

# 10 空き家の優先買取権付き定期借家住宅による「木の里」活性化事業

## 地域型住宅リノベーション推進協議会

### 実施目的

期間限定の優先買取権付き賃貸住宅の仕組みにより、地域における空き家流通と地場産材の活用を促す。

### 仕組みの概要

- ① 優先買取権付定期借家契約
- ② 測量・造成・上下水道整備など 空き家購入時サポート
- ③ 空き家の性能向上調査、改修サポート
- ④ 住宅の購入及び改修用リフォーム一体型住宅ローンの提供
- ⑤ 住宅医による住宅評価情報の提供
- ⑥ 改修後のメンテナンスサービスの提供
- ⑦ 提携する保険会社による 瑕疵保険の付保

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

埼玉県内の森林地帯の市町村では若い世帯の移住・定住の促進に取り組んでいる。最近増え始めた移住・定住を希望する若い世帯にとっては、地域に馴染めるかという大きな不安があり、まずは賃貸したいという希望があるが、空き家所有者は売却希望が多い。こうしたことから、空き家を購入して賃貸後売却する仕組みを構築し、若い世代の移住を促進したい。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | オーナー・ユーザー分離型改修住宅認定  
売却前後の改修実施時の各認定基準を設定。また、住宅点検及び補修の着実な実施とその履歴の確認。
- 維持保全** | ◎ オーナー・ユーザー分離型調査診断・改修  
二重投資防止のため、売却前の劣化補修と購入後の性能向上改修を区分する改修手法構築  
◎ 空き家トリアージ調査手法  
短時間で利用可否を判断する調査方法構築
- 履歴情報蓄積** | ICT技術を活用した住まい手自主点検と工務店による定期点検支援システムを構築

### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

戸建住宅価格査定マニュアル+概算工事費で補完  
戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通推進センター)による査定額をベースに、オーナー劣化補修工事等で補完して資産価値評価を行い、売買価格や家賃決定に生かすと共に、金融機関が賃貸住宅事業ローン融資を検討する際の資料として活用する。

### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

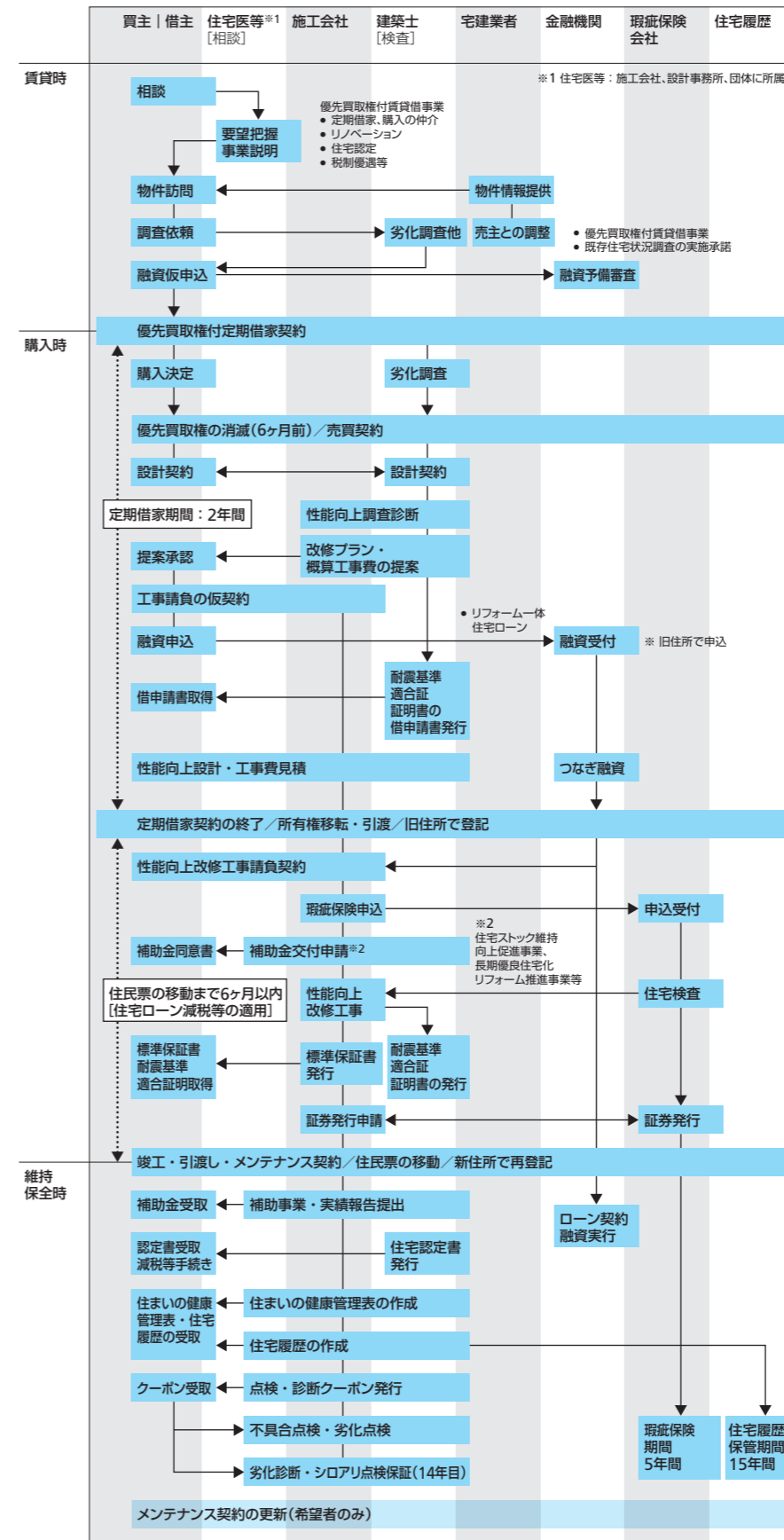
**商品名** | 優先買取権付定期借家事業  
**内容** | 空き家所有者の売却意向と移住者の賃貸で地域に馴染んでから購入したいという意向のミスマッチを埋めるため、2年間の定期借家期間を経て購入できる仕組み。優先買取権の方法として、独占交渉権方式と売買予約方式の2方式を用意。

**商品名** | リフォーム一体型住宅ローン  
**内容** | 空き家の購入と改修を一体的にサポート

### 開発した仕組みを普及させるための取組

- 情報提供システム** | ◎ 住宅認定及び住宅評価情報の提供  
インスペクション、住宅認定及び住宅評価情報をWEBサイトにより提供
- ◎ 移住者ワンストップ相談体制  
移住希望者が不安や懸念を解消できるよう、ワンストップで情報収集や相談に対応できる体制を整備。
- ◎ 市町村との連携、空き家相談体制の整備

### 業務フロー



### 事業分類

移住・空き家対策型

### 対象住宅

戸建住宅

### 取引形態

個人間賃貸及び売買

### 対象地域

埼玉県

### 事業経過

令和元年度 事業採択  
令和3年度 仕組み完成

### 団体構成

- 代表提案者: 特定非営利活動法人 木の家だいすきの会
- 企画者: 代表提案者、(一社)住宅医協会
- 住宅事業者: (株)三協建設、彩の木の家ネットワーク
- 建築士: (株)アトリエ・ヌック 建築事務所
- 宅建業者: (株)マチダエステート
- 検査・履歴事業者: 代表提案者
- 金融機関: 飯能信用金庫飯能南支店