

自宅を地震に強い家になりたい



住まいのしあわせを、とむにつくる。
住宅金融支援機構

リフォーム融資(耐震改修工事)のご案内

「耐震改修」又は「耐震補強」の工事を行う方向けのご融資です

認定耐震改修工事

建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事 ※

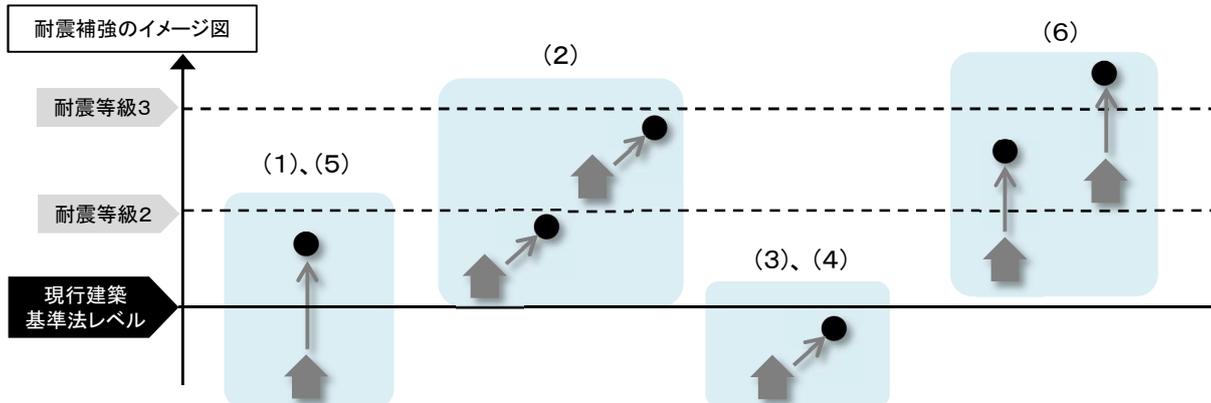
※ 耐震改修工事は、融資住宅の所在地の地方公共団体から建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定による耐震改修計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受けていただく必要があります。

耐震補強工事

住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)の定める耐震性に関する基準等に適合させるための工事

具体的には次の(1)から(6)までの工事です。

- (1) 「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会)等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例:木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事
- (2) 「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会)により地震に対する安全性が確認できた住宅の耐震性を更に向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事
- (3) 「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会)に基づく住宅の耐震性を向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等の対象であるもの
- (4) 国、地方公共団体等が認めた診断法に基づく住宅の耐震性を向上させる工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等(住宅のバランスを低下させないことを補助の要件としていることについて、機構があらかじめ確認したものに限り、)の対象であるもの
- (5) 「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」(一財)日本建築防災協会)等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例:木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事
- (6) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事



- *1 耐震改修工事又は耐震補強工事と併せて実施する増改築工事又は修繕・模様替えの工事費も融資対象となります。
- *2 耐震改修工事又は耐震補強工事の内容が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(適合証明技術者は、耐震補強の工事のうち、(6)の評価方法基準による判定は行うことができません。)。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、お客さまの負担になります。)。検査の申請先は、機構ホームページ(www.jhf.go.jp)でご確認ください。

満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例」をご利用いただけます

高齢者向け返済特例とは？

返済期間を申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになるときまでとし、毎月のお支払を利息のみとする返済方法で、通常の返済方法(元利均等返済又は元金均等返済)と比べて月々のご負担を低く抑えられます。借入金の元金は、申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び土地の売却、機構からの借換融資、自己資金等により、一括してご返済いただきます。

【高齢者向け返済特例を利用した場合の返済額(試算例)】

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、次のとおりとなります。

高齢者向け返済特例を利用される場合

- ・「保証ありコース」:年1.04%[全期間固定金利]
- ・「保証なしコース」:年2.81%[全期間固定金利]

利息のみ

- ・「保証ありコース」 毎月 8,666円/年間約10.4万円 ※3
- ・「保証なしコース」 毎月 23,416円/年間約28.1万円

高齢者向け返済特例を利用されない場合 (元利均等返済、年1.50%、返済期間20年)

