

災害復興住宅融資金利（高齢者向け返済特例）のお知らせ

令和5年12月

災害融資
（高齢者向け
返済特例）

高齢者向け返済特例以外の返済方法の場合は、次のいずれかをご覧ください。

- ・「災害復興住宅融資金利（個人向け）のお知らせ＜一般災害＞」
- ・「災害復興住宅融資金利（個人向け）のお知らせ＜東日本大震災＞」

適用期間

令和5年12月1日～令和5年12月31日までに融資のお申込みをされた方

次回の融資金利改定スケジュール（予定）

令和6年1月1日（発表：令和5年12月28日14時）

- 融資の条件や手続については、「災害復興住宅融資のご案内＜高齢者向け返済特例＞」（パンフレット）又は当機構ホームページ（www.jhf.go.jp）をご覧ください。

融 資 金 利	全期間	年	3.07%
		[年	3.08%]

〔参考〕

毎月の支払額は、利息のみの支払いになります。以下の計算式で求めることができます。

借入希望額（1万円単位） × 融資金利 ÷ 12（1円未満切捨て）

- ※ 元金は、借り入れた方全員がお亡くなりになったときの一括返済となります。詳しくは次ページをご覧ください。
- ※ 予め機構と覚書を締結した地方公共団体を賃貸人とする借地において、土地への抵当権設定を不要とする取扱いの場合に適用する金利は、上記金利に年0.96%上乗せした金利となります。

[] 内の金利は、改定前の金利です。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

（旧「住宅金融公庫」）

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例） 商品概要説明書

説明事項	商品概要
資金用途	本融資は、災害により住宅に被害が生じた満60歳以上の方が、ご自分が居住するために住宅の建設、購入又は補修を行うための資金としていただきます。
借入申込みに関する確認事項	本融資を申し込まれる方全員（連帯債務予定者の方を含みます。以下「申込人」といいます。）に、カウンセリング相談を受けていただきます。
	申込人の年齢は、借入申込時に満60歳以上である必要があります。
	本融資は、申込人全員が亡くなられたときに、融資住宅及び敷地を売却することにより元金を一括してご返済いただく融資です。 なお、申込人がご存命中に繰上返済して完済された場合又は申込人全員が亡くなられたときに相続人が手元金等で残債務を完済された場合は、融資住宅等を売却する必要はありません。 ※ 上記の方法によらず融資住宅を相続人に残したい場合は、元利均等返済等の災害復興住宅融資で親子リレー返済又は親孝行ローンの利用をご検討ください。
	借入申込時に専用書式により、申込人が亡くなられた場合の通知義務者（相続人がいる場合は、相続人）及び緊急連絡先を、通知義務者の署名の上で機構にお申出いただきます。
	申込人の方が内縁関係、婚約関係又は同性パートナーの関係である場合は、お二人に融資住宅を共有いただくことが条件となります。
融資金利	全期間固定金利型です。 ※ 借入申込日現在の融資金利が適用されます。 ※ 最新の融資金利は、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。
融資金利に関する注意事項	本融資の融資金利は、元利均等返済等の災害復興住宅融資より高い水準となります。 直系親族又はその配偶者のご協力が得られる場合は、元利均等返済等の災害復興住宅融資で親子リレー返済又は親孝行ローンの利用をご検討ください。
返済期間	申込人全員がお亡くなりになるときまでです。
返済方法	毎月のお支払は利息のみです。 借入金の元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び敷地の売却、手元金による支払等の方法により一括してご返済いただきます。 なお、機構は、融資住宅及び敷地の売却による売却代金等によりご返済いただいた場合で残債務があるときは、残債務について相続人に請求しません。このような返済方法を「ノンリコース」といいます。
返済方法に関する注意事項	借入申込時に満60歳以上の同居する親族がいる場合でその方を連帯債務者にされないときは、申込人が亡くなられた際にその同居する親族がご存命中であっても、毎月のお支払を継続することができなくなり、残債務を一括返済していただくこととなります。
	申込人がご存命中に毎月のお支払が滞った場合、融資住宅への居住意思がなくなった場合等、残債務を一括返済しなければならない場合があります。
	申込人がご存命中に元金の全部又は一部を繰上返済することができます（一部繰上返済の場合は、元金100万円以上）。
	競売不成立等により融資住宅及び敷地の売却ができない場合は、ノンリコースを継続しますが、債務は完済していませんので抵当権は抹消しません。また、競売不成立等により融資住宅及び敷地の売却ができない場合において、次の事実が判明し、かつ、残債務があるときは、相続人の方から債務の残額を一括して返済していただく必要があります。 ① 相続人の方等による正当な融資住宅及び敷地の売却手続の妨害 ② 相続人の方等による詐害行為（融資住宅及び敷地の不当な処分又は譲渡を行うこと） ③ 上記のほか、融資住宅及び敷地の売却ができない事実について、相続人の方等による故意又は過失があると判断されること

