

各協議会等の取組紹介

- | | |
|------------------------------|-------|
| (1)信州中古住宅流通ネットワーク | P.01 |
| (2)近畿不動産活性化協議会 | P.29 |
| (3)新潟県不動産流通活性化連携協議会 | P.44 |
| (4)団地再価値化推進協議会 | P.56 |
| (5)小田急沿線既存住宅流通促進協議会 | P.86 |
| (6)相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会 | P.123 |



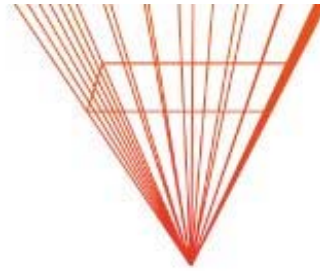
日本政策投資銀行グループ

株式会社価値総合研究所



信州中古住宅流通ネットワーク (NEX-T ネクステー)


株式会社テオリアランバーテック
専務取締役 丸山淳治



- **N E X - T とは (歴史・構成員)**
- **テオリアランバーテックについて**
- **日本長期住宅メンテナンス組合について**
(家歴書ネット)
- **不動産ポータル**
- **行政連携 (楽園信州 / D B / 物件掘り起こし)**
- **開発した仕組みのご説明**
- **現在取り組んでいること**
都市モデル / 地方モデル 全国展開

信州中古住宅流通ネットワーク NEX-T

- NEX-T = Nagano Existing house Team
- 2012年 防蟻・インスペクションのテオリアンバーテック、宅建業者・ライフポート安曇野、不動産ポータル会社・JOHOで組織化に向けて活動スタート
宅建5社、建築1社、検査1社、履歴1社、WEB1社 = 9社で活動
2016年までに60回（毎月定例会議）の打ち合わせを行う
インスペクション・住宅履歴登録・付保などの基礎実務を行い改善
→ 民間だけの推進に限界を感じる
- 2016年 国交省「住宅ストック維持・向上促進事業」1年目採択
宅建6社、建築4社、検査2社、履歴1社、WEB1社、銀行1社 = 14社
→ 国交省事業を通じ、市町村など行政との連携を強化
- 2017年 国交省「住宅ストック維持・向上促進事業」2年目採択
- 2018年 国交省「住宅ストック維持・向上促進事業」試行事業採択
「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」採択
「地域の空き家・空き地等の利活用等
に関するモデル事業」採択



実務者
中心の
組織



(株)テオリアランバーテック

- ・昭和49年1月 東京にて関東白蟻防除(株)を設立
- ・ハウスメーカーの**新築防蟻工事の仕様化運動**を推進
- ・昭和63年11月 株式会社ランバーテック設立
- ・セルロースファイバー老舗施工店をM&Aする
- ・現在**30万件の施行履歴データを保有**
- ・**創業時より施工履歴のデータベース化を推進**
- ・ハウスメーカーのアフター部門と連携し、
ハウスメーカーのOB客に対し、DM・アポ・点検・メンテナンス工事の受注・施工という業務を展開
- ・この「サイクル施工」のノウハウを**全国の仲間と**展開するために**日本長期住宅メンテナンス組合(住宅メンテLLP)**の設立をサポート
- ・信州中古住宅流通ネットワークの活動を開始
- ・各種行政と協働し断熱提案(性能向上RF)を推進



当社 モデル展示棟

本社所在地:長野県松本市
代表者:南山和也

創業:昭和63年
従業員:25名

資本金:1000万円
年商:3億円

日本長期住宅メンテナンス組合 ＜住宅メンテLLP＞

- 2011年2月登記 **全国の防蟻施工会社がネットワーク**
- 幹事会社：防蟻薬剤メーカー／大阪ガスケミカル
防蟻薬剤商社　／環境機器
- 理念：「住まいを資産に」
- 当社と同様に、サイクル施工を行う防蟻業者の全国ネットワーク、床下を中心とした検査実務力、エンドユーザー現場での接客力
- データベースのノウハウをクラウド化して住宅履歴システムを構築・提供
- 幹事会社による本部機能、家歴書システムに業務システムをアドオン
- 現在、不動産インスペクション補助、住宅の定期点検・メンテナンス工事の提案を行っている



日本長期住宅メンテナンス組合 住宅履歴書「家歴書ネット」

- ・ クラウドサービス
- ・ **非常に安価に利用が可能** (施主へも開示可能)
- ・ S C Vなどをバッチ取り込み可能
- ・ どんな添付書類も格納可能



KAREKISHO NET
家歴書ネット
まかせて安心住まいの履歴書!

Ipadにも対応!

画面をクリックすると
デモ画がご覧いただけます

不動産ポータル ココスマ

- 不動産ポータルサイトは
全国BIG3が寡占
- 長野県の中央・南部エリア
(中南信エリア)では、
老舗ポータル「ココスマ」
がシェア60%
- 地域不動産ポータルなので
表示項目の変更や、
宅建業者のアップロードの
フォローなどがきめ細かい
- 長野県庁が整備した
移住サイト「楽園信州」に
宅建協会を通じてDBを
提供

The screenshot shows the Cocoma real estate portal website. At the top, there's a navigation bar with 'あなたの住みたいがここにある!' and buttons for 'お気に入り', '最近見た物件', and '県内の別地域へ'. Below this is the main header with the 'CO・CO・SMA ココスマ! 松本' logo and a search bar. The main content area is divided into '買う' (Buy) and '借りる' (Rent) sections. The '買う' section includes categories like '中古住宅 (243)', '新築住宅 (62)', '土地 (740)', '中古マンション (20)', and '事業用建物 (39)'. The '借りる' section includes 'アパートマンション (467)', '貸家 (66)', '店舗・事務所 (178)', '工場・倉庫 (15)', and '貸地 (12)'. There are also promotional banners for '土地 LAND + 住宅 PLAN', 'GoGo! 分譲地', and 'ナビゲーターがご案内 動画で見る不動産'. On the right side, there's a 'フリーワード検索' (Free word search) box and several featured listings, including one for '棟内モデルルーム公開中' and another for 'マストタウン 神林 全45区画'.

長野県庁 移住サイト 「楽園信州」

- 長野県は移住希望先No.1
- 長野県庁は基礎自治体ではない
= 住民は持っていない
- 基礎自治体 = 各市町村
移住情報は各市町村でバラバラ
- 長野県庁が各情報を束ねて横比較できるサイトを構築
- 宅建協会のホームページはJOHOがDBを構築
楽園信州はこのDBを利用し
- 空き家情報をリアルタイムで表示
- 各市町村と物件掘り起こしの提案をNEX-Tでサポート



長野県の移住ポータルサイト

サイト内検索



信州を知る

仕事

住まい

市町村を探す

イベント

支援制度

移住者体験談

相談窓口

Q&A

楽園信州
ファミリー

77 LIFE STYLE NAGANO pref

移住したらどんなことがしたい？

長野県には77の市町村がある。77の暮らしがある。
探そう、そして見つけよう。あなたの移住スタイル。



楽園信州ファミリー

信州移住で、お得な特典！

「楽園信州ファミリー」会員を募集しています。



移住のステップ

移住を考えているけど、どんなことをすればいいの？

まずはここから見てみよう！

開発した仕組みのご説明 (2017)

長野県を対象に**住宅資産価値向上の取組**として、**性能だけでなく、デザイン価値**を付加することで、若年世帯への訴求を図る。価値向上した住宅に対し、金融機関（八十二銀行）による優遇金利の住宅ローンが利用できるよう開発する。また、県内の不動産ポータルと連携し、情報配信を行うことで、**一般消費者へ価値向上した住宅の魅力が、正確かつスピーディーに伝わる**ような仕組みを開発する。

【住宅のデザインも含めた性能向上】

住宅取得を志向する若年世帯が好むデザインを地元デザイナーからヒアリングする。また**デザイン提案に加え、中古住宅の性能向上・維持保全を一緒にパッケージ化する。**



【維持保全に関わる取組】

インスペクション・家歴書ネット・おうちケア定期便・修繕リフォームで維持保全のための取組を実施できる体制を整備。資産価値の向上を金融機関に評価

【価値が伝わる正確な情報提供】

資産価値の向上を不動産ポータルを拡張し情報配信し、市場拡大へつなげる

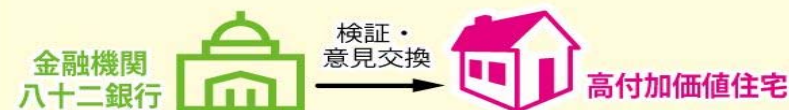
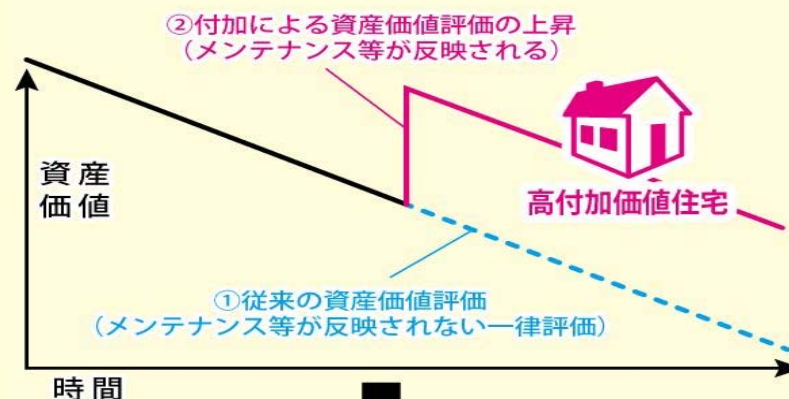
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

維持保全に関わる取組で行う、インスペクションの実施による報告書や修繕履歴や定期メンテナンス計画、そしてリフォーム等により、価値の増大や経済的残存耐用年数の延長を反映した価格評価が行えるか、金融機関と連携して刷り合せを行う。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【新しい価値・価格評価の取組】

資産価値が金融面へ反映できるか検証・検討を行う



- 住宅ローンの金利優遇
 - 住宅ローンの返済期間の優遇
- 等について検討する

NEX-T スキーム（動画） <3分>



N E X – Tスキーム(2017) 概要

- インスペクションを実施
- インスペクション結果を元にリフォーム提案・パースを作成
- 中古住宅をしっかりと査定する
- パース図・リフォーム費用・査定金額・運用益を含めて不動産ポータルサイトに公開する
- 瑕疵保険を付保する
- 売買後は定期点検の仕組みをセットする
- 物件情報は住宅履歴書に蓄積する
- このスキームを利用する物件を対象に金利優遇して融資を実行する



価格査定事例 (塩尻市)

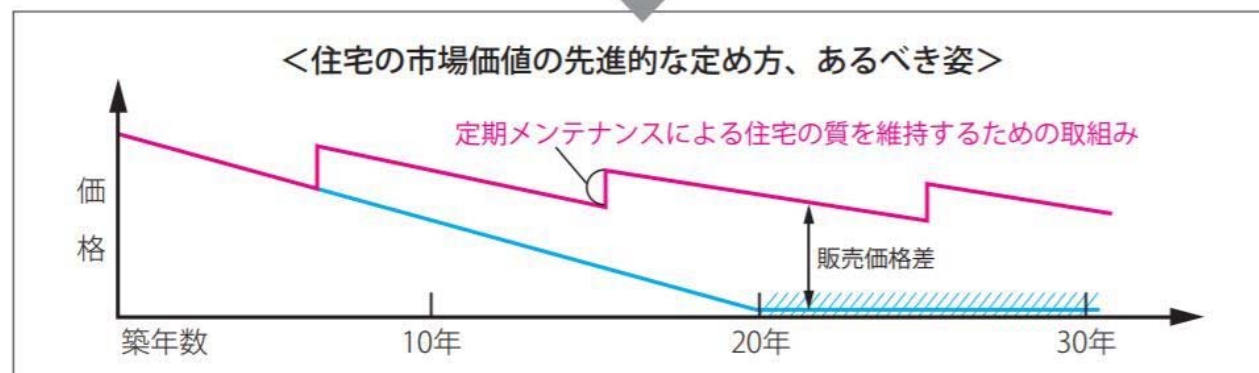
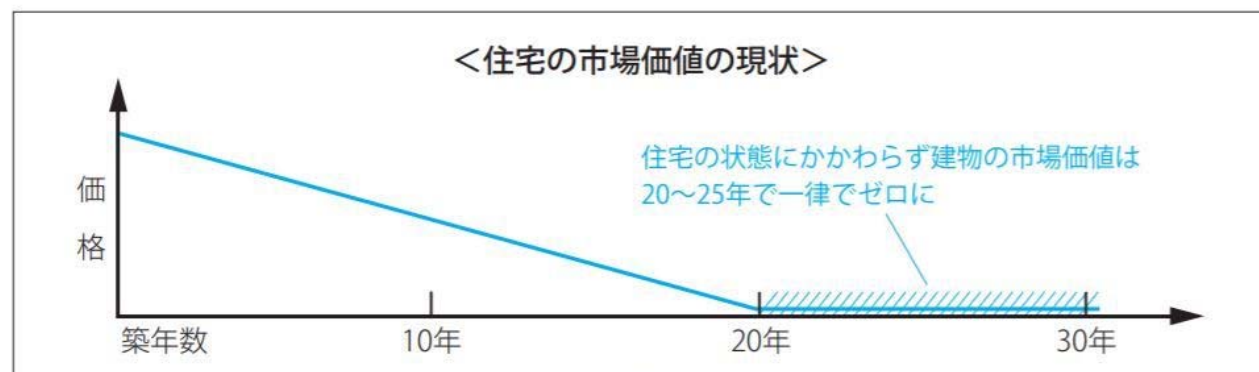
・価格査定を3種類の査定方法で実施

- ① J A R E A - H U S
- ② 近代化流通センター 価格査定マニュアル
- ③ T A S - M A P

どれも同じ様な査定結果となった

・これに基づき売買した所、
通常取引金額より500万円高く
売買ができた

所在地： 塩尻市
面積： 土地/約180㎡ 建物/約100㎡ 4LDK (土地54坪 建物30坪)
築年数： 平成8年築 20年
成約価格： 1,700万円 ※今までの査定だと1,200万円前後が妥当 (下図参照)



土地価格： 1,000万円 18万/坪

建物価格： 従来 200万円 / 計1,200万円

本査定 700万円 / 計1,700万円

リフォーム計画・パース図 事例

岩崎729 概算リフォーム見積シートVer.170114

番号08

NEX-T

2017/1/15

筑北村 企画財政課 様向け

計画地： 長野県東筑摩郡筑北村坂北岩崎729-1

筑北村坂北岩崎729-1

空き家利用計画 ご提案書

・本書は概略の施設計画及び事業費に基づいており実際の投資額や収支を保証するものではありません。



リフォーム計画・パース図 事例

岩崎729 威舞リフォーム見積シートVer.170114

2017/1/15



筑北村坂北岩崎729-1 計画概要書

概算金額 6,900,809 円

Step1 活用の方法についての検討

- 売却を検討する 賃貸で検討する 解体除去で検討
 その他
 コメント記載欄

※解体工事費は合計には含まれません。
 ※賃貸の場合は表面利回りは 7.83% です。

- 解体工事（産業廃棄物処理費は別途 目安@6,500円/㎡） 0 円
 木造 解体工事費用 96.88 ㎡ × 7,867 円/㎡ × 1.2 ←狭小地割増係数
- 防蟻（バリア工法）工事（駆除工事などは別途ご相談ください。） 293,132 円
 96.88 ㎡ × 3,026 円/㎡
- 外装工事（劣化の状況・仕上げの状況によって金額が変わります。） 0 円
 足場 163.50 ㎡ × 1,100 円/㎡ = 179,850 円
 屋根 188.16 ㎡ × 1,900 円/㎡ = 357,510 円
 外壁 141.90 ㎡ × 3,700 円/㎡ = 525,030 円
 シール 85.1 ㎡ × 700 円/㎡ = 59,598 円
- 内装工事（劣化の状況・仕上げの状況によって金額が変わります。） 6,353,535 円
 予備費 4% 254,141 円

Step2 資産価値向上のための概算費用の把握

【シミュレーション前提基本案件】

建物の階数 1 階 建築面積 96.88 ㎡ 延床面積 96.88 ㎡
 建物短辺長さ 10.0 m 建物長辺長さ 13.7 m
 建物平面形状 不整形 建物立面形状 縦2階 建物形状割増 1.5

- 防蟻処理をする（駆除工事は別途ご相談ください。）
 外装の検討する 屋根・壁の両方（上記入力の場合面積が反映されます。）
 内装の検討する

※ 施工範囲及び施工概要については左のシミュレーション前提条件の通り

主な仕様は以下の通り

主な仕様は以下の通り	フルリノベーションの場合	模様替えの場合
玄関・ホール・階段 など	・玄関収納含む ・玄関ドアの取替え含む	
廊下・踊場・ギャブリー など	・手すりの取付含む	
リビング・ダイニング・居間 など	・洋間とする ・家具調度品別途	
和室 など	・障子戸含む ・襦こタツ別途	
寝室・子供部屋など	・簡易な造りつけ本棚含む	
クローゼット・物入れ・押入 など	・襖、折戸を含む	・クロス張替、塗装替え程度
キッチン など	・システムキッチン、収納、換気設備を含む	
洗面所 など	・洗面化粧台、洗濯機パンを含む	
バスルーム など	・大型給湯器、配管設備を含む	
トイレ など	・温水洗浄暖房便座付	

部屋名	1F			2F		
	施工部屋数	面積	部屋係数	施工部屋数	面積	部屋係数
■ 玄関	1	4.14	M	□ ホール	1	1.10
□ ホール				□ 廊下	1	1.00
□ 廊下	1	4.76	M	□ リビング	1	0.85
■ リビング	1	5.99	F	□ キッチン	1	1.50
■ キッチン	1	3.25	F	□ LD	1	0.85
□ LD				□ DK	1	1.50
□ DK				□ 風呂	1	2.50
■ 風呂	1	1.00	F	□ 洗濯・洗面	1	1.50
■ 洗濯・洗面	1	1.00	F	□ トイレ	1	1.60
■ トイレ	3	0.50	M	□ 階段	1	1.10
□ 階段				■ 和室6帖	2	3.00
■ 和室6帖	2	3.00	M	□ 和室8帖	1	1.10
□ 和室8帖				□ 床の間	1	1.10
□ 床の間				□ 洋室6帖	1	0.85
□ 洋室6帖				□ 洋室8帖	1	0.85
□ 洋室8帖				□ クローゼット	1	0.60
■ クローゼット	1	2.51	M	□ 押入	1	0.60
□ 押入				□ 小屋裏	1	0.60
□ 押入				■ 他クリーニング	1	1
□ 押入						
□ 押入						
1F施工予定合計面積	30.15 坪			2F施工予定合計面積	1.00 坪	
合計施工予定合計面積	31.15 坪			坪(3.3㎡) 当り単価	264,000 円/坪	

- ※ 部屋を追加する場合は空欄へ入力し、部屋係数は類似した部屋の係数を入力する。
 ※ 増築が伴う場合は別途見積とする。
 ※ 工程についてはフルリノベーションの場合は「F」、
 内装模様替え程度の場合は「M」、
 クリーニング程度の場合は「C」とする。

Step3 耐震補強予算の把握

- 耐震補強をしない
 計算割増をする場合：高床（鉄骨等）、地盤が不安定、積雪地域などはチェックする

- 耐震補強概算費用（上部構造評点1.0以上：一部倒壊しない） 0 円
 別紙補強計画を参照してください。（ 0 円）

6 【ご提案用 添付資料】

- 3Dモデルデータ 両方 ←「for Windows」又は「for iPad」を選択
 賃貸収支計画書 仕上表 【オプション対応】
 既存図面作成 概算見積書 実施設計図書作成
 配管図 耐震診断書 耐震改修設計図書作成
 平面図 完成イメージパース エコナビシュミレート
 立面図 必要なアングル下配記載 リビング（改修後）
 北面 東面 和室（改修後）
 南面 西面



リフォーム計画・パース図 事例



改修前



改修後 (イメージ)

更新日 2017/01/16

作成日 2017/01/14

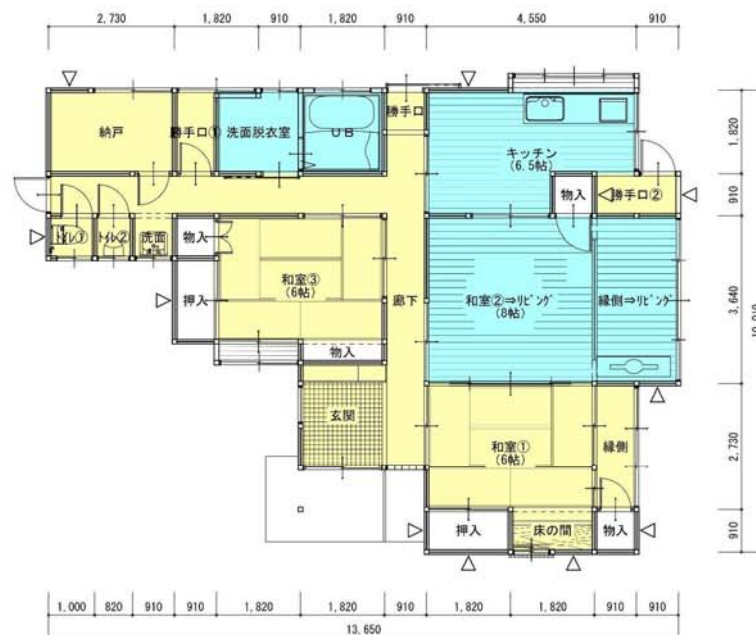


信州中古住宅流通ネットワーク

NEX-T

(C)Copyright NEX-T All Rights Reserved

リフォーム計画・パース図 事例



1階 平面図 S:1/100

- M: 模様替え範囲 (クロス張替・塗装替等)
- F: フルリノベーション
- C: クリーニング程度

更新日 2017/01/16

作成日 2017/01/14



筑北村 岩崎平屋Renovation

SCALE 1/100 1階 平面図

drawing by yuichi itoh

リフォーム計画・パース図 事例

現在はVR提案も！
VRでリアルに体験すると親近感
接客時も集客ツールになり得る。
ポータル時でもアクセスが多い



リビング改装イメージ



リビング改装イメージ

更新日 2017/01/16

作成日 2017/01/14



筑北村 岩崎平屋Renovation

SCALE

改装イメージパース

drawing by yuichi itoh

2017 スキーム 考察

- 長野県庁がインスペクション補助金を制度化してくれた
- そのお陰でインスペクション費用・瑕疵保険費用が半額になったがその割に利用が伸びなかった
- それでも売り主・買い主にインスペクションの説明をすると、ちゃんと検査して欲しいという声が大きく、勧める側は自信となった
- 空き家バンクやポータルサイトに古びれた中古住宅を掲載しても反応が悪いことがわかった。
- しかし全て買取再販することはリスクだが、パース図は有効で好意的
- 査定はちゃんとやった方が売り主・買い主にメリットが有る
- 地方は中古の流動性が低いが、どの建物が空き家かは地域では認知しているので、市町村行政と連携した物件の掘り起こしは有効
- 昭和56年以前の物件が地方は多いが、瑕疵保険が掛けられない



開発した仕組みのご説明 (2018)

「NEX-T認定住宅」この仕組みはホームインスペクションを起点とし、必要な工程を実施し当団体が認定。住宅ローンの金利割引。瑕疵保険では免責となる「シロアリ」、寒冷地である信州の冬季健康リスクを下げる「断熱施工」、安全と各種減税につながる「耐震補強改修」の3つをオプションに。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

認定基準は「良質化住宅」と「検査済住宅」の2種類。条件はホームインスペクションの実施、リフォーム計画の作成、設計図書の保存、住宅履歴書の登録、定期メンテナンス計画の作成、既存住宅瑕疵保険加入（+広報時のサイト公開）。

2. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【金利】年0.925%（2018年1月29日現在）
【割引】返済期間中店頭表示金利より年▲1.675%

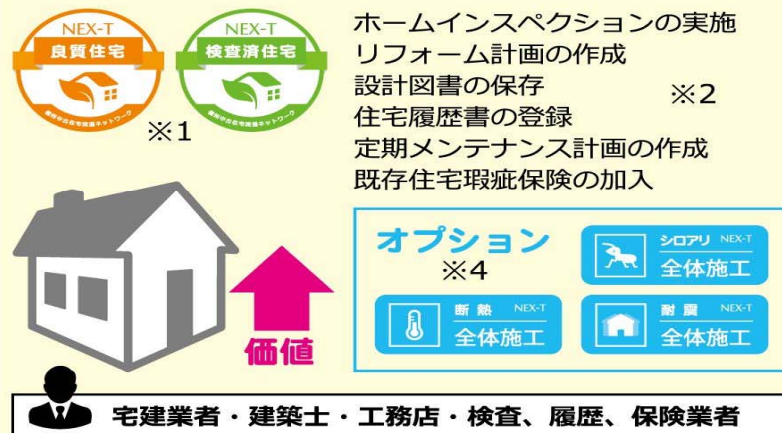
3. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組み

長野県専門の不動産ポータルサイトにて差別化公開
今後行政と協同することで、力強く実行していく。

4. 住宅の資産の価値の評価に係る取組み

住宅価格査定マニュアルもしくはJAREAHAS利用し評価を行う。

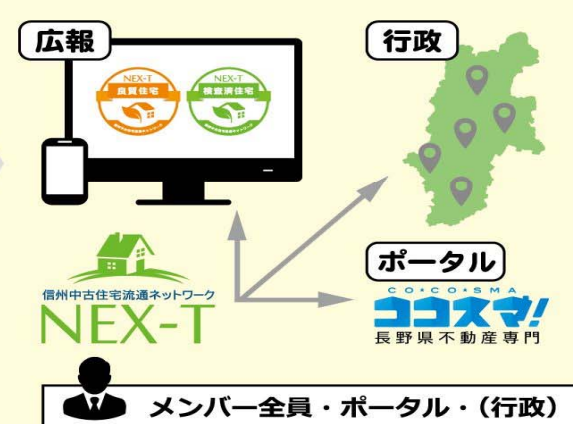
< 既存住宅の良質化と認定 >



< 適正な評価と金利割引 >



< 住宅のブランド化・広報 >



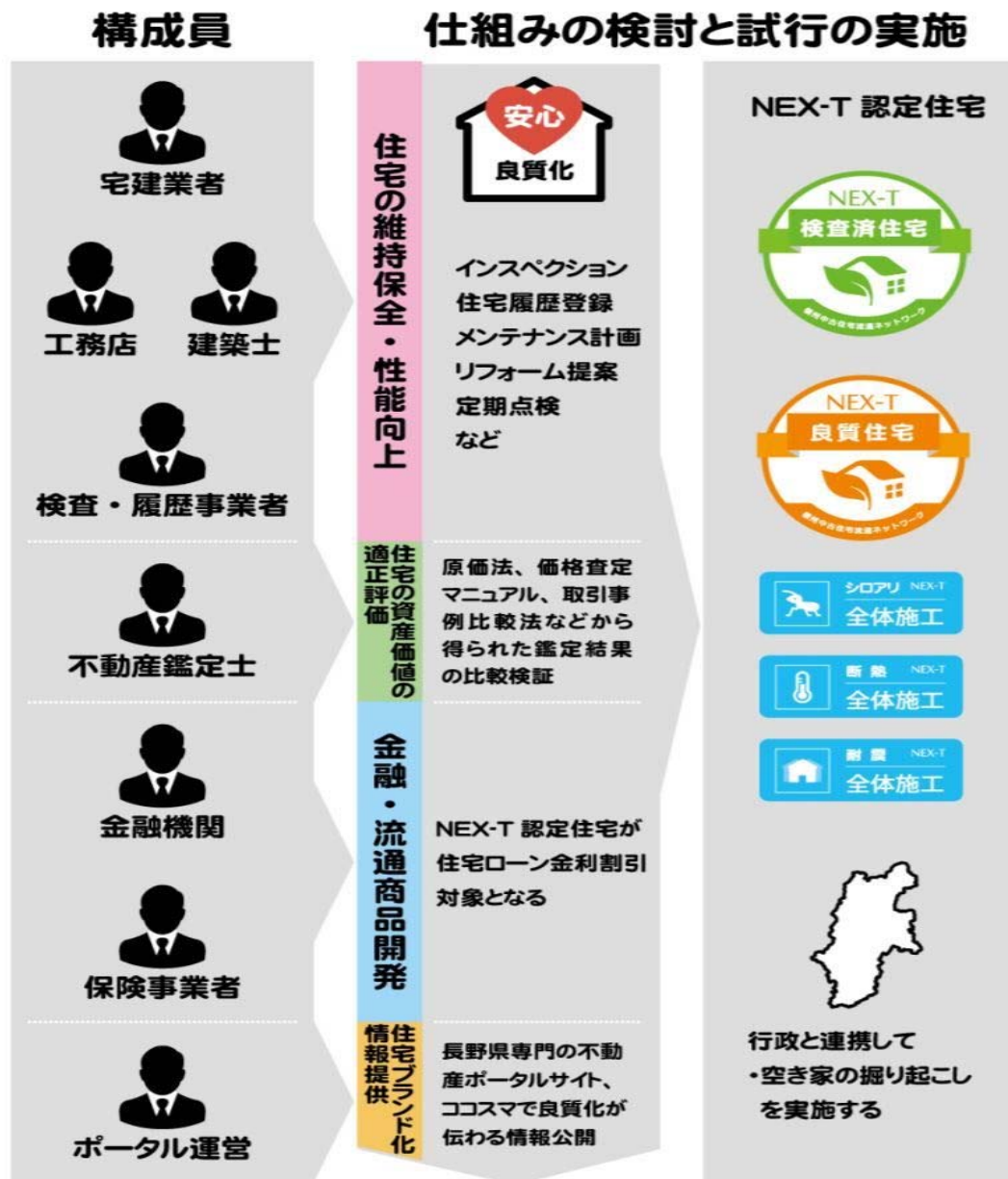
NEX-Tスキーム(2018) 概要

- 2017スキームに加え
- **ラベリング制度**を開発
 - 検査済み住宅 (部分リフォーム)
 - 良質化住宅 (全体 瑕疵保険)
 - * 防蟻保証
 - * 断熱リフォーム
 - * 耐震化

瑕疵保険以外に
消費者が安心できる
保証やサービスを
可視化した

構成員の役割が多様
化するので、今後増
える会員へのサービ
スマニュアルの対応

- **マニュアルを整備**



ラベル事例



検査済住宅

- ・ホームインスペクションを実施し、報告書を作成
- ・リフォーム積算&パース
- ・住宅履歴書（家歴書ネット）へ情報を登録/保存
- ・設計図書または再現図面がある
- ・定期メンテナンス計画の作成
- ・該当住宅にラベルを表示する



良質住宅（仮称）

- ・左記条件に追加し、瑕疵担保保険の付保

オプション

シロアリ



部分施工（保証なし）



全体施工（保証あり）

断熱



部分施工（改善率 / 施工面積率）



全体施工（省エネ基準クリア）

耐震



部分施工（改善率 / 施工面積率）



全体施工（瑕疵保険適用）



断熱診断

JJJ 断熱診断とは？

東京大学 生産研究所 加藤研究室との共同研究

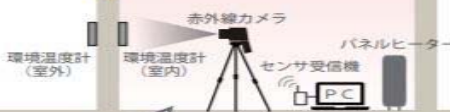
【平成 20～28年】
8年の研究開発で生まれた業界初の革新的な診断ツール

(採択事業) 環境省 地球温暖化対策技術開発事業 国土交通省 住宅関連先端技術開発補助事業 (H20)、住宅市場調整推進事業補助金 (H23)
(経費当事者) ものづくり試作開発等支援補助金

建築も人と同じように健康診断が必要です。悪い箇所を早期に見出して補修しなければなりません。特に評価が難しい断熱性能は雨漏り・結露や経年劣化、新築であれば施工精度により性能が落ちる可能性があります。JJJ断熱診断なら、「現在」のリアルな断熱性能を実測・数値化することができます。

操作方法は簡単で、無線センサと赤外線カメラを使いオリジナルプログラムで部位の熱貫流率 (U値) を自動算出します。また建物全体の外皮性能、1次エネルギー消費量や暖冷房コストシミュレーションも行え、新築・改修時の施工チェック、断熱改修の提案に利用できます。

U値実測!!
(熱貫流率)



なにができる？

- 1 断熱性能を見える化 現場で熱貫流率 (U値) を実測し数値化
 - 2 建物燃費を明確にシミュレーション 実測ベースの年間エネルギーコストを表示
 - 3 ユーザーに分かりやすい提案 改修前後の建物燃費を比較
 - 4 公的申請の計算書に対応 ZEH、長援住宅、低炭素などの外皮・1次エネルギー計算
 - 5 耐震チェック 非破壊で筋かいの有無の確認
 - 6 劣化チェック 雨漏れ・結露の有無の確認
- ※ 赤外線カメラによるチェック

システムイメージ

各センサ、赤外線カメラのデータをオリジナルプログラムで集約し計算

■ 診断の手順

1. 測定対象部位 (壁・天井・床) の室内外に環境温度計を設置
2. PCに赤外線カメラ、データを受信するセンサ受信機を接続
3. 環境温度計 (室内) を含む測定部位を赤外線カメラで撮影
4. 測定プログラム内でU値 (熱貫流率) をリアルタイム表示
5. 測定データを集約して、平均による実測U値を算出

無線接続で 室外設置も簡単

【センサ設置断面イメージ】

【ソフト+PC】

【センサ受信機】

【赤外線カメラ (フリー)】

温度分解能の優れた高性能赤外線カメラ

初期設定のみでセンサ簡単接続

■ 測定の流れ

事前準備	測定準備	測定開始	報告書作成
物件情報確認 図面確認 (診断部位・箇所の検討) → 例) 壁・床・天井、各1カ所 室内暖房 (約2時間前から) → 室温±0.5℃以上	機器設置 環境温度計 (室内) 環境温度計 (室外) センサ受信機 赤外線カメラ ソフト	測定時間 測定時間 1～2時間 / 1カ所 測定時刻 日没～日出 0～6時頃 (深夜)	報告書 部位の実測報告書 (設計値・基準値との比較) 実測値からの建物全体評価 U ₀ 値、Q _A 値、1次エネルギー計算、改修計画、改修前後比較...

■ 断熱診断の運用方法

改修はもちろん、新築でも利用可能

新築・改修後

施工後、U値を実測し、その設計上の性能がきちんと確保できていることを確認します。自社の施工性能をユーザーに見える形でアピールできます。

設計・施工時 施工後

各種確認の目標実現

新築工事

- 各部位の断熱仕様確認
- 外皮性能 (U₀値)
- 1次消費エネルギーの評価
- 年間暖冷房コスト比較
- 各種認定申請
- 壁のU値
- 天井のU値
- 床のU値

改修～提案

既存のU値を実測し省エネルギー性能をシミュレーションします。改修前後の暖冷房コスト比較で分かりやすい提案、施工後の性能確認ができます。

改修前 改修後

改修～シミュレーション

各部位のU値実測 建物全体評価 性能・コスト比較

断熱改修

比較

- 壁のU値
- 天井のU値
- 床のU値
- 外皮性能 (U₀値)
- 1次消費エネルギーの評価
- 年間暖冷房コスト比較
- 各種認定申請
- 各部位の断熱仕様確認
- 外皮性能 (U₀値)
- 1次消費エネルギーの評価
- 年間暖冷房コスト比較
- 各種認定申請

自社の断熱施工精度の見える化・ユーザーからの信頼性UP!

- ・信頼性向上 (差別化): 必要な性能が確保できているか確認
- ・トラブル回避、クレーム対応: 「悪い」等の原因説明、外皮性能チェック
- ・顧客満足度の向上: 定期的な診断で性能維持、美観の確保

ユーザーへ断熱改修の効果的な提案が可能

- ・最適な改修提案: 既存の断熱材を活かした断熱改修工事を計画
- ・営業ツール化: ユーザーに分かりやすい「コスト (燃費) 換算
- ・流通物件の評価: さらに詳細なインスペクション対応

■ 断熱診断の実施例

建物外皮

【建物情報】

- ・物件: 戸建住宅
- ・診断日: 2014年
- ・場所: 木造2F宅
- ・竣工年: 1989年 (2013年1F改修)
- ・断熱仕様: 1F壁 高性能GW16K 100mm

■ 未改修部 (2F) と改修部 (1F) をそれぞれ測定し、性能・施工精度の確認

【測定結果】

測定部位	U値	設計値	基準値
2F 壁	0.29	0.29	0.29
2F 窓	1.55	1.55	1.55
1F 壁	0.27	0.27	0.27
1F 窓	1.55	1.55	1.55

【測定結果】

改修前の暖冷房コスト (2F部分) 改修後の暖冷房コスト (1F部分)

年間暖冷房コスト (改修前) 199,982円 (改修後) 77,912円

改修すれば 年間で 122,070円 削減可能!!

マニュアル事例



マニュアルの趣旨説明
イラスト

マニュアル事例

ホームインスペクション

NEX-T

ホームインスペクション（住宅診断）とは、既存住宅を第三者が客観的に診断し、建物の状況や品質を出来る範囲で明らかにします。
現在の状況を把握することで補修箇所も明らかになり、安心の中古住宅取引に結びつくため、国土交通省も強く整備を進めています。

必須 本工程は実施必須

費用 3万円～

依頼先

(株) テオリアランバーテック 倉谷
松本市笹賀7189-2 ☎0263-86-3486

アクティブ・プロパティマネジメント 伊藤
駒ヶ根市赤穂16701-8 ☎0265-83-1746

アルテ建築設計事務所 望月
安曇野市穂高2679-3 ☎0263-82-3064



ご存知ですか？
安心の住宅診断

検査	必須	ホームインスペクション
		シロアリ検査
		JJJ断熱診断
作業		耐震診断
	必須	リフォーム・修繕計画 (バース作成)
	必須	設計図書の保存、作成
	必須	住宅履歴書への登録
	必須	定期メンテナンス計画の作成
	必須	NEX-Tサイト、 ココスマへの公開
		リフォーム、シロアリ防除、 断熱施工、耐震補強
申請		瑕疵保険
	必須	住宅ローンの金利割引

(オプション) JJJ断熱診断

NEX-T

信州において冬季の寒さは健康リスクが非常に高く、都会から移住して来る方にとってのハードルとなっています。断熱はそういう方々のために重要で、部屋温度が何度に出来るか、燃費コストを明示できることは物件選びの大切な指標となり得ます。断熱施工は長期に渡って省エネに貢献でき、快適性も上げながら燃費を抑えられ、健康で経済的に暮らすことが出来るため、購入者の共感を得やすいです。

費用 5万円

依頼先

(株) テオリアランバーテック 丸山
松本市笹賀7189-2 ☎0263-86-3486



検査	必須	ホームインスペクション
		シロアリ検査
		JJJ断熱診断
作業		耐震診断
	必須	リフォーム・修繕計画 (バース作成)
	必須	設計図書の保存、作成
	必須	住宅履歴書への登録
	必須	定期メンテナンス計画の作成
	必須	NEX-Tサイト、 ココスマへの公開
		リフォーム、シロアリ防除、 断熱施工、耐震補強
申請		瑕疵保険
	必須	住宅ローンの金利割引

2018 スキーム 考察

- 昭和56年以前の建物がこれまで救えなかったが、今回のスキームを利用することで56年以前の物件も安心を担保できるようになった
- NEX-Tの各宅建業者の中で、どのように物件を扱うか、どのように他の宅建業者と差別化するか、どの年代・構造の物件にはどの様に対処したら良いかと言った**実務的な知見を検討**できた
- 長野県ではまだまだ**56年以前物件が多い**が、その様な場合でも、まずはインスペクションを実施し建物の状態を知ることが重要。
その後リフォーム提案を行い、買い手のニーズを探る。
その際に**瑕疵保険は掛けられないが、何かしら買い手の安心を獲得できる保証やサービスは付けられる。**
- **瑕疵保険が付けられる物件**は**瑕疵保険や耐震適合など諸税制に叶う提案**をすることで消費者の信頼を得ることが出来、消費者のメリットが大きい。
- 物件は売買ばかりが最終の出口ではない。**民泊や簡易宿泊所、賃貸など多様なソリューションが可能**であり、横の組織との連携が必要



今後について①

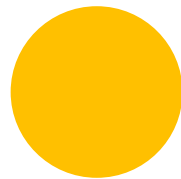
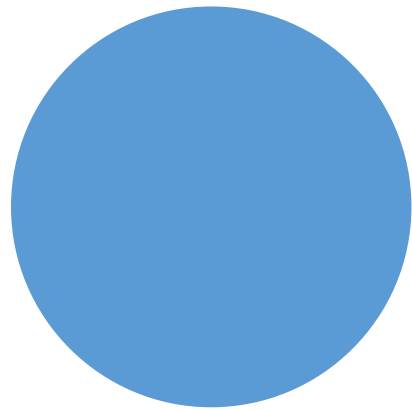
- 都市モデル／地方モデル
- 都市は土地価格が高い＝税金が高い＝売りに出したい＝物件の流動性が高い
その分リバースモーゲージなど金融商品も作り安い面も。
但し行政の地域密着度や移住へ掛ける想いは低いかも
- 田舎は土地価格が安い＝税金が安い＝売らなくても良い＝物件の流動性が低い
リバースモーゲージなど金融商品はありません
市町村行政の移住などへの想いは強く地域密着度は高い
- 流動性が高い都市部はプレイヤーが多い＝民間の力で解決できる
- 流動性の低い地域こそ全国レベルで知恵を結集し解決すべき課題が多い
- 今回の補助事業で全国各地の素晴らしいビジネスモデルやアイデアに触れることが出来た。
- その中のエッセンスを結集して、日本の求められる課題を全国レベルで展開できるソリューションの検討が今必要である。



今後について②

- NEX-Tでは今後の展開を次のように考えている
- 一般の消費者は相続の問題を解決できていない
- 市町村では相続の問題に踏み込みきれない（死や資産について助言できない）
- その問題を放おって置くといずれ**除却や空き家などの問題に発展**する
- **空き家問題は、その前に相続問題**である。その**啓蒙**に力を入れるべき。
- 民間では空き家は不動産業者に相談があるが、建築業者には相談しない。
- 相続問題は相談できる窓口が存在しない。
- 市町村という相談窓口は消費者に安心感がる。しかし**行政では荷が重い。**
- **相続、空き家、利活用、資産運用、移住の啓蒙**を**行政が担い、民間がサポート**
- **海外インバウンド、他県の観光客、住民の利便性を網羅できるポータルが必要**
また気軽な相談窓口の設置、民間の啓蒙活動が大切
- **補助事業の知見で分かったビジネスモデルのエッセンスを結集し全国対応できるサービスの構築が必要**





ご清聴ありがとうございました！

住宅ファイル制度・買取再販型住宅ファイル制度 ～中小不動産仲介会社の強力な信用補完ツール～

近畿不動産活性化協議会



「住宅ファイル制度」の拡充による 良質住宅の適正評価促進事業

協議会名：近畿不動産活性化協議会
 構成員：近畿不動産活性化協議会(代表者)、(株)関西アーバン銀行、近畿圏不動産流通活性化協議会、関西不動産流通活性化協議会全日本不動産協会大阪府本部

これまで試行を重ねてきた既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、
 ①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【質の確保等】

これまで試行を重ねてきた既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、今年度は買取再販型の住宅ファイル制度「エキスパート」を開発、住宅ファイル制度セミナー等での周知活動のうえ、サービス提供を開始、瑕疵保険への加入基準に沿ったインスペクション等を実施して建物の品質を担保します。

【改修工事完了用】



※改修工事完了・仕様書や重要事項説明書を作成して頂く必要があります。
 ※付帯保険(新築保証)はございません。
 ※改修工事完了後、工事者または改修後の建物所有者が、改修工事後に再度検閲確認を決定します。

【安心の付与】

エスクロー機能の付加(手付金保全及び契約保証並びに非対面契約)等により安心を付与します。

【維持保全】

- ・長期修繕計画のバージョンアップを検討
- ・維持修繕積立金制度構築の検討

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【金融商品】

- ・28年度に開発、商品化された住宅ファイル活用ローンに続き、
- ①リフォーム工事費一体型住宅ローン
- ②残価設定型住宅ローン
- ③リバースモーゲージを検討
- ・関西アーバン銀行内の住宅ローン窓口(本店・営業店)を対象に全10ヶ所で説明会を開催
- ・他の金融機関との提携拡大

【流通商品】

- ・買取再販型の住宅ファイル制度「エキスパート」を開発

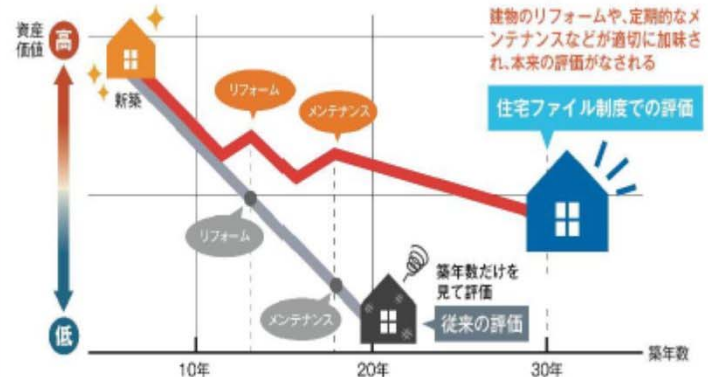
2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【JAREAHASを用いて建物を適正に評価】

建物の仕様品質・維持管理の状態・リフォーム等の履歴に関する情報を整備し、JAREAHASを用いて建物本来の価値を適正に評価します。これにより、不動産取引はもとより、金融機関の担保評価の局面並びに、普段から所有者が建物価格を意識して維持管理を行うような慣行を生み出していきます。

「住宅ファイル制度」では不動産鑑定士がインスペクション等の結果を基に、リフォームや定期的なメンテナンス等を加味し、経済的残存耐用年数や資産価値の上昇の程度を勘案して評価を行います。

【従来の評価と住宅ファイル制度での評価比較】



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・「住宅ファイル制度」商標登録
- ・グッドデザイン賞2017年度受賞
- ・不動産ポータルサイトにおける上位表示
- ・セミナー開催、WEBの拡充、パンフレットの作成配布、制度適用物件の看板掲示等を通じて、ブランド化を図る。



■近畿不動産活性化協議会について

●目的

住宅ファイル制度の開発・普及を通じて既存（中古）住宅市場を活性化し、国民生活を更に豊かにすることに貢献すること

●設立・活動の経緯

- 平成25年度まで 各団体が既存（中古）住宅流通活性化のための活動を展開
- 平成26年6月 近畿不動産活性化協議会設立
- 7月～ 消費者の既存住宅購入に対する不安を取り除き、既存住宅流通活性化をはかるための、各専門家の統一された調査報告スキームである「住宅ファイル制度」の実施設計
- 9月 国交省中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて活動報告
- 10月 自民党小委員会で住宅ファイル制度導入を提言 → 自民党の中古住宅市場活性化のための8つの提言で推奨される。
- 平成27年7月～ 住宅ファイル制度の周知・啓発並びに活用促進に関する事業
- 平成28年度 住宅ストック維持向上促進事業の採択を受け、「良質な住宅が適正に評価される市場環境」作りに取り組む。
住宅ファイル制度活用ローン取り扱い開始
- 平成29年度 買取再販型住宅ファイル制度（エキスパート）取り扱い開始
グッドデザイン賞受賞
- 平成30年度 一般社団法人設立

●構成員

- 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会
 - 公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部
 - 公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
 - 株式会社大阪宅建サポートセンター
 - 株式会社日本住宅保証検査機構
 - 株式会社関西アーバン銀行
 - 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
 - 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会
 - 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会
 - 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会
 - 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
 - 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会
 - 一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会
 - 特定非営利活動法人住宅情報ネットワーク
 - 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
- 代表者
阪井一仁（大阪府宅地建物取引業協会 会長）

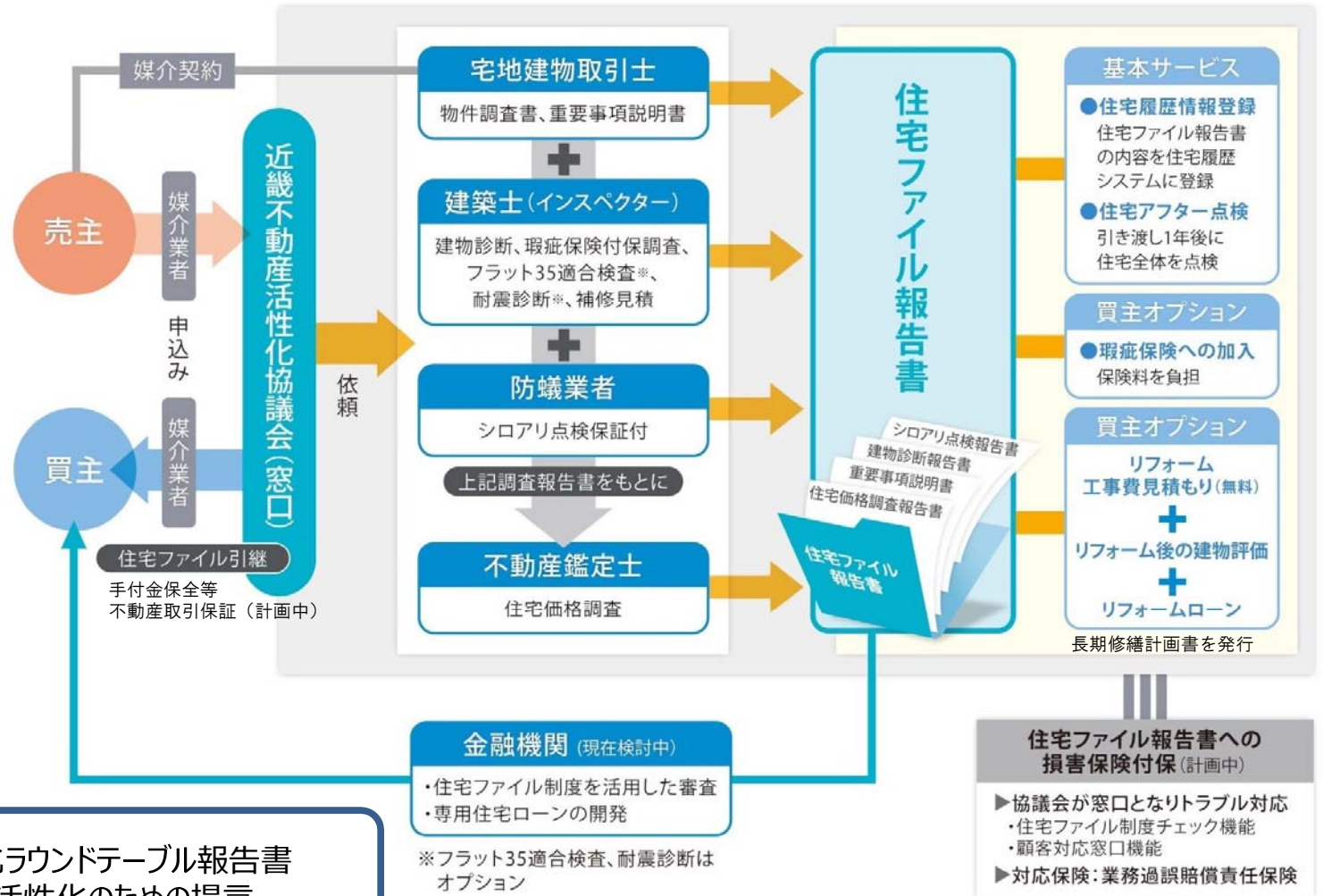
近畿の不動産関連団体（会員企業数約12,000社）が中古住宅市場活性化のために力を合わせる！



