

会議出席のご担当者様

住宅金融支援機構 まちづくり融資について

平成30年5月24日

本店 まちづくり業務部

マンション再生・再開発支援グループ



■ 機構におけるまちづくり融資

1 証券化支援業務（フラット35の提供）

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支援

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが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

3 融資業務（災害復興住宅融資、まちづくり融資等の政策融資）

子育て世帯、高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅、都市の防災性向上に寄与する市街地再開発事業等やマンションの建替え、耐震改修、東日本大震災等の被災住宅の再建等に対して融資を通じて支援

4 団体信用生命保険等業務

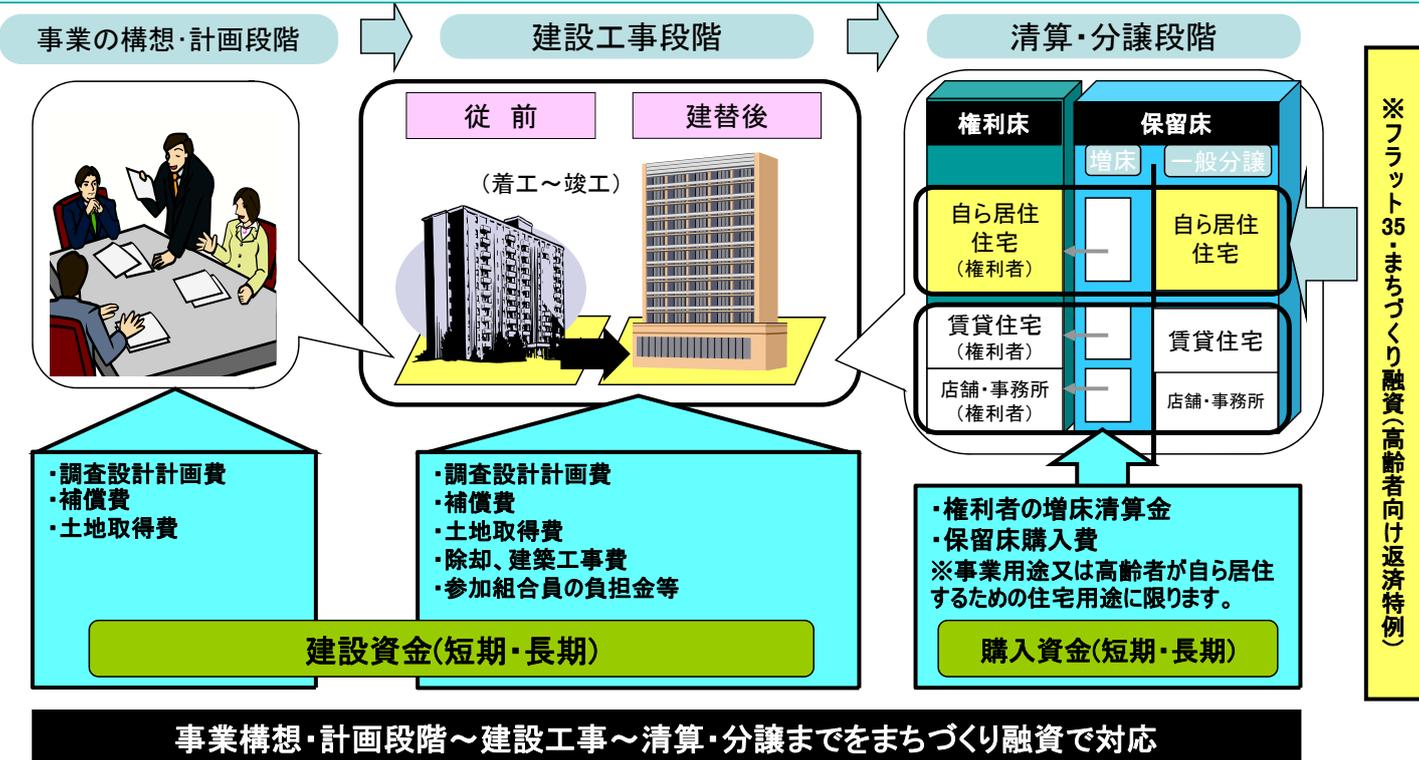
5 良質住宅の普及促進

6 債権管理業務

7 住宅金融に関する調査研究

まちづくり事業の流れと融資の対応

機構では、構想・計画段階から事業化に向けて資金計画と一緒に検討させていただきます。
また、事業の初動期から完了までの各段階の資金ニーズに対応した融資を用意しております。



事業構想・計画段階～建設工事～清算・分譲までをまちづくり融資で対応

まちづくり融資の体系

平成30年5月1日現在

| | | | |
|----------|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------|
| まちづくり融資 | 短期事業資金 (0.59%) | | 共同建替え融資 (再開発事業・優良建築物等整備事業を含む) |
| | | | マンション建替え融資 |
| | 長期事業資金 | 自ら居住住宅 | 高齢者向け返済特例 【保証ありコース】 (0.94%) 【保証なしコース】 (2.71%) |
| 賃貸住宅・非住宅 | | 購入資金 (1.54%) | |

| | |
|----------|-----------------|
| 賃貸住宅建設融資 | 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅 |
| | サービス付き高齢者向け賃貸住宅 |
| | まちづくり融資(賃貸住宅) |

■ まちづくり融資の要件

申込人要件および以下の3つの要件全てに該当する事業においてご利用いただけます。

申込人要件(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】である法人 ③建替え事業を行う組合

【注】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**
- Ⅲ 賃貸建築物建替え事業
- Ⅳ 総合的デザイン協調建替え事業
- Ⅴ 地区計画等適合建替え事業

建築物要件

次の1から5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。

- 1 建物全体に対する住宅部分の割合 $\frac{1}{2}$ 超
- 2 建築物の構造
- 3 法定容積率に対する実施容積率の割合 $\frac{1}{2}$ 以上
- 4 住宅の専有面積(30㎡以上280㎡以下)
- 5 機構の定める一定の技術要件

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。

■ 再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況

【平成28年度末時点】

- 平成19年度以降、全国で56事業の受理実績
- 都内では18事業の受理実績

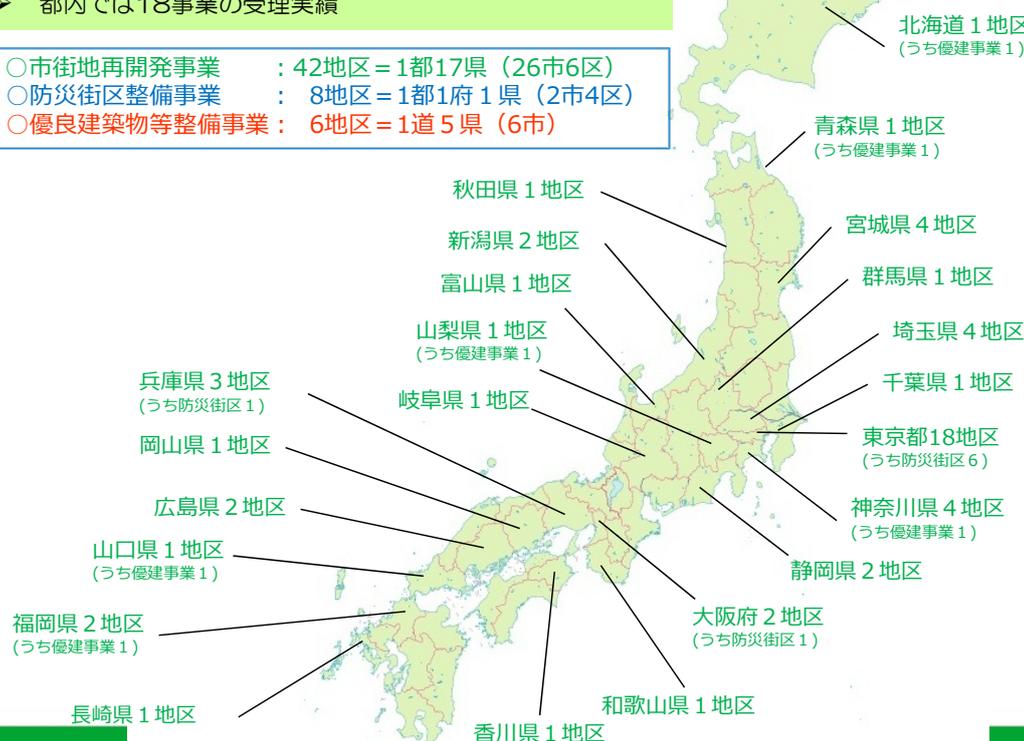
- 市街地再開発事業 : 42地区=1都17県(26市6区)
- 防災街区整備事業 : 8地区=1都1府1県(2市4区)
- 優良建築物等整備事業 : 6地区=1道5県(6市)

