

荒川区住宅建替え資金融資あっ旋事業実施要綱

平成25年3月21日制定

(24荒防第1966号)

(副区長決定)

改正 平成25年11月27日一部改正

改正 平成29年3月1日一部改正

改正 平成30年7月4日一部改正

(目的)

第1条 この要綱は、区内で老朽住宅を除却し、建替え等を行う者に対し、住宅の取得に必要な資金の融資をあっ旋することにより、住宅の防災性の向上を促進し、もって、良好な住環境の形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 住宅 次の要件に該当するものをいう。

ア 人の居住の用に供する建物(一棟の建物が構造上数個に区分された部分で、独立して人の居住の用に供するものを含む(第8条第4項第3号及び第5号において「分譲マンション」という。))で、居室、玄関、便所、風呂及び台所があるもの

イ 人の居住の用に供する部分の面積が建物の2分の1以上を占めるもの

(2) 老朽住宅 減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)に定める耐用年数の3分の2(1年未満切り捨て。ただし、金属造のものは骨格材の肉厚にかかわらず、肉厚が3ミリメートル以下のものの耐用年数の3分の2、簡易建物は掘立造のもの及び仮設のものの耐用年数の3分の2)を経過した住宅をいう。

(3) 中古住宅 建築後1年を経過し、又は人の居住の用に供されたことがある住宅

(4) 耐火建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第9号の2に規定する耐火建築物及び第9号の3に規定する準耐火建築物

(5) 建替え等 次の要件のいずれかに該当するものをいう。

ア 老朽住宅を除却するとともに、当該住宅の敷地であった土地の全部若しくは一部の区域又は隣接する土地を併せた土地に住宅を建設するもの

イ 老朽住宅を除却するとともに区内の他の土地に住宅を建設するもの

ウ 老朽住宅を除却するとともに区内で住宅を購入するもの

- (6) 取扱金融機関 区内に事業所を有する金融機関のうち、区長と融資のあっ旋に関する契約を締結し、本要綱の規定に基づき融資を行う金融機関をいう。
  - (7) あっ旋内定者 第9条第4項の規定に基づきあっ旋内定を可とする通知を受けた者
  - (8) あっ旋決定者 第9条の2第2項の規定に基づきあっ旋決定を可とする通知を受けた者
  - (9) 借受人 あっ旋決定者のうち、取扱金融機関との融資契約を締結し、資金を借り受けた者
- (取扱金融機関との契約)

第3条 区長は、この要綱に基づき、融資をあっ旋するに当たり、取扱金融機関と年度(年度途中で制度改正があった場合を含む。)ごとに融資のあっ旋に関する契約を締結するものとする。

(あっ旋の対象)

第4条 融資のあっ旋の対象となる住宅の取得は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 老朽住宅の耐震性を満たす耐火建築物等の住宅への建替え等であること。
- (2) 取得しようとする住宅の所有者となる者又はその親族が取得しようとする住宅に居住するものであること。
- (3) 取得しようとする住宅に、次のいずれかの用に供する部分がある場合は、その部分を除いた居住の用に供する部分の面積が建物の1/2以上を占める住宅であること。
  - ア 賃貸の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿等その他これらに類する部分
  - イ 事務所、店舗その他これらに類する部分
- (4) 取得しようとする住宅が、老朽住宅又は減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める簡易建物でないこと。
- (5) 取得しようとする住宅が取扱金融機関の定める条件に該当するものであること。
- (6) 取得しようとする住宅が法その他関係法令の規定に適合するものであること。
- (7) その他区長が必要と認めるもの

(あっ旋を申し込むことのできる者の要件)

第5条 あっ旋を申し込むことができる者(以下「申込対象者」という。)は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- (1) 除却しようとする老朽住宅の所有者又はその親族であること。
- (2) 申込対象者が特別区民税又は市町村民税を滞納していないこと。

