

大阪市マンション購入資金融資制度要綱

制 定 昭和 55 年 7 月 15 日
最近改正 平成 24 年 7 月 9 日

(目的)

第1条 この要綱は、大阪市内で供給される一定水準以上のマンションの購入を予定する者で、資金不足のためマンションを取得することが困難な者に対し、取得に必要な資金について、大阪市（以下「市」という。）が金融機関に融資のあっせんを行い、マンションの取得の促進を図り、もって居住水準の向上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) マンション 主要構造部が耐火構造である中・高層共同分譲住宅をいう。ただし、新築マンションについては、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社等が分譲するものは除く。
- (2) 専有部分の面積 建物の区分所有等に関する法律に定める区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- (3) バルコニーの面積 建物の居室の延長として、手すりで囲んだ突出部分で、かつ、ひさしの水平投影面積をいう。
- (4) 公的融資 住宅金融公庫融資のほか、厚生年金保険等の被保険者に対する年金被保険者住宅資金融資、勤労者財産形成貯蓄を行った勤労者に対する財形住宅資金融資並びに地方公務員等共済組合法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融資とする。
- (5) 一般区分 マンションの所在地が大阪市域内であるもの。
- (6) 特定地域区分 大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準第33.に定める都心居住容積ボーナス制度の適用区域（以下「特定地域」という。）内であるもの。
- (7) 収入 所得税法（昭和40年法律第33号）第2条第21号に定める各種所得の内、利子所得、配当所得、不動産所得、事業所得、及び給与所得をいう。

(融資の種類)

第3条 融資の種類は次の各号のとおりとする。

- (1) 新築マンション融資
 - ア 一般区分、特定地域区分
 - (ア) 一般世帯向け融資
 - (イ) 子育て世帯向け融資
 - (ウ) 新婚世帯向け融資

- (イ) 親子同居・近居融資
 - (オ) 高齢者同居割増融資
 - (カ) はじめてマイホーム加算融資
- (2) 中古マンション融資
- ア 一般区分
 - (ア) 一般世帯向け融資
 - (イ) 子育て世帯向け融資
 - (ウ) 新婚世帯向け融資
 - (エ) 親子同居・近居融資
 - (オ) 高齢者同居割増融資
 - (カ) はじめてマイホーム加算融資

(融資対象者)

第4条 融資の申込みのできる者は、次の各号の要件を備えた者とする。

- (1) 自ら居住するため、市内で供給される新築又は中古マンションを購入する者
ただし、親子同居・近居融資にあっては、親世帯と子世帯が近居するために親世帯又は子世帯が居住するマンションを購入する子又は親を含む。
 - (2) 住宅金融公庫（以下「公庫」という。）の融資を受ける者
ただし、公庫の基本融資分については、限度額いっぱいまで借入れが必要なものとする。
 - (3) 前年の収入が大阪市マンション購入資金融資制度取扱要領（以下「要領」という。）で定める額以下である者
 - (4) 子育て世帯向け新築マンション融資及び子育て世帯向け中古マンション融資にあっては、申込み日現在、小学校入学前の子どものいる世帯
 - (5) 新婚世帯向け新築マンション融資及び新婚世帯向け中古マンション融資にあっては、融資の申込みをした日から過去1年以内に結婚した者、又は現在婚約中で融資後6カ月以内に結婚する者
 - (6) 親子同居・近居新築マンション融資及び親子同居・近居中古マンション融資にあっては、60歳以上の親を構成員とする世帯（以下「親世帯」という。）と子世帯が同居するためのマンションを購入しようとする者、及び親世帯と子世帯が近居するため、親世帯又は子世帯の居住地から要領で定める範囲内にあるマンションを購入しようとする者
 - (7) 償還すべき元利金の支払能力のある者
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる者は、融資対象より除くものとする。
- (1) 金融機関で取引停止処分を受けている者
 - (2) 国又は公共団体の課する公租公課を滞納している者
 - (3) 公共団体等の実施している融資を期限内に返済できなかつた者
 - (4) 他の公共団体が実施している住宅購入資金の融資を受ける者

(融資対象マンション)

第5条 融資対象マンションは、市内で供給され、公庫の住宅購入資金融資を受けることができるマンションで、1戸当たりの居住の用に供する専有部分の面積にバルコニーの面積を加えた面積が新築マンションにあっては、70 平方メートル以上（特定地域内の場合は 55 平方メートル以上）のもの、中古マンションにあっては、50 平方メートル以上のものとする。

(資金の使途)

第6条 資金の使途は、前条に定める融資対象マンションを購入する場合に不足する資金に限る。

(融資機関)

第7条 融資の取扱金融機関（以下「融資機関」という。）は、要領で定める。

2 融資機関は、融資申込者に対して、この要綱の定めるところにより融資を行うものとする。

(融資条件)

第8条 融資条件は、次の各号に定める条件とする。

(1) 融資金額

ア 新築マンション

購入価格の 80 パーセントの額から公的融資を差し引いた額とし、1 戸当たりの居住の用に供する専有部分の面積にバルコニーの面積を加えた面積が 90 平方メートル未満のものについては 1,200 万円、90 平方メートル以上のものについては 1,400 万円を限度とする。

ただし、60 歳以上の者が同居する場合は 200 万円を限度として加算する。

イ 新婚世帯向け新築マンション

購入価格の 80 パーセントの額から公的融資を差し引いた額とし、1,200 万円を限度とする。

ウ 中古マンション

購入価格の 80 パーセントの額から公的融資を差し引いた額とし、800 万円を限度とする。

エ 新婚世帯向け中古マンション

購入価格の 80 パーセントの額から公的融資を差し引いた額とし、800 万円を限度とする。

オ はじめてマイホーム加算

上記アからエに加え、公庫の「はじめてマイホーム加算制度」融資を利用する場合に、新築マンションは 300 万円を限度に、また中古マンションは 200 万円を限度とし

て加算する。

カ 上記アからオいずれの場合にも、融資金額は公庫の融資額を超えることはできないものとする。

キ 融資額は、10万円単位の額とする。

(2) 融資利率は別に定める。

なお、融資利率については、融資実行時の金利を適用する。

(3) 償還期間は25年以内とし、償還方法は要領で定める。

(4) 物的担保 融資機関が公的融資の次順位の抵当権を融資対象マンションに設定する。

(5) 住宅ローン保証等 融資を受ける者は、融資機関の指定する住宅ローン保証、又は公庫の住宅融資保険を付するものとする。

(6) 生命保険 融資を受ける者は、融資機関の指定する生命保険に加入するものとする。
ただし、保険料は融資機関の負担とする。

(7) 火災保険 融資を受ける者は、融資額（他の公的融資額を含む。）以上の火災保険に加入するものとし、公的融資の次順位の質権を設定するものとする。

(融資の申込み)

第9条 融資の申込みをしようとする者（以下「申込者」という。）は市に対し、次の各号に掲げる書類を提出するものとする。

(1) 融資申込書

(2) 申込者及び入居予定者全員の住民票

(3) 収入証明書

(4) 不動産売買契約書及び間取図の写し

(5) 公庫融資承認通知書の写し

(6) 新婚世帯向け融資にあっては、新婚又は婚約を証する書類若しくは誓約書

(7) 親子同居・近居融資にあっては、親子関係が確認できる公的証明書。なお、近居しようとする者にあっては、購入予定マンションに近居する親世帯又は子世帯の住民票

(8) はじめてマイホーム加算を利用する場合は、公庫の「はじめてマイホーム加算制度」申込時に提出した書類の写し

(9) その他市長が必要と認める書類

2 融資の申込みは、予算の範囲内において、先着順に受け付けるものとする。

(融資予定者の決定等)

第10条 市は前条に掲げる書類の提出があったときは、この要綱に基づき審査のうえ、当該書類の副本を融資機関に送付するものとする。

2 前項の書類の送付があった場合、融資機関は、その内容を審査のうえ、原則として、1カ月以内に市に意見を付してその結果を報告しなければならない。

3 市は前項の報告に基づき、融資予定者及び融資不適格者を決定し、その旨を融資機関及び申込者に通知するものとする。

4 正当な理由なく、融資申込日から1年以内に融資実行に至らない場合は、融資予定者は、その資格を喪失するものとする。

(融資の実行)

第11条 融資予定者は、融資対象マンションに対する公的融資の抵当権設定登記完了後、登記済の土地建物の登記簿抄本を融資機関に提出しなければならない。

- 2 融資機関は、前項の書類の提出があったときは担保の抵当権設定登記及び第8条第6号及び第7号の手続きを行い、その後すみやかに融資を行うものとする。
- 3 新婚世帯向け融資、親子同居・近居融資及び高齢者同居割増融資を受けた者は、融資実行時又はその3カ月以内に、入居者全員の住民票（現在婚約中で新婚世帯向け融資を受けた者は、6カ月以内に婚姻届受理証明書又は戸籍謄本と住民票）を融資機関に提出しなければならない。

(変更申請並びに辞退の申出)

第12条 融資予定者は、申込みを辞退し、もしくは申込書類記載事項を変更しようとするときは、理由を付して融資機関に届け出ねばならない。

- 2 融資機関は前項の届出を受けたときは、その旨市に報告しなければならない。
- 3 市は、前項の報告を受けたときは、その内容を審査し、その結果を融資機関に通知するものとする。

(預託)

第13条 この要綱にもとづく融資を促進するため、融資機関に一定の割合による資金を融資準備資金として預託する。

(融資決定の取消)

第14条 市は、融資予定者又は融資を受けた者が、次の各号の一に該当する場合は、融資機関と協議のうえ、融資決定の取消又は融資区分及び融資額を変更することができる。

- (1) 公庫の融資を取消されたとき
- (2) この要綱の規定に違反したとき
- (3) 虚偽又は不正な申込みを行ったとき
- (4) 融資の対象となったマンションを市又は融資機関の承諾を得ることなく他に譲渡したとき
- (5) 正当な理由なく償還金及び利息の支払を怠ったとき
- (6) 前各号のほか市又は融資機関の指示に違反したとき

(融資の取消及び契約の解除)

第15条 融資機関は、融資予定者又は融資を受けた者が、次の各号の一に該当する場合は、融資の取消又は契約の解除をすることができる。

- (1) 公庫の融資を取消されたとき
 - (2) 融資決定から融資実行までの間において著しい信用上の変動があったとき
 - (3) 虚偽又は不正な申込みを行ったとき
 - (4) 融資の対象となったマンションを市又は融資機関の承諾を得ることなく他に譲渡したとき
 - (5) 正当な理由なく償還金及び利息の支払を怠ったとき
 - (6) 前各号のほかこの要綱の規定又は融資機関が定める規定に違反したとき
- 2 融資機関は、前項により融資の取消又は契約の解除をしたときは、すみやかにその旨を市に通知するものとする。

(融資機関の報告)

第 16 条 融資機関は、次の各号の一に該当するときは、それぞれ当該各号に定める書類をすみやかに市に提出しなければならない。

- (1) 融資を実行したときは、融資実行通知書
- (2) 毎年度 3 月末において償還金に滞納があるときは、融資償還状況報告書
- (3) 繰上償還等融資内容に変更が生じたときは、変更通知書

(報 告)

第 17 条 市は、この要綱に基づく融資制度の適正な運営を図るため融資機関及び融資を受けた者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

(委 託)

第 18 条 市は、この要綱を実施するため、事務の一部を本市以外のものに委託することができる。

(その他)

第 19 条 この要綱に定めるもののほか、要綱の実施に必要な事項については、都市整備局長が要領に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の改正前における融資申込受付分については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 平成 19 年 4 月 1 日付けで、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）が解散し、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「金融機構」という。）に権利義務が承継されることに伴い、同日以降、金融機構に引き継がれる事業にかかる条項については、「公庫」を「金融機構」

に読み替える。

附 則

この要綱は、平成 24 年 3 月 13 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 7 月 9 日から施行する。