

# 「住宅ファイル制度」の拡充による 良質住宅の適正評価・流通促進事業

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



様式9

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指します。

今年度は、①買取再販に対応した住宅ファイル制度の仕組み作り、②リフォーム一体型ローン、③長期修繕計画に基づく定期点検等維持管理策の策定、④エスクロー機能の付加等を行うと共に、具体的に試行を始めます。また、住宅ファイルのマークを取引の現場等で活用することにより、売主買主の安心と信頼を高め、他の物件との差別化を図っていきます。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

### 【質の確保等】

○住宅瑕疵担保責任保険への加入基準に沿ったインスペクションを実施

### 【安心の付与】

○建物診断結果及び瑕疵保険への加入の可否を住宅ファイル報告書に記載／瑕疵保険の加入(必須)／シロアリ点検

### 【維持保全】

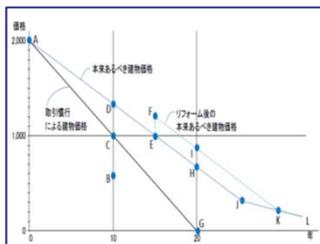
○維持保全計画(長期修繕計画)を策定／計画に基づく定期点検の実施／定期点検等の内容について住宅履歴情報に登録／所有者への定期点検の事前通知を検討／維持修繕積立金制度の構築を検討／将来の点検費用等については信託口座で管理

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【評価主体】不動産鑑定士が、住宅ファイル報告書の作成過程において、現地調査を行い対象物件の評価を実施。

【評価手法】建物については、物件の個別性を反映してJAREA HASを用いた評価(原価法)を行い、土地については取引事例比較法を用いて、総額による市場性も加味して、対象不動産の評価を実施。

【評価対象】リフォームを行うことで経済的残存耐用年数がどの程度伸びるか、資産価値がどの程度上昇するか JAREA HASを用いて測定。



## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

### 【金融商品】

平成28年度に開発した「住宅ファイル活用ローン」の拡充商品として、リフォーム一体型ローンの商品化を目指す。

残価設定型ローン、リバース・モーゲージローンについても検討を開始。

### 【流通商品】

既存の「住宅ファイル制度」の拡充として、買取再販型の仕組みを構築。

エスクロー機能(手付金保全及び取引保証・契約書のチェック機能)等を付加。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 「住宅ファイル制度適用物件」の看板を制作し、物件に掲示
- シールを作成し、広告等に貼付
- 不動産ポータルサイトの上位表示を検討
- 土地建物価格の分離表示
- 勉強会・研修会、WEBの拡充、パンフレットの作成配布等を通じて、ブランド化を図る。

