

住宅金融支援機構による 分譲住宅等事業資金の円滑化支援のご案内

「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）の一環として、平成20年12月22日から、分譲住宅等の建設等に関して、住宅金融支援機構のまちづくり融資（短期事業資金）について、対象事業を拡充し、事業者の皆様の円滑な資金調達を支援します。

1. まちづくり融資の概要

敷地内に一定の空地を確保する住宅建設事業や、小規模な共同建替、法定再開発、マンション建替、地区計画や建築協定等に適合する住宅建設事業など、市街地環境の整備・改善に資する事業に対する融資です。

<対象事業拡充のポイント>

①有効空地確保事業

【現行】敷地内に確保すべき空地：法定空地率+20%以上

【拡充後】敷地内に確保すべき空地：法定空地率+10%以上

(法定空地率=100%-法定建ぺい率)

②総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業

【現行】建替事業に限定

【拡充後】新規建設も対象に追加

※ 共同建替事業及びマンション建替事業は現行どおり。

2. まちづくり融資の活用のポイント

- 民間金融機関からの事業資金借入の借換融資も可能
- 工事期間中や竣工後（2年以内）においても融資は可能
- 戸建て住宅の建設資金も対象
- 中小事業者で保証人の確保等ができない場合は、無保証融資が可能な場合があります

※ 融資については住宅金融支援機構所定の審査があり、審査の結果ご要望にお応えできない場合があります。

3. 適用期間

平成20年12月22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。

まちづくり融資(短期事業資金)の概要(拡充後)

まちづくり融資を受けるには、以下のような各事業タイプ別の事業要件、地域要件、建築物要件を満たす必要があります。

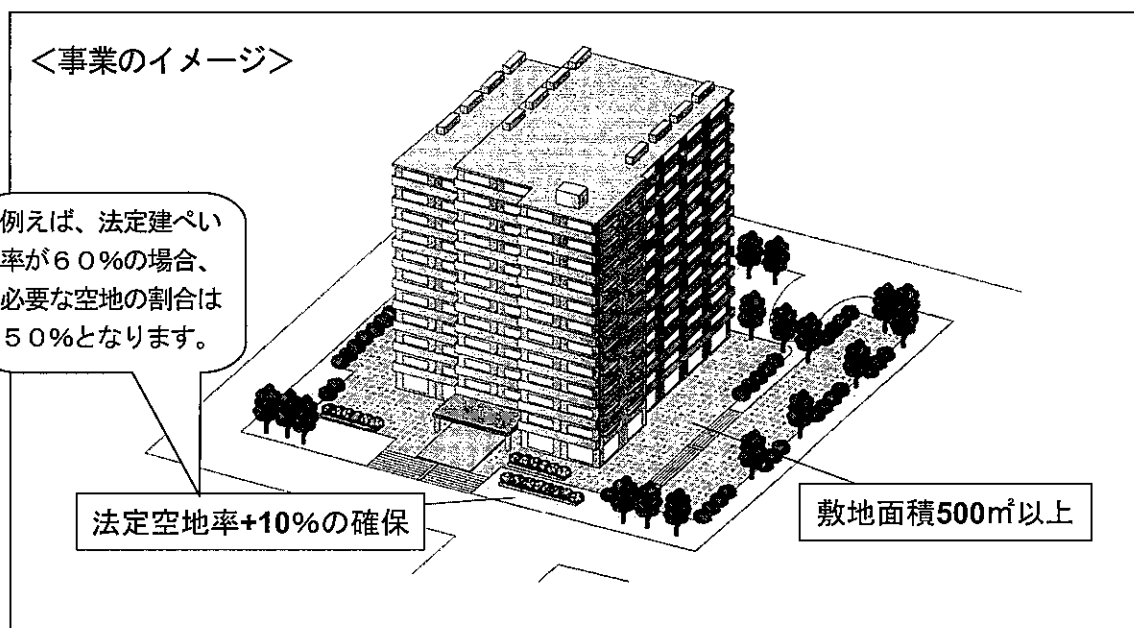
1. 事業要件 (下線部分は改正箇所)

【有効空地確保事業】(敷地内に一定の空地を確保する住宅建設事業)

次の(1)及び(2)を満たす事業

- (1) 新たに建設される建築物(建替えを含む)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

※法定空地率=100%-法定建ぺい率。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。



【総合的設計協調事業】(一団地認定等による住宅建設事業)(注)

次の(1)から(3)の全てを満たす事業(一戸建て住宅団地も対象となります)

- (1) 新たに建設される建築物(建替えを含む)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

【地区計画等適合事業】(建ぺい率の最高限度等を定めた地区計画等に適合する住宅建設事業)(注)

次の(1)及び(2)を満たす事業(一戸建て住宅団地も対象となります)

- (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(建替えを含む)
 - 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

※ 協定については、分譲前に土地所有者(事業者)等が一人で定める「一人協定」を含む。

(注) 今回の対象事業の拡充により、新規建設も対象に追加されます。

※ その他【共同建替事業】、【マンション建替事業】がございます。詳細は、住宅金融支援機構ホームページをご覧ください。(http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/yushi/index.html#a2)

2. 地域要件

建設場所が、次の①及び②を満たす区域内にあること

- ①一定の用途地域（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（防火地域又は準防火地域等※）内にあること

※詳細は、住宅金融支援機構 ホームページをご覧ください。

(<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/yushi/index.html#a2>)

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耐火建築物、構造が耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火※を含む）の建築物であること
- 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
- ⑤機構が定める基礎基準※を満たすこと 等

※ 工事検査手数料が必要となります。工事検査手数料は適合証明機関によって異なります。

※ 基準は住宅の構造等に関する技術基準です。詳細は、住宅金融支援機構 ホームページをご覧ください。

【まちづくり融資の技術基準】(http://www.jhf.go.jp/customer/ki_jyun/kensetsu/machidukuri/index.html)

【省令準耐火とは】(http://www.flat35.com/tetsuduki/ki_jyun/syourei.html)

4. 融資条件(短期事業資金(分譲住宅の建設資金等))

(1) 融資対象者 : 個人又は法人

(2) 融資額

- ① 融資限度 : 事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内
- ② 対象事業費 : 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)

(3) 融資金利 : 1. 2.6% (平成20年12月22日現在)

※ 金利は毎月見直します。最新の金利は機構ホームページでご確認ください。

(<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/jyouken.html>)

※ 金利は資金実行時の金利が適用されます。

(4) 融資金の返済期限 : 原則として、建物竣工後2年以内

※ 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。

(5) 融資金の返済方法 : 原則として、分譲住宅の譲渡状況に応じた償還

※1 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返済いただきます。

※2 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超えるため、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。具体的な返済額など、詳細については機構までお問い合わせください。

(6) 融資の貸付形態 : 約束手形に基づく貸付

(7) 担保 : 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設定

※ 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お客様のご負担となります。

(8) 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、中小事業者で保証人の確保等ができない場合は、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(保証料は事業内容により異なります。)

(9) 火災保険 : 機構が必要と認める場合は建物へ火災保険を付保

※ 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一順位の質権を設定させていただきます。

※ 火災保険料はおお客様のご負担となります。

(10) 一部繰上返済手数料 : 5,250円

(注) 融資については、お申込み後に機構所定の審査があり、審査の結果、ご要望にお応えできない場合があります。

※詳細は、住宅金融支援機構 ホームページをご覧ください。(<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/index.html>)

5. 手続きフロー

[融資に係る手続き]

[工事審査に係る手続き]

①事前相談

要件確認・申込者の財務状況の確認等を行います。
※機構本店又は支店窓口にお問い合わせください。

②融資の申込み

機構本店まちづくり推進部にお申込みいただきます。
(郵送でも可能です。)

③融資審査

機構本店にて融資の可否等について審査を行います。

④事業計画承認・融資予約

対象事業全体での融資枠と当該年度の融資額を決定し、申込者に通知します。

⑥資金交付

⑤設計検査 ※

民間の確認検査機関に設計検査を申請していただきます。

⑦竣工現場検査 ※

民間の確認検査機関に現場検査を申請していただきます。

※工事中・竣工後の物件についても図面等により検査を受けていただきます。

- 事前のご相談にあたっては、事業概要（パンフレット等）、建設計画図面、財務諸表（3ヵ年分）をご用意いただきますと相談がスムーズにすすみます。
- 「融資の申込み」から「事業計画承認・融資予約」までは約2～3週間、「事業承認・融資予約」から「資金交付」までに1ヶ月程度かかります。（案件によって異なります。）

■まちづくり融資の本店・支店窓口

本店 まちづくり推進部	【TEL】 03-5800-8104 【住所】 東京都文京区後楽1-4-10
北海道支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 011-261-8341 【住所】 北海道札幌市中央区北3条西13丁目3番地13
東北支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 022-227-5048 【住所】 宮城県仙台市青葉区片平1-3-18
北関東支店 営業推進グループ	【TEL】 027-232-6276 【住所】 群馬県前橋市千代田町1-8-8
東海支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 052-263-4182 【住所】 愛知県名古屋市中区新栄三丁目20番16号
近畿支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 06-6281-9278/06-6281-9415 【住所】 大阪府大阪市中央区南本町4丁目5番20号
北陸支店 営業推進グループ	【TEL】 076-233-4254 【住所】 石川県金沢市丸の内4-12 金沢中央ビル1階
四国支店 営業推進グループ	【TEL】 087-825-0530 【住所】 香川県高松市番町2丁目10番8号
中国支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 082-221-8673 【住所】 広島県広島市中区基町8番3号
九州支店 まちづくり推進グループ	【TEL】 092-722-5014 【住所】 福岡県福岡市中央区天神4-1-37
南九州支店 営業推進グループ	【TEL】 096-387-3743 【住所】 熊本県熊本市水前寺2丁目16番11号

【相談時間】

①平日 : 午前9時から午後5時まで 【窓口・電話】 機構本店・支店
※12月30日(火)までは午後7時まで

②土日・祝日 : 12月28日(日)まで 午前9時から午後5時まで
【電話のみ】 03-5800-8104

H20.12.22 現在