

中古住宅の流通を図るには購入時のハードルおよびリスクを解消する必要がある。このハードルおよびリスクを金融面から低減する仕組みが当該事業である。「買取優先権付きR住宅」とは、頭金や与信などの問題で住宅購入がすぐには難しい賃貸住宅の入居者であっても、入居後一定期間を経過すれば当該住宅に限って融資を可能にし(専用ローン)、持ち家化を後押しする商品である。賃貸住宅を将来の持ち家として愛着を持って住んで頂くことで、入居時のリフォームや定期的なインスペクションおよびメンテナンスを誘導し、資産価値の維持に努める。専用ローンの開発にあたっては、対象となる住宅や地域条件を踏まえた評価基準を策定する(北陸銀行、富山銀行、富山第一銀行)。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【良質住宅性能基準の設定と住宅性能の維持向上】

リフォーム後の基本性能基準を「買取優先権付きR住宅」仕様として設定し、トータルの性能レベルによって★の数(1~3つ)を付してラベリングする。「買取優先権付きR住宅」の認定条件となる性能レベルは、既存住宅瑕疵保険への加入を前提に、各項目(耐久性、省エネ性、気密性、耐震性、その他)ごとに検討する。

### 【空き家リスクと販売リスク(売れ残りリスク)の解消】

「買取優先権付きR住宅」は、中古住宅を最初に戸建賃貸住宅として供給する。近年の戸建賃貸住宅の供給は、新たに市場に供給された賃貸住宅全体の3%に満たない状況であること、賃貸住宅に居住している入居者の約70%が戸建住宅での生活を希望している現状などから、空き家リスクは最小限に抑えられるものとする。更に、賃貸は売買に比して供給側のハードルも低い為、移住者に対する住宅支援策としても期待できる。また、5年を経過すれば入居者に対して優先的に販売できること、万が一入居者が購入しなかった場合でも投資価値が担保される仕組みとなっていることから、販売リスク(売れ残りリスク)も最小限に抑えることができると考える。

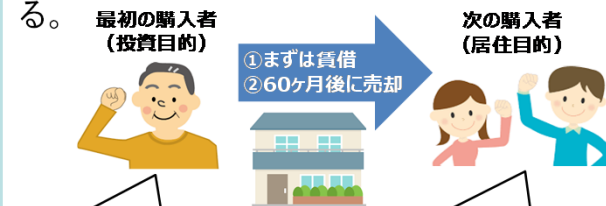
## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「買取優先権付きR住宅」は、リフォーム工事前のインスペクション、維持保全計画書の作成と、その計画に基づく定期点検・修繕の実施(工事完了後、融資期間内5年毎)、更には住宅履歴情報の保管を義務付け、金融機関の適正な担保評価につなげる。販売価格は、鑑定評価額を参考にしながら実勢価格を考慮して査定する。所有者が5年後に入居者に売却する場合の販売価格は、その所有者が購入した時点の土地・建物価格とリフォーム費用の総額とする。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【買取優先権付きR住宅の評価】

本事業では、頭金や与信などの問題で住宅購入がすぐには難しい賃貸住宅の入居者であっても、入居後5年を経過し、一定期間内に購入を検討すれば、当該住宅の購入に限って融資を受けられるとする「買取優先権付きR住宅」専用ローンの開発を行う。専用ローンの開発にあたっては、当該住宅に係る入居者要件および住宅性能要件をあらかじめ設定しておくことで金融機関の融資リスクを低減する。また、入居者が入居期間中に支払った賃料の30%を頭金に充当できること(売買価格の値引き)、ローン返済額を賃料と同額に設定するなど、購入を促し、流動性を高める工夫をする。



【例】  
2000万円の物件の場合  
10年ローンで購入し、60ヶ月経過後に2000万円で売却

残債1000万円として、売却粗利1000万円を取得するとともに、賃貸期間中の賃料収入の70%が収益となる。  
更に、60ヶ月間の所有により税務上の控除を受け、最終利益を確保する。

【例】  
2000万円の物件の場合  
(入居期間中の賃料を10万円と仮定)  
賃貸借契約期間内に支払った賃料の70%を購入頭金としてオーナーより獲得  
10万円×60ヶ月×30% = 180万円  
2000万円 - 180万円 = 1820万円

1820万円の融資を組み、毎月10万円(賃料と同額)の返済で、自己所有の住宅を取得する。