

高齢者向け返済特例制度(リフォーム融資) のご案内

「高齢者向け返済特例制度(リフォーム融資)」は、満60歳以上の方が自宅のバリアフリー工事・耐震改修工事等を行うために住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用される場合に、高齢者住宅財団が保証することにより、毎月のご返済を利息のみとするご負担の軽い返済方法です。

1. 制度の特徴

(1)毎月のご返済は利息のみと、低く抑えられます。

例えば、1,000万円を借り入れた場合の毎月のご返済額を一般的な返済方法と比較すると、下表のようになります。

	月々の返済金額
① 高齢者向け返済特例制度	18,833円
② 一般的な返済方法の例(10年元利均等返済の場合)	89,395円

毎月のご返済額を低く抑えられ、年金収入のみの方でもご利用しやすい制度です。

※利率は平成24年6月現在のもので、①は2.26%、②は1.41%で試算しています。

※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。

(2)元金はお亡くなりになられたときの一括返済です。

元金はお亡くなりになられたときに相続人に一括返済していただきます。

なお、相続人が一括返済できないとき、相続人が一括返済を拒否するとき、相続人がいないときには、あらかじめ担保提供していただいた建物・土地の処分などの方法により一括してご返済いただきます。

※お客様の希望により、生存中でも元金の全部または一部(100万円以上)を繰り上げて返済することができます。

(3)融資限度額は1,000万円です。(高齢者住宅財団が定める保証限度額を上回ることはできません。)

(4)金利は全期間固定です。(融資申込時の住宅金融支援機構の融資金利が適用されます。)

(5)高齢者住宅財団が融資の連帯保証人になります。

保証限度額設定料、保証料及び保証事務手数料がかかりますのでご了承ください。

それぞれの金額については、「7. 保証料及び事務手数料等」をご覧ください。

2. 融資額

次のⅠ～Ⅲのうち、いずれか低い額が借入可能額となります(融資額は、リフォーム工事費以内です。)

なお、返済計画や担保などの状況によっては融資額が減額される場合があります。

Ⅰ 1,000万円

Ⅱ 住宅金融支援機構の算出基準等により算出した額

Ⅲ 高齢者住宅財団が定める保証限度額

※保証限度額は高齢者住宅財団による保証限度額設定の結果により決定します。「6. ご利用方法(2)保証限度額設定」をご覧ください。

3. 融資金利

取扱金融機関への融資申込時の住宅金融支援機構の金利(毎月見直します。)が適用され、全期間固定です。最新の金利は、住宅金融支援機構にお問合せいただくか、住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp/>)でご確認いただけます。

4. 融資条件の概要

※ここに記載されている事項は、あくまで住宅金融支援機構が定める融資条件の概要であり、融資条件の全てではありません。詳細については住宅金融支援機構または取扱金融機関にお問合せください。

(1)対象となる方 以下のすべてにあてはまる方

- ・借入申込時に満60歳以上の方(年齢の上限はありません。)
※借入申込時に満60歳以上の同居する親族は、連帯債務者となることができます。申込本人が先に死亡し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。
- ・自分が居住する住宅をリフォームする方(相続人による借換融資等の場合は、この限りではありません。)
- ・日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方

(2)対象となる住宅

工事完了後の住宅部分の床面積が50㎡(共同建て等の場合は40㎡)以上の住宅

※一戸建て、連続建て、重ね建て、共同建ての住宅が対象です。

※申込本人、申込本人の配偶者、申込本人の親族が所有する住宅に限ります。

(3)対象となる工事 以下のいずれかの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

【バリアフリー工事】

○床の段差解消 ○廊下幅及び居室の出入口の幅員の確保 ○浴室及び階段の手すり設置

【耐震改修工事】

○「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に定める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等に適合する耐震補強工事

・「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 ※耐震診断結果の報告書が必要です。

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

※他のリフォーム工事(建替工事を含む)を併せて行う場合は、その工事も融資対象となります。

※マンション共用部分をリフォームする場合は、住宅金融支援機構にお問合せください。

(4)保証 高齢者住宅財団の保証をご利用いただけます。

(5)抵当権 建物と土地に住宅金融支援機構の第1順位の抵当権を設定していただけます。

※改良する住宅に旧住宅金融公庫の既融資がある場合は、融資の契約時までには完済していただいた上で、既に設定された抵当権を抹消していただく必要があります。

(6)火災保険 融資の契約時に火災保険を設定していただけます。

(7)団体信用生命保険 ご利用になれません。

(参考)住宅ローン控除 住宅のバリアフリー改修促進税制を利用することができます。

5. 高齢者住宅財団の保証について

高齢者住宅財団は、本制度の「連帯保証人」となり、住宅金融支援機構がお客様から返済を受けることができない場合や、お客様がお亡くなりになった後、ご相続人から一括返済を受けられない場合などに、債務全額を住宅金融支援機構に一括で返済します。その場合は、お客様・ご相続人には後日、住宅金融支援機構への支払額及び損害金を高齢者住宅財団に弁済していただきます。

6. ご利用方法

(1)カウンセリング

本制度のご利用を希望される場合は、カウンセリング(無料)を受けていただけます。

カウンセリングは、高齢者住宅財団、住宅金融支援機構各支店等に直接ご来訪いただくことが原則ですが、遠方で来訪が困難な場合などは高齢者住宅財団にご相談ください。

2名以上で融資申込みを予定している場合は、全員にカウンセリングを受けていただけます。

※カウンセリングはあくまで融資の概要説明であり、融資審査ではありません。

(2)保証限度額設定 (保証限度額設定料:30,000円+消費税)

保証限度額設定は、次のいずれかの方法により行い、高齢者住宅財団から「保証限度額証明書」(保証可能な額の証明書)の発行を受けます(保証限度額設定料を負担していただきます)。

※制度利用者の死亡後、一括返済予定の法定相続人との関係を示す公的証明書、土地・建物の登記簿謄本、公図、地積測量図、周辺地図、写真などの提出が必要です。詳細は、カウンセリング後にお知らせします。

① 不動産鑑定士による価格等調査を受ける方法

不動産鑑定士による価格等調査には概ね10万円ほどの費用がかかります(価格等調査の申請時にお支払いいただきますが、工事費の一部として融資の対象になります)。

② 固定資産評価証明書等の資料の提出により、固定資産税評価額を代用する方法

不動産鑑定士による価格等調査を省略できる場合があります。

保証限度額の目安となる金額は、以下のとおりです。

【一戸建ての場合】

- ・(建物の価格+土地の価格)の60%または1,000万円のいずれか低い額
(土地の面積が一定以上の場合には減額となる場合があります。)

【連続建て・重ね建て・共同建ての場合】

- ・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は(建物の価格+土地の価格)の50%
(その他の構造の場合は25%)または1,000万円のいずれか低い額

※保証限度額を設定する際に、上記の保証限度額の目安と異なる場合があります。また、再建築不可、市街化調整区域により建築の制限がかかる場合等の際は、保証限度額証明書を発行できない場合がありますことを予めご了承ください。

(3)住宅金融支援機構への融資申込み・保証委託申込み

本制度の取扱金融機関にて、融資申込みと高齢者住宅財団への保証委託申込みを同時に行っていただきます。融資申込みに必要な書類や手続き等については、融資申込書類を確認してください。その他融資申込み手続きの詳細については、住宅金融支援機構もしくは取扱金融機関にお問合せください。

