

秋田銀行が取り組む 「あきぎん 空き家解体ローン」を 活用した地域の空き家解消支援



「空き家解体事業補助金制度」を取り扱う自治体とも提携を進めており、提携先自治体の補助金を受けられる場合は金利が0・3%優遇される。自治体と連携した「空き家解体ローン」の取扱いは全国初の試みとなる。

本稿では、地域金融機関として空き家問題に取り組む秋田銀行の活動をレポートするとともに、空き家増加の背景やリスクについても触れていく。

老朽化した家に雪が積もり倒壊につながるリスクも

増 加の一端を辿る空き家の解消を支援するために、秋田銀行は6月30日に、空き家の解体費用を融資するための専用商品「あきぎん 空き家解体ローン」をリリースした。商品の取扱いは、秋田銀行は県内

総務省が7月29日に公表した「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）」によると、平成25年10月1日現在の全国の空き家数は820万戸で、5年前に比べて63万戸（8・3%）も増加してい

る。総住宅数6063万戸に占める空き家の割合は13・5%と過去最高を記録するなど、年々深刻な状況になりつつある。

空き家が増えている背景には、少子高齢化に加え、ライフスタイルの変化も大きく影響している。秋田銀行営業本部リテール営業部の石塚智之は話す。

「秋田県の場合、学生は首都圏や仙台圏の大学に進学し、そのままその地で就職するというケースも珍しくありません。その場合、親が亡くなり自宅を相続したとしても、住むことができないためにそのまま空き家となってしまうことが多いのです」

相続人が県内で暮らしていたとしても、すでにマイホームを購入している、結婚して夫の実家に住んでいるといったケースも多い。

また、親は存命だが介護施設等に入居しているために空き家になっているケースもあるという。

空き家が増えると、地域に様々な悪影響を及ぼすことにもなる。具体的には、まず不法侵入や不法投棄、放火など、犯罪の温床にな

解体費用の融資をきょうかけに 土地活用の提案にもつなげる

りやすいという点が挙げられる。また、一般的に人が居住していない建物は劣化が進みやすいといわれており、築年数が古くなるに伴い倒壊のリスクも増してくる。

「特に秋田県などの豪雪地帯の場合、屋根に積もった雪の重みに建物耐えられずに倒壊する可能性がります。隣家が損傷する、通行人が負傷するといった危険もあることから、県内には、早くから空き家の解消に取り組み始めている自治体もありました」（根本悟・営業本部地域サポート部長室長）

**多額の費用がネックとなり
解体できないお客様を支援**

危機意識の高い自治体の中でも、先行して空き家の解消に乗り出していたのが大仙市である。

秋田県の南東部に位置する大仙市は、平成23年12月に「空き家等の適正管理に関する条例」を制定。平成24年3月には全国で初めて、条例に基づき空き家の解体を代執行するなど、地域の安全を守るために積極的に空き家の解消に

取り組んできた。資金面の問題で解体が困難な住民に対しては、費用の補助も行っている（解体費用の2分の1を補助。補助金の限度額は50万円）。

県内の自治体がそうした活動を行う中、「地域金融機関として空き家の解体を支援することはできないか」という思いが募り、秋田銀行は今年2月から地域サポート部公務室を中心に大仙市などへの聞き取り調査を開始。その中で「空き家のままで放置している人の半数は、解体費用がネックとなつて解体できずにいる」という情報を耳にした。

「空き家の解体には坪単価2〜3万円程度かかるのが一般的です



▶根本悟・営業本部
地域サポート部・公務室長

が、旧家などの場合、家屋が大きく解体するのに100万円ほどかかるケースも少なくありません。その費用を一時金で準備するのは難しいケースも多いのです」（石塚主査）

また、大仙市などの自治体では補助金を用意しているとはいえ、利用できるのはあくまで「倒壊の危険のある建物」。基準を満たさずほど老朽化していない場合は、解体費用の全額を自己資金で準備しなければならぬ。

秋田銀行ではこれまで、「既存の建物を壊して住宅を新設する」といった場合は解体費用も含めて住宅ローンを融資することができた。つまり、土地活用を前提とし



▶石塚智之・営業本部
リテール営業部主査

た解体費用であれば既存のローン商品で融資することができたのだが、解体費用だけに使えるローンは商品を取り扱っていなかった。

そこで、費用の捻出がでずに空き家を解体できないお客様のために、自治体の補助金にプラスして利用することができる「あきぎん 空き家解体ローン」の取り扱いを始めたのである。

**補助金を利用できる場合は
ローン金利を0・3%引下げ**

空き家解体ローンの商品内容は図表のとおりだ。借入れ対象者は、満20歳以上で完済年齢が満80歳以下となる方と定めており、年金生活者も借入が可能。幅広い年代の解体ニーズに対応できるようにしている。

融資金額の上限200万円は、解体費用の相場である坪単価2〜3万円を踏まえ、広い家屋でもカバーできるように設定してある。ローンを利用したお客様に万一のことがあった際に相続人に負債が残らないよう、秋田銀行の負担で回信も付帯している。