

# 【震-5】被災者の住宅再建時における建設事業者の資金確保方策に関する調査 (対象箇所:岩手県)

【実施主体】岩手県

平成27年度

## 調査目的・これまでの経緯

- ・本調査では、岩手県住宅復興の基本方針(平成23年度)を踏まえ、被災者の住宅再建の現状に関する課題を洗い出し、主として資金確保の観点から住宅再建を加速するための方策を検討した。
- ・具体的には被災者による住宅再建状況、住宅ローン、つなぎ融資の利用実態、岩手県が民間と連携して行うべき支援策等について、金融機関、工務店及び保険会社に対してヒアリング等を行ったうえで検討を行った。

## 調査結果

### <被災者(施主)の状況>

- ・資金力のある施主は地域によらず、再建済み。今後、資金力の弱い被災者の再建希望が多くなると予想される。

### <工務店の状況>

- ・一部の小規模工務店が信用面に起因する受注力不足で数ヶ月の受注のない状態が発生。一方で、地域外から工事担当者を雇い、オーバーワーク状態の工務店も出てきている。

### <検討結果>

- ・「岩手県の状況を踏まえた住宅完成保証保険+エスクロー信託」による工務店の資金確保スキームを検討した。

<被災者> 低廉な住宅の建築が可能となり、追加資金なしで完成が保証される。また瑕疵検査等により確実な住宅建築が確保される。

<工務店> 工務店の信用力の補完及び協同発注等により受注機会が増え、また安定的な入金が確保される。

<金融機関> 工務店の倒産等による追加の負債を施主が負うリスクが減り、住宅ローンの回収不能リスクが減少する。

<建材業者等> 共同購入等による受注機会が増え、安定的な入金が確保される。

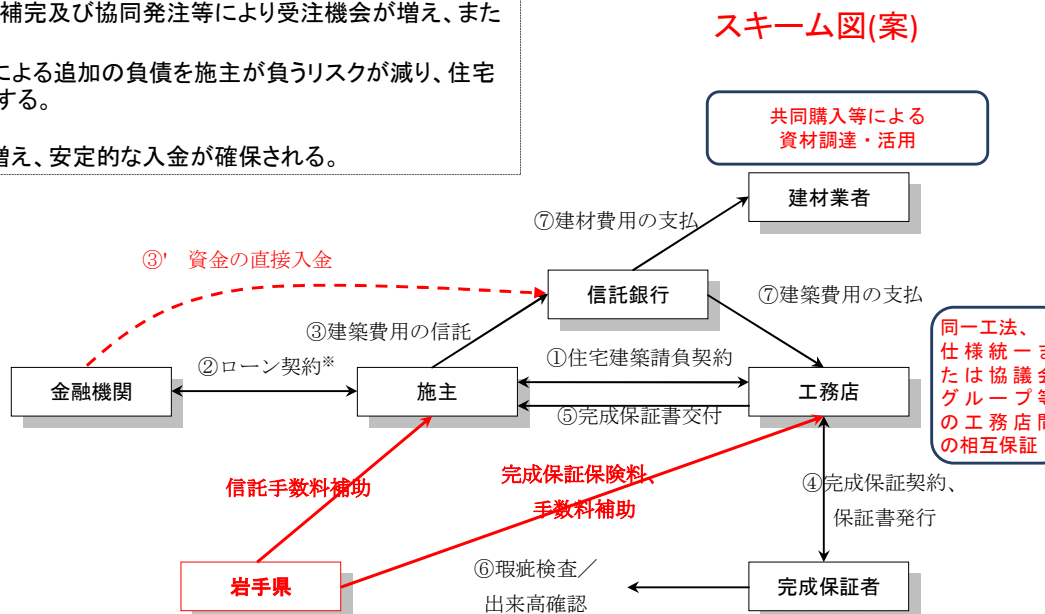
(1)金融機関は住宅完成保証保険を前提として、施主とローン契約を締結。

(2)施主は信託銀行に建築費用を信託し、金融機関は信託銀行に直接資金の入金を行う。

(3)工務店は保険会社と完成保証契約を締結し、保証書の発行を受ける。

(4)住宅検査完了後、信託銀行は工務店に建築費用を支払う。

※岩手県は信託手数料と完成保証保険料を補助。



## 今後の展望

以下の利用条件、支援策により、多くの者が利用でき、かつ低廉に活用出来るスキームを早期に検討、詳細設計する。

### <利用条件(案)>

- 地域型復興住宅推進協議会に所属する生産者グループ等が提案する建築仕様を統一した住宅であること
- 複数の施主による共同発注が確定していること
- 建築費総額が1,000万円以下の住戸であること

### <県の支援>

- 信託手数料補助
- 完成保証保険料、手数料補助

### ・課題

利用者に対して理解しやすい説明により、安定性の高いスキームであることを丁寧に説明していく必要