

不動産担保型

生活資金

貸付のごあんない



わが家に住み続けることを希望する高齢者の方へ
自宅を担保に生活資金をお貸しします

社会福祉法人 東京都社会福祉協議会



不動産担保型生活資金とは

現在お住まいの自己所有の不動産(土地・建物)に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、その不動産を担保として生活資金を貸付ける制度です。

貸付対象は次のいずれにも該当する高齢者世帯です。

対象世帯

- 借入申込者が単独で所有している不動産に居住している世帯
 - 同居の配偶者が連帯借受人^{*}となる場合は、配偶者と共有している不動産も対象となります。
- 世帯の構成員が原則として65歳以上
- 世帯の構成が次のいずれかであること
 - ①：単身 ②：夫婦のみ ③：①または②と借入申込者もしくは配偶者の親が同居
- 世帯員の収入が区市町村民税非課税または均等割課税^{*}程度の低所得世帯
 - 生活保護世帯及び公的資金を借受中の世帯は、原則として貸付対象外となります。
 - * 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員である者が属する世帯は借入申込みができません。

対象不動産(土地・建物)

- 賃借権等の利用権及び抵当権等の担保権が設定されていない
- 土地の評価額が概ね1,500万円以上の一戸建て住宅(マンション等の集合住宅は不可)
 - 但し、貸付月額によっては1,000万円程度でも貸付対象となる場合があります。
 - 不動産の状況によっては対象とできない場合があります。



貸付内容は

- 貸付月額／30万円以内
- 資金交付／原則として3か月ごとに交付
- 貸付限度額／担保となる土地評価額の概ね70%
- 貸付期間／貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間
- 貸付金の利率／年3%または当該年度における4月1日時点の長期プライムレート^{*}のいずれか低い方を基準として定めます

借入に必要な担保措置は

- 不動産(土地・建物・私道^{*}持分を有している場合)を担保にします
担保となる不動産に、根抵当権^{*}の設定(極度額^{*}は土地評価額の概ね80%)と代物弁済予約のため所有権移転請求権保全の仮登記^{*}をします。
- 連帯保証人が必要です
推定相続人^{*}の中から連帯保証人が1名必要です。連帯保証人は、借受人^{*}と連帯して債務を保証します。
 - 推定相続人がいない場合は、ご相談ください。
- 推定相続人の同意が必要
貸付契約を締結することに関し、推定相続人の同意を得るよう努めなければなりません。

貸付契約の終了は次のいずれかの事由が生じた場合とします。

- 借受人が死亡したとき
- 東京都社会福祉協議会(以下、東社協という。)会長が貸付契約を解約したとき
- 借受人が貸付契約を解約したとき

貸付契約の終了後、据置期間が3ヵ月あり、償還期限(返済期限)となります。

※平成21年11月1日以降契約に適用

借受人(借受人死亡の場合はその相続人)及び連帯保証人には、貸付元利金を一括して償還していただきます。

償還期限の翌日より償還が完了するまでの間は、延滞利子(年3%)が発生します。

※令和2年4月1日以降貸付決定に適用

申込にあたって注意していただきたいこと

- 申込から貸付金交付までは、最短でも6ヶ月程度かかりますので予めご了承ください。
- 申込や契約にかかる経費(不動産評価料・不動産登記費用・証明書等発行手数料等)は、借入申込者の負担となりますのでご了承ください。貸付に至らなかった場合や、ご自身の都合で借入申込を辞退された場合も、かかった経費は自己負担となりますのでご注意ください。
- 大切な不動産を担保として生活資金の貸付を受ける制度です。貸付契約の終了時、基本的には不動産を売却して貸付元利金を償還(返済)していただくこととなります。申込に際しては十分に検討するとともに、ご家族ともよくご相談ください。
- 貸付元利金が貸付限度額に達した場合は、貸付が停止されますので、借入計画は慎重に立ててください。

用語解説

※借受人

本制度を利用して生活資金の貸付を受ける人。

※連帯借受人

借受人とともにこの制度を利用し、貸付を受ける人。担保不動産が借入申込者と配偶者との共有である場合の配偶者。

※推定相続人

現状のままで相続が開始された場合、直ちに相続人となる予定の人。

※均等割課税

一定以上の所得がある人に対して、定額で課税される住民税。

※根抵当権

抵当権の一種。継続的取引で債権額が増減する場合等に設定する抵当権のこと。本制度の場合、貸付実績に応じて総貸付額が変動するため、根抵当権を設定することになります。

※極度額

根抵当権において担保される貸付金額の上限のこと。本制度の場合、土地の評価額の概ね8割を極度額と設定します。

※長期プライムレート

金融機関が企業等に対して1年以上貸付ける際の最優遇貸出金利のこと。

※代物弁済予約のための 所有権移転請求権保全の仮登記

土地所有者が土地代金の支払いを怠ったり支払えなくなった場合、金銭で支払う代わりに、物、つまり土地で弁済する約束(予約)のこと。そのような場合には、債権者(本制度では東社協)が土地の所有権を手に入れ、所有権の移転登記を受けることができます。ただし、債務者(借受人)の側から代物弁済を求めることはできません。

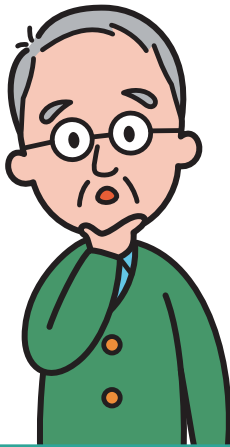
不動産担保型生活資金の「相談」から「貸付金

■貸付期間中に行う「土地の再評価」についても示します。

1

相談

お住まいの区市町村社会福祉協議会(以下、区市町村社協という。)にご相談ください。



2

事前審査

貸付要件・固定資産評価額を確認し、正式申込の可否を決定するため、事前審査を行います。事前審査に必要な以下の資料をご提出ください。

■事前審査資料(3ヶ月以内に発行したもの)

- ①世帯全員の区市町村民税非課税証明書
(区市町村民税均等割課税者の場合は課税証明書)
- ②不動産(土地・建物・私道)の登記簿謄本
(共同担保目録付きのもの)
- ③不動産の公図(地籍図)
- ④不動産(土地・建物)の固定資産評価証明書または固定資産税課税明細書
※区市町村社協は、上記資料に住宅地図を添付して東社協に送付

※証明書等の発行手数料は自己負担です。

5

契約

貸付が決定された場合、借受人は貸付条件に基づき東社協と貸付契約を締結します。

■契約証書の作成

- 契約証書への署名捺印
- 署名捺印者の印鑑登録証明書の提出

6

登記

契約締結後、借受人と東社協は共同して、根抵当権設定登記と所有権移転請求権保全の仮登記をします。

■登記の委託

登記は、借受人が司法書士に委託して行います。その際に、司法書士への委託料と登録免許税等がかかりますが、これらは自己負担となります。

交付」までのながれ



3

申込

事前審査の結果、正式申込可となった場合、**借入申込書**に以下の追加資料を添付してお申込みください。

■追加資料（3ヶ月以内に発行したもの）

- ①世帯全員の住民票の写し
- ②借入申込者・推定相続人の戸籍謄本
(改製原戸籍謄本)※推定相続人を確認するため、申込者は出生から現在までのすべての戸籍が必要です。
- ③不動産の測量図
- ④不動産の建物図面
- ⑤その他必要な書類
(東社協から提出の依頼があった場合)
但し、③④は保有している場合のみ

※証明書等の発行手数料は自己負担です。

4

調査・審査

世帯状況と担保となる不動産の調査をするため、ご自宅にお伺いします。

■世帯状況調査

世帯状況・貸付計画等を調査します。

■土地の評価

土地の評価は、不動産鑑定士が行います。
それにかかる費用は自己負担となります。

調査後、東社協で貸付の可否及び貸付条件を審査します。審査結果は区市町村社協を通じて通知いたします。

7

貸付金交付

登記が完了した後に、東社協から借受人に貸付金が交付されます。

■交付方法

借受人が指定した口座に、3か月ごとに3か月分の貸付金を送金します。



8

土地の再評価

貸付期間中、3年ごとに土地の再評価を行います。また、土地の価値が著しく減少したおそれがある場合にも再評価を行います。

土地の評価額が減少したときは、貸付限度額の変更を借受人に求めることとなります。

■土地の再評価

再評価も不動産鑑定士が行います。
その評価料も自己負担となります。

※再評価の他、貸付期間中、訪問による生活状況調査等にも必ずご協力いただきます。

不動産担保型生活資金に関するQ&A

Q 子どもが同居している場合、本制度を利用できますか？

A 同居人は、配偶者か、借受人もしくは配偶者の親に限りますので、子どもが同居している場合は、貸付対象とはなりません。

Q 貸付中に同居人を増やすことはできますか？

A 借受人の配偶者または双方の親以外は同居することができません。但し、やむを得ない事情がある場合のみ、個別に判断し、事前に東社協の承認を得られれば、同居が可能です。なお、同居人は、借受人死亡後、自宅に住み続けることはできません。

