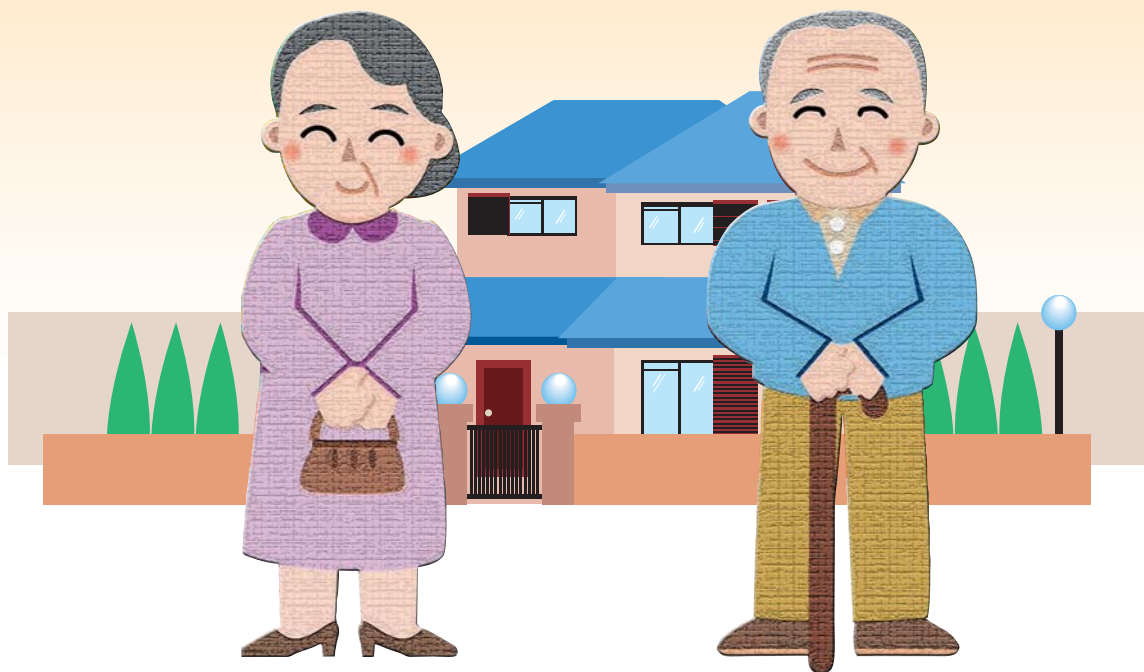


自宅をバリアフリーにしたい

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(部分的バリアフリー工事・耐震改修工事)のご案内



## あなたの住まい、もっと安心していませんか？

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  
お亡くなりになられたときの  
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沿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(部分的バリアフリー工事・耐震改修工事)の特徴

## 特徴1

### 毎月のお支払は利息のみとなり、毎月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、1,000万円を借り入れた場合<sup>※1</sup>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20年)の場合に比べて、毎月のご負担を低く抑えられます。<sup>※2</sup>



- ※1 返済額は、平成28年11月現在の金利(耐震改修工事を行う場合)で試算しています。融資申込時の金利が適用されます。金利は毎月見直します。最新の金利は、住宅金融支援機構ホームページでご確認ください。
- ※2 返済期間中は利息のみのお支払いとなり、元金が減少しないため、総返済額(利息の支払総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済又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に一括返済していただきます。

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及び土地の処分によりご返済いただくこととなります。なお、耐震改修工事を行う場合は、住宅金融支援機構からの借換融資をご利用いただける場合があります。

※担保提供いただいた建物及び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の方が負うこととなります。

## 特徴3

### 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当たっては、以下の費用が必要となります。

- ・保証限度額設定料(※)：30,000円+消費税
- ・保証事務手数料：70,000円+消費税
- ・保証料：融資額の4.0%

※担保物件の保証限度額設定のための検討の結果、保証限度額証明書が発行されない場合があります。また、保証限度額証明書が発行された場合であっても、住宅金融支援機構の融資審査の結果、融資が承認されない場合があります。そのいずれの場合も、保証限度額設定料は返還されません。

## 特徴4

### 部分的バリアフリー工事又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。

●部分的バリアフリー工事は、次のいずれかの工事<sup>※</sup>が対象です。

床の段差解消

廊下幅及び居室の出入口幅の確保

浴室及び階段の手すり設置

※融資の対象になる部分的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。

I 「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

II 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
- ・「住宅の品質確保の促進に関する法律(平成11年法律第81号)」に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事

