不動産担保型
生活資金のごあんない

住みなれた住まいで、
住み続けることを希望する高齢の方へ

社会福祉法人 千葉県社会福祉協議会

不動産担保型生活資金とは

一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付けを行うことにより、その世帯の自立を支援することを目的とする貸付制度です。

貸 付 対 象 は

資金の貸付対象となる世帯は、次のいずれにも該当する世帯です。

■借入申込者が単独所有又はその配偶者と共有している不動産に居住している世帯であること。

① 借入申込者の単独所有又はその配偶者と共有であること（借地・借家・マンションは不可）

② 同居する配偶者と共有の場合は、配偶者が連帯借受人となる場合に限り対象となる。

③ 当該地に借入申込者の世帯が現に居住していること。

■借入申込者が居住している不動産（土地、建物）に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こと。

■借入申込者に配偶者又は借入申込者若しくは配偶者の親以外の同居人がいないこと。

■借入申込者の属する世帯の構成員が原則として６５歳以上であること。

■借入申込者の属する世帯が市町村民税非課税程度の低所得世帯であること。

① 市町村民税非課税

② 住民税均等割課税（所得割課税者は除く）

■居住地（土地のみ）の評価額が、１,０００万円以上であること。（本制度が高齢者世帯の長期の自立した生活を支援するという趣旨から、概ね３年以上貸付が可能な評価額としています。）

貸付方法・内容

■貸付限度額：土地の評価額の７割が限度額です。

■貸 付 期 間：貸付元利金が限度額に達するまでの期間となります。

■貸 付 月 額：１ヶ月３０万円以内（借受申込み世帯が自立した生活を営むために必要な額が貸付月額となります。平均寿命や事前の概算評価額、年金収入等を考慮し、なるべく長期間の貸付が可能になるよう決めて申請してください。）

■貸付金交付：原則として、３ヶ月ごとに交付します。

■貸 付 利 率：「年３％」と毎年４月１日現在の「長期プライムレート（※）」の低い方を基準として定めます。

※長期プライムレートとは、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です。

償還の担保措置

■当該不動産（土地、建物）に対し「根抵当権」を設定します。（「極度額」は土地の評価額の８割を基準とします。）

■当該不動産（土地、建物）に対し、「代物弁済予約に基づく所有権移転請求権保全のための仮登記」をします。

※借受人は、契約締結後、千葉県社会福祉協議会（県社協）を債権者とした根抵当権設定登記・代物弁済予約に基づく所有権移転請求権仮登記を行うことになります。

■「推定相続人」の中から連帯保証人を１名立てます。（推定相続人がいない場合は必要ありません。）

※本資金における連帯保証人の意義は、①債権の請求相手、②相続人間の紛争防止、③連帯保証人の一般財産による償還の確実化にあります。

※償還については「担保（居住用）不動産を換価することにより貸付元利金を償還する」ことを基本としています。

※本制度において、連帯保証人が亡くなった場合その債務は相続されません。
但し、借受人が死亡したとき、連帯保証人の相続人は、借受人の相続人にもなりうるので、この場合、借受人の相続人としての債務は発生します。

■推定相続人全員の同意が必要です。
※借受人は他の推定相続人の同意を得るよう努めなければなりません。

契 約 の 終 了

次のいずれかのとき、貸付契約が終了します。

■借受人が死亡したとき。

■県社協が契約を解約したとき。

■借受人が契約を解約したとき。

償　還　手　続

貸付契約の終了により、償還していただきます。

■借受人（借受人死亡の場合は相続人）、連帯保証人は、契約終了後（償還期限までに）貸付元利金を一括して償還します。

■据置期間について３か月設定できます。この場合、契約終了時の翌日から据置され、据置期間終了の翌日が償還期限となります。

■償還期限の翌日からは、償還完了まで延滞利子が年３.０％発生します。

不動産担保型生活資金借入の手続き

ご相談、お申込は、お住まいの市町村社会福祉協議会（市町村社協）が受け付けます。

■事前鑑定

市区町村社協で相談し貸付対象になると見込まれる場合は、不動産鑑定士による土地の概算評価（無料）を受けることになります。

この際、不動産鑑定（事前評価）依頼書により申し込み、法務局が発行する土地・建物の登記簿謄本と公図、市町村が発行する土地・建物の固定資産評価証明書、住宅地図（動態地図：該当する土地・建物がわかるもの）を添付します。

