

不動産担保型 生活資金貸付のご案内

「不動産担保型生活資金」は、持ち家と土地はあっても現金収入が少ない高齢者世帯に対し、その居住用不動産を担保に生活費を貸し付ける制度です。

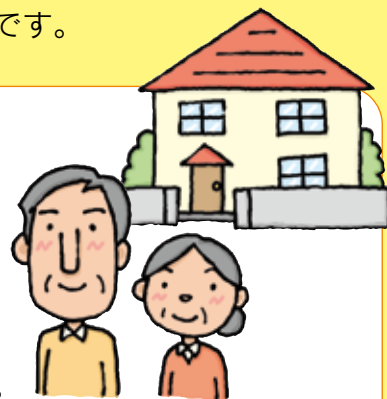
「リバースモーゲージ」とは？

「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て年月とともに借金は減っていきますが、リバースモーゲージはその逆です。自宅を担保にして借入れをし、そのお金を毎月定額の生活費という形で受け取るため、年月と共に借金は増えていきます。

住み慣れた自宅に亡くなるまで住み続けられるところはこの制度のメリットですが、以下の二つのデメリットもありますので注意が必要です。

- ・借入れ限度額を越えて長生きする(借入終了後の生活費を工面する必要が出てきます)。
- ・借入れ限度額になる前に死亡する(受け取ったお金が資産価値よりも少なくなる場合があります)。



貸付対象 ※ 次の事項すべてに該当する高齢者世帯が対象となります。

1 対象世帯

- ① 借入申込者が単独で所有、あるいは同居の配偶者との共有する不動産に居住していること。
- ② 配偶者またはその親以外の同居人がいないこと。かつ世帯構成員が原則として65歳以上であること。
- ③ 借入世帯が市町村民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。

2 対象不動産

- ① 不動産に貸借権等の利用権や抵当権等の担保権が設定されていないこと。
- ② 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)

貸付内容

1 貸付限度額

居住用不動産(土地)の評価額の70%

2 貸付期間

貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間

3 貸付月額

1か月あたり30万円以内の額(1か月に必要な生活費を計算して決めます。)

4 交付方法

3か月ごとに契約者指定口座へ交付

5 貸付利子

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

担保措置

1 不動産(土地、建物等)を担保にします。

居住する不動産に根抵当権等を設定します。

2 連帯保証人が必要です。

推定相続人の中から連帯保証人を1名選任いただきます。連帯保証人は、借受人と連帯して債務を保証します。

3 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。

契約終了と償還(ご返済)

1 契約終了 ※ 次のいずれかの事由が生じた場合、契約終了となります。

- ① 借受人が死亡した時
- ② 愛媛県社会福祉協議会会長(以下、県社協という)が貸付契約を解約した時
- ③ 借受人が貸付契約を解約した時

2 償還(ご返済)

- ① 据置期間 契約終了から3か月間
- ② 償還方法 一括償還



申込にあたって注意していただきたいこと

- 1 申込から貸付金交付までは、数か月かかりますのであらかじめご了承ください。
- 2 申込や契約にかかる経費(不動産評価経費、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。
- 3 大切な不動産を担保として生活費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)していただくことになります。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。
- 4 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。



お申し込みの流れ(概要)

1 借入相談

※お住まいの市町社会福祉協議会(以下、「市町社協」という。)にご相談ください。



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。

- ① 住民票(世帯全員分)
- ② 市町県民税非課税証明書(均等割課税者の場合は課税証明書)(世帯全員分)
- ③ 不動産(土地・建物)の登記簿謄本
- ④ 不動産の「公図」、「地積測量図・土地所在図」、「建物図面・各階平面図」(ある場合のみ)
- ⑤ 不動産(土地・建物)の固定資産税評価額証明書
- ⑥ 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。
- ⑦ 推定相続人の同意書

※市町社協は、上記資料に住宅地図を添付して、県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。

3 事前現地調査、相談者との面接

事前審査資料で正式申込が可能と判断した場合は、相談者宅へ訪問し、事前現地調査と面接を行います。

(必要に応じて、民生委員が訪問する場合があります。)

4 正式申込

事前現地調査が終わりましたら、正式申込の手続を行います。面接で聞き取りをした結果、必要な追加書類が出た場合は、この時までにご提出頂きます。

5 不動産の調査・評価

本会が依頼した不動産鑑定士が現地調査を実施し、不動産の評価を行います。

※不動産評価にかかる費用は自己負担となります。

6 貸付審査

調査後、県社協で貸付の可否および貸付条件を審査します。審査結果は市町社協を通じて通知します。

7 契約

貸付が決定された場合、相談者は貸付条件に基づき県社協と貸付契約を締結します。

※借受人および連帯保証人になる方に、契約証書への署名捺印をしていただきます。

※署名捺印者の印鑑登録証明書の提出が必要です(※発行手数料は自己負担です。)

8 登記

契約締結後、借受人と県社協は共同して、根抵当権設定登記をします。登記は、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、これらも借受人の負担となります。

