分析レポート

国内経済金融

空き家をめぐる政策・金融・管理（4）

～地方銀行の空き家解体融資と秋田銀行の事例～

多田　忠義

要旨

地方銀行の空き家解体融資の特徴は、(1)地方創生を受けて 2015 年度中に新規融資商品として取扱開始した地銀が多いこと、(2)自治体の空き家解体補助を受けた貸出金利の引き下げが北海道・東北や九州・沖縄に本店を有する地方銀行を中心に確認されること、(3)貸出金利は、使途を制限しない多目的融資等に比べ低いこと、(4)返済完了時の年齢が、北海道・東北や九州・沖縄に本店を有する地方銀行で高めに設定されていること、(5)2014 年以前に取扱開始した地銀は秋田県に本店が立地する 2 行のみであること、の 5 点が挙げられる。特に秋田県は、他の金融機関でも空き家解体融資の取扱がみられ、空き家解体に対する金融支援体制が整いつつある地域である。

秋田銀行は、全国の地方銀行ではじめて空き家解体融資の専用商品を取扱開始した。その特徴は、(1)15 の自治体と覚書等を締結して空き家解体にかかる連携を図っていること、(2)自治体連携に伴う金利引き下げを実施していること、(3)借入者の年齢条件を緩和していること、が挙げられる。結果、当該融資は、秋田県内の居住者だけでなく、県外への転出者からの需要にも応え、一定件数を確保して推移している。さらに、同行は、空き家問題だけでなく、子育てや移住・定住にかかる自治体の政策を金融の手段で支援している。地域の課題や自治体政策に応える金融支援や、国の政策に先行した金融商品の取扱や連携体制の構築は、地域社会を支える上で今後も求められるだろう。

はじめに

本レポートは、増加し続ける空き家と、それをめぐる諸課題に対し、政策、金融支援、管理の視点から現状と課題を検討する連載の第 4 回目である。

今回は、第 3 回で取り上げた秋田市が締結した「空き家解体ローン提携に関する覚書」の融資商品を取り扱う秋田銀行を事例として取り上げ、空き家解体の融資実態を把握する。また、これに先立ち、地方銀行の空き家解体ローンの取り扱い状況をインターネット上で調べ、特徴などを抽出した。

なお、空き家に関する法律上・統計上の定義は、本連載の第 1 回目（『金融市場 2017 年 11 月号』の拙稿）、住宅の空き家数や地域差に関する情報、空家等の政策実施状況は第 2 回目（『金融市場 2017 年 12 月号』の拙稿）を参照されたい。

地方銀行が取り扱う空き家解体融資の特徴とその地域差

1．地銀の 8 割で空き家解体融資を取扱

まず、金融機関別にみた空き家解体融資の取扱い数を明らかにする。そこで、秋田銀行と同じ業態である地方銀行（64 行、以下、「地銀」という。）の空き家解体融資の取扱い状況を、各行の Web で確

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表1 「空き家解体」が商品名または使途が確認された地方銀行の数（Web検索）

地域区分（本店所在地）	地銀数（A）	空き家解体融資あり（B）	（B）の内訳：取扱開始年度				取扱率（B）/（A）×100（C）
			2014年度	2015年度	2016年度	Web上で不明	
北海道・東北	11	9	2	5	2	－	81.8
関東	10	7	－	7	－	－	70.0
中部	8	8	－	5	1	2	100.0
北陸	6	2	－	2	－	－	33.3
近畿	7	7	－	3	2	2	100.0
中国	5	4	－	4	－	－	80.0
四国	4	4	－	3	－	1	100.0
九州・沖縄	13	10	－	9	1	－	76.9
計	64	51	2	38	6	5	79.7

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注1）2018年1月時点の検索結果である。空き家解体費を使途として借入できるリフォームローン、フリーローン等でも、使途の例に「空き家解体」が含んでいない銀行、Webに空き家解体融資商品を掲載していない銀行は、空き家解体融資の取扱いなしとした。
（注2）地域区分は次の通り：北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県／関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県／中部圏：長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県／北陸：新潟県、富山県、石川県、福井県／近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県／中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県／四国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県／九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

認した。具体的には、各行 Web での「空き家解体」というキーワード検索と、一般社団法人全国地方銀行協会の Web 内にある「地銀を知ろう！（ニュースリリース一覧）」で「空き家解体」というキーワード検索である。なお、この検索結果は 2018 年 1 月時点の内容に基づくものである。

結果、51 行で「空き家解体」が商品名または使途に明示されていることが確認された（図表 1）。64 ある地銀に占める取扱い有の割合は 79.7%に達し、北陸地域を除けば、各地域とも 7 割以上の取扱となっている。

また、空き家解体融資は、38 行（59.4%）が 2015 年度中に取扱を開始していた。これは、地方創生の取組みの一環として金融機関がいち早く対応したためとみられる。図表 2 に示すとおり、空き家解体ローンの取扱いを開始した 51 行のうち 44 行（86.2%）でニュースリリース（プレスリリースに相当）を発表し、その説明文には地方創生への

図表2 空き家解体融資にかかるニュースリリースの有無と地方創生への言及有無（Web検索）

地域区分	ニュースリリース				総計
	あり			なし・不明	
		うち、「地方創生」への言及			
		あり	なし		
北海道・東北	9	5	4		9
関東	6	5	1	1	7
中部	5	4	1	3	8
北陸	2	2			2
近畿	5	3	2	2	7
中国	4	3	1		4
四国	3	2	1	1	4
九州・沖縄	10	7	3		10
総計	**44**	**31**	**13**	**7**	**51**

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果である。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表3　専用商品・使途の追加別空き家解体融資の取扱い状況（Web検索）

地域区分	専用商品（新規）	使途の追加	総計
北海道・東北	8	1	9
関東	5	2	7
中部	5	3	8
北陸	1	1	2
近畿	4	3	7
中国	3	1	4
四国	2	2	4
九州・沖縄	10	0	10
総計	38	13	51

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果である。また、ニュースリリース等で新規商品か使途の追加かの区別が出来ない場合、融資商品の使途を参照し、筆者の判断により区分した。

図表4　空き家解体融資の融資上限金額（Web検索）

地域区分	融資上限金額（百万円）					
	200	300	500	700	1,000	1,500
北海道・東北	1		7		1	
関東		2	3		2	
中部		1	4	1	2	
北陸					2	
近畿		1	4		1	1
中国			3		1	
四国			3		1	
九州・沖縄		3	7			
総計	1	7	31	1	10	1

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果である。

言及が、31 行で確認された。

なお、ある銀行に問い合わせたところ、空き家解体費用に対する融資は、ニュースリリースを行う前からも、住宅リフォームローンの一部として対応してきたとのことであり、空き家解体に対する貸付自体は2015 年度以前にも存在していた点に留意する必要がある。ちなみに、2014 年度に空き家解体融資を取扱開始した 2 行は、いずれも秋田県に本店を有する秋田銀行と北都銀行で、秋田県では、空き家の問題に対し、専用商品の取扱を通じて金融から応えている先進地といえる。

2．専用商品が中心、融資上限はリフォームローンやフリーローン並み

次に、空き家解体融資がどのような融資商品に位置づけられたかをみていく。ニュースリリースなどを確認すると、38 行は、専用商品による取扱を新規に開始しており、北海道・東北、九州・沖縄に本店が立地する地銀で特に多かった（図表 3)。一方、使途の追加による取扱開始は、中部、近畿、四国などを中心に 13 行で確認された。また、専用商品を取扱開始した 38 行のうち 36 行がニュースリリースを実施した一方、使途の追加を行った 13 行のうち 8 行がニュースリリースを実施し、専用商品であるか否かで、やや対応が別れていた。

ちなみに、空き家解体に必要な費用は、解体規模や残置物の有無などによって大きく異なるものの、一般に数十～500 万円程度であり、融資上限金額も同程度の水準に設定されている（図表 4)。この水準は、使途を限定しないフリーローンの水準に近い。他方で、リフォームまで使途を広げている地銀では、上限を 1,000 万円までとしている。

