

熊本県球磨郡球磨村と住宅金融支援機構が連携

全国初「リバースモーゲージ型 災害復興住宅融資」防災集団移転促進事業の特例開始 ～住宅を再建する高齢者支援のため、公有地（借地）への抵当権設定を不要に～

独立行政法人住宅金融支援機構（以下、機構といいます。）（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利信二）は、熊本県球磨郡球磨村（以下、球磨村といいます。）と覚書を締結し「リバースモーゲージ型 災害復興住宅融資（以下、災害リバモといいます。）における土地への抵当権を不要とする取扱い」を全国で初めて開始します。

本制度により、予め機構と覚書を締結した自治体の防災集団移転促進事業（以下、防集事業といいます。）等で供給された公有地を賃借する場合、災害リバモを利用する方でも土地への抵当権設定は不要となります。併せて、球磨村は、防集事業により移転再建する住民を対象に融資金額に応じた利子補給を行っているため、お借り入れされた方の実質支払額は大幅に減額されます。

球磨村と機構は、これらの取組を連携して実施することで、防集事業により移転するご高齢の方の安全なエリアでの住宅再建を支援いたします。

本制度は、球磨村との連携が全国初の適用事例となりますが、今後、他市町村との連携も予定しており、被災地の住宅再建・災害に強い住まいづくりに取り組んで参ります。

1 球磨村と機構の覚書締結

球磨村と機構は、球磨村が防集事業の移転先宅地として造成する塚ノ丸団地（借地）において住宅再建する被災者に災害リバモの特例的措置を適用することについての覚書を令和5年6月21日に締結しました。



（写真左：球磨村）

松谷浩一 村長

（写真右：住宅金融支援機構）

竹本清志 九州支店長

2 制度創設の背景

令和2年7月豪雨災害の発生により甚大な被害を受けた球磨村では、遊水地・引堤の整備が計画されている地区の住民を対象とした防集事業を検討していました。防集事業の移転対象者の多くが65歳以上の高齢者であり、住宅再建のための資金調達が課題となる中で、通常は機構の災害リバモが高齢者の資金調達手段として有力な選択肢となりますが、災害リバモは土地への抵当権設定を要件としているため、土地（公有地）への抵当権設定ができない塚ノ丸団地での再建には利用できない状況にありました。

3 制度の概要等

災害リバモは、り災された60歳以上のお客さまが住宅を再建される場合にご利用いただける制度です。毎月の支払は利息のみで、借入金の元金は申込人全員がお亡くなりになったときに相続人の方から一括返済いただくか、担保物件の売却代金によりご返済いただきます。

元金の回収手段を担保物件の売却代金とする制度の仕組み上、災害リバモでは、住宅及び土地への抵当権設定が必須要件ですが、今般、覚書の締結等により債権保全を図ることにより、特例的措置として防集事業等で供給された公有地を賃借する場合には土地への抵当権設定を不要とする取扱いを新たに開始します※。

※融資金利は、一般の災害リバモの融資金利（年利率）に年0.96%を上乗せした金利（毎年3月に翌年度の上乗せ金利を決定）を適用します。

4 申込受付開始日

令和5年8月1日

※申込みに当たっては、下記のご予約先（住宅金融支援機構熊本センター）にご連絡の上、機構によるカウンセリング相談を事前に受けていただく必要があります。

5 現地相談会

令和2年7月豪雨などの自然災害で被災された方に向けて災害復興住宅融資の相談会を開催しています。最新の情報や相談会の詳細は、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）でご確認ください。

【ご予約先】住宅金融支援機構熊本センター **096-241-6180**（平日9:00～17:00）

会場	開催場所	開催日（原則）	受付時間
球磨会場	さくらドーム仮設団地 みんなの家（ムービングハウス）	第1第3月曜日	10:30～15:30
人吉会場	人吉市役所新庁舎1階 被災者支援対策課	毎週火・金曜日	
芦北会場	芦北町役場本庁舎3階 第1会議室	第2第4水曜日	

6 現地相談会にお越しになれないお客さまへの対応

次の災害専用ダイヤルでご相談をお受けいたします。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター（災害専用ダイヤル）