【提出書類＝依頼書＋次項正式申請書類の⑤、⑥、⑧】

なお、後日正式申請するとき、これらの書類は新たに添付しなくて構いません。

■正式申請

次の提出書類が必要です。

① 不動産担保型生活資金借入申込書

② 借入申込者・推定相続人の戸籍謄本
（推定相続人を確定するため、申込者の出生から現在までの全ての戸籍が必要です。）

③ 世帯全員の住民票の写し

④ 世帯全員の市町村民税非課税証明書又は住民税均等割課税証明書

⑤ 居住している不動産（土地、建物）の登記簿謄本

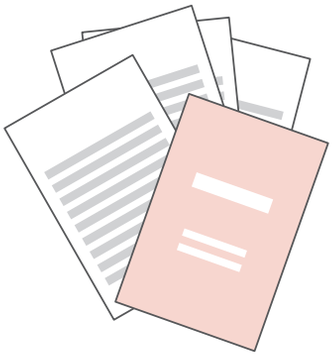
⑥ 当該不動産の公図、位置図（動態図）

⑦ 地積測量図、建物平面図（申込者が保有している場合）

⑧ 土地、建物の固定資産評価証明書

⑨ 推定相続人の同意書

⑩ 不動産鑑定評価依頼書 (前項の事前鑑定ではなく、正式依頼文)



留意事項

○相談から貸付金交付までには、順調にいっても５カ月程度かかりますので、あらかじめ承知しておいてください。

○申請書類や契約の際必要な経費（不動産評価費用、登記費用、各種証明書発行手数料等）は、全て申込者の自己負担となります。

○貸付限度額に達した後、貸付金交付は停止されるので、家計の収支計画について慎重に検討してください。

○本資金償還の基本は、当該不動産の売却益を充てて返済することになります。　後で問題が生じることがないよう、家族・推定相続人ともよく相談しながら進めてください。

貸付金交付までの大まかな流れ

① **初期相談**（貸付対象の要件に該当するかどうかの確認）

↓

② **不動産の事前評価**（２週間程度、土地の評価額が一千万円以上あれば申請へ）

↓

③ **貸付の申請**（市町村社協として正式に受け付け、県社協へ）

↓

④ **不動産の正式評価**（不動産鑑定士が現地調査を行い評価、３週間程度）

↓

⑤ **貸付審査**（各月の１２日前後開催する貸付審査等運営委員会において審査）

↓

⑥ **貸付決定**（登記費用等調整のうえ決定通知送付、２週間程度）

↓

⑦ **契約書作成**（継続的金銭消費貸借契約及び根抵当権等設定契約証書２通）

↓

⑧ **契約の締結**（申込者、連帯保証人、県・市町村社協、司法書士が集合、締結）

↓

⑨ **登記手続き**（委任した司法書士により根抵当権設定登記、代物弁済予約に基づく所有権移転請求権保全のための仮登記、２週間程度）

↓

⑩ **資金の交付**（契約日の翌月から３ヶ月ごとに借受人の指定口座に貸付金を送金）

※初回送金時に不動産鑑定費用、登記費用を増額して送金する契約が可能です。

土地の再評価

① 土地の再評価は、単位期間（最初の貸付金交付月から３６月毎の期間）ごとに定期的に不動産鑑定士により実施します。

② 通常の再評価にかかる経費は 15,000 円と消費税です。（借受人負担）

③ 土地の再評価の結果、評価額が貸付限度額を算定したときと比べて１割以上減少した場合は、貸付限度額を減少割合に応じて変更します。

契約後の変更手続

契約後においても、必要と認められた場合は臨時増額や貸付金額変更の手続きが可能です。

■貸付金の臨時増額

借受人は、医療費、住宅改造費等の支出に充てるため臨時に貸付金の増額を必要とする場合には、貸付金臨時増額申請をすることができます。

■毎回の貸付金の変更

借受人がやむを得ない理由により毎回の貸付金の額の変更を必要とする場合には、貸付金額変更申請をすることができます。

貸付契約の承継

借受人が死亡した場合で、同居の配偶者がいる場合は承継契約手続きができます。

■承継契約の要件（次の全ての要件に該当していること）

① 配偶者が単独で相続し登記していること。

② 引き続き居住する予定であること。

③ 貸付元利金が限度額に達していないこと。

≪用語解説≫

専門用語	解　説
抵当権	担保の目的物を債務者に残したままにしながら、債務不履行の場合には債権者が優先してその者から弁済を受ける権利。（債務が特定）
根抵当権	一定の範囲に属する不特定の債権を担保するもので、継続的な取引から発生する将来の額が未確定の債権を一括して担保する方法。
極度額	根抵当権を設定する際の、債権の限度額。本制度の場合、貸付限度額が評価額の７割であるため、その後発生する利息を考慮し極度額を評価額の８割としています。
代物弁済予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記	本来の金銭による償還に代えて、他の物（不動産等）を譲渡することによって、債務を弁済することの約束。その権利を保全し第３者に対抗するため、所有権移転請求権の仮登記を行います。債権者の予約完結の意志表示により成立（所有権移転）します。但し、債務者（借受人）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に関するQ&A

