



耐震性や省エネ性を有し内装の仕上げをできるだけ簡素化したオーナー負担の「ベース工事」部分と、利用者が内装をDIYする部分に分離する住宅を提案し、「住まい」「働く」良質な住宅を「CRAFT HOUSE」としてブランド化する。オーナーの費用負担を軽減するために、入居者を先付けリーシングし事業性を当初から確保するサポートも行う。不動産価値と事業収支の観点による不動産鑑定に基づき資産価値評価し、これをもとに融資期間の延長を可能とする金融商品を開発した。DIYは、工事費の軽減のみならず、利用者ニーズへの対応、ひいては維持改善意識向上にも繋がると考え、オーナーや住宅利用者がDIYをより身近に行えるシステム「tedas(仮称)」を開発中である。すでにインスペクションを行った物件を平成29年度はモデル事業として位置づけ、不動産鑑定、事業収支、融資検討、先付けリーシング、工事、DIY工事を実践し、課題の抽出を行い普及につなげる。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

1. ベース住宅の普及

インスペクション結果をもとに耐震性を有し劣化対策を講じたベース住宅を普及するため、モデル事業において実践し、普及に向けての課題を整理する。また、オーナー負担を軽減する先付けリーシングを行う。

2. DIYサポーターのスキルアップと「tedas」システムの確立

住まい手やオーナーが住宅を中長期的に維持管理する意識が高まるよう、自らの住宅を点検し改修するDIYをモデル事業で実施する。

また、モデル事業にとどまらず、今後、DIYが広く普及するよう「tedas」システムを開発し運営を開始する。モデル事業の工事を通じ、DIYサポーターがスキルアップを図り、相互連携体制をつくる。

3. 将来の適正な維持保全への取り組み

モデル事業ではオーナーに対し住宅履歴、維持管理計画の立案と保管、瑕疵担保保険加入を誘導し、消費者にはサイトやパンフレットで重要性を普及する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

構成員のかもめの不動産鑑定(株)は、モデル事業における不動産価値及び事業性(税理士による減価償却や税制対策も反映)をもとに、収益還元法等を用い不動産鑑定を行い資産価値を評価する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

平成28年に開発した「地域活性化資金」(大阪シティ信用金庫)を使い、空き家を良質住宅へとリノベーションする建設資金および事業資金についての融資を普及する。店舗併用住宅のオーナーや働き手には、「地域活性化資金」に加え、日本政策金融公庫の協調融資を紹介する。

モデル事業において実施した不動産鑑定結果による資産価値評価に加え、維持保全計画や瑕疵担保保険加入によりどこまで融資条件を緩和できるかシミュレーションする。維持保全計画に基づく修繕積立貯金も誘導する。

合わせて、広く普及するよう個別相談会での金融相談やパンフレットの作成を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

1. モデル事業を用いた情報発信と第一号ブランド住宅認定
工事途中から、劣化対策や耐震補強の様子を発信し、耐震補強見学会などを開催する。また、オーナー、住宅利用者、一般参加者によるDIYを実施する。並行して技術力の高い職人によるDIYサポーターの養成講座を行う。竣工後、「CRAFT HOUSE」に認定、ラベリング表示し、その良質性、事業性、その他先進性についてを発信をする。不動産評価の分離表示を試みる。

2. tedasシステムのブランド化

サポーターのクオリティを高め、技術力を表示登録し利用者の安心感を高めたシステムとし、発信していく。