



03 「北海道CLAIV住宅ファイル」 「北海道CLAIV適合認定住宅」

北海道既存住宅流通促進協議会

実施目的

優良住宅ストックの増進と、既存住宅の流通活性化に寄与する。

仕組みの概要

宅建業者が相談を受けた既存住宅について、消費者(買い主又は売り主)が、宅地建物取引士のコーディネートの下、瑕疵保険適合検査、建物詳細調査、価格等調査等を選択し実施する。その上で、認定基準を満たしたものを、協議会が「北海道CLAIV住宅」と認定する。認定住宅には、「北海道CLAIV住宅ファイル」が備えられ、「CLAIV住宅ファイルデータベース」に蓄積され、誰でも閲覧可能になる。認定住宅の取引の際には、不動産鑑定士が鑑定評価により資産価値を評価する。認定住宅の取得には、以上に係る費用を諸費用に含めた住宅ローンを利用することができる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会の「CLAIV適合住宅認定事業」は、既存住宅にインスペクション・リフォーム・適合認定・評価を実施することで、その選別と保全を促し、投資の効率化と資産の有効活用を図ることで、人口減少下の日本社会に向けて、低成長下における効率的で持続的な社会の実現の一翼を担おうとする。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | (情報深度)瑕疵保険有無、建物詳細調査の有無、価格調査の有無などの程度によってA、B、Cに区分。(建物情報1)建物詳細調査でインスペクターが観測した検査箇所、検査課諸語との劣化の状況を評価点によりA、B、Cに区分。(建物情報2)JAREAHASで判定される建物残存耐用年数によりA、B、Cに区分。以上の3要件に応じて、A、AA、AAAとランク付けて認定。

維持保全 | 日本住宅品質検査センター株式会社のシステムを用いて、計画期間30年の維持保全計画を作成し、部位により1～5年に1回定期点検を任意に実施。

履歴情報蓄積 | 株式会社日本住宅保証検査機構「りれきJIO's」を利用。
作成内容：●リフォーム時(リフォーム箇所、費用、工事前後写真) ●既存住宅購入時(建築確認関係図書、瑕疵保険証券[写])

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

不動産鑑定士により、建物詳細調査報告書及び実地調査に基づき、不動産鑑定評価を実施。この不動産鑑定評価は、北海道の気候特性を考慮した、写「CLAIV住宅評価指針」に基づき、不動産鑑定評価基準の建物評価の手順に準拠されたJAREAHAS北海道版を適用するものとする。

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

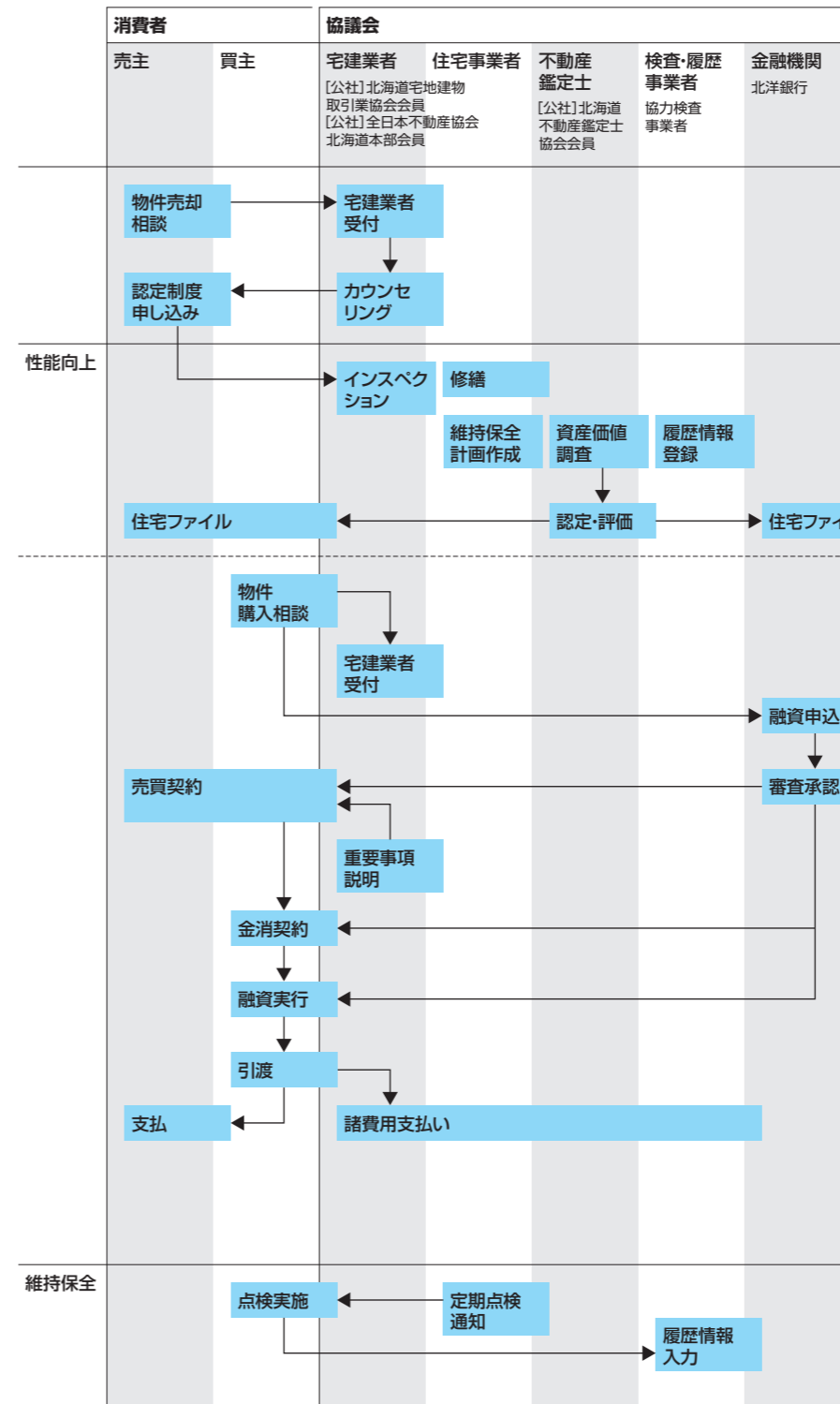
商品名 | ほくよう住宅ローン[中古住宅購入限定](北洋銀行)
内容 | 住宅ローンとリフォームローンを一括で貸し出す。リフォームの一括貸し出し限度額は150万円。既存住宅取得に対し、当該仕組みの活用に係る費用(インスペクション、鑑定評価など)を、最大50万円を限度に諸費用に含めることができる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 北海道CLAIV住宅(クレイブハウス)

