

千葉エリアにおける中古住宅の流通促進に向け、本協議会メンバーによるインスペクション、修繕工事等により住宅性能の向上を図るとともに、本協議会が定めた独自の基準を充たした住宅について「**ちば適住宅**」として**4段階の認定**を行う。工事費用等の資金使途への包含、**認定レベルに応じた担保評価加算等**により、**住宅購入者の利便性を高めた金融商品を開発**した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- インスペクション、修繕工事、維持保全計画作成等、以下の項目に基づき、**4段階(レベル1~4)の基準を設定**。
- 当該基準を充たした住宅について「ちば適住宅」として認定し、住宅の性能を証明する「適合証」を交付する。**

レベル	★	★★	★★★	★★★★
インスペクション	○	○	○	○
リフォーム内容	修繕工事	※	○	○
	設備・良質なデザイン	△	○	○
	耐震性の確認・劣化対策		○	○
	外壁・開口部での省エネ対策			○
維持保全計画	○	○	○	○
瑕疵保険の加入・履歴情報の登録	△	△	△	△

※インスペクションの結果を踏まえた修繕等は、維持保全計画へ反映させる。○:実施、△:必要に応じて実施

【仕組みの概要図】



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

- 本協議会が認めた住宅事業者による性能向上リフォーム等**を行うこと、**独自の基準への適合**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。

3. 金融・流通商品開発に係る取組

- インスペクション等の諸費用を資金使途に包含可能とする。
- 従来の原価法から売買価格に基づく担保評価方法へ見直す。
- 物件購入後のリフォーム費用**についても、「**ちば適住宅**」の**認定レベルに応じて担保評価額に加算可能***とし、借入可能額を拡大する。

【レベル別のリフォーム工事金額の目安】 *レベル1(★)は、原則リフォーム工事を伴わないため、レベル2~4の場合に加算可能とする。

レベル	★★	★★★	★★★★
性能向上等	130万円~300万円程度	500万円~700万円程度	880万円~1,000万円程度
間取り変更等	170万円程度	300万円程度	500万円程度
合計	300万円~470万円程度	800万円~1,000万円程度	1,380万円~1,500万円程度

住宅購入者の利便性向上を図る。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 「**ちば適住宅**」の**適合レベル(レベル1~4)を表示(★の数)した適合証を交付**する。
- 「千葉ストック住宅推進協議会」ホームページによる情報発信を行う。また、リーフレットを作成・配布する。



千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 (住宅ストック維持・向上促進事業)

本業務では、千葉県内でも中古住宅流通の仕組みが整っていない郊外エリア(千葉県成津田沼・新京成線等の千葉エリア)に焦点をあて、既存住宅ストックの流通の活性化を目指した検討を行った。

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、資産価値向上を図る仕組みの開発・周知を行った。また、中古住宅流通の促進につながる金融商品を開発することを目的とし、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しくみの検討を行った。

なお、当事業は、(一社)団地再生支援協会、千葉工業大学、(株)千葉銀行、(株)市浦ハウジング&プランニング等の共同提案として、国土交通省の「住宅ストック維持・向上促進事業(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)」の補助事業に応募し、採択された事業の一環として行われたものである。

発注者 一般社団法人 団地再生支援協会

工期 2016年~