

地域型住宅リノベーション推進協議会

<空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業>の概要

取組概要

<課題認識と事業実施の目的>

埼玉県内の森林地帯の市町村では、空き家所有者は早く売却したいと考えている人が多いが、移住希望者は地域になじめるのか不安があるため、まずは賃貸希望の方が多く、ミスマッチが存在する。若い世帯が空き家の賃貸居住で地域コミュニティに馴染んだ時点で購入できる優先買取権付き賃貸住宅の仕組みを開発し、ミスマッチの解消を図る

<開発する取組みの概要>

安心して賃貸及び売買ができるよう、優先買取権特約付き定期借家方式、買取保証または借上保証の仕組みを整え、検査、改修、仲介、瑕疵保険付保、住宅の認定、売買後の維持管理計画作成、定期点検等を、地域の内外の企業が連携して提供する。また、木材産地である地域特性を生かした内装木質化を誘導し、資源の循環利用による地域再生を図る。

提案する仕組みの全体像

<仕組みのスキーム>

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- オーナー・ユーザー分離型調査・診断・改修手法の構築
 - ・優先買取権付定期借家事業の仕組みに対応した調査・診断・改修手法の構築
- 基準を満たした住宅を住宅医等(建築士)が「住宅認定」
- ICT技術による住まい手自主点検・定期点検支援システムの開発
 - ・点検費用の節約志向に対応した自主点検と定期点検支援システムの開発

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 戸建住宅価格査定マニュアルを基本 + 改修工事費で補完

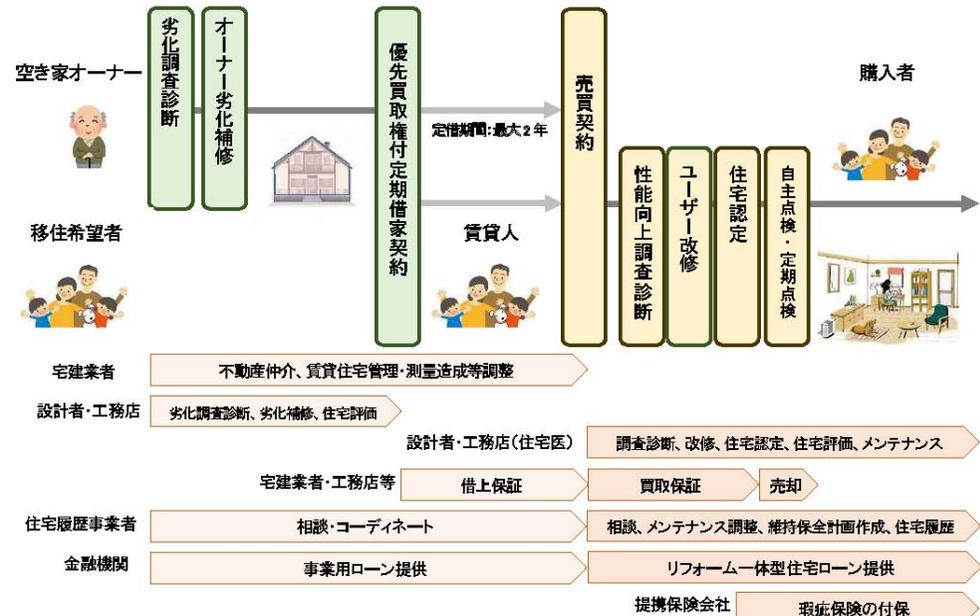
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 優先買取権付定期借家契約 2年以内に優先買取権を行使し、売買契約に移行
- 買取保証または借上保証の仕組み
- 不動産仲介サービスのワンパッケージ化による事業性の確保(別途事業)
- 事業用ローンと住宅ローン商品の提供

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 住宅認定情報提供、移住ワンストップ相談体制、市町村と連携した空き家相談

