



# 江戸川区

## 住宅リフォーム資金融資あっせん制度のご案内

### この制度について

既存住宅のリフォーム工事(未着工)が対象です。

- ・所有者が居住する江戸川区内の住宅が対象となります。
- ・住宅の購入には利用できません。

江戸川区を申込窓口として、取扱金融機関から融資を受けるあっせん制度です。

- ・江戸川区の直接融資ではありません。
- ・江戸川区が利子負担をしているため、融資利率は年2.0%(固定)となります。

申込者の債務状況等によって融資を受けられないことがあります。

- ・融資の可否は、取扱金融機関が審査のうえ決定します。

### このパンフレットの内容

対象となる工事内容	(2ページ)
申込者の資格等	(3ページ)
融資の内容・条件	(4ページ)
取扱金融機関一覧表と住宅融資保険・しんきん保証について	(挟込み別紙)
申込み～融資手続き	(5ページ)
申込時に必要な書類	(6ページ)
申込書類の記入のしかた	(7ページ)
融資利率の優遇措置、その他参考事項	(8ページ)

### < 申込み・問い合わせ先 >

江戸川区福祉部 福祉推進課住宅係 (江戸川区役所本庁舎 北棟2階3番窓口)

〒132-8501 江戸川区中央1-4-1

電話:5662 0517(直通)

# 1 対象となる工事内容

申込みから融資決定まで40日程度着工を待てることを条件とした、次の から のすべてに該当する建築基準法等の関係法令を遵守している住宅リフォーム工事

江戸川区内の既存住宅

所有者(共有名義を含む)が現在居住している住宅、または工事完了後3か月以内に居住する住宅  
住宅の所有権移転登記手続(相続手続等を含む)が済んでいない状態では、申し込むことはできません。

下表の住宅の形態と対象となる施工部分にあてはまること

住宅の形態	対象となる施工部分
一戸建て専用住宅	建物全体
事業所(店舗・工場等)併設住宅 事業所部分は所有者の自営であり、賃貸していないもの	所有者の居住部分のみ (事業所部分は対象外)
所有者が居住している賃貸住宅、二世帯住宅 等	所有者の居住部分のみ
分譲マンション	所有者の専有部分のみ

必要な報告・確認申請を済ませた工事であること

## リフォーム工事の種別と内容

主な工事種別	主な工事内容
修繕・模様替え	基礎・土台の補強工事、外壁塗装、襖の張替え、畳の表替え、和室を洋間にする工事、バリアフリー化工事、屋根・外壁・窓等の断熱性又は遮熱性を高める工事、住宅に付帯する自家用の車庫・物置の工事、住宅用フェンスの設置工事など
増築	居住部分の拡張工事
改築・建替え	住宅の一部を取り壊し、改めて居住部分を建築したり、台所・浴室・トイレ設備等の一式を取り替える工事などで、建築確認申請が必要となるもの 既存の住宅をすべて取り壊し、同一敷地内で全面的な建替えを行うもの 既存の住宅を取り壊さず、新たに別棟の住宅を建築する場合は、単なる更地での新築となり、対象となりません。
住宅機器の購入・設置工事	次の設備の一式取替工事または新設工事 ・住宅用太陽エネルギー利用機器(太陽光発電システム・太陽熱利用システム) ・高効率給湯器(CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ給湯器・潜熱回収型給湯器・ガスエンジン給湯器) ・家庭用燃料電池コージェネレーションシステム など
耐震補強工事	江戸川区耐震コンサルタント派遣制度の診断結果により、耐震性能を向上させるために必要とする補強工事
アスベスト除去等の工事	専門調査機関の調査結果により、健康被害への影響を減減させるために必要とするアスベスト除去等の工事

