

住宅・土地金融の円滑化

住宅ローンの円滑な借入支援 [住宅金融支援機構]

フラット35（優良住宅取得支援制度を含む）の事業量の増加による資金融通支援の強化
画一的融資選別をしないフラット35における10割融資の実施（買取型）、優良住宅取得支援制度による金利優遇の充実（長期優良住宅等について優遇期間を20年（現行10年）に延長）
フラット35（買取型）で借換ローンを買取対象とすることによる、長期固定金利の住宅ローンへ誘導、金利変動リスクの回避
住宅融資保険制度において、料率の引下げ、填補率10割のメニューの追加等を行うことによる、民間金融機関の住宅ローンの供給促進

住宅・不動産事業者の円滑な資金調達支援（まちづくり融資の充実） [住宅金融支援機構]

住宅金融支援機構のまちづくり融資についての中小事業者向け無保証融資の事業量拡大や、空地確保事業の面積要件緩和（500㎡以上→300㎡以上）等、事業対象要件見直しによる、事業者向け住宅建設事業資金の支援

大規模都市再生プロジェクトや地方の優良な都市開発事業等の支援 等

停滞している民間プロジェクトの緊急支援のため、国又は地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置付けられ、かつ民間によるプロジェクトが停滞している地区について、都市再生機構（UR）が土地等を取得し、敷地の集約や公共施設整備などを行った上で、民間事業者に敷地を供給する。
優良な民間都市開発事業に対する資金支援を行うため、民間都市開発推進機構の支援を充実・透明化しつつ、長期・低利の資金供給、出資・社債取得等様々な支援メニューにより、土地取得段階を含め、事業の各段階・各地域における要請に応える。
官民一体となったファンドの創設や政投銀の危機対応業務等によるリートへの資金供給の充実

