

～高齢者のみなさまへ～

あなたの住まい もっと安心していませんか？

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

平成20年4月より

融資限度額が1,000万円になりました。（10万円からご利用可能）
連続建て・重ね建て・共同建ても対象になりました。



住宅金融機構が
1,000万円まで
ご融資

毎月の
返済は利息のみ
税制特例により
当初5年間の負担が
軽減※

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

※平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に、バリアフリー改修促進税制の適用を受けられる方が高齢者向け返済特例制度を利用してバリアフリー改修工事を含むリフォーム工事を行った場合は、その住宅ローン残高の一定割合について当初5年間にわたり所得税額からの控除を受けることができます。なお、この所得税の控除額はお客様によって異なります。



ご自宅をバリアフリーにしたい、地震に強い家にしたいという高齢者の方のために・・・
満60歳以上の方を対象とした融資制度があります!!

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

- ◆融資限度額が1,000万円になりました。(10万円からご利用いただけます。)
- ◆一戸建て住宅の他、連続建て・重ね建て・共同建ての住宅も対象となりました。
- ◆バリアフリー改修促進税制がご利用いただけます。(バリアフリー工事の場合)

特徴1 月々のご返済額は利息のみと、ご負担は低く抑えられます。

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、一般的な返済方法(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}



さらに、バリアフリー改修促進税制の適用を受ける場合は

(1,000万円(うちバリアフリー工事相当分が200万円)を借り入れた場合の試算)

**所得税額が年間約12万円控除(当初5年間)され、
 さらに、翌年度分の固定資産税額が最大1/3減額されます。**

※1 金利は、一般的な返済方法の場合は年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)は一般的な返済方法の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。
 ※3 実際の所得税額、所得税の控除額等はお客様によって異なりますのでご注意ください。
 ※4 バリアフリー改修促進税制の適用により所得税額の控除を受けた場合でも、融資金のご返済金は毎月ご返済いただく必要があります。

特徴2 元金はお亡くなりになられ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られたときに、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。(なお、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1) 融資限度額は、リフォーム工事費又は1,000万円のいずれか低い額となります。
 (注2) 融資額は、高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)が保証する限度額を上回ることはできません。

特徴4 高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)が連帯保証人になります。

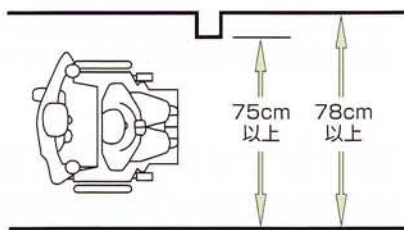
保証料(融資額の1.5%)と事務手数料(融資額の3.5%(消費税別)、上限35,000円(消費税別))が必要となります。また、不動産鑑定評価の費用がかかる場合があります。

特徴5

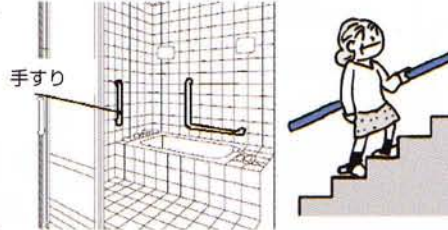
バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合の融資です。

●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。)

【参考】

1. 住宅のバリアフリー改修促進税制(概要)

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20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)の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除されます。

<バリアフリー改修促進税制による所得税の特例措置>

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	200万円(バリアフリー改修工事相当分) 1,000万円(増改築等工事全体)
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)
死亡時一括償還	対象になります ※高齢者向け返済特例制度が該当します。

【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年あたり年額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、当該家屋の翌年度分の固定資産税額(100㎡相当分までに限り)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

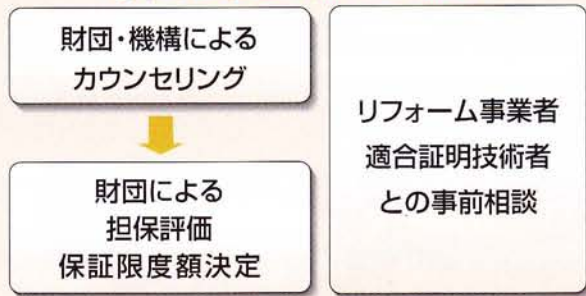
- 本件融資の簡易不動産鑑定費用・事務手数料等について国・地方公共団体から助成を受けることができる制度が設けられました。
- 助成制度の実施の状況は、地方公共団体において異なります。最寄りの市区町村におたずねください。

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。

<手続きのおもな流れ>

<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>



※住宅金融支援機構の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のでご了承ください。

◆担保設定について

融資対象住宅及びその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。設定費用はお客様の負担となります。

◆リフォーム事業者等との事前の相談

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してください。

※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（（財）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）

※その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（（財）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（（財）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（以下「不動産鑑定評価」といいます。）を受け、その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。

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。

※不動産鑑定評価の費用は、お客様の負担となります。不動産鑑定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。その場合でも不動産鑑定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。その場合でも不動産鑑定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（（財）高齢者住宅財団）にお問い合わせください。

●お問い合わせ先●

（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。