

# 神戸市住宅融資制度要綱

昭和61年3月31日

改正 62.3.11 62.8.7 63.3.23 2.3.15 3.3.20 4.3.16 4.10.12 市長決定  
5.3.15 6.3.4 7.3.15 8.3.25 11.3.15 12.3.16 14.3.12  
15.3.31 17.3.28 18.3.9 31.4.1

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は住宅の改良に必要な資金を融資することにより、居住水準の向上を図り、もって健全な住環境の形成に寄与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それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 人の居住の用に供する建築物又は建築物の部分をいう。
- (2) 住宅改良工事 住宅の耐久性又は居住性を高め、防災上、安全上又は衛生上必要な改善をするための増築工事、改築工事又は修繕等工事をいう。
- (3) 増築工事 住宅の居住の用に供する部分（以下「居住部分」という。）の床面積を増加する工事をいう。
- (4) 改築工事 居住部分を取り壊し、用途、構造及び規模の著しく異なる居住部分を改めて建築する工事をいう。
- (5) 修繕等工事 前2号に掲げる工事以外の工事のうち、住宅を修繕するもの又は非居住部分を居住部分に変更するものをいう。
- (6) 公的融資 住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第17条の規定に基づく資金の貸付け（以下「公庫融資」という。）、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）第9条第1項第1号又は第3号の規定に基づく住宅資金の貸付け及び地方公務員等共済組合法（昭和37年法律第152号）等に規定する共済組合が行うその職員に対する住宅資金の貸付けをいう。

### (融資の種類)

第3条 融資の種類は、次に定めるとおりとする。

- (1) 住宅改良融資
- (2) 住宅改良・特別融資

### (取扱金融機関及び資金預託等)

第4条 この要綱による融資は神戸市と融資の実施に関する契約を締結した金融機関（以下「取扱金

融機関」という。)が行う。

- 2 神戸市は取扱金融機関に対し、予算の範囲内において、この要綱による融資に必要な資金の預託並びに住宅改良融資から生じる損失補償を行うものとする。

## 第2章 住宅改良融資

(融資対象者)

第5条 住宅改良融資を受けることができる者は次に該当する者とする。

(1) 次により住宅改良工事を行う者

ア 自ら居住するため住宅改良工事を行い、かつ当該住宅の所有者若しくは借家人で住宅改良工事を行うことについて正当な権原を有する者

イ 市内に居住し、60歳以上の者が居住するため住宅改良工事を行い、かつ当該住宅の所有者、又は当該住宅に居住する60歳以上の者が当該住宅の所有者、又は借家人であり、住宅改良工事を行うことについて正当な権原を有する者その他神戸市住宅融資制度実施要領(昭和61年3月31日住宅局長決定 以下「要領」という。)に定める親族

(2) 融資金の元利金を確実に償還することができ、かつ第10条の連帯保証人を有する者

(3) 最終返済時(融資金の償還期間の満了時)の年齢が75歳未満である者

(4) 給与所得のみの者にあつては前年の収入金額が1,442万1,053円以下の者、その他の者にあつては前年の総所得金額が1,200万円以下の者であり、かつ配偶者もこれに該当する者。

(5) 現在の勤務先に1年以上勤務している者、又は現在の事業を1年以上経営している者

(収入合算)

第6条 融資を受けようとする者の収入が必要最低額に満たないときは、次に該当する同居予定者1人を収入合算者とし、その前年分収入等の2分の1を合算することができるものとする。

(1) 申込本人の配偶者、父母、子等の直系親族又は婚約者であること

(2) 連帯債務者となること

(3) 前条第3号から第5号までに該当すること

(融資対象住宅)

第7条 住宅改良融資の対象となる住宅は次に該当するものとする。

(1) 市内にあること。

(2) 建築基準法その他関係法令に適合するものであること。

(融資額)

第8条 住宅改良融資の額は次に定める金額の範囲内において要領に定める額とする。

- (1) 増築工事又は改築工事 50万円以上350万円以下
- (2) 修繕等工事 50万円以上250万円以下
- (3) (1)及び(2)の工事を併せて行う工事 50万円以上350万円以下

(融資の条件)

第9条 住宅改良融資の条件は次に定めるところによる。

- (1) 融資利率 年3.7パーセント

ただし、この要綱の施行前に行われた融資の申込にあつては、市長が受理した日現在の要綱に定める融資利率によるものとする。

- (2) 償還期間 15年以内
- (3) 償還方法 元利均等月賦償還

ただし、融資金の全部又は一部について繰上償還することを妨げない。

- (4) 融資時期 融資の対象となった住宅の住宅改良工事の完成後とする。

(担保等)

第10条 住宅改良融資を受けようとする者は次に掲げる要件を満たす連帯保証人を1名たてるものとする。

- (1) 市内又は近隣市町に居住していること。
- (2) 独立の生計を営んでいること。
- (3) 融資金の元利金の償還について確実な保証能力を有すること。

2 取扱金融機関は住宅改良融資の実行に際し、住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)の規定による住宅融資保険(以下「住宅融資保険」という。)を付するものとする。この場合において、取扱金融機関は当該保険料相当額を当該融資を受ける者から手数料として徴収することができる。

### 第3章 住宅改良・特別融資

(住宅改良・特別融資の種類)

第11条 住宅改良・特別融資(以下「特別融資」という。)の種類は次のとおりとする。

- (1) 高齢者同居融資
- (2) バリアフリー・省エネルギー融資

(高齢者同居融資)

第12条 高齢者同居融資を受けることができる者及び対象となる住宅は、次のとおりとする。

- (1) 融資を受けることができる者は、第5条の規定に該当し、かつ次のいずれかに該当する者とする。ただし、同条第1号イに該当する者を除くほか、融資額が350万円を越える者は、同条第2号の規定にかかわらず、融資金の元利金を確実に償還することができ、かつ第17条の担保等を設定できる者とする。

ア 60歳以上の者と同居する子その他要領に定める親族

イ 子その他要領に定める親族と同居する60歳以上の者

- (2) 融資の対象となる住宅は、第7条に規定する住宅とする。

(バリアフリー・省エネルギー融資)

第13条 バリアフリー・省エネルギー融資を受けることができる者は次に該当する者とする。

- (1) 自ら居住するため、住宅をバリアフリー化又は省エネルギー化する改良を行う者
- (2) 第5条各号に該当する者。ただし、融資額が350万円を超える者は、同条第2号の規定にかかわらず、融資金の元利金を確実に償還することができ、かつ第17条の担保等を設定できる者とする。

2 バリアフリー・省エネルギー融資の対象となる住宅は、第7条に規定する住宅とする。

3 バリアフリー・省エネルギー融資の対象となる改良工事は、別に要領で定める。

(収入合算)

第14条 第6条の規定は特別融資の収入合算について準用する。

(融資額)

第15条 特別融資の額は次に定める金額の範囲内において要領に定める額とする。

(1) 高齢者同居融資 50万円以上500万円以下

(2) バリアフリー・省エネルギー融資 50万円以上500万円以下

2 特別融資は併用することができるものとする。

3 特別融資は住宅改良融資と併用することができないものとする。

(融資の条件)

第16条 特別融資の利率は次に定めるところによる。

(1) 融資を受けた日から10年目(120回目の償還日)まで 年3.2パーセント

(2) 融資を受けた日から11年目以降(121回目の償還日以降) 年3.7パーセント

(3) この要綱の施行前に行われた融資の申込にあつては、市長が受理した日現在の要綱に定める融資利率によるものとする。

2 第9条第2号から第4号までの規定は特別融資の償還期間、償還方法、融資時期について準用する。又、第12条第1号ただし書きの規定に該当する者が受ける高齢者同居融資及び第13条第1項第2号ただし書きの規定に該当する者が受けるバリアフリー・省エネルギー融資の内、その融資額が350万円を超えるものの融資時期については、この規定にかかわらず住宅改良工事の完成後、抵当権設定等の手続を完了したときとする。

(担保等)

第17条 第10条の規定は特別融資の担保等について準用する。ただし、第12条第1号ただし書きの規定に該当する者が受ける高齢者同居融資及び第13条第1項第2号ただし書きの規定に該当する者が受けるバリアフリー・省エネルギー融資の内、その融資額が350万円を超えるものの担保等については、この規定にかかわらず融資の対象となった住宅及びその敷地に公的融資に次ぐ順位の抵当権を取扱金融機関又は取扱金融機関が指定する保証機関のために設定するとともに、取扱金融機関が指定する保証機関の保証等を付するものとする。

#### 第4章 手続等

(融資の申込)

第18条 融資を受けようとする者（以下「融資申込者」という。）は融資申込書2部に要領に定める書類を添えて市長に提出するものとする。

(審査等)

第19条 市長は、融資申込書の提出を受けたときは、その内容を審査したうえ、必要に応じて現地調査を行い、適格と認めるものについて融資額を決定するものとする。この場合において、融資申込書の1部を取扱金融機関に送付するものとする。

(融資の決定)

第20条 取扱金融機関は、市長から融資申込書の送付を受けたときは、その内容を審査したうえ融資の可否を決定するものとする。この場合において、審査のため必要な書類の提出を融資申込者に求めることができる。

2 取扱金融機関は、融資の可否について決定したときは、融資決定等通知書により速やかに融資申込者及び市長に通知するものとする。

(工事完了検査等)

第21条 融資申込者は、この要綱の規定による融資対象住宅の住宅改良工事が完了したときは、建築基準法第7条の規定による検査済証その他の工事の完了を証する書類を市長に提出するもの

とする。

- 2 市長は、住宅改良工事に係る融資申込者が提出した工事完了審査申請書により当該工事の完了を確認したときは、工事完了審査済通知書を当該融資申込者及び取扱金融機関に送付するものとする。

(申込内容の変更等)

- 第22条 融資申込者は、融資申込後において申込内容を変更するときは融資変更届により、又は融資を辞退するときは融資辞退届により、速やかに市長及び取扱金融機関に届け出なければならない。

(融資の実行)

- 第23条 融資申込者は金銭消費貸借契約の締結等必要な手続を行い融資を受けるものとする。

- 2 取扱金融機関は、融資を実行したときは、融資実行通知書を翌月10日までに市長に送付するものとする。
- 3 取扱金融機関は、融資申込者の辞退その他の理由により融資を実行しないものについては、理由を付して速やかに融資申込書を市長に返送するものとする。

(報告等)

- 第24条 取扱金融機関は、毎月末現在における融資金の償還状況について償還状況報告書を翌月10日までに市長に提出するものとする。

- 2 取扱金融機関は、繰上償還又は完済がなされたときは繰上償還等報告書を速やかに市長に提出するものとする。

(融資決定の取消等)

- 第25条 取扱金融機関は、融資申込者又は融資を受けた者が次のいずれかに該当するときは融資決定を取り消し、契約を解除し、融資金を繰上償還させるものとする。この場合において融資決定取消通知書を速やかに融資申込者及び市長に提出するものとする。

- (1) 融資金を融資の目的以外に使用したとき。
- (2) 融資金の償還を怠ったとき。
- (3) 虚偽の申込その他不正な手段により融資を受けたとき。
- (4) 融資の対象となった住宅を他に譲渡したとき。
- (5) 市長又は取扱金融機関の指示に従わなかったとき。
- (6) 契約の条項に違反したとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、この要綱の規定又は取扱金融機関が定める規定に違反したとき。

- 2 融資を受けた者が前項各号のいずれかに該当するときは、市長は前項に規定する措置をとるよう取扱金融機関に対し求めることができる。

(施行細目の委任)

第26条 この要綱の施行に関し必要な事項は建築住宅局長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成18年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成31年4月1日から施行する。