



## 32 一般社団法人 静岡木の家ネットワーク ストック事業

### ● 静岡ストックハウス 流通促進協議会

#### 実施目的

良質な住宅ストックの流通のため。

#### 仕組みの概要

独自インスペクション商品の周知による、不動産オーナーおよび買主からの問合せ・依頼、点検事業者による協議会独自のインスペクションの実施と、専属FPによるライフプランニングを実施した上で、性能向上リフォームプラン概要を策定。ストックハウス診断済とのラベリングを行う。リフォームプランを基に性能向上リフォームを実施した場合には認定済のラベリングをして、流通アドバンテージとする。

#### 事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

静岡県における空き家戸数は227,000戸から281,600戸（H20→H30）と加速的に増加しているが、その状況に歯止めをかけるための解決策は未だ心許ない。物件そのものの良質性に加え、買主・売主・住宅事業者・宅建業者へのインセンティブなど、クリアすべき課題が多々あるため、さまざまな業種からなる協議会にて、市場環境を変えるための施策を検討・実施していく必要があると考えています。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

##### 認定基準 |

既存住宅  
◎改修：最低基準は安心R住宅の要件  
◎耐震性：現行の建築基準法の耐震基準  
◎既存住宅売買瑕疵保険契約の検査基準  
◎協議会独自基準

新築住宅  
◎長期優良住宅

**維持保全** | 「いえカルテ」への登録。定期点検（有償）と5年毎、シロアリ検査は契約に応じて定期実施する。維持保全計画立案とライフプランの作成により、有償定期点検の全件実施を目指す。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴情報システム「いえカルテ」の登録情報をベースに事務局にて点検実施タイミングを管理。

#### 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

国土交通省の土地取引データベースの取引履歴を参照し、平均値を確認の上、適正な土地の評価額を算出。建物部分に関しては、価格査定マニュアルをベースに、独自インスペクション項目の評価（住宅性能評価、レジリエンス性、温熱性能）を加味して価値を算出。

法的利用の場合には価格査定マニュアルの代わりに鑑定士による評価を実施。インスペクションと適切な工事を受けた、あるいはリフォームプランの付与された物件に対して、リバースモーゲージを適用するかたちで窓口提案を実施する。

