首都圏近郊の中山間地域における住宅ストックの維持向上・流通促進プロジェクト

事業主体：「里まちの家」推進協議会
構成員：（一社）藤野観光協会（代表者）、岩見不動産、オーク・ベイ、創和建設（株）、（株）野崎工務店、（有）藤野開発、（有）アーキシステム・ビオフィルム環境デザイン室、（有）井上製材所、津久井郡森林組合・相模原市緑区役所、山梨信用金庫、津久井郡農業協同組合等

国土交通省

No.20

相模原市緑区近辺の中山間地域を対象として、いわゆる「100年住宅」の実現に向け「里まちの家」推進協議会を設立し、インスペクションと連動した建物価格査定や、リフォーム工事案・メンテナンス計画案を提案し、それらの結果や履歴情報を蓄積管理し、顧客に提供するシステムを開発する。
また、このような要件を満たす住宅（里まちの家）に対しては、居住者が住み替える際などに、JTIマイホーム借り上げ制度を活用して転貸することにより、土地建物を売却することなく、住み替え先の住宅取得費用等の融資を受けることができる「“里まちの家” 家賃返済型住み替え支援ローン」の開発を行う（山梨信用金庫等）。

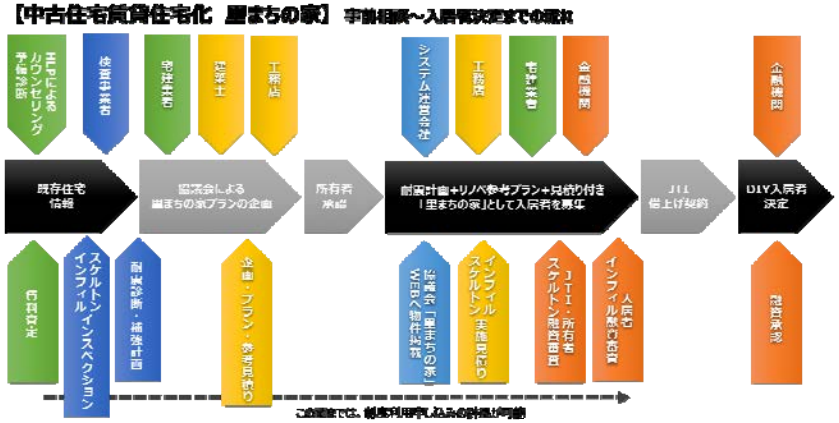
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【里まちの家】
首都圏から60キロ圏内という地域特性を生かし、中山間地域における既存住宅の循環型利活用を通じ、地方への新しい人の流れを作る基盤づくりとなる住宅を「里まちの家」と呼ぶ。

【①インスペクションによる住宅の現況基準の評価と住宅残存価値査定】
インスペクションにより建物の現況状態と長期優良住宅化リフォームにおける現状での評価基準を明らかにし、併せて戸建て住宅査定マニュアルによる現況の価格査定も同時に行う。

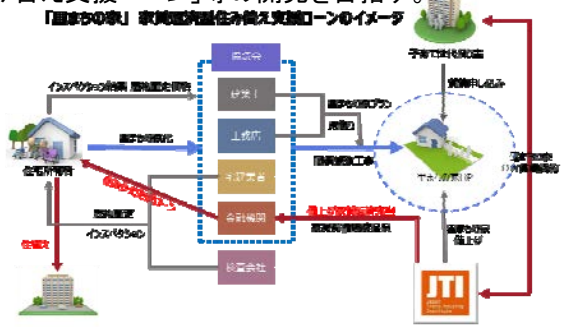
【②インスペクション報告内容に基づく、現況基準の性能向上提案と新査定額の提示】
協議会メンバーの建築士、工務店による耐震補強+リノベーションプランが策定され、それらの概算工事見積もり、性能向上工事後の建物査定額が併記された「里まちの家プラン」物件を協議会ホームページに掲載する。

【③維持保全計画による定期点検、メンテナンスの実施による建物の質と履歴情報の保全】
里まちの家は、維持保全計画書に基づき2年毎の点検によりその建物の状態を把握し、その結果に応じて必要なメンテナンスや修繕を計画的に行っていくことを目的としてる。また当協議会では、物件ごとに実施されたそれらの維持保全計画に関する履歴情報の管理を行い、その情報が協議会内において共有出来る顧客・物件情報管理システムを併せて構築する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「里まちの家」では戸建て住宅価格査定マニュアルに従い、新耐震基準のクリアの有無、インスペクションの実施履歴や建物の基礎的な資料の整備、瑕疵保険の付保等の要件も加味した新査定価格も販売時の参考とする。そしてその新査定価格を実売価格と比較検証し、査定方法の改善や新しい金融商品の開発等に活用していく。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【宅建業者と検査会社と金融機関の三位一体による客観的既存住宅情報の共有化に基づく金融商品の開発】
「里まちの家」による既存住宅循環型利活用の仕組みは、現時点の状態における建物査定評価額が分かり、今後、この融資案件に行われるリフォーム工事や、将来の維持保全計画が建物の残存価値にどれほどの影響をもたらすのか、また、リフォームローン返済期間において、どの程度の建物評価減が起きうるのかなど、金融機関が建物の「質の部分についての客観的な動的指標」を融資実行前に把握出来るような既存の融資審査過程にはない新しい金融商品の開発に取り組む。
それらを踏まえ、当協議会では、JTIマイホーム借上げ制度活用による定額保証賃料の賃料債権を譲渡担保として金融機関に差し入れることで土地、建物に抵当権を設定することなく、自宅の性能向上リフォーム工事の資金、住替え先の購入資金などの融資が受けられる利便性の高い「“里まちの家“家賃返済型住み替え支援ローン」等の開発を目指す。