



46 ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト

ながさき住まい価値向上促進協会

実施目的

住宅の仕様の基準を定め、普及を促進する為の仕組みを開発することで、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を実現する。

仕組みの概要

協会が定める基準を満たす築浅既存住宅、新築住宅について、それを独自のシステムで適正に評価し、その取得に対し金利優遇や返済期間延長等が可能な住宅ローンを活用できるようにする。メンテナンス実施にかかる費用を事前に確保することで、実効性を担保する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

長崎県における空き家問題などの社会的課題の解決と地場工務店が抱えるメンテナンスプログラムや広報活動に関する課題を解決することによって地域経済の活性化を目指す。地場企業一社では成しえない課題や取り組みを団体として集結することによって各社がそれぞれの役割を全うすることで社会問題の解決、地域経済の活性化の好循環を生み出す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ①耐震性評価基準、②インスペクション劣化補修、③瑕疵保険への加入基準、④資産価値の向上に寄与する住宅の基準、⑤その他の基準(平成元年以降に建築確認済証等)
- B. 新築住宅** ①長期優良住宅の認定等、②品質の要件に適合する為の基準、③その他の基準◎木造住宅であること

維持保全 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ◎インスペクションの実施◎住宅履歴の作成◎瑕疵保険への加入◎維持保全計画の作成◎リフォーム実施箇所の点検(1年、2年)◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、防蟻処理(5年)費用積立(専用)
- B. 新築住宅** ◎住宅履歴の作成◎維持保全計画の作成◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、ハウ酸防蟻処理、延長瑕疵保険(10年目に検査必須)等の費用の積立(専用)

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

資産価値の評価(不動産鑑定評価(価格等調査))の対象について | ◎長期優良住宅(増築・改築)認定基準を満たす為のリフォーム工事を実施するもの ◎延べ床面積の過半(居室、非居室)について、リフォーム工事(建築工事)を実施するもの ◎その他、本協会が認めるもの等

評価の方法について | ◎資格を有したインスペクターが、インスペクション(本協会が定める独自基準(強化インスペクション))を実施。 ◎その他、当該住宅の性能や仕様、リフォームの状況、地域、規模等を踏まえて、不動産鑑定評価(価格等調査)(JAREA HAS: ジャリア ハスを活用)を実施する(構成員の不動産鑑定士が実施)。

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

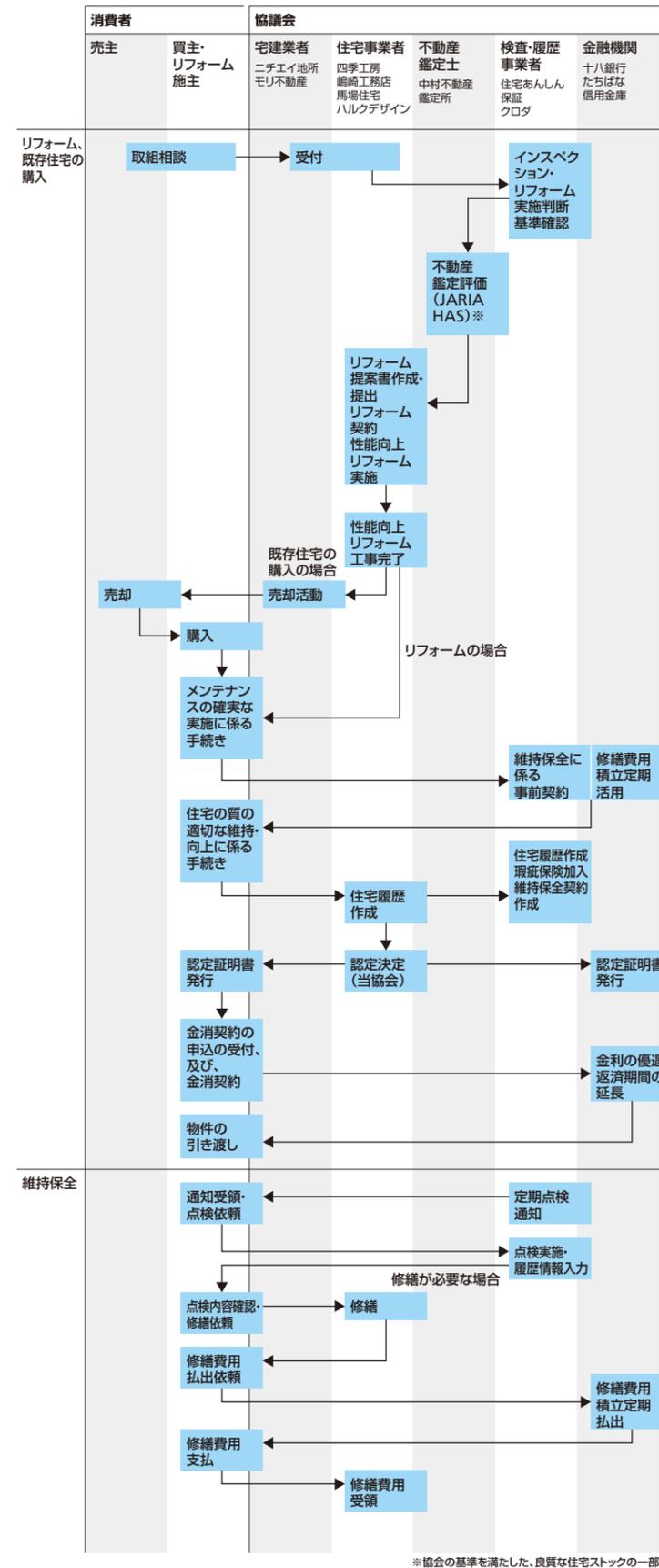
- 商品名 | 「オリガミプロジェクト証明書付住宅専用住宅ローン」
- 「オリガミプロジェクト証明付無担保住宅ローン」(たちばな信用金庫)

