

住宅ストックの活用によるエリアコミュニティ復興プロジェクト



様式9

協議会名：熊本県安心R住宅推進協議会
構成員：株式会社すがコーポレーション(代表者)、株式会社スガスタイル、スマタスReホーム株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社熊本銀行、一般社団法人安心R住宅推進協議会、株式会社インジュニユイティ

熊本県安心R住宅推進協議会は、被災地心理を考慮した安心で安全な、既存住宅に係る性能基準(熊本県における良質住宅たる性能基準とする)およびデザインを検討する。この時、性能レベルを5段階に細分化してラベリングし、ラベルごとに設定された性能および維持保全等に係る基準に適合する既存住宅を「熊本安心R住宅」(R1～5)として認定する。この「熊本安心R住宅」の資産価値を熊本銀行が適正に評価することで、復興支援策としての住宅金融・流通商品を提供する仕組みを開発する。復興支援に携わっている支援団体や熊本大学などとも連携した共創マーケティングを実施することで、被災地における住宅ストックの循環を後押しする。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「熊本安心R住宅」(R1～5)を流通させるため、熊本地震の被災状況や心理を踏まえ、①地域性②買主・売主の背景③エリアコミュニティ④デザインに係る配慮を加味した、安心で安全な既存住宅再生・循環モデルを構築する。この時、「熊本安心R住宅」として認定されるには、インスペクション、維持保全計画の策定を必須とし、計画に基づく3～10年毎の定期点検および維持修繕を行うこと、その内容については当協議会が管理する住宅履歴情報に登録することなどを契約書上に明記する。維持保全基準および性能基準は、瑕疵保険への加入要件をベースに、熊本県の盆地型の気候風土、地域性などを加味して策定する。また維持保全・性能向上に係る一連の取り組みを将来にわたり確実なものとするため、熊本銀行とともに、維持修繕積立金制度の構築を検討する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「熊本安心R住宅」の資産価値の経年変化を想定するため、性能と価格の相関性を示すデータを収集・分析し、リフォーム等による「熊本安心R住宅」の資産価値上昇分に係る評価マニュアルを作成する。この評価マニュアルは熊本銀行が補助期間終了後も継続して既存住宅の担保評価を行えるよう、その参考にするものである。既存住宅の評価は、価格査定マニュアルに従って、周辺の取引事例(実勢価格)を参考に判断する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「熊本安心R住宅」に対して優遇ローンを提供する。その上で、復興に向けた自治体の基本計画、事業対象エリアの地域性、買主・売主の背景、エリアコミュニティやデザインを踏まえた仕組みを開発する。地域性を踏まえた仕組みとしては、本事業対象地域である益城町が、①被害が特に大きかったエリアであること②高齢化が進んでいるエリアであること③移住促進を考えるエリアではないことなどから、高齢者に対してはリバース・モーゲージローンを、若年世帯や子育て世帯などに対しては「買取優先権付き住宅」に係る優遇ローンを、それぞれ検討する。買主・売主の背景を踏まえた仕組みとしては、①相続物件②仮設住宅やみなし仮設住宅の入居者向け物件を想定して、特に②に対して、入居者の住宅取得支援とともに、仮設住宅などにおける既存のコミュニティが発展的に維持・継続する事例づくりを検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「熊本安心R住宅」として認定した既存住宅は、各事業者が提供するウェブサイトにて、認定物件であることが分かるようラベル表示するとともに、当該物件については建物と土地の資産価値を分離表示する。分離表示にあつては、価格査定マニュアルに従った査定による分離表示価格であることを明記し、消費者に混乱を与えず、適切な情報提供がなされよう努める。併せて、事業対象地域にて住民向けの説明会やセミナーを実施し、本事業に対する理解および開発された商品の活用を促していく。