



# 良質な住宅ストック形成のための市場環境整備

既存住宅の流通促進・リフォーム市場の活性化を図るためには、良質な住宅ストックが適正に資産価値として評価され、維持管理やリフォームを行う誘因が働く構造に転換していくことが必要です。

このため国土交通省は、長寿命化などの取り組みを行った住宅が市場において適正に評価される流通・金融なども含めた一体的な仕組みの開発などに支援を行い、住宅市場の好循環を促していきます。

この支援は、住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」として本年5月に公募し、7月に39の団体を選定しました。

選定された団体の一つである、常陽銀行、つくば市、大手住宅メーカーなどが参画したマイホームリース推進協議会が行う既存住宅流通の取り組みについて、推進役である常陽銀行の執行役員地域協創部長 池田重人氏にお話を伺いました。



常陽銀行 執行役員  
地域協創部長 池田重人氏

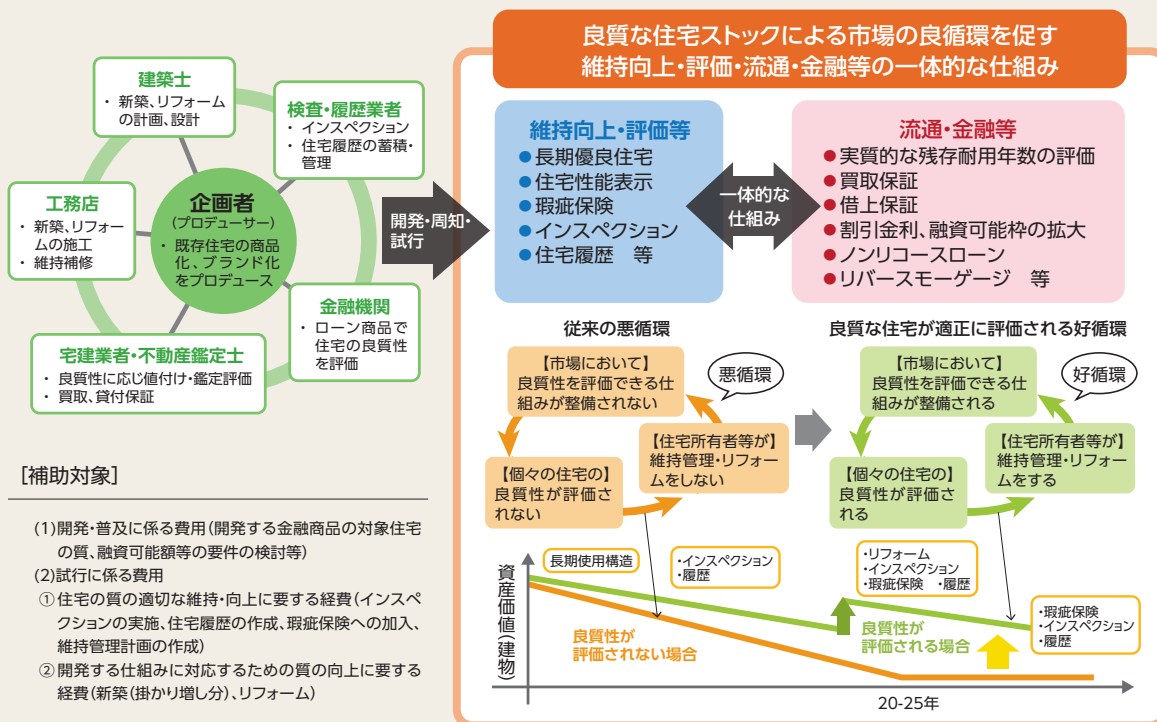
地域の住居問題を起点に  
地方創生を意識した  
取り組みを推進

常陽銀行は、地域密着型の地方銀行として従前より地方創生事業を推進し、平成26年4月には地域協創部を設置して、空き家問題など地域の構造的な問題解決に取り組んできました。

空き家問題は全国的な問題となつていますが、既存住宅の流通に対する障壁が大きな原因となっています。売却するにも建物の価値はほぼ20年間でゼロとなり、貸すにしても適正な品質維持やリフォームが行われていなければ賃料も見込めません。その結果、空き家になるという状況に陥つてしまいます。

そのような問題に「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」との提携のもと、賃料を財源としたリバースモーゲージローンを提供するなど、既存住宅の流通拡大を推進してきました。さらに県外からの移住者に対し、

