備える 3.11から 災前の策　第151回 住宅の再建支援

地震や津波などで自宅を失った被災者にとって、最大の悩みの一つが住まいの再建だ。新居などで自立した生活を望むものの、高齢で蓄えが十分でなかったり、もとある住宅ローンが返済途中だったりと金銭的負担は重い。そんな被災者に対し、行政や金融機関はさまざまな支援策を準備している。二〇一六年の熊本地震では、今なお約三万八千人が仮住まい生活を送るが、金融支援策を利用し、新生活へ一歩踏み出した被災者もいる。自宅再建の手段や負担軽減の備えなど、熊本地震の被災者の事例から追った。（天田優里）

特例融資使い「脱仮設」

熊本 高齢夫婦 年金生活でも新居移住

熊本県南阿蘇村で被災した丸野健雄さん（七七）は、高齢者向け特例融資「リバースモーゲージ型住宅ローン」を利用して、三月、熊本市内に約千三百万円で中古マンションを購入。四月から、妻昭代さん（七三）、両親を心配して愛知県東海市から戻ってきた長男健太郎さん（四八）と三人で暮らす。

「良い制度と出合えてよかった」。ついのすみかを得られて、丸野さんはようやく安堵する。

二年前の二〇一六年四月十六日、築六十年で二階建ての丸野さんの自宅は、震度6強の「本震」で半壊した。その二日前の「前震」で持ちこたえた瓦が落ち、建具は外れた。雨が染み込み、住める状態ではなかった。避難所を転々とした後、同年八月、自宅から約二十キロ離れた熊本県菊陽町の借り上げ型みなし仮設住宅のアパートに移り住んだ。

「仮住まいから抜け出したい」。自宅の再建は土砂災害の危険性が高い場所で、あきらめざるを得なかった。村内の災害公営住宅への入居も考えたが、立地や入居費から断念した。夫婦ともに高齢で、年金暮らし。余分な蓄えはなかった。金融機関の融資も期待できない。途方に暮れたが、昨年九月、県の被災者向け住宅再建説明会で特例融資を知った。

同融資は熊本地震の高齢被災者向けに新築・購入する建物や土地を担保に金融機関から住宅ローンを借り入れ、借入者の死後に一括返済する仕組み。生前は利子を返しつつ、対象物件で暮らすことができる。罹災証明書の写しなどがあれば、県が利子の一部を助成する。

「年金暮らしでもやっていける」。丸野さんは特例融資の利用を決めた。ただ、資金返済計画表や納税証明書、住宅や土地の登記など二十種類もの書類が必要になった。手続きが煩雑で、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の担当者に指示を仰いだ。さらに同融資を知らない不動産業者からは煙たがられ、断られることもあったという。「申請するまでにハードルが高く、良い物件があっても業者側に理解がない」と話す。

周囲のサポートもあり、ついのすみかを得られた丸野さんだが、「制度が知られていないのは残念。もっと周知され、手続きのサポートもあればいい」と振り返る。

特例融資を使って購入したマンションで荷ほどきをする丸野さん夫妻＝熊本市東区で

リバースモーゲージ型ローン

購入の物件担保、死後売却し返済

リバースモーゲージ型住宅ローンは、熊本地震で自宅を解体した高齢被災者向けに新築・購入する建物や土地を担保に住宅ローンを借り入れ、借入者の死後に相続人が土地や建物を売却して元金を返済する特例融資制度。政府系の住宅金融支援機構や民間金融機関などが取り扱う。全国的には、持ち家を担保として提供する代わりに生活資金の融資を受ける同様の制度もある。

生前に元金を返済すれば、相続人が住み続けることも可能だ。熊本県は借入金（上限八百五十万円）に対する二十年分の利子を助成しており、現在の利用者は六件。ただ、被災者の利用は伸び悩んでいる。

住宅金融支援機構は「災害復興住宅融資」として〇七年からリバースモーゲージ型住宅ローンを全国的に取り扱う。データのある一五～一七年度で、全国で約二千六百件の利用があった。〇四年の新潟中越地震では、同融資を使って三百六十六戸の住宅が再建された。

申し込みは、①住宅建設②新築住宅の購入③中古住宅の購入―に分かれており、それぞれ用意する書類が違う。共通して必要になるのは、罹災証明書の写し、資金計画・返済計画表、収入や納税証明書など約二十種類。さらに購入物件の土地登記事項証明書や売買契約書の写しが必要となる場合もある。

防災・危機管理ジャーナリストの渡辺実さんは「二重ローンになりかねない被災者もいる中で、利子だけの返済で済む同融資を使えば、少し肩の荷が下りるだろう」と利点を話す。その上で「住宅再建の手段の一つとして、有効な制度になりうる」と太鼓判を押す。

