

会議出席のご担当者さま

まちづくり融資について

住宅金融支援機構 まちづくり業務部
マンション再生・再開発支援グループ 津久井、土屋
TEL: 03-5800-8104
〒112-8570
東京都文京区後楽1丁目4番10号

令和元年6月20日



■ 住宅金融支援機構におけるまちづくり支援策等

1 証券化支援業務

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援

- ・「フラット35（買取型）」：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買受け、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・「フラット35（保証型）」：住宅金融支援機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払う制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援

3 直接融資業務（政策的に重要な部分）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業、防災街区整備事業やマンションの建替え、耐震改修等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

災害復興住宅融資

耐震リフォーム融資

マンション共用部分
リフォーム融資

サービス付き高齢者向け
賃貸住宅融資

まちづくり融資

（短期事業資金）
（長期事業資金【建設】【購入】）
＜高齢者向け返済特例＞



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ まちづくり融資の主な要件

申込入要件及び 以下の3つの要件全てに該当する事業

申込入要件（融資をご利用いただける方）

次の①から③までのいずれかに該当する方

①個人 ②中小事業者【注1】である法人 ③建替え事業を行う組合（準備組合、再開発組合、マンション建替組合等）

【注1】中小事業者とは、資本の額若しくは出資の総額が3億円以下又は常時使用する従業員が300人以下の事業者をいいます。

地域要件

次のⅠ及びⅡの地域に該当すること。

Ⅰ 一定の用途地域

例：住居系地域・商業系地域など

Ⅱ 整備改善を図る必要がある区域

例：重点密集市街地、**防火・準防火地域**など

事業要件

次のⅠからⅤまでのいずれかの事業に該当すること。

Ⅰ マンション建替え事業

Ⅱ **共同建替え事業**【注2】

Ⅲ 賃貸建築物建替え事業

Ⅳ 総合的・設計・協調建替え事業

Ⅴ 地区計画等適合建替え事業

建築物要件