## 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業



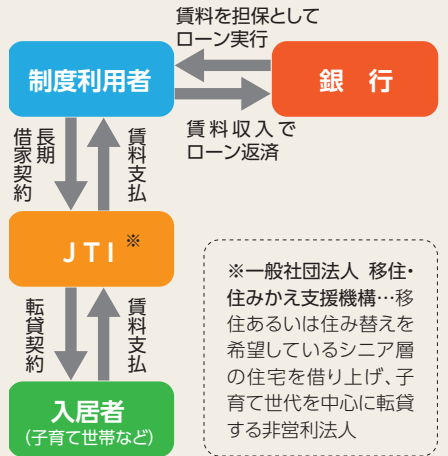


現在、住宅を新たに取得する際には、生涯その住宅を保有して住み続けることが前提となっていますが「マイホームリース推進協議会」が目指す事業は、従来にはない新しい住み方です。大手住宅メーカーが建築する長寿命住宅を対

ライフステージの変化に合わせて住宅の期間所有と住み替えを実現

茨城県が実施する「いばらきふるさと県民登録制度」の特典として長寿命住宅を対象とする、残価保証型居住プラン『ゆとりライフ』を提供しています。移住などで住まなくなった家の家賃を保証し、二重ローンの解消や退職後の返済負担の軽減などを通じて、茨城県への移住・二地域居住の推進を支援しています。これまでの取り組みから、空き家などに対して「地域の課題解決」という地方銀行の役割を強く意識するようになりました。こうした意識を自治体や他業種の企業と共有するうちに連帯が生まれ「マイホームリース推進協議会」の設立に至ったのです。

賃料返済型リバースモーゲージの仕組み

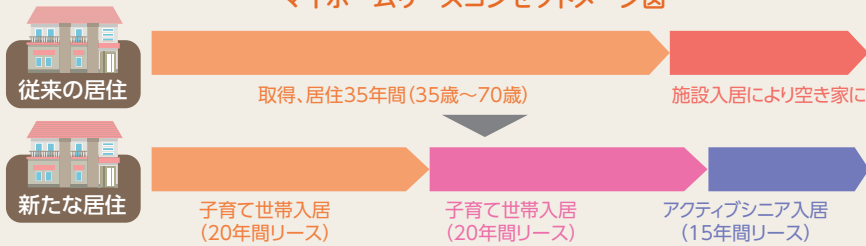


※一般社団法人 移住・住みかえ支援機構…移住あるいは住み替えを希望しているシニア層の住宅を借り上げ、子育て世代を中心に転貸する非営利法人

象として「新築分譲と賃貸の利点を生かしたグレードの高い住宅を一定期間だけ期間所有する」ということが可能となります。住宅を購入する場合と比較して安価なコスト負担で、かつ住み替えもスムーズです。さらに、賃貸とは異なり、入居者の費用負担で内装や設備を自分の好みに合わせて施工して住むことが可能となります。

このスキームが生まれた背景には、住宅のニーズと供給のアンバランスがあります。子育て世帯が住宅を購入する場合、終身居住が前提ですが、子育て期は20年程度です。子どもが自立した後の夫婦二人世帯にとっては部屋が広く、さらに将来、高齢者施設などに入居することになれば空き家になってしまう可能性があります。また建物の躯体は50年以上の耐用が可能なのに対し、内装や設備は10〜20年ほどです。つまり、ライフステージの変化に対応して内装や設備をリフォームしながら、複数世帯の反復利用によって、住宅の価値を長期間にわたって保持できるというわけ

マイホームリースコンセプトイメージ図



従来、住宅を購入する際には、生涯その住宅を保有して住み続けることが前提となっていました。大手住宅メーカーが建築する長寿命住宅を対

す。こうしたスキームが可能になったのも、モノを購入するより、ニーズに応じて期間所有することを好むといったように、若い世代を中心にモノの所有に対する価値観が変化していることが大きいと思います。

新築住宅のマイホームリースはつくば市竹園地区からスタート

マイホームリース推進協議会による施策は、現在つくば市が再開発を検討している竹園地区を対象に予定しています。つくば市は大学や研究機関が多く、若い世代の流入により2035年まで人口が減らないと予想されているまれな地域です。その一方で、竹園地区は整備されてから40年以上たち、建物の老朽化が進み、再整備の必要性が高まっています。そこで大手住宅メーカーの賛同のもと、高品質な長寿命住宅を建設し「マイホームリース」として提供することを予定しています。生活に不可欠な施設の造成や移転なども行い、住み続けられる街に再整備していくことと計画し始めたところ。竹園地区を成功事例として他の地域にも展開し、さらには既存住宅の活用も含めた取り組みへと発展させていきたいと思っています。



つくば市竹園地区