

神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度要綱

目次

- 第1章 総則
- 第2章 建設基準等
- 第3章 建設資金等の無利子融資
- 第4章 賃貸条件等
- 第5章 無利子融資
- 第6章 家賃補助
- 第7章 補則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、インナーシティ地域において、住宅に困窮する高齢者に賃貸する住宅を建設する者に、建設等に要する資金を無利子で融資し、融資を受けた住宅に入居する高齢者の家賃に補助する制度を実施することにより、高齢者が住みやすく、収入に応じた負担の賃貸住宅の供給を促進し、高齢者の住生活の安定を図るとともに、インナーシティ地域の木造賃貸住宅の建替えを促進し、住環境の改善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) 土地所有者等

土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。

(2) 高齢者特別賃貸住宅

この要綱に基づき、第9条に定める入居資格を有する者に賃貸する次に掲げる住宅及びその付帯施設であつて、家賃補助制度の適用を受ける住宅として市長が認定するものをいう。

ア 民間の土地所有者等又は神戸市住宅供給公社が市長から融資あつせん又は預託による融資を受けて建設し、かつ、管理するもの

イ 民間事業者等がアに掲げるものの所有権を取得し、かつ管理するもの

(3) 管理者

高齢者特別賃貸住宅を入居者に賃貸し、かつ、管理する者をいう。

(4) 家賃補助

市長が入居者の負担を軽減するために行う第6章の規定に基づく補助をいう。

(5) 収入

入居者及び現に同居している親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。以下「同居親族」という。）の過去1年間における所得税法（昭和40年法律第33号）第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後1年を経過しない場合はその他その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、市長が認定した額とする。以下「所得金額」という。）の合計額から次に掲げる額を控除した額を12で除した額をいう。

ア 同居親族又は所得税法第2条第1項第33号に規定する控除対象配偶者（以下「控除対象配偶者」という。）若しくは同項34号に規定する扶養親族（以下「扶養親族」という。）で入居者及び同居親族以外のもの1人につき38万円

イ 控除対象配偶者が所得税法第2条第1項第33号の2に規定する老人控除対象配偶者である場合、または扶養親族に同項34号の4に規定する老人扶養親族がある場合には、その老人控除対

象配偶者又は老人扶養親族 1 人につき 10 万円

ウ 扶養親族が 16 歳以上 23 歳未満の者である場合には、その扶養親族 1 人につき 25 万円

エ 入居者又はアに規定する者に所得税法第 2 条第 1 項第 28 号に規定する障害者がある場合には、その障害者 1 人につき 27 万円（その者が同項第 29 号に規定する特別障害者である場合には、40 万円）

オ 入居者又は同居親族に所得税法第 2 条第 1 項第 30 号に規定する寡婦又は同項第 31 号に規定する寡夫がある場合には、その寡婦又は寡夫 1 人につき 27 万円

第 2 章 建設基準等

（建設基準）

第 3 条 高齢者特別賃貸住宅は、次条に定める地域において建設される賃貸共同住宅で次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

- (1) 1 の団地に占める高齢者特別賃貸住宅の戸数が、4 戸以上おおむね 20 戸以下であること。
- (2) 高齢者特別賃貸住宅の存する建物の構造が、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

ただし次のア及びイのいずれの場合にも該当し、市長が特に認める場合に限り簡易耐火構造とすることができる。

ア 建築制限又は周辺の住環境保全のため、中高層建築物の建設が困難である場合。

イ 周辺の家賃水準が低いため、建設費の低減化を図らなければ事業の成立が困難である場合。

- (3) 高齢者特別賃貸住宅の各戸の専用面積（共用部分及びバルコニーを除く。以下同じ。）が 29 平方メートル以上 50 平方メートル以下であり、かつ、将来床面積を容易に拡大できる構造のものであること。
 - (4) 高齢者特別賃貸住宅の各戸が就寝室、食事室、台所（食事室兼台所を含む。）、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、水洗便所、洗面設備及び浴室を共用の空間に備えたものとするができる。
 - (5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令及び別に定める神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅基本建設基準に適合しているものであること。
- 2 高齢者特別賃貸住宅を建設しようとする者は、前項に定めるもののほか、別に定める神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅誘導建設基準（以下「誘導建設基準」という。）を考慮するものとする。

（対象地域）

第 4 条 高齢者特別賃貸住宅の対象となる地域は、次のいずれかの地域とする。

- (1) 中央 4 区（灘区、中央区、兵庫区及び長田区をいう。）の市街化区域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化地域をいう。）
- (2) 密集住宅市街地整備促進事業地区（密集住宅市街地整備促進事業制度要綱（平成 6 年 6 月 23 日建設省住市発第 46 号）第 4 に規定する整備区域をいう。）

第 3 章 建設資金等の無利子融資

（無利子融資）

第 5 条 融資機関は、この要綱に定めるところに従って、民間の土地所有者等が建設し、かつ、管理する高齢者特別賃貸住宅の建設に要する資金について、無利子で融資する。

- 2 市長は、この要綱に定めるところに従って、神戸市住宅供給公社（以下「公社」という。）が建設し、かつ、管理する高齢者特別賃貸住宅の建設又は用地取得に要する資金について、無利子で預託により融資する。
- 3 第 1 項の場合において、市長は、融資機関に対して、当該融資に必要な資金を全額預託するものとする。

第4章 賃貸条件等

(家賃の額の決定及び変更)

第6条 高齢者特別賃貸住宅の1月当たりの家賃の額は、各戸の専用面積、位置及び形状による利便の度合いを勘案して、管理者が決定するものとする。

ただし、各戸の1月当たりの家賃の額は、次の式により算出した額（以下「標準家賃限度額」という。）を超えてはならない。

次に掲げる
$$\frac{\text{当該住戸に係る専用面積} + \text{バルコニー面積} \times 1/2}{\text{高齡者特別賃貸住宅に係る(専用面積} + \text{バルコニー面積} \times 1/2) \text{の合計}}$$

額の合計額

(1) 融資の償却の額 第20条第1項の高齡者特別賃貸住宅の建設費に対する融資の額又は同条第2項第1号の建設費に対する預託による融資の額（以下この項において「建設費に対する融資額」という。）について、管理開始日の属する月の初日からそれぞれ次に定める期間ごとに次に掲げる方法で償還するものとして算出される額。

ア ステップ償還の場合

(ア) 当初10年間 建設費に対する融資額を償還回数1,200回（簡易耐火構造による場合にあっては、480回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

(イ) 11年目以降10年間 建設費に対する融資額を償還回数800回（簡易耐火構造による場合にあっては、360回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

(ウ) 21年目以降10年間 建設費に対する融資額を償還回数600回（簡易耐火構造による場合にあっては、288回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

(エ) 31年目以降10年間 建設費に対する融資額を償還回数480回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

(オ) 41年目以降10年間 建設費に対する融資額を償還回数400回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

イ 均等償還の場合

建設費に対する融資額を償還回数600回（簡易耐火構造による場合にあっては、360回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

ただし、公社が同条第2項第2号の用地取得費に対する預託による融資（以下「用地取得費に対する預託による融資」という。）を受けているときは、当該融資の額を建設費に対する融資額と同様の償還方法により償還するものとして算出される額を加えるものとする。

(2) 自己負担金の償却の額

ア 高齢者特別賃貸住宅の建設に要した額が建設費に対する融資額を上回るときは、当該上回る額を、利率を年利6%とし、償還期間を50年とする元利均等月賦償還の方法により償還するものとして算出した額。ただし、簡易耐火構造の場合は当該上回る額を、利率を年利6%とし、償還期間を30年とする元利均等月賦償還の方法により償還するものとして算出した額。

イ 公社が用地取得費に対する預託による融資を受けており、かつ、高齢者特別賃貸住宅の用地取得に要した額が当該預託による融資の額を上回るときは、当該上回る額に1,000分の5を乗じて得た額。

(3) 修繕費及び管理事務費 高齢者特別賃貸住宅の建設に要した費用又は当該住宅の推定再建築費に相当する額（公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第6条に定める算出方法を準用して算出する額をいう。）のうちいずれか多い額に、10,000分の15を乗じて得た額に、エレベーターの保守に要する費用の月割額を加えた額。

(4) 土地の利回り額 高齢者特別賃貸住宅を建設する敷地に係る固定資産評価額（賃借している場合には借地権割合を乗じる）の2分の1に1,200分の5を乗じて得た額。

なお、公社が用地取得費に対する預託による融資を受けているときは、土地の利回り額を算定

しないものとする。

- (5) 地代 土地を賃借している場合には、当該地代の月割額と借地に係る土地の価額に1,200分の6を乗じて得た額のいずれか低い額。
 - (6) 公租公課の額 高齢者特別賃貸住宅又はその敷地に租税その他公課が賦課されるときは、賦課される額の月割額。
 - (7) 損害保険料 高齢者特別賃貸住宅の災害による損害を補填するための損害保険料又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用の月割額。
 - (8) 融資保険料 融資について保険又は保証を行うために要する費用の月割額。
 - (9) 空家損失引当金 空家発生による損失を補填するために引当金として前各号の規定により算出した額の合計額に100分の5を乗じて得た額。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号の条件を全て満たすときは、一部の住戸の1月当たりの家賃の額が当該住戸の標準家賃限度額を超えることができる。
- (1) 各住戸の1月当たりの家賃の額が、当該住戸の標準家賃限度額に1.05を乗じて得た額の範囲内であること。
 - (2) 第8条第2項各号の規定により入居する住戸を除く各住戸の1月当たりの家賃の額の合計額が、当該各住戸の標準家賃限度額の合計額の範囲内であること。
- 3 共用部分の維持管理に要する費用を管理者が徴収するときは、管理者は、当該費用を共益費として家賃とは別に入居者から徴収しなければならない。
- この場合、管理者は、少なくとも毎年1回、共益費の収支結果を高齢者特別賃貸住宅の入居者（以下「入居者」という。）に報告しなければならない。

（敷金）

第7条 管理者は、入居者から家賃の3月分を超えない額の敷金を受領できる。

- 2 管理者は、毎月の家賃及び敷金を受領することを除くほか、権利金、謝金等の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。
 - 3 管理者が受領した敷金は、入居者が退去する際その全額を返還しなければならない。
- ただし、未納の家賃等、遅延損害金、賃借人の負担すべき修繕費があるときは、これらの金額を控除した残額を返還するとともに、控除額の内訳を賃借人に明示しなければならない。

（入居者の募集）

第8条 管理者は、自ら居住するための住宅を必要とする者で次条に定める資格を有するものを対象として、公開募集により入居者を募集するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、管理者は、募集戸数の5割を限度として、次に掲げる者を公開募集によらず入居予定者として行うことができる。

 - (1) 第4条に定める地域内で、市から助成を受けて建て替えられる木造賃貸住宅に1年以上居住している者。この場合において、1年以上居住していた木造賃貸住宅が市から助成を受けて建て替えられるため、建替期間中に限り他の住宅に居住している者は、木造賃貸住宅に居住しているものとみなす。
 - (2) 都市計画事業等の施行に伴い、住宅を失うこととなる者。
 - (3) 耐用年数（原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）別表1に定める耐用年数をいう。）のおおむね3分の2以上を経過した老朽住宅の除去に伴い、住宅を失うこととなる者。
 - (4) 災害により住宅を失った者。
 - (5) 他的高齢者特別賃貸住宅の入居者の世帯構成に異動があつたこと等により、当該高齢者特別賃貸住宅に入居することがやむを得ないと認められる者。
 - (6) 募集する戸数の2割を超えない範囲の戸数に入居しようとする者。

- 3 第1項の公開募集は、申込受付開始前7日までに、高齢者特別賃貸住宅の敷地その他適当と認められる場所に、次に掲げる事項を掲示することにより行うものとする。

 - (1) 当該住宅が神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度による融資あつせん又

は預託による融資を受けて建設されている住宅であること。

- (2) 当該住宅の名称、所在地、戸数、構造及び階数
 - (3) 供給者の住所及び氏名又は名称
 - (4) 住戸タイプ別の家賃、敷金そのほかの賃貸条件
 - (5) 入居可能日
 - (6) 入居者の資格
 - (7) 入居申込に必要な書面の種類
 - (8) 申込受付の期間及び場所
 - (9) 入居予定者の選定方法及び発表方法
 - (10) 入居資格に関する市の審査の後、賃貸借契約を締結すること。
- (入居資格)

第9条 高齢者特別賃貸住宅に入居しようとする者は、次に掲げる者でなければならない。

- (1) 自炊などの日常生活が可能な程度の健康状態の者。
 - (2) 満60歳以上の者。(同居者がいる場合は、その満50歳以上の配偶者又はその3親等内の満60歳以上の親族に限る。)
 - (3) 現に住宅に困窮していることが明らかな者。
- (入居予定者の選定)

第10条 管理者は、第8条第1項の公開募集により入居の申込みをした者の数が、当該募集戸数を超えるときは、抽選その他の公正な方法により入居予定者を選定しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、インナーシティに1年以上在住している者は2倍の優遇倍率を設けること。地域におけるまちづくりの推進、良好なコミュニティの形成等のため市長が必要と認めるときは管理者は特定の申込をしたものを優遇して選定できる。
- 3 管理者は、前2項の規定により入居予定者を選定したときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 4 管理開始後、空家が発生した場合は、市の空家住宅入居登録者制度により選定する。

(入居資格の確認)

第11条 管理者は、高齢者特別賃貸住宅の入居予定者と賃貸借契約を締結しようとするときは、あらかじめ市長から入居資格の確認を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の確認を行うにあたり、入居予定者に住民票の写しその他の入居資格を証明し、又は疎明する書類の提示又は提出を求めることができる。

(賃貸借契約の締結)

第12条 管理者は、前条第1項の確認を受けたときは、次に掲げる事項を記載した契約書により、当該入居予定者と賃貸借契約を締結するものとする。

- (1) 当該住宅が神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度による融資あつせん又は預託による融資を受けて建設されている住宅であること。
- (2) 当該住戸の専用面積。
- (3) 家賃月額及び敷金の額並びにこれらの支払期日。
- (4) 敷金は、入居者が退去する際その全額を返還すること。ただし、未納の家賃等、遅延損害金、借主の負担すべき修繕費があるときは、これらの金額を控除した残額を返還するとともに、控除額の内訳を明示すること。
- (5) 住宅の目的外使用若しくは転貸又は賃借権の譲渡を禁止すること。
- (6) 住宅専用部分に係る電気、ガス、水道、電話等の使用に関する契約は、借主が直接各事業者と締結すること。ただし、法令上又は建物の構造上、借主が契約することができないときは、貸主が借主に代わって契約できるが、その使用量は借主が負担するものとし、貸主は使用料の明細を借主に明示するとともに、各事業者の発行する領収書を借主に交付又は提示すること。
- (7) 入居者は、同居者を増やそうとするとき又は同居期間を延長しようとするときは、あらかじめ貸主と書面により協議し、その承認を受けること。

(8) 貸主がこの住宅を譲渡し、又は高齢者特別賃貸住宅としての用途を廃止しようとするときは、少なくとも6ヶ月前に借主と協議しなければならないこと。

(空家の場合の措置)

第13条 第8条第1項の公開募集の受付を開始した日から起算して1月を超えて高齢者特別賃貸住宅に入居の応募がないときは、管理者は、市長に入居者募集についての協力を依頼できる。

(同居の確認)

第14条 管理者は、入居者が次のいずれかに該当するときは、届出を提出させ、かつ、あらかじめ当該届出の内容について市長の確認を受けた後、これを承認できる。

- (1) 入居者の3親等内の親族で満60歳以上のもの又は配偶者で満50歳以上のもののうち、現に住宅に困窮していることが明らかなものを同居させようとするとき。
- (2) 介護等を必要とするため、期間を定めて介護者を同居させようとするとき。
- (3) 前号の期間を延長しようとするとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めたとき。

2 市長は、前項の確認を行うに当たり、入居者又は同居しようとする者に、同居資格を証明し、又は疎明する書類(前項第2号及び第3号にあつては、介護等に必要とすることを証する書類を含む)の提示又は提出を求めることができる。

(名義変更)

第15条 名義人が次のいずれかに該当するときは、同居者のうち名義人の3親等内の親族で満60歳以上のもの又は配偶者で満50歳以上のものは、管理者と協議のうえ、名義変更をすることができる。

- (1) 死亡したとき。
- (2) 婚姻又は離縁(事実上の婚姻又は離縁を含む。)により退去したとき。
- (3) 前号に掲げる理由以外の理由により退去した場合において、市長がやむを得ないと認めるとき。

2 管理者は、前項の同居者が名義変更をしようとするときは、速やかに届出を提出させ、かつ、あらかじめ当該届出の内容について市長の確認を受けた後、第12条第1項各号に掲げる事項を記載した契約書により、当該確認の対象となつた者と賃貸借契約を締結できる。

3 市長は、前項の規定により確認を行うに当たり、名義変更をしようとする者に、第1項に掲げる理由を証明し、又は疎明する書類の提示又は提出を求めることができる。

(賃貸条件等の協議)

第16条 管理者は、次のいずれかに該当するときは、あらかじめ市長と協議し、その確認を受けなければならない。

- (1) 高齢者特別賃貸住宅の家賃又は敷金を決定し、又は変更しようとするとき。
- (2) 高齢者特別賃貸住宅の入居予定者を募集しようとするとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるとき。

2 市長は、標準家賃限度額を変更する必要があるときは、管理者に資料の提出を求めることができ、新たに標準家賃限度額を設定したときは管理者に通知するものとする。

(入居状況の報告)

第17条 管理者は、第45条の補助金の請求時に、高齢者特別賃貸住宅の入居状況を市長に報告しなければならない。

2 管理者は、空家が発生したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

第5章 無利子融資

(無利子融資の申込資格者)

第18条 第5条の無利子融資の申込みをしようとする土地所有者等は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 高齢者特別賃貸住宅を建設し、管理すること。

- (2) 市税を完納していること。
- (3) 融資金の返済について、十分な能力を有すること。
- (4) 確実な担保を有すること。
- (5) 融資対象部分について、他の公的融資の貸付を受けていないこと。

(融資機関)

第19条 市長は、指定金融機関、指定代理金融機関、収納代理金融機関のうちから融資機関を定めるものとする。

2 市長と融資機関は、この要綱に基づく融資、預託等について、毎年度神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資預託契約を締結するものとする。

(融資)

第20条 融資機関が第18条各号に掲げる要件を満たす土地所有者等に行う融資は、次に定めるところによる。

- (1) 建設費に対する融資額は、次に掲げる額のうち最も低い額とする。

ただし、融資額は10万円単位とし、10万円以下の端数が生じたときはこれを切り捨てるものとする。

ア 高齢者特別賃貸住宅の建設に要する費用

イ 次の各号の合計額

- (ア) 融資対象部分の面積に平方メートルあたり230,000円を乗じて得た額。

ただし、高齢者特別賃貸住宅の戸数に、戸当たり60平方メートル及び平方メートル当たり230,000円を乗じて得た額を上限とする。

- (イ) 木造賃貸住宅（木造共同建て、木造長屋建て及び木造重ね建ての賃貸住宅（賃貸住宅以外の用途と併用されている場合を含む。））又は老朽住宅（耐火構造、簡易耐火構造及び不燃組立構造の住宅（住宅以外の用途と併用されている場合を含む。））で耐用年数（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和49年大蔵省令第15号）別表第1に定める耐用年数。）のおおむね3分の2以上を経過したものを除却し、これらの存していた土地（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第89条の換地又は同法98条の仮換地を除く。）に、新たに高齢者特別賃貸住宅を建設するときは、次の各号に掲げる額のうち、最も低い額。

ア) 融資対象部分の面積に平方メートル当たり10,300円を乗じて得た額。

イ) 高齢者特別賃貸住宅の戸数に、戸当たり60平方メートル及び平方メートル当たり10,300円を乗じて得た額。

ウ) 除却される木造賃貸住宅又は老朽住宅の延べ床面積に2及び平方メートル当たり10,300円を乗じて得た額。

- (ウ) 削除

(エ) 誘導建設基準を満たすエレベーター設備の設置台数に、台当たり8,000,000円を乗じて得た額

- (2) 償還期間は、第23条第2項又は第3項により最初の融資が実行された日の属する月の翌月（ただし、4月の第1営業日に実行されたときは4月とする。以下「償還期間の開始月」という。）から51年間（612月）とする。ただし、簡易耐火構造による場合にあつては31年間（372月）とする。

また、同条第2項による融資を受けている期間中は元金を据え置くものとし、同期間を超えて元金を据え置くときは、償還期間の開始月から2年（24月）以内に限り元金を据え置くことができる。

- (3) 償還方法は、元金均等月賦償還（ステップ償還又は均等償還の選択制）とし、毎月の償還額は、償還期間の開始月からそれぞれ次に定める期間ごとに次に掲げる額とする。

ア ステップ償還の場合

- (ア) 前号の据置期間が終了した月の翌月から、132月目までにあつては、融資額を1,212回（簡易耐火構造による場合にあつては、492回）、から据置期間の月数を減じた償還回数、元金

均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

- (イ) 133 月目から 252 月目までにあつては、132 月目の元金債務残高を償還回数 720 回（簡易耐火構造による場合にあつては、270 回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算出される額。
- (ウ) 253 月目から 372 月目までにあつては、252 月目の元金債務残高を償還回数 450 回（簡易耐火構造による場合にあつては、120 回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。
- (エ) 373 月目から 492 月目までにあつては、372 月目の元金債務残高を償還回数 264 回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。
- (オ) 493 月目から 612 月目までにあつては、492 月目の元金債務残高を償還回数 120 回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

イ 均等償還の場合

前号の据置期間が終了した月の翌月から、融資額を 612 回（簡易耐火構造による場合にあつては、372 回）、から据置期間の月数を減じた償還回数、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

- (4) 融資を受ける者は、融資を受けるにあたり、高齢者特別賃貸住宅及びその敷地（土地所有者等が建物の所有を目的とする地上権を有しているときは、当該地上権とする。）について、第 1 順位の抵当権設定登記を融資機関又はその指定する融資保証期間を権利者として行わなければならない。
- (5) 融資機関は、融資を受ける者に対して、住宅金融公庫の住宅融資保険又は住宅融資保証期間の融資保証を付することを求めることができる。
- (6) 融資機関は、融資を受ける者に対して、確実な保証人を立てることを求めることができる。
- (7) 融資を受ける者は、高齢者特別賃貸住宅について、融資の償還完了に至るまでの期間、融資相当額以上の火災保険又は火災共済に加入し、融資機関のために、保険金請求権について質権を設定しなければならない。
- (8) 融資を受けた者は、償還期限前においても、未償還額を繰上げて償還することができる。
- (9) 融資を受けた者は、償還期日に償還金を支払わないときは、償還期日の翌日から償還日までの期間に応じ、融資機関が指定する割合で遅延利息を融資機関に支払わなければならない。

2 市長が公社に対して行う預託による融資は、次に定めるところによる。

- (1) 建設費に対する預託による融資額については、前項第 1 号の規定を準用する。
ただし、市長が、事業の円滑な執行上必要があると認めたときは、建設費に対する融資預託額を決定することができる。
- (2) 用地取得費に対する預託による融資額は、高齢者特別賃貸住宅の建設に伴う土地に関する権利の取得及びその敷地の整備に要する費用とする。
ただし、融資額は 10 万円単位とし、10 万円以下の端数が生じたときはこれを切り捨てるものとする。
- (3) 前 2 号の預託による融資の償還期間は、いずれも当該高齢者特別賃貸住宅の管理開始日の属する月（以下「公社の償還期間の開始月」という。）から 50 年間（600 月）とする。ただし、簡易耐火構造の場合にあつては 30 年間（360 月）とする。
- (4) 第 1 号の建設費に対する預託による融資及び第 2 号の用地取得費に対する預託による融資の償還（ステップ償還又は均等償還の選択制）は、公社の償還期間の開始月からそれぞれ次に定める期間ごとに次に掲げる方法で償還するものとして算定される各年度ごとの償還額を、各年度の末日までに償還することにより行われなければならない。

ア ステップ償還の場合

- (ア) 当初 10 年間にあつては、建設費に対する預託による融資額を償還回数 1,200 回（簡易耐火構造による場合にあつては、480 回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額

- (イ) 11年目以降10年間にあつては、10年目の建設費に対する預託による融資額の元金債務残高に相当する額を償還回数720回（簡易耐火構造による場合にあつては、270回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。
- (ウ) 21年目以降10年間にあつては、20年目の建設費に対する預託による融資額の元金債務残高に相当する額を償還回数450回（簡易耐火構造による場合にあつては、120回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。
- (エ) 31年目以降10年間にあつては、30年目の建設費に対する預託による融資額の元金債務残高に相当する額を償還回数264回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。
- (オ) 41年目以降10年間にあつては、40年目の建設費に対する預託による融資額の元金債務残高に相当する額を償還回数120回、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額。

イ 均等償還の場合

建設費に対する預託による融資額を償還回数600回（簡易耐火構造による場合にあつては、360回）、元金均等償還の方法により償還するものとして算定される額

- (5) 公社は、償還期限前においても、未償還額を繰り上げて償還することができる。
- (6) 公社は、償還期日に償還金を支払わないときは、償還期日の翌日から償還日までの期間に応じ、100円につき一日3銭の割合を乗じて得た額に相当する遅延利息を市長に支払わなければならない。
- (7) 公社は、高齢者特別賃貸住宅について、融資の償還完了に至るまでの期間、建設費に対する預託による融資相当額以上の火災保険又は火災共済に加入しなければならない。

（融資あつせん等）

第21条 市長は、次に定める手続により、土地の所有者等に融資のあつせんを行うものとする。

- (1) 融資あつせんを受けようとする者は、市長に対して、融資あつせんの申込を行わなければならない。
- (2) 融資あつせんの申込額の合計が、市長が毎年度定める融資あつせんの限度額に達したときは、当該申込の受付を締め切るものとする。
- (3) 市長は、第1号の申込みを受けたときは、その内容により適当と認めるものについて、当該申込書類を融資機関に送付するものとする。
- (4) 融資機関は、市長から送付を受けた書類の内容その他必要な事項を審査し、30日以内に、市長に意見を回答しなければならない。
- (5) 市長は、前号の回答の内容により、第1号の申込をしたものに、建築確認通知書（建設基準法第6条第3項の文書による通知をいう。）の写し等の追加書類の提出を求めることができる。
- (6) 市長は、前号の書類の内容により適当と認めるものについて、融資あつせん額等を決定し、当該申込者および融資機関に通知するものとする。
- (7) 市長は、前号の決定の内容により標準家賃限度額を算定し、前号の決定を受けた者（以下「融資あつせん適格者」という。）に通知するものとする。
- (8) 融資あつせん適格者は、高齢者特別賃貸住宅の工事期間中及び融資の償還期間中にあつては、当該住宅が高齢者特別賃貸住宅であることを標示しなければならない。
- (9) 第1号の申込を受けた日から6月以内で、かつ、当該申込日の属する年度内に第6号の決定を受けられないときは、市長はその申込を無効とする。
- (10) 融資あつせん適格者は、第6号の決定を受けた日から30日以内で、かつ、当該決定日の属する年度内に、融資機関と融資に関する基本約定を締結しなければならない。
この場合において、融資機関は速やかに基本約定書の写しを市長に提出しなければならない。
- (11) 市長は、融資あつせん適格者が次の各号のいずれかに該当するときは、第6号の決定を取り消し、その理由を付して当該融資あつせん適格者及び融資機関にその旨通知するものとする。

