ぎふの木ネット協議会

30

産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業

ぎふの木ネット協議会

実施目的

◎性能の担保された住宅ストック形成･ユーザーの健康で快適な空間の提供◎日本の森林環境改善･地域経済の活性化

仕組みの概要

協議会は、ユーザーの健康改善のためのZEH相当の省エネ性能･耐震性能等の性能数値基準と森林環境改善のための国産材活用等の仕様基準を設け、この基準により性能が良質と認められた新築･中古住宅を「ぎふの木ネット認定品質住宅」と認定する。協議会全体でオリジナル物件の評価や住宅履歴、金融支援等の円滑な物件流通のための仕組みの整備と、ユーザーの購入意思収集、物件検討、購入決定までのユーザーサポートの仕組みの整備を行う。イベントやセミナーの開催の他、ホームページやカタログの公開、協議会の住宅モデルハウスや性能を分かりやすく説明したショールーム展示、動画等WEB発信などを通じて、ユーザーへ分かりやすく発信･提案する。

事業の背景･ねらい［団体の思い］

「ぎふの木ネット協議会」は、岐阜県産材を推進することで岐阜の森を守るための、産官学連携のチームです。全国から同じ考えに賛同してくれている200社/団体以上のメンバーが、それぞれの得意分野の情報をシェアし多くの視点から協議会活動の企画運営をしています。コロナ禍の中で人々の価値観･ライフスタイルがいや応なく変化しており、テレワークの促進等で快適な住まい空間へのニーズは今までにも増して上昇しております。住宅ストックとして長く維持管理とともに品質が担保された資産価値が落ちない住まいが必要とされ、私たちはぎふの木ネット協議会として組織力を活かし行動してまいります。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準｜耐震と省エネ基準

良質な住宅ストック形成のため、下記基準を満たす住宅を「ぎふの木ネット認定品質住宅」として認定し、認知拡大する。認定にあたり、ユーザーの健康と空間の快適性のため、耐震と省エネ、仕様等について一定の基準を設ける。

維持保全｜維持保全計画の策定と管理

協議会の構成員である設計士、金融機関と検査機関で情報交換をすることで、協議会の統一基準となる維持管理計画を策定。また、協議会で認定する「ぎふの木ネット認定品質住宅」については、住宅履歴サービスへ登録し、維持管理計画を協議会に提出し、事例の蓄積と協議会として地域全体の物件の維持管理を監督する。

履歴情報蓄積｜住宅履歴サービス「あんしんいえかるて」は、住宅を建てるにあたって必要となる設計図書や重要な書類、引き渡し後の維持管理に必要となるメンテナンス時の各種書類を電子データ化し、専用のサーバーで長期間保存する履歴情報の蓄積サービスである。紙で保管するのとは違い、劣化や紛失を防ぎ、必要な情報をいつでも素早く取り出すことができるようになる。売却時には履歴情報があることで建物価値が評価され、適正な価格での売却を期待できる。このような特徴から、住宅取得者の家に対する維持管理意識を持っていただくためのサービスでもある。

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

不動産鑑定評価に関しては、案に挙げたような「鑑定評価と担保価値を連動させた評価制度」の検討を決定する方向にする場合、金融機関によると1年以上の年月を要する事がわかったため、次年度以降にまたがっての検討課題として引き続き検討していくことを決定。実際の住宅ストックの売買に関して、不動産鑑定評価が手軽に行えない事や費用がかかる事の理由で不動産鑑定評価がほぼ使われていない状況を鑑み、今年度の評価制度の見直しは実現可能性として難しいが、今年度は協議会の構成員（ビルダー、金融機関、不動産業者）で意見交換の場を設け、課題抽出と、解決策の案提示を行う。

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｜ぎふの木ネット認定住宅ローン

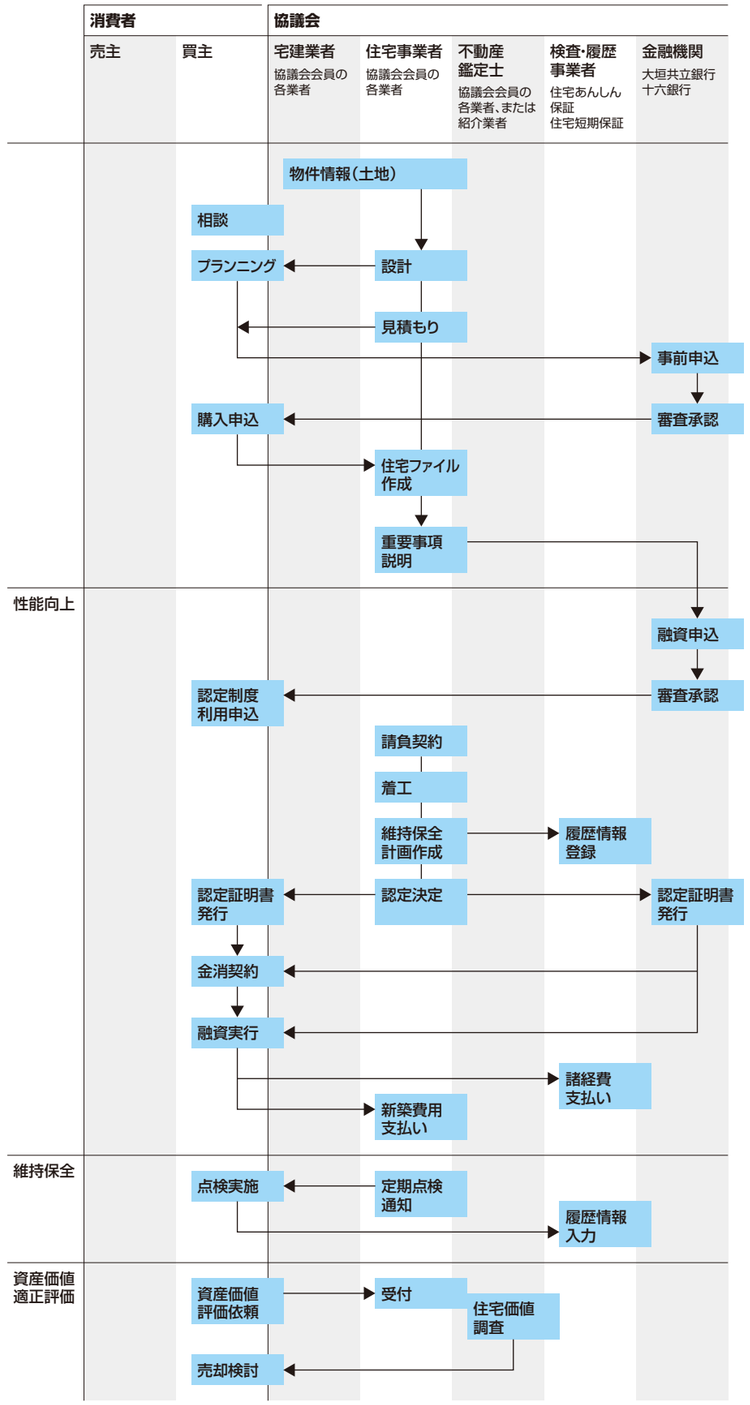
内容｜新築物件を対象とする。具体的には、協議会が金融機関に認定物件であることの証明書を提示すれば、住宅ローン商品について優遇金利を受けられる。（ほかにも金融機関の定める一定の条件あり。）

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称｜ぎふの木ネット認定品質住宅

情報提供システム｜◎ホームページ発信◎メールマガジン◎各会員との会議や面談等、直接的コンタクト

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド／優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅／既存住宅･戸建住宅
共同住宅･持家

取引形態

新築請負／新築分譲／リフォーム

対象地域

岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県全域

事業経過

令和2年度　事業採択
仕組み完成
試行実施

団体構成

代表提案者：ヤマガタヤ産業（株）
企画者：ヤマガタヤ産業（株）
住宅事業者：（株）ヤマジョウ建設
建築士：TKB建築設計事務所
宅建業者：ミタカ不動産（株）
検査･履歴事業者：（株）住宅短期保証
金融機関：（株）大垣共立銀行
（株）十六銀行