

# 11 中古住宅の流通促進における沿線市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み

## 千葉エリア住宅ストック維持・向上推進協議会

### 実施目的

中古住宅流通の仕組みが整っていない郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線エリア)を焦点に流通の活性化を図る。

### 仕組みの概要

耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や商品性、企画性等、資産価値向上を図る仕組みを開発して、周知する。建物の担保評価方法を見直し、住宅性能や資産評価を適切に評価するとともに、中古住宅購入時に要する費用について借入可能とすることにより、中古住宅購入者の利便性を高めた商品を提供する。千葉ストック住宅推進協議会メンバーのうち住宅事業者がワンストップの窓口となり、専門家によるインスペクション、建物の状況に応じた工事、維持保全計画の作成を行う。基準を満たした住宅には、千葉ストック住宅協議会より「ちば適住宅」の適合証が交付される。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎事務局を務める(一社)団地再生支援協会は、集合住宅等を対象に、住環境、コミュニティ、ハウジング経営の3つの再生を柱に、良質な住宅の改修や供給の支援を行ってきた。

◎今回は地域を限定し、地域の業者の皆さんと協力し、3つの再生支援で蓄積された知見をより良い住まいの実現に向けて、展開するものである。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 適合レベルを4つ(レベルBASIC/レベル1~レベル3)に区分し、以下の項目に沿ってそれぞれ基準を設定。

- ◎インスペクションの実施、維持保全計画の策定
- ◎今日的な設備・良質なデザインの変更
- ◎耐震性の確認等・劣化対策
- ◎外壁・開口部での省エネ改修等
- ◎住宅の規模

**維持保全** | ◎インスペクションに敷地環境等オプション情報を付加

- ◎レベルごとに、住宅性能向上のための工事内容を明確化
- ◎リフォームくじを担当する住宅事業者が、物件の状況に応じて維持保全計画を定める

**履歴情報蓄積** | 個々の履歴情報は住宅事業者で蓄積する。

### 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

本協議会の会員である住宅事業者が性能向上リフォーム等を実施、「ちば適住宅」の基準へ適合を認定要件とすることにより、住宅性能ならびに住宅の資産価値を適正に評価する仕組みとする。

### 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** | 「ちば適住宅」向け住宅ローン(千葉銀行)

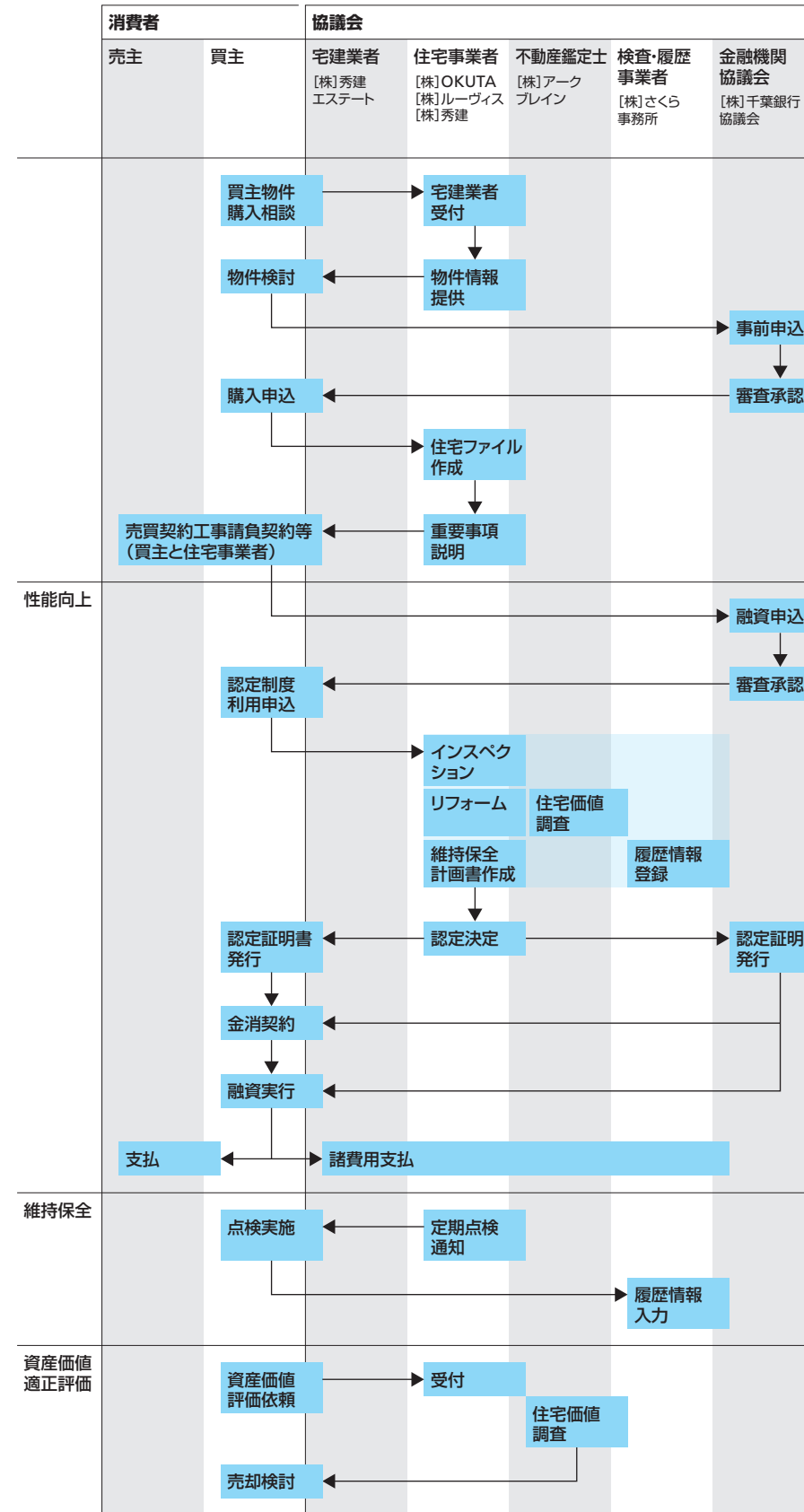
**内容** | 借入可能額の増額：インスペクションやリフォーム費用も融資対象

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「ちば適住宅」

**情報提供システム** | 協議会構成員である(一社)団地再生支援協会のサーバーを用い、「ちば適住宅」のホームページを作成する。その他、「ちば適住宅」を紹介するパンフレットを作成し配布する。

### 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・共同住宅/持家

### 取引形態

個人間売買/買取再販

### 対象地域

千葉県習志野市・船橋市・鎌ヶ谷市・松戸市、他

### 事業経過

平成28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：一般社団法人 団地再生支援協会
- 企画者：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店  
学校法人 千葉工業大学
- 住宅事業者：株式会社 ルーヴィス  
株式会社 秀建  
株式会社 OKUTA
- 建築士：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店  
株式会社 アルク
- 宅建業者：株式会社 秀建エステート  
不動産鑑定士：株式会社 アークブレイン  
検査事業者：株式会社 さくら事務所  
金融機関：株式会社 千葉銀行