

09 「新潟R住宅」の推進プロジェクト

新潟県不動産流通活性化連携協議会

実施目的

良質な住宅、「新潟R住宅」の普及。

仕組みの概要

長期優良住宅(新築)、耐震性能(中古)、価格査定マニュアルによる評価、インスペクション(既存住宅状況調査)の実施(中古)、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険への加入という要件を満たした住宅に対し、協議会が「新潟R住宅」の認定マークを発行する。成約後、建築物維持管理計画書に基づいて、不動産事業者または工事請負業者が購入者に定期点検の連絡を行い実施する。定期点検実施後、協議会が定める住宅履歴情報システムに登録し、協議会に報告。認定住宅の購入には協議会が開発したリバースモーゲージローンを活用できる(主にシニア層対象)。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅(新築)、木造住宅構造耐震指標lw値1.0以上または新耐震基準クリア(中古)、価格査定マニュアルの利用、インスペクションの実施、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険加入。

維持保全 | 既存住宅引き渡し後、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検と各種保証・保険。新築住宅引き渡し後、6ヶ月、1、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検を実施。

履歴情報蓄積 | 定期点検結果を協議会が定める住宅履歴情報システム(インデックスマップ)に登録。

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

不動産流通推進センター発行の「価格査定マニュアル」や、協議会が保有する不動産情報を活用し、メンバーである銀行が資産価値の適正評価を実施。

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 | 新潟R住宅連携・たいこうリバースモーゲージローンⅢ(大光銀行)
内容 | 短プラ+保証料率4.725%(変動)、借入期間:終身、極度額:200万円以上、1億円以下。事業性も可、路線価がない地域も対象。

