

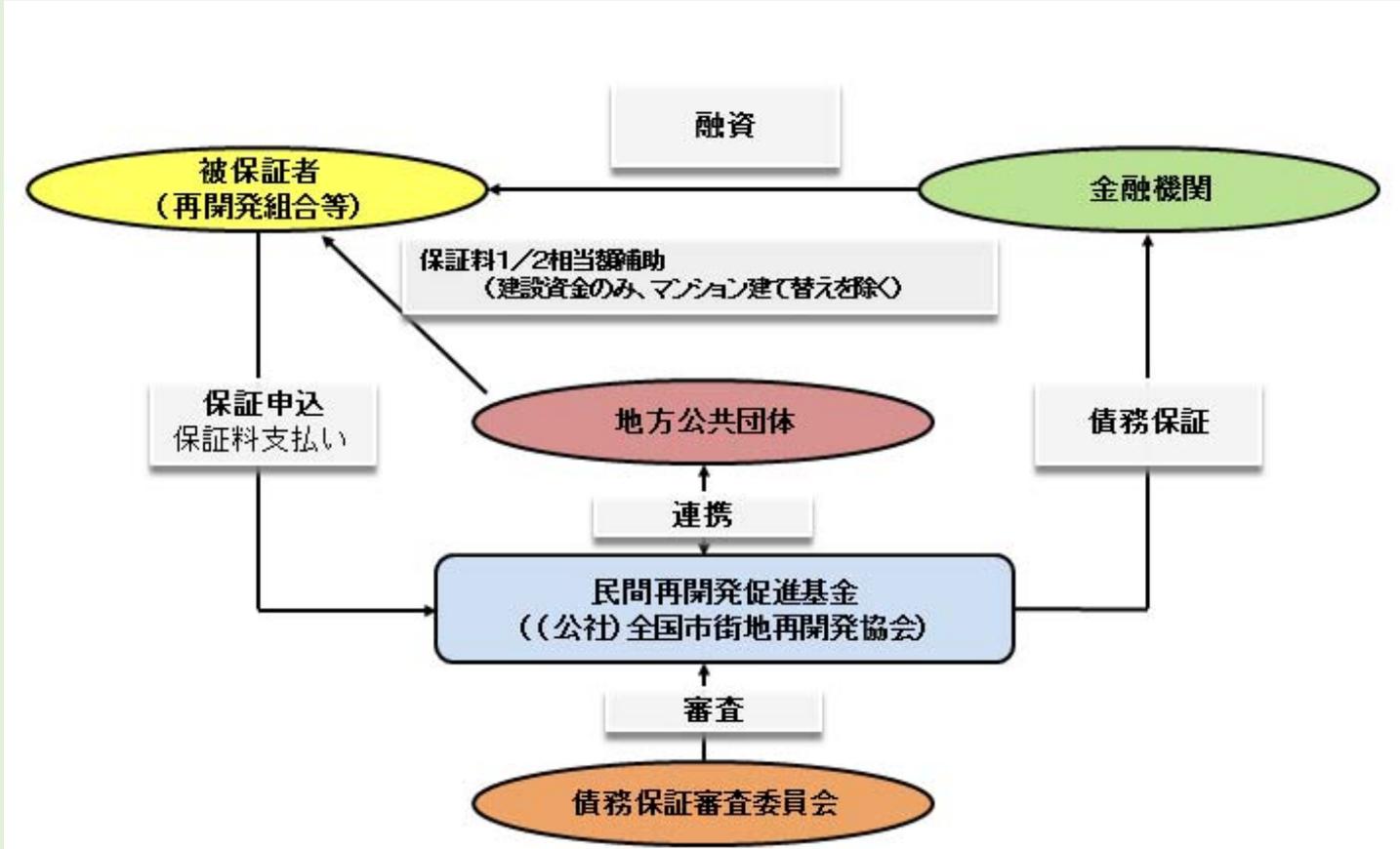
# 民間再開発促進基金による 債務保証制度の概要と活用事例

平成27年6月

公益社団法人 全国市街地再開発協会

# 1. 債務保証制度の概要

公益社団法人全国市街地再開発協会が、民間出捐金及び国庫補助金により造成した民間再開発促進金により行う債務保証制度。市街地再開発事業、マンション建替え事業等を行う組合やその準備組織の信用を補完し、準備段階に必要となる調査設計計画費等(初動期資金)及び事業認可、組合設立後に必要となる建設費(建設資金)の調達を円滑化するため、債務保証を行う。



