

# ⑩住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と (仮称)「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

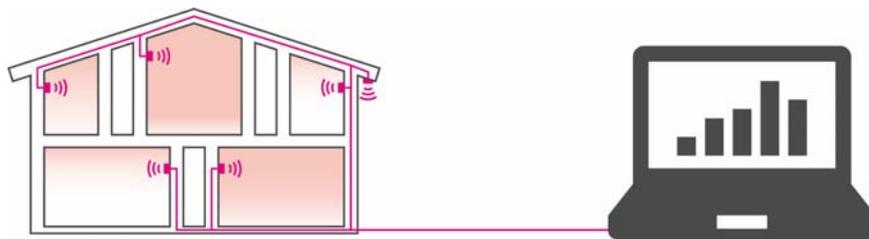
協議会名：名張中古住宅流通促進協議会  
構成員：伊賀南部不動産事業協同組合(代表者)、北伊勢上野信用金庫 西原支店、(株)丸栄建設、  
(株)大道建設一級建築士事務所、(株)GO、布生鑑定事務所

名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の性能の向上、適正な評価システム、経済的負担を軽減する**40年返済型住宅ローン**を一体化させた(仮称)「伊賀未来住宅」を開発することで、住宅の流通を下支えしている若年層に既存住宅の安心安全を訴えかけ、良質な住宅ストックの流通を促進する仕組みを構築する。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

(仮称)「伊賀未来住宅」の認定条件として、**インスペクションの実施を必須**とし、「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とした本協議会の策定する基準により実施するものとする。また、住宅の性能基準としては「**日本住宅性能表示基準**」を基に、名張地域の内陸性盆地特有の寒暖差の大きい気候風土を考慮したものを策定する。

建物の維持管理については本協議会の定めた基準による**維持保全計画を策定し、計画に基づく定期的な点検、修繕を契約により義務付ける**。



## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

本協議会の構成員である不動産鑑定士が策定する**原価法(Jareahas)**に基づき、取引事例比較法などから得られた調査結果について総合的に判断して評価の調査報告書の策定を行う。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- (仮称)「伊賀未来住宅」の認定を受けた住宅に対して、**返済期間40年間の住宅ローン**を研究・開発し、返済期間延長を掲げることによって、支払い額を下げる。
  - 金融機関にとっても、長期間に渡り維持・管理された良質な住宅を担保することは優位である。またこの40年返済型住宅ローンに**優遇金利**を設け、ダブルでメリットを実感してもらえる仕組みづくりを開発する。
- 長期間に渡る住宅の維持管理を補完するために、当初の維持管理計画を基に**ファイナンスの保証または維持修繕積立金制度**を提案する。



## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

(仮称)「伊賀未来住宅」は所得の低い若年層に向け訴求することを第一の目標とし、そのメリットと価値を広く認知させることが、良質な住宅ストックの流通を促進するものになることを目指す。