## 対象とならない主なもの

既に住宅の工事(解体工事も含む)に着手している場合  
住宅の現況が現在の建築基準法に不適合(建ぺい率・容積率超過等)な場合(建替えは可)  
分譲マンション等の共用部分を対象とした工事の場合  
店舗及び工場等の事業所、賃貸住宅部分を対象とした工事の場合  
事業所併設住宅の事業所部分から賃貸収入を得ている場合  
住宅に融資対象外部分が含まれる場合で、融資対象部分の工事費が特定できない場合  
表紙記載の窓口にご相談ください。  
相続未確定等により、住宅の所有権が確認できない場合  
工事前と工事後の住宅の所有者が異なる場合  
ただし、同居する直系親族間の名義変更(親から子へ等)は問題ありません。

## 2 申込者の資格等

江戸川区民であること。
次の または のいずれかに該当すること。 住宅所有者(共有名義者がいても可) 住宅所有者と同居する(工事完了後3か月以内に同居する場合を含む)直系親族
住民税を滞納していないこと。
十分な返済能力があること。 年収が年間返済額の3倍以上(4頁 参照)あること。この基準を満たさない場合は、申込者の同一世帯員1名を『収入合算者』として、その年収を加算することができます。(年収については7頁参照)
現在、この融資制度の利用者・連帯保証人ではないこと。
確実な連帯保証人(下表参照)が1名いること。 別途、住宅融資保険(有料)にご加入いただきます。 一般社団法人しんきん保証基金の保証(有料)に代えることができます。



### 【確実な連帯保証人の資格】

一定の職業を有し、申込者とは独立した生計を営んでいる者であること。

以下の場合、独立した生計とみなします。

- ・申込者と同一世帯員(夫婦・親子等)の場合は、収入源が別々であること。
- ・申込者と同じ収入源の場合は、住民票の写しにより別世帯であることが証明できること。

原則として、江戸川区内に住んでいること。  
区外在住者の場合は、申込予定の金融機関へ事前に確認してください。

住民税を滞納していないこと。

年収が年間返済額の3倍以上あること。(年収については7頁参照)

現在、この融資制度の利用者・連帯保証人ではないこと。



### 【一般社団法人しんきん保証基金の保証】

この信用保証を受ける場合は、連帯保証人と「住宅融資保険」への加入は不要です。  
申込金融機関で加入する保証で、保証料が必要となります。(挟込み別紙参照)

住宅の建替え及び収入合算者を必要とする場合は、利用できません。  
また、しんきん保証基金保証付ローン利用者は、その残額により、融資額が減額される場合があります。

### 【同居の定義】

現実に同じ住宅内に居住し、以下の2つの条件を満たしていること。

- ・二世帯住宅などの場合は、建物の内部が一体で行き来できる構造となっている。
- ・住民票では別世帯であっても、住所地は同一となっている。

### 【直系親族の範囲】



### 3 融資の内容・条件

融資審査	<p>区で受理した申込書類一式を、申込者が指定した申込金融機関へ送付します。申込金融機関では融資審査と併せて、加入する保険や保証の資格審査も行います。</p> <p>審査の結果が融資決定となった場合、以下の条件で融資が受けられます。</p>				
融資額	<p><b>工事費(消費税込み)の80%以内で、10万円～500万円の1万円単位の金額</b></p> <p>住宅の一部に融資対象外部分(2頁1-参照)が含まれる場合で、建替えや外壁塗装等の住宅全体に及ぶ工事の場合は、表紙記載の窓口にご相談ください。</p>				
融資利率	<p><b>年2.0%(固定利率)</b></p> <p>江戸川区が2.0%を超える利子部分を負担しています。</p>				
融資時期	<p>融資決定後、申込金融機関と融資契約を締結し、融資が実行されます。</p> <p>しんきん保証基金を選択する場合、融資金の振込先は工事請負業者の口座に限定されます。</p>				
返済方法	元利均等または元本均等の月賦返済				
返済期間	10万円から100万円まで	3年以内	301万円から400万円まで	9年以内	
	101万円から200万円まで	5年以内	401万円から500万円まで	10年以内	
	201万円から300万円まで	7年以内			
	<p>返済当初3か月までは、利子のみの返済(据置返済)を利用できます。ただし、返済期間に含みます。</p> <p>返済期間は最短でも6か月です。</p>				
物的担保	<p>「住宅融資保険」は、必要となります。</p> <p>「しんきん保証基金」は、必要ありません。</p>				
保険や保証への加入(融資契約時)	<p>連帯保証人を立てる場合は「住宅融資保険」、連帯保証人を立てない場合は「しんきん保証」に加入する必要があります。(3頁参照)</p> <p>住宅融資保険・しんきん保証基金については、挟込み別紙を参考としてください。</p> <p>保険や保証は、無担保融資のリスクを軽減するものです。返済事故が発生した場合に保証されますが、利用者の返済義務が免除されるものではありません。</p>				
返済額の目安(詳細は申込金融機関にお問い合わせください)	融資額	返済年限	月賦返済額	年間返済額	必要となる年収額(年収については7頁参照)
	100万円	3年	28,642円	343,704円	1,031,112円以上
	200万円	5年	35,055円	420,660円	1,261,980円以上
	300万円	7年	38,302円	459,624円	1,378,872円以上
	400万円	9年	40,501円	486,012円	1,458,036円以上
	500万円	10年	46,006円	552,072円	1,656,216円以上
融資決定の取消・資金返還	<p>偽り・不正により申込みをした場合や、融資実行後に次の「4 申込み～融資手続き」にある必要手続きを各期限までに行わない場合には、融資決定を取消し、資金を返還していただきます。</p>				

## 4 申込み～融資手続き

### 申込書類の説明

表紙記載の窓口にて、申込用紙をお渡しします。住宅の状況・工事内容等に応じて必要書類が異なりますので、必ず説明を受けてください。



### 申込書類の提出(提出を受けけるのは、表紙記載の窓口のみです。)

申込者本人または申込内容を熟知している家族の方が直接お越しください。  
窓口での書類の確認に30分程度必要となります。  
提出書類に不備がある場合は受理できません。

融資の決定は以下の審査を経た後になりますので、申込書類の提出直後に工事を始めることはできません。



### 書類確認・融資審査

区で申込書類を確認した後、申込金融機関に申込書類一式を送付します。  
申込金融機関で、融資のための審査を行い、融資の可否を決定します。  
申込者・連帯保証人同席の面接調査があります。  
審査に必要な書類の追加提出を求められる場合もあります。  
加入する保険や保証の資格審査も併せて行われます。

申込みから融資決定までの期間は、「連帯保証人と住宅融資保険」を選択する場合で平均40日程度、「しんきん保証基金」を選択する場合で平均2週間程度必要となります。



### 審査結果(融資の可否)の通知

融資決定



申込金融機関から直接、融資契約等について連絡があります。  
次の～の順で手続きをしてください。  
区への完了報告についての詳細は、報告用書類送付時に説明します。

×融資不可



申込金融機関で融資不可の理由を説明します。  
審査の結果が融資不可となった場合、このあっせん融資は利用できません。



融資契約(保険または保証への加入)・融資実行(申込金融機関で実施)

工事予定箇所の写真(\*)を撮った後に工事着手(融資実行から3か月以内)

工事完了後に工事箇所の写真(\*)を撮り、区へ完了報告

工事完了確認、居住要件・工事内容による必要書類の提出

(\*)工事の内容が確認できる工事箇所ごとの施工前と施工後の写真が数枚ずつ必要となります。

## 5 申込時に必要な書類

所定様式の書類(下記 ~ )は、表紙記載の窓口にて直接お渡します。  
 なお、任意様式の書類(下記 )については、参考用紙をお渡しています。

印の書類は該当する場合のみ必要となります。		
同居または同居予定の直系親族が申込みの場合		
工事種別が増築・改築・建替えの場合		
住宅が共有名義の場合		
土地が借地の場合		
融資利率の優遇措置に該当する場合(対象工事等については8頁参照)		
同一世帯員の収入合算者を設定する場合		