元金+利息

毎月48,254円/年間約57.9万円

- ※1 返済額は、令和4年5月現在の金利で試算しています。なお、高齢者向け返済特例を利用されない場合の返済額は、新機構団信に加入される方に適用される金利で試算しています。
- ※2 返済期間中は、利息のみのお支払となり、元金が減少しないので、総返済額(利息の返済総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済又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。
- ※3 高齢者向け返済特例「保証ありコース」を利用される場合は、別途保証料等が必要となります。詳細は、3ページ「保証」の欄をご覧ください。

商品概要

お申込みいただける方	次の(1)から(4)までの全てを満たす方		
		高齢者向け返済特例を利用される方	高齢者向け返済特例を利用されない方
	(1)	自分が居住する住宅に認定耐震改修工事又は耐震補強工事を行う方	住宅に認定耐震改修工事又は耐震補強工事を行う方 ※ ご自分が居住する住宅のほか、親族が居住する住宅、セカンドハウス、空き家、第三者に賃貸する住宅等にもご利用いただけます。
	(2)	申込日現在の年齢が満60歳以上の方 ※ 借入申込時の年齢が満60歳以上(上限なし)で融資住宅に同居する親族は連帯債務者になることができます。	申込日現在の年齢が満79歳未満の方 ※ 満79歳以上の方でも、親子リレー返済を利用される方はお申込みいただけます。親子リレー返済については、機構ホームページ(www.jhf.go.jp)でご確認ください。
	(3)	年収に占める全てのお借入れの年間合計返済額の割合(総返済負担率)が、年収400万円未満の方は30%以下、年収400万円以上の方は35%以下である方	
(4)	日本国籍の方又は永住許可等を受けている外国人の方		
融資を受けることができる住宅	次のいずれかの方が所有し、又は共有している住宅 (1)申込本人 (2)申込本人の配偶者(内縁関係にある者及び婚約者を含みます。) (3)申込本人の親族(配偶者を除きます。) ※ 床面積の制限はありません。 ※ 既に工事を終えている住宅や住宅部分がない建物は、融資の対象になりません。		
融資限度額	高齢者向け返済特例を利用される方		高齢者向け返済特例を利用されない方
	「保証ありコース」の場合 (1)又は(2)のいずれか低い額 (1) 1,500万円 (2) 保証機関が保証する限度額	「保証なしコース」の場合 (1)又は(2)のいずれか低い額 (1) 1,500万円 (2) 機構による担保評価額(建物と土地の担保評価額の合計額)	1,500万円(10万円以上1万円単位)
※ いずれの場合も、住宅部分の工事費が上限となります。 ※ 住宅部分の工事費とは、請負契約書に記載された金額(消費税を含みます。)をいいます。また、リフォームに付随する費用(お客さまの負担分)については、当該費用が発生したことがわかる書類をご提出いただくことにより、融資の対象となる場合があります。詳しくは、機構お客さまコールセンターにお問合せください。 ※ 国、地方公共団体等からリフォーム工事に当たって補助金を受けられる方は、融資額が減額される場合があります。			
返済期間	高齢者向け返済特例を利用される方	高齢者向け返済特例を利用されない方	
	申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになるときまでです。	次の(1)又は(2)のいずれか短い年数の範囲内で、1年単位で設定していただきます。 (1) 20年 (2) 年齢による最長返済期間 「80歳」－「申込本人又は収入合算者※のいずれかのうち、年齢が高い方の借入申込時の年齢(1歳未満切上げ)」 ※ 収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の50%を超える場合に限りです。	
融資金利	固定金利(全期間固定金利型) ※ お申込時の金利が適用されます。 ※ 融資金利は、原則として、毎月見直しします。金利の詳細及び最新金利は、機構お客さまコールセンターにお問合せいただくか機構ホームページ(www.jhf.go.jp)でご確認ください。		
	高齢者向け返済特例を利用される方	高齢者向け返済特例を利用されない方	
	「保証ありコース」「保証なしコース」それぞれのコースにより、金利は異なります。	返済期間及び加入する団体信用生命保険の種類等に応じて異なる融資金利が適用されます。 ※ 返済が終了するまでの間に、脱退年齢(80歳)に達して団体信用生命保険から脱退する場合、新3大疾病付機構団信の加入者が75歳に達して3大疾病・介護の保障が終了する場合等、団体信用生命保険の保障が終了し、又は保障内容に異動が生じた場合でも金利は変更されません。	

