

自宅をバリアフリーにしたい

自宅を地震に強い家にしたい

60歳以上の方のためのリフォーム融資があります

高齢者向け返済特例制度(バリアフリー工事・耐震改修工事)のご案内



あなたの住まい、もっと安心にしませんか？

住宅金融支援機構が
1,000万円まで
ご融資

毎月の
ご返済は
利息のみ

元金は
お亡くなりにな
ったときの
一括返済

公的年金収入
のみの方でも
お申込み可能

高齢者住宅財団が
連帯保証

※住宅金融支援機構の審査結果によっては、融資のご利用の希望に添えない場合があります。

融資機関



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)

保証機関



一般財団法人

高齢者住宅財団

高齢者向け返済特例制度(バリアフリー工事・耐震改修工事)の特徴

特徴1

月々のご返済は利息のみとなり、月々のご負担を低く抑えられます。

例えば、住宅金融支援機構の耐震改修工事のリフォーム融資で、融資額1,000万円を借り入れた場合^{※1}の毎月のご返済額は次のとおりで、元利均等返済(返済期間10年)の場合に比べて、毎月の負担を低く抑えられます。^{※2}



※1 返済額は、平成25年4月現在の金利で試算しています。

※2 返済期間中は、利息のみのお支払いとなり、元金が減少しないので、総返済額(利息の支払総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済または元金均等返済の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。

特徴2

元金はお亡くなりになったときの一括返済となります。

元金は、借入れをされた方全員がお亡くなりになったときに、相続人の方に一括でご返済いただくか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただくことになります。

※ 担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただいても、融資金の全額を返済できない場合は、残元金の返済義務は相続人が負うことになります。

特徴3

融資限度額は1,000万円です。

(注)融資額は、高齢者住宅財団が設定する保証限度額及び実際のリフォーム工事費のいずれも上回ることはできません。

特徴4

高齢者住宅財団が連帯保証人になります。

親族の方等に保証人を依頼するわずらわしさがありません。なお、高齢者住宅財団の保証にあたっては、下記の保証料と事務手数料が必要になります。

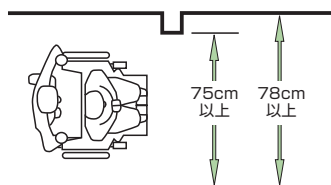
- ・保証料：融資額の1.5%
- ・事務手数料：融資額が100万円以上の場合…36,750円(消費税込)
融資額が100万円未満の場合…融資額の3.5%(消費税込)

特徴5

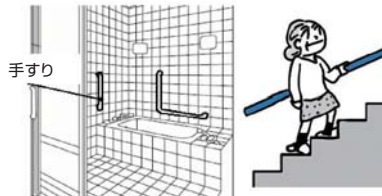
バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合の融資です。

●バリアフリー工事は次のいずれかの工事[※]が対象です。

廊下幅および居室の出入口幅



浴室および階段の手すり設置



床の段差解消



※融資の対象になるバリアフリー工事については、住宅金融支援機構の定める基準に適合することが必要です。

●耐震改修工事は次のいずれかの工事が対象です。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)」に基づく計画の認定を受けた耐震改修工事

住宅金融支援機構の定める基準に該当する耐震補強工事

「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)その他の耐震診断の結果に基づき行う壁の補強工事等

※バリアフリー工事または耐震改修工事の内容が住宅金融支援機構の定める基準に適合していることを適合証明検査機関または適合証明技術者の発行する適合証明書により確認します。適合証明書の発行を受けるには、適合証明検査機関または適合証明技術者による検査が必要です(検査手数料はお客様のご負担になります。)

主な融資の条件等（高齢者住宅財団の保証の場合）

お申込みいただける方	以下の全てを満たす方 <ul style="list-style-type: none"> ・借入申込時に60歳以上の方（年齢の上限はありません。） ・ご自身が居住する住宅をリフォームする方 ・年収に占めるすべてのお借入れの年間合計返済額の割合（総返済負担率）が、年収400万円未満の方は30%以下、年収400万円以上の方は35%以下である方 ・日本国籍の方または永住許可を受けている方
資金用途	・ご自身が居住する住宅をリフォームするための資金 <small>※部分的バリアフリーリフォーム工事または耐震改修工事を行っていただきます。増築工事、改築工事、修繕模様替えなどについては、部分的バリアフリー工事または耐震改修工事に併せて行う場合のみ、融資の対象となります。</small>
融資の対象となる住宅	以下の全てを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・工事完了後の住宅部分の床面積が50㎡（共同建ての場合は40㎡）以上の住宅 ・申込本人、配偶者、本人または配偶者の親族が所有する住宅 ・工事完了後、物件検査を受け、適合証明書等が交付される住宅 <small>※物件検査の手数料は、検査機関ごとにより異なり、お客様のご負担となります。</small>
融資限度額	次の①または②のいずれか低い額が融資限度額になります。 ①1,000万円（10万円以上、10万円単位で住宅部分の工事費が上限です。） ②高齢者住宅財団が定める保証限度額 <small>※高齢者住宅財団が発行する保証限度額証明書に記載されている金額</small>
融資期間	申込本人（連帯債務者を含みます。）がお亡くなりになられるときまで
融資金利	固定金利で、お申込み時の金利が適用されます。金利は毎月改定されます。最新の融資金利については、住宅金融支援機構ホームページでご確認ください。
ご返済方法	・毎月のお支払いは利息のみです。 ・借入金の元金は申込本人（連帯債務者を含みます。）がお亡くなりになられたときに、相続人に一括でご返済いただくか、あらかじめ担保として提供いただいた建物・土地の処分などの方法により、ご返済いただけます。 <small>※返済の途中で繰上返済いただくことも可能です（一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は100万円以上となります。）。</small>
担保	ご融資の対象となる住宅と敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。 <small>※残債務全額の返済ができない場合は、相続人に代わって連帯保証人が残債務全額を一括して、住宅金融支援機構に返済します。この場合、相続人は、連帯保証人からの請求に基づき、連帯保証人が住宅金融支援機構に支払った金額および損害金を連帯保証人に返済していただくこととなります。 ※抵当権の設定費用（司法書士報酬など）は、お客様のご負担となります。</small>
保証	連帯保証人は、高齢者住宅財団になります。 <small>※保証料、事務手数料は、お客様のご負担となります。</small>
団体信用生命保険	機構団体信用生命保険制度にはご加入いただけません。
火災保険	建物には、特約火災保険または特約火災保険以外の住宅金融支援機構が定める要件を満たす火災保険（火災共済）を付けていただき、その保険金請求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。 <small>※火災保険料は、お客様のご負担となります。</small>
融資手数料	必要ありません。
繰上返済手数料	【融資金の全額を繰上返済される場合】手数料は、必要ありません。 【融資金の一部を繰上返済される場合】5,250円（消費税込）
返済方法変更手数料	5,250円（消費税込）

※融資の審査の結果、融資利用のご希望にそえない場合がありますのでご了承ください。
 ※詳しくは、住宅金融支援機構ホームページでご確認ください。

参考

バリアフリー・省エネ改修促進税制

1. 所得税の税額控除について

本制度を利用された場合、一定の要件にあてはまるときは、所得税の税額控除が受けられる場合があります。詳しくは、税務署までお問い合わせください。

2. 固定資産税の減額について

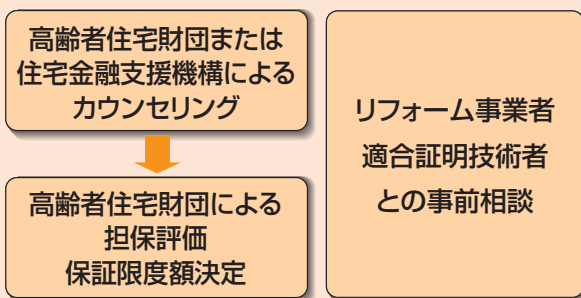
一定の改修工事を行った場合、固定資産税の減額措置が受けられる場合があります。詳しくは、市町村までお問い合わせください。

●住宅のバリアフリー・省エネ改修促進税制については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/>)でご確認ください。

(平成25年4月現在)

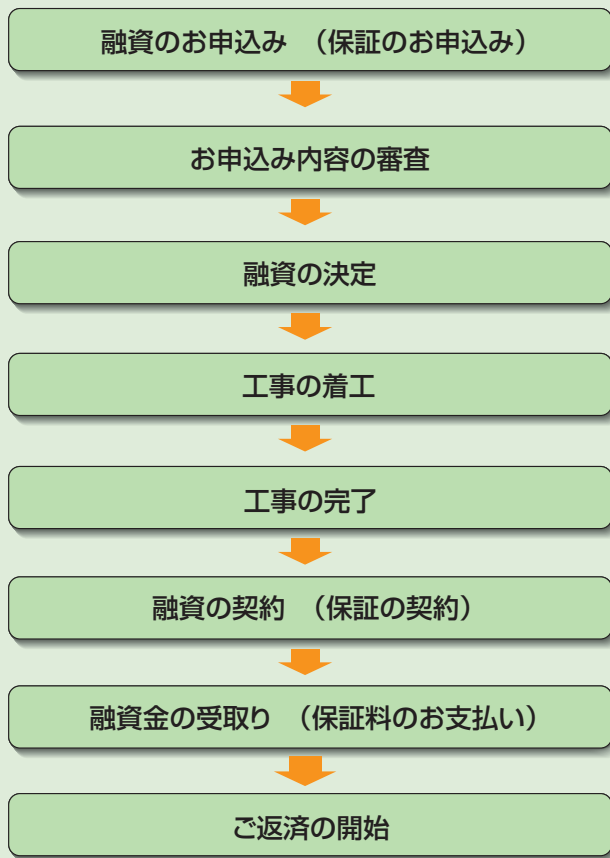
主な手続の流れ

<融資の申込み前の手続>



※リフォーム工事の内容が耐震改修工事の場合で、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく計画の認定を受けた耐震改修工事を行うときは、都道府県または市町村から認定通知書の交付を受ける必要があります。

<取扱金融機関での手続>



リフォーム事業者等との事前相談

リフォーム工事の内容は、住宅金融支援機構の基準に適合したものとすることが必要です。

事前に、リフォーム事業者および工事内容の確認を行う適合証明検査機関・適合証明技術者とよくご相談ください。

※適合証明技術者は、登録機関((一社)日本建築士事務所協会連合会および(公社)日本建築士会連合会)に登録された建築士です。詳細は住宅金融支援機構にお問い合わせください。

「カウンセリング」と「担保評価」

融資のお申込みに先立って、高齢者向け返済特例制度の内容を十分ご理解いただくための「カウンセリング」とご自宅の「担保評価」を受けていただく必要があります。

●カウンセリングとは

高齢者向け返済特例制度をよく理解していただくために、この制度の概要説明やお客様へのアドバイスなどを行います。

カウンセリングは次の機関が実施します。

- ・高齢者住宅財団
電話によるカウンセリングも行っています。
- ・住宅金融支援機構(各支店)

※その他にもカウンセリングを受けられる場合があります。高齢者住宅財団にお問い合わせください。

●担保評価とは

担保評価は、高齢者住宅財団に申請して行います。不動産鑑定士による担保物件の評価を受け、その評価に基づき高齢者住宅財団が保証限度額証明書を発行します。

なお、固定資産評価証明書や、以前に行った不動産鑑定評価等の資料に基づき、保証限度額証明書を発行できる場合があります。

※担保評価の費用は、お客様の負担となります。担保評価の結果次第では保証限度額証明書が発行されない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返金されません。

※保証限度額証明書が発行された場合でも、住宅金融支援機構の融資審査の結果、融資をお認めできない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返金されません。

詳しくは、高齢者住宅財団にお問い合わせください。

お問い合わせ先

(金利や融資限度額などの融資条件・工事基準などについて)



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4-10

お客様コールセンター 受付時間：毎日 9時～17時(祝日、年末年始を除きます。)

[平成25年5月まで] **0570-0860-35**

一般電話からは、全国どこからでも市内通話料でご利用いただけます。

[平成25年6月から] **0120-0860-35** (通話料無料)

IP電話・PHSなどの方は、048-615-0420 (通話料がかかります。)

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>

(保証・カウンセリング・担保評価について)



一般財団法人

高齢者住宅財団

〒104-0032 東京都中央区八丁堀2-20-9 京橋第八長岡ビル4階

フリーダイヤル 0120-602-708

ホームページ <http://www.koujuuzai.or.jp/>