



15

「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業

IDA認定住宅流通促進協議会

実施目的

住宅ストックの良質化と流通活性化。

仕組みの概要

IDA建物総合評価は、「既存住宅状況調査」及び「耐熱診断」と独自の技術である「断熱診断」により構成され、建物の性能をトータルで評価する。IDA認定住宅は、「IDA建物総合評価」の結果より建物をランク付けし、(一社)断熱診断普及協会(以下、IDAとする)が認定しブランド化する。家寿命は、居住者による性能向上リフォームと維持管理の実施を前提として、消費者に分かりやすく参考として表示する。本仕組みの活性化のため、「IDA認定住宅」を購入又は性能向上リフォームによって「IDA認定住宅」に登録する場合、新築と同等の金利、期間による融資を可能とした金融商品を利用できる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 【新築住宅】長期優良住宅の評価基準に加えて、「断熱診断」による実測評価により断熱性能等級4以上とする

【既存住宅】◎ランクA(長期優良レベル)状況調査:5点未満、劣化:等級3以上、維持:等級3以上、断熱:等級4以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクB(基準法レベル)状況調査:10点未満、劣化:等級2以上、維持:等級2以上、断熱:等級3以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクC(ニア基準法レベル)状況調査:20点未満、劣化:等級1以上、維持:等級1以上、断熱:等級2以上、耐震:評点0.75以上IDA認定住宅の各ランクの性能

維持保全 | 既存住宅購入時に実施したインスペクションの実施(購入後5年毎)、シロアリ検査の実施(購入後2年毎)、外壁検査(購入後2年毎)

履歴情報蓄積 | ◎(株)住宅あんしん保証「あんしんいえかるて」

◎ハウスプラス住宅保証(株)「住宅履歴情報蓄積サービス」

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場合、本協議会が指定する技術者によって「IDA建物総合評価」を行い「IDA認定住宅」の報告書を発行する。

◎構成員である(公社)北海道不動産鑑定士連合会は、「IDA認定住宅」のランクを考慮した「北海道版JAREA-HAS」による鑑定書を発行する。

◎該当住宅が本協議会の指定する性能に満たない場合は、性能を満足するための工事を行う。

◎金融機関に対しては、「IDA認定住宅」の条件を満足していることを証明する認定書と提出し、併せて性能向上工事を実施する際には工事内容の見積も提出する。

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 | IDA認定住宅向け住宅ローン(北海道銀行)

内容 | 金利優遇:【特約3年】年0.7%、【特約5年】年0.95%、【特約7年】年1.05%、【特約10年】年1.05%。特約期間終了以降も基準金利より1.5%割引。融資期間優遇あり。

商品名 | IDA認定住宅向けリフォームローン(北海道銀行)

内容 | 【変動金利】年1.925、【固定金利】年2.5%。基準金利より0.5%割引。融資期間優遇あり。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | IDA(イダ)認定住宅