情報提供システム | CLAIV住宅データベース

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

対象地域

北海道

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成・試行開始
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：公益社団法人
北海道不動産鑑定士協会
企画者：株式会社北海道
アプレイザーズ・ファーム
住宅事業者：公益社団法人北海道
宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本
不動産協会北海道本部
宅建業者：公益社団法人北海道
宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本
不動産協会北海道本部
不動産鑑定士：公益社団法人北海道
不動産鑑定士協会
金融機関：株式会社北洋銀行

03

「北海道CLAIV住宅ファイル」
「北海道CLAIV適合認定住宅」

北海道既存住宅流通促進協議会
[試行事例]

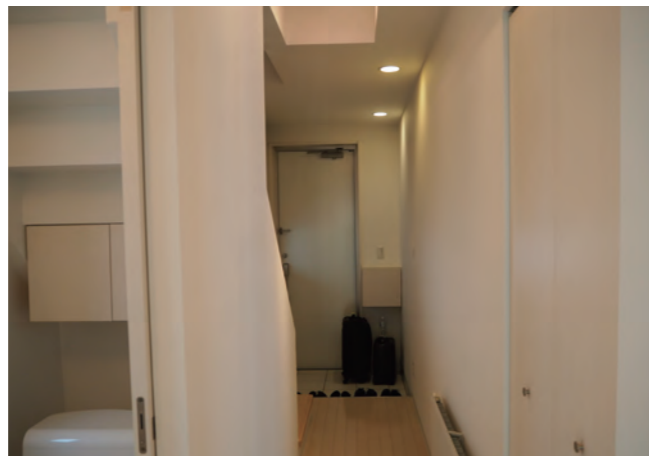
消費者の住環境向上を目指す



外観[左棟]



2階廊下 | クロス張り替え



16 玄関・廊下 | クロス張り替え



リビング | クロス張り替え



トイレ | 設備取り替え



洗面台 | 設備取り替え

所在地

北海道札幌市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造3階建(ベスト・ホームで建築)
面積 敷地 | 82.8m²
延床 | 135.38m²
築年 平成18年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス全面張り替え
- ◎ トイレ(2カ所)の便器・洗面台の設備交換
- ◎ 車庫のシャッターの取り付け
(リフォーム瑕疵保険はすでに付保)

試行経過

平成30年10月 仕組み紹介
平成30年11月 インспекション等検査
実施/リフォーム工事実施
平成31年1月 認証決定(AA)
令和元年4月 売り出し
令和元年11月 成約

売主

40歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦のみ

買主

30歳代 | 家族構成：夫婦と子1人

仕組みを利用して[売主の声]

仕組みを利用したきっかけ

自宅の売却をきっかけに試行物件とすることにした。

仕組みを利用することにした決め手

協議会に参加しており、仕組みは良く知っていた。仕組みを動かすために自分の家で試行してみようと思った。

仕組みを利用して良かったこと

インспекションでどのような評価になるか非常に不安だったが、建物の性能が分かる、それが見えるということは良いことだと実感した。

仕組みを利用して良くなかったこと

時間が掛かりすぎて普通の仲介業者はスパンが合わない。

仕組みを普及するために必要なこと

CLAIVの仕組みについて、あまりに情報が少なくお客さんが良く分からないのが一つの境目になってくるような気がする。

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用して

良かったこと

インспекションなどで建物の情報が多く状況を把握できたので納得し安心して買うことができた。