



39

「安心あんぜん住宅」

さぬき安心あんぜん住宅普及協議会

実施目的

既存住宅の流通促進を図り、地域の空き家対策・移住促進。

仕組みの概要

協議会が平成30年度に開発した、性能・維持保全等に適合する「安心あんぜん住宅」をブランド化し、認定証を発行する。この認定住宅に対し協議会で定めた鑑定評価手法を当てはめ、資産価値を適正に調査し、協議会の構成員である金融機関等と住宅ローン等の金融商品を組み合わせた商品を提供する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

香川県の空き家率は、全国の平均と比べても非常に高くなっている。いまピークを迎えている人口が減少基調に変わってきているのが原因の一つである。これは言うなれば地方存亡の危機であると考え。住宅購入者に対し、新しい住宅購入のあり方を提案し推し進めていくことを通して、この事業が魅力ある地域づくりの一助となればと考えている。公的な後押しを戴き、地域でブランドとして確立して行くことで、今後地域を活性化させる手段となれるようこの事業を実行する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎既存住宅のインスペクションを行う。個人間売買時には既存住宅瑕疵担保責任保険に加入する。
◎長期優良化リフォーム条件に加えて、耐震等級3相当、高齢者等対策等級2、省エネルギー対策H25基準等級4または、HEAT20 G1・G2を選択。木材は国産材、合法木材を一定量使用する。
維持保全 | 【新築住宅の場合】法的完了検査の後、1回目維持管理検査・築1年の後、築3年、築5年、築10年以降5年毎のインスペクション。最長築30年【中古住宅の場合】引渡し時1年以内・2回目以降インスペクション・引渡しから5年毎、最長25年
履歴情報蓄積 | おうちプロフ(一般社団法人ワールド・インスペクション)

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時点で、鑑定事務所が調査する評価に基づき、現状の住宅等を原価法(JAREAHAS)にて価格を査定①を行う。
◎次に、協議会が定める「安心あんぜん住宅」を満たすための工事内容を定め、工事後の価値について鑑定事務所が原価法(JAREAHAS)にて工事完成後を想定した住宅等価格を査定②する(耐震性、高齢者対策、省エネルギー性等の項目を加味)。
◎地域の事情に精通した宅地建物取引業者等のプレビューによる地域特性を反映した市場性の検証等を実施し、査定額の再吟味を行う。

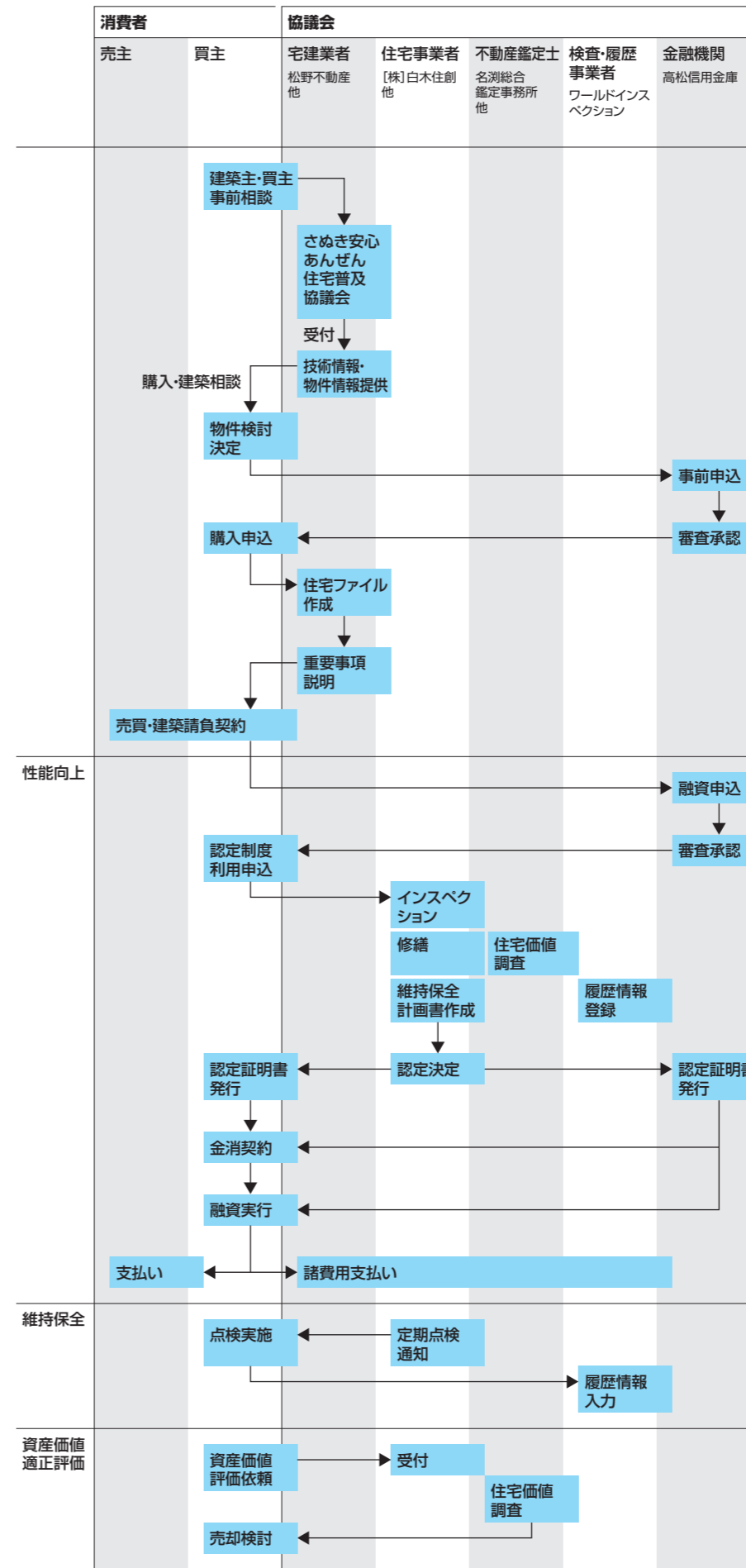
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | たかまつしんきん住宅ローン(高松信用金庫)
内容 | 金利優遇:【固定金利型】3年固定、最大年0.60%割引、5年固定、最大年0.80%割引、10年固定、最大年1.10%割引、【変動金利型】最大年0.60%割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「安心あんぜん住宅」
情報提供システム | ◎HP、メディアからの定期的な広報
◎行政とのタイアップ
◎セミナー、イベントによる定期的な告知

