

生活福祉資金 不動産担保型生活資金のご案内

○ 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て、世帯の自立を支援する制度です。

○ 貸付対象は

次の1・2のいずれにも該当する世帯です。

1 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。
- ・世帯の構成員全員が原則として65歳以上であり、配偶者と親（配偶者の親を含む）以外の同居人がいない世帯
- ・世帯の収入が市町村民税非課税又は均等割課税程度の低所得世帯
※他の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。

一定の居住用不動産を持つ生活保護を受給されている、又は生活保護の受給を要すると福祉事務所が認めた高齢者世帯には、「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」制度があります。この制度の相談窓口は、福祉事務所または役場となります。

2 対象不動産

- ・当該不動産に賃借権等の利用権や抵当権等の担保権の設定がされていないこと。
- ・土地の評価額が原則として1,000万円以上であること（ただし、借入申込世帯の状況をふまえ、貸付適当と判断される場合は、800万円以上でも可能）
※当該不動産が都市計画法上の「市街化調整区域」内にある場合は原則対象外

○ 貸付内容は

- ◇ 貸付限度額 担保となる土地評価額の概ね7割
- ◇ 貸付月額 30万円以内（原則として3カ月ごとにまとめて交付）
※臨時の出費（医療費・家屋修繕費等）がある場合、臨時増額申請が可能
- ◇ 貸付期間 借受人（連帯借受人がいる場合は借受人及び連帯借受人）が亡くなるまでの期間又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間
※貸付元利金が貸付限度額に達した場合は、生活資金の貸付けは停止されますが、契約終了まで居住することができます。
- ◇ 貸付金の利率 年3%、又は毎年度ごとの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

- ◇ 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8割）と代物弁済予約のため所有権移転請求権保全の仮登記が必要です。
- ◇ 本制度の利用について推定相続人全員の同意を得るよう努めなければなりません。
- ◇ 推定相続人の中から連帯保証人1名が必要です。（推定相続人が不存在の場合は、不要）
※契約期間中に連帯保証人が死亡又は破産したときは代替りの連帯保証人を立て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なります。

- ◇ 借受人（連帯借受人がいる場合は借受人及び連帯借受人）が亡くなったとき
- ◇ 岐阜県社会福祉協議会（以下「本会」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

○ 償還（返済）期限は

貸付契約の終了後、据置期間（3カ月以内）までに、借受人（借受人死亡の場合はその相続人、相続人が不存在の場合は相続管理人）及び連帯保証人は、原則として担保不動産を任意売却し、貸付元利金を一括償還（返済）いただきます。

なお、償還期限までに償還されなかった場合は、延滞元金につき年3%の率をもって、償還期限の翌日から償還した日までの日数により計算した延滞利子を徴収します。

★申込みにあたって注意いただきたいこと

- 申込みから初回貸付金交付までは、数か月かかりますので予めご了承ください。
- 申込み・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。（初回貸付額に含めることが可能）また、貸付け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、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けを受ける制度です。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（返済）していただくこととなります。申込みに際しては、ご家族ともよく相談し、十分に検討してください。
- 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（毎月の貸付月額等）は慎重に立ててください。

○ 不動産担保型生活資金に関するQ&A

Q 貸付中に同居人を増やすことはできますか？

A 借受人の配偶者又は双方の親以外は同居できません。但し、貸付中に借受人が要介護状態となり、その子ども等が介護のために同居するなど、やむを得ざる理由による事情変更の場合は、事前に本会の承認を得た上で、同居は可能です。

Q 借地に住んでいますが、制度は利用できますか。

A 借地の場合は、貸付対象となりません。

Q 現在住んでいない所有の家や遊休地等を担保に制度を利用できますか？

A 本制度の貸付要件は、「現に居住する自己所有の不動産（土地と建物）」であるため、貸付対象外となります。

Q マンションは対象となりますか？ 二世帯住宅は対象となりますか？

A マンションのような区分所有建物は対象となりません。
二世帯住宅や不動産が子どもとの共有名義の場合も対象となりません。

Q 貸付限度額に達した場合、住めなくなるのですか？

A 生活資金の貸付は停止されますが、契約終了時点（死亡したとき）まで住み続けることができます。但し、限度額到達以降も発生する利子を支払うこととなります。

Q 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、配偶者は自宅に住めなくなるのですか？

A ご主人が亡くなった後も、一定の要件を満たす場合、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。

○ 不動産担保型生活資金の「相談」から「貸付金交付」まで

① 相談	お住まいの市町村社会福祉協議会（以下「市町村社協」という。）にご相談ください。 *市町村社協において貸付要件の事前チェックをさせていただきます。
▼	
② 現地確認	・制度利用の可能性が認められる方には、日程を調整させていただき、本会職員等が訪問させていただきます。 ・制度について説明させていただくとともに、世帯状況、不動産の状況の確認をさせていただきます。
▼	
③ 申込	・現地確認により、申込可となった場合、推定相続人の同意を得て、借入申込書に次の書類を添付し、市町村社協へ提出してください。 ①借入申込者の戸籍謄本 ②世帯全員の住民票の写し ③世帯全員の市町村民税非課税証明書 又は市町村民税均等割課税証明書 ④推定相続人の同意書 ⑤不動産の固定資産税課税台帳等 ⑥不動産の登記簿謄本 ⑦不動産の公図、地籍図（※） ⑧不動産の位置図、測量図（※） ⑨不動産の建物図面（※） ⑩その他本会が必要と認める書類 ※は保有している場合添付
▼	
④ 土地の評価	・本会が選任する不動産鑑定士が土地の鑑定評価を行います。 不動産鑑定は、貸付基準額に達するか否かの判断と貸付限度額を決定するために行います。※費用については、借入申込者のご負担となります。
▼	
⑤ 貸付審査	・申請書類、不動産鑑定の結果等をもとに、本会で貸付審査を行います。 審査結果を踏まえ、貸付可否通知書等を市町村社協を経由して送付いたします。
▼	
⑥ 契約	・貸付が決定した場合、契約証書の取り交わしをさせていただきます。 貸付決定通知書とともに送付しました「継続的金銭消費貸借契約及び根抵当権等設定契約書」に署名捺印（※）し、印鑑登録証明書（※）を添付して市町村社協へ提出してください。 （※）借受人・連帯借受人（設定の場合）・連帯保証人
▼	
⑦ 登記	・契約締結後、本会と共同して根抵当権設定登記及び所有権移転請求保全のための仮登記をしていただきます。 登記は、借受人が司法書士に委託して行います。その際に委託料と登録免許税等の費用がかかりますが、これらは借受人のご負担となります。
▼	
⑧ 貸付金交付	・登記が完了した後に、本会から借受人の指定口座に、3カ月ごとに3カ月分の貸付金を送金します。
⑨ 土地の再評価	・貸付金中、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と認め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、貸付限度額の変更等を借受人に求めることとなります。 ※再評価も本会が選任する不動産鑑定士が行います。その費用も借受人のご負担となります。

○ 申込にあたって注意いただくこと

- ・ 本会は、必要に応じ借入申込者の居住地を担当する民生委員に世帯の状況調査を依頼いたしますので、御協力ください。また、貸付後は、必要な相談支援を受けていただきます。
- ・ ご相談・申込みを進める際、貸付事業を円滑に実施することを目的に、必要の範囲内で個人情報を取得し、自立相談支援機関等関係機関へ提供いたします。
- ・ 市町村社協又は本会から、契約の内容等に関する問合せや定期的な報告を求める場合がありますので、必ず回答・報告をしてください。
- ・ 本会会長の承認を受けずに居住用不動産の譲渡、居住用不動産に対する賃借権等の利用権又は抵当権等の担保権の設定、居住用不動産の損壊その他居住用不動産に係る一切の法律上及び事実上の処分をしてはなりません。
- ・ 本会会長が求める場合、本件土地及び不動産の再評価その他貸付けの実施に必要な調査に協力しなければなりません。
- ・ 本会会長の承認を受けずに配偶者又は双方の親以外の者を同居させてはなりません。
- ・ 氏名の変更、転居又は入院・入所等による長期間の不在、成年後見・保佐・補助開始の審判、任意後見監督人選任の審判その他借受人、連帯借受人又は連帯保証人の心身の状況に著しい変更があったときは速やかに市町村社協又は本会に届け出てください。
また、推定相続人の範囲に変更があったとき、世帯の状況に著しい変更があったとき、居住用不動産が法令により収用等されたとき、居住用不動産の価値が著しく減少したときも同様に市町村社協又は本会に届け出てください。
- ・ 本会は、借受人が次の事項の一つに該当すると判断した場合、貸付金の全部又は一部につき、一括償還を請求し、又は将来に向かって貸付けを停止若しくは貸付契約を解除いたします。
 - (1) 貸付金の使途をみだりに変更し、又は他に流用したとき
 - (2) 虚偽の申請その他不正な手段により貸付けを受けたとき
 - (3) その責務に違反したとき
 - (4) 借受期間中に就職等による自立又は必要な資金の融通を他から受けるなどしたとき
 - (5) 貸付けの目的を達成する見込みがないと認められるとき
 - (6) 借入後に生活保護の受給を開始したとき
 - (7) 民事保全又は民事執行の申立てを受けたとき
 - (8) 破産等の申立てをし、又は申立てを受けたとき
 - (9) 転居等により居住用不動産に居住しなくなったとき
 - (10) 居住用不動産が法令に基づき収用又は使用されたとき
 - (11) 居住用不動産の価値が著しく減少したとき
 - (12) 本会から求められた貸付限度額等の変更に応じないとき
 - (13) 借受人又は借受人の属する世帯の者が暴力団員であることが判明したとき
 - (14) その他貸付け又は貸付契約を継続しがたい事由が生じたときなお、貸付元利金が貸付限度額に達したときは、貸付けを停止します。

相談、お問合せは
お住まいの市町村社会福祉協議会まで

お問合せは

実施主体

社会福祉法人 岐阜県社会福祉協議会

〒500-8385 岐阜市下奈良 2-2-1 岐阜県福祉・農業会館
TEL 058-201-1547