

平成29年度事業計画（案）

平成29年4月1日～平成30年3月31日

	仕組み	仕組みを実現する取り組み
住宅の維持保全・性能向上の事業	<p>本協議会が開発する「NEX-T R住宅」として認定するためには、インスペクションを必須とする。インスペクションの内容は「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とし、それらの基準をマニュアル化する。寒地気候を考慮し、協議会の独自基準の性能評価項目を検討する。</p> <p>デザインについては基本的なパターンを幾つか設け購入者の選択肢と満足を与える。</p> <p>維持保全基準については、維持保全計画の策定を義務付け、維持修繕積立金制度を構築するとともに、計画に基づく定期点検・維持修繕を契約で義務付ける。なお、定期点検等の内容について協議会が管理する住宅履歴情報に登録し管理する。</p> <p>これらの仕組みを誰でも実施できるようにツール化・マニュアル化を検討する。</p>	<ul style="list-style-type: none">・協議会の性能基準の検討 (平成29年8月まで)・基準マニュアル化の検討 (平成29年10月まで)・インスペクションの実施間隔等の検討及び設定 (平成29年10月まで)・積立金制度スキームの検討 (平成29年12月まで)・住宅履歴として保存すべき書類の検討及び決定 (平成29年12月まで)
住宅資産価値適正評価の事業	<p>本協議会では、構成員である鑑定事業者が策定する査定法に基づき、原価法（JAREA HAS）、価格査定マニュアル、取引事例比較法（TAS-Map）及び独自の収益還元法などから得られた鑑定評価結果について総合的に判断して不動産鑑定評価を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none">・行政との物件掘り起こし時に現状の価格査定とリフォーム後の住宅について不動産鑑定評価の実施 (平成30年1月まで)・金融機関での融資の意思決定への不動産鑑定評価額の組み込み方の検討・決定 (平成29年12月まで)

	仕組み	仕組みを実現する取り組み
金融・流通商品開発の事業	<p>本協議会の開発する「NEX-T R住宅」に対して、金利優遇・融資枠拡大・返済期間延長等の専用住宅ローンを提供する。またリフォーム一体型住宅ローン、根抵当権設定型ローンも検討する。</p> <p>融資前のインスペクションと保険適用可否、リフォーム内容、リフォーム後の査定、維持保全による融資期間中のリスクを加味して検討する。</p> <p>消費者が認定基準に基づき適切に維持保全を行う前提で10年後に居住者が住み替える場合（売却する場合）に、宅建業者があらかじめ設定した価格（取引時点の価格の1/2）で買い取ることを約するもの。また、10年後に継続して居住する場合も可能とする。</p> <p>買い取り価格については、構成員である鑑定事業者が策定する査定に基づき、原価法（JAREA HAS）から得られた鑑定評価結果について総合的に判断して得た不動産鑑定評価を基に設定する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 過去の取引例から「NEX-T R住宅」と性能等が類似する既存戸建て住宅の築年数と売買価格等との関係を示したデータを検討しNEX-T R住宅の資産価値の経年変化を分析し、住宅ローンの商品設計に活用する (平成29年12月まで) 金融商品の試行のため開発した金融商品の周知及び試行 (平成30年2月まで)
住宅ブランド化・情報提供の事業	<p>本協議会が「NEX-T R住宅」として認定した既存住宅は、構成員である情報事業者が提供する長野県専門の不動産ポータルサイト「ココスマ」で、認定マークを付与し、通常の既存住宅と差別化公開する。その際、ラベリング表示を行い、独自の検査を行った内容についても提供し、消費者の安心の提供を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「NEX-T R住宅」の認定マーク、ロゴマークの検討、HPにおける表示の検討 (平成29年12月まで) 行政と協働した啓蒙セミナーの企画と試行 (平成29年12月まで) 行政と協働した移住セミナーの企画と試行 (平成30年2月まで)

既存住宅良質化スキームを行政および関連業者と連携し、水平展開させる長野県地方プロジェクト

協議会名：信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)
 構成員：(株)ランバーテック、(株)小林創建、
 (株)中央不動産、(株)JOHO、(有)ライフ
 ポート安曇野、(株)八十二銀行 等



様式9

2013年より信州の既存住宅取引を研究・試行してきた当会は、宅建事業者、工務店、建築士、不動産鑑定士、インスペクション・履歴管理事業者、不動産ポータル事業者・瑕疵保険事業者で構成され、昨年度の当事業採択を受け地元金融機関や不動産鑑定士を迎え活動を行った。今年度は確立しつつある既存住宅良質化のスキームを更に進化させ、かつ行政との連携を増やしながら水平展開する。具体的には本スキームを誰もが実行できる様にツール・マニュアル化の研究を行い、新たな金融商品の開発検討や保険以外で安心を提供できる性能評価の仕組みを加える。また、それらの仕組みが有効に実行できるか試行事業を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組



本協議会が開発する「NEX-T R住宅(既存住宅良質化ラベル)」として認定するためには、インスペクションを必須とする。インスペクションの内容は「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とし、それらの基準をマニュアル化する。その他維持保全計画などを含めた仕組みを誰でも実施できるようにツール化・マニュアル化する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組



本協議会が開発する「NEX-T R住宅(既存住宅良質化ラベル)」に金利優遇・融資枠拡大・返済期間延長等の住宅ローンを提供し、リフォーム一体型住宅ローン、根抵当権設定型ローンも検討する。融資前のインスペクションと保険適用可否、リフォームとリフォーム後の査定、維持保全による融資期間中のリスクを加味して検討する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組



本協議会では、構成員である鑑定事業者が策定する査定法に基づき、原価法(JAREA HAS)、価格査定マニュアル、取引事例比較法(TAS-Map)及び独自の収益還元法などから得られた鑑定評価結果について総合的に判断して不動産鑑定評価を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組



本協議会が「NEX-T R住宅(既存住宅良質化ラベル)」として認定した住宅は、構成員である情報事業者が提供する長野県専門の不動産ポータルサイト「ココスマ」で、認定マークを付与し、通常の既存住宅と差別化公開する。その際、ラベリング表示を行い、独自の検査を行った内容についても提供し、消費者へ安心の提供を行う。

構成員



宅建業者



工務店



建築士



検査・履歴事業者



不動産鑑定士



金融機関



保険事業者



ポータル運営

取り組み



性能基準検討
インスペクション
断熱診断
リフォーム提案
維持保全計画
修繕積立金
定期点検
履歴情報
などの実施

住宅の維持保全・性能向上

住宅の資産価値の
適正評価

原価法、価格査定
マニュアル、取引事
例比較法などから
得られた鑑定結果
の比較検証

金融・流通商品開発

金利優遇
返済期間延長
リフォーム一体型
根抵当設定
瑕疵保険適用 等
の検証

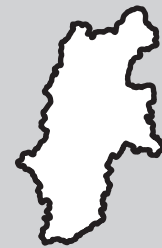
住宅ブランド化
情報提供

長野県専門の不動
産ポータルサイト、
ココスマで良質化が
伝わる情報公開

連携・水平展開



良質化の取り組みが
誰でも行えるように
ツール化、マニュアル化



行政と連携して

- ・空き家の掘り起こし
- ・空き家の鑑定評価
- ・啓蒙セミナー
を実施する



県内宅建業者利用数
No.1。一般ユーザー
への啓蒙活動、他県へ
のサイトシステム移植