

東京都優良民間賃貸住宅等利子補給助成制度要綱

第1章 総 則

(目的)

第1 この要綱は、土地所有者等がその土地を活用して優良な賃貸住宅を建設する場合に東京都（以下「都」という。）がその建設資金について融資の紹介及び利子補給を行うことにより、優良民間賃貸住宅及び公社一般賃貸住宅の供給を誘導するとともに、都民住宅、区市町村住宅のファミリー借上型若しくは公営住宅借上型又は高齢者向け優良賃貸住宅として認定され、活用される民間賃貸住宅にこの制度を併用して当該住宅の建設資金について利子補給等を行うことにより、公共賃貸住宅の供給を促進し、もって都民の居住水準の向上に資することを目的とする。

(通則)

第1の2 優良民間賃貸住宅の建設資金について融資の紹介及び利子補給を行うことについては、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「法」という。）その他建設省令等、特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度要綱（昭和48年7月1日建設省住計発第39号。以下「制度要綱」という。）、都民住宅制度要綱（平成5年7月30日5住開都第352号）、指定法人の指定等に関する要領（平成5年8月30日5住開都第455号）、区市町村特定優良賃貸住宅等供給促進事業の実施基準（平成5年9月30日5住開都第362号）、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、特定目的借上げ公共賃貸住宅制度要綱（平成6年6月23日建設省住建発第50号）、区市町村公営住宅整備事業補助要綱（昭和52年3月22日51住計整第347号）及び東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱（平成11年4月1日10住開計第232号。以下「高齢者住宅要綱」という。）で定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第2 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) 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) 指定法人 指定法人の指定等に関する要領に定める法人をいう。
- (3) 優良民間賃貸住宅 土地所有者等が、この要綱の定めるところにより都の助成を受けて建設（都市基盤整備公団（以下「公団」という。）の民間賃貸用特定分譲住宅制度による譲渡を受ける場合並びに賃貸住宅の建設を東京都住宅供給公社（以下「供給公社」という。）、首都圏不燃建築公社及び住宅改良開発公社に行わせる場合を含む。以下同じ。）をした次のアからウに掲げる民間賃貸住宅をいう。
- ア ファミリー型 ファミリー世帯向けの住宅をいう。
- イ 建替型 災害により災した民間賃貸住宅及び木造住宅密集地域整備プログラムに定める木造住宅密集地域内で、申込者又は申込者の配偶者若しくは親の所有する既存の民間木造賃貸住宅を新たに建て替える賃貸住宅並びに敷地共同化（申込者又は申込者の配偶者若しくは親の所有する既存の木造住宅、店舗等を取り壊し、その敷地を含む2筆以上の土地（それぞれの土地の面積が50平方メートル以上で所有者が異なるものに限る。）に賃貸住宅を建設することをいう。）の住宅をいう。
- ウ 共同社宅 土地所有者等が建設する賃貸住宅で、複数の企業（以下「企業」という。）が共同して社宅を供給することを目的として設立し、かつ、住宅局長（以下「局長」という。）が承認する公益法人（以下「公益法人」という。）が、その全部を賃借し、これを企業に転貸し、企業の家賃助成により当該企業の従業員を適正な住居費負担により入居させるものをいう。
- (4) 都民住宅 都民住宅制度要綱による都民住宅の用に供する特定優良賃貸住宅（法に定めるものをいう。以下同じ。）で、供給公社が借上げ若しくは管理受託をして、又は指定法人が建設、借上げ若しくは管理受託をして管理をする民間賃貸住宅をいう。
- (5) 区市町村住宅 土地所有者が、この要綱の定めるところにより都の助成を受けて建設し、区市町村が公共住宅として転貸するために借り上げる民間賃貸住宅をいう。
- ア 区市町村住宅ファミリー借上型 区市町村の公共住宅の用に供する特定優良賃貸住宅で、区市町村が借上げ若しくは管理受託をして、又は指定法人が建設、借上げ若しくは管理受託をして管理をする民間賃貸住宅をいう。
- イ 区市町村住宅公営住宅借上型 公営住宅法に基づき区市町村の借り上げる高齢者、障害者及び母子世帯等のための福祉型借上並びに低所得者のための一般借上の用に供する民間賃貸住宅をいう。
- (6) 高齢者住宅 高齢者住宅要綱により知事の認定を受けた供給計画に基づき

建設等される高齢者向け優良賃貸住宅をいう。

ア 高齢者住宅（建設型） 高齢者住宅要綱により知事の認定を受けた供給計画に基づき建設される高齢者向け優良賃貸住宅をいう。

イ 高齢者住宅（リフォーム型） 高齢者住宅要綱により知事の認定を受けた供給計画に基づきリフォームされる高齢者向け優良賃貸住宅をいう。

(7) 公社一般賃貸住宅 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号。以下「公社法」という。）第21条に基づき供給公社が建設し、管理する賃貸住宅をいう。

(8) 取扱金融機関 この要綱に基づく融資を行う別表第1に掲げる金融機関をいう。

(9) 申込者 融資の紹介を受けようとする者をいう。

(10) 被融資紹介者 融資紹介の決定を受けた者をいう。

(11) 借受者 融資紹介による融資を受けた者をいう（その者が死亡した場合における債務承継者を含む。）。

（融資紹介枠等）

第3 融資紹介額・利子補給対象の総額及び戸数は、毎年度予算の範囲内で局長が定める。

（認定基準等）

第4 本要綱による利子補給助成対象として認定する賃貸住宅（以下「利子補給助成住宅」という。）は、次に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 建設地 東京都の区域内（以下「都内」という。）であること。

