

「八方よし」となる新しい住宅ストックのあり方を提案します（「マイホーム・パスポート」と「20年間維持メンテナンス・フリー制度」）

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)、フォースワシホールディングス(株)、社都信用金庫、有)コーデイト・オブ・スペシャリスト不動産鑑定、フォーラム・ジェイ、(株)都市リサーチ、宮城県 土木部 等



様式9

本提案では、協議会メンバーが一体的連携を行い、誰もが良質な住宅を取得でき、住まい手のライフスタイルの変化に対応できる住宅の仕組みを開発する。また、「子や孫」への承継を含む、住宅ストック市場で流通可能な「資産価値の高いストック住宅」のあり方を具体的に提案し、施策試行展開する。加えて、東北の復興において世代を超えて循環利用される「社会的資産」としての住宅の開発により、家族の絆の大切さや地域への愛着が再認識され、「仙台 四方よし」に続く、「八方よし」社会を目指すものです。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【可変性の高い高性能】:

- 1)住宅性能基本基準は、長期優良住宅に相当する住宅性の基準とし、住宅性能表示制度の適合を受けることを必須とする。
- 2)独自特許認定構法によるスケルトン・インフィルが高いレベルで分離され、間取りの変更を含め、低コスト・短納期でリニューアル可能な極めて可変性の高い住宅
- 3)太陽光発電設備を標準とする

【20年間維持保全フリー住宅】

・「20年間維持メンテナンスフリー制度」を開発・標準仕様とする

- 1)20年間修繕計画に基づき、定期点検・住宅履歴に加え、設備保証修繕・交換を含む維持管理メンテナンスフリー制度。
- 2)協議会独自の「住まい手への安心付与」として、「災害保険・設備保証保険」等を維持管理事業制度に組み込み、「高い維持保全安心保証」を標準仕様として提供する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【資産価値評価を10年毎に実施・資産価値の「見える化」を進める】

- 1)10年毎に住宅資産評価を実施し、「住宅所有者」、「住まい手」に、公表する。
- 2)「(仮称)住宅B/Sシート」により、資産価値の「見える化」を進める5年毎にインスペクションを実施し、維持点検・修繕・リフォーム実施記録に加え、住宅履歴情報を活用した「住宅B/Sシートの仕組み」を開発・作成し、資産価値の見える化を進める

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【「新しい住宅暮らし方」(仮称)マイホーム・パスポートリース】

1)3種類のリースで構成

a.スケルトン資産リース(50年承継型リース)

50年償却承継型住まい手が替っても承継される

b.インフィル資産リース(20年型リース)

20年償却 期間受益型 原則として承継しない。
 住まい手のインフィルリニューアル時に再契約。

c.維持面メンテ保険リース(20年型リース)

20年償却 期間受益型 承継しない再契約型。

(定期点検加え、設備交換・災害保証の維持保全フリー制度)

2)住まい手の10年毎の契約更新ルール【買い取ることができる】

1)10年毎に「リース継続」・「解約」・「住宅買取」を選択する。

3)住宅買取の場合は「残価設定設定ローン」を提供する

買取の場合は、住宅性能、維持管理状況評価を加味した住宅資産評価「住宅BS」に基づき「残価設定設定ローン」を提供する。但し、買取場合も維持メンテナンスリースは契約できるものとする

【仕組み③】

4)維持管理事業社(ホールディングス)が住宅を所有し、住まい手にリースする。

マイホームパスポートリースの仕組みのイメージ

