

++平成22年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

<p>事業分野</p> <p>住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行うモデル事業</p> <p>1の事業を支援するための関係情報の一元的な集約・提供を行う業者</p> <p>1～3に掲げる事業の実施のために必要な調査研究、これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等事業の一般化・普及・啓発のための事業</p>	
<p>事業名</p> <p>多様な不動産ニーズのマッチングによる住替え・二地域居住情報発信と推進の社会実験</p>	<p>事業主体名</p> <p>特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ</p>
<p>1. 事業のあらまし</p> <p>(1) 概要</p> <p>海浜ニュータウンおよび近隣地域は団地型マンションの住宅ストック（経年数約40年）は建替期にあり、居住者は大規模修繕と都心への転出などの問題で悩んでいる。</p> <p>また住宅転売、適正規模な住戸への住替えといったニーズに対する住宅流通がスムーズに行われない現状があり、マッチングの仕組みが必要とされている。</p> <p>こうした地域内移転による住替えニーズおよび、農山村部と団地間における相互補完性のあるニーズといった、大規模な地域の中の多様な住替えニーズに応え、活発な住宅地へ再生するための、居住のマッチングの推進を行う。</p> <p>①-1 地域内住替えのための支援事業</p> <p>定住志向高齢層の住宅転売、小規模住戸への住替え、リフォームと不動産の資産運用などの多様な選択肢と、定住志向若年層の大規模な住戸への住替えなどの多様なニーズをマッチングし、住替えを促進する仕組みを検討し、社会実験を以下の通り実施した。</p> <p>○中古流通とリフォームの連携による住替え支援システムの検討</p> <p>中古不動産物件流通の市場調査や不動産業者のヒアリングを通し、不動産流通パラダイムを整理し、相互補完性のニーズの縁組みの可能性を探り住替え支援システムを検討した。</p> <p>○住替え支援ツールとしてのモデル設計</p> <p>地域の住宅再生に繋がり住替えの誘因となる住戸の個性化（相互補完性のある住宅）リフォーム・改造のモデル実験を行い、リフォーム後相互補完性住宅としてモデル設計の発信を行い、居住者の意見を調査した。</p> <p>○団地空き住戸のシェア住宅化の検討</p> <p>また、住替えニーズと不動産の資産運用のマッチングの一つの選択肢として、シェア居住に着目し、団地型マンションにおけるモデル検討と提案を行った。</p> <p>○住替え支援のための情報発信</p> <p>住替えや二地域居住などに関する情報基地を設け、ニーズ収集と情報発信窓口として地域ネットワークを拡大し相談会の開催等を通して情報発信した。また、検討した支援システムについて、地域の不動産業者と連携し情報発信を行った。</p>	

①-2 二地域居住のための検討事業

団地居住者の住まい方ニーズの一形態である二地域居住の考え方と可能性について検討し、社会実験を以下の通り実施した。

○二地域居住の情報収集

全国の農村居住、セカンドハウス情報、ライフシェアリング情報を調査し、団地居住者の二地域居住の情報収集と情報発信を行った。

○縁組みの社会実験

交流実績のある新潟県長岡市の集落との関係を活用し、二地域居住を縁組みする検討を行った。また、山村部居住希望の地方による相談会などのPRイベントの開催を支援し、二地域居住の共同ワークショップを行った。

(2) 実施期間 平成22年7月15日～平成23年3月18日

(3) 事業に要した経費

総事業費：9,000,000円 補助金の額：9,000,000円

2. 事業の実施結果（成果）

(1) 相談窓口の開設

店頭で住替えに関する相談の受付および情報発信を行った。

(2) 「住まいの何でも相談会」の開催

実施日：平成22年10月23日

場所：稲毛海岸駅前マリニピア屋外広場

出展事業者：ちば地域再生リサーチ、パナホーム、スリーエス、東京電力、アイ・エス、マンション管理士会、千葉県宅地建物取引業協会、千葉県建築士事務所協会、税理士法人スリーエス、ブレーメン相談室、DDR、堀江畳店、フラワーライフリトルブーケ、新潟県一之貝集落、トレジャーリバーブックカフェ

来場者：169名

実施日：平成23年1月29日

場所：稲毛海岸駅前ガーデン「多目的ホール」

出展事業者：ちば地域再生リサーチ、ブレーメン相談室、パナホーム、スリーエス、千葉県建築士会

来場者：24名

(3) 住替えパンフレットの作成・配布（8P）

掲載内容：住替えの紹介
オーダーリフォームの内容
モデル設計提案

配布場所：NPO法人ちば地域再生リサーチ店頭
第二回相談会会場

(4) 二地域紹介パネルの作成・掲示 (12P)