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
新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅 / 持家

取引形態
新築請負 / 個人間売買 / リフォーム

対象地域
香川県

事業経過
平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成
代表提案者: 一般社団法人ワールド・インスペクション
企画者: さぬき安心あんぜん住宅普及協議会

住宅事業者: 株式会社 金丸工務店
株式会社 白木住創
株式会社 荒木組
有限会社 真部総合建築
扶桑建材工業株式会社
かがわ暮らしKO-SHIRA-Eの会
株式会社 RURI

建築士: 水の葉設計社
有限会社 住空間設計
山本透設計室
石尾建築設計事務所
一般社団法人ワールド・インスペクション設計事務所

宅建業者: 双葉興業株式会社
合同会社 松野不動産
株式会社 富士店舗管理
有限会社 入江不動産
不動産鑑定士: 株式会社 名測総合鑑定所
吉馴不動産鑑定事務所

検査・履歴事業者: 住宅履歴情報活用協議会
代表提案者に同じ

金融機関: 高松信用金庫
建材メーカー: TOTO株式会社
四国支社 香川営業所
大建工業株式会社 高松営業所
YKKAP株式会社 香川支店
株式会社 LIXIL 香川支店

司法書士: ひろせ司法書士事務所

終の棲家を安心あんぜんに



外観



リビングより寝室を見る
仕上全面張り替え



114 吹抜け設置 | 地元でも有名な山を直視できる[風水]



奥様の書斎[家事室]



キッチン | 設備取り替え[車いす対応に改造できる]



吹抜けよりLDKをみる

物件概要

種類 中古戸建持ち家
構造 木造2階建(木造在来工法)
面積 敷地 | 213.79m²
延床 | 173.28m²
築年 平成14年

取引形態

リフォーム

リフォーム工事内容

- ◎ 長期優良化リフォーム適合住宅
トリプルサッシ
断熱性 HEAT20 G2
Ua値=0.46 気密 C値=1.3
- ◎ 間取りの変更、仕上げ材張り替え
- ◎ 吹抜け新設
- ◎ キッチン、風呂、洗面、
トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え

試行経過

| | |
|--------|--------------------------------|
| 令和元年4月 | 技術的相談対応、 仕組み紹介 |
| 5月 | 設計契約→ インスペクション実施 実施設計、申請 |
| 8月 | 認証決定 |
| 9月 | リフォーム工事実施 |
| 令和2年3月 | 入居 |

買主

50歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦のみ

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

長期優良化リフォームを希望していた中で、さぬき安心あんぜん住宅の存在を知り、その趣旨に賛同して採用することとなった。

仕組みを利用することにした決め手

長期の維持保全計画があり、今後高齢化することを考えるとインスペクションで、専門家に家の状態を視てもらえる制度が魅力だった。

仕組みを利用して良かったこと

既存住宅に高付加価値もたせることができ、新築にない良さを感じさせていただけることが良かった。

仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

仕組みを普及するために必要なこと

やはり縁があつての採用だったので、広く告知された方が良いと思う。