



06 「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業

こおりやま 既存住宅流通促進協議会

実施目的

郡山市における既存住宅流通市場の健全な発展及び当市における空き家対策と移住・就労の促進に寄与する。

仕組みの概要

こおりやま空家バンクに登録された既存住宅及び会員宅建業者が取扱う既存住宅について、①インスペクション、②シロアリ検査、③JAREA-HASによる価格査定を実施し、これら①～③と④重要事項説明書をセットにした「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅を、協議会が「あさか住まい」と認定し、「こおりやま住宅ファイル」(=住宅の健康状態を示すカルテ)をもとに、資産価値に見合った適正な価格を設定して販売する。買主に対し、リフォームプラン(工事概算費用を含む)、ライフサイクルコスト情報を提供。あわせて、「こおりやま住宅ファイル」に基づき定期点検を実施、住宅履歴情報を蓄積。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

郡山市内においても、空き家対策および移住促進が重要な政策課題になっている。NPO法人こおりやま空家バンク等が取扱う空き家について、インスペクションにより可視化を促進して流通させることが上記の政策課題に寄与するものと考え、仕組みを構築した。特に、非破壊検査機器を用いた動的耐震診断等を行い、耐震リスク等を数値化して買主の安心感・納得感を後押しすることが当協議会の特色である。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①「あさか住まい(スタンダード)」(標準等級):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で劣化・不具合箇所等の指摘があるも、現況有姿で取扱う物件

②「あさか住まい(ゴールド)」(上位等級1):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で問題点が指摘されなかった物件、及びインスペクション・シロアリ検査で指摘された点について補修・対策が行われた物件

③「あさか住まい(スーパーゴールド)」(上位等級2):通常の目視によるインスペクション・シロアリ検査に加え、非破壊検査機器による調査が行われた「こおりやま住宅ファイル」備付の既存住宅で、一連の調査で問題点が指摘されなかった物件、及び問題点が指摘された箇所について補修・対策が行われた物件

維持保全 | 買主が購入後にリフォームを行う場合のリフォームプラン(工事概算費用を含む)と、購入後のライフサイクルコスト(LCC)情報を提供し、協議会が維持保全計画を作成する。計画期間は15年間で、5年毎に点検する。

履歴情報蓄積 | 「こおりやま住宅ファイル」をもとに、買主購入後の住宅履歴を構築・管理し、定期点検の案内・実施により既存住宅の質の維持を確保する。

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

土地は、取引事例比較法に準じた手法(公示価格等からの比較検討)により査定する。建物は、原価法(JAREA-HAS)を用いて査定する。そのうえで、主に総額の観点からの土地・建物一体としての市場性修正の要否を検討のうえ、調査価格を決定する。

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 | 東邦スーパー住宅ローン「プラス7」(東邦銀行)

内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。家具家電の購入等や住宅関連以外の目的(車の購入、教育資金等)も同時に融資可能。

商品名 | 東邦マル信無担保住宅ローン(東邦銀行)

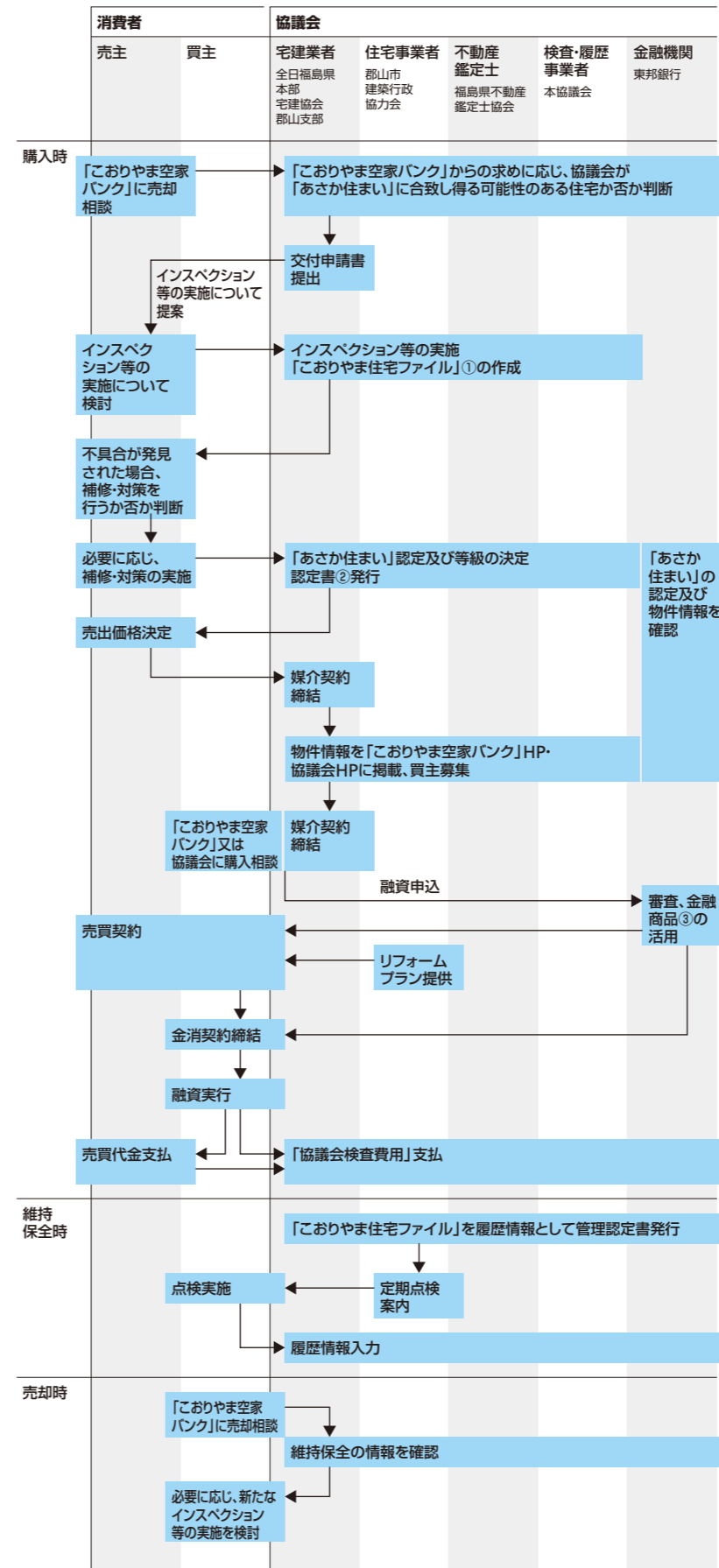
内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。最高1,000万円・最長15年利用可能。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | あさか住まい

情報提供システム | 協議会HP及びNPO法人こおりやま空家バンクHPに解説及び物件情報を掲載する。

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買

対象地域

福島県郡山市
(福島県全域への拡大を検討中)

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: NPO法人 こおりやま空家バンク
 企画者: (公社)福島県 不動産鑑定士協会
 住宅事業者: 郡山市建築行政協力会
 建築士: 同上
 宅建業者: (公社)全日本不動産協会 福島県本部 (公社)福島県宅地建物取引業協会郡山支部
 不動産鑑定士: (公社)福島県 不動産鑑定士協会
 金融機関: (株)東邦銀行郡山営業部