

中古住宅流通の仕組みが整っていない準郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線)を焦点に流通の活性化を図る。具体的には、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、ソフト面のアップデートにより、資産価値向上を図る仕組みを開発・周知する。また、建物の担保評価方法を見直し、住宅の担保価値を適切に評価することにより、中古住宅流通の促進につながる金融商品を開発する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

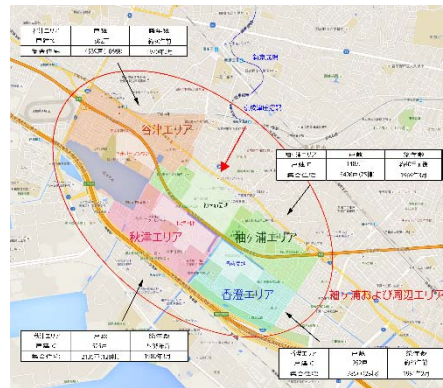
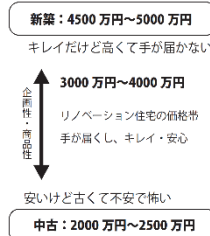
【千葉エリアの準郊外型リノベーション基準の形成】

中古住宅について、市場ニーズに適合した間取り・空間イメージ・デザインを取り入れたリノベーションに加え、建物の資産価値の向上に繋がる企画性・商品性を持たせ、インスペクション費用も含めて2千万円～3千万円台と新築よりも安価で流通させることで、若年層の一次取得者に対して訴求可能な市場づくりに着手する。

【向上・維持保全のための4つの基準】

長期優良住宅や耐震等級の基準に準じた独自の基準を設け、同基準に基づいた仕様の建物について、担保評価額に反映させた金融商品を開発し流通促進を図る。

<具体的基準>①長期に渡る耐久性、
 ②メンテナンス性、③耐震性、④商品性(利用価値)



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

価格の査定については、原価方式を発展させ、新築時の単価をもとに建物の規模や耐震性、使用している部材や設備のグレードと耐用年数、リフォームや維持管理状態などを考慮して現時点の残存価格を算出し、それらの手法が金融機関の査定と呼応して運用できるような仕組みの構築を行っていく。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【物理的価値の向上分の評価への反映】

従来の担保評価では、税法上の耐用年数を物件の耐久性評価としていたが、リノベーションによる物理的価値の向上分を担保評価(躯体への資本的投資による建物残存可能年数の延長等)に反映させる。

【商品性の向上分を使用価値、経済的価値として評価】

利便性の向上や時代のニーズに即した魅力的な間取り・空間デザイン等への変更による商品性の向上分について、従来の担保評価では加えていない使用価値、経済的価値として担保評価に反映させる。

【付加価値向上分の定量化】

上記のような付加価値向上分について、物理的価値、使用価値、経済的価値を定量化し、建物の付加価値として評価可能な仕組みを構築する。

従来の評価方法		新しく取組み評価方法	
従来の評価項目	物件ごとの評価	新しい評価項目	物件ごとの評価
築年数	なし	耐久性	維持管理努力
地価	なし	地域の特性	街づくりの取組
構造	種別のみ	耐震性・状態	耐震補強
使用・経済的価値	見た目の程度	使用・経済的価値	マーケット適応性