<仕組みの流れと各構成員等の役割>



地域型住宅リノベーション推進協議会

<空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業>の概要

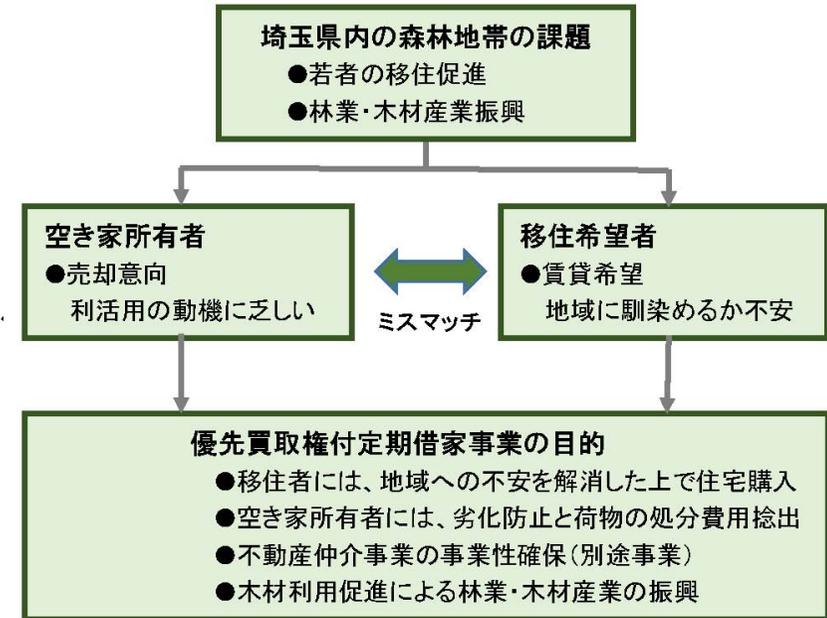
目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

飯能市、ときがわ町等の埼玉県内の森林地帯の市町村では、地域の高齢化の進行、コミュニティの担い手の減少等から、若い世代の移住の促進に取り組んでいる。空き家所有者には売却したいと考えている人もいるが、荷物(遺品等)の処分や、相談する不動産仲介事業者の不在、住むための必要最小限の手入れの必要性、親族間の合意形成といった理由から、空き家活用の動機に乏しい。

一方、これらの地域では、新規就農や起業、自然の中での子育て、アウトドアなどの自然志向の暮らしを求めて移住する若い世代も現れ始め、移住希望者も増える傾向にある。こうした若い人たちにとっては、地域になじめるのかという不安が大きく、住宅をいきなり購入して移住するのではなく、当初は賃貸などで住んでみて、住み続けられるところかどうかを確認したうえで購入したいという意向が強い。

以上のように、空き家を活用した移住を促進するためには、まず、空き家所有者の売却希望と移住希望者の賃貸希望のミスマッチを解消するとともに、遺品の整理や住むための必要最小限の改修などをどう進めるかということが課題となる。



<課題を踏まえた事業の目的>

空き家を活用した移住の促進と移住にともなう林業・木材産業の振興の観点から、以下の点を事業の目的とする。

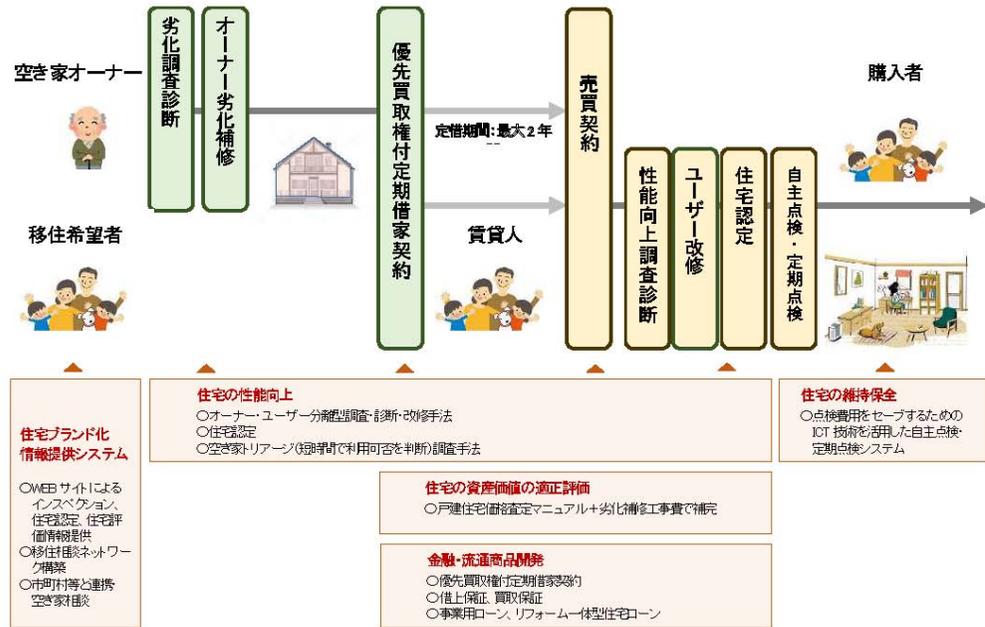
- (1) 若い世帯が空き家を賃貸したうえで、地域コミュニティに馴染んだ時点で購入できる優先買取権付き定期借家事業の仕組みを開発し、ミスマッチの解消を図る。
- (2) 空き家所有者にとっては、一定期間賃貸することで劣化の防止を図りながら荷物の処分費用や住むための最低限の劣化補修費等を生み出す仕組みをつくる。また、借上保証または買取保証により空き家所有者のリスクヘッジを図る。
- (3) 不動産仲介事業者の事業性を確保できるような、地域特性を踏まえたワンパッケージのサービス商品をつくる。(別途事業)
- (4) 木材産地である地域特性を活かし、内装木質化等を誘導し、地域産業の活性化を図る。