以上でみてきた空き家解体融資の取扱状況から言えることは、地方創生開始が空き家解体融資取扱の契機となっている点である。地方創生以前から、空き家解体融資を専用商品として取り扱っていた地銀は、秋田県に本店を有する 2 行のみであり、プレスリリースで「地方創生」

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

に言及している点からも明らかであろう。もちろん、顧客の資金ニーズに応じて、旧来より空き家解体に必要な費用を貸付していたことも事実であるが、全国の地銀64のうち過半となる38行で空き家解体にかかる専用の融資商品を短期間で取りそろえた動きは、資金需要よりも政策に応える側面が強いといえる。

図表5　空き家解体融資にかかる提携自治体数（Web検索）

地域区分	0	1～5	6～10	11～15	16以上	不明	総計
北海道・東北	3	3	1	2			9
関東	5	2					7
中部	6	1	1				8
北陸	2						2
近畿	7						7
中国	3	1					4
四国	4						4
九州・沖縄	2	3	2	1	1	1	10
総計	32	10	4	3	1	1	51

（資料）各行Webサイト、自治体Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果である。ニュースリリース等で確認された自治体数を数えた。

3．空き家解体融資の特徴：自治体連携と融資年齢の引き上げ

最後に、空き家解体融資の特徴をみていく。この融資の最大の特徴は、(1) 自治体と地銀とが空き家解体融資にかかる覚書等を締結していること、(2) 自治体の空き家解体補助事業に対し、地銀が貸出金利を引き下げること、(3) 年齢条件を緩和したことである。

(1) に挙げた締結を自治体数で数えると、北海道・東北と九州・沖縄で多く確認することができる。Web検索に基づく締結自治体数のため、ニュースリリース等で確認されていない自治体も存在する可能は否定できないが、前述のとおり、地方創生が契機となった融資商品であるため、自治体の連携をアピールしないことは考えにくい。ゆえに、概ね実態を反映している数字と考える。

図表6　自治体による空き家解体補助等の有無別空き家解体融資の貸出金利と引き下げ幅（Web検索）

地域区分	自治体補助に基づく金利引き下げなし			自治体補助に基づく金利引き下げあり			
	行数	店頭金利（平均）※注	取引状況等に応じた金利引き下げ幅（平均）	行数	店頭金利（平均）※注	自治体補助による金利引き下げ幅（平均）	取引状況等に応じた金利引き下げ幅（平均）
北海道・東北	2	2.98	▲1.10	7	2.55	▲0.43	▲0.30
関東	2	3.60	▲1.00	5	3.14	▲0.36	▲0.85
中部	5	4.34	▲0.93	3	3.59	▲0.73	—
北陸	2	2.73	▲0.20	0	—	—	—
近畿	6	3.63	▲0.98	1	1.98	▲0.20	—
中国	3	3.06	▲0.80	1	—	▲0.50	—
四国	2	2.21	▲0.50	2	3.73	▲0.75	▲0.60
九州・沖縄	2	2.65	—	8	2.89	▲0.29	▲0.70
総計	24	3.35	▲0.84	27	2.90	▲0.43	▲0.66

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果に基づく。この表では、変動金利の商品のみで平均を算出し、固定金利のみの商品は、金利平均の算出対象から除外した。Web上に最新の店頭金利が掲載されている場合、その値を採用し、最新の店頭金利が不明な場合、ニュースリリースや商品概要説明書等に記載の金利を採用した。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

(2) に挙げた貸出金利の引き下げであるが、これを実施している地銀は、空き家解体融資を取り扱う 51 行中 27 行と約半分に達し、平均すると▲0.43%の引き下げである。各行によって店頭金利や取引状況等に応じた金利引き下げ幅は異なるものの、専用商品の取扱が多い北海道・東北や九州・沖縄で、自治体の補助事業に連携する金利引き下げが多くみられる。

