

高年齢者向け返済特例制度



平成20年4月1日お申込み分より、融資限度額の引上げ等の制度改正を行います。
[詳しくはこちら](#)

高年齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の高年齢の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合について、返済期間を申込本人(連帯債務者を含みます。)の死亡時までとし、毎月のご返済は利息のみをお支払いいただき、借入金の元金は申込本人(連帯債務者を含みます。)が亡くなられたときに一括してご返済いただく制度です。

この制度の特徴については、次表をご覧ください。

特徴1	<p>月々のご返済は、利息のみです。 例えば、融資額1,000万円を借り入れた場合の毎月のご返済額(試算)は、一般的な返済方法(年2.5% 10年間元利均等返済) : 94,269円(元金+利息) 済) 高年齢者向け返済特例制度(年3.5%) : 29,166円(利息のみ) となります。 ※ 高年齢者向け返済特例制度の総返済額(支払利息の総額 + 一括返済する元金)は、一般的な返済方法の総返済額を上回ります。</p>
特徴2	<p>元金は、借り入れた方全員がお亡くなりになられたときの一括返済となります。 ※ 相続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、融資金の全額を返済できない場合の残元金は、相続の方よりご返済いただくこととなります。</p>
特徴3	<p>融資限度額は1,000万円です。 ※ リフォーム工事費または1,000万円のいずれか低い額が限度額となります。 ※ 高年齢者居住支援センター((財)高年齢者住宅財団)が保証する額が限度額となります。 ※ バリアフリー工事と耐震改修工事を併せて行った場合でも融資限度額は変わりません。</p>
特徴4	<p>高年齢者居住支援センター((財)高年齢者住宅財団)が連帯保証人になります。 ※ 保証料(融資額の1.5%)と事務手数料(融資額の3.5%(消費税別)、上限35,000円(消費税別))が必要となります。また、不動産評価のために費用がかかる場合があります。</p>
特徴5	<p>平成19年度より「住宅のバリアフリー改修促進税制」が創設され、所得税・固定資産税の特例措置を受けることができます。 ※ 詳細については、国土交通省「住宅税制について」でご確認ください。</p>

