



岩手県を代表する不動産団体及び地元金融機関等の協力体制のもとで、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が提唱する「住宅ファイル制度」の導入を目指した取組を行い、地価水準及び既存住宅の取引総額水準が低位な地方圏における、既存住宅の適切な調査・評価・維持管理・資金調達が円滑に行われる仕組みの構築を目指す。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ・岩手県の気候に対応する耐寒性・耐久性を確保するためのリフォームの促進（高水準のリフォームを行った結果、性能基準（公的基準）を満たした既存住宅は本協議会の認定住宅とし、質の確保等を図る。）また、インスペクションを実施し既存住宅瑕疵保険への加入により、安心を付与し、住宅履歴情報の保存・管理をすることで、優良住宅の普及促進につなげる。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「岩手県版住宅ファイル制度」では、インスペクションの実施ならびにJAREA-HASを用いた建物評価手法の導入により客観的かつ適正な建物価格および経済的残存年数の把握が可能になることから、土地建物の個別性に応じた適切な担保評価による融資商品「（仮称）岩手県版住宅ファイル制度活用型ローン」の開発を検討する。

加えて、同制度を活用した以下のような商品化について検討を行う。

- ・リフォーム費用一体型住宅ローン
- ・リバースモーゲージ
- ・融資可能額や返済期間の拡大、金利の適正化（優遇）

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

不動産鑑定士が建物評価システム（JAREA-HAS）を用いて建物価格を査定する。JAREA-HASは、基礎、躯体等の11の部位ごとに、地域・規模・性能やリフォームの状況を反映することで精度の高い再調達減価の査定が可能であり、また、リフォームの実施を経過年数に反映させ、部位ごとに経年劣化や要修繕部分を反映させることで適切な減価修正を行うことが可能なシステムである。

このJAREA-HASの運用に際し、断熱性能等を適正に評価する仕組みを構築し、寒冷地である岩手県の地域的特性に合致した、より精度の高い建物価格の査定を可能とする環境をつくる。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・本協議会が認定した既存住宅は、各構成員のウェブサイトで認定マークを表示するとともに、既存住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。その際、消費者に混乱を与えないよう情報提供を行う。

・性能向上リフォーム、価値保全リフォーム等の実施により優良住宅の表示を行う。

・盛岡市と連携し、空き家利活用啓発のもと、担当窓口でのPR等を行うとともに、「岩手県版住宅ファイル制度」利用物件につき制度実施要項で適当とされた物件は同空き家等バンクへ登録する。併せて定期的に研修会を開催する。