(3) に挙げた年齢条件の緩和は、解体を希望する空き家の所有者が高齢者であっても融資できるよう対応しているものである。図表 7 に示したとおり、返済完了時の年齢上限を 80～81 歳としている地銀が 12 行と、空き家解体融資を取り扱う 51 行の 2 割を占め、北海道・東北と九州・沖縄に本店を有するに多い。

秋田県内市町村との提携で金利引き下げする秋田銀行の空き家解体ローン

これまでの分析では、地銀による空き家解体融資の特徴や地域差を明らかにしてきたが、各行の融資実態に迫ることは出来なかった。そこで、本連載の 3 回目で取り上げた秋田市と覚書を締結している秋田銀行に焦点を当て、空き家解体融資の取扱状況を掘り下げていきたい。

1. 秋田県に実店舗を有する金融機関での空き家解体融資の取扱い状況

まず、秋田銀行の主たる営業地域である秋田県に店舗を有する金融機関等が、どの程度空き家解体融資を取り扱っているかを調べ、秋田県で空き家解体融資がどの程度展開されているかを把握した。なお、ネット専業銀行やノンバンクは対象外とし、個人リテールを取り扱う実店舗が立地する金融機関を分析対象とした。

結果、7 つの業態（都市銀行、地銀、第二地銀、信用金庫、信用組合、労働金庫、JA）の多くで空き家解体融資の取扱が確認された（図表 8）。地銀の取扱状況は、既に確認したとおりであるが、秋田県内

図表7　空き家解体融資の年齢にかかる融資条件（Web検索）

返済完了時の年齢上限	65－69			70－74				75－79					80－81			無			総計
融資申込時の年齢上限		65－69	無		65－69	70－74	無		－64	65－69	70－74	無		70－74	無		65－69	70－74	
北海道・東北								6		1		5	3	1	2				9
関東	1		1	2	1		1	4		4									7
中部				1			1	5	1	3	1		2	1	1				8
北陸	1	1						1		1									2
近畿				4	1		3	2	1	1			1	1					7
中国				1			1						1		1	2	1	1	4
四国								2				2	1	1		1		1	4
九州・沖縄				1		1		5			1	4	4		4				10
総計	2	1	1	9	2	1	6	25	2	10	2	11	12	4	8	3	1	2	51

（資料）各行Webサイトより筆者作成
（注）2018年1月時点の検索結果である。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表8 Web掲載情報に基づく秋田県内金融機関の空き家解体ローン取扱い状況一覧

業態	金融機関等名称	本店所在地	”空き家解体”で検索し、金融商品名、または使途がWeb上で確認できた金融機関	備考
都市銀行	みずほ銀行	東京都	×	
地方銀行（地銀）	青森銀行	青森県	◎（専用商品）	2015/9/24取扱開始
	岩手銀行	岩手県	◎（専用商品）	2015/12/1取扱開始
	七十七銀行	宮城県	◎（専用商品）	2016/5/23取扱開始
	秋田銀行	秋田県	◎（専用商品）	2014/6/30取扱開始
	北都銀行	秋田県	◎（専用商品）	2014/8/7取扱開始
	山形銀行	山形県	◎（リフォームローン）	2016/4/1取扱開始
	荘内銀行	山形県	×	
第二地銀	みちのく銀行	青森県	◎（専用商品）	2015/9/11取扱開始
	東北銀行	岩手県	×	
	北日本銀行	岩手県	×	
	きらやか銀行	山形県	◎（リフォームローン）	2015/7/1使途の追加
信用金庫（信金）	羽後信用金庫	秋田県	◎（専用商品）	2014/11/21取扱開始
	秋田信用金庫	秋田県	×	
信用組合（信組）	ウリ信用組合	北海道	×	
	秋田県信用組合	秋田県	○	大館市との提携に関する覚書を締結（2017/3/30）しているため、融資が存在する
	あすか信用組合	東京都	×	
労働金庫（労金）	東北労働金庫	宮城県	◎（無担保住宅ローン）	使途の追加日不明
JA	あきた湖東農業協同組合	秋田県	※	※一部JAでは空き家解体融資を取り扱っている あきた北農業協同組合は、大館市との提携に関する覚書を締結（2017/4/17）しているため、融資が存在する
	あきた白神農業協同組合	秋田県	※	
	あきた北央農業協同組合	秋田県	※	
	あきた北農業協同組合	秋田県	○	
	うご農業協同組合	秋田県	※	
	かづの農業協同組合	秋田県	※	
	こまち農業協同組合	秋田県	※	
	秋田おばこ農業協同組合	秋田県	※	
	秋田しんせい農業協同組合	秋田県	※	
	秋田ふるさと農業協同組合	秋田県	※	
	秋田みなみ農業協同組合	秋田県	※	
	秋田やまもと農業協同組合	秋田県	※	
	新あきた農業協同組合	秋田県	※	
	大潟村農業協同組合	秋田県	※	
	鷹巣町農業協同組合	秋田県	※	

