

# 高齢者向け返済特例(リフォーム融資) のご案内

「高齢者向け返済特例(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・ヒートショック対策工事・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。

◆1,000万円を借り入れた場合

	月々の返済金額
① 高齢者向け返済特例	<b>8,666円</b>
② 返済特例を利用しない場合(10年・元利均等)	85,830円

※利率は2022年1月時点のもので、①は1.04%、②は0.59%(返済特例を利用しない場合の金利)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。繰上返済手数料は、必要ありません。

(3)融資額は、次のいずれか低い額になります。

① 1,500万円

② 高齢者住宅財団が定める保証限度額

※返済計画や担保の状況に応じて、融資額が減額される場合があります。

(4)金利は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。

※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(<https://www.jhf.go.jp/loan/kinri/index.html>)でご確認いただけます。

(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、「2. (4)保証」をご覧ください。

## 2. 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 次の①～④のすべてにあてはまる方

①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。)

②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。

③年収に占めるお借入れ(今回のリフォーム融資以外のお借入れも含みます)の年間合計返済額の割合(総返済負担率)が、所定の要件を満たす方

※総返済負担率:年収400万円未満の方:30%以下 年収400万円以上の方:35%以下

※詳細については、融資申込書類をご確認ください。

④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** 次の①～③いずれかの方が所有または共有している住宅

①申込本人

②申込本人の配偶者(内縁者を含む)

③申込本人の親族が所有する住宅

※一戸建て、連続建て(テラスハウスなど)、重ね建て(二世帯住宅など)、共同建て(アパート、マンションなど)の住宅が対象です。

※②または③に該当する方が住宅の所有者(共有者)である場合、その方を担保提供者(物上保証人)としていただく必要があります。

※所有者(共有者)が死亡している場合、あらかじめ相続登記(存命中の親族へ所有権を移転する登記)を行っていただく必要があります。

**(3)対象となる工事** 次のいずれかの工事を含むリフォーム工事

**【部分的バリアフリー工事】**

○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

**【ヒートショック対策工事】**

(※例)○断熱材の設置 ○複合窓ガラスへの交換 ○温水シャワー付き便座の設置 ○ユニットバスの設置

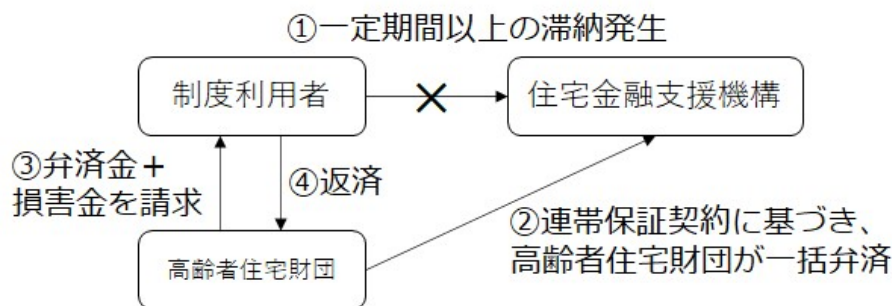
**【耐震改修工事】**

○「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

**(4)保証**

高齢者住宅財団は、本制度の「連帯保証人」となります。お客様の返済が一定期間以上滞った場合、連帯保証契約に基づいて債務全額を住宅金融支援機構に一括で弁済します。高齢者住宅財団は、この弁済金及び損害金を、後日お客様へ請求します。



財団の保証にあたっては、保証料、保証限度額設定料及び保証事務手数料が必要です。

① **保証料**：融資額×4.0%

② **保証限度額設定料**：33,000円(税込)

③ **保証事務手数料**：77,000円(税込)(融資額が100万円未満の場合は元本の7.0%+消費税)

※①及び③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。②は、当財団より所定の振込先口座を案内いたしますので、そちらへ直接お振込みください。

※①及び③は融資後に繰上返済をした場合であっても返還されません。

※②は、お振込み後は返還されません。

※以上の料金は、工事費の一部として融資の対象となります。

**(5)抵当権** 土地と建物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きます。

※対象の住宅に既に抵当権が設定されている場合は、抵当権を抹消していただくか、抵当権の順位変更を行う必要があります。

**(6)火災保険** 融資の契約時に火災保険に加入していただきます。

**(7)団体信用生命保険** ご利用になれません。

### 3. 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。

※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

融資申込をする際には、あらかじめ高齢者住宅財団が発行する「保証限度額証明書」(連帯保証の上限額を証明する書類)が必要です。設定に当たっては、必要書類をご提出いただきます。カウンセリング終了後、「保証限度額設定申請書類」をお渡しいたしますので、必要書類一式をご提出ください。

ご提出後、「保証限度額設定料の振込みのご案内」を送付いたしますので、記載の口座へ保証限度額設定料(33,000円(税込))をお振込みください。お振込みまで完了しましたら、保証限度額設定の手続きを行います。