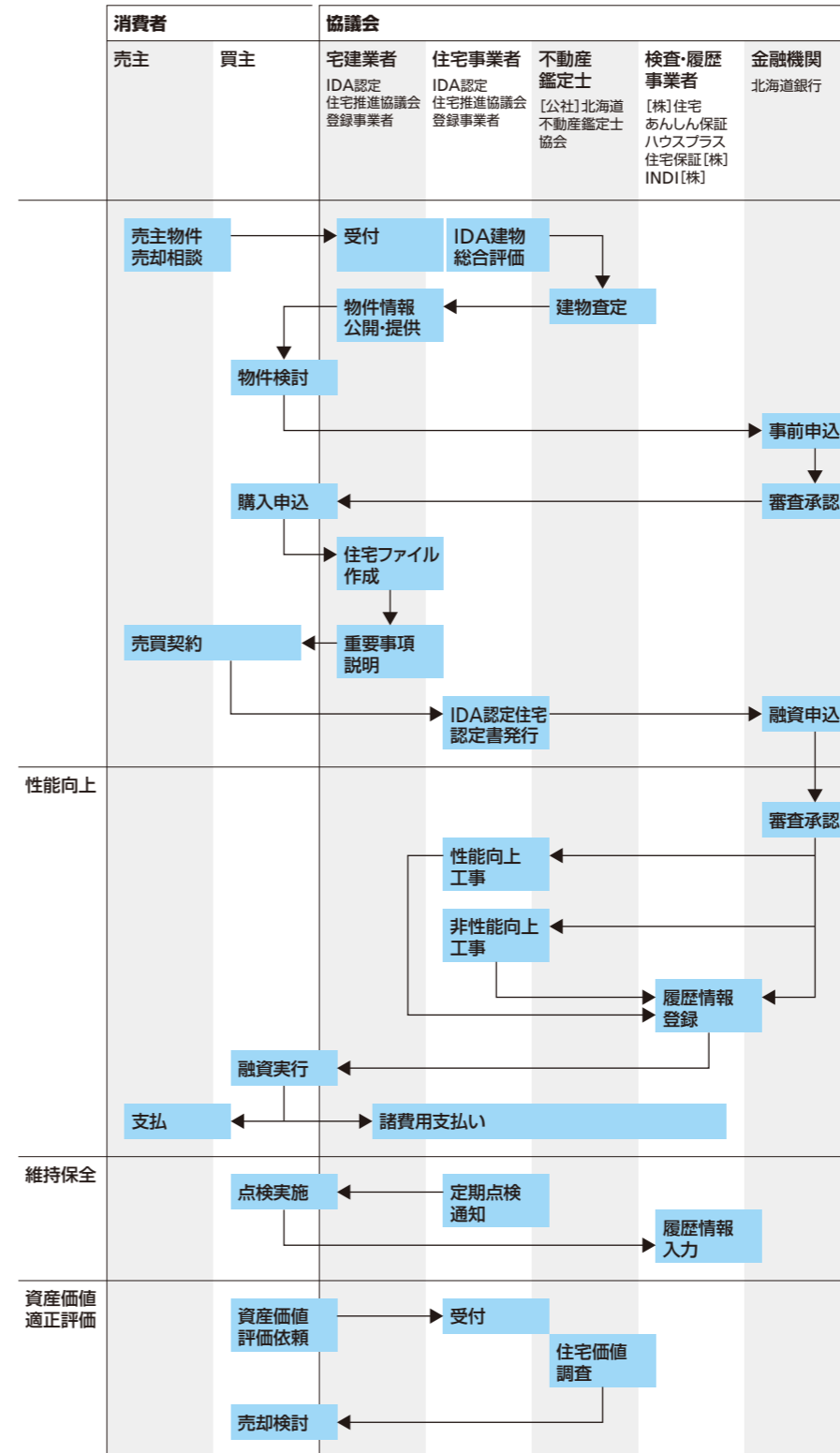
情報提供システム | ◎協議会ウェブサイトと構成員である宅建業者の各ウェブサイトでの連携した情報発信をする。

◎金融機関による消費者向け相談会を開催し、「IDA認定住宅」についてPRする。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

業務フロー



事業分類

中古ブランド流通型

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

北海道

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: ジェイ建築システム(株)
 企画者: (一社)断熱診断普及協会
 住宅事業者: (株)ユニバーサルホーム
 (株)土屋ホームトピア
 北の国建築工房(株)
 (株)プラスト
 (株)北洲
 スミタスReホーム(株)
 (株)カイトー商会
 鈴木建設(株)
 建築士: (株)今井産業、(株)コア
 (株)かつら木材センター
 (有)中島建築設計事務所
 フレイハウス
 宅建業者: (株)土屋ホーム不動産
 (株)七緒ホーム
 たけうち不動産(株)
 不動産鑑定士: (公社)北海道
 不動産鑑定士協会
 検査・履歴事業者: INDI(株)
 (株)住宅あんしん保証
 ハウスプラス住宅保証(株)
 金融機関: (株)北海道銀行