(2) 敷地面積 おおむね200平方メートル以上であること。

(3) 構造 原則として耐火構造であること。ただし、特別区以外の地域内に建設し、かつ、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）の制度による融資等の対象となる場合は、準耐火構造とすることができる。

(4) 戸数 申込み1件当たりの住戸数は、次の一に該当する区分による。

ア 優良民間賃貸住宅 6戸以上

イ 都民住宅 10戸以上

ウ 区市町村住宅 10戸以上

エ 高齢者住宅 5戸以上

(5) 床面積 住宅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。)の面積は、次の一に該当する区分による。

ア 優良民間賃貸住宅

(ア) ファミリー型 50平方メートル以上125平方メートル以下

(イ) 建替型(共同社宅を含む。)30平方メートル以上125平方メートル以下

イ 都民住宅 50平方メートル以上125平方メートル以下

ウ 区市町村住宅

(ア) 区市町村住宅ファミリー借上型 50平方メートル以上125平方メートル以下

(イ) 区市町村住宅公営借上型 25平方メートル以上125平方メートル以下

エ 高齢者住宅 25平方メートル以上。ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合において、知事が認める場合は、18平方メートル以上

(6) 融資の区分

公庫の融資又は都の融資紹介を受け、かつ、次のアからウまでに定める要件を満たしていること。ただし、公社一般賃貸住宅(以下「公社住宅」という。)についての都の利子補給対象はアの区分によるものとする。

ア 公庫融資 公庫の融資対象となる賃貸住宅は、その賃貸住宅の全戸が都の利子補給助成の対象でなければならない(公社住宅を除く。)

イ 都の融資紹介 融資紹介の融資対象となる賃貸住宅は、その賃貸住宅の全戸の3分の2以上の戸数が融資紹介の対象でなければならない。

なお、この場合の残余の各戸の専用部分の面積は、それぞれ25平方メートル以上でなければならない。

2 前項に掲げるほか、利子補給助成住宅は、次の各号に定める建設に関する基準に適合しなければならない。

(1) 土地所有者等が優良民間賃貸住宅として建設する場合、局長が別に定める優良民間賃貸住宅建設基準(以下「建設基準」という。)

(2) 土地所有者等が都民住宅として建設する場合、局長が別に定める都民住宅建設基準

(3) 土地所有者等が区市町村住宅として建設する場合は、次の一に掲げる基準による。

ア 区市町村住宅ファミリー借上型 国の定める特定優良賃貸住宅等建設基準。ただし、次に掲げる事項については、区市町村の定める建設に関する基

準によることができる。

- (ア) 階数
- (イ) 間取り
- (ウ) 駐車場

イ 区市町村住宅公営借上型 区市町村公営住宅整備基準（昭和50年4月17日建設省令第10号）

(4) 土地所有者等が高齢者住宅として建設、購入又は改良する場合、高齢者住宅要綱第7に定める供給計画の認定要件

(5) 供給公社が公社住宅として建設する場合、公社法に定める建設基準

3 前2項の認定に当たって、都、区市町村及び土地所有者等は、利子補給助成住宅とすることの条件等について、相互に確認するものとする。

(申込資格)

第5 利子補給助成住宅を建設しようとする者（以下「申込者」という。）は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

(1) 都の融資紹介

ア 土地所有者等であること。

イ この要綱に基づき融資を受けた資金（以下「融資金」という。）の償還が完了する時の年齢が80歳以下であること。ただし、将来申込者に代わり融資金の償還及び当該利子補給助成住宅の経営を行う子、孫等（以下「後継者」という。）を連帯保証人とする場合は、この限りでない。

ウ 前号にかかわらず、団体信用生命保険に加入する場合は、融資金の償還が完了する時の年齢が原則70歳以下であること。

エ 融資金の返済等に十分な能力を有するとともに、都道府県税及び区市町村税を滞納していないこと。

オ 日本国籍を有する者又は外国人のうち局長が定める者であること。

カ 申込者が法人である場合は、当該法人の規約に不動産賃貸を業とする旨の定めがあり、かつ、商業登記簿等に登載されていること。また、当該法人の代表者が連帯保証人となるとともに、原則として、法人の設立後3年以上経過しており、経営状態が安定し、かつ、直近の2年間の決算において、純利益が計上されていること。ただし、財団法人、社会福祉法人等の非営利法人及び知事が特別な事由があると認める場合は、この限りでない。

(2) 都の融資紹介を申し込み、かつ、公庫のファミリー賃貸住宅、農地転用賃貸住宅融資、賃貸住宅リフォームローン、高齢者向け優良賃貸住宅購入融資の

利用により都の利子補給を申し込む者は、前号の規定を満たすとともに、当該公庫融資の申込資格を満たしていること。

(3) 公庫のファミリー賃貸住宅、農地転用賃貸住宅融資、賃貸住宅リフォームローン、高齢者向け優良賃貸住宅購入融資及び公社賃貸住宅融資の利用により都の利子補給を申し込む者（以下「公庫資金利用者」という。）は、当該公庫融資の申込資格を満たしていること。

(4) 都民住宅及び区市町村住宅の建設をしようとする者は、法第5条に定める認定事業者であること。

(5) 高齢者住宅の建設、購入又は改良をしようとする者は、高齢者住宅要綱第7第2項の認定事業者であること。

(認定)