◆保証限度額は、次のいずれかの方法により算定します。

##### ① 固定資産評価証明書等の提出により、固定資産税評価額をもとに算定する方法

土地と建物の固定資産税評価額で限度額を設定する方法です。②の方法に比べ、安価でかつ迅速に手続きを進めることが可能です。

##### ② 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)。

◆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1,500万円のいずれか低い額

##### 【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1,500万円のいずれか低い額

※上記の算定は「目安」です。状況によっては、保証限度額が減額される、あるいは保証限度額証明書が発行できないことがあります。

(減額される例)

- ・前面道路の幅員不足により、セットバックを要する場合。
- ・土地面積が一定以上の場合。
- ・不整形地、旗竿地など、土地の形状が特殊な場合。
- ・相続人(公正証書遺言による任意相続人を含む)がいない場合。

(発行できない例)

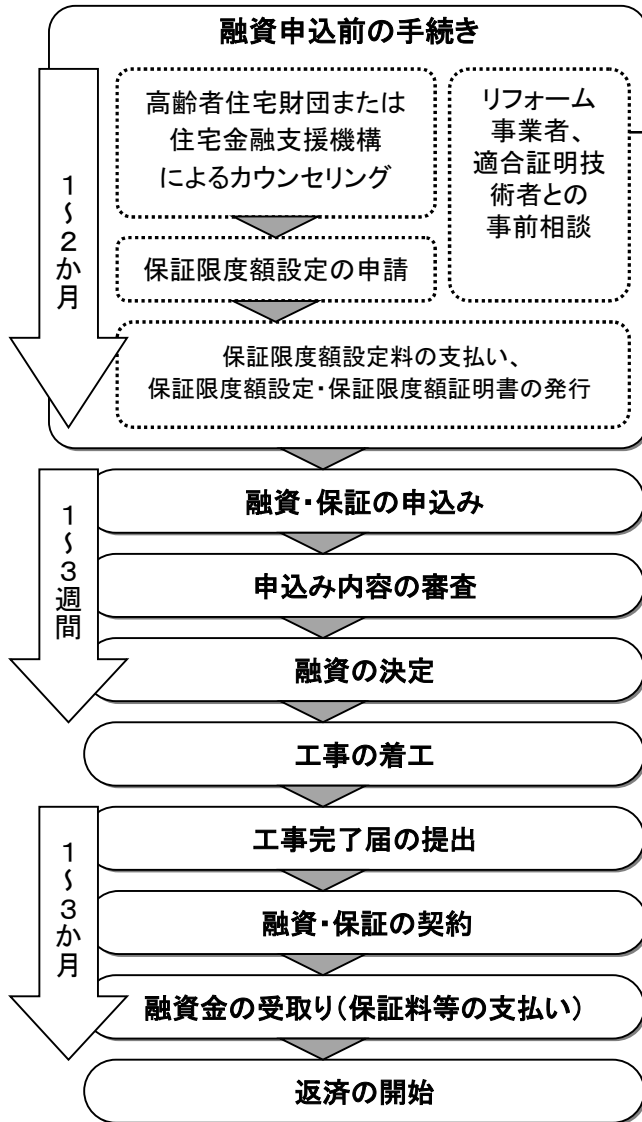
- ・建築基準法に反するなど、再建築不可物件である場合。

#### (3) 住宅金融支援機構への融資申込み・保証委託申込み

保証限度額設定後、高齢者住宅財団より「保証限度額証明書」及び融資申込書類、保証委託契約申込書類を送付いたします。必要書類をご確認の上、住宅金融支援機構に対し、融資申込みと保証委託契約申込みを同時に行ってください。

本手続をもって、お客様と高齢者住宅財団との直接のやりとりは終了になります。以降、融資申込みに必要な書類や手続き等については、融資申込書類をご確認ください。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。

**【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)**



工事内容は、住宅金融支援機構の基準に適合する必要があります。事前にリフォーム事業者及び工事内容の判定を行う適合証明検査機関・適合証明技術者(※)とよく相談してください。

融資と保証委託の申込みは、原則として、住宅金融支援機構本店(郵送申込係)へ郵送することで行ってください。なお、融資申込書類と併せて、下記の保証委託契約申込書類を提出していただきます。

**【保証委託契約申込書類】**

- ①保証委託契約申込書
- ②保証料及び事務手数料の融資金からの差引依頼書
- ③申出書
- ④保証限度額証明書
- ⑤印鑑証明書(お申込日の3ヶ月前以内に発行されたもの)

※①～③の書類は、④の保証限度額証明書発行時に高齢者住宅財団から送付します。

融資申込前に相談した適合証明技術者の作成した適合証明書(有料)が必要です。費用は、適合証明技術者へ直接お問合せください(工事内容・業者に応じて、費用は異なります)。

※手続きに必要な期間は目安です。

**※「適合証明技術者」とは？**

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)日本建築士連合会)に登録された建築士で、リフォームの適合証明書を発行します。お近くの適合証明技術者については、下記ホームページをご覧ください。電話番号宛にご連絡ください。

(一社)日本建築士事務所協会連合会ホームページ

「住宅金融支援機構『物件検査申請先』」：<https://www.jhf.go.jp/loan/kiyun/index.html>

(一社)日本建築士事務所協会連合会：03-3552-1281

**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 (<https://www.jhf.go.jp/>)

お客様コールセンター(全国共通)……………0120-0860-35

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 (<https://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