

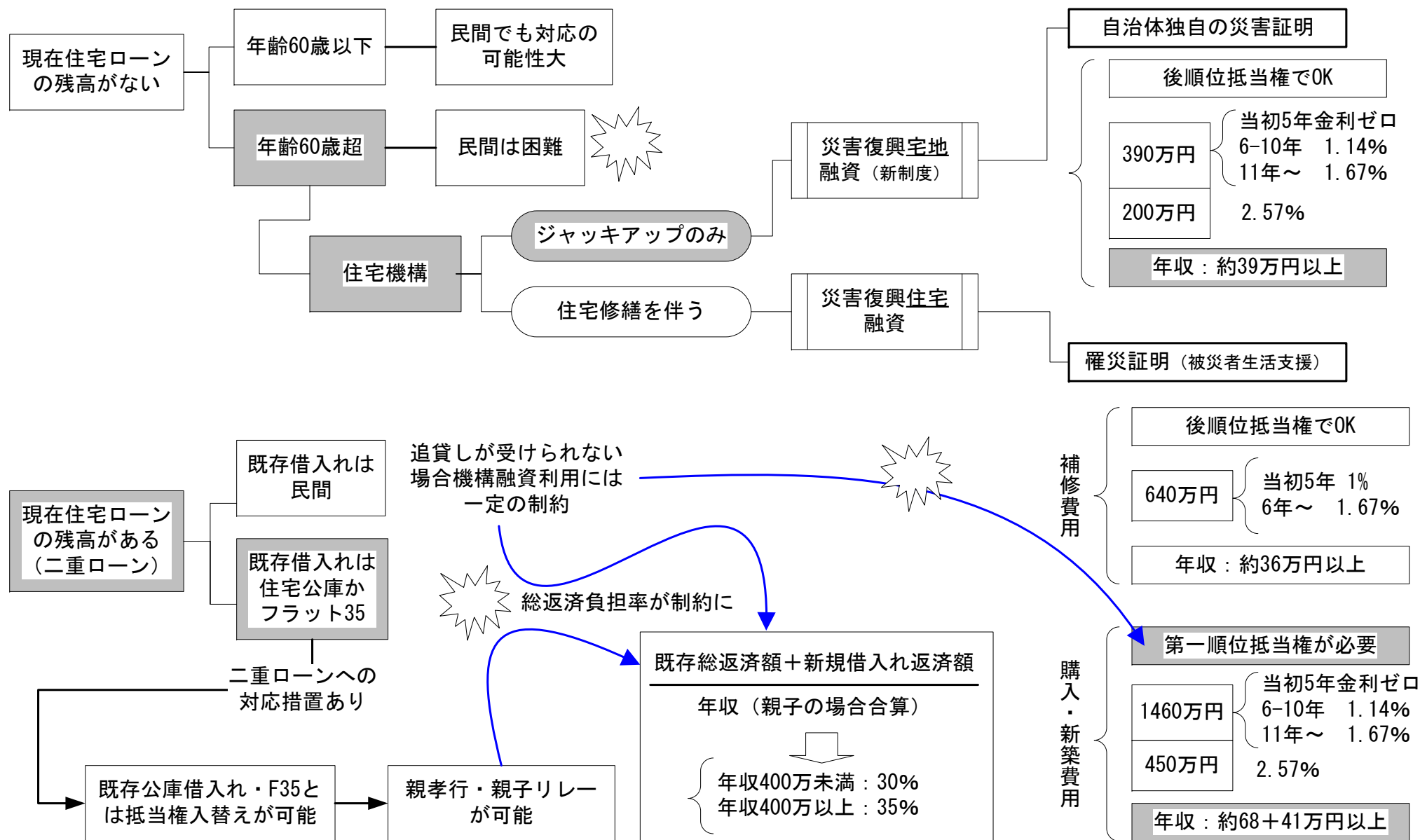
液状化への対応について（浦安市を例に）

2011年6月

立命館大学教授、金融・法・税務研究センター長 大垣尚司
（一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事）

