

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、大和ハウス工業が連携して開発・試行する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

- ・家を土地、スケルトンとインフィルに分離して、住宅保有法人を設立し、居住者が居住ニーズに応じて弾力的に居住できるような制度を設計する。(新築住宅、賃貸住宅双方のメリットを併せ持った制度)
- ・新たに住宅保有法人を設立し、家を土地、スケルトン、インフィルに分離のうえ、各々に関して、以下のような所有・利用形態で制度を構築する。

【区分別の所有・利用形態】

	所有・利用形態
土地	・市が保有する土地を住宅保有法人に対して現物出資し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
スケルトン	・ハウスメーカーが施工し、スケルトン部分のみ住宅保有法人に売却し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
インフィル	・入居者が希望する仕様に合わせて施行し、原則償却するまで住み続ける。 (ただし、費用を抑えるため、完全なオーダーメイドではなく、レディメイドの組み合わせとする) ・施工費用は入居者負担。

・対象となる住宅は、認定長期優良住宅に限定し、優良ストック住宅推進協議会(スムストック協議会)にて提供している「住宅履歴データの整備」、「長期点検・補修制度」、「耐震基準」等のサービス基準を活用して、住宅性能の維持保全に努めていく。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・土地、スケルトンのリース等に関わる費用は、スムストックによる算出価格をベースに、収益還元法、取引事例比較法等により設定する(居住者のインフィルの負担を加味する)。
- ・家の物件情報と併せて、居住環境等、周辺環境の情報提供も行い、「家を買ってもらう」という考え方ではなく、「生活する環境を買ってもらう」という考え方で付加価値を提供していく。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

- 住宅保有法人を介した物件リース
 - ・住宅保有法人が保有する土地、スケルトンに対するファイナンス方法、住宅保有法人から居住者に対するファイナンス方法を構築する。
- インフィル工事に関するファイナンス方法
 - ・入居者が行うインフィル工事に対するファイナンス方法を検討する。

【検討スキーム】

