

～満60歳以上のみなさまへ～

自然災害で被災した住宅を復旧するための 災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)のお知らせ

地震、台風、大雨等の災害により被災された皆さまに、心からお見舞い申し上げます。
住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)では、災害からの復興を支援させていただくため、災害復興住宅融資の受付を行っておりますので、お知らせいたします。

※ 通常の災害復興住宅融資(元利均等返済又は元金均等返済)の場合と、融資金利や融資条件等が異なりますので、ご注意ください。

■融資金利 原則として毎月改定します。 【令和6年9月1日現在】

年 2.67%

※借入申込時に返済期間の全ての金利が確定する全期間固定金利型です。

※融資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(災害専用ダイヤル)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。

■災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の特徴

- ◆毎月のお支払は利息のみで、通常の災害復興住宅融資(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、手元金による支払、融資住宅及び土地の売却等の方法により、一括してご返済いただきます(注1・2)。
なお、機構は、融資住宅及び土地の売却代金等によりご返済いただいた場合は、債務が残ったときでも、残った債務について相続人の方に請求しません。
(注1) 申込人がご存命中に元金の全部又は一部を繰り上げて返済することもできます(一部を繰り上げて返済する場合は、元金100万円以上であることが必要です)。
(注2) 上記の方法によらず融資住宅等を相続人の方に残したい場合は、通常の災害復興住宅融資(元利均等返済等)で親子リレー返済又は親孝行ローンのご利用をご検討ください。
- ◆申込人がご存命中に元金の全部を繰り上げて返済し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の方が手元金等で完済された場合は、融資住宅等を売却する必要はありません。

■ご利用いただくためには

- ◆地方公共団体が発行した「り災証明書」の提出等の条件があります。
- ◆借入申込前に、申込人(連帯債務者を含みます。)全員に、機構によるカウンセリング相談を必ず受けていただきます。カウンセリング相談のお申込みは、機構お客さまコールセンター(災害専用ダイヤル)にご連絡ください。



このリーフレットは、災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)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(4ページ)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。

お申込みいただける方

次の(1)から(5)までの全てにあてはまる方

※ 既に被災住宅の復旧が行われている場合は、融資を受けることができませんので、ご注意ください。

(1) 借入申込時の年齢が満60歳以上の方

(2) 自然災害により被害が生じた住宅（以下「被災住宅」といいます。）の所有者又は居住者で、地方公共団体から次表の「り災証明書」を交付されている方

建 設 購 入	住宅が「全壊」した旨の「り災証明書」 ※ 住宅が「大規模半壊」、「中規模半壊」又は「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている方は、当該り災証明書（写）の提出に加えて、被災住宅の修理が不能又は困難である旨を借入申込書に記入することによりお申し出いただいた場合に限り、申し込むことができます（「準半壊」、「一部損壊」等は対象になりません。）。
補 修	住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」

※ お申込みいただく方には、申込時に「り災証明書」(写)を提出していただきます。

なお、地方公共団体の「り災証明書」の交付が遅れる場合は、融資の契約時まで「り災証明書」(写)をご提出いただくことを融資の条件とします。

※ 「り災証明書」とは、地方公共団体が現地調査等により被害状況を把握し、被災住宅の被害程度について証明する書類をいいます（名称は問いません。）。

※ 被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）の長期避難世帯として認定された世帯の方は、申込受付期間内で、当該認定が解除されるまでの間は、り災証明書の交付を受けていない場合であっても、住宅を建設又は購入する場合に限り、お申込みいただけます。ただし、長期避難世帯の認定が解除された後にお申込みいただく場合は、り災証明書の提出が必要となります。

※ 原子力災害による避難指示・解除区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方は、り災証明書が交付されなくてもお申込みいただける場合があります。

※ 被災住宅本体の補修資金として災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）をご利用されない場合でも、敷地の整地工事のための費用のみでお申込みいただけます。ただし、この場合でも、住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」(写)の提出及び被災住宅に係る補修工事の実施が必要です。

(3) ご自分が居住するために住宅を建設、購入又は補修する方

(4) 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）が次表の基準を満たす方

年 収	400万円未満	400万円以上
総返済負担率基準	30%以下	35%以下

※ 全てのお借入れとは、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）のほか、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）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を含みます。）、家賃、地代等ご融資後も支払が継続する借入等をいいます。ただし、携帯電話端末の割賦購入に係る分割代金は全てのお借入れに含める必要はありません。

(5) 日本国籍の方又は永住許可等を受けている外国人の方

融資を受けられることができる住宅

建 設 購 入	・築年数に関する制限はありません。 ・共同建て又は重ね建ての場合は、耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）の住宅であることが必要です。 ・中古住宅（*）購入の場合は、購入する住宅の築年数に応じ、機構の定める耐震性や劣化状況の基準に適合する住宅であることが必要です。
補 修	築年数に関する制限はありません。

（*）申込日において竣工日（建築基準法における検査済証の交付年月日）から2年を超えている住宅又は既に人が住んだことがある住宅

※ 融資を受ける住宅には、居室、台所及びトイレが備えられていることが必要です。

※ 床面積の制限はありません。ただし、店舗併用住宅等の場合は、住宅部分の床面積が全体の約2分の1以上必要です。

※ 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必要です。

※ このほか、機構の定める技術基準に適合していることが必要です。技術基準への適合については、お客さまにご確認いただきます。詳細は、「技術基準への適合確認」の欄をご覧ください。

技術基準への適合確認

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」の提出によりお客さまからお申し出いただけます。

なお、旧耐震住宅（建築確認日が昭和56年5月31日以前の住宅）を購入する場合は耐震診断を、建築後10年（マンションの場合は20年）超の住宅を購入する場合は建物状況調査（既存住宅状況調査）をお受けいただけます。

※ 詳しくは、「災害復興住宅融資のご案内（高齢者向け返済特例）」をご確認ください（機構ホームページで入手できます。）。

※ 耐震診断又は建物状況調査（既存住宅状況調査）に係る費用はお客さまの負担となります。

※ 建設・補修工事等の実施状況については、機構の職員が現地確認をさせていただきます。

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）

申込区分	①融資限度額	②機構による担保評価額 (土地と建物の合計額 (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（*） 5,500万円 ・ 土地を取得しない場合 4,500万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地を取得する場合： <u>購入価額 × 60%</u> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> <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	5,500万円	● 土地、建物とも <u>購入価額 × 60%</u>
補修	2,500万円	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地 <ul style="list-style-type: none"> <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。

（*） 土地を取得する場合とは、リ災日後に申込本人が有償で土地の所有権又は借地権を取得する場合をいいます。

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。

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、増築工事や門塀の補修の費用、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。

※ 詳しくは、「災害復興住宅融資のご案内（高齢者向け返済特例）」をご覧ください。

※ 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、融資額が減額される場合があります。

※ 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。

**担保
(抵当権)**

融資の対象となる建物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。

※ 被災住宅に機構（旧住宅金融公庫を含みます。）の融資又は【フラット35】（買取型）に係る抵当権が設定されている場合で当該抵当権に係る融資の返済を継続されるときは、今回の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）に係る抵当権を第1順位とする抵当権の順位変更を行っていただきます。

※ 土地に他の借入金のための抵当権が設定されている場合でも、抵当権の順位変更等により、建物及び土地に必ず機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。

※ 抵当権の設定及び順位変更に係る費用（登録免許税、司法書士報酬等）は、お客さまの負担となります。

返済期間	申込人（連帯債務者を含みます。）全員がお亡くなりになるまでです。
返済方法	<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、手元金による支払、融資住宅及び土地の売却等の方法により一括してご返済いただきます。</p> <p>なお、機構は、融資住宅及び土地の売却による売却代金等により、一括してご返済いただいた場合は、債務が残ったときでも、残った債務について相続人の方に請求しません。このような返済方法を「ノンリコース」といいます。</p> <p>※ ボーナス併用払いは、ご利用いただけません。 ※ 返済額の試算は、機構お客さまコールセンター（災害専用ダイヤル）で承ります。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">一般的な住宅ローン 返済方法（イメージ） 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）</p> <p style="text-align: center;">（元利均等返済の場合）</p> </div>
申込受付期間	<p>原則として、り災日から2年間です。</p> <p>ただし、被災された災害によっては、り災日から2年を超えて申込受付期間を設けています。※ 災害ごとの申込受付期間については、機構お客さまコールセンター（災害専用ダイヤル）にお問合せいただくか、右記二次元バーコード（機構ホームページ）からご確認ください。</p> <p>※ 被災者生活再建支援金（加算支援金）の申請期間（被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）第3条の規定が適用される災害の場合に限ります。）、応急仮設住宅の供与期間（災害救助法（昭和22年法律第118号）第4条の規定が適用される災害の場合に限ります。）等に応じて、申込受付期間を延長します。</p>
保証人	必要ありません。
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（損害保険会社が扱う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。建物の火災による損害を補償対象としていただきます。保険金額は、機構からの総借入額以上（*）としていただきます。</p> <p>（*）総借入額が建物の評価額を超える場合は、建物の評価額と同額とします。</p> <p>※ 火災保険料は、お客さまの負担となります。</p>
団体信用生命保険	ご加入いただけません。
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。
お申込時の提出書類	「災害復興住宅融資のご案内〈高齢者向け返済特例〉」をご覧ください（機構ホームページで入手できます。）。
お申込先	<p>機構によるカウンセリング相談を受けた上で、郵送により機構本店郵送申込係にお申込みください。</p> <p>カウンセリング相談のお申込みは、機構お客さまコールセンター（災害専用ダイヤル）にご連絡ください。</p> <p>※ 契約や返済等の手続は、お近くの災害復興住宅融資取扱金融機関で行います。</p>

【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については融資をお断りしたり、融資額が減額され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及び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、融資内容を機構の加盟する個人信用情報機関に登録します。
- 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、融資額の残金全額を一括して繰上返済していただきます。

■お問合せ先・申込関係書類の請求先

被災された方からの融資等のご相談、「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）及びお申込みに必要な書類のご請求については、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（災害専用ダイヤル）

0120 - 086 - 353 （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、土曜日及び日曜日を実施します（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、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）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（災害専用ダイヤル）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。

＜令和6年9月版＞