

安心して中古住宅を売買するための すべての情報をOPENにして取引を円滑にする「住宅ファイル制度」

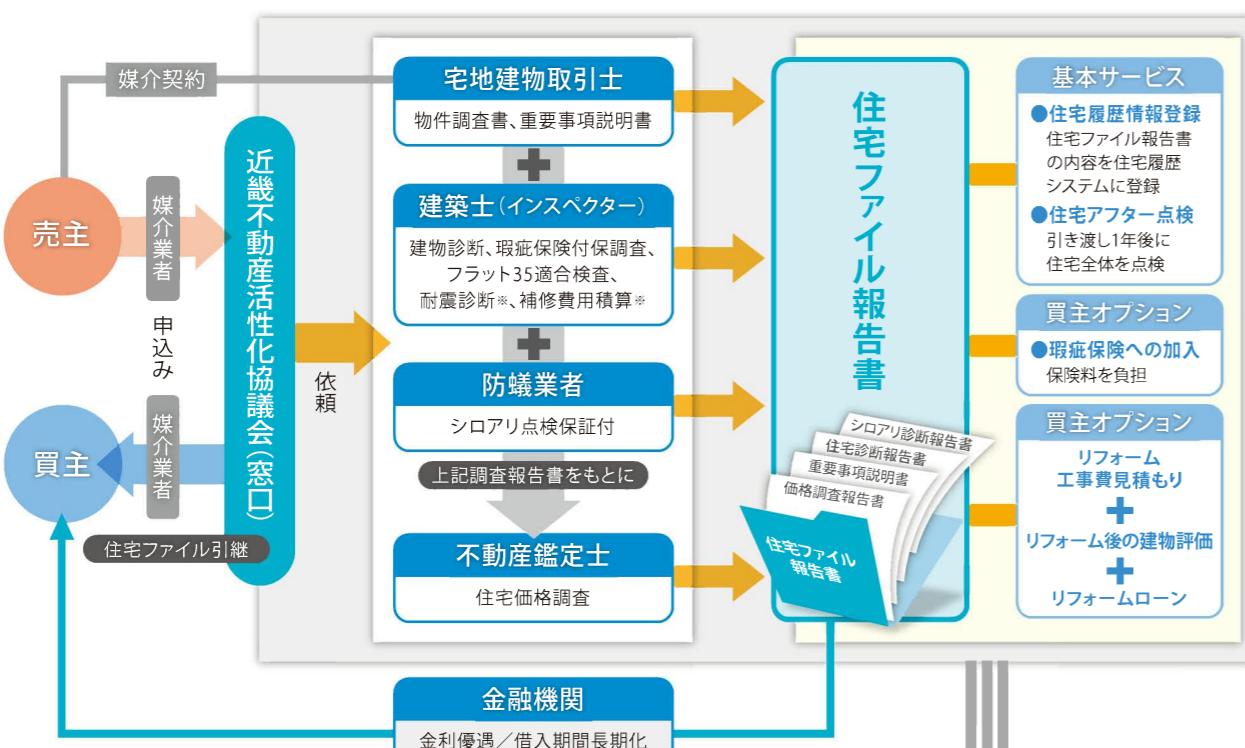
住宅ファイル制度って?

住宅ファイル制度とは、建物診断やシロアリ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、専門家によって統一された報告の仕組みです。住宅ファイル報告書を基に値付けを行う事で、売物件に関する情報が精緻に分かり、買主が抱く不安を払拭して取引の円滑化が促せます。「築後20年で建物価値がゼロになってしまう」と言われてき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制度です。



住宅ファイル制度のしくみ

「住宅ファイル制度」は重要事項説明書の一部・建物診断(インスペクション)・シロアリ点検の調査報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を算定するワンストップサービスです。



■ 住宅ファイル報告書への損害保険付保
協議会が窓口となりトラブル対応
・住宅ファイル制度チェック機能
・顧客対応機能窓口機能
・対応保険: 業務過誤賠償責任保険



住宅ファイル制度のメリット

現在の中古住宅の取引においては、物件に関する情報不足から取引に対する消費者の不安につきまといます。専門家が適正な調査を行い報告書を作成する事により、その不安を解消する「住宅ファイル制度」には、官民から大きな期待が寄せられています。

住宅ファイル制度に期待される効果

売主

買主

- ▶ リフォームなどを建物価格へ適切に反映できます。
- ▶ 住宅ファイル価格を目安に、売出価格や最終売買価格を判断できます。
- ▶ 基礎・躯体などの期待残存耐用年数や建物に関する様々な情報を買主に提供することができます。
- ▶ 不動産価値のある物件に対し、不当な価格や耐用年数が設定されることを回避できます。

買主

- ▶ 建物の仕様や品質、修繕・改修などの履歴情報を知ることができます。そのため、購入検討のための目安ができます。
- ▶ 建物価値について金融機関から適切な評価を得ることができます。ローンを組む際の提出書類として利用可能です。
- ▶ 購入後の維持管理の度合いや耐用年数が把握できます。
- ▶ 税法上の法定耐用年数よりも長い融資期間を設定することが可能になります。

媒介業者

金融機関

- ▶ 各分野の専門家との連携で物件の紹介や仲介を適切に行うことができます。
- ▶ 築後20年程度で建物価値が無くなるという従来の市場慣行の転換につながります。
- ▶ 『住宅ファイル報告書』による調査価格を宅地建物取引業法に規定する根拠とすることで、業務の効率化が図れます。

金融機関

- ▶ 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ます。
- ▶ 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ます。
- ▶ 公正な市場価値をもとに、融資裏付資産の担保価値の適正性が証明できます。
- ▶ 優良な既存住宅の「基礎・躯体の期待残存耐用年数」を示すことで、より長い融資期間を実現することが可能になります。



住宅ファイル制度による取引の流れ

売主による評価 (住宅ファイル)

- 『住宅ファイル報告書』は中古住宅の仕様書
- 建物のスペック・コンディション・ロケーション
 - 現在の状況、フラット35、シロアリ診断などの調査
 - 各種保険や融資適用の可否情報を提供
 - 土地建物価値の分離表示や、売り出し価格の参考
 - 告知書に代わるもの

売主が作成

買主による評価

- 『住宅ファイル報告書』を参考に、購入診断
- 物件が住宅ファイル報告書通りかチェック
 - 相違がある場合には、売主に対して修補又は減額を申し入れ(住宅ファイル特約)

買主がチェック

住宅ファイル報告書の申込み

住宅ファイル制度適合
物件の販売開始・広告

売主・買主への
重要事項の説明

売買契約
締結

買主による
確認

引渡し
および決済