

パネルディスカッションに登壇する 平成29年度採択協議会等の事業内容に関する資料

- | | |
|-----------------------------|------|
| (1)山陰良質住宅リフォーム推進協議会 | P.01 |
| (2)新しい宮城の家・暮らし方推進協議会 | P.09 |
| (3)平城相楽ニュータウン住替え循環型まちづくり協議会 | P.19 |



日本政策投資銀行グループ

株式会社価値総合研究所



山陰古町に暮らす

事業概要の説明

(社) マイホームマイスター協会 (代表者) ・コクーン設計舎 ・(有)朝日住宅 ・(有)総合宅建 ・(株)三協住宅 ・円建創(株) ・(株)あすなろ相互建設 ・(株)大同建設 ・SCアドクロス(株) ・島根県不動産鑑定士協会 ・大野不動産鑑定事務所 ・住宅保証機構(株) ・島根中央信用金庫 ・FP組合 14社

新築住宅に対する不安のアンケート結果

(過去10年間の集計)

1. 予算内で収まる？ (66%)
2. 良い依頼先は見つかる？ (62%)
3. 価格（見積）は適正？ (60%)
4. 最適なプランを得られる？ (60%)

既存住宅に対する不安のアンケート結果

(H30.1月～2月に実施)

性能

1. 隠れた欠陥・劣化・耐久性が心配！

2. 短期間で壊れても保証が無い！

費用

3. 安く購入できるか？援助・補助は？

居住能

4. 理想の暮らしができる？老後も不安！

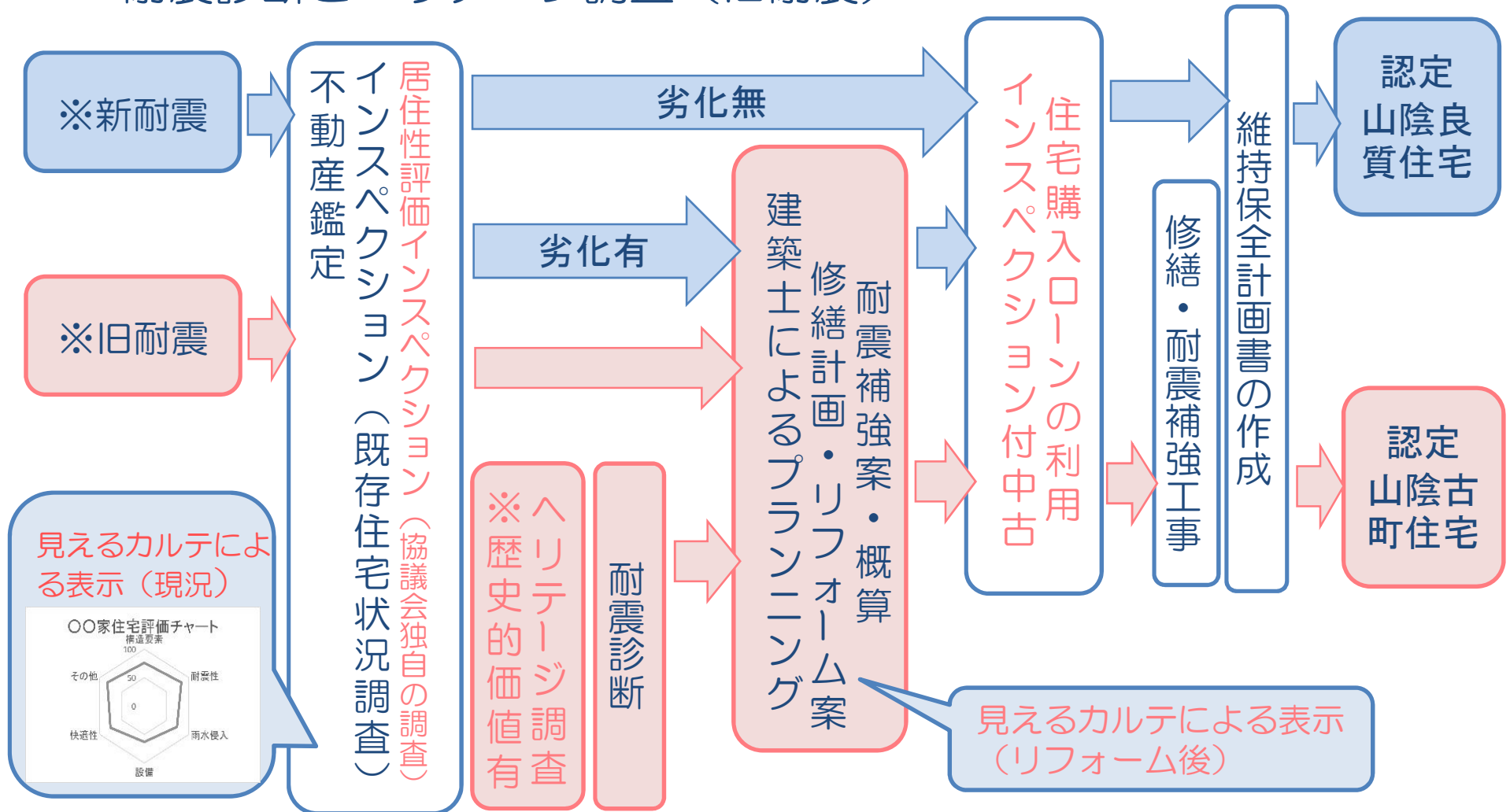
5. 有効利用できるか？

【求めるサービス】

- 事前に評価
- トラブル時の保証
- 総合的な相談窓口
- 物件・買主情報
- 簡単な手続き

Ⅱ.仕組みの概要

- 性能保証インスペクション+居住性向上インスペクション
- 耐震診断とヘリテージ調査（旧耐震）



※赤字：当協議会独自の活動

Ⅲ.居住性評価インスペクション(見えるカルテ)

【居住性評価インスペクション】

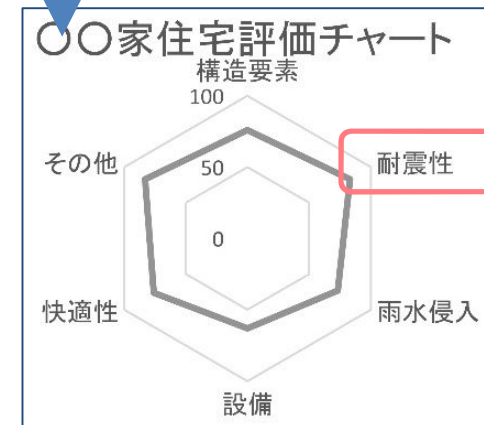
建物を構造・耐震性・雨水侵入・設備・快適性・収益性・歴史的価値の各項目に分け、評点1～3で評価、評価点をグラフ化。

【耐震性評価の例】

2耐震性	1	3	基礎の種類と状況	RC鉄筋コンクリートかどうか	それ以外の基礎	クラックがある	健全な鉄筋コンクリート基礎
	2	2	平面・立面の安定性	形状から	極度に不整形	不整形	整形
	3	3	耐震要素	1階の外壁面(4面)の開口部割合	2面以上が0.3未満	1面が0.3未満	4面とも0.3未満
	4	3	上下壁の連続性	壁直下率	2階外壁の直下に壁無	30～49%程度の直下率	50%以上の直下率
	5	3	床構面	構成材と老朽度	荒板程度	合板	合板に適正な釘留
	6	2	床組	平坦、束石、根絡み等	不安定な構造	根絡み等あり	コンクリート土間、金物使用あり
	7	2	継手仕口金物	継手仕口の有無と位置	カスガイ、羽子板金物程度	プレート金物使用	平成12年基準に適合
	8	2	小屋組	ゆるみ、振れ止の存在	緩み・振れあり	羽子板程度の金物。一部火打ちあり	金物・雲筋違等あり
評価ポイント		20					

評価 = 評価ポイント / 基礎点数
 総合評価 A:85以上 B:70～84 C:55～69 D:54以下

	評価	評価ポイント	基礎点数	総合評価
構造要素	81	17	21	B
耐震性	83	20	24	B
雨水侵入	73	11	15	B
設備	63	19	30	C
快適性	76	16	21	B
その他	83	10	12	B
合計	76	93	123	B



インスペクション付き住宅ローン

- 県下最低金利0.69%※1
- 見積額の130%まで借入が可能※2 ※3
- 3大疾病団体信用生命保険の上乗せ金利が安い※4
- 返済負担率35%

※1:2段階固定金利型

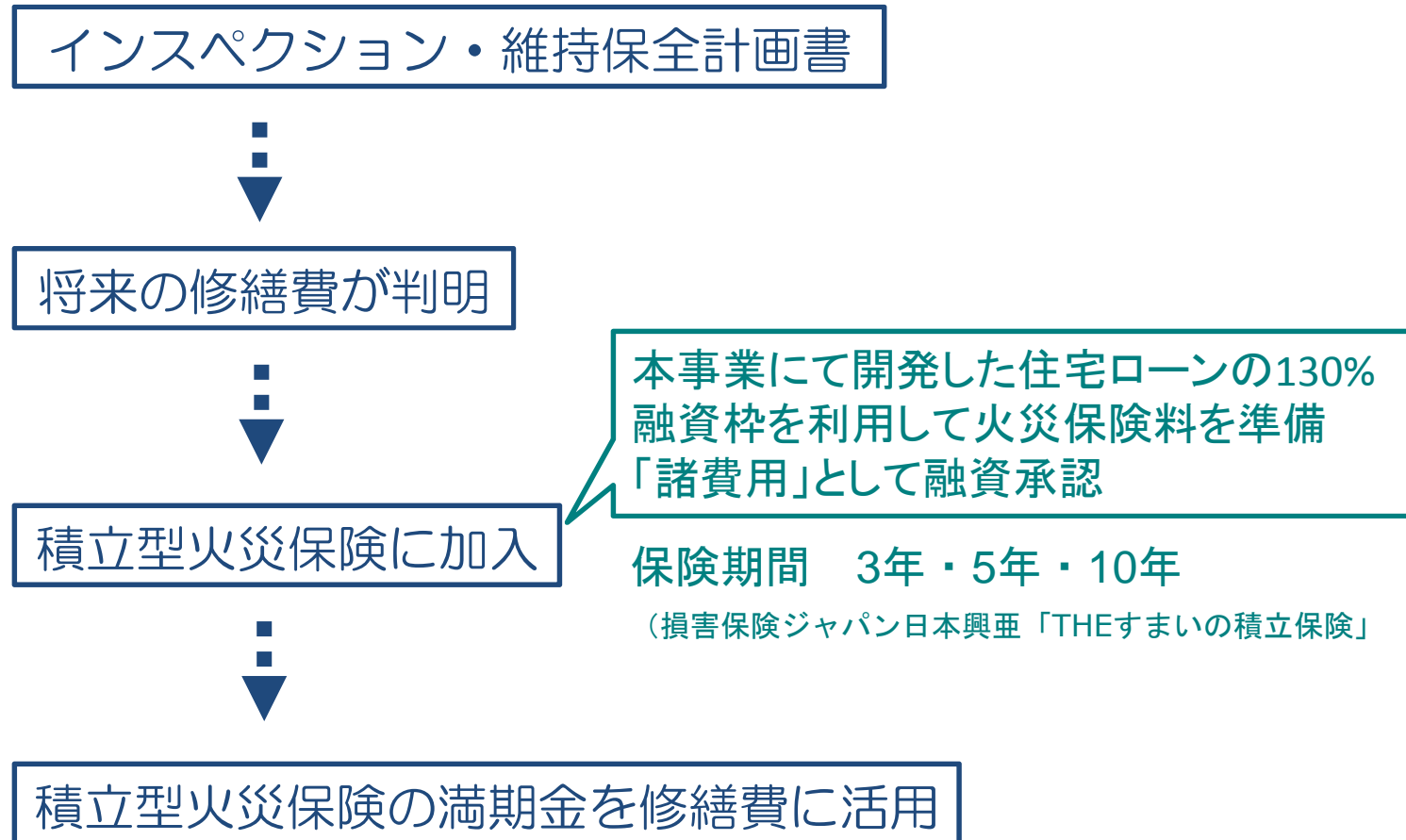
※2:資金用途

- ①住宅の新築、増改築資金 ②土地付住宅の購入資金（新築物件、中古物件）
- ③住宅用土地購入資金 ④マンション等の集合住宅の購入資金（新築、中古）
- ⑤住宅ローンの借換資金 ⑥家財等購入資金・諸費用
- ⑦住宅ローン以外の既往借入金借換資金