第6 知事は、第4及び第5の規定による認定基準等及び申込資格等を審査し、適切と認めるときは、当該賃貸住宅を「利子補給助成住宅」として認定する。

(助成)

第7 知事は、土地所有者等に第6に規定する利子補給助成住宅の建設に必要な資金について公庫の融資金のうち建設工事費（以下「公庫の融資金」という。）に対する利子補給又は取扱金融機関への融資紹介及び利子補給を行うものとする。

(利子補給の対象)

第8 この要綱において、都の行う利子補給の対象となる資金及び利子補給の対象者は、次に定めるところによる。

(1) 第7に規定する融資紹介に基づき取扱金融機関が行う土地所有者等への融資金を対象として、取扱金融機関に対し利子補給を行うものとする。

(2) 公庫の融資を受けて利子補給助成住宅を建設する場合は、当該公庫融資金を対象として、その融資を受けた者に対し、利子補給を行うものとする。

(取扱金融機関との契約)

第9 知事は、毎年度利子補給等に係る業務の取扱い、融資に関する契約等を取扱金融機関と行うものとする。

(登録)

第10 知事は、自らが居住する賃貸住宅を求めている都民に、優良民間賃貸住宅

に関する情報を提供するため、認定された優良民間賃貸住宅の情報を優良民間賃貸住宅登録台帳に記載する。

(情報の収集)

第11 知事は、第72に規定する報告によるもののほか、必要の都度、優良民間賃貸住宅建設者に優良民間賃貸住宅登録台帳に記載する情報の提供を求めることができる。

(情報の提供)

第12 知事は、登録した情報を都民に提供しよう努めるものとする。

第2章 融資紹介による助成

(融資額)

第13 第7に規定する融資紹介の内容は、次のとおりとする。

(1) 融資額は別表2の資金区分に応じて、それぞれ融資額の欄に定める算出方法により算出する額とする。

なお、融資対象面積の算定については、別に局長が定めるものとする。

(2) 前号の規定による融資額算出に当たっての1平方メートル当たりの融資基準単価は次のとおりとする。

ア 地上階6以上の耐火構造 241,000円

イ 地上階5以下の耐火構造 235,000円

(3) 別表2の資金区分のうち、高齢者住宅（リフォーム型）についての融資基準額については、住宅金融公庫の賃貸住宅リフォームローン及び高齢者向け優良賃貸住宅購入融資で定める融資基準額を準用する。

(4) 第1号の規定により算出した額は、次に掲げる住宅の区分により算出した額を限度とする。

ア 優良民間賃貸住宅ファミリー型及び建替型にあつては建設に要する費用とする。ただし、東京都都心共同住宅供給事業補助要綱（平成8年2月27日住開都第2476号）に規定する補助等を受けた場合はその補助金を減じた額とする。

イ 都民住宅は、建設に要する費用から都民住宅補助金交付要領（平成5年7月30日5住開都第354号）に規定する補助金を減じた額とする。

ウ 区市町村住宅ファミリー借上型は、建設に要する費用から区市町村特定優

良賃貸住宅等補助金交付要綱（平成5年9月30日5住開都第361号）に規定する補助金等を減じた額とし、区市町村住宅公営借上型は、建設に要する費用から区市町村公営住宅整備事業補助要綱（昭和52年3月22日51住計整第347号）及び区市町村特定目的借上げ公共賃貸住宅補助金交付要綱（平成5年9月30日5住開都第363号。以下「交付要綱」という。）に規定する補助金を減じた額とする。

エ 高齢者住宅は、建設、購入又は改良に要する費用から高齢者住宅要綱に規定する補助金を減じた額とする。

(5) 前号に定める建設に要する費用の1平方メートル当たりの建設費は第2号の融資基準単価の1.5倍を限度とする。

(都の利子補給率)

第13の2 都が第7の規定により行う利子補給の率は、資金区分及び利子補給期間に応じて定めるものとし、別表3のとおりとする。ただし、住宅金融公庫融資利用者の負担利率を下限として定める。

(借受者の負担する利率)

第14 借受者は、第16第2項に定める利子補給期間にあっては、第19に規定する取扱金融機関の定める利率から第13の2に定める利子補給率を減じた利率を負担しなければならない。ただし、第47に規定する公庫の場合の利用者負担利率を下回ることはできない。また、利子補給の満了する日の翌日から第16第1項に定めるそれぞれの償還の満了する日までの期間にあっては、第19に規定する取扱金融機関の取得する利子を負担しなければならない。なお、第32の規定により融資を受けた中間金の利子は、第19に規定する利子とする。

(延滞利子)

第15 借受者は、償還すべき金額を納入すべき期日までに納入しないときは、当該償還すべき金額について、延滞日数に応じ、年14.0パーセントの割合で計算した延滞利子を取扱金融機関に支払わなければならない。

(融資金の償還期間及び利子補給期間)

第16 融資金の償還期間は、30年とする。償還期間の起算日は、第35第1項の規定による融資金の全額の融資が完了した日の翌日とする。

2 前項に基づく償還期間中、都の行う利子補給の期間は20年間とし、その起算

日は、前項の規定を準用する。

(融資金の償還方法)

第17 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とする。ただし、第32の規定による中間金の融資を受ける者は、第35の規定による残額の融資を受けるまでの間、第14なお書きの規定による利子を毎月取扱金融機関に支払わなければならない。

(融資金の繰上償還)

第18 借受者は、償還期間中いつでも、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。）することができる。この場合において、借受者の負担する事務手数料は、取扱金融機関の定めるものとする。

