

リバース・モーゲージ関係資料

(1) 地方公共団体等のプラン

福祉資金貸付サービス（武蔵野市）

<p>スキーム概要</p>		
<p>制度概要</p>	<p>利用対象者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に引き続き1年以上滞在していること ・福祉公社と有償在宅サービス契約を締結していること <p>※サービス契約は、基本サービス毎月一万円。ソーシャルワーカーと看護師の定期訪問、休日夜間の緊急対応、権利擁護事業などのサービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸付金の償還が確実と認められること <p>※担保物件に、抵当権などが設定されていないこと</p> <p>※担保物件に、第三者が居住していないこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本人の所有する不動産で、かつ規則で定める条件を満たす物件を担保として提供できること <p>※マンションは、占有面積が50㎡以上、契約時、築年数13年以内</p> <p>※第三者に賃貸借されていないこと</p>
	<p>貸付内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉公社サービスの利用料 (基本サービス月額1万円ほか個別サービス利用料) ・生活費(月額1人8万円以内) ・医療費(月額70万円以内): 個室料、医薬品、オムツなど ・住宅改良費(1件100万円以内): 屋根改修、畳替え、外壁補修、植栽の手入れなど ・その他: 介護保険料、固定資産税、国民健康保険料など
	<p>契約更新</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3年後、融資の更新契約(1年)を締結 <p>※貸付審査会を開催し、担保評価の再審査、身体状況、生活状況、</p>

	<p>貸付状況などを確認する。</p> <p>※以後、3年ごとに審査会を開催するほか、毎年、登記簿、貸付状況確認など書類審査し、契約更新(1年)を締結する。</p>
金利	<p>・年5%を限度とし、毎年3月1日現在の住宅金融公庫基準金利を1年間適用する。</p>
担保確保	<p>・担保物件（土地、建物、マンション）に、所有権移転請求権仮登記（代物弁済予約）、根抵当権の設定登記をする。</p> <p>※登記申請は、市が直接登記申請するので登録免許税は非課税。</p>
事前審査	<p>・市の福祉資金貸付審査会が、融資条件（貸付限度額）を審査。</p> <p>※貸付限度額の決定：</p> <p>土地→評価額の80%（建物の評価額は0円）以内</p> <p>マンション→評価額の50%以内</p> <p>※審査会では、契約者の生活状況、身体状況などを検討する。</p>
契約終了	<p>・本人死亡、本人希望などにより契約終了</p> <p>1. 返済…ア. 相続人が返済（現金による一括返済） イ. 本人が返済（現金による一括返済）</p> <p>2. 遅延損害金…契約終了の翌日から、貸付金（元金+利息）に対し、年14.6%の遅延損害金を請求。 （遅延理由によっては減免制度あり）</p>
開始時期	1981年4月1日

（出典）武蔵野市福祉公社HP <http://www.fukushikosha.jp/fukushikosha/kushishishikin.html>

をもとに国土交通省国土計画局作成。

長期生活支援資金貸付制度（社会福祉協議会・厚生労働省）

スキーム概要		
制度概要	<p>利用対象者</p>	<p>以下の全てに該当する場合のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入れ申込者が単独で所有（同居の配偶者が共に連帯借受人となる場合、共有を含む）する不動産に居住していること ・不動産に賃借権、抵当権が設定されていないこと ・配偶者又は親以外の同居人がいないこと ・世帯の構成員が原則として65歳以上であること ・借入世帯が市町村民税の非課税世帯程度の低所得世帯であること <p>※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</p> <p>※マンション、耕作地等は対象外</p>
	貸付額	<ul style="list-style-type: none"> ・居住用不動産（土地）の評価額の70％程度、概ね1,000万～1,500万円の評価額が必要
	貸付期間	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付元利金の貸付限度額に達するまでの期間又は借受人の死亡時までの期間 ・1ヶ月当たり30万円以内の額（医療費や住宅改造等の臨時増額が可） ・原則3ヶ月ごとに公布
	貸付利子	<ul style="list-style-type: none"> ・年利3％又は長期プライムレートのいずれか低い利率
	償還期限	<ul style="list-style-type: none"> ・借受人の死亡など貸付契約の終了時
	担保	<ul style="list-style-type: none"> ・居住する不動産に根抵当権等を設定 ・推定相続人の中から連帯保証人1名を選任 ・居住する不動産に関し代物弁済の予約に応じ、所有権移転請求権保全の仮登記
	開始時期	<ul style="list-style-type: none"> ・平成14年12月施行

