

密集市街地解消への取組を加速 ～融資対象地域の見直しと信託融資スキームの構築～

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利信二）は、密集市街地等における防災機能や居住環境の整備を支援することを目的として、「まちづくり融資」により融資を行っています。

今般、地方公共団体による密集市街地解消への取組を支援することを目的に、まちづくり融資の対象地域を見直します。

また、信託会社とともに、現行の融資スキームについて信用補完方法を工夫することで、不動産管理信託契約を利用し密集市街地における既存建築物の建替えを円滑化する信託融資スキームを構築しました。

1. 「まちづくり融資」における対象地域の見直し [令和7年4月開始]

地方公共団体による密集市街地解消への取組を支援することを目的に、令和7年4月1日から、「地方公共団体が定める密集市街地」を、まちづくり融資の対象地域とします。

これにより、地方公共団体が地域の特色を生かして独自に実施している密集市街地解消への取組を支援することが可能となります。

※ まちづくり融資は、共同建替え事業による賃貸住宅建設資金等に利用可能です。融資制度の詳細は、機構ホームページをご覧ください。

(<https://www.jhf.go.jp/loan/index.html#products>)

<対象地域の指定イメージ>



住宅金融支援機構

①密集市街地にかかる

支援要請



②融資による
建替え支援



国の補助制度等により指定されているエリア以外の「地方公共団体が独自に定める密集市街地」でもまちづくり融資の利用が可能となる。

2. 既存建築物の建替えのための信託融資スキームの構築 [令和6年11月開始]

密集市街地では、建物が老朽化した場合でも、接道の問題等で単独での建替えが困難となり、隣接地の地権者同士が共同して建替えを行うケースがあります。この際、地権者同士の利害関係が相反することや、個々の地権者での資金調達に課題があること等で、円滑な建替えが困難となる場合があります。

この問題を解消するため、現行の融資スキームについて信用補完方法を工夫し、個々の地権者の信用力に依存することなく、複数の地権者が不動産管理信託契約を利用して建替えを行う信託融資スキームを信託会社と共同で構築しました。なお、当該スキームは、機構と協定書を締結した信託会社に限り、ご利用いただけます。

信託会社が地権者から不動産管理の信託を受託することにより、敷地の接道や利害関係の問題を解消するとともに、個々人の信用力に関わらず、事業収支により与信判断を行うことが可能となります。これにより密集市街地における既存建築物の建替えの円滑化に貢献します。

<スキームのイメージ>



- ・密集市街地等の地権者が委託者となり、不動産管理信託契約を締結
- ・地権者は所有する不動産を信託受託者（信託会社）に信託譲渡して土地の利用を一体化させる
- ・地権者は拠出した不動産の割合に応じて受益権を取得



- ・信託受託者（信託会社）が融資の申込人となり賃貸住宅を建設
- ・地権者の指図をもとに信託受託者（信託会社）が賃貸経営を実施し、得られた収益は受益権の割合に応じて地権者に配分
- ・地権者は希望に応じて賃貸住宅に入居

本リリースに関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 西村/熊谷/中田/甲斐 TEL 03-5800-8019

住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp>