

不動産担保型 生活資金

貸付のご案内 (H26.1)

住み慣れた我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





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、将来に向か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: 単身者 ②: 夫婦のみ ③: ①または②と借入申込者若しくは配偶者の親が同居
- 世帯員の収入が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。
 - *生活保護世帯は、「要保護向け不動産担保型生活資金」の制度がありますので、福祉事務所等にご相談ください。
 - *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(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、担保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ヶ月ごとに交付
- 貸付限度額 / 担保となる土地の評価額の70%
- 貸付期間 / 貸付元金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。



借入に必要な条件等は

- 不動産(土地・建物・私道[持分を有している場合])に担保設定をします。
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1名が必要です。連帯保証人は、借受人^{*}と連帯して債務を保証します(なお、推定相続人がいない場合は必要ありません)。
- 推定相続人の同意が必要です。
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
- 新潟県社会福祉協議会(以下「県社協」という。)会長が貸付契約を解約条項に基づき解約したとき
- 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カ月あり、償還期限となります

借受人(死亡の場合はその相続人)及び連帯保証人には、貸付元利金を一括償還して頂きます。

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、数か月かかりますのであらかじめご了承ください。
- 申込や契約にかかる経費(不動産評価料、不動産登記費用及び各種証明書発行手数料等)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、かかった費用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。貸付契約の終了時には、不動産を売却して貸付元利金を償還して頂くこととなります。申込に際しては十分検討すると共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。

用語の解説

※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

借受人と共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、低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。本制度にて設定します。

※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。
本制度の場合は、土地評価額の概ね8割を極度額とします。

※長期プライムレート

金融機関が企業等に対して1年以上貸し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

金銭で支払う代わりに、物つまり土地で弁済することを約束(予約)すること。この場合、債権者に所有権が移転します。

不動産担保型生活資金の「相談」から「貸付金」

1 相談

お住まいの市区町村社会福祉協議会(以下「市区町村社協」という。)にご相談ください。(裏表紙参照)



2 事前調査

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

- ①世帯全員の収入証明書
- ②不動産(土地・建物等)の全部事項証明
- 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

※市区町村社協は、上記資料に住宅地図を添付して県社協に送付してください。

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、県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、借受人と県社協は共同して、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、これらは借受人の負担となります。



交付までの流れ

3 申込

事前審査の結果、正式申込が可能となった場合、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

- ①世帯全員の住民票の写し
- ②借入申込者の戸籍謄本(改製原戸籍謄本)
※推定相続人を確認するために必要です。
- ③不動産の測量図
- ④不動産の建物図面
- ⑤推定相続人の同意書
- ⑥その他必要な書類
(県社協から提出の依頼があった場合のみ)
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、県社協では貸付の可否及び貸付条件を審査します。審査結果は市区町村社協を通じて通知します。

7 貸付金交付

登記が完了した後に、県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ヶ月毎に3ヶ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年毎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。

その鑑定評価料も借受人負担となります。





不動産担保型生活資金に関するQ&A

Q₁

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できますか？

A

利用できません。
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」ことが要件にあり、現在住んでいない家は貸付対象外となります。

Q₂

二世帯住宅に住んでいますが、貸付対象になりますか？

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、本制度の対象にはなりません。

Q₃

子どもが同居していますが、本制度を利用できますか？

A

利用できません。
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。

Q₄

借入中に同居人を増やすことはできますか？

A

同居人については、借受人の配偶者又は双方の親以外は同居ができません。但し、貸付中に借受人が要介護状態となり、介護のためにその子ども等が同居する場合は、事前に県社協の承認を得れば可能です。

Q₅

貸付限度額に達した場合、自宅に住めなくなるのですか？

A

借受人は、契約終了時点(借受人の死亡や居住しなくなった場合など)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、限度額到達以降も発生する利子は支払うことになります。

Q₆

借地に住んでいますが、本制度を利用できますか？

A

利用できません。
自己所有ではない借地や借家の場合は貸付の対象にはなりません。

Q 7

どのくらいの期間借りることができるのでしょうか？

A

不動産の評価額が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。貸付金利率を3%とすると、貸付月額・期間は以下ようになります。

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

Q 9

月額10万円で15年間借りた場合、償還金はいくらになりますか？

A

貸付金の利率を年3%で計算すると、以下の通りです。

(10万円×12月×15年=1,800万円)
元金 利子 償還金
1,800万円+324万円=2,124万円

Q 11

連帯保証人はどのような役割を担うのですか？

A

連帯保証人は、根抵当権の極度額まで保証責任を負うこととなりますが、第一の役割は、借受人が亡くなり契約が終了した後、一括償還(返済)を中心となって担って頂くこととなります。償還方法は、原則として、担保不動産を売却して返済して頂きます。

※尚、売却によらない場合は、借受人の不動産以外の自己資産により一括で返済して頂くことも可能です。

Q 8

借入期間中に自宅の屋根の修理や給湯器の故障があった場合、その修繕費は借りることができますか？

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、毎月の貸付額他に、臨時費用として借りることができます。そのための手続きが必要です。

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

※また、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。

Q 10

夫名義の自宅に夫婦で居住している場合、夫がなくなった後、配偶者である妻は自宅に住めなくなるのですか？

A

ご主人が亡くなった場合は契約の終了となりますが、亡くなった後も、貸付限度額に達していないなど、一定の要件を満たす場合、配偶者の方が契約の承継をすることにより、自宅に住み続けることができます。なお、承継することができない場合は退去していただくこととなります。

