

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。