

# 10

## 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

### 美園タウンマネジメント協会

#### 実施目的

住宅性能および資産価値の適正評価を行う「住宅認証制度」を通じて、良質な住宅ストックの形成を図る。

#### 仕組みの概要

当協会が定める認証基準に適合する既存住宅について、独自のシステムで適正に評価、それを当協会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、当協会の構成員である金融機関が提供する認証レベルに応じた金利優遇が可能な住宅ローンを利用できる。また定期点検やメンテナンス時期に合わせ建物の資産価値評価を実施、それらの履歴情報はシステムに蓄積され当協会が管理する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

新たな都市拠点づくりが進められている、当地区は、2006年の先行整備街区の街開き以降、基盤整備の進捗に応じて住宅等の建設が進展している。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、良質な住宅の性能および資産価値の適正評価を住宅・不動産金融市場等に効果的に普及・根付かせる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 公的基準(性能評価10項目、住宅瑕疵担保責任保険への加入)に加え、協会独自の環境性能に係る基準として、断熱気密性能・温熱環境測定・暑熱環境対策性能・一次エネルギー消費量の基準を設定。  
**維持保全** | 協会が定めた維持保全計画ガイドラインに基づき、維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。  
**履歴情報蓄積** | 当協会のBIMデータを活用した独自のシステムにより、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

#### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎資産価値評価については、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に準拠し、評価のために用意される情報は、住宅の部位別仕様、再調達価格および耐用年数、インスペクション情報となり、これらの情報はBIMデータを活用した独自のシステム上でデータベース化されて管理されているため、建物は原価法でシステムによる評価、土地は取引事例比較法で構成員である不動産鑑定士が評価する。

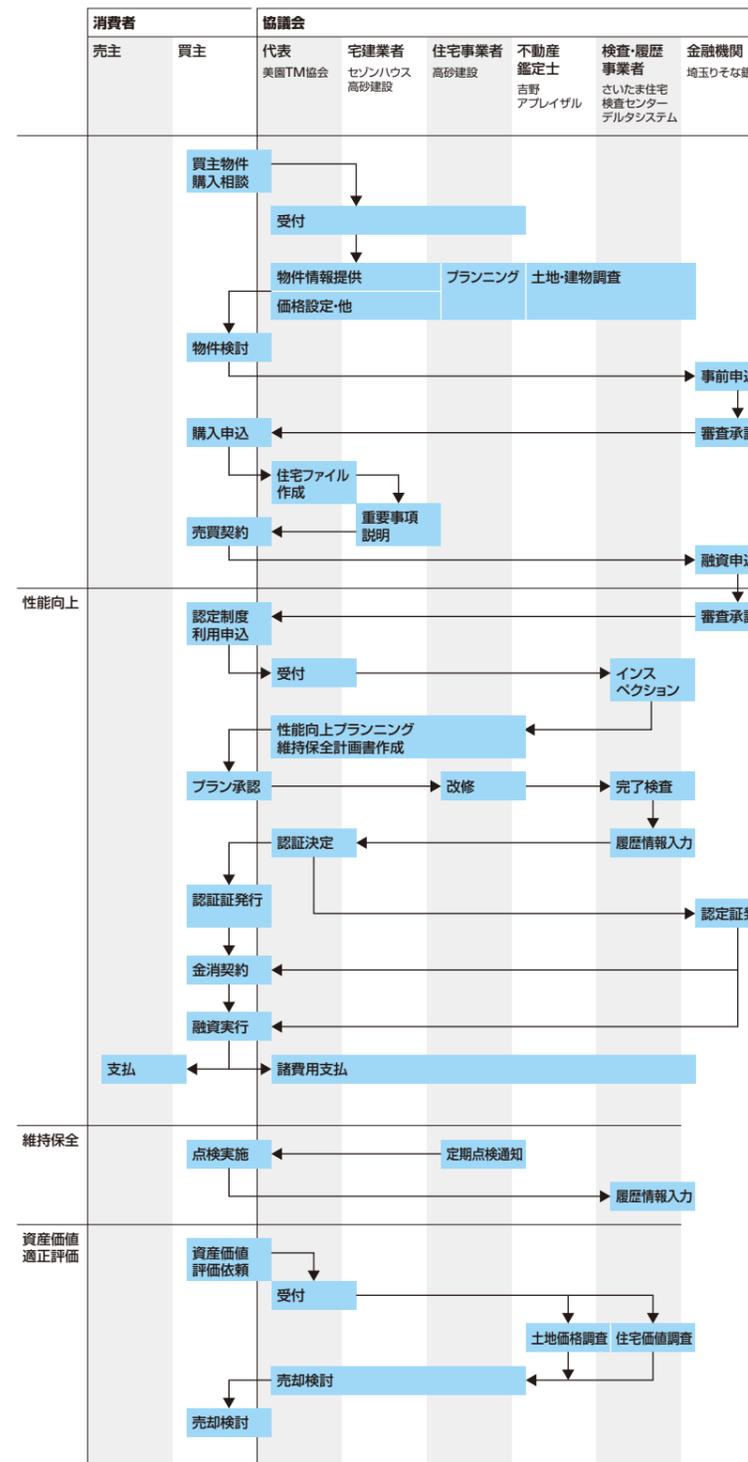
#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | さいたま「レジリエンス」住宅ローン(埼玉りそな銀行)  
**内容** | 融資期間35年以内で、用途は住宅新築購入資金または既存住宅の購入資金及びリフォーム資金、さいたま住宅認証基準を満たす住宅が本ローンの使用が可能になる。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | さいたまレジリエンス住宅認証制度  
**情報提供システム** | 協会が管理する情報共通基盤「共通プラットフォームさいたま版」の地域ポータルサイト上で、住宅履歴管理システムのダッシュボードを用い情報を提供する。

### 業務フロー



### 事業分類

エリア・団地再生

### 対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

### 取引形態

個人間売買 / リフォーム

### 対象地域

埼玉県さいたま市

### 事業経過

平成29年度 事業採択  
 平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: (一社)美園タウンマネジメント  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: (株)高砂建設  
 建築士: (株)高橋政雄設計事務所  
 宅建業者: (株)セゾンハウス  
 不動産鑑定士: (株)吉野アプレイザル  
 検査事業者: (一財)さいたま住宅検査センター  
 履歴事業者: (株)デルタシステム  
 金融機関: (株)埼玉りそな銀行