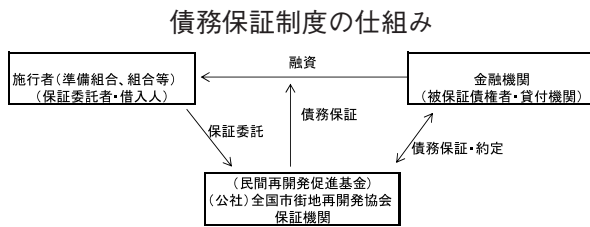


再開発事業等の債務保証制度の概要と実績

公益社団法人全国市街地再開発協会
プロジェクト業務部長 長田 訓明

再開発事業等の債務保証制度は、全国の市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、マンション建替え事業等（以下、「再開発事業等」）にかかる事業資金の金融機関からの借入に対し、公益社団法人全国市街地再開発協会（以下、略称「再開発協会」）が債務保証を行うことで事業の円滑な執行を支援する制度です。



昭和53年に民間出捐金と国庫補助金によって造られた民間再開発促進基金により再開発協会が行う事業であり、制度発足以来、平成25年8月1日までに61の事業に対し、のべ83の金融機関を通じた95件の融資の債務保証を行って、これら事業の円滑な執行を支援しています。

平成25年度現在、民間出捐金5億円、国庫補助金30億円の合計35億円の基金基本金と4億4千万円の基金準備金を引当として、この金額内の債務保証を行うこととして、全国の銀行、信用金庫、信用組合、商工組合中央金庫、沖縄振興開発金融公庫及び住宅金融支援機構と約定書を交わし、その融資を債務保証することとしています。

1 対象となる事業

債務保証の対象となる事業は、

- (1) 市街地再開発事業
- (2) 住宅市街地総合整備事業
- (3) 防災街区整備事業
- (4) マンション建替事業
- (5) 優良建築物等整備事業
- (6) 避難路沿道等分譲マンションの耐震改修事業となっています。

そして、昭和54年度の事業開始以来、市街地再開発事業を中心に優良建築物等整備事業、マンション建替事業及び防災街区整備事業の合計61地区の95件の再開発事業等の事業資金借入にあたっての債務保証を行っています。

保証実績（対象事業別地区数）

対象事業	地区数	構成比
市街地再開発事業	47	77.0%
優良建築物等整備事業	5	8.2%
マンション建替事業	7	11.5%
防災街区整備事業	2	3.3%
計	61	100.0%

2 対象事業者

債務保証の対象となる事業者としては、再開発事業等を担う準備組合、再開発組合、個人施行者、再開発会社、マンション建替組合などのほか準備組合以前の協議会、これら組織、個人の委託を受けたコンサルタント、さらには、参加組合員や特定事業参加者となっています。

保証委託者（借入者）

協議会等	3	4.9%
準備組合	23	37.7%
再開発組合	18	29.5%
施行者法人等	10	16.4%
マンション建替組合	6	9.8%
コンサル	1	1.6%
計	61	100.0%

市街地再開発組合は、都市再開発法に基づき都道府県知事の都市計画事業の認可として設立される公的な性格を有する法人です。これに対し、協議会や準備組合の段階では事業認可も無く、法人格も有しないということで、この段階の再開発事

業には原則として融資しないとする金融機関もあります。事業が具体化し、権利者の合意形成がなされて事業認可、本組合設立準備に向けて資金需要が発生する時期ですが、再開発協会が保証することで金融機関が融資に応じることとなります。

事業認可後の再開発組合への債務保証は、工事費等の建設工事段階の資金が中心となりますが、この段階では借入額が大きくなること、回収までの期間も長くなることなどから債務保証により融資を行う場合があります。

3 債務保証による借入金の使途

再開発等の既成市街地における開発事業では、建築工事費に加えて、多数の関係権利者の意見をまとめて計画を作成する調査費用や転出者や休業者への補償費用、解体・整地費用などの事業費がかかります。

大都市圏の大規模事業を中心に、多くの再開発事業では、こうした事業費の大部分は、特定業務代行や参加組合員、事業協力者といった形で開発事業者や保留床取得予定者が自己資金や借入金により立替金などの形で負担します。

他方、こうしたスポンサーが得にくい場合、計画の具体化、事業認可に向けて確度が高まる一方で、本格的な費用が発生する段階で借入金が必要となる場合に、金融機関からの融資をより円滑に行う方法として、この債務保証制度が利用できます。

債務保証制度で借入金の使途は、

- ① 調査設計計画等のコンサルテーション費用
- ② 転出者の土地、借地権等の買取費用
- ③ 転出者用の代替地の取得費用
- ④ 転出者に対する補償費用
- ⑤ 建築物及び敷地の整備費用
- ⑥ マンション建替えに係る区分所有者の抵当権解除のための費用
- ⑦ 避難路沿道等分譲マンションの耐震改修資金
- ⑧ 既存ストック再生型優良建築物等整備事業の場合、同事業制度要綱に規定する改修資金
- ⑨ その他の必要資金

としており、⑨の「その他の必要資金」は、再開発組合、準備組合等の運営費用が該当していません。

これらの費用のうち、①～⑤及び⑨が再開発等

事業等の事業費であり、①～④が一般的に着工前の事業認可、組合設立認可に向けての準備段階、計画段階で発生するものであり、債務保証事業では、初動期資金としています。

初動期資金の場合の債務保証の限度額は、①及び⑨のみの事業の場合が1億円、②～④を含む場合には5億円を一事業についての保証額の上限としています。

他方で、⑤の解体工事、整地費および建築工事費を建設資金としており、この場合の保証額は借入金の8割（中心市街地活性化基本計画の区域内の事業については9割）となっています。1事業あたりの保証額の上限はありませんが、債務保証事業全体の保証枠の関係から、10億円～20億円程度が実質的な上限となります。初動期資金に対する債務保証事業が、昭和54年の制度発足時より実施していたのに対し、建設資金への債務保証の実施は、平成12年3月以降となっています。

61地区のうち57地区が初動期資金としての債務保証による借入を受けており、このうち12地区が複数回の借入を行い、72件の保証借入実績となっています。1地区の平均借入額は、74百万円、合計借入額は54億円です。

うち、1億円を保証限度額とする調査設計費、運営費のみの案件は55件で平均借入額は45百万円となっています。一方で、5億円を限度とする補償費、敷地取得費を含む債務保証案件18件の平均借入額は、160百万円となっています。

債務保証貸付金区分 (単位：百万円)

区分	件数	金額
初動期資金	73	5,295
調査・設計・運営費のみ	55	2,415
補償費、敷地取得費含む。	18	2,880
建設資金	22	6,100
合計	95	11,395

建設資金の借入を行っているのは9地区で21件、平均融資額は1地区あたり678百万円、1件あたりでは290百万円であり、合計借入額は61億円です。

また、5地区が初動期資金と建設資金の双方について、債務保証を利用した借入を行っています。

利用地区数、件数では初動期資金が大半を占めています。借入額の合計では建設資金が上回っています。

初動期資金での利用が多いのは、前述したように、この段階の借入者の多くが協議会や準備組合として法人格を有していないこと、融資額に見合う換金処分可能な担保物件が得にくいことなどから、金融機関がそのままでは融資しづらいためと考えられます。

4 利用金融機関

約定書の締結金融機関は、251機関となっており、大半の銀行に締結いただいているほか、信用金庫の多くと一部信用組合が締結しています。

銀行及び信用金庫につきましては制度発足時に上部団体を通じて締結を依頼させていただきましたが、信用組合については利用案件が生じた都度、個別に約定を締結させていただいています。

約定締結金融機関数（平成25年4月1日）

都市銀行・信託銀行	12行
全国地方銀行協会会員行	59行
第二地方銀行協会会員行	40行
信用金庫	133金庫
信用組合	4組合
その他	3機関

また、債務保証を受けて融資した金融機関は都市銀行、地方銀行、第2地方銀行（旧相互銀行）、信用金庫、信用組合のほか商工組合中央金庫、住宅金融支援機構（JHF、旧住宅金融公庫）、沖縄振興開発金融公庫であり、融資機関数は、延べ83機関となっています。

保証付き融資実施金融機関数

区分	金融機関数	構成比
都市銀行	25	30.1%
地方銀行	23	27.7%
第2地方銀行	10	12.0%
信用金庫	7	8.4%
信用組合	2	2.4%
公庫・中央金庫	16	19.3%
計	83	100.0%

5 初動期資金の融資期間

債務保証制度の対象とする融資期間は最長5年となっており、5年以内に返済のめどがあることが条件となっています。

初動期資金の場合、融資の対象となる調査設計費や補償金については、調査設計費を対象とする補助金や権利変換後の保留床取得者による土地取得費の支払いなどによって回収され返済することを予定しているケースが多いことから、1年以内の融資期間としているものが73件中の37件とほぼ、半数となっています。

他方で、竣工時の補助金や完成後の保留床売却代金での返済として、1年超の融資期間となる場合もありますが、その場合もほとんどが3年以内の返済となっています。また、3年を超える2件については3年2ヶ月と4年とされていました。

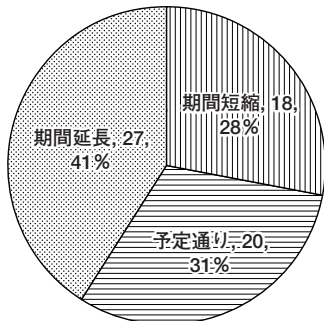
実際の返済実績を見てみると融資完了となった65件のうち27件、41%が期間延長となっており（うち1件は、事業の中止、準備組合の清算による事故案件として保証債務履行による回収）、18件、28%が期間短縮、予定期間前の返済となっています。

初動期資金融資の融資期間、予定と実績（単位：件）

	当初予定	実績	構成比 (予定)	構成比 (実績)
～3ヶ月以下	4	4	5.5%	6.1%
～6ヶ月以下	7	8	9.6%	12.1%
～11ヶ月以下	17	10	23.3%	15.2%
1年	9	6	12.3%	9.1%
1年超～1年6ヶ月以下	14	10	19.2%	15.2%
～2年以下	12	10	16.4%	15.2%
～3年以下	8	9	11.0%	13.6%
3年超	2	8	2.7%	12.1%
保証継続		8		
計	73	73	100.0%	—

債務保証にあたっては、融資金融機関とともに返済の確実性を担保する事業計画の内容を精査していますが、関係者が多く、開発期間も比較的長い市街地の再開発等の事業では、最後の権利変換に向けての合意形成や出店計画の具体化で思わぬ難航が生じる場合もあり、また、市況の変化の影響を受けるなどで計画遅延が生じ易くなっていることが伺えます。こうした場合、債務保証制度で

は、事業の遅延の原因やそれに伴う計画変更及び返済の延長後の返済予定時期を確認しつつ、金融機関とともに債務保証期間、融資期間の延長に応じています。



△ 初動期資金の融資期間実績

一方、実際の融資期間では、8件が3年超となっていますが、うち2件が5年、4件がおおよそ8年～10年で事業が再開し返済となっています。長期の期間延長となったものについては、事業環境の変化等により事業計画認可申請に必要なキーテナントの確保ができなくなった事例や、市況悪化や経営悪化により予定した保留床取得予定者が撤退した事例があります。こうした事例では、事業計画の大幅な見直しや市況の好転により新たな事業者が参入可能となって事業の再開に至るまで、一定の期日を要しています。

6 建設資金の融資期間

建設資金は、事業認可、本組合設立と権利変換後の建設工事の発注、着工によって生じる工事費の支払い資金を対象とした融資に対する債務保証となります。

工事費の支払いは出来高払いの形となりますがこれに応じた補助金交付や保留床取得者からの購入代金や建設会社側が資金負担に応じる場合もあり、外部からの借入に依存しないケースもありますが、これらの状況に応じて金融機関からの資金調達が必要になる場合も生じます。

借入が必要な場合、公共団体の事業認可を受け、法人格を取得した再開発組合からの借入であること、権利変換に基づく建設工事に対する工事代金であることから確度も高く、債権保全も一定に可能であることから金融機関も融資に応じ易くなっています。

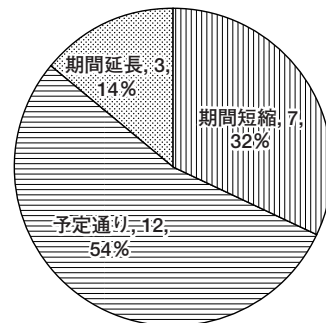
債務保証の利用実績は、制度発足の平成17年度以降、融資件数で22件となっており、融資予定期間は、9件が1年未満、11件は1年6ヶ月以下となっており、それを超えるものは2件にとどまっています。

建設資金融資の融資期間、予定と実績 (単位：件)

	当初予定	実績	構成比 (予定)	構成比 (実績)
1年未満	9	9	40.9%	40.9%
～1年6ヶ月以下	11	11	50.0%	50.0%
1年6ヶ月以上	2	2	9.1%	9.1%
計	22	22	100.0%	100.0%

これら22件の実際の融資期間は、やはり22件中20件までが1年6ヶ月未満であり、予定期間との関係では、19件が予定通り又は予定前の返済となっています。

3件の期間延長も2件が1年の延長ですが、残り1件は1年の予定期間が3ヶ月の延長となっただけです。



△ 建設資金の融資期間実績

このように、建設資金段階になると予定通りに進捗することが多く期間延長となるケースは例外となっています。

7 債務保証制度の役割

債務保証制度による融資金利は、おおむね長期プライムレートを下回る水準で実行されてきており、ここ10年以上は長期間の金融緩和の中で、2%前後の水準で推移してきています。

制度発足以来、35年間で61地区、95件の融資と年間3件ペースの案件数であり、融資する個々の金融機関にとっても、また、全国的な保証事業と

しても大数の法則の働かない民間金融機関として信用リスクの管理しにくい分野です。

国の制度に基づく、地方公共団体の認可による事業として、要件の具備や手続きの中で事業の確実性、安定性は保たれますが、地権者間の合意形成やテナントの誘致等の既成市街地の再開発事業としての固有の課題があり、また、高度経済成長から低成長さらにはデフレの長期化の中で、特に地方都市における事業環境は厳しいものとなってきています。



現在の時点で、債務保証による融資の実行後、完全に事業が中止となり、保証債務の履行による代位弁済が行われた事例は初動期資金についての1件、30百万円に止まっています。

しかし、融資期間の延長となったものは初動期資金で4割、建設資金でも22件中3件に達しており、延長となる場合には1年以上、場合によっては10年近くなる事例があります。こうしたケースでは、再開発協会が金融機関とともに事業継続の状況を確認しつつ保証期間の延長を行っており、債務保証制度の意義は、事業を継続しようとする再開発準備組合等の事業者、債務保証による融資を継続する金融機関の双方にとって重要なものとなります。