

# 10 空家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

## リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟

### 実施目的

既存住宅の性能や質、資産価値の維持・向上により、良質な住宅ストック市場の活性化を図り、空家の有効活用・発生抑制に資する。

### 仕組みの概要

空家の発生抑制に資するため、「リノベーション協議会によるR住宅の認定、高付加価値仕様の施工による住宅性能の向上」や、「借上保証契約による資産価値の向上」を図るなど、品質確保・維持保全について一定の基準を満たす住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」と認定し、中古住宅の市場性・流通性を高める仕組みを開発した。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 協議会が制定したリノベーション施工検査基準に適合した「適合R住宅」に、インスペクションの実施・劣化事象の補修、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定をセットし、さらに防蟻処理、断熱改修など住宅の性能・機能向上に資する項目(高付加価値仕様:必須選択項目)を施工する。

**維持保全** | 定期的な点検は必須でないが、既存住宅の維持保全を計画に則って行うために、1.住宅施工事業者 2.借り上げ保証会社(不動産業者) 3.事務局が連携して所有者・居住者への提案・情報提供を強化していく。

**履歴情報蓄積** | (一社)リノベーション協議会の「住宅履歴情報データベース」に設計図書、施工図面、工事明細、施工写真等、インスペクションの結果、アフターサービス保証書、瑕疵保険証明書などを保管する。

### 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

借上保証業者(宅建業者)は、当該住宅が賃貸物件となった場合の家賃保証額を算定し、物件所有者(購入者)と「サブリース原賃貸借契約」を締結する(本契約の成立により「収益還元法」による不動産鑑定で資産価値が発生することを確認)。また、経済性や安全性、快適性など居住者の生活の質の向上に資する項目(高付加価値仕様:任意選択項目)を施工することにより、市場性、流通性の向上を図る。

