

東京都個人住宅利子補給助成制度要綱

平成 14 年 4 月 26 日

13 住開民第 525 号

局長決定

最終改正 平成 31 年 3 月 27 日

30 都市住民第 1457 号

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、一定水準以上の良質な個人住宅への建替えに当たり、資金が不足する者に対し東京都（以下「都」という。）が、必要な資金の融資先としての取扱金融機関への紹介（以下「融資紹介」という。）を行い、当該金融機関が都の利子補給を受けて融資することにより、個人住宅の不燃化促進及び良好な住環境の形成に資することを目的とする。

(用語の定義)

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) 個人住宅 自己の居住の用に供する住宅（その一部に事務所、店舗、工場その他の居住の用以外の用に供する部分（以下「併用部分」という。）を有するものを含む。以下同じ。）をいう。
- (2) 建替え 既存の個人住宅を全部取り壊し、耐火構造又は建築基準法第 2 条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物の個人住宅を建設することをいう。
- (3) 申込者 融資の紹介を受けようとする者をいう。
- (4) 借受者 融資紹介による融資を受けた者をいう。
- (5) 被融資紹介者 融資紹介の決定を受けた者をいう。
- (6) 取扱金融機関 この要綱に基づく融資を行う金融機関をいう。
- (7) 全期間固定金利型 取扱金融機関が取り扱う住宅ローンで償還期間中、全期間、固定金利の住宅ローンをいう。
- (8) 変動金利型等 次に掲げる変動金利型と固定金利選択型をいう。
 - ア 変動金利型 取扱金融機関が取り扱う住宅ローンで、返済途中で、金融情勢の変化に伴い、金利が変動する住宅ローンをいう。
 - イ 固定金利選択型 取扱金融機関が取り扱う住宅ローンで、借受者が償還期間内において取扱金融機関の定める固定金利が適用される期間を選択する住宅ローンをいう。

(融資枠)

第3条 融資紹介の助成対象の総額及び戸数は、毎年度予算の範囲内において住宅政策本部長（以下「本部長」という。）が定める。

(申込資格)

第4条 申込者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- (1) 防災都市づくり推進計画で指定する整備地域、重点整備地域（不燃化推進特定整備地区）又は東京都木造住宅密集地域整備事業地区内において、個人住宅の建替えを行うこと。
- (2) 融資金の返還及び融資金の利子の支払について十分な能力を有すること。
- (3) 都道府県税及び区市町村税を滞納していないこと。

(融資紹介の方式)

第4条の2 申込者は、取扱金融機関の融資紹介を利用することができる。この場合において、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）の融資との併用はできないものとする。

(利子補給対象住宅)

第5条 利子補給の対象となる個人住宅（以下「利子補給対象住宅」という。）は、次に掲げる要件を満たす住宅とする。ただし、重点整備地域内において建替えを行う場合は、(1) 及び (2) は適用しないものとする。

- (1) 1戸当たりの居住の用に供する部分（以下「専用部分」という。）の面積が 80 平方メートル以上 175 平方メートル以下であること。ただし、取り壊した当該既存の個人住宅の専用部分の面積が 175 平方メートルを超えるものについては、80 平方メートル以上 280 平方メートル以下とする。
- (2) 敷地面積が 100 平方メートル以上であること。ただし、昭和 57 年 1 月 1 日以前に供給された宅地で、同日後に分筆又は分割がなされていないものについては、この限りでない。
- (3) 敷地の権利が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していること。
- (4) 建築基準法その他関係法令に適合していること。

2 併用部分を有する個人住宅にあっては、前項各号に掲げる要件を満たすほか、専用部分の床面積が全体の床面積の 2 分の 1 以上ある場合に限り、当該専用部分のみを融資紹介及び利子補給の対象とする。

(利子補給対象額の上限)

第6条 都の利子補給対象額の上限は、次の（1）から（3）までに定める額のうち、一番

小さい額とする。

- (1) 償還額が申込者の年収（給与所得のみの者にあっては前年における収入金額、その他の者にあっては同年における所得金額をいう。以下同じ。）の 30 パーセントに相当する額に見合う融資額
- (2) 住宅の建替えに要する費用に 100 分の 90 を乗じて得た額
- (3) 4,590 万円

(金利型の選択)

第 7 条 申込者は、申込み時に、金利型を取扱金融機関の定める金利型から選択するものとする。

(借受者の負担する利子)

第 8 条 借受者の負担する利子は、融資金の全額を受けた日の翌日から 10 年間は、融資実行日における各取扱金融機関の定める利率から第 25 条第 2 項に定める率を控除して得た利率により計算して得た額とし、11 年目以降は各取扱金融機関の定める利率により計算して得た額とする。

(償還期間)

