

新築が無ければリフォームを !

アメリカはオバマ新大統領が就任し、大胆な経済対策を始めるなど、「チェンジ」の年明けとなりました。日本はくだらない政争ばかりで一向に先が見えてきません。こういう状況は、誠実に一生懸命、仕事に取り組みおられる皆様にはやりがいのある年といえるでしょう。新築着工数の伸び悩み中、リフォームも大きな市場と考え、「高齢者向け返済特例制度」について調べてみました。制度をうまく活用し、景気を活性化できれば良いですね。

高齢者向け返済特例制度

満 60 歳以上の高齢者の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事又は耐震改修工事を施すリフォームを行う場合、返済期間を申込本人(連帯債務所を含む)の死亡時までとして、毎月の返済は利息(借入時の融資金利による)のみで、借入元金は申込本人及び連帯債務者全員が死亡された時に一括返済となる制度です。生命保険や担保提供した建物・土地を処分しても元金を返済できない場合は相続人に返済請求されます。

融資限度額はリフォーム工事代金か 1,000 万円の低い額。住宅のバリアフリー改修促進税制により所得税、固定資産税の特例を受けられます。生命保険で返済できれば自宅が無くなるという事もあります。一般の融資だと借入期間が短く、毎月の返済金額が多くなり、大変だとか、蓄えはあっても将来の為に手をつけたく無い人などには便利な制度です。一方、高齢者居住支援センターの連帯保証の為に保証料や事務手数料、担保不動産評価の為に費用もかかります。さらに元金が最後まで残る為に返済総額は一般的な返済方法より多くなります。大変有効で使いやすい制度のようですが、金利変動や、不動産担保価値の変動によっては「こんな筈ではなかった」という事も有るかもしれません。詳しくは「住宅金融支援機構」(旧住宅金融公庫)でお確かめください。

この他に「マイホーム借上げ制度」というシニア(50 歳以上)向けの資産活用方法もあります。自宅を売却することなく、老後の生活のしやすい所へ引っ越し、空家となったマイホームを家賃保証つきで 3 年単位の賃貸ができます。「(社)住宅・住みかえ支援機構 (JTI)」と契約することで、支援機構が借受人に敷金や礼金無しに相場より安い賃料で賃貸し、賃借人の居る居ないにかかわらず、家賃保証をしてくれる制度です。3 年毎に解約が可能であり、物件・土地は子供に相続できます。

他にもリフォームの為にいろいろな優遇制度もあるようです。後日調べてご報告します。

【情報】

* 住まいづくりフェア 2009 が開催されます

日時 平成 21 年 2 月 14~15 日 (土・日) 10:00~17:00

場所 鹿児島アリーナ

出展 全国・県内の企業等 (17 社) 地材地建グループも参加します

内容 展示及び講演 (9 テーマ) 木工教室 (午前午後各 1 回 計 4 回)

講演 14 日:プランニング、住宅審査・住宅性能、エコリフォーム、外壁塗装

15 日:資金計画、地材地建、インテリア、耐震構造、バリアフリー について

* 住宅・建築物における木材利用促進フォーラム (仮称) の会員を募集しています

産学官の結集により住宅・建築物への木材利用を推進する為の情報交換、情報発信、調査研究技術開発及び技術の普及を目指す会です。

発起人は有馬孝禮先生 (宮崎県木材利用技術センター所長・伊集院町出身 他著名な 15 名の先生方です)

入会申込み・問合せ (財)日本住宅・木材技術センター (Tel 03-3589-1790 Fax 03-3589-1766)

【定休日】

2 月は 1, 8, 11, 15, 21, 22, 28 日となります

3 月は 1, 7, 8, 14, 15, 21, 22, 29 日となります

ご協力をお願いします。

(お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで)