■住宅ファイル制度(業者介在個人間売買用)とは①

「住宅ファイル制度」とは、建物診断およびシロアリ点検の報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキーム。

- 精緻な情報提供
売主からの依頼に基づき、住宅ファイル報告書を基に値付けや広告を行うことで、売り物件に関する情報を精緻に示すことができる。
- 不安を払拭・安心取引
買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促す。
- 取引慣行改善・適正評価
築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担う。
- 金融・担保評価での活用
リフォームのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得る。



ポイント

国交省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書
自民党が掲げた中古住宅市場活性化のための提言
に盛り込まれた、これからの「中古住宅取引の標準スキーム」

■住宅ファイル制度(業者介在個人間売買用)とは②

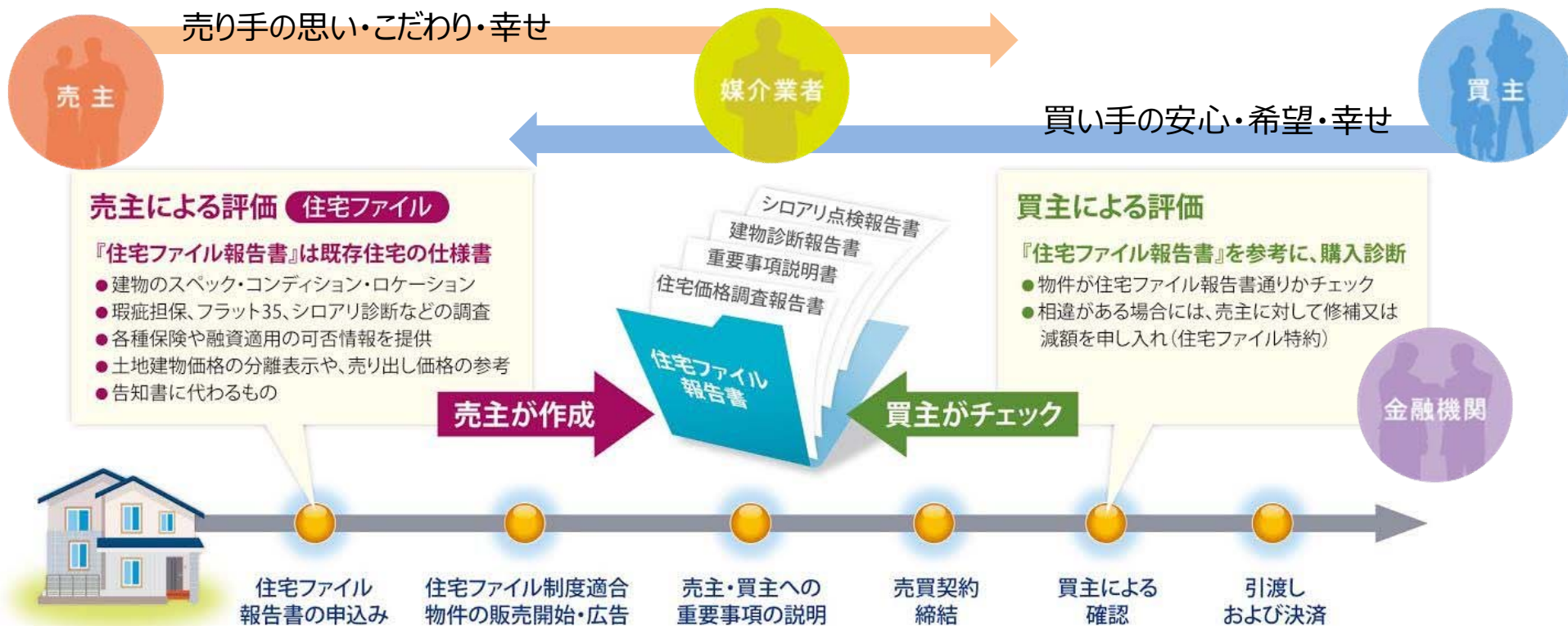
住宅ファイル制度イメージ



良質な住宅が適正に評価され、
売主・買主が安心して住宅の取引を行えるワンストップサービス

良質な住宅が適正に評価され、売主・買主が安心して住宅の取引が行える ワンストップサービス！

■住宅ファイル制度(業者介在個人間売買用)とは③



「住宅ファイル制度」とは

- 住宅の品質・維持管理の状態・適正価格につき、各専門家が現地調査の上取りまとめた住宅ファイル報告書を基に住宅の取引を行う仕組みです。
- 売り手の「思い・こだわり」と買い手の「安心・希望」をつなぎ、幸せに導く仕組みです。
- 宅建業法改正に伴う、建物診断の斡旋と媒介業者の説明責任・手続き義務を手助けする仕組みです。
- 良質な住宅が適正に評価され、その価値が世の中で認められるようになる仕組みです。
- 売買契約関係者の決済負担を軽減し、不動産取引を保証する仕組みです。

住宅ファイル制度(業者介在個人間売買用)とは④

建物の「**経済的残存耐用年数**」
基礎躯体の「**期待残存耐用年数**」
住宅の「**市場価格**」を表示

住宅ファイル価格報告書(案)

1. 調査結果

2. 物件の市場競争力

3. 調査結果の取扱いに当たっての主な留意点

4. 調査価格(適正な時価)

5. 建物の経済的残存耐用年数

6. 基礎躯体の期待残存耐用年数

7. 物件の市場競争力

8. 調査結果の取扱いに当たっての主な留意点

住宅ファイル報告書の価格調査の該当欄

住宅ファイル価格報告書(戸建住宅・案)

調査価格(適正な時価) **¥14,200,000-**

建物の経済的残存耐用年数 **17** 年 **3** 基礎・躯体の期待残存耐用年数(注) **42** 年 **4** 瑕疵担保保険付保 適 否

物件の市場競争力 高い 普通 低い

調査結果の取扱いに当たっての主な留意点

● 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は、価格調査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。

● 本価格報告書は、「住宅ファイル」の構成資料の一つとして作成しており、住宅ファイル以外の目的で利用・開示・提出等を行うことはできません。

● 本価格調査は、D面「価格等調査の条件」を前提としています。

● C面「調査結果の取扱いに当たってのその他留意点」も併せてご確認ください。

住宅ファイルの価格報告書への主たる記載事項

- ①調査価格(市場価格)
第三者かつ国家資格保有者である不動産鑑定士が提示する対象不動産の市場価値。
- ②建物の経済的残存耐用年数
「経済的な観点」から見た建物の残存耐用年数

- ③基礎・躯体の期待残存耐用年数
通常の維持管理(交換等が必要な設備についてはその交換等を含む)の実施を前提とし主として「物理的な観点」から見た建物の残存耐用年数。
- ④瑕疵担保保険付保の可否
- ⑤物件の市場競争力

○物件の判断基準を、市場参加者(売主・買主・宅建業者・金融機関等)の「共通のモノサシ」である「貨幣額」と「年数」という尺度で示す。

■住宅ファイル制度を用いるメリット



- 売却しようとしている住宅の品質や管理の状態を把握することができます。
- リフォームなどの成果を建物価格へ適切に反映できます。
- 建物診断やシロアリ点検に基づき、大きな出費の要否を把握することができます。
- 住宅ファイル価格を目安に、売出価格や最終売買価格を判断できます。
- 基礎・躯体などの期待残存耐用年数や建物に関する様々な情報を買主に提供することが可能です。
- 価値のある物件に対し、低廉な価格や短い耐用年数が設定されることを回避できます。
- 大手不動産ポータルサイトで住宅ファイル制度適用済物件として上位表示されるので、買主が早く見つかることが期待できます（計画中）。

- 建物診断やシロアリ点検結果により、建物の仕様や品質、修繕・改修等の詳細な物件情報に基づき購入の可否を判断できます。
- 第三者の評価により、取引価格の目安ができ、納得した取引につながります。
- ローンを組む際の金融機関への提出書類として活用でき、建物の担保価値が適切に評価されることを期待できます。
- 税法上の法定耐用年数よりも長い融資期間を得ることが期待できます。
- 瑕疵保険に加入することで、不測の損害が発生した場合にも保険金で対応できます。
- 長期修繕計画書を基に購入後の建物の維持管理を計画的に進めることができます。
- 手付金保全、不動産取引を保証する仕組みがあります（計画中）



- 建物の品質、維持管理状態、価格の妥当性などについての説明材料が整い、根拠資料に基づき売主買主に説明できます。
- 取り扱う住宅の良し悪しを自信をもって判断できるようになります。 ●成約期間の短縮につながることもあります。
- 取引後の苦情やトラブルを減らすこと寄与します。
- 取引成立後もアフター点検や補修工事の立会いなどにより、買主との関係を継続することで、再売却時の契約や顧客の紹介など、ビジネス機会の拡大につながります。
- 早く売ることに重きを置きがちである従来の取引スタンスの見直し、急いで成り行きで売却する場合より適正な価格での成約につながります。
- 住宅ファイル報告書を値付けの根拠とすることができます。 宅建業法第三十四条の二第2項の根拠とすることで業務の効率化が図れます。

■売物件に「住宅ファイル制度」のロゴをつけよう！

9

売物件に
住宅ファイル制度適用物件
の看板を設置 →



価値ある優良住宅の証

『住宅ファイル制度』適用認定マーク

第三者たる専門家の統一された調査内容と標準フォームによる調査・報告をまとめた「住宅ファイル制度」の認定を受けた家屋に付与されるマークです。建物の適正な価値が示されたこのマークは取引の安心と信頼を高めてくれます。

住宅の資産価値を高め、住宅取引の安全・安心を届ける住宅売買の標準スキームへ・・・ 住宅ファイル制度！



GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞



■ ご報告 ■

近畿不動産活性化協議会が提唱する「住宅ファイル制度」が、このたび2017年度グッドデザイン賞(主催：公益財団法人日本デザイン振興会)を受賞しました。

「住宅ファイル制度」は中古住宅市場活性化の潤滑油として、「売主のこだわり」と「買主の安心」をつなぐ理想的な住宅取引の形として普及に努めてきたところですが、その仕組みと専門家たちの協働の過程が、社会基盤システムとして優れたデザイン性を有すると高く評価されました。

当協議会では、今回の受賞を契機に、これまで以上に「住宅ファイル制度」の普及に努めると共に、ブランドイメージの向上に務めてまいります。

グッドデザイン賞審査委員による講評

これまで不動産業界にはなかった仕様書という客観的な評価に基づく伝達手段を中古住宅に取り入れることによって、情報の見える化となり不透明感が払拭される。

売り手、買い手の双方にとって不安が軽減し納得感が増すことはもとより、人生設計や生き方の変革にも影響が及び、社会的に有益な取り組みである。

住宅ファイルを作成するプロセスには、分野をまたいだ複数の専門技術によるデータの収集分析が必要となるが、とりまとめ窓口の一本化、表現の統一を的確に行い、利用者にとって伝わりやすい質が実現している。

買取再販向け

エキスパート

住宅ファイル制度 **EXPERT** とは

既存住宅の売買にあたって、買主が一番不安に思うことは
建物の「品質」や「信頼性」です。

買取再販物件で買主の不安を取り除く

トータルサポートサービスが

「住宅ファイル制度 エキスパート」。

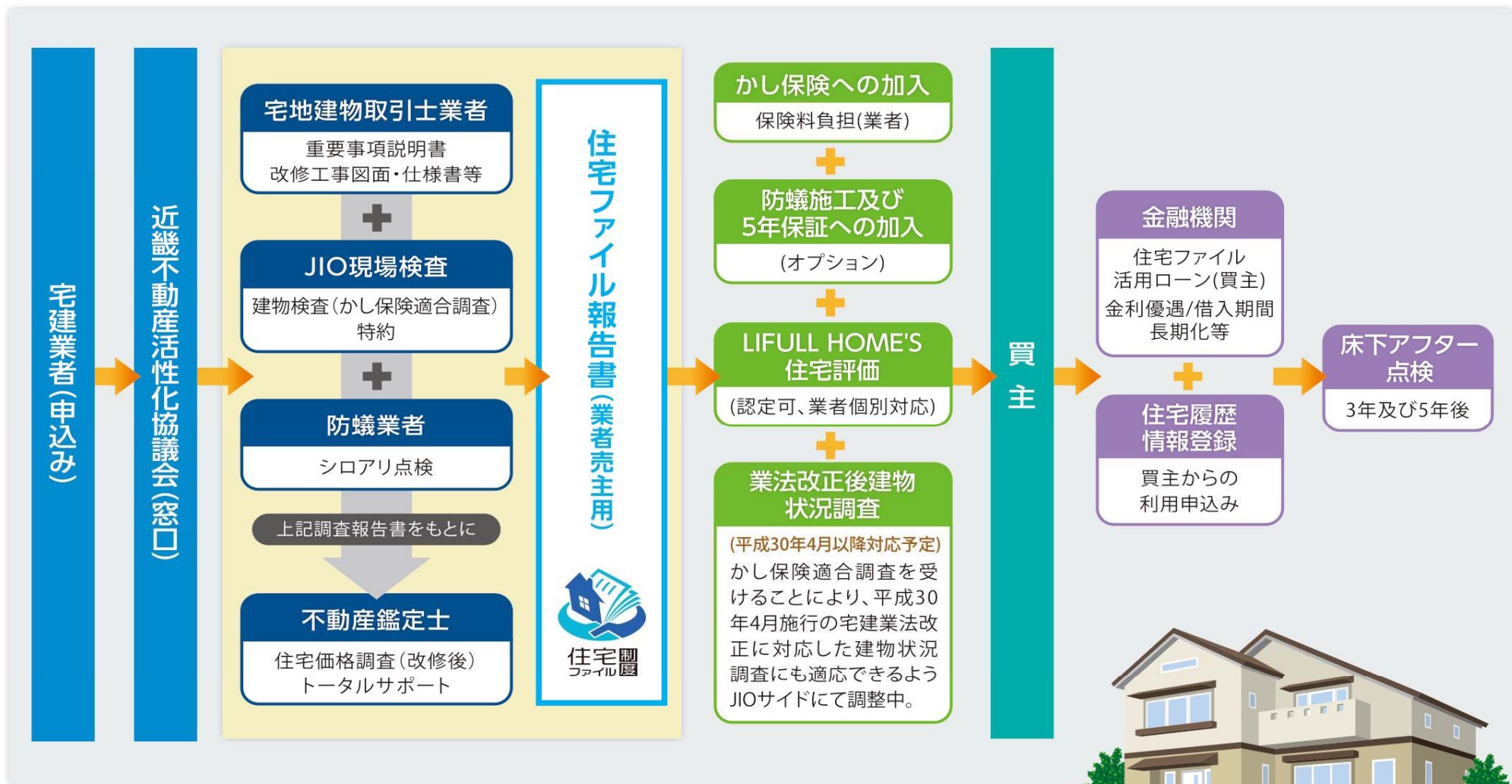
建物の品質の担保や適正価格表示、アフターサービス、
WEB広告や金融機関との連携までを含めたパッケージで、
販売業者の信頼を高め、買主に安心をお届けします。

各部門のスペシャリストが携わることで信頼度は格段にアップします。



■住宅ファイル制度EXPERT(業者買取再販用)の仕組み¹²

【改修工事完了用】



※改修工事図面・仕様書等や重要事項説明書を事前に作成して頂く必要があります。

※かし保険指摘項目補修見積りはありません。

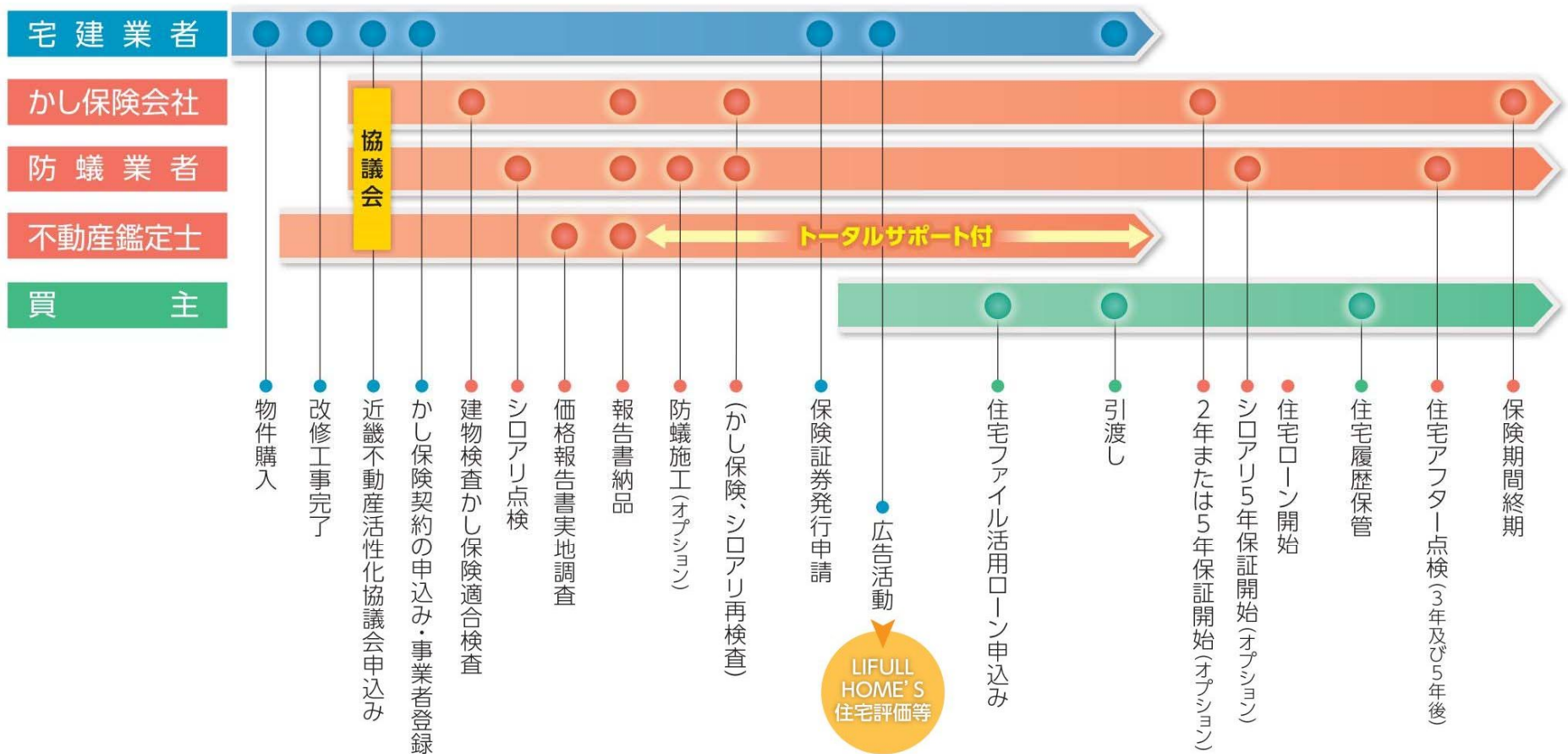
※改修工事図面をもとに、工事着手前に改修後の建物価格を試算します。但し、改修工事後に再度現地確認をして確定します。

■住宅ファイル制度EXPERT(業者買取再販用) 手続きの流れ

住宅ファイル制度・エキスパートは(業者売主用)は、一度お申し込みいただくだけで、近畿不動産活性化協議会が窓口となり、一連のサービスを行います。

- ◆保険契約のお申し込みの前に事業者登録が必要です(約1週間程度)。
- ◆協議会への申込みから検査までの期間は約1週間程度を見込んでいます。

【手続きの流れ】



※かし保険指摘項目補修見積りはありません。

※住宅ファイル活用ローンは、現在関西アーバン銀行のみの商品提供ですが、全宅住宅ローン(株)や近畿2府4県の金融機関への拡充を目指しています。

■ 申込書・パンフレットはHPからダウンロード

<http://jutakufile-seido.com/>

お知らせや問い合わせも
こちらから

「住宅ファイル制度」の
仕組みを丁寧に説明



住宅ファイル制度って？

住宅ファイル制度とは、建物診断やシロアリ検査の報告書を蓄積（中古）住宅の経済的寿命を延長し、住宅の適正価格を算出、専門員によって統一された価値の仕組みです。
住宅ファイル報告書に基づき行われる事で、高価格に抑える情報が積極的に伝わり、買主が安く不安を払拭して取引の円滑化が促されます。「築20年で建物価値がゼロになってしまう」と言われてきた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根拠とする制度です。



住宅ファイル制度のメリット

住宅ファイル制度による取引の成り

導入例（ご利用お客様の声）

申込用紙をここからダウンロードして、必要事項を記載のうえ窓口へfax

パンフレットもこちらからダウンロード

2017.1.25.Wed [お知らせのご案内](#)
2015.10.29.Thu [住宅ファイル制度の内部サイトが公開されました。](#)



新進気鋭 作道雄監督作品 平尾菜々花ちゃん演じる「わらしー」ショートムービー公開中！
Youtubeで「住宅ファイル制度」を検索してください！



住宅ファイル活用ローン

お申込受付期間

平成29年 1月23日(月) ▶ 平成30年 3月30日(金)

ご融資は平成30年9月28日(金)までとさせていただきます。



住宅ファイル活用ローンをご利用いただくと

特典
1

担保評価は
住宅ファイル制度の評価額を
そのまま利用いたします。

特典
2

保証会社宛
事務取扱手数料を半額に
いたします。

▶ 通常54,000円(消費税等込)を27,000円(消費税等込)に割引します。

特典
3

自然災害補償特約を
無料で付保いたします。

▶ 通常0.1%の上乗せ料率を優遇します。
※本特約の対象は、建築年月日が昭和57年1月1日以降の物件に限ります。本特約の詳細につきましては、自然災害補償付き住宅ローンパンフレットをご覧ください。

特典
4

住宅ファイル制度利用料金も
諸費用としてお借入することが可能です。

2019年 1月16日(水) 13:30~

平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業
(住まいの価値向上プロジェクト2018)
シンポジウム

発表者：新潟県不動産流通活性化連携協議会

～新潟県不動産流通活性化連携協議会の紹介～

■ 協議会名：新潟県不動産流通活性化連携協議会

■ 設 立：2016年3月25日設立

■ 所 在：新潟県新潟市中央区明石1丁目3番10号 新潟県宅建会館内

■ 構成団体

- ・公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会
- ・新潟県行政書士会 ・新潟県土地家屋調査士会
- ・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 新潟県支部
- ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 新潟県支部
- ・新潟県居住支援協議会 ・新潟県しろあり防除協会
- ・一般社団法人日米不動産協力機構
- ・一般社団法人地盤優良事業者連合会 ・一般社団法人住宅資産管理センター
- ・株式会社日本住宅保証検査機構（JIO） ・株式会社新潟建築確認検査機構
- ・大光銀行 ・新潟県労働金庫

■ オブザーバー

- ・第四銀行・北越銀行
- ・公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会
- ・一般社団法人新潟県建築士会
- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）
- ・新潟市議会議員 田村 要介／伊藤 健太郎／小山すすむ
- ・新潟県 ・新潟市 ・長岡市 ・三条市 ・柏崎市 ・小千谷市 ・十日町市
- ・見附市 ・村上市 ・燕市 ・糸魚川市 ・五泉市 ・阿賀野市 ・胎内市
- ・阿賀町 ・弥彦村 ・関川村

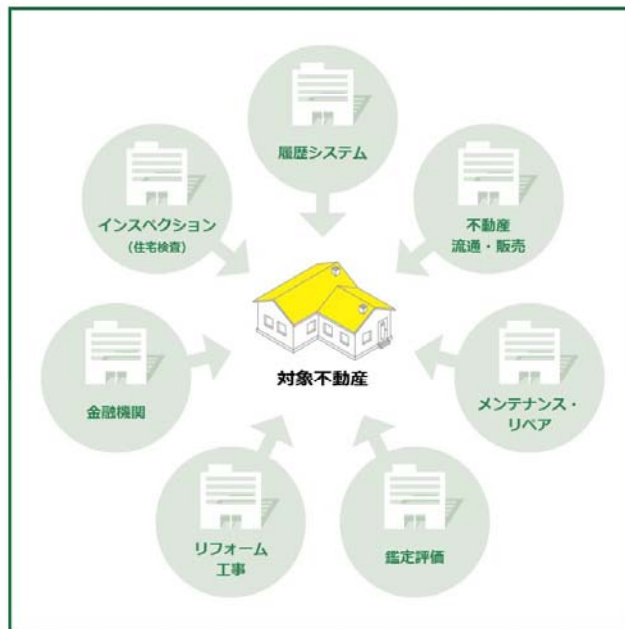
～新潟R住宅について～

「新潟R住宅」とは、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る、各種制度の整備を目的に誕生した良質な住宅の認定制度です。

