

開発しようとしている仕組みの概要 「優先買取権付き賃貸住宅」

協議会名：地域型住宅リノベーション推進協議会

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の開発を図る。安心して賃貸及び購入できるよう、住宅認定の仕組みを整え、検査、改修、瑕疵保険付保、住宅の認定、仲介、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、木材を活かした内装や外観づくりを誘導し、地域全体の魅力を高める。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- スケルトン・インフィル型改修手法の構築
優先買取権付き賃貸住宅の仕組みに対応した、スケルトン劣化補修とインフィル改修に区分する改修手法の構築
- 基準を満たした住宅を住宅医等(建築士)が認定
スケルトン・インフィル型改修に対応した基準の設定
- 地域の空き家の特性にあった維持管理の仕組みの構築
- DIY志向に対応したICT技術による住まい手自主点検サポートシステムの開発
若手移住者のDIY志向をとらえ、自主点検時にアドバイスしたり、やり取りした情報を容易に蓄積し、出力できる、ICT技術を活用した維持管理システムを開発

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に、一定の住宅性能を満たすための概算工事費を勘案して評価する

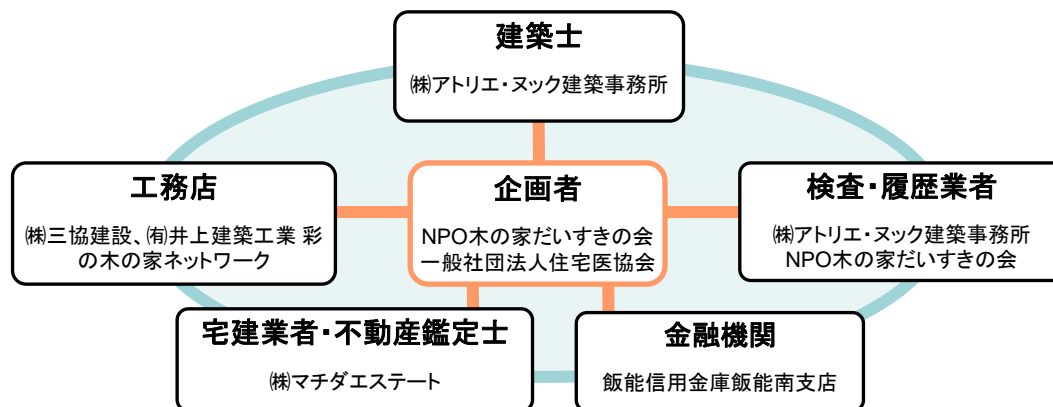
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 優先買取権付き賃貸借契約
当契約は一定の期間内に優先買取権を行使すれば、売買契約に移行する旨を予め約した賃貸借契約である。賃貸期間中に、地域の生活に馴染むとともに、購入に必要な改修等の準備が整えることが可能になる。
- 事業用ローン等と住宅ローンの連携型金融商品の開発
賃貸住宅向けの事業用ローンと、既存住宅の購入と改修用のリフォーム一体型住宅ローンを連携した金融商品を開発する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・市町村向けの広報活動

○ 協議会のメンバー構成



○ 開発しようとしている仕組みの流れ

【空き家の賃貸】

- 空き家オーナーによる検査
- スケルトン劣化補修
- 事業用ローン等の実行
- リフォーム瑕疵保険付保
- 資産価値評価・住宅認定
- 仲介(賃貸市場) →
- 優先買取権付き賃貸借契約
- 宅建事業者等による賃貸住宅管理受託と生活相談サポート

一定期間後に
移行

【空き家の購入】

- 性能向上調査
- インフィル改修プラン作成
- 宅建業者による個人間売買瑕疵保険の付保
- 売買契約・引渡し
- インフィル改修工事
- リフォーム一体化住宅ローンの実行
- 維持管理：定期点検、定期補修