



## 12 団地型マンションの再価値化推進事業

### 団地再価値化推進協議会

#### 実施目的

団地型マンションに若年世帯の転入を図ることで、将来にわたり「持続可能なまち」を形成する。

#### 仕組みの概要

協議会が定める評価基準「DANCHI-SCORE 100(団地スコア)」が70点以上の団地型マンションを三ツ星団地として認定。三ツ星団地において、リノベーションした住戸住棟について、同じく協議会が定めた評価基準「DANCHI-SCORE 100(住戸住棟スコア)」70点以上の住戸を買取保証の対象とする。認定団地及び住戸は、協議会が定めた検査を定期的に行い、履歴管理システムで履歴情報を蓄積する。認定住戸を消費者が購入する際に、協議会が予め定めた価格で買い取りを保証する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎首都圏でも郊外を中心にいまだ多く残る団地。その多くが、急激な高齢化、空室の増加、生活関連施設の撤退等の課題を抱える。特に中層階段室型の団地型マンションは、僅かな建替事例を除き、団地再生の理想像と云える事例が未だ存在しない。

◎分譲団地の存在(団地が買えること)さえ知らないミレニアル世代に対し、新しい流通・金融システムを提供することにより若年層の団地流入を図り、「若年子育て世帯が安心して暮らせる団地」「高齢者が最後まで住み続けられる団地」「建て替えに依らない100年団地」の実現を目指す。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 【三ツ星団地の認定】団地型マンションにおいて、①居住環境 ②団地運営・経営 ③地域社会・コミュニティ形成を審査する、団地の新しい評価基準「DANCHI-SCORE 100(団地スコア)」を制定し、70点以上の団地型マンションを三ツ星団地として認定。

**【三ツ星団地のリノベーション住戸の認定】**三ツ星団地として認定された団地型マンションにおいて、リノベーションにより価値向上した住戸と住棟の質を審査する新しい評価基準「DANCHI-SCORE 100(住戸住棟スコア)」を制定し、70点以上の住戸を買取保証の適用対象とする。

**定期検査及び履歴管理** | 認定した三ツ星団地及びリノベーション住戸について、協議会が定めた検査を定期的に行い、中長期にわたり維持保全を図ると共に、履歴管理システムにおいてメンテナンス等の履歴管理をおこなう。

#### 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

「三ツ星団地」と認定された団地型マンションのリノベーション認定住戸については、協議会の不動産鑑定士が、取引事例比較法及び収益還元法などから得られた鑑定評価と、「DANCHI-SCORE 100」での評価を合わせた新しい鑑定手法により、総合的に不動産評価を行う。

#### 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** | ミレニアル世代向け三ツ星団地認定住戸買取保証制度

**内容** | 協議会が認定した三ツ星団地において、ミレニアル世代(消費者)がその認定住戸を新たに購入する際は、消費による維持管理実施を前提に、協議会が予め定めた価格にて10年後または20年後に買い取る保証を付保。●買取価格は協議会の不動産鑑定士と不動産業者が、買い取り後の事業収益性を鑑み総合的に評価。●買取時期は10年後または20年後とし、その価格は10年後で購入価格の概ね70%、20年後は概ね50%を設定。