0120-086-353（通話無料）

※営業時間：9:00～17:00（祝日・年末年始を除き、土日も営業しています）

※ご利用いただけない（海外からの国際電話など）場合は、048-615-0420（通話料がかかります。）におかけください。

本リリースのお問い合わせ先

住宅金融支援機構 九州支店熊本センター 渡邊／宮島 TEL 096-241-6180

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

球磨村復興推進課 村中 TEL 0966-32-1114

球磨村ホームページ <https://www.kumamura.com/>

① 「災害リバモ」の制度概要

2023年7月26日

住宅金融支援機構九州支店 熊本センター
球磨村 復興推進課

災害復興住宅融資の概要

■ 災害復興住宅融資

地震、台風、大雨等の災害により被災された方向けの融資です。

- ・ 災害復興住宅融資（元利均等返済又は元金均等返済）
- ・ 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）※
※通称「リバースモーゲージ型災害復興住宅融資」
本資料では「災害リバモ」といます。

■ メニュー

住宅再建のパターン（例示）



★熊本地震から始まった「災害リバモ」
熊本地震では、高齢の被災者が完済時の年齢や返済余力等の観点で、通常の住宅ローンを利用しづらいことが課題となりました。
そのような状況を踏まえ、発災から7か月後の平成29年1月に制度を創設しました。熊本県による利子助成の効果もあり、多くの被災者の方にご利用いただきました。

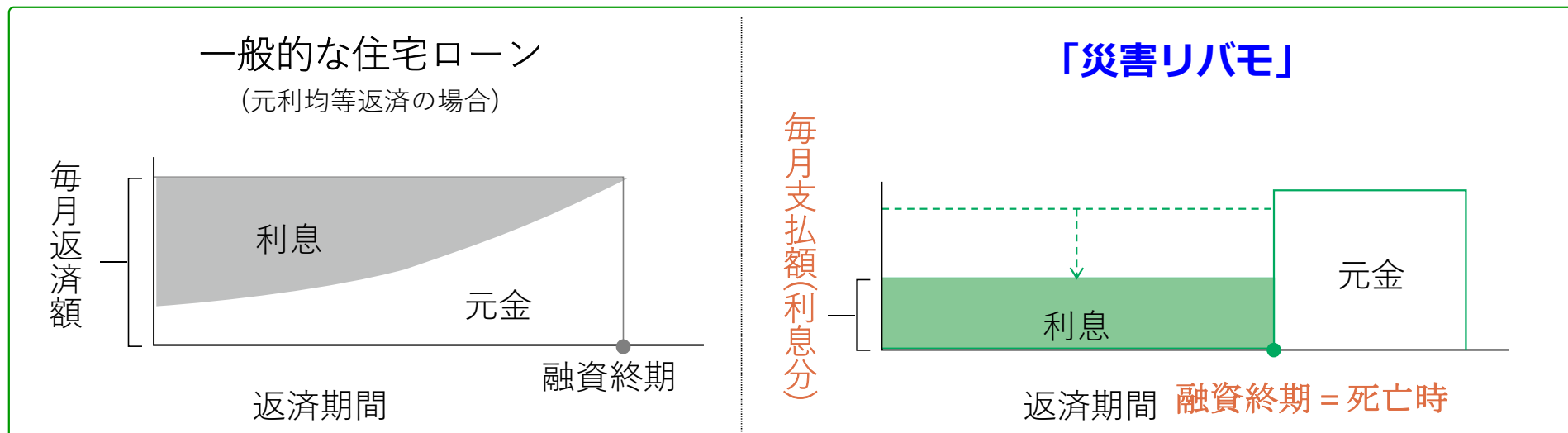
「災害リバモ」の商品内容

■ご利用いただける方

- ・借入申込日現在で**満60歳以上**の方
- ・自然災害により被害が生じた住宅の所有者又は居住者の方で、**地方公共団体から「り災証明書」を交付**されている方

■ご返済方法

- 毎月の支払は利息のみ**（下図右参照）のため、一般的な住宅ローンよりも毎月の支払額が少なく、例えば年金収入のみの場合でも利用が可能です。
- 元金は、お客さまがお亡くなりになられたときに、**相続人の方から一括してご返済**いただくか、**担保物件（住宅および土地）の売却等**によりご返済いただきます。



「災害リバモ」の商品内容（イメージ図）

お申込み

- 満60歳以上の方が対象
- 融資住宅及び土地に、機構のための第一順位の抵当権を設定

申込本人：夫
連帯債務者：妻



住宅金融支援機構

お申込み



- 融資額は担保評価額が上限
【土地を購入し再建する場合】
(建設費+土地購入費) × 60%

毎月のお支払い

- 毎月の支払いは利息のみ
- 元金はお申込人の全員が亡くなったときに一括返済

お客さま



住宅金融支援機構

お支払い
(利子のみ)