※3:2段階固定金利型 / 全期間固定金利型 / 固定・変動金利選択型

※4:3大疾病団信0.08%G銀行0.30% 3大疾病(就業不能保障)0.13%G銀行 0.30%

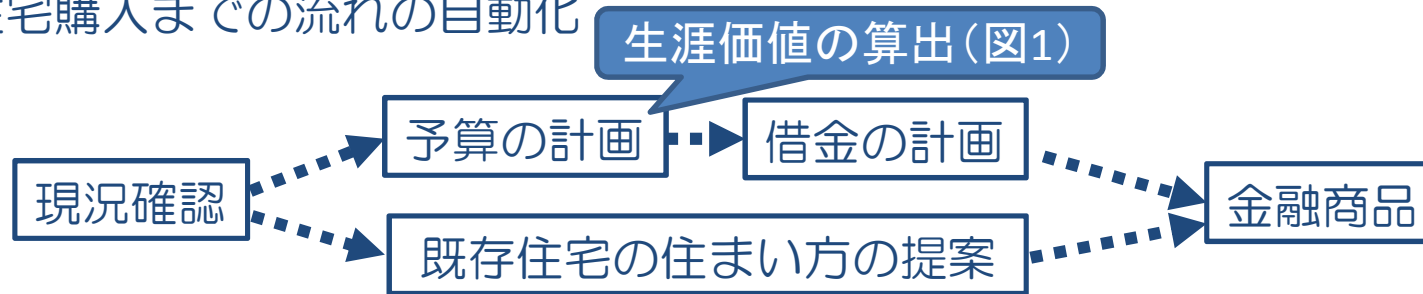




※その他、確定拠出年金・住宅財形貯蓄・積立NISA・小規模企業共済の貸付制度の利用など個人の年齢・属性・資産状況によって提案が可能です。

VI.情報提供の取り組み

- 住宅購入までの流れの自動化



- 展示コーナーでの物件情報・モデルプランのパネル展示 (図3)
- 既存住宅と購入希望者のデータ・ベース
- 建築士とFPによる定期セミナーの開催 (図2)

「既存住宅の住まい方の提案」 「予算の組み方・使い方」

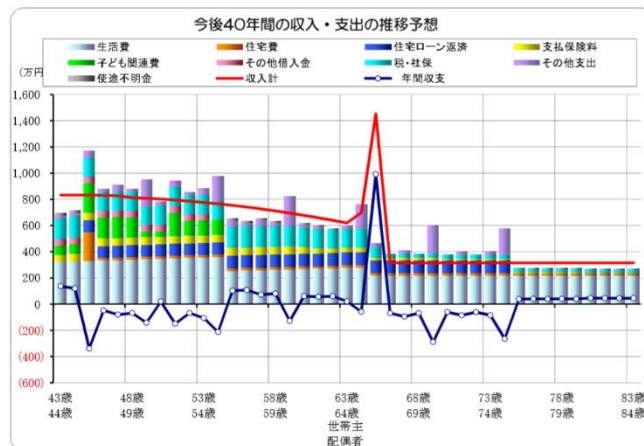


図1 今後40年間の試算



図2 相談所セミナー状況



図3 モデルプランの例

1. 制度の運営

- 瑕疵保険付保の必要性の理解
- 宅建業者の理解



検査事業者自体も理解出来ていない部分がある



速やかな売却を優先し調査を嫌がる

2. インспекション

- 汎用性の有る評価方法の開発



一部専門家しか対応出来ないシステムではない事

3. 金融商品

- インспекション・不動産鑑定評価の反映
- リバース・モーゲージの導入



本来の担保評価ではあるが金利上昇基調で余地無し



高齢者への生活提案が必須
工務店営業マンの教育

4. その他

- 物件の確保
- 現場での試行によるフィードバックとブラッシュアップ

国土交通省 住宅ストック維持・向上促進事業

「八方良し」となる新しい住宅ストックのあり方の提案

新しい宮城の家・暮らし方推進協議会

仙台「八方良し」事業
29年度取り組み活動について

1. 『新しい宮城の家・暮らし方推進協議会』について
2. これまでの取り組みの概要
3. 今後の展開

1. 『新しい宮城の家・暮らし方推進協議会』について

①協議会参加企業・委員紹介

・ スモリ工業(株)	住宅事業者	代表取締役	須森 明
・ 杜の都信用金庫	金融	理事長	星 倫市
・ (有)居住環境研究所	不動産鑑定士	代表取締役	二谷 一雄
・ (株)都市リサーチ設計	建築士/インスペクター	代表取締役	大竹 雅之
・ (株)フォーラム・ジエイ	住宅履歴管理	代表取締役	永塚 保夫
・ G2リサーチ&マーケティング	市場調査	ディレクター	星野 俊樹
・ 山本税理士会計事務所	税理士	税理士	勝野 一也
・ フォースワンホールディングス(株)	維持保全他	副社長	須森 恵一

