

住宅金融支援機構の

新たな取り組みについて

——子育て・地域活性化・高齢者の支援

一般財団法人地域社会ライフプラン協会

竹内 敦

全期間固定金利型の住宅ローン

【フラット35】

歴史的な低金利環境が続く中、機構の住宅ローン【フラット35】の利用が堅調に推移しています。

【フラット35】とは、民間金融機関と住宅金融支援機構（以下「機構」とする）が提携して提供する全期間固定金利型住宅ローンです。借り入れ時の金利が完済までずっと同じで適用される安心感があります。さらに、住宅の性能が一定基準を満たす場合、一定期間、金利が引き下げられる【フラット35】Sが利用されるケースが多く、借り入れ金利の水準も魅力的です。

今月からは機構団体信用生命保険（新機構団信）の保障内容の充実に加え、団信特約料の別払いも不要になりました。

地方公共団体と連携する

子育て支援型・地域活性化型

このような中、今年度から【フラット35】

子育て支援型・地域活性化型という商品がスタートしました。これは子育て支援や地域活性化について、積極的な取り組みを行う地方公共団体と機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です。

機構と協定を締結している地方公共団体はまだ多くありませんが、現在相当なペースで増加しています。機構のホームページでは、その支援内容も含めて確認できます。

【フラット35】子育て支援型では、若年子育て世帯が住宅を取得する場合と、若年子育て世代と親世代が同居または近居するために住宅を取得する対象となります。

また、【フラット35】地域活性化型は、「U・I・Jターン」（出身地に戻るUターン、出身地以外の地方へ移住するIターン、出身地近くの地方都市に移住するJターン）を契機として住宅を取得する場合と、地方公共団体が居住を誘導すべき区域に定めている居住誘導区域内に区域外から移住する際に住宅を取得する場合は2つが対象となります【図表1】。

それぞれの地方公共団体で利用できる制度は異なり、子どもの年齢などの具体的な対象要件も地方公共団体ごとに異なるので注意が必要です。

地方公共団体の補助金等と

金利引き下げのダブルのメリット

【フラット35】子育て支援型または地域活性化型を利用できる場合（子育て支援型と地域活性化型の併用はできません）、【フラット35】の借り入れ金利から、当初5年間は年0.25%が引き下げられます。また、【フラット35】S（金利Aプラン）との併用では当初5年間は金利の引き下げ幅が年0.5%（9月末までの申し込み分は0.55%）となるなど、金利の引き下げ幅が拡大します。

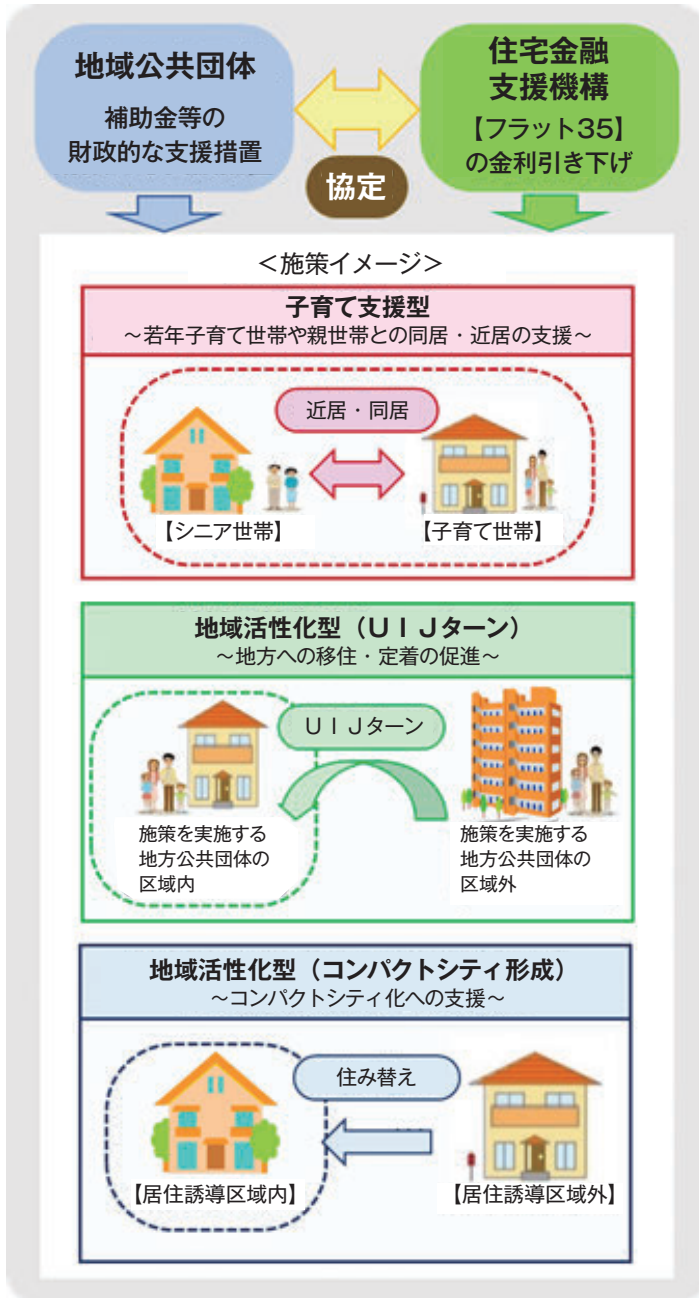
対象となる方には、地方公共団体から補助金等も交付されるため、ダブルのメリットを享受できます。

住宅融資保険を利用した

リバースモーゲージ型住宅ローン

高齢者の中には、「家をバリアフリーにリ

【図表1】フラット35子育て支援型・
フラット35地域活性化型の全体イメージ



リフォームしたいけど、もう住宅ローンは借りられないし、手元のお金は使いたくない」といったお考えの方もいらっしゃると思います。現在、金融機関では、そういった高齢者向けの住宅ローンの提供に力を入れており、その一つにリバースモーゲージ型住宅ローンがあります。

リバースモーゲージ型住宅ローンとは、満60歳以上の方を対象に、毎月のお支払いは利息のみとし、元金は、亡くなられた際に、住宅及び敷地の売却等により一括して返済するという仕組みの商品です。

利息のみの返済で、毎月の支払額を低く抑えることができますので、「住替え」「リフォーム」「住宅ローンの借換え」といった高齢者

のニーズに対応した商品と言えるでしょう【図表2】。

機構では、住宅融資保険を通じて、金融機関のリバースモーゲージ型住宅ローンの提供もサポートしています。

取扱金融機関は、左記の機構ホームページでご確認いただけます。

【URL】
<http://www.jhf.go.jp/financial/insurance/ichiran.html>

なお、資金使途が家の耐震性を高める耐震改修工事や床の段差解消等の部分的バリアフリー工事に限られますが、機構から直接借りるタイプのリバースモーゲージ型住宅ローンもあります。

【図表2】リバースモーゲージ型住宅ローンのご活用例（古い住宅をリフォームする場合）



金利等の商品性は
金融機関ごとに異なります。

<ご利用例>

- リフォーム工事費 500万円
- 担保評価額 900万円 (住宅・土地)
- リバースモーゲージ融資額 500万円 (1500万円を限度として、担保評価額の60%※1かリフォーム工事費のどちらか低い額)
- リバースモーゲージ支払額 12,500円/月 (金利3%で試算) ※2

※1：担保評価額の掛け目が60%の商品の場合

※2：毎月の支払いは利息のみで、元金はお亡くなりになった時に住宅・敷地の売却等により一括返済