(出典) 東京都社会福祉協議会パンフレット、各都道府県社会福祉協議会HPをもとに国土交通省国土計画局作成。

高齢者向け返済特例制度（住宅金融公庫・財団法人高齢者住宅財団）

スキーム概要		
制度概要	<p>利用対象者 (リフォーム資金の場合)</p>	<p>下記のすべてにあてはまる方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者（借入申込時に満 60 歳以上の方） ※年齢の上限なし。 ※借入申込時に年齢が満 60 歳以上の同居する親族は連帯債務者となることができる。 ・ 自分が居住する住宅をリフォームする方 ・ 毎月の返済額の 5 倍以上の月収（安定収入）がある方 ・ 日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方
利用用途	<p>(リフォーム資金の場合)</p>	<p>【対象住宅】 工事完了後の住宅部分の床面積が 50m² 以上の一戸建て住宅 ※申込本人、申込本人の配偶者、申込本人又は配偶者の親族が所有する住宅に限る。</p> <p>【対象工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 床の段差解消 ・ 廊下および居室の出入口の拡幅 ・ 浴室及び階段の手すり設置 <p>のいずれかについて公庫のバリアフリー工事の基準に適合する工事</p>
返済期限		<p>利子：毎月返済 元本：契約終了に元金一括返済</p>
融資限度額	<p>(リフォームの場合)</p>	<p>次の①から③までのいずれか低い額が借入可能額となる（融資の最低額は 100 万円です）。① 500 万円、② 住宅金融公庫のリフォーム融資の融資額算出基準により算出した額、③ 高齢者住宅財団が定める保証限度額</p>
保証		<p>・ 高齢者住宅財団の保証が必要</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・保証金は、契約者が高齢者住宅財団に支払う ・高齢者住宅財団は、利用者・相続人による返済ができない場合に、住宅金融公庫に一括で弁済
金利	全期間固定金利（融資申込時の住宅金融公庫の金利）
担保	建物と土地に住宅金融公庫の第1順位抵当権を設定する
開始時期	2001年10月

（出典）住宅金融公庫HP（<http://www.jyukou.go.jp/>）、財団法人 高齢者住宅財団（http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_03.html）をもとに国土交通省国土計画局作成。

