

平成 20 年 12 月 26 日

独立行政法人住宅金融支援機構

< 分譲住宅事業者の皆様へ >

「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」(平成 20 年 12 月 15 日国土交通省発表)によるまちづくり融資(短期事業資金)については、有効空地確保事業の空地要件の見直し等(平成 20 年 12 月 15 日公表、同年 12 月 22 日適用)に追加して、以下の見直しを行います。

I 今回の見直し内容

1 対象事業要件

★ 地区計画等適合事業の対象事業の明確化

- (1) 新たに建設される建築物の敷地
条例に基づかない任意の協定で「壁面の位置の基準」が定められた敷地を追加
- (2) 個々の建築物の敷地面積(新規建設事業の場合)
原則として 100 m²以上。ただし地区計画等に壁面の位置を隣地境界線から 50cm 以上とする定めがある場合にあつては 75 m²以上

2 対象地域要件

【現 行】「一定の用途地域内」 + 「整備改善が必要な区域内」
(住居系地域・商業系地域、準工業地域) (防火地域又は準防火地域等)
【見直し後】「整備改善が必要な区域」に「住宅需要が高い地域」を追加

3 対象建築物要件

木造軸組工法について、建築物要件としての省令準耐火構造(※)に該当することとなる技術基準を制定し、この基準に適合する建築物を融資対象とします。この木造軸組工法の技術基準は、1 月初旬に制定する予定です。

※建築基準法に基づく準耐火建築物に準ずる耐火性能を有する構造の建築物

II. 適用期間

平成 20 年 12 月 26 日から平成 24 年 3 月 31 日までに機構が資金の貸付けの申込みを受理したものに適用します(上記 I の 3 については、平成 24 年 3 月 31 日以降受理分にも適用します。また、設計検査の申請については基準制定後に行ってください。)

独立行政法人住宅金融支援機構(本店:東京都文京区後楽 1-4-10、理事長:島田 精一)は、災害復興住宅融資、まちづくり融資等の政策上重要な融資を実施しているところです。

今般、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」(平成 20 年 12 月 15 日発表)の一環として、まちづくり融資における有効空地確保事業の空地要件の見直し等に併せて、上述の地域要件等の見直しを行い、事業資金の調達円滑化を支援することにより、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図ります。

まちづくり融資(短期事業資金)の概要(拡充後)

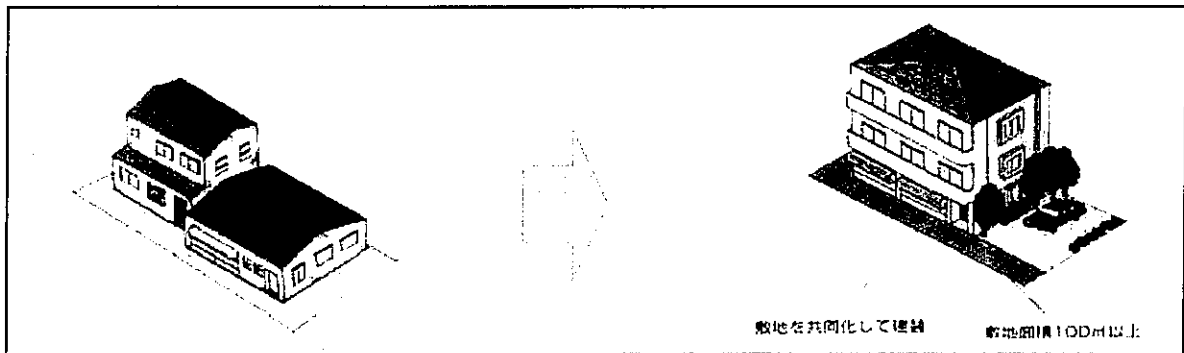
1. 事業要件 (下線部分は12/22改正箇所、二重下線部分は今回改正箇所)

【共同建替事業】

次の①から③の全てを満たす事業

- ① 2つ以上の敷地を1つの敷地とすること
- ② 新たに建設される建築物の敷地面積が100㎡以上であること
- ③ 新たに建設される住宅の戸数又は延べ面積の合計が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその延べ面積の合計以上であること