（資料）各金融機関のWeb（2018年1～2月時点）より筆者作成
（注）日本銀行、農林中央金庫、商工組合中央金庫は除いた。
「◎」は当該金融機関等のWeb上に記載の確認できたもの、「○」は、当該金融機関等のWeb以外で存在が確認できたもの。

に本店を有する信用金庫やJAでも空き家解体融資が存在し、秋田県では、空き家解体に対する金融支援体制が整いつつあると指摘できる。

2. 秋田銀行の空き家解体融資の概要

図表9は、秋田銀行が取り扱う空き家解体融資の概要を、図表2から7まで取り上げた項目ごとに比較したものである。

秋田銀行は、全国の地銀で最も早く、2014年6月に空き家解体融資の専用商品を取扱開始している。同年は、日本創成会議がいわゆる増田レポートを公表したほか、「まち・ひと・しごと創生法」等の法案が可決・成立し、地方創生が動き始めたが、同年6月時点では、そこまで大きな動きとはなっていなかった。このことから、同行の空き家解体融資取扱開始は、空き家問題という地域の課題に対し、金融の側面から支援していく意志を感じ取ることが出来る。

また、自治体との連携による融資利率の引き下げにも対応していることも特徴である。この引き下げを実現するに当た

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

図表9　秋田銀行「〈あきぎん〉空き家解体ローン」の特徴比較

比較項目	比較元	内容・詳細等
ニュースリリース日	図表2	2014年6月30日、同日取扱開始
「地方創生」への言及	図表2	なし（※地方創生政策前に取扱開始）
専用商品	図表3	地方銀行では、日本初の解体専用ローン
自治体との連携	図表5	2018年2月時点で15自治体と覚書等を締結済み
融資利率等	図表6	変動金利、短プラ連動　年2.0%（2018年2月時点）
自治体補助利用時の金利引き下げ幅	図表6	最大　▲0.3%
年齢条件	図表7	借入時の年齢が満20歳以上、完済時年齢が80歳以下

（資料）秋田銀行商品説明書、ニュースリリース等より筆者作成

り、あらかじめ自治体と秋田銀行との間で事務フローを円滑にする目的で覚書や協定等を締結しており、その数は、本レポート執筆時点で 15 自治体に達する。

この協定や覚書等の締結日は図表 10 に示した。秋田県の 25 市町村のうち、6 割にあたる 15 市町村で締結がなされており、そのほとんどが 2014 年度中に実現している。早期に締結できた要因の一つは、多くの市町村で、秋田銀行が指定金融機関となっている点である。もちろん、指定金融機関であっても、協定や覚書等の締結に至っていない市町村も存在するが、これは、空き家対策にかかる自治体の予算措置や条例制定等の取組優先順位に関わる課題が影響している。