内容 | 金利の優遇や返済期間の延長

開発した仕組みを普及させるための取組

- ◎消費者への仕組みメリットの効果的な説明方法や、多様な提案ツールの開発
- ◎ホームページでの情報公開問合せ対応
- ◎協会による認定マークロゴマークの検討

業務フロー



※協会の基準を満たした、良質な住宅ストックの一部

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 / 持家

取引形態

新築請負・新築分譲
個人間売買・買取再販・リフォーム

対象地域

長崎県(長崎市、佐世保市、諫早市中心)

事業経過

- 令和元年度 事業採択
- 令和元年度 仕組み完成
- 令和元年度 試行実施

団体構成

- 代表提案者: 西部ガス株式会社 営業本部 長崎営業部
- 企画者: 株式会社エー・ディー・エル 一級建築事務所
- 住宅事業者: 有限会社嶋崎工務店 有限会社四季工房 馬場住宅株式会社 株式会社クロダ
- 建築士: 有限会社嶋崎工務店 有限会社四季工房 馬場住宅株式会社
- 宅建業者: 有限会社ニチエイ地所 有限会社モリ不動産
- 不動産鑑定士: 有限会社中村不動産鑑定所
- 検査・履歴事業者: 株式会社クロダ 株式会社住宅あんしん保証
- 金融機関: 十八銀行 たちばな信用金庫



外観



ユニットバス | 交換



ベランダ | 防水塗装

物件概要

種類 リフォーム
 構造 木造2階建(在来軸組工法)
 面積 延床 | 112.5m²
 築年 平成13年

リフォーム工事内容

- ◎ ユニットバス、トイレ設備交換
- ◎ ベランダ防水塗装
- ◎ 内装クロス2Fホール張り替え

試行経過

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介
 11月 インスペクション等
 検査実施
 12月 リフォーム実施
 12月 工事完了・認証決定
 12月 引渡

買主

50歳代 | 会社員 | 家族構成：本人と妻



キッチン | 設備取り替え



2Fホール | 内装クロス張り替え

仕組みを利用して[施主の声]**仕組みを利用したきっかけ**

テレビCMを観て協会ホームページを確認後、問い合わせをした。気になる箇所の調査とリフォームに補助が出ると聞いて利用してみようと思った。

仕組みを利用することにした決め手

リフォームに対する補助と5年毎の定期点検。

仕組みを利用して良かったこと

劣化していると気づかなかった箇所を調査で指摘してくれたこと。
 5年毎の点検は、住宅履歴を残すことを含めて良いことだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

スケジュールがタイトだったこと。

仕組みを普及するために必要なこと

性能だけでなく、生活の質や快適さを向上させるリフォームに助成があると利用する人が増えるのではないと思う

近くに第三者の立場で仕組み・リフォーム助成等の相談に対応してくれる機関や人がいればよいと思う。