

106

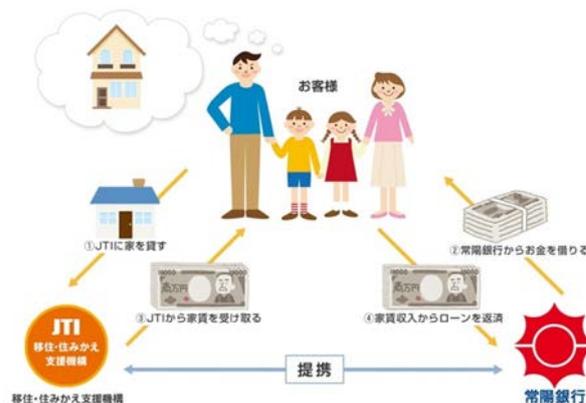
住宅・建築物の耐震診断・改修につながる耐震化を促進する移住・住み替え支援融資

取組主体	法人番号	事業者の種類（業種）	実施地域
株式会社常陽銀行	1050001001231	その他事業者 (金融業, 保険業)	茨城県

取組の概要

耐震性能が融資の基準に

- 常陽銀行では、平成 26 年 9 月、中心市街地活性化に向けて土浦市との間で「中心市街地活性化に関する包括連携協定」を締結した。本協定は、地域の成長と発展に貢献するため、「未来協創プロジェクト『PLUS+』」を立ち上げ、産業振興、定住促進、地元商業の活性化等、地域の課題解決に向けて、同行が有するノウハウを活用し、公民連携型で取り組んでいくものである。



▲リバースモーゲージローンの概要

- この協定に基づく取組として、常陽リバースモーゲージローン「住活スタイル」を活用した「土浦市まちなか定住促進ローン（住み替えプラン・空き家活用プラン）」の取扱いを開始した。
- リバースモーゲージローンとは、持ち家を担保にして融資を受ける仕組で、ローン等借入れがしにくい高齢者でも資金を得ることが可能となる。同行では、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構と提携し、一定以上の耐震性が認められる中古住宅に対して融資が行われる枠組みをつくりあげた。このような取組を中長期的にわたり継続していくことで、対防災性能の優れた住宅ストックが形成されることが期待されている。

取組の特徴（特色、はじめたきっかけ、狙い、工夫した点、苦労した点）

「マイホーム借上げ制度」とリバースモーゲージローンの仕組

- 同行では、土浦市をはじめとした各市町村との間で、定住促進や中心市街地活性化等の地域の課題解決に向けて、銀行ができる役割について検討を続けていた。人口減少時代に入り、各地で空き家問題が顕在化している中、良質な住宅の有効活用が、地域の活性化にもつながるとの観点から、同行は一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」という）との提携により、全国初の家賃返済型のリバースモーゲージローンを開発するに至った。
- JTI は、移住や住み替えを希望している高齢者層等の住宅を借り上げ、子育て世代等に転貸する事業を行う非営利法人である。JTI の「マイホーム借上げ制度」では、利用者は、JTI と長期借家契約を結んだ上で、毎月安定的な賃料を得ることができる。入居者については JTI が募集し、

3年ごとの定期借家契約を交わす仕組みとなっており、利用者は住宅の借り手を自身で探す必要もないことから、中古住宅市場の活性化や空き家問題の解決等の面でも期待されている取組である。

- リバースモーゲージローン「住活スタイル」は、住まなくなった家を活用し、充実したセカンドライフ・住みかえライフを送るための個人向け貸出商品であり、このJTI「マイホーム借上げ制度」と連携し、常陽銀行は賃料を担保に利用者に対しローンを実行する枠組みとなっている。

耐震性能が融資の条件となることで、優良な住宅ストックの形成につながる

- JTI が利用者から住宅を借り受ける際の条件には、一定以上の耐震性能があることが含まれている。同行のリバースモーゲージでの融資を行う際にも、JTI による住宅の審査(耐震チェック等)があり、それによって5,000万円以内の範囲で融資額の上限が決定される。
- これにより、耐震性能が確保された住宅の利活用が図られることとなり、長期的には優良な住宅のストックが形成されることが期待されている。また、リフォーム資金にも適用可能であることから、性能が不十分であった住宅の耐震性の向上にも寄与すると期待されている。
- JTI による耐震性チェックにおいては、旧耐震基準で建築確認を取得した住宅については、耐震診断を行い、国の定める耐震基準値の一定水準に満たない場合にはその水準以上になるよう耐震改修をしない限り、審査へと進めない仕組みとなっている。

防災・減災以外の効果

定住促進や空き家対策にもつながる

- リバースモーゲージや「マイホーム借上げ制度」については、優良な住宅のストックの形成とともに、定住促進効果の促進や空き家対策、中古住宅市場の活性化等の効果も期待されている。
- また、「マイホーム借上げ制度」と連携することで、金融機関は不動産ではなく家賃を担保とすることができることから、貸倒れリスクの低減にもつながる。



▲リバースモーゲージローンを利用した
空き家対策

周囲の声

- 本融資制度の導入により、中古住宅に対して耐震化等のリフォームを施すことで賃貸物件としての価値を高める動きが大きく促進されることが期待できる。住まなくなった家の有効活用に加え、住宅耐震化の促進に大いに貢献する制度である。(防災関係団体)

327 医療施設の耐震化に向けた投資を「REIT」で促進

取組主体	法人番号	事業者の種類（業種）	実施地域
ジャパン・シニアリビング投資法人	3010405013808	その他事業者 (金融業, 保険業)	東京都

- 平成 26 年 9 月 1 日時点でのわが国の医療施設の耐震化率は 67.0% (厚生労働省「病院の耐震改修状況調査 (平成 27 年 3 月 31 日)」) であり、耐震化等の投資が必要な医療施設は現在も数多く存在している。
- ジャパン・シニアリビング投資法人では、平成 27 年 7 月に上場し、将来的に医療施設が耐震化による建替えが多く発生することを見込み、建替え完了後に競争力を高めた施設を保有することを視野に入れている。本投資法人では、証券等の発行により投資家から集められた資金を、医療施設を含むヘルスケア関連施設に投資することで得られる収益を投資家に配分するリート (REIT : Real Estate Investment Trust) を展開している。
- 不動産、銀行、保険、建設・住宅等の分野の会社が同社のスポンサーとなり、これらの企業のノウハウや強みを活かして、合理的な資金調達を可能とし、医療施設の耐震化を進める枠組みを構築している。

328 地銀 14 行の災害時の相互支援体制構築を情報面からサポート

取組主体	法人番号	事業者の種類（業種）	実施地域
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	9010601021385	その他防災関連事業者 (情報通信業)	東京都

- 株式会社 NTT データ (以下、NTT データ)、および NTT データ地銀共同センター^{*}は、大規模災害時においても参加する銀行が安定して金融サービスを提供することができるよう、参加行と NTT データが業務運用面とシステム運用面の両面から相互に協力して支援する「大規模災害発生時における相互支援協定」を平成 27 年 5 月に締結した。
- NTT データ地銀共同センターとは、NTT データが構築・運営する主に地方銀行や第二地方銀行向けの勘定系システムの共同利用型センターであり、平成 16 年 1 月のサービス提供開始以降、現在 14 銀行に採用されている。参加行及び株式会社 NTT データは、定期的に連絡会を開催し、事業継続や金融サービスの向上に向けた協力体制を強化している。

^{*}NTT データ地銀共同センター (参加行 (金融機関コード順) : 株式会社青森銀行、株式会社秋田銀行、株式会社岩手銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉興業銀行、株式会社北越銀行、株式会社福井銀行、株式会社京都銀行、株式会社池田泉州銀行、株式会社鳥取銀行、株式会社四国銀行、株式会社大分銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社愛知銀行)

107 地域防災に貢献する中小企業等の取組を支援

取組主体	法人番号	事業者の種類（業種）	実施地域
株式会社日本政策金融公庫	8010001120391	その他事業者 (金融業, 保険業)	東京都

- 株式会社日本政策金融公庫では、社会環境対応施設整備資金の融資を通じて、災害の発生へ備えて防災に資する施設等の整備を行う取組に対して、融資を行う。
- 融資の利用者は「自ら策定した BCP に基づき、防災に資する施設等の整備を行う方」とされている。ここで言う「BCP」とは平成 18 年 2 月に中小企業庁が公表した「中小企業 BCP 策定運用指針」に則り、同指針が定める様式を用いて作成したものに限定されている。
- なお、同公庫が融資対象とする地域防災に貢献する取組としては、次のような事例がある。
 - ・避難タワーの設置
 - ・食料、生活必需品の備蓄・供給施設の提供
 - ・地域防災拠点（災害等の情報収集、発信等）の提供
 - ・避難ビルとして提供（地域住民の避難場所として建物等に外階段を設置する棟の設備投資をする建物）