掲載内容 : 二地域居住とは
二地域居住への関心
二地域居住のスタイル
全国的な情報をネットワークしている団体やサイトの紹介
実際に二地域居住をしている方や体験者の声
良くある質問

掲示場所 : 稲毛海岸駅前ガーデン「多目的ホール」内

(5) 一之貝田植え・稲刈り体験交流会の実施

実施日 : 第1回 平成22年6月5日・6日
第2回 平成22年10月2日・3日

開催場所 : 新潟県長岡市一之貝集落

参加者数 : 第1回 6名
第2回 3名

3. 事業実施の結果

(1) 成功点

- 住替えマッチングの検討を通して、建築士および不動産業者とのネットワーク体制ができたことにより、住替えの相談に対応できる体制が構築できた。
- 店頭での相談窓口の開設により、利用者が安心して相談できる環境が整備できた。
- 相談会やセミナー、イベント、体験ツアーなど、民間事業者と希望者がマッチングする機会を設けたことで、希望者は安心して物件について相談・商談できる場が得られ、また事業者は新たな受注機会を得ることができた。
- 店頭での意見収集により、住替えモデルの評価ができ、新たな評価の視点が模索されている。
- 不動産業者との連携により課題が明確になり、新たな連携可能性の模索がはじめられた。
- 二地域居住についての情報や情報の収集方法を周知することで、認知度や関心につながった。

(2) 残された課題

①住替えマッチング（オーダーリフォーム）の推進上の課題

- 住替えマッチングの方法として採用したオーダーリフォームの方法は、不動産業界の中古住宅媒介の一連の手順（購入者の要望を受け付けられないリフォームと連携の強いリフォーム工事という方法）を切断するもので、拒否反応が多い。購入者の希望するリフォームを提供するためには、購入者の要望を聞く手順を入れる改革をする必要がある。
- 不動産業者に対しては、市場での良質な中古物件の流通のためのオーダーリフォームの理念、コンセプトを理解させる場合に、業者によって温度差があったが、多くは困難であった。
- 新しい媒介方法を受け入れる業者においても、オーダーリフォームの実施には、まだ検討課題が多い。新たなビジネスモデルとしての成立可能性を、実際のモデルケースを増加させ、継続して検証していくことが必要である。
- 不動産業者にオーダーリフォームの認識を高め連携を促進するために、新しく関与する建築設計事務所や工務店を含む関係者間の、契約や責任、金銭的な取り決めなどの検討が必要である。

②中古流通のためのリフォームモデルプラン・物件情報提示の課題

- 中古住宅の流通では、プランの微細な特徴を含む、その個別の特徴が重要であるので、標準的な対応は避けるべきである。同じようなプランでも、若干のスパンの違いで、配管等の問題から設備の位置が変

化し、プランに大きな影響を与える。また、中古物件を扱う際は、既にリフォーム済の物件もあるため、結果的には個別対応となる。

- モデル提案を行うことは中古住宅の可能性を示すひとつの方法となりうる。大まかな数字であっても価格を示すことは、買い手の現実的な関心を集める要素のひとつとなる。より現実的な魅力を買い手に伝えるためには、プレゼン方法の工夫も考えられるが、モックアップを作るなどして、テイストを直接伝える方法が最も有効であると考えられる。
- 地域内の住替えの促進においては、物件情報の価格的な情報の整理と公開の仕組みづくりが必要である。現在、業界内で利用されている不動産業界—例えば宅地建物取引業協会のような組織が持つデータベースの適切な公開が求められる。

③二地域居住の推進上の課題

- 二地域居住を縁組するため、不動産業者や受入れ地との連携体制や仕組みづくりが必要である。

4. 今後の見通し

- 市場の中古物件の流通促進に対しては、今回開設した住替えの窓口および相談体制を活用し、実際の住替えのモデルケースを通して、実施事例の増加を計画する。その場合ケースごとに実験をする中で、条件を整理し、実績を重ねて連携関係を構築していくことが必要である。
- 不動産業者に対しては、オーダーリフォームの理念、コンセプトを周知し、不動産業界のデータベースの提供など、より強固な連携体制を築く必要がある。
- 地域に対しては、マンション管理組合等と連携し、住替えのマッチングを促進する可能性を検討する必要がある。
- 二地域居住に関する情報や体験交流会を地域に対して発信し、二地域居住の関心を深める。また、相談窓口を設置し、より正確なニーズ調査により二地域居住の縁組みを促進する。