

常陽銀行が取り組む定住促進策・ 空き家対策について

平成26年10月



1. 人口動態の変化

○地域別人口推移(単位:人)

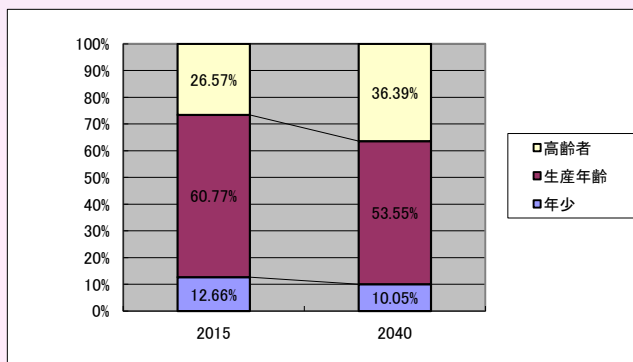
| | 2000年 | 2005年 | 2010年 | 2014年 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 県北地域 | 664,246 | 655,302 | 641,411 | 625,779 |
| 県央地域 | 493,888 | 474,571 | 474,770 | 471,632 |
| 鹿行地域 | 274,237 | 278,915 | 279,189 | 274,558 |
| 県南地域 | 977,161 | 977,236 | 1,000,060 | 997,332 |
| 県西地域 | 576,144 | 589,143 | 574,340 | 561,705 |
| 茨城県 | 2,985,676 | 2,975,167 | 2,969,770 | 2,931,006 |

| | 00年-05年 | 05年-10年 | 10年-14年 |
|------|---------|---------|---------|
| 県北地域 | -1.3% | -2.1% | -2.4% |
| 県央地域 | -3.9% | 0.0% | -0.7% |
| 鹿行地域 | 1.7% | 0.1% | -1.7% |
| 県南地域 | 0.0% | 2.3% | -0.3% |
| 県西地域 | 2.3% | -2.5% | -2.2% |
| 茨城県 | -0.3% | -0.2% | -1.3% |

○時期別人口増減予測(1995-2040年)

| | 実績値 | | 予測値 | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 00-05 | 05-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 |
| 茨城県 | -0.3% | -0.2% | -1.6% | -2.4% | -3.1% | -3.7% | -4.3% | -4.8% |

○年齢別人口推移(単位:人)



<主な影響>

- 都市の過疎化の進展
- 地域経済への影響(単純計算では、人口減少によるGDP影響額は2040年は2015年比で25%減)
- 税収の減少による社会インフラ更新コスト不足

2. 空き家の増加

○総住宅数・空き家

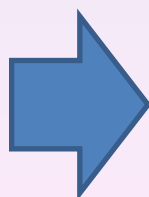
| | 総住宅数 | 空き家数 | 空き家率 | 総住宅数 (貸家除く) | 賃貸住宅 空き家数 | 空き家数 (賃貸住宅除く) | 空き家率 (賃貸住宅除く) |
|-----|------------|-----------|-------|----------------|--------------|------------------|------------------|
| 茨城県 | 1,268,200 | 184,700 | 14.6% | 982,500 | 104,100 | 80,600 | 8.2% |
| 栃木県 | 879,100 | 143,400 | 16.3% | 679,100 | 76,000 | 67,400 | 9.9% |
| 千葉県 | 3,265,800 | 355,000 | 10.9% | 2,358,700 | 210,700 | 144,300 | 6.1% |
| 埼玉県 | 2,896,200 | 367,200 | 12.7% | 2,117,300 | 194,200 | 173,000 | 8.2% |
| 全国 | 60,631,000 | 8,196,400 | 13.5% | 42,182,200 | 4,292,300 | 3,904,100 | 9.3% |

資料: H25総務省 住宅土地統計調査(速報集計結果)

○空き家が抱える問題

● 市町村から見た問題点

- ・景観上の問題
- ・防犯上の問題
- ・防災上の問題 等



<市町村の対応>

- 空き家条例の制定
- 空き家対策室の設置
- 各種補助金の用意(耐震等)

