



## 12

# 「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

## 近畿不動産活性化協議会

### 実施目的

住宅ファイル制度の開発・普及を通じて既存住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする。

### 仕組みの概要

協議会が窓口になり、適切に宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士に依頼し、専門業者の報告を基に住宅ファイル報告書を作成する。また、住宅ファイル報告書より、不動産鑑定士がインスペクション等の結果を基に、リフォームや定期的なメンテナンス等を加味し、経済的残存耐用年数や資産価値の上昇の程度を勘案して評価を行う。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 住宅ファイル報告書の作成にあたって「住宅瑕疵担保責任保険への加入基準」に沿った建物診断(インスペクション)を実施する。

**維持保全** | 作成した住宅ファイルを基に、依頼者の希望の上、近畿不動産活性化協議会から適切に機関(宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士)へ依頼し、的確なアドバイス・計画を提案する。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴システム(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合)

### 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

協議会では、構成員である近畿2府4県の不動産鑑定士協会所属の鑑定士が、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行う。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、土地については公示価格等を規準した手法を用いて、総額による市場性も加味して、対象不動産の評価を行う。

リフォーム工事を行う場合は、当該工事により経済的残存耐用年数がどの程度延長するか、資産価値がどの程度上昇するかはJAREA HASを用いて測定する。

リフォーム一体型ローンにあたっては、リフォーム工事実施前に、当該リフォーム工事の計画書と見積書を前提に、リフォーム工事後の建物価格をJAREA HASを用いて試算する。

### 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** | 住宅ファイル活用ローン(関西みらい銀行)

**内容** | 住宅ファイル制度の評価額をそのまま利用、事務取扱手数料半額。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

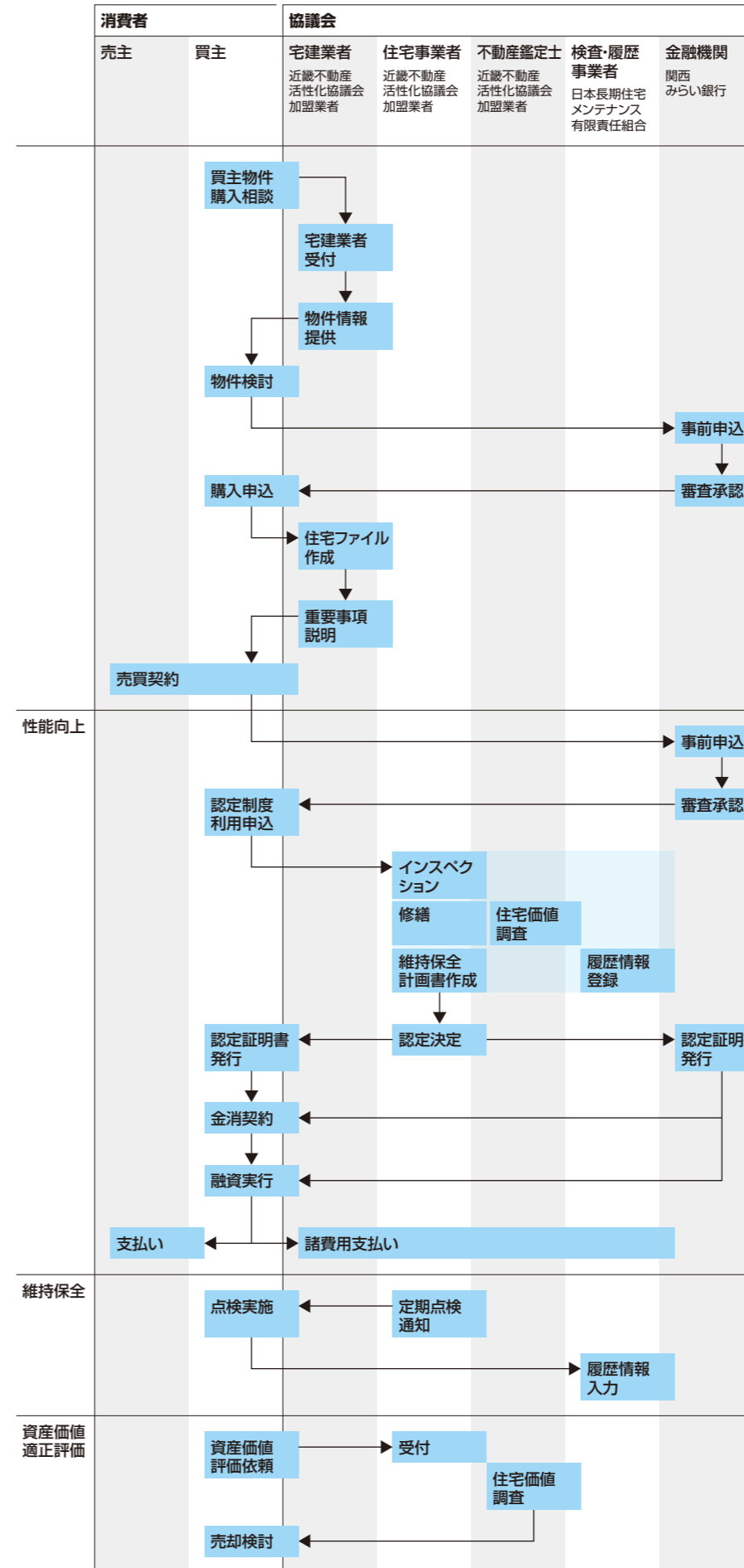
**ブランド名称** | 住宅ファイル制度

**情報提供システム** | セミナーの参加、WEBの拡充、チラシの作成、ホームページへの掲示等。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

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。

## 業務フロー



## 事業分類

中古ブランド流通型/移住・空き家対策型  
情報提供・インフラ整備型

## 対象住宅

既存住宅/戸建住宅・共同住宅/持家

## 取引形態

個人間売買/買取再販

## 対象地域

大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山

## 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成29年度 仕組み完成

## 団体構成

代表提案者：近畿不動産活性化協議会  
 企画者：同上  
 住宅事業者：同上  
 建築士：同上  
 宅建業者：同上  
 不動産鑑定士：同上  
 検査・履歴事業者：日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合  
 金融機関：株式会社関西みらい銀行 業務開発部