

空家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

協議会名: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
構成員: (株)たかだ(代表者) 伊賀建設(株) 一般社団法人新潟県建築士会
公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 (株)鳥屋野不動産 新潟県不動産鑑定共同組合 住宅保証機構(株) (株)第四銀行 (株)北越銀行 (株)大光銀行 等

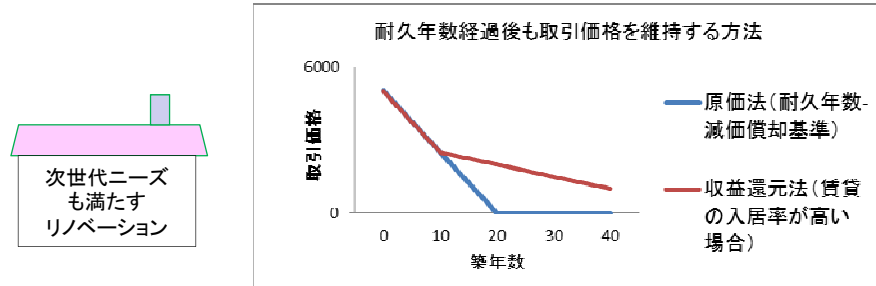
既存住宅にリノベーションを活用する事で、消費者のニーズ(広さ・機能・デザイン・ハイバリュー)の実現が可能です。消費者保護の観点から、全国統一規格の施工検査基準+インスペクション+瑕疵保険+住宅履歴+維持保全計画を基本とし、「適合R住宅」というラベリングを行います。協議会内では、不動産流通業者・鑑定士・金融機関により、10年後も通用する消費者ニーズを纏め、収益還元法等により築年数によらない住宅価値の創造を検討します。これを元に、建築士・住宅事業者・瑕疵保険事業者・インスペクターにより、維持管理できる仕組みを検討します。未来の業界を担う学生にも参画頂くなど、広く事業の周知活動を行います。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

既存住宅にリノベーションを活用する事で、消費者のニーズ(広さ・機能・デザイン・ハイバリュー)の実現が可能です。消費者保護の観点から、全国統一規格の施工検査基準+インスペクション+瑕疵保険+住宅履歴+維持保全計画を満たした「適合R住宅」を試行事業の基本とします。
今年協会の取り組みとして、不動産流通業者・鑑定士・金融機関により、現在から5~10年後まで通用する消費者ニーズの項目を纏めます。建築士・住宅事業者・瑕疵保険事業者・インスペクターにより、その項目ごとに、維持管理できる仕組みを検討します。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

住宅の適正な価値の評価については、取引事例法と収益還元法をベースに、検証を行う予定です。売買の取引などにおいても、賃貸を仮定した鑑定や査定を行う事などの評価の仕組みを入れることにより、従来の耐久年数や築年数(原価法)といった指標以外に経済的価値を加味した評価を導き出すことができると思われます。



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

金融商品開発の取組
ステップ1として、「適合R住宅+インスペクション+瑕疵保険」や、長期的な消費者ニーズに資するリノベーションに関する費用に対し、金融機関と既存金融商品との調整対応の可否を検討。
来年度以降、既存金融商品(住宅ローン等)での評価等への反映・複合型金融商品の開発・特化した金融商品開発を検討します。

流通商品開発に係る取組
例えば、消費者ニーズ(広さ)を満たす流通商品開発(リノベーション)として空家(空部屋)2戸を1戸とし、広い居住空間が確保された流通商品の開発と、これに対応する複合型金融商品が考えられます。

詠み人「こいち」
仕組みが重要
空家を減らす
これからは、

子育てが
終わって譲る
大きな家
「少子化突破」

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

リノベーション総合展示場の設置検討
設計+施工+不動産+金融の連携を活かし、5~10年後も通用する消費者ニーズの項目に対する市場性の調査と、消費者が実際に見る事ができる、「適合R住宅」を満たした、リノベーション物件の総合展示場の開設を目指します。

情報提供に係る取組
動員数2万人のリフォームフェアと動員数10万人のイベントにブース出展やセミナーなどを通じて情報提供を実施。
未来を担う工学系や公務員系の学生の参加も企画します。