

債務保証制度は、公益社団法人全国市街地再開発協会が民間金融機関、民間事業者団体と国庫補助により設けられた民間再開発促進基金により行っている事業です。

公益社団法人全国市街地再開発協会（名誉会長 三村 明夫：日本商工会議所会頭）は、再開発事業等を推進することを目的とした公益法人です。主な会員は地方公共団体、市街地再開発組合等です。

### 案内図



東京メトロ半蔵門線「半蔵門駅」5番出口 徒歩6分

### 債務保証制度へのお問い合わせ

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  
TEL 03-6265-6616 FAX 03-6265-6692  
〒102-0075 東京都千代田区三番町1-5 石油健保ビル2階  
ホームページ <http://www.uraja.or.jp/>

民間金融機関からの資金借入に役立つ

マンションの建替えを支援する

## 債務保証制度のご案内



公益社団法人 全国市街地再開発協会

# マンション建替え事業に係る債務保証制度の概要

## ● マンション建替え事業の資金調達を支援

区分所有のマンション（いわゆる分譲マンション）を「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」という。）に基づくマンション建替え事業等<sup>※1</sup>、または「優良建築物等整備事業」に基づくマンション建替え事業等<sup>※2</sup>として建て替える場合等に、建替組合などが行う金融機関からの借入金について公益社団法人全国市街地再開発協会が債務保証をする制度です。

マンション建替え事業の経費は、管理組合や区分所有者による積立金や負担金などの自己資金のほか、国や地方公共団体の補助金、保留床の処分金（建替え後のマンションの分譲代金）などで賄われることとなりますが、経費としての転出者への補償費（退去者の住戸の買取資金）や解体・建設工事費用などの支払いが先行し、建替組合などによる借入金が必要となる場合があります。

この借入金について当協会が債務保証することで、マンション建替え事業やマンション敷地売却事業における金融機関からの資金調達が容易になります。

当協会は、昭和54年の債務保証制度創設以来、市街地再開発事業を中心に累計63地区、97件、115億円の債務保証を行っており、うち、マンション建替え事業が8地区となっています。（いずれも平成26年3月末時点）

※1 「マンション建替え円滑化法」第2条第4号に規定するマンション建替え事業としてマンション建替え組合又は個人施行者が権利返換手続きにより行うマンション建替え事業及び同法第2条第9号に規定するマンション敷地売却事業

※2 国及び地方公共団体の助成を受けて民間事業者の行う優良建築物等整備事業として行われるマンション建替え事業

## ● 金融機関にとってのメリット

当協会の債務保証制度は、国庫補助金と民間出損金で造成された民間再開発促進基金により運営されています。金融機関のマンション建替え事業の貸付金に対する債務保証の実施にあたっては、事業に即した債務保証審査、債務保証手続き及び債権保全措置を講ずるとともに、基金（平成26年3月末現在、35億円）に裏付けられた保証債務履行能力を有することで金融機関にとっての貸付金回収を確かなものとしします。

また、代位弁済に至った事例は、市街地再開発事業の1地区、3千万円に止まっていますが、経済環境の変化に伴う計画の遅延、見直しには保証期間延長等により対応し、金融機関の貸付債権保全と事業促進を図っています。

## ● マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業

「マンション建替え円滑化法」に基づき、マンション建替え決議を経て、都道府県知事等の認可を受けて、マンション建替組合の設立と権利変換計画の作成を行うことで、法人格を有する建替組合による権利変換手法を用いたマンション建替え事業です。

また、「マンション建替え円滑化法」に基づき、都道府県知事等の認可を受けたマンション敷地売却組合を設立して行うマンション敷地売却事業についても、その事業資金の借入れについて債務保証の対象としています。

なお、マンション建替え事業、マンション敷地売却事業について、建替組合、敷地売却組合を設立せず、デベロッパー等を法律に基づく個人施行者として行うことも可能です。

## ● 優良建築物等整備事業として実施されるマンション建替え事業

「マンション建替え円滑化法」に基づく建替組合の設立、権利変換計画の作成を行わないマンション建替え事業についても、公共団体が市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する「優良建築物等整備事業」として助成を行う場合には、債務保証の対象としています。

