

都市部における空き家解消”包括的的制度普及”事業

協議会名：街ごとリノベ空き家再生協議会
構成員：特定非営利活動法人街ごとリノベ開発機構（代表者）、
（株）参創ハウテック、滝口建築スタジオ一級建築士事務所、（株）スタイルシステム、（株）八洲不動産サービス、（社）住宅医協会、西武信用金庫、豊島区、等

様式9

高齢者のオーナーが多数を占める空き家の活用に向けて、年齢制限を撤廃した新しい「空き家リノベーションローン」を開発し、平成28年10月19日に開催した「空き家サミット」にて発表。高齢者にも解りやすいガイドブックも制作し、自治体窓口や相談コーナーでの活用を進めている。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

一般社団法人住宅医協会が開発運用している「既存ドックシステム」を応用し、住宅の質の確保、安心の付与等に係る仕組みを確立する。
「既存ドックシステム」は、同協会が認定する住宅医により、既往のインスペクションガイドラインや耐震診断の手法に、その他の性能評価に準ずる基準を加えた詳細調査を実施し、長期優良住宅の認定基準に、バリアフリー、火災時の安全性を加えた6つの性能レベルを診断し数値化する手法だが、平成28年度は、このシステムを主軸とし、その後の空き屋リノベーションローン審査や性能向上改修の基礎資料として活用できる「リノベーション建物評価書」を取りまとめた。今年度は、同評価書の有効性や現実性等を判断するため、試行事例での活用や、維持保全計画・運用体制の検討・精査を行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

平成28年度は、「リノベーション建物評価書」において、住宅の劣化対策性能（耐久性）から、公益財団法人不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」に用いられている物理的な耐用年数をベースに、上記6つの性能向上度合いに応じた5段階の格付け評価を行うことで、性能向上という視点から経済的残存耐用年数を、さらに、対象物件の近隣賃貸相場を加味して最終的な経済的使用価値を示す手法を確立した。
今年度は、同評価書の有効性や現実性等を判断するため、試行事例での活用に取り組む。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

現在の空き家オーナーの多くは高齢によりリフォームローンが利用出来ないケースが多く、そのため再生可能な物件であっても、活用できずに塩漬けになっている物件が多数見受けられる。当協議会では、住宅医協会のインスペクションスキームを活用し、西武信金との連携で、空き家を対象とした、借り手の年齢制限のない「空き家リノベーションローン」を開発。
再生される空き家（住宅）そのものを適正に診断し、賃貸物件として利益を生み出す、物件そのものの価値を評価する仕組みを作り、空き家の再生を促していく。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

—