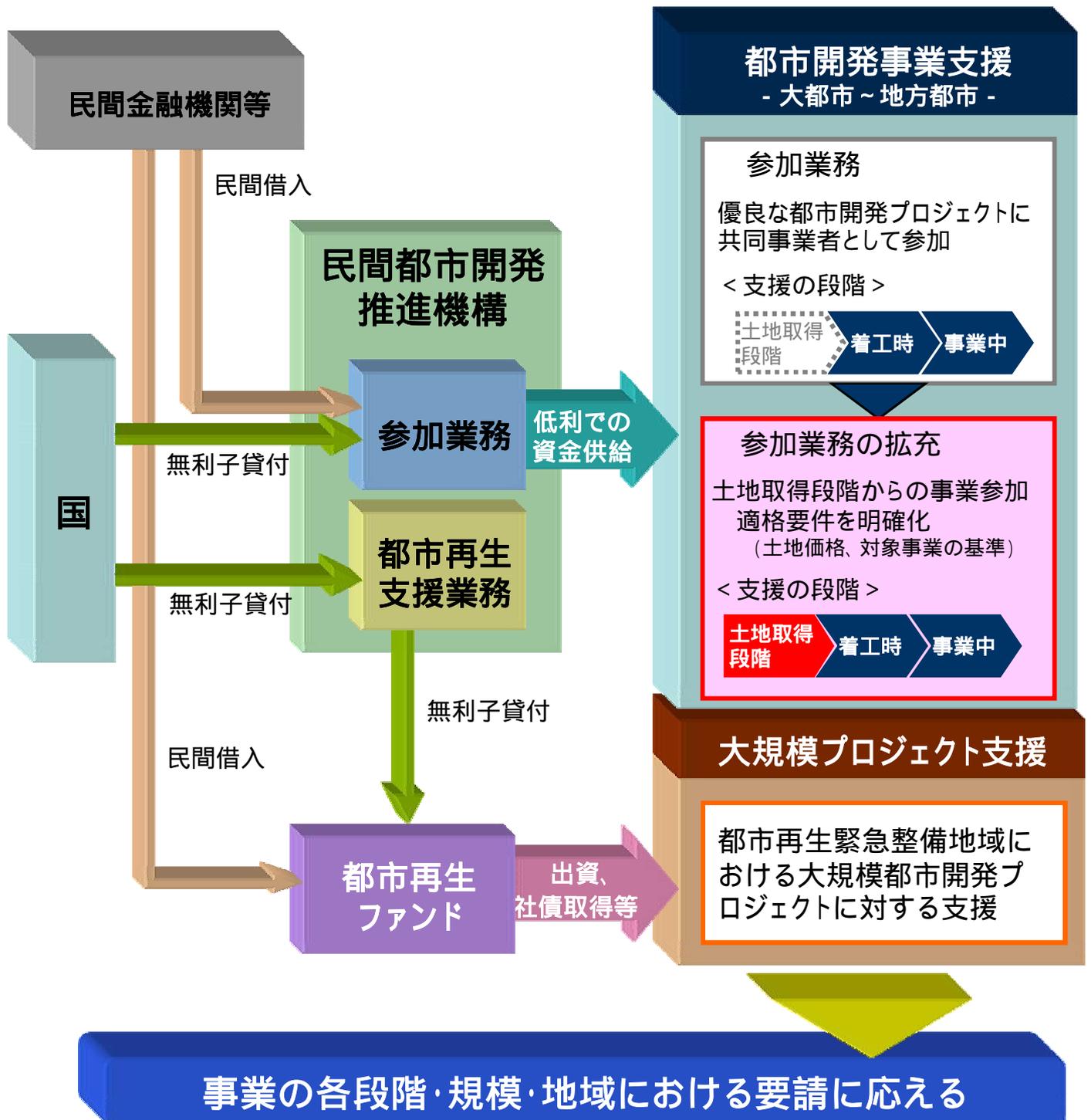
都市開発事業に対する支援措置について

予算措置(無利子貸付)の目的

大規模都市再生プロジェクト及び地方の優良な都市開発事業について支援を行うため、民間都市開発推進機構に対する無利子貸付予算を確保。

土地取得段階からの参加業務実施

これまで着工時を原則としていた事業参加(資金支援)について、土地価格や対象事業の基準を含む適格要件を明確化しつつ、土地評価額の最大5割について、民都機構による資金実行を土地取得段階に前倒しすることを可能とする。



住宅・土地金融の円滑化（住宅融資保険及びフラット35の拡充）

施策の概要

民間金融機関による住宅ローンについて、住宅金融支援機構が保険引受けによる信用補完を行う住宅融資保険 及び、職業等による画一的融資選別を行わない長期固定金利の住宅ローンであるフラット35について、拡充等を行うことにより、住宅ローンの供給を促進。

ねらい

住宅融資保険及びフラット35の活用により、住宅ローンの供給を促進
フラット35（買取型）で借換ローンを買取対象とすることによる、長期固定金利の住宅ローンへ誘導、金利変動リスクの回避。

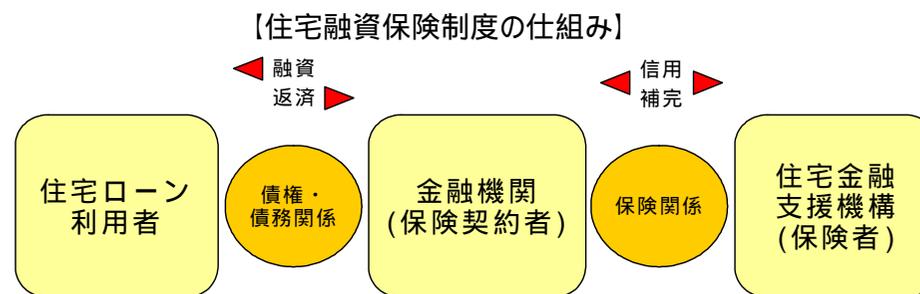
支援の内容

【主な住宅融資保険制度の拡充等】

- 保険料率の引下げ
- 填補率の10割のメニューの追加（現行：原則9割）
- 借換融資を保険対象に追加
- 住宅改良（バリアフリーリフォーム）等資金に係るリバースモーゲージについての事業量拡大

【主なフラット35の拡充等】

- 事業量の増加（優良住宅取得支援制度を含む）による資金融通支援の強化
- 頭金なしでも住宅が取得できるよう、買取型において10割融資の実施（現行：9割）
- 長期固定金利へ誘導するため、買取型で借換ローンを買取対象化
- 優良住宅取得支援制度（フラット35S）について、長期優良住宅等の特に性能が優れた住宅について金利優遇（0.3%）期間を20年間に延長（現行：10年間）



Jリートへの資金供給を目的とする官民一体となったファンドの設立

【ファンドの設立意義】

国際的な金融秩序の混乱による急速な信用収縮によって、これまで有力な買い手だったJリートは、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているにもかかわらず資金調達に窮しており、不動産市場は適正に価格が形成されない「負のスパイラル」に陥っている。

Jリートに対する新たな資金供給を行い、買い手としての機能を回復させるファンドを官民一体となって組成し、Jリートの活動を通じて市場における価格形成機能を回復させることにより、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図る。

【有力な買い手であるJリート】

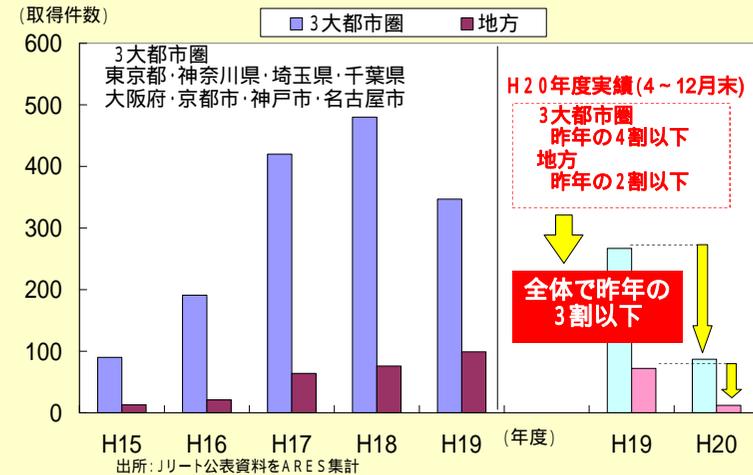
H19年度上場企業等の不動産売却総額

→ 約3.3兆円中 約1.5兆円をJリートが取得

出所：不動産証券化ハンドブック2008-2009

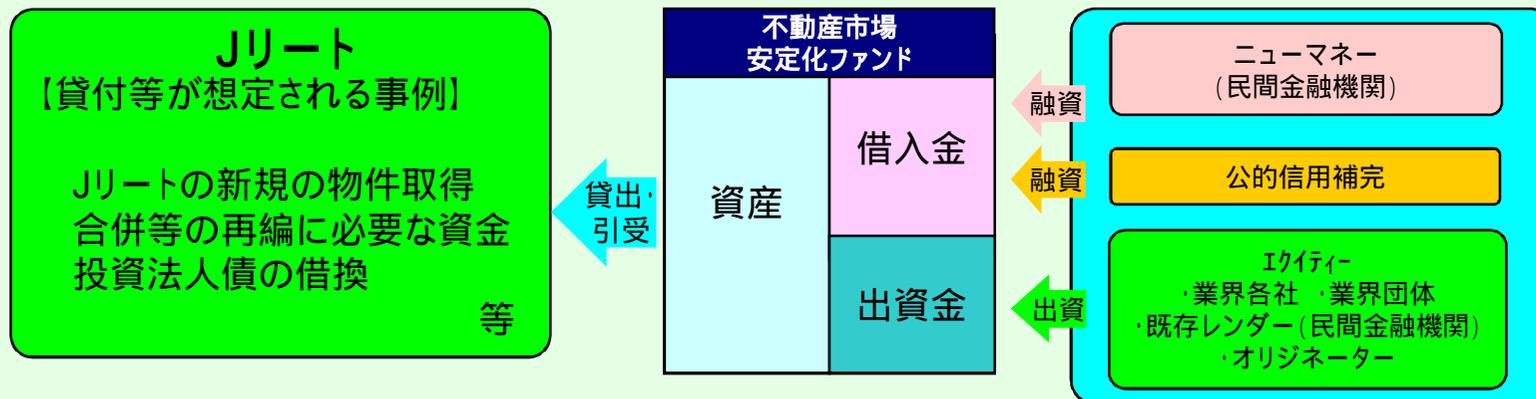


【Jリートの物件取得は急減】



【ファンドの設立】

Jリートへの資金供給を目的とする官民一体となったファンドの設立に向けて、関係業界(不動産業、リート、金融機関)、行政、有識者、実務家等により、出資・融資など設立に関するルールを明確化。



住宅・土地金融の円滑化 (まちづくり融資の充実)

施策の概要

住宅金融支援機構が優良な住宅建設事業に融資するまちづくり融資について、事業量の拡大、要件緩和を行う。

ねらい

敷地内に有効な空地を確保する等の優良な住宅事業へ融資し、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る。

支援の内容

【まちづくり融資の拡充等】

中小事業者向け無保証融資の事業量拡大

事業対象要件の緩和

- ・空地確保事業の面積要件緩和(500㎡以上 300㎡以上)
- ・住宅比率要件の緩和(住宅比率1/2超 1/4以上)
- ・容積率充足要件の緩和(充足率1/2以上 1/3以上)



大規模都市再生プロジェクトや地方の優良都市開発事業等の支援

停滞している民間プロジェクトの緊急支援のため、国又は地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置付けられ、かつ民間によるプロジェクトが頓挫している地区について、都市再生機構が土地等を取得し、敷地の集約や公共施設整備などを行った上で、民間事業者に敷地を供給する。

優良な民間都市開発事業に対する資金支援を行うため、民間都市開発推進機構の支援を充実・透明化しつつ、長期・低利の資金供給、出資・社債取得等様々な支援メニューにより、土地取得段階を含め、事業の各段階・各地域における要請に応える。

都市再生機構(UR)による民間プロジェクトの緊急支援

経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトについて、都市再生機構が支援することにより、住宅・不動産市場の活性化を図る。

【事業のイメージ】



- (注1) 上記地区における
大規模な公共施設整備の必要がない工場跡地を取得して整備する事業、不整形地を取得した後に、周辺を追加買収し整備するような小規模な事業等が対象
- (注2) 事業実施に当たっては、「都市再生事業実施に係る基準」(平成20年3月策定)に基づき実施する。

民間都市開発推進機構による支援

優良な民間都市開発プロジェクトに対する長期・低利の資金供給による支援

< 支援の段階 >



事業の各段階における支援が可能



大規模都市再生プロジェクトに対する出資・社債取得等による支援

支援事業例