Q 12

マンション(自己所有)を担保に制度を利用できますか？

A

マンションのような区分所有建物は、本制度の貸付対象にはなりません。

■ 不動産担保型生活資金のご相談は、お住まいの市区町村の社会福祉協議会までお願いします。

※住所や電話番号が変更されることがあります。

(平成26年1月現在)

社協名	郵便番号	住所	電話番号	FAX
新潟市	950-0909	中央区八千代1-3-1 新潟市総合福祉会館	025-248-7165	025-243-4376
北区	950-3323	北区東栄町1-1-35 豊栄さわやか老人福祉センター内	025-386-2778	025-388-2914
東区	950-0885	東区下木戸1-4-1 東区役所内	025-272-7721	025-272-1756
中央区	951-0862	中央区西堀前通6-909 Co-C. G (コジジ) 3階	025-210-8720	025-210-8722
江南区	950-0208	江南区横越中央1-1-2 老人福祉センター横雲荘内	025-385-4321	025-385-3773
秋葉区	956-0864	秋葉区新津本町1-2-39 新津地域交流センター内	0250-24-8376	0250-23-3322
南区	950-1217	南区白根1132-1 老人保健センター白寿荘	025-373-3223	025-373-6125
西区	950-2064	西区寺尾西1-1-5	025-211-1630	025-211-1631
西蒲区	953-0041	西蒲区巻甲4363 巻ふれあい福祉センター内	0256-73-3356	0256-73-4914
長岡市	940-0093	長岡市水道町3-5-30 長岡市社会福祉センター内	0258-32-1442	0258-33-6004
上越市	943-0892	上越市寺町2-20-1 上越市福祉交流プラザ内	025-526-1515	025-526-1230
三条市	955-0823	三条市東本成寺2-1 三条市総合福祉センター内	0256-33-8511	0256-33-3004
柏崎市	945-0045	柏崎市豊町3-59 柏崎市総合福祉センター内	0257-22-1411	0257-22-1441
新発田市	957-0054	新発田市本町4-16-83 新発田市社会福祉センター内	0254-23-1000	0254-26-3300
小千谷市	947-0035	小千谷市大字桜町5140 総合福祉センター「カワラクおぢや」	0258-83-2340	0258-83-2777
加茂市	959-1392	加茂市幸町2-3-5 加茂市役所内	0256-52-6667	0256-52-6612
十日町市	948-0082	十日町市子226-1 本町分庁舎3階	025-750-5010	025-752-7020
見附市	954-0052	見附市学校町2-13-30 見附市保健福祉センター内	0258-61-1352	0258-62-7053
村上市	958-8501	村上市三之町1-1 村上市役所内	0254-53-2111	0254-50-0020
燕市	959-1263	燕市大曲4336	0256-62-4361	0256-63-7735
糸魚川市	941-0058	糸魚川市寺町4-3-1 ピーチホールまがたま内	025-552-7700	025-553-1657
妙高市	944-0045	妙高市中町4-16 妙高市いきいきプラザ 3階	0255-72-7660	0255-70-1345
五泉市	959-1825	五泉市大田1092 五泉市福祉会館内	0250-41-1000	0250-43-0456
佐渡市	952-0206	佐渡市畑野甲533	0259-81-1155	0259-81-1156
阿賀野市	959-2123	阿賀野市姥ヶ橋669 阿賀野市京ヶ瀬支所内	0250-67-9203	0250-67-9204
魚沼市	946-0216	魚沼市小出島1240-2 小出ボランティアセンター内	025-792-8181	025-792-8812
南魚沼市	949-6636	南魚沼市小栗山303-1 南魚沼市福祉センター内	025-773-6911	025-773-2223
胎内市	959-2656	胎内市西本町11-11 ほっとHOT・中条内	0254-44-8682	0254-44-8651
聖籠町	957-0117	聖籠町大字諏訪山1560 結いハート聖籠内	0254-27-6767	0254-27-8990
弥彦村	959-0305	弥彦村大字矢作4622	0256-94-4551	0256-94-5238
田上町	959-1503	田上町大字原ヶ崎新田3071 総合保健福祉センター	0256-57-5877	0256-57-5073
阿賀町	959-4402	阿賀町津川664 保健センター「やまぶきの里」内	0254-92-3088	0254-92-5177
出雲崎町	949-4352	出雲崎町大字大門394-1 「ふれあいの里」内	0258-41-7133	0258-41-7134
湯沢町	949-6101	湯沢町大字湯沢2877-1 創造福祉センター内	025-784-4111	025-785-6661
津南町	949-8201	津南町大字下船渡戊700-1	025-765-3774	025-765-4652
刈羽村	945-0307	刈羽村大字刈羽1431 老人福祉センター「ことぶき荘」	0257-45-2026	0257-45-2066
関川村	959-3265	関川村下関18-52 社会福祉センター	0254-64-0111	0254-64-3180
粟島浦村	958-0061	粟島浦村字日ノ見山1513-11	0254-55-2111	0254-55-2159

社会福祉法人 新潟県社会福祉協議会 〒950-8575 中央区上所 2-2-2 新潟ユニゾンプラザ3階
TEL.025-281-5522 FAX.025-285-0303