9 貸付金交付



登記が完了した後に、県社協から借受人へ貸付金が交付されます。

※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。

10 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1割以上減少した時は、貸付限度額の変更を借受人に求めることになります。

※再評価も不動産鑑定士が行います。その評価経費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. 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。ただし、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、事前に県社協の承認を得た上で、同居が可能です。

※ 同居する子ども等に資産、扶養能力がある場合は契約終了となります。



Q. 連帯保証人はどのような役割を担うのですか？

A. 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になります。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。



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. 借受途中でも解約できますか？

A. 借受人は、いつでも県社協会長に解約を申し出ることができます。ただし解約後、据置期間(3か月)を経て償還期限(返済期限)となりますので、そ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。



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. 貸付限度額に達した場合、自宅に住めなくなるのですか？

A. 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。ただし、限度額到達以降も発生する利子を支払うことになります。



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？

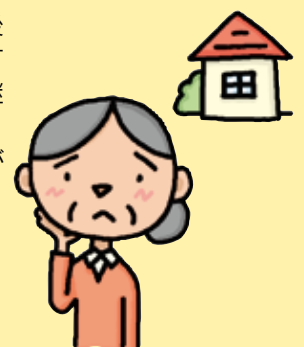
A. 今後も自宅に住み続けるために必要な修繕費用については、毎月の貸付額の外に、臨時費用として借り受けることができます。そのためには手続きが必要です。



※ 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。

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。



生活福祉資金のご相談は、お住まいの市町社会福祉協議会へ

No.	市町名	〒	住所	建物名	TEL
1	松山市	790-0808	松山市若草町8番地2号	松山市総合福祉センター	089-941-4232
2	今治市	794-0043	今治市南宝来町1丁目9-8	今治市総合福祉センター	0898-22-6063
3	宇和島市	798-0003	宇和島市住吉町1丁目6番16号	宇和島市総合福祉センター	0895-23-3711
4	八幡浜市	796-0010	八幡浜市松柏乙1101番地	八幡浜市保健福祉総合センター 2階	0894-23-2940
5	新居浜市	792-0031	新居浜市高木町2番60号	新居浜市総合福祉センター	0897-32-8129
6	西条市	799-1371	西条市周布606番地1	西条市東予総合福祉センター	0898-64-2600
7	大洲市	795-0064	大洲市東大洲270番地1	大洲市総合福祉センター	0893-23-0313
8	伊予市	799-3114	伊予市灘町123-4	伊予事務所分館	089-982-0393
9	四国中央市	799-0404	四国中央市三島宮川4丁目6番55号	四国中央市福祉会館	0896-28-6127
10	西予市	797-1212	西予市野村町野村12号15番地	西予市野村保健福祉センター	0894-72-2306
11	東温市	791-0212	東温市田窪300番地2	東温市農村環境改善センター	089-955-5535
12	上島町	794-2550	越智郡上島町生名2133番地3	上島町生名デイサービスセンター	0897-76-2638
13	久万高原町	791-1201	上浮穴郡久万高原町久万45番地2		0892-21-0800
14	松前町	791-3120	伊予郡松前町大字筒井710番地1	松前町総合福祉センター	089-985-4144
15	砥部町	791-2132	伊予郡砥部町大南719番地	砥部町老人福祉センター	089-962-7100
16	内子町	791-3392	喜多郡内子町内子1515番地	内子町役場内子分庁	0893-44-3820
17	伊方町	796-0301	西宇和郡伊方町湊浦1995番地1	伊方町中央公民館 3階	0894-38-2360
18	松野町	798-2101	北宇和郡松野町大字松丸1661-13	ふれあい福祉センター	0895-42-0794
19	鬼北町	798-1341	北宇和郡鬼北町近永782	鬼北町総合福祉センター	0895-45-3709
20	愛南町	798-4110	南宇和郡愛南町御荘平城2139番地	御荘老人福祉センター	0895-70-1251

上記のほかに「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」があります。

「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」とは、この制度を利用しなければ生活保護を必要とする状態となる「要保護世帯」と福祉事務所が認めた高齢者世帯であって、一定の居住用不動産を持つ場合にその不動産を担保に生活費を貸し付ける制度です。「不動産担保型生活資金」の内容と類似していますが、以下の条件や申込方法等が異なります。この制度の利用に関してはお住まいの福祉事務所(市役所、県地方局)または町役場がご相談窓口となります。

- 1 貸付限度額** 居住用不動産(土地と建物)の評価額の70%
- 2 貸付期間** 貸付元金金が貸付限度額に達するまでの期間
- 3 貸付月額** 保護の実施機関が定めた貸付基本額の範囲内
- 4 交付方法** 契約者指定口座へ毎月交付
- 5 貸付利子** 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
- 6 土地評価額** 土地と建物の評価額が500万円以上必要
- 7 連帯保証人** 不要



●制度に関するお問い合わせは

愛媛県社会福祉協議会(地域福祉班) TEL089-921-8384 (月～金 9:00～17:00) 土・日・祝祭日除く
〒790-8553 松山市持田町三丁目8番15号 FAX089-921-5289