

分析レポート

国内経済金融

阪神・淡路大震災に見る住宅再建に向けた金融支援

岡山 正雄

はじめに

11年3月に発生した東日本大震災では、東北地方を中心に広範囲にわたって甚大な被害が発生した。当座の生活資金や運転資金のニーズは、事態が収束していくにつれて縮小していくと考えられるが、今後は設備投資や、個人については住宅再建の資金需要も高まって行くと思われる。そこで本稿では1995年に発生した阪神・淡路大震災において、金融機関及び行政が住宅再建資金需要にどのように対応したのを見ることで、今後金融面でどのような支援が求められるのか考察する。

なお阪神・淡路大震災においては、農協、漁協をはじめ、あらゆる業態の金融機関が復興に向けて多大な貢献をしたが、本稿では都市銀行および地域銀行を分析対象とする。

阪神・淡路大震災における被害

95年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、金融機関も大きな被害を受けた。ホストコンピュータの損壊は、免れたものの、営業店とホストコンピュータをつなぐ回線が寸断された。

このようななか、大蔵省近畿財務局神戸財務事務所と日本銀行神戸支店は通帳や届出印がなくても本人と確認できれば

預金払戻に応じるなど、金融機関に対して特例措置を指示した。また倒壊した営業店については、近隣の自他行店舗や日銀神戸支店のスペースを間借りして再開させた。当時は不良債権問題によって、金融機関の破綻が始まっており、徐々に金融不安が高まってはいたが、この結果、大きな混乱もなく当座の資金需要に応じられた。

初期における既存住宅ローンへの対応

既存の住宅ローンについては、震災発生直後に様々な返済軽減措置が取られた。各金融機関は顧客の被災状況に応じて個別に事情を聞くなどして対応し、元利金の返済猶予や猶予期間中に発生する金利の減免に応じた。さらに都市銀行A行やB行は他金融機関に先だて1月24日には、被災した顧客のうち被害が極めて大きく、上述の緊急措置でも返済計画が立たない人を対象に、期間限定で既存住宅ローンの金利減免や返済期間延長を行うと発表し、他金融機関も同対応を行った。

この他、住宅ローンを融資している場合、銀行や保証会社が住宅の地震保険に質権を設定している場合があったが、A行は系列の保証会社が保証する住宅ローンについて、質権を放棄し被災者に資金が行き届くようにした。

図表1: 民間金融機関の被災地向け住宅ローン商品

金融機関	発表日	金利(%)	限度額(万円)	貸出期間	据置期間	
都市銀行	A行	1/17	3.5	5,000	30年	1年
	B行	1/17	3.3	5,000	30年	N.A
	C行	1/17	3.3	3,000	35年	N.A
	D行	1/17	3.5	3,000	30年	1年
地域銀行	E行	1/19	商品設けず柔軟に対応			
	F行	1/19	3.3	3,000	30年	N.A

(資料) 日経テレコン

新規住宅ローンの対応と限界

住宅の再建には自己資金の他、新規住宅ローンでの資金調達

が重要となる。これに対して各金融機関では震災発生後、早期に住宅ローン

商品を提供している(図表1)。いずれも金利を短期プライムレート(95年1月:3.0%)近くにしたりしたほか、貸出条件も返済据置期間を設けるなどし、返済負担を軽減している。

このように各民間金融機関は住宅再建用のローンを用意したが、残高は低迷した(注1)。この理由は、後述の住宅関連制度融資が充実していたことと、震災前に借り入れたローンに加えて、再建分の住宅ローンも負担しなければならない二重ローン問題があったためである。

(注1)96年4月1日付日本経済新聞によれば住宅ローンも含めた民間の復興関連融資の新規実行額は95年7月の2,068億円をピークに減少。

住宅再建への行政の対応

一方、行政では被災地復興に向けて、図表2のような支援策を用意した。新規住宅ローンについては住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)からの融資のほか(①)、不足分は兵庫県および神戸市から追加融資が受けられた(②、③)。さらにこれらの融資と民間金融機関からの住宅ローンには、兵庫県と神戸市が95年4月に設立した財団法人阪神・淡路大震災復興基金から利子補給が受けられたため、低利での借入ができた(④)。

また二重ローン問題については、同基

図表2: 阪神・淡路大震災における主な行政の住宅復興支援策

名称	支援主体	内容
災害復興住宅資金融資	住宅金融公庫	1,970万円を限度に金利3.0%で貸出。期間は最大35年。
ひょうご県民住宅復興ローン	兵庫県	公庫からの借入に最大1,500万円上乗せ。金利は3.7%で期間は最大25年。
神戸市災害復興住宅特別融資	神戸市	公庫からの借入に最大800万円上乗せ。金利は3.6%で期間は最大25年。
災害復興住宅購入支援事業補助	阪神・淡路大震災復興基金	新規住宅ローンに対して、一定期間条件によって最大2.5%の利子補給。
住宅債務者償還特別対策	阪神・淡路大震災復興基金	既存住宅ローンが残っている人が、新規住宅ローンを借り入れる場合に、5年間最大3%利子補給。

(資料)兵庫県、神戸市、財団法人阪神・淡路大震災復興基金ホームページ

金から新規借入分について④の利子補給に加えて、5年間の利子補給を行ったが(⑤)、支援は金利負担軽減に留まった(注2)。

(注2)その後98年に大規模災害の被災者支援を目的に、被災者生活支援法が施行された。これにより阪神・淡路大震災の被災者に対して、住居の被害程度と住宅の再建方法に応じた支援金が支給された。

まとめ

当時戦後最大の災害と言われた阪神・淡路大震災後の住宅復興では、民間金融機関による優遇住宅ローンや行政による種々の支援策が用意されたが、二重ローン問題については根本的な対応は行われなかった。今回の東日本大震災でも、政府は二重ローン問題も含めた被災者支援策をまとめる予定だが、全国銀行協会からは加盟行が金利減免や返済猶予に応じるべきだとしたうえで、被災者の土地や既存住宅ローンを政府が買い取るよう要望が出されている。今後、政府がどのような支援策を示すのか注目したい。

<参考文献>

さくら銀行編(1996)「阪神・淡路大震災に学ぶ銀行の事務対応」金融政策事情研究会