

資金の確保—

減税・融資・補助金・ポイント制度 (日々変化)

減税・融資・補助金・ポイント制度一覧表

中古住宅購入のメリットとデメリット

リノベーションの長所短所

古民家住宅ローン

■融資について

	特徴	住宅金融支援機構	横浜銀行	湘南信用金庫
住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> 借入金額が少ない 借入期間が長い（35年など） 金利が低い（1.4%程度） 担保評価が低い（ローンが組めない場合がある） 審査が厳しい（満額が困難） 	<ul style="list-style-type: none"> フラット35がある 検査機関、適合証明技術者による適合証明が必要（古民家OK） 適合証明費用と時間が必要 金融機関により扱っていない（フラット35ではないリフォームローンが存在したとしても、同じように適合証明し、抵当に入れることになるので優位性がなく、金利が一定のフラット35の方が断然優位） 	<p>×</p> <p>既存住宅が担保にならない 耐震性がない（新耐震以降は考慮） 市場流通性がない</p>	<p>×</p> <p>既存住宅が担保にならない 耐震性がない（新耐震以降は考慮） 市場流通性がない</p>
住宅購入+リフォーム一体型ローン	<ul style="list-style-type: none"> 借入金額が少し高い 借入期間が長い（35年など） 金利が低い（1.4%程度） 担保評価が低い（ローンが組めない場合がある） 審査が厳しい（満額が困難） 設計料なども含めたものもある 床面積に制限があり、ローン期間が10年以上の条件が付く ローンの控除の適用範囲が広がる 	<ul style="list-style-type: none"> フラット35リノベがある 検査機関、適合証明技術者による適合証明が必要（古民家OK） 適合証明費用と時間が必要（フラット35ではないリフォームローンが存在したとしても、同じように適合証明し、抵当に入れることになるので優位性がなく、金利が一定のフラット35の方が断然優位） 金融機関により扱っていない 	<p>×</p> <p>既存住宅が担保にならない 耐震性がない（新耐震以降は考慮） 市場流通性がない</p>	<p>×</p> <p>既存住宅が担保にならない 耐震性がない（新耐震以降は考慮） 市場流通性がない</p>
リフォームローン	<ul style="list-style-type: none"> 借入金額が少ない 借入期間が短い（15年など） 金利が高い（4.0%）前後 担保が不要なものもある ローン審査が通りやすい 	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム融資（耐震改修工事）（部分的バリアフリー工事） 	<p>△</p>	<p>△</p>
住宅ローンとリフォームローンを別々に	2重のローンは割に合わない。抵当権にも問題があるので、併用はしないほうがよい。	—	—	—

項目	支援名称	支援内容	条件・特徴等	関連組織
減税	印紙税の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 不動産譲渡契約金額が10万円を超えるもの工事請負金額が100万円を超えるものの印紙税に対し軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産譲渡契約金額と工事請負金額に応じた税率に対し軽減 	国税庁
減税	登録免許税の軽減 2022/3/31までの登記（家屋） 2021/3/31までの登記（土地）	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の保存登記に必要な登録免許税の税率が軽減（既存住宅購入の場合も） 土地：2%が1.5%に 家屋保存登記0.4%が0.15%に、家屋移転登記2%が0.3%に、抵当権設定0.4%が0.1%に 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の床面積が50㎡以上、自家用の住宅、住宅取得後1年以内の登記 宅地建物取引業者の質の維持の為、耐震基準、バリアフリー、省エネ、設備の更新などが要求される。 	国税庁
減税	低炭素住宅の認定	<ul style="list-style-type: none"> 低炭素住宅では、家屋保存登記税率0.15%が0.1%に、住宅ローン控除限度額が4000万円から5000万円に（控除率1%、控除期間10年、最大控除額500万円） 	<ul style="list-style-type: none"> 低炭素住宅認定基準による 	民間金融機関と住宅金融支援機構
減税	住宅取得資金等の贈与税の軽減 2021/12/1までの契約 （継続検討中）	<ul style="list-style-type: none"> 贈与の基礎控除額110万円を超える場合の贈与税に対する軽減措置 	<ul style="list-style-type: none"> 特別の非課税枠は、1,000万円であるが、省エネ等の住宅で1,500万円まで。 贈与を受ける者が直系の親族（子又は孫）であり、贈与を受けた年の1月1日時点で20歳以上かつ所得金額が2,000万円以下。贈与税の申告は必要。 	国税庁
減税	不動産取得税の軽減措置 2021/3/31まで （別途形を変え存続の可能性有り）	<ul style="list-style-type: none"> 新築 <ul style="list-style-type: none"> 住宅の価格から1,200万円/戸（住宅の価格が1,200万円未満の場合はその額）が控除。 認定長期優良住宅を平成21年6月4日から令和4年3月31日までに取得した場合は、1戸につき1,300万円/戸 中古 <ul style="list-style-type: none"> 昭和29年7月1日以降に應じた額「が家屋の課税標準から控除100万円～1200万円の控除で課税標準が0まで 土地 <ul style="list-style-type: none"> 45,000円又は、1㎡当りの価格×1/2×住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）×住宅の取得持分×税率（3%）の金額を税額から減額（税額が0まで） 	<ul style="list-style-type: none"> 土地や家屋を取得した人が取得した時の価格に於いて支払う税（住宅は3%、土地は3%、住宅以外の家屋は4%）に対する軽減措置 住宅の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅は床面積40㎡/戸）以上240㎡以下が対象 耐震基準に満たない既存住宅を取得し耐震改修を行い、6か月以内に耐震基準適合証明書を、居住した場合などが対象となる。 自己居住用 新耐震基準に適合 適合した土地 	都道府県
減税	住民税の軽減 （所得税軽減と一体、住宅ローン対象）	<p>(控除額の算出方法)</p> $\boxed{\text{個人住民税の住宅ローン控除額(A)}} = \boxed{\text{所得税における住宅ローン控除可能額}} - \boxed{\text{住宅ローン控除適用前の前年の所得税額}}$	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローン減税制度について、所得税から控除しきれなかった額を個人住民税で税額控除する。翌年度の個人住民税において住宅ローン控除が自動的に適用される。 	総務省
減税	同居対応リフォーム 2021/12/31まで	<ul style="list-style-type: none"> 所得税（投資型減税）最大25万円 所得税（ローン型減税）最大62.5万円 	<ul style="list-style-type: none"> 親、子、孫の3世代同居 調理室、浴室、便所、玄関の増設 工事費から補助金を除いた金額が50万円を超える 6か月以内に居住、床面積50㎡以上、面積の1/2が居住用 	国土交通省、住宅リフォーム推進協議会
減税	省エネ改修に関する特例措置 2021/12/31まで	<ul style="list-style-type: none"> 所得税（投資型減税）最大25万円 所得税（投資型減税）最大35万円（太陽光発電を行う場合） 所得税（ローン型減税）最大62.5万円 固定資産税1/3を軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての居室の窓断熱、床・天井・壁の断熱、太陽光発電、高効率空調・給湯・太陽熱利用 居住用、6か月以内に居住、床面積50㎡以上、面積の1/2が居住用、平成20年以降の住宅 	国土交通省、住宅リフォーム推進協議会
減税	バリアフリー改修の特例措置 2021/12/31まで	<ul style="list-style-type: none"> 所得税（投資型減税）最大20万円 所得税（ローン型減税）最大62.5万円 固定資産税1/3を軽減 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修に対する補助 通路巾の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室・便所改良、手摺、段差解消、出入口の改善、床の防滑のいずれか 居住用、6か月以内に居住、床面積50㎡以上、面積の1/2が居住用、平成20年以降の住宅 	国土交通省、住宅リフォーム推進協議会
減税	耐震改修に関する特例措置 2021/12/31まで	<ul style="list-style-type: none"> 所得税（投資型減税）最大20万円 固定資産税1/2を軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 現行耐震基準に適合する耐震改修 	国土交通省、住宅リフォーム推進協議会

