

⑫「ホームアゲイン(仮称)認定住宅」の推進

協議会名：一般社団法人住宅流通促進協議会
 構成員：一般社団法人住宅流通促進協議会(代表者)、九州ソーシャルグッド協議会、株式会社大和产业、株式会社福岡銀行

耐震性に乏しく、経年劣化した空き家や接道義務を果たさない等にて**再建築不可の物件**に対し、改善に必要な**主要構造部や基礎部分の改修を行う為の構造計算、耐震診断**等、検証を行い、**性能向上と維持保全を実現する新しい工法を開発**する。

「ホームアゲイン認定」をして、要領書やガイドラインを作成し、**適合物件に関しては、福岡銀行が新たに開発する「住宅ローン」にて融資**できるようにする。空き家、及び対象物件に対し、情報収集等の価格分析や市場価値を算出。建物診断士(インスペクター)による検査と等該物件として基準をクリアするかどうかの評価を行い、対象物件に対し大規模な改修を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

築年数が古い空き家は耐震性能や基礎の劣化は再建築以外は改善の方法が無いとされてきた。しかし、接道義務を果たせない再建築不可物件のストックが増加している。そこで、「ホームアゲイン」という新たな仕組みを開発する。構造設計事務所、耐震診断士、建築指導課(検討中)等と協力して、**主要構造部及び基礎部分の改修を行い、性能向上と長期に渡る維持保全を実現する新たな工法を開発**する。また、施工要領書やガイドラインを作成し「ホームアゲイン認定」の仕組みの開発推進を行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

当該対象物件(再建築不可物件)は購入者が利用できる「住宅ローン」が存在しない。また、古い都市計画や建築基準法による建築物である為、現在の住宅市場ニーズに適合せず、資産価値評価は著しく低い。その反面、駅や生活便利施設の近隣の当該物件も多く、立地としての需要は高い。当該物件を「ホームアゲイン」として、**仕組みの適合前、適合後の市場価値を、市場競合比較分析法と不動産鑑定士のJAREAHASの原価法に基づく価格を比較し、市場ニーズの高い物件に対して適切な価値評価を行う。**

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

新しい仕組みとして開発する「ホームアゲイン認定」の適合物件に対し、住宅ローン融資できる商品を開発する。開発には福岡銀行ローン推進部、宅建事業者、不動産鑑定士を交え取り組みを行う



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

空き家所有者、宅建事業者、買取再販業者へ新しい住宅提供の方法として「ホームアゲイン認定」の情報提供を行う。福岡県宅建協会と協力し、売買仲介を行う宅建事業者を通じて消費者へ告知を行う。制度の概要等に関してはホームページを活用し、具体的な実例物件などは、不動産サイト等で住宅ローンが組める旨を告知する。