### 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** | 「住宅ローン」(大光銀行)

**内容** | ●10年固定金利：通常の新規お借入金利より0.3%引き下げる。  
●5年固定金利：大光銀行の金利プラン「定額プラン5」の最下限金利で利用できる。  
●変動金利：通常の新規お借入金利より0.1%引き下げる。

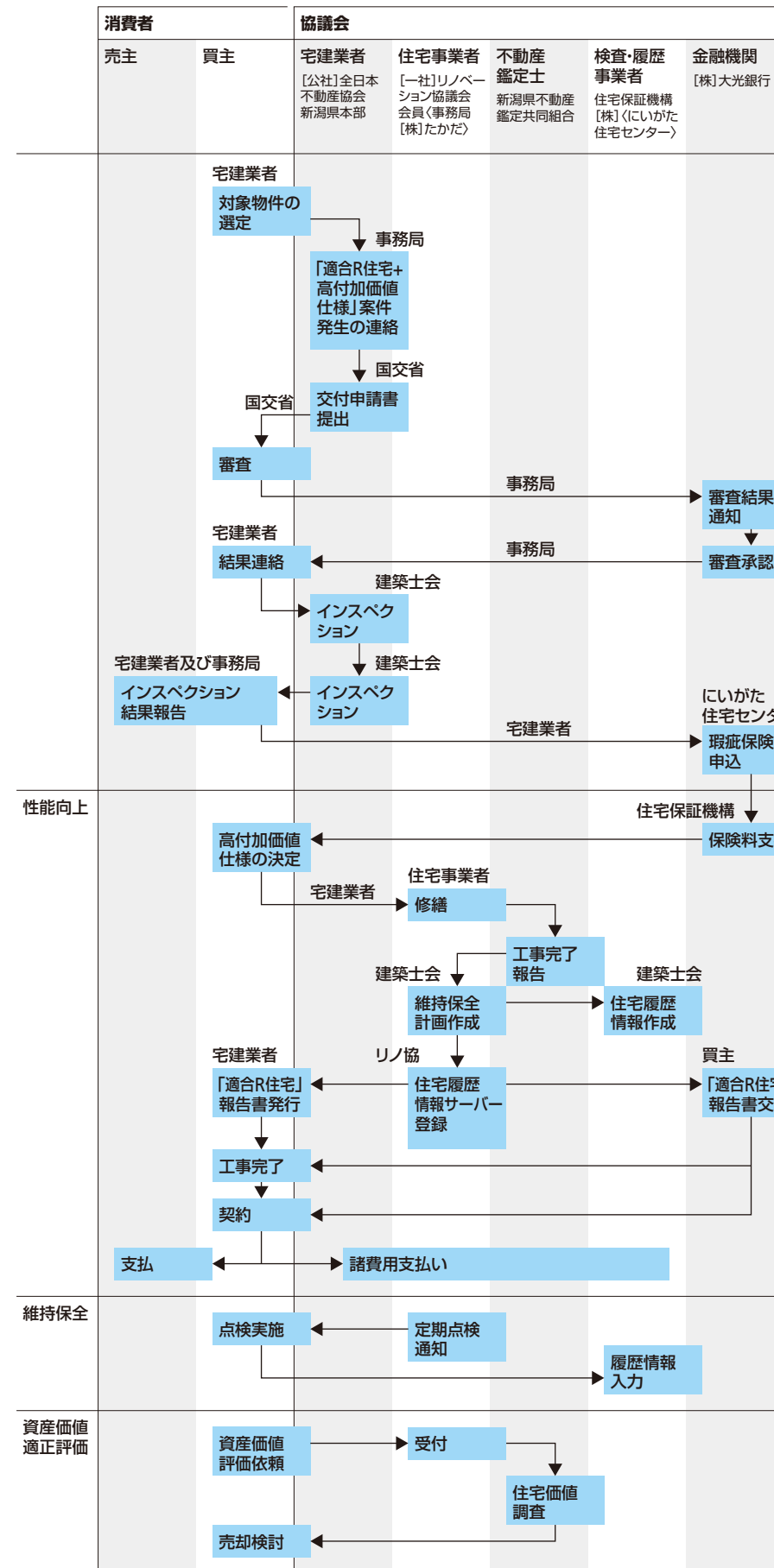
**商品名** | 「リフォームローン」(大光銀行)

**内容** | ●追加各金利タイプ(変動・固定3年、5年、10年)の最下限金利を利用できる。  
●居住しなくなった場合、「サブリース原賃貸借契約」に基づき当該住宅を賃貸物件(借上保証付)とし、空家発生を防止を図る。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

当協議会の仕組みに則った住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」とネーミングし、広告物等に表示する。また、当協議会の事業者・構成員のHP等で情報発信する他、オープンハウスとして公開し普及を図る。

### 業務フロー



### 事業分類

移住・空き家対策型

### 対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅  
持家・賃貸

### 取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

### 対象地域

新潟県

### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者：株式会社 たかだ  
 企画者： 同上  
 建築士： 一般社団法人 新潟県建築士会  
 宅建業者： 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
 不動産鑑定士： 新潟県不動産鑑定協同組合  
 検査・履歴事業者： 住宅保証機構 株式会社  
 金融機関： 株式会社 大光銀行

# 10

空家等を価値のある  
良質住宅に変えるプロジェクト

リノベーションによる住宅ストック  
維持・向上促進協議in新潟  
[試行事例]

## 時代にあった今の家へ



外観



和室 | 施工中



42 キッチン | 設備交換・床張替え



和室 | 畳張替え



トイレ | 設備交換



洗面台 | 設備交換

**所在地**  
新潟県見附市

**物件概要**  
種類 中古戸建  
構造 木造2階建(亜鉛メッキ鋼板葺)  
面積 敷地 | 237.14m<sup>2</sup>  
延床 | 98.53m<sup>2</sup>  
築年 平成6年

**取引形態**  
買取再販

**リフォーム工事内容**  
◎ 内装クロス張り替え、  
床張り替え(一部既存)  
◎ キッチン、風呂、洗面、  
トイレ等設備交換・新設  
◎ 玄関扉交換、外壁塗装、屋根修繕

**試行経過**  
令和元年12月 工事完了  
売り出し