

大阪市湾岸エリアを中心とした中古住宅流通化のための環境整備にかかる仕組みの開発・周知・試行事業

事業主体：リノボOSAKA
 構成員：(株)オープン・エー（代表者）、大阪シティ信用金庫、
 (株)SHU建築、泉建設(株)、(株)難波不動産鑑定、大阪市立
 大学都市研究プラザ、大阪市大正区役所

中古住宅の入居者がDIYにより自由にリフォームした上で、適切な負担で居住できるようにするため、耐震性・省エネ性等については「ベース住宅」として建物所有者が事前に自己負担でリフォームし、一方で内装等については賃借人がDIYにより、リフォーム・改修する仕組みを開発する。また、ベース住宅へのリフォーム費用については賃料収入により回収できるように、住宅の資産価値評価を基に事前に計画支援する。このような仕組みにおける建物所有者や賃借人に対して地域金融機関(大阪シティ信用金庫)が融資を行う。

なお、ベース住宅については、住宅の維持管理に関わる検査や履歴作成(検査事業者・住宅履歴管理業者)、住宅の資産価値を評価する(不動産鑑定士・宅建士・金融機関)ことにより資産価値を維持する。

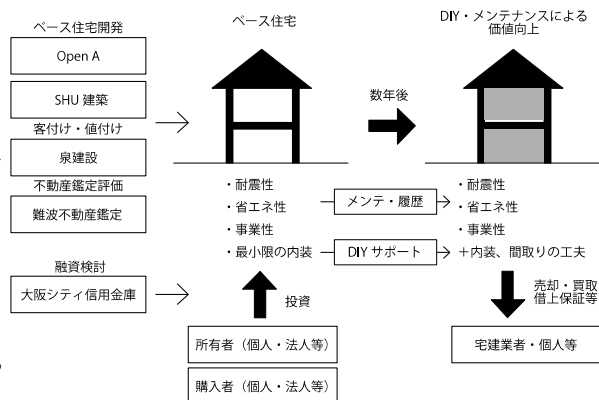
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【大阪市湾岸エリアの多様な暮らしの提案】

- 店舗併用住宅や多世帯住宅等、独自性のある様々な住まい方を提示することで需要の発掘を行い、流通につなげていく。

【ベース住宅の開発とDIYサポート】

- 耐震性や省エネ性を有し、内装の仕上げをできるだけ簡素化した「ベース住宅」、さらに先付けリーシング等による「事業性」、そして中長期的に家を更新していける住まい手側の意識改善にもつながる「DIYサポートシステム」tedasを開発予定である。
- その3つが融合することで、持続的な性能・価値向上につながる。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- 泉建設(宅建業者)が値付け、難波不動産鑑定による鑑定評価結果により、市場での売買/賃貸価格を決定。
- 更に事業収支に基づき、設定年の買取・借上価格等を推計し、連携団体の住宅長期保証支援センターにより適正な検査とメンテナンス計画を立案する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

①耐震性、事業性を配慮した金融商品の開発

- 大阪シティ信用金庫の「地域活性化資金」を活用し、インスペクションに基づく改修を行い、「適合書」を発行した不動産に対し、融資期間などの優遇を行う。
- さらに店舗併用住宅については、事業部分の事業収支については、日本政策金融公庫の協調融資を行う。

②維持管理費の積立制度、買取・借上保証の検討

- 維持管理計画にもとづく中長期的な「維持管理費」を設定し、貯蓄より積立てするしくみを今後開発する。
- 適切な検査、メンテナンスを受けた物件について、資産評価、買取・借上保証を検討する。

③商品の特徴

- 維持保全の天引き積立口座を開設するので、預貯金について担保を取ることが可能となる。
- 不動産を担保に取る際に、インスペクション、家歴書の結果が明示されるため評価しやすい。

④金融商品の開発を担当する金融機関名

大阪シティ信用金庫