

34 平城相楽ニュータウン 住み替え循環型 街づくり推進事業

平城相楽ニュータウン 住み替え循環型街づくり 推進協議会

実施目的

戸建からの住み替えニーズ増加を見据え、戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持する。

仕組みの概要

住居を売却する、所有権は持ったまま戸建賃貸する、当面は自らが住むが将来の売却・賃貸に備えるといったニーズに沿い、かつ戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持するため、①当協議会の定期点検を含む維持管理システム(家ドック)の加入を普及し、②加入者から協議会の認定基準に沿うリフォームに対し協議会が優遇した金融商品を提供し、認定住宅ラベリングを行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

平城・相楽ニュータウンは築20～40年経た戸建て住宅が多く存在し、所有者の高齢化、単身化世帯の増加により住宅の維持管理が難しくなり、住み替えニーズが今後増えていくことが見込まれる。この取組みを通じて高齢化への対応、新しい住民の移入を促進し、将来に亘り街の活力が維持・発展していくことを狙う。金融商品については、住宅ストックの良質性を与信期間に反映させること、及びシステム改変を伴わず運用面で新商品を開発することとした。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 2つの基準を設ける。

- (α) 長期優良住宅基準
- (β) 住宅瑕疵担保責任保険への加入基準

維持保全 | (株)日本戸建管理の戸建住宅維持管理システム「家ドック」システムを採用し、国交省「既存住宅インスペクションガイドライン」に準拠し、年1回の定期点検を実施し、修繕計画や修繕履歴書を提供する。

履歴情報蓄積 | (株)日本戸建管理の「家ドック」システム。

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

当協議会では、既存戸建住宅のリフォーム等による売買取引時点の資産価値向上は「価格査定マニュアル」((公財)不動産流通センター)を使用して評価する。また賃貸物件に関しては、不動産鑑定士により、多変量解析により地区の戸建標準モデル家賃を設定し、賃貸予定物件との格差を基準表(地域要因・個別要因)の策定により算定した「賃貸査定システム」を構築した。これを使用して評価する。

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 | 購入時のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)
内容 | 当協議会の認定住宅は、築年数に関わらず最長35年の住宅ローンを適用する。

商品名 | 居住中のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)
内容 | 居住中の住宅にリフォームの必要性が生じた時に居住者の生活スタイルに影響を及ぼさないように返済期間を定める。最長35年。

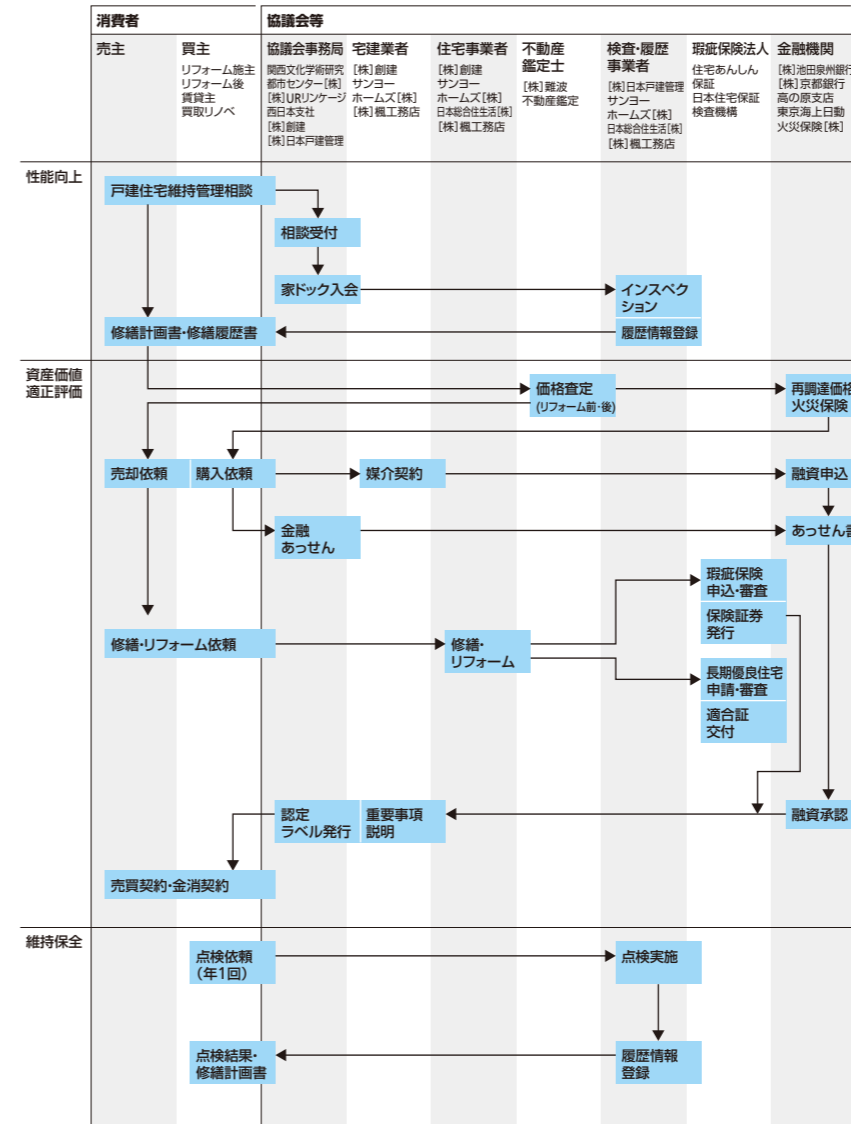
商品名 | 戸建住宅を賃貸経営するためのリフォームローン(京都銀行)
内容 | 我が家を手放さず賃貸物件としたいという方々に、維持管理継続を条件にインスペクション費用とリフォーム等に係る資金を貸し出す。

商品名 | リフォーム後の再調達価格型火災保険(東京海上日動火災保険(株))
内容 | 当協議会の査定システムに従い、リフォーム等による当該住宅の価値アップを保険本体価格の30%の範囲内で認める。(ビジネスモデル特許取得)

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 当協議会が認定し維持管理システムに入りリフォームした住宅には認定ラベルを配布する。PRはホームページでの掲示や商業施設内「まちの情報カウンター」での窓口設置、住民説明会など行ってきた。今後も「まちの情報カウンター」での案内や加盟各社のPRなど行っていくことしたい。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生 / 移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / リフォーム / 買取再販

対象地域

奈良県奈良市北部地域、
京都府木津川市・相楽郡精華町南部地域
(平城・相楽ニュータウン)

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： 関西化学術研究
都市センター(株)
企画者： (株)URリンケージ
西日本支社
住宅事業者： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
建築士： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
宅建業者： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
(株)楓工務店
不動産鑑定士： (株)難波不動産鑑定
検査・履歴事業者： (株)日本戸建管理
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
金融機関： (株)池田泉州銀行
(株)京都銀行高の原支店
東京海上日動火災保険(株)