

22

空家等を 価値のある良質住宅に 変えるプロジェクト

● リノベーションによる 住宅ストック維持・向上 促進協議会in新潟

実施目的

既存住宅の性能や質、資産価値の維持・向上により、良質な住宅ストック市場の活性化を図り、空家の有効活用・発生抑制に資する。

仕組みの概要

空家の発生抑制に資するため、「リノベーション協議会によるR住宅の認定、高付加価値仕様の施工による住宅性能の向上」や、「借上保証契約による資産価値の向上」を図るなど、品質確保・維持保全について一定の基準を満たす住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」と認定し、中古住宅の市場性・流通性を高める仕組みを開発した。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 協議会が制定したリノベーション施工検査基準に適合した「適合R住宅」に、インスペクションの実施・劣化事象の補修、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定をセットし、さらに防蟻処理、断熱改修など住宅の性能・機能向上に資する項目(高付加価値仕様:必須選択項目)を施工する。

維持保全 | 定期的な点検は必須でないが、既存住宅の維持保全を計画に則って行うために、1.住宅施工事業者 2.借り上げ保証会社(不動産業者) 3.事務局が連携して所有者・居住者への提案・情報提供を強化していく。

履歴情報蓄積 | (一社)リノベーション協議会の「住宅履歴情報データベース」に設計図書、施工図面、工事明細、施工写真等、インスペクションの結果、アフターサービス保証書、瑕疵保険証明書などを保管する。

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

借上保証業者(宅建業者)は、当該住宅が賃貸物件となった場合の家賃保証額を算定し、物件所有者(購入者)と「サブリース原賃貸借契約」を締結する(本契約の成立により「収益還元法」による不動産鑑定で資産価値が発生することを確認)。また、経済性や安全性、快適性など居住者の生活の質の向上に資する項目(高付加価値仕様:任意選択項目)を施工することにより、市場性、流通性の向上を図る。

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 | 「住宅ローン」(大光銀行)

内容 | ●10年固定金利：通常の新規お借入金利より0.3%引き下げる。
●5年固定金利：大光銀行の金利プラン「定額プラン5」の最下限金利で利用できる。
●変動金利：通常の新規お借入金利より0.1%引き下げる。

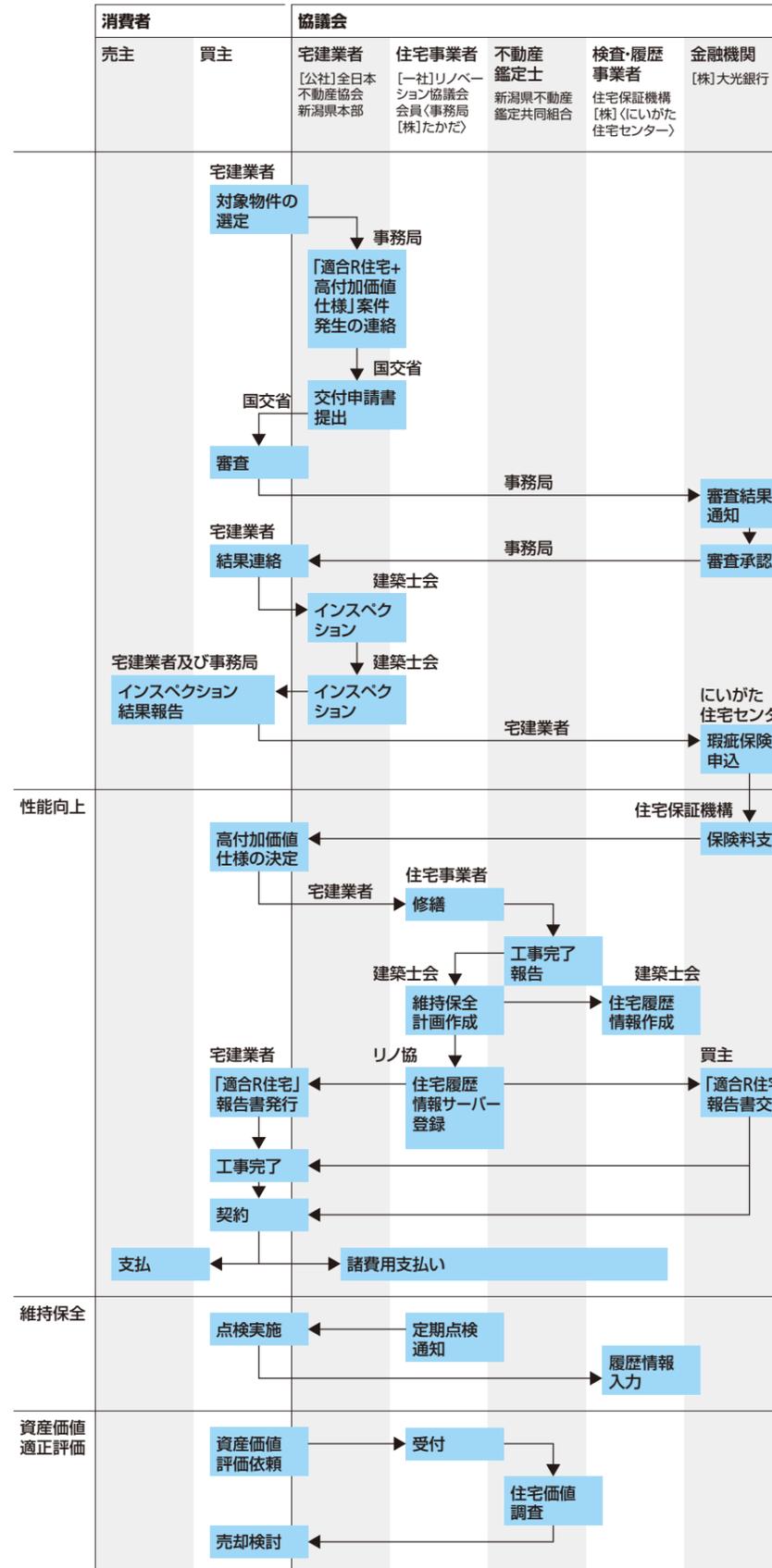
商品名 | 「リフォームローン」(大光銀行)

内容 | ●追加各金利タイプ(変動・固定3年、5年、10年)の最下限金利を利用できる。
●居住しなくなった場合、「サブリース原賃貸借契約」に基づき当該住宅を賃貸物件(借上保証付)とし、空家発生の防止を図る。

開発した仕組みを普及させるための取組

当協議会の仕組みに則った住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」とネーミングし、広告物等に表示する。また、当協議会の事業者・構成員のHP等で情報発信する他、オープンハウスとして公開し普及を図る。

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

対象地域

新潟県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：株式会社 たかだ
 企画者： 同上
 建築士： 一般社団法人 新潟県建築士会
 宅建業者： 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
 不動産鑑定士： 新潟県不動産鑑定協同組合
 検査・履歴事業者： 住宅保証機構 株式会社
 金融機関： 株式会社 大光銀行

空家等を価値のある
良質住宅に変えるプロジェクト

リノベーションによる住宅ストック
維持・向上促進協議in新潟
[試行事例]

時代にあった今の家へ



外観



和室 | 施工中



72 キッチン | 設備交換・床張替え



和室 | 畳張替え



トイレ | 設備交換



洗面台 | 設備交換

所在地
新潟県見附市

物件概要
種類 中古戸建
構造 木造2階建(亜鉛メッキ鋼板葺)
面積 敷地 | 237.14m²
延床 | 98.53m²
築年 平成6年

取引形態
買取再販

リフォーム工事内容
◎ 内装クロス張り替え、
床張り替え(一部既存)
◎ キッチン、風呂、洗面、
トイレ等設備交換・新設
◎ 玄関扉交換、外壁塗装、屋根修繕

試行経過
令和元年12月 工事完了
売り出し