

被災地復興への提言（被災ローン減免制度による抵当権抹消）

（2012. 8. 3）

2012年（平成24年）8月3日

阪神・淡路まちづくり支援機構

当機構は、阪神・淡路大震災における被災者の復興まちづくり支援のために専門士業10団体が、学術団体の協力を得て、横断的に連携した組織である（※）。

東日本大震災では、被災地におけるワンパック専門家相談を実施するなど復興支援の活動を行ってきたところであるが、現在の被災地の状況を踏まえ、復興まちづくりにおける重要な課題について以下のとおり提言する。

（※当機構の構成団体は、「兵庫県弁護士会」、「大阪弁護士会」、「近畿税理士会」、「近畿司法書士会連合会」、「土地家屋調査士会近畿ブロック協議会」、「社団法人日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会」、「社団法人日本建築家協会近畿支部」、「近畿建築士会協議会」、「建築士事務所協会近畿ブロック協議会」、「公益社団法人日本技術士会近畿本部」の7職種・10団体である。協力団体は、「社団法人日本建築学会近畿支部」、「都市住宅学会関西支部」である。）

1 東日本大震災の津波被災地では、災害危険区域から高台への集団移転など、復興まちづくりの取り組みが進められている。高台移転の手法として防災集団移転促進事業を活用する例が多い。

ところが、震災から1年4か月が過ぎても事業は遅々として進まない。

事業の遅れのために、生活再建の支障、地域からの人口流出、産業再興の停滞など、被災地全体に深刻な影響が出ている。復興事業を円滑に進める必要が日々高まっていると言える。

2 高台移転事業等の災害復興事業における大きな障碍の一つは抵当権の存在である。

多くの被災自治体が、被災者所有の従前地を買い取る際に抵当権の抹消を条件としているため、抵当権の抹消ができないと手続きが立ち往生してしまうのである。

しかるに、抵当権者である金融機関は、貸倒れの現実化を回避するため抵当権抹消を渋る傾向にある。また、災害危険区域内にある土地は市場価値が著しく低下しているにもかかわらず、被災自治体による買い取りが予定されている場合は債権回収を図るために不動産価格を高めに評価するなどして、容易に抵

当権抹消に応じない状況が見られる。

被災自治体による従前地の買い取りは、被災者の生活再建、移転先の住宅建設の費用を確保するため、復興政策的な目的にも配慮してできるだけ被災者に有利な条件を策定すべきものである。

ところが、それに乗じて金融機関の債権回収の実を上げようとするのは、被災地の復興推進の趣旨にそぐわない。

阪神・淡路大震災でも、たとえば被災マンションの再建では抵当権の存在が大きな障碍となったが、再建後のマンションへの抵当権の付け替えなど知恵と工夫を凝らして問題を解決してきた。

その基底にあったのは、必ずや被災地の復興を成し遂げるという強い思いの共有であった。

東日本大震災の被災地でも、こうした復興への認識が関係者の間で共有されることが強く望まれる。

3 阪神・淡路大震災では、住宅再建をした場合、既存のローンに加え、再建に要したローンが二重ローンとなり、新たに抵当権が設定される例が多かった。

これに対し、東日本大震災では、二重ローン対策として「被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）」が新たに設けられた。

この制度を利用すれば、被災者は、義援金や支援金のほか生活再建資金として500万円を手元に残し、その余の財産相当額を弁済すれば残額が免除され、復興に取り組むことができる。

この制度を活用すれば、抵当権の問題をクリアーできる。すなわち、たとえ従前土地に抵当権が設定されていたとしても、その価値相当額を弁済すれば、抵当権が抹消されるので防災集団移転促進事業等における被災自治体による買い取りも可能となり、かつ、残額は免除されるため既存債務のない新たな生活のスタートが切れることとなり、高台に移転した際の新規ローンの設定の際も二重ローンとならず、生活再建も可能となる。

ところが、被災地では、被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）がほとんど周知されておらず、被災者個人の問題だとして、被災自治体における積極的な利用促進が図られていないことから、利用実績も極めて少数にとどまっている。

一方、被災地の金融機関は、被災者のローンを単に返済期間の延長等で条件変更するだけのリスケジュールに誘導し、新たな貸し出しは非常に低調である。

しかし、被災地の金融機関の預金高は大きく増え、一部では収益がV字回復している。これは、義援金や支援金が被災者のローンの返済に充てられ、金融機関の収益となっていることを如実に示すものである。

被災地の復興推進のための制度が使われず、全国から寄せられた善意や公金が金融機関の収益改善に当てられているという実態は極めて遺憾である。

4 当機構としては、被災地における集団移転などの復興まちづくりを推進するため、被災ローン減免制度（個人版私的整理ガイドライン）の活用を強く提唱する。

具体的には、以下の4点の対応が取られるべきことを提言する。

(1) 被災地の各金融機関は、平成24年7月24日付け金融庁監督局長通知「いわゆる二重債務問題に係る被災者支援の促進について」（金監第1894号）第3項に基づいて、被災ローン減免制度の周知を徹底させること。

(2) 被災地の各金融機関は、被災ローン減免制度を利用するにあたり、津波被災地における災害危険区域内の土地など利用可能性が低い物件については、自治体買い取りを前提とせず、適正な市場価格に基づいて処理を行うこと。

(3) 被災地の地方自治体は、防災集団移転促進事業等の取り組みの一環として、被災者に対して被災ローン減免制度の活用を周知するとともに、金融機関に対して同制度を活用した抵当権抹消を推進するように働き掛けをすること。

(4) 集団移転等を行う際に、抵当権抹消が問題となる場合は、法律専門家等の関与を得て、行政、住民、金融機関、専門家が協働して問題の対処にあたるス

キームを確立すること。

以上