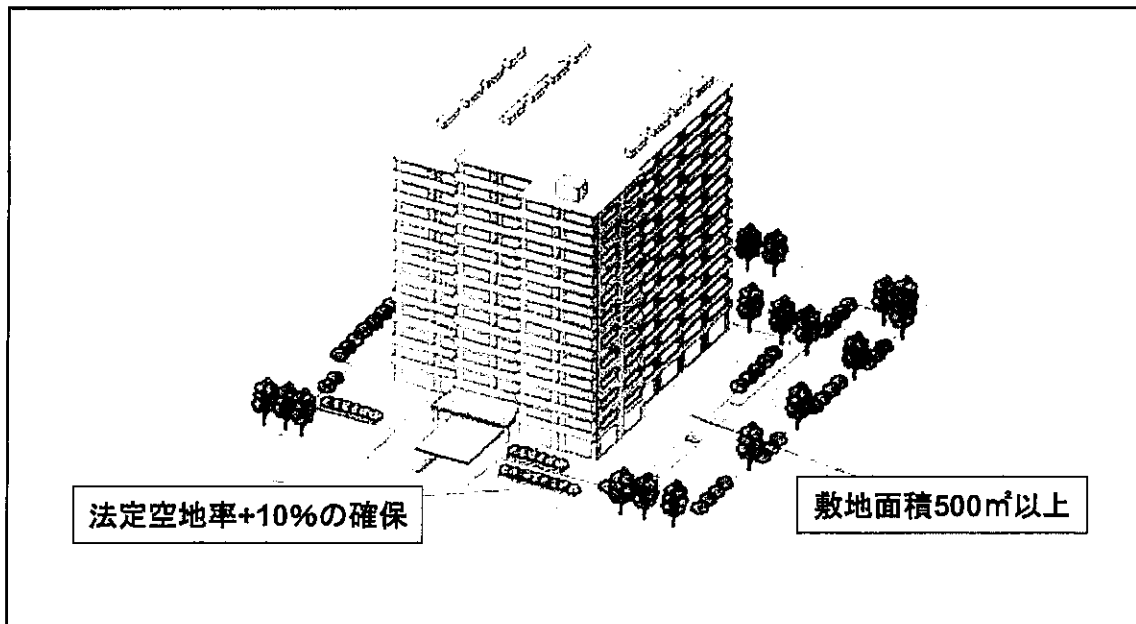
※敷地とは建築物の現存する土地をいいます。更地や駐車場は対象となりません。



【有効空地確保事業】

次の①及び②を満たす事業

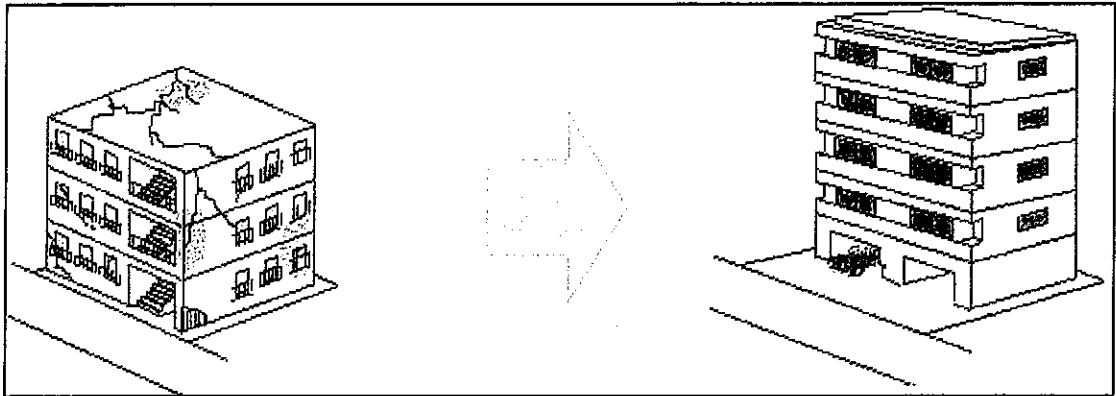
- ① 新たに建設される建築物の敷地面積が500㎡以上であること
 - ② 敷地内に一定割合の空地 (法定空地率+10%以上) が確保されていること
- ※法定建ぺい率が定められていない場合は、敷地面積に対する空地の割合が10%以上であることが要件となります。



【マンション建替事業（マンション建替え円滑化法に基づく場合）】

次の①から③の全てを満たす事業

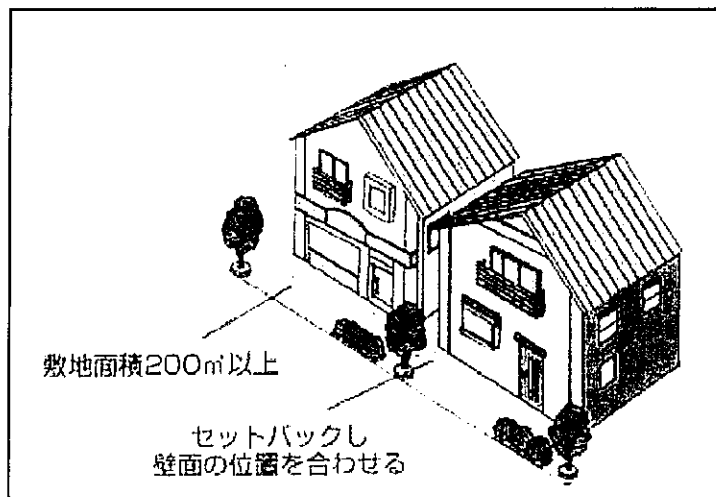
- ①新たに建設される建築物の地上階数が3階以上
- ②新たに建設される建築物の敷地面積が300㎡以上であること
- ③建替え前の区分所有建築物が次のすべてに該当すること
 - ・区分所有法第62条第1項に基づく建替え決議等（区分所有法による建替え決議、建替え承認決議、一括建替え決議のほか、区分所有者全員の総意による建替え決議の場合も対象）を行っていること
 - ・「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の耐用年数の3分の1以上を経過していること（例：鉄筋コンクリート造住宅の場合は16年以上経過していること。）