第 9 条 融資金の償還期間は、35 年以内で、取扱金融機関が取り決めるものとする。

(償還方法)

第 10 条 融資金の償還方法は、償還期間における元利均等月賦償還による方法又は元利均等月賦償還及び元利均等 6 か月償還の併用による方法のいずれかを選択することができる。

(繰上償還)

第 11 条 借受者は、償還期間中、融資金の残額について全部又は一部を繰上償還（以下「繰上償還」という。）をすることができる。この場合においては、借受者の負担する事務手数料は、取扱金融機関の定めによるものとする。

第 2 章 融資紹介の手続

(申込みの受付)

第 12 条 申込みの受付は、毎年度 5 月に開始し、翌年 2 月までの間行うことを定例とする。ただし、融資紹介の申込みが第 3 条の融資紹介の助成対象の総額及び戸数に達したときは、申込みの受付を締め切るものとする。

(融資紹介の申込み)

第 13 条 申込者は、次に掲げる書類により、知事に融資紹介を申し込まなければならない。

- (1) 個人住宅利子補給助成融資紹介申込書
- (2) 住民税課税証明書
- (3) 建築基準法第 6 条に規定する確認済証の写し
- (4) 土地及び建物の登記簿謄本
- (5) 工事請負契約書の写し
- (6) 土地使用承諾書等（借地の場合）
- (7) 前 6 号に定めるもののほか、知事が必要と認める書類

(調査・審査依頼)

第 14 条 知事は、前条の規定による書類の提出があったときは、これを確認の上、取扱金融機関に調査・審査を依頼する。

(取扱金融機関による調査・審査)

第 15 条 取扱金融機関は、前条の規定により融資紹介を受けた案件について、調査・審査し、その結果を知事に報告するものとする。

(融資紹介決定)

第 16 条 知事は、前条に規定する調査・審査報告の結果により、融資紹介の決定又は不決定を行い、申込者及び取扱金融機関に通知する。

(融資紹介決定の取消し)

第 17 条 知事は、被融資紹介者が偽りの申込み又は不正な手続によって被融資紹介者としての決定を受けたことが判明したときは、前条の規定による被融資紹介者としての決定を取り消すことができる。

(工事の着手)

第 18 条 被融資紹介者は、第 16 条の規定により融資紹介決定の通知を受けた後に、個人住宅の建替工事に着手しなければならない。

(融資に関する契約の締結)

第 19 条 被融資紹介者及び取扱金融機関は、第 16 条の規定により融資紹介決定の通知を受けた後に融資に関する契約を締結しなければならない。

(融資の実行)

第 20 条 取扱金融機関は、被融資紹介者の個人住宅の完成後、融資紹介を受けて建て替え

た個人住宅に抵当権を設定した後、融資を行わなければならない。

2 取扱金融機関は、前項の規定により融資を行ったときは、遅滞なく、融資実行通知書により知事に通知しなければならない。

(融資実行に係る手続完了の期日)

第 21 条 被融資紹介者は、第 16 条の規定による融資紹介の決定の日から起算して 1 年以内に、融資実行に係る手續を完了させなければならぬ。ただし、知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

(融資額報告書の提出)

第 22 条 取扱金融機関は、当該個人住宅の完成後、融資額報告書を知事に提出しなければならない。

(繰上償還の報告)

第 23 条 取扱金融機関は、借受者が第 11 条の規定により繰上償還をしたときは、遅滞なく、繰上償還報告書により知事に報告しなければならない。

第 3 章 利子補給等

(取扱金融機関の取得する利子)

第 24 条 取扱金融機関のこの要綱に基づく融資により取得することができる利子は、各取扱金融機関の定める利率により計算して得た額とする。

(利子補給期間及び利子補給金)

第 25 条 この要綱に基づいて取扱金融機関が融資した融資金について、当該取扱金融機関に対し都が支払う利子補給の期間は借受者が融資金の全額を受けた翌日から 10 年を限度とする。

2 前項に掲げる利子補給の期間中、都の支払う利子補給の額(以下「利子補給金」という。)は、年 1 パーセント(取扱金融機関の融資の年利率が 1 パーセント未満の場合は、当該利率)の利率により計算して得た額を毎月取扱金融機関に支払うものとする。

(利子補給金の返還等)

第 26 条 知事は、借受者が次の各号の一に該当すると認めるとときは、第 16 条の規定による被融資紹介者としての決定を取り消すとともに、取扱金融機関に対し既に支払った利子補給金の全部又は一部の返還を求めることができる。

(1) 偽り又は不正の申込みを行ったとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、この要綱の規定に違反したとき。

