

住宅ストックを活用した秋田まちなみ再生プロジェクト

(旧事業名:中古住宅の「スマートリノベーション」による流通促進事業)

協議会名:秋田県良質住宅普及協会
構成員:一般社団法人次世代不動産業支援機構
(代表者)、株式会社むつみワールド、むつみホーム株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社秋田銀行



様式9

昨年度は、秋田県における良質住宅たる性能基準の検討を、瑕疵保険への加入を前提に、各項目ごとに行った。この性能基準をレベルごとに細分化してラベリングし、ラベルごとに設定された性能および維持保全等に係る基準に適合する既存住宅を「秋田安心R住宅」(R1~5)として認定する。R1~5ごとに、各性能レベルを満たす再生リフォームを行い、将来にわたる維持保全計画が立てられた「秋田安心R住宅」の資産価値を不動産鑑定士が適正に評価することで、秋田銀行による担保評価を可能にし、専用の優遇ローンを提供する仕組みを開発する。今般、既存住宅のブランド化による都市および郊外それぞれの街並みの再生を、秋田市内および出戸地区(潟上市)にて行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「秋田安心R住宅」(R1~5)を流通させるため、①地域性②購入者の背景③住まい勝手④街並み・景観に係る配慮を加味した、新たな既存住宅再生・循環モデルを構築する。この時、「秋田安心R住宅」として認定されるには、「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本としたインスペクション、維持保全計画の策定を必須とし、計画に基づく3~10年毎の定期点検および維持修繕を行うこと、その内容については当協会が管理する住宅履歴情報に登録することなどを契約書に明記する。維持保全基準および性能基準は、瑕疵保険への加入要件をベースに、秋田県の気候風土、地域性を考慮して策定する。また維持保全・性能向上に係る一連の取り組みを将来にわたり確実なものとするため、秋田銀行とともに、維持修繕積立金制度の構築を検討する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「秋田安心R住宅」の資産価値の経年変化を想定するため、性能と価格の相関性を示すデータを収集・分析し、不動産鑑定士とともに、リフォーム等による「秋田安心R住宅」の資産価値上昇分に係る評価マニュアルを作成する。この評価マニュアルは秋田銀行が補助期間終了後も継続して既存住宅の担保評価を行えるよう、その参考にするものである。既存住宅の評価は原価法(JAREA HAS)、取引事例比較法、収益還元法などを総合的に用いて、対象物件の運用方法に合わせて判断する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「秋田安心R住宅」に対して優遇ローンを提供する。その上で、事業対象エリアの地域性や購入者の背景を踏まえた仕組みを開発する。前者は、街並み・景観への計画的な配慮(建物のリフォームや増改築をそれらに配慮したものに限定する)を義務付けた条件付きの定期借地権を設定し、住宅取得時の金銭的問題解決と住宅の資産価値の維持・向上を両立させるケースで、この時、事業者が既存住宅の土地部分のみを買取運用するなどの事例づくりを検討する。後者は、①相続物件②主に移住者向け物件を想定して、①土地・建物それぞれ別の相続人が相続するケースで、土地に定期借地権を設定する場合の新たな契約形態事例づくり、②事業対象エリアの郊外性を活かし、畑付きの住宅を移住者向けローン商品とともに販売するケースで、自治体や農業委員会とコラボレーションした事例づくりを検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「秋田安心R住宅」として認定した既存住宅は、各事業者が提供するウェブサイトにて、認定物件であることが分かるようラベル表示するとともに、当該物件については建物と土地の資産価値を分離表示する。分離表示にあっては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づく分離表示価格であることなどを明記し、消費者に混乱を与えず、適切な情報提供がなされよう努める。併せて、事業対象エリアにて消費者向けの説明会やセミナーを実施し、本事業に対する理解および開発された商品の活用を促していく。