

07 岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業

岩手県既存住宅流通促進協議会

実施目的

岩手県版「住宅ファイル制度」を利用し、良質な既存住宅の流通・促進を図る。

仕組みの概要

当協議会が、基準を満たした住宅を認定する。当協議会へ申込を行い、協議会と提携している検査業者がインスペクションを行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

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、「住宅ファイル制度」を活用し、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、既存住宅の適正な調査・評価・維持管理・資金調達が円滑に行なわれる仕組みを普及させる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 建物状況調査、シロアリ検査を実施し、瑕疵保険への加入を必須とする。

維持保全 | 屋根・外壁等について現況を勘案して、商品提供後5年を目処に補修を提案、配管設備については水漏れがあれば直ちに補修を提案する。

履歴情報蓄積 | 日本住宅保証検査機構が提供する住宅履歴サービス

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎物件評価については、当協議会の委員である不動産鑑定士にて現地調査を行い、建物はJAREAHASを用いて評価する。

◎瑕疵保険加入にあたり指摘を受けた事項については当協議会の委員であるリフォーム業者にて修繕等を実施。当該修繕等による資産価値の向上については、上記JAREAHASを用いて経済的残存耐用年数の延長の程度等も含め評価に活用する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 安心一枚岩住宅ローン(北日本銀行)

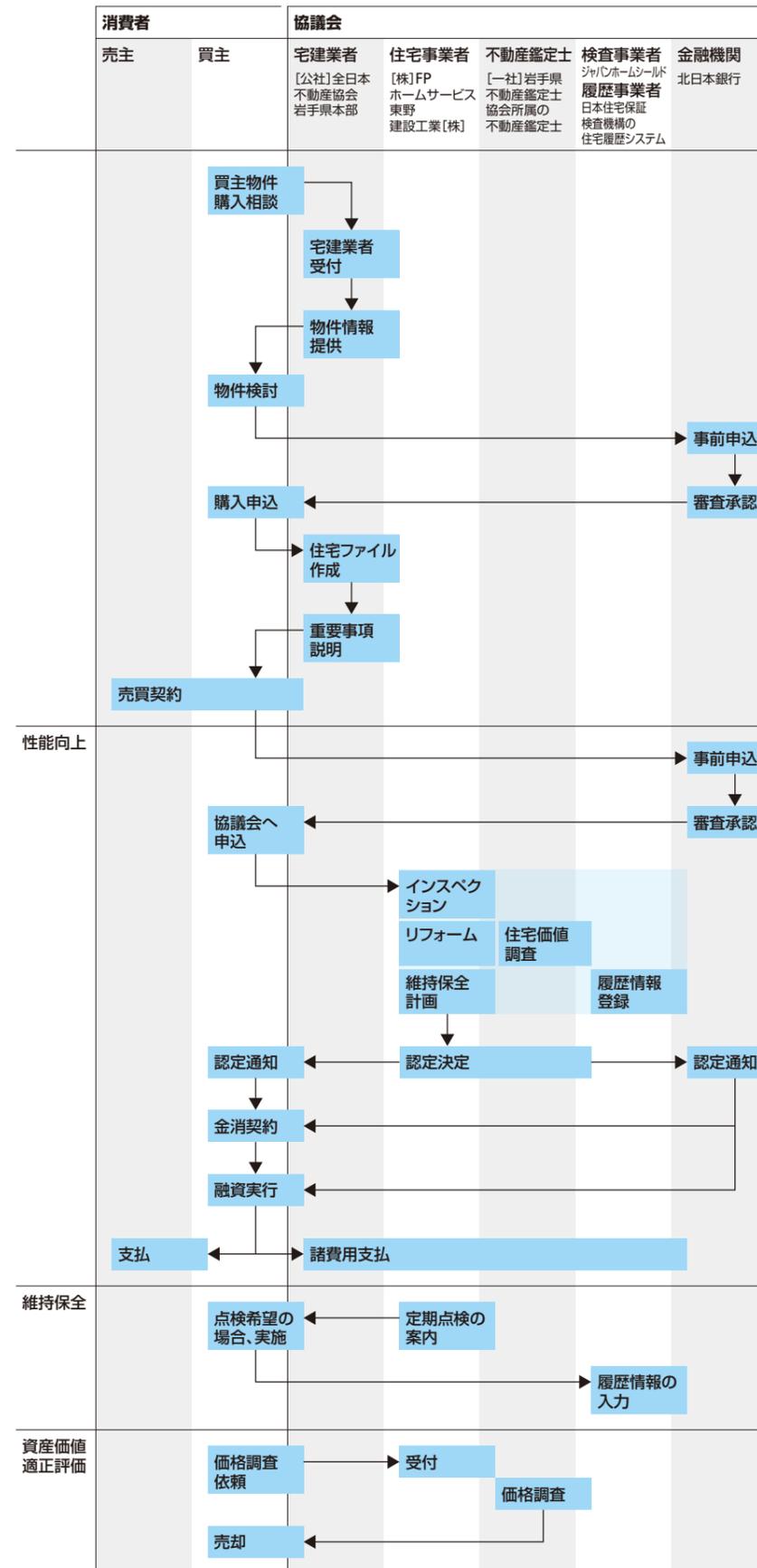
内容 | 融資期間35年以内の住宅ローンを提供し、不動産鑑定士による価格調査を行った既存住宅については当該評価をもって担保評価とみなす(評価額の100%を担保評価とする)。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 安心一枚岩住宅

情報提供システム | 協議会のHPにて安心一枚岩住宅についてPRする。上記HPには当協議会の委員である全日、宅建協会のほか、リフォーム業者もリンク付けをしており、当協議会へアクセスすることでワンストップで情報提供が可能となる。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販

対象地域

岩手県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
 企画者：同上
 住宅事業者：(株)FPホームサービス 東野建設工業(株)
 建築士：同上
 宅建業者：全日本不動産協会 岩手県本部
 不動産鑑定士：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
 検査事業者：ジャパンホームシールド(株)
 履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構
 金融機関：(株)北日本銀行