(2) 民間企業のプラン

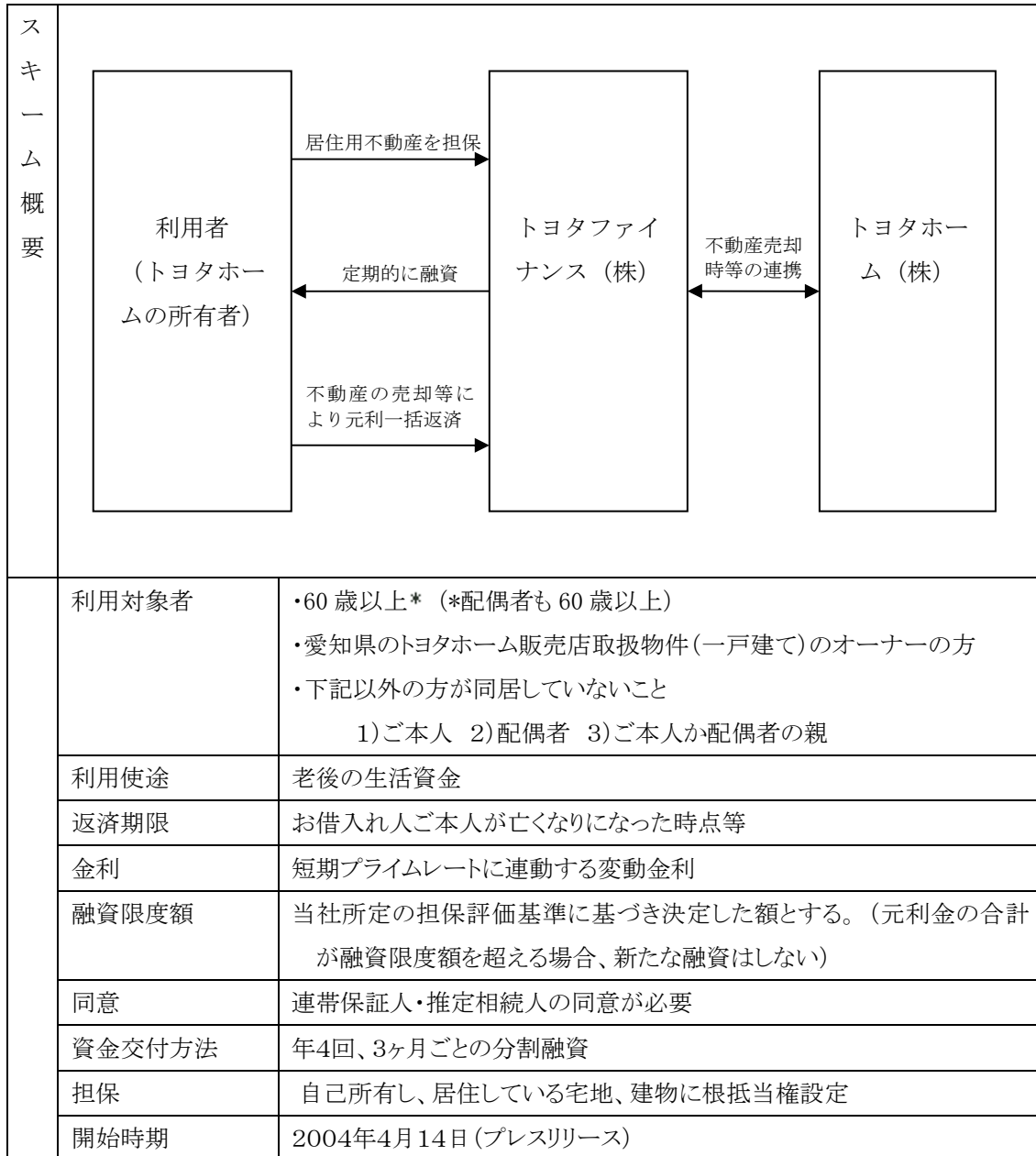
中央三井信託銀行・三井住友海上火災保険

スキーム概要	<pre> graph TD A[契約者] -- "自宅担保差入れ 終身年金保険の申込 (任意)" --> B[中央三井信託銀行] B -- "カードローン (65歳到達前まで) 毎年1回定額融資 (満65歳から80歳到達時)" --> A A -- "担保不動産の売却により一括返済 (利用者死亡時等)" --> B B <--> "代理店契約" C[三井住友海上き らめき生命保険] C -- "80歳以降は年金保険を受取 (申込者のみ)" --> A </pre>	
制度概要	利用対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・満60歳以上満79歳以下 (満60歳以上満64歳以下はカードローンを利用) ・原則、自己所有自宅に1人住まい、または夫婦2人住まい ・当該行の遺言信託利用者
	資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・自由 (事業性資金は除く)
	返済期限	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、借人死亡時
	金利	<ul style="list-style-type: none"> ・短期プライムレートに連動する変動金利
	担保	<ul style="list-style-type: none"> ・担保復権に第1順位の根抵当権を設定 ・担保土地評価額は5,000万円以上 ・下記取り扱対象地域所在の一戸建て住宅 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、京都府、兵庫県、愛知県
	連帯保証人推定相続人の同意	<ul style="list-style-type: none"> ・原則不要
	融資限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・担保不動産の土地評価額に応じて個別に決定 ・借入限度額120%以上の根抵当権極度額を設定 ・カードローンの極度額は個別に設定
	資金の交付方法	<p><65歳到達前まで></p> <ul style="list-style-type: none"> ・カードローン方式 (最長5年) <p><満65歳から></p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎年1回指定日に、一定金額を当座貸越方式で融資 (受取方法は「通期定額型」、「初回増額型」から選択)
	資金交付の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・3年毎に見直し
	融資期間	<カードローン>

	<ul style="list-style-type: none"> ・最長5年（65歳到達前まで） <当座貸越方式による年1回定額融資> ・最長15年間（満65歳から80歳到達時まで）
開始時期	<ul style="list-style-type: none"> ・平成17年3月（現在の商品は同年11月改定のもの）

(出典) 三井トラスト・ホールディングス (<http://www.mitsustrust-fg.co.jp/new/pdf/051101b.pdf>)、
 中央三井信託銀行HP (http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/p_03_re.html) をもとに
 国土交通省国土計画局作成。

トヨタホーム



(出典) トヨタホームHP (http://www.toyota.co.jp/jp/news/04/Apr/nt04_012.html) をもとに国土交通省国土計画局作成。

旭化成ホームズ (REMOVE)

<p>スキーム概要</p>	<pre> graph TD A[旭化成ヘーベルハウス所有者 (住替え先住宅)] B[旭化成ヘーベルハウス所有者 (ヘーベルハウス)] C[提携金融機関] D[旭化成不動産(株)] E[借借人] C -- ローン --> A A -- 利息 --> C B -- 住替え --> A B -- 賃料 --> A B -- 賃借契約 (5年間一括借上) --> D D -- 買取保障・売却仲介 --> C D -- 賃借契約 --> E E -- 賃料 --> D </pre>	
<p>制度概要</p>	<p>借入資格</p>	<p>次の条件をいずれも満たす方 (申込は夫婦で行う)</p> <ul style="list-style-type: none"> 借入申込時の年齢が満 20 歳以上 70 歳未満のヘーベルハウス所有者の方 土地・建物に担保設定のない物件であること(本制度利用による借り換えによる抵当権抹消も可) 旭化成不動産(株)が 10 年後の買い取り保証金額を提示できる案件であること 旭化成不動産(株)が、10 年間 3 ヶ月の賃貸借契約を締結できること 土地・建物名義が REMOVE 利用者本人の単独所有または、利用者と配偶者の共同名義になっていること 旭化成不動産(株)が提示するヘーベルハウスの査定賃料が 8 万円/月以上あること。
	<p>資金使途</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現在の建物(ヘーベルハウス)を賃貸するために必要なリフォーム関連費用 現在の土地・建物取得のための借入れ、また住宅ローン残高の借り換え費用 新たに住み替えするための物件(土地・建物、マンション等)の取得費用 賃貸物件に住み替えする場合の、入居に係る一時金等 シルバー施設等への住み替えの場合の入居に係る一時金等 配偶者の相続税納税資金等 その他、金融機関が制度の趣旨から適切と認めた各種費用

	<ul style="list-style-type: none"> ・公序良俗に反しない日常生活に係る資金使途(旅行費用、趣味、教育費、冠婚葬祭関係費用、その他日常生活で必要となるさまざまな生活資金等) ・その他、金融機関が制度の趣旨から適切と認めた各種費用
融資枠	<ul style="list-style-type: none"> ・旭化成不動産(株)が提示する買い取り保証金額または対象物件の賃料ごとに定める下記融資上限金額のいずれか少ない金額 イ) 賃料 15 万円以上の時 3000 万円 ロ) 賃料 10 万円以上の時 2000 万円 ハ) 賃料 8 万円以上の時 1000 万円
賃貸借契約の期間	当初 5 年契約。6 年目以降は、5 年毎に更新可能
利率	2 年間固定金利(2 年毎見直し)短期プライムレート+0.6%
利息の返済方法	旭化成不動産(株)が一括借り上げしたヘーベルハウスの毎月の賃料から控除
元本の返済方法	賃貸借契約の終了時または利用者の死亡時に一括返済(10 年経過後の賃貸借契約変更により、延長も可)
担保及び保証	対象物件に根抵当権および停止条件付所有権移転仮登記を設定。対象物件に再調達価額を保険金額とした火災保険を賃貸借期間以上設付保
手数料等(月次)	業務委託費として査定家賃の 2%相当を日立キャピタルに支払う(5 千円上限)
申込時手数料	申込時に 10,500 円(消費税込み)を旭化成ホームズ(株)に支払う
取り扱い金融機関	日立キャピタル(株)
開始時期	2004 年 10 月

(出典) 旭化成ホームズ(株) のパンフレットをもとに国土交通省国土計画局作成。