

106

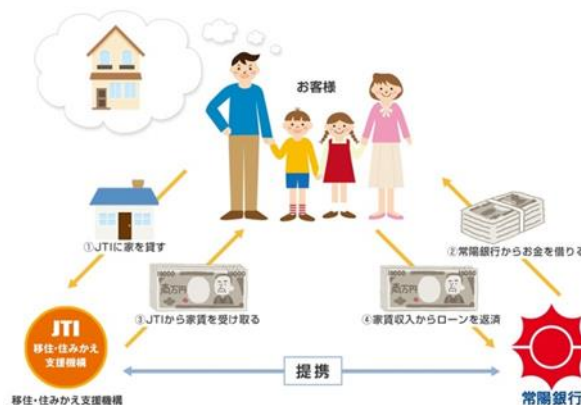
## 住宅・建築物の耐震診断・改修につながる耐震化を促進する移住・住み替え支援融資

取組主体【掲載年】	法人番号	事業者の種類【業種】	実施地域
株式会社常陽銀行 【平成 27 年】	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みで、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・住み替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、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・住み替え支援機構（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・住み替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が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)