

名張地域既存住宅流通のための 「伊賀優良住宅」の周知と試行プロジェクト

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、㈱丸栄建設、㈱大道建設一級建築士事務所、㈱iGO、布生鑑定事務所、司法書士法人伊達事務所



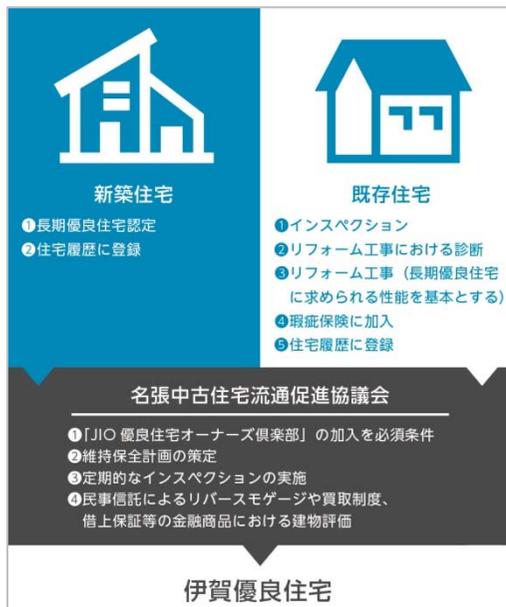
様式9

平成28年度に実施した「伊賀優良住宅」の認定条件の策定や適正評価に基づく民事信託によるリバースモーゲージ、買取制度、借上保証の仕組みを検証し、市場の中で説明会や各種媒体による周知を実施するなかで良質で安心・安全な住宅の資産価値が適正に評価され金融面や不動産市場に普及するべく取組みを行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【「伊賀優良住宅」の認定及び住宅性能について】

「伊賀優良住宅」認定の基準として新築住宅、既存住宅、買取再販の建物について長期優良住宅の認定基準を基本とし、その性能の達成基準の策定に取組む。



【維持保全に係る取組】

認定の必須条件である維持保全計画として策定すべき項目並びに住宅履歴登録に係る保存すべき書類を検討決定し、認定物件においての住宅性能維持の根拠を示し継続的な維持管理体制の構築を図る。

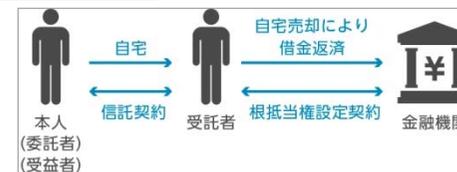
2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

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鑑定評価結果について総合的に判断して不動産鑑定評価を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

①民事信託を活用したリバースモーゲージ

活用するにあたり、法務面・税務面などのリーガルチェックを行った上で、商品化する。



②住宅ローンの優遇金利

優遇金利の住宅ローン及びリフォーム工事ローンを商品化する。

③買取制度・借上保証

買取時点の不動産鑑定評価の70%で買い取りを行う買取制度や転貸を実施する場合に行う借上保証の周知及び試行に取組む。



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「伊賀優良住宅」ブランドを広く消費者に浸透させるべくオンライン（ホームページやSNS等）とオフライン（現地見学会や説明会等）、そして消費者が身近に接するDMや地域メディア等、複合的かつ同時に発信を行い加速度的に周知させるスケジュールを策定し実施する。

