

さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

協議会名：美園タウンマネジメント協会

構成員：(一社)美園タウンマネジメント(代表者)、(株)高砂建設、(株)高橋政雄設計事務所、(株)セゾンハウス、(株)吉野アプレイザル、住宅保証機構(株)、(株)構造計画研究所、(一財)さいたま住宅検査センター、(株)埼玉りそな銀行

様式9

新たな都市拠点づくりが進められている美園地区において、まちづくりの成長・発展を推し進める「美園タウンマネジメント協会」は、まち単位から個(既存住宅)の資産価値維持・向上を目的とし、良質な住宅の資産価値の適正評価を住宅金融・不動産市場等に効果的に普及・根付かせる仕組みの構築のため、Ⅰ.既存住宅情報を一元的に管理実施(対象住宅のBIMデータ作成、インスペクション実施、家歴情報の管理保存)Ⅱ.Ⅰの情報による住宅ストック維持・向上促進(原価法による経年的資産額算定、資産価値と性能の向上を促す)Ⅲ.Ⅱの実現に向け、金融機関等との連携により既存住宅流通に資する新たな金融商品及び流通商品の開発を目指す。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【性能向上に係る取組について】

インスペクションを実施し、性能基準について公的基準(性能評価基準10項目、住宅瑕疵担保責任保険への加入)に加え、当協会独自基準を作成、その他、環境性能に係る基準(日本一熱い地域特性基準等)を設定するとともに、その性能基準に適合させるためのリフォーム等を実施する。

【安心の付与に係る取組について】

インスペクション結果をHP等に公表する。既存住宅売買瑕疵担保責任等に係る保険への加入を条件とし、その他、安心できる新規性能基準を検討する。

【維持保全に係る取組について】

維持保全計画の策定、維持保全計画に基づく定期点検の実施。定期点検結果を踏まえた維持修繕等の実施。維持修繕等の履行担保のため積立金制度の活用等や住宅履歴情報の保存・管理の実施。その他、上記取組に係る管理DB+UI構築実施を目指す。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【取引時点の評価に係る取組について】

経済耐用年数の延長は評価方針を検討、リフォーム等による資産価値上昇分評価を検討、劣化していく性能評価方法を検討する。

【不動産鑑定評価に係る取組について】

原価法等による手法(DB化)を検討、価格査定マニュアルを策定し、取引時点での環境性能評価手法を開発する。

【将来時点の評価に係る取組について】

不動産鑑定評価、既存の住宅データの分析結果等から予測し、将来時点での評価手法を開発する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【既存住宅流通に資する新たな金融商品開発に係る取組】

- ①通常の住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型ローン、リバース・モーゲージローン等の商品開発を当協会評価基準に適合したオリジナル商品として検討をする。
- ②JTI「マイホーム借上げ制度」を活用した、「ノンリコースローン」の商品開発を検討する。
- ③修繕計画と原価法による将来予測資産価値を活用した、「残価設定型ローン」の商品開発を検討する。
- ④DIY許可型による「スケルトン・インフィル分離型スキーム」の商品開発を検討する。
- ⑤大学との共同研究によるIoTを使った環境性能測定評価実施結果による「住宅性能ローン」の商品開発を検討する。

【既存住宅流通に資する新たな流通商品開発に係る取組】

- ①当協会評価基準に適合した物件に対しての「買取保証又は借上保証」、「優先買取権付賃貸借権スキーム」を検討する。
- ②その他、当協会オリジナルのレコメンデーションを発行する取組を検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【ブランド化に係る取組について】

当協会による住宅の認定(ラベリング)適合基準の検討、その基準に適合した住宅の等級付け(表示)を検討する。

【情報提供に係る取組について】

まちの資産価値向上に向けた住宅基準の公表と提携銀行の提携金融商品の情報等が提供できる、サステナブルな仕組みを検討する(HPの開設等)。