## 2. 債務保証制度の要件

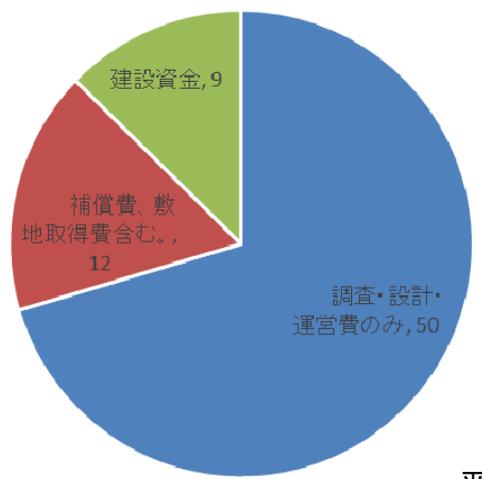
項目	初動期資金	建設資金
保証対象事業	①市街地再開発事業 ②優良建築物等整備事業 ③住宅市街地総合整備事業 ④防災街区整備事業 ⑤マンション建替事業等 ⑥避難路沿道等分譲マンションの耐震改修事業	
保証対象資金	調査設計計画費や転出者の土地・借地権等の買取費用等	建築物及び敷地の整備費用
保証対象者	施行者等	
保証限度額	2億円/件 (※土地取得費用等の場合は5億円/件)	総借入額の80%(国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域内及び都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の定める都市機能誘導区域内の場合は90%)
保証期間	原則5年以内 (ただし、②のうち既存ストック再生型優良建築物等整備事業及び⑥については20年以内)	
担保・連帯保証人	原則、担保・連帯保証人が必要 ※5千万円以下の場合等は、無担保・無保証も可能	原則、担保・連帯保証人が必要 ※10億円/件を超える部分については物的担保を徴求
保証料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連帯保証人及び担保がともにある場合 年0.3%</li> <li>・連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 年0.5%</li> <li>・連帯保証人及び担保がいずれもない場合 年0.75%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 ①、②:年0.3% ③～⑥:年0.2%</li> <li>・連帯保証人及び担保がいずれもない場合 ①、②:年0.45% ③～⑥:年0.3%</li> </ul> <p>※事業を管轄する地方公共団体が保証料の1/2相当額を助成することが条件(ただし、⑤マンション建替事業に係る債務保証については不要)</p>

### 3. 債務保証制度の実績 ①

昭和54年の事業開始以来、再開発事業等の準備段階の初動期資金に62地区、53.9億円、建設段階の建設資金に9地区、62.5億円、合計66地区(うち5地区は、両資金に保証)、116.4億円の債務保証を行っている。  
 また、対象事業は市街地再開発事業が最も多く、50地区、構成比75.8%となっている。

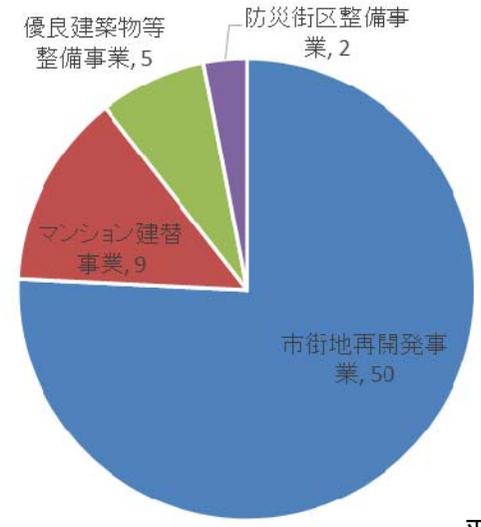
資金区分別、地区数・件数・保証額			
区分	地区数	(単位:百万円)	
		件数	保証額
初動期資金	62	77	5,390
調査・設計・運営費のみ	50	59	2,510
補償費、敷地取得費含む。	12	18	2,880
建設資金	9	24	6,259
合計	71	101	11,649