民間金融機関も支援商品

住宅金融支援機構の融資以外にも、民間の金融機関は住まい再建の一助になるローンや金融商品を取り扱う。

大垣共立銀行（本店・岐阜県大垣市）は、震度6弱以上の地震や洪水などで家屋が壊れた被災者が最大二百万円まで借り入れできる「災害復興支援ローン」を提供する。同行の総合口座を持ち、事前の手のひら認証登録など条件があるが、一年目は無利息で融資を受けられる。災害後に申し込める。同ローンは一五年に導入したが、東海地方ではこれまでに大きな災害がなく、利用実績はないという。

都市銀行では、もともとあった住宅ローンの返済負担が減る被災者向け商品を用意。みずほ銀行が二月から始めた「自然災害支援ローン」では、元々の住宅ローン金利に〇・３％上乗せした金利を支払えば、自宅が地震などで全壊認定された際にローン残高の半分が消滅するタイプと、金利を〇・１％上乗せし、被災の程度によって一部の債務を免除するタイプの二種類がある。三井住友銀行でも、同様の商品を取り扱っている。

みずほ銀行の担当者は「すべてを免除することは難しいが、被災した後、少しでも負担を減らす備えになれば」と話す。

3万8000人なお仮住まい

熊本県内ではいまだ約３万8000人が仮住まいの生活を送り、恒久的な住宅確保が課題となっている。

県は「すまいの再建　四つの支援策」として、①リバースモーゲージ型住宅ローン②自宅再建時の利子助成③民間賃貸住宅への入居費用の助成（一律20万円）④引っ越し時の転居費用を助成（一律10万円）―を挙げる。今年１月に県が実施した住宅再建に関するアンケートでは、仮設住宅入居者の約半数が自宅再建を希望。リバースモーゲージ型住宅ローンの相談数も500件ほどに上るという。

一方、自力での自宅再建が難しく、見通しが立っていない入居者も多い。アンケートでは、２割が災害公営住宅（復興住宅）を希望している。県によると、県内の公営住宅は12市町村で1735戸を整備予定だが、用地確保ができていない場所もある。

震度７を２回観測した益城町でも、災害公営住宅の希望者が771世帯で、定数680戸を超える。さらに公営住宅は早くても来年１月に完成する30戸のみだといい、多くの被災者が住宅確保のめどが立っていない。

今後の対応について、町の担当者は「公営住宅を希望する人の中でも、自宅再建を模索している人も多い。助成制度や民間賃貸住宅の紹介を進めたい」と話す。

歴史に学ぶ ⑱

濃尾地震犠牲者 悼む石碑

濃尾地震の被災者を供養する震災死亡碑＝愛知県一宮市三条の蓮光寺で

愛知県一宮市三条の蓮光寺には、一八九一（明治二十四）年十月二十八日朝に起きた濃尾地震の犠牲者を悼む石碑が立つ。

本堂の南にあり、高さ一㍍、幅六十㌢、奥行き二十㌢。「震災死亡碑」と刻まれ、その下に大きな字で「釋」とあり、四十一人の戒名が並ぶ。

震源は現在の岐阜県本巣市。マグニチュード（Ｍ）8・0で、国内の内陸地震では最大級。旧尾西市史などによると、愛知県の死傷者は九千百九十五人で、八万一千四百二十二戸が全壊した。石碑のある旧三条村の死傷者は百十七人に上り、寺の本堂も倒壊した。

寺の近くに住む伊藤新吾さん（八七）の祖母志まさん＝故人＝は震災当時十三歳。名古屋市の叔父の家に行っていて無事だったが自宅は跡形もなかった。父新十郎さん＝当時（三六）＝と弟新吾さん＝同（六）、妹お国さん＝同（九）＝が倒壊した家の下敷きになり、亡くなった。伊藤家は瓦や瓶、かまどを売買していたが、廃業。志まさんは市内に住む二人の叔父に育てられた。

志まさんは孫の伊藤さんを、亡くなった弟と同じ「新吾」と命名。伊藤さんは「弟を常に哀れに思い、気にしていた」と話す。

住職の中島和雄さん（六七）によると、石碑の建立時期は不明。裏に「名古屋市橘町六丁目　伊藤新五郎建」とある。一宮市尾西歴史民俗資料館の学芸員、宮川充史さん（三七）は「村人を供養し、震災を後世に伝えるため、村の出身者が建てたのでは」と話す。

（一宮総局・高本容平）

「備える」は毎月第一月曜日に掲載予定。次回は六月四日です。

（ｃ）.中日新聞社　無断転載、複製、頒布は著作権法により禁止されています