※住宅金融支援機構の融資を取り扱っている金融機関であっても、各支店等によって、本制度の取り扱いができない場合があります。

7. 保証料及び事務手数料等

高齢者住宅財団が保証をお引き受けするにあたり、お客様にお支払いいただく料金は次のとおりです。

(1)保証料: (借入金額) × 4.0%

(2)事務手数料等

① 保証限度額設定料: 30,000円+消費税

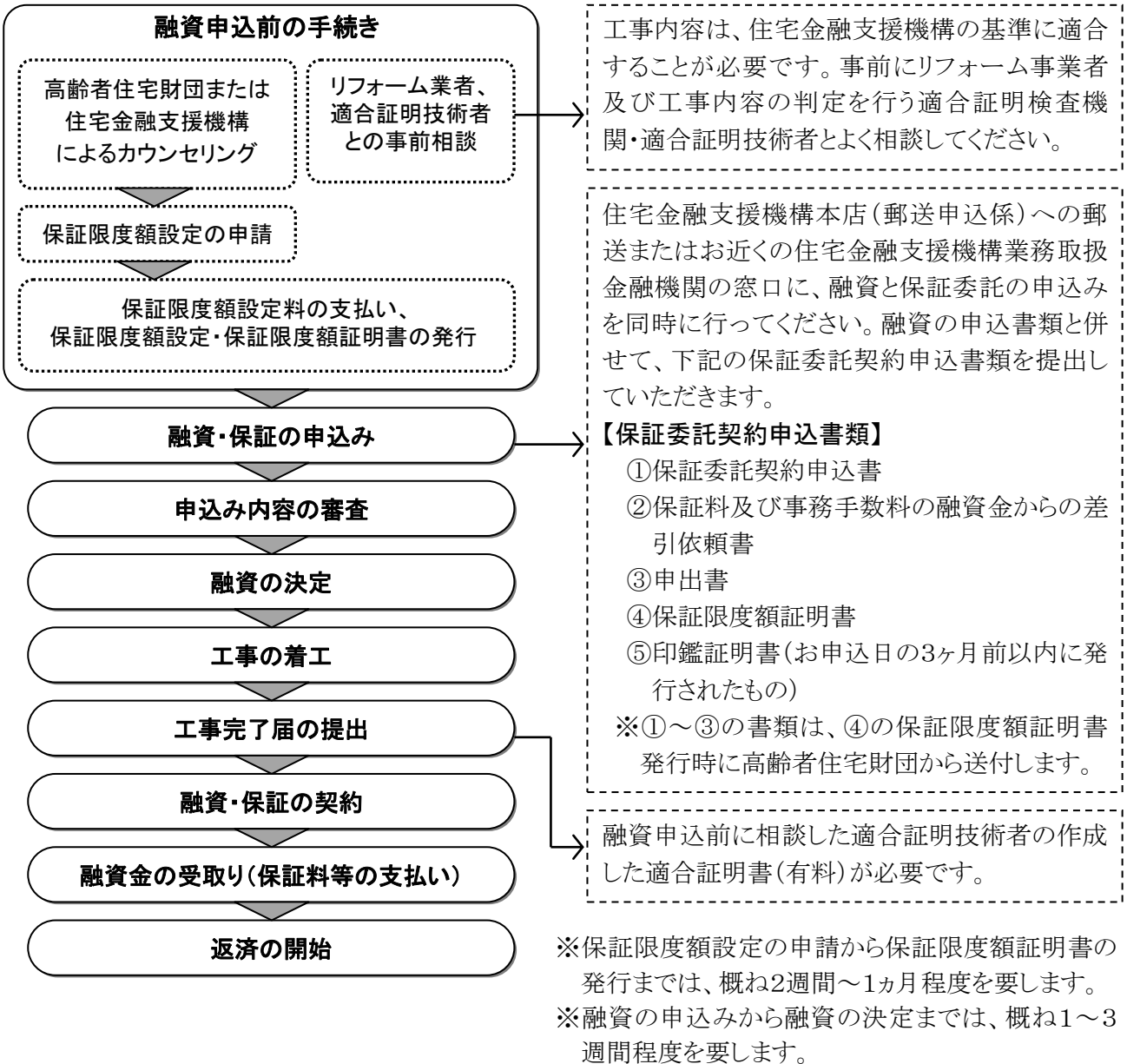
② 保証事務手数料: 70,000円+消費税(融資額が100万円未満の場合は元本の7.0%+消費税)

※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ことがあり、また、保証限度額証明書を発行しても、金融機関の融資審査の結果、融資が承認されないことがあります。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ので、あらかじめご了承ください。

※保証料及び保証事務手数料は借入金から差し引かれて高齢者住宅財団に支払われます。

※借入金を繰上償還しても、保証料及び保証事務手数料は返還されませんので、あらかじめご了承ください。

【ご参考】手続きのおおまかな流れ(建築確認が不要な工事の場合)



お問合せ先

カウンセリング・工事基準・融資額・金利・融資条件・融資申込み手続きなどについて

独立行政法人 住宅金融支援機構 (<http://www.jhf.go.jp/>)

お客様コールセンター(全国共通)……………0120-0860-35

北海道支店…011-261-8301 東北支店…022-227-5012

本店(首都圏広域事業本部)…03-3812-1111, 048-650-2111

東海支店…052-263-2934 北陸支店…076-233-4251

近畿支店…06-6281-9260 中国支店…082-221-8694

四国支店…087-825-0621 九州支店…092-233-1203

カウンセリング・保証限度額設定・保証について

一般財団法人 高齢者住宅財団 (<http://www.koujuuzai.or.jp/>)

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1 ヒューリック神田橋ビル4階

TEL. 03-6880-2781 FAX. 03-6880-2782

(平成29年12月作成)