



## 24

### 住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

#### 名張中古住宅流通促進協議会

##### 実施目的

名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を幅広く促進する。

##### 仕組みの概要

不動産業者が買い取った中古住宅を、「伊賀未来住宅」の認定基準に沿って、インスペクションを実施、工事施工を経て、瑕疵保険に加入し、「伊賀未来住宅」として再販する。賃貸として流通可能な場合には、買取賃貸として流通させる。また、リースバックに「伊賀未来住宅」を組み込む。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 「伊賀未来住宅」の認定基準: 既存住宅インスペクションガイドラインに基づくインスペクションの実施。住宅性能表示基準を基に、寒暖差の大きい気候風土を考慮した基準を適用。

**維持保全** | 維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。またファイナンス保証を活用し費用的な担保を確保する。住宅履歴情報サービスに登録し管理する。

**履歴情報蓄積** | 定期点検、修繕等の履歴は、(株)日本住宅保証検査機構の「りれきJIO's」に伊賀南部不動産事業協同組合が登録、管理する。

#### 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

建物は原価法(JAREAHAS)に基づき、土地については取引事例比較法などから得られた評価結果について総合的に判断して調査報告を行う。「伊賀未来住宅」の認定を受けた既存住宅については、適正な維持管理や性能向上により経済的耐用年数は延長される。また、リフォーム工事等による資産価値は上昇するものとする。

#### 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** | 伊賀未来住宅限定40年型住宅ローン(北伊勢上野信用金庫)

**内容** | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.1%)の金利優遇

**商品名** | 伊賀未来住宅限定当座貸越(北伊勢上野信用金庫)

**内容** | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.5%)の金利優遇

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

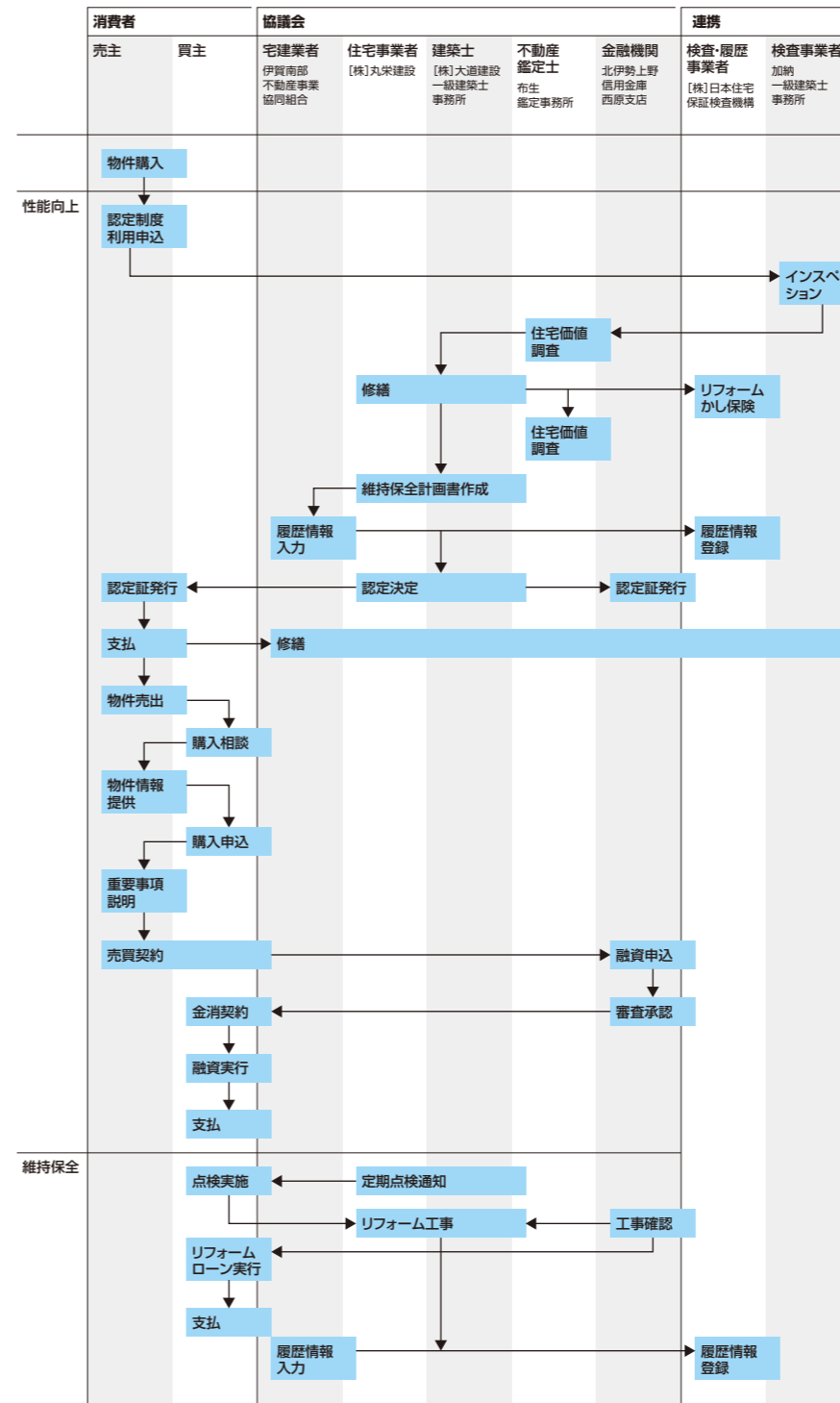
**ブランド名称** | 「伊賀未来住宅」

**情報提供システム** | 「伊賀未来住宅」の認定マーク・ロゴマークの検討、ホームページにアップ、SNSを積極的に活用する。オンラインのみの周知だけでなく、若年層を対象に意識調査を行い、その結果を基にパンフレット・チラシなどの印刷物の作成や、若年層が集まりやすい地域イベントに参加し、オンラインとオフラインを連携して、若年層とのコミュニケーションを図っていく。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会では、名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を促進する仕組みづくりを構築した。「伊賀未来住宅」の認定基準としては、長期優良住宅の認定基準よりハードルを下げ、独自の認定基準を策定した。名張市では、空き家率が一気に増加している。地域社会の一助として、「伊賀未来住宅」を普及したい。

#### 業務フロー



#### 事業分類

中古ブランド流通型

#### 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

三重県名張市

#### 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: 伊賀南部不動産事業協同組合

企画者: 同上

住宅事業者: 株式会社丸栄建設  
建築士: 株式会社大道建設  
一級建築士事務所

宅建業者: 代表提案者と同じ  
不動産鑑定士: 布生鑑定事務所  
金融機関: 北伊勢上野信用金庫  
西原支店