● 空き家のオーナーから見た問題点

売却意向



当面住む見込みはないけど、
今売ってよいのかわからない

賃貸意向

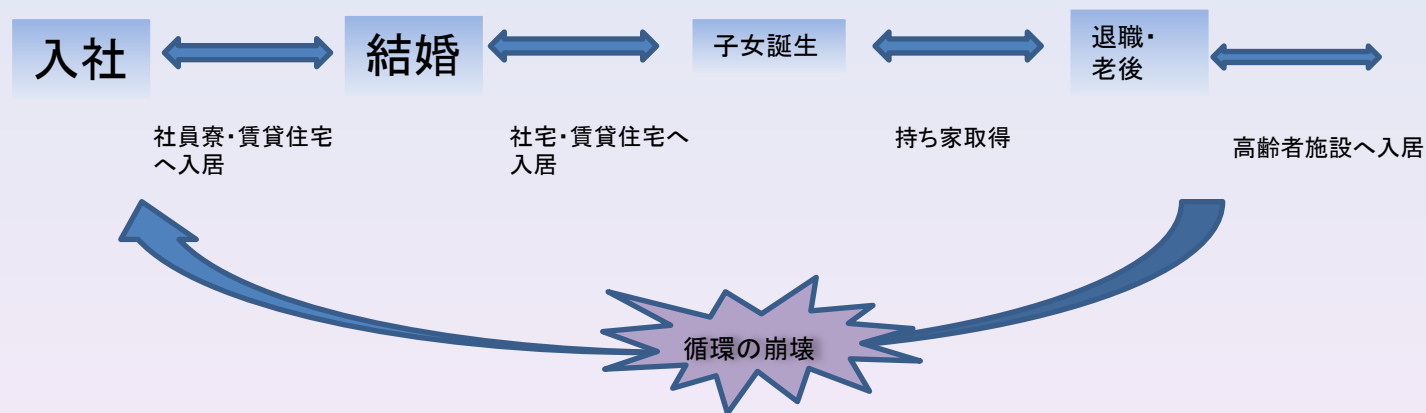


入居者が入らなくなったら、
どうしよう



決断できないでいると、結果的に
維持管理負担を負うことになる

3. 当行が人口問題へ取り組むことになった経緯



- 人口増減には、自然増減(出生・死亡)と社会増減(転入・転出)があるが、短期間に地域に大きな影響を与えるのは、社会増減。
- 2000年代に入り、大企業による、工場再編、縮小、無人化等の動きが活発化し、これに伴い、企業城下町の人口動態に変化が現われてきた。
- 給与所得者の居住に対するニーズはライフイベントとともに変化していく。大規模な工場閉鎖・縮小により、転入と転出のバランスが崩れ、人口減少、高齢化を招き、空き家の発生が加速化してきた。
- こうした課題が顕在化する中、地方に本拠を置く地方銀行として何らかの取り組みが必要であることから、地域課題解決に向けた対応に取り組んできた。

4. 地域が抱える重要課題への対応

人口減少・少子高齢化

<行動指標>

- ・4月からスタートした中期経営計画の基本戦略として「協創力の発揮」を掲げる

※協創とは: 当行の経営理念「健全・協創・地域と共に」の中で謳われている言葉。「地域と共に価値ある事業を創造し、地域社会・地域経済の発展に貢献していく」といった意味が込められている。

<組織>

- ・協創事業に取り組む部署として本部内に「地域協創部」を新たに設置

<金融商品>

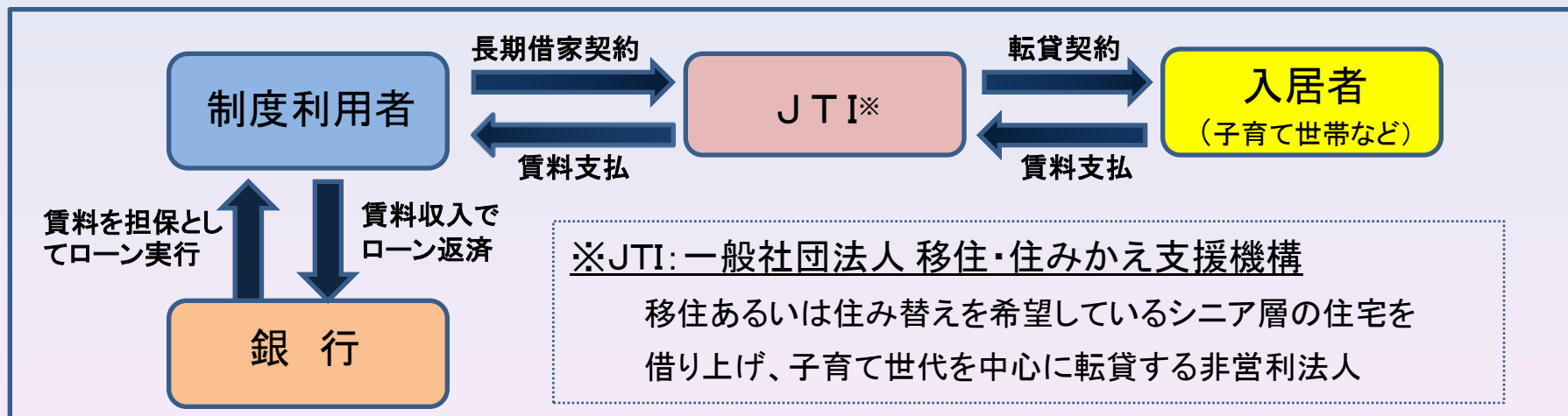
- ・25年9月に全国の金融機関ではじめて「賃料返済型リバースモーゲージローン」を取り扱い開始

<定住促進策への取組み>

- 企業立地への取組み
- 創業・起業支援
- 金融面からの側面支援

5. 常陽リバースモーゲージローンについて

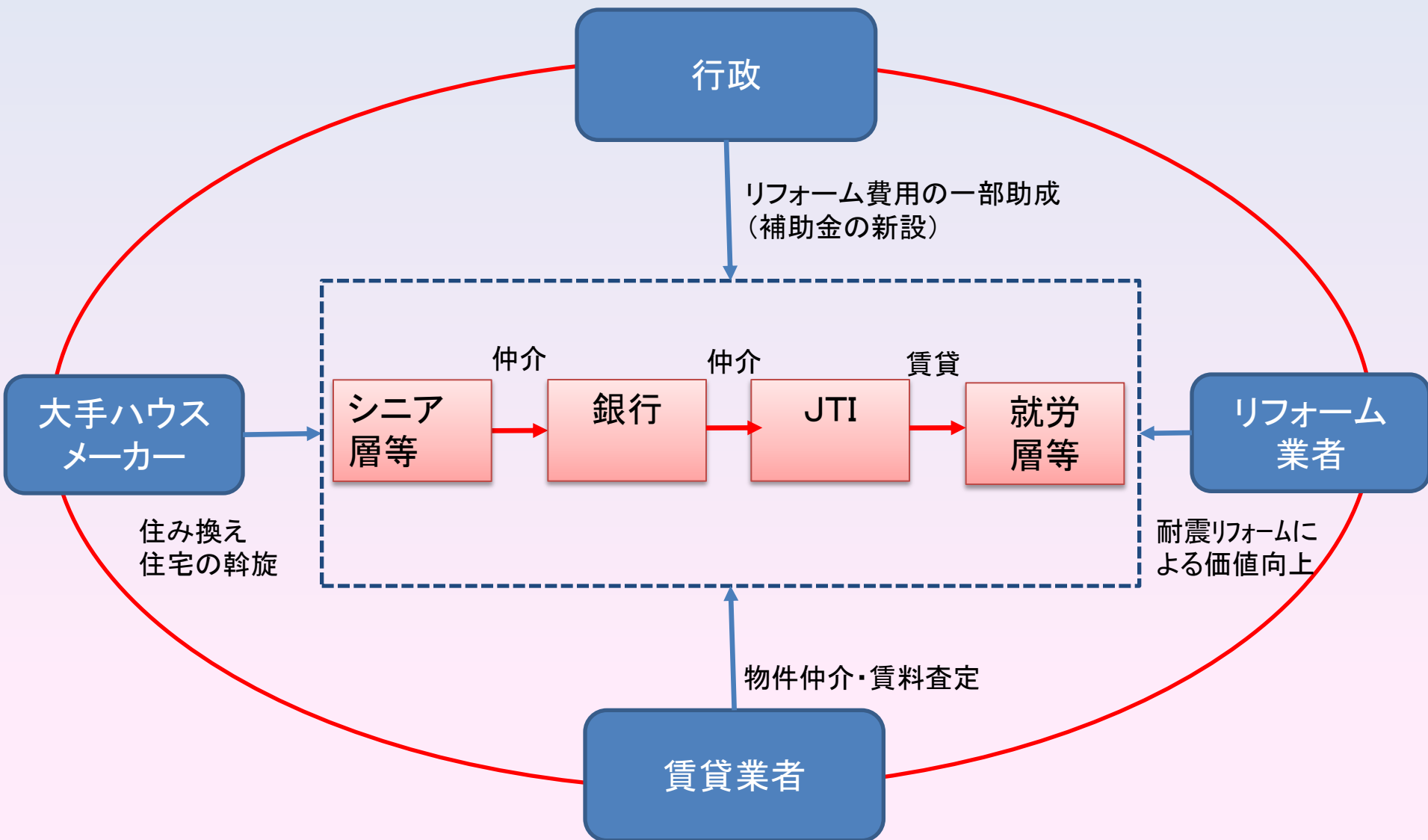
○商品の仕組み



○商品概要

| 項目 | 内容 |
|-------|--|
| 商品名 | 常陽リバースモーゲージローン「住活スタイル」 |
| 借主資格 | JTIの制度が利用可能な方で、契約時年齢が20歳以上 |
| 融資金額 | 5,000万円以内 |
| 適用利率 | 変動金利(当行短期プライムレートに連動する変動金利) |
| その他条件 | 耐震基準値1以上(満たしていない場合には耐震改修が必要) ローン申し込み時に耐震診断を行う |

6. リバースモーゲージローンを活用した「地域ネットワーク」の構築



7. 土浦市と連携協定の締結

＜土浦市＞

都心から1時間圏内に位置する茨城県内の基幹都市

○人口：142千人

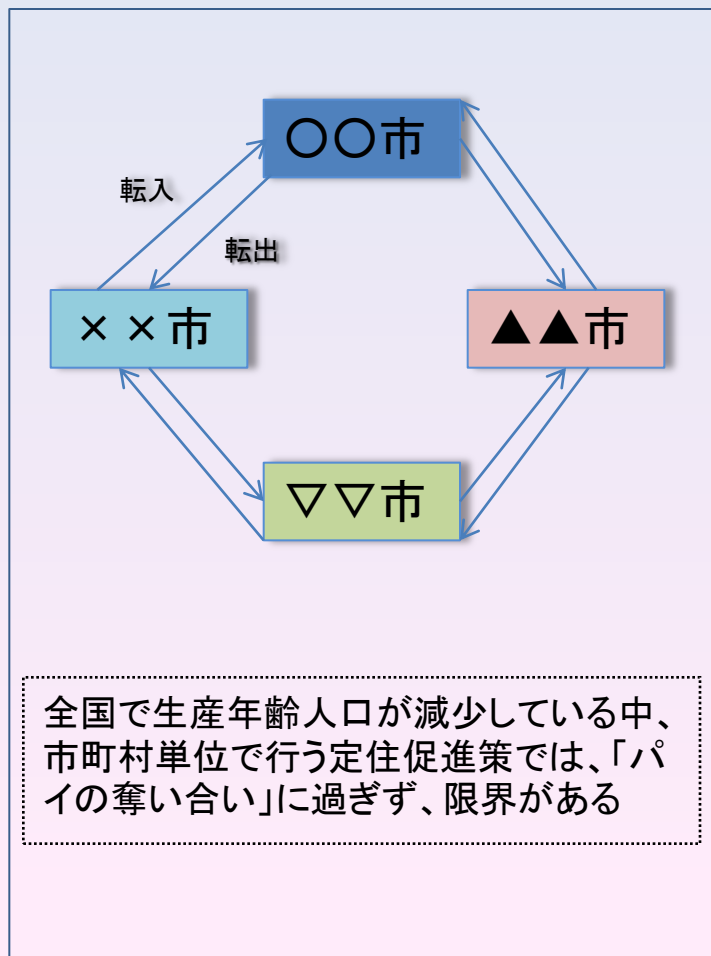
○高齢化比率：25.1%

26年4月より土浦市が取り組んでいる「中心市街地活性化基本計画の事業展開」に関する事項に関し、土浦市と常陽銀行との間で連携協定を締結

○連携協定に基づく実施策

| 実施策 | 概要 | 利用者の特典 |
|-----------------------|---|---|
| まちなか定住促進ローン『住み替えプラン』 | <ul style="list-style-type: none"> 土浦市内外から土浦市中心市街地エリアへの住み替えニーズに対する制度 リバースモーゲージを活用して住み替え前の住宅ローンの解消等の活用が可能 | <p>＜当行が提供する特典＞</p> <ul style="list-style-type: none"> リバースモーゲージローン金利優遇（店頭金利▲1.0%） |
| まちなか定住促進ローン『空き家活用プラン』 | <ul style="list-style-type: none"> 土浦市中心市街地エリアからエリア外等へ転居する方に対して新設する制度 空き家を活用したリバースモーゲージにより、老後資金の捻出等が可能となる | <p>＜当行が提供する特典＞</p> <ul style="list-style-type: none"> リバースモーゲージローン金利優遇（店頭金利▲1.0%） <p>＜土浦市が提供する特典＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居者への家賃補助（月額2万円×3年間） |
| まちなか定住促進ローン『住宅取得プラン』 | <ul style="list-style-type: none"> 土浦市中心市街地エリアに住宅（新築・中古）を取得する方に対する制度 | <p>＜当行が提供する特典＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅ローン金利優遇（店頭金利▲1.6%） <p>＜土浦市が提供する特典＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅取得に対する補助金（上限50万円） |

8. 今後の方向性



全県ベースでの取組みが必要 (Iターン、Uターン)
⇒ 一極集中している都内からの定住促進策