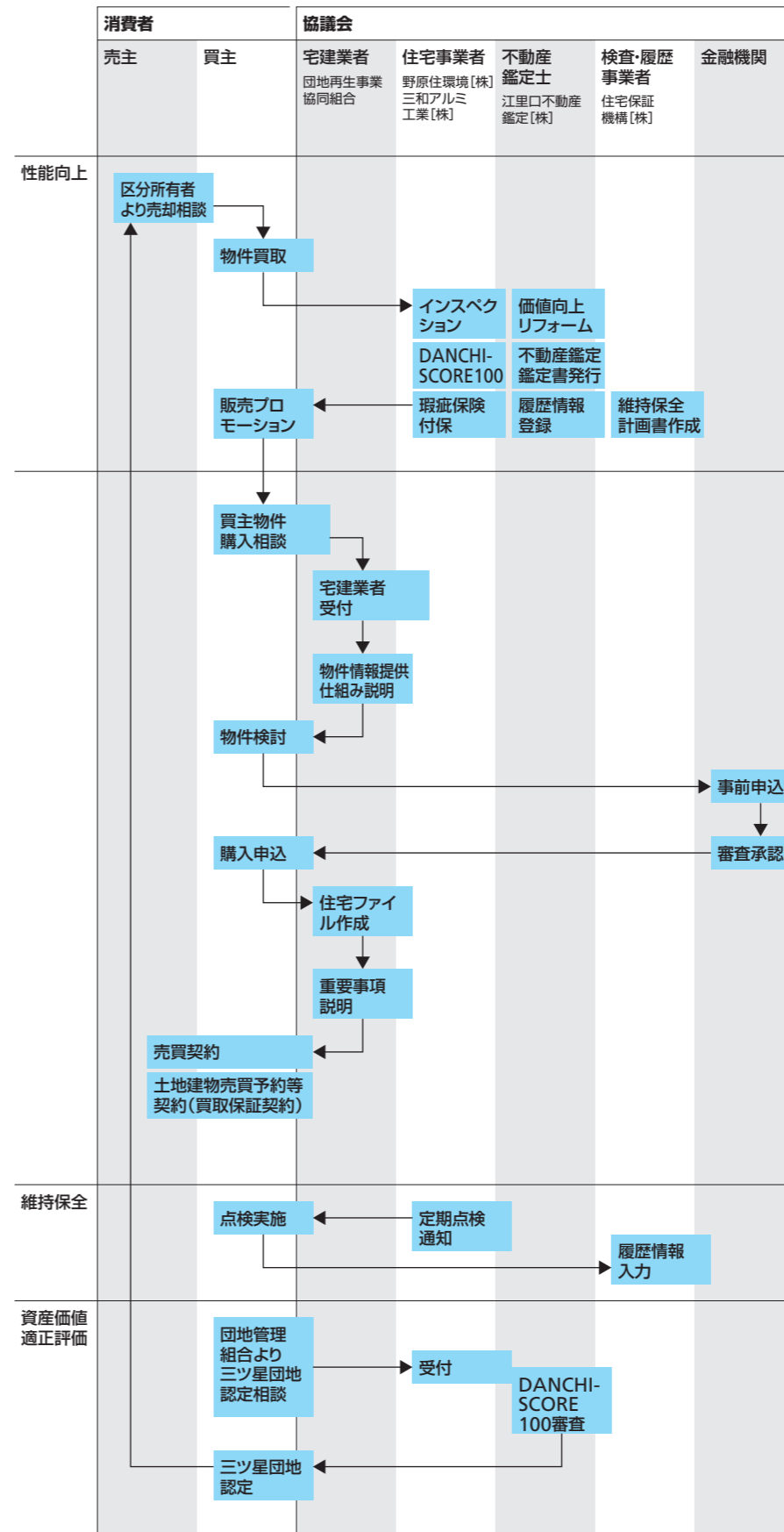
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 三ツ星団地・三ツ星団地リノベーション認定住戸

**情報提供システム** | ◎デザインチーム「play set products」と共同し、三ツ星団地のブランディングやキャラクターデザインを展開。

◎三ツ星団地WEBサイトを立ち上げ、質の高い分譲団地の紹介や、三ツ星認定や認定住戸の買取保証制度の仕組みをPR。

#### 業務フロー



#### 事業分類

エリア・団地再生

#### 対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

#### 取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

#### 対象地域

東京都多摩市鶴牧、  
神奈川県横浜市すすき野

#### 事業経過

平成28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： 団地再生事業協同組合  
 企画者： 同上  
 住宅事業者： 野原住環境(株)  
 三和アルミ工業(株)  
 建築士： (株)シグアーキデザイン  
 宅建業者： 団地再生事業協同組合  
 不動産鑑定士： 江里口不動産鑑定(株)  
 検査・履歴事業者：  
 住宅保証機構(株)  
 (株)建設環境コンサルティング、プロパティオン(株)



インドアもアウトドアも楽しみつくす  
ワンランク上のリノベーション団地



外観



キッチン | 施工前



38 キッチン | 設備取替え



リビング | ハングングインテリアを取り入れ



トイレ | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

神奈川県横浜市

物件概要

種類 中古共同  
構造 鉄筋コンクリート造(RC)  
5階建5階部分  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 48.99m<sup>2</sup>  
築年 昭和49年

取引形態

個人間売買(協議会が預かり再販する)

リフォーム工事内容

- ◎ 内装を全て撤去、断熱性工事を実施(壁・天井の断熱化、窓のペアガラス)。
- ◎ 間取りを再設計。
- ◎ システムキッチンを設置、給排水管・洗面・浴槽・便器を交換。
- ◎ 有孔ボードの全面張りで壁収納を増やす(リビング、玄関)

試行経過

令和元年8月 購入相談対応、仕組み紹介  
令和元年10月 売買契約  
令和元年11月 引渡し

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

完成内覧会における案内による

仕組みを利用することにした決め手

団地が三ツ星認定されていることへの安心感

買取保証により将来に選択肢ができること

仕組みを利用して良かったこと

質の高い団地住戸が安心して購入できたこと

仕組みを利用して良くなかったこと

今のところ特になし

仕組みを普及するために必要なこと

様々な広報活動(WEB・SNS・CM・説明会・見学ツアー・口コミなど)