

自宅をバリアフリーにしたい

自宅を地震に強い家になりたい

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？

住宅金融機構が
1,000万円まで
ご融資

毎月の
ご返済は
利息のみ

公的年金収入
のみの方でも
お申込可能

元金は
お亡くなりにな
ったときの
一括返済

高齢者居住
支援センターが
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。

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、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下記のとおりで、一般的なりフォームローン(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 金利は、一般的なりフォームローンの場合は年2.5%、高齢者向け返済特例制度の場合は年3.5%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)は一般的なりフォームローンの場合の総返済額(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、借り入れされた方全員がお亡くなりになったときに、相続人の方が一括で返済されるか、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となります。

※ 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の方が負うこととなります。

特徴3

融資限度額は1,000万円です。

(注)融資額は、高齢者居住支援センター(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を上回ることとはできません。

特徴4

高齢者居住支援センター(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、(財)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。

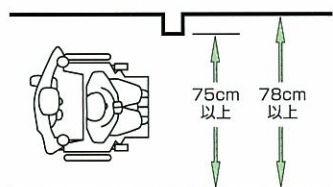
- ・保証料：融資額の1.5%
- ・事務手数料：融資額が100万円以上の場合…36,750円(消費税込)
融資額が100万円未満の場合…融資額の3.5%(消費税込)

特徴5

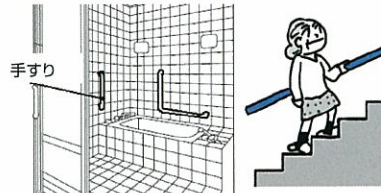
バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合の融資です。

●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」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」((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。(検査手数料はお客様負担となります。)

主な融資条件等

対象となる方	以下のすべてにあてはまる方 <ul style="list-style-type: none"> ・借入申込時に満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 ・日本国籍の方、又は永住許可等を受けている外国人の方
対象となる住宅	工事完了後の住宅部分の面積が50m ² 以上(共同建ての場合は40m ² 以上)の住宅 <small>※申込本人、配偶者、本人又は配偶者の親族が所有する住宅に限ります。</small>
総返済負担率	年収に占めるすべてのお借り入れ [※] の年間合計返済額(本制度による機構融資の返済額も含みます。)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もできます。) <ul style="list-style-type: none"> ・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 <small>※すべてのお借り入れとは、本融資の返済額のほか、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。)などのお借り入れをいいます。</small>
抵当権	建物と土地に住宅金融支援機構の第一順位の抵当権が設定できることが必要です。 <small>※担保設定に要する費用はお客様のご負担となります。 <small>※リフォームする住宅および土地に住宅金融支援機構(旧 住宅金融公庫)の抵当権が既に設定されている場合は、既融資の残債務を完済のうえ、その抵当権を抹消することが必要です。</small></small>

※融資の審査の結果、融資利用の希望にそえない場合がありますのでご了承ください。
 ※詳細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

1. 住宅のバリアフリー改修促進税制

平成19年度より、高齢者等が安心して自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、次の住宅のバリアフリー改修工事を行った場合の所得税・固定資産税の特例措置(住宅のバリアフリー改修促進税制)が創設されました。なお、バリアフリー改修促進税制の適用を受けるためには、別途手続きが必要となります。

- | | | | | |
|------------|--------------|-------------|--------|----------|
| ① 廊下の拡幅 | ② 階段の勾配の緩和 | ③ 浴室改良 | ④ 便所改良 | ⑤ 手すりの設置 |
| ⑥ 屋内の段差の解消 | ⑦ 引き戸への取替え工事 | ⑧ 床表面の滑り止め化 | | |

●所得税

平成19年4月1日から平成25年12月31日までの間に、50歳以上の方などの一定の方が自宅についてバリアフリー改修工事を含む増改築等工事を行った場合、その住宅ローン残高(上限1,000万円)の一定割合が5年間にわたり所得税額から控除されます。

控除率	2.0%(バリアフリー改修工事以外の部分は1.0%)
控除期間	5年間
住宅ローンの限度額	1,000万円(増改築等工事全体) (うち、バリアフリー改修工事相当分は200万円まで)
住宅ローンの償還期間要件	5年以上(死亡時一括償還の場合を除きます)
工事費要件	30万円超(補助金等をもって充てる部分を除きます)
対象融資種別	死亡時一括償還(高齢者向け返済特例制度)も対象になります。

