

# 不動産担保型

# 生活資金

## 貸付のごあんない

平成21年10月より「長期生活支援資金」は「不動産担保型生活資金」に名称変更しました。



わ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

社会福祉法人 東京都社会福祉協議会

## 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<sup>※</sup>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    ②：夫婦のみ    ③：①または②と借入申込者もしくは配偶者の親が同居
- 世帯員の収入が区市町村民税非課税または均等割課税<sup>※</sup>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。

### 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か月ごとに交付
- 貸付限度額／担保となる土地評価額の70%
- 貸付期間／貸付元利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<sup>※</sup>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

- 不動産(土地・建物・私道<sup>※</sup>持分を有している場合)を担保にします  
担保となる不動産に、根抵当権<sup>※</sup>の設定(極度額<sup>※</sup>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<sup>※</sup>をします。
- 連帯保証人が必要です  
推定相続人<sup>※</sup>の中から連帯保証人が1名必要です。連帯保証人は、借受人<sup>※</sup>と連帯して債務を保証します。
- 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
- 東京都社会福祉協議会（以下、東社協という。）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

## 貸付契約の終了時が償還期限（返済期限）となります。

借受人（借受人死亡の場合はその相続人）及び連帯保証人には、貸付元利金を一括して償還していただきます。

### 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予めご了承ください。
- 申込や契約にかかる経費（不動産評価料・不動産登記費用・証明書等発行手数料等）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。申込に際しては十分に検討するとともに、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

借受人ととも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、定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。本制度の場合、貸付実績に応じて総貸付額が変動するため、根抵当権を設定することになります。

#### ※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、土地の評価額の概ね8割を極度額と設定します。

#### ※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

土地所有者が土地代金の支払いを怠ったり支払えなくなった場合、金銭で支払う代わりに、物、つまり土地で弁済する約束（予約）のこと。そのような場合には、債権者（本制度では東社協）が土地の所有権を手に入れ、所有権の移転登記を受けることができます。

# 不動産担保型生活資金の「相談」から「貸付金」

■貸付期間中に行う「土地の再評価」についても示します。

1

## 相談

お住まいの区市町村社会福祉協議会(以下、区市町村社協という。)にご相談ください(裏表紙参照)。



2

## 事前審査

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世帯全員の区市町村民税非課税証明書  
(区市町村民税均等割課税者の場合は課税証明書)
  - ②不動産(土地・建物・私道)の登記簿謄本
  - 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
- ※区市町村社協は、上記資料に住宅地図を添付して、東社協へ送付してください。

※証明書等の発行手数料は自己負担です。

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東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、借受人と東社協は共同して、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」までのながれ



## 3

### 申込

事前審査の結果、正式申込可となった場合、**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
- ⑥その他必要な書類  
(東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、東社協で貸付の可否及び貸付条件を審査します。審査結果は区市町村社協を通じて通知いたします。

## 7

### 貸付金交付

登記が完了した後に、東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か月ごとに3か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。  
その評価料も借受人の負担となります。

# 不動産担保型生活資金に関するQ&A

**Q** 子どもが同居している場合、本制度を利用できますか？

**A** 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。

**Q** 貸付中に同居人を増やすことはできますか？

**A** 借受人の配偶者または双方の親以外は同居することができません。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場合等は、事前に東社協の承認を得た上で、同居が可能です。

**Q** 借地に住んでいますが、制度を利用できますか？

**A** 借地の場合は、貸付対象とはなりません。

**Q** 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することができますか？

**A** 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」という要件があり、現在住んでいない家については貸付対象外となります。

**Q** マンション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、本制度の貸付対象とはなりません。

**Q** 二世帯住宅に住んでいますが貸付対象となりますか？

**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、本制度の貸付対象とはなりません。

**Q** 貸付期間中に自宅の屋根の雨漏りや給湯器の故障などがあった場合、その修繕のための費用を借りることはできますか？

**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、毎月の貸付額の外に、臨時費用として借り受けることができます。そのためには手続きが必要です。

※借受けできる臨時費用としては、家の修繕のための費用以外に、貸付契約時の登記等にかかる経費や医療費等もあります。

※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。





月額10万円で15年間借受け  
た場合、償還金はいくらになり  
ますか？



貸付金の利率を年3%で計算す  
ると、以下のとおりです。

元金 利子 償還金  
1,800万円 + 324万円 = 2,124万円



どのくらいの期間借りること  
ができるのですか？



不動産評価額が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。  
貸付金の利率を年3%とすると、  
貸付月額・期間は以下のように  
なります。

