40

「山陰古町」ブランド･山陰版居住性評価インスペクション･専用住宅ローン･既存住宅購入カウンセリングによる既存住宅流通システムの構築

山陰良質住宅リフォーム推進協議会

実施目的
良質な既存住宅活用を図る。

仕組みの概要
当協議会では、買主の購入希望物件に対し、島根版インスペクションシステム（居住性能評価インスペクション）によってヘリテージカルテの作成、インスペクションの実施し、及びリフォームプランを作成します。改修工事では、見積段階において、工事費算出のシステム化･効率化と改修費概算マニュアルを作成しましたので、これにより積算業務の効率化が図られ、リフォームプラン作成と費用概算の算出が容易になっています。基準適合物件には、協議会加盟住宅事業者が「山陰古町住宅･山陰良質住宅」を認定し、見えるカルテや価格調査報告書と連動した等級表示･ブランド表示の仕組を適用します。
JAREA-HASを使用した価格調査報告書にて資産価値を適正評価し、島根中央信用金庫による本事業専用のインスペクション付ローンを提供します。その際には不動産鑑定士が作成した価格調査報告書を反映した融資査定業務を行います。

事業の背景･ねらい［団体の思い］
山陰地方、特に島根県内には豊かな文化的･歴史的土壌を背景に良質な既存住宅が多数存在します。これ迄、各構成員や行政が独自にリフォーム、不動産取引等を目指してきましたが売買や有効活用には至っていません。これに対し、設計士や住宅事業者、不動産鑑定士等で構成される本協議会において、性能向上等施した既存戸建住宅を「山陰古町に暮らす」というキャッチコピーとラベリングによるブランド化で供給を目指す取り組みを狙いとしました。

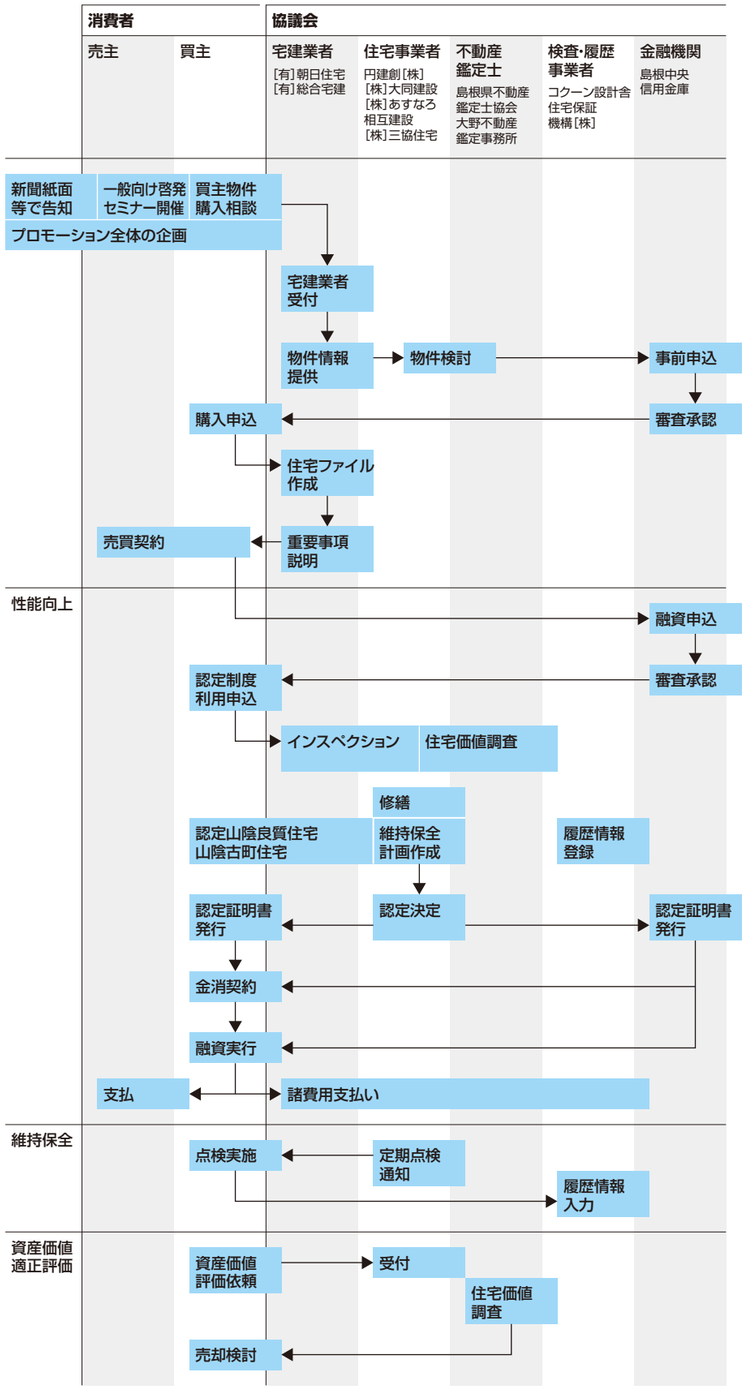
住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組
認定基準｜構造要素、耐震性、雨水侵入、設備、快適性、その他から、42の部位をそれぞれ1～3ポイント採点し評価します。基礎点数は126点です。
･総合評価A:評価点85以上を満たす住宅
･総合評価B:評価点70～84を満たす住宅
※A及びBを山陰古町住宅とする。
･総合評価C:評価点55～69を満たす住宅
･総合評価D:評価点54以下の住宅
維持保全｜30年間（5年単位）の長期修繕計画を作成します。構造躯体、屋根･外壁･開口部等、設備に付いて、点検項目を設定。
履歴情報蓄積｜作成登録を行うのは、コクーン設計舎･円建創（株）、（株）大同建設、（株）あすなろ相互建設、（株）三協住宅。履歴情報の登録先は、住宅保証機構より移管した（株）プロパティオン。

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
売主から相談を受けた時点で、物件資料や重要事項説明書、設計図書、インスペクションで得た情報をもとに、構成員である島根県不動産鑑定士協会員が策定する計画に基づき、講習を受けた認定員が現状を前提に原価法（JAREAHAS）を用いて価格等調査①を行います。
引き続き、必要に応じて、本協議会が定める住宅の性能の定義を満たすための工事内容を決め、その工事が行われた場合の価値について、再度、原価法（JAREAHAS）を用いて価格等調査②を行います。

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｜リフォーム一体型住宅ローン（島根中央信用金庫）
内容｜金利優遇:当初10年0.790％（基準金利1.80％）、11年目以降1.59％（基準金利2.60％）。見積額の130％まで融資可能。

開発した仕組みを普及させるための取組
ブランド名称｜山陰古町住宅
情報提供システム｜協議会及び構成員である宅建業者のウェブサイト用い情報提供します。毎月、FP住宅相談所にてセミナーを開催し、山陰古町住宅について啓発活動を行います。古民家リストの掲載された実物件にて見学相談会を開催します。

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／リフォーム

対象地域
島根県松江市、出雲市、安来市、雲南市、大田市、奥出雲町

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／企画者：（一社）マイホームマイスター協会
住宅事業者：（株）三協住宅
大同建設
円建創
あすなろ相互建設
建築士：コクーン設計舎
宅建業者：（有）総合宅建
朝日住宅
不動産鑑定士：（公社）島根県不動産鑑定士協会
大野不動産鑑定事務所
検査･履歴事業者：建築士に同じ
住宅保証機構（株）
金融機関：島根中央信用金庫