【例】高齢者向け返済特例制度を利用して借入限度額1,000万円をお借入れの場合の控除額は、1年あたり12万円となります。

●固定資産税

平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、65歳以上の方などの一定の方が自宅(平成19年1月1日以前から存している家屋に限ります。)のバリアフリー改修工事を行い、この改修工事費用(補助金等をもって充てる部分を除きます。)が30万円以上の場合は、当該家屋の翌年度分の固定資産税額(100m²相当分までに限ります。)が1/3減額されます。

2. 住宅の耐震改修に係る助成の拡充

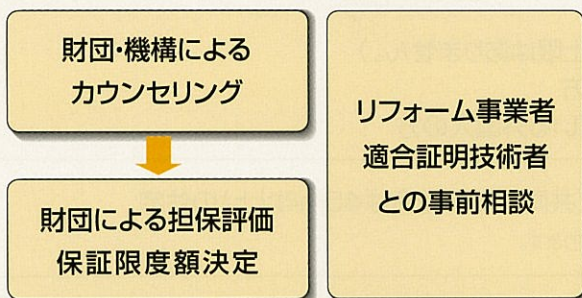
本件融資の、不動産鑑定士による担保物件の評価に係る費用・事務手数料等について、国・地方公共団体から助成を受けることができる制度が設けられました。

(助成制度の実施の状況は、地方公共団体において異なります。最寄りの市区町村におたずねください。)

住宅のバリアフリー改修促進税制の内容については、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。

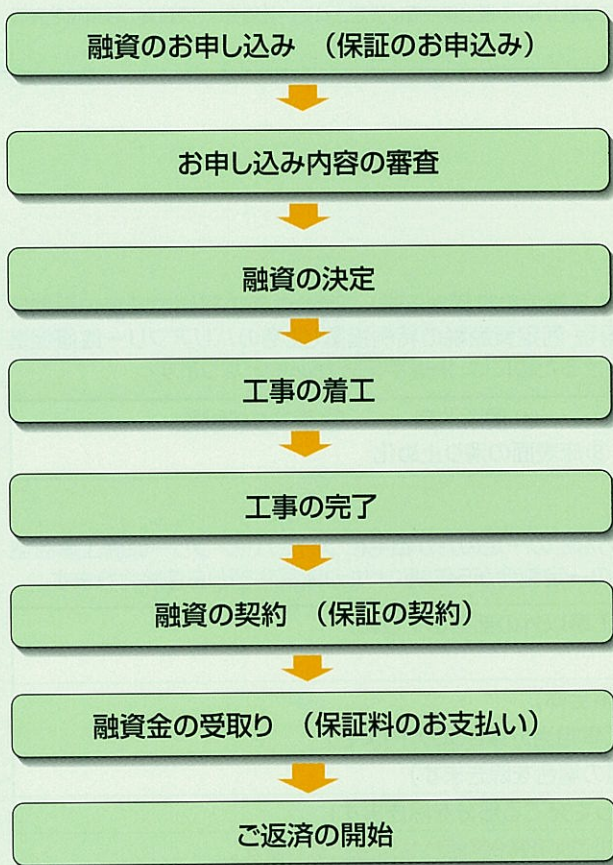
主な手続きの流れ

<融資の申込み前の手続き>



※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き>



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((社)日本建築士事務所協会連合会および(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、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。

- ・高齢者居住支援センター(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)

※他にもカウンセリングを受けられる場合があります。高齢者居住支援センター(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、高齢者居住支援センター(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居住支援センター(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、高齢者居住支援センター(高齢者住宅財団)にお問い合わせください。

お問合せ先

(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



0570-0860-35 (お客様コールセンター)

一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。

IP電話・PHSなどの方は 048(615)0420

受付時間 毎日 9:00~17:00 (祝日、年末年始を除く)

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)



国土交通大臣指定 高齢者居住支援センター

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/>

※高齢者住宅財団のホームページにリンクしている「リフォームネット」で、住宅リフォーム事業者倫理憲章を遵守するリフォーム業者を探すことができます。