

高齢者向け返済特例制度（まちづくり融資） 「保証ありコース」のご案内

「高齢者向け返済特例制度（まちづくり融資）」は、満60歳以上の方が、自ら居住するために住宅金融支援機構の「まちづくり融資」の対象となる住宅を購入等する場合に、高齢者住宅財団が保証することにより、毎月のお支払い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(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。

ただし、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。詳しくは「2. 融資額」をご覧ください。

(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、全期間固定です。

(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までのいずれか低い額が借入可能額となります(融資の最低額は100万円です。)
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融資額算出基準により算出した額

※融資額は、購入価格以内です。

Ⅲ 高齢者住宅財団が定める保証限度額

※保証限度額は担保評価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

住宅金融支援機構への融資申込時の金利(毎月見直します。)が適用されます。
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

・高齢者(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。

・「(2)対象となる住宅」を自ら所有及び居住するために購入する方

・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

住宅金融支援機構の「まちづくり融資(マンション建替事業、共同建替事業、協調建替事業)」の対象となる住宅

※各事業の詳細については住宅金融支援機構にお問合せください。

(3)保証 高齢者住宅財団の保証をご利用いただけます。

(4)抵当権 建物と敷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。

(5)特約火災保険 ご返済中は火災保険を設定していただけます。

(6)団体信用生命保険 ご利用になれません。

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」となります。連帯保証人である高齢者住宅財団は、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)を受けていただきます。

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きます。

※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(保証限度額設定料として、30,000円+消費税を負担していただきます。)。目安となる金額は、以下のとおりです。

① 不動産鑑定士による価格等調査を受ける方法

i) 土地および建物の評価額を算出します。

ii) 鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は評価額の50%(その他の構造の場合は評価額の25%)または1,000万円のいずれか低い額が保証限度額となります。

※不動産価格等調査の手続きには概ね10万円の費用がかかりますのでご了承ください(不動産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となります)。

② 書類提出により、不動産価格等調査を省略する方法

権利変換計画書等の資料を提出いただくことにより、不動産価格等調査を省略して、権利変換計画書の価額を代用できる場合があります。

(3) 住宅金融支援機構への融資申込み・保証委託申込み

住宅金融支援機構にて、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、融資申込書類にて確認してください。

その他融資申込み手続きの詳細については、住宅金融支援機構にお問合せください。

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) × 6.0%

(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

※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、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。

お問 合 せ 先

【カウンセリング・事業要件・融資額・金利・融資条件・融資申込み手続などについて】

独立行政法人 住宅金融支援機構

本店(まちづくり業務部まちづくり業務グループ)…………… 03-5800-8104

住宅金融支援機構ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>

【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

〒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)