

「住宅ファイル制度」の拡充による 良質住宅の適正評価促進事業

事業主体：近畿不動産活性化協議会
 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

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標とする。

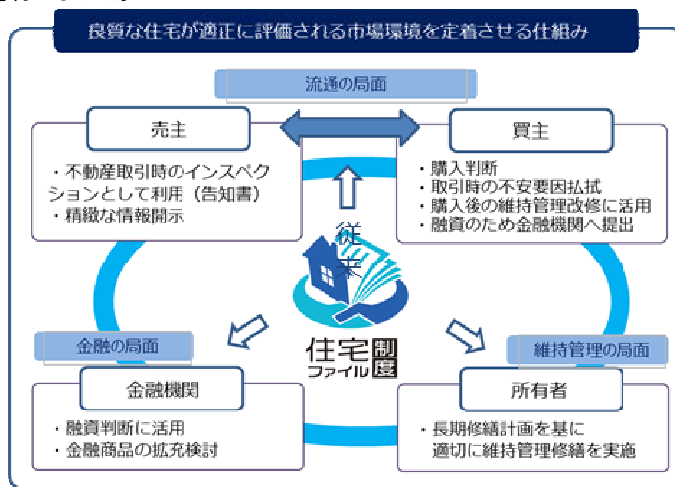
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅ファイル制度を広範に活用】

「住宅ファイル制度」とは、建物診断およびシロアリ点検の報告書を基に、既存住宅の経済的残存耐用年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキームで、これまで流通現場において試行してきた既存住宅市場活性化のツール。

本年度は、これまで試行してきた「住宅ファイル制度」に、①長期修繕計画の策定、②瑕疵保険加入のサポート、③住宅履歴システムの作製を行いました。

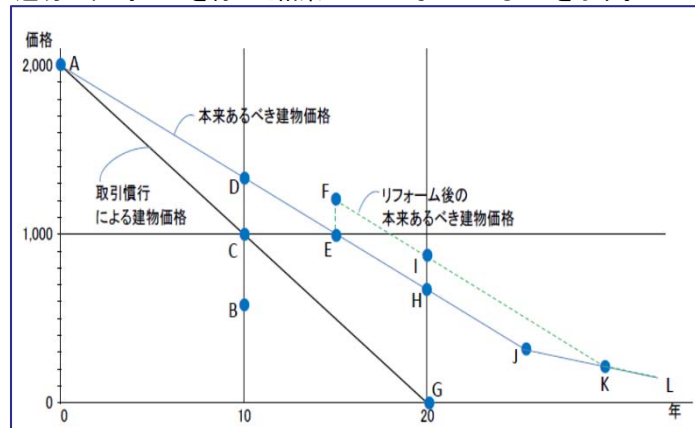
また、(1)流通の局面での利用に加え、(2)金融、(3)維持管理の利用の場面に活用する場を広げ、既存住宅市場全体で、良質な住宅が適正に評価され、それぞれの場面での評価が影響し合うことで、築後20年程度で価値がゼロとなっていた市場慣行が改まり、建物本来の価値が具現化する市場環境を醸成することを目指し、具体的既存住宅取引に「住宅ファイル制度」を用いた案件を増やしました。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【JAREAHASを用いて建物を適正に評価】

建物の仕様品質・維持管理の状態・リフォーム等の履歴に関する情報を整備し、JAREA HASを用いて建物本来の価値を適正に評価する。これにより、不動産取引はもとより、金融機関の担保評価の局面並びに、普段から所有者が建物価格を意識して維持管理を行うような慣行を生み出していく。例えば、築10年の建物の市場価格はCであるが、本来的にはDであることを喚起する。そのまま何もせず時間が経過すると10年後(築20年目)にはHになっている。長期修繕計画に基づき5年後(15年目)にリフォーム工事(例えば屋根の葺き替え等)を行うと、その時点で価格はEからFとなり、築後20年目に至った際、何もしなかった場合のHから適切にリフォームを行った結果としてIになっていることを示す。



3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【住宅ファイル活用ローン】

住宅ローン審査に「住宅ファイル報告書」を活用し、債務者個人の信用力や土地の担保価値に加え、本来の建物価値を評価して融資を行う、「住宅ファイル活用ローン」を商品化しました。

【主な商品内容】

- ①担保評価は住宅ファイル制度の評価額をそのまま採用、②保証会社の審査書類にそのまま採用し事務手数料を割引く
- ③自然災害補償特約を無償で付保、④住宅ファイル制度利用料金を住宅ローンの諸費用として借入金額に含めることが可能

【スケジュール】

平成29年1月末取扱い開始、当該ローン商品のチラシを近畿2府4県の宅建業者の店頭を設置

【来年度以降の検討していく金融商品・資金調達支援】

- ①リフォーム工事費一体型住宅ローン ②残価設定型住宅ローン ③リバースモーゲージ ④(仮称)住宅ファイル制度適用認定マーク付住宅買取再販事業

【今後の事業展開】

- ①プロモーション活動
 - ・わらしー動画(YouTube/Facebook等)とのリンク
 - ・協議会等及び銀行HPとの相互リンク
- ②セミナー活動
 - ・銀行内の住宅ローン窓口部門(本店・営業店)
 - ・宅建業者向け導入説明会
- ③他の金融機関との提携拡大