明書  ※法人経営者の方はこれらに加え「法人又は法人経営者」欄の書類もご提出ください。	<input type="checkbox"/> 次の全ての書類を直近3期決算分 <input type="checkbox"/> 税務申告書一式(写) <input type="checkbox"/> 決算書及び勘定科目明細書(写) <input type="checkbox"/> 法人税納税証明書【その1】納税額用 <input type="checkbox"/> " 【その2】所得金額用 <input type="checkbox"/> " 【その3】※2 <input type="checkbox"/> 法人での申込は以下の書類もご提出ください。 <input type="checkbox"/> 商業登記簿謄本(発行から3ヶ月以内) <input type="checkbox"/> 定款(写) ※株式会社、特例有限会社、持株会者で一人法人の場合、原則定款(写)のご提出は不要です。

※1 未納税額のない証明用(消費税及び地方消費税並びに相続税及び贈与税に関するもの)

※2 未納税額のない証明用(相続税及び贈与税に関するもの)

### 3 資産関係(申込者全員分)

- 固定資産税課税台帳名寄帳(直近1年度分)又は課税通知書(固定資産を所有していない方は、無資産証明書をご提出ください。)
- 固定資産税・都市計画税納税証明書(直近2年分)※3
- 預金通帳等(写)、預金等残高証明書又は預金等口座の取引明細に係る証明書(自己資金の確認のため)
- 借入金残高証明書及び返済予定表(写)(借入を有する場合は全ての金融機関)
- 所有物件の入居状況及び収支状況が分かる書類(所有する賃貸物件がある方)

※3 市町村税に滞納がないことの証明に代えることができます。

### 4 敷地関係

- 土地の登記事項証明書(全部事項証明書)(発行日から3ヶ月以内)
- 接道部分の登記事項証明書(全部事項証明書)(発行日から3ヶ月以内)  
 ※公図上の計画地の接道部分に地番が記載されている場合はご提出ください。
- 公図(発行日から3ヶ月以内)
- 現場写真(敷地範囲を明示し、2方向以上をカラー印刷)

借地の場合	共通	
	<input type="checkbox"/> 地主の承諾書(公庫様式) <input type="checkbox"/> 賃貸借契約書(写し)(賃貸借期間が返済期間以上のもの)	<input type="checkbox"/> 担保提供者の固定資産税・都市計画税納税証明書(直近2年分)
相続又は贈与の場合	個人所有	法人所有
	<input type="checkbox"/> 担保提供者の所得税納税書【その1・3】※1(直近2年分) <input type="checkbox"/> 担保提供者の住民税納税証明書(直近2年分)※3 <input type="checkbox"/> 本人確認書類の写し(運転免許証やマイナンバーカード等)	<input type="checkbox"/> 担保提供者の法人税納税証明書【その1・3】※2(直近2期決算分) <input type="checkbox"/> 商業登記簿謄本(発行から3ヶ月以内)
敷地の取得原因が	共通	
	<input type="checkbox"/> 相続税(贈与税)の申告書(写) ※借入申込日の前3年以内の相続又は6年以内の贈与の場合 ⇒ <input type="checkbox"/> 納税証明書【その3】※1	
相続税(贈与税)を延納中の場合※申込人及び担保提供者の方		
<input type="checkbox"/> 延納申請書(写)(別添の担保目録(写)を含みます。) <input type="checkbox"/> 延納許可通知書(写) <input type="checkbox"/> 相続税(贈与税)納税証明書【その1】納税額等証明書(原本) ※借入申込日の前3年以内の相続の場合 ⇒ <input type="checkbox"/> 納税証明書【その3】※1(他の相続人全員分)		

## 5 建設関係

- 付近見取図
- 工事費見積書(建築工事費、電気設備工事費、水道設備工事費、外構工事費等)
- 各階平面図(縮尺は 1/100～1/200 程度)
- 配置図[セットバック、都市計画道路の有無](縮尺は 1/100～1/200 程度)
- 各階床面積表・タイプ別専有面積表(縮尺は 1/100～1/200 程度)※4
- 敷地求積図(三斜求積図)(縮尺は 1/100～1/200 程度)

