

住機ま発第 12324 号
令和 2 年 12 月 22 日

公益社団法人全日本不動産協会 御中

独立行政法人住宅金融支援機構
まちづくり業務部長

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について（ご依頼）

平素から機構業務につきまして格別の御高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、平成 18 年度以前に旧住宅金融公庫にお借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関する制限事項が定められています。

つきましては、貴会会員各位様にご協力いただきたく、別添の内容を会員各位様へご周知いただきますよう、お願い申し上げます。

なお、今般、会計検査院より、当該賃貸住宅において、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受けておりますので、申し添えます。

<照会先>

まちづくり業務部

賃貸融資業務グループ

十亀（そがめ）、石崎、酒井

電話：03-5800-8180

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約 に係る制限事項について

令和2年12月

【照会先】

まちづくり業務部賃貸融資業務グループ

電話番号：03-5800-8180

営業時間：月～金曜日 9時～17時（祝日、年末年始は休業）



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

（旧「住宅金融公庫」）

1. 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の制限事項

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にお借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅（以下「旧住宅金融公庫融資賃貸住宅」といいます。）につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められていますので、お知らせします。

なお、今般、会計検査院より、旧住宅金融公庫融資賃貸住宅において入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受けております。

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

※ 制限事項の詳しい内容は、4ページをご確認ください（住宅金融支援機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp>）でも同様の内容を掲載しています）。

2. 機構の取組及び各社さまへのお願い

(1) 機構の取組

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の借受者であるお客さまに対して、令和2年11月に次の内容等を記載した文書を送付しました。

- ① 入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守していただく必要があること
- ② 制限事項の遵守状況を確認するため、今後、機構がお客さまと全ての入居者との賃貸借契約書の内容を確認する場合があること

(2) 各社さまへのお願い

各社さまが入居者の募集や物件管理を受託されている場合、その受託内容に応じ、次のとおりお願いすることがありますので、ご協力をお願いいたします。

- ① 賃貸借契約締結に当たって、制限事項（4ページ参照）にご留意ください。
- ② (1)の②の機構による賃貸借契約書の内容確認に際して、賃貸住宅の全ての入居者との賃貸借契約書の写しを提出していただきます。また、機構が賃貸借契約書の原本を確認する場合があります。
- ③ (1)の②の確認の結果、制限事項への違反が確認された場合、必要な是正を行っていただく必要があります。

※ お客さまが入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守されない場合は、旧住宅金融公庫法の罰則の定めにより、重大な法令違反になります。また、賃貸借契約の内容確認や違反の是正に応じない場合などは、お客さまとの契約にもとづき、お客さまに融資金を繰上返済していただく場合があります（法令の内容は5ページをご確認ください）。

(参考1) 制限事項の詳細内容

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと（※）

（※）具体的には次のとおりです。

- (1) 退去時の敷金返還に際してあらかじめ一定額の敷引きや償却を行うなど、敷金の全部又は一部を返還しない取り決めがないこと
- (2) 入居者が行う設備等の修繕について、入居者の故意又は過失によるもの以外の一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
- (3) 退去する際の原状回復について、入居者に自然損耗を含めた一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
- (4) 退去する際にハウスクリーニングを義務付けた取り決めがないこと（ただし、特約条項等に記載し、事前に入居者の同意を得ている場合はこの限りではありません。）
- (5) 解約申入れ期限を解約日の1か月よりも前とした取り決めがないこと
- (6) 退去時の鍵交換代を現入居者に負担させる取り決めがないこと
- (7) 入退去月の家賃を日割り相当額を超えて支払う取り決めがないこと
- (8) 保証金（退去時に返還されるものを除きます。）を支払うという取り決めがないこと
- (9) 入居者の勤務先等と単独法人契約を締結しないこと（ただし、賃借人が法人であっても、入居者が個人であり、住宅として使用していることが確認できる場合はこの限りではありません。なお、中高層ビル融資、レントハウスローンは単独法人契約の締結が可能です。）
- (10) 契約期間の途中で解約した場合に違約金を支払う取り決めがないこと（ただし、1年未満の解約につき家賃1か月分までの違約金はこの限りではありません。）

(参考2) 関係法令

I 旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）

（賃借人の選定及び家賃）

第35条 （前略）貸付けを受けた者（中略）は、（中略）賃借人の資格、賃借人の選定方法その他賃貸の条件に関し主務省令で定める基準に従い、賃貸しなければならない。

2～4（略）

第46条 （前略）貸付けを受けた者（中略）が、次の各号の一に該当する場合には、その違反行為をした会社その他の法人の代表者若しくは人又は会社その他の法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者は、30万円以下の罰金に処する。

一 第35条第1項（中略）に規定する基準に従わないで住宅（中略）を賃貸したとき。

二～四（略）

2（略）

II 旧住宅金融公庫法施行規則（昭和29年大蔵・建設省令第1号）

（賃貸条件の制限）

第10条 賃貸人は、毎月その月又は翌月分の家賃を受領すること及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

2～3（略）