

不動産担保型生活資金のあらまし

1 不動産担保型生活資金とは

将来にわたり住み続ける土地・建物を所有する高齢者に生活資金を貸し付ける制度です。持ち家があっても現金収入が少ない高齢者が、その居住用不動産を担保に生活費を借り入れることにより、世帯の自立支援を図っていく貸付制度です。

2 実施主体

本件における不動産担保型生活資金の貸し付けは、社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会が行います。

3 貸付対象

次の事項すべてに該当する世帯です

- 借入申込者が単独で所有（同居の配偶者との共有を含みます）する不動産に居住していること
 - * 子どもなどとの共有名義の場合は利用できません。
 - * 配偶者と共有名義の場合は、配偶者が連帯借受人となる必要があります。なれない場合は利用できません。
 - * 単独名義の土地に別名義の建物が立っている場合は利用できません。
 - * マンションにお住まいの方は利用できません。
 - * 別荘など、自分が居住していない土地・建物を担保にしての利用はできません。

- 不動産に貸借権等の利用権や抵当権が設定されていないこと
 - * 設定されている場合利用できません。
 - * 土地を担保として何らかの融資を受けている等の方は利用できません。

- 配偶者またはその親以外の同居人がいないこと
 - * 上記以外の同居人がいる場合は、利用できません。

- 世帯の構成員が原則として65歳以上であること

- 借入世帯が市町村税の非課税世帯または均等割課税世帯程度の低所得世帯であること

4 貸付内容

貸付限度額	居住用不動産（土地）の評価額の70%（評価額は1,500万円以上とします）
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、または借受人の死亡時までの期間
貸付額	1月あたり30万円以内の額（臨時増額可能）を3ヶ月分ごとにまとめて貸付 医療費、住宅改造費等の支出に充てるため、必要があると認めるときは、1月あたりの貸付額の上限の3倍の額を超えて、臨時に貸付金の増額を行うことができます。
貸付利子	年利3%または各年度の4月1日時点での銀行の長期プライムレートのいずれか低い利率
償還期限	借受人の死亡など貸付契約の終了時(据置期間3ヶ月)
償還の担保措置	○ 居住する不動産の根抵当権を設定 ○ 推定相続人の中から連帯保証人1名を選任 連帯保証人は、借受人の死亡など貸付契約の終了した場合、速やかに貸付元利金を償還しなければなりません。

○ 不動産の評価について

地価公示価格と調査等を基に不動産鑑定士による評価です。

地価公示価格は、国土交通省が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標与えるとともに、適正な地価の形成に寄与することを目的としているものです。

○ 根抵当権とは

一定の範囲内の不特定の債権を極度額の範囲内において担保するために不動産上に設定された担保物権のことです。（民法第398条の2第1項）

○ 貸付金の利子について

単位期間（初回の貸付金の交付日の属する月から起算して36ヶ月ごとの期間）中の貸付金の総額ごとに、当該単位期間の最終日の翌日から償還期限までの間、日数により計算して付されます。

○ 借受人が転居した場合について

貸付停止又は解約になります。

○ 借受人が入院若しくは社会福祉施設への入所などの場合

本件不動産を長期にわたり不在にするときは、将来の居住する可能性を勘案して契約を継続するかどうかを決定します。

5 その他

(1)土地の評価は神奈川県社会福祉協議会が指定する不動産鑑定士が行います。

(2)不動産鑑定士や登記等借受時に必要な費用は、借受人本人の負担です。

不動産担保型生活資金貸付制度のリスク（危険）

不動産担保型生活資金は、リスク（危険）を伴う制度となっています。

何故、リスク（危険）が発生するのか

不動産担保型生活資金は、土地を担保にして資金を貸し付ける制度で、元金と貸付利子が担保額（ここでは貸付限度額）に達するまで貸付できます。このことから以下のことがリスク（危険）として考えられます。

1 不動産価格下落のリスク（危険）

当初設定した不動産の価格が下落することにより発生するリスク（危険）です。本制度では、原則3年毎に地価公示価格を基に定期的に不動産の再評価を行い、貸付限度額の見直し（貸付が継続できるか否か）を行います。

再評価の費用は借受人の負担となります。（35,000円から50,000円程度）

2 金利上昇のリスク（危険）

契約期間中の金利上昇により発生するリスク（危険）です。本資金の場合は現行では3%または各年度の4月1日時点での銀行の長期プライムレートのいずれか低い方の利率で設定されています。

3 貸付元本・利子が限度額に達した場合

生前中に元本とその時点までに発生した利子が貸付限度額に達した場合、次のような状況が想定されます。

- ① そのまま、居住することはできますがそれ以降発生する利息をお支払いいただきます。
- ② その時点で、土地を売却して精算していただきます。

利用される皆様には、貸付額に達した段階で①か②の選択をお願いすることになります。

貸付の申込みをされますと、正式に不動産の評価を行い、貸付審査委員会を経て貸付の決定がなされ、その後抵当権の設定等を行っていただき、書類がそろった段階で資金の交付となります。申し込みから資金の交付まで相当お時間をいただくことが予想されますので、予めご了承ください。

以上の説明は、制度の概要を説明したもので、制度のすべてを説明をしたものではありません。

問合せ先 社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会
〒253-0044
茅ヶ崎市新栄町1 3 番 4 4 号
電話 0467 (85) 9650