3. 空き家解体融資の実行件数

図表 11 は、秋田銀行による空き家解体融資の実行件数を、借入者の市町村別、実行年度別、借入者の年齢別に示したものである。

図表10　空き家解体融資にかかる自治体締結数

覚書等締結年度	締結済み自治体数
2014年度	13
2015年度	1
2016年度	1
合計	15
秋田県市町村数に占める割合	60%

詳細

市町村	締結日	指定金融機関 ●＝秋田銀行 ▲＝輪番 ×＝他行
秋田市	2014/9/5	●
能代市		●
横手市	2014/8/15	×
大館市	2017/3/28	●
男鹿市	2014/7/22	●
湯沢市	2014/9/9	×
鹿角市	2014/7/29	●
由利本荘市		×
潟上市		●
大仙市	2014/6/30	●
北秋田市		●
にかほ市		×
仙北市	2014/6/30	●

市町村	締結日	指定金融機関 ●＝秋田銀行 ▲＝輪番 ×＝他行
小坂町	2014/9/18	●
上小阿仁村		×
藤里町		●
三種町	2014/10/1	●
八峰町	2014/9/18	●
五城目町	2015/9/24	●
八郎潟町		×
井川町		●
大潟村		×
美郷町	2014/6/30	▲
羽後町	2014/10/15	×
東成瀬村	2014/10/20	×

（資料）聞き取り調査、自治体Web等より筆者作成

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

融資実行は取扱開始から3年が経過して39件で、年度別に見ると、年度途中から取扱開始したにもかかわらず、2014年度の実行が比較的多い。「空家等対策の推進に関する特別措置法」が2014年11月に成立し、危険な空き家の解体を後押しする環境にあったことに加え、これまで資金調達で二の足を踏んでいた空き家解体希望者の資金需要を取り込むことに成功した結果といえよう。しかも、2015、2016年度と、一定の実行件数で推移しており、空き家解体費用の資金需要は衰えていないこともわかる。

次に、借入者の居住地を市町村別に見ると、秋田県内が大半であるものの、東京都、北海道、宮城県といった転出先からも資金需要を取り込んでいる。空き家解体では、借入者と解体対象物件の所在が市町村だけでなく、県をまたぐこともしばしばあるため、地銀の持つ支店ネットワークは有効に機能したと考えられる。

最後に借入者の年齢をみると、想定された高齢世代だけでなく、30代からも借入が確認された。ちなみに、借入の最年少は32歳、最年長は77歳（2017年6月時点で返済済み）である。

なお、融資案件は、市町村窓口からの紹介が中心である。これは、空き家所有者が市町村の担当者と空き家解体に関する相談をするなかで、資金計画に関する話題に及んだ際に、提携ローンである秋田銀行の融資商品を紹介するケースが一般的であるためである。

空き家対策から地域課題の金融支援へ

秋田銀行では、2014年6月に空き家解体融資を取扱開始したことを皮切りに、2014年12月には「空き家物件・移住定住情報のマッチング・連携スキーム」の構築、2015年8月には空き家リフォーム型の融資商品の追加ローンなど、自治体の取組みと連携しながら、空き家問題に金融の立場から支援を拡大し続けている。また、同行では、空き家問題だけでなく、子育てや移住・定住にかかる自治体の政策も支援している。

金融機関を取り巻く経営環境は厳しいものの、地域の課題や自治体政策に応える金融支援や、同行のように国の政策に先行した金融商品の取扱や連携体制の構築は、地域社会を支える上で今後も求められるだろう。

（次回に続く）

図表11　秋田銀行の空き家解体融資実行件数の内訳

市町村別内訳		解体ローンの実行件数
秋田県	秋田市	9
	小坂町	5
	横手市	4
	大館市	4
	湯沢市	3
	五城目町	2
	男鹿市	2
	能代市	2
	鹿角市	1
	大仙市	1
東京都		3
北海道札幌市		2
宮城県仙台市		1
合計		39

実行年度別内訳	解体ローンの実行件数
2014年度	16
2015年度	11
2016年度	12
合計	39

借入者の年齢	解体ローンの実行件数
30代	3
40代	7
50代	15
60代	11
70代	3
合計	39

（資料）聞き取り調査より筆者作成
（注）2017年6月時点の実績である。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます