

宅建業者が相談を受けた既存住宅(新築を除く)等について、瑕疵保険適合検査、インスペクターによる建物診断、それに基づく保全計画書、実施されたリフォーム(リノベーション)の内容、地盤調査、不動産鑑定士による価格調査などが、宅地建物取引士のコーディネートにより実施され、宅建業者の重要事項説明書とともに情報ファイル「北海道CLAIV住宅ファイル」として集約され、データベースに登録されて消費者などへ物件情報として提供されるとともに、協議会が示す一定の要件を整えた物件は「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」事業

既存の「北海道住宅ファイル制度」を発展活用し、住宅の性能などの情報の集約と一元的な管理を行う。具体的には、インスペクション、評価、重要事項説明書、建物図面などの情報の一元管理を通じて、宅建業者・インスペクター・不動産鑑定士・金融機関がこの情報を適切に共有するシステム構築を行う。

「北海道CLAIV住宅適合認定」事業

協議会が示す標準仕様での建物診断(インスペクション)が実施され、住宅保全計画書が示され、躯体、基礎の仕様・状況・残存耐用年数が、協議会が示す一定の基準以上にあるなどの住宅を「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

当事業は、従来進めてきた北海道住宅ファイル事業を「北海道CLAIV住宅ファイル」事業として活用し、この事業の中でのインスペクション・評価の部分に新たな基準を設け「北海道CLAIV住宅適合認定」事業を立ち上げ、優良住宅を適切に評価し消費者が安心・安全に既存住宅を選別できる情報を提供するとともに、これを流通する際に金融優遇を与えることで、優良住宅の供給・性能向上・維持保全へインセンティブを与え、優良ストックの増進に寄与する。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

工事見積書、建物診断、評価報告書の用語、様式などの一連性(横串を入れる)を確保して、北海道版JAREA-HAS※を適用して、建物の現状と性能、リフォームの関係及びその価値について「見える化」を実現する。

※(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の開発した建物評価システムの拡張版

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」と「北海道CLAIV適合住宅」により、既存の住宅について、北方型住宅などのブランド、品等、劣化の状況と補修の有無・可能性、JAREA-HASに基づく建物の品質・ランクに応じた評価額、判定された残存耐用年数、あるいは瑕疵保険付保の有無などの情報を一元的に管理される。これらの情報を基に、金融機関が新たに開発する金融商品により金利優遇、融資限度額拡大、融資期間の延長などにおいて優遇する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「北海道CLAIV適合住宅」を国の「安心R住宅」を踏まえた北海道独自のブランドとして制度の名称・ロゴマークを策定する。改正宅建業法(平成30年4月)に合わせて制度参画事業者への啓発セミナーを実施する。「既存住宅評価検査促進キャンペーン」など消費者向け広報、PRを展開し、制定されたロゴマークは「適正に診断されたストック住宅」であることを示す標章として各住宅に貼られたり、宅建業者等が「新制度取扱業者」であることを示すために、店舗や名刺等にロゴマークを入れたりすることで、事業イメージの浸透を図る。北海道の宅建業者約4,000社が当事業の情報発信の先頭に立つ。