

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
政策委員長 花 沢 仁
新規事業委員長 松 崎 隆 司

木造住宅密集地域の建替え助成・融資制度及び
小規模不動産特定共同事業制度の説明会の開催について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、東京都内には木造住宅密集地域（木密地域）が広範に分布し、地震火災などで大きな被害が想定されています。これら木密地域の改善を着実に進めるため、東京都・区、住宅金融支援機構では、老朽建築物の除却費や建替えに必要な設計費等の助成や公的融資による高齢者向け返済特例制度を整備し、活用を促進しています。民間事業者としても、これら制度の理解に努め、木密地域の建替え事業等に積極的に貢献することは重要です。

また、小口資金による空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」の創設が閣議決定されました。今後、遊休不動産の利活用の促進のために必要な事業手法として期待されています。

つきましては、下記要領により説明会を開催いたしますので、多数ご参加くださいますようご案内申し上げます。なお、それぞれの制度の概要につきましては、添付資料をご参照ください。

敬 具

記

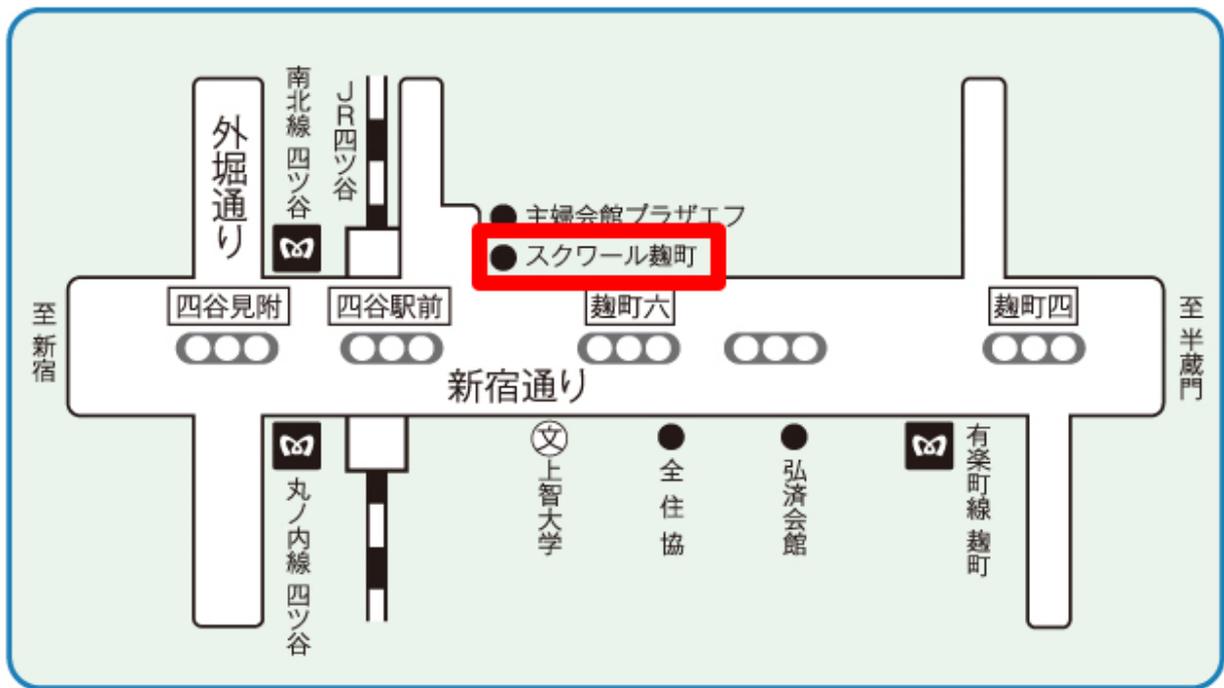
1. 日 時 平成29年5月29日（月）13：30～15：00
2. 会 場 スクワール麹町3階「錦」 東京都千代田区麹町6-6
TEL 03-3234-8739（案内図参照）
3. 内 容 (1)内閣府副大臣 衆議院議員 松本 洋平 氏ご挨拶（約10分）
(2)木造住宅密集地域の建替え助成制度について（約20分）
講 師 東京都都市整備局防災都市づくり課
不燃化特区担当課長代理 田村 陽児 氏
密集地域整備担当課長代理 芳賀健太郎 氏
(3)住宅金融支援機構の建替え支援等に関する融資制度について
（約20分）
講 師 住宅金融支援機構まちづくり業務部
まちづくり業務グループ推進役 太田 裕之 氏

(4)小規模不動産特定共同事業制度の創設について (約30分)

講師 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課担当官

- 4. 参加費 無料
- 5. 申込み 参加申込票に必要事項をご記入の上、5月15日(月)までにFAX (03-3511-0616)にてお申し込みください。
- 6. 問合せ先 事務局(TEL 03-3511-0611 担当 澁田)までお願いいたします。 以上

[[スクワール麹町]案内図]



5 / 29	木密地域建替え助成・融資制度等説明会参加申込票
--------	-------------------------

FAX 03-3511-0616

会社名		担当者氏名	
TEL		FAX	
参加者氏名		役職	
参加者氏名		役職	
参加者氏名		役職	

<満60歳以上の方へ>

助成金と公的融資で自宅^(※1)の建替えをしませんか?
~自己資金700万円と月々約7,500円で建替えられるかも!??~

床面積80㎡(約24坪、2階建)の
場合のモデルケース



【住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度の概要】

(旧住宅金融公庫)

- 満60歳以上の方がご利用可能です。
- 融資限度額は1,000万円です。
- (一財) 高齢者住宅財団が連帯保証人になります(保証料はお客さまの負担となります。)
- 月々の返済は利息のみとなり、月々の負担を低く抑えられます。
- 元金は、申込人がお亡くなりになったときに、融資住宅及びその敷地の売却、機構からの借換え融資、自己資金等により相続人の方から一括してご返済いただきます。

※ 融資条件については裏面をご覧ください。融資には審査があります。

(※1) このチラシは、建築確認日が昭和56年5月31日以前の自宅を建替える場合について記載しています。

(※2) 助成金については、除却建物及び新築建物の床面積により金額が異なります。

不燃化特区以外でも助成金を受けられる場合があります。また、各助成制度により条件及び金額が異なります。

(※3) 平成28年6月にお申込みをいただいた場合の金利(年0.89%)で試算をしています。

詳しい内容はお問い合わせください。

助成金について

目黒区 都市整備部
都市整備課 住環境整備係
電話番号 03-5722-9657

融資について

住宅金融支援機構お客さまコールセンター
0120-0860-35 (通話無料)

営業時間: 9:00~17:00 お気軽にお電話ください。
土日も営業しています(祝日、年末年始を除く。)

●不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

法案の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

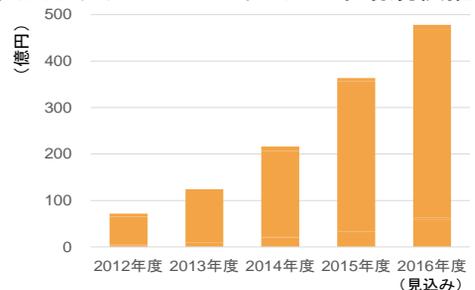


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上での手続**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 株式会社経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】

旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)