



## 04 NEX-T認定住宅による良質化の促進

### 信州中古住宅流通ネットワーク[NEX-T]

#### 実施目的

長野県において既存住宅の市場拡大および信頼性向上を目指す。

#### 仕組みの概要

品質確保及び適切な維持管理確保の取組について一定の水準を満たす住宅を「NEX-T認定住宅」として認定し、当該住宅に対して、「既存住宅価格査定マニュアル」による結果を踏まえ、住宅ローンの金利割引対象となる仕組みを開発。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①ホームインスペクション②リフォーム積算&パース③既存住宅瑕疵保険への加入④住宅履歴書への登録⑤設計図書(再現図面)の保存⑥定期メンテナンス⑦シロアリ⑧断熱⑨耐震(⑦、⑧、⑨はオプション項目)  
**維持保全** | 物件購入後10年分の長期修繕計画を作成し、(株)テオリアライフテックがFCでサービス提供をしている「Benry」が定期点検(年1回)を行い、必要に応じてハウスクリーニングとハウスマンテナンスを実施することで、建物の状態を維持する。

**履歴情報蓄積** | 「家歴書ネット(いえかるて準拠)」(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合、(株)テオリアランバーテック)

#### 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

構成員である都市開発研究所(不動産鑑定士)を中心とし、資産価値評価と市場への適用をテーマに検証を行う。その結果、原則として公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を既存住宅の査定に用い、資産価値が適正に評価される。

<検証ツール>◎JAREAHAS ◎既存住宅価格査定マニュアル  
 ◎TAS-MAP(株式会社タス提供)

#### 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** | NEX-T認定住宅 住宅ローン金利割引対象(八十二銀行)  
**内容** | 変動金利型：店頭表示金利より1.675%割引、  
 固定金利選択型：固定期間終了後店頭表示金利より1.0%割引。

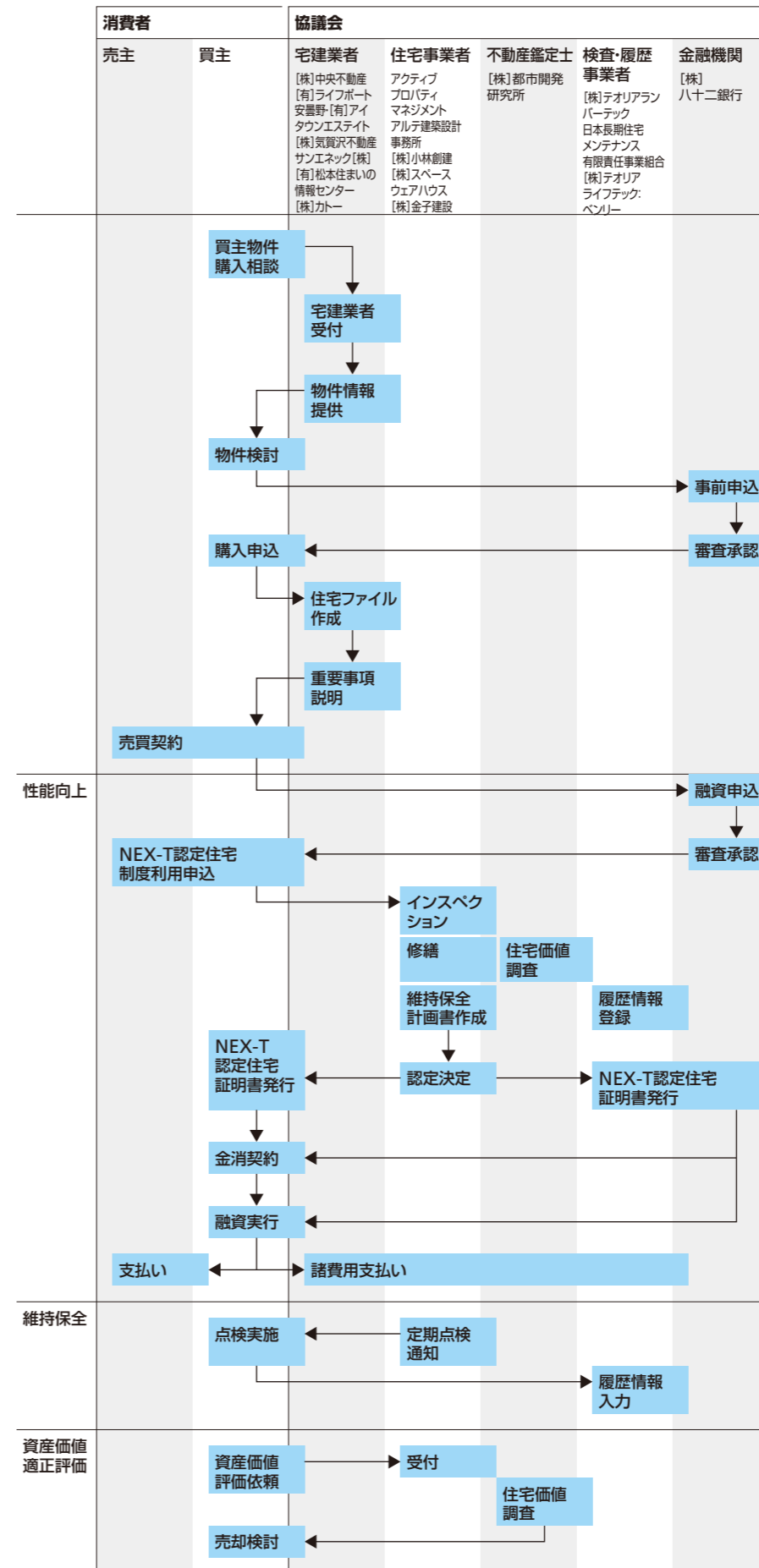
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | NEX-T認定住宅  
**情報提供システム** | 構成員である(株)JOHO(不動産ポータル運営)が運営する長野県専用の不動産ポータルサイト「ココスマ」(県内を8エリアに分割。日間アクセス約4,000)で、ウェブサイトやウェブ広告を通じて情報提供。また、「NEX-T認定住宅」が一般消費者へ伝わりやすいようにラベリングを作成、順じ物件公開への適用し、既存住宅との違いが分かりやすく伝わる仕組みを作成。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎新築住宅と比較して住宅性能面で劣るとされてきた既存住宅に対し、性能向上の対策を実施することで資産評価を向上させる。  
 ◎これら住宅を金融機関や保険事業者の評価(住宅ローン金利割引対象、瑕疵保険)を得ることで差別化を図り、市場への流通促進を実現したい。

#### 業務フロー



#### 事業分類

中古ブランド流通型

#### 対象住宅

既存住宅/戸建住宅・共同住宅  
 持家・賃貸

#### 取引形態

個人間売買

#### 対象地域

長野県

#### 事業経過

平成28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：株式会社  
 テオリアランバーテック  
 企画者：株式会社JOHO  
 住宅事業者：株式会社小林創建  
 株式会社スペースウェア  
 ハウス、株式会社金子建設  
 建築士：アクティブ・プロパティ  
 マネジメント  
 アルテ建築設計事務所  
 宅建業者：カトー株式会社  
 株式会社中央不動産  
 有限会社ライフポート安曇野  
 有限会社アイタウン  
 エステイト  
 株式会社気賀沢不動産  
 サンエネック株式会社  
 有限会社松本住まいの  
 情報センター  
 不動産鑑定士：株式会社都市開発研究所  
 検査・履歴事業者：  
 株式会社  
 テオリアライフテック  
 日本長期住宅メンテナンス  
 有限責任事業組合  
 金融機関：株式会社八十二銀行  
 保険事業者：株式会社日本住宅保証  
 検査機構

## 04

NEX-T認定住宅による  
良質化の促進

信州中古住宅流通ネットワーク  
(NEX-T)

[試行事例]

安心のNEX-T認定住宅を  
ワンストップでご提供します。



外観 | 窓廻りモルタル補修 床下 | 防蟻・防蟻処理



玄関 | 断熱親子ドアに交換



18 外観 | 施工前



施工前



風呂場 | 設備交換 ユニットバスを設置



施工前

キッチン | システムキッチンの設置  
レンジフード換気ダクト交換、キッチンサッシ



所在地  
長野県伊那市

### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 敷地 | 1510m<sup>2</sup>  
延床 | 135.97m<sup>2</sup>  
築年 昭和57年

### 取引形態

個人間売買

### リフォーム工事内容

- ◎ 1階内装クロス全面張り替え、1階床張り替え、1階畳貼替え
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、勝手口扉交換
- ◎ エコキュートに交換
- ◎ 防蟻処理

### 試行経過

令和元年3月 購入相談対応、仕組み紹介  
9月 売主にてインスペクション等  
検査実施→売買契約  
仲介型既存住宅瑕疵保険  
付保→引き渡し後、  
リフォーム工事実施  
令和2年1月 完成引き渡し  
2月 入居

### 買主

60歳代 | リタイヤ夫婦のみ

### 仕組みを利用して[買主の声]

#### 仕組みを利用したきっかけ

たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションや瑕疵担保保険というものを知らなかったが、安心できそうだと感じた。

#### 仕組みを利用することにした決め手

建物の問題点もはっきりと示してくれて、その補修やシロアリの駆除予防なども行うことができたので、中古住宅に対する漠然とした不安がなくなった。

#### 仕組みを利用して良かったこと

不動産業者だけでなく、建築業者、建築士やシロアリ業者など専門家集団なので安心できる。

#### 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

目に見えない部分に費用をかけるより、見栄えや機能を良くすることに使いたくなってしまっているので、補助金や減税など経済的な後押しが欲しい。