

“経年増価”する不動産の仕組み研究



価値を守り高める意識に欠ける日本



30年住宅

(一般の住宅)



60年住宅

(定期借地権住宅)



90年住宅

(英国レッチワース)



120年住宅

(英国ポートサンライト)

○わが国大都市部でよく見かける小規模集团的開発の戸建て住宅。

○公法が認める限度まで建築する。

○建物の劣化とともに価値が低下する可能性が高い。

○区画割および住環境の演出に工夫をした定期借地権付き戸建て住宅地。

○良好な住環境を担保することで貸借当事者ならびに地域にメリットがある。

○地主による継続的マネジメントがある。

○地域のマネジメント会社が住宅地のマネジメントを継続する英国レッチワースの住宅地。

○経年劣化する建物の効用を成長する住環境がカバーし市場が評価する、環境配慮・長期耐用型住宅地。

○個人所有の前庭利用を開放的な芝生に統一し地域マネジメント会社が管理する英国ポートサンライトの住宅地。

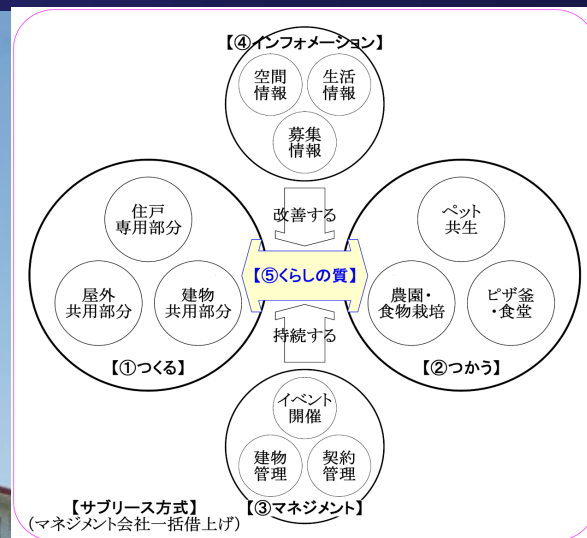
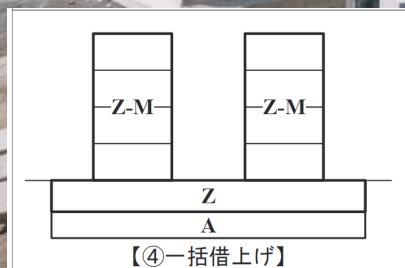
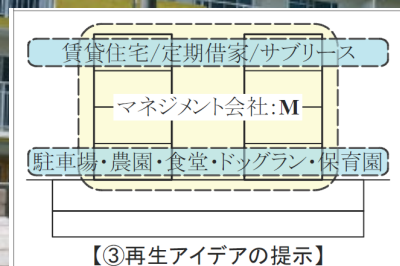
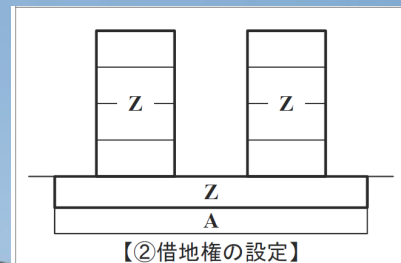
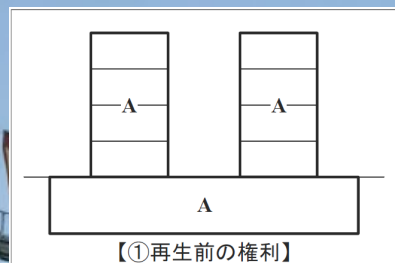
○利用および管理の共同化がもたらす住環境の持続性を市場が評価。

時間が価値を喪失する

時間が価値を創造する

遊休ストック活用事業の仕組み研究

👉 遊休社宅の価値を“**目利き**”する(創り出す)



要因	項目	内容の例
① つくる	住戸専用部分	・ペット可能・フレッツ光 ・1階ウッドデッキ&専用庭 ・施設内保育園 (優先入園) ⁴⁾
	建物共用部分	・給水管全更新・黄色の外壁
	屋外共用部分	・ハラッパ・ドッグラン・農園・ピザ釜・駐車場
② つかう	ペット共生	・住戸はペット可・ドッグラン・専門家による飼育指導
	農園・食物栽培	・専門家による無農薬栽培指導・成長モニタリング
	ピザ釜・食堂	・アウトドアパーティ ・農園の食材料理教室
③ マネジメント	建物管理	・ICT 利用・スマホ連動 IoT 利用 セキュリティ
	契約管理	・オンライン手続き
	イベント開催	・無農薬栽培指導・収穫体験・料理教室
④ インフォメーション	空間情報	・公式 HP ⁵⁾ ・フォトギャラリー ・空室募集を超えた多様な情報
	生活情報	・公式 HP・最新情報の常時 SNS 発信
	募集情報	・ネット利用の内覧予約・賃料全室開示・空室開示