開発した仕組みを普及させるための取組

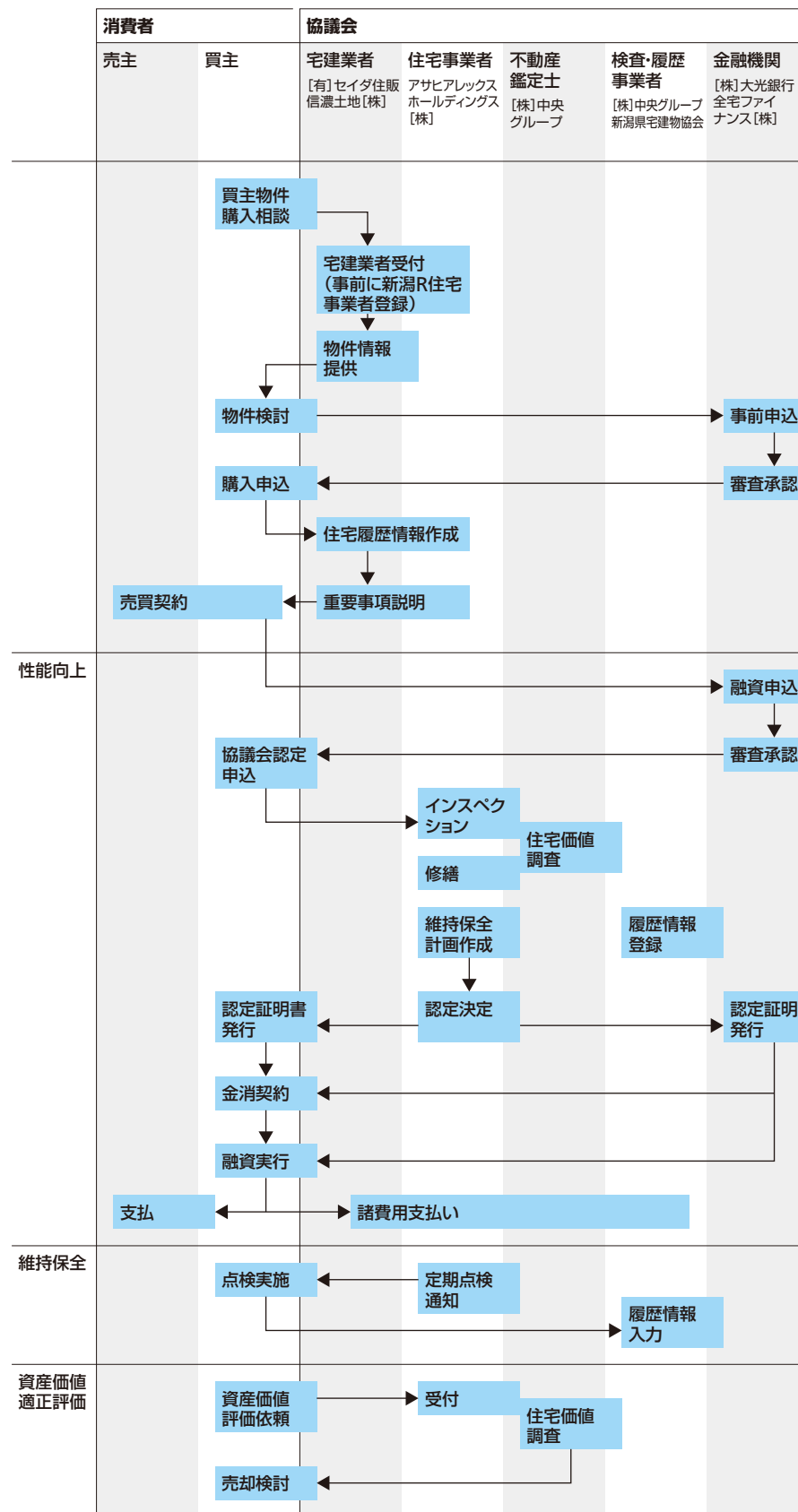
ブランド名称 | 新潟R住宅

情報提供システム | 住宅履歴情報システム(インデックスマップ)の利用、協議会ウェブサイトでの周知。その他、定期的にファイナンシャルプランナーと連携した資金計画相談会を開催、ライフスタイル相談窓口の設置。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

「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中古住宅の認定制度である。「新潟R住宅」として認定される中古住宅がモデルとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施に誘因が働く、健全な中古住宅・リフォーム市場が実現されることを目指している。

業務フロー



事業分類

中古ブランド流通型

対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅
持家/賃貸

取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

対象地域

新潟県新潟市

事業経過

平成29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: 公益社団法人
新潟県宅地建物取引業協会
企画者: 一般社団法人日米不動産
協力機構(JARECO)
住宅事業者: アサヒレックス
ホールディング株式会社
建築士: 株式会社中央グループ
一級建築士事務所
宅建業者: 信濃土地株式会社
不動産鑑定士: 株式会社中央グループ
不動産鑑定事業部
検査・履歴事業者:
株式会社中央グループ
公益社団法人新潟県
宅地建物取引業協会
金融機関: 株式会社大光銀行
その他: 新潟市

新潟の中古住宅に適切な価値をもたらす 安心の「新潟R住宅」



外観



リビング | 断熱改修[床・壁]



38 窓 | 二重サッシに交換



キッチン | 位置変更、設備取り替え



天井 | 撤去

所在地

新潟県新潟市

物件概要

種類 中古戸建
構造 軽量鉄骨造2階建
面積 敷地 | 181.8m²
延床 | 112.4m²
築年 昭和57年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 壁を撤去しキッチン部の位置を変更、設備交換
- ◎ 断熱改修(壁、二重サッシ、換気システム)
- ◎ 階高を高く見せるために天井を撤去

試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組紹介
平成30年8月 売買契約 インスペク
ション等検査実施
平成30年11月 工事請負契約
リフォーム工事実施
平成31年2月 認証決定(ベーシック)
平成31年3月 入居

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人

仕組みを利用して[買主の声]**仕組みを利用したきっかけ**

3~4年間、当該地周辺で物件を探していた。広告前の情報をたまたま社内で見
た。「新潟R住宅」を提案してもらったため、この仕組みを活用した。

仕組みを利用することにした決め手

協議会に参画している住宅事業者が買い取ったため安心だった。

仕組みを利用して良かったこと

購入当時からインスペクションをやりたいだったので、「新潟R住宅」の第三者によ
る検査等に安心感がある。地震、災害も多いのでそれに対して最低限もつとい
う保証は欲しかった。

仕組みを利用して良くなかったこと

大光銀行の融資条件に合わないこともあり、他の金融機関から借り入れた。

仕組みを普及するために必要なこと

断熱性能は「新潟R住宅」の認定要件になかったが、これから絶対に必要だと思う。