

平成 25 年 4 月 18 日

貸金業者 各位

日本貸金業協会
会 員 業 務 部
TEL 03-5739-3014

東日本大震災の被災地で行われている防災集団移転促進事業について

標記のことにつきまして、別添のとおり協会員の皆さまにお願いしております。

つきましては、協会に加入されていない貸金業者の皆さまにおかれましても、当該趣旨を踏まえ真摯にご対応くださいますようお願いいたします。

平成 25 年 4 月 16 日

協会員各位

日本貸金業協会
会 員 業 務 部
TEL 03-5739-3014

防災集団移転促進事業について

東日本大震災の被災地（岩手県・宮城県・福島県）において、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、被災地域における住民の居住に適当でない区域にある住居の集団的移転を行う防災集団移転促進事業に係る取組が開始されています。

防災集団移転促進事業においては、事業を施行する自治体等が集団移転促進事業計画を国土交通大臣の同意を得て策定することとされ、当該事業計画に基づき旧居住地の買い上げが行われますが、土地に抵当権・根抵当権が設定されている場合は、抵当権等の解除が買い上げの前提とされており、買上代金により債務が完済できない場合の抵当権等の解除が関係者での課題となっております。

本件の円滑な事業実施にあたっては、移転者による合意形成と金融機関等による理解と協力が不可欠であります。一部機関の理解が得られず、事業が促進されない事例があるとも聞き及んでおります。

なお、岩手・宮城・福島県に所在する銀行・信用金庫・信用組合・系統金融機関においては、「防災集団移転促進事業において買取対象となる宅地等に係る抵当権の取扱いについて、買取代金が債務充当される場合には、基本的に残債があっても抵当権の抹消に応じる方向である」、「その後の債務返済のご相談にも真摯に対応する」旨を表明しているところです。

今般、当協会にも自治体等から協力の要請がありましたので、協会員の皆様におかれても被災者の生活再建支援のため、被災地の銀行・信用金庫・信用組合・系統金融機関の対応も踏まえ、抵当権等の解除等について真摯にご対応くださいますようお願い申し上げます。

防災集団移転促進事業の詳細につきましては、該当する自治体又は国土交通省のホームページ及び添付資料をご覧ください。

【参考】

<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/fukumachi/bousyugaiyou.html>

http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/g7_1.html

【添付資料】

第 2 回金融機関向け防災集団移転促進事業説明会 資料

第2回金融機関向け防災集団移転促進事業説明会 資料
(報道関係者配布用)

防災集団移転促進事業における 住宅金融支援機構の対応について(抜粋版)

平成24年11月12日



<本資料に関する照会先>

住宅金融支援機構東北支店
東北復興支援室(伊福・田弘・木口)
電話 022-206-5220(直通)

1 防集事業における金融の関わりと住宅金融支援機構の対応について

防集事業における金融の関わり

移転促進区域内の土地等(※)に抵当権が設定されている場合は、**当該抵当権を抹消しなければ買取りはできない。**
(※)建物が残存している場合は建物も含まれます。



住宅金融支援機構の対応

住宅ローンを完済しない場合であっても、**土地等の売却代金を繰上返済いただくことを要件に、抵当権抹消に応諾させていただきます。**

- ※1 抵当権の抹消により、債務が免除されるものではありません(私的整理ガイドラインを利用した場合を除きます。)
- ※2 移転先住宅団地で住宅を再建される方(将来再建される方も含みます。)は、再建された住宅に、機構のための抵当権を設定させていただきます。

→ 抵当権抹消登記の事務フロー (P2~P6)