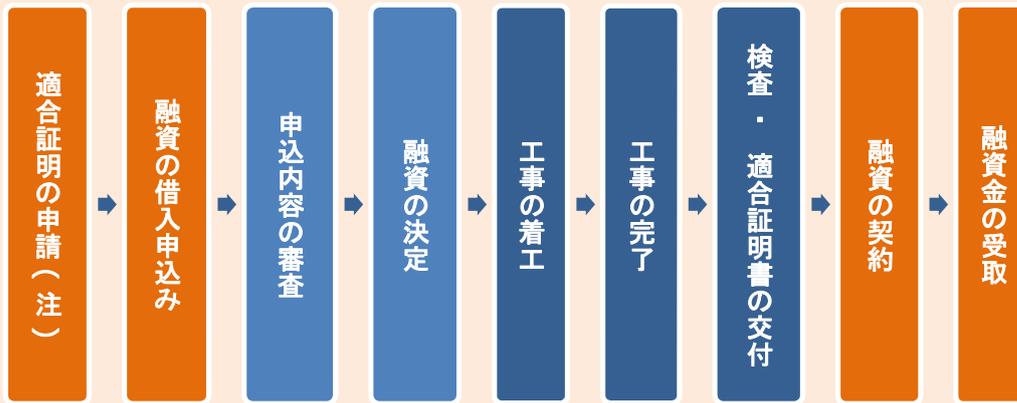
商品概要

返済方法	高齢者向け返済特例を利用される方		高齢者向け返済特例を利用されない方
	<p>毎月のお支払は、利息のみです。</p> <p>借入金の元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び土地の売却、機構からの借換融資、自己資金等により、一括してご返済していただきます。</p> <p>※ ボーナス併用払いは、ご利用いただけません。</p> <p>※ 「保証ありコース」をご利用の方へのご注意</p> <p>融資住宅及び土地の売却等の方法によりご返済いただいた場合で、融資金の全額を返済できないときは、相続人の方が残債務の返済義務を負うことになります。</p> <p>「保証なしコース」をご利用の方へのご注意</p> <p>機構は、融資住宅及び土地の売却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の方に請求しません。</p>		<p>元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い</p> <p>※ ボーナス併用払いは、融資額の10分の4以内（1万円単位）でご利用いただけます。</p>
保証	<p>・「保証ありコース」の場合 機構が承認している保証機関の保証が必要です。</p> <p>※ 令和4年5月現在、機構が承認している保証機関は、（一財）高齢者住宅財団です。</p> <p>※ （一財）高齢者住宅財団の保証を受けるに当たっては、保証限度額設定料（30,000円＋消費税）、保証事務手数料（70,000円＋消費税）及び保証料（融資額の4.0%）が必要となります（お客さまの負担となります。）。</p> <p>・「保証なしコース」の場合 必要ありません。</p>		必要ありません。
抵当権	高齢者向け返済特例を利用される方	高齢者向け返済特例を利用されない方	
	<p>融資住宅及び土地に機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。</p> <p>※ リフォームする融資住宅及び土地に機構（旧公庫）の抵当権が既に設定されているときは、既融資の残債務を返済の上、その抵当権を抹消することが必要です。</p> <p>※ 抵当権の設定費用は、お客さまの負担となります。</p>	<p>融資住宅及び土地に機構のための抵当権を設定していただきます。</p> <p>※ 融資額が300万円以下の場合等は抵当権の設定は不要です。</p> <p>※ 申込時点で無担保の既融資がある場合で、今回のリフォーム融資の融資額に既融資の残高を加えた額が300万円を超えるときは、既融資のための抵当権と今回のリフォーム融資のための抵当権の設定がそれぞれ必要となります。</p> <p>※ 抵当権の設定費用は、お客さまの負担となります。</p>	
団体信用生命保険	ご利用いただけません。	<p>団体信用生命保険には、「新機構団信（一般）」、「新機構団信（夫婦連生）」及び「新3大疾病付機構団信」があり、いずれかを選択し、ご加入いただけます。ただし、加入後の変更はできません。</p> <p>※ 健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合は、死亡・身体障害状態などお客さまに万一のことがあっても団体信用生命保険の保障を受けることはできません。</p> <p>※ 保障は資金の受取日から開始されます。</p> <p>※ 融資住宅を第三者に賃貸される方はご加入いただけません。</p>	
火災保険	<p>返済終了までの間、融資住宅に、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等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、お客さまの負担となります。</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必要ありません。		

【ご注意】

- お申込みの条件を満たしている場合であっても、審査の結果、ローンの延滞履歴があるなど返済に懸念がある方は融資をお断りしたり、希望融資額を減額することがありますので、あらかじめご了承ください。
- お申込みに当たり、申込本人及び連帯債務者の個人信用情報が機構の加盟する個人信用情報機関又は同機関と提携する個人信用情報機関に登録されている場合は、その個人信用情報を機構の融資審査に利用します。また、融資に当たり、融資内容を同機関に登録します。
- 反社会的勢力である者からの借入申込みは、一切お断りします。また、借入申込後に反社会的勢力であることが判明した場合は、直ちに手続を中止し、ご融資はいたしません。お借入後に反社会的勢力であることが判明した場合は、融資金の残金全額を一括して繰上返済していただきます。

主な手続の流れ



(注) 実施する工事が希望する融資メニューに適合することをあらかじめ確認していただきます。着工前に検査機関等に適合証明の申請を行い、工事計画内容について検査機関等からヒアリングを受けてください。

※1 建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って工事を行う場合は、適合証明申請を行う前に、都道府県・市町村から認定通知書の交付を受けていただく必要があります。

※2 木造住宅において、地方公共団体の助成を受けて改良後の上部構造評点が1未満となる耐震改修工事を行う場合、地方公共団体の補助金申請書の写し、補助金交付決定通知書の写し等を工事完了までに提出していただく必要があります。

※3 高齢者向け返済特例「保証ありコース」を利用する場合は、融資の借入申込みを行う前に(一財)高齢者住宅財団又は機構によるカウンセリング並びに(一財)高齢者住宅財団による担保評価及び保証限度額証明書の交付を受けていただく必要があります。高齢者向け返済特例「保証なしコース」を利用する場合は、融資の借入申込みを行う前に機構によるカウンセリングを受けていただく必要があります。

<参考> 機構が扱うリフォーム融資(耐震改修)

対象		融資メニュー
個人 (一戸建等)	住宅に耐震改修工事を行う場合	リフォーム融資(耐震改修工事) このリーフレットでは、「リフォーム融資(耐震改修工事)」について記載しています。
	住宅借上機関を利用して第三者に賃貸する住宅	リフォーム融資(住みかえ支援(耐震改修)) (一社)移住・住みかえ支援機構が行う住宅借上制度を利用し、第三者に賃貸する住宅をリフォームするため必要な資金をご融資します。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。
分譲マンション 		マンション共用部分リフォーム融資 マンション管理組合(法人格の有無は問いません。)のみなさまがマンションの共用部分のリフォームを行うときに借入れが可能な融資です。このほか、区分所有者の方が利用できる融資もあります。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。
賃貸アパート・マンション 		賃貸住宅リフォーム融資 賃貸住宅をリフォームする資金又は賃貸住宅とするためにリフォームする資金をご融資します。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。

お問合せ先・申込関係書類の請求先

リフォーム融資(耐震改修工事)に関するご相談、「リフォーム融資のご案内」(パンフレット)及びお申込みに必要な書類のご請求は、こちらへご連絡ください。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター
0120-0860-35 (通話無料)

※ 国際電話等でご利用いただけない場合は、<TEL:048-615-0420>におかけください(通話料金がかかります。)
※ 電話相談は、土曜日及び日曜日も実施します(受付時間:9:00~17:00)(祝日及び年末年始を除きます。)

このリーフレットは、リフォーム融資(耐震改修工事)の概要を説明しています。融資制度の詳細は、機構お客さまコールセンターにお問合せいただくか、機構ホームページ(www.jhf.go.jp)でご確認ください。