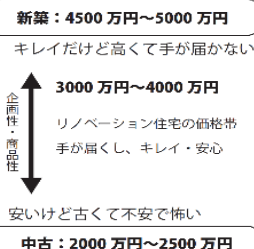


中古住宅流通の仕組みが整っていない準郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線)を焦点に流通の活性化を図る。具体的には、耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や、商品性、企画性等、ソフト面のアップデートにより、資産価値向上を図る仕組みを開発・周知する。また、建物の担保評価方法を見直し、住宅の担保価値を適切に評価することにより、中古住宅流通の促進につながる金融商品を開発する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

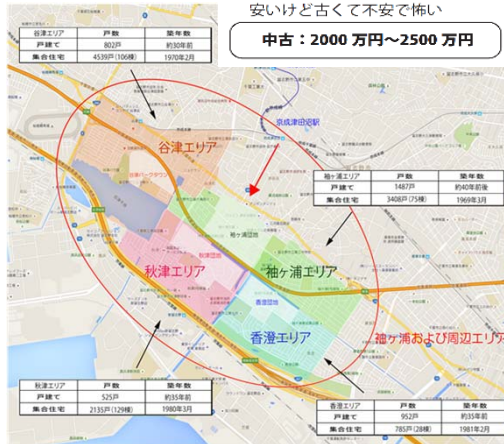
【千葉エリアにおける「準郊外型リノベーション基準」の形成】

準郊外型の市場ニーズに適合した間取り・空間デザインを取り入れたリノベーションを行う。加えて建物の資産価値の向上に繋がる商品性を持たせ、インスペクション費用も含めて新築より安価に流通させる仕組みを構築する。



【中古住宅の資産価値維持・向上のための基準を設定】

将来の資産価値の担保を考慮し、長期優良住宅認定基準や住宅性能表示制度における評価方法基準を参考に独自の基準(性能水準)を設け、同基準に基づいた仕様の建物について、担保評価額に反映させる金融商品を開発し、流通促進を図る。



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【金融機関の査定と呼応した仕組みの開発】

建物価格の査定について、原価方式を発展させ、新築時の単価をもとに建物の規模や耐震性、使用している部材や設備のグレードと耐用年数、リフォームや維持管理状態などを考慮して時点ごとの残存価格を算出し、それらが金融機関の査定と呼応して運用できるような仕組みを構築する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【物理的価値の向上分の評価への反映】

従来の担保評価では税法上の耐用年数を物理的耐久性として評価していたが、リノベーションによる物理的価値の向上分を担保評価(躯体延命化への資本的投資による建物残存可能年数の延長等)に反映させる。

【商品性の向上分を使用価値、経済的価値として担保評価に反映】

利便性の向上や時代のニーズに即した魅力的な間取り・空間デザイン等への変更による商品性の向上分について、従来の担保評価では加えない使用価値、経済的価値として担保評価に反映させる。

【付加価値向上分の定量化】

付加価値向上分について、物理的価値、使用価値、経済的価値を定量化し、建物の付加価値として評価可能な仕組みを構築する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【「新京成沿線」の地域性を踏まえた商品開発】

基準などにもとづく新築なみの既存住宅購入等ローンの開発において、「千葉エリア(新京成沿線)」における「居住環境の良さ」などを盛り込んだ商品を開発する。

【情報交流サイトをWEB上に公開】

当協議会の流通促進のための取り組みの紹介や、当協議会の仕組みを利用するための情報提供を行う

- ・インスペクション・性能向上リフォーム・魅力向上リフォーム・履歴・維持保全計画のワンストップサービスの受付・実施
- ・当協議会会員の活動紹介、派生する生活関連の金融商品の紹介、新京成電鉄沿線の魅力発信、等