(注)5地区は、初動期、建設資金の両方を保証



平成27年3月時点

対象事業別、地区数・構成比		
対象事業	地区数	構成比
市街地再開発事業	50	75.8%
マンション建替事業	9	13.6%
優良建築物等整備事業	5	7.6%
防災街区整備事業	2	3.0%
計	66	100.0%



平成27年3月時点

### 3. 債務保証制度の実績 ②

被保証者は、再開発準備組合が多い。地域別では、三大都市圏が27地区、それ以外が39地区となっている。金融機関利用件数では地方銀行～信用組合が過半を占める。

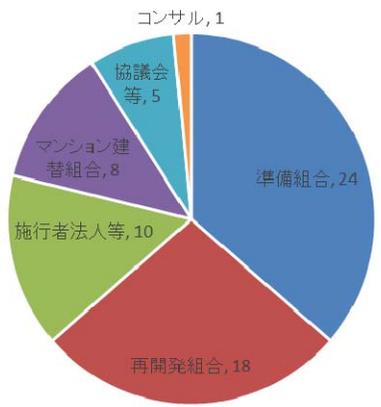
区分	地区数	構成比
準備組合	24	36.4%
再開発組合	18	27.3%
施行者法人等	10	15.2%
マンション建替組合	8	12.1%
協議会等	5	7.6%
コンサル	1	1.5%
計	66	100.0%

	地区数	構成比
三大都市圏※1	27	40.9%
三大都市圏以外	39	59.1%
県庁所在地	19	28.8%
政令市※2	1	1.5%
その他	19	28.8%
計	66	100.0%

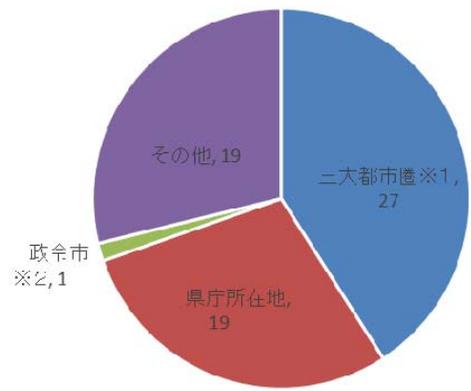
※1 三大都市圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県

※2 県庁所在地以外

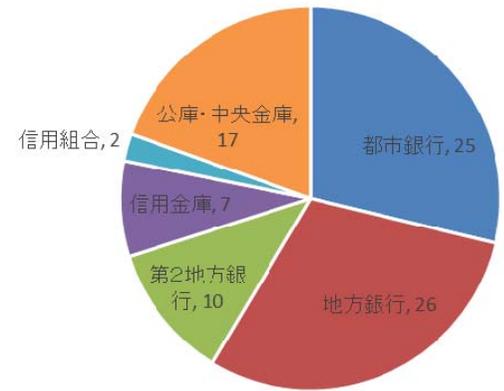
区分	件数	構成比
都市銀行	25	28.7%
地方銀行	26	29.9%
第2地方銀行	10	11.5%
信用金庫	7	8.0%
信用組合	2	2.3%
公庫・中央金庫	17	19.5%
計	87	100.0%