- 2 知事は、前項の規定により決定を取り消すとともに、利子補給金の返還を求めるときは、速やかに、借受者及び取扱金融機関に対しその旨を通知するものとする。
- 3 取扱金融機関は、第1項の規定により既に受領した利子補給金の全部又は一部の返還を求められたときは、都に返還すべき利子補給金相当額を借受者に負担させることができる。
- 4 取扱金融機関は、借受者が次の各号の一に該当するときは、第19条の規定により締結した融資に関する契約を解除し、償還すべき元利金を一時に返還させることができる。
 - (1) 正当な理由がなく償還金及び延滞利子の支払を怠ったとき。
 - (2) 融資紹介を受けて建て替えた個人住宅が滅失し、又は著しくき損したとき。
 - (3) 第2項の規定による通知を受けたとき。

(事故等による利子補給金の返還等)

- 第27条 取扱金融機関は、利子補給期間中、借受者が償還金の支払を怠ったとき、又は借受者の死亡、破産、銀行取引停止処分等があったときは、その事実を知事に報告しなければならない。
- 2 知事は、取扱金融機関から融資契約の解除、又は借受者が残存債務の全部について期限の利益を失った旨の報告を受けたときは、内容を確認の上、取扱金融機関に対し、利子補給金の支払を停止するものとする。
 - 3 知事は、融資契約の解除及び期限の利益喪失後に取扱金融機関に支払った利子補給金がある場合は、取扱金融機関に返還を求めるものとする。

(利子補給等に関する契約)

- 第28条 都及び取扱金融機関は、毎年度融資に係る業務の取扱い及び利子補給に関する契約を締結するものとする。

第4章 雜 則

(譲渡等の禁止)

- 第29条 借受者は、融資紹介により建て替えた個人住宅を、融資金の償還完了前に他人に譲渡し、又は目的以外の用途に供することができない。

(融資紹介等に関する報告及び調査)

- 第30条 知事は、本制度の運営に関し必要があると認めるときは、取扱金融機関又は借受者に対し、必要な事項について報告を求め、又は職員をして、当該融資紹介による個人住宅の建替状況並びに帳簿及び書類等の調査等をすることができる。この場合において、取扱金融機関及び借受者は、これに協力しなければならない。

(委 任)

第31条 この要綱を実施するため必要な事項は、本部長が別に定める。

附 則（平成14年4月26日13住開民第525号）

（施行期日）

1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

（東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱の廃止）

2 東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱（平成2年5月10日2住民貸第1号）は、廃止する。

（経過措置）

3 この要綱の施行日前に、附則第2項の規定による廃止前の東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱第16条の規定により融資あっせんの申込みを受け付けた個人住宅建設資金に係る融資あっせんについては、なお従前の例による。

4 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日前に、附則第2項の規定による廃止前の東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱第16条の規定により融資あっせんの申込みを受け付けた個人住宅建設資金に係る融資あっせんについて、借受者から融資の条件の変更の申出があった場合で、取扱金融機関が必要と認めるときは、当該条件の変更を行うことができる。この場合における利子補給その他の取扱いについては、別に定めるところによる。

附 則（平成15年4月30日14住民優第334号）

1 この要綱は、平成15年5月1日から施行する。

2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日前に、附則第2項の規定による廃止前の東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱第16条の規定により融資あっせんの申込みを受け付けた個人住宅建設資金に係る融資あっせんについて、借受者から融資の条件の変更の申出があった場合で、取扱金融機関が必要と認めるときは、当該条件の変更を行うことができる。この場合における利子補給その他の取扱いについては、別に定めるところによる。

附 則（平成19年3月28日18都市住民第798号）

1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日前に、附則第2項の規定による廃止前の

東京都個人住宅建設資金融資あっせん制度要綱第 16 条の規定により融資あっせんの申込みを受け付けた個人住宅建設資金に係る融資あっせんについて、借受者から融資の条件の変更の申出があった場合で、取扱金融機関が必要と認めるときは、当該条件の変更を行うことができる。この場合における利子補給その他の取扱いについては、別に定めるところによる。

附 則（平成 21 年 11 月 30 日 21 都市住民第 619 号）

- 1 この要綱は、平成 21 年 11 月 30 日から施行する。
- 2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 22 年 2 月 22 日 21 都市住民第 891 号）

この要綱は、平成 22 年 2 月 22 日から施行する。

附 則（平成 22 年 3 月 31 日 21 都市住民第 1147 号）

- 1 この要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 28 年 4 月 1 日 28 都市住民第 18 号）

- 1 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 29 年 4 月 1 日 29 都市住民第 1 号）

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受け付けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 30 年 3 月 20 日 29 都市住民第 1394 号）

- 1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 改正後の東京都個人住宅利子補給助成制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給の申込みを受け付けたものから適用するものとし、同日前に、利子補給の申込みを受

け付けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成 31 年 3 月 27 日 30 都市住民第 1457 号）

1 この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。