#### 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** | リバースモーゲージ型住宅ローン（浜松信用銀行）

**内容** | 金利優遇

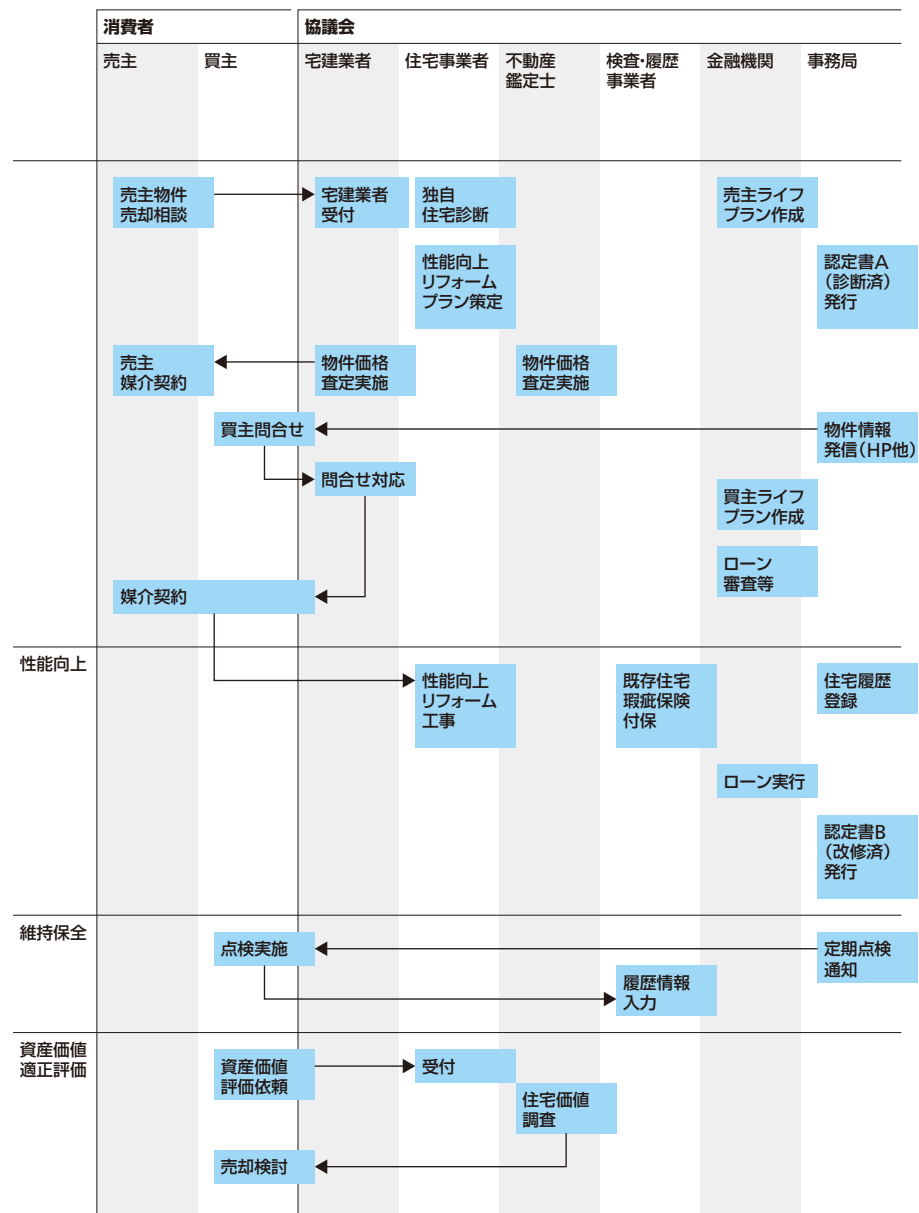
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 認定ストックハウス

**情報提供システム** | ◎構成員が運営するWebサイト、協議会HP、事務局運営する住宅情報メディア等

◎協議会のオリジナル商品、認定、土地建物販売時の分離表示他。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅・共同住宅  
持家・賃貸

#### 取引形態

新築請負／個人間売買・リフォーム

#### 対象地域

静岡県・愛知県

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：一般社団法人  
静岡木の家ネットワーク  
企画者：同上  
住宅事業者：株式会社足立建築  
建築士：陽デザイン設計室  
一級建築士事務所  
宅建業者：株式会社マップス  
不動産鑑定士：山田幹根不動産鑑定所  
検査・履歴事業者：一般社団法人  
静岡木の家ネットワーク  
金融機関：浜松磐田信用金庫

親から子へと受け継がれる家  
(ずっと快適に住もう)

外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 張り替え



内装 床・壁・天井全面張り替え、サッシ | 交換



施工前



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え



施工前

## 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 130m<sup>2</sup>  
築年 昭和51年

## 取引形態

個人間売買

## リフォーム工事内容

- ◎ 内装床・壁・天井全面張り替え、サッシ交換
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え、屋根葺き替え

## 試行経過

令和元年9月 見学会来場、ヒアリング  
令和2年 1月 業者と現地視察  
7月 請負契約→インスペクション等検査実施  
8月 リフォーム工事実施  
令和3年 1月 完成  
1月 入居

## 買主

40歳代 | 会社員  
家族構成：夫婦と子2人

## 仕組みを利用して[買主の声]

## 仕組みを利用したきっかけ

村木建築工房より仕組みの説明を受けた。

## 仕組みを利用することにした決め手

今後子供にお金がかかる為多くの借金をしたくないが予算オーバーで迷っていたところ、ありがたくこの仕組みの話を頂き使ってみようと思った。

## 仕組みを利用して良かったこと

インスペクションにより建物の状態が把握でき、安心できた。  
維持保全の点検も、履歴を残すことを含めて良いこと尽くめだと思う。

## 仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

## 仕組みを普及するために必要なこと

住宅会社さんが教えてくれなければ知ることが出来なかったなので、条件が合えばどんどんこの仕組みをお客様へお伝えしていくべきだと思います。