

『リバースモーゲージローン』を活用した定住促進の取組み

(常陽銀行)

1. 取組みを始めるに至った経緯、動機等

- ・空き家は、全国的な問題となっているが、当行では、空き家問題を解決する手段として欧米で普及している「リバースモーゲージローン」が有効であると考え、商品化に向け取り組んできたが、本商品にはリスクが伴い、その中でも特に不動産価格下落リスクに対する有効な手立てはなく、商品開発に向けたボトルネックとなっていた。
- ・そうした中、平成25年9月に「一般社団法人 移住住みかえ支援機構(JTI)」との連携により、新たな商品開発に成功した。本商品は、「賃料返済型リバースモーゲージローン」という全く新しいスキームの商品で、全国ではじめて当行で導入したものである。
- ・当行では、本商品は単なる金融商品ではなく、地域の課題解決の手段の1つとして活用可能と考え、自治体や企業等に対して提案を行ってきた。

2. 具体的な取組み内容

上記取組みの結果、以下のような連携施策が可能となった。

①自治体と連携した空き家対策・定住促進への取組み

- ・市町村との提携により、市町村が制定する住宅取得補助や家賃補助といった助成制度と、当行のリバースモーゲージローンをパッケージ化し、空き家を活用した子育て世帯の定住促進策として活用すると同時に、地域内の高齢者に対して老後資金の確保の手段を提供。

②企業立地に伴う移転支援パッケージの提供

- ・企業が他地域から工場や本社を移転する場合に、従業員の住宅問題は大きな問題(いわゆる二重ローン問題)。
- ・住み替え前の住宅にローンが残っている場合に、当行のリバースモーゲージローンで借り換えし、家賃収入で返済していくことで、移転地における新たな住宅取得のための住宅ローンは給与所得から返済することが可能となり、ローンの二重返済を回避できる。
- ・当ローンのほか、地域情報や移転後の生活に係る様々な金融サービスをパッケージ化し移転企業の従業員向けに提供している。

3. 実施にあたり工夫した点(関与のポイント・推進体制面・PDCAサイクル面等)

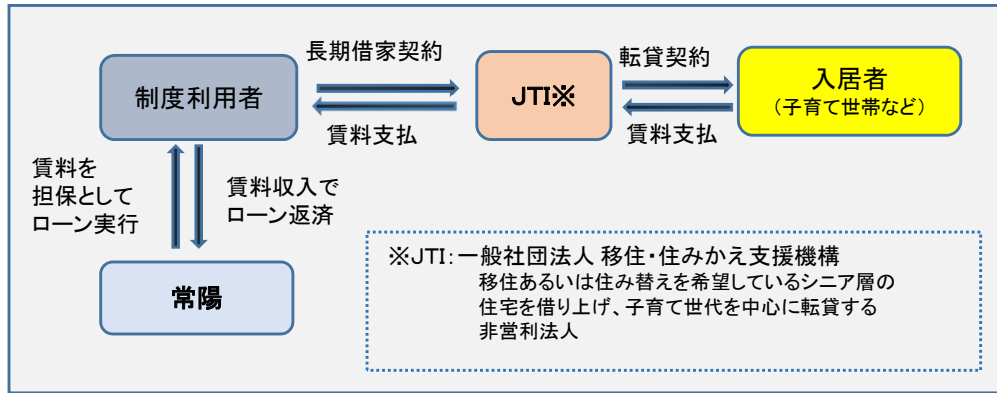
- ・空き家は特定の団地等で一斉に発生する傾向があり、不動産価格下落リスクが大きなボトルネックとなっていた。こうしたことを解決するために、様々な機関等との間で連携の可能性を探ってきた。その結果、JTIとの連携により商品化が可能となった。JTIには国の債務補償基金が設定されているため、当行では取りきれないリスクの一部を国に負担していただいていることになる。
- ・本商品を単なる金融商品として位置づけずに、地域課題を解決する手段の1つとして活用の可能性を探ってきたことが連携施策の実現につながった。

4. 取組みの成果(取組み中の場合は目標値・KPI等)