ア 虚偽の申込により、第6号の決定を受けたとき。

- イ 正当な理由もなく、前号に規定する期間内に基本約定を締結しなかつたとき。
 - ウ 正当な理由もなく、工事を著しく遅延したとき。
 - エ 次条第3項に規定する検査に合格しないとき。
 - オ その他この要綱に基づく市長の指示に従わなかつたとき。
- 2 市長は、次に定める手続きにより、公社に預託による融資を行うものとする。
- (1) 公社は、預託による融資を受けようとするときは、市長に対して、預託による融資の申込を行わなければならない。
 - (2) 預託による融資の申込額の合計が、市長が毎年度定める預託による融資の限度額に達したときは、当該申込の受付を締め切るものとする。
 - (3) 市長は、公社に適合通知書（建築基準法第18条第3項による通知をいう。）の写し等の追加書類の提出を求めることができる。
 - (4) 市長は、第1号及び前号の書類の内容により適当と認めるものについて、預託による融資額等を決定し、公社に通知するものとする。
 - (5) 市長は、公社から用地取得費に対する預託による融資を受けたい旨の申出があり、事業の円滑な遂行上必要があると認めたときは、用地取得費に対する預託による融資額等を決定することができる。
 - (6) 市長は、第4号の決定の内容により標準家賃限度額を算定し、公社に通知するものとする。
 - (7) 公社は、高齢者特別賃貸住宅の工事期間中及び融資の償還期間中にあつては、当該住宅が高齢者特別賃貸住宅であることを標示しなければならない。
 - (8) 第1号の申込を受けた日から6月以内で、かつ、当該申込日の属する年度内に第4号又は第5号の決定を受けられないときは、市長はその申込を無効とする。
 - (9) 公社は、第4号又は第5号の決定を受けた日から30日以内で、かつ、当該決定日の属する年度内に、市長と預託による融資に関する基本約定を締結しなければならない。
 - (10) 市長は、公社が次の各号のいずれかに該当するときは、第4号又は第5号の決定を取り消し、その理由を付して公社にその旨を通知するものとする。
 - ア 虚偽の申込により、第6号の決定を受けたとき。
 - イ 正当な理由もなく、前号に規定する期間内に基本約定を締結しなかつたとき。
 - ウ 正当な理由もなく、工事を著しく遅延したとき。
 - エ 次条第3項に規定する検査に合格しないとき。
 - オ その他この要綱に基づく市長の指示に従わなかつたとき。

（工事、検査等）

第22条 融資あつせん適格者は、前条第1項第6号の決定を受けた日から起算して、公社は前条第2項第4項の決定を受けた日から起算して90日以内に、新築工事の着手しなければならない。

- 2 融資あつせん適格者及び公社は、工事が次の各号の工程に達したときは、書面等により市長に届出なければならない。
- (1) 新築工事に着手したとき。
 - (2) 躯体工事が完了したとき。
 - (3) 建設工事が完了したとき。

3 市長は、前項第3号の届出を受けた場合において、当該建物を検査し、支障がないと認めたときは、融資あつせん適格者の建設工事の完了について融資機関に通知するものとする。

（融資の実行）

第23条 融資あつせん適格者は、次に定める書類を市長に提示し、又は提出し、次に掲げる額について市長の確認を受けたときは、融資期間の当該額の融資を請求できるものとする。

- (1) 高齢者特別賃貸住宅の建設工事について工事請負者に前払をしようとするときは、当該前払額以内の額

ただし、当該額が融資あつせん額の10分の1を超えるときは、当該10分の1に相当する額を上限とする。

(2) 躯体工事が完了したときは、躯体工事の完了に伴う分割融資を受ける日までの支払いの累積額（ただし、高齢者特別賃貸住宅の建設に要する費用）から前号による分割融資の額を減じた額以内の額。

ただし、当該額が融資あつせん額の10分の4を超えるときは、当該10分の4に相当する額を上限とする。

- 2 融資機関は、前項の請求を受けたときは、次条第3項の預託金の交付日に、預託金と同額の融資を実行するものとする。
- 3 融資機関は、前条第3項の通知を受けた後に抵当権を設定し、当該抵当権を設定した日の属する月の最終営業日（ただし、3月中に抵当権を設定したときは、4月の第1営業日とする。）に融資あつせん額（前項の規定により既に融資を実行しているときは、融資あつせん額から既に実行した融資額を控除した額とする。）の融資を実行するものとする。
- 4 前2項の融資を受けた者は、当該融資を受けた日から45日以内に、それぞれ当該融資額に応ずる高齢者特別賃貸住宅の建設に要した費用の支払を称する書類を市長に提示しなければならない。
- 5 融資機関は、第2項又は第3項の融資を実行したときは、速やかに市長に通知しなければならない。

この場合において、第3項の融資を実行したときは、抵当権及び損害保険の付保を証する書類を併せて提出しなければならない。

（融資機関に対する預託）

第24条 融資機関は、前条第1項各号の融資の請求を受けたときは、それぞれの融資を実行しようとする日の属する月の15日までに、当該融資額に相当する額の預託金を交付するよう市長に請求しなければならない。

- 2 融資機関は、前条第3項の融資を行おうとするときは、同行の規定により抵当権を設定する日の属する月の15日までに、融資あつせん額（前条第2項の規定により既に融資を実行しているときは、融資あつせん額から既に実行した融資額を控除した額とする。）に相当する額の預託金を交付するよう市長に請求するものとする。
- 3 市長は、前2項の期日までに預託金の請求を受けたときは、それぞれ当該月の融資機関の最終営業日（ただし、3月中に預託金の請求を受けたときは、4月の第1営業日とする。）に預託金を交付するものとする。
- 4 融資機関は、各年度の最終営業日までに、預託金の全額を返還しなければならない。ただし、繰上償還があつたときは、直ちに当該償還額に相当する額の預託金を返還しなければならない。
- 5 市長は、融資機関から請求を受けたときは、融資を受けた者が融資額（前項の繰上償還があつたときは、繰上償還後の融資額をいう。）を第20条第1項第2号及び第3号の条件により償還するものとして計算した年度当初の融資残高に相当する額を、各年度の第1営業日に融資機関に預託するものとする。
- 6 融資機関は、第3項又は前項により預託金を受入れたときは、速やかに当該預託金の預かり証を市長に提出しなければならない。
- 7 第3項及び第5項の預託金は、無利子とする。
- 8 市長は、融資機関がこの要綱に違反したとき、又は融資あつせん適格者が第30条各号のいずれかに該当するときは、預託金の全部若しくは一部を交付せず、又は既に交付した預託金の全部若しくは一部の預託金の返還を求めることができる。

（公社に対する資金の預託）

第25条 公社は、別に定める書類を市長に提示し、又は提出し、第21条第2項第4号又は第5号の決定を受け、次の各号に該当するときは、それぞれ当該各号に掲げる額の預託金を市長に請求できるものとする。

(1) 高齢者特別賃貸住宅の建設に伴う土地に関する権利を取得し、当該権利の登記を完了したときは、用地取得費に対する預託による融資額。

ただし、契約の相手方が、国又は地方公共団体、公団、公社、事業団その他の公共団体であ

るときは、当該権利の取得に関する契約を締結したときとする。

- (2) 高齢者特別賃貸住宅の建設工事について、公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社と保証契約を締結し、工事請負者に前払をしようとするときは、当該前払額以内の額。

ただし、当該額が建設費に対する預託による融資額の10分の4を超えるときは、当該10分の4に相当する額を上限とする。

- (3) 躯体工事が完了したときは、躯体工事の完了に伴い支払う額までの支払いの累計額(ただし、高齢者特別賃貸住宅の建設に要する費用)から前号による預託による融資額を減じた額以内の額。

ただし、当該額が建設費に対する預託による融資額の10分の1を超えるときは、当該10分の1に相当する額を上限とする。

- (4) 建設工事が完了したときは、建設費に対する預託による融資額。

ただし、前2号により既に預託による融資を交付しているときは、建設費に対する預託による融資額から既に交付した預託による融資額を控除した額とする。

- 2 公社は、前項各号の預託による融資を受けようとするときは、当該融資額に相当する額の預託金の交付を受けようとする日の属する月の15日までに、市長に請求しなければならない。

- 3 市長は、前項の期日までに預託金の請求を受けたときは、当該請求日の属する月の末日までに、当該預託金を交付するものとする。

- 4 公社は、各年度の末日までに、預託金の全額を返還しなければならない。

ただし、繰上償還があつたときは、直ちに当該償還額に相当する額の預託金を返還しなければならない。

- 5 市長は、公社が預託による融資額(前項の繰上償還があつたときは、繰上償還後の預託による融資額をいう。)を第20条第2項第3号及び第4号の条件により償還するものとして計算した年度当初の融資残高に相当する額を、各年度の融資機関の第1営業日に、公社に預託するものとする。

- 6 公社は、第3項又は前項の預託金を受入れたときは、速やかに第1項各号の費用の支払を証する書類及び当該預託金の預かり証を市長に提示し、又は提出しなければならない。

- 7 第3項及び第5項の預託金は、無利子とする。

- 8 市長は、公社がこの要綱に違反したときは、預託金の全部若しくは一部を交付せず、又は既に交付した預託金の全部又は一部の預託金の返還を求めることができる。

(変更の承認申請及び辞退の届出)

- 第26条 申込者、融資あつせん適格者又は公社は、申込書記載事項又は建築計画を変更しようとするときは、理由を付して速やかに、市長の承認を受けなければならない。

- 2 申込者、融資あつせん適格者又は公社は、この要綱による融資又は預託による融資を辞退しようとするときは、理由を付して速やかに、市長に届出なければならない。

- 3 市長は、第1項の申請を受け付けたときは、その内容を審査し、必要に応じてあらかじめ融資機関の意見を聴取し、当該変更がこの要綱に適合しており、かつ、やむをえないものと認めるときは、当該変更を承認する旨を当該申請者に通知し、必要に応じて融資機関にも通知するものとする。

- 4 前項の場合において、市長が融資あつせん額を減額したときは、融資あつせん適格者は、直ちに当該減額に係る融資額を融資機関に返還し、返還を受けた融資機関は、直ちに返還金に相当する額の預託金を市長に返還しなければならない。

- 5 第3項の場合において、市長が預託による融資額を減額したときは、公社は、直ちに当該減額に相当する額の預託金を市長に返還しなければならない。

第27条、28条及び29条を削除

(融資契約の解除)

- 第30条 融資機関は、融資あつせん適格者が次の各号のいずれかに該当するときは、市長と協議の上、融資契約を解除できる。

この場合、融資あつせん適格者は、直ちに償還すべき元利金を全額繰上償還しなければならない。

- (1) 虚偽の申込又は報告により融資を受けたとき。
- (2) 融資金を他の目的に流用したとき。
- (3) 償還金の払込が6月以上遅延したとき。
- (4) 建築物が滅失し、又は著しく毀損したとき。
- (5) 第4章の貸貸条件等の規定に違反したとき。
- (6) 第49条第1項の規定により、市長が第36条第2項の認定を取り消したとき。
- (7) この要綱に違反した行為があるとき。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、融資の継続を困難にする事由が生じたとき。

(融資機関の報告)

第31条 融資機関は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに書面により市長に通知しなければならない。

- (1) 融資の償還が完了したとき。
- (2) 融資金の償還が1月以上遅延したとき。
- (3) 前条各号に掲げる事態が生じたとき。
- (4) 融資契約を解除したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めたとき。

2 融資機関は、次条第2項の事務手数料の請求時に、償還状況を市長に報告しなければならない。

(事務手数料)

第32条 市長は、融資機関の事務手数料として、融資を受けた者が融資金(繰上償還があつたときは、繰上償還後の融資金をいう。)を第20条第1項第2号及び第3号の条件により償還するものとして計算した融資残高に、年利1.2%(月利0.1%)を乗じて得た額を融資機関に支払うものとする。

2 融資機関は、次の表の左欄に掲げる期間の事務手数料を、それぞれ同表右欄に掲げる期日までに、市長に請求しなければならない。

この場合において、市長は、請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に、事務手数料を交付しなければならない。

期 間	期 日
4 月 から 6 月 まで	7 月 1 0 日
7 月 から 9 月 まで	1 0 月 9 日
1 0 月 から 1 2 月 まで	1 月 1 1 日
1 月 から 3 月 まで	3 月 1 0 日

なお、1月から3月までの事務手数料は概算交付となるので、融資機関は3月31日までに精算を行い、その結果を4月5日までに市長に報告しなければならない。

4 市長は、融資機関がこの要綱又は神戸市インナーシティ高齢者特別貸貸住宅無利子融資預託契約に違反したときは、当該融資機関に対して、事務手数料の全部若しくは一部を交付せず、又は既に交付した事務手数料の全部若しくは一部の返還を求めることができる。

第33条、第33条の2、第34条及び第35条を削除

第6章 家賃補助

(家賃補助住宅の認定)

第36条 高齢者特別貸貸住宅を所有し、かつ管理しようとする者は、当該住宅に家賃補助制度の適用を受けるため、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請を受け付けるに当たり書類の提出を求めることができ、相当であると認めるときは、期間を定めて当該住宅を家賃補助制度の適用を受ける住宅として認定する。

- 3 前項の期間は、管理開始の日の属する月の初日から起算して50年とする。
ただし、第2条第2号イの住宅にあつては、当初管理開始の日の属する月の初日から所有権取得後の管理開始の日の属する月の前月末までの期間を通算して50年とする。
- 4 第2項の認定を受けた者（以下「供給者」という。）は、速やかに市長と家賃補助に関する協定を締結しなければならない。

（変更の承認申請）

第37条 前条第1項の申請を行つた者又は供給者は、申請書の記載事項を変更しようとするときは、理由を付して速やかに、市長に当該変更についての承認を申請しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請を受け付けた場合において、その内容を審査し、当該変更がこの要綱に適合しており、やむをえないと認めるときは、当該変更を承認する旨を当該申請者に通知するものとする。

（家賃補助の対象者）

第38条 家賃補助を受けることができる者は、高齢者特別賃貸住宅の入居者のうち、第42条第1項の申請日（以下「家賃補助の申請日」という。）における収入が、445,000円以下の者とする。

- 2 次の各号のいずれかに該当する者は、高齢者特別賃貸住宅の入居者とみなす。
- (1) 第36条第3項の認定期間が終了した賃貸住宅に引き続き入居している者のうち、当該認定終了時に現に家賃補助を受けている者。
- (2) 第49条第1項の規定により家賃補助制度の適用を受ける住宅としての認定を取り消された賃貸住宅に引き続き入居している者のうち、当該認定の取り消し時に現に家賃補助を受けている者。

（補助対象者が負担する額）

第39条 市長は、前条の家賃補助の対象者について、次の各号に定める者ごとに、家賃のうち当該対象者が負担する額（以下「対象者負担額」という。）がそれぞれ当該各号に定める額となるよう、家賃との差額について、家賃補助を行うものとする。

- (1) 家賃補助の申請日における収入が、123,000円以下の者は、
- ア 単身者にあつては、生活保護法による保護の基準（昭和38年厚生省告示第158号）別表第3の2により厚生労働大臣の承認を得た額（以下「厚生労働大臣承認額」という。）に住戸専用面積を乗じ、43㎡で除した額。
ただし、この項において、4月から9月の厚生労働大臣承認額としては、前年度の承認額とする。
- イ 同居人（第14条第2号及び第3号の介護者は除く。以下同じ）がある世帯にあつては、生活保護法による保護の実施要領について（昭和38年、厚生省社会局長通達第246号）第6の4の(1)のオによる1.3を乗じて得た額として厚生労働省社会・援護局長の承認を得た額（以下「社会・援護局長承認額」という。）に住戸専用面積を乗じ、55㎡で除した額。
ただし、この項において、4月から9月の社会・援護局長承認額としては、前年度の承認額とする。
- (2) 家賃補助の申請日における収入が、123,000円超、200,000円以下の者は、
- ア 単身者にあつては、前号のアの額に10分の12を乗じて得た額
- イ 同居人がある世帯にあつては、前号のイの額に10分の12を乗じて得た額。
- (3) 家賃補助の申請日における収入が、200,000円超、322,000円以下の者は、
- ア 単身者にあつては、第1号のアの額に10分の14を乗じて得た額。
- イ 同居人がある世帯にあつては、第1号のイの額に10分の14を乗じて得た額。
- (4) 家賃補助の申請日における収入が322,000円超、445,000円以下の者は、
- ア 単身者にあつては、第1号のアの額に10分の16を乗じて得た額。
- イ 同居人がある世帯にあつては、第1号のイの額に10分の16を乗じて得た額
- 2 補助対象者が生活保護法（昭和25年法律第144号）第14条による住宅扶助を受けているときは、市長は、家賃から社会・援護局長承認額（単身者にあつては、厚生労働大臣承認額とする。）を差し引いた額について家賃補助を行うものとする。

- 3 第1項及び前項の家賃補助は、市長が補助金を供給者に交付することにより行う。
この場合、家賃補助の対象者は、市長が供給者に補助金を交付する期間に限って、対象者負担額を供給者に支払わなければならない。
- 4 前項の規定にかかわらず、市長は、第49条第1項の規定により家賃補助制度の適用を受ける住宅の認定を取り消された賃貸住宅に引き続き入居している者で、当該認定の取り消し時に現に家賃補助を受けている者に対して、補助金を交付できる。
ただし、当該住宅の家賃が第6条第1項の標準家賃限度額を超えるときは、当該限度額と第1項各号に定める額との差額の範囲内で補助金を交付するものとする。
- 5 第1項の対象者負担額は、月額とする。
この場合において、月の途中から新たに家賃補助を開始したときは当該月分の対象者負担額は補助開始日から当該月の末日までの日割額とし、月の途中で家賃補助を受ける資格がなくなつたときは当該月分の対象者負担額は、当該月の初日から当該資格がなくなつた日までの日割額とする。
- 6 第1項の対象者負担額及び前項の日割額は、100円単位とし、100円未満の端数は切り捨てるものとする。

第40条、第41条を削除

(家賃補助の決定等)

- 第42条 高齢者特別賃貸住宅の入居者は、家賃補助を受けようとするときは、毎年度市長が指定する日までに、市長に対して家賃補助の申請をしなければならない。
- 2 高齢者特別賃貸住宅に入居し、家賃補助を受けようとする者は、市長に対して家賃補助の申請をしなければならない。
 - 3 市長は、第1項及び前項の申請を受け付けた場合において、その内容を審査し、相当であると認めるときは、家賃補助の決定を行うものとする。
 - 4 前項の決定は、当年度10月から翌年度9月までを対象として行う。
ただし、新たに家賃補助を受けるための申請が、4月1日から6月30日までに行われたときは申請日から当年度9月までとし、7月1日から9月30日までに行われたときは申請日から翌年度9月までとする。
 - 5 家賃補助の対象者が生活保護法(昭和25年法律第144号)第14条による住宅扶助を受けているときは、第3項の決定は4月から当年度3月までを対象として行う。
ただし、新たに家賃補助を受けるための申請が行われたときは申請日から当年度3月までとする。
 - 6 市長は、第3項の決定の内容その他必要な事項を、家賃補助の決定を受けた者(以下、「補助対象者」という。)及び供給者に通知するものとする。

(家賃補助の打ち切り等)

- 第43条 市長は、補助対象者が退去したとき、又は賃貸借契約が解約されたときは、当該退去日又は解約日の翌日以降について、家賃補助を打ち切るものとする。
- 2 補助対象者が次の各号のいずれかに該当するときは、前条第3項の決定を取り消し、家賃補助を打ち切ることができるものとする。
 - (1) 虚偽の申告や報告により家賃補助を受けたとき。
 - (2) 入居可能日からおおむね30日以内に入居しないとき。
 - (3) 対象者負担額を3月以上滞納しているとき。
 - (4) 住宅の全部又は一部を居住以外の目的に使用し、転貸し、若しくは賃借権を譲渡したとき。
 - (5) 補助対象者が死亡したとき、その他名義を変更しようとするとき。
 - (6) 新たに入居した日から14日以内に入居を証する書類を提出しないとき。
 - (7) その他賃貸借契約に違反したとき。
 - 3 市長は、前項の決定の取り消し、及び取り消しに伴って当該入居者が供給者に支払わなければならない額の内容その他必要な事項を、決定を取り消された者及び供給者に通知するものとする。

(家賃補助の計算)

第44条 供給者は、次の各号に定める者ごとに、それぞれ当該各号に定める額について精算を行い、その結果を市長に報告しなければならない。

- (1) 第42条第6項の通知を受けた場合において、補助対象者は、補助開始日以降の家賃から同期間の対象者負担額を減じた額。
 - (2) 前条第1項の家賃補助の打ち切りの場合において、当該打ち切りを受けた者は、当該退去又は解約の日の翌日以降の家賃から同期間の対象者負担額を減じた額。
 - (3) 前条第2項の通知を受けた場合において、当該取り消しを受けた者は、取り消しの対象となる期間の家賃から同期間の対象者負担額を減じた額。
- 2 前項において、補助開始日以降の家賃、取り消しの対象となる期間の家賃、退去又は解約の日の翌日以降の家賃及び同期間の対象者負担額は、いずれも該当する実日数に応じて計算する日割り額とし、100円未満の端数を切り捨てるものとする。

(補助金の請求)

第45条 供給者は、次の表の左欄に掲げる月分の家賃に対する補助金を、それぞれ同表右欄に掲げる期日までに、市長に請求しなければならない。

期 間	期 日
4月から6月までの家賃	7月10日
7月から9月までの家賃	10月9日
10月から12月までの家賃	1月11日
1月から3月までの家賃	4月9日

- 2 市長は、前項の請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に、供給者に対して、補助金を交付するものとする。
- 3 供給者は、補助対象者が対象者負担額を支払うべき日から市長が補助金を交付する日までの金利相当額を請求することができない。
- 4 第1項の規定にかかわらず、公社が管理者であるときは、次の表の左欄に掲げる月分の家賃に対する補助金を、それぞれ同表中欄に掲げる期日までに、市長に概算で請求できるものとする。

家 賃	概算請求の期日	精算報告の期日
4月から6月までの家賃	3月10日	7月6日
7月から9月までの家賃	6月10日	10月5日
10月から12月までの家賃	9月10日	1月5日
1月から3月までの家賃	12月10日	4月5日

- 5 市長は、前項の請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に、公社に対して、補助金を交付するものとする。
- 6 公社は、第4項の表の左欄に掲げる月分の家賃に対する補助金の精算結果を、それぞれ同表右欄に掲げる期日までに、市長に報告しなければならない。

第7章 補則

(譲渡等の禁止)

第46条 供給者は、高齢者特別賃貸住宅を譲渡し、その全部若しくは一部を目的外の用途に使用し、又は廃止することができない。

ただし、次条の協議により市長が特別に承認するときは、その限りではない。

(譲渡又は用途廃止の協議)

第47条 供給者は、高齢者特別賃貸住宅を譲渡し、又はその用途の全部若しくは一部を廃止しようとするときは、譲渡し、又は廃止しようとする6月前に市長に協議を開始しなければならない。

2 市長は、前項の協議において、融資機関の意見を聴取することができる。

3 市長は、第1項の協議において、融資金又は預託による融資金の全部又は一部を繰り上げて償還するよう求めることができる。

(供給者の変更)

第48条 前条第1項の協議を経て、供給者が高齢者特別賃貸住宅を譲渡した場合において、新たに当該賃貸住宅の所有権を取得した者から申請があつたときは、市長は当該申請者を供給者とすることができる。

2 前項の規定は、相続等により新たに当該賃貸住宅の所有権を取得した者から申請があつたときに準用する。

3 市長は、前2項により新たに供給者となつた者と、第36条第4項の協定を締結する。

(家賃補助住宅の認定の取り消し)

第49条 前条の規定により新たに所有権を取得した者が第36条第4項に規定する協定を締結しないとき、又は供給者が協定に違反したときは、市長は同条第2項の認定を取り消すことができる。

2 前項の規定により市長が協定を取り消したときは、当該住宅の補助対象者に対して、家賃の支払い方法及び補助方法の変更について通知するものとする。

(特定補助対象者)

第50条 前条第2項の通知を受けた補助対象者（以下「特定補助対象者」という。）が引き続き家賃補助を受けようとするときは、次の表の左欄に掲げる月分の家賃に対する補助金を、それぞれ同表右欄に掲げる期日までに、市長に請求しなければならない。

家賃	期日
6月30日までに支払った4月から6月までの家賃及び4月1日以降に支払った1月から3月までの家賃	7月10日
9月30日までに支払った7月から9月までの家賃及び7月1日以降に支払った4月から6月までの家賃	10月9日
12月31日までに支払った10月から12月までの家賃及び10月1日以降に支払った7月から9月までの家賃	1月11日
3月31日までに支払った1月から3月までの家賃及び1月1日以降に支払った10月から12月までの家賃	4月9日

2 市長は、前項の請求を受けた日から起算して30日以内に、特定補助対象者に対し、補助金を交付するものとする。

3 特定補助対象者は、家賃を支払うべき日から市長が補助金を交付する日までの金利相当額を請求することができない。

(補助金の返還等)

第51条 偽りその他の不正な手段により、補助金を受けたものがある時は、市長は、家賃補助の決定の全部若しくは一部を取り消し、又は補助金の全部若しくは一部の返還を求めることができる。

第52条を削除

(報告、調査等)

第53条 市長は、この要綱に基づく制度の適正な運営を図るため、供給者、補助対象者（特定補助対象者を含む。）及び融資機関に対して、必要な報告を求め、又は必要な勧告、助言、調査等を行うことができる。

2 供給者は、高齢者特別賃貸住宅の業務状況を明らかにするため、次の書類を備え付けておかなければならない。

- (1) 家賃、対象者負担額、市からの補助金及び敷金の収納状況を明らかにする書類。
 - (2) 収支決算を明らかにする書類
- (施行細目の委任)

第54条 この要綱の施行に関して必要な事項は、建築住宅局長が定める。

附則 この要綱は、昭和63年9月21日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成元年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成2年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成3年4月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成4年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成5年8月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成6年4月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成7年6月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成8年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成9年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成10年7月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成16年8月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成17年1月1日から施行する。ただし、平成17年1月1日において現に対象住宅に入居している者又は同居している者に老年者（所得税法等の一部を改正する法律（平成16年法律第14号）第1条の規定による改正前の所得税法（昭和40年法律第33号）第2条第1項第30号に規定する老年者をいう。以下同じ。）がある場合における当該入居者の要綱第39条に規定する対象者が負担する額の算定の基礎となる収入の計算については、家賃補助の決定期間の始期が平成20年9月30日までの間は、第2条第5号アからオまでに掲げる額を控除して行うほか、次の表の左欄に掲げる期間の区分に応じ、その老年者1人につき同表の右欄に定める額を控除して行うものとする。

平成17年1月1日から平成18年9月30日まで	27万円
平成18年10月1日から平成19年9月30日まで	16万円
平成19年10月1日～平成20年9月30日まで	8万円

附則 改正後の要綱は、平成17年6月15日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成18年12月22日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成23年1月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成24年12月21日から施行する。

附則 改正後の要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附則 改正後の要綱は、令和2年2月28日から施行する。