2 取扱金融機関は、借受者が前項の規定により繰上償還をしたときは、遅滞なく、知事に報告しなければならない。

(取扱金融機関の取得する利子)

第19 取扱金融機関が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、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。

(利子補給金)

第20 第9に規定する取扱金融機関に、都が行う利子補給金は、借受者が償還すべき融資金の残高に、第19に規定する利率から第14で規定する借受者負担利率を控除した率を乗じて得た額を、毎月取扱金融機関に支払うものとする。

第3章 融資紹介の手続

(融資紹介の開始及び申込みの受付)

第21 知事は、融資紹介の申込みの受付期日、場所その他申込みに必要な事項について、新聞、ラジオ、テレビジョン、掲示等の方法により発表し、申込みの受付を行う。ただし、申込者の数が紹介予定の数に達したときには、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22 申込者は、利子補給助成住宅認定申込書に別に定める書類を添えて、知事

に申し込まなければならない。

(融資紹介予定者)

第23 知事は、第22に掲げる申込書類の提出があったときは、この要綱に基づく審査を行い、適当と認められる者を被融資紹介予定者とする。

2 知事は、前項の規定により被融資紹介予定者となった者の当該申込書類の副本を取扱金融機関に送付するものとする。

(融資保証機関等の調査)

第24 融資保証機関又は取扱金融機関（以下「融資保証機関等」という。）は、第23第1項に規定する被融資紹介予定者について調査し、申込書類の副本の送付を受けた日から30日以内にその結果を知事に報告するものとする。

2 融資保証機関等は、第26第1項に定める書類の副本の送付を受けた日から14日以内にその結果を知事に報告するものとする。

(資格審査等)

第25 知事は、第24第1項に規定する調査報告の結果、適当と認められるときは、被融資紹介予定者及び当該取扱金融機関に被融資紹介予定者として決定した旨を通知する。

2 被融資紹介予定者は、局長が指定する期日までに、別に定める書類を知事に提出し、資格審査を受けなければならない。

3 知事は第24第1項に規定する調査において、適当と認められない場合、その他この要綱に適合しない場合は、被融資紹介予定者及び当該取扱金融機関に融資紹介の決定ができない旨通知するものとする。

(認定・融資紹介の決定)

第26 知事は、第25第2項に規定する書類の提出があったときは、これを審査するとともに融資保証機関等の審査に必要な書類の副本を取扱金融機関に送付する。

2 前項の審査の結果及び第24第2項に規定する調査報告の結果、適格であると認める者を被融資紹介者として決定するとともに融資額を決定し、当該被融資紹介者及び取扱金融機関に通知する。

(取扱金融機関による融資)

第27 取扱金融機関は、被融資紹介者に対し、この要綱の定めるところにより融資を行わなければならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- (1) 被融資紹介者が、銀行取引停止処分を受けているとき。
- (2) 被融資紹介者又は融資に係る担保物件に関して、債権保全上重大な「かし」があるとき。

(融資に関する契約の締結)

第28 被融資紹介者及び取扱金融機関は、第26第2項の規定による通知を受けた日から起算して30日以内に、融資に関する契約を締結しなければならない。

(契約締結の通知)

第29 取扱金融機関は、第28の規定による契約の締結の完了後遅滞なく、融資契約締結完了通知書により契約の完了について知事に通知しなければならない。

(融資紹介決定の取消し)

第30 知事は、次の各号の一に該当するときは、第26第2項の規定による融資紹介の決定を取り消すことができる。

- (1) 第27のただし書に該当するとき。
- (2) 申込者が偽りの申込みによって、被融資紹介者としての決定を受けたとき。
- (3) 被融資紹介者及び取扱金融機関が正当な理由がなく第28に規定する期間内に契約を締結をしなかったとき。

2 知事は、前項の規定により決定を取り消したとき、当該被融資紹介者及び取扱金融機関に通知するものとする。

(工事の着手及び工期)

第31 被融資紹介者は、第28の規定により契約を締結した日から起算して60日以内に工事に着手しなければならない。

- 2 被融資紹介者は、工事に着手した日から起算して7日以内に、着工届を知事に提出しなければならない。
- 3 被融資紹介者は、第1項の規定により工事に着手した日から起算して次の各号の区分に応じ、当該各号に定める期間内に利子補給助成住宅の建設を完了しなければならない。ただし、知事が特別な事由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 2階建て 210日
- (2) 3階建て以上5階建て以下 260日
- (3) 6階建て以上 370日

4 前項に規定する期間の終期は、次に掲げる日を除いて、暦に従い、当該日数を数えた日とする。

- (1) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める休日
- (2) 1月2日、同月3日及び12月29日から同月31日まで
- (3) 日曜日及び土曜日

（中間金の融資）

第32 取扱金融機関は、耐火構造の賃貸住宅を建設する被融資紹介者が中間金の融資を希望するときは、屋根スラブの打上げ及び戸界壁の工事が完了した後に、融資金の2分の1に相当する金額を限度とする額を融資することができる。ただし、公庫資金を併用するものについては、この中間金の融資を受けることができない。

（中間審査）

第33 被融資紹介者は、第32の規定による中間金の融資を受けようとするときは、中間審査申請書に建設工程を示す写真を添えて知事に提出し、中間審査を受けなければならない。

