## リフォームローンの商品比較

| | リバースモーゲージ型の一例 | | 一般銀行の一例 |
|---|---|---|---|
| 商品名 | 一般銀行の<br>『リ・バース60』<br>※金融機関によって内容が異なります | 住宅金融支援機構の<br>『高齢者向け返済特例』 | 一般銀行<br>（A銀行：元利均等返済） |
| 主な特徴 | 民間金融機関が住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を利用して提供する、リバースモーゲージ型のリフォームローン | 住宅金融支援機構が直接融資するリフォームローン | 一般銀行が融資する元利均等返済によるリフォームローン |
| 利用者年齢 | 借入申込時満 50 歳以上<br>（連帯債務者も同様） | 借入申込時満 60 歳以上（上限なし）<br>（連帯債務者も同様） | 借入申込時満50歳以上<br>（連帯債務者も同様）<br>①お借入時点の年齢が満20歳以上で、最終ご返済時の年齢が満70歳未満の方<br>②安定継続した収入のある個人の方<br>③保証会社の保証が受けられる方 |
| 資金使途 | 自ら居住（セカンドハウスを含む）、3年以内の定期借家により賃貸する住宅等のリフォーム（提携リフォーム会社の工事に限る） | 自ら居住する住宅に部分的バリアフリー工事または耐震改修工事（併せて実施する改修工事、増築工事、修繕・模様替え） | ご本人または同居されているご家族（3親等以内）が所有(部分所有を含む)する自宅の増改築、改装費用 |
| 金利 | 変動金利・年 2 回金利見直し | 全期間固定金利 | 変動金利・年 2 回金利見直し |
| 手数料等（税込） | 事務手数料：165,000 円 | 保証限度額設定料：33,000 円<br>保証事務手数料：77,000 円 | 取扱手数料：3,300円 |
| 保証料 | 不要 | 融資額×4.0% | 不要 |
| 担保掛目 | 評価額の50%<br>（満60歳以上の長期優良住宅は55%）<br>（満50歳以上60歳未満は評価額の30%） | 評価額の 60%<br>（戸建て住宅の場合） | 担保不要 |
| 借入上限額 | 100万円～1500万円<br>（リフォーム等資金の100%） | 10万円～1000万円<br>（保証機関が保証する限度額以内） | 10万円以上1,000万円以内 |
| 死亡後の対応 | 相続人による一括返済、不可の場合は土地・建物の処分等による返済 | | 相続人が債務を引き継ぎ返済 |
| 毎月の返済例 | リフォームした場合<br>借入額：500万円<br>支払期間：終身<br>毎月支払額（利息分）<br>7,916 円<br>金利：年1.90%<br>（2020 年 3 月現在） | バリアフリー工事を含むリフォームをした場合<br>借入額：500万円<br>支払期間：終身<br>毎月支払額（利息分）<br>3,416 円<br>金利：年0.82%<br>（2020 年 3 月現在） | リフォームした場合<br>借入額：500万円<br>10年返済の場合<br>毎月支払額（元利均等返済）<br>47,134円<br>金利：年2.50%<br>（2020 年 3 月現在） |

# さらに、リフォームの出費は、

## リフォーム税制 減税

リフォームにより固定資産税など税金が減税される制度

### バリアフリー改修促進税制

新築された日から10年以上を経過した住宅のバリアフリーリフォームを行った場合、その住宅にかかる翌年分の固定資産税額が1年間、1/3減額されます。該当する住宅の100㎡相当部分までが減額対象となります。また、バリアフリーリフォームを行った場合の所得税額の控除と併用が可能です。

**固定資産税 1/3 減額**

**主な対象工事**

■次のいずれかに該当する工事
- ●通路などの拡幅
- ●階段の勾配の緩和
- ●浴室の改良
- ●トイレの改良
- ●手すりの取り付け
- ●段差の解消
- ●出入口の戸の改良
- ●滑りにくい床材料への取り替え

※バリアフリーリフォームの工事費用の合計額が 50 万円を超えていること。（国または地方公共団体からの補助金等の部分を除く）

■制度を利用できる方
- ●次のいずれかに当てはまる方。
  - ①65歳以上の方
  - ②要介護または要支援認定を受けている方
  - ③障がい者

※所得税額控除と要件が異なります。
- ●新築された日から10年以上を経過した住宅。
- ●賃貸住宅ではない住宅のリフォームを行う方。
- ●工事完了後3ヶ月以内に工事内容などが確認できる書類などを添付して市町村に申告している方。
- ●改修後の住宅の床面積が50㎡以上、280㎡以下。

◆たとえば
100㎡の住宅で建物評価額が750万円の場合
750万円×標準税率1.4%
＝105,000円
これに軽減率1/3ですから、
**35,000円** お得になります!!

### 省エネ改修促進税制

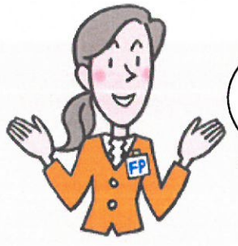
2008年1月1日以前から存在する住宅の省エネリフォーム工事を行った場合、その住宅にかかる翌年分の固定資産税額が1年間、1/3減額されます。該当する住宅の120㎡相当分までが減額対象となります。また、省エネリフォームを行った場合の所得税額の控除と併用が可能です。

**固定資産税 1/3 減額**

**主な対象工事**

■次のいずれかに該当する工事
- ●窓の断熱工事、または窓の断熱工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事。
- ●改修部位が、どれも平成25年省エネ基準（外皮のみ）相当の省エネ性能となること。
- ●省エネリフォームの工事費用が50万円を超えていること（国または地方公共団体からの補助金等の部分を除く）。

※所得税額控除と異なり、「すべての居室の窓全部の断熱工事」の要件ではありません。

■制度を利用できる方
- ●平成20年1月1日以前から存在する住宅の省エネリフォーム工事を行う方。
- ●賃貸住宅ではない住宅の省エネリフォームを行う方。
- ●工事完了日から3ヶ月以内に、工事内容などが確認できる書類などを添付して市町村に申告している方。
- ●改修後の住宅の床面積が50㎡以上、280㎡以下。

※上記の他、「耐震改修促進税制」として、既に暮らしている住宅の耐震リフォームを行った場合、所得税額の控除と固定資産税の減額を受けることができます。昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準で建てられた住宅を、現行の耐震基準に適合させるリフォームをした場合を対象として、所得税額が最大 25 万円控除されます。