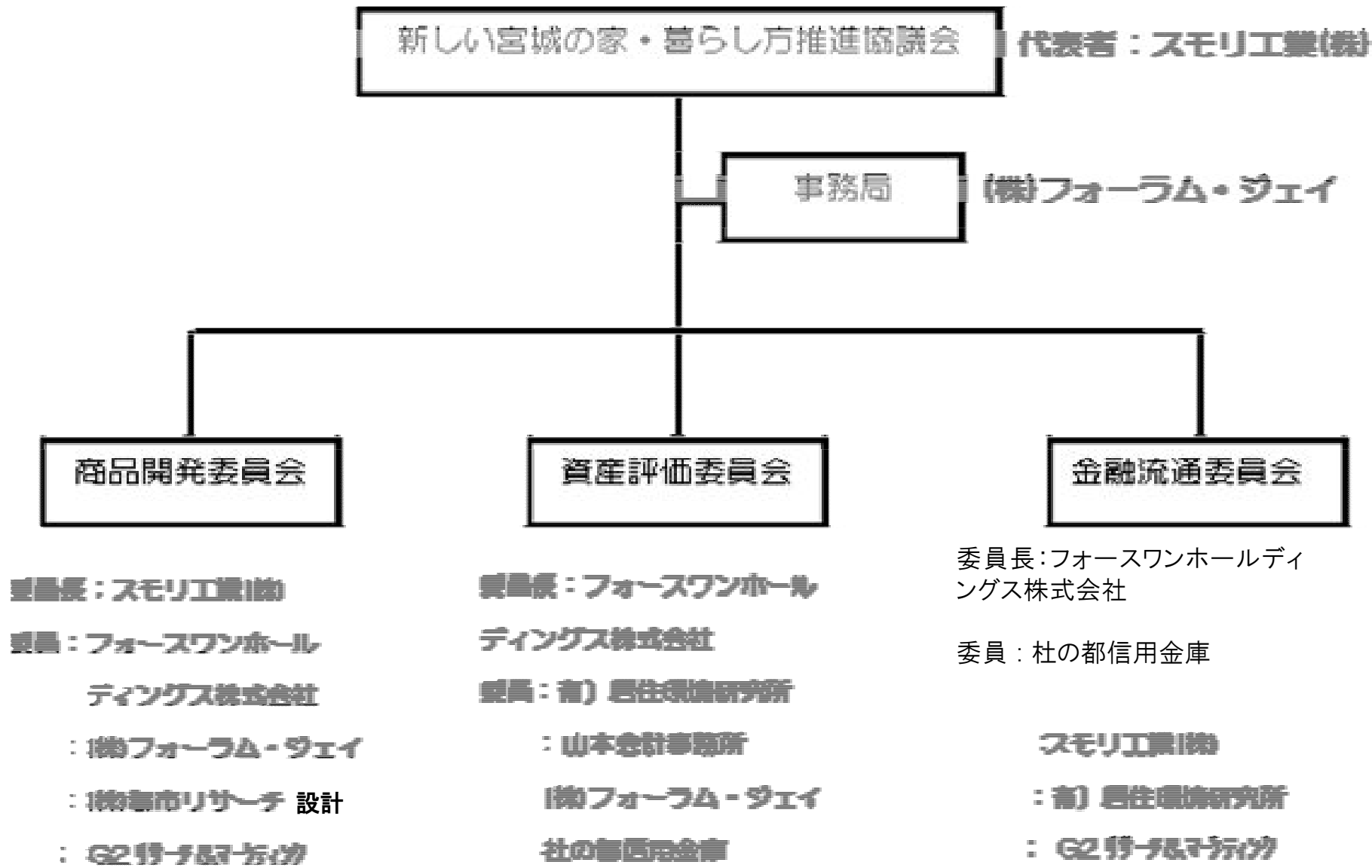
➤ 協力オブザーバー

- (行政) **宮城県庁土木部(協議中)/宮城県大郷町/同多賀城市**
- (その他団体) **一般財団法人 スモリ 他**

1. 『新しい宮城の家・暮らし方推進協議会』について

②仕組みの事業開発 組織図

[戻る](#)



2. これまでの取り組みの概要

スケルトン・インフィル分離可能な新築住宅を「賃貸住宅」として提供し、一定期間経過後に売却(購入)する新しい住宅供給システム

協議会名:新しい宮城の家・暮らし方・推進協議
 構成員: スモリ工業(株)(代表者)、フォースワンホールディングス(株)、杜の都信用金庫、(有)居住環境研究所、フォーラム・ジェイ、(株)都市リサーチ設計、宮城県土木部 等

住宅性能表示制度の適用を受けた「スケルトン・インフィル分離可能な新築住宅」を、まずは「賃貸住宅」として消費者(入居者)に提供し、入居者が一定期間賃料を支払うことでその住宅を購入することができる権利を与える、新しい住宅供給システムを構築する。また、20年超の維持保全計画を作成し、賃貸住宅の時は賃貸人が、維持保全計画に基づき、住宅主要性能の維持に係る事業者と維持保全契約を締結(点検・補修)と履歴情報の蓄積を行うことを義務付ける。入居者が購入後は維持保全契約を承継し、住宅の良質性を継続して担保する

目指している(開発している)仕組みの概要

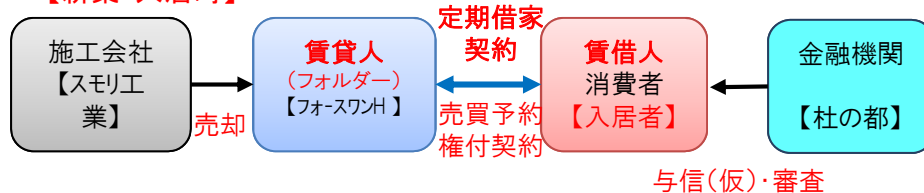
○住宅の性能基準について

- ・長期優良住宅に相当する住宅性能表示制度の適用を受けた住宅
- ・スケルトン(S)とインフィル(I)が分離可能な新築住宅

○消費者に対する住宅の提供 ~定期借家契約・売買予約権契約~

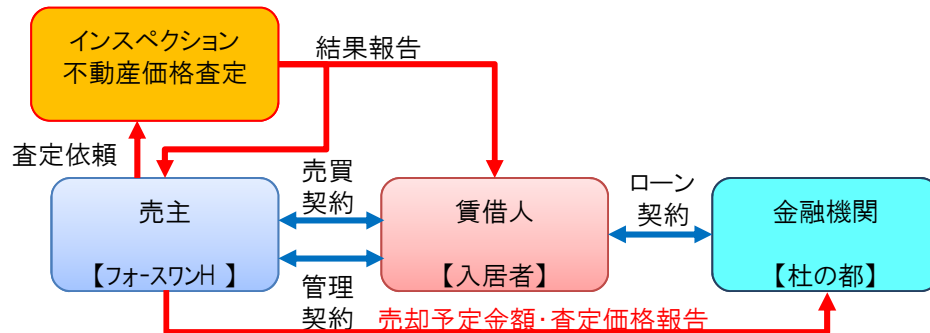
- ・新築物件を賃貸人が購入し、入居者との間で賃貸借契約を締結

【新築・入居時】



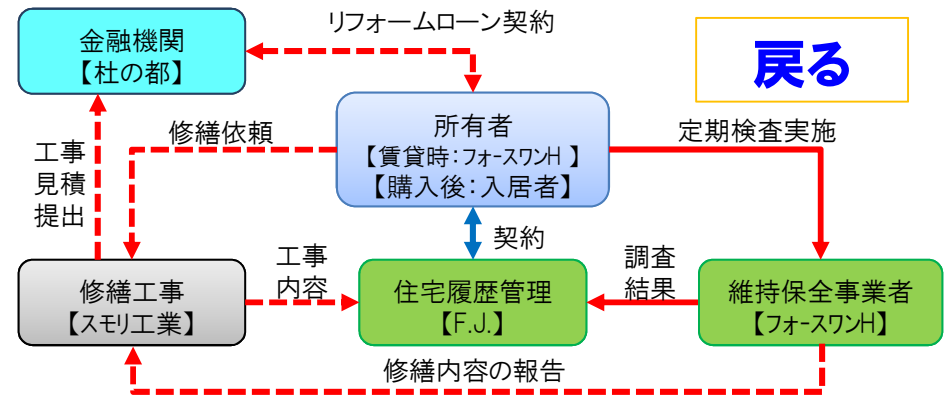
- ・一定期間経過後、賃貸人が売主、賃借人が買主となり、売買契約を締結

- ・インスペクション・不動産査定を行い、査定価格を金融機関に報告
【購入時(売買予約完結時)】



○建物の維持管理について ~維持保全契約の締結・承継~

- ・住宅の所有者(賃貸借契約時は賃貸人)が、住宅主要性能の維持に係る事業者と維持保全契約を締結し、定期検査を実施する。住宅所有者が変更(売買)時には、維持保全契約を承継し、住宅性能を担保する。
- ・検査結果及び修繕結果を住宅履歴情報として蓄積



今後の取組予定と課題について

【今後の取組予定】

- 維持保全計画・契約の詳細内容(スケルトン・インフィル・設備)
- 賃貸借契約のリーガル精査(定期借家契約・売買)契約書作成
- 金融商品(既存住宅ローン/インフィル・リフォームローン)開発
- 仕組みの試行実施(1年目15棟、2年目30棟、3年目50棟)

【課題について】

- 価格設定及び購入者市場ニーズ調査、普及広報施策 等

2 これまでの取り組みの概要

「八方良し」となる新しい住宅ストックのあり方の具体的な提案内容

「新しい宮城の家・暮らし方推進協議会」の強い想い(目的と対象)

- ① 家を造る職人もまじめに働けば自分の家が持てる
- ② 子供たちが持ち家から学校に通える
- ③ 建築現場の生産性を圧倒的に高め、それを還元する事で、全てにウィンウインの状況を創り上げる。(八方よし)

2 これまでの取り組みの概要

VTR

開発商品の狙いと特徴(良質な性能仕様・機能)

生産性の向上

- ①現場は組み立てのみ
- ②**工期の短縮(14日間)**
- ③加工コストの削減

可変性による環境順応

家族で間取り変更可能

- ①スケルトン・イン振りの完全分離
- ②メンテナンスの簡素化
- ③移築可能な新型住宅

高耐火・防災安全性能

- ①特殊不燃材使用による高耐火性
- ③**延焼防止・住人の安全性**

高断熱・高气密と省エネ仕様

- ①輻射効果による断熱性強化
- ②高断熱・高气密による省エネ効果

高機能換気・健康性能 (全館24H冷暖房)

- ①空気環境・温熱環境コントロールによる結露防止、カビの抑制 健康
- ②換気性能の向上による健康住宅

太陽光標準設置

- ①**環境貢献のエコ住宅**
- ②家計負担の軽減



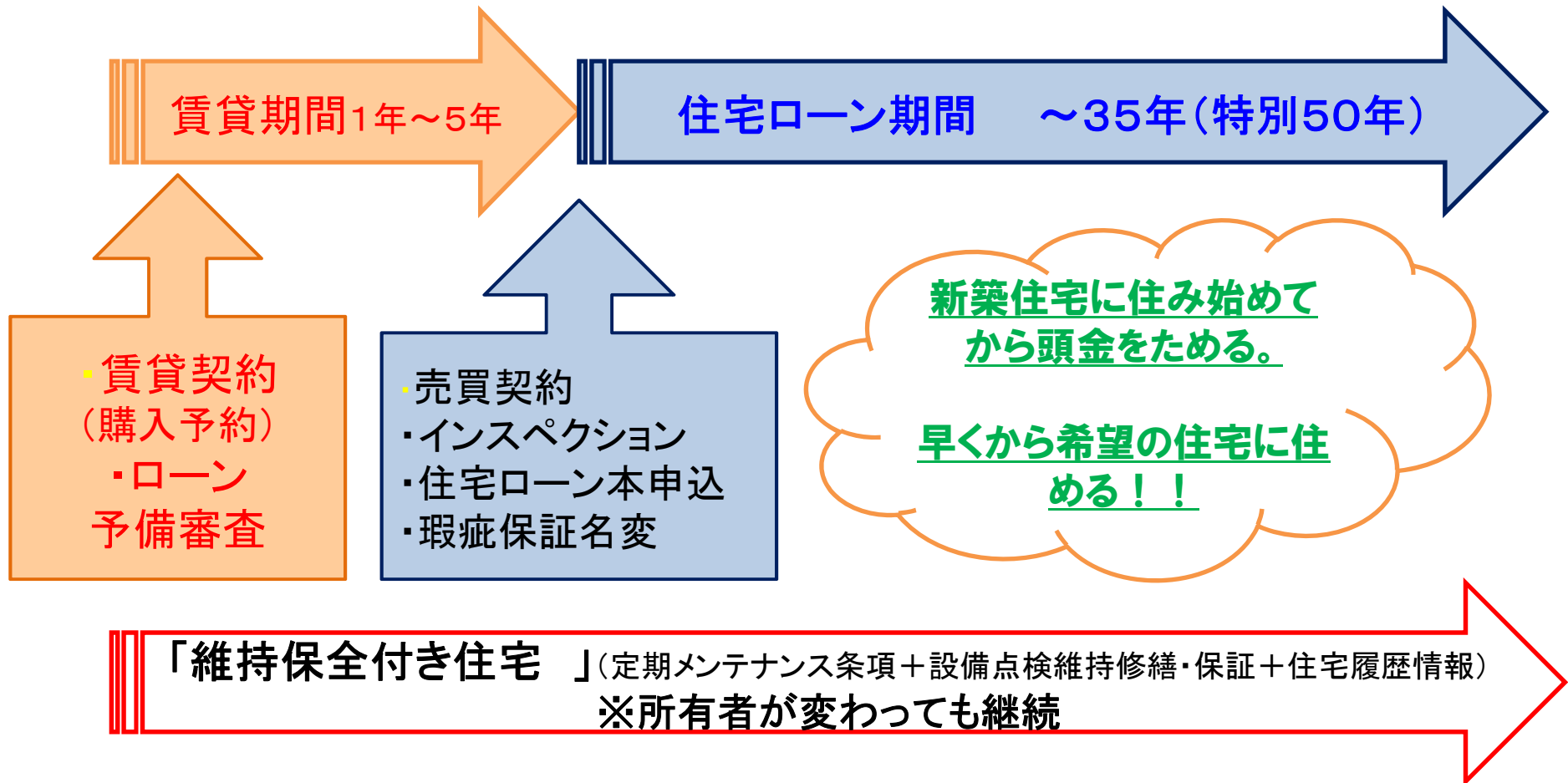
住宅性能表示制度の適用を受けた

◎ **「スケルトン・インフィル分離可能な新築住宅」**

2 これまでの取り組みの概要

② 消費者に対する新しい住宅供給システム(チャート図)

「(仮称)マイホーム・パスポートリース」による住宅の供給
～定期借家(賃貸)契約+購入予約契約による住宅供給の仕組み～



② 消費者に対する新しい住宅供給システム(内容)

(仮称)マイホーム・パスポート・リース【供給の仕組み】

ステップ1

- ① **新築入居時** = 「**定期借家賃貸契約**」(+購入予約権)を締結し、スケルトンとインフィルが分離可能な**新築住宅を賃貸住宅として提供する**
(新築物件を賃貸人(会社)が購入し、新築入居者との間で定期借家契約を締結)
(賃貸契約時に、入居審査+金融機関のローン仮審査※を実施する)

ステップ2

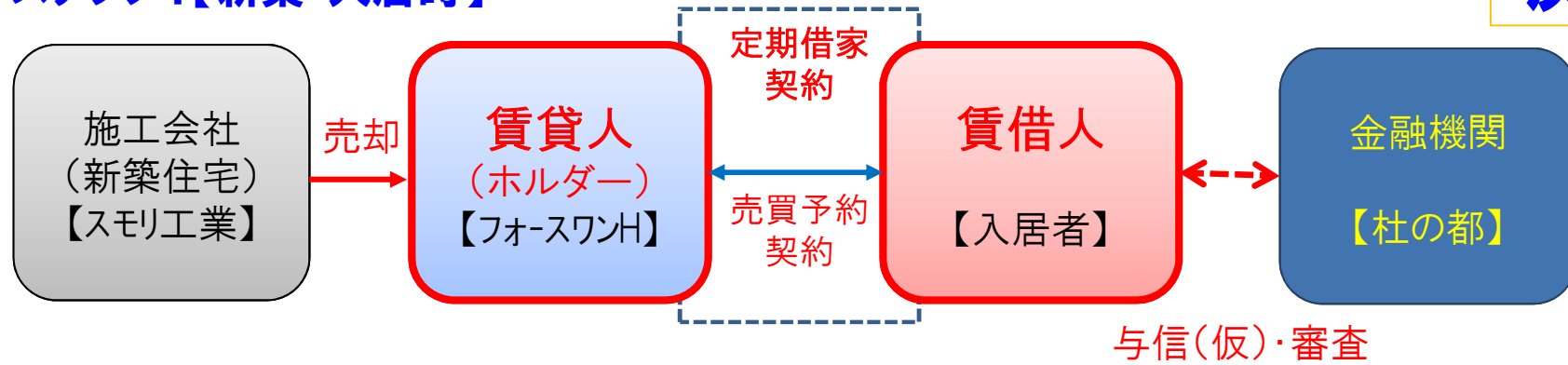
- ② **購入時** = **一定期間経過後、賃貸住宅を入居者に売却(既存住宅ローン)する。**
購入時には「**(仮称)購入予約価格協定特約**」に基づき、インスペクションを実施し、住宅維持の優良性及び不動産査定を行い、売買契約を締結する。

その他付随する仕組み

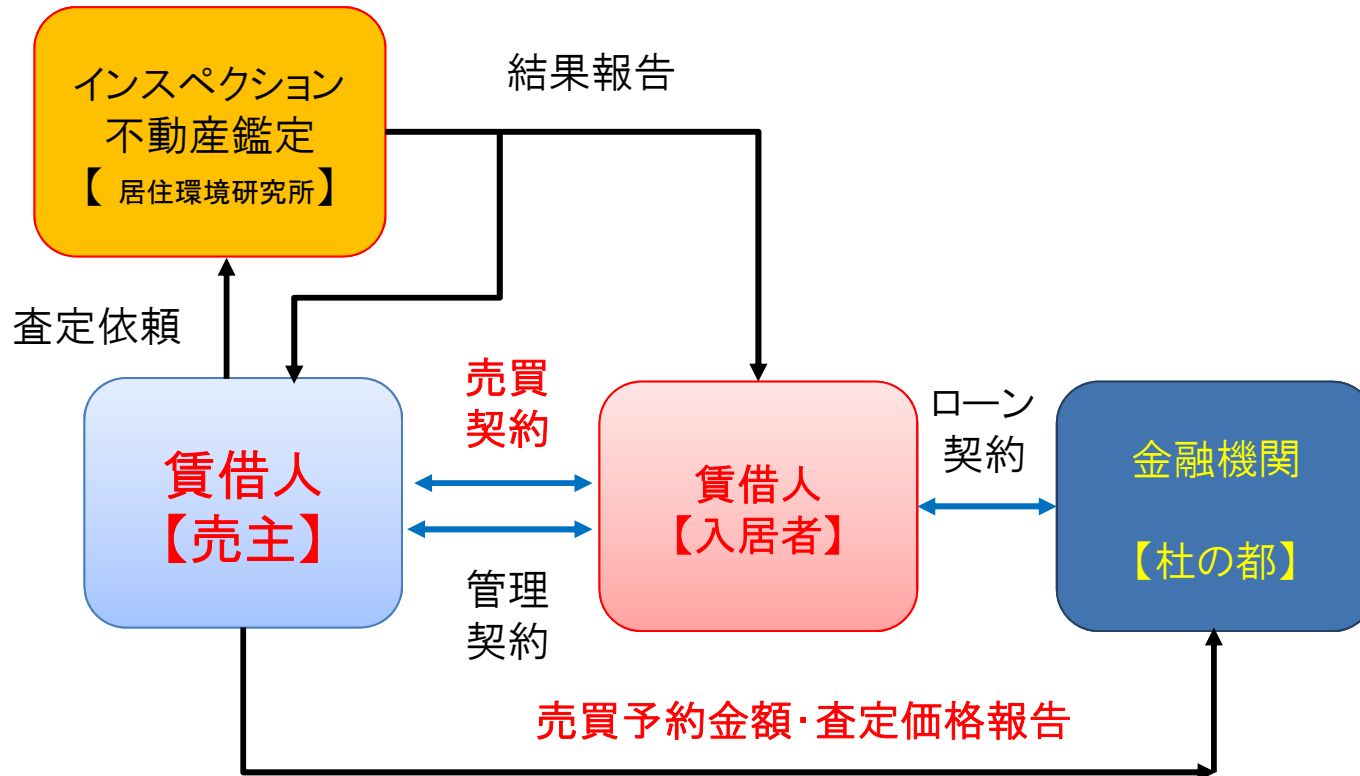
- ・「**(仮称)購入予約価格協定特約**」の設定
= 賃貸契約時に賃貸人が将来の購入基本価格を年・月単位で確定表示する特約
- ・「**優良維持保全付き住宅**」並びに **売買時、維持保全契約の承継**
= 将来購入価格保持の為、優良維持保全の仕組み付
(定期メンテナンス条項+設備点検維持修繕・保証+住宅履歴情報)
= 売買時には、住宅に付随する長期維持保全契約を承継する。