移転先住宅団地において、住宅敷地を購入、**又は借地して住宅を建設**する場合の住宅ローンの利用について。



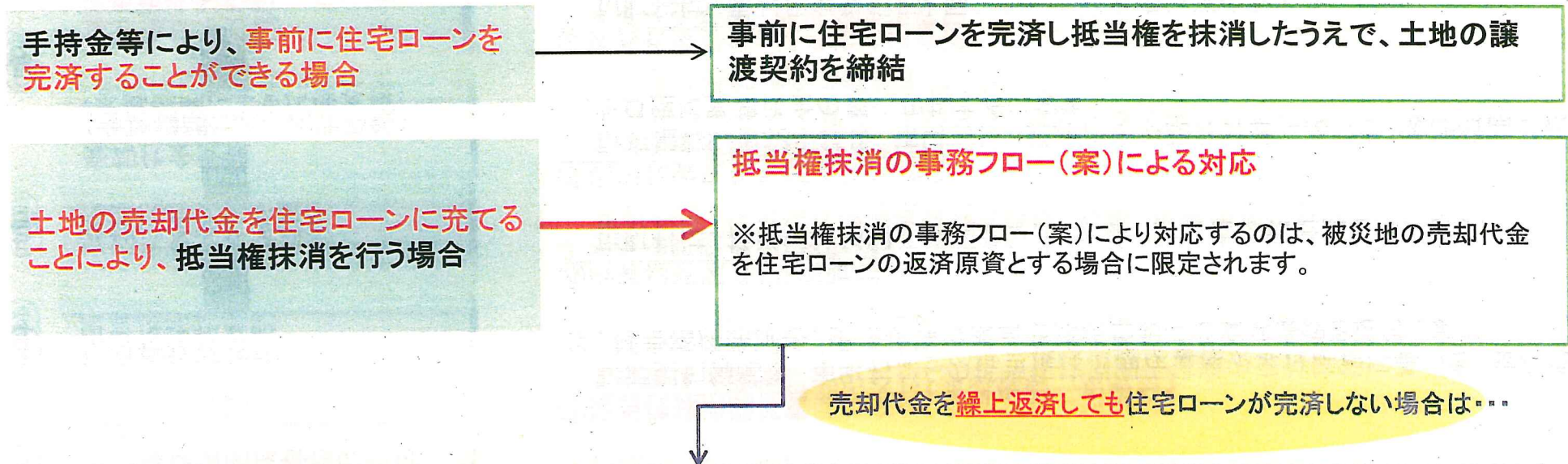
移転先団地において、市町村から**住宅敷地を賃貸借し住宅を再建する場合でも、災害復興住宅融資をご利用いただけます。**

- ※ 融資の可否は、借入申込み後の融資審査を経て決定されるため、融資審査の結果、融資をお断りしたり、希望融資額を減額することがあります。

→ 災害復興住宅融資の利用 (P4)