平成27年3月時点



平成27年3月時点



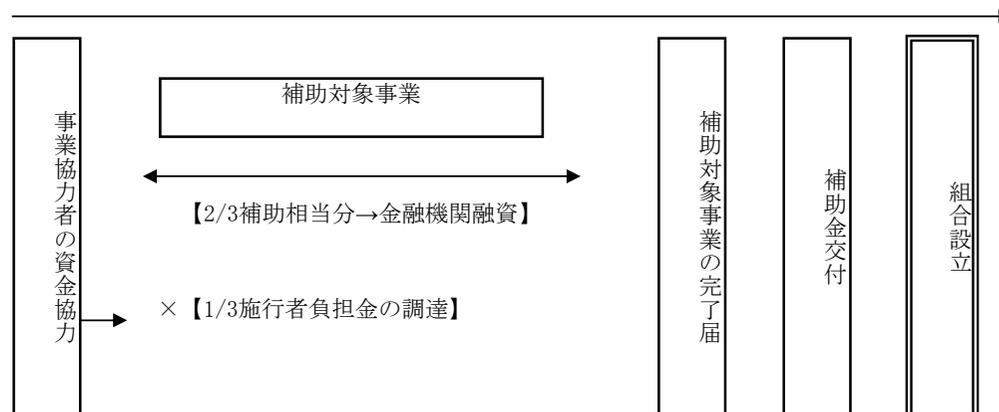
平成27年3月時点

## 4. 債務保証制度の活用事例（1）初動機資金の債務保証

### 準備段階における活用例(A地区)

#### ① 事業進捗状況(融資検討時)

平成 3年 準備組合設立  
平成15年 都市計画決定 <保証開始時期>  
平成16年 組合設立予定



#### ② 債務保証概要

A地区の事例は、平成3年に準備組合を結成したが、バブル経済の崩壊の煽りを受け予定していたキーテナントの撤退等があり、都市計画決定を行うまで12年間の歳月がかかり関係者の多大な努力によりやっと平成15年に都市計画決定を行った事業である。その後、事業は、権利者との調整、テナントの目途がついたため次のステップとして組合設立、権利変換計画となったが準備組合として、補助対象事業としての調査設計費等の必要資金について組合設立後の補助金交付までのコンサル等への支払いのための資金手当てとして金融機関融資が必要となり、協会の債務保証を活用した案件である。

準備組合の補助対象事業としての調査費用、コンサル費用の支払いにあたっては、大きく分けると、補助金(事業費の2/3)と事業者負担分(残り1/3)とが必要となる。そして、多くの事業では、地方公共団体の補助金交付決定により一定の期日での償還が見込まれる補助金見合い分については補助金を返済原資とする金融機関借入れで賄われ、保留床処分金などによる回収となる事業者負担分については事業協力者等からの借入れなどで調達される。

この事業では、準備組合設立から都市計画決定まで時間を要したため、その間の事業協力者からの資金調達が多額になり、事業協力者の資金提供枠を使い切ったという状況にあり、準備組合は、金融機関に対して事業者負担分を含む補助対象事業費全額の借入申込みを行った。しかし、事業者負担分の借入れが法人格のない準備組合段階のことだったことから金融機関の審査基準に抵触した。

この案件では、協会が保証人として事業者負担分に対する保証を行うことにより、当該金融機関の準備組合に対する融資審査をクリアできた。

準備組合から協会が相談を受け、協会が事業概要等の把握後、融資予定の金融機関と融資の是非について意見調整を行い、融資予定金融機関の合意を受けて、保証を行った。

## 中央三丁目1番地区市街地再開発事業（石巻市）

東日本大震災被災地の中心市街地における市街地再開発事業。

事業協力者が得にくい中、復興まちづくりを着実に進めていくため、調査設計計画費全体に対して金融機関からの資金調達が必要であったところ、金融機関からは債務保証を求められた。

本基金による債務保証制度を活用した結果、資金調達が可能となったことにより、事業を概ね予定通り進めることができ、被災地における震災復興市街地再開発事業のうち最も早く着工に至った。

面積：約0.5ha、総事業費：約23億円

債務保証額：初動期資金23百万円

（住宅金融支援機構）

主要用途：住宅、店舗、駐車場

事業進捗：平成26年7月着工

（27年12月竣工予定）



## 富士マンション建替え事業（新潟市）

地方都市の中心市街地におけるマンション建替法に基づくマンション建替事業。

居住者で構成されるマンション組合による建替え事業であり、事業協力者なしに自己資金で事業を行うため、調査設計計画費及び転出者のマンション買取費用に要する不足分の資金について、金融機関からの資金調達が必要であったところ、地元銀行の融資が得られることになったが、その際、債務保証が条件となり、本債務保証制度を活用。

面積：約0.5ha

総事業費：約23億円

債務保証額：初動期資金129百万円

（地方銀行）

主要用途：住宅、店舗、事務所

事業進捗：平成18年12月着工、20年3月竣工



## 丸亀町商店A街区市街地再開発事業（高松市）

総延長日本最大規模の地方都市の商店街における市街地再開発事業。定期借地権方式の導入やエリアマネジメントなど先進的取組を行っている。

キーテナントを想定せず、地権者出資法人による保留床取得を行い、同法人による事業後のマネジメントも想定した事業であり、準備期間における調査設計計画費及び運営資金について、準備組合が地元信用金庫からの借入れにあたり、債務保証を求められ、本債務保証制度を活用。

先進的取組であることもあり、検討期間に時間を要し、融資期間が延長されたが、債務保証期間についても柔軟に延長を行うことにより、事業の円滑な推進を支援。

面積：約0.44ha

総事業費：約65億円

債務保証額：初動期資金100百万円（信用金庫）

主要用途：住宅、店舗、駐車場

事業進捗：平成17年3月着工、18年12月竣工



## 常盤・栄地区市街地再開発事業（佐世保市）

佐世保市の中心市街地の商店街中心部における市街地再開発事業。

事業環境の変化により、計画変更が重なり、事業協力者も立て替えが困難となったことから、調査設計計画費の金融機関借入れが必要となり、金融機関から債務保証を求められ、本基金による債務保証制度を活用。

その後、リーマンショック等による計画見直しや遅延に伴う調査設計計画費や移転補償費等の追加資金調達に当たっても、債務保証制度を活用して金融機関借入れを行い、事業を継続、完了することができた。

面積：約0.86ha

総事業費：約107億円

債務保証額：初動期資金延べ6.4億円（地方銀行、信用組合、商工中金、住宅金融支援機構）

主要用途：住宅、商業・業務施設、高齢者施設等

竣工：平成26年10月竣工

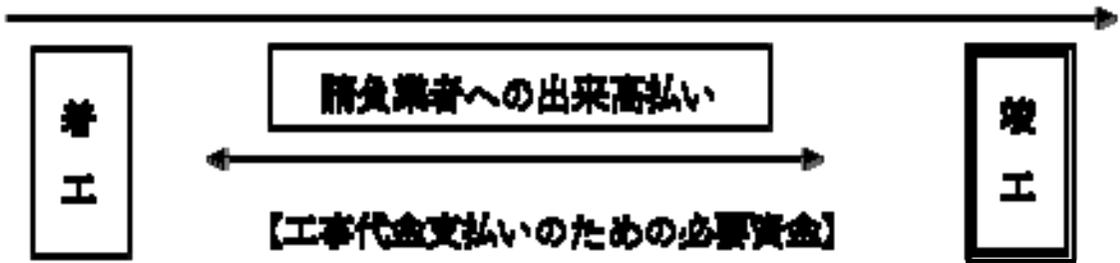


## (2) 建設資金の債務保証

### 建設段階での活用例（B地区）

#### ① 事業進捗状況（融資検討時）

- 平成9年 準備組合設立
- 平成11年 都市計画決定
- 平成12年 組合設立
- 平成14年 権利変換計画認可 <保証開始時期>
- 平成14年 着工
- 平成15年 竣工
- 平成17年 組合解散予定



#### ② 債務保証概要

再開発事業の建設段階に対する金融機関の融資は、権利変換計画が終わり、床処分計画、補助金交付決定が確実であれば比較的問題なく行われる融資であるが、床処分先が一部未確定の場合は、融資判断が難しくなる。