説明事項	商品概要													
融 資 限 度 額	次のうち最も低い額（10万円以上、1万円単位） ・所要額（1万円未満切捨て） ^{注1・注2} ・申込区分に応じた融資限度額（下表の①） ・機構による担保評価額（下表の②）													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="312 360 416 432">申込区分</th> <th data-bbox="416 360 727 432">① 融資限度額</th> <th data-bbox="727 360 1415 432">② 機構による担保評価額 (土地及び建物の合計額 (1万円未満切捨て))</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="312 432 416 763">建設</td> <td data-bbox="416 432 727 763"> <ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 3,700万円 ・土地を取得しない場合 2,700万円 </td> <td data-bbox="727 432 1415 763"> <ul style="list-style-type: none"> ●土地 <ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 ：購入価額×60% ・土地を取得しない場合 ：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="312 763 416 835">購入</td> <td data-bbox="416 763 727 835">3,700万円</td> <td data-bbox="727 763 1415 835">●土地、建物とも <u>購入価額×60%</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="312 835 416 1093">補修</td> <td data-bbox="416 835 727 1093">1,200万円</td> <td data-bbox="727 835 1415 1093"> <ul style="list-style-type: none"> ●土地 <u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <ul style="list-style-type: none"> ・通常の補修の場合：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ・全部建替えの場合：<u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。 </td> </tr> </tbody> </table>		申込区分	① 融資限度額	② 機構による担保評価額 (土地及び建物の合計額 (1万円未満切捨て))	建設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 3,700万円 ・土地を取得しない場合 2,700万円 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地 <ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 ：購入価額×60% ・土地を取得しない場合 ：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。 	購入	3,700万円	●土地、建物とも <u>購入価額×60%</u>	補修	1,200万円	<ul style="list-style-type: none"> ●土地 <u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <ul style="list-style-type: none"> ・通常の補修の場合：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ・全部建替えの場合：<u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。
申込区分	① 融資限度額	② 機構による担保評価額 (土地及び建物の合計額 (1万円未満切捨て))												
建設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 3,700万円 ・土地を取得しない場合 2,700万円 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地 <ul style="list-style-type: none"> ・土地を取得する場合 ：購入価額×60% ・土地を取得しない場合 ：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。 												
購入	3,700万円	●土地、建物とも <u>購入価額×60%</u>												
補修	1,200万円	<ul style="list-style-type: none"> ●土地 <u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ●建物 <ul style="list-style-type: none"> ・通常の補修の場合：<u>固定資産税評価額×100/70×60%</u> ・全部建替えの場合：<u>工事請負契約書の建設費×60%</u> ※損壊家屋の除却費用を除きます。												
	<p>注1 建設の場合の所要額は、「土地を取得する場合」は建設費及び土地取得費（借地権取得費を含みます。）の合計額、「土地を取得しない場合」は建設費となります。建設費には、住宅の建設に併せて行う、敷地の整地工事（堆積土砂の排除、切土、盛土、擁壁の築造又は地盤改良等による土地整備に係る工事）のための費用、損壊家屋の除去費用も含めることができます。</p> <p>注2 補修の場合において、補修費には被災住宅部分の補修に併せて行う、増築工事や門扉の補修の費用、敷地の整地工事（堆積土砂の排除、切土、盛土、擁壁の築造又は地盤改良等による土地整備に係る工事）のための費用、被災住宅の引方移転のための費用も含めることができます。</p> <p>※ 申込区分が建設又は購入の場合で被災親族同居のときは、融資限度額がそれぞれ640万円加算されます。被災親族同居とは、借入申込時において、申込本人と親族の関係にある方が被災し、かつ、新たに建設又は購入された住宅に申込本人と同居することをいいます。</p> <p>※ 詳しくは、「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）のご案内」をご覧ください。</p> <p>※ 国、地方公共団体等から住宅の建設等に対する補助金を受ける方は、融資額が減額になる場合があります。</p> <p>※ 機構の審査の結果、融資をお断りしたり、融資額がご希望どおりの額とならない場合があります。</p>													
担 保	融資住宅及び敷地に、必ず、機構のために第1順位の抵当権を設定していただきます。 ※ 申込人以外の所有者がいる場合は、担保提供に同意していただく必要があります。土地の権利が賃借権等の場合で敷地に抵当権設定ができないときは、ご利用いただけません。 ※ 抵当権の設定費用（司法書士報酬など）は、申込人の負担となります。													
機構既融資がある場合の取扱い	被災した住宅にご返済中の機構融資（旧住宅金融公庫融資及びフラット35を含みます。以下「機構既融資」といいます。）の抵当権が設定されている場合で、本融資と併せて機構既融資のご返済を継続されるときは、本融資のための抵当権を第1順位とする抵当権の順位変更を行っていただく必要があります。なお、福祉医療機構（旧年金福祉事業団）の抵当権が設定されている場合は、本融資をご利用できないことがあります。 ※ 抵当権の順位変更に係る費用（司法書士報酬など）は、申込人の負担となります。													

説明事項	商品概要
技術基準への適合確認	<p>機構が定める技術基準に適合する住宅であることを「災害復興住宅融資等に関する確認書」の提出により申込人からお申し出いただきます。</p> <p>なお、中古住宅購入の場合は、購入する住宅に応じ、耐震診断又は既存住宅状況調査（いわゆる「告示インスペクション」）をお受けいただきます。</p> <p>※ 検査に係る費用はお客さまの負担となります。</p> <p>※ 建設・補修工事等の実施状況について、機構の職員が現地確認をさせていただく場合があります。</p>
手数料	融資手数料、返済方法変更手数料及び繰上返済手数料は、いずれも必要ありません。
保証人	必要ありません。
団体信用生命保険	ご利用いただけません。
火災保険	<p>返済終了までの間、融資の対象となる建物に、火災保険（損害保険会社の火災保険又は法律の規定による火災共済）を付けていただきます。</p> <p>建物の火災による損害を補償対象としていただきます。</p> <p>保険金額は、融資額以上*とします。</p> <p>* 融資額が損害保険会社の定める評価基準により算出した金額（評価額）を超える場合は、評価額とします。</p> <p>※ 火災保険料は、申込人の負担となります。</p>
資金の受取	<p>【建設の場合】</p> <p>次のいずれかの方法からお選びいただけます。</p> <p>①最終回資金のみ</p> <p>②中間資金 + 最終回資金</p> <p>③土地先行資金 + 最終回資金</p> <p>④土地先行資金 + 中間資金 + 最終回資金</p> <p>(注) 土地先行資金は融資予約後、中間資金は棟上げ工事完了後、最終回資金は住宅完成後に所定の手続きを経てお受け取りいただけます。</p> <p>※ 土地先行資金は、「土地取得費」又は「融資予約額の80%の額」のいずれか低い額を上限にお客さまが希望した額をお受け取りいただけます。</p> <p>※ 中間資金は、融資予約額の60%又は80%の額のいずれかをお客さまが選択してお受け取りいただけます。ただし、土地先行資金をお受け取りになっている場合は、融資予約額の60%又は80%の額からそれぞれ土地先行資金の額を除いた額となります。</p> <hr/> <p>【購入又は補修の場合】</p> <p>一括受取（技術基準への適合確認後、所定の手続きが終わってから一度に受け取る方法）です。資金の受取の前に住宅事業者に購入費等を支払う必要がある場合は、つなぎ融資の利用をご検討いただく必要があります。</p>
借入申込みの期限	本カウンセリング相談を行った日から1年以内に借入申込みが受理されない場合は、本カウンセリング相談は無効となります（1年経過後に本融資の借入申込みを希望される場合は、改めて、カウンセリング相談を受けていただきます。）。
再度申込み	<p>融資手続中に、申込時の金利よりも融資金利が下がった場合、金利引下げのメリットを受けるために、今回の申込みを取り下げ、再度お申込みをしていただくことができます（以下「再度申込み」といいます）。ただし、再度申込みをされた時点での状況に基づき改めて審査をしますので、審査の結果、融資を受けられなくなる場合や融資額が減額される場合があります。</p> <p>再度申込みをする場合は、「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）のご案内」の「災害復興住宅融資の再度申込みについて」記載の注意点を十分ご確認の上、手続を行ってください。</p>
取扱金融機関に関する注意事項	<p>借入申込時に、融資の承認後、資金の受取及び毎月のご返済を行う金融機関を機構の業務を取り扱う金融機関（以下「取扱金融機関」といいます。）の中からご選択いただきますが、ご希望された取扱金融機関で対応できない場合があります。</p> <p>この場合は、対応可能な取扱金融機関の中から再度ご選択いただくこととなりますので、機構から申込人に連絡します。</p>

説明事項	商品概要
<p>法人である貸金業者(※)を取扱金融機関とする場合の注意事項</p> <p>※貸金業法(昭和58年法律第32号)第2条第2項に規定する貸金業者</p>	<p><銀行、信用金庫、信用組合等を取扱金融機関とする場合は、本項目は該当しません。> 機構から業務委託を受けた法人である貸金業者(以下「モーゲージバンク」といいます。)を取扱金融機関とする場合は、次の①から⑤までの事項にご注意ください。</p> <p>① モーゲージバンクが、毎月の支払日より前に申込人の返済用預金口座から毎月の支払金に相当する金額を引き落とし、これをお預かりし、毎月のお支払に充てます。ただし、返済用預金口座の残高が毎月の支払金に相当する金額に満たない場合には、この取扱いは行いません。</p> <p>② 返済用預金口座の残高が毎月の支払金に満たなかったため、モーゲージバンクが①の対応を行えなかった場合は、申込人に、①の引落日の翌営業日から支払日までの間に、モーゲージバンクの指定する口座に支払金に相当する金額をお振込みいただきます。</p> <p>③ 申込人が②の対応を支払日までに行えなかった場合は、モーゲージバンクの指定する口座に、②の支払金に相当する金額等をお振込みいただきます。</p> <p>④ 元金の全部又は一部を繰り上げて返済される場合は、モーゲージバンクに手続をご確認いただき、モーゲージバンクの指定する口座にお振込みいただきます。</p> <p>⑤ ②から④までのお振込みに係る振込手数料は申込人の負担となります。</p>

(令和5年10月現在)