

市制度と類似制度の条件比較表【修正版】

		代替有無	武蔵野市 (S56～)	東京都社会福祉協議会 (H15～)	三井住友信託銀行 (H17～)	東京スター銀行 (H17～)	西武信用金庫(H23～) (毎月利息を支払うタイプ)
対象者	年齢等	○ ▼	・おおむね65歳以上、または ・愛の手帳1～2度程度の知的障害者 ・身障手帳3級程度以上の障害者 (すべて対象不動産の所有者)	65歳以上	満60歳以上 満84歳未満	55歳以上 80歳以下 (配偶者がいる場合、配偶者の年齢が50歳以上)	満55歳以上 80歳未満
	本人の判断能力	△	・規定なし(明記していないが契約締結の前提として必要) ・成年後見は可		契約時に判断能力があること。	契約時に判断能力があること。	契約時に署名可能で、借入の意思確認ができること。
	世帯構成	△	制限なし(兄弟姉妹も可)	①単身世帯 ②夫婦世帯 ③①または②と借入申込者もしくは配偶者の親が同居	①単身世帯 ②夫婦世帯	①単身世帯 ②夫婦世帯	制限なし
	収入要件	○	なし (ただし近年は市民税非課税または均等割のみ課税、かつ国民平均貯蓄額の1/3以下で審査)	市民税非課税または均等割のみ課税	なし	年収120万円以上	収入があり、収入・納税等に関する証明書等を提出できること。
対象不動産 (基本的に借地は不可)		○	現に居住する住宅及びその敷地。 土地の評価額についての定めはなし。	土地の評価額が概ね1,500万円以上の一戸建て住宅	所定の方法による土地の評価額が概ね8,000万円以上の一戸建て住宅(H23年度までは4,000万円以上)	土地付一戸建て住宅	自己名義の一戸建て住宅
	マンション	▼	可 ただし50㎡以上、貸付開始時に築13年以内。	不可	不可	可 ただし条件あり(・融資実行時に築年数14年以内、・50㎡以上、・最寄り駅まで徒歩10分以内)	不可
貸付限度額		△ △	土地…評価額の80%以内(建物は0円)(ただし近年は70%以内で審査) マンション…評価額の50%以内	土地評価額の70%	土地評価額の50%以内	500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内で、生活状況により判断	500万円以上1億円以内(万円単位)
その他の貸付条件 (基本的に借地は不可)		○ ○ ○ ○	・市内に引き続き1年以上居住していること。 ・福祉公社と有償在宅福祉サービスを締結していること。 ・担保物権に抵当権などが設定されておらず、第三者が居住していないこと。 ・本人の所有する不動産で、第三者に賃貸借されていないこと。		・三井住友信託銀行の遺言信託を利用すること。 ・契約時の年齢により、貸付形態が異なる。		株式会社あさひ信託とリバースモーゲージ信託を契約すること。
貸付内容 (生活にかかる資金)		○	・福祉公社サービス利用料(基本月額10,000円) ・生活費(月額1人8万円以内) ・医療費(月額70万円以内) ・住宅改良費(1件100万円以内) ・その他(介護保険料、固定資産税等)	月額30万円以内	制限なし	制限なし	本人または配偶者の生活に要する費用
手数料、会費等	事務手数料(税込)		・福祉公社基本サービス料10,000円/月・世帯 (市で要する費用は別紙のとおり)	—	遺言信託に要する費用 ・基本手数料315,000円 ・公正証書作成費用(資産額に応じる) ・遺言書保管料6,300円/年 ・遺言執行時報酬(資産額に応じる)	・初回利用時 極度貸付利用手数料 105,000円 ・担保管理料 2年目以降 12,600円	・担保設定事務手数料31,500円 ・信託設定時報酬(融資金額により異なる)189,000円～ ・管理報酬5,250円/月 ・信託取引・契約終了時等も手数料あり
	実費相当分(申請・審査・再評価) ①課税証明書(300円) ②登記簿謄本(700円) ③評価証明書(300円) ④公図(300円) ⑤住民票(300円) ⑥土地の評価(登記) ⑦登録免許税 ⑧司法書士委託料		①～⑤…市の職権で取得のため、利用者負担無し ⑥…公社より業者に依頼(公社の支払いなし)、利用者負担無し ⑦…設定登記時は職権のため利用者負担無し、抹消登記時は1,000円/物件×2 ⑧…市の職権で登記のため、利用者負担無し	①～⑧まで全て利用者が負担	登録免許税、司法書士への手数料、各種証明書手数料等	登記費用、印紙税等の費用(実費)あり	登記費用、印紙税等の費用(実費)あり
貸付利率		○	単利	単利	複利	毎月支払い	単利
	計算方法	○	年5%を限度とし、3月1日現在の長期プライムレート	年3%または4月1日現在の長期プライムレートのいずれか低い利率	短期プライムレート+1.5%(3ヶ月ごとに変更)	基準金利+2.8%	基準金利+1%の変動金利

	代替 有無	武蔵野市 (S56～)	東京都社会福祉協議会 (H15～)	三井住友信託銀行 (H17～)	東京スター銀行 (H17～)	西武信用金庫(H23～) (毎月利息を支払うタイプ)
融資期間	○ ○ ○ ▼	金銭消費貸借契約の終了期日まで。具体的には、 ・借受人が解約を希望したとき。 ・借受人が死亡したとき。 ・貸付元利金が貸付限度額に達したとき。 ・マンションの場合、築23年を経過した日の属する月末まで	・利用者の死亡時まで。	・利用者の死亡時まで。 ・転居等により自宅を売却するとき。	・利用者の死亡時まで。	・利用者の死亡時まで。
償還方法	○ △	・元利一括返済 ・貸付金額が限度額に達した場合、貸付は停止するが居住を認めている。この間は利子も停止する扱いとしている。	・元利一括返済 ・契約終了前に限度額に達した場合、貸付は停止するが居住は可能。ただし、限度額到達以降も利子が発生する。	・一括返済 ・ただし、同居の配偶者がいる場合、担保物件の売却は利用者の死亡日より3年の猶予期間あり(3年の間に売却・返済してもらう)。	・利息部分は毎月返済。 ・元本部分は死亡後6ヶ月以内に一括返済。 ・貸付金額が限度額を上回った場合は、超えた金額について1年以内に一括または分割で返済。	・元本部分は随時返済可能、利息は毎月支払い。
連帯保証人	○	不要	・推定相続人から1名 ・推定相続人の同意を得る努力要(相続人がいない場合はこの限りではない)	不要	原則不要。 ただし共有物件を担保とする場合、物件共有者(配偶者に限る)は担保提供し連帯保証人となる必要がある。	原則不要。 ただし物件の共有者は担保提供し連帯保証人となること。

(類似制度については、各社HP等より抜粋)

- 【凡例】
- ⇒ 条件が類似制度と同じ(代替あり)
 - △ ⇒ 条件が類似制度とほぼ同じ(代替あり)
 - ▼ ⇒ 条件が類似制度と一部異なる(一部代替あり、一部代替なし)
 - ⇒ 条件が類似制度と異なる(代替なし)