

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組概要

<課題認識と事業目的>

水害リスクが想定される地域における既存住宅において既存物件であることの制約を踏まえた水害発生時の安全安心確保方策を早期に開発・普及することが必要。当会では特に「生命を守るシナリオ」について整理し、今後も増加傾向にある高齢者を対象にした実効性・実現性のある対策技術として開発・普及する。

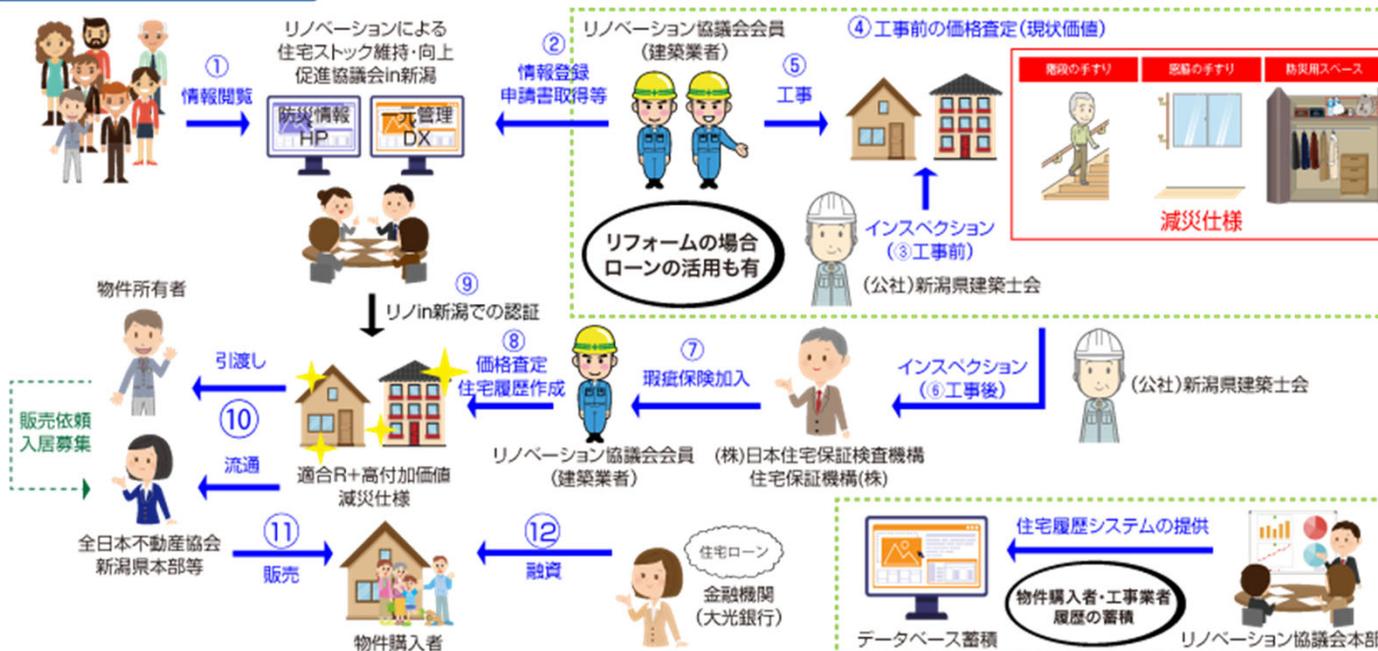
リバースモーゲージローンでは地方都市における担保能力や長生きリスクといった課題があり、これらをカバーできる流通手法であるリースバックについて研究をおこなう。

またリノベーション分野におけるDXについて、非接触型DXを推進しニーズ拡大に繋げる。

<開発する仕組みの概要>

当会が平成29年度に採択された「空家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト」にて提案した「適合R+高付加価値仕様」を踏襲しつつ、水害発生時の人命救助を促進する減災リノベーションの提案を「減災仕様」として既存モデルに追加し提案する。

仕組みの全体像



各構成員の役割

- 住宅事業者:(一社)リノベーション協議会 信越部会
→垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの施工、維持管理、メンテナンスなど
- 建築士:(公社)新潟県建築士会
→インスペクションの実施
- 不動産業者:(公社)全日本不動産協会新潟県本部
→垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの施工をされた住宅の紹介・仲介
- 検査・履歴業者:(株)日本住宅保証検査機構、住宅保証機構(株)
→瑕疵保険加入
- 履歴事業者:(一社)リノベーション協議会
→住宅履歴の蓄積・管理
- 金融機関:(株)大光銀行
→住宅ローン、リフォームローンの受付
- 事務局: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
→総合的な事務対応(質疑対応等)

新潟発垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの概要

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

水害発生時における既存住宅の安全安心確保方策として避難所への移動が推奨・認識されているが、新潟県三条市発表の「平成23年7月新潟・福島豪雨災害(7.29.水害)検証」による実際に被災した住民アンケート結果によれば、自宅に留まることを選択した人が全体の約80%を占めた。今後も高齢者をはじめとする生活弱者層や住宅確保要配慮者層が拡大する傾向にあり、屋内溺死の事例も報告される中、上階避難や上階脱出をスムーズに行える対策は「生命を守るシナリオ」として喫緊の課題となる。また、高齢者のリフォームニーズに対応する資金計画では、年齢や収入面を考慮し借入金を使わず全額を自己資金にて対応するケースが多く、本来リノベーションを必要とする高齢者に対しては資金計画上の資金調達力が大きな課題となっている。また、高齢者の生活上必要なリノベーションを行うことで既存住宅の利用年数延長が期待できるが、適切なリノベーションが行われない結果、高齢者施設を利用せざるを得なくなり、空き家の発生を促進する要因を形成している。また、高齢者のリノベーションを阻害する要因として「資金調達面の不安」があり、長生きリスクや地方都市における資金調達能力等に課題を残すリバースモーゲージローンで対応しきれないリスクがある。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

2階以上がある既存住宅で、県の作成したハザードマップ(洪水浸水想定区域図等)における最大浸水深0.5m以上3.0m以下の地域にあるものを対象とし、2階への避難や窓からの脱出を効果的に行えるリノベーションを行う。詳細は以下の通り。

①階段手摺の設置

②避難用窓の脇に保持用手摺の設置

③避難階に避難時持ち出し用品を補完する棚の確保

※避難時持ち出し用品とは、防水バッグ、避難ガイドブック、ロープ類、延長コード、回転灯、雨具、下足、眼鏡等、防水ライト、ラジオ、充電器等、貴重品等を推奨する。

上記①～③は施工費負担が少ない割に安全安心を付与する効果が比較的高く、市場流通性の向上が期待できる。

上記リノベーションを「減災リノベーション」と称し、同時にリースバック方式を導入することにより、主に高齢者に対する提案力の向上が期待できる。高齢者にとって適切なリノベーションを行った既存住宅は利用年数の延長が期待され、空き家発生の要因を改善する効果が期待できる。

インターネット環境では5G対応が進捗している中、リノベーション分野では情報発信～面談提案～施工管理～維持管理といったフローのあらゆる面を非接触型DXの導入により、高齢者等であっても効率的に利用でき、施工者側にも作業効率の改善など大きな改善効果が期待できる。

新潟発垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの概要

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組の詳細②

仕組みの仕様	<p>平成29年度に採択された(一社)リノベーション協議会の適合R住宅+高付加価値仕様に加え、近年全国的に増加している自然災害、新潟県において過去大きな被害をもたらした水害時の検証等より緊急時の人命救助に着目し、①階段手摺の設置、②上階避難用窓脇に手摺設置、③上階避難階に防災グッズ等を入れるスペースの確保、を必須事項に加えた「垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーション」を提案する。</p> <p>主に高齢者のリノベーションニーズに対応できるリースバックについて研究を行う。 非接触型DXを推進する。</p>
対象顧客	住宅1次取得者(既存住宅)、既存住宅居住者、賃貸住宅所有者
顧客ニーズ	既存住宅の状況把握、性能向上および保証、安心安全の確保
販売チャネル	当協議会会員の顧客
販売時期	令和5年6月頃予定

新潟発垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの概要

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

事前にインスペクションを行い、指摘事項を確認の上、一般社団法人リノベーション協議会の適合R住宅に加え、高付加価値仕様(必須選択項目)に垂直避難を考慮した減災仕様を加えた性能向上工事を行う。瑕疵保険にて保証を付与し性能の担保と共に消費者を保護する。減災仕様とは以下のとおりとする。

2階以上がある既存住宅で、県の作成したハザードマップ(洪水浸水想定区域図等)における最大浸水深0.5m以上3.0m以下の地域にあるものを対象とし、2階への避難や窓からの脱出を効果的に行えるリノベーションを行う。詳細は以下の通り。

①階段手摺の設置

②避難用窓の脇に保持用手摺の設置

③避難階に避難時持ち出し用品を補完する棚の確保

※避難時持ち出し用品とは、防水バッグ、避難ガイドブック、ロープ類、延長コード、回転灯、雨具、下足、眼鏡等、防水ライト、ラジオ、充電器等、貴重品等を推奨する。

上記①～③は施工費負担が少ない割に安全安心を付与する効果が比較的高く、市場流通性の向上が期待できる。

上記リノベーションを「減災リノベーション」と称し、同時にリースバック方式を導入することにより、主に高齢者に対する提案力の向上が期待できる。高齢者にとって適切なリノベーションを行った既存住宅は利用年数の年長が期待され、空き家発生の要因を改善する効果が期待できる。

維持保全計画書に基づき定期的に当該住宅の検査、管理を行い、適切な修繕、改修、補修等を行い、それを住宅履歴に蓄積することにより将来的な価値の持続性を高め、流通性の向上を図る。

<住宅の資産価値の適正評価>

不動産流通推進センターの価格査定マニュアルを使用したリフォーム前後の資産価値の価格査定を実施する。

価格査定マニュアルでは賃貸住宅、非木造住宅等が査定対象外とされており、これら適用範囲外の物件の資産価値評価を行う場合は、適宜不動産鑑定士の鑑定を得る。

リノベーションを行う前後にて価格査定を行うことにより、リノベーションの効果が明確に表示される。

新潟発垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの概要

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組の詳細④

<金融・流通商品開発>

民間金融機関による優遇金利制度の実施により、従来のリフォーム案件との差別化を図り資産価値の適正評価に寄与する。適合R+高付加価値仕様の良質な住宅ストック流通促進の為、上階避難に適した安心安全な住宅リフォームを採用した場合は、優遇金利を適用する。

リースバック手法の研究開発

今回提案する高付加価値減災仕様リノベーションとリースバックは親和性が高いと考え、当会では市場流通性の向上に寄与する流通手法としてリースバックを研究開発する。

リースバックの認知度向上の為、当会の会員に向けた説明会を開催し啓蒙する。リースバックを利用する際には、買主と売主のマッチングに当会も加わり、売主と適切な契約を結ぶよう指導助言する。

手法の研究開発については現在国土交通省が検討しているリースバックガイドラインが公表された場合はその内容を参考に、柔軟に対応する。

<既存の商品・サービスとの差別化>

他の金融商品と比較したリースバックの代表的な特徴は以下のようなものがある。

現在価値により売買をするので、利用者側に資産価値下落リスクはない。

売買後はリフォームに関する突発的な出費がないので、ライフプランの計画が崩れにくく、長生きリスクも低減化される。

売買契約と同時に賃貸契約を行うことで、居住者が高齢者であっても高齢リスク(死亡、認知症、融資不調等)に影響を受けずリフォーム物件に居住できる。

高齢者の安全安心を促進する仕組みにより、良質なストック形成に寄与し空き家発生を未然に予防できる。

新潟発垂直避難を考慮した適合R+高付加価値減災仕様リノベーションの概要

リノベーションによる住宅ストック維持向上・促進事業in新潟

取組の詳細⑤

<定量的な効果(見込み)>

令和2年度の当会事業実績を参照に算定。前回は初年度試行事業として12件、4年間の本事業で12件の受注であったが、今回は行政や関連団体を通じ広報対象を拡大することで認知度を高めていく計画。令和4年度は資料作成やHP作成等の準備期間を見込むため想定対象戸数は抑えめに計画するが、令和5年度も応募採択されることを前提に、本格的な受注件数を見込む。

広報周知する対象業者数(宅建業者・建築業者)	300社
想定対象戸数 令和4年度	3件
令和5年度以降	97件
性能維持向上の見込み件数	100件

<市場への普及等の見込み>

世界情勢の不安に伴うサプライチェーンの不安定化等の影響で新築物件価格が高騰、相対的に既存物件のニーズが高まる傾向にある。また空き家率高齢化率も他県と比較して高い傾向にあり、市況の関心は強いと推測できる。さらに新潟県内でも洪水等の水害は減少していない。以上の社会情勢から市場への普及可能性は高いと考えられる。

また高齢化やそれに伴う空き家発生といった社会問題に対し、適切なリノベーションが浸透することにより高齢者に安全安心な住宅の提供に繋がり良質なストック形成に寄与する。

業者向け説明会の開催や印刷物・SNS等による周知活動の実施、HPによる非接触型申請書作成ツールによる支援によって潜在的なニーズの発掘による市場開拓により幅広い普及効果が見込める。

中古物件の新しい流通システムと空き家発生予防に繋がるリースバックの手法は、新たなリノベーションニーズの発掘と良質な住宅の流動性の確保に貢献する可能性が高い。本事業が地方の一都市である新潟発で事業を行うことで、同規模或いは水害リスクの高い都市に対する参考事例となり全国展開が期待できる。

<事業計画と実現可能性>

既存会員へのニーズ調査を行い、初年度及び次年度の想定対象戸数は十分に達成可能な数値を見込んでいる。

前回採択された経験を活かし、事業期間内に完了すべき事業内容は適切に計画しており十分に達成可能である。

事務作業をクラウド化することにより、タスク管理はリモートで複数人のチェックが可能となり、計画的な予実管理を行うことが可能となる。