2 抵当権抹消登記に係る事務フロー(案) ～概要～



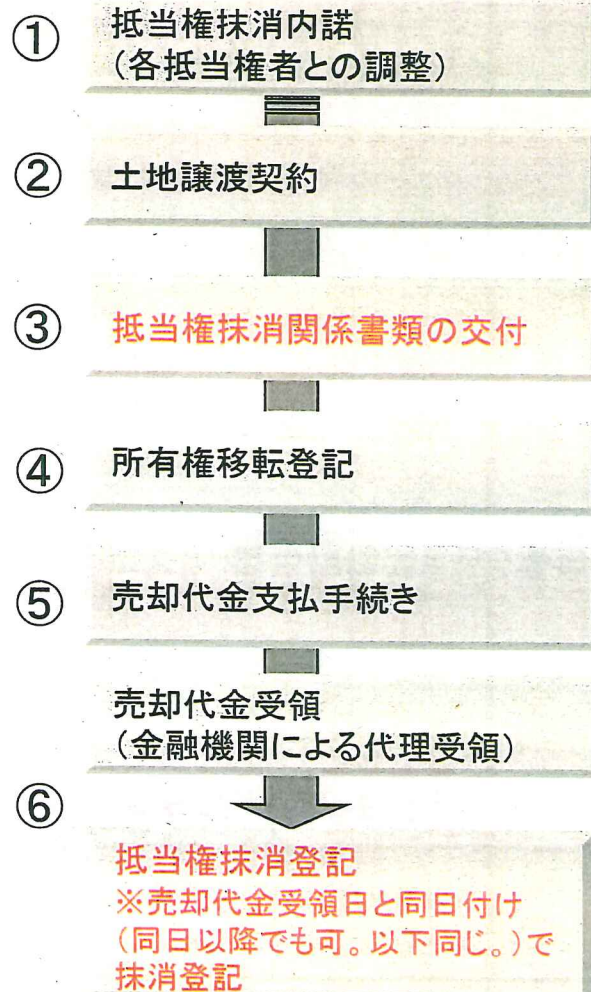
【参考】残った債務の支払方法に関する住宅金融支援機構の取り扱い

- 1 返済継続が可能な方は、引き続き分割でのご返済を継続いただきます。
ただし、移転先で住宅を自力再建される方(将来、自力再建される方も含みます。)は、再建された住宅に、機構のための抵当権を設定していただきます(再掲)
- 2 返済継続が困難な方は、残った債務について、一括請求させていただいたうえで、機構と返済について協議していただきます。
ただし、私的整理ガイドラインの適用を受けられる方については、弁済の請求を中止します。

2 抵当権抹消登記に係る事務フロー(案)

(1) 事務フローの概要

事務フロー(案)



※本事務フロー(案)は、被災地売却代金を住宅ローンの返済原資とする場合に限定した取扱いです。また、本事務フロー(案)は、現在、当機構で検討している内容であり、今後、詳細について変更する可能性がありますので、ご留意願います。

事務フロー(案)のポイント

① 抵当権抹消内諾 [移転者－金融機関(抵当権者)]

移転者と金融機関との間で、売却代金の配分計画(案)を合意し、当該合意に基づき、金融機関は抵当権抹消に承諾する旨、確約します。

② 土地譲渡契約の締結 [移転者－市町村]

①の合意を受け、移転者と市町村は土地譲渡契約を締結し、代金決済日(振込日)を確定します。この際、売却代金の受領について、移転者が金融機関に委任する旨の委任状を提出いただきます。

③ 抵当権抹消関係書類の交付 [金融機関→市町村]

譲渡契約締結後、市町村からの抵当権抹消関係書類の交付依頼に基づき、金融機関は、抵当権解除証書、委任状等の抵当権抹消登記に必要な書類を送付します。

④ 所有権移転登記 [市町村]

市町村は、抵当権抹消関係書類を受領した後、所有権移転登記を行います。

⑤ 売却代金支払手続き [市町村]

所有権移転登記手続後、市町村は、売却代金の配分計画に基づき、金融機関が指定した口座に売却代金の振込手続を行います。

⑥ 売買代金受領、抵当権抹消登記

市町村は、売買代金受領日と同日付けで抵当権抹消登記を行います。

※「④所有権移転登記」の前に「⑤売却代金支払手続」が可能であれば、所有権移転登記の手続と抵当権抹消登記手続を連件処理を行っても支障ありません。

3 災害復興住宅融資の利用

災害復興住宅融資の取扱い

市町村から土地を**購入**して
住宅を再建する場合

住宅の建設資金及び土地の購入資金に対して、災害復興住宅融資をご利用いただけます。

〔融資限度額〕

基本融資額: 建物 **1,460万円** + 土地 **970万円**

特例加算額: 建物 **450万円**

※土地と建物に対して、機構のための第1順位の抵当権設定が必要です。

市町村から土地を**借地(※)**して
住宅を再建する場合

住宅の建設資金に対して、災害復興住宅融資をご利用いただけます。

〔融資限度額〕

基本融資額: 建物 **1,460万円**

特例加算額: 建物 **450万円**

※建物に対して、機構のための第1順位の抵当権設定が必要です。

※土地については、抵当権設定についての地主(=市町村)の承諾は得られないため、所定の承諾書を提出することにより**抵当権設定は不要**です。

※災害復興住宅融資の利用のために確認が必要となる事項

1. 賃貸借契約書を締結すること
2. 借地借家法に定める期間以上であること
3. 妥当な借地料設定であること
4. 借地権の譲渡、移転、転貸が禁止されていないこと



市町村が移転者と締結する**賃貸借契約書(ひな形)**については、**事前に調整**をお願いします。



融資審査の結果により、融資をお断りしたり、希望融資額を減額することがあります。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency