

民法改正を見据え、中古住宅市場活性化に寄与する
「住宅ファイル制度」の試行報告
～買主への情報提供の観点を中心に～

平成27年3月18日

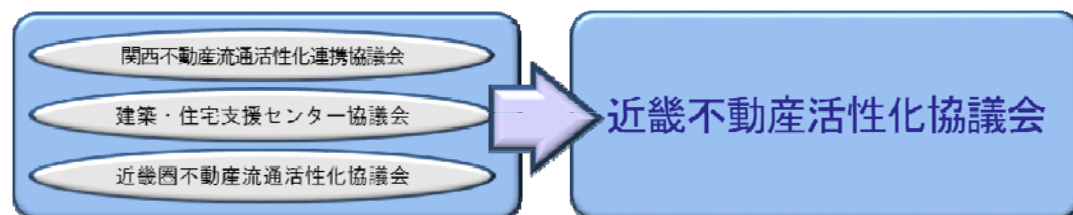
近畿不動産活性化協議会

●目的

消費者の既存住宅購入に対する不安を取り除き、既存住宅流通活性化をはかるための、各専門家の統一された調査報告スキームである「住宅ファイル制度」の実施設計

●構成員

■従来の事業者連携3団体が一丸となって住宅ファイルの制度を推進



<近畿圏不動産流通活性化協議会>

- 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会
- 公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
- 公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
- 株式会社大阪宅建サポートセンター
- 株式会社日本住宅保証検査機構
- 株式会社関西アーバン銀行
- 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
- 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会
- 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会
- 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
- 一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会
- 特定非営利活動法人住宅情報ネットワーク
- 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会近畿支部

<関西不動産流通活性化協議会>

- 公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部
- 公益社団法人全日本不動産協会 近畿地区協議会
- NPO法人関西消費者連合会 (提供団体)
- 株式会社日本住宅保証検査機構
- 住宅保証機構株式会社
- 株式会社住宅あんしん保証
- NPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部
- NPO法人住宅長期保証支援センター
- NPO法人「人・家・街 安全支援機構」
- 株式会社シーエムシー一級建築士事務所
- ナカザワ建販株式会社
- エスクロー・エージェント・ジャパン株式会社
- 株式会社コスモシステム

<建築・住宅支援センター協議会>

- 公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部
- 奈良県建築協同組合
- 一般社団法人奈良県建築士会
- 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会
- 株式会社南都銀行
- 奈良中央信用金庫
- 大和信用金庫 ■奈良信用金庫
- 株式会社京都銀行高の原支店
- (株)奈良新聞コミュニケーションズ
- 瑕疵保険法人(株)日本住宅保証検査機構 (J I O)
- 一般社団法人建築・住宅支援センター
- ◎アドバイザー
- 奈良県土マネージメント部まちづくり推進局住宅課
- 橿原市 ■明日香村 ■香芝市

●設立・活動の経緯

平成25年度まで 各団体が中古住宅流通活性化のための活動を展開

平成26年6月 近畿不動産活性化協議会設立

H26中古不動産取引における情報提供促進モデル事業に応募

7月 流通業者向け住宅ファイル制度研修会 各部会開催
住宅ファイルの実証実験開始

9月 ラウンドテーブルにおいて活動報告

10月 自民党中古住宅市場活性化小委員会で活動報告

現在までに7物件につき志向を行い、売主買主、仲介業者、各種専門家、金融機関からヒアリングを実施

現在 報告書の取りまとめ中

1 事業の目的

「住宅ファイル」を用いた住宅流通における 消費者への情報提供の促進策の検討

●実施しようとするモデル事業の概要

実際の既存住宅の取引の過程において、「住宅ファイル制度」の導入を試み、売主の情報提供のあり方並びに買主の受け止め方を整理し、従来既存住宅の流通を妨げていた要因を払拭する方策を見出すと共に、従来提供されてこなかった情報項目（例えば、経済的残存対象年数等）を示すことで、売主買主がどのような影響を受けるか、取引にどのような影響がでるかを検証する。

◎売主側の住宅ファイル

売物件の素性（スペックとコンディション並びにロケーション等）を売主自らが適切に把握し、告知書・付帯設備表並びに売広告の基礎として、買主に豊富な情報を提供する手助けとなるもの。

◎買主側の住宅ファイル

購入物件に関して売り広告や告知書等が示す内容の妥当性を買主自身が検証する術となり、中古住宅購入の際の安心感・納得感を生みだすもの。

【本事業のポイント】

1. 中古住宅の取引過程における情報提供のあり方とその影響
 - (1) 中古住宅の取引過程において、どの時点でどのような情報が提供されていることが望ましいか、住宅ファイル（含むインスペクション）を導入することでどのような情報を提供できるかを整理していく。
 - (2) 具体には、建物インスペクションによる物件のスペック・コンディション、瑕疵保険付保の可否、既存住宅の経済的残存耐用年数、物理的な利用価値を前提とした価格、第三者評価による時価等の情報の提供の仕方並びに取引に与える影響等につき整理を行う。
2. 民法改正を視野に入れ、契約合意を重視することに対する売主買主のリテラシーの醸成に寄与する策の模索

2 事業の概要について 住宅ファイル制度とは①

4

「中古住宅市場活性化」というキーワードに込められているもの

中古住宅流通量の倍増

住生活基本計画 2020年23%、20兆円市場へ

住宅資産額500兆円毀損の解消

建物価格向上 適正評価

空家問題・地方再生

都市再生特別措置法の改正

●流通を阻害している各種要因を払拭 【買主側の要因】

- ①住宅の品質、維持管理の状態が不明
- ②価格の妥当性が分からない
- ③事後的なトラブルの心配
- ④住宅ローンが付かないかもしれない

【売手の要因】

- ⑤住宅ローンの残債より高く売れない
金融機関の担保評価が低い
20年程度で建物価値がゼロ(市場慣行)

●既存制度の周知と採用強化

・瑕疵保険、住宅性能評価、フラット35、耐震診断、白蟻点検、インスペクションの各種調査を同時実施

●民法改正を見据え

住宅ファイル制度を織込んだ
住宅取引慣行の醸成

- 物件の売出し前に住宅ファイル調査を実施。買主に詳細な情報提供

●建物価格の適正評価

建物の経済的残存耐用年数
躯体の期待残存耐用年数
物件の市場競争力を明示

●建物価値把握の適正化

・土地と建物を分けて担保評価
土地は変動リスク/建物は減価リスク
住宅ローン市場における金融安定化に貢献

●金融商品の健全な拡充

- ・リフォーム一体型ローン
- ・リバースモーゲージ

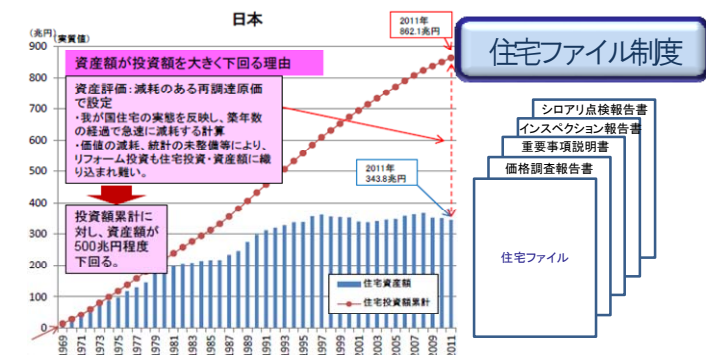
●物件の選別

(住宅ファイル適合マーク)

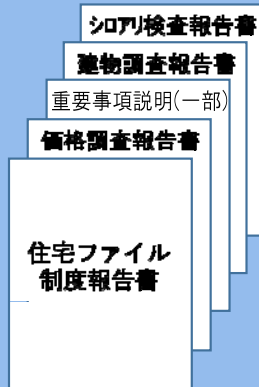
○建物価格データベース

↓ 施策に利用

○都市再構築



「中古住宅市場活性化」に込められた論点を解決するスキームの提案
それが、「住宅ファイル制度」です！



【住宅ファイル制度】とは

建物調査（瑕疵保険付保の調査、フラット35適合検査、耐震診断等）および白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存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。

売主からの依頼に基づき、住宅ファイル報告書を元に値付けや広告を行うことで、売り物件に関する情報を精緻に示すことができ、買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促す。

国交省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル、自民党中古住宅市場活性化小委員会等で提案。

築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担う。リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得る。

現状と問題点

中古住宅の流通を阻害している要因

【買主側の要因】

- ①住宅の品質、維持管理の状態が不明
- ②価格の妥当性が分からない
- ③事後的なトラブルの心配
- ④住宅ローンが付かないかもしれない

【売手の要因】

- ⑤住宅ローンの残債より高く売れない
- 金融機関の担保評価が低い
- 20年程度で建物価値がゼロ
- （市場の取引慣行）

- 流通割合13.5%
- 市場規模10兆円
- 住宅資産額500兆円が毀損

住宅ファイル制度導入による効果

各種の阻害要因を払拭

- ①インスペクション、白蟻点検等により精緻な物件情報を提供
- ②価格評価
調査価格
建物の経済的残存耐用年数
基礎・躯体の期待残存耐用年数
物件の市場競争力を明示
- ③瑕疵保険を付保してトラブル回避
- ④⑤建物価値把握の適正化
・土地と建物を分けて担保評価
土地は変動リスク/建物は減価リスク
住宅ローン市場における金融安定化に貢献
- ⑥物件の選別（住宅ファイル適合マーク）

将来像

自己の住宅を売却して、住み替えや現金化が容易にできる社会
→経済成長

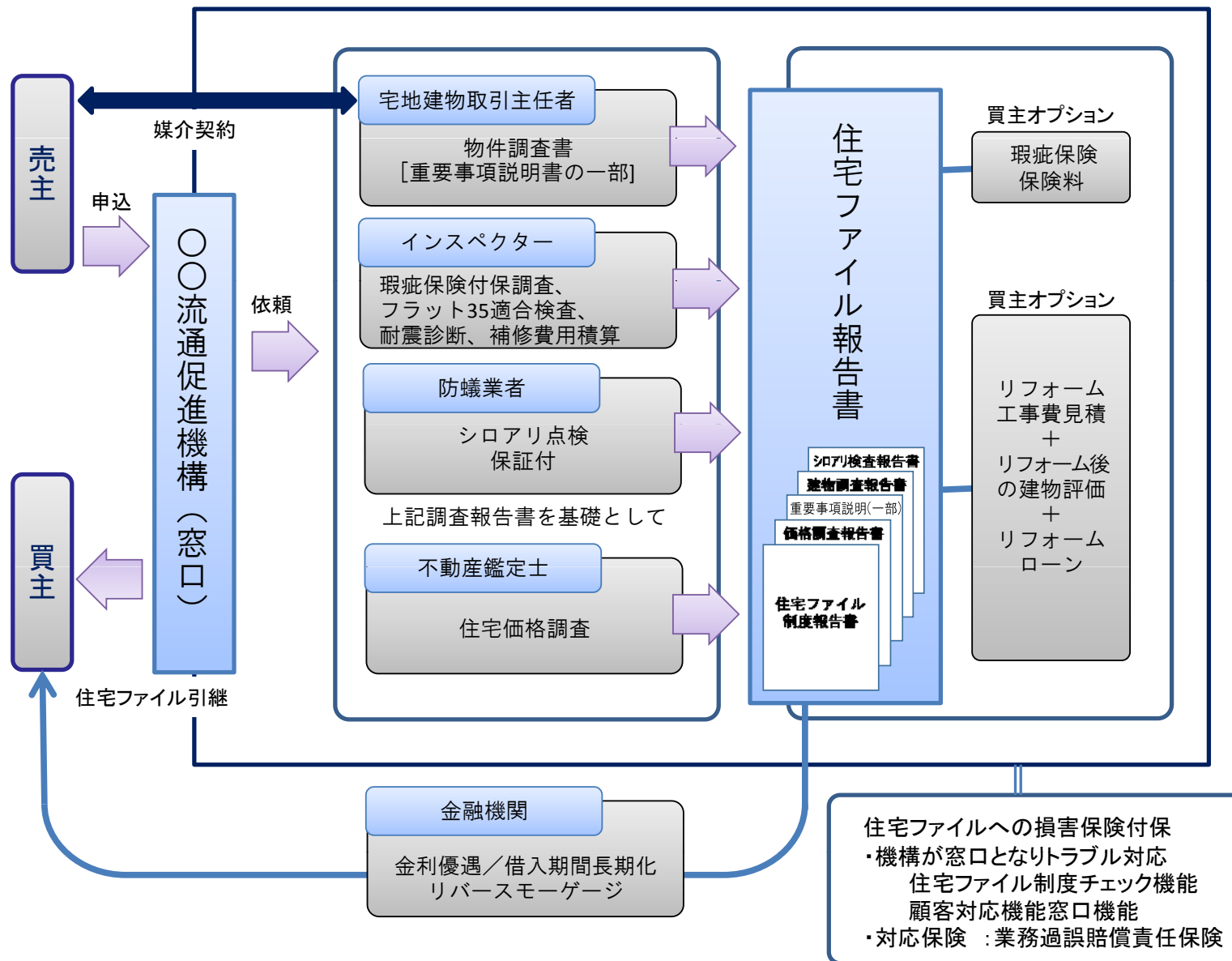
- 流通割合の目標23%へ
- 市場規模の目標20兆円へ
- 住宅資産額500兆円の毀損を適正化
- 民法改正を見据え
住宅ファイル制度を織込んだ
住宅取引慣行の醸成
- 金融商品の健全な拡充
・リフォーム一体型ローン
・リバースモーゲージ
- 建物価格データベース
↓ 施策に利用
- 都市再構築

2 事業の概要について 住宅ファイル制度とは③

6

【住宅ファイルの受付から発行までの流れ】

窓口機関が専門家を束ね、ファイルの品質を担保
売主負担・主導、買主による確認によって完結



- ◎ 機構が住宅ファイル制度を管理
・受発注の窓口となる機関を設立し、住宅ファイルの品質を担保する。
・業務過誤賠償責任保険付保
・専門家への発注
・依頼者からの質問への対応
- ◎ 売主から建物に関する精緻な情報提供を行う。
・瑕疵保険付保の可否
・フラット35適合状況
・耐震診断結果
・防蟻の状態・保険
・鑑定士による第三者価格
・建物の経済的残存耐用年数
・基礎・躯体の期待残存耐用年数
- ◎ 買主の不安を払拭する役割
- ◎ 金融機関へ情報提供され、リフォームローンやリバースモーゲージの担保評価に用いられる。
- ◎ 買主のチェックにより住宅ファイルは完成する。
- ◎ 売買代金の残金決済と同時に住宅ファイルは買主に引渡され、次回取引の際の基本情報となる。

2 事業の概要について 情報提供のタイミング

7

- 住宅ファイルを用いた住宅取引の流れを構築する

媒介契約(売主)/住宅ファイル申込

住宅ファイル作成のための建物調査

売り出し価格検討

●売主が住宅ファイル媒介契約後、売り出し前に住宅ファイルを機構に申込む

- ・ 売るために準備をする時代/買主への精緻な情報提供
- ・ 住宅ファイルの建物調査では、瑕疵保険・フラット35・耐震診断・白蟻と同時に検査
- ・ 住宅ファイルを参考に売り出し価格を決定
- ・ 住宅ファイル報告書は物件実査から3~7営業日で完成

売却活動/広告作成・レインズ登録

内覧(購入希望者)

購入希望者への住宅ファイル説明(売主側業者)

購入の意思表示(買主)

売渡の意思表示(売主)

●売広告には、住宅ファイル適用済マークを掲示

- ・ 瑕疵保険の適用可否、フラット35の適用可否、耐震診断結果等の情報提供
- ・ 購入希望者へ住宅ファイルの内容説明
- ・ 金融機関の事前の与信審査にも活用

重要事項説明

売買契約締結・手付金支払い

告知書交付(売主) 住宅ファイルで代用

買主側のインスペクション

売主への修繕依頼又は価格交渉

融資承認

●売買契約締結後、売主は買主に対して告知書を交付(現状では重説の前…)

- ・ 民法改正で「瑕疵」概念が無くなり、契約重視・債務不履行の形になるので、取引対象となる建物の状況につき売主買主が共通認識を持って取引が完結することが理想
- ・ 告知書は住宅ファイル報告書で代用できるようにする。

●告知書(住宅ファイル報告書)が適切か買主側でインスペクションを行う

- ・ 住宅ファイル報告書の内容通りをチェック
- ・ 相違がある場合には、買主は売主に対して修繕又は減額を申し入れ
- ・ 売主が応じない場合は契約解除可能(住宅ファイル特約)

残金決済・物件引渡し・住宅ファイル引渡し

- 物件引渡し時に、住宅ファイル報告書を買主に引き継ぐ
・ 住宅ファイル報告書には売主買主が署名押印する

■売買契約書条文案(住宅ファイル特約の例)

修補または減額について

「本物件は、標記の期間内に買主側のインスペクションにより住宅ファイル報告書の内容に相違あることが発見された場合、買主は売主に対して協議の上、その修補または、修補相当額の減額を求めることが出来るものとする。」

契約解除について(住宅ファイル特約)

「前条において、売主が応じない場合は、買主は本契約を解除することが出来るものとし、売主は既に受領したる金員を無利息にて速やかに返還するものとする。」

2 事業の概要について 建物価格情報等の提供①

8

住宅ファイル制度で行う住宅建物評価は、
不動産鑑定士が建物評価システム（※）を用いて行う
※日本不動産鑑定士協会連合会が開発したJAREA-HAS

【JAREA-HASの特徴】

1. 精度の高い再建築費（再調達原価）の査定が可能

- ・建設物価調査会の再調達原価査定システム（JBCI）を組込む
- ・構造、グレード、規模、地域別等に応じ、個別性を反映して
各部位（10部位）ごとに価格を算出

新築



2. 建物劣化状況に応じた価値の修正（減価修正）が可能

- ・部位ごとに把握

中古／一部毀損



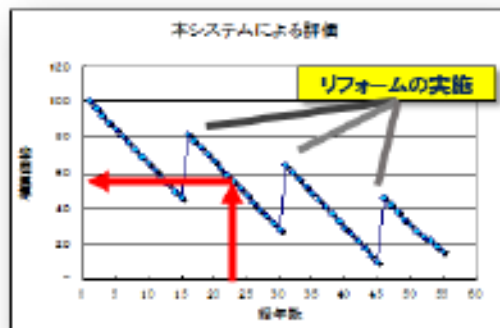
3. リフォーム後を想定した価格の査定が可能

- ・各部位ごとにリフォーム価値を把握

リフォーム後



4. 建物修繕サイクルを反映した価格の査定が可能



既存戸建住宅建物積算価格査定システム JAREA HAS

1.建物情報の入力

- (1)概要の入力
- (2)部屋の入力

2.再調達原価の設定

3.耐用年数・経過年数の設定

補修・リフォーム 工事前建物

4.リフォーム原価の算定

- (1)基礎・外装等の入力
- (2)内装・設備機器の入力
- (3)別途・詳細入力

5.観察減価額の算定

- (1)基礎・外装等の入力
- (2)内装・設備機器の入力
- (3)別途・詳細入力

6.市場性増減率の設定

-20 % 登録

建物概要

地上 2 階 地下 0 階 延床面積 82.41 m² 構造 木造在来工法

物件名称 赤羽住宅 所在地 東京都東京都北区赤羽西〇〇〇

建物構成部位	再調達原価		リフォーム原価 (再調達原価 対応費目)	観察減価額 合計	経年減価額	積算価格	
	金額 (千円)	単価 (千円/m ²)				金額 (千円)	単価 (千円/m ²)
1. 基礎	1,005	12.19	0	0	274	731	8.87
2. 躯体	4,391	53.28	0	0	1,195	3,196	38.78
3. 屋根	363	4.40	316	0	50	388	4.71
4. 外部建具	1,077	13.07	263	0	582	642	7.79
5. 内部建具	438	5.31	0	0	286	152	1.84
6. 外部仕上	789	9.58	904	120	104	871	10.57
7. 内部仕上	2,725	33.07	0	0	1,483	1,483	18.00
8. 電気設備	680	8.25	172	0	301	424	5.15
9. 給排水衛生設備	1,019	12.36	0	220	443	356	4.32
10. 空調設備	308	3.74	0	0	251	157	1.91
11. その他	0	0.00	0	0	0	1,200	14.56
合計	12,795	155.25	1,655	340	4,969	9,600	116.50

建物積算価格(市場性加減済) 金額 7,680 千円 単価 93.20 千円/m²

ヘルプ

各種設定

現場調査票
印刷査定結果
印刷

開く

保存

終了

5.観察減価の入力

(1)基礎・外装等の入力 (2)内装・設備機器の入力 (3)別途・詳細入力

構成部位	推計入力 品質 範囲 程度
1. 基礎	クラック以外は(3)で入力 中
2. 躯体	(3)で入力
3. 屋根	中 大 大
4. 外部建具	
5. 内部建具	(2)・(3)で入力
6. 外部仕上(外壁)	中 大 小
7. 内部仕上	(2)・(3)で入力
8. 電気設備	中 中 小
9. 給排水衛生設備	(2)・(3)で入力
10. 空調設備	(2)・(3)で入力
11. その他	(3)で入力

観察減価
(再調達原価に含まれる部分)

0 千円	86 千円
0 千円	0 千円
475 千円	0 千円
0 千円	0 千円
0 千円	0 千円
0 千円	492 千円
0 千円	0 千円
0 千円	3 千円
220 千円	0 千円
0 千円	0 千円
0 千円	0 千円

観察減価 合計 695 千円 観察減価 合計 581 千円
(再調達原価に含まれる部分) 8.43 千円/m² (再調達原価に含まれない部分) 7.05 千円/m²

再計算

登録

閉じる

2 事業の概要について 建物価格情報等の提供②

9

建物の「**経済的残存耐用年数**」
基礎躯体の「**期待残存耐用年数**」
住宅の「**市場価格**」を表示

■住宅ファイル報告書の価格調査の該当欄

A 面

〇〇住宅流通促進機構適合標準書式

住宅ファイル価格報告書（戸建住宅・案）

（注）「住宅ファイル価格報告書」の仕様は素案であり、今後の検討で修正する。

I. 調査結果

1	調査価格 (適正な時価)	¥14,200,000-		(価格判定の 基準日	平成27年2月23日	価格 決定日	平成27年2月23日)
2	建物の経済的残存耐用年数	17	年	3 基礎・躯体の期待残存耐用年数(注)	42	年	4 瑕疵担保保険付保 ☐ 適 ☐ 否
5	物件の市場競争力	☐ 高い ☐ 普通 ☐ 低い		(注)建物が全体として安全性と機能を維持し効用を発揮するために必要な部位である基礎・躯体について、支障なくその機能を発揮すると期待でき、使用し得ると通常考えられる残存の期間をいう。			
6	調査結果の取扱いに 当たっての主な留意点	● 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は、価格調査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。 ● 本価格報告書は、「住宅ファイル」の構成資料の一つとして作成しており、住宅ファイル以外の目的で利用・開示・提出等を行うことはできません。 ● 本価格調査は、D面「価格等調査の条件」を前提としています。 ● C面「調査結果の取扱いに当たってのその他留意点」も併せてご確認ください。					

■住宅ファイルの価格報告書への主たる記載事項

①調査価格（市場価格）

第三者かつ国家資格保有者である不動産鑑定士が提示する
対象不動産の市場価値。

②建物の経済的残存耐用年数

「経済的な観点」から見た建物の残存耐用年数

③基礎・躯体の期待残存耐用年数

通常の維持管理（交換等が必要な設備についてはその交換等を含む）の
実施を前提とし主として「物理的な観点」から見た建物の残存耐用年数。

④瑕疵担保保険付保の可否

⑤物件の市場競争力

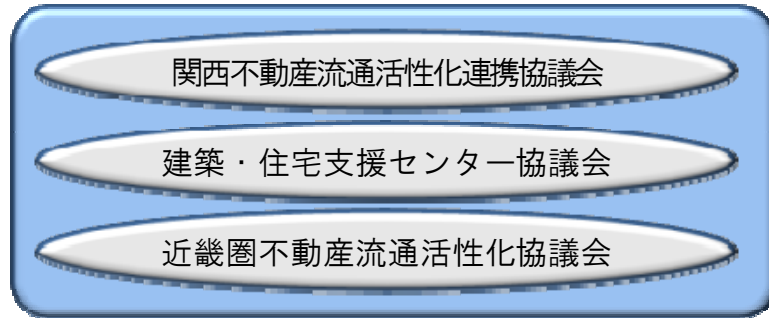
○物件の判断基準を、市場参加者（売主・買主・宅建業者・金融機関等）の「共通のモノサシ」である「貨幣額」と「年数」という尺度で示す。

3 成果物作成に至るまでの取組みについて

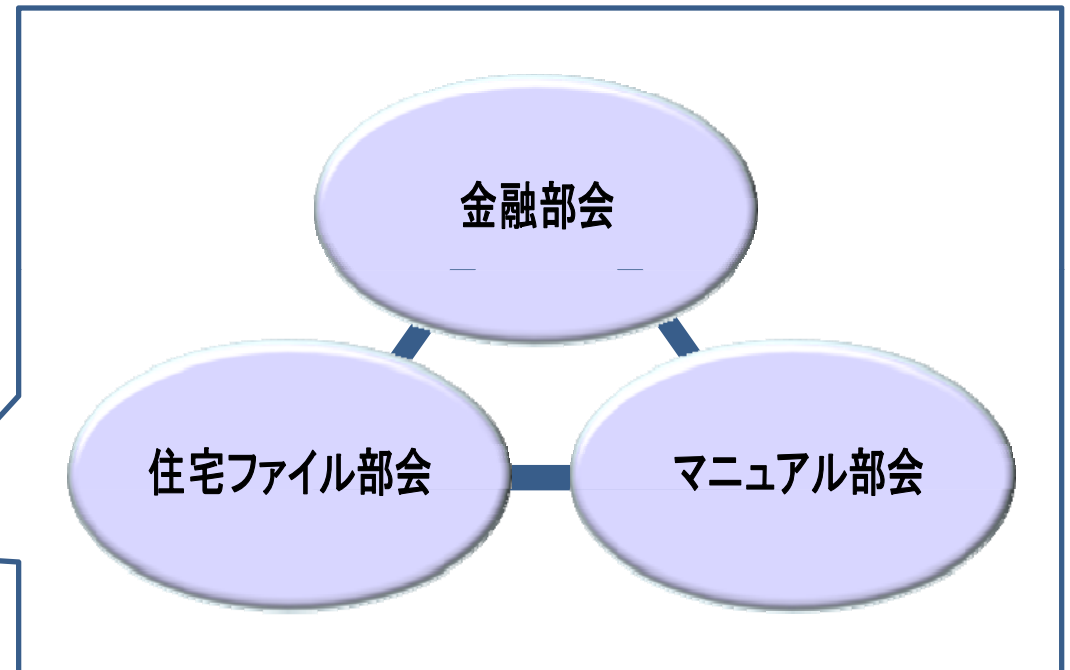
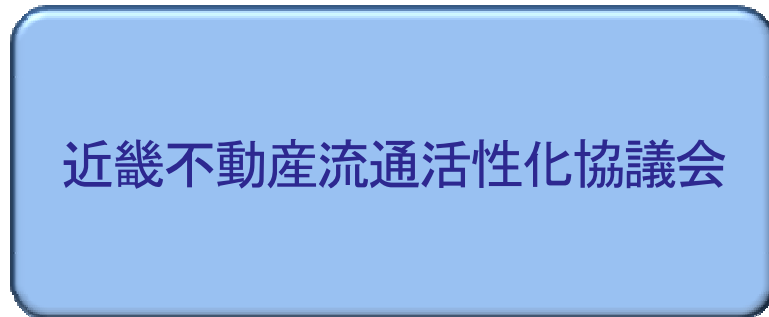
10

従来の3団体が一つになって事業を行うため、人的交流を行いながら、3つの部会に分かれて取り組んだ。

■従来の枠組み



■今回の枠組み



(金融部会)

○金融機関との意見交換を通じ、リフォームローンやリバースモーゲージを見据えたローン利用者への情報提供のあり方、金融機関への情報提供のあり方を模索した。

・リフォームローンを従来よりも有利な条件で借り入れるため、既存住宅の買主が金融機関向けに提供できる情報の整理検討

・リバースモーゲージを見据え、既存住宅の所有者が金融機関向けに提供できる情報の整理検討

(住宅ファイル部会)

○実際の既存住宅取引に「住宅ファイル制度」を導入することで、以下の点につき検討を行う

- ・売主の情報提供のあり方並びに買主の受け止め方
- ・従来既存住宅の流通を妨げていた要因としれを払拭する方策
- ・従来提供されてこなかった情報項目を示すことで売主買主が受ける影響
- ・住宅ファイル導入による取引への検証
- ・各専門家の責任分担と連携方法
- ・インスペクションの項目整理、効果の検証

○また、民法改正を見据え、中古住宅流通のあるべき姿に関し提言もまとめていく。

(マニュアル部会)

○既存住宅の流通市場活性化に寄与する「住宅ファイル制度」の実施に向けた関係各方面向けの運用マニュアル案等の整備を行う

- ・住宅ファイル制度実施に向けたスキーム構築およびマニュアル整備
 - ・消費者(売主買主ローン利用者)に向けた、住宅ファイル利用のメリットに関する説明資料
 - ・買主の情報収集および解釈並びに住宅ファイルの読み方に関するサポート
 - ・流通業者・専門家(業者)向け留意事項その他マニュアル整備
 - ・契約書や依頼書等の整備(ユーザーと機構、機構と各専門家)とリーガルチェック

○マニュアル部会には、一般消費者の方にも入ってもらって、住宅ファイルによってもたらされる影響や感想について意見をもらう。

4 試行により得られたもの 住宅ファイル制度導入により期待される効果

12

関係主体	現状における主な課題・問題点	住宅ファイル制度の導入で各主体に期待される効果
売 主	建物の修繕・改修に投じた費用が評価されない	- 建物の修繕・改修に関する情報が適切に蓄積・参照されることにより適切に評価される - 売買価格の適正性の確認・・・売主は、第三者である不動産鑑定士が示した市場価値を「目安」とし、宅建業者と協議のうえ、売却価格や最終売買価格を判断可能。 - 基礎・躯体の期待残存耐用年数については、買主に対して、対象建物に対する適切な情報提供が可能。 - 良い建物が必要以上に不当に安く又は耐用年数が短く判断されてしまうことの回避が可能。
買 主	- 住宅の品質、修繕・改修履歴、価格根拠が不明 - 保証やアフターサービスの劣後 - 資金調達の制約	- 品質、修繕・改修履歴に関する情報を参照できる。 - 価格の根拠を確認できる。 - 金融機関に適切に評価される。 - 住宅ローンを活用する場合、融資額の想定や金融機関への提出書類として活用可能。 - 基礎・躯体の期待残存耐用年数については、購入する建物を適切に維持管理すれば、どの程度利用することが可能かが把握可能（適切な維持管理を実施することのインセンティブ） - 優良な戸建住宅やＲＣ造のマンションなどについて、基礎・躯体の期待残存耐用年数を示すことにより、従来、税法上の法定耐用年数により融資期間が制限されていたことに比べ、より長い融資期間の獲得が可能になる。 - 売買時に住宅ローンを利用しなくとも（＝自己資金による取得）、将来的なファイナンスのための目安として活用可能。（ex.リフォーム融資の際に“売買時の市場価値・売買価格”と“投下費用”との関係の把握、事業資金融資等）
仲介業者	- 内覧調査の限界、過去の情報の不足などから建物価値を把握しにくい。 - 建物・構造に関する知識、物件の欠点の説明等に課題	- 各分野の専門家との連携により適切な物件の紹介、仲介ができる - 従来の市場慣行（20年程度で建物価格ゼロ）の転換 「住宅ファイル価格報告書」による調査価格を、宅地建物取引業法第34条の2第2項の「根拠」として活用することで、業務の効率化が図れる。
不動産鑑定業者	- 内覧調査の限界、過去の情報の不足などからリフォーム等の価値を把握しにくい。 - 調査内容・適用手法等の不統一 - 実証的なデータの不足	- 評価に必要な情報を統合的に参照・活用できる - 調査内容・適用手法等が統一され関係主体間で共有しやすくなる - 実証的なデータをもとに検証できる
金融機関	- 経年数の長い建物は、融資金額が低く、融資期間が短い - リバースモーゲージの展開に課題	- 期待残存耐用年数の把握により適切な融資期間の設定ができる - 適切な担保評価によりリバースモーゲージの判断ができる - 利害関係や親子関係等がない第三者である不動産鑑定士が示した市場価値をもとに、融資に当たっての裏付資産の担保価値の適切性が証明可能（業務効率が改善）。 - 優良な戸建住宅やＲＣ造のマンションなどについて、「基礎・躯体の期待残存耐用年数」を示すことにより、従来、（税法上の）法定耐用年数による融資期間が制限されていたことが「より長い融資期間が実現」（金融当局等への説明資料として活用）。
関係主体全般	中古住宅売買に関する各分野専門家との連携が必要	- 各分野の専門家により収集・蓄積された情報を参照することができる 「債権管理」の適切な実施が担保されることにより、今後普及促進すべきリバースモーゲージの適切かつ円滑な導入の実現。

4 試行により得られたもの インспекションにおける売主買主の役割分担¹³

民法改正のスケジュール

平成25年2月 民法の改正中間試案決定
平成25年4月 パブリックコメント
平成27年2月 民法改正要綱案決定
平成28年以降 改正民法施行(予定)

改正案による不動産取引への影響

現行民法

「規範重視」の流れをくむ
現行は一般化されたルールにより、契約内容・契約違反の有無を解釈する。
一般化されたルール目線で契約を解釈

改正民法

国際取引で多く採用しているルールに整合させ「当事者の合意・契約を重視する」米英法的なものに変更。
個々の契約文言に現れた当事者の合意それ自体を重視し契約内容や契約違反の有無を判断する。当事者の目線。

売主インспекション＝住宅ファイル

住宅ファイル報告書は中古住宅の仕様書

- ・スペック、コンディション、ロケーション
- ・各種制度（瑕疵保険、フラット35、耐震診断等）の調査を兼ねる。
- ・瑕疵保険付保の可否やフラットの適用可否を予め情報提供。
- ・土地建物価格を分けて表示
- ・売出し価格の参考とする
- ・告知書に代わるもの

買主インспекションは住宅ファイルの内容チェック

- ・物件が仕様書通りかチェックする
- ・購入後の維持管理や修繕に関する専門家のアドバイス

売主が作成

買主がチェック

住宅ファイル
制度報告書

シロアリ検査報告書
建物調査報告書
重要事項説明(一部)
価格調査報告書

住宅ファイル申込

住宅ファイル付物件
販売開始・広告

重要事項説明

売買契約締結

買主による確認

決済・引渡し



フラット35と瑕疵保険の申請・検査・報告の共通化について

現状の問題点

- ・フラット35の適合検査と瑕疵保険の検査は類似した項目が多いが、現状は別々の手続きであり、利用者及び仲介業者からすると同じような検査を二度行うことによる手続き及び日程調整並びに費用負担の重複感がある。相互に制度の利用を妨げる要因となっている。
- ・必要書類を揃え申請を行った後でなければ検査が出来ない。
- ・検査で劣化等が認められた場合は、修繕を行い再検査が必要。

	フラット35適合検査	既存住宅売買瑕疵保険
必要書類	土地建物の登記事項証明書、確認済証、設計図書等	耐震基準の確認(確認済証)、設計図書等
申請手続き	適合技術者が受付及び申請書類の確認を行い、その後、引受承諾書を発行してから検査を行う。	申請後、保険法人から申込み受理の返答を受けた後に検査を行う。
検査項目・基準	項目に若干の過不足があるが、検査内容及び基準に大きな差はない。	
報告書	適合証明システムを導入しており、システム上で報告書を作成する。	エクセル等で報告書を作成して申請する。

両検査の同時実施の試行結果

- 既存住宅売買瑕疵保険とフラット35適合証明の検査項目を1枚のチェックシートとして作成したもの(下表)を作成し、検査を実施。
- 検査時間について
検査時間2時間程度と大きな時間変化はなかった。それぞれのチェックシートを使い、同じ検査を2回行うより、時間短縮になった。

部分	部材	点検項目	あり	済	現	フ
外部基礎	モルタル仕上	幅0.5mm以上のひび割れ コンクリート躯体にまで到達しているひび割れ・欠損 鉄筋の露出・さび汁・爆裂 蟻害・蟻道 鉄筋の本数の不足(設計図書照合又は#300)			○	○
	コンクリート直仕上	幅0.5mm以上のひび割れ 幅0.5mm未満だが広範囲におよぶひび割れ 深さ20mm以上の欠損 深さ20mm未満だが広範囲におよぶ欠損 鉄筋の露出・さび汁・爆裂 蟻害・蟻道 鉄筋の本数の不足(設計図書照合又は#300)			○	○

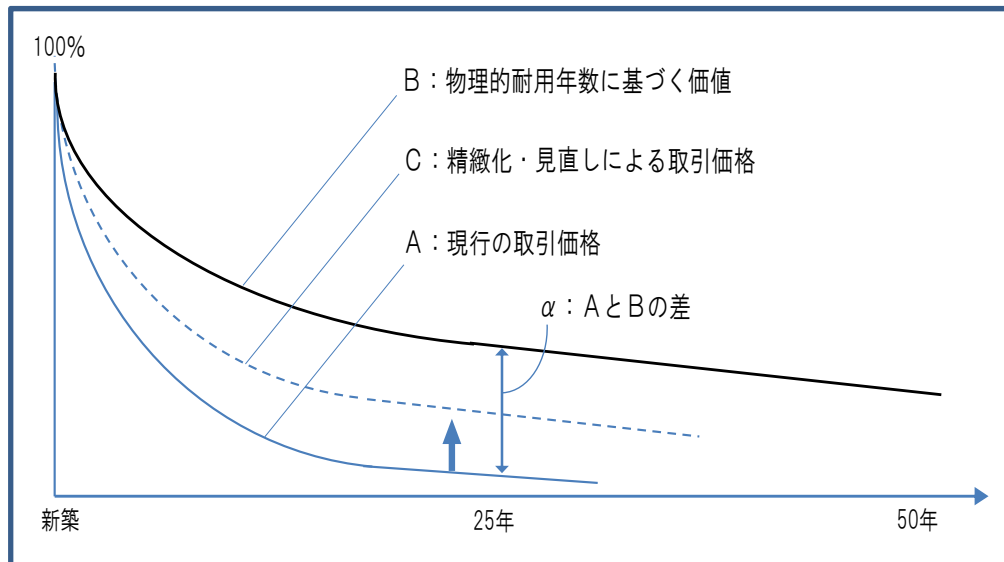
提案

- ・先行して実施したインスペクション結果を基に、後から申請することを可能にすること。
- ・インスペクション項目と検査内容を再検討し、一度で両制度の検査を終えるようにすること。
- ・申請手続き及び報告書作成のシステムを一元化すること。
- ・既存住宅現況検査技術者講習会と適合証明技術者を6カ月に1回は定期開催すること。

住宅ファイル制度が目指すところ

- 20年で建物価値がなくなるという定着した市場慣行を変える
- 物理的に使える「利用価値」と市場で取引される「市場価値」との乖離を無くす
- 積み上げてきた資産（住宅投資額累計）が毀損しない仕組みにつなげていく
- 市場で評価されず具現化していない建物価値の回復

■価値を維持していきべき建物の価格曲線の変化イメージ



- 住宅ファイル制度が機能しはじめると、建物の本来的な価値で取引がおこなわれるようになる（AがBに近づいていく）
- 全てが高く評価されるわけではない。市場価値の認められないものは建物はゼロ。

戸建住宅長期修繕計画

普及させる

- ①長期修繕計画を策定
- ②5年ごとに実施状況をモニタリング
- ③再検査・再調査
- ④適合すれば瑕疵保険に再加入

住宅ファイル制度は 住宅資産価値向上のフィルター

- 使用に適する、リフォームや修繕で価値を維持していきべき建物を抽出
- 初期性能、施工品質、維持管理に問題のある建物は取壊しへ誘導。

建物価格データベース

構築する

- ①住宅ファイルで評価した建物価格 と、
- ②実際に取引された建物価格 を データベース化
築年数、地域等との関連を分析し施策に反映

○住宅ファイル報告書に各種情報を集約・蓄積し、将来的には電子化・データベース化したうえで、関連する既存データベース（REINS/住宅履歴/取引価格情報等）と連携することも期待できる。
（標準的な共通IDの設定も重要な課題）。

5 今後の活動方針について

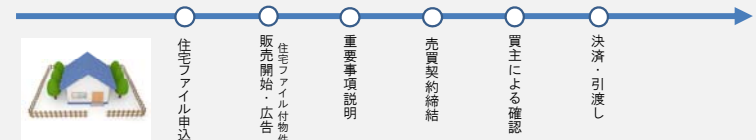
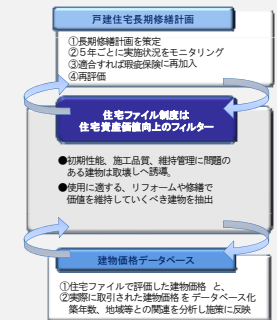
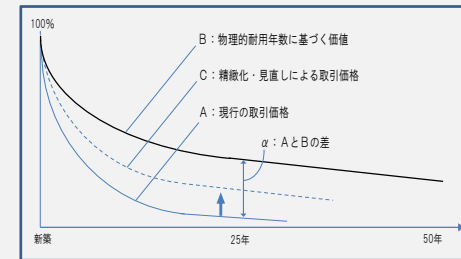
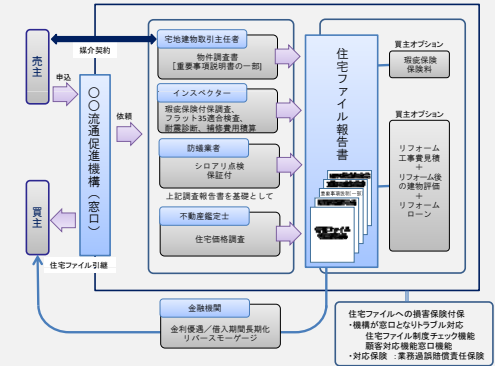
16

住宅ファイル制度の試行継続

- 住宅ファイル報告書の内容を固める
- 住宅の標準的な取引形態を確立する
- 一定量の試行とデータの蓄積
 - ・JAREA-HASを用いた住宅ファイル価格と実際の成約価格に関するデータの蓄積・検証を行う

機構設立の道筋をつける

- 機構の組織検討
 - ・第三者性を確保する仕組み
 - ・全国のエリア分け
- 住宅ファイル保険の内容検討
 - ・業務過誤賠償責任保険



<住宅ファイル制度が目指すところ>

究極的には、新築時・売買時・リフォーム時など、節目節目で、住宅ファイル制度による「調査履歴」を積み重ねていき、住宅ストックの適切な時期での世代交代やリバースモーゲージの適切かつ円滑な実施につながるという「住宅ストックの好循環モデル（仕組み）」の構築である。