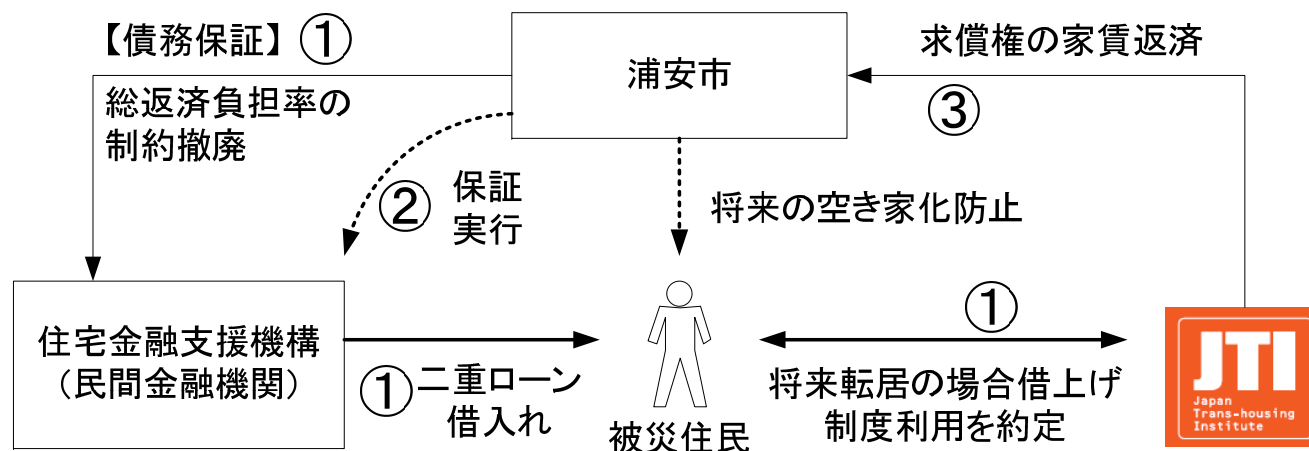
QUICK HIT: 住宅金融支援機構の復興住宅・宅地融資

- 今次の震災対応では、新たに復興宅地融資制度が設けられ、ジャッキアップのみの費用にも対応が可能に。



- 通常の庶民は、そもそも現在の住宅ローンがあると、総返済負担率の制限のために、二重ローンを組むことが難しい。（二重ローンを借りた後の対策は「持てる者」のみが恩恵）
- 災害復興宅地・住宅融資はこの点に配慮がなされているが（金利分のみで計算）、それでも総返済負担率をクリアできない者は残る可能性がある。
- JTIによる将来借上げを通じた家賃返済を前提に、市が住宅機構に対して何らかの信用補完を行えば、二重ローンの借入を容易化できる可能性（JTI側は対応可能。住宅機構も柔軟な対応が可能との感触）。

マイホーム借上げ制度を活用した災害復興借入れ支援制度（イメージ）



参考

住宅機構とJTIは7月より万が一の場合に抵当権実行を猶予し借上げ家賃で返済する家賃返済特例付フラット35を導入。

抜本対策：液状化住宅スワップスキームが検討できないか？

- 液状化宅地上の住宅ジャッキアップには最低500万円、基礎工事には2～3千万円かかると言われている。しかし、それだけの大金を投じて従前の住宅に住み続けても不安は残る。
- むしろ、液状化宅地上の住宅と低層RCマンションとを等価交換する仕組みを検討してはどうか？
- 安心な住宅を再築すれば、浦安というトップブランドの資産価値が再現する。
- 液状化済宅地に建てた堅牢マンションの資産価値は高く、保留床分譲によって追加負担ゼロで戸建てをマンションにスワップすることも可能になる。

液状化住宅スワップ イメージ図

