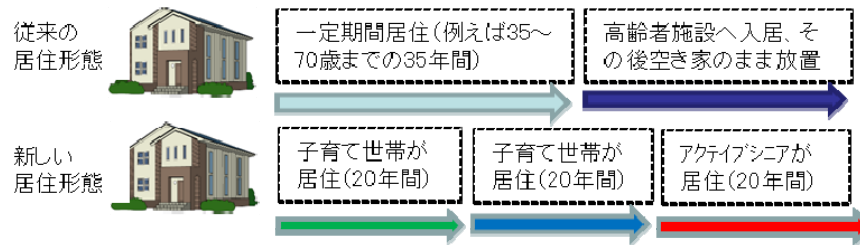


・若年層を中心とした住宅の所有に対するニーズの変化を踏まえ、構造躯体と内装・設備の所有を分離し、構造躯体に係る性能向上や維持修繕を確実に実施することにより物件の残存価値を確保する一方で、居住者のライフスタイルに応じた内装・設備の確保を適切な負担で可能とする新たな居住形態としての「マイホームリース」を常陽銀行グループ、つくば市が連携して開発・試行する。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ・本制度は、戸建住宅において、居住ニーズと住宅の耐用年数にミスマッチが生じていることに着目して構築する制度。
- ・長期優良住宅等、長期間居住可能な新築住宅のみを対象として、複数の世帯がライフスタイルに合わせて反復利用する。
- ・建物をスケルトンとインフィルに分離し、スケルトン部分は、住宅保有法人が所有し、同法人が定期点検、メンテナンスプログラムを実施しながら維持管理を行っていく。



## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・本制度は新築住宅を対象としているため、新築時に改めて住宅を評価する必要はないものの、制度を普及させるためには、適正なリース料の設定が重要である。
- ・官公庁等のオープンデータ等をベースに独自のアルゴリズムを構築して、将来の不動産価値を予想するサービスを提供している事業者もあり、リース料算出にあたっては、こうしたサービスの活用も視野に入れていく。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・インフィルとスケルトンを分離する場合、「民法242条 符合の原則」により、付帯設備(インフィル)は、建物(スケルトン)に符合しているとみなすため、インフィルとスケルトンの所有権を分離することは実質的には困難である。
- ・インフィルの所有権はスケルトンの所有者である「住宅保有法人」に帰属することとなるが、「住宅保有法人」がインフィルの所有権を主張しない(符合を適用しない)ということ契約書に盛り込むことで、この問題に対して対応することは可能。
- ・また、インフィル施工時のファイナンス手法を用意する必要があるが、住宅保有法人が費用を立て替える方式と、民事信託を活用する方式を選択肢として、最適な手法を検討していく。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「マイホームリース」の利用を検討している消費者が、その地域における生活がイメージできるよう以下のような情報提供を行う。

- ①地域の主要施設情報、市町村が取り扱っている助成制度等
- ②地域住民のプロフィール情報
- ③地域の住宅情報
  - ・地域の住宅のタイプ(戸建て・賃貸、単身向け・家族向け等)、面積、築年数等の情報
- ④地域の物件価格情報
  - ・地域の戸建て住宅の相場情報、物件の過去の成約価格情報等