

神戸市空き家活用ローン利子補給金交付要綱

令和 6 年 10 月 18 日 建築住宅局長決定

(目的)

第 1 条 この要綱は、神戸市内における空き家の活用を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）又は民間金融機関の融資を受けて取得又はリフォームする者に対して利子補給を実施することについて、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、神戸市補助金等の交付に関する規則（平成 27 年 3 月神戸市規則第 38 号。以下「補助金規則」という。）に定めがあるもののほか、当該利子補給金の交付等に関して必要な事項を定め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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 利子補給金 本市が本市以外の者に対して交付する利子補給金をいう。
- (2) 空き家 居住その他の使用がなされていない建築物をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有（過去 1 年の間に所有していたものも含む。）し、又は管理するものを除く。
- (3) 交付申請 補助金規則第 5 条第 1 項に基づき利子補給の交付を申請することをいう。
- (4) 融資利率 金銭消費貸借契約又は融資契約書（住宅ローン契約書）における表示金利をいう。
- (5) 土地 住宅の敷地をいう。
- (6) 申請者 交付申請する者をいう。
- (7) 年度 本市の会計年度をいい、毎年 4 月に始まり、翌年 3 月に終わるものとする。

(対象住宅)

第 3 条 対象となる住宅は、次の各号に掲げる要件の全てに適合する空き家とする。

- (1) 神戸市（ただし、土砂災害特別警戒区域を除く。）に存する空き家であること。
- (2) 従前は居住の用に供していた一戸建ての住宅又は長屋の一住戸であること。なお、居住以外の用途を兼ねるものうち延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供していたものを含む。
- (3) 新築から 30 年以上が経過していること。
- (4) 交付申請の時点において、過去 1 年以上居住その他の使用がなされていないこと。
- (4) 過去に、当該利子補給金の交付を受けていないこと。

(対象融資)

第4条 対象となる融資は、対象住宅に係る融資のうち、次の各号に掲げる要件の全てに適合するもの（以下「対象融資」という。）とする。

- (1) 機構融資又は民間金融機関が取り扱う融資
- (2) 融資額が300万円以上のもの
- (3) 返済期間が12か月以上のもの
- (4) 融資利率が年3.5%以上のもの
- (5) 土地の取得に係る融資は、建物に係る融資と同時に融資が実行されるものに限る。
ただし、土地のみの取得に係る融資は対象としない。
- (6) 諸費用、入居費等に係る融資は対象としない。

2 ペアローンとして同じ融資機関から同時に2人で対象住宅に係る融資を受ける場合、各々の融資額を合算して前項第2号に適合すれば、対象融資とすることができる。ただし、各々の融資が前項第1号及び第3号から第6号までの要件に全て適合していなければ合算できない。

(申請者の要件)

第5条 申請者は、次の各号に掲げる要件の全てに適合する者とする。

- (1) 空き家を活用するため、対象住宅を、対象融資を受けて取得又はリフォームする個人（対象住宅の所有者に限る。）
- (2) 対象融資の融資申込者又は連帯債務者
- (3) 神戸市税に滞納がない者
- (4) 神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当しない者

(利子補給額)

第6条 利子補給額は、返済元金（対象住宅の取得及びリフォームに要した額又は750万円のいずれか低い額を限度とする。）に基準利率（基準利率は2.5%とする。）と融資利率（小数点第2位切り捨て）の差分（3.0%を限度とする。）を乗じて得た額に返済期間の年数（3年を限度とする。また、期間のうち1年に満たない部分は月割計算を行う。）を乗じて得た額（千円未満切捨て）とする。

2 対象融資のうち第4条第2項に定めに従い融資額を合算する場合は、返済元金を合算し、かつペアローンの融資利率のうち低い融資利率を対象融資の融資利率とみなして、前項に従って算定し利子補給額とする。

(交付申請)

第 7 条 申請者は、対象融資が実行される年度の申請受付期間内に、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 利子補給金交付申請書(様式第 1 号)
- (2) 対象住宅の所在が分かる位置図
- (3) 対象住宅及び対象住宅が存する土地の所有者が分かる書類(公図及び登記事項証明書(原則、発行日から 3 か月以内のもの)の写し等)
- (4) 対象住宅の建築年月が分かる書類(登記簿謄本・全部事項証明書や建物購入時の重要事項説明書等)
- (5) 対象住宅が過去 1 年以上居住その他の使用がなされていないことが分かる書類(電気・ガス・水道の使用状況もしくは使用中止日が分かる書類等)
- (6) 対象住宅の取得又はリフォームに係る契約書(売買、譲渡又は請負)の写し
- (7) 金銭消費貸借契約書の写し又は融資契約書(住宅ローン契約書)の写し
- (8) 融資額証明書(様式第 5 号)又は融資取扱金融機関の発行する返済予定表の写し等(融資実行日、融資金額、融資利率、返済期間、返済方法が記載されている書類)
- (9) 振込先口座の口座番号等がわかる書類(通帳の写し等)
- (10) その他市長が必要と認める書類

(利子補給金の交付決定)

第 8 条 市長は、書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、補助金規則第 6 条による利子補給金の交付決定(以下「交付決定」という。)を行うときは、次の各号に掲げる書類により速やか申請者に通知するものとする。

- (1) 利子補給金交付決定通知書(様式第 2 号)
- (2) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、補助金規則第 6 条第 3 項による利子補給金の交付が不相当である旨の通知を行うときは、次の各号に掲げる書類により速やかに申請者に通知するものとする。

- (1) 補助金不交付決定通知書(様式第 3 号)
- (2) その他市長が必要と認める書類

(利子補給金の支払い)

第 9 条 市長は、利子補給金の交付額の決定後、利子補給金を申請者に支払うものとする。

2 申請者は、利子補給金の振込先口座を変更する場合は、その旨を市長に届け出るものとする。

(交付決定の取消し)

第 10 条 市長は、補助金規則第 19 条により交付決定の全部又は一部を取消したときは、

速やかにその旨を交付決定取消通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定により交付決定を取消した場合において、既に利子補給金を交付しているときは、期限を定めて利子補給金を返還させるものとする。

（関係書類の整備及び保存）

第11条 申請者は、融資状況を明らかにした書類、帳簿その他関係書類を常に整備し、交付決定の日の属する年度の翌年度から起算して5年間保存しなければならない。

（財産処分・利用の制限）

第12条 申請者は、交付決定日から3年間は対象住宅の所有を継続しなければならない。ただし、交付申請時に予見できなかった特段の事情が発生し、市が承認した場合はこの限りではない。

2 対象住宅において、前項の期間において次の各号に該当する利用をしてはならない。

（1）風俗営業などの規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業及びそれらと同様の事業

（2）公序良俗に反する事業や青少年の健全育成を阻害するおそれのある事業

（状況報告及び調査）

第13条 市長は、必要があると認めるときは、申請者に対し、補助金規則第13条に基づき対象住宅及び対象融資に関する報告を求め、又は補助金規則第25条に基づき必要な調査を行うことができる。

（業務の委託）

第14条 市長は、利子補給金の交付に係る業務の一部を外郭団体等に委託することができる。

（その他）

第15条 この要綱に定めるもののほか、利子補給金の交付に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

1 この要綱は、令和6年11月1日から施行する。