

長期生活支援資金の手引き

1 目的

一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付けを行うことにより、その世帯の自立を支援することを目的とする。

2 貸付対象

資金の貸付対象となる世帯は、次のいずれにも該当する世帯とする。

- (1) 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あること。
 - ① 借入申込者の所有であること（借地・借家・マンションは不可）
 - ② 他に共有者がいないこと。（同居する配偶者と共有の場合は、配偶者とともに連帯借受人となる場合に限り認める）
 - ③ 当該地に借入申込者の世帯が現に居住していること。
 - ④ 居住地以外に不動産を所有している場合は、その土地の活用により生計の維持ができないと認められること。
- (2) 借入申込者が居住している不動産（土地、建物）に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こと。
 - ① 担保権等の不存在を要件とする。（担保の額に余剰がある場合でも認められない。）
- (3) 借入申込者に配偶者又は借入申込者若しくは配偶者の親以外の同居人がいないこと。
- (4) 借入申込者の属する世帯の構成員が原則として65歳以上であること。
 - ① 健康状態等将来の稼得収入の見込みにより個別に判断する。
例 ア 夫70歳 妻60歳……対象
イ 夫65歳 妻40歳……対象外
- (5) 借入申込者の属する世帯が市町村民税非課税程度の低所得世帯であること。
 - ① 市町村民税非課税（65歳以上の高齢者は所得額125万円以下）
 - ② 住民税均等割課税（所得割課税者は除く）
- (6) 居住地（土地のみ）の評価額が、概ね1000万円以上であること。
（本制度が高齢者世帯の長期の自立した生活を支援するという趣旨から、概ね3年以上貸付が可能な評価額とする。）

3 借入手続

(1) 提出書類

- ① 長期生活支援資金借入申込書
- ② 借入申込者の戸籍謄本（推定相続人の範囲：場合によっては親等の謄本）
- ③ 世帯全員の住民票の写し
- ④ 世帯全員の市町村民税非課税証明書又は住民税均等割課税証明書
- ⑤ 居住している不動産（土地、建物）の登記簿謄本
- ⑥ 当該不動産の公図、位置図（動態図）
- ⑦ 地籍図、測量図、建物平面図（申込者が保有している場合のみ）
- ⑧ 土地、建物の固定資産課税台帳評価価格
- ⑨ 推定相続人の同意書
- ⑩ 不動産鑑定評価依頼書

(2) 市町村社協の事務

- ① 資金の広報事務
- ② 資金の貸付に関する相談及び援助事務

ア 相談時の対応

- ・別添相談チェックシートにより、貸付対象であるかを確認する。
- ・貸付対象である場合は、県社協と協議のうえ土地の概算評価を行う。
- ・土地の概算評価（無料）を受ける際は、依頼書様式により申し込むこと。
- ・依頼書には、法務局が発行する土地・建物の登記簿謄本と公図、市町村が発行する土地・建物の固定資産課税台帳（評価額証明書）、住宅地図（動態地図：該当する土地・建物がかかるもの）を添付すること。（後日正式申請するとき、これらの書類は新たに添付しなくてよい。）

※ 固定資産税の評価額が原則3年毎の設定であることから、地価の下落率等を考慮した時点修正・動態図等による現地確認・必要に応じて現地調査等を行い、概算評価額を算出する。（1週間程度）

- ・概算評価額が、1,000万円を超えている場合に相談者に対し、(1)の書類の提出を求めるものとする。

イ 申請受付時の対応

- ・申込書の記載内容、添付書類を確認する。
 - ・申込者に関する生活状況等で補足することを「長期生活支援資金市町村社協調査書」を作成し申込書類と併せ県社協に送付する。
- ③ 貸付、各種変更、償還に関する書類の交付、受付及び県社協への送付事務
 - ④ 借入申込者及び借受人の属する世帯の調査に関する事務
 - ⑤ その他必要と認められる事務

(3) 民生委員の協力

- ① 資金の広報
- ② 資金の貸付に関する相談及び援助事務
- ③ 借入申込者及び借受人の属する世帯の調査に関する事務
県社協の要請があった場合は、調査書に所定の事項を記載し提出する。
- ④ その他必要と認められる事務

(4) 県社協の事務

- ① 資金の借入れの申込みがあったときは、借入申込者の属する世帯の状況を調査する。(必要があると認めるときは、市町村社協を通じ、担当民生委員に調査を要請する。)
- ② 県社協は、不動産鑑定士の協力を得て、本件土地の評価を行い、評価額、貸付限度額、根抵当権の極度額及び貸付の可否について、審査委員会の意見を聞いて決定し、借受人に対し市町村社協を通じ可否を通知する。
- ⑤ 契約後、地価の状況を確認し、必要があると認める場合は、再鑑定、評価額・限度額の変更等を行う。
- ⑥ 臨時増額、月額変更、現状変更の申請及び各種届出があった場合は、調査のうえ市町村社協を通じ可否を通知する。

4 貸付方法

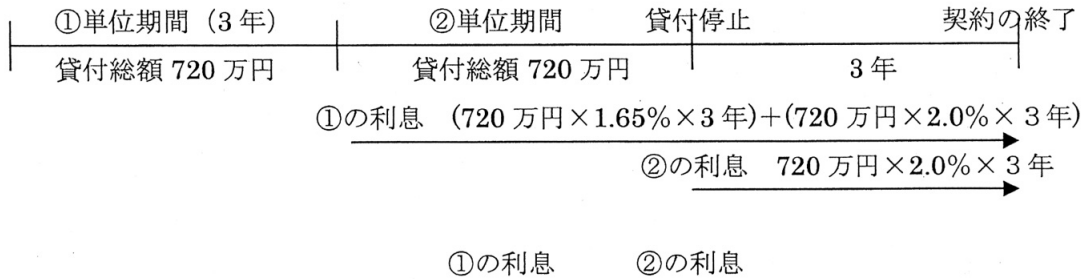
- (1) 貸付限度額：土地の評価額の概ね7割を限度額とする。(単位期間(3年)毎に土地の再評価を行い、必要があるときは限度額を変更する。)
- (2) 貸付期間：貸付元利金が限度額に達するまでの期間。
※貸付停止・解約
県社協は、不正行為、転居、生保受給、破産等となった場合に貸付の停止・解約ができる。また、借受人はいつでも貸付停止・解約を申出ることができる。
- (3) 貸付月額：1ヶ月30万円以内(初期費用又は中途での医療費等に対応するため増額可)とし、3ヶ月ごとに交付する。
※借入希望額：毎月の貸付額については、平均寿命や事前の概算評価額、年金収入等を考慮して、なるべく長期間の貸付が可能になるよう決めて申請する。
- (4) 貸付利率：3%又は銀行の毎4月1日現在の長期プライムレート(平成19年度は2.2%)の低い方を基準として定める。(毎年度貸付利率を定める。)
※貸付状況の通知：借受人に対し、毎年度当該年度の貸付利率、貸付元利金の状況等を通知する。

【参考】

利息の計算は、各単位期間（3年）中の貸付総額ごとに、当該単位期間の最終日の翌日から償還期限までの日数により算出。

◎評価額 2,107 万円 限度額 1,475 万円 極度額 1,686 万円 月額 20 万円

◎利率：4～6年 1.65%、7～9年 2.00%



償還額＝元金 1,440 万円＋788,400 円＋432,000 円＝15,620,400 円

5 償還の担保措置

- (1) 当該不動産（土地、建物）に対し根抵当権を設定する。（極度額は土地の評価額の概ね8割を基準とする。）
- (2) 当該不動産（土地、建物）に対し、代物弁済予約に基づく所有権移転請求権保全のための仮登記を付す。

※ 借受人は、契約締結後、契約書第 14 条に基づき、県社協会長を債権者とした根抵当権設定登記・代物弁済予約に基づく所有権移転請求権仮登記を行う。

専門用語	解 説
抵 当 権	担保の目的物を債務者に残したままにしながら、債務不履行の場合には債権者が優先してその者から弁済を受ける権利。（債務が特定）
根抵当権	一定の範囲に属する不特定の債権を担保するもので、継続的な取引から発生する将来の額が未確定の債権を一括して担保する方法。
極 度 額	根抵当権を設定する際の、債権の限度額。本制度の場合、貸付限度額が評価額の7割であるため、その後発生する利息を考慮し極度額を評価額の8割とする。
代物弁済予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記	本来の給付（金銭等）に代えて、他の物（不動産等）を給付（譲渡）することによって、債務を弁済することの約束。その権利を保全し第三者に対抗するため、所有権移転請求権の仮登記を行う。債権者の予約完結の意志表示により成立（所有権移転）する。

(3) 推定相続人の中から連帯保証人を1名立てる。(推定相続人がいない場合は不用)

- ※ 本資金における連帯保証人の意義は、①債権の請求相手、②相続人間の紛争防止、③連帯保証人の一般財産による償還の確実化にあるが、償還については「担保(居住用)不動産を換価することにより貸付元利金を償還する」ことを基本としている。
- ※ また、他の生活福祉資金と同様、本資金においても連帯保証人としての債務はその相続人には及ばない。但し、県社協として当該相続人に対し相続分償還分の償還金を請求することはありうる。

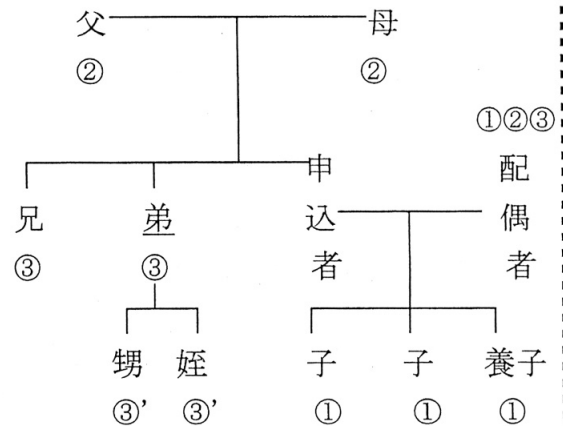
(4) 借受人は他の推定相続人の同意を得よう努める。(申込書に推定相続人の同意の有無を記載する。…同意を得られない場合は理由を確認すること。)

相続人

◎推定相続人(現状で相続が開始されれば相続人となる人)

◎相続人の範囲

- ① 配偶者(内縁不可)と子
- ② 子がない場合は、配偶者と父母
- ③ 子、父母がない場合は、兄弟
- ③' 弟が死亡の場合は甥姪が代襲相続



※ 申込者の推定相続人については、申込書にその住所や連絡先(電話番号)を記入すると共に、推定相続人の範囲がわかる戸籍謄本を添付すること。(例えば、③の子、父母がない場合は親の謄本が必要になり、③'の弟が死亡している場合は、更に甥、姪が明らかになる弟の謄本が必要になる。)

※ 申込者と推定相続人の付き合いが全くなく行方不明であっても、申込者が長期生活支援資金を申し込むためには推定相続人の連絡先が必要であること(正当な利害関係)を市町村担当窓口明らかにすれば、戸籍謄本、除籍謄本、戸籍の付票等について請求できるので、最新の戸籍謄本を入手して、その付票をとることにより現住所地が判明する。

※ 具体的な戸籍の取得方法については次ページを参考にされたい。