

不動産担保型生活資金

「不動産担保型生活資金」は、持ち家と土地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資金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。



貸付対象：次の要件の全てに該当する方が対象です。

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で、今後も居住する意思あること。
※同居の配偶者が連帯借受人となる場合配偶者として共有している不動産も対象となります。
※借入申込者の子や孫が同居の場合は、対象となりません。
- 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
- 世帯員の収入が市区町村民税非課税程度の低所得世帯。
※市町村民税のうち均等割のみ課税されている場合も貸付対象となります。
※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。

②対象(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)。
※ただし、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。
※土地の評価は北海道社会福祉協議会の委嘱する不動産鑑定士が行います。

③対象とならない場合

- 借地借家、マンション。
- 当該土地が、土地計画法上に言う「市街化調整区域」である場合、貸付対象外。

貸付内容

◇貸付月額：30万円以内。

☆臨時の出費がある場合は、申請より追加貸付が可能となります。

◇貸付限度額：担保となる土地土地評価額の概ね70%。

☆3年毎及び地価の大幅な変動があった場合、土地の再評価を行ない、貸付限度額を見直すことがあります。

◇貸付金の利率：年3%、または毎年4月1日時点の長期プライムレートのいずれか低い利率。

☆毎年北海道社会福祉協議会会長が定めます。

◇貸付期間：貸付元本金が貸付限度額に達するまでの期間。

☆貸付元本金が貸付限度額に達した場合は、生活資金の貸付は停止されますが、その後契約の終了まで担保不動産に居住し続けることができます。

◇償還期限：貸付契約の終了時。

☆契約終了日の翌日から返済完了までの間は、元金につき年5%の延滞利子が加算されます。

(平成28年1月31日までに貸付を受けられた方は元金につき年10.75%の延滞利子が加算されます。)

必要な担保措置

- 不動産（土地・建物・私道※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、根抵当権の設定（極度額は土地評価額の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」をします。
- 連帯保証人が必要です。
 - ・推定相続人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と連帯して債務を保証します。
 - ・推定相続人が存在しない場合は、連帯保証人の設定は不要です。
- 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。

♪リバースモーゲージとは？⇒「リバース=逆の」「モーゲージ=住宅ローン」

通常住宅ローンは最初に一括で借入れ、その後分割返済をしますが、リバースモーゲージを採用した「不動産担保型生活資金」はその逆の仕組みのことをいいます。

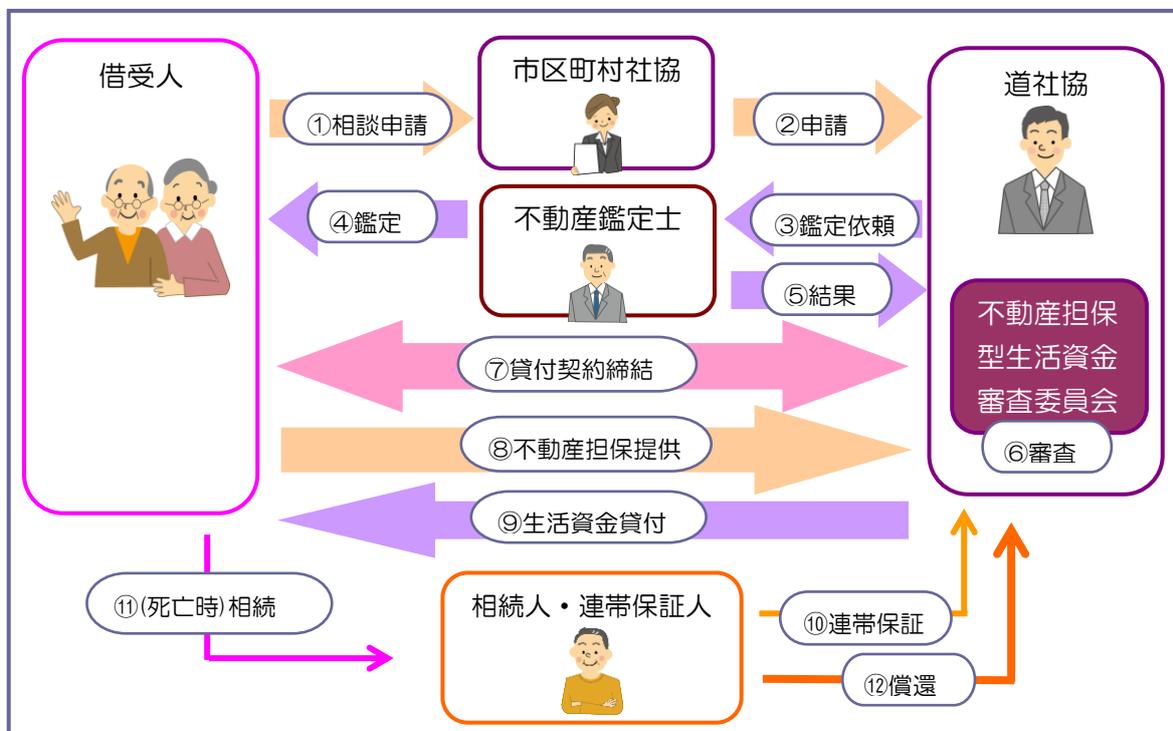
♪長期プライムレートとは？⇒金融機関が企業等に対して1年以上貸付ける際の最優遇貸出金利のこと。

♪推定相続人⇒現状のままで相続が開始された場合、直ちに相続人の予定となる人。

♪根抵当権⇒抵当権の一種。担保される債権の内容（時期・金額等）が明確である抵当権に対し、継続的取引であるため内容がまだ特定されない債権を担保する抵当権を根抵当権と言います。

♪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。

貸付けの仕組み



●相談・申込先

- ・貸付の相談をご希望される場合は、お住まいにある市区町村社会福祉協議会へご連絡ください。
- ・申込につきましては、掲載している内容以外にも貸付条件がありますのでご注意ください。

●実施主体：社会福祉法人 北海道社会福祉協議会

〒060-0002 札幌市中央区北2条西7丁目1 かでる2. 7 3階
TEL011-241-3765（直通）

