

既存住宅ストックの維持・向上促進等の仕組み構築と「泉北スタイル」普及によるエリア価値向上プロジェクト

事業主体：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
構成員：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会、(株)池田泉州銀行 営業統括部、(株)紀陽銀行 地域振興部、(独)住宅金融支援機構 近畿支店、西紋一級建築士事務所、design SU、木村松本建築設計事務所、(株)西上建設、(株)ニッケンホームセンター、(公社)大阪府不動産鑑定士協会、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会、大阪市立大学大学院生活科学研究科 小池研究室、(特非)すまいるセンター、泉北エンタープライズ(株)、(株)ダン計画研究所

国土交通省

No.27

従来から、堺市が中心となり、地域の建築家や住宅事業者、大学等と連携し、泉北ニュータウンでのこだわりある魅力的な暮らし「泉北スタイル」を掲げて、デザイン性の高い良好なリフォームや職住一体の居住スタイルを推進。今回の提案では、これに加え、敷地内の環境・景観等もあわせて評価する住宅性能評価の仕組みを検討し、池田泉州銀行、紀陽銀行等と連携し、信託を活用したリバースモーゲージ、リノベーション条件付売買ローン等の新たな開発を検討するもの。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【取組の目標】 若年・子育て層を対象とした既存戸建住宅ストックのリノベーションを通じた住宅・エリア価値の創造により、職住一体の暮らし、多世代居住、コミュニティ形成を目指す。＝「泉北スタイルの家」の展開

【「泉北スタイルの家」の認定項目の検討】

- ・長期優良住宅(増改築)・A基準を満たす性能向上を目指す。
- ・劣化対策、耐震性確保(*ただし、大規模改修を行うもののみ)を必須とし、省エネ性能向上は必須ではないが推奨する。
- ・インスペクションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定を必須とし、現状把握のための点検、補修等を徹底する。
- ・上記に加え、下記の方針に沿い泉北スタイルらしさを盛り込んだリノベーションを実施する住宅を「泉北スタイルの家」として認定する。

- 1 泉北らしいライフスタイル(職住一体、三世帯同居、オープンガーデンなど)を実現
- 2 受け継がれてきたまちの景観・環境と調和し、その向上に努める
- 3 人やまちとのつながりを感じ、エリア価値の向上につながる住まい方ができる

【維持保全に係る取組＝地域による維持管理体制】

(一社)住宅長期支援センターが運営する履歴管理サービス「登録住宅いえかるて」を活用し、所有者と協議会と連携する建築士、住宅事業者、不動産流通事業者等が情報を共有し、継続して住宅の維持保全・向上のサポートを行うことが可能な体制構築を目指し検討を進めている。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・鑑定士による価格評価が、金融面での優遇にプラスに働くことは確認できている。
- ・一方「JAREA HAS」による評価では、「泉北スタイルの家」認定項目を踏まえたリノベーション実施後の価値、一定年数経過後の維持保全状況を加味した価値評価に課題を有している。また、評価にかかる費用についても今後の課題である。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融支援】・住宅の性能が与信力として評価されていない。/・「泉北スタイル」という魅力的な暮らし方と既存住宅ローン等の連携がない。

住宅性能とエリア価値両面からの評価により、主に以下のローン商品を池田泉州銀行、紀陽銀行等と検討。
(1)買取権付賃貸借:運用体制の構築へのハードルは高く、抜本的な見直しを行う必要がある。

(2)スケルトン賃借型インフィルローン:戸建て住宅のスケルトンインフィルについて、付合に関する法的考察を実施し、インフィル部分についての所有権を賃借人に帰属するための要件を整理した上で、第三者対抗要件の具備やリスクヘッジ等を行うことにより、インフィルローンの理論的整合性を確保して、金融商品の開発を進める。

(3)信託型リバースモーゲージ:信託によるリバースモーゲージ賃貸スキームを基本とし、受益権質権による融資を実現するための要件を整備して商品開発を進める。信託による住宅の維持管理については、「金銭信託を活用した戸建住宅修繕サポートシステム」(NPO法人住宅長期支援センター、きりう不動産信託株式会社)のノウハウを参考にして、その内容と体制を整備していく。

(4)リノベーション条件付戸建住宅売買のローン整備:既存商品の開発スキームへの応用が可能であり、条件優遇措置を含めた商品化と事業実施体制の整備を行なう。