都道府県知事等の認可手続きはありませんが、助成事業としての適否等について、あらかじめ公共団体と協議を行う必要があります。

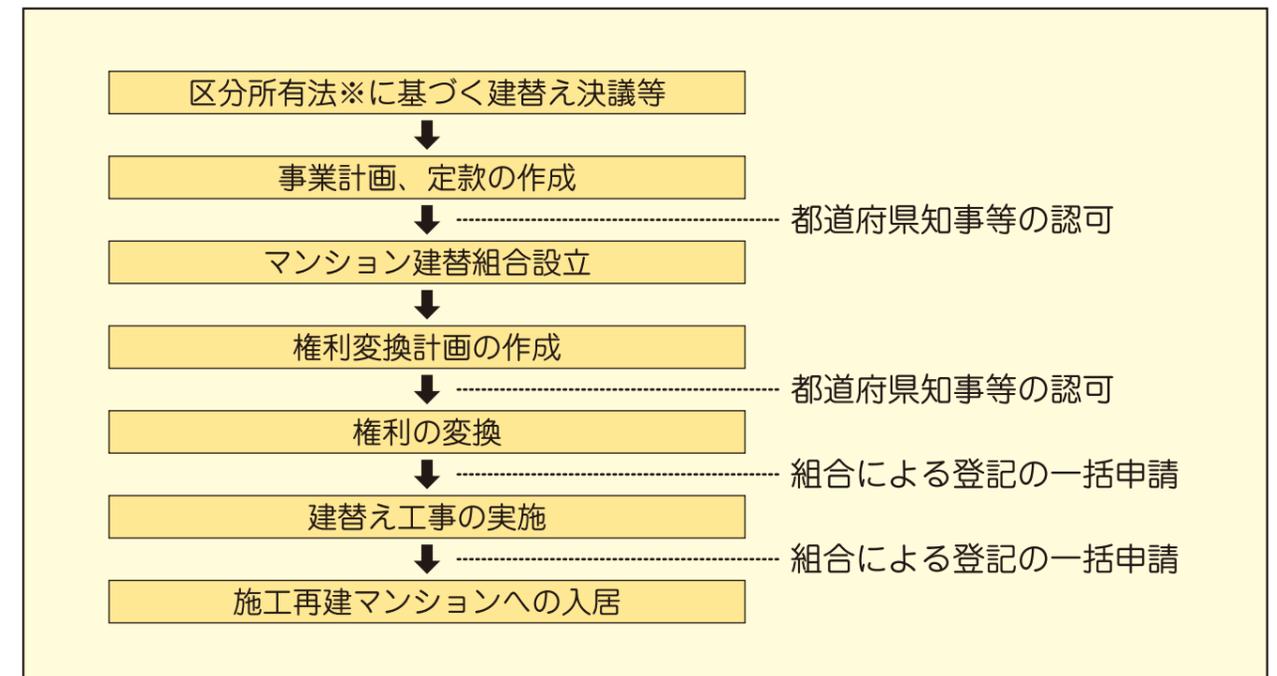
## ● マンションの耐震改修工事にかかる借入金の債務保証

次のような管理組合による区分所有マンションの耐震改修工事にかかる費用の借入についても債務保証の対象としています。

- ① 地方公共団体の地域の地域防災計画に位置付けられた避難路又は避難地若しくは耐震改修促進計画に位置付けられた避難路に面するもので、耐震診断を受けて耐震工事を実施するもの
- ② 地方公共団体の既存ストック再生型優良建物等整備事業として助成をうけて行う耐震改修工事

詳細は、当協会（パンフレット裏面、問い合わせ先）に個別にご相談ください。

# マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業の流れ



※建物の区分所有等に関する法律

## ● マンション建替組合方式の特徴

### ① マンション建替組合の設立

都道府県知事等の認可を得て、法人格を有するマンション建替組合を設立。事業主体である建替組合が、法人として建替工事の契約や必要な資金の借入れ等ができることにより、事業をスムーズに進めることが可能。

※ 区分所有者全員一致の建替合意により、区分所有者の一部（一人又は複数）が施行者となる場合、個人施行方式の建替え事業となります。

### ② 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定め都道府県知事等が認可する権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利を再建されたマンションにスムーズに移行することが可能。

### ③ マンション建替組合による権利の買取り

マンション建替組合が、建替えに参加しない権利者の権利を買取りすることが可能となり、個人に負担が偏ることを回避することが可能。

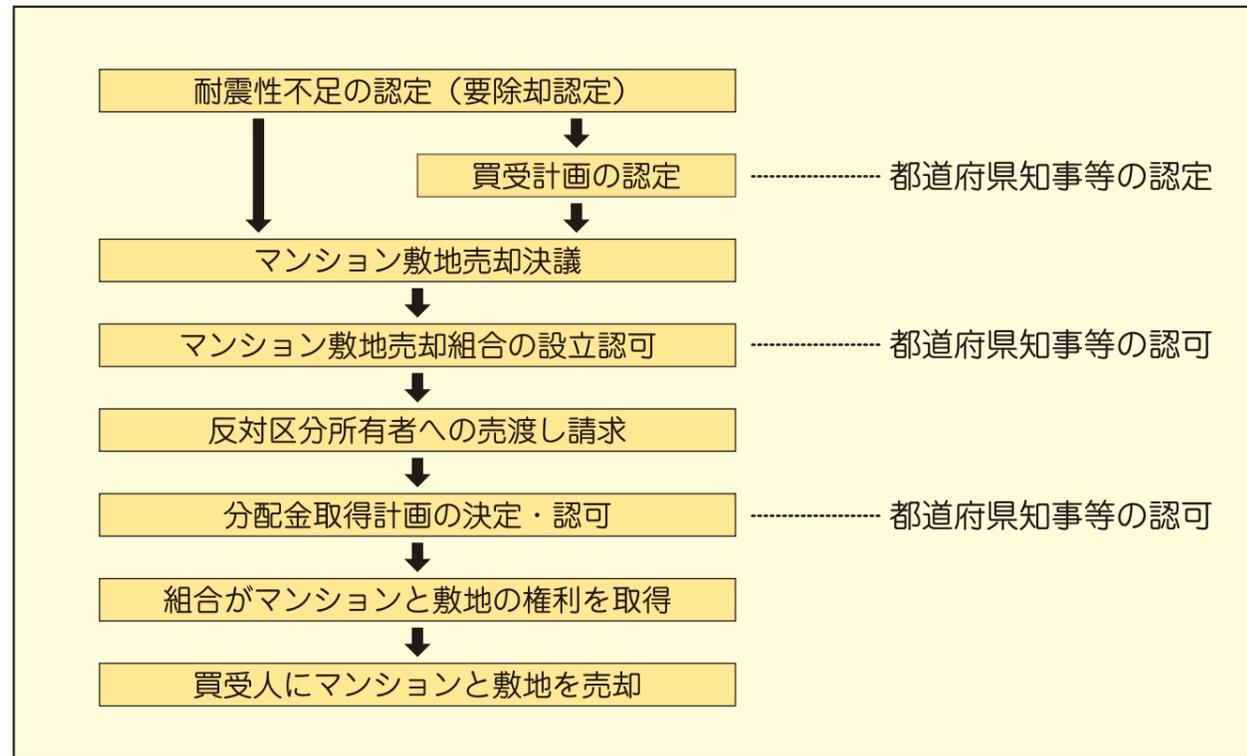
### ④ 登記の一括処理

建替えに伴う複雑な登記手続きを一括して行うことが可能となり、事務処理が大幅に軽減。

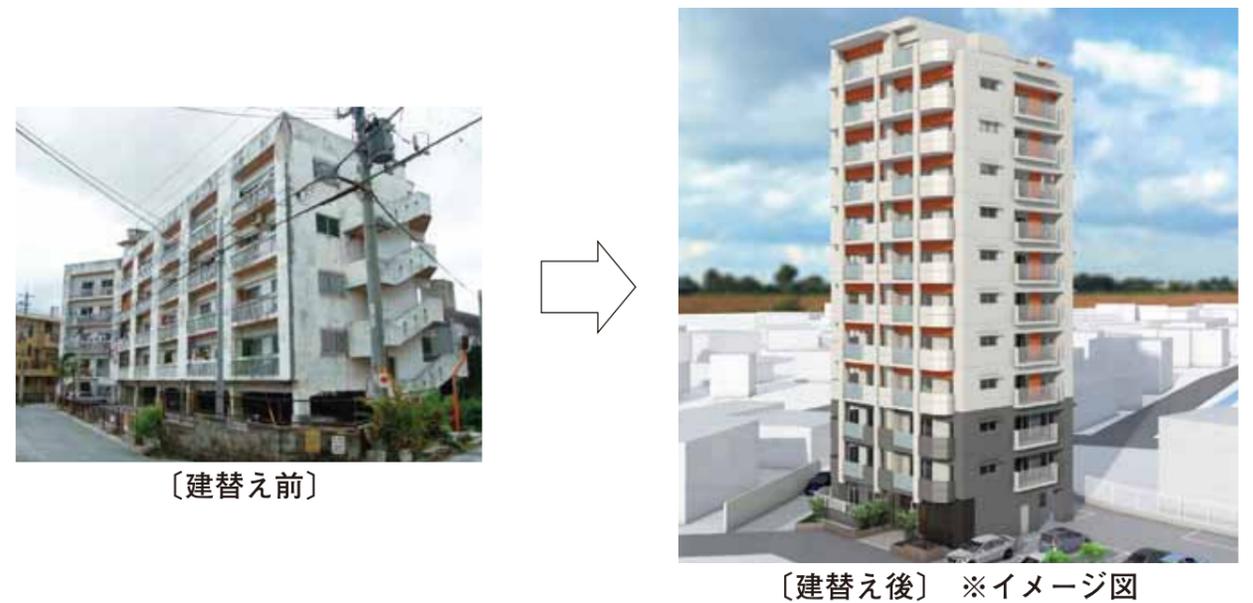
### ⑤ 各種支援措置の活用

住宅金融支援機構による融資や税制の特例措置等の支援措置を活用し、有利に事業を行うことが可能。

# マンション建替え円滑化法に基づく敷地売却事業の流れ



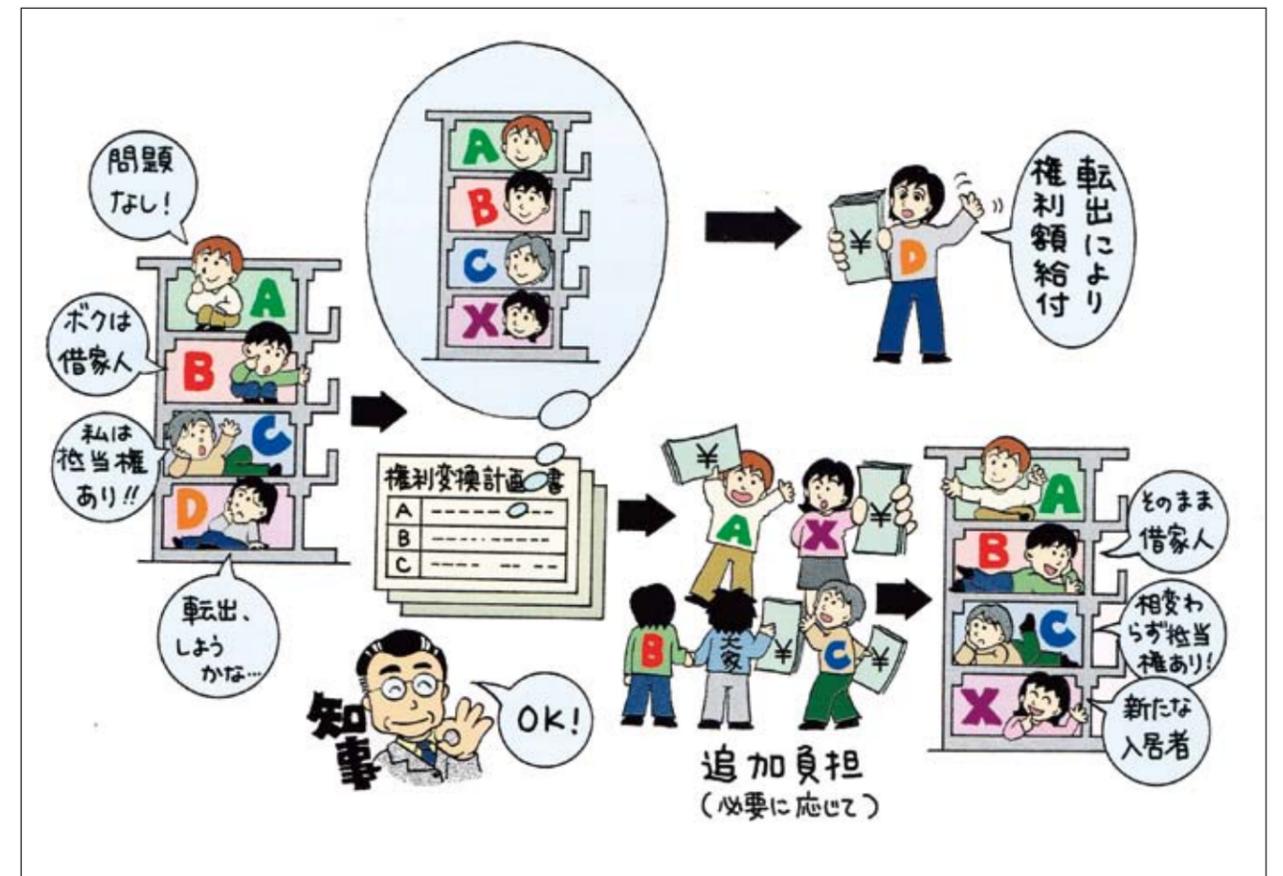
# マンション建替事業のしくみ



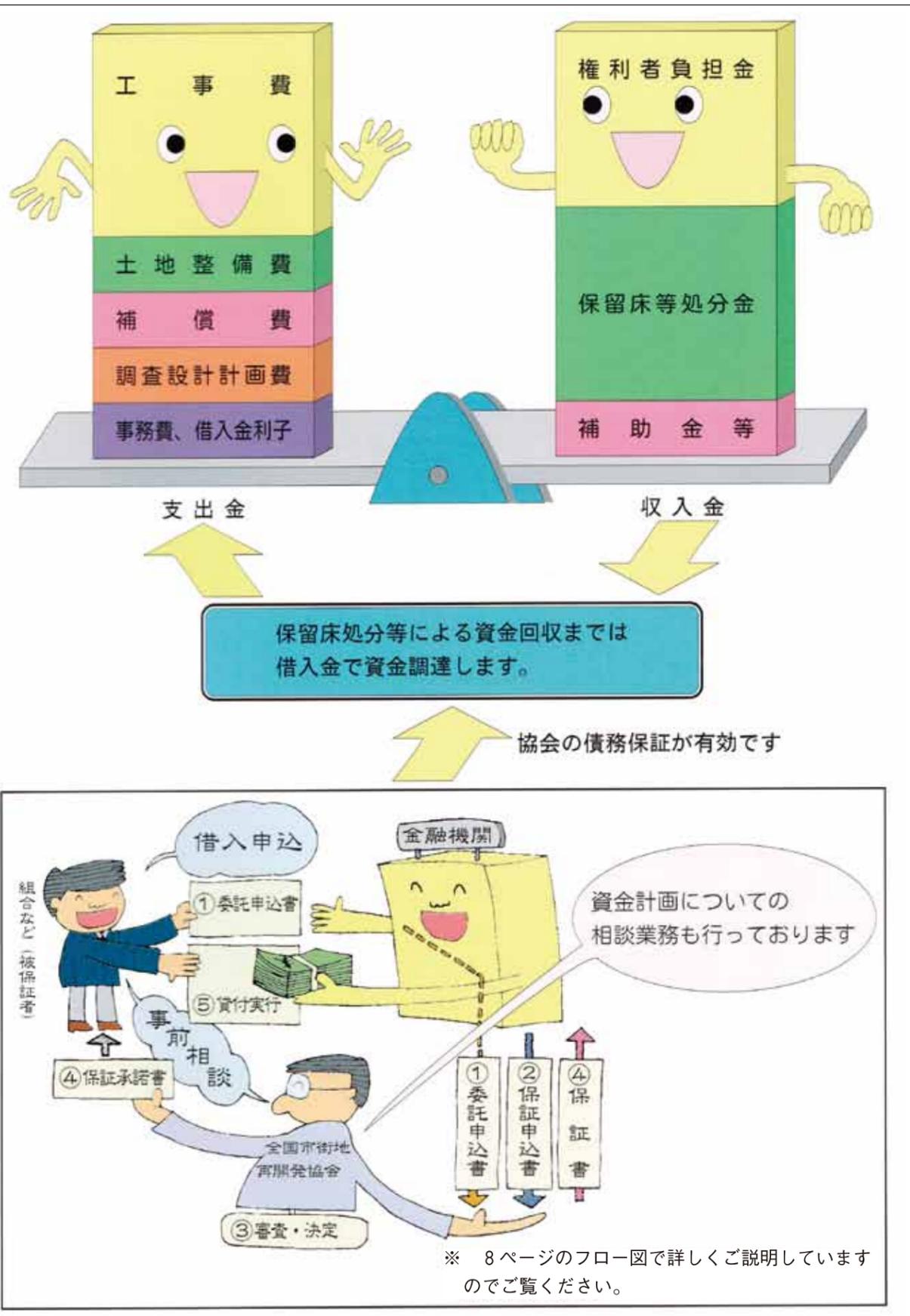
## ● マンション建替え円滑化法に基づく権利変換のイメージ

## ● マンション敷地売却制度の特徴

- ①耐震性不足の認定  
マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁（地方公共団体）が認定。
- ②買受計画の認定  
マンションの買受・除却、代替住宅の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人（デベロッパー）が都道府県知事等に申請。
- ③マンション敷地売却決議  
区分所有者、議決権及び敷地利用権の持ち分価格の各4/5以上の多数で決議。  
また、売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議。
- ④マンション敷地売却組合の設立認可  
決議合意者の3/4の同意で認可申請。
- ⑤反対区分所有者への売渡し請求  
反対区分所有者から、組合が時価で買取り。
- ⑥分配金取得計画の決定・認可  
区分所有者は権利消滅期日までに分配金を取得。  
担保権付きの区分所有権に係る分配金は区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする。  
借家権者は期日までに保証金を取得。  
居住者は期日までにマンションを明渡し。
- ⑦組合がマンションと敷地の権利を取得  
期日において権利が一斉に変動。担保権・借家権は消滅。
- ⑧買受人にマンションと敷地を売却  
反対区分所有者から、組合が時価で買取り。



# マンション建替え事業の資金計画と債務保証



# マンション建替事業等に係る債務保証の申込み要件

**対象事業** マンション建替事業及びマンション敷地売却事業（マンション建替え円滑化法に基づく事業）

- ① 地区（敷地が接する通路の中心線以内）面積300㎡以上
- ② 住居の数が5戸以上

**対象資金**

<b>初動期資金</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 調査設計計画等のコンサル費用</li> <li>② 転出者の土地・借地権等の買取費用</li> <li>③ 転出者用の代替地の取得費用</li> <li>④ 転出者に対する補償費用</li> <li>⑤ その他の必要資金</li> </ol>
<b>建設資金</b>	建築物及び敷地の整備費用

**対象事業者**

マンション建替事業等

- ① 個人施行者、マンション建替組合又は敷地売却組合
- ② 従前マンションの区分所有者若しくは敷地利用権を有する者又はその組織する団体
- ③ 上記①、②委任を受けた法人（コンサル会社等）
- ④ 参加組合員又は、敷地売却事業により敷地を取得した法人（デベロッパー等）

①の個人施行者及び③、④については、以下のいずれかの要件をみたるものとします。

要件1

1. 業歴3年以上
2. 2年連続最終利益を計上していること
3. 債務超過でないこと

要件2

1. 業歴5年以上
2. 真近2年間で少なくともいずれかの期で最終利益を計上していること
3. 繰越欠損ではないこと

**保証期間**

原則5年以内（分割実行の場合は、最初の融資実行から5年以内）

**マンション敷地売却事業の抵当権抹消費用の融資に係る債務保証**

マンション敷地売却事業における区分所有者による既存の住宅ローンの抵当権抹消のための金融機関からの借入金（マンション敷地売却にかかる分配金（新たな住宅の確保に要する費用を除く）を充当しても残る部分）についても債務保証の対象となります。

