



40

## 強くて美しい家は 資産価値を保つ ソーシャルグッド住宅

●  
一般社団法人  
住宅流通促進協議会

### 実施目的

既存住宅や空き家の資産価値(流通価格)を向上、維持。

### 仕組みの概要

会員企業や相談窓口を通じて、住宅購入者や買取再販業者の物件の取得、建物診断、不動産価格査定、適合審査、リノベーション、瑕疵保険、維持管理計画と一連の流れをサポートする。基準を満たす住宅は、協議会が「ソーシャルグッドハウス(SGH)」と認定する。SGHを購入する場合、福岡銀行の専用住宅ローンと提携。認定住宅は認定証を発行し、引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検を行い、「家歴書NET」に住宅履歴を記録する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎消費者が住宅を取得する際、既存住宅を活用した、アトリエ建築による快適性とデザイン性を付与した改修住宅を提供し、新築同等のローンと組み合わせることで既存住宅の流通とリフォーム市場の増大を目指す。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎SGH認定基準の制定：長期優良住宅(増改築)認定、既存住宅瑕疵保険に加入、協議会独自基準、住宅履歴情報の登録、引き渡し後30年の維持管理計画策定

◎適合基準への改修：対象物件がSGHの基準に適合しうるか『事前インスペクション』を行う。適合しない場合は、必要な改修工事のアドバイスを行う。それをもとに、永く価値の下がらない『建築家とつくるデザインリノベーション』を行う。また、施工の際には安心付与のため『しるあり駆除・防除施工と5年保証』を必ず実施する。

◎性能基準：スタンダード(瑕疵保険適合基準)、プレミアム(長期優良認定住宅基準)

**維持保全** | 引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検(インスペクション + しるあり検査)を行う。

**履歴情報蓄積** | 環境機器株式会社の「家歴書NET」を採用。

### 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

◎SGH認定住宅について、JAREAHASIによる鑑定評価に加え、直近の市場取引状況を考慮した市場競合比較分析(CMA)を加えた価格査定を実施。◎リノベーション実施後の鑑定評価を、性能向上、需要と供給による価値、デザイン向上による付加価値の3つのテーマに、実際の売却可能価格との比較と分析を行う。