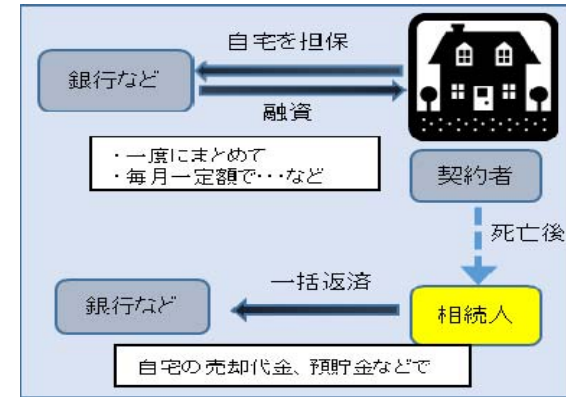
- ・平成26年10月、土浦市との間で本商品を活用した連携を行ったことを皮切りに、県内4市町村と連携施策を展開。
- ・また、本スキームは地方創生における移住促進、二地域居住等の推進においても活用可能。

5. スキーム図等

◆常陽リバースモーゲージローン「住活スタイル」

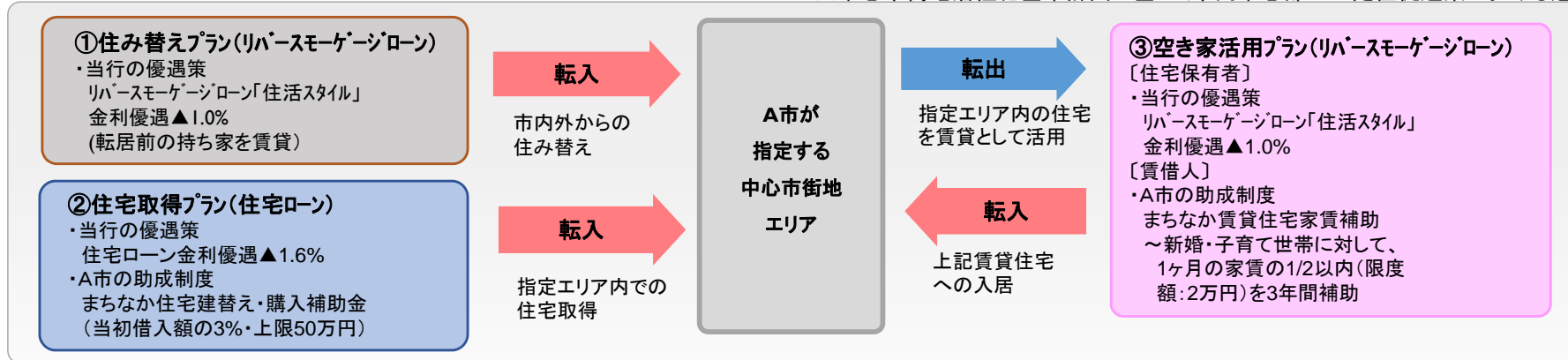


＜一般的なリバースモーゲージローンのイメージ＞

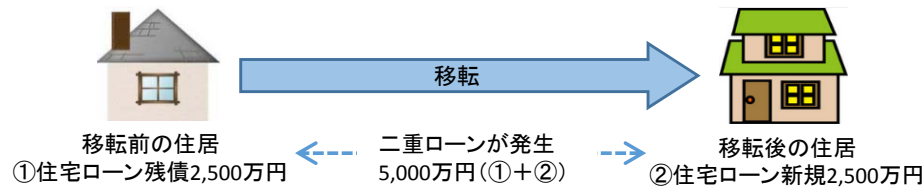


◆自治体との連携施策の事例～「まちなか定住支援ローン」

※中心市街地活性化基本計画に基づく市内中心部への定住促進策における連携



◆移転支援パッケージ～従業員の移住促進への活用



＜移転支援パッケージ＞

〔従業員の悩み〕
①住宅の問題
②子女の教育
③親の介護

〔従業員が求めているもの〕
○住宅問題を解消するスキーム
○現地情報
○移転後の生活を支援する諸施策

これらの解消に向けて
「移転支援パッケージ」
を提供

	借入額 (残債)	月返済額	借入方法	返済原資
①移住前の住宅ローン残債	2,500万円	10万円	リバースモーゲージローン で借り換え	家賃収入
②移住後の住宅ローン	2,500万円	8万円	住宅ローンを新規実行	給与所得

※上記各ローンの前提条件

- ①: 当初借入額3,000万円、借入期間30年、金利1.5%、借入後7年間経過
- ②: 借入額2,500万円、借入期間30年、金利1.5%