

⑨「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」開発プロジェクト

協議会名: NewsTock協議会(ニューストックきょうぎかい)
 構成員: (株)静岡銀行 (株)アライブ、今枝染工(株)、(株)メーワテック、(有)石牧建築、アトリエカドル、ロールアウト、佐原事務所、(株)三共建材、(株)共和(代表者兼事務局) 等

静岡県西部の住宅建築の市場性において、まず比較的土地が広く、安価に存在し大手建売住宅販売会社の進出が目立った地域性を理解する必要がある。「新築至上主義」が長期間台頭し、中古住宅に対するマイナスイメージが根強く存在する。したがって、「安価な買った成りの住宅」が中古住宅の一般的認識となっている。

新築住宅と並ぶ性能を確保した中古住宅が存在する事を市場に訴えたい。できる限り販売を先行するしくみを構築し、従来の買取再販で遊上していなかった中古物件を顕在化させ、新たな住宅取得の手法として、一次取得者・子育て完了世代に対し普及を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 販売前に**インスペクション**により、**建物現況調査**を行い、劣化の有無を確認、後に、**現代の基準を満足する住宅性能とする場合の項目(省エネ、耐震等)事にオプション工事**とする。
 - ・**新築の場合長期優良住宅**とする。(耐震等級は2~3とする)
 - 計算書は「仕様規定、許容応力度計算」のいずれかとする。
 - ・**中古の耐震基準は新耐震基準を標準**とする。
 - 取扱う物件は昭和56年以降の物件とし、オプション工事として**評点1.0以上の改修を目標**とする。
 - ・**断熱性能**は、瑕疵保険対象工事(外壁・屋根)を考慮し、窓の改修工事(**U値=2.33w/m².k以下**)を検討する。
断熱材は外装材、内装材の撤去を伴う工事の際、次世代省エネ基準相当への改修(**UA値=0.86w/m².k以下**)を検討する。
- 新築・中古共に「住宅履歴システム」を標準的に導入する。
 定期点検時期について協議し、H31年1月までに決定する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

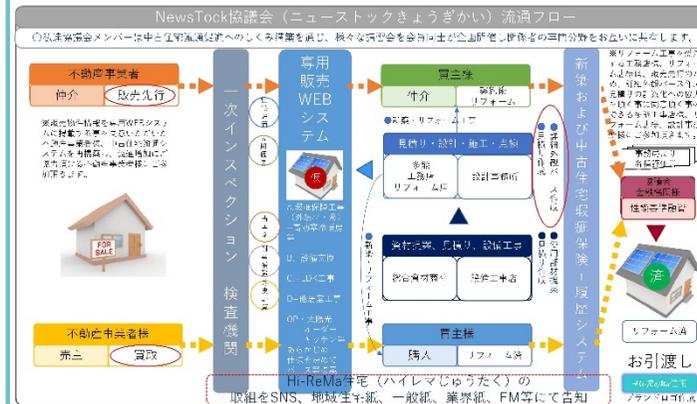
- 公益社団法人不動産流通推進センターの『**価格査定マニュアル**』を価格査定時の一方法として取入れる。
- オリジナル査定マニュアル**策定、査定アプリ(システム)開発。
 ベース価格は耐用年数からの基準価格、当協議会標準仕様を元に査定を行うしくみとする。
 販売物件標準仕様書に基づき、(プラス査定を取り入れる)
 - ・**プラスポイント**...その後の修繕が必要ない部分
 - ・**マイナスポイント**...修繕の必要となる部分
 販売物件標準仕様書を満足するか否かが査定のポイントとなる。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 金融機関、不動産事業者、住宅事業者、建築士、住宅資材商社が共に「住宅性能評価」「長期優良住宅評価基準」について学ぶ。耐震等級、省エネ等級、維持管理等級、劣化対策等級が付与する価値を協議会全事業者が共有する。
- 耐震等級、維持管理等級により図られる長寿命化、省エネ等級により、光熱費の低下による可処分所得の増加など『**付加価値**』がもたらす「**効果**」を共有し**金融商品へ反映**する。
- 静岡県建築住宅まちづくりセンター等へ依頼し、全2~3回の講習会を開催する。H31年1月中旬までに優遇策を検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 以下のしくみを地域住宅関連雑誌、FM、一般紙、業界紙へ依頼し「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」のコンセプトを当地浜松へ告知する。
 中古住宅流通 詳細版



- 他
- 専用HP作成
- SNS発信
- ブランドロゴ作成