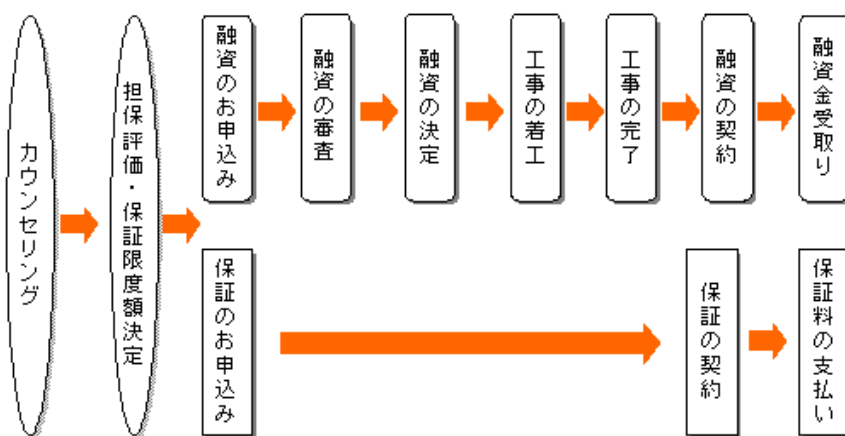
融資条件の概要

対象となる方	<p>以下の全てにあてはまる方</p> <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。 ※借入申込時に満60歳以上の同居親族は連帯債務者となることができます。 ● ご自分が居住する住宅をリフォームする方 ● 総返済負担率が次の基準以下である方 <ul style="list-style-type: none"> ① 年収が400万円未満の場合 30%以下 ② 年収が400万円以上の場合 35%以下 ※ 申込本人の収入だけでは総返済負担率基準を満たさないときは、同居予定者(満60歳以上)の収入を合算できる場合があります。 ● 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
対象となる住宅	<p>工事完了後の住宅部分の面積が50㎡(共同建ての場合は40㎡)以上の住宅</p>
対象となる工事	<p>バリアフリー工事または耐震改修工事のいずれかの基準に適合する工事 ※バリアフリー工事または耐震改修工事以外のリフォーム工事を併せて行う場合も対象になります。</p> <p>※工事完了後、物件検査が必要です。工事検査手数料はお客様のご負担となります。</p> <p>※具体的な内容については 「リフォーム検査」へ</p> <p>バリアフリー工事</p> <p>次のいずれかの工事を行ってください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 床の段差解消 ● 廊下および居室の出入口の拡幅 ● 浴室および階段の手すり設置 <p>耐震改修工事</p> <p>次のいずれかの工事を行ってください。</p> <p>※ 具体的な内容については 「リフォーム(耐震改修)基準」へ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震改修 都道府県や市区町村の認定を受けた耐震改修計画にしたがって行う工事 ※「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律123号)に基づく耐震改修工事です。 ※ 物件審査時に都道府県や市区町村の発行する「認定通知書」が必要となります。 ※ 「認定通知書」の発行手続きや認定基準などについては、お住まいの都道府県または市区町村の担当課にお問い合わせください。 ● 耐震補強 機構の定める耐震性に関する基準に適合するよう行う工事
融資限度額	<p>次のいずれか低い額</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1,000万円(住宅部分の工事費が上限です。) ● 高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)が定める保証限度額 <p>※ バリアフリー工事と耐震改修工事を併せて行った場合でも融資限度額は変わりません。</p>
融資金利	<p>借入申込時の金利が適用され全期間固定です 適用される金利は毎月改定されます。</p> <p>「金利情報」へ</p>
返済期間	<p>申込本人(連帯債務者も含みます。)の死亡時まで</p>
返済方法	<p>毎月の支払は利息のみ(ボーナス併用払いは利用できません。)</p>
毎月の返済額	<p>融資金額 × 融資金利 ÷ 12 (1円未満切り捨て)</p>
保証	<p>高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)の保証が必要です。</p>

抵当権	土地と建物に機構のための第1順位の抵当権の設定が必要です。 ※ 抵当権設定費用は、お客様のご負担となります。
火災保険	建物に火災保険をつけ、その保険金請求権に機構のための第1順位の質権の設定が必要です。 ※ 火災保険料は、お客様のご負担となります。
一部繰上返済手数料	5,250円
返済条件変更手数料	5,250円
その他	団体信用生命保険は利用できません。

※ 審査の結果によっては、融資ご利用のご希望に添えない場合があります。

手続きの流れ



カウンセリングとは・・・

融資のお申込みに先立って、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、高齢者居住支援センター（(財)高齢者財団）または住宅金融支援機構職員が、制度の説明やアドバイスを行います。

担保評価とは・・・

保証の可否を判定するために不動産鑑定士による建物・土地の評価（有料）を行います。

※ 担保評価に要する費用は、お客様のご負担となります。

※ 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に要する費用は返金されません。

保証限度額決定とは・・・

担保評価に基づき高齢者居住支援センター（(財)高齢者住宅財団）が保証限度額証明書を発行します。

※ 固定資産評価証明書や以前行った不動産評価の資料に基づき、保証限度額証明書を発行できる場合があります。

※ 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、融資を利用できない場合があります。

なお、融資を利用できない場合でも担保評価に要する費用は返金されません。

高齢者居住支援センター（(財)高齢者住宅財団）のお問い合わせ先

お客様専用相談フリーダイヤル 0120-602-708

【参考】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。

[国土交通省「住宅税制について」へ](#)

[住まっぷ「住宅のバリアフリー改修促進税制\(所得税関係\)」へ](#)

[住まっぷ「住宅のバリアフリー改修促進税制\(固定資産税関係\)」へ](#)

[ご融資情報へ戻る](#)

[ページの先頭へ戻る](#)

[個人情報保護について](#)

[サイトのご利用にあたって](#)

[情報公開手続](#)

[情報公開資料](#)

[店舗のご案内](#)

[ご意見箱](#)

[リンク集](#)

Copyright©2007 Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.