

マンション・団地の建替えを融資面から支援！ ～「よこはま団地再生コンソーシアム」による団地再生の推進策 第一弾～

平成 28 年 12 月に横浜市と神奈川県、市や県の住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構で構成した「よこはま団地再生コンソーシアム」(※裏面参照)において、団地再生をより推進するための融資を実施します。

マンション等の建替え等の検討を進める中で、早期の段階から必要とされる**建替え計画等の策定費用に対する融資**について相談を開始します。

また、**建替え期間中の仮住まいや引越し等の費用を融通できるように**、いずれも住宅金融支援機構の制度を活用して、10 月から運用を開始します。

1 背景

マンション等の再生にあたっては、管理組合や住民の方が建替え計画等を策定し、合意形成を図りながら進めています。この場合、早い段階から建替え計画等の検討費用が必要となりますが、その費用についての資金の手当てが課題となっていました。

また、建替え期間中の仮住まいや引っ越し等に要する費用が必要となり、特に高齢者の方は、手持ち資金が無い中で必要な時期に融資が受けられないことが課題となっていました。

そこで、建替えの円滑化を支援するために、コンソーシアムとして融資の仕組みの検討を行ってきました。

2 融資の内容

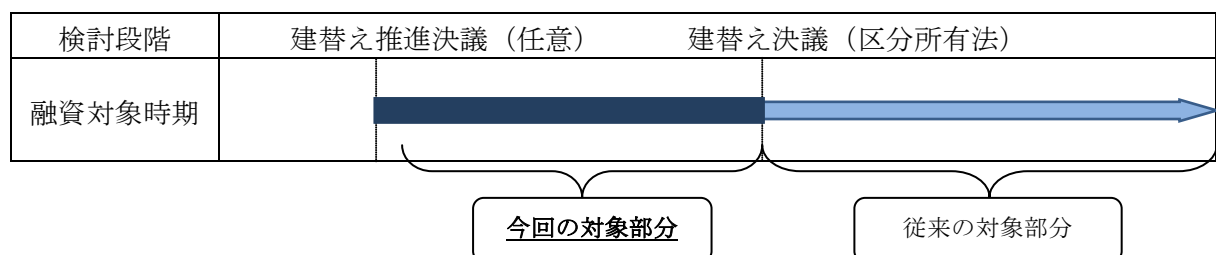
次の 2 点について、コンソーシアムの構成団体である住宅金融支援機構が運用を開始します。

これにより早期の再生検討、高齢者の資金確保を融資面から支援することで、建替えの円滑化が図られることが期待できます。

(1) 早期の段階での建替え計画への融資の相談（管理組合向け）

建替え推進決議時の早期の段階から必要とされる建替え計画等策定費用に対する融資について、10 月から相談を開始します。建替え決議に向けた十分な準備を整えることで、区分所有者間の合意形成が進められるように支援します。

【イメージ図 1】事業初動期の融資対象イメージ



【参考】

建替え推進決議：建替えを計画することの合意を行う旨の決議

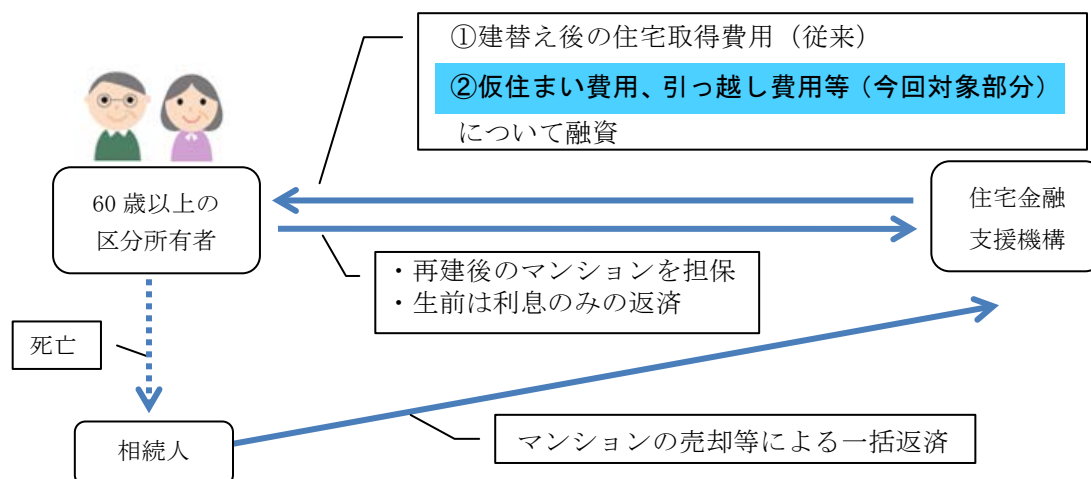
建替え決議：区分所有法による、現状の建物を取り壊し、新たな建物を建築する旨の決議

(2) 高齢者向け融資

マンションの建替え融資として、高齢者向け返済特例（いわゆるリバースモーゲージ型）があります。

この融資制度は、再建後のマンションを担保にして、生存中は利子のみを返済し、死亡時には相続人がマンションの売却等により一括返済する制度です。今回、仮住まい費用や引っ越し費用等にも対応できるようにすることで、高齢者の資金の確保を容易にし、建替えへの参加を支援します。
(※建替組合の協力が必要となります。)

【イメージ図2】 高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ型）



3 今後の展開

金融支援においては、大規模修繕時の高齢者向けの融資（リバースモーゲージ型住宅ローン）や民間銀行との連携も検討していきます。

また、福祉や医療の担い手である事業者団体、NPOや民間のデベロッパー等と連携など、団地再生に向けた様々な取組を展開していきます。

【参考】横浜市による再生支援制度

マンション・団地再生コーディネート支援事業：マンション等の将来検討を支援する専門家の派遣
マンション再生支援事業：建替・大規模改修などの検討費用の補助
マンション建替促進事業：建替時の設計費や工事費の一部等助成

(※) よこはま団地再生コンソーシアム

<趣旨>

横浜市の団地に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的として発足

<構成団体>

横浜市、神奈川県、横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、
独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構

<発足日>

平成28年12月16日

<参考（発足時の記者発表資料URL）>

<http://www.city.yokohama.jp/ne/news/press/201612/images/phpXUFriq.pdf>

お問合せ先

● 「よこはま団地再生コンソーシアム」全般について

建築局住宅再生課長 古檜山(こびやま) 匡和 Tel 045-671-4543

● 「融資制度」について

独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり業務部 まちづくり業務グループ

担当：太田・阿部・高橋

Tel 03-5800-8104