

■静岡県において空き家（H20～H25）の総戸数は227,000戸⇒270,000戸と加速的に増加しています。一方で中古住宅関連の取引市場はにわかに増加傾向を示しています。そこで（一社）静岡木の家ネットワークが発起人となり金融機関、宅建業者、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナー、マスメディア、そして当会工務店部会・設計部会が連携し、既存住宅利活用のため新たな仕組み構築を検討し、流通促進を図ります。

### 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

#### ○「既存住宅インスペクションガイドライン」

⇒標準化を検討。

#### ○既存住宅状況調査

⇒建替・性能向上リフォーム・部分リフォーム 設備修繕等の判断。

#### ○性能向上リフォームが可能

⇒『既存ドック（建物詳細調査）』『住まいの診断レポート』作成等を検討する。建物の劣化具合、性能向上計画、工事計画、詳細見積りの作成・提示を行う。

#### ○「瑕疵保険」

⇒『既存住宅瑕疵保険』、『リフォーム瑕疵保険』標準化を検討。

#### ○住宅履歴システム

⇒JBN『住宅履歴管理いえもりカルテ』標準化を検討。

### 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

#### ○不動産鑑定評価

⇒不動産鑑定士により『H27年改訂/既存住宅価格査定マニュアル』の運用標準化を検討する。

#### ○性能向上インスペクションの実施検討

⇒住宅医協会住宅医、修了生による『既存ドック（性能向上詳細調査）』から作成される『住まい診断レポート』を元に性能評価を行う。耐震、省エネ性能等性能担保、価格査定時の根拠資料とする。

#### ○金融機関へ『鑑定評価』提出標準化を検討する。

⇒鑑定評価は金融機関への提出行い融資査定根拠として利用する。

#### ○JBNいえもりカルテ（住宅履歴）を標準採用を検討する。

⇒保全箇所の見える化、定期点検の実行、住い手との共有を図る。

### 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

#### ○融資条件の優遇

⇒性能向上インスペクション・長期優良住宅化・H27年改訂/既存住宅価格査定マニュアルによる融資条件優遇策の検討する。

#### ○中古住宅流通に資する金融商品の開発

リバースモーゲージ・中古注文住宅ローン（物件購入・リノベーションのワンストップ化）の開発検討する。

#### ○インセンティブ預金商品の開発

⇒性能向上インスペクション・長期優良住宅化へのインセンティブ預金商品（住宅メンテナンス積立の金利優遇等）の開発検討する。

#### ○ファイナンシャルプランナーによるライフプラン作成の標準化

⇒性能向上リフォームにより上がったイニシャルコストは、永く住まう中でランニングコストにより回収可能である事を明示検討する。

### 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

○「本協議会が「静岡認定優良ストックハウス」として認定した既存住宅は、構成員である宅建業者が提供するウェブサイト、および今回新設検討する専用WEBサイトにて認定マーク（ラベリング）を表示予定。耐震性、省エネ性を明記し今後のストック価値向上に寄与する。等