※4 PS、MBの専有面積の算入は任意です。また、トランクルームも天井高が1.4mを超える場合は専有面積に算入できます。ただし、バルコニー、アルコーブ、室外機置場は専有面積から除外してください。

## 6 保証人関係

### 保証機関をご利用する場合

- 保証委託申込書
- 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
- 印鑑証明書(申込者・担保提供者の方全員各1通)

## 7 その他

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 事業の概要が確認できる書類                      | <input type="checkbox"/> 収支計画、タイプ別家賃等事業の概要が分かる資料    |
| <input type="checkbox"/> 敷地を借入申込日から2年以内(※5)に購入した場合又は購入予定の場合 | <input type="checkbox"/> 土地の売買契約書(写)                |
| <input type="checkbox"/> 非住宅部分(店舗等)がある場合                    | <input type="checkbox"/> 非住宅部分の賃貸借契約書(写)又は出店申込書(写)  |
| <input type="checkbox"/> 敷地に国有地等が含まれる場合                     | <input type="checkbox"/> 国有地等の私下申請書(写)              |
| <input type="checkbox"/> 接道部分に水路が含まれる場合                     | <input type="checkbox"/> 水路の占有許可証(写)                |
| <input type="checkbox"/> 区画整理地の場合                           | <input type="checkbox"/> 仮換地証明書(使用収益開始年月日の記載があるもの)  |
| <input type="checkbox"/> 公務員の方が借入申込みを行う場合                   | <input type="checkbox"/> 兼業許可証(申込者が国家・地方公務員で該当する場合) |

※5 借入申込日の属する年度の前々年度の4月1日以降をいいます。

## 8 サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資にかかる追加書類

### 共通

- 事業の概要が確認できる書類(補助金に関する内容、施設に係わるサービスの内容・運営方法、タイプ別家賃等が分かる資料)
- 借入当初から返済終了までの事業収支計画書(家賃収入、介護報酬、施設運営費用、施設使用料、管理費、維持管理費、公租公課が分かる資料)
- 事業に関わるマーケットレポート  
(近隣類似物件の入居・利用状況及び資料等、高齢者世帯数や要介護者等の動向、公共団体の福祉・住宅施策等がわかる資料)

### 申込人と一括借上契約を締結する事業者・申込人と介護サービス提供に係る契約を締結する事業者

- 事業者の会社概要パンフレット
- 事業の委託に関する契約書(写)  
※契約締結前の場合は、契約書の案または契約予定内容のわかる資料(一括借上契約(サブリース)、又は家賃保証契約を含む。)
- 事業に係る事業収支計画書
- 事業者の運営実績一覧・事業収支のわかる資料(物件ごとの運営年数、サービス内容、入居状況及び年間収支等)
- サービス提供に事業者に関する書類提出の誓約書
- 「2 所得証明関係」に掲げる書類

### その他の高齢者向け居住系施設について

- 運営中の施設 ⇒ 単月収支が黒字の場合は安定稼働施設収支状況表、赤字の場合は未稼働施設等個別収支計画表
- 予定施設 ⇒ 1年以内に開設予定の施設の場合は未稼働施設等個別収支計画表

※公庫が必要と認めた場合は、上記以外の書類をご提出いただくことがあります。

＜生業資金の場合＞

		※「○」は必須、「△」は該当する方のみ、「－」は不要																																							
		創業前の方、 創業後、税務申告未了の方		税務申告1期以上の方																																					
		個人事業主	法人	個人事業主	法人																																				
1	借入申込書	HP様式	○	○	○	○																																			
2	受付確認票	HP様式	○	○	○	○																																			
3	身分証明証(写)	法人は代表者	○	○	○	○																																			
4	履歴事項全部証明書(原本)	申込受付日において発行日から3カ月以内のもの	－	○	－	○																																			
5	定款(写) ※原本証明をお願いします	以下の法人に該当する場合 ・社員が複数いる持分会社(合資、合名、合同会社) ・公益法人、NPO法人、学校法人及び医療法人等	－	○	－	○																																			
6	略歴表	取引が初めての方(法人は代表者) 任意の様式でも可	HP様式	△	△	△																																			
7	企業概要書	取引が初めての方 任意の様式(会社案内等)でも可	HP様式	－	－	△																																			
8	創業計画書	任意の様式でも可	HP様式	○	○	－																																			
9	事業計画書	任意の様式でも可	HP様式	－	－	○																																			
10	損益実績及び収支予想表	任意の様式でも可	HP様式	－	－	○																																			
11	仕入販売取引状況表	税務申告を2期以上終えている方	HP様式	－	－	△																																			
12	税務申告書・確定申告書(写) ※直近2期分 (申告1期のみの方は1期分)	【法人】税務申告書一式(以下、全て添付) ・別表1～16 ・勘定科目内訳書 ・決算報告書 ・減価償却明細表 【個人】確定申告書一式(以下、全て添付) ・貸借対照表 ・損益計算書 ・減価償却明細	－	－	○	○																																			
13	合計残高試算表、帳簿(写)	直近決算期より6カ月以上経過している場合	△	△	△	△																																			
14	借入金償還予定表(写)	公庫以外の借入金(リース含む)がある場合	△	△	△	△																																			
15	許認可証・営業許可証等(写)	許認可等が必要な業種の場合 ※施設未設置等で未取得の場合は、取得後に提出 無担保で融資をご希望される場合	△	△	△	△																																			
16	納税証明書 ※納税領収書(写)等でも可	①「法人税」や「申告所得税」がある場合、以下の様式 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>証明書の種類</th> <th>税目</th> <th>年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">税務署</td> <td rowspan="2">法人</td> <td>その1</td> <td>法人税</td> <td>直近の年度</td> </tr> <tr> <td>その3の3</td> <td>記載不要</td> <td>記載不要</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">個人</td> <td>その1</td> <td>申告所得税及び復興特別所得税</td> <td>直近の年度</td> </tr> <tr> <td>その3の2</td> <td>記載不要</td> <td>記載不要</td> </tr> </tbody> </table> ②「法人税」や「申告所得税」がゼロの場合、次のいずれか一つ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>法人</th> <th>個人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>県税事務所</td> <td>県民税、事業税</td> <td>事業税</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市町村</td> <td>市民税</td> <td>市県民税</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">固定資産税</td> </tr> </tbody> </table>			証明書の種類	税目	年度	税務署	法人	その1	法人税	直近の年度	その3の3	記載不要	記載不要	個人	その1	申告所得税及び復興特別所得税	直近の年度	その3の2	記載不要	記載不要			法人	個人	県税事務所	県民税、事業税	事業税		市町村	市民税	市県民税				固定資産税		－	－	△
		証明書の種類	税目	年度																																					
税務署	法人	その1	法人税	直近の年度																																					
		その3の3	記載不要	記載不要																																					
	個人	その1	申告所得税及び復興特別所得税	直近の年度																																					
		その3の2	記載不要	記載不要																																					
		法人	個人																																						
県税事務所	県民税、事業税	事業税																																							
市町村	市民税	市県民税																																							
		固定資産税																																							
17	預金通帳(写) (定期預金を含む)	新規開業者等で自己資金の確認が必要な場合	△	△	△	△																																			
18	賃貸借契約書(写) (物件案内図でも可)	今回の計画で事務所等を賃借する場合	△	△	△	△																																			
19	その他の契約書等(写)	フランチャイズ契約書等がある場合	△	△	△	△																																			
20	見積書(写)、 商品パンフレット等	購入又は建設等行う設備の金額と内容の確認			△																																				
21	売買契約書、 工事請負契約書等(写)	購入又は建設等行う設備の金額と内容の確認			△																																				
22	登記事項証明書、 固定資産評価証明書、公図等	不動産を取得する場合、担保提供する場合等			△																																				
23	建築確認申請書(写)	建物を建設する場合 ※許可済、又は申請準備中のもの			△																																				

※各種様式は公庫ホームページよりダウンロードすることができます。各業種別記載例についてもホームページに掲載しております。

※お申込の内容によっては、上記以外に追加が必要となる書類がありますので予めご了承願います。

※印鑑証明書は、申込時点では不要です。(融資決定後、契約時に必要となります。)

memo

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



沖縄振興開発金融公庫  
THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION

<https://www.okinawakouko.go.jp>

融資第三部 住宅融資班 098-941-1850