【総合的設計協調事業】（注）

次の（1）から（3）の全てを満たす事業

- （1）新たに建設される建築物で次のいずれかに該当する事業
 - ①建築基準法の一団地認定又は連担建築物認定をうけたものであること
 - ②総合的設計により、隣接する2以上の敷地に同時期に建設されるものであること
- （2）当該事業に係る敷地面積の合計が200㎡以上
- （3）建設後の個々の敷地面積が原則として100㎡以上



（注）12/22の対象事業の改正により、新規建設も対象に追加されるほか、総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業における「建替え後において新たに建設される住宅の戸数又はその延べ面積の合計が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその延べ面積の合計以上であること」という要件も撤廃されます。

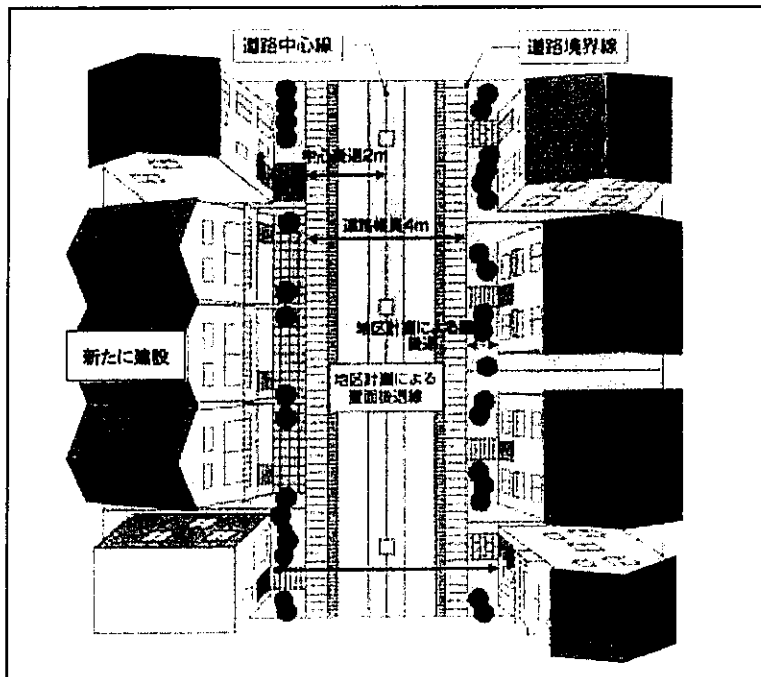
【地区計画等適合事業】(注)

次の(1)及び(2)を満たす事業

(1) 次のいずれかに該当する敷地で新たに建設される建築物

- ①地区計画等又は建築協定で「建ぺい率の最高限度」が定められた敷地
- ②地区計画等又は建築協定で「壁面の位置の制限」が定められた敷地
- ③条例や条例に基づくまちづくり協定など(※1)で「壁面の位置の基準」が定められた敷地
- ④建築基準法に基づく「壁面線」が定められた敷地
- ⑤密集法の防災街区整備事業における権利変換により取得した個別利用区の敷地

(2) 建設後の個々の敷地面積が原則として100㎡以上(※2)



(注) 12/22の対象事業の改正により、新規建設も対象に追加されるほか、総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業における「建替え後において新たに建設される住宅の戸数又はその延べ面積の合計が、建替えにより除却される住宅の戸数又はその延べ面積の合計以上であること」という要件も撤廃されます。

(※1) 今回の改正により条例に基づかない任意の協定(壁面の位置の制限が定められているものに限る。)の敷地も対象とします。

(※2) 建替え前の敷地面積が100㎡未満のものにあつては建替え前の敷地面積以上とします。また、今回の改正により新規の分譲事業の場合については、地区計画等に壁面の位置を隣地境界線から50cm以上とする規制がある場合にあつては、個々の敷地面積は75㎡以上も対象とします。

2. 地域要件

次の①及び②の区域内地域内にあること

- ①建設場所が、一定の用途地域（住居系地域、商業系地域、準工業地域）内にあること
- ②整備改善が必要な区域内（防火地域又は準防火地域等）又は住宅需要が高い地域内にあること

3. 建築物要件

- ①住宅部分が建物全体の1/2超であること
- ②構造が耐火又は準耐火構造であること
- ③法定容積率の1/2以上を利用していること
- ④1戸あたりの住宅面積が原則として30㎡以上280㎡以下であること 等

4. 融資対象者

個人又は法人

5. 融資金の使途

まちづくり融資の要件に該当する建築物の建設又は購入に要する資金（借換えも含む。）

6. 融資条件(短期事業資金(分譲住宅の建設資金等)の場合)

- ①融資金利 1. 2.6%（平成20年12月26日現在）
- ②融資限度 事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内
- ③償還期間 原則として竣工後2年以内
- ④償還方法 原則として分譲住宅の譲渡状況に応じた償還
- ⑤担保 原則として土地・建物に担保設定
- ⑥保証 原則として保証能力のある者の保証が必要（機関保証も可）
ただし、中小事業者（資本の額3億円以下又は従業員300人以下）に該当し、保証人が確保できない場合には、保証を付さないで融資を行うことができる。

※融資条件につきましては次項をご確認ください。

まちづくり融資の融資条件(短期事業資金(分譲住宅の建設資金等))

まちづくり融資の種類		短期事業資金
融資額	融資限度	<input type="checkbox"/> 事業費の範囲内、かつ、担保評価以内
	対象事業費	<input type="checkbox"/> まちづくり融資の要件に該当する建築物の建設又は購入に要する資金(借換えも含む。)
融資金利	金利水準	<input type="checkbox"/> 1.26% ※金利は毎月見直します。上記金利は平成20年12月26日現在のものです。最新の金利はホームページでご確認ください。
	金利決定時期	<input type="checkbox"/> 資金交付時の金利が適用されます(ただし手形書換えによる借換えをおこなう場合の借換え以降の金利は、借換え時の金利が適用されます)。 ※金利の適用期間は資金交付のあった年度の翌年度4月下旬資金交付日まで適用されます。ただし借換えを行う場合は翌年度4月下旬資金交付の前日までが適用期間となります。 ※借換え後の金利は借換えをおこなった年度の翌年度4月下旬資金交付日まで適用されます(更に借換えを行う場合は4月下旬資金交付の前日まで)。
融資金の返済期限		<input type="checkbox"/> 原則として、建物竣工後2年以内です。 ※上記の上限のうち個々の事業に応じて機構が設定した返済期日が返済期限となります。
融資金の返済方法		<input type="checkbox"/> 分譲住宅の譲渡状況等に応じて、機構と協議の上で、機構が指定する日に元金及び利息をご返済いただきます。 <input type="checkbox"/> 毎年度4月1日から30日までのうち機構が指定する期日に元金及び利息を一括返済していただきますが、事業期間が返済期日を越えるため、一括返済することができない場合は、返済期日に手形を書き換え、借換えの手続を行うことによりお借入れを継続していただくことができます。なお、返済期日に借換えを行う場合は、返済期日(=借換え日)において、次年度の融資予約に基づく融資金により返済いただきます。その際、経過利息については同日にお支払いいただくか、元金部分に加えていただくこととなります。具体の返済額など、詳細については、機構までお問い合わせください。
	返済原資の例	<input type="checkbox"/> 分譲住宅の譲渡代金
融資の貸付形態		<input type="checkbox"/> 約束手形に基づく貸付です。
担保		<input type="checkbox"/> 原則として、土地・建物に根抵当権設定、事業者が有する債権に対する質権、譲渡担保権等を機構を第一順位として設定させていただきます。 ※事業の内容により個別にご相談させていただきます。また、担保設定に要する費用はお客様のご負担となります。
保証		<input type="checkbox"/> 原則として、保証能力のある者の保証が必要です。(機関保証も可) ※ただし、中小事業者(資本の額3億円以下又は従業員300人以下)に該当し、保証人が確保できない場合には、無保証融資が可能な場合があります ※機関保証を利用する場合は、保証料が必要となります(保証料は事業内容等により異なります)。
火災保険		<input type="checkbox"/> 機構が必要と認める場合は建物へ火災保険を付保していただきます(機構が必要と認める場合は保険金請求権に機構のために第1順位の質権を設定させていただきます。)。 ※火災保険料はお客様のご負担となります。
一部繰上返済手数料		<input type="checkbox"/> 5,250円

※融資については、お申込み後に当機構所定の審査があり、審査の結果、ご希望にお応えできない場合があります。

お問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり推進部
まちづくり業務グループ・まちづくり支援グループ

TEL : 03-5800-8104

営業時間 月～金曜日 9:00～17:00
(祝日、年末年始は休業)

住宅金融支援機構 ホームページアドレス

<http://www.jhf.go.jp/>