

「宅建新潟R住宅」の推進

協議会名：新潟県不動産流通活性化連携協議会
構成員：(公社)新潟県宅地建物取引業協会(代表者)、(一社)日米不動産協力機構、信濃土地(株)、(有)セイダ住販、アサヒアレックスホールディングス(株)、(株)レオックス、(株)中央グループ、(株)ネグブラン、(株)大光銀行、全宅ファイナンス(株)、新潟市 等



様式9

本協議会は、雪が多い新潟地域を考慮し、耐震IW値1.0以上等を基準とする、「宅建新潟R住宅」のブランド化を、耐震工事に地域材の活用なども盛り込む。ブランド化された住宅は、適切な維持管理を実施され、本協議会で開発予定の残価設定型住宅ローンなどを活用する。これに加え、リバースモーゲージ、債務継承型(アシューマブル)ローン組み合わせ、売買時に円滑に取引できる仕組み検討する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「宅建新潟R住宅」として認定するためには、下記項目を条件とする。

- ①IW値1.0以上
- ②瑕疵保険
- ③維持保全計画策定
インスペクションガイドラインに準じた維持保全計画
- ④定期点検と修繕
引渡から1年目、2年目、それ以降は3~5年毎に点検を実施する。
必要に応じ、修繕を行う
- ⑤修繕費信託制度
策定した維持保全計画に準じた修繕費を事前に用意する制度
- ⑥住宅履歴

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

消費者が住宅を購入する際や売却を検討する際に正しい評価額で取引できるため、残価設定型ローンを開発する。これに加え、リバースモーゲージ、債務継承型(アシューマブル)ローンを組み合わせ、売買時に円滑に取引できる仕組み検討する。

その時に重要となり得る事項が、下記と考える。

- ・消費者または、販売事業者による、維持管理実施スキーム
- ・残価設定型住宅ローン開発取組み
- ・維持管理毎に現在の買取価格表示スキーム表示
- ・(株)中央グループによる、JAREAHAS及び収益還元法などから算出された、不動産鑑定評価を基に基準設定を行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

構成員である(株)中央グループが策定する劣化判別規定に基づき、原価法(JAREAHAS)から得られた鑑定評価結果について判断して不動産鑑定評価を行い、将来時点の評価も暫定値として提出できるように取組む。加えて、履歴情報からの維持管理状態も鑑定内容に加えていく事を進めていく。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・宅建業・請負業者が本協議会へ事業者登録を行う。
- ・本協議会に事業者登録行った事業者は、買取保証制度に取組む。

上記2点の取組みを本協議会として、正しい住宅の資産価値・土地の資産価値をそれぞれ、消費者に通知し、正しい維持管理方法も通知していく。また、それらの取組み結果として、(株)中央グループによる不動産鑑定評価額に基づく価格表示もWEB公表し、適切な情報発信を行い続ける。