「新潟R住宅」の仕組み

消費者への安心・安全な不動産の提供と中古住宅の流通の活性化
および健全な市場の構築をするために…

不動産に携わる様々な分野の法人により
新潟県不動産流通活性化連携協議会が発足



新潟県の住宅ストックの維持向上・
評価・流通・金融等の一体的な
仕組みの開発・普及等を支援

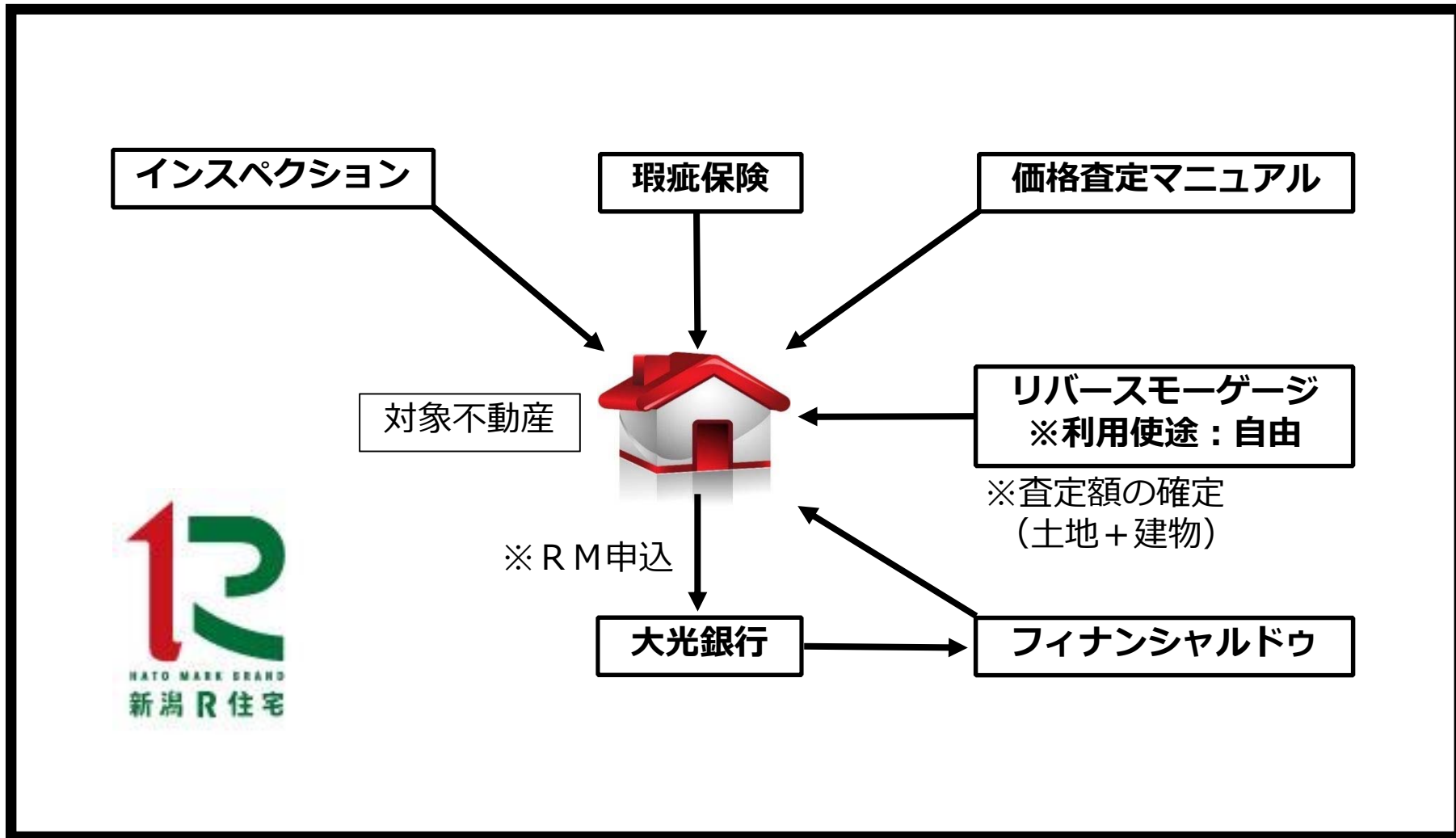


「新潟R住宅」認定制度を制定



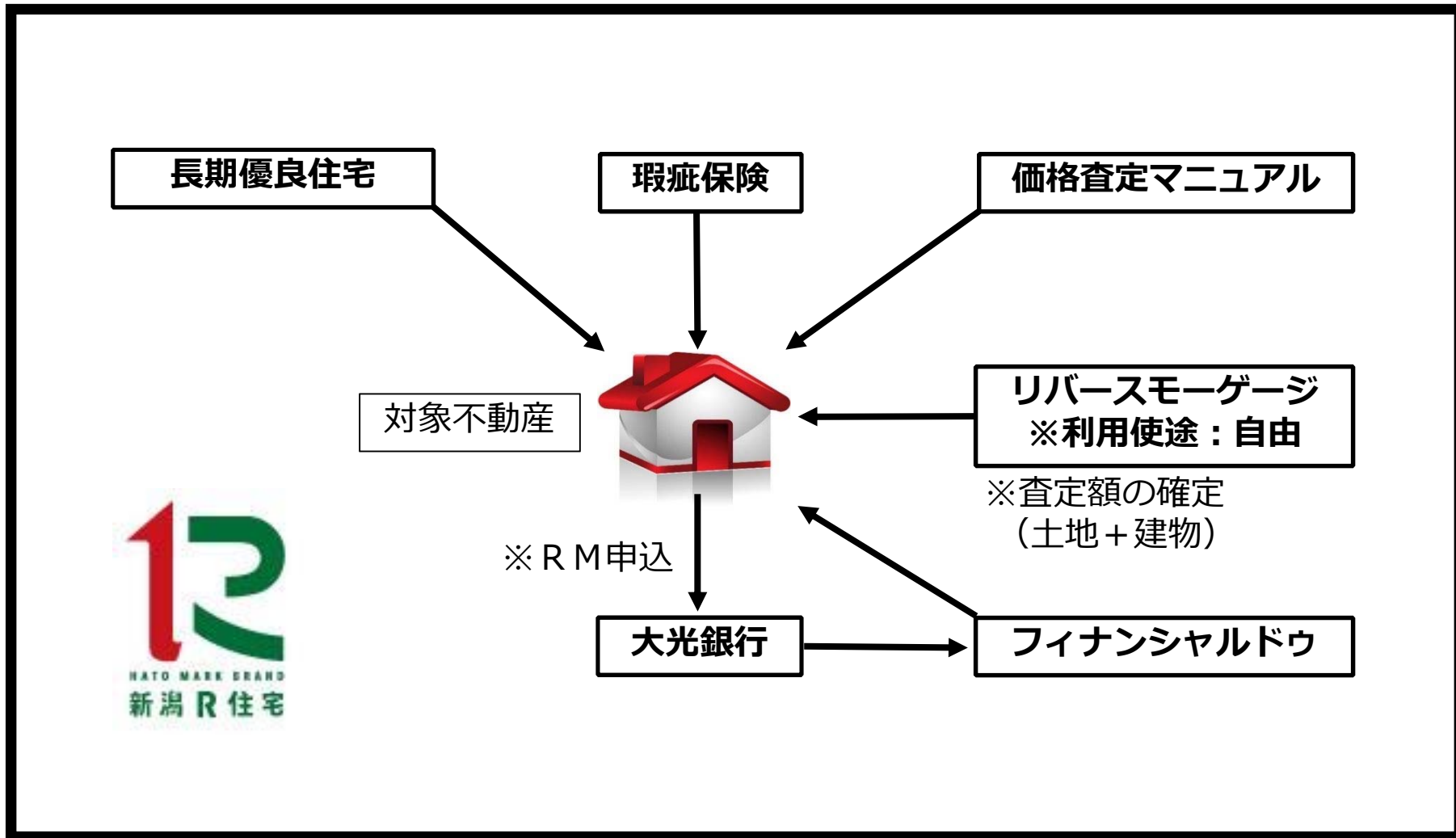
住宅ストック維持・向上促進事業体制スキーム図

【中古住宅】



住宅ストック維持・向上促進事業体制スキーム図

【新築住宅】



～維持管理計画書及び点検スケジュール～

■仕様ヒアリングシート

仕様ヒアリングシート								
内容		点検スケジュール						
		2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年
屋根	屋根材の仕様確認							
外壁	外壁材の仕様確認							
外部建具	玄関ドア、サッシ、雨戸、テラスの仕様確認							
内部建具	建具、ふすま、障子戸の仕様確認							
床	床材の仕様確認							
壁	壁材の仕様確認							
天井	天井材の仕様確認							
キッチン	仕様確認・大きさ							
浴室	仕様確認（ミストサウナ・ジェットバス等）の導入や大きさ							
洗面	仕様確認・大きさ							
トイレ	仕様確認（多機能便座一体型）							
給湯設備	仕様確認（エコジョーズ・エコキュート・エネファーム等）・大きさ							
照明器具	仕様確認							
発電設備	仕様確認（太陽光発電・蓄電池・HEMS等）の導入							
防犯設備	仕様確認（カードキー、生体認証等）の導入							
その他	仕様確認（床暖房・二重サッシ・全館空調等）							
	シロアリ検査に合格（保証あり）							

～維持管理計画書及び点検スケジュール～

■維持管理計画書

維持管理計画書（状態確認）			既存瑕疵保険							
			既存瑕疵保険（給排水管路特約）							
			戸建価格査定マニュアル							
			点検スケジュール							
チェック箇所	項目	内容	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年
床	床の変形	床に隙間・きしみはないか (木材の収縮によるものは除く)								
		床に著しいへこみ・傷・汚れはないか								
		建物の変形による床の傾斜・たわみはないか								
床下	土台・防蟻	柱・土台等に破損・蟻害がないか								
	漏水	床下に漏水の跡はないか								
壁	モルタル・タイル	モルタル・タイルおよび目地にひび割れはないか (入居者の生活によるものは除く)								
		著しい傷・へこみ・剥れはないか								
	塗り壁	(木材の収縮、施工不備によるものは除く)								
	クロス	著しい傷、汚れ、剥れはないか (木材の収縮、施工不備によるものは除く)								
	造作物	造作物のソリ・剥離がないか (木材の収縮によるものは除く)								
	壁の変形	壁にすき間・割れ・きしみはないか (木材の収縮によるものは除く) 著しい傷、へこみはないか 建物の変形による壁の傾斜はないか (天災によるものは除く)								
天井	天井材	屋根からの雨漏りによるシミがないか								
	状態	著しいへこみ・傷・汚れはないか								
開口部	建具	建物の変形による開閉不良がないか 窓ガラスの割れ・汚れはないか								
	防水	シーリング材の劣化・雨水浸入がないか								
外構部	門・塀・車庫	著しい傷、割れ・へこみ・植栽の手入れ不足はないか								
基礎	玄関ポーチ	玄関・ポーチ等に大きなひび割れなどはないか (コンクリートの収縮によるものは除く)								
	基礎状況	基礎に大きなひび割れはないか (コンクリートの収縮による構造上問題のないものは除く)								
外壁	塗装	著しい変色・脱色・剥れはないか								
	外壁材	外壁材の破損（割れ）はないか								
	状態	著しい劣化はないか								
屋根	屋根材	瓦・銅板など屋根材は破損していないか								
	状態	著しい劣化はないか								
雨樋	状態	破損・脱落・詰まり・金具の外れはないか								
パレコニー	状態	著しい劣化・雨漏れはないか								
電気	電気	動作不良・破損・汚れはないか (電球等、消耗品は除く)								
	コンセント	スイッチ・コンセントの動作不良・プレートの脱落はないか (施工不備によるものは除く)								
ガス	ガス	動作不良・ガス漏れはないか (ガス設備のない場合は除く)								
住宅設備	給湯器	動作不良・破損はないか								
	エアコン (室外機含む)	動作不良・破損はないか								
	システムキッチン	動作不良・破損・汚れはないか								
	トイレ	動作不良・破損・汚れはないか								
	換気扇	動作不良・破損・汚れはないか								
	床暖房	動作不良・破損はないか								
	太陽光	動作不良・破損はないか								
	洗面台	破損・汚れはないか								
	浴室	動作不良・破損・汚れはないか								
	給排水	給排水経路に漏水はないか（経路＝公共ます・水道メーターからの接続部分）								

～RM商品を用いる場合の融資額の考え方について～

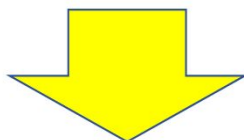
1. フィナンシャルドゥの不動産の評価方法について

当社の不動産評価方法は、基本的に「戸建住宅価格査定マニュアル」評価基準の考え方に準拠し担保不動産の種類に応じて次の評価手法（原価法、取引事例比較法、収益還元法）等を適用し、担保不動産の評価額を算出する。

2. 不動産調査および評価の手順

$$\text{土地評価} : \text{標準単価} \times \text{個別的要因} \times \text{m}^2 = \text{土地価格}$$

$$\text{建物評価} : \text{再調達価格} \times \text{残存耐用年数} / \text{耐用年数} = \text{建物価格}$$



$$\text{保証金額} : \text{土地価格} + \text{建物価格} \times \text{40\%～60\%} = \text{評価額}$$

(価格査定マニュアル評価) (当社基準)

※ 個別的要因に付きましては角地、面大地、高低差、土壌汚染、不整形地等を加味

※ 建物評価に付きましては、「戸建価格査定マニュアル」の評価金額と当社基準数字を合わせて評価算出

～試行物件のご紹介（交付申請済み物件）①～

物件名称：網川原2丁目様邸
 物件種類：木造リフォーム
 物件住所：新潟県新潟市中央区網川原2丁目

【新潟R住宅 必須項目確認】

IW値1.0以上	<input type="radio"/>
インスペクション	<input type="radio"/>
既存瑕疵保険	<input type="radio"/>
価格査定マニュアル	<input checked="" type="radio"/>
維持保全計画	<input type="radio"/>



【新潟R住宅 リフォーム工事内訳】

合計	950万
資産向上	285.5万
劣化改善	80万
その他 リフォーム工事	584.5万

★リフォーム前価格査定金額

査定結果	査定算出日：2019年 月 日
------	-----------------

■戸建住宅としての総合評価

査定価格	894万円
= (土地価格 824 万円 + 建物価格 70 万円) × 流通性比率 (1.00)	

●流通性比率とは・・・

お客様の住宅が市場で売りやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。
 1. 00（100%）を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

★リフォーム後価格査定金額

査定結果	査定算出日：2019年 月 日
------	-----------------

■戸建住宅としての総合評価

査定価格	1,137万円
= (土地価格 824 万円 + 建物価格 313 万円) × 流通性比率 (1.00)	

●流通性比率とは・・・

お客様の住宅が市場で売りやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。
 1. 00（100%）を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

～試行物件のご紹介（交付申請済み物件）①～

【外壁の劣化】

【床の不陸】

【劣化改善内容】

インスペクション時の指摘内容

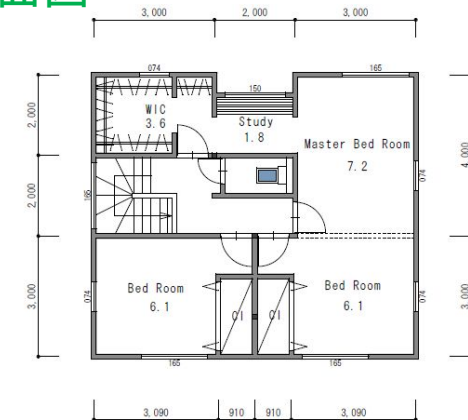
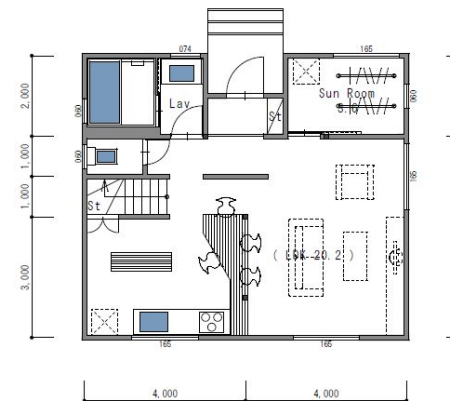
- ・床の不陸
 - ・外壁の劣化
- ↓
- ・床の不陸修繕工事
 - ・外壁塗装工事



【資産向上工事内容】

- ・住宅設備入替工事
（UB、キッチン、洗面、トイレ2台）
- ・内装工事
- ・照明工事
- ・設備工事
- ・屋根塗装工事

リフォーム後の平面図



【新潟R住宅にした場合のRM評価額仮算定】

$$824\text{万(土地)} + 313\text{万(建物)} \times 60\%(仮) = 682.2\text{万(仮)}$$

～試行物件のご紹介（交付申請済み物件）②～

物件名称：内野西リノベーション
 物件種類：木造リフォーム
 物件住所：新潟県新潟市西区内野西2丁目地内

【新潟R住宅 必須項目確認】

IW値1.0以上	<input type="radio"/>
インスペクション	<input type="radio"/>
既存瑕疵保険	<input type="radio"/>
価格査定マニュアル	<input checked="" type="radio"/>
維持保全計画	<input type="radio"/>



【新潟R住宅 リフォーム工事内訳】

合計	930万
資産向上	510万
劣化改善	350万
その他 リフォーム工事	70万

★リフォーム前価格査定金額

査定結果	査定算出日：2019年 月 日
■戸建住宅としての総合評価	
査定価格	535万円
= (土地価格 500万円 + 建物価格 35万円) × 流通性比率 (1.00)	
<p>●流通性比率とは・・・ お客様の住宅が市場で売りやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。 1. 00 (100%) を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。</p>	

★リフォーム後価格査定金額

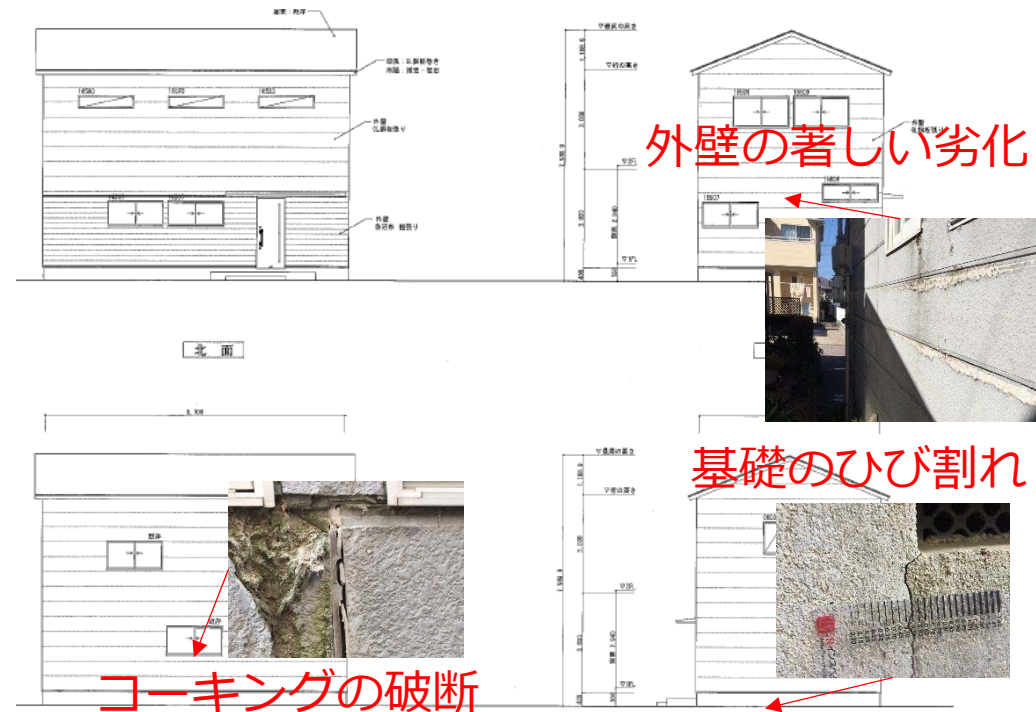
査定結果	査定算出日：2019年 月 日
■戸建住宅としての総合評価	
査定価格	698万円
= (土地価格 500万円 + 建物価格 198万円) × 流通性比率 (1.00)	
<p>●流通性比率とは・・・ お客様の住宅が市場で売りやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。 1. 00 (100%) を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。</p>	

～試行物件のご紹介（交付申請済み物件）②～

【資産向上工事内訳】

名称・仕様	数量	単位	金額
外部建具	1	式	56万
内部建具	1	式	32万
木工事	1	式	166万
内装	1	式	50万
住宅設備機器	1	式	98万
電気・照明	1	式	25万
排水工事	1	式	83万

【劣化改善（インスペクション指摘内容）】



【新潟R住宅にした場合のRM評価額仮算定】

$$500万(土地) + 198万(建物) \times 60\%(仮) = 418.8万(仮)$$

平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業
良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業に係る仕組みの開発事業

団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発



団地再価値化推進協議会

2019.1.16



国土交通省：住宅団地型既存宇住宅流通促進モデル事業（平成26年度）



ダンチお預かりValue Upシステム

空き家オーナーから一定期間資産を預かり、リノベーション後に、オーナーと若い世代の買い手をマッチングさせる。

ダンチ “お預かり ValueUp” システム

DANCHISAISEIJIGYOKYODOKUMIAI

3

danchi renovation vol.03

1 空き家、高齢者の現状



2 売主の不安と課題



3 不動産取引の現状と課題



4 組合からの提案



5 預り期間 ~企画・設計・施工~



6 預り期間 ~買主募集~



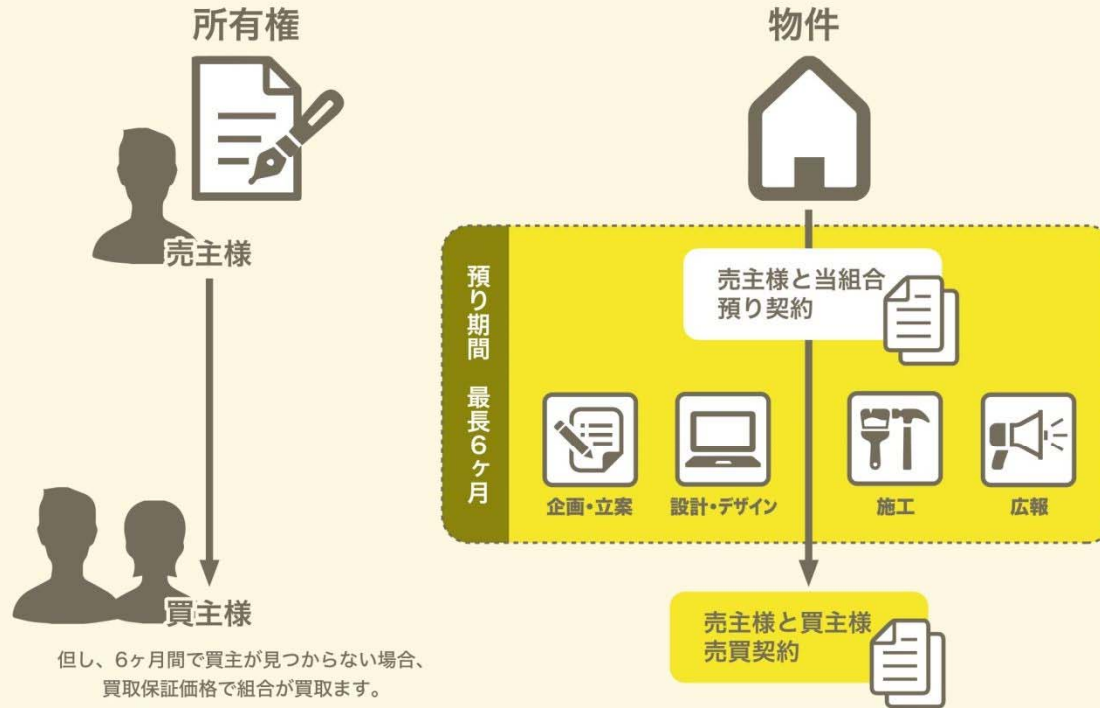
7 売買契約と3者のメリット



8 将来の団地像



業務フロー



売主様の利点

時期(最大6ヶ月)が来れば必ず
売れる

仲介手数料
不要

リフォーム費用
不要

現状渡し
可能

売れた金額に応じて
インセンティブを
加算

売主様の不安...

- 本当に販売できるのか?
⇒当組合でリノベーション再販した実績をご覧ください。
- 預け期間中の税金、管理費の負担は?
⇒当組合が負担します。
- 預け期間中、他に買主が現れた場合はどうなるの?
⇒基本的には契約後の他者への売却はできません。
- 預け期間中の住まいは?
⇒契約前のお引越しが条件になります。
- 6ヶ月で売れない場合損をするのではないのか?
⇒買取保証価格を売主様と協議の上設定しますので、売主様のデメリットはございません。

ValueUp システム 例

設定	市場取引価格	620万円
	買取保証価格	620万円
	Value Up システム販売価格	1600万円

通常(不動産業者さんの仲介で販売した場合)

$$620\text{万円} - \text{約}25\text{万円} - \text{約}1\text{万円} = 594\text{万円}$$

市場取引価格 仲介手数料 諸費用

売主手残り金額①

Value Up システム

$$620\text{万円} + \text{約}24\text{万円} - \text{約}1\text{万円} = 643\text{万円}$$

買取保証価格 販売インセンティブ 1600万円×1.5% 諸費用

さらに... 約25万円 仲介手数料 不要!!

売主手残り金額②

その「差額」は...

$$643\text{万円} - 594\text{万円} = 49\text{万円}$$

② ①



組合プロデュース実績 (販売当時の金額です)

	市場取引価格 (リフォーム済)	当組合販売価格
1	横浜市M団地1階 900~1100万円	1600万円
2	横浜市S団地5階 800~1000万円	1625万円
3	川崎市T住宅1階 900~1000万円	1690万円
4	鎌倉市Kハイツ5階 1000~1200万円	1890万円

分譲団地における 新しい流通の仕組み ミレニアル世代ローン

良好な居住環境を有するものの、
急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる
団地型マンションについて、
若年世帯の転入を図ることで、
将来にわたり「持続可能なまち」を形成するため、
団地の①居住環境、②団地運営・経営、③地域
社会・コミュニティ形成における健康状態を測る
新しい不動産の評価軸をつくり、
その審査により認定された「三ツ星団地」において、
協議会認定の住戸を購入する際は、
10年後または20年後の買取保証を適用するもの

国土交通省 平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業 採択事業

ゆとりとあんしん
自分らしい暮らし
三ツ星団地

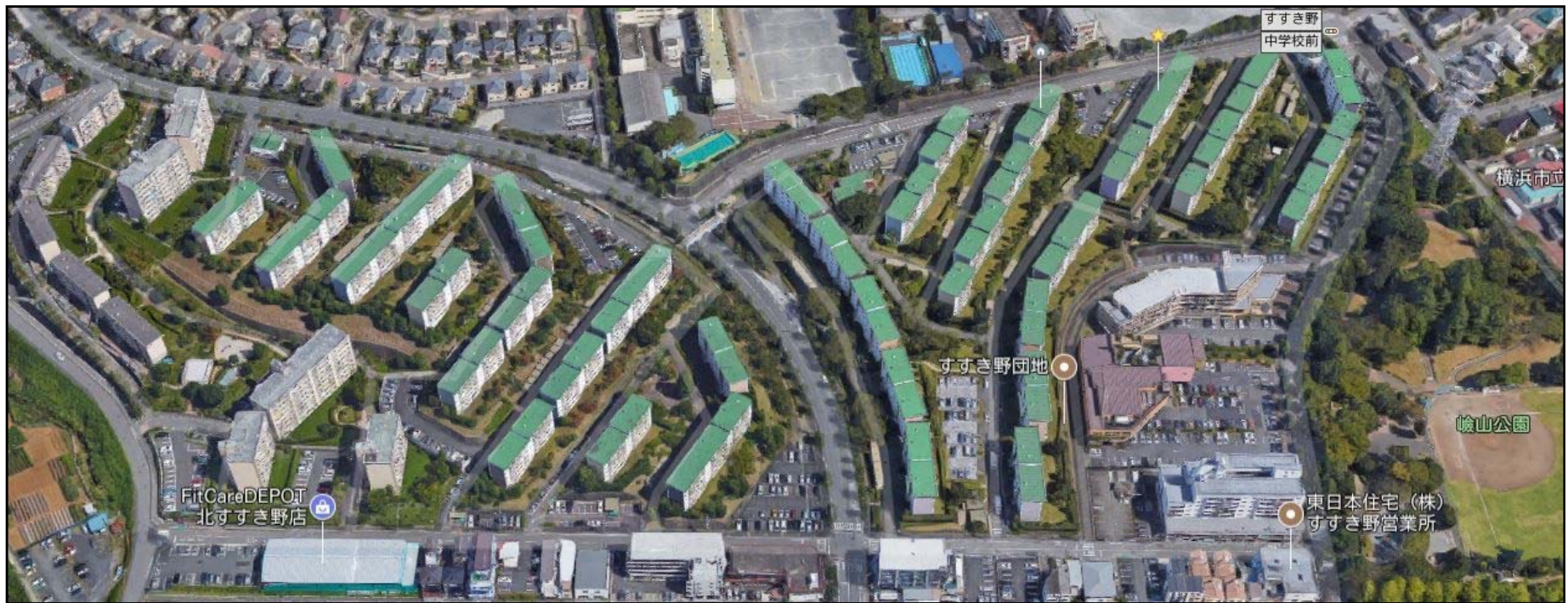
新しい団地の買いかた

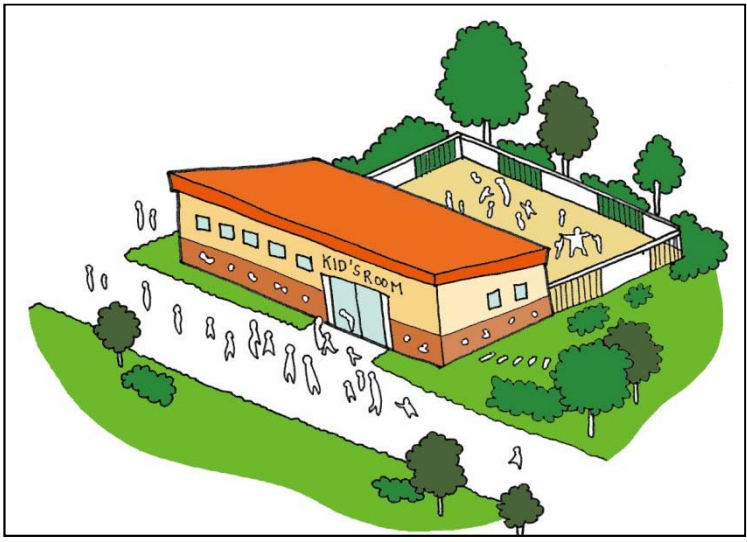
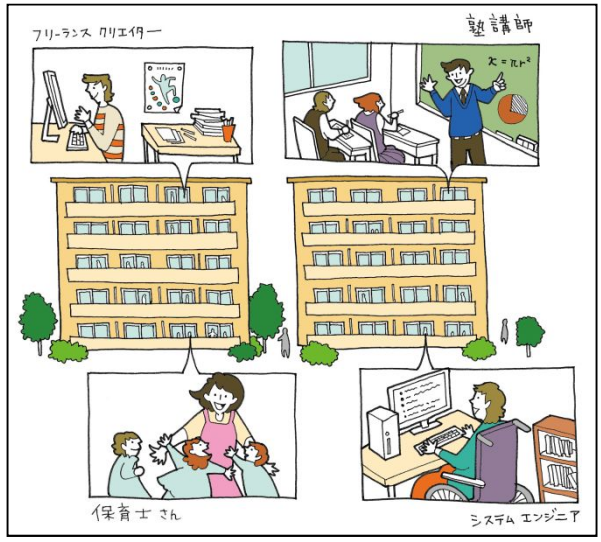
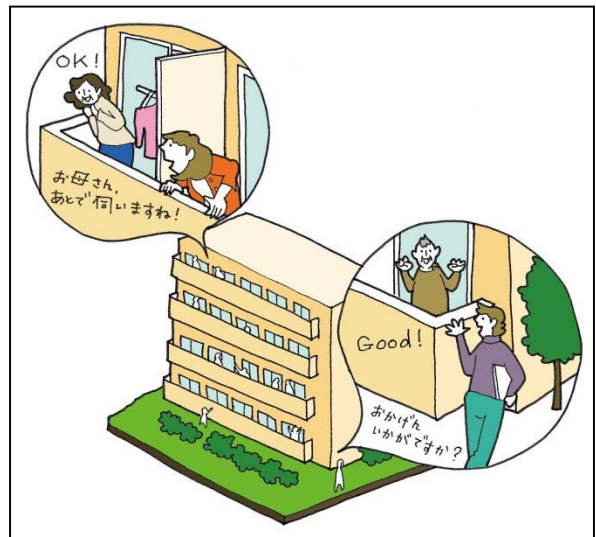


三ツ星団地

団地再価値化推進協議会

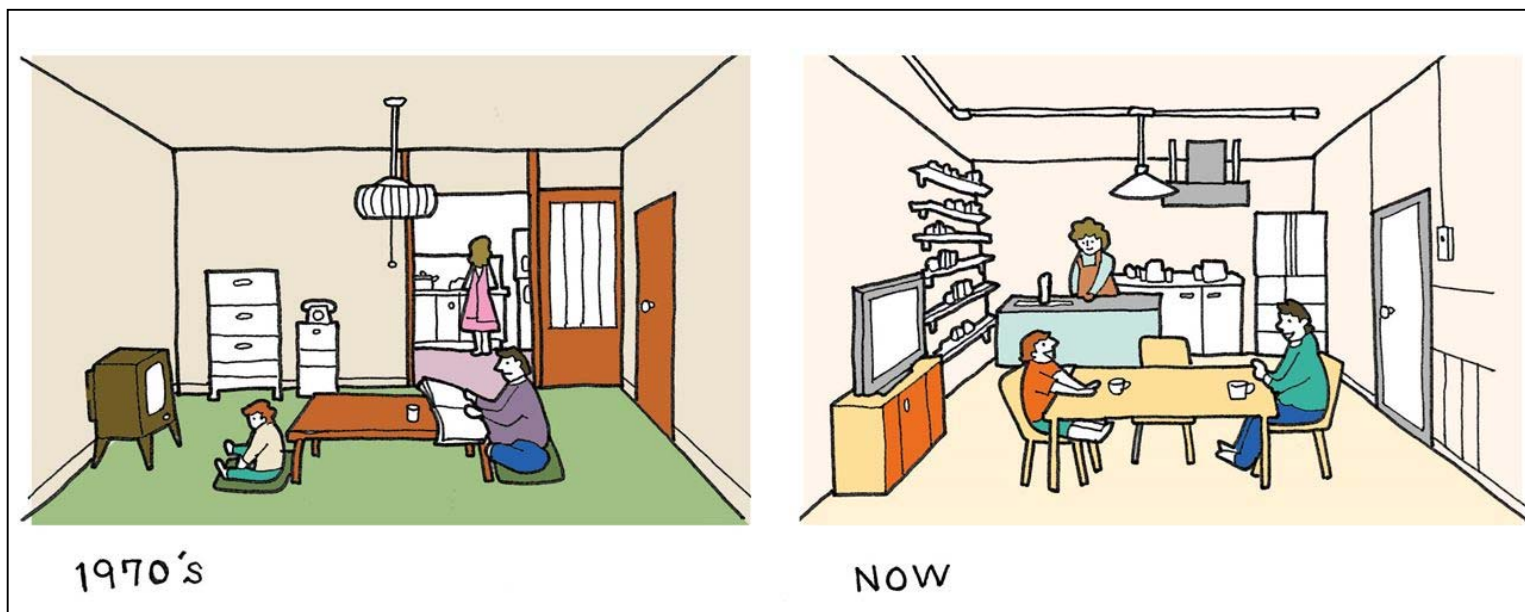








団地再価値化推進協議会







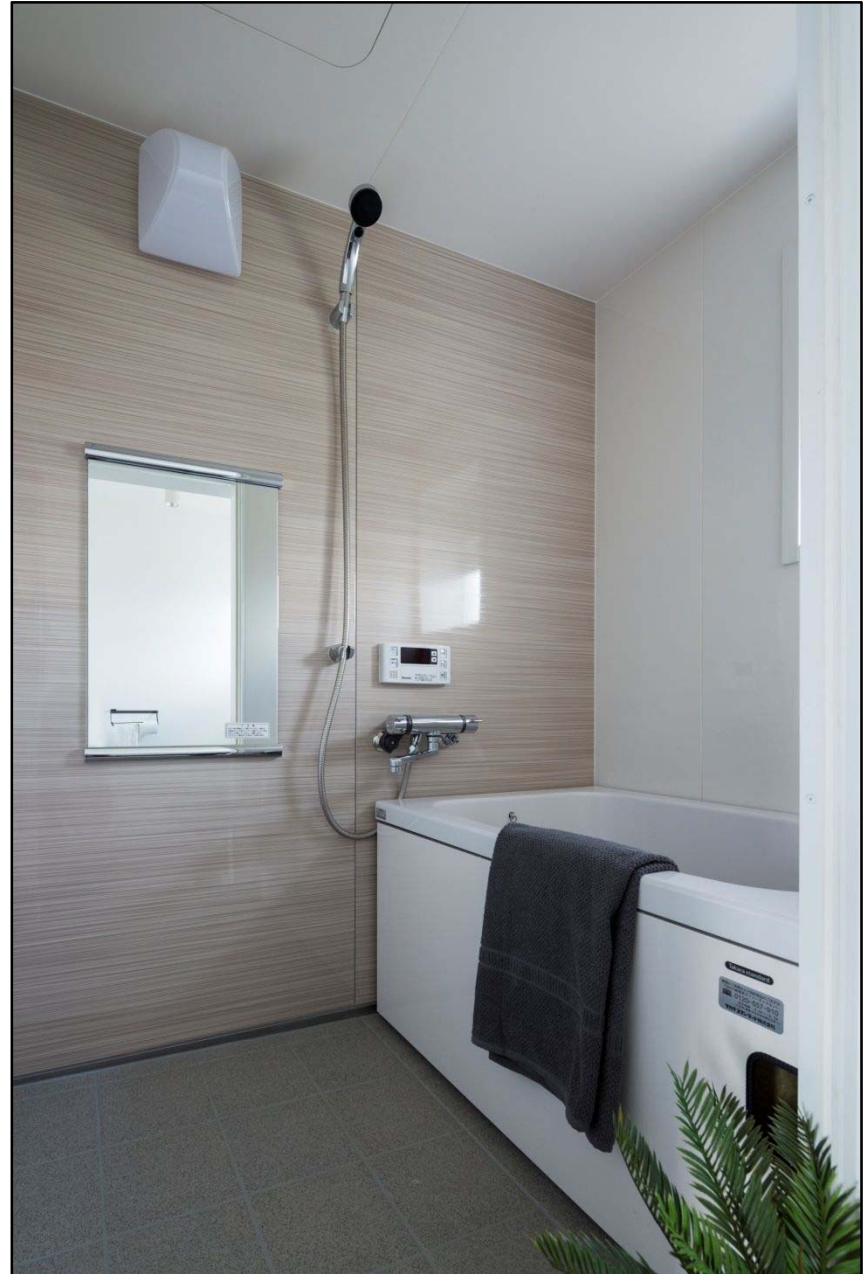
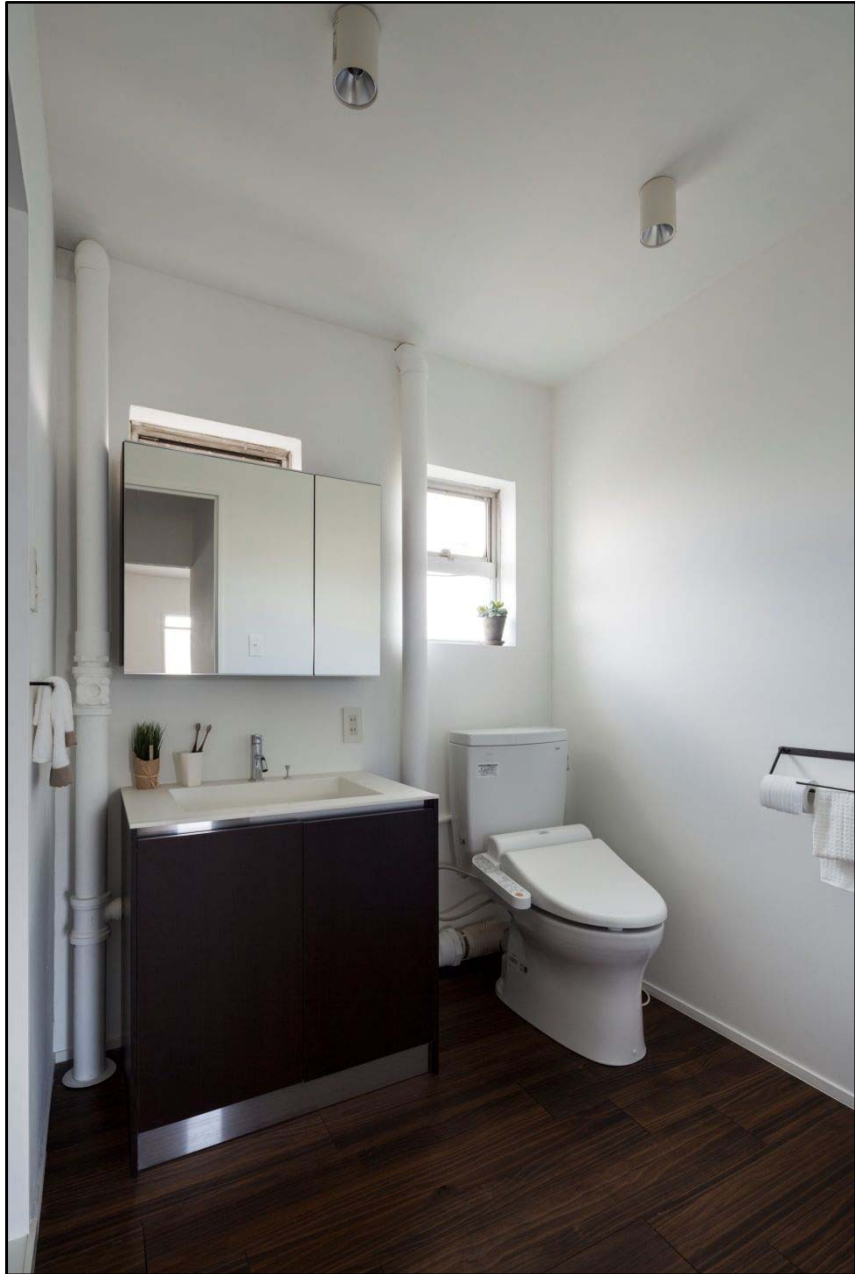




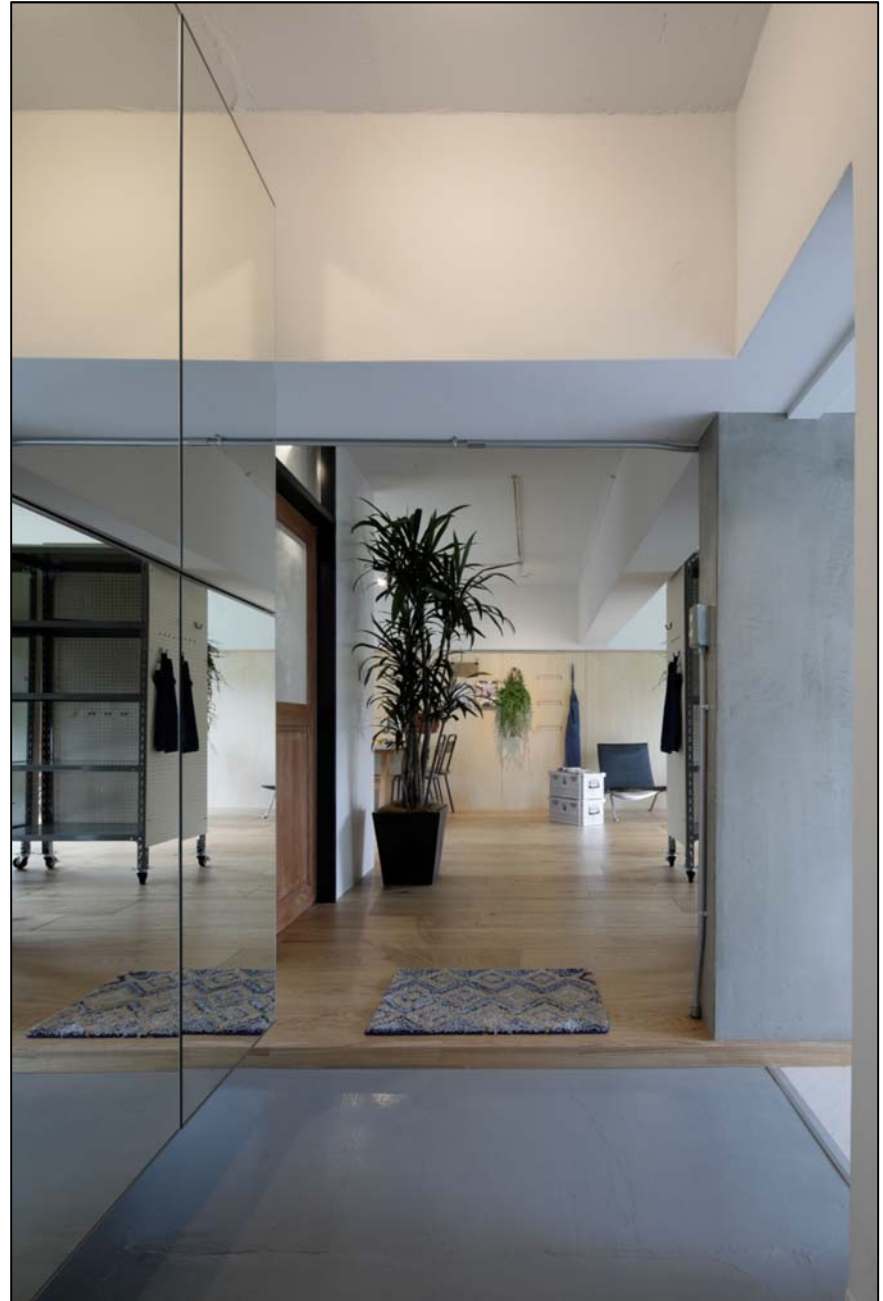
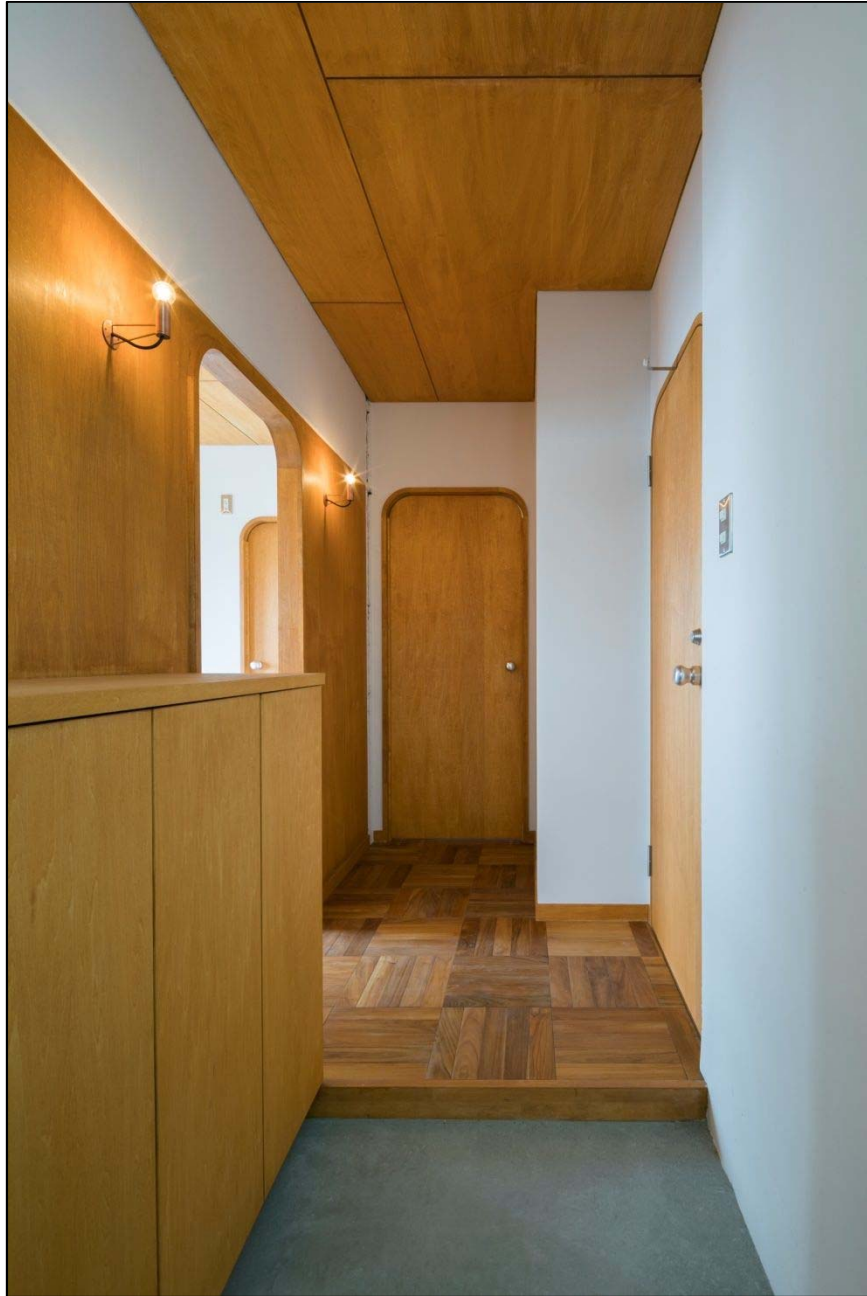


団地再価値化推進協議会





団地再価値化推進協議会



団地再価値化推進協議会



団地再価値化推進協議会



団地再価値化推進協議会





【仕組みの概要】





DANCHI-SCORE 100

不動産評価の軸を変える。

DANCHI-SCORE 100(団地スコア)

■「三つ星団地」認定のための評価基準『DANCHI-SCORE 100』(団地スコアシートB) (〇〇団地/〇号棟/〇号室) 評価者: 〇山〇夫 評価日: 2018/09/01										
カテゴリ No.	I. 良好な居住環境の維持・向上について			II. 健全な団地運営・経営について (30点満点) ⇒20点以上☆			III. 豊かな地域社会、コミュニティ形成について (30点満点) ⇒20点以上☆			備考
	I-c. 敷地・屋外空間・共用施設(40点満点) ⇒30点以上☆									
No.	評価説明	評価	No.	評価説明	評価	No.	評価説明	評価		
1 基本性能やそのポテン	① 立地条件	・最寄り駅から徒歩30分以内、もしくは公共交通機関を併用して30分以内の立地にある。	○	① 適正管理	・管理規約、管理細則、専用部修繕ルール等があり、各管理組合員に配布、周知されている。	○	① 自治会等	・団地単独、あるいは他の団地と一体の自治会組織があり、住民自治のための活動が行われている。	○	理事会において自治活動支援
	② 立地条件	・概ね500m圏内の近隣に、食料品や日用品を購入できる店舗、スーパー等がある。	○	② 適正管理	・直近10年間、年に1回以上、管理組合総会または理事会の開催が行われている。	○	② 自治会等	・住棟単位、団地単位等の代表が決まっているなど、住民自治の組織体制が明確となっている。	○	
	③ 立地条件	・立地する自治体が準用財政再建団体となっているなど財政破綻状態になく、行政サービスが受けられる。	○	③ 適正管理	・空き家が少なく、適切な額の管理費の徴収が適正に行われている(出納率90%以上)。	○	③ 自治会等	・直近10年間、1年に1回以上総会が開催されるなど、自治会としての活動実績がある。	○	
	④ 立地条件	・立地する自治体の、犯罪発生率(刑法犯認知件数/人口)が、2.0%を超えない。	○	④ 適正管理	・同、修繕積立金の徴収が適正に行われ(出納率90%以上)、積立金が適切に確保されている。	○	④ 自治会等	・定時総会が開催され、決議書が作成されるなど、自治会の主要機能が適正に担保されている。	○	
	⑤ 立地条件	・急傾斜崩壊危険区域の指定や、洪水ハザードマップにて1.0m以上の浸水予想の指定を受けていない。	○	⑤ 適正管理	・直近15年間に、大規模修繕工事(外壁改修、屋根防水改修等)の実績が1度以上ある。	○	⑤ 自治会等	・自治会室(集会所の一角を含む)があり、自治会の決議書や総会議事録等が保管されている。	○	
2 基本性能やその維持管理	① 敷地内	・合葬・移転登記が行われる等、敷地の所有権が明確であり、また敷地境界が確定測量や立ち会い等で確認されており、登記簿謄本等で確認可能である。	○	① 団地運営	・管理組合に、常設の委員会(建設委員会、防災委員会等)が設けられ、理事会をサポートしている。	○	① コミュニティ	・住民専用の集会所があり、さまざまなコミュニティ活動に利用可能な状態となっている(有償問わず)。	○	
	② 敷地内	・敷地内の良好な環境、景観が担保される等、周辺地域の環境向上へ貢献している。	○	② 団地運営	・修繕会計、管理会計、施設運営会計等、会計が適度に分割され、適切に処理されている。	○	② コミュニティ	・団地祭りや餅つき大会など、団地全体のイベントが少なくとも1回/年以上開催されている。	○	
	③ 敷地内	・団地の入口空間が整備されると共に、適度にグルーピングされるなど、領域性の高いつくりとなっている。	○	③ 団地運営	・所有者変更(転売等)等の履歴(最新の所有者等)が管理組合で把握され、常に明らかである。	○	③ コミュニティ	・直近10年間、管理組合員、理事会、自治会等に関係する係争ことは発生していない。	○	
	④ 敷地内	・敷地内外や周部にて、危険な状態で放置された箇所(水路、崩落地、ブロック塀等)がない。	○	④ 団地運営	・賃貸居住者を含めた、入居者が一覧できるリストが作成され、常に最新の状況が担保されている。	○	④ コミュニティ	・文化、教養、趣味、レク、健康…さまざまなサークル活動があり、活発に行われている。	○	
	⑤ 敷地内	・敷地内に、防災倉庫の設置や防災備蓄品のストック等、防災対策が施されており、年に1回以上防災訓練が行われている。	○	⑤ 団地運営	・団地運営に関し、専門的知識、ノウハウ等をアドバイスする専門家、コンサル等が身近に存在している。	○	⑤ コミュニティ	・その他、住民相互が豊かに共同居住を享受できるよう、さまざまな工夫が講じられている。	○	
3 快適性・居住性を保つし	① 外構補修	・敷地内の緑被率が10%以上あり、四季の変化を感じさせる、豊かで多様な植栽が施されている。	○	① 団地経営	・駐車場(平面、立体)使用料に未収(空き等)が少なく、駐車場管理会計が単独で成立している。	○	① 共助子育て	・子供会や幼児向けサークル等があり、子供対象のイベント(お祭等)が年に1度以上開催されている。	○	
	② 外構補修	・乳幼児にも安心、安全な屋外環境(特に歩車道分離等の交通環境)が担保されている。	○	② 団地経営	・団地管理組合が法人化されるなど、経営的視点による管理組合運営が可能な状態となっている。	×	② 共助子育て	・子育て支援の取り組みが行われているなど、子育てしやすい住環境が工夫されている。	×	検討中
	③ 外構補修	・屋外空間の段差部にロープや手すりなどが設けられている等、バリアフリーに配慮されている。	○	③ 団地経営	・過去に、国や自治体の補助金等を活用した取り組みが1つ以上行われた実績(実施中含む)がある。	○	③ 共助子育て	・在宅介護支援の取り組みが行われているなど、高齢者を介護しやすい住環境が工夫されている。	×	〃
	④ 屋外施設	・敷地内に共済用駐車場(賃貸・分譲)が、概ね住戸数の40%以上の台数が確保されている。	○	④ 団地経営	・経営的視点に切り、共用施設のあり方や施設内容、維持管理方法等に関し、既に見直しが行われた。	×	④ 共助子育て	・一人暮らし、高齢者の生活を支援する活動(見守り・安否確認、買物支援・代行等)が行われている。	×	〃
	⑤ 屋外施設	・敷地内に自転車置場、ゴミ置き場(集積場)等が適切に設けられており、荒れた印象が見られない。	○	⑤ 団地経営	・管理組合、自治会・町内会、委員会、NPO…等、役割を異にする重層的な自治体体制が整っている。	×	⑤ 共助子育て	・自治会、町内会、民生員等を通じて、自治体と介護福祉、子育て等の情報交換等が行われている。	×	
4 ゆとりや拡張性、将来性	① 共用施設	・運動施設や文化施設等、団地生活を豊かにする為の共用施設があり、適切に管理運営されている。	×	① 将来構想	・建替えや複合型の再生など、団地の将来像、ビジョン、マスタープラン等が既に描かれている。	×	① 地域活動	・団地内空間や共用施設等が、周辺地域を含む地域コミュニティ活動拠点として、既に機能している。	×	
	② 共用施設	・温浴施設やプール、スポーツジム、ゲストルーム等、特定目的の施設があり、適切に管理運営されている。	×	② 将来構想	・通常の維持管理や長期修繕計画以外に、団地の活用計画や団地くらし向上等の計画や構想がある。	○	② 地域活動	・自治体の住生活基本計画、地域再生計画等において、当該団地整備の方向性が位置づけられている。	×	
	③ 共用施設	・団地内に広場や池、幼児遊園、共同菜園や花壇等、住民が憩いのための施設が適切に設けられている。	○	③ 将来構想	・敷地内に、生活利便を高めるような施設(商業施設、ATM、飲食店、福祉事業等)が立地する。	×	③ 地域活動	・団地の共用施設等が、地域住民の利用も受け替わっており、地域生活の向上にも寄与している。	×	検討中
	④ 将来性	・敷地内に空間的なゆとりがあり、戸当たり敷地面積100㎡以上、もしくは空地率が80%以上ある。	○	④ 将来構想	・団地として、公共(自治体、社協等)と連携し、生活支援サービスの提供等を受け替わっている。	×	④ 地域活動	・団地の存在が地域の「顔」となり、地域イメージを高めている等、地域ブランド化に寄与している。	○	
	⑤ 将来性	・法定容積率に対して既住の容積(床面積)に余裕があり、余剰容積率が100%程度以上ある。	○	⑤ 将来構想	・経営的視点により団地管理・運営を検討・実行する、統率力のあるリーダー的存在の人が複数いる。	○	⑤ 地域活動	・周辺地域と近隣紛争等が発生しておらず、住み替え等を含め地域と一体的な居住環境を形成している。	○	総スコア
集計	Yesの数×2.0 (スコア)		36.0点	Yesの数×1.5 (スコア)		21.0点	Yesの数×1.5 (スコア)		19.5点	76.5点/100点

DANCHI-SCORE 100(住戸住棟スコア)

■ <三つ星団地> 認定のための評価基準案『DANCHI-SCORE 1 0 0』(住戸住棟スコア・シートA) (〇〇団地/〇号棟/〇号室) 評価者; 〇山〇夫 評価日; 2018/09/01							
がアプリー No.	I. 良好な居住環境の維持・向上について						
	I-a. 住戸専用部 (60点満点 定切り30点)				I-b. 住棟共用部 (40点満点 定切り20点)		
	No.	評価説明	評価	No.	評価説明	評価	備考
基本性能やそのポテンシャル	1	①基本性能 ・専門技術者(既存住宅状況調査技術者等)によるインスペクションにより、基本性能の客観評価が行われて、評価書が作成されている。	×	①基本性能 ・耐震等級1以上、新耐震基準同等もしくは促進法告示基準同等以上の耐震性を有している。	○		
	2	②基本性能 ・住生活基本計画における都市居住型誘導居住面積水準(単身者:40㎡)以上の専用面積を有している。	○	②基本性能 ・劣化対策等級が2以上であるか、もしくは劣化の軽減の適切な対策が講じられている。	○		
	3	③基本性能 ・維持管理対策等級(専用配管)が等級2以上か、もしくは維持管理対策が講じられている。	×	③基本性能 ・共用配管の維持管理対策等級が2以上であるか、もしくは既に共用排水管が更新・更生されている。	×		
	4	④基本性能 ・断熱性能等級が2以上か、もしくは熱損失削減のための対策が講じられている。	○	④基本性能 ・延焼の恐れのある開口部の耐火等級が2以上、もしくは準防火設備(乙種防火戸)となっている。	○		
	5	⑤基本性能 ・一次エネルギー消費量等級が4以上か、もしくは消費量の大きな削減のための対策が講じられている。	○	⑤基本性能 ・延焼の恐れのある開口部以外の耐火等級が3以上、もしくは準耐火構造以上となっている。	×		
基本性能やその維持管理活動	1	①基本性能 ・感知警報装置設置等級(住戸)が1以上、もしくは各戸に消火器が設置されている。	○	①維持管理 ・建物の外観上、コンクリートの爆裂、構造クラック等、深刻な劣化が認められず、適切管理されている。	○		
	2	②基本性能 ・冬至に1日4時間以上の日照(開口部中央床面)が得られる1以上の居室が確保されている。	○	②維持管理 ・建物外周部に、鉄部の著しい腐食、手すり等の破損・脱落等、保安上深刻な問題が認められない。	○		
	3	③基本性能 ・重畳床衝撃音対策等級が、2以上(LH-65等級相当以上、上下階とも)もしくは相当スラブ厚15cm以上の遮音性能が確保されている。	○	③維持管理 ・長期修繕計画が適切に作成され、また住棟の修繕履歴の記録が適切に担保されており、継続的にメンテナンス(更新等)されている。	○		
	4	④維持管理 ・住戸の過去の修繕履歴等が適切に記録、担保されおり、継続的にメンテナンス(更新等)されている。	○	④維持管理 ・荒れた印象がなく一定の美観が保たれている。その他明らかに建物が管理不全状況にあると判断される事象が認められない(損壊や増改築等)。	○		
	5	⑤維持管理 ・リフォーム瑕疵保険、中古住宅売買瑕疵保険、もしくは同等の瑕疵保険等に加入している。	×	⑤維持管理 ・建物竣工時の設計図書(竣工図等)、および施工管理記録等(施工記録、工事写真、保証書等)が適切に担保されている。	○		
快適性・居住性を保つし	1	①室内空間 ・子育ての際、母親から乳幼児が目が届きやすい空間構成や、転倒等の安全性に配慮されている。	○	①共用空間 ・住棟内、住民同士が気軽にコミュニケーションできる工夫(立ち話スペース)が行われている。	○		
	2	②室内空間 ・台所と洗面所(ユーティリティ)が近接する等、家事動線に配慮された平面計画となっている。	○	②共用空間 ・オートロック等、第三者がみだりに住棟内に侵入できぬよう、適切な措置が講じられている。	×		
	3	③室内空間 ・玄関内やその近辺に、屋外で使用する物品、靴、タイヤ等の専用収納庫が設けられている。	×	③共用空間 ・共用玄関の存在が外部から明らかとなっており、集合郵便受けや掲示板、ホール等が設けられている。	×		
	4	④室内空間 ・各居室各々に、適切な量の収納(押入、物入、クローゼット等)が設けられている。	○	④共用空間 ・住棟の共用空間内では、段差の解消、スロープや手すり設置等、バリアフリーに配慮されている。	×		
	5	⑤室内空間 ・心豊かな暮らしを触発するような、美しくデザインされた室内空間、インテリアとなっている。	○	⑤共用区画 ・EV含む住棟内垂直アクセス経路が確保されており、各々2層以内のウォークアップで各戸に到達できる。	×		
ゆとりや拡張性、将来性など	1	①室内空間 ・居室の天井高さはH=2,300以上、梁下の有効高さはH=1,900以上確保できる。	○	①外部空間 ・住棟外壁等に適切にサインが設置され、来街者に分かりやすいよう配慮されている。	○		
	2	②室内空間 ・世帯や暮らし方の変化に応じて、柔軟な住みこなしが可能な、可変性の高い間取りとなっている。	×	②外部空間 ・経年により古びてはいるが、落ち着いた雰囲気や周辺緑に馴染む等、景観性の高さを保っている。	○		
	3	③戸外空間 ・バルコニー等、専用使用が可能な、半屋外空間が、住戸専用部に5㎡以上付帯している。	○	③外部空間 ・団地内の住棟が、隣接地域に著しい環境阻害(日照阻害、風害、景観阻害等)を与えていない。	○		
	4	④戸外空間 ・玄関等、通常の歩行経路が使用できない際の、緊急脱出のための対策が講じられている。	○	④将来性 ・住棟に明らかな既存不適格事項が無く、確認検査済証、もしくは台帳記載事項証明書が入手できる。	○		
	5	⑤戸外空間 ・玄関ポーチが設けられている等、玄関前の設えや共用部と間に有効な緩衝空間が確保されている。	○	⑤将来性 ・賃貸・分譲住宅一体、あるいは複数団地一体での建基法86条一団地申請が行われている。	×		
集計		Yesの数×3.0(スコア)	45.0点		Yesの数×2.0(スコア)	26.0点	71.0点/100点 総スコア

☆☆☆三ツ星団地『DANCHI-SCORE 100』評価シート

I-ア-ト鶴牧4・5団地/5-205号

●評価基本データ					
評価者氏名/所属	花牟禮幸隆/I-ア-ト鶴牧4・5管理組合	評価方法	・現地踏査 ・外観目視 ・住戸内目視		
評価日時	2018/12/25	参考資料等	・設計図書 ・確認済書 ・検査済書		
●団地概要		●建物概要		●住戸概要	
団地名称	I-ア-ト鶴牧4・5住宅	住棟名称	5号棟	住戸番号	5-205号
所在地	東京都多摩市鶴牧4・5丁目	住棟階数	地上5階地下1階	住戸階/階	2階/5階
全体戸数/棟数	〇〇戸 / 〇〇棟	延床面積	〇〇〇〇.〇㎡	専有面積	80.78㎡
敷地面積	〇〇〇.〇㎡	建設年次	昭和〇年竣工	間取り	3LDK+S
●団地/住戸住棟 総合判定			●団地/住戸住棟 項目別判定		
総合評価：☆☆☆ 					
●団地の基本評価					
I. 良好な居住空間の維持・向上について I-c. 敷地・屋外空間・共用施設(40点) I-c. 敷地・屋外空間・共用施設		II. 健全な団地運営、経営について(30点) II. 健全な団地運営		III. 豊かな地域社会、コミュニティ形成について(30点) III. 豊かな地域社会、コミュニティ形成について	
●住戸住棟の基本評価					
I-a. 住戸専用部(60点) I-a. 住戸専用部			I-b. 住棟共用部(40点) I-b. 住棟共用部		
●評価者総評					
<総評>			<有効な改善手法等>		
・ ・ ・			・ ・ ・		

01 団地再価値化推進協議会の取り組み

団地型マンションの再評価

団地型マンションの性能や維持管理活動、ゆとりや将来性などを測る新しい評価軸（DANCHI-SCORE）を定め、高経年の団地型マンションを再評価しています。

新しい流通商品の開発

三ツ星団地において要件を満たした住戸を購入する際は、将来の買取オプションを付与する仕組みを開発し、良質な団地型マンションの普及と、その流通促進に取り組んでいます。

三ツ星団地認定

DANCHI-SCOREによる審査の結果、良質な団地型マンションを「三ツ星団地」として認定し、他との差別化を図っています。

三ツ星団地のプロモーション

三ツ星団地を広くプロモーションすることにより、若い世帯の流入を図り、多世代が豊かに暮らす団地型マンションの形成を支援しています。

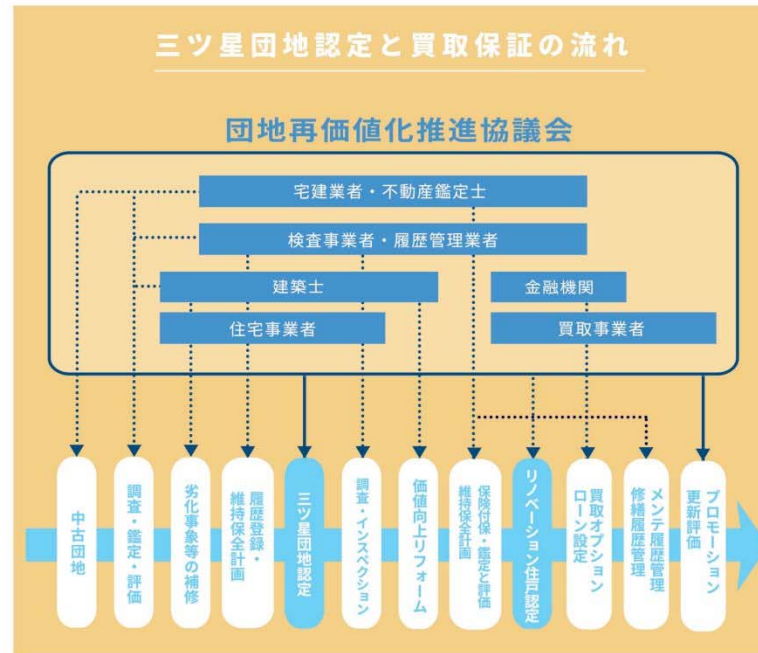
02 「三ツ星団地」認定の評価基準 DANCHI-SCORE100



03 「三ツ星団地」の買い取り保証オプションについて

三ツ星団地において、要件を満たしたリノベーション住戸を購入される際は、将来の買取りを保証いたします。

10 年後	購入価格の 70% で買取	<p><買取保証オプション適用の条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム瑕疵保険加入 ・断熱性能がある ・陽当たりが確保されている ・住戸の過去の修繕履歴の記録がある ・暮らし方の変化に対応できる間取り etc.
20 年後	購入価格の 50% で買取	





私たちは
三ツ星団地という
団地の優等生モデルをつくることで
良質な団地が適正に評価され
多世代が豊かに暮らす
持続可能な
住環境の形成に
つながることを願っています

平成30年度 住宅ストック維持・向上促進事業
成果発表シンポジウム

小田急沿線既存住宅流通促進協議会の 取組みについて

平成31（2019）年1月16日（水）

発表者 協議会事務局
小田急不動産株式会社
経営企画部 長澤 聡

対象エリア

神奈川県川崎市 麻生区・多摩区（約18万世帯） ※H30年9月

目的

空き家の利活用・良質住宅ストックの形成、子育て世代流入のモデル構築

開発した金融・流通商品

- ① 高齢者施設入居時のつなぎ資金
- ② あんしん住宅〔買取再販型〕

※金融商品の名称は仮です

仕組の普及

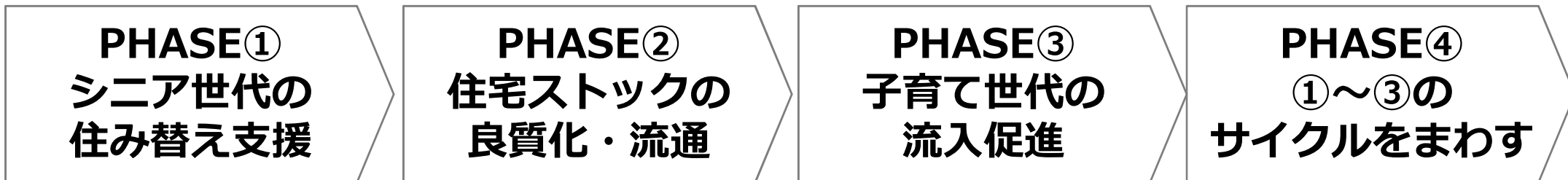
駅の情報端末
交通広告・広報誌での告知

補完的取組

エリア活性化の取組

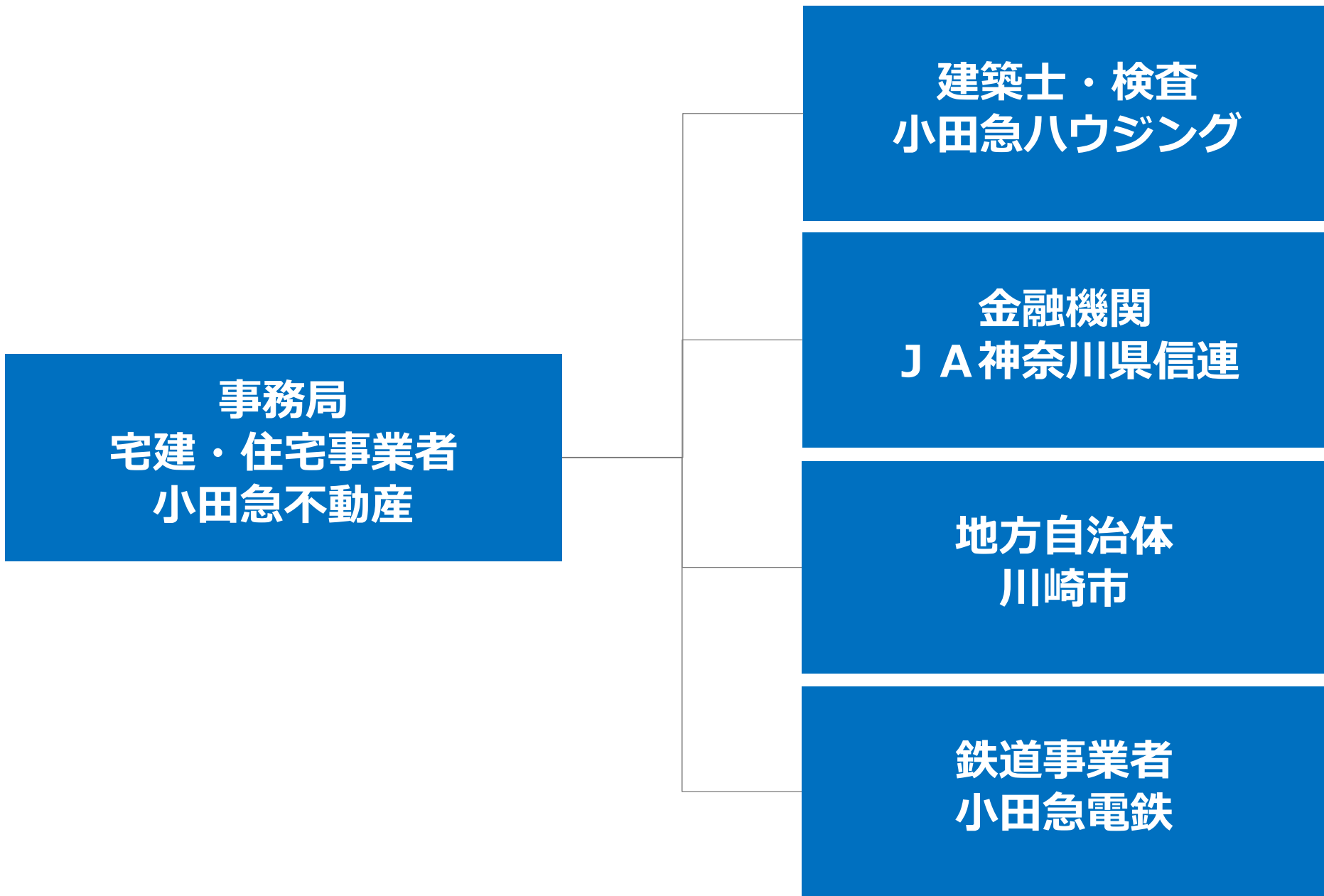
良質住宅ストック形成と子育て世代流入のスキーム

- シニア世代の住み替えを契機として、住宅ストック活用および子育て世代の流入に繋げる



1 協議会の概要

協議会の構成



(参考) これまでの取組



NEWS RELEASE



第15-G02号

2015年4月22日

経堂・町田・座間地区が、国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に認定 沿線の活性化と暮らしやすさの向上を目指して 「小田急沿線 住まいをつなぐプロジェクト」始動！ —住みかえ支援の強化や、社会問題化する空き家問題にも対応—

小田急電鉄株式会社（本社：東京都新宿区 社長：山本 利満）および小田急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区 社長：雷竹 正英）では、国土交通省による「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に事業提案を行い、2015年2月5日に、経堂・町田・座間地区の約22,000世帯が対象地区に採択されました。

これを受け、小田急グループでは、2015年4月22日（水）から「小田急沿線 住まいをつなぐプロジェクト」を始動いたします。本プロジェクトでは、良質な住宅の継続的な供給や、住まいの検査やリフォーム工事を通じて既存住宅の価値を高めるとともに、新たに「小田急 住まいのプラザ」における相談窓口の開設や、空き家管理サービスを開始し、住みかえ支援を強化してまいります。

これらを通じて、既存住宅の循環活用を促進させ、社会問題化している空き家問題に対応しながら、沿線の活性化と暮らしやすさの向上を図ってまいります。

□経堂・新百合ヶ丘・本厚木の「小田急 住まいのプラザ」に相談窓口を開設

小田急不動産および株式会社小田急ハウジング（本社：東京都渋谷区 社長：岡田 吉彦）は、4月22日（水）から、3店舗の「小田急 住まいのプラザ」に「小田急沿線 住まいをつなぐプロジェクト」の相談窓口を開設し、売買・賃貸・リフォーム・注文住宅をはじめ、空き家問題や住みかえ支援など、住まい・暮らしのあらゆるご相談にお応えしてまいります。

□ALSOK（総合警備保障株式会社）と提携した空き家管理サービスを開始

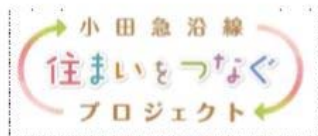
小田急不動産では、4月22日（水）から、ALSOKと提携した空き家管理サービスを開始します。お客さまのご負担を軽減するため、空き家の状況を警備会社が定期的に確認するほか、空き家の資産活用などについても定期的に情報を提供してまいります。

□補助金によって、住まいの検査・リフォーム工事をサポート（※）

- ① 住宅の検査・診断の費用を補助（上限10万円/戸）
 - ② 自宅の売却・賃貸を行う場合、リフォーム工事費総額の3分の1を補助（上限100万円/戸）
- ※経堂・町田・座間地区の約22,000世帯が対象となります。



（世田谷小田急住まいのプラザ）



（ロゴマーク）

平成28年11月15日



川崎市と小田急電鉄株式会社との「小田急沿線まちづくり」に関する包括連携協定を締結します

小田急線沿線は、鉄道の開通や駅の開業とともに、まちづくりが進展する一方で、大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地や多摩川などの自然環境が豊富なエリアとなっています。

また、小田急電鉄株式会社（以下、小田急電鉄という）では、平成29年度に東北沢～和泉多摩川間の複々線の完成を予定しており、これにより、ラッシュ時間帯の混雑緩和や所要時間の短縮などの輸送改善が図られることから、川崎市域内における都心方面へのアクセスが向上し、沿線地域のポテンシャルも高まることが期待されます。

これらを踏まえ、小田急電鉄が持つノウハウや両者が持つ資源や強みなどを生かし、概ね10年後を見据えて、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現に向けた取り組みを連携・協力して推進していきます。

包括連携協定の詳細は別紙の通りです。

1 連携・協力事項

- (1) 駅を中心としたまちづくりや公共交通機能の強化等に関する事
- (2) 暮らしやすいまちづくりに関する事
- (3) 地域資源を活かした豊かなまちづくりに関する事
- (4) 鉄道沿線の魅力向上・活性化に関する事

2 添付資料

- 資料1 川崎市と小田急電鉄との包括連携協定の締結
- 資料2 川崎市と小田急電鉄との包括連携協定における主な取組内容

小田急線沿線の概要

<小田急線>

- 営業キロ：120.5km（大手私鉄16社中9番目）
- 1日平均輸送人員：207万人（2017年度）
- 駅数：70駅

<沿線27市区町村>

- 面積：1,226km²
- 人口：514万人（2017年10月時点）
- 世帯数：246万世帯（2017年10月時点）
- 1人当たり所得指数：138.0（全国平均＝100）

箱根



○ 1日平均乗降人員
10万人以上の駅

箱根湯本

小田原

片瀬江ノ島

唐木田

相模大野

海老名

本厚木

町田

新百合ヶ丘

大和

藤沢

下北沢

登戸

代々木上原

新宿

新宿



江の島・鎌倉

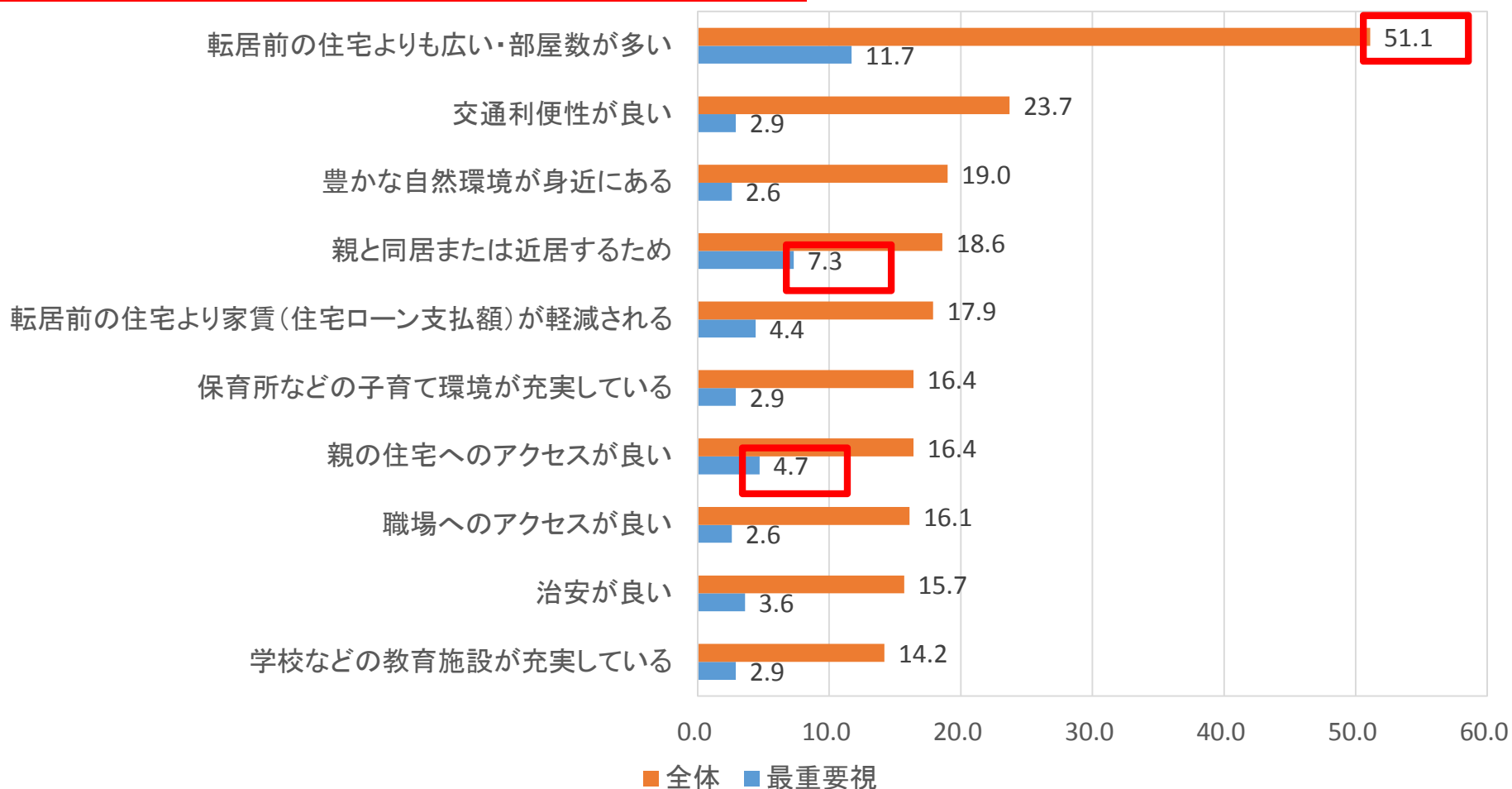


対象エリア (神奈川県川崎市麻生区・多摩区)



課題（子育て世帯の転出超過）

- 市外へ転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査を実施
(H30年3月29日川崎市報道発表)
- 住み替え先を選ぶ際に重視した理由は、①転居前の住宅より広い・部屋数が多い、②親と同居又は近居するため



2 金融・流通商品

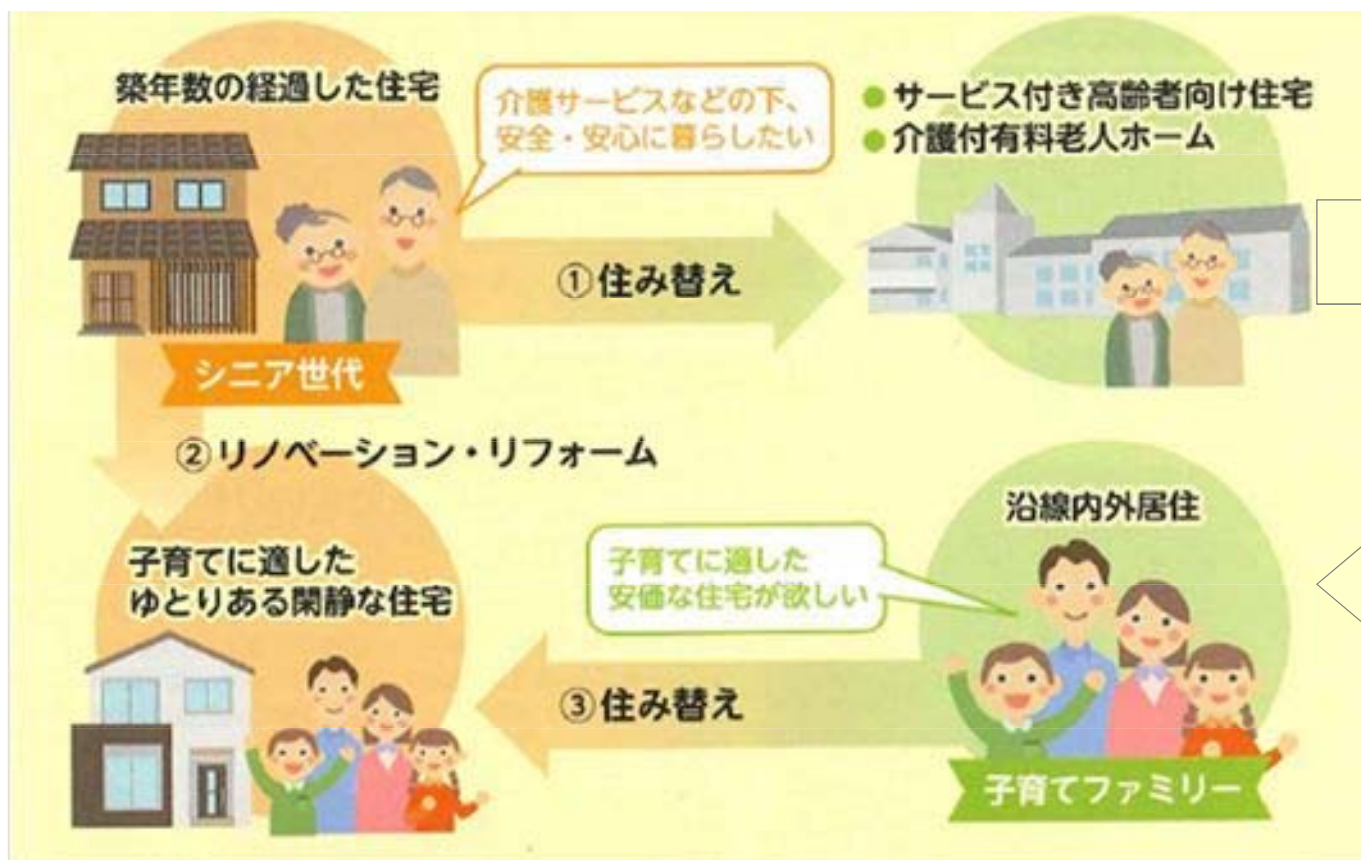
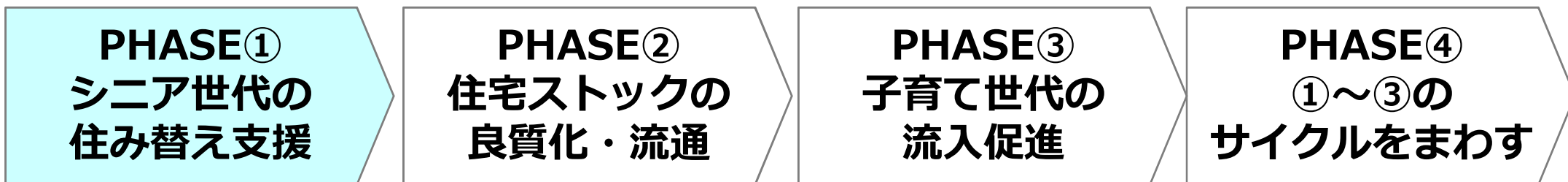
① 高齢者施設入居時のつなぎ資金 狙い・目的

- 施設入居にあたり、自宅を売却しないと資金捻出できない、自宅を整理しながらゆっくりと住み替えしたいニーズが増えている
- 買取保証+つなぎ融資を行うことで、まとまった手元資金が無い高齢者でも自宅を担保に融資ができる仕組である

介護付有料老人ホーム（一時入居金タイプ） ※協議会調べ

入居時平均年齢	入居時の資産売却	入居一時金 等
80.6歳	50.0%	約3,000～ 4,000万円

(再掲) 良質住宅ストック形成と子育て世代流入のスキーム

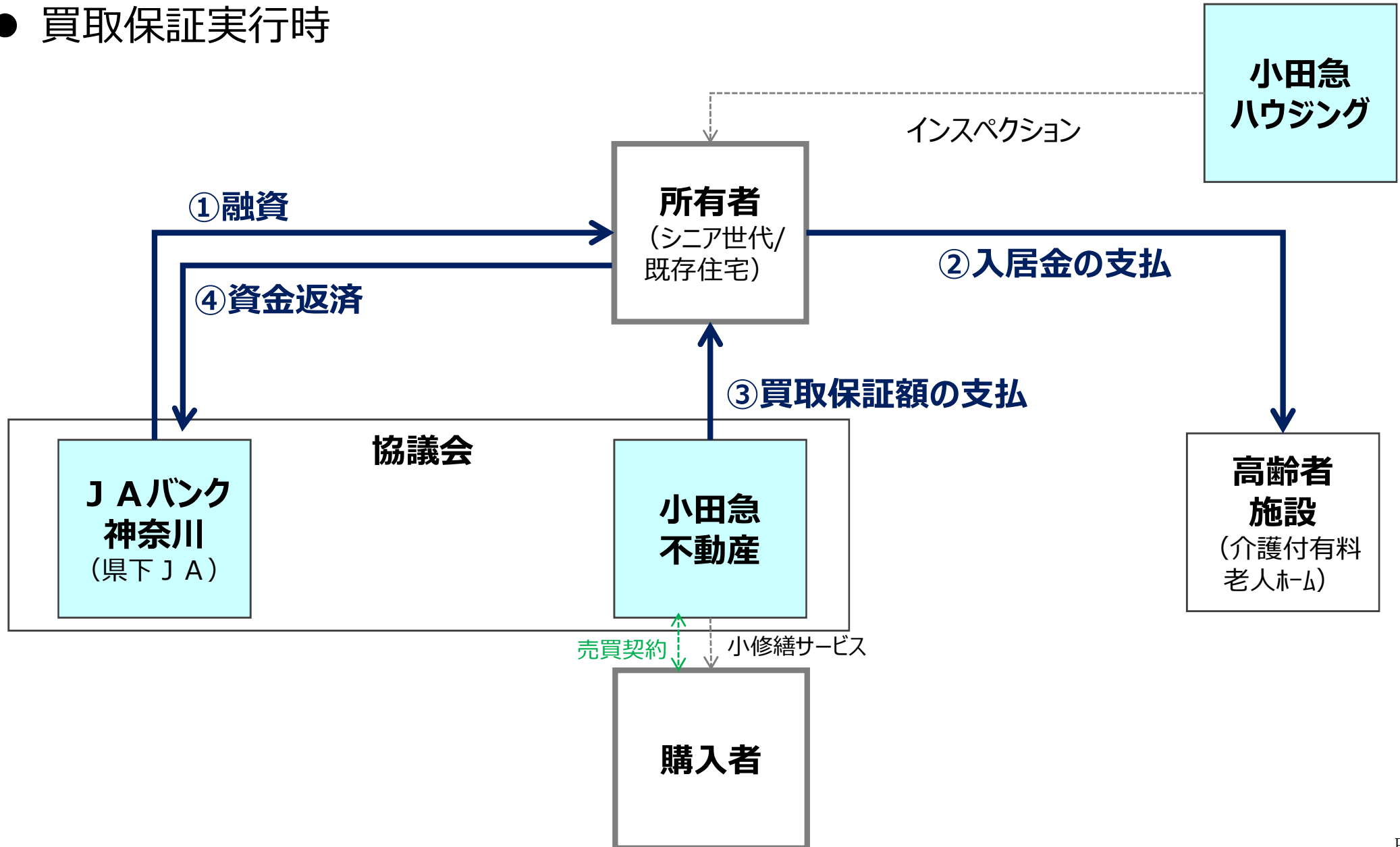


① 高齢者施設入居時のつなぎ資金 維持保全・性能向上・付帯サービス

		① 高齢者施設入居時のつなぎ資金	② あんしん住宅〔買取再販型〕
性能向上	インスペクション	○	○
	リフォーム工事	(○)	○ (子育て世代向け)
	リフォーム 瑕疵保険	(○)	○
維持保全	維持保全計画 住宅履歴の管理	○	○
付帯 サービス	便利屋による点検 (6ヶ月/回)	○	○

① 高齢者施設入居時のつなぎ資金 実施スキーム

● 買取保証実行時



① 高齢者施設入居時のつなぎ資金

商品概要

対象	現在居住中の持家（マンション・戸建）を売却し、神奈川県内の介護付老人ホーム等の施設入居を検討している者
資金用途	入居一時金、施設利用料 その他施設入居にあたって必要となる生活資金
金利 (目安)	2.975%（固定） ※2019年1月時点
借入期間	小田急不動産との媒介契約締結から12ヶ月以内
借入金額	100万円以上5,000万円以内 (買取保証額の80%を上限)
担保・保証	抵当権設定・連帯保証人

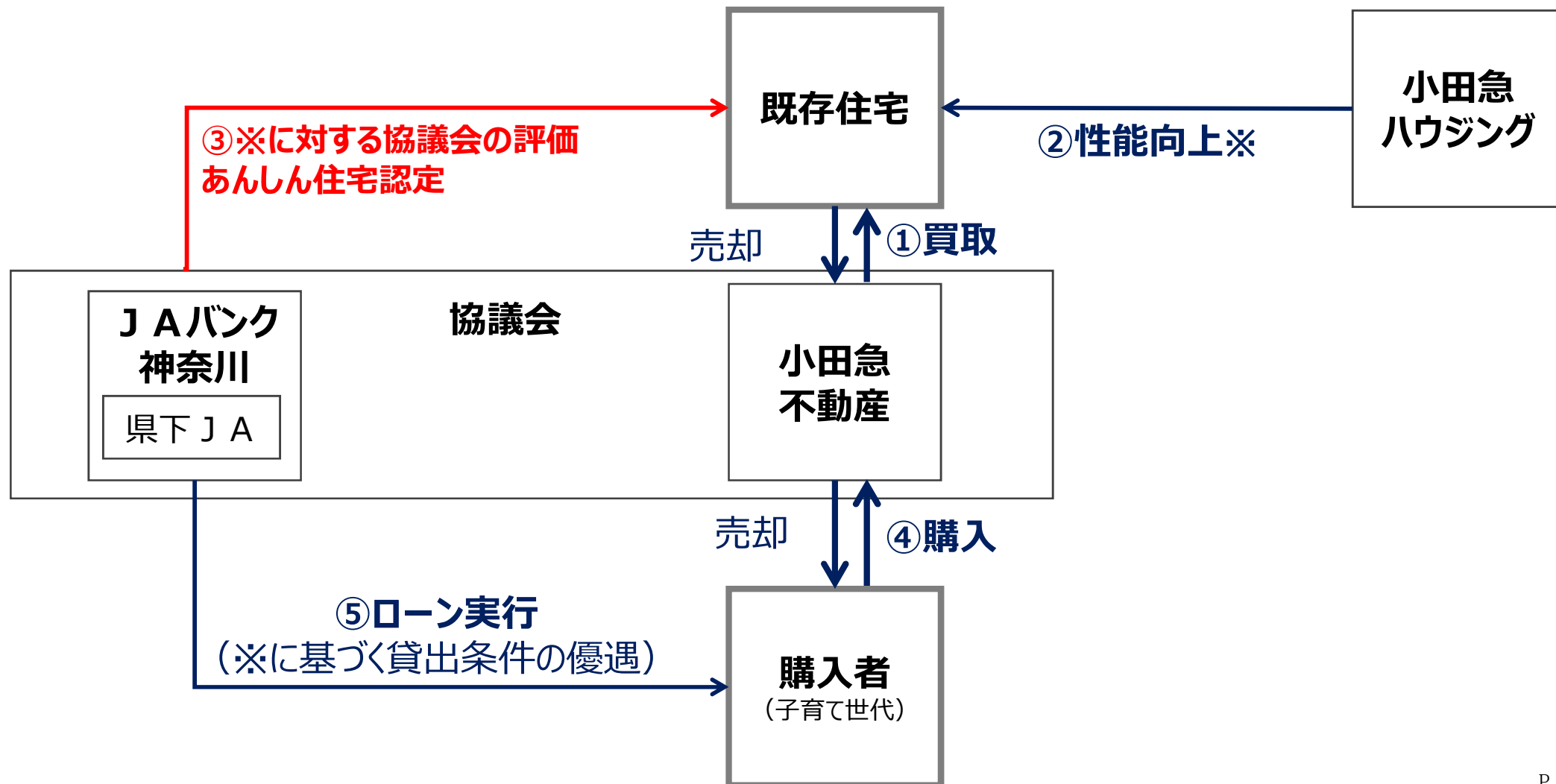
① 高齢者施設入居時のつなぎ資金 試行にあたっての課題

- 融資中の債権保全は3つのケースを想定している

1 売却できなかった場合	買取保証による回収
2 死亡した場合	死亡時に入居金が返還 (返還受取人 ≠ 相続人)
3 意思能力を喪失した場合	連帯保証人 (推定相続人または 家族) を設定

②あんしん住宅〔買取再販型〕 実施スキーム

- 既存住宅の買取後、所定の性能向上を行った住宅を、協議会で（仮称）あんしん住宅として認定する。
- 対象住宅購入者のローン実行時、貸出条件の優遇を行う。



②あんしん住宅〔買取再販型〕

維持保全・性能向上・付帯サービス

		①高齢者施設入居時の つなぎ資金	②あんしん住宅 〔買取再販型〕
性能向上	インスペクション	○	○
	リフォーム工事	(○)	○ (子育て世代向け)
	リフォーム 瑕疵保険	(○)	○
維持保全	維持保全計画 住宅履歴の管理	○	○
付帯 サービス	便利屋による点検 (6ヶ月/回)	○	○

②あんしん住宅〔買取再販型〕 評価方法

- 性能向上済住宅に対する評価は以下のとおり

	従来	変更後
土地	公示地・基準値との比較 事例比較に基づく評価	同左
建物	原価法	①基礎・躯体、②外部仕上、③内部仕上、④設備の4項目の部位別原価法（リフォーム履歴や維持管理に応じ、最長35年に亘る評価）
リフォーム	原則、評価しない	「リフォーム加算」額として評価（ただし工事内容による）

②あんしん住宅〔買取再販型〕 審査結果回答書への反映

- J A 指定の保証機関と協議し、審査結果回答書への反映を行うこととした。

回答日 _____

株式会社

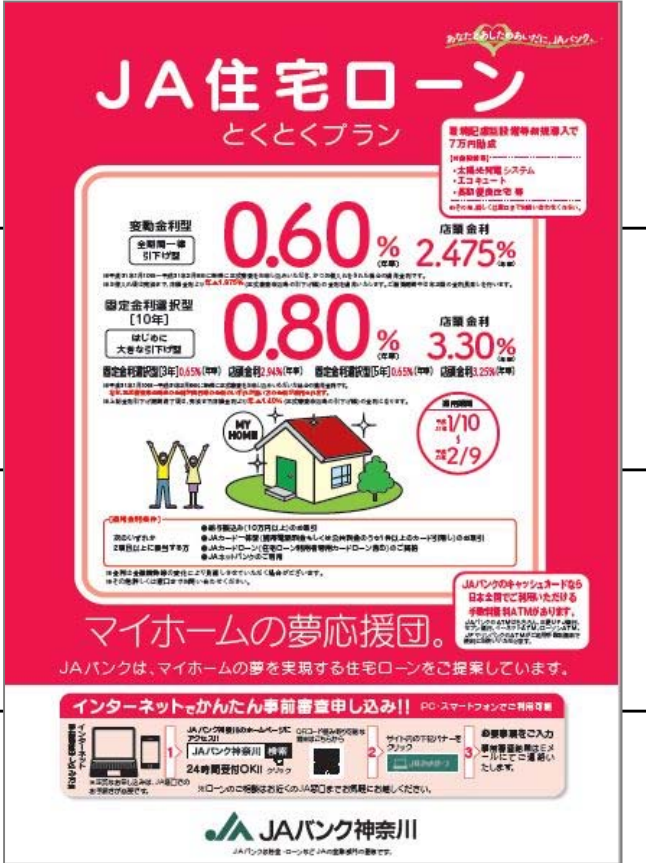
審査結果回答書 (有担保)

お申込みいただいた案件について、下記内容の通り回答いたします。

受付番号		保証番号	
ローン名称	住宅ローン		
お申込人名	様		
審査結果有効期限	回答日から	ヶ月	
金額		円	
期間	年	ヶ月	
借入期間	年	ヶ月	
保証料区分	一括保証料		円
保証料率	%	事務取扱手数料	円 (内消費税 円)
		中間資金手数料	円 (内消費税 円)
		合計	円 (内消費税 円)
[条件]			

(記載例)
本物件の担保評価は、小田急沿線既存住宅流通促進協議会により算出した建物評価を加味しております。

②あんしん住宅〔買取再販型〕 商品概要

商品名	J A住宅ローン (あんしん住宅対応型)		 <p>JA住宅ローン とくともプラン</p> <p>変動金利型 全期間一律引下げ型 0.60% 店頭金利 (定額) 2.475%</p> <p>固定金利選択型 [10年] はじめに大きな引下げ型 0.80% 店頭金利 (定額) 3.30%</p> <p>固定金利選択型 [3年] 0.65% (年率) 店頭金利 0.9% (年率) 固定金利選択型 [5年] 0.65% (年率) 店頭金利 1.25% (年率)</p> <p>返済期間 3年以内 0.65% (年率) 店頭金利 0.9% (年率) 固定金利選択型 [5年] 0.65% (年率) 店頭金利 1.25% (年率)</p> <p>返済期間 1/10 2/9</p> <p>マイホームの夢応援団。</p> <p>JAバンクは、マイホームの夢を実現する住宅ローンをご提案しています。</p> <p>インターネットかんたん事前審査申し込み!! PC・スマートフォンで利用可能</p> <p>JAバンクの専用800-800-1111に 24時間受付OK!!</p> <p>JAバンク神奈川</p>
金利 (目安)	変動金利型	0.60%	
	固定金利型	0.80% (10年)	
	※2019年1月時点		
借入期間	35年以内		
借入金額	5,000万円まで		
その他	J Aが指定する保証機関を利用すること 協議会の物件評価額を勘案すること		

(参考) 既存パンフレット

②あんしん住宅〔買取再販型〕 試行にあたっての課題

● 地域特性による土地代の高さ

(例)

- ・ 王禅寺西1丁目 255,000円/m² (2018年公示地価)
- ・ 王禅寺地区地区計画の最低敷地面積 160m²
- ・ **土地代 255,000円×160m²= 40,800,000円 (最低)**

● **建物評価を高く見すぎると、子育て世代が購入するには難しい価格帯**となる。

● 試行段階においては、実際の市場流通価格と建物評価額の差異について、適正性を検証していきたい

便利屋による点検サービス(共通)

- 小田急不動産では、高齢者・共働き世帯増加の社会的要請に対応すべく、**便利屋（生活支援サービス事業）を2017年から開始**
- 小修繕や身のまわりのお困りごとに対応すべく、**仕組において便利屋の点検サービス導入を予定**



- ・取扱内容 ハウスクリーニング、ハウスメンテナンス、家具移動、電球交換、外出の付き添い
草刈り・枝切り、水廻りメンテナンス（水漏れ・詰まり対応）、害虫駆除ほか

3 仕組の普及 (情報提供)

駅構内におけるスタッフレスボックス

- 小田急・川崎市の共同事業として、新百合ヶ丘駅内に「住まいと暮らしの情報スポット」を開設（2018年3月）
- 歩行者流動が大きな駅（利用者約12万人/日）で、試行商品の告知を想定し、官民情報を一元的に提供する実証実験を開始



<提供コンテンツ> ①住宅情報（新築・中古・サ高住）、②VRによる内覧、③川崎市の申請書類の印刷（ほか）

空き家啓発活動（小田急・川崎市）

- 空き家対策セミナーへの後援（2017年6月）



- 麻生・多摩区タウンページへの共同掲載（2018年10月発行）

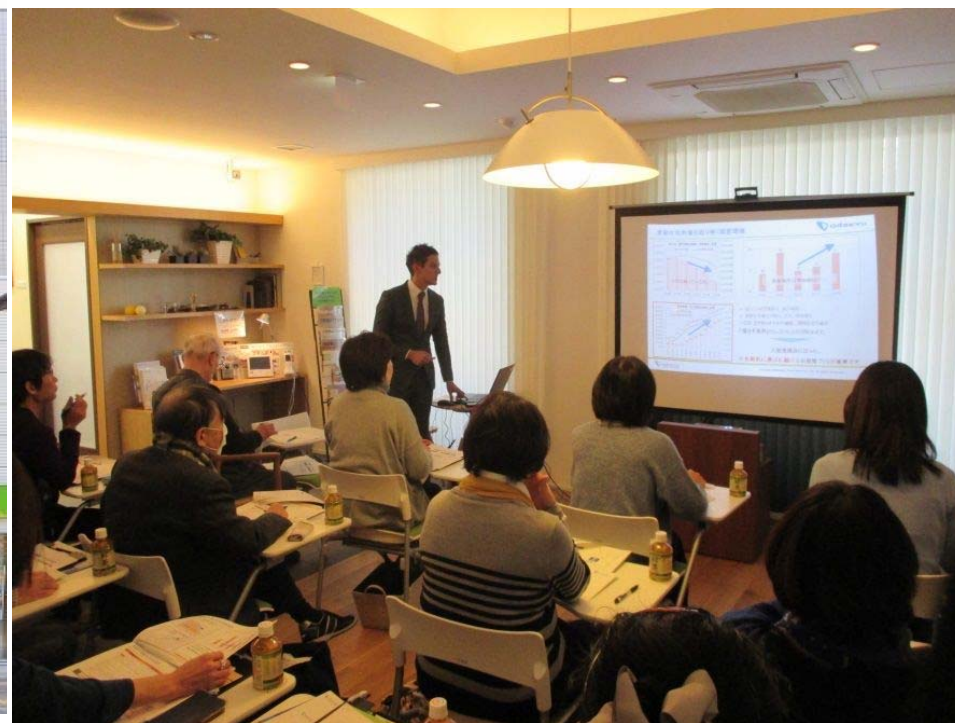


4 補完的取組 (小田急グループのエリア活性化)

住まいのプラザ（相談窓口）

28

- 小田急不動産・小田急ハウジングは、2009年から相談窓口のワンストップ化を進め、**沿線主要4拠点に「住まいのプラザ」**を整備
- これまでの累計来店数は約**32,000組**（2018年3月現在）
- **民間事業者として、消費者の相談体制整備事業に唯一採択**（H29・30年度）



- 取扱サービス 売買・賃貸住宅の仲介斡旋、リフォーム、注文住宅
住宅診断、空き家管理サービス、イベント・セミナーの開催 ほか

戸別訪問によるニーズ調査・空き家調査活動

29

- 小田急グループでは、2014年から社員による住宅団地の戸別訪問を行い、**面会による地域ニーズ調査、空き家調査**を実施
- 取得データによるサービス研究や、空き家ホルダーへのアプローチ
- これまでの**面会総数は、10,780件**にのぼる（2018年7月現在）



3世代リノベーションセミナー

- 小田急不動産・小田急ハウジングでは、**高経年住宅団地活性化の一策として、2世帯3世代同居**を推進
- **住宅ストックの利活用、高齢者の予防介護、親世帯の子育て参画等の複合的な解決**を企図し、川崎市のほか、町田市薬師台自治会館でのセミナーでの啓発活動を進めている。

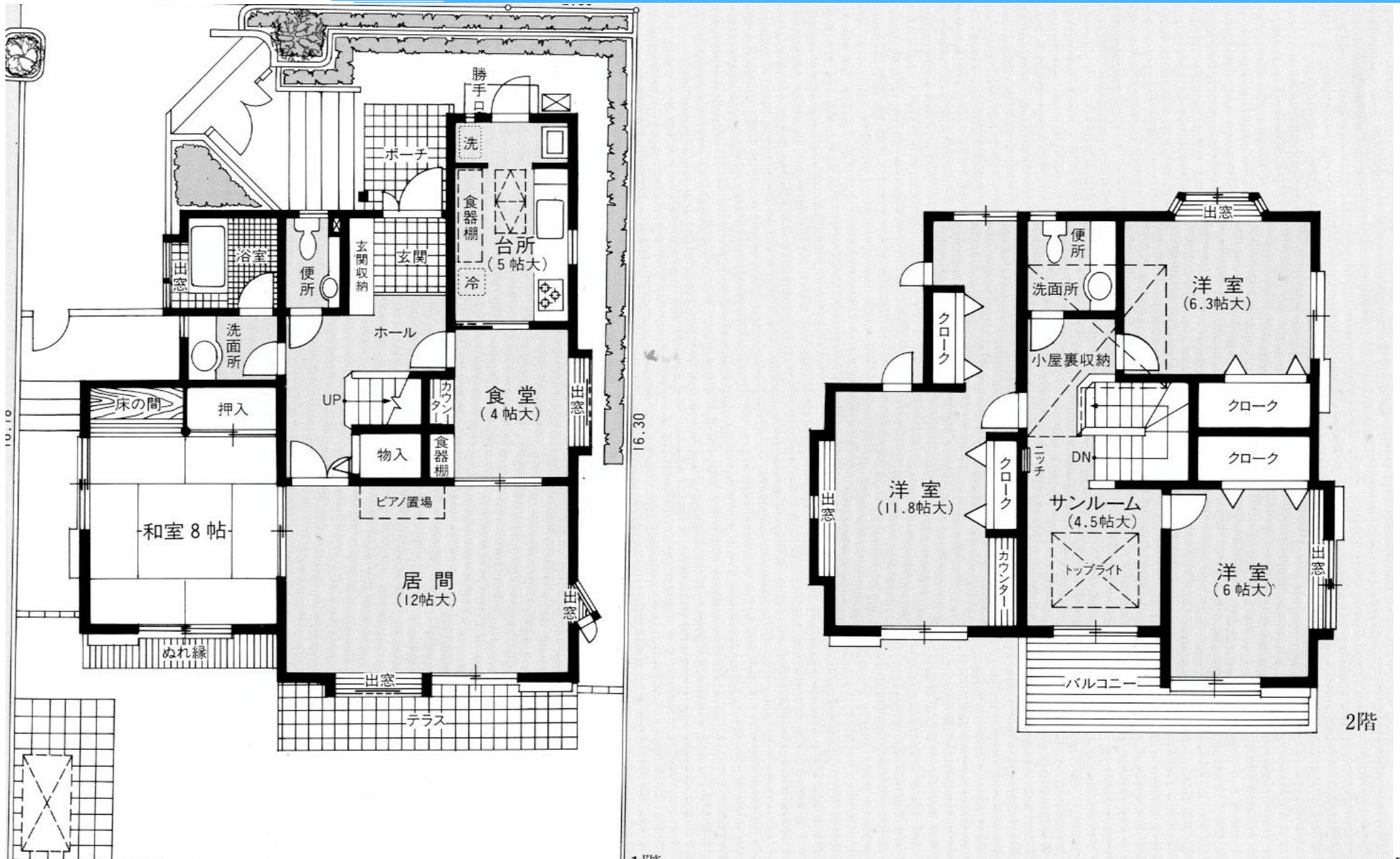


セミナー風景



2017年2月町田市薬師台自治会館

3世代リノベーションセミナー (参考) 間取りイメージ



多世代交流起点の整備 (スマートウェルネス住宅等推進モデル事業)

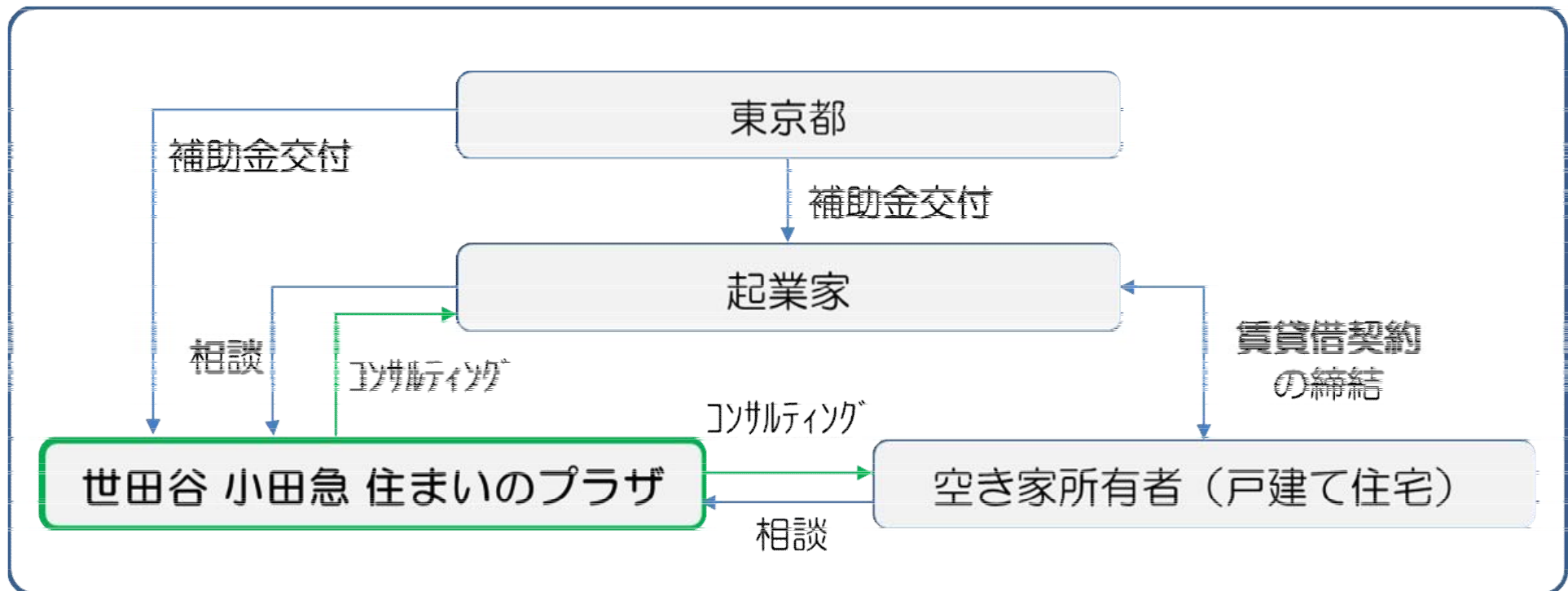
- 小田急電鉄・小田急不動産では、**国土交通省「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（住宅団地再生部門）」**に2018年9月採択
- **「黒川駅・栗平駅」に多世代交流起点の整備を推進**し、新規供給が終了した住宅団地における価値の維持・活性化を図る



起業家による空き家活用モデル事業

- 小田急不動産では、東京都産業労働局が所管する「**起業家による空き家活用モデル事業**」採択
- これを受け、2018年6月から、起業家と空き家所有者をつなぐコーディネーター事業を開始

＜実施スキーム＞



5 今後の展開

- 本年4月からの試行に向け、対象物件の選定およびシニア・子育て世代の住み替えニーズの探求を進める。

①シニア世代

- ・ 高経年住宅団地から住み替えを阻害する要因は何か？
（遺品整理、生前整理、実家の片付け…）

②子育て世代

- ・ 近居・同居・移住するために必要な環境整備は何か？

- 協議会で開発した仕組は、小田急沿線他エリアでの展開を進める。

住まいのDIY断熱を実践！

～エコリノベワークショップを川崎で開催します～

絶賛
募集中！

2月2日(土)

2月9日(土)

15:00～17:00 高津区役所

9:00～17:00 市営南平住宅集会所

～座学～

温熱環境の基本

～実践～

実際の集会所で畳・障子の断熱化

講師:内山 章 (ウチヤマ アキラ)

○株式会社エネルギーまちづくり社 取締役 等

主催:川崎市

ねらい

断熱化の普及促進

空き家の利活用



平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業
成果発表シンポジウム

小田急沿線既存住宅流通促進協議会の 取組みについて

平成31（2019）年1月16日（水）

発表者 協議会事務局
小田急不動産株式会社
経営企画部 長澤 聡

平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業
(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)

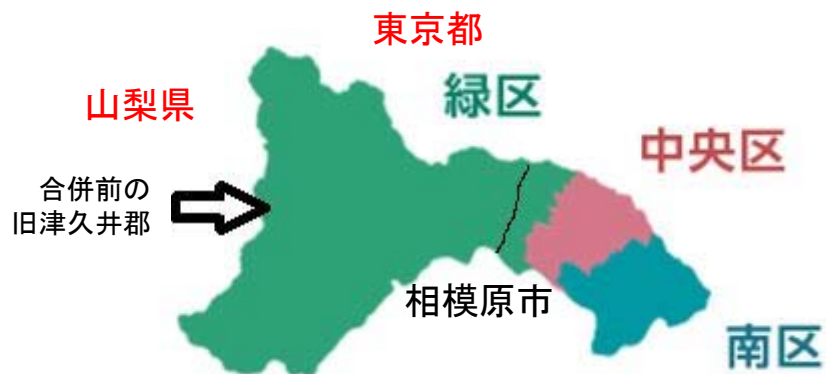
「里まちの家」推進プロジェクト

相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会

平成31年1月16日

協議会活動地域相模原市緑区について

神奈川県の北西部に位置し、山梨県と東京都(多摩)に隣接しており、新宿から電車で約1時間の距離にありながら、水源涵養地として豊かな自然が残された里山である。平成19年3月相模原市と合併、平成22年には、政令指定都市となり緑区が誕生した。



市全体の面積: 328.91km²

2018年12月1日現在

地区	人口	年間人口増減数
相模原市	722,919人	632人
緑区	171,707人	▲625人
(旧津久井郡)	(64,800人)	(▲586人)

※旧津久井郡は、緑区内の城山町、津久井町、相模湖町、藤野町で、協議会の活動中心地域。

地域	世帯数	推定空き家数
緑区全体	72,401世帯	8,342戸

「里まちの家」の仕組みを開発した経緯

地元建設関連業者等が15年程前より、将来少子高齢化が進み“事業が先細りする”のではとの危機感から、将来生き残るための方策を模索していた。

家を売る＝地域が気に入られなければ、素晴らしい家を作っても売れない

自然環境を生かしたまちづくりができないか？

今までのやり方を捨て独自の家づくりを検討した。ハウスメーカーや建売業者と競争するより、地域ならではの家づくりに拘ることにより、量より質を追求する形に方向転換。

キーワードは “自然”

移住者や住替え希望者をターゲットとすることで、家の仕様が決まった。

自然を求めてくる人に対し、自然素材に拘り、耐震性や居住性を兼ね備えた住宅を提供すれば、建売業者やハウスメーカーと差別化が図れる。

自然環境に意識が高い人や子育て世代の移住希望者が年々増加したことが、転機となる。

協議会の策定した「里まちな家」基準について

協議会が設定した性能に関する基準

<必須基準>

項目	既存	新築
インスペクションの実施	○	
住宅履歴の作成	○	○
既存住宅瑕疵保険もしくはリフォーム保険への加入	○	
維持保全計画の作成	○	○
耐震性能 IW値1.0以上	○	
長期優良住宅		○
推奨基準1項目以上を満たすこと		○

<推奨基準>

- ・ 神奈川県、山梨県、東京都の国産地域材を使用する。
 - ・ 内外装に漆喰、珪藻土、シラスなどの自然素材を使用する。
 - ・ 植栽、生垣の設置
 - ・ 環境配慮型住宅
- ①断熱性能等級4及び5 ②一次エネルギー消費等級4及び5 ③太陽光発電設備

良質な住宅の評価手法について

1. 評価対象

- 戸建て住宅の基礎、躯体、設備、内部、外部の現況及び維持管理状況を**公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアル**により評価を行う。

2. 評価手法

- 売主もしくは、貸主（リフォーム含む）から相談を受けた時点で、構成員の宅建業者により、公益財団法人不動産流通センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアルにより①評価を行う。
- 次に、本協議会が定める基準を満たすための工事内容を決め、その工事が行われた場合の価値について、戸建て住宅価格査定マニュアルにより②評価を行う。
- 金融機関に対しては、①②の価格査定評価結果と工事見積もりを提出する。

金融商品／流通商品について

①「リフォーム一体型住宅ローン」ふるさとターン応援住宅ローン^愛

金利: **1.35%~1.75%**(通常1.475%~1.875%)

※同居人数に応じて最大**0.4%の金利優遇**

融資期間: **35年**(通常22年)

融資枠: **最大2,000万円**(通常1,000万円)

②「里まちな家推進プロジェクト」対象専用特別金利プラン

	優遇金利	通常金利
3年固定	1.050%	1.35%
5年固定	1.100%	1.40%
10年固定	1.050%	1.35%
変動金利	0.975%	1.28%

※環境配慮型住宅**0.1%優遇**

※新築・既存・リフォーム**全て同一金利**

○金融商品を使うための条件

国土交通省が定める「既存住宅インスペクションガイドライン」に準拠する建物検査実施し、以降10年間に亘り2年毎に実施し、検査結果に基づき建物の維持向上に係る補修工事を速やかに実施すること。公益財団法人不動産流通推進センター発行の価格査定マニュアルで作成した評価書。インスペクション結果を基に工事内容(見積)、を提出することとする。

「里まちの家」推進プロジェクト

協議会名：相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会
 構成員：藤野観光協会(代表者)、相愛信用組合、山梨信用金庫、創和建设、野崎工務店、藤野開発、アーキシステム等

既存住宅の流通促進を図ることにより空き家対策・移住促進につなげるために品質確保(※1)・維持管理(※2)について一定の基準を満たす住宅を協議会が「里まちの家」(※3)として認定し、公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアルにより評価(※4)し、住宅ローンの金利優遇や融資期間の拡大(※5)を行う仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 品質確保の取組(※1)
 - ・既存住宅現況検査マニュアルに基づく**インスペクションの実施**(既存)
 - ・既存住宅売買瑕疵保険への加入(既存)
 - ・耐震性能IW値1.0以上(新築・既存)
 - ・**長期優良住宅**の認定(新築)
 - ・里まちの家推奨基準1項目以上(新築)
- 適切な維持管理への取組(※2)
 - ・**維持保全計画**に基づく**2年毎の定期点検(修繕工事)**(10年間)
 - ・ストック住宅メンテナンス管理システムを用いた**住宅履歴情報の蓄積**

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組(※4)

協議会所属宅建業者により公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアルを運用し評価する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組(※5)

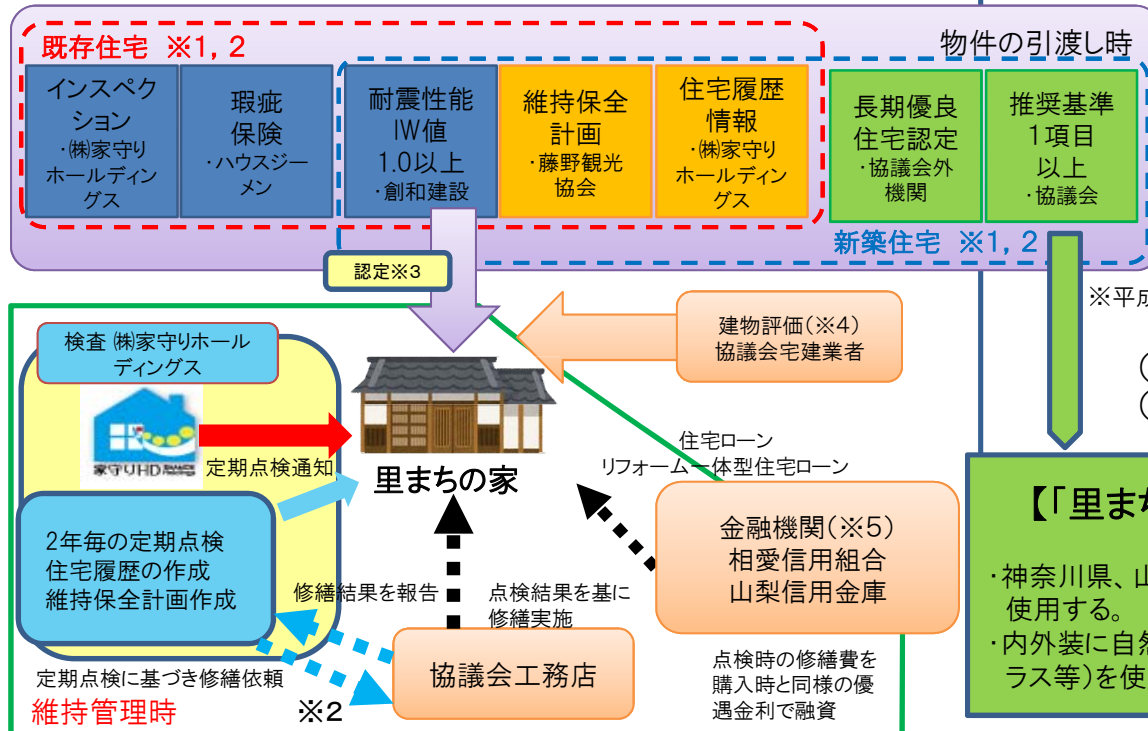
- 「ふるさとターン応援住宅ローン」(相愛信用組合)
 - ・融資期間 **22年**→最大**35年**に延長
 - ・基本金利 1.35%~1.75%(融資期間10~15年超)から同居家族1名につき**0.1%**の金利優遇(最大0.4%まで) * 既存住宅

- 「里まちの家推進プロジェクト」対象住宅専用特別金利プラン(山梨信用金庫)
 - ・融資期間(リフォームローン) 15年→最大35年
 - ・金利優遇

	優遇金利	通常金利
3年固定	1.050%	1.35%
5年固定	1.100%	1.40%
10年固定	1.050%	1.35%
変動金利	0.975%	1.28%

※平成29年11月30日時点

(環境配慮型住宅の場合、更に金利0.1%優遇)
 (新築・既存、リフォームを同一金利で融資) * 新築・既存住宅



【「里まちの家」推奨基準】

- ・神奈川県、山梨県、東京都の地域材を使用する。
- ・内外装に自然系素材(漆喰、珪藻土、シラス等)を使用する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・協議会ホームページ、SNSの活用
- ・説明会の開催、「里まちの家」体験ツアーの開催

仕組みの利用事例

◆ 事例1(既存購入リフォーム)

○構造:木造2階建て ○築年月:昭和56年9月 ○面積:132.6㎡

○取引概要:物件購入まで約6ヶ月、リノベ計画設計完了まで約6ヶ月、施工期間約3か月
合計1年3ヶ月

● ポイント

自然住宅＝性能面が脆弱の固定概念を払拭→「里まちな家」基準内容を理解頂いた。
特にインスペクションについて十分な説明が必要である。

◆ 事例2(土地購入新築)

○構造:木造2階建て ○築年:平成30年2月 ○面積:87.7㎡

○取引概要:土地購入まで約6カ月、計画から着工まで約10か月、竣工まで約3か月
合計1年7ヶ月

● ポイント

土地所有者が、自然住宅を建てる方に売却したい意向だったため、購入者とうまくマッチした。他地域からの住替え・移住者の求める住まいのかたちが明確になっている。そのニーズに答えるために藤野地区が、自然住宅で街並みを作っていこうと10年ほど前から取り組んでいる。

「里まちの家」事例1(リノベ)



リフォーム前

リフォーム後

「里まちの家」事例2(新築)



分譲住宅の事例紹介 創和・家プロジェクト “平屋に暮らす・・・連のいえ”



首都圏から一番近い里山“ふじの”に完成した平屋プロジェクト“連のいえ”
無垢板と自然素材に拘り、建売住宅のようなブロック塀や冷たいフェンスの仕切りのない庭や菜園に
囲まれ完成した4軒の自然住宅群は、清々しい朝日と穏やかな夕日につつまれて、やわらかな佇ま
いの家並みへと豊かな広がりを見せています。

ゆっくりと流れる時の中で、家族が自然にのびのびと生きる。

3年半の月日をかけて2016年1月完成

今後の展開について

昭和50年代前半に小規模開発した戸建て住宅が点在しているが、近年空き家が増加している。

今後は、標準敷地規模を60坪以上にして、「里まちの家」へのリノベや建て替えを進め、地域の価値を高めていきたい。