B地区の事例は、平成9年に準備組合を設立して以降、都市計画決定、組合設立、権利変換計画認可とほぼ順調に事業は進捗していたが、保留床処分をキーテナントに頼らない事業であったため、建築物の着工前の段階では一部保留床を募集中であった。組合は工事着工前に、建築請負業者に対する工事代金の融資を金融機関に申し込んだが、金融機関では保留床処分代金の入金確実性を問題視したため、工事代金の支払いの目途が立たなくなり協会が相談を受けた案件である。

保留床の処分をキーテナントに一括処分する場合には、金融機関は、そのテナントとの保留床代金の支払い条件等を確認すれば、資金繰り確認ができるので融資に応じやすいが、建築物の着工前に未処分の保留床がある場合は金融機関サイドから見れば、返済財源が不確実な状況との判断になる。特に建設工事代金への融資となると、金額も多額になるため、金融機関(この案件では、協調融資金融機関団)の審査も慎重にならざるを得ない。

この案件では、協会が地方公共団体との連携を密にし、事業の進捗及び保留床処分見通し等の把握を行った上で、協調融資金融機関団と意見交換・調整を行う中で、各行の融資承諾を受けて、保証を行った。特に、再開発法に基づく保留床処分を伴う再開発事業に対する融資は、金融機関にとっては、担保物権が通常の融資とは馴染みの薄い地上権設定型の1筆共有物に対する融資という特殊性から、協会が、事業者に代わって事業の仕組みの説明を行うことは、金融機関にとって大きな安心感につながった。

## 小禄地区マンション建替え事業（那覇市）

耐震性不足の小規模老朽マンションの建替事業。

転出者が多く補償費が高額になる一方、少数の区内残留者による建替組合の自己資金に限りがあるため、借入金依存度が比較的高くなったが、金融機関から債務保証を前提に資金調達が可能となり、建替事業の実施が可能となった。

面積：約0.1ha、総事業費：約5.9億円  
債務保証額：5億円（沖縄振興開発金融公庫）  
平成27年8月竣工予定



## 総曲輪通り南地区市街地再開発事業（富山市）

地方都市中心市街地において商業機能を更新し、コンパクトシティ化に資する市街地再開発事業。

コンパクトシティ化と中心市街地の活性化を推進する富山市の方針に沿って行われる組合施行の事業において、事業協力者のみから建設資金という多額の資金調達はできず、金融機関による資金調達が必要となったため、施策を推進する市の仲介により、本債務保証制度の活用を前提に地元銀行等による協調融資を得られることになり、事業推進が可能となった。

面積：約1.1ha、総事業費：約124億円  
債務保証額：初動期3億円（地方銀行）、建設資金12.2億円（地方銀行、第2地方銀行、信用金庫、商工中金）  
主要用途：商業施設  
工事完了：平成19年9月



## 本町五丁目地区市街地再開発事業（上越市）

地権者である地元企業が設立したまちづくり会社による会社施行の市街地再開発事業。

中心市街地の活性化を推進する上越市の方針に沿って行われる事業において、資産規模、資金力の零細な地元企業が、キーテナントを想定しない事業を実施するに当たり、建設資金という多額の資金調達が必要となる中、公益施設の取得を予定する市の仲介により、本債務保証制度の活用を前提に地元銀行等による協調融資を得られることになり、事業推進が可能となった。

面積：約0.5ha、総事業費：約39億円  
債務保証額：初動期3.4億円（地方銀行）、  
建設資金6.5億円（地方銀行2行、第2地方銀行1行、1信用金庫）  
主要用途：住宅、商業施設、公益施設、駐車場  
平成23年6月着工25年3月竣工



## 今屋敷地区市街地再開発事業（対馬市）

対馬市の中心市街地において商業施設やイベントホール、図書館等の公共施設を整備する市街地再開発事業。

地元地権者で構成される再開発組合による事業であり、自己資金により建設資金という多額の資金調達が必要となる中、本債務保証制度の活用を前提に地元銀行の融資が得られることになり、事業推進が可能となった。

面積：約0.7ha  
総事業費：約56億円  
債務保証額：初動期4.9億円（地方銀行）、建設資金11.81億円（地方銀行）  
主要用途：商業施設、公益施設  
平成17年6月着工18年9月竣工