次のⅠからⅤまでの全ての点について要件を満たす建築物を建設する事業であること。

Ⅰ **建物全体に対する住宅部分の割合 $\frac{1}{2}$ 超**

Ⅱ 建築物の構造が耐火構造又は準耐火構造

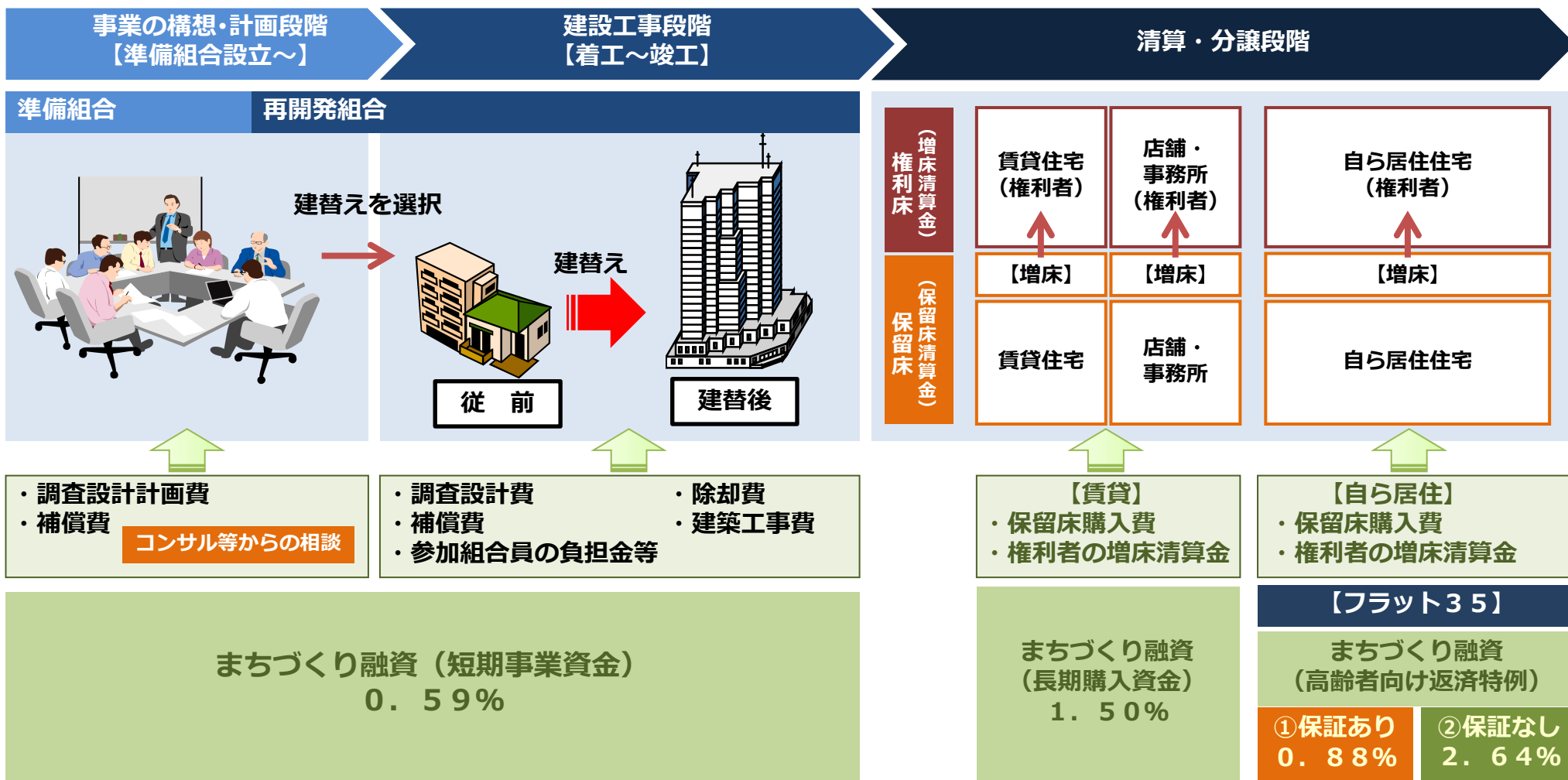
Ⅲ **法定容積率の $\frac{1}{2}$ 以上を利用していること**

Ⅳ 住宅の専有面積（30㎡以上280㎡以下）

Ⅴ 機構の定める一定の技術要件

【注2】 **共同建替え事業**に市街地再開発事業、防災街区整備事業、優良建築物等整備事業が含まれております。

市街地再開発事業等におけるまちづくり融資での支援（１）

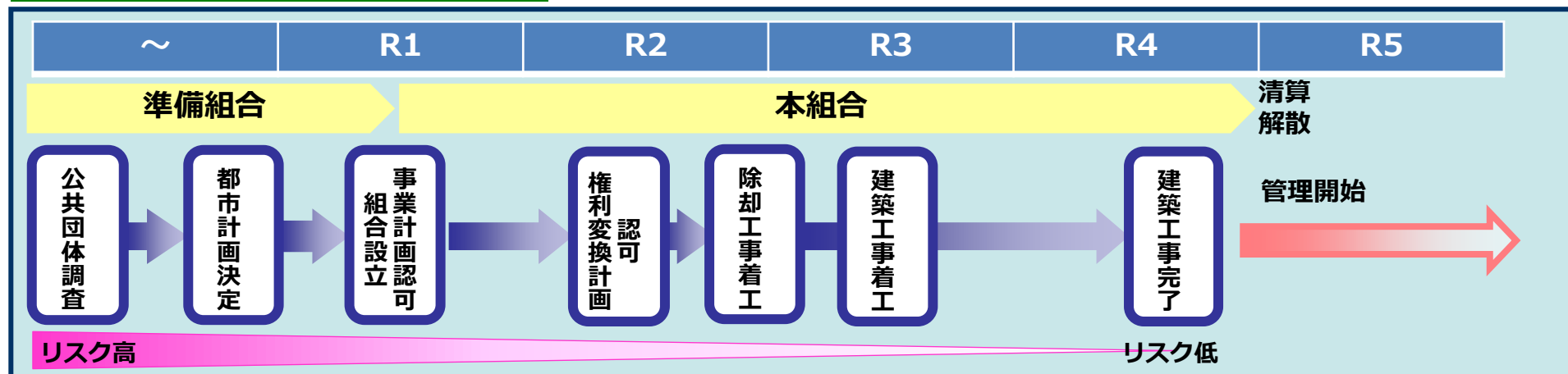


各段階に応じた金融支援

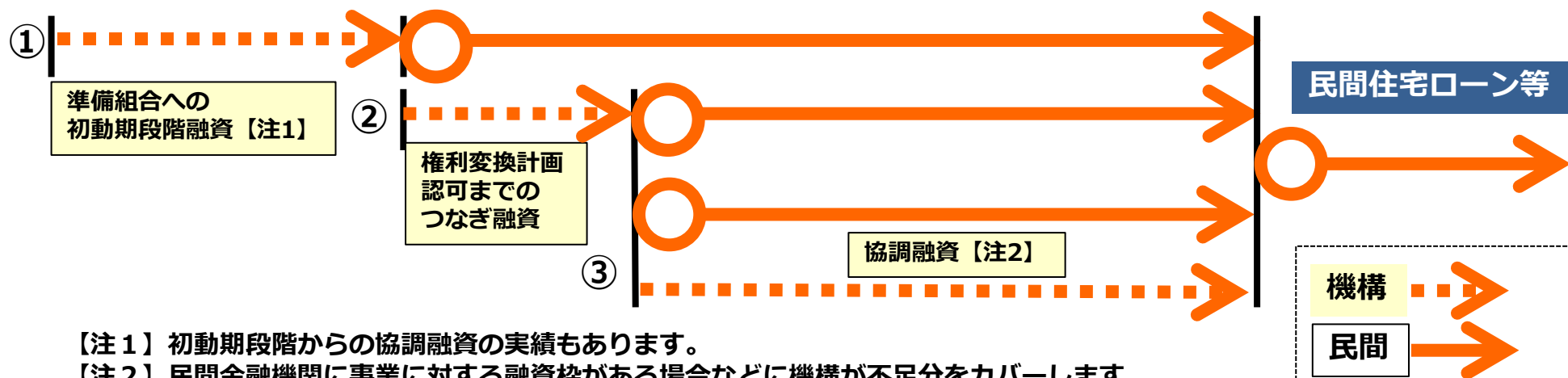
上記金利は令和元年6月1日現在のものです。

■ 市街地再開発事業等におけるまちづくり融資での支援（２）

再開発事業での融資概要



まちづくり融資（短期事業資金）で対応



【注１】 初動期段階からの協調融資の実績もあります。

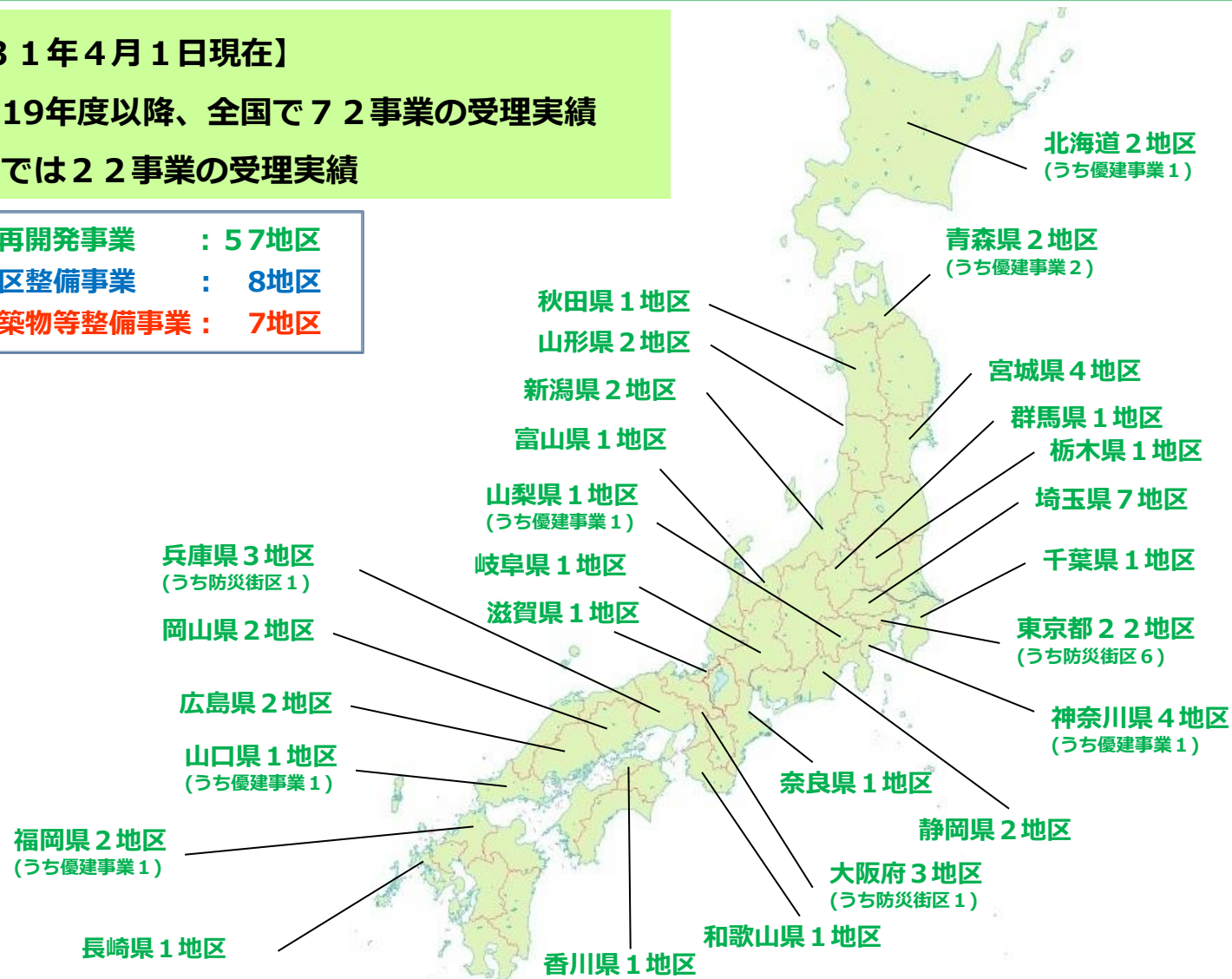
【注２】 民間金融機関に事業に対する融資枠がある場合などに機構が不足分をカバーします。

市街地再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況

【平成31年4月1日現在】

- 平成19年度以降、全国で72事業の受理実績
- 都内では22事業の受理実績

- 市街地再開発事業 : 57地区
- 防災街区整備事業 : 8地区
- 優良建築物等整備事業 : 7地区



まちづくり融資（短期事業資金）の主な事例（受理年度）

西新宿五丁目北地区防災街区整備事業（平成27年）

建設地	東京都新宿区
事業費	736億円
住宅戸数	1000戸
事業の特徴	- 区画道路の整備や建物の耐震化、防災の拠点となる親水公園の整備を予定。 - 準備組合に対し融資を実行。 - 事業組合設立後は民間金融機関が融資。



中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業（平成28年）

建設地	東京都品川区
事業費	97億円
住宅戸数	195戸
事業の特徴	- 小規模木造住宅が密集している状況を解消し、地区内の防災性及び耐震性が飛躍的に向上。 - 組合に対し融資を実行。



荏原町駅前地区防災街区整備事業（平成27年）

建設地	東京都品川区
事業費	30億円
住宅戸数	55戸
事業の特徴	- 木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業。 （一財）首都圏不燃建築公社が事業参画。 - 組合に対し融資を実行。



京島三丁目地区防災街区整備事業（平成25年）

建設地	東京都墨田区
事業費	15億円
住宅戸数	36戸
事業の特徴	- 周辺道路の拡幅、整備し、地域の防災機能の向上を実現。 - 都市再生機構により施行。 - 特定事業参加者に対し融資を実行。



■ まちづくり融資（高齢者向け返済特例）の概要

- ・ マンション建替え事業などにおいて供給される住宅を、満60歳以上の方が自ら居住するために購入する場合にご利用できる融資です。
- ・ お亡くなりになるまでの間は利息のみのお支払いで割賦償還（元利均等返済又は元金均等返済）と比べて毎月の返済額を軽減できます。
- ・ 元金は、借入れされた方全員がお亡くなりになったときに、相続人の方が一括で返済されるか、担保提供された住宅の処分により返済いただきます。

	①保証あり	②保証なし
融資対象	まちづくり融資に適合	
融資限度額	2,000万円	5,000万円
リコース・ノンリコース	リコース	ノンリコース
担保掛目	土地建物価格の 50%	土地建物価格の 60%
担保評価	（一財）高齢者住宅財団が実施	住宅金融支援機構が実施
金利水準等	0.88% （借入申込時に決定。毎月見直し。） ・ 保証料： 融資額×6% ・ 手数料： （保証限度額証明書発行時）3万円＋消費税 （保証書発行時）7万円＋消費税	2.64% （借入申込時に決定。毎月見直し。）
カウンセリング	住宅金融支援機構が実施	

上記金利は令和元年6月1日現在のものです。

上熊本ハイツ建替え事業

- ・平成28年4月の熊本地震によって団地全体が全壊と判定。
- ・平成29年9月に建替え決議、平成30年1月に建替組合設立。令和2年7月竣工予定。
- ・機構では、熊本市とまちづくり融資（高齢者向け返済特例）を活用できるよう地域協定を結び、権利者への説明会を複数回実施するなど、合意形成の支援。

<建替前>



<説明会の実施>





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency