

⑦戸建住宅の複合用途化による 良質住宅ストックの維持・向上促進事業

協議会名：良質住宅ストック形成推進協議会
 構成員：東京都不動産鑑定士協会(代表者)、リノベーション住宅推進協議会、リビタ、西武信用金庫、
 ハウスプラス住宅保証、住宅あんしん保証、東京都宅地建物取引業協会

本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来に伴い、東京圏においても空き家・空き室等が増加している。特に戸建住宅では所有者の高齢化や世帯員の減少、世帯収入の減少等により、空きスペースの増加や十分な維持・修繕がされない、最終的に空き家になってしまう等、都市部における貴重な住宅ストックを毀損しているケースも多い。一方、戸建住宅の新規取得者及び継続使用者とも、空きスペースを活用してリフォームを行い他用途(収益用途等)の部分を併設することにより、志向するライフスタイルやワークスタイルを実現し、あわせて収入の確保を図ろうとする動きもみられる。

このような状況を踏まえ、本事業では戸建住宅の一部を他用途へ改修・活用したいという所有者の意欲を活かし、自己居住用住宅部分および他用途部分の維持・修繕を促進し、良質な住宅ストック全体の維持・向上につなげるための商品開発を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 戸建住宅の空きスペース(部屋や土地)を活用してリフォームを行い、**他用途部分(店舗(物販・飲食)、事務所、賃貸住宅等)を併設**することにより、自己居住用住宅部分および他用途部分をあわせた建物全体の継続的な維持・修繕を促進し、良質な住宅ストック維持・向上を図る仕組みを構築する。
- 協議会会員である「リノベーション住宅推進協議会」が定める**リノベーション住宅性能基準(R5)および国土交通省による安心R住宅**制度を活用し、自己居住用住宅部分および他用途部分をあわせた建物全体の品質を確保する。
- リフォーム工事後のインスペクションの実施、住宅瑕疵担保責任保険への加入、住宅履歴の管理(情報システムを活用)、長期修繕計画の策定**等をあわせて行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 不動産鑑定士による価格等調査手法や支援情報システム(JAREA HAS)の活用等により、リフォームを施した(または施す予定の)**自己居住用住宅部分および他用途部分の価格や経済的耐用年数を適切に評価**する仕組みを整備・適用する。
- 「不動産取引価格情報」(東京都内/平成29年度分まで)について、物件属性(駅距離、面積、経年数、他用途との複合状況、リフォームの有無、新耐震基準への適合状況等)の観点から集計・分析することにより、中古住宅の価格水準および経済的耐用年数を適切に評価し、**金融機関における商品開発および融資審査(金額・期間)のための基礎資料**として提供する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 自己居住用戸建住宅**のための金融商品(住宅ローン・リフォームローン・リフォーム一体ローン等)と、**他用途部分**のための金融商品(**事業用ローン**)等を顧客ニーズ・物件特性等に対応し適切に組み合わせ**カスタマイズ型金融商品**として提供する。
- 住宅部分には瑕疵担保責任保険を適用し、**瑕疵があった際の修理費用確保**を図る。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- リノベーション住宅推進協議会の「適合R住宅」および国土交通省の「安心R住宅」を活かしつつ、今回検討する**複合用途住宅**に対応した商品について、ネーミングを含めたブランド化の検討と各方面への情報発信を図る。