詳細は、当協会（パンフレット裏面、問い合わせ先）に個別にご相談ください。

**限 度 額**

初動期資金	土地取得費用等の場合は1件当たり5億円 上記以外の場合は1件当たり1億円
建設資金	1件当たり 金融機関借入額の80%以内（注）

対象資金のうち②～④は土地取得費用等に含まれます。なお、「土地取得費用等」と「上記以外」の合計の限度額は5億円となります。

（注） 中心市街地活性化法に基づく国の認定を受けた基本計画区域内で行われる事業等については90%以内になります。

**連帯保証人、担保**

初動期資金	債務保証額が3千万円以下の場合、無担保・無保証人の取扱も可能。 3千万円を超える場合については、原則として担保又は連帯保証人が必要。
建設資金	原則として担保が必要。 十分な担保の提供が困難な場合は連帯保証人が必要。 （1件当たり10億円を超える部分については、債務保証額に対し、原則として125%以上に相当する物的担保が必要）

連帯保証人、担保の取扱いについては案件毎にご相談させていただきます。ご遠慮なく当協会にお問い合わせください。

**保 証 料**

保証付き借入金の元本残高に対して以下の割合

	連帯保証人及び担保がともにある場合	連帯保証人又は担保のいずれかがある場合	連帯保証人及び担保がいずれもない場合
初動期資金	0.3%	0.5%	0.75%
建設資金	0.2%	0.2%	0.3%

**保証料支払方法**

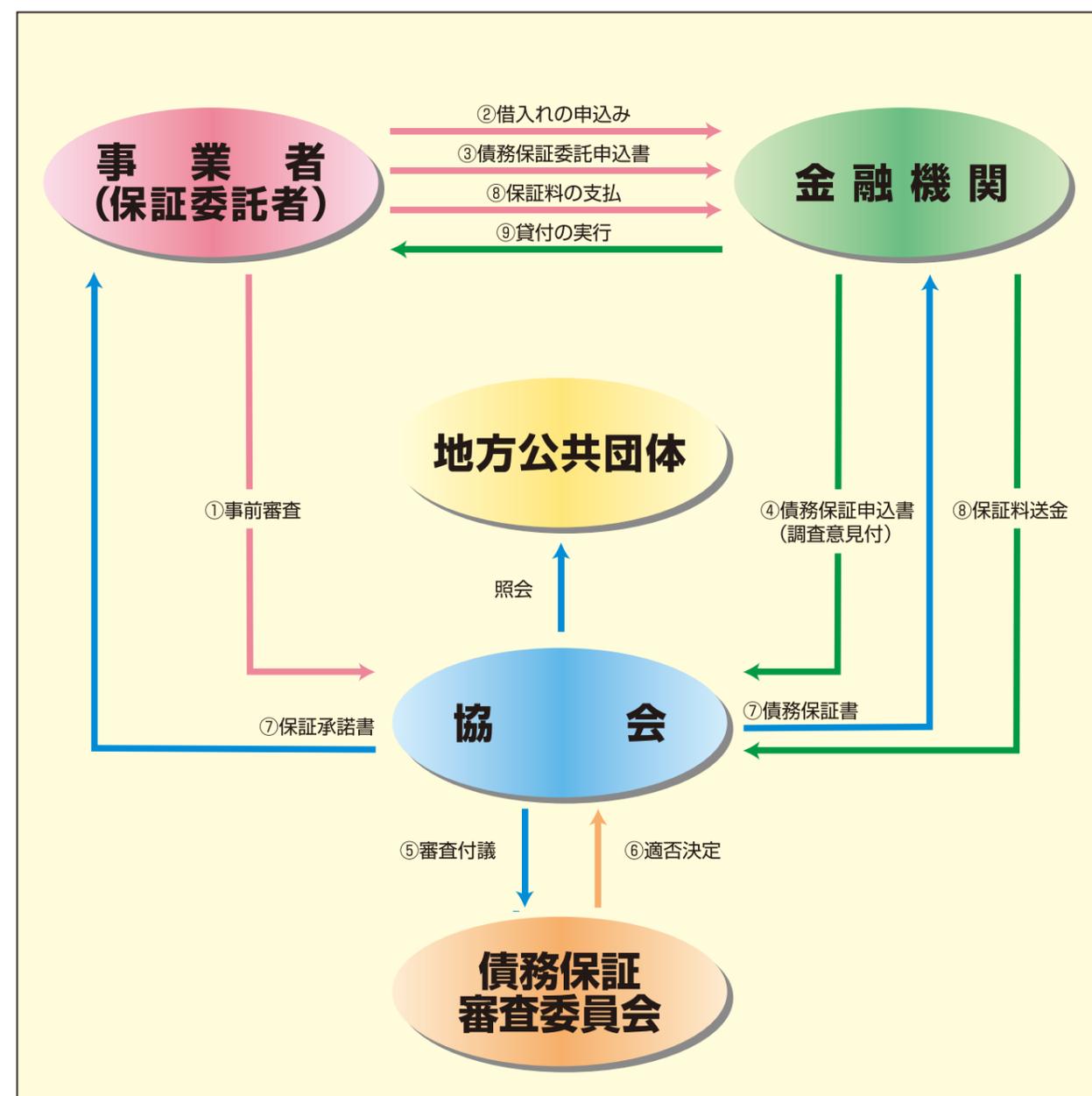
年払い

**取扱金融機関（借入申込先金融機関）**

債務保証制度の利用にあたっては、当協会と借入先金融機関との間であらかじめ約定を締結している必要があります。

約定締結済み金融機関は、都銀、信託銀、地銀及び第2地銀の計110行、信用金庫131金庫、信用組合4組合のほか商工組合中央金庫、住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫の合計248機関となっています。（平成26年3月1日現在、当協会ホームページ参照）

**お申込から貸付実行まで**



## ● 債務保証の申込に必要な書類

### 債務保証委託申込書（協会所定書式） 借入希望概要（協会所定書式）

#### (1) 事業者(保証委託者)に関する書類

1. 定款・規約
2. 事業認可申請書・許可書（写し）
3. 決算書類関係（過去3カ年分）
4. 印鑑証明書

#### (2) 連帯保証人に関する書類

1. 所得を証明する公的書類
2. 法人の代表者の場合は、所得を証明する公的書類に加えて、法人の決算書、法人税納税証明書等（それぞれ過去3カ年分）
3. 印鑑証明書

#### (3) 事業に関する書類

1. 組合員名簿等、組織図
2. 事業計画書（事業に関すること全般）
3. 資金計画書
4. 公図、住宅地図、都市計画図
5. パンフレット、現地写真
6. 保証を受けようとする借入金の資金用途を確認する資料（契約書、請求書の写し等）

※ その他、計画内容に応じて当協会が必要と認める書類を提出していただきます。  
詳細は、当協会までお問い合わせください。

## ● 協会の債務保証責任と事業者の債務返済義務

事業者（保証委託者）が金融機関との間で締結された契約に違反された場合（借入金返済の延滞等）に、金融機関から事業者に対して借入金の残金全額の返済請求があります。その際に事業者がお支払いできなかった場合は、連帯保証人となっている協会が事業者に代わって借入金の残金全額を金融機関へ返済いたします。

ただし、これによって事業者の支払義務が免除されるわけではありません。協会が返済した後は、事業者は協会に対して残債務を返済していただくことになります。

また、協会が事業者に代わって金融機関に返済した場合は、金融機関のために設定されていた抵当権は協会に移転されることとなります。

## ● Q & A

**Q1** マンション建替組合、敷地売却組合の設立許可前又は個人施行の施行認可前でも借入に係る債務保証は受けられますか？

**A1** 建替え決議が行われ、組合設立認可のめどが立っていることが条件となります。

**Q2** 金融機関以外からの借入も保証の対象となりますか？

**A2** 保証の対象となるのは、再開発協会が契約（約定書を締結）している銀行、信用金庫、信用組合、住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫及び商工組合中央金庫からの借入となります。

**Q3** どのような担保、保証人が必要でしょうか？

**A3** 原則として売却となる建物部分及びその共有敷地が担保となりますが、融資する金融機関の定めるものとなります。

**Q4** どのようなマンションの建て替え、解体による敷地売却事業であれば保証の対象となりますか？

**A4** 都道府県知事の認可を受け建替組合、敷地売却組合を設立して行う敷地面積300㎡以上、戸数5戸以上のマンション建替事業、敷地売却事業が対象となります。  
組合を設立せず全員合意により任意で行う事業については対象となりません。