### 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** | SGH専用の住宅ローン(福岡銀行)

**内容** | 融資困難の築年数の古い物件について、SGH認定住宅の価値を再考慮し、新築同として住宅ローンの審査・融資を行う。優遇処置:金利0.1%の優遇及び返済期間(40年)の延長

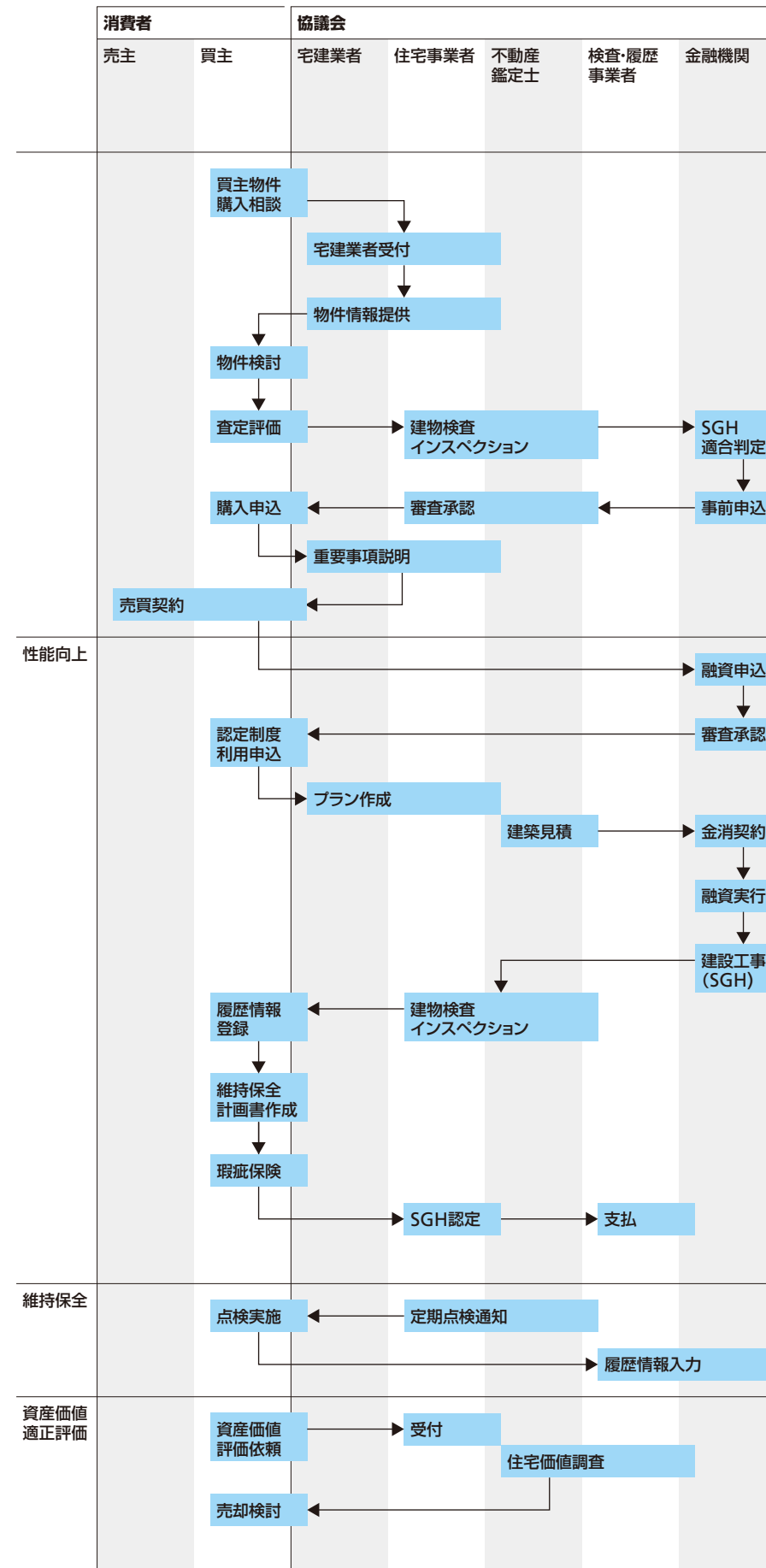
### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | ソーシャルグッドハウス(SGH)

**情報提供システム** | ◎ウェブサイトでの告知(VR技術も活用)

◎SGHのモデル物件の展示

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及/移住・空き家対策

### 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

福岡県福岡南エリア

### 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29年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者：一般社団法人  
住宅流通促進協議会  
企画者：同上  
宅建業者：株式会社大好産業  
不動産鑑定士：九州ソーシャルグッド協議会  
金融機関：株式会社福岡銀行

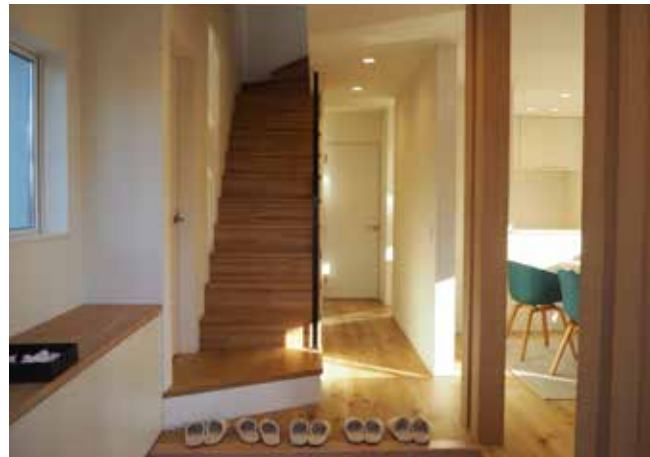
リノベ×価値デザイン  
——不動産の価値革新  
資産価値が持続する住宅に快適に住む



外観



外観 | 施工中



116 玄関 | クロス全面張り替え・床張り替え・階段一段追加



キッチン・ダイニング | クロス全面張り替え・床張り替え



寝室 | 洋室へ変更



風呂場 | 設備取り替え・位置変更

所在地

福岡県太宰府市

物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造軸組工法)  
面積 敷地 | 157.02m<sup>2</sup>  
延床 | 94.15m<sup>2</sup>  
築年 昭和56年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 水回り、外壁、内装、外装、屋根工事を含めて、設計士により再設計。
- ◎ 和室を洋室に変更。
- ◎ 風呂場・キッチン・トイレの位置変更。

試行経過

平成29年12月 物件取得  
平成30年4月 リフォーム着手  
令和元年10月 リフォーム完了  
令和2年1月 SGH認定  
令和2年2月 完成見学会実施