

# 団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発(U37対象)

事業主体: 団地再価値化推進協議会  
 構成員: 団地再生事業協同組合(代表者)、スルガ銀行(株)  
 首都圏営業、住宅保証機構(株)、セカイエ(株)、(株)江里口  
 不動産鑑定、(独)住宅金融支援機構(アドバイザー)

団地型マンションにおける住宅の資産価値について、これまでの不動産評価における価値判断の軸を見直した「優良団地評価基準」を協議会で策定し、専有部と共用部の良質性を一体的に評価。その評価に基づき「優良団地」と認定された団地住戸の流通においては、あらかじめ定めた適切なメンテナンスが行われた場合の将来の売買価格を不動産鑑定士等が推計し、購入価格の60%程度を残価として団地管理組合が買取保証を付保する住宅ローンを開発する。

日本経済の低迷のなかで生まれ、成長してきたミレニアル世代においては、その価値観やライフスタイルの多様化から、優良団地のポテンシャルやコストパフォーマンスを高く評価する傾向にあり、本事業の成果が空室の増加する我が国の団地型マンションにおいて、新しいマーケットの創造につながることを目指す。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【優良団地の認定】

約194万戸あるとされる日本の団地型マンションにおいて、新しい評価基準により判定された良質なストックを「優良団地」として認定することで、他との差別化を図り、継続的な質の維持向上や不動産流通に繋がることを目指す。

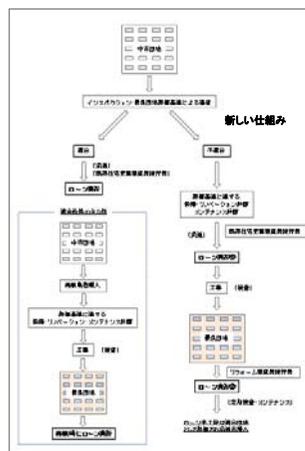
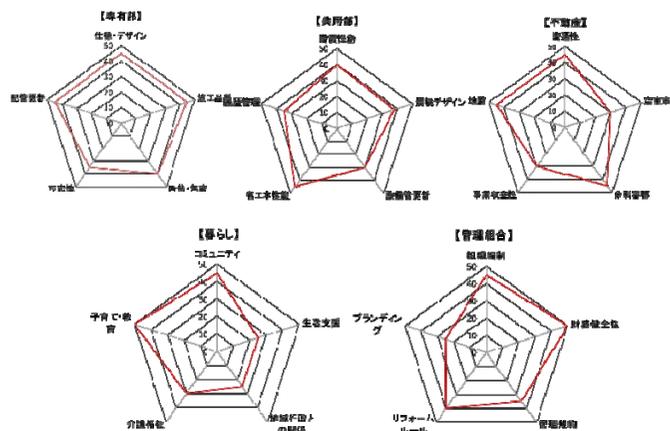
### 【「優良団地評価基準」の策定】

① 専有部と共用部を一体的に査定する新しい判断基準を定め、管理組合と区分所有者がそれぞれの役割やルールにより共用部・専有部を維持管理することで資産価値の維持向上を図る。

### ② 暮らしの評価

建物の良質性に加え、団地における暮らしの良質性や将来の可能性も評価するという新しい基準を設け、建物と生活環境の両面において良質な住宅ストックの形成を目指す。

専・共一体的な優良団地評価基準



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

認定された優良団地において、協議会で定めた適切なメンテナンスが行われた場合の売買価格を鑑定士等の第三者の適正な判断において予想し、購入価格の60%程度を残価として団地管理組合が買取保証を付保。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【集合住宅における従来の金融支援】

これまで既存集合住宅における良質なリフォームや、優れた共用部の管理状態並びに豊かな生活環境など、住宅の付加価値として本来評価すべき項目の査定基準が無く、当然それらを反映したローン商品開発はなされていない。さらにリフォーム施工業者の透明性が確保できず、金融機関がリフォームの評価を行うことにも障害があった。そのため将来価値を評価する残価設定や買取保証付保等のような商品開発がなされず、消費者のニーズに合ったローン開発が遅れていた。

### 【優良団地適用住宅ローンの開発】

優良団地評価基準に基づく新システムの開発により、銀行内部で付加価値部分の評価や、リフォーム業者の質も担保出来るようになるため、優良団地を対象にした残価設定型ローンや買取保証付保等の新しい商品開発が手がけられる。