項目	支援名称	支援内容	条件・特徴等	関連組織
減税	固定資産税の減額 2022/3/31 まで	<p>新築</p> <p>1戸建の場合 3年間1/2 長期優良住宅の場合 5年間1/2</p> <p>改修</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修に関する特例措置：1/2 (120㎡相当分) バリアフリー改修の特例措置：1/3 (100㎡相当分) 省エネ改修に関する特例措置：1/3 (120㎡相当分) 長期優良住宅化リフォーム：2/3 (120㎡相当分) 	<ul style="list-style-type: none"> 床面積 50～280㎡ 1棟で建物が立っている 住宅部分が全体の1/2以上 	市町村、国土交通省、住宅リフォーム推進協議会
	所得税の控除 2021/12/31 まで (住宅ローン対象) (継続の可能性有り)	<p>新築、増改築</p> <ul style="list-style-type: none"> 10年以上の住宅ローン、13年間の控 一定の条件を満たし、対象となる改修費の年末ローン残高の1% 控除対象借入限度額 4000万円、控除期間 10年、最大控除額 480万円 <p>改修</p> <p>耐震改修に関する特例措置：所得税（投資型減税）最大 20万円</p> <p>バリアフリー改修の特例措置：所得税（投資型減税）最大 20万円 所得税（ローン型減税）最大 62.5万円</p> <p>省エネ改修に関する特例措置：所得税（投資型減税）最大 35万円（太陽光発電を行う場合） 所得税（ローン型減税）最大 62.5万円</p> <p>同居対応リフォーム：所得税（投資型減税）最大 25万円 所得税（ローン型減税）最大 62.5万円</p> <p>長期優良住宅化リフォーム：所得税（投資型減税）最大 25万円（耐震又は省エネ+耐久性向上） 所得税（投資型減税）最大 50万円（耐震+省エネ+耐久性向上） 所得税（ローン型減税）最大 62.5万円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 自己住戸 床面積 50㎡以上 取得金額 3,000万円以下 住宅ローンの借入が 10年以上 居住部分の工事が全体の1/2以上 	国税庁
融資	フラット35	<p>その他の増改築等：10年以上の住宅ローン、最大13年間の控除</p> <ul style="list-style-type: none"> 一定の条件を満たし、対象となる改修費の年末ローン残高の1% 控除対象借入限度額 4000万円、控除期間 10年、最大控除額 480万円 <ul style="list-style-type: none"> 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携する、最長35年の全期間固定金利の住宅ローン。 	<ul style="list-style-type: none"> 改修の場合6か月以内に入居 改修の場合、耐震基準、バリアフリー、省エネの一定基準を満たすこと 改修工事費-控除額が100万円を超えること 	民間金融機関と住宅金融支援機構
	フラット35	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利なので、ライフプランが立てやすい。 保証人、繰上返済手数料不要 新築、新築や中古住宅購入などに対応している フラット35（35年固定金利で返済） フラット20（20年間低い固定金利で返済） フラット35リノベ（中古住宅取得に合わせ、一定の条件（省エネルギー、バリアフリー、耐震性などの基準）を満たす場合に、35年低い固定金利で返済） <p>フラット50（長期優良住宅を対象とした最大50年の固定金利、金融機関が提供する住宅ローンに対し住宅金融支援機構が保険を掛ける）、</p> <p>フラット35S（省エネルギー、バリアフリー、耐震性などの基準をクリアしたものが対象、金利を一定期間引き下げる）</p> <p>低炭素住宅に認定されると金利Aプランが適用</p> <p>フラット35地域連携型（子育て世帯や地方への移住者などに支援を取り組む地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による補助金と共に金利を一定期間引き下げる）</p>		

項目	支援名称	支援内容	条件・特徴等	関連組織
融資	住宅金融支援機構リフォーム融資 (満60歳以上の方を対象としたリフォームローン)	<ul style="list-style-type: none"> 融資限度額は1,500万円 	<ul style="list-style-type: none"> 満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む)全員が死亡時に、相続人が融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資。 機構が承認している保証機関((一財)高齢者住宅財団)が連帯保証人になる。 	住宅金融支援機構、高齢者住宅財団
減税 融資	長期優良住宅認定制度(新築増改築)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの金利引下げ 所得税、登録免許税、不動産取得税(建物の評価額から控除される金額が増額)、固定資産税(建物の税額が1/2になるのが7年間)の減税 フラット35Sの金利プランが適用され、10年間の金利が0.25%引き下げ フラット50が利用可能 地震保険料の割引 住宅ローン控除:控除対象限度額が5000万円まで引き上げられ、控除期間10年、最大控除額が500万円 	<ul style="list-style-type: none"> 劣化対策 耐震性 維持管理保全 更新の容易性 可変性 バリアフリー 省エネルギー 居住環境 床面積75㎡以上 レジリエンス、防災(戸建) 	国土交通省
減税 融資	長期優良住宅 (リフォーム推進事業)	<ul style="list-style-type: none"> 補助金(プロジェクト毎に異なる) 工事費用の1/3、100万円/戸まで補助(長期優良住宅の認定を取ると200万円/戸、省エネをUPすると250万円/戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化、複数世帯の同居に対して支援 省エネ、躯体劣化対策、バリアフリー、耐震性、維持管理、更新内容、提案等を申請し、それに対する審査と評価が行われる。 アカウントを作成し、評価結果をHPで公表する。 プロジェクトが顧客と契約する段階で建物の内容が固まれば審査を経て着工。 工事完了後は完了届を提出。 一つのプロジェクトを申請する通年タイプと複数のプロジェクトを申請する事業採択タイプがある。 インスペクション、住宅履歴の作成、維持保全計画の作成への補助 建築再生工房タケウチ加入済 	第三者機関: 建築研究所 国土交通省
補助 金	すまい給付金 2022/12/31までの入居が対象 (住宅ローン・現金対象)	<ul style="list-style-type: none"> 減税 補助金(金額は別途計算式有) 最大50万円 年収の条件が775万円 住宅の取得やリフォームも対象 	<ul style="list-style-type: none"> 認定を取得、居住用、6か月以内に居住、床面積50㎡以上、面積の1/2が居住用 小屋裏換気と点検口、外壁の通気、浴室と脱衣室の防水性、土台や外壁の防腐処理、防蟻処置 床下の防水性と点検口、雨どい、地盤防蟻、配管の更新の容易性 	国土交通省
補助 金	地域型住宅グリーン化事業	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命型、高度省エネ型、ゼロエネ住宅型、省エネ改修型、優良建築物型がある 	<ul style="list-style-type: none"> 自己住戸 床面積50㎡以上 売買時に検査有 性能表示制度 瑕疵保険 仲介者は宅建業者 消費税率10%の適用 	第三者機関: 木を活かす 建築推進協 議会内 国土交通省

項目	支援名称	支援内容	条件・特徴等	関連組織
補助金	ネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）補助金 2021年度枠	<ul style="list-style-type: none"> 補助金は60万円～105万円 次世代ZEH+実証事業の場合は 105万円+α 先進的再生エネルギー熱等導入支援事業（該当する蓄電池やCLTなどの断熱性の高い断熱材の使用など）と併願すれば追加で90万円支給。 	<ul style="list-style-type: none"> ZEHは省エネ基準より20%以上の省エネで、再生可能エネルギーにより一次消費エネルギー収支が0であること。 ZEHビルダーまたはプランナーとして登録されている施工会社の新築であること。 	経済産業省、環境省
補助金	次世代省エネ建材支援事業 2021/11/30まで公募	<ul style="list-style-type: none"> 既存戸建住宅：補助対象経費の1/2以内。上限200万円/戸 既存集合住宅：補助対象経費の1/2以内。上限125万円/戸 下限20万円/戸 	<ul style="list-style-type: none"> 短工期で施工可能な高性能断熱パネルや潜熱蓄熱建材、調湿建材等の付加価値を有する省エネ建材を用いた住宅の断熱リフォームを支援する事業。対象となる改修工事に係る経費の一部について補助金を交付。 断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材の改修工事に合わせて行う場合、窓、断熱材、玄関ドア、ガラス、調湿建材を用いた改修も対象。 	環境省（環境共創イニシアティブ）
ポイント	グリーン住宅ポイント 2021/10/31まで申請が対象 (別途形を変え存続の可能性有り)	<ul style="list-style-type: none"> 環境配慮及び住宅投資を促進して民需を活性化、新型コロナウイルスによる落ち込んだ経済を回復する為 一定の環境性能を有する住宅取得者に対し、様々な商品と交換できるポイント発行制度。 	<ul style="list-style-type: none"> 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅、ZEH 日本住宅性能表示の基準で定める断熱等性能等級4以上+一次エネルギー消費等級4以上 新築住宅の建築、中古住宅の購入、リフォーム工事、賃貸住宅の建築 	国土交通省
補助金	既存住宅省エネ改修費補助 2021年度	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の省エネ改修工事費に対し、最大7.5万円を限度の補助金（断熱工事など） 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県在住、常時居住、昭和56年以降の確認申請建築物が対象 現在の耐震基準を満たす 	神奈川県
補助金	現地耐震診断補助事業	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断費用67,000円を補助（診断費用89,000円） 	<ul style="list-style-type: none"> 建築士が行う 1981年5月31日以前に着工した木造の戸建住宅、2世帯住宅、店舗併用住宅が対象 	鎌倉市
補助金	木造住宅耐震改修工事費等補助事業	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修費用の1/2 上限100万円 低所得世帯には120万円 	<ul style="list-style-type: none"> 1981年5月31日以前に着工した木造の戸建住宅、2世帯住宅、店舗併用住宅が対象 現地耐震診断結果総得点1.0以下が対象 既定の方法で既定の建築士が診断方法で1.0未満を1.0以上にすること。 	鎌倉市
補助金	住宅用再生エネルギー省エネ機器等設置費補助金交付制度 (太陽光発電設備等、電気自動車の購入補助) 2021/7/19受付終了		<ul style="list-style-type: none"> HEMS:上限1万円 太陽光発電：上限3万円 エネファーム：上限4万円 蓄電システム：上限4万円 EV充電設備：上限2万円 ZEHは上記に+5万円 	鎌倉市
補助金	介護保険住宅改修制度	<ul style="list-style-type: none"> 要支援及び要介護の認定を受けた人の住宅改修(段差の解消や手すりの設置等)に対し、20万円まで(所得に応じて10%から30%自己負担)支給 		鎌倉市
補助金	重度障害者住宅設備改造等に対する補助制度	<ul style="list-style-type: none"> 浴室など住宅設備の改造：上限60万円 65歳以上40万円 天井走行リフト：上限100万円 環境制御装置の設置：上限60万円 		鎌倉市
補助金	危険ブロック塀等除去費用補助事業	<ul style="list-style-type: none"> 除却に対し少ない見積額の方に1/2を乗じた額を補助 軽量なフェンスに対し少ない見積額の方に1/2を乗じた額を補助 		鎌倉市
補助金	街並みのみどりの奨励事業	<ul style="list-style-type: none"> 経費の1/2を補助 	<ul style="list-style-type: none"> 接道部分の緑化が対象 都市計画、まちづくり、景観条例などで指定された地域のみ 	鎌倉市
補助金	生ゴミ処理機購入費助成制度	<ul style="list-style-type: none"> 電動型：75%/台、上限4万円を補助 非電動型：90%/2台、上限4万円を補助 		鎌倉市

