

# 新たな地域工務店を目指して

◇9◇

皆さま、こんにちは。

地域工務店の支援活動を  
している一般社団法人住  
宅支援機構の堰口です。

住宅支援機構  
代表理事

堰口 新一

多世代にわたり良質な住  
宅が引き継がれる住宅循  
環システムの普及を図  
り、脱炭素社会の実現に  
貢献することを目的とし  
ております。

地域経済を活性化する  
ためには、地域での消費  
活動が活性化することが  
最も重要ですが、これに  
は住宅ローン返済額を低  
減させることが求められ  
ます。これを実現させる  
ための国策として国土交  
通省は「残価設定型住宅  
ローン」の普及に向け、  
民間の金融機関が参加す  
る事業モデルを始めると  
発表しています。

2月5日に閣議決定さ  
れた法案では国土交通省  
は認定長期優良住宅のス  
トック数を2019年の  
113万戸から2030  
年には250万戸とする  
ことを掲げています。そ  
れを達成するために、長  
期優良住宅は

## 目指すべき家づくりの事業モデル

残価設定型ローンとは  
自動車では既に普及して  
いる将来の買取価格を事  
前に設定し、買取価格を  
控除した分だけローンを  
設定するもので、自動車  
メーカーが中古自動車を  
買い取り、市場に流通さ  
せることが可能だからこ  
そでできる事業モデルで  
す。これと同様な事業モ  
デルを住宅でも実現させ  
ようとしている訳ですが  
様々な課題を乗り越える  
必要があります。

不動産業界では建物評  
価は20年で0円、木造の  
法定耐用年数が22年とい  
うことから市場の建物評  
価は20年で0円となっ  
ているのが現状ですが、20  
年後であっても建物評価  
1千万円という残価を設  
定しようとしています。

これを実現させるのが長  
期優良住宅認定であり、  
改正建築物省エネ法への  
適合です。

維持保全計画を適切に

# 地域経済の活性化を目指す

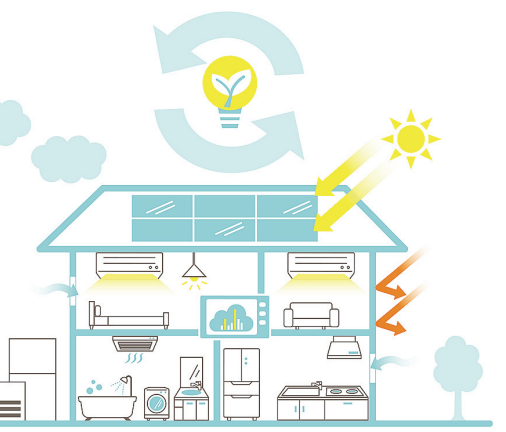
## 「残価設定型住宅ローン」の事業モデルを

実行することで、劣化に  
よる躯体の損傷を最小限  
に留め建物の長寿命化が  
実現可能となるため、建物  
評価下落を抑えることに  
つながります。20年後で  
あっても建物を正當に評  
価して値付けが可能であ  
る仕組みの構築が求めら  
れています。これにより、  
例えば3千万円の住宅を  
残価設定により2千万円  
で購入することが可能  
で、差額の1千万円分少  
ない住宅ローンを組むこ  
とができ金利負担分を低  
減させるので毎月の住宅  
ローン負担軽減につなが  
ります。

日本の住宅は欧米とは  
違い、長年、スクラップ  
&ビルドを続けています  
が、ようやく具体的にス  
トック化が見え始めてき  
ています。

住宅の長寿命化とともに  
電力の自己発電自己消  
費を兼ね備えた地域工務  
店ならではのその地域に  
適合した高性能住宅の普  
「目指すべき家」につい  
てより具体的にお伝えし  
ていきたいと思います。

日本全国で拡大し続けて  
いるところです。次回は  
「目指すべき家」につい  
てより具体的にお伝えし  
ていきたいと思います。



多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及を目指す

※この連載に関する問い合わせは、一般社団法人住宅支援機構 = info@jfsk.or.jp。