Q1　事前鑑定の結果を書類でもらうことはできますか？
また、事前鑑定は無料とのことですが、正式に鑑定するときの費用はいくらですか？

A．事前鑑定はその後の手続きが無駄にならないよう、千葉県不動産鑑定士協会の協力で、当該不動産が対象となるかならないかについて判断するものであり、対象の有無については市町村社協を通じ文書で回答しています。
正式な初回鑑定費用は「７万円＋消費税」です。

Q2　申請時の自己負担額はいくらになりますか？

A．不動産鑑定費用に加えて、根抵当権等の登記費用がかかりますが、この費用は不動産評価額により変わります。具体的な算出方法は極度額の0．４％と評価額の１％が登録免許税、これに司法書士への委託費等が加わります。（例えば評価額２千万円の場合→鑑定費「７万円＋消費税」＋1,600万円の0.4％＋2,000万円の１％＋委託費等＝概ね40万円～ 50万円となります。）

Q3　現在住んでいない土地建物を担保に本資金を借りることはできますか？

A．本資金の貸付要件の一つに「現に居住する自己所有の不動産（ 土地建物 ）であること」とあり、貸付対象外となります。

Q4　貸付限度額に達した後は、自宅に住めなくなるのですか？

A．貸付は停止されますが、借受人は契約終了（ 死亡時 ）まで住み続けることが可能です。但し、貸付金停止後も貸付利子は発生します。

Q5　借受人が亡くなり配偶者が承継できないとき、配偶者は自宅に住み続けることができますか？

A．承継できないときは原則として契約終了となり、配偶者は転居を余儀なくされることもあります。（住み続けられるかどうかの判断については、配偶者の申請に基づき審査会に諮ります。）

Q6　利子は元金と合わせ一括償還とのことですが、利子はどのように付くのですか？

A．貸付金利子は、初回貸付金交付月から 3 年ごとの期間（ 単位期間 ）中の貸付金総額ごとに、各単位期間の最終日の翌日から償還期限まで日数により算出します。つまり、最初の 3 年間利子は発生せず、その 3 年間の貸付金総額に対し 4 年目から利子が発生するしくみとなっています。以下同様に次の単位期間ごとに続きます。（次の単位期間である [4 年目から 6 年目] の利子は、7 年目から償還期限まで付くことになります。）

Q7　貸付中に、子どもが同居することはできませんか？

A．原則できません。但し、借受人が要介護状態となり子どもが介護のため同居する必要が生じた場合等で審査会に諮り承認が得られたときは、特例的に同居を認めることがあります。この場合、借受人が死亡し貸付金残があったとしても同居人は承継できません。

Q8　連帯保証人は、就労している人でなければいけませんか？

A．就労していなくとも連帯保証人になれます。申込人は、推定相続人（現時点で相続が生じた場合相続人となる人）の中から連帯保証人を立てなければなりませんが、本制度では居住用不動産を換価することにより貸付元利金を償還することを基本としており、資産要件も課さないこととしています。

Q9　連帯保証人にはどのような役割がありますか？

A．借受人が亡くなり契約が終了したとき、相続人の中心となって償還手続きをしていただきます。契約締結後の貸付期間中は、借受人や連帯保証人等の状況に変化（氏名変更、転居、長期入院など）のあったときは速やかに届け出る義務があります。

Q10　担保不動産を売却したとき、税が課されることはないですか？

A．売却については任意売却が一般的であり、その売却益に対しては不動産譲渡所得税が発生します。これに伴い住民税や国民健康保険税等の増額も考えられます。
但し、当該不動産での居住実態があれば控除を受けられる場合があります。

Q11　「県社協が契約を解約したとき」とは例えばどのような理由が考えられますか？

A．虚偽の申込みや不正な手段により貸付を受けたとき、借受人が本件不動産に居住しなくなったとき、貸付金を生活の維持に必要な経費以外の目的に流用したとき、借受人が契約証書に規定する義務に違反したとき、生活保護の受給を開始したとき等が考えられます。

Q12　貸付元利金の償還を分割で行うことはできますか？

A．一括償還を原則としており、分割で行うことで償還期限を過ぎたときは、その残元金に対し延滞利子（年３％）が発生します。但し、災害その他やむをえない事由により期限までに償還することが著しく困難となったときは債務者の申請に基づき、原則として１年以内の猶予をすることは可能です。

【ご相談・お申込窓口】

お住まいの市町村社会福祉協議会（千葉市は各区での対応となります。）

【お問い合わせ先】

千葉県社会福祉協議会　福祉資金部　電話 043(245)1551