

# 不動産担保型生活資金

## 1. 不動産担保型生活資金とは

居住用不動産を所有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢の低所得者世帯や、居住用不動産を所有し、将来にわたりその住居を所有し、又は住み続けることを希望する要保護の高齢者世帯に対して、対象となる不動産を担保として生活費を貸付けることにより、世帯の自立を支援することを目的としています。

※事前に、他法・他制度の具体的な検討又は申請が必要です。

## 2. 不動産担保型生活資金の種類・条件

区分		低所得者世帯向け不動産担保型生活資金	要保護世帯向け不動産担保型生活資金
貸付対象要件	(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則65歳以上の高齢者世帯で、借入申込者の配偶者又は父母（配偶者の父母を含む）以外の同居人がいないこと</li> <li>借入申込者の世帯が市町村民税非課税又は均等割課税程度の低所得者世帯</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入申込者及び配偶者が原則65歳以上の世帯（配偶者以外の同居人がいる場合でも、検討可能）</li> <li>借入申込者の属する世帯が、この制度を利用しなければ、生活保護の受給を要することになるとお住まいの区域を所管する福祉事務所が認めた場合</li> </ul>
	(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる不動産が借入申込者の単独所有又は同居の配偶者との共有であり、借入申込者が対象となる不動産に居住していること（共有の場合、配偶者は連帯借受人となります）</li> <li>建物のみの所有や集合住宅（マンション）は対象外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる不動産が借入申込者の単独所有、又は同居の配偶者との共有であること（共有の場合、配偶者は連帯借受人となります）</li> <li>集合住宅（マンション）も対象</li> <li>建物のみの所有は対象外</li> </ul>
	(3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる不動産に抵当権・賃借権等が設定されていないこと</li> <li>土地の評価額が1,500万円以上（※貸付条件によっては、1,000万円以上でも可能）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる不動産に抵当権・賃借権等が設定されていないこと</li> <li>土地・建物の評価額が500万円以上</li> </ul>
貸付限度額		土地評価額の7割を基準	土地・建物評価額の7割を基準（集合住宅の場合、5割を基準）
貸付月額		1か月あたり30万円以内	福祉事務所が算定した額を基本とします
貸付利子		年度ごとに年3%又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広島県社会福祉協議会が定めた利率	
貸付期間		借受人の死亡時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	
当初の費用負担		借入申込者が負担 ※評価費用、登記費用等	お住まいの区域を所管する福祉事務所の長の判断により、登記費用等が扶助されます
不動産の再評価		3年ごとに対象となる不動産の再評価を行います ※低所得者世帯向け不動産担保型生活資金の場合、調査費用は借受人の負担となります	
契約終了		<ul style="list-style-type: none"> <li>借受人が死亡したとき</li> <li>借受人又は県社協が貸付契約を解約したとき</li> </ul>	
据置期間		契約の終了後3か月以内	
貸付契約の承継		借受人が死亡した場合において、当該借受人の配偶者が貸付契約の承継を申請した場合は、県社協の審査により承継の可否を決定します	
償還期間		据置期間の終了時までに償還	
償還の担保措置		<ul style="list-style-type: none"> <li>推定相続人の中から連帯保証人が1人必要</li> <li>対象となる不動産に根抵当権の設定及び代物弁済予約による所有権移転の仮登記を行います</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>連帯保証人は不要</li> <li>対象となる不動産に根抵当権の設定登記を行います</li> </ul>
延滞利子		償還期限を過ぎると、元金残高に対して年5%の延滞利子が発生します	

## ◆貸付対象とならない主な事例

- 低所得者世帯（市町村民税非課税程度）でない場合
- 一定額以上の預貯金や年金がある場合
- 対象となる不動産を単独で所有していない場合（同居の配偶者との共有の場合を除く）
- 対象となる不動産に抵当権、質権等が設定されている場合 等
- \* 世帯全員が65歳以上でない場合
- \* 所有する不動産に居住していない場合
- \* 借入申込者の配偶者又は父母以外の同居人がいる場合
- \* 長期入院・施設入所等、将来にわたり、対象となる不動産に住み続けることが難しい場合
- ※ \* 印については、要保護世帯向け不動産担保型生活資金において、貸付の検討が可能です。

## 3. 申請に必要な書類

- 借入申込書
- 世帯全員の住民票の写し
- 世帯全員の市町村民税非課税証明書（低所得者世帯向け不動産担保型生活資金を申請する場合）
- 戸籍謄本（借入申込者及び推定相続人全員）
- 原則として、推定相続人全員の同意書
- 対象となる不動産（土地・建物）の固定資産税課税台帳の写し
- 対象となる不動産（土地・建物）の全部事項証明書
- 対象となる不動産の公図（又は「地籍図」又は「地図に準ずる図面」又は「十四条地図」）
- 対象となる不動産の位置図（住宅戸別地図）
- 対象となる不動産の間取図
- 対象となる不動産の測量図
- 対象となる不動産の建物図面 等

※提出できない書類がある場合は、省略ができる場合があります。

## 4. 借入相談・申請窓口

借入を希望される場合は、次の関係機関が窓口となります。

- 「低所得者世帯向け不動産担保型生活資金」→ お住まいの地域の市区町社会福祉協議会（社協）
- 「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」→ お住まいの区域を所管する福祉事務所（行政機関）

## 5. 借入相談から貸付までのながれ（※審査並びに手続きには、一定の期間を要します）

- ①相談 → ②事前確認 → ③申請 → ④不動産鑑定・推定相続人の調査 → ⑤貸付審査 → ⑥貸付可否の通知 → ⑦契約 → ⑧登記 → ⑨貸付金（分割）交付 → ⑩不動産の再評価（3年に1回程度） → ⑪契約終了 → ⑫償還完了

## 6. 借入れにあたっての留意点

- 本制度の利用は、原則として推定相続人の同意が必要となりますので、推定相続人全員に相談してください。
- 借受人が亡くなられた場合は、相続人からの償還又は対象となる不動産の売却により、貸付金を償還していただきます。この場合、原則として、同居の家族は、対象となる不動産に住むことはできません。
- 県社協の承諾なしに、増築や改築、或いは新たに同居人を増やすことはできません。
- 対象となる不動産が市街化調整区域内にある場合は、貸付対象外となる場合があります。

## 7. 資金交付（送金）について

「低所得者世帯向け不動産担保型生活資金」は、貸付決定後、契約締結月の翌月を初回とし、その後は、3か月ごとに本人の指定口座に3か月分を送金します。

「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」は、貸付決定後、契約締結月の翌月を初回とし、その後は、毎月本人の指定口座に送金します。

## 8. 生活福祉資金貸付制度に関する問い合わせ先

(社福)広島県社会福祉協議会 / 生活支援課

〒732-0816 広島市南区比治山本町12-2（広島県社会福祉会館） / TEL(082)254-3413