必要書類  
 チェック欄

～ までは、申込みの必須書類です。

	江戸川区住宅リフォーム資金融資 あっせん申込書(所定様式)	
	江戸川区住宅リフォーム資金融資 設計(工事)計画書(所定様式)	
	江戸川区住宅リフォーム資金融資 誓約書(所定様式)	
	工事請負契約書及び工事施工業者作成の工事見積書 ・工事内容が確認できる内容明細書式であること(例:床張替え @2,000円×9.9㎡=19,800円) ・契約締結前の場合、契約締結後に工事請負契約書を提出してください。	
	工事箇所の確認できる図面(施工前と施工後の平面図など)	
	建物の登記全部事項証明書 ・戸建は登記全部事項証明書、マンションは区分建物全部事項証明書 ・未登記の場合は、都税事務所が発行する固定資産評価証明書	
	住民票の写し(世帯全員の続柄が表示されたもの)	申込者1通・連帯保証人1通(*)
	住民税納税証明書 ・滞納がないことが確認できる最新のもの。非課税の場合は、住民税(非)課税証明書	申込者1通・連帯保証人1通(*)
	現在の所得・勤務先を証明できるもの ・源泉徴収票または所得税の確定申告書(B第一表・第二表)の控え (なお、転職等の事情がある場合は、給与支払明細書での代用も可能)	申込者1通・連帯保証人1通(*)

(\*)しんきん保証を選択するときは、連帯保証人分の書類は必要ありません。

	住宅所有者の住民票の写し(世帯全員の続柄が表示されたもの)	と同一の場合は不要
	戸籍の全部(個人)事項証明書(申込者が住宅所有者の直系親族であることがわかるもの)	
	建築確認済証の写し(1～5面及び立面図(四方向分)・平面図(各階層分)) 建替えや建物床面積が増える工事の場合は、例外なく建築確認申請が必要となります。 建築確認済証を必ず添付してください。	
	土地の登記全部事項証明書	
	住宅所有者・住宅共有名義者の承諾書(任意様式)	
	土地所有者の承諾書(任意様式)	
	耐震診断報告書のコピー	
	アスベスト専門調査機関などの調査結果のコピー	
	住宅用太陽エネルギー利用機器・高効率給湯器・家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの機器の型名・機種名等が確認できるパンフレットのコピー	
	バリアフリー化工事にかかる製品の仕様書等	
	屋根・外壁・窓等の断熱性又は遮熱性を高める効果がある事を確認できる製品の仕様書等	

注意...証明書類は、最新の内容のもので、発行日から3か月以内のものが有効です。

上記のほかに、申込金融機関が融資審査に必要と認めた書類が追加されることがあります。

## 6 申込書類の記入のしかた

必ず申込者本人(連帯保証人欄は連帯保証人)が記入してください。

押印は、すべて実印を使用してください。

書き損じた場合は、訂正する箇所に二重線を引き、訂正印(実印)を押し、余白に書き直すことができます。

江戸川区住宅リフォーム資金融資 あっせん申込書	
記入欄の名称	記入する内容
年 収	給与等の場合は総支払額、事業収入の場合は確定申告書の所得金額とし、年金等も合計して記入します。
申 込 金 額 (上限は500万円) (1万円未満切捨て)	工事費(消費税込み)の80%以内の金額 10万円から500万円までの1万円単位の金額  【例1】 工事見積額 8,400,000 円 × 80% = 6,720,000 円 500万円  【例2】 工事見積額 5,040,000 円 × 80% = 4,032,000 円 403万円
申込金融機関	取扱金融機関一覧表(挟込み別紙)から1店舗を選び記入します。 (取引している店舗がない場合は、居住地から最寄りの店舗を選択してください。)
工 事 経 費	消費税を含んだ金額を記入します。
その他の経費	大規模なリフォーム工事で、仮住まい等の経費が必要な場合などに記入します。
住宅リフォーム資金	申込書に記入した申込金額を記入します。

江戸川区住宅リフォーム資金融資 設計(工事)計画書	
建 物 床 面 積	建物の登記全部事項証明書の【床面積】の数値を参照します。
工事対象住宅	個人住宅は「1 専用住宅」に をします。 賃貸事業所(いわゆるテナント)併設住宅の場合は、この制度は利用できません。
工 事 内 容	工事の概要を記入します。 (例: 1階居間の壁クロス張替え、2階和室を洋間に模様替え、システムキッチンの交換、浴室のユニットバス工事など) 施工前と施工後の平面図などを添付してください。 工事内容によっては、添付が不要となりますので、表紙記載の窓口で確認してください。
工事予定期間・工事着手予定	大まかな工期を記入します。工事着手予定は、申込日より40日以上先となるようにしてください。

江戸川区住宅リフォーム資金融資 誓約書	
裏面を読んだ上で、表面の「特約条項」の内容を確認してください。 確認欄に「 」を記入し、署名・押印してください。	

## 7 融資利率の優遇措置

次に掲げる工事を行う場合は、融資利率：年0.9%で融資を受けることができます。詳しくは、表紙記載の窓口にご相談ください。

**江戸川区耐震コンサルタント派遣制度の診断結果により、必要とされる補強工事を行う場合**

増築・改築・建替え等、建築基準法による建築確認申請を必要とする工事は、対象外となります。

**専門調査機関の調査結果により、必要とされるアスベスト除去等の工事を行う場合**

アスベスト建材の除去・封じ込め・囲い込みの工事及びこれらに付随する工事は対象となります。

**下記の表に該当する機器の設置工事**

住宅用太陽エネルギー利用機器

名 称	
太陽光発電システム	太陽熱利用システム

高効率給湯器 ・ 家庭用燃料電池コージェネレーションシステム

名 称	
CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ給湯器(エコキュート)	潜熱回収型給湯器(エコジョーズ)
ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯器 (ハイブリッド給湯器)	潜熱回収型石油給湯器(エコフィール) 家庭用燃料電池コージェネレーションシステム(エネファーム)

区で定める性能基準等に適合した機器が対象となります。

**バリアフリー化工事を行う場合**

**屋根・外壁・窓等の断熱性又は遮熱性を高める工事を行う場合**

、 共に区で定める基準に適合した工事で、かつ工事費の合計がその他のリフォーム工事を含まれた工事費全体の過半を要する場合に対象となります。

## 8 申込金融機関で融資不可となる事例

次のような場合、申込金融機関で融資不可となる場合があります。

申込人及び連帯保証人が高齢である場合

(70歳以上の場合では、融資不可となる可能性が非常に高いと言えます。)

申込人及び連帯保証人の収入が安定していないなどと判断される以下のような場合

当該職業での就労年数が短い 派遣社員など、正社員ではない 収入が年金収入のみ

申込者及び連帯保証人の債務状況が、申込金融機関の債務負担率基準を超える場合

加入する「住宅融資保険」や「しんきん保証基金」の資格要件を満たさなかった場合

## 9 各種書類の発行

住民票の写し	区役所区民課及び各事務所
住民税納税証明書 住民税(非)課税証明書	証明年度の1月1日現在、江戸川区に住民登録をしていた方 区役所区民課及び各事務所 以外の方 住民登録をしていた区市町村にお尋ねください。
登記全部事項証明書	東京法務局江戸川出張所(江戸川区中央1-16-2) 電話:3654-4156
固定資産評価証明書	江戸川都税事務所(江戸川区中央4-24-19) 電話:3654-2151
戸籍の全部(個人)事項証明書	江戸川区に本籍のある方 区役所区民課及び各事務所 以外の方 本籍のある区市町村にお尋ねください。
建築確認済証・検査済証	区役所建築指導課 調査係 電話:5662-1104