

07 住宅団地再生に向けたスキーム構築

住宅団地再生協議会

実施目的

中古住宅の円滑な流通の仕組み構築による住宅団地の再生及び衰退防止。

仕組みの概要

- ①既存戸建住宅に対して日立ライフがインスペクションを実施。
- ②インスペクションで指摘された劣化事象について、瑕疵保険加入の条件を満たすレベルまで日立ライフがリフォームを実施。併せて、資産価値の向上に資するリフォームも実施。
- ③リフォーム工事後、売主が瑕疵保険の申請を行い、保険証券が発行された後、買主に引渡しを行う。
- ④買主はリフォーム一体型住宅ローンを利用することで、低利の資金調達が可能となる。
- ⑤住宅履歴情報システムでデータ管理し、維持保全計画に基づく居住者へのタイムリーな情報の提供と提案を実施していく

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎現在、昭和30年～40年代に開発された住宅団地において、居住者の高齢化等に伴う空き家の増加や地域コミュニティの衰退等が社会問題となっており、今後益々この流れは加速していくものと予想されている。
◎当協議会ではこのような問題に対して、中古住宅の利活用を図ることが一つの解決策になると考え、中古住宅の円滑な利活用を図るために必要な施策の検討を進めた。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 瑕疵保険に加入するために以下の調査を実施。

- ①構造耐力上主要な部分の安全性に問題のある可能性が高いもの
例：土台や柱、梁等の蟻害・腐朽・腐食や傾斜及び基礎・躯体のひび割れ・欠損等
- ②雨漏り・漏水が発生している、または発生する可能性が高いもの
例：外装材(屋根・外壁等)の劣化、施工不良による雨漏りや漏水等

維持保全 | 点検項目⇒点検時期⇒更新・取替時期

- ◎外壁・屋根⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎雨桶⇒5,8,10,12,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎バルコニー⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎クロス⇒5,8,10,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎防蟻⇒8,18,28年目⇒5,10,15,20,25,30年目

履歴情報蓄積 | 住宅履歴情報システム(ティー・エス・ネットワークス(株))

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

金融機関における住宅ローンに係る中古住宅の評価方法の変更

【従来】 ●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(20年～25年で価値ゼロ) ●リフォーム、リノベーション:評価しない

【変更後】 ●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(最長35年間に亘り価値を評価できるよう変更) ●リフォーム、リノベーション:工事費用の一定額を評価(ただし、工事内容に応じて)

◎評価の対象となるリフォーム、リノベーションの内容については、建築主体工事・電機設備工事・機械設備工事・内外装工事・外構工事等。

◎評価対象とする条件は、工事原価の開示(施工済み物件)または見積書の提示(未施工物件)。

◎事業者利益を除いた、工事原価を基準に概ね8割を住宅担保価値として評価。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 常陽住宅ローン(常陽銀行)(リフォーム一体型住宅ローン)

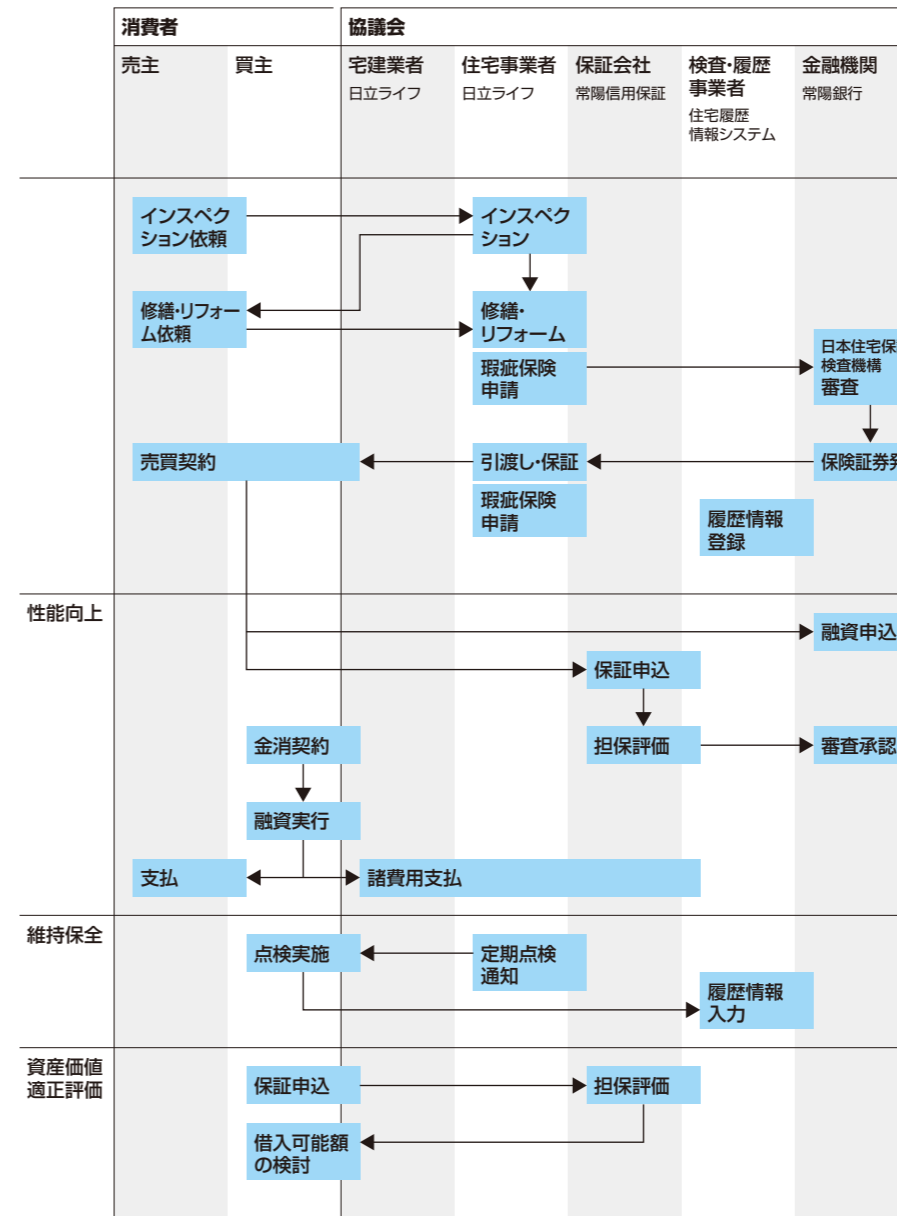
内容 | 従来は、中古住宅購入資金とその後のリフォーム資金を別々に調達する必要があったが、本ローンにより一括調達が可能になった。また、リフォームローンは住宅ローンに比べ金利が高く設定されており、本ローンにより低利の住宅ローン金利での資金調達が可能にした。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | Re.Life System 再生住宅

情報提供システム | 協議会HP等を通じて情報発信。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態

リフォーム

対象地域

茨城県水戸市双葉台団地

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：株式会社常陽産業研究所
 企画者：同上
 住宅事業者：株式会社日立ライフ
 金融機関：株式会社常陽銀行
 損害保険ジャパン
 日本興亜株式会社
 信用保証：常陽信用保証株式会社