2 知事は、前項の規定による中間審査の結果適格と認められた場合は、被融資紹介者に通知する。

3 被融資紹介者は、前項の規定による通知書を取扱金融機関に提示し、中間金の融資を受けるものとする。

4 取扱金融機関は、前項の規定による通知書の提示があったときは、直ちに中間金の融資を行うとともに、遅滞なく、融資の実行を知事に通知しなければならない。この場合において、融資を行う前に当該民間賃貸住宅の敷地等に抵当権を設定しなければならない。

（完成審査）

第34 被融資紹介者は、利子補給助成住宅が完成したときは、速やかに別に定める書類を知事に提出し、完成審査を受けなければならない。

2 知事は、前項の規定による完成審査の結果、適格と認められるときは、利子補給助成住宅として認定するとともに、当該被融資紹介者に対し、完成審査結果を

通知し、優良民間賃貸住宅として認定したものについては認定書を交付する。

- 3 知事は、前項の規定による完成審査の結果、融資紹介額を変更する場合は、第13の規定により決定した額を限度に変更する。ただし、公庫資金と併用する者については、この限りでない。
- 4 知事は、前項の規定により融資紹介額を変更したときは、その旨を被融資紹介者及び取扱金融機関に通知する。

(融資の実行)

- 第35 取扱金融機関は、被融資紹介者が第34第2項に規定する通知書を提示したときは、利子補給助成住宅及び土地に抵当権の設定をした後、融資金の全額又は融資金の総額から第33の規定により既に融資した中間金を控除した残額の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、融資の実行を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36 被融資紹介者は、第28の規定により取扱金融機関と融資に関する契約を締結した日から起算して650日以内に、融資実行に係る手続を完了させなければならない。ただし、知事が特別の事由があると認めるときは、この限りでない。

(利子補給金の返還等)

- 第37 知事は、借受者がこの要綱の規定に違反したときは、第26の規定による被融資紹介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。
- 2 知事は、前項の規定により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28の規定により締結した融資に関する契約を解除し、既に融資した融資金又は償還すべき元利金を一時に返還させることができる。
 - (1) 正当な理由がなく融資金の償還又は延滞利子の支払を怠ったとき。
 - (2) 融資紹介を受けて取得した利子補給助成住宅が滅失し、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37の2 取扱金融機関は、利子補給期間中、借受者が償還金の支払~~い~~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、利子補給金の支払いを停止するものとする。

3 知事は、期限の利益の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。

第4章 担保等

(所有権の登記)

第38 借受者は、利子補給助成住宅について、自己の名義で所有権の保存登記をしなければならない。

この場合の当該住宅の保存登記は、一体登記とし、区分登記をすることはできない。

2 借受者（法人を除く。）は、借受者の配偶者若しくは子又はその他の親族で当該民間賃貸住宅の建設に要する資金を提供しているものとの共有の登記をすることができる。この場合においては、借受者の当該民間賃貸住宅の所有権の持分割合は、2分の1以上でなければならない。

(所有権の制限の禁止)

第39 第38の規定により登記をする所有権は、所有権移転請求権等により制限されないものでなければならない。

(抵当権の設定)

第40 借受者は、利子補給助成住宅及び土地に、融資保証機関等のため第1順位の抵当権を設定しなければならない。ただし、当該土地が借地である場合において第1順位の抵当権が設定できないときは、当該借地に係る地上権又は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、山梨県等知事が認める区域内の不動産（借

受者以外の者が所有する不動産を含む。)で当該融資金の担保となり得るものに第1順位の抵当権を設定することができる。

- 2 公庫資金と併用するものに対する前項の規定の適用については、同項中「第1順位」とあるのは「第2順位」とする。
- 3 借受者は、第32の規定による中間金の融資を受ける場合は、当該民間賃貸住宅の敷地又は知事の認める区域内の不動産で当該中間金の担保となり得るものに、融資保証機関等のために第1順位の抵当権を設定しなければならない。

(担保の提供等)

第41 借受者は、第38第2項の規定により所有権の共有の登記をする場合は、局長が別に定める担保提供等の届を知事に提出し、融資保証機関等のために、借受者以外の共有者全員の所有権の持分を担保として提供させるとともに、融資金の償還について連帯して保証させなければならない。

- 2 前条第1項の規定により抵当権の設定を行う場合に、利子補給助成住宅と併存する区分所有建物については、その併存部分についても担保として提供させるものとする。

(住宅融資保証等)

第42 取扱金融機関は、利子補給助成住宅の融資に係る債権について、住宅融資保証又は住宅融資保険(以下「住宅融資保証等」という。)をつけるものとする。中間金の融資についても、同様とする。ただし、住宅融資保証等の利用ができない等により特に金融機関が必要と認めるときには、この限りではない。

なお、この場合には、事前に都への協議を必要とする。

- 2 住宅融資保証の対象者は、満20歳以上の個人とする。
- 3 住宅融資保証等に係る保証料又は保険料及び保証又は保険をつけるために要する費用は、借受者の負担とする。
- 4 取扱金融機関は、第1項に基づき住宅融資保証等をつけた場合は、借受者名、融資保証機関の名称及び住宅融資保証等の内容について、知事に報告しなければならない。

(その他の担保)

第43 融資保証機関等は、融資金に係る債権を保全するために特に必要があると認めるときは、この要綱に規定するもののほか、必要と認める担保を徴することができる。

(火災保険の付保)

第44 借受者は、利子補給助成住宅について、融資金の償還完了までの期間中、融資金相当額以上の保険金額の火災保険をつけるものとし、当該保険金請求権に対して、融資保証機関等のために第1順位の質権を設定しなければならない。ただし、公庫資金と併用するものにあつては、第2順位の質権とすることができる。

