

## 「中古住宅あんしんパック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進

### 静岡不動産流通活性化協議会

#### 実施目的

安心・安全な既存住宅の流通を促進する。

#### 仕組みの概要

静岡不動産流通活性化協議会が提供する中古住宅ワンストップサービス「中古住宅あんしんパック!」に基づき、検査事業者が建物検査・土地調査を実施し報告書を作成、及び不動産鑑定士が「JAREA HAS」を利用した査定報告書を作成。流通において、売主と買主間で各検査・査定報告書の情報共有を行うことで、売主と買主との間における情報の非対称の解消に繋げ、住宅流通の促進を進める。また、査定報告書を作成した物件について、静岡県労働金庫にて金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンを提供。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

不動産に関わる団体および事業者で構成される当協議会は、既存住宅取引の際に、「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査による建物検査や土地調査を実施し、その結果に加えて価格の透明性・妥当性を物件情報とともに消費者に提供することで、安心・安全な既存住宅の流通促進に繋げる、という取り組みを継続している。それに加え、「不動産鑑定士価格報告書」の発行において不動産鑑定士がJAREA HASによる価格査定がされた物件について金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンの利用促進を図る。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**維持保全** | 宅建業者が売主の物件にリフォームを実施、既に開発済みの「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査を実施する。

- ① 瑕疵保険付保前提の建物検査……報告書発行
- ② 白アリ検査……報告書発行
- ③ 土地調査……報告書発行
- ④ 維持保全計画書
- ⑤ 住宅履歴情報登録

#### 性能向上 |

- ① 建物検査で指摘があった箇所の改修工事
- ② 価値向上のためのリフォーム工事

#### 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

**JAREAHASを利用** | ◎中古住宅あんしんパック!の「価格あんしんサポート」で提供する「不動産鑑定士価格報告書」の価格査定手法を確立。◎不動産鑑定士協会連合会が開発した「既存住宅建物積算価格査定システム (JAREA HAS)」を利用。◎JAREA HASによる建物評価で建物の部位ごと再調達原価を算出。適格な再調達原価の把握、残存年数を把握したうえでの評価過程により価格を査定する。

#### 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

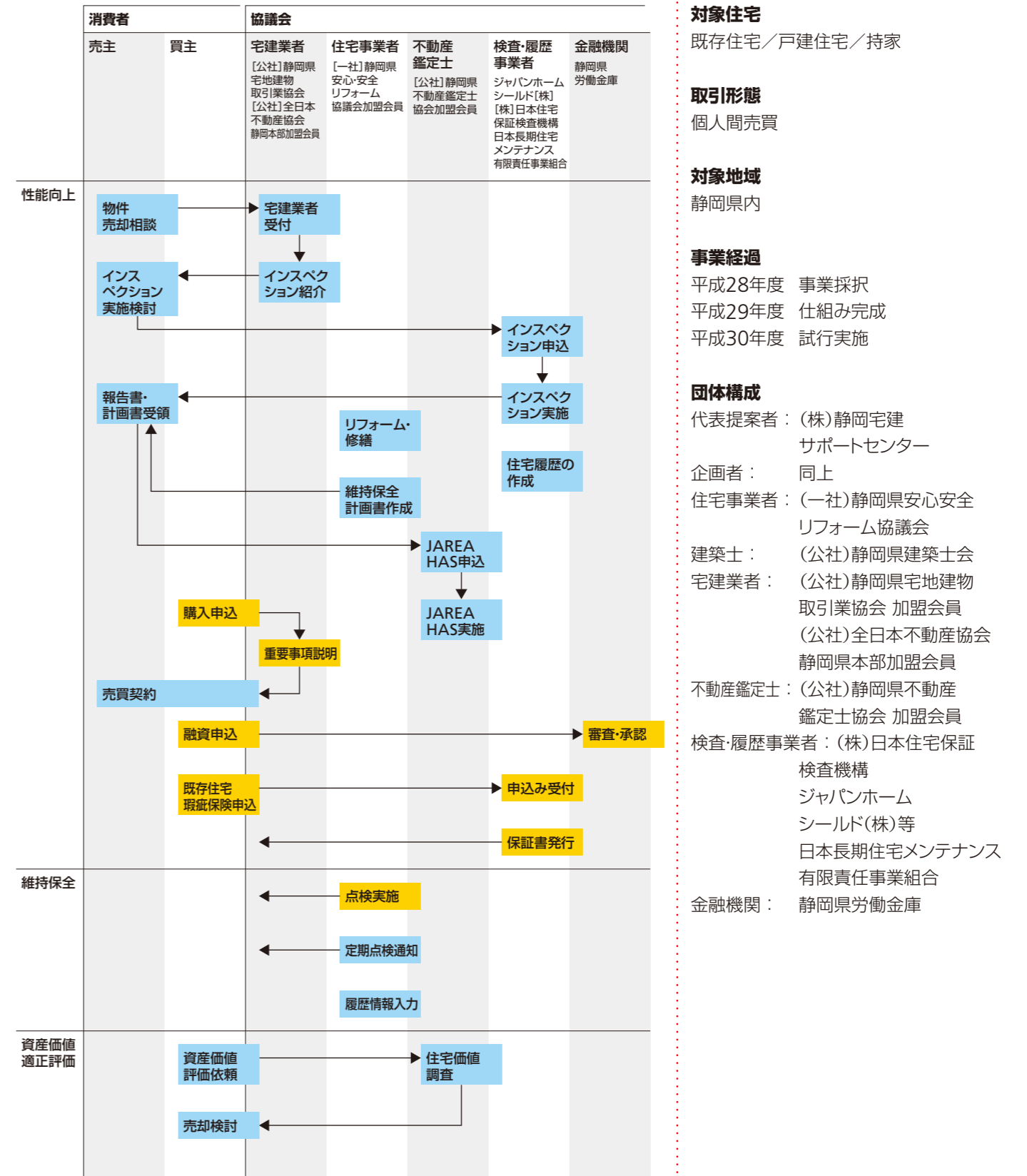
**商品名** | 中古住宅あんしんパック!を活用した〈ろうきん〉住宅ローン

**内容** | ◎「中古住宅あんしんパック!」を変動金利型で利用した場合、金利割引を適用◎不動産鑑定士による「既存住宅建物積算価格査定システム (JAREA HAS)」を利用し算出した不動産評価額を採用

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | ホームページでの「中古住宅あんしんパック!」の情報公開 問合せ対応

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 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

静岡県内

### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成29年度 仕組み完成  
平成30年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者：(株)静岡宅建サポートセンター  
 企画者：同上  
 住宅事業者：(一社)静岡県安心安全リフォーム協議会  
 建築士：(公社)静岡県建築士会  
 宅建業者：(公社)静岡県宅地建物取引業協会 加盟会員  
 (公社)全日本不動産協会 静岡県本部加盟会員  
 不動産鑑定士：(公社)静岡県不動産鑑定士協会 加盟会員  
 検査・履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構  
 ジャパンホームシールド(株)等  
 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合  
 金融機関：静岡県労働金庫