

## 神戸市災害復興住宅高齢者向け不動産処分型特別融資制度要綱

平成9年2月1日

改正 9.3.25 9.12.2 10.3.16 11.3.15 12.3.16 13.3.16 市長決定  
14.3.12 15.3.31 16.3.22 17.3.28 18.3.9 31.4.1

### (目的)

第1条 この要綱は、兵庫県南部地震により住宅を失った高齢者で、この要綱で規定する融資の対象となる住宅以外に自己所有住宅がなく、他の融資制度によっては年齢等の要件により融資を受けられない者が、自己所有の不動産を処分して償還することを前提に、神戸市内に自ら居住するための住宅を建設又は取得するのに必要な資金の融資を神戸市が金融機関に斡旋することにより、住宅の再建を支援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) 指定親族 借受人の直系親族又は借受人の配偶者の直系親族のうち、融資の借受時において65歳以上である者をいう。
- (2) 対象土地 災害復興住宅高齢者向け不動産処分型特別融資制度（以下「高齢者特別融資」という）の対象となる借受人所有の土地（り災した場所以外に別に所有している土地又は新たに購入した土地及び配偶者又は指定親族との共有土地を含む。）をいう。
- (3) 対象住宅 高齢者特別融資の対象となる借受人所有の住宅（敷地とあわせて、独立して処分可能な区分所有建物及び配偶者又は指定親族との共有建物を含む。）をいう。
- (4) 対象不動産 対象土地及び対象住宅を合わせた不動産をいう。
- (5) 金融機関 神戸市が指定する高齢者特別融資取扱金融機関をいう。
- (6) 借受人の指定口座 借受人が金融機関に開設した借受人名義の口座で、公的年金の振込口座に指定するものをいう。

### (金融機関及び資金預託等)

第3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が行う。

2 神戸市は金融機関に対し、この要綱による融資に必要な資金の預託及びこの融資から生じる損失補償を行うものとする。

(融資対象者)

第4条 融資を受けることができる者は、兵庫県南部地震により居住する住宅を失ったため、神戸市内に自ら居住するための住宅を建設又は取得しようとする者で、次に該当する者とする。

- (1) 対象土地に住宅を建設する者又は新築住宅を取得する者
- (2) 抵当権等の諸権利の設定されていない独立して売却処分可能な土地を所有する者
- (3) 土地処分等による借入金の償還まで、融資金額にかかる元金及び利息の支払いが確実に行われると認められる者
- (4) 借受時において年齢が65歳以上で、借受人のみ、もしくは借受人及びその概ね60歳以上の配偶者又は指定親族が居住する住宅を建設又は取得する者
- (5) 年間所得が1,000万円以下の者
- (6) 金融機関との間に対象不動産の処分を前提とする金銭消費貸借契約（以下「金銭消費貸借契約という。）が締結できる者。ただし必要な場合には、これに加えて遺言執行引受承諾契約又はこれに代わる契約を締結できる者
- (7) 金融機関が定める規定に適合する者

(融資対象住宅)

第5条 高齢者特別融資の対象となる住宅は次に該当するものとする。

- (1) 市内に建設する住宅であること。
- (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。
- (3) 住宅部分の床面積が175㎡以下であること。

(融資限度額)

第6条 融資限度額は、次の各号のとおりとする。

- (1) 対象住宅を建設する者については、金融機関が評価する土地評価額の70%以内で、100万円以上1,500万円以下とする。
- (2) 対象住宅を取得する者については、金融機関が評価する土地及び建物の評価額又は区分所有建物評価額の70%以内で、100万円以上1,500万円以下とする。

(融資の条件)

第7条 融資の条件は、次の各号のとおりとする。

- (1) 融資利率 当初10年間 年2.8% 11年目以降 年3.7%
- (2) 契約期間 当初の償還期間は10年間とする。ただし、住宅を建設する者について、分割で融資実行された全額に至らない融資金額については、この当初10年間の償還期間の前に、最長で1年間を限度に、1か月単位で元金償還を据え置くものとし、この据置期間中の融資利率は年2.8%とする。この据置期間は、当初10年間の償還期間と合わせて借受人と金融機関との間に締結する当初の契約期間に含まれるものとする。当初10年間の償還期間が経過した時点で借受人が契約の継続を希望し、かつ継続することについて神戸市及び金融機関の双方に異議がない場合は、契約は継続するものとする。ただし、当初10年間の償還期間が経過した後の契約期間及び、据置期間又は当初10年間の償還期間に借受人が死亡した場合等における契約期間については、次の各号のとおりとする。

ア 借受人が死亡し、対象不動産の処分による清算が完了するまで。ただし、その時点において、同居する配偶者又は指定親族がいる場合で、神戸市及び金融機関の承認を得て、配偶者又は指定親族が債務を承継した場合は配偶者及び指定親族が死亡し、対象不動産の処分による清算が完了するまで。

イ 借受人及びその配偶者又は指定親族が、建設又は取得した住宅に居住しなくなったために期限の利益を喪失した場合には、対象不動産の処分による清算が完了するまで。

(3) 償還方法

ア 金融機関は、別途定める計算方法に基づき算出した元金及び利息又は利息のみを、毎月金融機関が定める日に、借受人の指定口座から自動で引き落とすものとする。

イ 元金の償還は、借受人本人による一括又は一部ずつの償還、もしくは連帯保証人又は相続人による一括償還、もしくは対象不動産の処分による一括償還によるものとする。

(4) 融資の時期

ア 自己が所有する土地に住宅を建設する場合

(7) 対象土地に抵当権設定登記等の手続が完了したとき 融資金額の3分の1

(イ) 対象住宅建設工事の棟上げが終わったとき 融資金額の3分の1

(ウ) 対象住宅に抵当権設定登記等の手続が完了したとき 融資金額の残り3分の1

イ 新築住宅を取得する場合

対象住宅に抵当権設定登記等の手続が完了したとき 融資金額の全額

(5) 償還開始時期

借受人は、融資金額の全額が融資実行された月の翌月から元金の償還を開始するものとする。ただし、前号アのうち(ア)及び(イ)の場合においては、融資金額の一部が融資実行されてから、元金の償還が始まるまでの間は、利息のみ償還するものとする。

2 前項第2号アの場合において、借受人の死亡を知ったときは、金融機関は借受人死亡通知書により速やかに市長に通知するものとし、対象不動産の処分による清算が完了したときは、対象不動産処分完了通知書により、市長に速やかに通知するものとする。

3 第1項第2号イの場合において、金融機関がその事実を知ったときは、期限の利益喪失通知書により速やかに市長に通知するものとし、対象不動産の処分による清算が完了したときは対象不動産処分完了通知書により、速やかに市長に通知するものとする。

(担保)

第8条 金融機関が対象土地及び対象住宅に第1順位の抵当権を設定する。

(保証人)

第9条 融資を受けようとする者は、法定相続人全員を連帯保証人としなければならない。ただし、遺言等により、対象不動産の処分に支障が生じないと判断される場合は遺贈を受ける一部の相続人を連帯保証人とすることができる。

2 融資を受けようとする者に法定相続人がいない場合は、遺言により対象不動産を遺贈される者を連帯保証人としなければならない。

3 前項の場合で、遺言により対象不動産を遺贈される者がいない場合は、独立の生計を営んでおり、かつ融資の元利償還について確実な保証能力を有する連帯保証人を1名たてるものとする。

(借受人の義務)

第10条 借受人は、融資金の償還前において、対象不動産を譲渡し、交換し、貸与し、又は担保に供する等、対象不動産に所有権を阻害する権利を設定させてはならない。

2 借受人は対象住宅に配偶者又は指定親族以外の者を居住させてはならない。

3 借受人は融資金の償還前において、法定相続人に異動が生じたときは、速やかに金融

機関にその旨届出なければならない。

- 4 借受人は融資の斡旋を申し込むにあたり、市長及び金融機関宛に前各号の他、この要綱に定められた借受人の義務を遵守する旨の誓約書を提出しなければならない。

(融資の手続き)

第11条 融資を受けようとする者は、融資を受ける金融機関を選び、融資斡旋申込書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。

- 2 市長は、融資斡旋申込書の提出を受けたときは、その内容を審査したうえ、適格と認める者について、融資斡旋申込書を金融機関に送るものとする。

- 3 融資を受けようとする者は、市長からの斡旋を受けて、金融機関に融資の申込を行うものとする。

- 4 申込を受けた金融機関は、申込内容を審査したうえ、適格と認める者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、金融機関は、融資決定通知書により、速やかに借受人及び市長に通知するものとする。

- 5 借受人は、金融機関との間に金銭消費貸借契約を締結し、必要な場合には、これに加えて遺言執行引受諾契約又はこれに代わる契約を締結する等の手続きを行い融資を受けるものとする。この場合において、金融機関は、融資実行通知書により速やかに市長に報告するものとする。

(報告等)

第12条 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 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13条 金融機関は、借受人が次のいずれかに該当するときは、融資決定を取消し、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、金融機関は融資決定取消通知書により、速やかに借受人及び市長に通知するとともに、期限の利益喪失通知書により、速やかに市長に通知するものとする。

- (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) 虚偽の申込みその他不正な手段により融資を受けたとき

- (4) 第10条第1項の規定に反し、対象不動産を他に譲渡し、交換し、貸与し、又は担保に供する等、対象不動産に所有権を阻害する権利を設定させたとき
- (5) 第10条第2項の規定に反し、配偶者又は指定親族以外の者を居住させたとき
- (6) 第10条第3項の規定に反し、法定相続人の異動を届出なかったとき
- (7) 市長又は金融機関の指示に従わなかったとき
- (8) 契約の条項に違反したとき
- (9) 前各号に掲げるもののほか、この要綱の規定又は金融機関が定める規定に違反したとき

2 融資を受けたもの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金融機関に対し求めることができる。

3 借受人は、第1項各号の規定に反したため、金融機関に契約を解除されたときは、対象不動産を処分して清算するものとする。

4 金融機関は、前項に定める対象不動産の処分による清算が完了したときは、対象不動産処分完了通知書により速やかに市長に通知するものとする。

(金融機関との契約)

第14条 神戸市は、金融機関との間に年度ごとに、融資に関し必要な事項について契約を締結するものとする。

(資金預託)

第15条 神戸市は、金融機関と協議のうえ、融資に必要な資金の一部を金融機関に預託するものとする。資金預託の割合及び利率については、年度ごとに契約のなかで決定するものとする。

(申込受付期間)

第16条 この要綱に基づく融資の申込受付期間は、平成9年2月1日から平成19年3月31日までとする。

(施行細則の委任)

第17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

この要綱は平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成31年4月1日から施行する。