

東北地方の被災県における住宅再建の現状と見通し

研究員 多田忠義

1 はじめに

東日本大震災が発生して、2年が経過した。復興庁の取りまとめでは、2013年2月7日時点で31万5,196人の方々が避難生活を送り、本格的な生活再建を待ちわびている。とりわけ住宅再建は、自宅を失った、あるいは半壊等で自宅に居住不能の被災者が生活再建を実現する上で欠かせない復興プロセスの一つである。

以下では、東北地方の被災県における住宅融資のデータを用いて、特に住家の全壊数が多かった岩手県、宮城県、福島県における住宅再建の動きを明らかにする。

なお、本レポートにおける「住宅再建」とは、独立行政法人住宅金融支援機構(以下「JHFA」)が発表している「災害復興住宅融資」の実績を基に分析した内容であることに留意されたい。

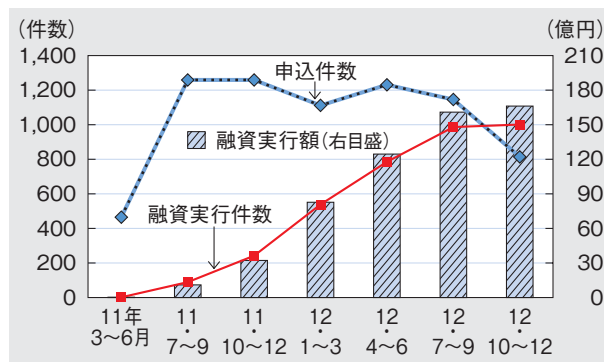
2 災害復興住宅融資の利用状況

JHFAは東日本大震災発生後の早い段階から、被災者の住宅再建を支援する住宅ローン商品として、「災害復興住宅融資」の取扱いを開始した。この住宅ローンは、各金融機関が契約窓口として受け付けることができ、また当初5年の貸付金利がゼロ%であることから、利用が伸びている(第1図)。

まず申込件数をみると、東日本大震災から約3か月経過したのちに件数が大幅に増加し、12年7～9月期まで四半期で1,000件を上回る申込みが続いたものの、直近は800件台に減少している。

次に融資実行件数をみると、足元の10～12月期は1,000件程度の水準を保っている。これ

第1図 東北地方における災害復興住宅融資の実施状況



資料 (独)住宅金融支援機構東北支店提供データから作成
(注) 災害復興住宅融資の申込件数に、賃貸住宅共用部分改良、リ・ユース購入資金、補修資金、災害復興宅地購入資金の申込件数が含まれる。これらが全体の受付件数に占める割合は、おおむね1～2割である。

に合わせて融資実行額も伸びており、持家の竣工や、分譲住宅の入居が12年夏以降活発であることが融資実施状況から読み取れる。これらから、東北地方における住宅の自力再建^(注1)が12年に入り本格化しつつあることが確認できる。

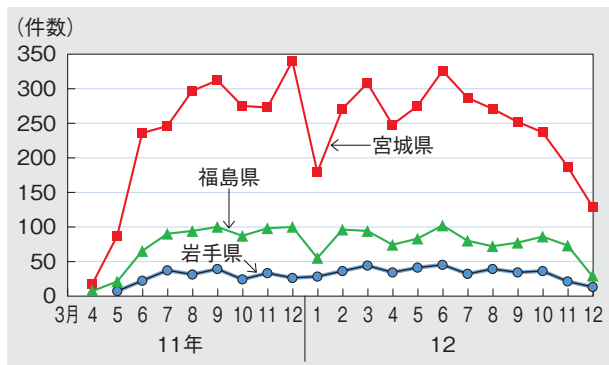
一般に、融資の申込みから融資実行までは、注文住宅の場合6か月程度の時間を必要とするが、今回の災害復興住宅融資では、申込みの伸びと融資実行の伸びとの間に6か月以上の開きがみられる。被災地の建設業者や金融機関によれば、現在注文を受けてから住宅引渡しまで1年以上の期間を要し、多くの受注残を抱えている状況である。このように、住宅引渡しまでに通常の倍以上時間を要していることが、融資の申込みと実行の時間差を大きくしている。

3 被災県で異なる住宅再建の動向

それでは、県別の動向に注目する(第2図)。

まず、被災3県の中で住家の全壊数が約8.5

第2図 県別災害復興住宅融資の申込件数



資料 第1図に同じ
(注) 上記期間中、3県のほか青森・秋田・山形県から、計27件の申込みがあった。

(注2)
万棟と一番多い宮城県の災害復興住宅融資申込件数は、震災後間もなく増加し、12年前半にかけて月300件前後で推移したが、6月以降減少に転じ、6か月連続で前月を下回っている。宮城県によれば、防災集団移転促進事業や土地区画整理事業による移転先の整備(以下「面整備」)が完了するのは早くて13年、多くは14年以降を完了目途としているため、住宅再建は現在、一時的に足踏みしている可能性がある。

次に全壊数が約20万棟の福島県の申込件数は、宮城県に似た増減を示している。A銀行によれば、福島県では、原発の事故処理が長期化する懸念から、避難先であるいわき市や、中通り(福島市、郡山市等)、会津若松市などで、震災後早期に住宅を再建した被災者がいるほか、中古物件への移転も活発とのことである。徐々に居住可能な地域が明らかになるなか、今後も緩やかに住宅再建の動きが続くとみら

(注1) 住宅再建のうち、被災者自身で新築、分譲・中古物件の購入、賃貸への入居等を行い、仮設住宅や「みなし仮設」以外の居住先を確保すること。詳しくは、拙稿「宮城県における住宅再建を取り巻く現状について」『金融市場』13年2月号、18～25頁を参照されたい。

(注2) 総務省消防庁「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)について(第146報)」

れる。

最後に、住家の全壊数が約1.9万棟の岩手県における申込件数は、宮城県や福島県に比べ少ないのが特徴である。11年7月から12年10月にかけて申込件数は月40件前後の水準で推移したものの、10月以降減少に転じている。B銀行によれば、急峻な地形に集団移転する上で必要となる山林等の土地権利関係整理が進まず、結果として、同程度の全壊数である福島県に比べ、同融資を通じた住宅再建が進みにくいと聞く。また、岩手県で主に住家が全壊した場所は沿岸部で、漁業中心の生計であることから盛岡市をはじめとする内陸部へ移転せず被災地での住宅再建や災害公営住宅への入居を望む被災者が多いことも、同融資申込みが減少し始めている要因と考えられる。

4 今後の住宅再建に関する見通し

自力で住宅再建できる被災者は、集団移転を待たず11年夏から12年夏にかけて、融資の申込みを進めたものの、12年秋以降は、被災3県でその動きが一時的に足踏みしているとみられる。一見、同じような融資申込件数の推移を示すものの、宮城県、福島県、岩手県でそれぞれ移転先を確保する上での地理的、制度的条件や、生活再建に不可欠な収入の確保をどう実現するかが、融資申込件数の増減に影響を与えていると考えられる。

震災から2年が経過した今も30万人を超える避難者が仮の住まいで生活しているため、今後も引き続き住宅再建が続くことは間違いない。足元の13～14年にかけては、面整備完了に伴う集団移転に合わせて住宅再建が進むとみられ、被災者による住宅融資の申込みや住宅着工件数は面整備の進捗状況に左右される見通しである。

(ただ ただよし)