HOME AGAIN
ホームアゲイン

42
再建築不可物件の資産価値向上の為の工法と金融商品～「ホームアゲイン」仕組みの開発･周知事業

一般社団法人
住宅流通促進協議会

実施目的
既存不適格物件等の市場流通促進を目指す。

仕組みの概要
既存不適格物件や新耐震基準に適合しない既存住宅について、協議会加盟施工業者が、長期優良リフォーム基準＋独自の耐震再生基準による改修を実施し、新築レベルの耐震性能へ引き上げる。これにより、新築同様の住宅ローンが福岡銀行により提供され、さらに金利等の優遇が受けられる。性能や住宅の維持向上の為の10年プログラムを付与し、施工業者が無料で毎年点検を実施し、住宅履歴情報において管理記録が記録される。必要に応じ適切な維持管理を実施することで、資産評価の下落を回避する。

事業の背景･ねらい［団体の思い］
住宅購入の流通市場（需給）にねじれが発生している。空き家が増加する中、住宅用の土地の確保ができず家を購入出来ない消費者が増加している。空き家は旧法規の建築物の為、安全性、再建築の条件に障害があり、再流通出来ない。ホームアゲインは先の課題を解決し新築同様に再生させ専用ローンで再流通する仕組みを提供する。

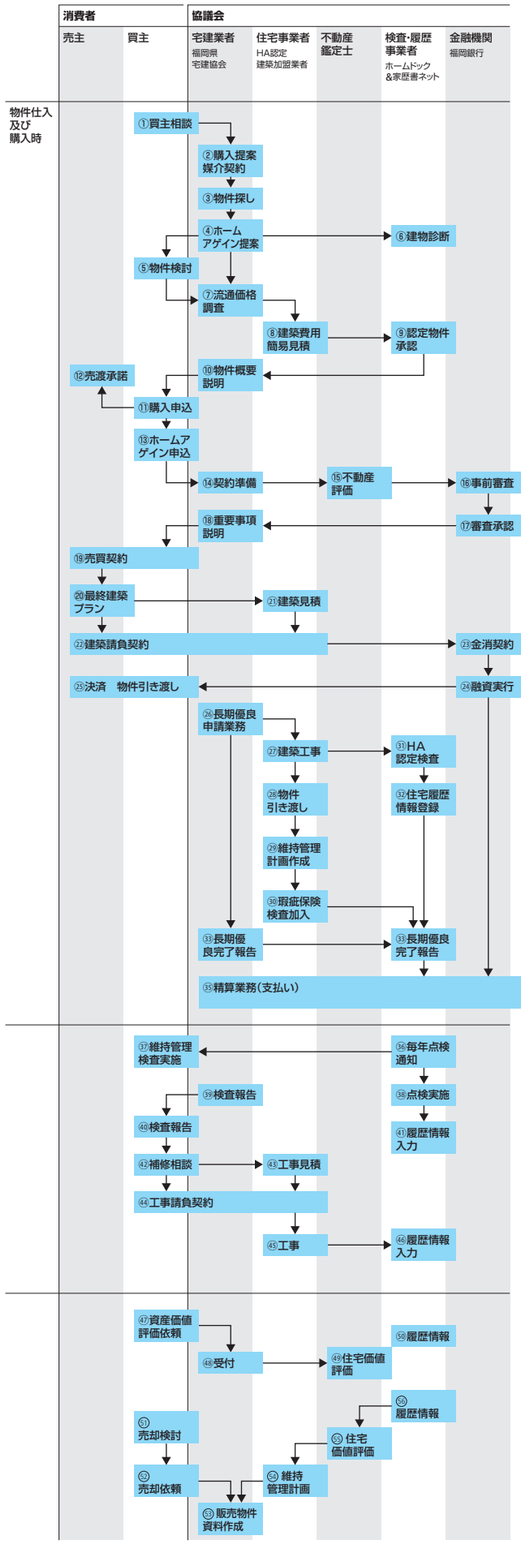
住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組
認定基準｜通常の戸建て住宅の耐震性能を更に上回る性能をもち、プラス制震という性能を付与した。長期優良住宅リフォーム推進事業における2つの基準（①評価基準型･②認定長期優良住宅型）に、より耐震性を強化した5つの設計施工法を加え、直下型地震対応力を高めた工法とする。
① ホームアゲイン独自の床倍率基準を実施適用
② 壁倍率の低減を”考慮しない”高強度金物による補強
③ 耐震に加え、制震設計（制震材の採用等）を独自に追加
④ 簡易べた基礎の設計施工
⑤ インスペクションを構造露呈後にも再度実施
維持保全｜協議会構成員である宅建業者が維持保全計画を作成し、10年間の毎年点検を実施する。
履歴情報蓄積｜日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合の「家歴書ネット」を活用（10年間）。

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
独自の評価方法「市場競合比較分析」を採用。米国で不動産売買の価格を適正により高く売買する為に、一般的に用いられている市場価格比較分析（CMA）による市場売却可能価格の算出を行う。市場の流通物件の情報を収集比較し、消費者目線で同等の物件ごとに優位の順位を付けて、市場流通量から売却可能価格を予測する。不動産鑑定士による住宅ファイルと比較し誤差がある場合は再度、住宅ファイルの見直しを行い最終的に補正された住宅ファイルの価格を評価額とする。

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｜ホームアゲイン住宅ローン（福岡銀行）
内容｜新築同様の評価の融資が可能。建設中ローンの返済なし。検査費用･保険･メンテナンス費用等も融資対象。

開発した仕組みを普及させるための取組
ブランド名称｜ホームアゲイン工法、ホームアゲイン認定住宅
情報提供システム｜HPページを立ち上げ、情報提供とともに動画を作成し放映している。仲介業者として第3の住宅取得方法を顧客に提案し、宅建事業者に対する告知と理解を深める。モデルハウス見学会を開催し、体験対象拡大のため、同エリアの宅建事業者の無償での貸し出し等も活用。

業務フロー



事業分類
優良既存ブランド普及／移住･空き家対策

対象住宅
既存住宅／戸建住宅／持家･賃貸

取引形態
買取再販／リフォーム

対象地域
福岡県福岡南エリア

事業経過
平成30年度　事業採択
令和元年度　仕組み完成

団体構成
代表提案者：（一社）住宅流通促進協議会
企画者：　同上
宅建業者：　（株）大好産業
不動産鑑定士：九州ホームアゲイン協議会
金融機関：　（株）福岡銀行
　　ローン保険事業部