第5章 公庫資金に対する助成及び手続

(利子補給対象額)

第45 第7に規定する公庫の融資金に対する利子補給の対象額は、別表4の資金区分に応じて、それぞれ利子補給対象額の欄に定める算出方法により算出する額とする。ただし、第13第1号及び第2号に規定する融資紹介による融資を受けるものとして算出した額を限度とする。この場合、第4第1項第3号に定める準耐火構造の利子補給対象額算出に当たっての1平方メートル当たりの融資基準単価は185,000円とする。

(都の利子補給率)

第46 都が第47により行う利子補給の率は、資金区分及び利子補給期間に応じて定めるものとし、別表5のとおりとする。

(利用者の負担する利子)

第47 第7に規定する公庫の融資金に対する利子補給を受ける者が負担する利率（以下「利用者負担利率」という。）は、公庫に対する申込時の融資金の利率から、第46に規定する利子補給率を減じた利率とする。

(利子補給期間)

第48 第7に規定する公庫の融資金に対する利子補給の期間は、20年間とし、その起算日は、公庫の資金交付日の翌日とする。

(利子補給金)

第49 第8に規定する都が行う利子補給金は、次の一に該当する計算方法により得た額を第7に規定する公庫の資金を活用して利子補給助成住宅を建設した者に支払うものとする。

- (1) 公庫資金利用者に行う利子補給 公庫の規定する利率及び公庫の規定する融資の最も長い償還期間から算出した元利均等月賦償還相当額から第45に規定する利子補給対象額、第47に規定する利用者負担利率及び公庫の規定する融資の最も長い償還期間から算出した元利均等月賦償還相当額を減じた額

(利子補給の申込みの受付等)

第50 公庫資金に対する利子補給の申込みの受付等は、第21の規定を準用する。

(利子補給の申込み)

第51 公庫資金に対する利子補給の申込みは、第22の規定を準用する。

(利子補給予定者及び利子補給交付申請書)

第52 知事は、第51に規定する申込みをした者を利子補給予定者と決定し、当該利子補給予定者に通知する。

- 2 利子補給予定者は、前項の通知があったときは、直ちに利子補給交付の申請を知事に提出しなければならない。

(資格審査等)

第53 第52の規定による利子補給予定者の資格審査は、第25第2項の規定を準用する。

(公庫資金利用者に対する利子補給の要件)

第54 公庫資金を利用する者は、次の各号に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 都の融資紹介と併用し、公庫資金を利用する者は、公庫の賃貸住宅に係る融資金の全額を借り受けなければならない。
- (2) 公庫資金の償還期間は、公庫が規定する最も長い期間とするとともに、その償還方法は、公庫資金全額を対象に元利均等月賦償還としなければならない。ただし、償還期間について知事が特別な事由があると認める場合は、この限りでない。

(認定・利子補給対象者の資格及び利子補給交付の決定)

第55 知事は、第53に規定する書類の提出があったときは、これを審査し、適格であると認める者を利子補給対象者として決定するとともに利子補給の交付

を決定し、当該利子補給対象者、公庫及び公庫の取扱金融機関に通知する。

(認定・利子補給対象者としての資格の取消し)

第56 利子補給対象者としての資格を取り消す場合は、第30の規定を準用する。

(工事の着手及び工期)

第57 利子補給対象者は、第55の規定による認定・利子補給対象者と決定した日から起算して60日以内に工事に着手しなければならない。

2 前項の規定により建設工事に着手した日から完了までの期間等については第31第2項から第4項の規定を準用する。

(完成審査及び融資金借受等報告)

第58 完成審査は、第34の規定を準用する。

2 知事は、前項の規定による完成審査の結果、適格と認められるときは、利子補給助成住宅として認定するとともに、完成審査の結果を利子補給対象者に通知し、優良民間賃貸住宅として認定したものについては認定証を交付する。

3 知事は、前項の規定による完成審査の結果、利子補給対象額を変更する場合は、第55の規定により決定した額を限度に変更する。

4 知事は、前項の規定により利子補給対象額を変更したときは、利子補給対象者、公庫及び公庫の取扱金融機関に通知する。

(認定・利子補給の額の決定)

第59 知事は、第58で規定する完成審査の結果により適格と認めるときは、第49の規定により利子補給金の額を決定するとともに、優良民間賃貸住宅の建設者（以下「優良住宅建設者」という。）に対し、優良民間賃貸住宅認定証を交付する。

2 知事は、前項の規定による利子補給金の額を決定したときは、利子補給対象者及び公庫に通知する。

(利子補給に係る完成審査の書類提出期日)

第60 公庫資金利用者は、第58の規定による完成審査の書類を別に局長が定める日までに提出しなければならない。

(繰上償還)

第61 第59の規定により利子補給金の額の決定を受けた者（以下「利子補給決定者」という。）は、利子補給期間中いつでも、公庫に対し、利子補給対象の融資等の残額の全部又は一部を繰上償還（以下「繰上償還」という。）することができる。この場合、繰上償還を行った者は、遅滞なく、知事に報告しなければならない。

（利子補給交付決定の取消し）

第62 知事は、利子補給決定者が次の一に該当するときは、第55の規定による認定・利子補給交付決定を取り消すことができる。

- (1) 公庫から融資等の契約の解除等が行われた場合
- (2) 利子補給助成住宅が滅失し、又は著しくき損したとき。
- (3) 第2(4)から(6)までの住宅の建設者が自らの非により、それぞれの法及び要綱に基づき認定を取り消されたとき。
- (4) 第61の規定により全部繰上償還したとき又は第55の利子補給対象者としての資格を辞退したとき。
- (5) 前4号に定めるもののほか、この要綱の規定に違反したとき。

（所有権の登記）

第63 利子補給決定者は、その対象となる利子補給助成住宅の所有権等については、自己の名義で所有権の保存登記をし、かつ、共有の登記をする場合は公庫の定めによるものとする。

（利子補給金の支払）

第64 知事は、第59の規定により決定した利子補給金の額を利子補給決定者の請求により支払うものとする。

2 前項に規定する利子補給金の支払は、第48に規定する日を起算日として、公庫に対する償還金の償還状況を確認した後、局長が別に定める東京都優良民間賃貸住宅等利子補給助成制度利子補給金交付要領により行うものとする。

（利子補給金の返還等）

第65 知事は、利子補給決定者が第62の規定により、利子補給の交付の決定が取り消されたときは、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。

(一括借上者の承認)

第66 知事は、優良民間賃貸住宅全体を一括して借り受け管理する者（以下「一括借上者」という。）から、一括借上について申請があった場合は、これを承認することができる。

2 承認に必要な事項は、局長が別に定める。

第6章 優良民間賃貸住宅の賃貸条件等

(家賃の設定及びその変更)

第67 優良民間賃貸住宅の家賃は、第69で定める家賃の限度の額の範囲内で、かつ、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮し、適正な額になるよう都と協議して定めなければならない。

2 優良民間賃貸住宅の家賃は、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準の変動等に応じて家賃の限度の額の範囲内で変更できるものとする。

3 優良住宅建設者又は一括借上者（以下「優良住宅建設者等」という。）は、前2項の規定により家賃の設定及び変更を行うときは、事前に知事に届け出なければならない。

4 本条から第72までの規定は、公庫資金利用者及び公団資金利用者にあつてはその利子補給期間中、被融資紹介者にあつてはその償還期間中について適用する。なお、都民住宅、区市町村住宅、高齢者住宅及び公社住宅の家賃の設定及び変更は、それぞれ都民住宅制度要綱、公営住宅法、区市町村特定優良賃貸住宅補助金交付要綱（平成5年9月30日5住開都第361号）、高齢者住宅要綱及び公社法の定めるところによるものとする。

(敷金)

第68 優良住宅建設者等は、入居者から3か月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を受領することができる。

2 優良住宅建設者等は、入居者が退去する場合には、前項の規定により受領した敷金の全額を返還しなければならない。ただし、優良住宅建設者等は、入居者の退去時に、家賃の滞納、原状回復に要する費用の未払その他賃貸契約から生じる当該入居者の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

(家賃等の限度)

第69 優良住宅建設者等は、毎月の家賃及び家賃の3か月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、権利金、謝礼金、更新料等の金品を受領し、その他入居者に不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

2 第67に規定する優良民間賃貸住宅の家賃の設定については、各戸の住宅の専用面積、位置及び形状による利便等を勘案することのほか、その全体の家賃の月額合計は、別表6により算出された額を超えてはならない。

(優良民間賃貸住宅の入居者の募集)

第70 優良住宅建設者等は、賃貸住宅の入居者の募集・選定については、公募により受け付け、抽選等の公正な方法によらなければならない。ただし、賃貸しようとする住宅の総戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数に限り公募によらないで入居者を選定することができる。

2 公募は、次に掲げる事項を示して行わなければならない。

- ア 優良民間賃貸住宅であること。
- イ 賃貸住宅の名称、所在地、戸数、構造及び規模
- ウ 優良住宅建設者等又は代理人の住所及び氏名等
- エ 家賃、敷金等の賃貸条件
- オ 入居申込みの期間及び場所
- カ 入居申込みに必要な書類
- キ 入居者の選定の方法

3 家賃の変更は、家賃を変更する額が、第69第2項の規定により算出される家賃の限度の額を超えることはできない。

(優良民間賃貸住宅である旨の表示)

第71 優良住宅建設者等は、優良民間賃貸住宅である旨を当該住宅に別に定める方法により表示しなければならない。

(指導及び監督)

第72 知事は、家賃報告に関する方針を定め、優良住宅建設者等に対して3年ごとに家賃報告書等の書類を提出させるとともに、次の各号に掲げる事項について指導及び監督を行うものとする。ただし、第69第2項に規定する家賃の限度の額を増額変更しなければ、家賃の変更ができない優良住宅建設者等にあつては、家賃変更の都度、家賃報告に関する書類を提出させるものとする。

(1) 賃貸条件

- (2) 家賃の変更
 - (3) 賃貸契約
 - (4) 建物の維持管理のための修繕
 - (5) 償還金等の返還
- 2 前項に定める家賃報告を行わなかったとき及び前項各号に掲げる事項について指導したにもかかわらず、なお本要綱の規定に違反しているときは、優良民間賃貸住宅としての認定を取り消すとともに、融資金の全額の一括返還、利子補給の中止及び利子補給金の返還を求めることができる。

第7章 その他

(譲渡等の禁止)

- 第73 利子補給助成住宅の建設者は、利子補給助成住宅及びその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、他人に譲渡し、又は当該目的以外の用途に供してはならない。ただし、知事の承認を得た場合、融資金の償還が完了した場合、又は利子補給期間が満了した場合は、この限りでない。
- 2 知事は、利子補給助成住宅の建設者が前項の規定に違反したとき、又は法第10条第1項の規定による計画の認定を取り消されたときは、第6に規定する利子補給助成住宅としての認定を取り消すとともに、融資金の全額の一括返還、利子補給の中止及び利子補給金の返還を求めることができる。

(借上期間等の満了)

- 第74 利子補給助成住宅である区市町村住宅又は高齢者住宅の建設者は、当該住宅の管理期間が満了する1か月前までに知事にその旨の届出を行わなければならない。
- 2 知事は、前項の届出があったときは、この要綱に基づく必要な審査を行い、適当であると認めるときは、管理期間満了後における当該届出に係る住宅を優良民間賃貸住宅として認定する。この場合において、知事は当該住宅の建設者に優良民間賃貸住宅認定証を交付する。
- 3 利子補給住宅である都民住宅の管理期間が満了した場合は、当該都民住宅を優良民間賃貸住宅とみなす。この場合における取扱いについては、別に定めるところによる。

(借上期間満了後の利子補給等)

第75 第74の規定により、優良民間賃貸住宅として認定され、又はみなされた住宅の利子補給については、区市町村住宅、高齢者住宅又は都民住宅として決定した条件で引き続き行うものとする。

(利子補給等に関する報告及び調査)

第76 知事は、利子補給等の運営に関し必要があると認めるときは、取扱金融機関、公団及び利子補給助成住宅の建設者に対し、必要な事項について報告を求め、又は当該職員をして、利子補給助成住宅の建設状況、管理状況、帳簿及び書類等の調査をさせることができる。この場合において、取扱金融機関、公団及び利子補給助成住宅の建設者は、これに協力しなければならない。

(管理状況等に関する報告及び調査)

第77 知事は、優良民間賃貸住宅を管理する優良住宅建設者に対し、管理状況等必要な事項について報告を求めるとともに、職員をして、当該事項について調査させることができる。

(委任)

第78 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、局長が別に定める。

第79 この要綱中「都市基盤整備公団」とあるのは平成16年7月1日以降「独立行政法人都市再生機構」、「住宅局長」とあるのは平成16年4月1日以降「都市整備局長」、「住宅金融公庫」とあるのは平成19年4月1日以降「独立行政法人住宅金融支援機構」と読み替えるものとする。

附 則

この要綱は、平成3年7月23日から施行する。

附 則

この要綱は、平成4年5月12日から施行する。

附 則

この要綱は、平成4年10月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年5月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年10月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成5年11月25日から施行する。

附 則

この要綱は、平成6年5月12日から施行する。

附 則（平成7年4月21日7住開民第9号）

- 1 この要綱は、平成7年4月21日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸住宅制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に融資あっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成8年5月16日8住開民第45号）

- 1 この要綱は、平成8年5月17日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸住宅制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

- 3 東京都賃貸住宅建設資金融資あっせん制度要綱（平成2年5月10日住民貸第9号。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

この要綱の施行日前に旧要綱の規定により利子補給又は融資あっせん及び利子補給の決定を受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成9年5月9日9住開民第1号）

- 1 この要綱は、平成9年5月9日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸住宅制度要綱の規定は、この要綱の施行日以後に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成10年5月8日10住開民第2号）

- 1 この要綱は、平成10年5月8日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

ただし、次の各号に定めるものについては、この限りではない。

- (1) 第18に定める一部繰上償還については、平成11年1月4日から実施するものとし、既に東京都優良民間賃貸住宅制度要綱に基づく融資契約（旧東京都賃貸住宅建設資金融資あっせん制度要綱に基づく契約を含む。）を締結した平成11年1月4日現在の利子補給対象者についても適用するものとする。

また、第61に定める一部繰上償還については、平成10年10月1日から実施するものとし、既に東京都優良民間賃貸住宅制度要綱に基づく利子補給交付決定を受けた平成10年10月1日現在の利子補給対象者についても適用するものとする。

- (2) 第66第4項なお書に定める都民住宅及び区市町村住宅の家賃の設定及びその変更並びに第68第2項に定める優良民間賃貸住宅の家賃の限度及び第71に定める優良民間賃貸住宅の家賃報告書に関する規定については、改正前の優良民間賃貸住宅制度要綱に基づく融資契約（旧東京都賃貸住宅建設資金融資あっせん制度要綱に基づく契約を含む。）を締結又は利子補給交付決定を受けた利子補給対象者についても適用するものとする。

附 則（平成11年4月13日10住開民第451号）

- 1 この要綱は、平成11年5月10日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成12年4月20日11住開民第431号）

- 1 この要綱は、平成12年4月20日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成13年4月16日12住開民第540号）

- 1 この要綱は、平成13年4月16日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成14年4月26日13住開民第523号）

- 1 この要綱は、平成14年4月26日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資紹介及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則（平成15年5月1日14住民優第333号）

- 1 この要綱は、平成15年5月1日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資紹介及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

- 3 この要綱の施行日以前に、要綱に規定する都民住宅、区市町村住宅及び高齢者向け優良住宅にあって、それぞれの規定により認定されたものについては、利子補給の申込みの受付日に係らずなお従前の例による。

附 則（平成16年4月1日15住民優第440号）

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 改正後の東京都優良民間賃貸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又は融資紹介及び利子補給の申込みを受けたものから適用するものとし、同日前に利子補給又は融資のあっせん及び利子補給の申込みを受けたものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成21年11月30日から施行する。