



实施目的

仕組みの概要

32

郡山市内においても、空き家対策および移住促進が重要な政策課題になっている。NPO法人こおりやま空家バンク等が取扱う空き家について、インスペクションにより可視化を促進して流通させることが上記の政策課題に寄与するものと考え、仕組みを構築した。特に、非破壊検査機器を用いた動的耐震診断等を行い、耐震リスク等を数値化して買主の安心感・納得感を後押しすることが当協議会の特色である。

認定基準 | ①「あさか住まい(スタンダード)」(標準等級):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で劣化・不具合箇所等の指摘があるも、現況有姿で取扱う物件

②「あさか住まい(ゴールド)」(上位等級1):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で問題点が指摘されなかった物件、及びインスペクション・シロアリ検査で指摘された点について補修・対策が行われた物件

③「あさか住まい(スーパーゴールド)」(上位等級2):通常の目視によるインスペクション・シロアリ検査に加え、非破壊検査機器による調査が行われた「こおりやま住宅ファイル」備付の既存住宅で、一連の調査で問題点が指摘されなかった物件、及び問題点が指摘された箇所について補修・対策が行われた物件

維持保全 | 買主が購入後にリフォームを行う場合のリフォームプラン(工事概算費用を含む)と、購入後のライフサイクルコスト(LCC)情報を提供し、協議会が維持保全計画を作成する。計画期間は15年間で、5年毎に点検する。

履歴情報蓄積 | 「こおりやま住宅ファイル」をもとに、買主購入後の住宅履歴を構築・管理し、定期点検の案内・実施により既存住宅の質の維持を確保する

土地は、取引事例比較法に準じた手法(公示価格等からの比較検討)により査定する。建物は、原価法(JAREA-HAS)を用いて査定する。そのうえで、主に総額の観点からの土地・建物一体としての市場性修正の要否を検討のうえ、調査価格を決定する。

商品名 | 東邦スーパー住宅ローン「プラス7」(東邦銀行)
内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%引き。家具家電の購入等や住宅関連以外の目的(車の購入、教育資金等)も同時に融資可能。
商品名 | 東邦マル信無担保住宅ローン(東邦銀行)
内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%引き。最高1,000万円・最長15年利用可能。

ブランド名称 | あさか住まい
情報提供システム | 協議会HP及びNPO法人こおりやま空家バンクHPに
解説及び物件情報を掲載する。

	消費者		協議会				
	売主	買主	宅建業者 全日福島県本部 宅建協会 郡山支部	住宅事業者 郡山市建築行政 協力会	不動産鑑定士 福島県不動産 鑑定士協会	検査・履歴事業者 本協議会	金融機関 東邦銀行
購入時	「こおりやま空家バンク」に売却相談 「こおりやま空家バンク」からの求めに応じ、協議会が「あさか住まい」に合致し得る可能性のある住宅か否か判断 交付申請書提出 インスペクション等の実施について提案 インスペクション等の実施について検討 インスペクション等の実施「こおりやま住宅ファイル」①の作成 不具合が発見された場合、補修・対策を行うか否か判断 「あさか住まい」認定及び等級の決定認定書②発行 必要に応じ、補修・対策の実施 「あさか住まい」の認定及び物件情報を確認 売却価格決定 媒介契約締結 物件情報を「こおりやま空家バンク」HP・協議会HPに掲載、買主募集 「こおりやま空家バンク」又は協議会に購入相談 媒介契約締結 融資申込 審査、金融商品③の活用 売買契約 リフォームプラン提供 金消契約締結 融資実行 売買代金支払 「協議会検査費用」支払						
維持保全時	「こおりやま住宅ファイル」を履歴情報として管理認定書発行 点検実施 定期点検案内 履歴情報入力						
売却時	「こおりやま空家バンク」に売却相談 維持保全の情報を確認 必要に応じ、新たなインスペクション等の実施を検討						

代表提案者： NPO法人
こおりやま空家バンク

企画者： (公社)福島県
不動産鑑定士協会

住宅事業者： 郡山市建築行政協力会

建築士： 同上

宅建業者： (公社)全日本不動産協会
福島県本部
(公社)福島県宅地建物
取引業協会郡山支部

不動産鑑定士： (公社)福島県
不動産鑑定士協会

金融機関： (株)東邦銀行郡山営業部