「災害リバモ」の商品内容（イメージ図）

元金の返済：土地と建物を親族に残す必要がない場合



土地・建物
を売却



ご返済
(元金)

住宅金融支援機構



申込人全員が亡くなられたときに融資住宅と土地を売却し、一括してご返済いただきます。
この場合は、債務が残ったときでも、残った債務について相続人の方に請求しません。

元金の返済：土地と建物を親族に残したい場合

1

申込人の方がご存命
中に元金を繰り上げ
て返済※



2

申込人全員が亡く
なった後、相続人の
方が元金を一括返済



住宅金融支援機構

ご返済
(元金)



②球磨村役場からの依頼の経緯について

【球磨村】防災集団移転促進事業の概要

(球磨村における防災集団移転促進事業)

- 令和2年7月豪雨災害の発生により、球磨村渡では甚大な被害が発生しました。
- 当該エリアでは、球磨川の治水事業の一環として、「遊水地」「引堤」の整備が計画されており、**計画エリアに居住している住民は「防災集団移転促進事業」により、安全な場所に移転再建する予定です。**
- 球磨村では、**移転対象地区の住民の移転先として、渡地域（塚ノ丸）で宅地造成工事**を行っています。

【移転対象エリア：球磨村渡（茶屋地区）】
※被災直後の写真



<防災集団移転促進事業（防集事業）とは>

防集事業は、災害の危険性から居住に適当でない区域の住居の集団的移転を促進するため、地方公共団体が行う集団移転促進事業に係る費用（移転元地の買取りや移転先の住宅団地の整備等に係る費用）について、国が補助する制度

<遊水地とは>

洪水時に河川の水を一時的に貯留し、流量を調整する区域

<引堤とは>

堤防の内側に新たな堤防を築き、旧堤防を撤去することにより、川幅を拡幅し、河川の流下能力を高める工事

【球磨村】防災集団移転促進事業の概要



移転元地の戸数：46戸

⇒ 《再建予定》

移転先地への移転：27戸（うち、塚ノ丸団地での再建：9戸）

移転先地外での再建：19戸

【球磨村】防災集団移転促進事業 <住宅再建の課題>

- 球磨村において防災集団移転促進事業への対応を検討する過程で、球磨村が造成する被災者の移転先となる住宅団地（借地）での高齢の被災者の自宅の再建には、以下のような課題があることが判明しました。
- その課題を解決するために、球磨村から機構に、「抵当権設定のできない借地でもリバースモーゲージ型の災害復興住宅融資が利用できるようにできないか」との検討要請がありました。

【課題】

- 移転先住宅団地の造成を国庫補助を受けて造成する場合、**宅地は借地（担保に供することは不可）**で整備する必要がある。
- 高齢の被災者が再建する場合には、リバースモーゲージ型の災害融資（以下、災害リバモ）が有力な選択肢となるが、災害リバモは土地・建物への抵当権設定が条件となっているため、**抵当権の設定ができない借地では、災害リバモを利用することができない。**



【機構への要望】

- 抵当権設定が行えない借地においても、災害リバモを使えるようにできないか。**
- 災害リバモが利用できれば、利子助成の制度も活用することができ、高齢者の自宅再建の後押しになる。

③ 「災害リバモ」 （防災集団移転促進事業の特例） の開始

球磨村からの要望への対応

<「災害リバモ」(防災集団移転促進事業の特例)の概要>

- 球磨村からの要望を受け機構で検討した結果、球磨村と機構とが覚書を締結すること等を条件に、**抵当権の設定ができない借地でも「災害リバモ」をご利用いただけるよう制度改正を行いました。令和5年8月1日より受付を開始します。**
- この制度は、球磨村においてスタートしますが、今後発生する全国の災害にも適用します。

【制度改正前】

- 「災害リバモ」は申込人が亡くなったときに土地・建物を売却してご返済いただく制度のため、土地が借地の場合でも、**土地・建物への抵当権設定を必須**としていました。



【制度改正】

- 球磨村と覚書を締結し、融資住宅の管理面でご協力をいただくと共に、申込人にも**上乗せ金利(0.96%)**をご負担いただくことで、**土地に抵当権を設定しないスキームを実現**しました。

【令和5年8月1日受付開始】災害リバモ(防災集団移転促進事業の特例)

※防集事業等による移転者に適用(球磨村・機構が覚書)