- (3) 申込対象者が国民健康保険料又は国民健康保険税を滞納していないこと。
  - (4) 申込対象者の年齢が申込の日において、満20歳以上満70歳以下であり、かつ、返済完了時の年齢が満80歳以下であること。ただし、取扱金融機関の定めにより、連帯債務者の併用その他の方法により、融資を受けることができる場合は、この限りでない。
  - (5) 老朽住宅を除却するとともに、区内の他の土地に住宅を建設する場合は、区内に住宅の建設のための土地の所有権又は借地権その他土地を使用する権利を有していること。
- 2 前項の規定にかかわらず、現にこの要綱に基づく融資のあっ旋を受け、返済を完了していない者は、あっ旋を申し込むことができない。
- 3 申込対象者は、取扱金融機関との融資契約の締結に当たり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、取扱金融機関の定めにより、連帯債務者の併用その他の方法により、申込対象者が融資を受けられる場合は、この限りではない。
- (1) 取扱金融機関が定める信用保証機関その他の法人による保証を付すこと。
  - (2) 団体信用生命保険に加入すること。

(融資の条件)

第6条 取扱金融機関の融資の条件は、次のとおりとする。

- (1) 融資限度額 2,000万円
  - (2) 利率 取扱金融機関が定める利率
  - (3) 融資期間 35年以内
  - (4) 返済方法 元利均等月賦返済又は元金均等月賦返済とし、半年賦返済の併用ができるものとする。ただし、繰り上げて返済することを妨げない。
- 2 前項第4号の返済方法にかかわらず、初回の約定返済日の属する月から12か月を限度に、借入金額に係る利息額のみを支払う期間を設けることができる。

(利子補給の内容)

第7条 区長は、取扱金融機関の融資した実績額に応じ、次に掲げる条件により予算の範囲内で利子補給を行うものとする。

- (1) 利子補給金額 取扱金融機関が融資した資金の当初の償還計画に基づき、初回約定返済日までの貸出金額及び各月の約定返済日に返済した後の貸付金元金残高に1.5パーセントを乗じて得た額(円未満切り捨て)の合計額とする。

- (2) 利子補給の対象期間 取扱金融機関が融資した当初の償還計画に基づき、当初貸付日から10年を限度に、返済完了予定日までの2分の1に相当する期間(1年未満切り上げ)とする。

(あっ旋の申込み)

第8条 融資のあっ旋を受けようとする者(以下「申込者」という。)は、次に掲げる書類を添付して、荒川区住宅建替え資金融資あっ旋内定申込書(別記第1号様式)を区長に提出しなければならない。

- (1) 住民票(本籍及び筆頭者記載のもの)の写し
- (2) 特別区民税若しくは市町村民税の領収書又は納税証明書
- (3) 申込者の国民健康保険料又は国民健康保険税の納付を確認できる書類(ただし、国民健康保険以外の保険に加入している場合は、その保険証の写し)
- (4) 誓約書(別記第2号様式)
- (5) 除却する建物の登記事項証明書(全部事項証明書)その他除却する老朽住宅の所有者、建物の建築年次、種類及び構造がわかる書類
- (6) 除却する老朽住宅の所有者の住宅の除却に関する承諾書
- (7) その他区長が必要と認める書類

2 老朽住宅を除却するとともに住宅を建設する場合には、前項の書類に加えて、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 法第6条の2第1項に規定にする確認済証(以下「確認済証」という。)の写し及びこれに添付された確認申請書の第一面から第五面までの写し
- (2) 前号に規定する書類において、建築物の主要用途が、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであると認められるときは、住宅の図面
- (3) 土地の登記事項証明書(全部事項証明書)及び公図の写し
- (4) 借地の場合にあつては、土地の賃貸借契約書の写し及び土地の貸主の住宅の建設に関する承諾書(ただし、土地の賃貸借契約書がない場合は、土地の貸主の住宅の建設に関する承諾書)
- (5) 工事請負契約書の写し及び工事見積書
- (6) 老朽住宅を除却することの誓約書(ただし、第2条第5号アに該当する建替え等の場合を除く。)

3 老朽住宅を除却するとともに、新築の住宅を購入する場合には、第1項の書類に加えて、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 確認済証の写し及びこれに添付された確認申請書の第一面から第五面までの写し
  - (2) 前号に規定する書類において、建築物の主要用途が住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであると認められるときは、住宅の図面
  - (3) 土地の登記事項証明書（全部事項証明書）及び公図の写し
  - (4) 住宅の売買契約書の写し
  - (5) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に規定する重要事項説明書の写し
  - (6) 販売用パンフレット、チラシ等
  - (7) 老朽住宅を除却することの誓約書
- 4 老朽住宅を除却するとともに、中古住宅を購入する場合には、第1項の書類に加えて、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- (1) 土地の登記事項証明書（全部事項証明書）及び公図の写し
  - (2) 建物の登記事項証明書（全部事項証明書）
  - (3) 確認済証の写し及びこれに添付された確認申請書の第一面から第五面までの写し又は建築計画概要書の写し（ただし、分譲マンションは除く。）
  - (4) 前号に規定する書類において、建築物の主要用途が、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであると認められるときは、住宅の図面
  - (5) 法第7条の2第5項に規定にする検査済証の写し又は建築計画概要書の写し（ただし、分譲マンションは除く。）
  - (6) 住宅の売買契約書の写し
  - (7) 宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明書の写し
  - (8) 販売用パンフレット、チラシ等
  - (9) 老朽住宅を除却することの誓約書  
（あっ旋の内定決定）
- 第9条 区長は、前条の申込みがあったときは、速やかに関係書類の審査を行い、適当と認める者については、荒川区住宅建替え資金融資あっ旋紹介書（別記第3号様式）に必要な書類を添えて取扱金融機関に紹介する。
- 2 区長は、前項の審査により、あっ旋することが適当でない者については、荒川区住宅建替え資金融資あっ旋可否内定通知書（別記第4号様式）により申込者に通知する。
- 3 取扱金融機関は、第1項の規定による紹介があったときは、速やかに関係書類の審査を行い、融資の可否を荒川区住宅建替え資金融資審査結果回答書（別記第5号様式）により区長に回答する。

- 4 区長は、前項に規定する回答があったときは、速やかに内容の審査を行い、融資のあつ旋内定の可否を荒川区住宅建替え資金融資あつ旋可否内定通知書(別記第4号様式)により、申込者に通知する。
- 5 区長は、前項により融資のあつ旋内定をする場合において、別紙の条件を付すことができる。
- 6 申込者は、第4項の規定に基づき、区長から融資あつ旋を内定とする通知を受けたときは、当該通知書を取扱金融機関に提出し、原則として1か月以内に融資契約を申し込むものとする。
- 7 取扱金融機関は、あつ旋内定者と融資契約を締結したときは、速やかに荒川区住宅建替え資金融資契約締結報告書(別記第6号様式)により、区長に通知する。
- 8 取扱金融機関は、あつ旋内定者と融資契約を締結しなかったとき、又は、締結した後、融資契約を解除したときは、速やかに荒川区住宅建替え資金融資契約解除等報告書(別記第7号様式)により、区長に通知する。
- 9 取扱金融機関は、利子補給期間中に、借受人が借入金元金残高の全額を繰上げて返済し、返済が完了したときは、速やかに荒川区住宅建替え資金融資完了報告書(別記第8号様式)により、区長に通知する。

(あつ旋の申請及び決定)

第9条の2 あつ旋内定者は、取扱金融機関と融資契約を締結したときは、荒川区住宅建替え資金融資あつ旋申請書(別記第9号様式)を区長に提出しなければならない。

- 2 区長は、前項の申請があったときは、速やかにその内容及び前条第4項の規定による内定決定の内容との適合について審査し、あつ旋の可否について、荒川区住宅建替え資金融資あつ旋可否決定通知書(別記第10号様式)により、当該申請者に通知しなければならない。
- 3 区長は、前項により融資のあつ旋決定をする場合において、別紙の条件を付すことができる。

(利子補給金の請求)

第10条 取扱金融機関は、第7条に規定する利子補給について、3か月間の借受人からの返済の実績に応じた利子補給金額を次に掲げる四半期ごとの請求期日までに、荒川区住宅建替え資金融資あつ旋事業利子補給金請求書(別記第11号様式)により、区長に請求する。

(1) 第1回請求期日 7月20日

(2) 第2回請求期日 10月20日

(3) 第3回請求期日 1月20日

(4) 第4回請求期日 4月15日

2 区長は、前項に規定する請求があったときは、請求があった日から30日以内に支払う。  
(あっ旋の取り消し)

第11条 区長は、あっ旋内定者又はあっ旋決定者が、次のいずれかに該当したときは、取扱金融機関と協議して、あっ旋を取り消すことができる。

(1) 虚偽の申込みその他不正の手段によりあっ旋の決定を受けたとき。

(2) 取扱金融機関との融資契約が締結されなかったとき。

(3) 取扱金融機関との融資契約を解除されたとき。

(4) 融資のあっ旋を辞退したとき。

(5) 第15条に規定する借受人からの住宅譲渡等報告書の内容が、第8条第1項第4号に規定する誓約書の内容に違反すると認められるとき。

(6) この要綱その他関係法令に違反したとき。

2 区長は、前項の規定により、融資のあっ旋を取消したときは、荒川区住宅建替え資金融資あっ旋取消通知書(別記第12号様式)により、あっ旋内定者、あっ旋決定者及び取扱金融機関に通知する。

(金員)

第12条 区長は、前条第1項第1号、第5号及び第6号の規定によりあっ旋を取り消した場合において、取扱金融機関に対し、既に支払った利子補給金があるときは、あっ旋決定者に対し、既に支払った利子補給金額に相当する額の金員を請求することができる。

(事故の報告)

第13条 取扱金融機関は、借受人から融資契約の償還計画に基づく返済がなかったときは、荒川区住宅建替え資金融資あっ旋事故報告書(別記第13号様式)により、速やかに区長に報告しなければならない。

(報告及び調査)

第14条 区長は、この要綱の施行に必要な限度において、あっ旋内定者、あっ旋決定者及び取扱金融機関に対し、報告を求め、又は調査することができる。

(譲渡等の報告)

第15条 借受人は、取得した住宅の全部又は一部を利子補給が終了する前に、親族を含む他の者に譲渡しようとするとき、又は、親族以外の者に賃借又は使用させようとするときは、

荒川区住宅建替え資金融資あっ旋事業住宅譲渡等報告書(別記第14号様式)により区長に報告しなければならない。

(協議)

第16条 この要綱に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、区と取扱金融機関の協議により決定するものとする。

(委任)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、防災都市づくり部長が別に定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 取扱金融機関により、融資が行われた日がこの要綱の施行前の者については、なお従前の例による。
- 3 荒川区集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部を改正する条例(平成25年荒川区条例第25号)附則第2項ただし書きが適用されるまでの間は、改正前の荒川区住宅建設・購入資金融資あっ旋事業要綱第4条第2項第3号及び第3項の規定を適用する。

附 則(平成25年11月27日一部改正)

- 1 この要綱は、平成25年12月1日から施行する。
- 2 改正後の荒川区住宅建替え資金融資あっ旋事業実施要綱の規定は、平成25年12月1日以後に荒川区住宅建替え資金融資あっ旋内定申込書を提出した利子補給について適用し、同日前に荒川区住宅建替え資金融資あっ旋申請書を提出した利子補給については、なお従前の例による。

附 則(平成29年3月1日一部改正)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(平成30年7月4日一部改正)

- 1 この要綱は、平成30年7月4日から施行する。
- 2 改正後の荒川区住宅建替え資金融資あっ旋事業実施要綱の規定は、この要綱の施行日以後に荒川区住宅建替え資金融資あっ旋内定をした利子補給について適用し、同日前に荒川区住宅建替え資金融資あっ旋内定をした利子補給については、なお従前の例による。