

団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発

協議会名：団地再価値化推進協議会

構成員：団地再生事業協同組合(代表者)、スルガ銀行(株)、住宅保証機構(株)、セカイエ(株)、(株)江里口不動産鑑定、(株)アーキモール、(株)シグアーキデザイン、(株)コンクリート診断センター、(独)住宅金融支援機構(アドバイザー)等

様式9

- 団地型マンションについて、新たに「優良団地評価基準」を制定し、専有部と共用部の良質性を一体的に評価するしくみを開発。
- 「優良団地」と認定された団地住戸の流通においては、将来の売買価格を不動産鑑定士等が推計し、購入価格の60%程度を残価として団地管理組合等が買い取ることを保証する住宅ローンを開発しミレニアル世代へ販売。
- 高齢化が加速する団地型マンションに若年層が流入することで、建物と暮らしの維持向上を図る。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 優良団地評価基準の制定
- 優良団地の認定
- 建物と暮らしの維持保全計画ガイドラインを整備
- 履歴情報蓄積サービスの構築
- 優良団地におけるメンテナンス費用保全の仕組み構築



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 残価設定型住宅ローン
本協議会が認定する「優良団地」に対しては、残価設定型住宅ローンを提供し、消費者が適切に維持保全を行う前提で20年後の住み替え時等に、団地管理組合が買い取ることを約するもの。
- 残価算定基準による買取価格設定
買取価格については、不動産鑑定士や不動産業者らが中心となり制定した「優良団地残価算定基準」に基づき、総合的に判断して得た不動産鑑定評価を基に設定する。
- 管理組合による買取保証制度構築
団地という特殊性に鑑み、管理組合による買取保証制度について、平成29年度よりオブザーバー参加するモニター団地管理組合らとの協議等を経て仕組みの構築を図る。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 残価設定評価
優良団地として認定された団地住戸の残価設定評価については、収益還元法と取引事例比較法を重んじ、土地と建物を分けて評価するのではなく一体的に評価する仕組みを開発する。
- 残価算定基準の制定
協議会メンバーの不動産鑑定士や不動産業者が中心となり、平成29年度よりオブザーバー参加するモニター団地管理組合らとの協議等を経て制定する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 優良団地スタイル
「優良団地での暮らし」をミレニアル世代をターゲットに、ウェブサイト、SNS、イベント開催等により広くプロモーションし、新しいスタイルのブランディングを図る。
- 大型住宅イベントへの参加
第39回ジャパンホームショー(日本能率協会)における「団地・マンションリノベーション総合展」へ出展。
- 協議会ネットワークの活用
・スルガ銀行支店ネットワークの活用(リクルート支店によるSUUMOやゼクシイなどとのタイアップ企画等)
・セカイエ(株)運営のリフォーム情報サイトとのタイアップ企画。