覚書締結により、土地への抵当権設定は不要に

【覚書のポイント(借地権存続に関する事項)】

- ・第三者に建物所有権が移転した場合は、球磨村は借地権の第三者への移転を承諾
- ・球磨村が借地契約を解除しようとする場合は、あらかじめ機構に通知 等

建物

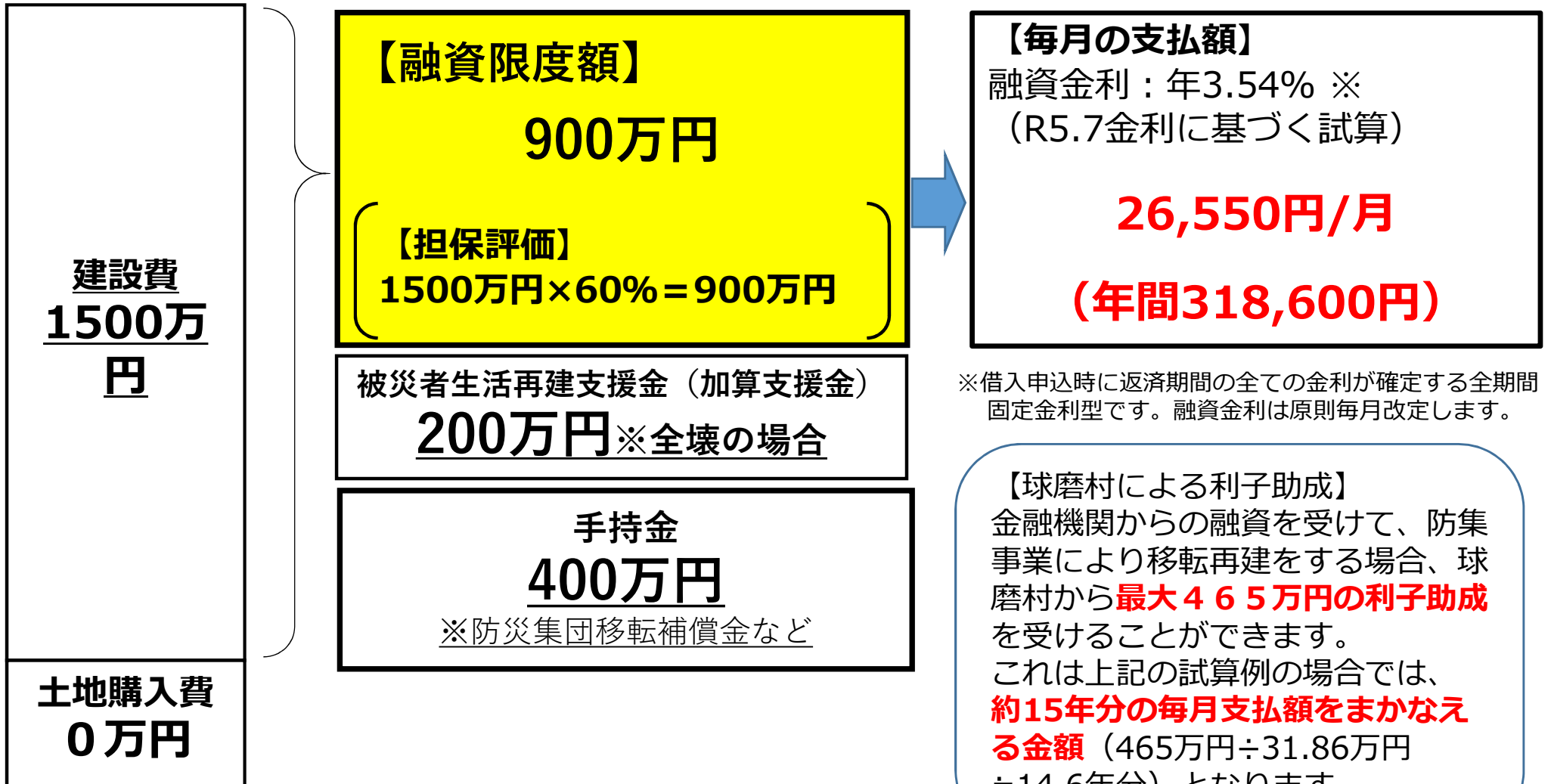
土地(借地(公有地に限る。))

「災害リバモ」(防災集団移転事業の特例)の活用例

【活用事例】

- ・借地に1500万円の住宅を建設するケース

【所要額】





住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構