※部分的バリアフリー工事又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又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、適合証明検査機関又は適合証明技術者による検査が必要です(検査手数料は、お客さま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"> <li>・借入申込時に満60歳以上の方（年齢の上限はありません。）</li> <li>・ご自分が居住するための住宅をリフォームする方</li> <li>・日本国籍の方又は永住許可を受けている方</li> </ul> ※借入申込時に満60歳以上の同居する親族を連帯債務者とすることができます。申込本人が先に死亡された場合でも連帯債務者が月々の返済を継続することで、元金を一括返済せずに住み続けることができます。				
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"> <li>・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</li> <li>・申込本人、配偶者、本人又は配偶者の親族が所有する住宅</li> <li>・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</li> </ul> ※物件検査の手数料は、検査機関ごとにより、お客さまのご負担となります。				
融資限度額	次の①又は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) ②高齢者住宅財団が定める保証限度額 ※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 ※保証限度額証明書を発行するために必要となる保証限度額設定料(3万円+消費税)は、お客さまのご負担となります。				
総返済負担率	年収に占める全てのお借入れの年間合計返済額(本融資の返済額を含みます。)の割合(=総返済負担率)が、次の基準を満たしている方(収入を合算することができる場合があります。) <table border="1"> <tr> <td>年収400万円未満の場合</td> <td>30%以下</td> </tr> <tr> <td>年収400万円以上の場合</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> ※全てのお借入れとは、本融資のほか、本融資以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払いによる購入も含みます。)等のお借入れをいいます。	年収400万円未満の場合	30%以下	年収400万円以上の場合	35%以下
年収400万円未満の場合	30%以下				
年収400万円以上の場合	35%以下				
返済期間	申込本人(連帯債務者を含みます。)がお亡くなりになるときまでです。				
融資金利	借入申込時に返済期間の全ての金利が確定する全期間固定金利型です。金利は原則として毎月見直します。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。				
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎月のお支払いは利息のみです。</li> <li>・元金は、申込本人(連帯債務者を含みます。)がお亡くなりになったときに、相続人の方による担保物件(建物・土地)の処分、機構からの借換融資(※)、自己資金等で一括してご返済いただけます。</li> <li>・なお、ご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100万円以上です。)</li> </ul> ※住宅金融支援機構からの借換融資は、耐震改修工事を行う場合に限りです。詳しくは、住宅金融支援機構ホームページで確認いただくか、住宅金融支援機構お客さまコールセンターへお問合せください。				
担保	融資の対象となる建物及び土地に、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。 ※抵当権の設定費用(司法書士報酬等)は、お客さまのご負担となります。				
保証	高齢者住宅財団が連帯保証人になります。 ※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及び損害金を連帯保証人に返済していただけます。 ※保証限度額設定料、保証事務手数料及び保証料は、お客さまのご負担となります。				
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	融資の対象となる建物に、住宅金融支援機構が定める要件を満たす火災保険又は火災共済をご利用いただけます。 ※火災保険料は、お客さまのご負担となります。				
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)				

※平成29年4月1日以降に行う繰上返済及び返済方法変更の手数料は不要となります。

## 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、一定の要件に当てはまる場合は、所得税の税額控除が受けられるときがあります。詳しくは、税務署までお問合せください。

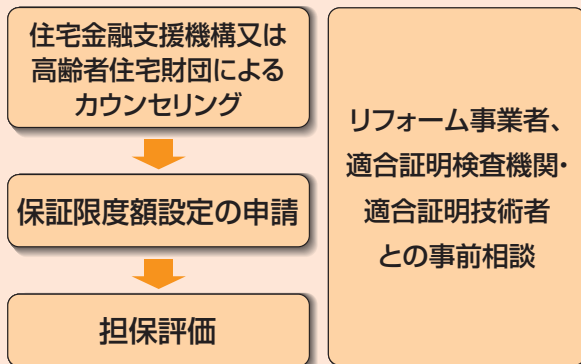
#### 2. 固定資産税の減額について

一定の改修工事を行った場合は、固定資産税の減額措置が受けられるときがあります。詳しくは、市区町村までお問合せください。

●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。

## 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、都道府県又は市区町村から認定通知書の交付を受ける必要があります。

### 融資のお申込み（保証のお申込み）

#### お申込み内容の審査

#### 融資の決定

#### 工事の着工

(工事の完了後)

#### 物件検査・適合証明書の提出

#### 融資の契約（保証の契約）

#### 融資金の受取（保証料等のお支払い）

#### ご返済の開始

## 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、リフォーム事業者及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及び(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合せください。

## 「カウンセリング」と「保証限度額設定」

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に理解いただくための「カウンセリング」を受けていただき、ご自宅の「保証限度額設定」を申請し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十分に理解いただくため、本制度の概要説明やお客さまへのアドバイス等を行います。カウンセリングは次の機関が実施します。

#### 住宅金融支援機構(各支店)又は高齢者住宅財団(東京)

※遠方の場合は、高齢者住宅財団において電話によるカウンセリングも実施しています。

### ●「保証限度額設定」とは

不動産鑑定士による担保物件(建物・土地)の評価(有料)を行い、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。融資は、「保証限度額証明書」に記載された保証限度額以内で行われます。

高齢者住宅財団が保証限度額を設定するための保証限度額設定料として、お客さまに3万円(税別)を負担していただきます。

なお、不動産鑑定士による担保物件(建物・土地)の評価等を省略して、固定資産評価証明書又は固定資産税課税明細書等によって、「保証限度額証明書」を発行できる場合があります(この場合、不動産鑑定士による担保物件の評価の費用は不要です)。

※保証限度額設定料(3万円+消費税)は、保証限度額設定の着手後はお返すことができません。また、その後、保証限度額証明書が発行できない場合や、住宅金融支援機構の融資審査の結果、融資をご利用いただけない場合があります。その場合でも保証限度額設定料は返還されませんので、あらかじめご了承ください。

※不動産鑑定士による担保物件の評価の費用は、お客さまに負担していただきます。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や、住宅金融支援機構の融資審査の結果、融資をご利用いただけない場合があります。その場合でも担保評価の費用は返還されませんので、あらかじめご了承ください。

詳しくは、高齢者住宅財団にお問合せください。

## お問合せ先

(金利や融資限度額等の融資条件・工事基準等について)



**住宅金融支援機構**

Japan Housing Finance Agency

〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10

お客さまコールセンター 受付時間：毎日 9時～17時  
(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)

フリーダイヤル **0120-0860-35** (通話料無料)

●国際電話等の方は、**048-615-0420** (通話料金ががかかります。)

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>

(「リフォーム 高齢者向け返済特例制度」で検索してください。)

(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 八丁堀FRONT 4階

TEL. **03-3206-5323**

ホームページ <http://www.koujuzai.or.jp/>