戻る

ステップ1【新築・入居時】



ステップ2【売買予約完結時】



3. 今後の展開

[戻る](#)

【今後の取組予定】

- 維持保全計画・契約の詳細作成(スケルトン・インフィル・設備)
- 賃貸借契約のリーガル精査(定期借家契約・売買)契約書作成
- 価格設定及び購入者市場ニーズ調査、普及広報施策 等

【仕組みの試行実施計画】

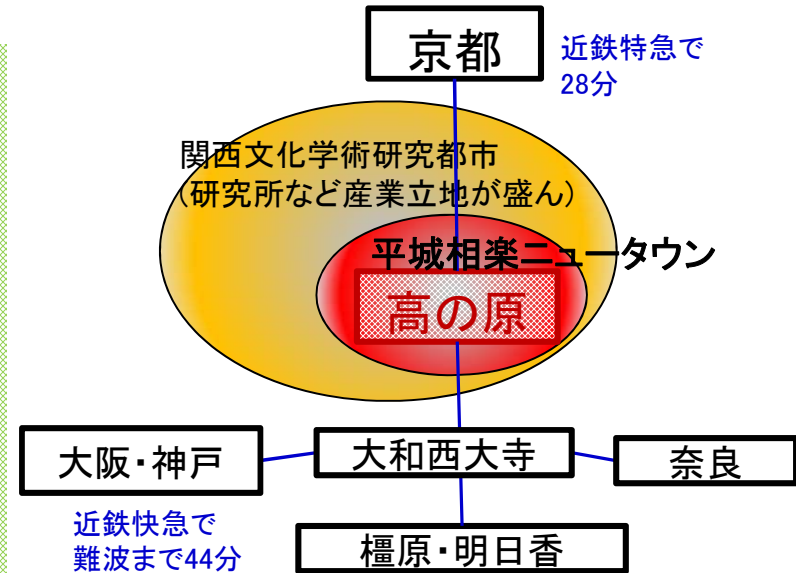
- 仕組みの試行の積極的实施(宮城県内)
 - ・平成30年度 15棟 (多賀城大代、山王に土地取得済)
 - ・平成31年度 30棟
 - ・平成32年度 50棟

**本事業の住宅をお客様・子供たちに届け、
仙台「八方良し」を進めていきたい。**

平城相楽ニュータウン住替え循環型まちづくり推進協議会

1.ニュータウンの概要

- 関西学研都市に位置し、京都府と奈良県に跨る約600ヘクタールの丘陵地。UR都市機構(日本住宅公団)が昭和40年台から開発。
- 昭和47年に街びらき。人口約4万人(約16,500世帯、平成29年4月時点)の大きな街として成長
- 地区内は、UR賃貸住宅(約4,800戸)、民間分譲マンションなど集合住宅も多いが、過半は戸建住宅。
- 優秀な進学校等がある。昭和60年台以降、関西文化学術研究都市の発展に伴い、近隣に高等な公的研究所・大学関係施設、そして民間の研究・生産施設が数多く立地。地域として、文教環境は良好。



2.当ニュータウンの現状と課題

関西でも有数のニュータウンとして発展。下記の状況がある。

- 住民の高齢化が進みつつある
 - ・子世代が離れ、夫婦・独居世帯、あるいは空き家も増えていく懸念。
- 街びらきから50年を目前、築20～40年経た戸建住宅が多い
 - ・高齢者にとり、戸建の維持管理が大変(住民)。
 - ・住み替え先と、残った戸建をどうするかが課題(住民)。
 - ・様々な事情で所有権を手放したくない方も多い。
- 定期的な点検や適切なリフォームがされていない住戸もある
 - ・当協議会が戸建住宅ストックの良質性の維持を啓蒙していく必要性が高い。

3.取組みの目的

- 戸建の定期点検・維持管理システムを導入し、適切なリフォームを促す
 - ・リフォーム工事等一連の流れは、当協議会用に優遇した金融商品と組み合わせて進める。(P3参照)
 - ・(株)日本戸建管理の「家ドック」システムをカスタマイズして当協議会システムとして管理委託(参考P5「家ドック」システム)。
- 既存戸建住宅の流通促進を図り、新住民の移入を促進
 - ・戸建所有者向け協議会相談窓口を設置。
 - ・住み替え先として、UR賃貸や各種高齢者向け住宅などと連携。
 - ・現所有者の意向に沿って売却(仲介、買取再販等)あるいは賃貸を想定し、金融商品を開発。また将来の活用に備え維持管理・リフォームする方にも商品を適用。
- 適切なリフォームにより、戸建住宅の価値が適正に評価される中古市場を創出

大規模ニュータウンの既存戸建住宅の良質性維持と 住み替え促進策の構築

協議会名：平城相楽ニュータウン住み替え循環型まちづくりの推進協議会
 構成員：関西文化学術研究都市センター(株)、(株)URリンケージ、サンヨーホームズ(株)、(株)創建、(株)日本戸建管理、日本総合住生活(株)、(株)京都銀行高の原支店、(株)池田泉州銀行 他

平城相楽ニュータウンはUR都市機構が昭和40年台から開発し築20～40年経た戸建住宅が多く存する。所有者は徐々に高齢化し、単身・夫婦のみ世帯が増えつつあり庭の剪定等で労多いこともあり、戸建から住み替えの希望が今後増えていく見込みである。そこで、住民相談窓口を設け、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応える。また転出先については、当地に住み続けたい方々が多いため、近隣のUR賃貸住宅・老人対応施設などを想定し相談を受ける。

については上記ニーズに沿い戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持するため、①定期的に点検する当協議会の維持管理システム(株)日本戸建管理の「家ドック」をカスタマイズ)の加入を普及し、更にその加入者の中から②当協議会の認定基準に合うリフォームを行う場合、当協議会用に優遇した金融商品を提供し、認定住宅ラベリングを行う。また新たな住宅購入者はそのラベリングを参考として購入価格の考慮ができる。これらの取組みにより高齢化への対応と、新しい住民の移入を促進できれば、将来に亘り街の活力が維持・発展できるものと考えている。

開発中の仕組みの概要【検討中】

○当協議会の認定基準2種((α)・(β))と、そのレベル差を踏まえた流れ (左から右)



(*)1 既存住宅インスペクションガイドラインに準拠。17部位200項目程度

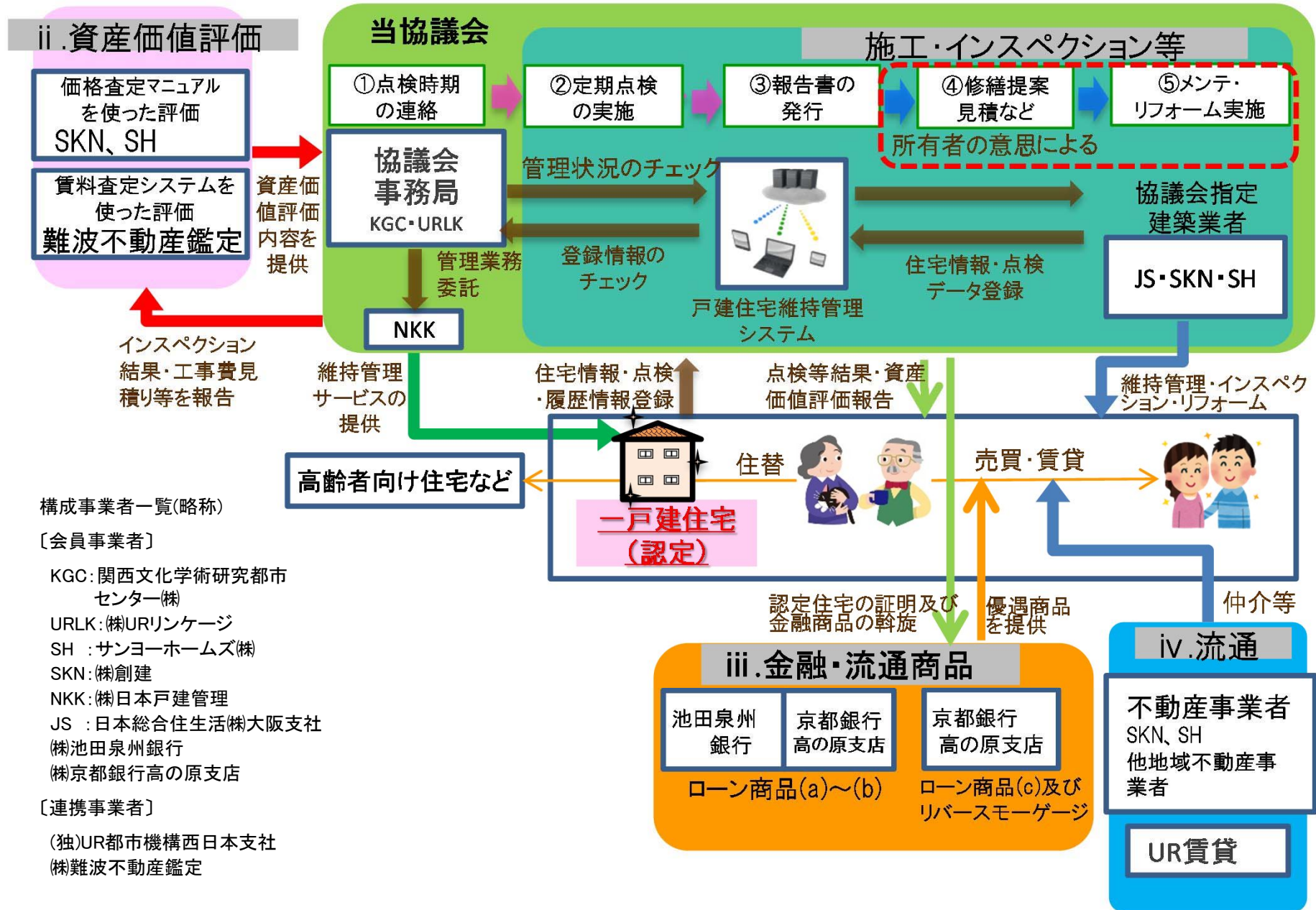
金融商品について(上記の当協議会認定住宅が条件)【検討中】

- ローン商品
 - (a) 購入時のリフォーム一体型住宅ローン(最長35年)
 - (b) 居住中のリフォーム一体型住宅ローン(リフォームと同時に住宅ローン借換え。当面は居住し将来の売却・賃貸に備える)
 - (c) 戸建住宅を賃貸経営するためのリフォームローン
- リバースモーゲージ商品(住宅金融支援機構保険事業の用途に限る)通常より優遇した商品を提供

今後の予定

- 仕組みの開発について国交省承認後、説明会等によりPRL、リフォーム希望者を募り試行を行う(平成30年度予定)
- 住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローンにおける平成30年度制度改善を踏まえ、金融機関と引続き調整。約定返済付きローンとリバースモーゲージを一体化した商品設計を検討する
- 家賃査定システムを構築し検証する

体制(スキーム)図



(参考)戸建住宅の維持管理システム (家ドックシステム)

定期点検・点検結果報告
修繕履歴の作成・蓄積
修繕計画書作成
かけつけサービス
リフォームメンテの見積・施工