Q 現在住んでいない家を持っていますが、その家を担保に制度を利用することができますか？

A 本制度の貸付要件に、「現に居住する自己所有の不動産（土地と建物）である」という要件があり、現在住んでいない家については貸付対象外となります。

Q 二世帯住宅に住んでいますが貸付対象となりますか？

A 二世帯住宅や不動産（土地と建物）が子どもとの共有名義の場合には、本制度の貸付対象とはなりません。

Q 希望の月額を借りられますか？

A 生活費の不足分の貸付となります。貸付月額についても審査があるので、希望額通りに貸付できるとは限りません。

Q どのくらいの期間借りることができるのですか？

A 不動産評価額が3,000万円の場合、貸付限度額はその70%なので2,100万円となります。貸付金の利率を年3%とすると、貸付月額・期間は以下のようになります。

- 貸付月額 8万円の場合
⇒ 貸付期間は17年11か月
- 貸付月額 10万円の場合
⇒ 貸付期間は14年11か月
- 貸付月額 12万円の場合
⇒ 貸付期間は12年9か月

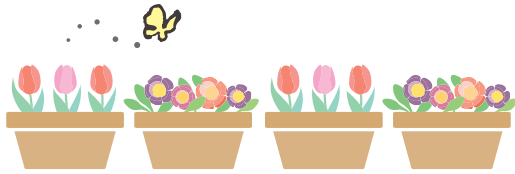
Q 貸付期間中に自宅の屋根の雨漏りや給湯器の故障などがあった場合、その修繕のための費用を借りることはできますか？

A 今後も自宅に住み続けるために必要な修繕費用については、毎月の貸付額に加え、臨時費用として貸付を受けることができます。そのためには手続きが必要です。

※貸付できる臨時費用としては、家の修繕のための費用以外に、貸付契約時の登記等にかかる経費や医療費等もあります。

※本制度は月々の生活費のための貸付制度であり、修繕費用等、一時的な費用のみを目的とした貸付制度ではありません。

※臨時増額は、資金の必要性、貸付金残額等総合的な観点から審査をします。審査の結果、不承認となることもあります。



連帯保証人はどのような役割を担うのですか？



借受人が亡くなった後、償還（返済）を中心となって担っていただくこととなります。償還（返済）方法は、担保不動産の売却もしくは自己資金により一括返済していただきます。

※相続税や売却経費（不動産会社の仲介手数料、譲渡所得税等）は、相続人（連帯保証人）のご負担となります。



貸付途中でも解約できますか？



借受人は、いつでも東社協会長に解約を申し出ることができます。但し解約後措置期間が3ヵ月あり、償還期限（返済期限）となるため、これまで貸付を受けた元金と利子を一括で返済していただくこととなります。



貸付中に借受人が施設に入所したり、長期入院して自宅に住んでいない場合も貸付を継続できますか？



原則として貸付停止、または解約となります。入所・入院となる場合には、早めにご相談ください。



貸付限度額に達した場合、自宅に住めなくなるのですか？



借受人は、契約終了時点（＝死亡したとき）まで自宅に住み続けることができます。契約終了前に限度額に達した場合、貸付は停止されますが、住み続けることは可能です。但し、限度額到達以降も貸付利子は発生します。契約終了後、貸付元金とあわせて一括償還（返済）していただきます。



夫名義の自宅に夫婦で居住している場合、夫が亡くなった後、妻は自宅に住めなくなるのですか？



夫（借受人）が亡くなった後も、貸付元利金が貸付限度額に達していない等の一定の要件を満たす場合、期日までに妻（配偶者）が承継契約をすることにより、自宅に住み続けることが可能となります。

※貸付限度額に達した後に借受人が亡くなった場合、配偶者は承継することができず、原則として契約終了となり償還（返済）していただくこととなります。



■社会福祉協議会（社協）とは

「社協」は地域福祉を推進する民間団体です。

社会福祉協議会(社協)は、社会福祉法に基づき、全国・都道府県・区市町村のそれぞれに組織されています。全国には約2,000、都内には東京都社協と62の区市町村社協があります。

地域の皆さんや、福祉施設、ボランティア、福祉に関わる人、民生・児童委員、地域の様々な福祉関係者などが参加して、誰もが暮らしやすいまちをつくるために活動しています。

■生活福祉資金貸付制度（不動産担保型生活資金）とは

「生活福祉資金貸付制度」は、低所得者、障害者又は高齢者に対し、資金の貸付けと必要な相談支援を行うことにより、その経済的自立及び生活意欲の助長促進並びに在宅福祉及び社会参加の促進を図り、安定した生活を送れるようにすることを目的に昭和30年に創設された制度です。

一定の居住用不動産を担保に、生活資金の貸付を行う「不動産担保型生活資金」は、生活福祉資金貸付制度の資金種類の一つです。（平成14年創設、平成21年名称変更）

■不動産担保型生活資金のご相談はお住まいの地区の社会福祉協議会までお願いします。

*掲載している内容以外にも貸付条件がありますのでご注意ください。

発行：社会福祉法人 東京都社会福祉協議会

〒162-8953 新宿区神楽河岸1-1 TEL03-3268-7238 FAX03-3235-5979