市街地再開発事業等※における
機構まちづくり融資の利用率

28.5%(H19.4~H29.3)

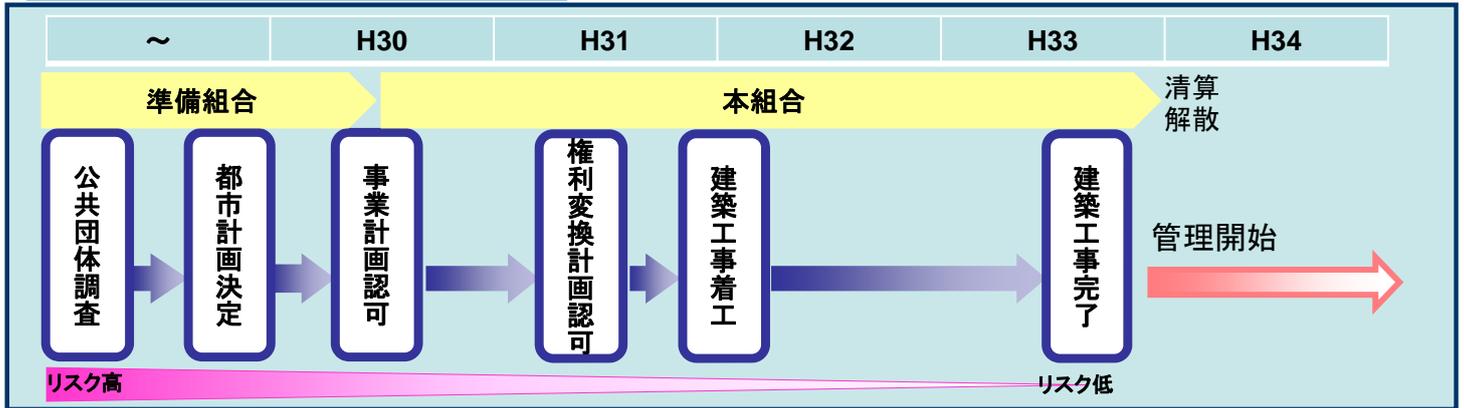
市街地再開発事業等「権利変換認可」された事業のうち機構まちづくり融資の受理をしたものの割合

※民間事業者等による施行の市街地再開発事業及び防災街区整備事業で住宅部分が過半以上含むもの

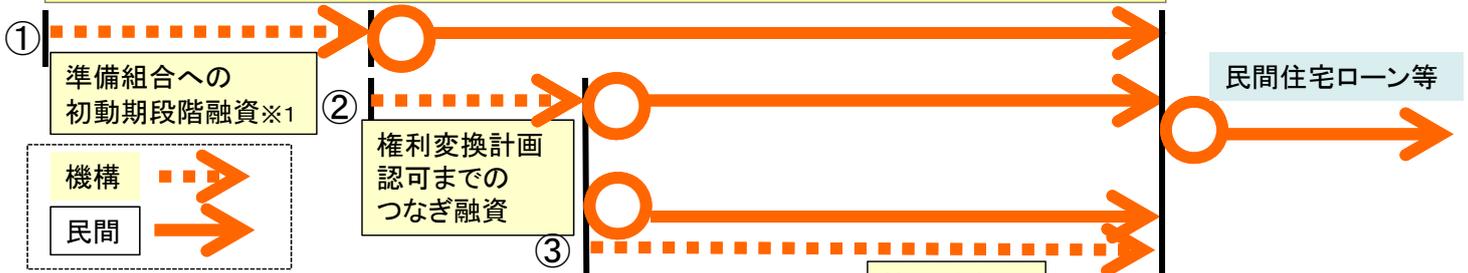


■ 再開発事業等に対するまちづくり融資（短期事業資金）の対応

再開発事業での融資概要



まちづくり融資（短期事業資金）の融資事例



※1 初動期段階からの協調融資の実績もあります。
 ※2 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。

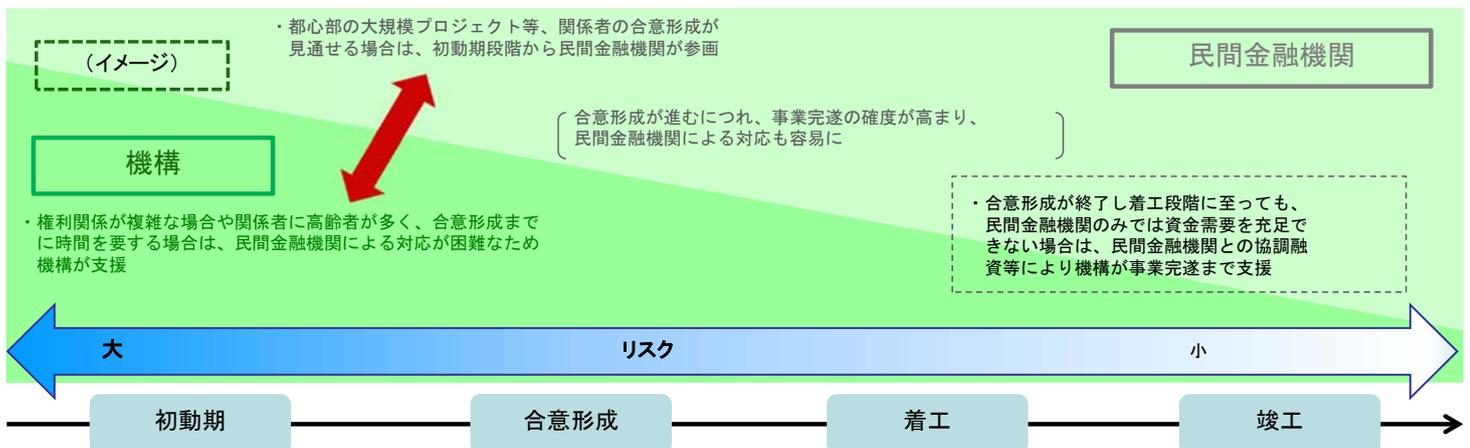


■ まちづくり融資の果たしている役割

■ 密集市街地における防災機能の向上や居住環境の向上を図るため、「まちづくり融資」を通じた支援

「市街地再開発事業」や「マンション建替え」の準備段階で必要となる「初動期資金」は、民間金融機関による融資が困難な分野であり、機構による金融面からの支援が必要

■ まちづくり融資が果たしている役割



■ まちづくり融資の協調融資の事例

春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業（平成33年竣工予定）

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 東京都文京区 |  |
| 事業費 | 1,180億 | |
| 住宅戸数 | 775戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換計画認可までの初動期融資。 ・ <u>権利変換認可後は民間金融機関が融資。</u> | |

釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業（平成31年竣工予定）

| | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 北海道釧路市 |  |
| 事業費 | 40.8億 | |
| 住宅戸数 | 70戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 初動期段階から竣工までの融資。 ・ <u>着工後は民間金融機関との協調融資。</u> | |

麹谷駅前地区第一種市街地再開発事業（平成29年竣工）

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 東京都大田区 |  |
| 事業費 | 220.5億 | |
| 住宅戸数 | 335戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 初動期段階から竣工までの融資。 ・ <u>民間金融機関との協調融資。</u> | |

荏原町駅前地区防災街区整備事業（平成28年竣工）

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 東京都品川区 |  |
| 事業費 | 29.95億 | |
| 住宅戸数 | 55戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 初動期段階から竣工までの融資。 ・ <u>民間金融機関との協調融資。</u> | |

協調融資の事例

広島駅南口Bブロック地区第一種市街地再開発事業（平成28年竣工）

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 広島市 |  |
| 事業費 | 392億 | |
| 住宅戸数 | 514戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 初動期段階から竣工までの融資。 ・ <u>民間金融機関との協調融資。</u> | |

広島駅南口Cブロック地区第一種市街地再開発事業（平成28年竣工）

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設地 | 広島市 |  |
| 事業費 | 280億 | |
| 住宅戸数 | 486戸 | |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換計画認可までの初動期融資。 ・ <u>権利変換認可後は民間金融機関が融資。</u> | |

お問合せ先

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

- 本資料の当機構の融資制度に係る事項については、ポイントを紹介するために作成しております。
- 詳細につきましては、機構HP等(<http://www.jhf.go.jp/>)によりご確認願います。