

不動産担保型生活資金とは

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貸付制度です。

貸付対象は

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です。

- 借入申込者が単独所有又はその配偶者と共有している不動産に居住している世帯であること。
 - ① 借入申込者の単独所有又はその配偶者と共有であること（借地・借家・マンションは不可）
 - ② 同居する配偶者と共有の場合は、配偶者が連帯借受人となる場合に限り対象となる。
 - ③ 当該地に借入申込者の世帯が現に居住していること。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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
 - ② 住民税均等割課税（所得割課税者は除く）
- 居住地（土地のみ）の評価額が、1,000万円以上であること。（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しています。）

貸付方法・内容

- 貸付限度額：土地の評価額の7割が限度額です。
- 貸付期間：貸付元利金が限度額に達するまでの期間となります。
- 貸付月額：1ヶ月30万円以内（借受申込み世帯が自立した生活を営むために必要な額が貸付月額となります。平均寿命や事前の概算評価額、年金収入等を考慮し、なるべく長期間の貸付が可能になるよう決めて申請してください。）
- 貸付金交付：原則として、3ヶ月ごとに交付します。
- 貸付利率：「年3%」と毎年4月1日現在の「長期プライムレート（※）」の低い方を基準として定めます。

※長期プライムレートとは、金融機関が企業等に対して1年以上貸し付ける際の最優遇貸出金利です。

償還の担保措置

- 当該不動産（土地、建物）に対し「根抵当権」を設定します。（「極度額」は土地の評価額の8割を基準とします。）
- 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」をします。

※借受人は、契約締結後、千葉県社会福祉協議会（県社協）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こととなります。

- 「推定相続人」の中から連帯保証人を1名立てます。（推定相続人がいない場合は必要ありません。）

※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ります。

※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ます。

※本制度において、連帯保証人が亡くなった場合その債務は相続されません。

但し、借受人が死亡したとき、連帯保証人の相続人は、借受人の相続人にもなりうるので、この場合、借受人の相続人としての債務は発生します。

- 推定相続人全員の同意が必要です。

※借受人は他の推定相続人の同意を得よう努めなければなりません。

契約の終了

次のいずれかのとき、貸付契約が終了します。

- 借受人が死亡したとき。
- 県社協が契約を解約したとき。
- 借受人が契約を解約したとき。



償還手続

貸付契約の終了により、償還していただきます。

- 借受人（借受人死亡の場合は相続人）、連帯保証人は、契約終了後（償還期限までに）貸付元利金を一括して償還します。
- 据置期間について3か月設定できます。この場合、契約終了時の翌日から据置され、据置期間終了の翌日が償還期限となります。
- 償還期限の翌日からは、償還完了まで延滞利子が年3.0%発生します。