項目	支援名称	支援内容	条件・特徴等	関連組織
補助金	雨水貯留施設の設置に係る補助金交付制度	・4万円/1工事	・既設浄化槽を雨水貯留槽にする場合に補助	鎌倉市
補助金	私設公共下水道補助金	新設 ・公共下水道に接続する共同私設下水道の設置の場合、本管延長から「10mを差し引いた分。 改築 修繕 ・私設公共下水道の改築と修繕 ・工事費の80%を限度として補助	・公共下水道使用開始から3年以内に工事 ・私道下水道延長10mを超える ・3宅地以上で、1宅地以上の利用があること ・私道下水道延長10mを超える ・3宅地以上で、1宅地以上の利用があること ・敷設完了から25年未満	鎌倉市
	私設汚水ポンプ補助金	・私設汚水ポンプの設置の場合、工事費の80%を補助	・設置から15年以上 ・過去に鎌倉市の交付金を得ていること	
融資	水洗便所改造等の資金貸付制度	・公共下水道接続の工事費に対し無利子の貸付を行う	・汲取り式便所を水洗便所にする場合：3,628,000円貸付/工事 ・浄化槽を公共下水道に生放流する場合：3,119,000円貸付/工事	鎌倉市
補助金	老朽空家解体工事補助金	・解体工事費100万円以上：50万円の補助金 ・解体工事費100万円未満：解体工事費の1/2の補助金	・空家を解体し、更地にする工事 ・1年以上空家であること ・国の住宅不良度100点以上 ・昭和56年5月31日以前に建てられ、市の住宅不良度100点以上 ・個人所有 ・所有権以外の権利がないこと（抵当権有は不可）	厚木市
補助金	要耐震改修空家取得事業補助金	・最大90万円 基本額50万円 市外からの転入：10万円加算 2世帯住宅、2世帯市内居住：10万円加算 40歳未満：10万円加算 中学生以下の子がいる場合：10万円加算 ・旧耐震の中古住宅を10年以上のローンで購入し、6か月以内に耐震改修をする場合：取得税の控除 ・フラット35の金利引き下げ	・市内の旧耐震の空家を購入し、新耐震基準に改修する居住者に補助金 ・1年以上空家であること ・昭和56年5月31日以前に建てられたものであること ・床面積50㎡以上 ・空家と敷地の購入費用が500万円以上 ・個人所有	厚木市
補助金	ネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）補助金 2021年度枠	・補助金は60万円～105万円 次世代ZEH+実証事業の場合は105万円+ α ・先進的再生エネルギー熱等導入支援事業（該当する蓄電池やCLTなどの断熱性の高い断熱材の使用など）と併願すれば追加で90万円支給。	・ZEHは省エネ基準より20%以上の省エネで、再生可能エネルギーにより一次消費エネルギー収支が0であること。 ・ZEHビルダーまたはプランナーとして登録されている施工会社の新築であること。	経済産業省、環境省
補助金	東京ゼロエミ住宅の新築等に対する助成事業 2021年度枠	・個人や事業者の、戸建70万円、集合住宅で30万円。	・東京都独自に設けた東京ゼロエミ住宅の認証取得が条件で、個人対象	東京都
規制緩和	歴史的資源を活用した観光まちづくりに対する支援	・予算取は完了 ・農泊の推進、ソフト対策に対する交付金	・古民家の滞在施設、伝統的建造物群、空家対策、地域の活性化と地方創生交付金、特定の地域の指定、インハウンドの推進などが骨子。	国土交通省

■中古住宅購入のメリットとデメリット

中古住宅購入のメリット	<ul style="list-style-type: none">• 新築に比べ購入費用が安価。• 購入後の税金を低く抑える場合がある。• 改修費に予算が回せる。• 家族の人数やライフサイクルに合わせ、間取り等を変更できる。 <p>(特に古民家の場合)</p> <ul style="list-style-type: none">• 材料強度が高い。• 資源保護になり、環境に優しい。(金融の評価ではなかなか顕在化できない)• デザインの自由性がある。
中古住宅購入のデメリット	<ul style="list-style-type: none">• 耐久性や耐震性、断熱性に不安が残る。• 水廻り工事や、柱位置の変更などが生じる場合、費用が拡大する。• 現場での状況により、当初の予算に対し、追加工事が発生しやすい。• 築年数や条件により、固定資産税やローン減税制度に注意する必要がある。• 工事期間が短いので、物件の引き渡し期間が短く、予算や融資の検討期間が取れない。• 担保価値の140%くらいが融資金額の目安となり、担保価値がないと融資を受けられない。• 金融機関との折衝が困難な場合がある。

リノベーションに適した中古一戸建てとは？選ぶポイントは？

中古住宅をリノベーションする長所短所

安い購入費用

まず始めに挙げられるのが購入費用の安さです。

中古物件の購入費用はほとんどの場合、新築物件の購入費用より安く済むことが多いです。地域によって差はありますが、新築物件と中古物件に 300 万円以上の差がでることも珍しくありません。

中古物件を購入してリノベーションを施すなら、新築の住宅を買うよりも安いお値段で自分好みのお住まいにつくり変えられます。ライフスタイルに合わせてデザインできるのは、大きな魅力ですよ。

希望のエリアを探しやすい

新築物件に比べて中古物件の方が流通量が多いため、希望のエリアから物件を見つけやすいです。お仕事の関係で希望のエリアがある方、お子様の学校などご家族の状況に合ったエリアを気兼ねなく選択することができます。

中古住宅におけるリノベーションの注意点

値段やデザインの面でメリットが多い中古住宅のリノベーションですが、施工前にいくつか注意しておきたいポイントもあります。

構造の確認に時間がかかる

リノベーションを決めたらすぐに工事に取り掛かるわけではなく、現場調査を踏まえた構造の確認が必要です。木造軸組工法やプレハブ構造、ラーメン構造や壁式構造など、住宅の構造や工法によってリノベーションできる範囲が変わります。事前調査の時間を考えておくようにしましょう。

瑕疵担保期間が短い

「瑕疵担保期間」とは、契約内容に沿わない傷や欠陥・欠損がある場合、一定の期間内に補修を要求できる期間のことです。

中古リフォーム・リノベーションでは契約に基づく対応であることが多く、一年程度の担保期間が取られます。依頼先の施工業者に確認を取り、把握しておくといいでしょう。

中にはローンが組めない物件も

住宅を建てるための決まりに「建築基準法」というものがあります。

例えば、建築基準法の規定を満たした道路に敷地が接していたり、接している間口が 2m 以上必要だったりする決まりがあります。

しかし、その基準を満たしていない物件は「再建築不可物件」とされ、家を新築することができなくなってしまいます。リノベーションをする上では問題ありませんが、地震や火事など何らかのトラブルで建て直しが必要になった場合、家を新築することができなくなってしまいます。

また、再建築不可物件ではローンが組めないケースやローンの限度額が低くなってしまいうことも多いです。「もしもの時」を考えて、建築基準法に準拠した住宅を選ぶようにしましょう。

目的に応じた増改築（リフォーム）工事やリノベーション

増改築やリノベーションを考えるタイミングは以下のようなものがあるかと思います。

●建物や設備の老朽化

床の傾斜やきしみが大きくなったり、いたるところで雨漏りやカビが発生したり、軒裏や塗装のはがれが目立つようになってきているかもしれません。また、排水管の錆が原因で詰り、管に穴が開き漏水してしまうかもしれません。

●ライフサイクルの変化

子どもの成長に伴い、子ども部屋が必要になり、高齢化した両親との同居などで、より広い空間が必要になってくるかもしれません。逆に、子どもが独立し別に住むようになり、いまの住まいを見直す必要がでてくるかもしれません。

●現状への不満

キッチンの作業台の高さが合わなかったなどキッチンの使い勝手が悪いと感じ、ウォシュレット機能のついたトイレにしたいと思っているかもしれません。

家の傷みにしろ、ライフスタイルの変化への対応にしろ、衝動的に増改築（リフォーム）を始めるのではなく、住まいへの不満や希望は他にないかどうか、家族みんなで意見を出し合って、長期的な視野にたって計画を立てましょう。



■古民家のリノベーション

近年、古民家を再生させてリノベーションをすることが注目を集めています。これは、古民家に昔ながらの日本の住まいの味わいや良さを感じ、この思いを感じながら、快適に暮らしていきたいと考える方や、先祖から代々受け継ぎ、思い出のつまった家を将来に残していきたいと考える方が増えているためです。

そこで、ここでは、古民家をリノベーションする際のメリットやデメリットを紹介していきます。

多くの場合、メリットだけがピックアップされる傾向にありますので、デメリットもしっかりと理解した上で古民家リノベーションを検討しましょう。

古民家リノベーションのメリット

古民家でリノベーションする場合のメリットとして、主に「材料の強度が良いこと」「資源の保護になること」「固定資産税が軽減できること」「デザインに独自性がでること」の4点が挙げられます。

材料の強度が良いこと

古民家の柱や梁などの材料には、樹齢100年のヒノキやケヤキなどが使われています。樹齢100年のヒノキの場合、伐採されてから100年後に最も強度が高くなり、その後、200年から300年間は、その強度が維持されます。さらに、その強度が落ちるのは1200年ほどからと言われています。また、ケヤキの場合でも、強度が落ちるのは800年ほどからと言われています。

古民家は古いからという先入観から、リノベーションの際、強度について対策を行わないといけないと心配する方がいますが、ほとんど心配する必要はありません。また、古民家の柱や梁などの材料は現在では入手が困難で、入手するのに相当な費用がかかり、入手すらできないこともあるため、希少性が高いことにも魅力を感じるかと思います。

資源の保護になること

古民家リノベーションでは、柱や梁などの材料を再利用できるため、資源の保護につながります。環境にやさしいため、環境保全に貢献することができます。

また、シックハウス症候群やアトピー、アレルギーなどの原因物質を含む材料が使われていません。さらに、古民家は、構造上、マンションなどのように完全に密封されていないため、結露が発生しにくく、結露による湿気が原因のアトピーやアレルギーになる可能性は低いです。そのため、人にもやさしく、古民家リノベーション後は、より健康的に暮らすことができます。

固定資産税が軽減できること

固定資産税は築後年数により税額が決定するため、古民家を取り壊して新築を建てるよりも、税金を軽減できます。住まいをリノベーションすると税金が高くなると心配する方もいますが、新築に比べ安く済み、その分、節約したり、リノベーション費用にあてることができるため、金銭面で魅力に感じることかと思えます。

ただし、増築の場合、評価の見直しが行われるため、注意が必要です。固定資産税は自治体によって細かな部分での

解釈に違いがあるため、古民家リノベーションの際は、最寄りの自治体の窓口にお問い合わせを試みることをおすすめします。

デザインに独自性ができること

長年使われてきた太い柱や梁を取り入れることで、他にはない住まいを造りだすことができます。年代を感じさせ、日本の伝統的な木造建築が持つ温もりや懐かしさを味わうことができるかと思います。

さらに、今の一戸建てのデザインは大体パターンが決まっていますが、古民家はパターンなどなく家々によってデザインが異なり、それをもとにリノベーションを行うため、自分だけの独自の世界をより簡単に造りだせます。

古民家リノベーションのデメリット

古民家でリノベーションする場合のデメリットとして、主に「断熱性が良くないこと」「耐震性に不安があること」「思っている以上に費用がかかること」の3点が挙げられます。



断熱性が良くないこと

古民家は風を建物全体に巡らせられるような構造になっているため、夏を快適に過ごすことができます。しかし、今の住まいと異なり、天井も高いため、暖かい空気は上部へ逃げ出してしまう、冬の寒さを一層感じるかと思います。そのため、リノベーションでは、暖房や断熱への対策が必要になってしまいますし、住み始めてからも、冬場は暖房費などのコストが余計にかかってしまいます。

ただし、これを古民家で住む良さととらえ、暖房器具に薪ストーブやいろり掘りごたつなどを用いて、古民家の冬の情緒を感じるのも一つの楽しみになるかもしれません。

耐震性に不安があること

古民家は耐震基準が制定される前に建てられているため、耐震性について心配している方も多いかと思います。今の住まいは、倒壊しないように構造をしっかりと固めるという考え方で造られています。古民家の場合は、柱や梁の接合部や壁を変形したり、建物自体の一部を破壊させることで、全体にかかる地震の揺れを吸収するという考え方で造られています。そのため、古いからと言って一概に古民家の耐震性が低いとは言い切れません。

ただし、見えない部分で材料が割れて破壊されている場合もあるため、古民家の構造設計に詳しい専門家に相談して耐震診断を受けることをおすすめします。

思っている以上に費用がかかること

古民家リノベーションの場合には、思ったよりも費用がかかる傾向にあります。

特に、材料に関連する費用が予想を上回る場合があります。材料にこだわりだすと希少性が高いため上限なくどれだけでも高いものもありますし、手に入れた材料を洗い、きれいにするのと同時に、既にある材料との統一感を出すために塗装を行うことなどにも費用がかかってしまいます。また、廃材を処分したりするのも費用がかかります。

そのため、古民家リノベーションには、お金にある程度の余裕を持っておく必要があります。

カードローン マイカーローン 住宅ローン おまとめローン ビジネスローン 教育ローン 不動産担保ローン フリーローン リフォームローン その他のローン

イー・ローン: TOP 住宅ローン イー・ローン TIMES ローンで叶った!私の○○ 住宅ローンで叶った古民家リノベーション。築135年でも借りられました。

第69回

2018年12月11日

住宅ローンで叶った古民家リノベーション。築135年でも借りられました。

岡山県にお住まいのあいさんご夫婦は、住宅ローンを使って、築135年の古民家を購入し、リノベーション。年月を重ねた味わいとモダンさが同居する、くつろげる空間をつくりあげました。

オーナーさんデータ

岡山県 あいさん（ハンドルネーム）ご一家

家族構成:	夫（37歳・会社員）、妻・あいさん（34歳・専業主婦）、子ども1人
建設時の世帯年収:	500～600万円
購入した家:	古民家（築135年、2階建て、5LDK+蔵+土間。土地面積302.93m ² 、家屋面積156.01m ² ）
購入価格:	物件価格1,200万円+リフォーム代1,050万円
利用ローン:	中国ろうきん「住宅ローン（固定金利選択型）」
金利タイプ:	固定金利型
金利:	1.3%（2014年4月実行）
ローン借入金額:	2,300万円（リフォーム代含む）
借入期間:	35年
毎月の返済額:	6万8000円



メールマガジン配信登録

最新のお得なローン・融資の情報をいち早くお届け！

[登録はこちら](#)

記事ランキング（住宅）

誰もが気になるローンのあれやこれや
住宅ローンの金利相場と今後の推移について解説！

ローンで叶った!私の○○
住宅ローンで叶った古民家リノベーション。築135年でも借りられました。

誰もが気になるローンのあれやこれや
住宅ローンの団体信用生命保険とは？特約の比較とおすすめのポイント

ローンで叶った!私の○○
住宅ローンで叶ったガレージ付き平屋建て。20代で夫婦2人の希望を叶えました。

誰もが気になるローンのあれやこれや
【2020年最新】住宅ローン控除（減税）でどのくらい戻ってくる？確定申告での手続き方法や控除を受ける条件

ローンで叶った!私の○○
ビジネスローンで叶った吹き抜け廊下のある家。社宅として建てました。

誰もが気になるローンのあれやこれや
住宅ローンは何歳まで組める？上限年齢と年齢別のローンの支払い

誰もが気になるローンのあれやこれや
住宅ローンの審査について徹底解説！具体的な審査基準について紹介

ローンで叶った!私の○○
住宅ローンで叶った「旅館」のような家。庭にもこだわりました。

ローンで叶った!私の○○
住宅ローンで叶った私の賃貸併用住宅。理想の将来に向けて。

結婚後、すぐに家探しを始めたあいさんご夫婦。さまざまな物件を見た中で、最も気に入ったのが、築135年の古民家でした。

あい 当初は新築物件も見ていたのですが、「新築もいったん住めば、中古と同じ。新築にこだわって高いお金を払うのはもったいない。固定資産税も高い」と考えて、「中古物件を安く買ってリフォームする」という観点で探していました。

そこで行き着いたのが、古民家でした。出会った物件は、明治の初期に建てられた、年季の入った建物でしたが、何度かリフォームをしているようで、そのまま住めるぐらいの状態の良さ。夫婦ともに実家の建物が古かったからか、とても親しみを感じました。躯体もしっかりしているようで、夫の職場から近い好立地だったので、購入に踏み切りました。

「自分たちの好みの空間につくり変えたい」と、1,050万円ほどかけて、大幅にリノベーションをしました。

あい 1階に4つあった小さな和室を大きなリビングとダイニングキッチンに変えたり、キッチンがあった場所をお風呂と子ども部屋にしたり、と間取りは大きく変更しました。その一方で、ガラス戸やトイレの扉など使えるものはそのまま使いました。費用を抑えるためでもあります。そのほうが、古民家の良さを残せますからね。その他にも、天井裏に隠れていた立派な梁をあえて見せるようにして、元々この家が持っている味わいを最大限に活用しました。



リフォーム前。

小分けになった和室がいくつもあり、時代を感じさせる。なんと焼夷弾で焦げた跡も！



リフォーム後。
一旦スケルトンにし、木の風合いを生かした、広々と居心地の良いリビングに大変身！



ダイニング。1階の床はすべて無垢材の床に



スペースにゆとりがあって使いやすい、アイランドキッチン

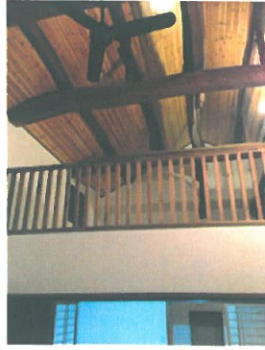


玄関もリノベーション。
階段と玄関を区切っていた壁を取り払うことで、開放感が生まれた

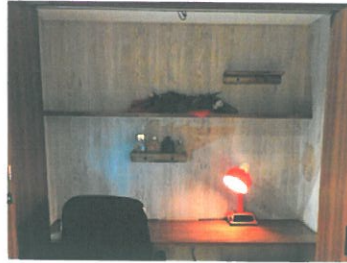
気になる古民家の住み心地も、申し分ないそうです。

あい 外装のリフォームはしていないので気密性が低くちょっと寒いのですが、水回りなどはほとんどリフォームしているので、快適に過ごせています。家を買った後、子供が生まれたのですが、梁にハンモックをつるしたり、走り回ったりして、とても楽しそうです。夫も、蔵を趣味の部屋にすることができたり、好立地で広い家にもかかわらず、固定資産税が安い、と喜んでます。

古民家の暮らしが気になるようで、よく家族や友人が泊りに来てくれます。初めて家に来る人も、皆、口を揃えて、「落ち着く」「初めて来た気がしない」とくつろいでいます。



天井の梁はもともと隠れていたもの。あえて出すことで、ログハウスのような雰囲気



部屋の中をすっきり見せるために、パソコンスペースはクローゼットの中にした



トイレも隅々までこだわり。
手洗いボウルや水栓、トイレトーパーホルダーはネットで探して、施主支給にした

ローン借入額は2,300万円。中国ろうきん「住宅ローン（固定金利選択型）」を選びました。

あい 築135年の古民家に住宅ローンが使えるのか心配でしたが、あっさり審査に通りました。中国ろうきんは、主人の会社の給与振込口座を持っていたので、ローンの利率も下がりました。金利のタイプは、漠然と「変動金利は将来上がったら怖い」と思い、固定金利を選びました。アパートの家賃と同等の金額の支払いで、広い家に住めて幸せです。

結びに、古民家を購入し、リノベーションすることを検討している人へのメッセージを伺いました。

あい このこだわりを持った新築の注文住宅も魅力的ですが、資金を抑えて好みの状態にできる中古住宅のリフォームは私たちのライフスタイルに合っていました。中古住宅のなかでも、古民家はかなり特殊かもしれませんが、このくつろげる雰囲気は古民家ならではの。気密性の低さなどの不便な点も払拭できる魅力が古民家にはありますよ。

ライターからのコメント。

古民家もリノベーションによって、ここまでモダンな雰囲気に生まれ変わるのですね！
築100年以上も経った古民家は古すぎて住宅ローンを借りられない、というイメージがあるかもしれませんが、近年では古民家にも、リノベーション費用がセットになった住宅ローンを貸し出す金融機関が増えてきています。古民家暮らしに憧れている人にとっては、追い風といえるでしょう。

参考リンク

[住宅ローンの検索](#)

※今回ご協力いただいたあいさんのブログ「おかめの古民家暮らし」のURLは <https://indigoblog.net>
文/杉山直隆、企画/カテナクリエイト、編集/イー・ローン

[前の記事へ](#)

[次の記事へ](#)

[ローンで叶った！私の〇〇（住宅ローン） トップに戻る](#)

[イー・ローン TIMES（住宅ローン） トップに戻る](#)

[イー・ローン TIMES トップに戻る](#)

[住宅ローンを探す](#)

2022年1月27日

～全国初！古民家の購入・リフォームをサポート～ 「NCB ヴィンテージ住宅ローン」の取扱開始について

西日本シティ銀行（頭取 村上 英之）は、古民家^{（注1）}の購入・リフォームを対象とした「NCB ヴィンテージ住宅ローン」（以下「本商品」）の取扱いを全国で初めて開始しますので、お知らせします。

本商品は、従来の住宅ローン審査における古民家の価値を反映できないという課題を、一般社団法人全国古民家再生協会（理事長 杉本 龍一、以下「全国古民家再生協会」）が鑑定した資産価値の活用により補完することで、古民家を購入・リフォームしたいというニーズに幅広くお応えすることができます。

当行は、今後もさまざまなニーズに応じた金融商品・サービスの提供により、お客さま起点の“One to One ソリューション”の提供に取り組んでまいります。

（注1）全国古民家再生協会が定義する「1950年の建築基準法制定時に既に建築されていた伝統的建造物の住宅」を指します。

記

1. 取扱開始日

2022年2月1日（火）

2. 本商品取扱の背景

古民家は、伝統的な構法^{（注2）}で造られ、免震性能が極めて高い構造のものが多く、適切なメンテナンスを行うことで、今後も長期間にわたって住み続けることができるため、「購入して住みたい」「住みやすくリフォームしたい」というお客さまのニーズがあります。

しかしながら、法定耐用年数や築後年数を算定基準の一つとしている住宅ローンの担保評価では、古民家の価値を算出できないという課題があったため、全国古民家再生協会が耐久性や希少性、文化的な住環境の保存などの総合的な判断で鑑定した古民家の資産価値を活用することで担保評価を補完するというスキームを構築しました。

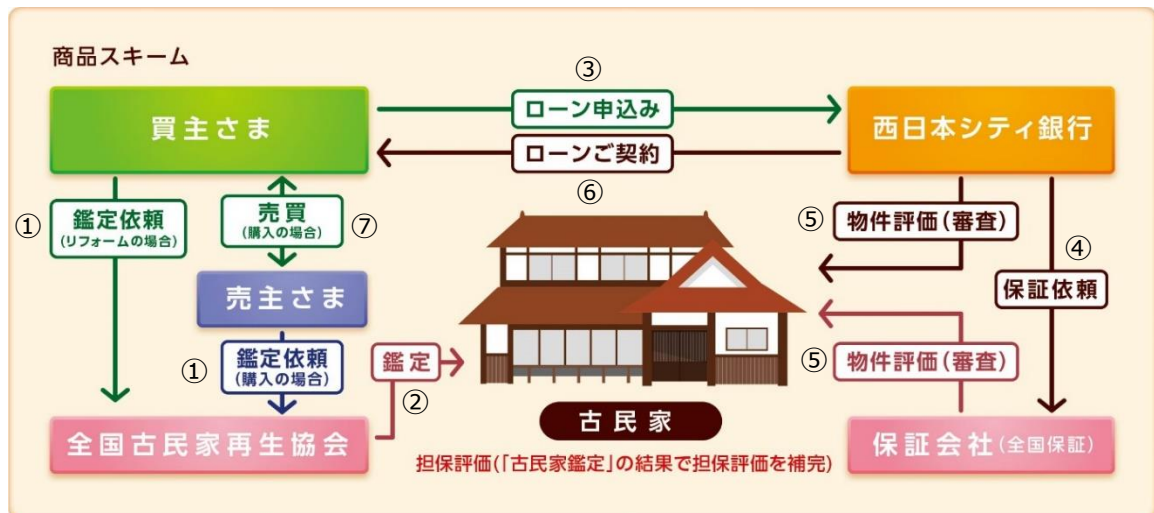
（注2）構法とは、柱や梁などの木軸材の構成方法のことです。

3. 本商品の概要

お 使 い み ち	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申込人がお住まいになる古民家の購入・リフォーム資金 ※ 本商品において古民家は、「1950年の建築基準法制定時に既に建てられていた伝統的建造物の住宅」を指します。
お 申 込 金 額	100万円以上1億円以内（1万円単位）
ご 返 済 期 間	2年以上35年以内（1年単位）
ご 利 用 い た だ け る 方	<ul style="list-style-type: none"> ■ お申込時およびご契約時の年齢が満20歳以上満65歳未満で、完済時の年齢が79歳未満の方 ■ 保証会社の保証が受けられる方 ■ 団体信用生命保険の加入が認められる方
担 保	土地・建物に対して、保証会社が第一順位の抵当権を設定させていただきます。
適 用 金 利	年1.475%（変動金利・保証料別） ※ 2022年1月27日現在
保 証 会 社	全国保証株式会社

※詳細については、「別紙」をご参照ください。

4. スキーム図



- ① 売主さま（または買主さま）が全国古民家再生協会に該当の古民家の鑑定を依頼します。
- ② 全国古民家再生協会が「古民家鑑定」を実施します。
- ③ 買主さまが当行に本商品をお申込みします。
- ④ 当行が保証会社に保証依頼します。
- ⑤ 当行および保証会社が古民家の担保評価を実施するとともに、「古民家鑑定」の結果を資産価値として評価します。
- ⑥ 当行と買主でローン契約を締結し、ローンを実行します。
- ⑦ 買主と売主で古民家を売買します。（購入の場合）

5. 取扱店

全店（東京支店、大阪支店を除く）

以上

本件に関するお問合せ先
営業企画部 江熊・萩原 TEL 092-476-2811

■ NCB ヴィンテージ住宅ローン 商品詳細

お 使 い み ち	■ 申込人がお住まいになる古民家の購入・リフォーム資金 ※ 本商品において古民家は、1950年の建築基準法制定時に既に建てられていた「伝統的建造物の住宅」を指します。
お 申 込 金 額	100万円以上1億円以内（1万円単位）
ご 返 済 期 間	2年以上35年以内（1年単位）
ご 利 用 いた だ け る 方	■ お申込時およびご契約時の年齢が満20歳以上満65歳未満で、ご完済時の年齢が79歳未満の方 ■ 保証会社の保証が受けられる方 ■ 団体信用生命保険の加入が認められる方
担 保	土地・建物に対して、保証会社が第一順位の抵当権を設定させていただきます。
適 用 金 利	年1.475%（変動金利・保証料別） ※ 2022年1月27日現在
保 証 会 社	全国保証株式会社
保 証 料	保証会社所定の保証料が必要です。（保証料の料率は、お借入金額、担保評価額およびご返済期間により異なります） ※ お借入金額1,000万円・担保評価額100%以内・ご返済期間20年の場合：66,320～284,230円
保証会社に対する連帯保証人	原則として不要 ※ ただし、収入合算をされる方には連帯保証人となっていただきます。また、保証会社が条件とした場合も連帯保証人が必要です。
ご 返 済 方 法	元利金均等毎月返済
保 険	■ 団体信用生命保険 ※ 当行の指定する保険会社の団体信用生命保険にご加入いただきます。保険料は当行が負担します。 ■ 火災保険 ※ 建物に対する火災保険に加入いただいていることを確認させていただきます。
手 数 料	事務取扱手数料 110,000円（消費税込） ※ ご返済期間中に返済条件を変更される際には、別途手数料等が必要です。
備 考	本商品のお申込みに際しては、融資対象となる物件について、全国古民家再生協会による「古民家鑑定」が実施されていることが条件となります。

■ 参考：全国古民家再生協会の概要

法 人 名	一般社団法人全国古民家再生協会
代 表 者	理事長 杉本 龍一
設 立	平成27年3月20日
本 社	東京都千代田区内幸町1丁目3-1 幸ビルディング9階
事 業 内 容	古民家等のリフォーム事業に関する調査・研究をはじめ古民家利活用、空き家、古材等の活用事業を行う。
U R L	http://www.g-cpc.org/

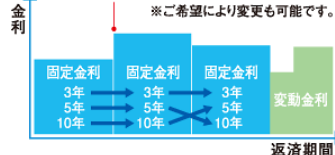
HOME > かりる > 住宅ローン > 住宅ローン（固定金利選択型）

住宅ローン（固定金利選択型）

3年・5年・10年など、一定期間の金利を固定

3年・5年・10年の一定期間（特約期間と言います）は、金利と毎月の返済額が変わらず返済計画が組みやすい住宅ローンです。特約期間終了後は、変更のお申し出がなければ、その時点の金利で当初ご契約いただいた固定金利の特約期間が再設定されることとなります。特約期間終了時に（ろうきん）よりご案内しますので、特約期間等の契約変更を希望される場合は変更契約書等をご提出いただくことにより、他の固定期間または変動金利型（労金変動型住宅ローンプライムレート）に変更できます。固定金利を再特約する場合の適用金利は、再特約時の基準金利より、年1.00%を差し引いた金利となります。

当初特約期間終了後は、変更のお申し出がなければ、当初と同じ固定金利の特約期間で再特約（自動更新となります）
※ご希望により変更も可能です。



ご利用のポイント

- 住宅の新築・増改築または中古住宅や宅地の購入資金、他金融機関からの住宅ローン借換のための資金としてご利用ください！
- 保証料も団体信用生命保険料も、〈ろうきん〉負担（※）！
- 当住宅ローンをご利用中の方については、カーライフローンや教育ローンなどのろうきん無担保ローンを新たにご利用いただく場合に、当該融資商品の最も低い金利の適用が受けられます。
- 「他金融機関等の各種無担保ローンからの借換え費用」や「家具・家電等の家財購入費用」「自動車関連費用」を最高500万円まで、住宅ローンと同じ金利でお借入れいただけます。

※「夫婦連生団信」をお選びになる場合は、住宅ローンの貸出金利に年0.10%を「ろうきんオールマイティ保障型団信」の場合は、年0.20%を上乗せした金利を適用いたします。

ローンが組めるかどうかをご確認いただけます。

ネットでサクッとカンタン！**仮申込み**

住宅ローン（固定金利選択型）概要

金利

3年もの
適用金利/年利 **0.90%**～**2.70%** (基準金利)

5年もの
適用金利/年利 **1.00%**～**2.70%** (基準金利)

10年もの
適用金利/年利 **1.15%**～**3.00%** (基準金利)

※毎月基準金利の見直しを行い、金利を変更することがあります。

	当初特約期間の適用金利（年利）		
	3年もの	5年もの	10年もの
金利 A	年 0.90% (基準金利より△年1.80%)	年 1.00% (基準金利より△年1.70%)	年 1.15% (基準金利より△年1.85%)
金利 B	年 1.40% (基準金利より△年1.30%)	年 1.40% (基準金利より△年1.30%)	年 1.95% (基準金利より△年1.05%)
基準金利 (A・Bに該当されない方)	年 2.70%	年 2.70%	年 3.00%

キャンペーン・おすすめ

- 1.ここが違う！有担保住宅ローン
- 2.カードローン見直しませんか？
- 3.ローンの見直しで家計の見直し！
- 4.新入組合員と20代の組合員を応援！
- 5.使ってロッキーチャンス！
- 6.預けてロッキーチャンス！2020Winter

新入組合員と20代の組合員を応援！
3つのフレッシュヤーズ特典

ろうきんダイレクト

個人のお客さま
ログイン

新規お申込みはこちら

バンキングガイド

かりる

→ 融資金利一覧

→ 融資商品概要説明書

→ ローンシミュレーション

→ ローンセンター相談予約

→ ローンセンター一覧

→ 土曜日営業店一覧

広島の賃貸・不動産情報サイト
スマイミー

住宅ローン

- 住宅ローン(固定金利選択型)
- 住宅ローン(全期間固定金利型)
- 住宅ローン(変動金利型)
- 住宅ローン(上限金利設定型)
- 住宅金融機構買取型住宅ローン「フラット35」「フラット50」
- 無担保住宅ローン

次の(1)～(6)の項目をチェックしてみましょう

下記の(1)～(6)のうち**3**項目以上該当

金利 **A**

下記の(1)～(6)のうち**2**項目以上該当

金利 **B**

<金利引下げ項目>

- (1) 「**財形貯蓄**」、「**年金そな衛門**」、または「**ドレミ協奏曲**」のいずれかをご契約の方
- (2) **〈ろうきん〉**の「**積立性預金**」で積立を**5年以上ご継続**の方
※積立性預金とは、「財形貯蓄」・「エース預金」・「積立定期預金」のことをいいます。
- (3) **カードローン「マイプラン」**をご契約の方
- (4) 次のいずれかを満たす方
 - 「**給与振込(全額振込)**」を実施の方
 - 「**年金振込**」をご指定の方
 - 「**公共料金**」(電気、電話、ガス、水道、NHK)2種類以上の自動振替をご指定の方
※「給与振込」「年金振込」「公共料金」は同居家族名義のご契約またはご指定を含みます。「公共料金」の自動振替契約は、クレジットカードによる支払いを含みます。「電話」は、携帯電話を含みません。
- (5) 「**他金融機関住宅ローン**」からの借換えをされる方
- (6) 次のいずれかを満たす方
 - 「**宅建協会**」または「**全日協会**」からの紹介で住宅新築、購入を目的にお申込みをされる方
 - 「**環境配慮型住宅**」の新築・購入、もしくは「**環境配慮型設備**」を設置される方
※「環境配慮型」とは、オール電化住宅、ガス化住宅、または電気調理器および電気給湯器(電気温水器またはエコキュート)・ガスエンジン給湯器・潜熱回収型ガス給湯器・家庭用GHP・家庭用ガスコースジェネレーションシステム・住宅用太陽光発電システム・家庭用燃料電池システム等をいいます。
 - 「**適合R住宅**」または「**安心R住宅**」を購入される方
※「適合R住宅」とは、一般社団法人リノベーション協議会が定める基準を満たした中古住宅、「安心R住宅」とは国土交通省が定める基準を満たした中古住宅のことをいいます。

特約期間終了後に固定金利型を再特約される場合は、 再特約時の基準金利より年1.00を差し引きします。

- ※金利A・Bについては、お借入当初の特約期間に限り適用いたします。
- ※お借入れ当初の特約期間中は固定金利となります。特約期間は融資日から初回の約定返済日を起点とし、3年ものについては3年後(5年ものは5年後、10年ものは10年後)の応当日の1カ月前の約定返済日までとなります。
- ※特約期間終了後は、お借入れ当初にご契約いただいた固定金利の特約期間で再特約(自動更新)となります。
- ※特約期間終了時に〈ろうきん〉よりご案内しますので、特約期間等の契約変更を希望される場合は変更契約書等をご提出いただくことにより、他の固定期間または労金変動型住宅ローンプライムレートに変更できます。
- ※固定金利の特約期間中に変動金利を選択することはできません。
- ※3年ものについては、再特約時に返済終了まで3年未満となった場合は変動金利となります。
5年ものについては、再特約時に返済終了まで5年未満となった場合は、3年ものまたは変動金利の選択ができません。
10年ものについては、再特約時に返済終了まで10年未満となった場合は、5年もの、3年ものまたは変動金利の選択ができません。
- ※変動金利型住宅ローンから固定金利選択型住宅ローンへ切替える場合は、手数料が別途5,500円必要となります。
- ※融資利率は毎月改定します。適用利率は金銭消費貸借契約日または申込時のいずれか低い方の金利となります。

お使いみち

- 自己(もしくは親または子)居住用の住宅購入・新築・増改築修繕資金、宅地購入資金等住宅関連資金
- 自己(もしくは親または子)居住に係る公的金融機関、銀行等金融機関または勤務先(共済組合を含む)の住宅ローンの借換資金

★住宅プラス500★

有担保住宅ローン新規ご契約の方は、

- ①現在ご返済中の他金融機関等の各種ローンの借換え費用
 - ②住宅で使用する家具・家電購入費用
 - ③自動車関連費用
- を有担保住宅ローンと同じ金利で住宅関連費用にプラスしてご利用いただくことができます。
①②③の費用は、500万円以内です。

お申込条件

- 前年の税込年収が150万円以上の方
- 保証機関の保証が受けられる方

ご融資金額

- 最高**1億円**

住宅つなぎローン

リバースモーゲージローン

ろうきんオールマイティ保障型団信

夫婦連生団信制度

カードローン

マイプランナビ
[期間限定・会員構成員さま限定]

U-30マイプラン
[29歳以下の会員構成員さま・提携生協組合員さま限定]

マイプラン

Web完結型マイプラン
[会員構成員さま]

Web完結型マイプラン
[提携生協組合員さま・一般のお客さま]

車・マリン関係のローン

カーライフローン

Web完結型カーライフローン
[提携生協組合員さま・一般のお客さま]

安心バック専用カーライフローン

安心バック専用カーライフローン(Web完結型)

教育ローン

教育ローン(カード型)

教育ローン(証書貸付型)

安心バック専用教育ローン(証書貸付型)

奨学金借換専用ローン

予約型ローン

そなYELL

多目的ローン

フリーローン

Web完結型フリーローン

安心バック専用フリーローン

安心バック専用フリーローン(Web完結型)

無担保多目的ローン

年金ローン

虹のローン

一般借換ローン
[2号会員・4号会員・一般のお客さま]

おまとめローン
[会員構成員さま限定]

有担保多目的ローン

預金担保ローン

生活応援・社会貢献ローン

ご融資期間

- 最長40年

金利設定の条件

- 毎月基準金利の見直しを行いますので、金利の変更がある場合もございます。
※「再特約時の金利差し引きのしくみ」
特約期間終了後に固定金利選択型を再特約される場合に、再特約時の基準金利から、年利1.00%を差し引かせていただきます。
※金利A・Bの適用は当初の特約期間のみとなります。

ご返済方法

- 元利均等毎月返済または元利均等毎月・ボーナス併用返済（ボーナス併用割合は50%以内）元利均等返済とは、返済期間を通じて元金と利息の合計額が均等となるよう計算された一定額を毎回支払う方式をいいます。

保証

- （一社）日本労働者信用基金協会 または 全国保証（株）
※2号会員（提携生協）、4号会員の構成員の方、または一般のお客さまが（一社）日本労働者信用基金協会の保証を受けられない場合は、全国保証（株）を保証会社とした再審査を行います。またこの場合は適用金利が異なります。詳しくは[融資金利一覧](#)をご覧ください。

担保

- 融資対象不動産（原則として第1順位の抵当権を設定します）

手数料

- 有担保住宅ローン取扱手数料（以下、取扱手数料という）
お客さまの所属団体によって、取扱手数料率が異なりますので、くわしくはお問い合わせください。
 1. 1号・3号会員または4号特例会員構成員の方★1、「しあわせの襷くたすき」特典カード<ご家族さま用>をご提示の方……33,000円
なお、当該事業体に勤務する管理職の方も含まれます。
 2. 2号会員（提携生協）の構成員の方とその同一生計配偶者の方、または4号会員の構成員の方★2……融資額×1.10%
 3. 一般のお客さま（中国ろうきん友の会賛助会員）★3……融資額×1.54%

[取扱手数料の取扱い]

取扱手数料は、ご融資の資金使途に含めることができます。

※6カ月以内に融資金を全額返済された場合は、手数料を全額お返しいたします。

（★1）1号・3号会員、4号特例会員の構成員とは？

中国労働金庫に出資のある、（1）労働組合（1号会員）、（2）国家公務員・地方公務員等の団体（3号会員）、（3）勤労者のための福利共済活動を目的とする職域団体のうち、4号特例会員に認定されている団体の構成員の方です。

（★2）

・2号会員構成員とは？

当金庫に出資のある提携生活協同組合の組合員の方です。

・4号会員構成員とは？

当金庫に出資のある勤労者のための福利共済活動を目的とする職域団体のうち、4号特例会員を除く団体の構成員の方です。

（★3）一般のお客さまとは？

労働組合等のない職場で働く方や、〈ろうきん〉に出資されていない労働組合等の構成員の方です。この場合は、中国ろうきん友の会に入会していただき賛助会員となることで、〈ろうきん〉をご利用いただけます。

★1～★3について、くわしくは〈ろうきん〉までお問い合わせください。

- 繰上返済手数料無料（ただし、他金融機関への借換えの場合は、別途55,000円の手数料が必要です。）

その他

- [生命保険つき](#)
団体信用生命保険・・・最高1億円（借入残高が限度）
お客さまのご負担で任意の火災共済・保険に加入していただくことになります。
なお、融資条件により火災共済・火災保険に第一順位の質権を設定する場合があります。

(2020年12月01日現在)

[ろうきん住宅ローン専用住まいの共済のご案内](#)

[ろうきん住宅ローン総合保険（THEすまいの保険）のご案内](#)

[フラット35ミックスプラン・フラット50ミックスプラン](#)

[育児休業・介護休業支援制度（当庫にてご利用中の方）](#)

ご希望により「[夫婦連生団信制度](#)」[「ろうきんオールマイティ保障型団信](#)」に加入することができます。（※全国保証（株）の保証を利用される場合は、3大疾病保障特約付団体信用生命保険に加入

令和2年7月豪雨災害救援ローン

令和元年台風第15号および第19号に伴う災害等に係る災害救援ローン

平成30年7月豪雨災害救援ローン

災害救援ローン

福祉ローン(医療・介護・災害)

育児応援ローン

生活・雇用応援ローン
[会員構成員さま限定]

NPO事業サポートローン

日本学生支援機構奨学生入学金ローン

勤労者生活支援特別融資制度

生活支援緊急ローン

求職者支援資金融資

技能者育成資金融資

育児休業・介護休業支援制度

自治体提携融資制度

することができますが、夫婦連生団信制度への加入はできません)

※審査の結果、ご融資できないなど、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
※くわしい説明書が必要な方は店頭へお申し出ください。



シミュレーション	
ご返済シミュレーション	お借入額から毎月の返済額をシミュレーション
お借入シミュレーション	毎月のご返済からお借入れできる金額をシミュレーション

中国ろうきんとは	ご注意ください	安心してご利用いただくために	
ディスクロージャー	重要なお知らせ	苦情への対応・紛争解決措置の概要	利益相反管理方針
CSR・社会貢献活動	当サイトのシステム障害時に備えて	金融商品に関する勧誘方針	金融円滑化管理方針
環境への取組み	スパイウェアや金融機関を装った不審なメールにご注意ください	共済募集指針	反社会的勢力に対する基本方針
関連リンク	労働金庫を装ったサイト・DMにご注意ください	保険募集指針	お取引時の確認について
採用情報	不正な払戻しにご注意ください	重要事項の説明	個人情報のお取り扱いについて
健康経営推進に向けた取組み	当サイトご利用にあたって	確定拠出年金運営管理業務に関する勧誘方針	証券業務に関する倫理コード
		自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン	お客さま本位の業務運営に関する取組方針
			労働金庫電子決済等代行業者との連携および協働について

[お問い合わせはこちら](#)

Copyright © 2015-2020 Chugoku Rokin All rights reserved.

[サイトマップ](#)



- 購入する物件の担保性が必要—未登記の場合は登記する。
- 耐震性は問わない。
- 中国地方に居住もしくは勤めていることが原則。そうでなければ、別途相談。



ホーム > かりる > 16フリーローン > 町家・古民家 活用サポートローン

16フリーローン

十六銀行の

町家・古民家活用
サポートローン

雰囲気ある町家・古民家の取得・活用をお考えの方へ

自宅 別荘 カフェ 雑貨屋 工房

古き良き趣のある家屋での生活・こだわりが詰まった昔ながらの空間で営むお店 など。
十六銀行は、そんな町家・古民家の取得・活用を応援します。もちろん保証人や担保は一切必要ありません。
あなたのこだわりにも、十六銀行の「町家・古民家 活用サポートローン」をご利用しませんか？

ご融資金額
最高 **500万円**
(10万円以上1万円単位)

ご融資期間
6ヶ月以上10年以内
(1ヶ月単位)

お借入利率 | 固定金利 **年4.8%・年8.8%・年12.8%**
※審査により適用される利率が決定します。

2019年9月現在

商品概要

ご利用いただける方	<p>次の条件を全て満たすお客さま</p> <ul style="list-style-type: none"> 申込時満20歳以上、最終返済時満80歳以下 安定、継続した収入があること（パート、アルバイトでも可） ※専業主婦でも世帯収入があれば、お申込みの対象となります。 自宅、勤務先（または事業先）のいずれかが、当行営業区域内であり、電話連絡が可能であること 保証会社の保証が受けられる方
お使いみち	町家・古民家の取得・リフォームならびに 店舗開業資金などの町家・古民家を活用するための資金全般
ご融資金額	10万円以上500万円以内（1万円単位） ※「16フリーローン」シリーズ合計で、最大500万円までのお取扱いとなります。
ご融資期間	6ヶ月以上10年以内（1ヶ月単位）

個人インターネットバンキング
Jダイレクト

ログイン

Jダイレクトのご案内はこちら >

十六銀行ポイントサービス
J-Point スタイル

ログイン

「J-Pointスタイル」の
ご案内はこちら >

かりる

カードローン Q-LOAN >

かんたん
フリーローン >

住宅ローン利用者専用
カードローンプラス >

住宅ローン利用者専用
かんたんローンプラス >

オーナーサポートローン >

プレミアムライフローン
(不動産担保) >

レディースローンDream >

住宅ローン >

十六リフォームローン
(愛称：ミライドリーム) >

かんたんマイカーローン >

かんたん教育ローン >

かんたん
ライフサポートローン >

空き家リフォーム
解体サポートローン >

**町家・古民家 活用サポー
トローン** >

リバースモーゲージ >

じゅうろく
ドクターズローン >



手数料一覧

お借入利率	固定金利 年4.8% or 年8.8% or 年12.8% ※ 審査により適用される利率が決定します。
ご返済方法	元均等返済およびボーナス返済（6ヶ月ごと）併用（融資額の50%以内）
ご返済日	毎月6日・16日・26日より、ご選択いただけます。
保証人・担保	保証会社の保証がつきますので、保証人は不要です。
保証料	保証料はお借入利率に含みます。
保証会社	株式会社クレディセゾン
必要書類	<ul style="list-style-type: none"> 本人確認資料（運転免許証・パスポートなど） 所得確認資料（お申込金額301万円以上の場合） 給与所得者……所得証明書、源泉徴収票の写しなど 個人事業主……確定申告書、納税証明書（その1・その2）など <p>※ その他、ご返済用口座のご印鑑が必要となります。 ※ 上記以外にも書類の提出をお願いする場合がございます。</p>
返済条件変更にかかる手数料	<ul style="list-style-type: none"> ご返済中の返済条件変更手数料 5,500円（税込） 期前完済手数料および一部繰上返済手数料 6,600円（税込）（※） <p>※ 繰上返済時のお借入残高が100万円未満または当初お借入日から繰上返済日までの経過日数が1年以内の場合は無料です。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 当行とのお取引有無ならびに事業年数、年取等の制限はございません。 店頭でお申出いただければ、ご返済の試算をいたします。 店頭で説明書をご用意しています。

※ 本ローン以外にも各種個人ローンや制度融資のお取扱いをしておりますので、お気軽にお問い合わせください。
※ お申込みに際しては、当行所定の審査をさせていただきます。審査結果によっては、ご要望にそえない場合がございます。

	金利一覧
	為替相場情報
	お問い合わせ先一覧
	よくあるご質問
	資料請求
	お客様の声をお聞かせください





町家・古民家 活用サポートローンのことなら 十六銀行にお任せください

お問い合わせはこちらから

無料相談
受付中

店舗検索	<p>店頭でも随時ご相談を承っております。 お近くの店舗へお気軽にお問い合わせください。</p> <p style="text-align: center;">店舗検索はこちら ></p>
ご来店予約サービス	<p>ご来店の際は、事前の来店予約が便利です。</p> <p style="text-align: center;">ご来店予約はこちら ></p>

▲ ページの先頭へ戻る

<p>口座をひらく</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 総合口座 ▶ 口座開設アプリ ▶ 無通帳口座 ▶ Wallet+（ウォレットプラス） ▶ 貯蓄預金（夢口座リザーブ） ▶ 普通預金決済専用型 ▶ じゅうろく教育資金専用口座 ▶ じゅうろくICキャッシュカード 	<p>ためる・ふやす</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 定期預金 ▶ 投資信託 ▶ 外貨預金 ▶ 仕組預金 ▶ 金融商品仲介業 ▶ THEO+十六銀行 	<p>かりる</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ カードローン ▶ かんたんフリーローン ▶ かんたんフリーローンワイド ▶ 住宅ローン利用者専用カードローンプラス ▶ 住宅ローン利用者専用かんたんローンプラス ▶ オーナーサポートローン ▶ プレミアムライフローン（不動産担保） ▶ レディースローンDream 	<p>そなえる</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 個人年金保険 ▶ 終身保険 ▶ 医療・がん保険 ▶ 養老保険 ▶ 介護保険 ▶ 就業不能保険 ▶ 学資保険 ▶ 収入保障保険
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------