地域型住宅リノベーション推進協議会

＜空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業＞の概要

開発する仕組みの流れ

優先買取権付定期借家事業の流れと取組内容



(1) オーナー劣化補修と優先買取権付定期借家契約

空き家オーナーが必要最小限のオーナー劣化補修を実施して、2年間の優先買取権付定期借家契約で移住希望者に賃貸する。協議会メンバーの設計事務所、工務店は劣化調査・診断・劣化補修をサポートする。

(2) ユーザー改修

2年後賃借人が住宅を買い取る場合は、ユーザー向けに設計事務所及び工務店が性能向上調査・改修をサポートし、地域産材利用を推奨する。宅建業者は不動産仲介を

サポートするとともに、測量・造成・インフラ整備などの売買に伴い必要なサポートを調整する。

(3) 借上保証と買取保証

宅建業者・工務店等が賃貸期間中の借上保証、賃貸終了後の買取保証サービスを提供する。

(4) 金融商品

協議会メンバーの金融機関は、オーナーの賃貸事業に対し事業ローンを提供する。また、ユーザーによる住宅の購入及び改修にはリフォーム一体型住宅ローンを提供する。

(5) 住宅認定と住宅評価

協議会独自の基準に基づきオーナー補修及びユーザー改修を実施した住宅を、協議会メンバーの住宅医(住宅医協会が建築士を教育・認定)が認定するとともに、住宅評価情報を作成し提供する。

(6) メンテナンス

改修後の住宅に対し、住宅履歴事業者が、住宅履歴とあわせ、メンテナンス相談・点検等の調整、維持管理計画作成等のサービスを提供する。また、ICTによる自主点検・定期点検の支援サービスを提供する。

(7) 瑕疵保険

提携する瑕疵保険会社が瑕疵保険を付保する。

地域型住宅リノベーション推進協議会

<空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業>の概要

期待される効果

1. 解決される課題

課題	課題の概要	解決の方向
空き家バンク制度の課題	<ul style="list-style-type: none"> ●待ちの姿勢のため空き家情報が集まらない。 ●地域的に不動産事業の市場性に乏しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●行政と民間の連携による「攻めの事業」の展開 ●ワンセット型サービスによる事業性の確保。(別途事業)
利用しない空き家の資産価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家として放置されることで“負”動産化が進展。 	<ul style="list-style-type: none"> ●定借利用により必要最小限の劣化の補修が可能。また住む人がいることで劣化を防止。

2. 取り組みの効果

空き家所有者から見た効果	<ul style="list-style-type: none"> ●賃貸収入により、片付けと住むための必要最小限の改修を実施、売却の準備ができる。 ●住み手がいることで、建物の痛みをふせぎ、“負”動産化を防ぐことができる。 ●定期点検で雨漏・シロアリ被害等による劣化を防止し“負”動産化を防ぐことができる。 ●2年間の定期借家で購入されない場合は、賃貸借契約が消滅する。 ●購入されない場合も家賃収入がある。購入された場合は、直ちに売却した場合の8～9割の収入がある。 ●希望すれば借上保証、買取保証の仕組みが用意されている。
移住者から見た効果	<ul style="list-style-type: none"> ●お試し賃貸期間に地域になじめるか不安を解消でき、安心して購入を決められる。 ●賃貸期間中に改修等の準備ができ、住宅ローン減税対策ができる。 ●購入時に改修工事も実施することで、リフォーム一体型ローンを利用し低金利で改修できる。 ●更地を購入して新築するよりも、総費用を抑えることができる。

3. 市場への普及の見込み

ふるさと回帰支援センターの移住相談件数は2019年49,401件に達し、過去10年間で約13倍に急増した。2020年以降は新型コロナウイルス対策としてリモートワークの進展もあり、「仕事場所」のハードルが低くなったことから移住への関心がさらに高まっている。空き家を活用した移住促進策として、高知県梶原町(1780世帯)では町が10年間定期借家し移住者に転貸するサブリース方式で43棟(2021年現在)の空き家が活用されている。今回、モデル地域とした埼玉県ときがわ町では、空き家の積極的な掘り起こし事業を令和3年度より取り組む予定で、こうした町の施策との連携を模索しつつ本事業の普及を図りたい。