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



連帯保証人はどのような  
役割を担うのですか？



借受人が亡くなった後、償還  
(返済) を中心となって担って  
いただくこととなります。償  
還(返済)方法は、原則、担  
保不動産を売却して一括返済  
していただきます。

※なお、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いただく  
ことも可能です。



借受途中でも解約できますか？



借受人は、いつでも東社協会長  
に解約を申し出ることができます。  
但し解約日が償還期限(返済期  
限)となるため、解約の際にはこ  
れまで借入れた元金と利子を一  
括で返済していただくことにな  
ります。



貸付限度額に達した場合、  
自宅に住めなくなるのですか？



借受人は、契約終了時点(=死  
亡したとき)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を支  
払うこととなります。



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？



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  
の方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ご相談はお住まいの地区の社会福祉協議会までお願いします。

(平成21年10月現在)

社協名	〒	住所	電話番号	FAX
千代田区	101-0065	千代田区西神田1-3-4 西神田庁舎4階	03-5282-3711	03-5282-3718
中央区	104-0032	中央区八丁堀4-1-5 2階	03-3206-0506	03-3206-0601
港区	105-0011	港区芝公園2-7-3 芝公園福祉会館内3階	03-3431-9981	03-3438-2755
新宿区	169-0075	新宿区高田馬場1-17-20	03-5273-3541	03-5273-3082
文京区	113-0033	文京区本郷4-15-14 区民センター4階	03-3812-3170	03-5800-2966
台東区	110-0004	台東区下谷1-2-11	03-5828-7547	03-3847-0190
墨田区	131-0032	墨田区東向島2-17-14 すみだボランティアセンター内3階	03-3614-3902	03-3612-2944
江東区	135-0016	江東区東陽6-2-17 高齢者総合福祉センター2階	03-3647-1898	03-5683-1570
品川区	140-0014	品川区大井1-14-1 大井1丁目共同ビル2階	03-5718-7171	03-5718-7170
目黒区	153-0051	目黒区上目黒2-19-15 目黒区総合庁舎別館3階	03-3711-4995	03-3719-8715
大田区	144-0051	大田区西蒲田7-49-2 大田区社会福祉センター内	03-3736-2021	03-3736-2030
世田谷区	154-0004	世田谷区太子堂4-3-1 STKハイツ1階	03-3419-2611	03-3419-2354
渋谷区	150-0042	渋谷区宇田川町5-2 神南分庁舎1階	03-5457-2200	03-3476-4904
中野区	164-0001	中野区中野5-68-7 スマイルなかの	03-5380-5775	03-5380-0750
杉並区	167-0051	杉並区荻窪5-15-13 あんさんぶる荻窪5階	03-5347-1020	03-5347-2061
豊島区	170-0013	豊島区東池袋1-39-2 区役所別館内	03-3981-2930	03-5954-7105
北区	114-0021	北区岸町1-6-17	03-3907-9494	03-3905-4653
荒川区	116-0003	荒川区南千住1-13-20	03-3891-5297	03-3891-5290
板橋区	173-0004	板橋区板橋2-65-6 板橋区情報処理センター内	03-3964-0235	03-3964-0245
練馬区	176-8501	練馬区豊玉北6-12-1 区役所東庁舎4階	03-3991-5560	03-3994-1224
足立区	120-0011	足立区中央本町1-17-1 区役所中央本町庁舎内	03-3880-5740	03-3880-5697
葛飾区	124-0006	葛飾区堀切3-34-1 地域福祉・障害者センター3階	03-5698-2411	03-5698-2513
江戸川区	132-0031	江戸川区松島1-38-1 グリーンパレス1階	03-5662-5557	03-3654-2940
八王子市	192-8501	八王子市元本郷町3-24-1 八王子市役所内	042-620-7365	042-623-6421
立川市	190-0013	立川市富士見町2-36-47 立川市総合福祉センター内2階	042-529-8300	042-529-8714
武蔵野市民	180-0004	武蔵野市吉祥寺本町4-10-10 大東京信用組合ビル	0422-23-0701	0422-23-1180
三鷹市	181-8555	三鷹市野崎1-1-1 福祉会館内	0422-46-1108	0422-71-2053
青梅市	198-0042	青梅市東青梅1-177-3 福祉センター内	0428-22-1111	0428-23-7165
府中市	183-0056	府中市寿町3-2 府中市ふれあい会館内	042-360-9996	042-362-9090
昭島市	196-0015	昭島市昭和町4-7-1 保健福祉センター内2階	042-544-0388	042-543-0003
調布市	182-0026	調布市小島町2-47-1 総合福祉センター内	042-481-7693	042-481-5115
町田市	194-0013	町田市原町田4-9-8 町田市民フォーラム4階	042-722-4898	042-723-4281
小金井市	184-0012	小金井市中町4-15-14 福祉会館内	042-386-0294	042-386-1294
小平市	187-0043	小平市学園東町1-19-13 福祉会館内	042-344-1217	042-341-6220
日野市	191-0011	日野市日野本町7-5-23 中央福祉センター内	042-582-2319	042-583-9205
東村山市	189-0022	東村山市野口町1-25-15 東村山市地域福祉センター1階	042-394-6333	042-393-0411
国分寺市	185-0003	国分寺市戸倉4-14 国分寺市立福祉センター内	042-324-8311	042-324-8722
国立市	186-8555	国立市富士見台2-38-5 くにたち福祉会館内	042-575-3226	042-575-3554
福生市	197-0004	福生市南田園2-13-1 福生市福祉センター内	042-552-2121	042-553-7532
狛江市	201-0013	狛江市元和泉2-35-1 あいとびあセンター内	03-3488-0294	03-3430-9779
東大和市	207-0015	東大和市中央3-912-3	042-564-0012	042-564-3680
清瀬市	204-0013	清瀬市上清戸1-16-62 障害者福祉センター内	042-495-5511	042-495-5514
東久留米市	203-0033	東久留米市滝山4-3-14 東久留米市わくわく健康プラザ内	042-471-0294	042-476-1040
武蔵村山市	208-8503	武蔵村山市学園4-5-1 市民総合センター内	042-566-0061	042-566-0253
多摩市	206-0032	多摩市南野3-15-1 多摩市総合福祉センター	042-373-5622	042-373-5612
稲城市	206-0804	稲城市百村7 福祉センター内	042-378-8426	042-379-3722
羽村市	205-0002	羽村市栄町2-18-1 羽村市福祉センター内	042-554-0304	042-555-7445
あきる野市	197-0812	あきる野市平沢175-4 秋川ふれあいセンター内	042-559-6711	042-559-3561
西東京市	202-0013	西東京市中町1-6-8 保谷東分庁舎内	042-438-3771	042-438-3772
瑞穂町	190-1211	西多摩郡瑞穂町石畑2008 福祉会館内	042-557-0159	042-557-6159
日の出町	190-0182	西多摩郡日の出町大字平井2780番地	042-597-4848	042-597-7150
檜原村	190-0211	西多摩郡檜原村2717 やすらぎの里内	042-598-0085	042-598-0487
奥多摩町	198-0212	西多摩郡奥多摩町氷川199 福祉会館内	0428-83-3855	0428-83-2567
大島	100-0101	大島町元町2-1-4	04992-2-3773	04992-2-3998
利島村	100-0301	利島村105 老人福祉センター内	04992-9-0018	04992-9-0317
新島村	100-0402	新島村本村1-8-2 新島村老人福祉センター内	04992-5-1239	04992-5-1291
神津島村	100-0601	神津島村903	04992-8-0819	04992-8-1933
三宅村	100-1212	三宅村阿古497 役場臨時庁舎内	04994-5-7051	04994-5-7054
御蔵島村	100-1301	御蔵島村字入かんぶり 御蔵島村保健センター2階	04994-8-2508	04994-8-2507
八丈町	100-1401	八丈町大賀郷2478	04996-2-2609	04996-2-4655
青ヶ島村	100-1701	青ヶ島村無番地 青ヶ島村役場内	04996-9-0111	04996-9-0001
小笠原村	100-2101	小笠原村父島宇奥村 父島地域福祉センター内	04998-2-2486	04998-2-3400

※住所や電話番号が変更されることがあります。

社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 〒162-8953 新宿区神楽河岸1-1 TEL.03-3268-7173 FAX.03-3235-5979

(2009.10.1500)