

安心して中古住宅を売買するための 取引を円滑にする「住宅ファイル制度」

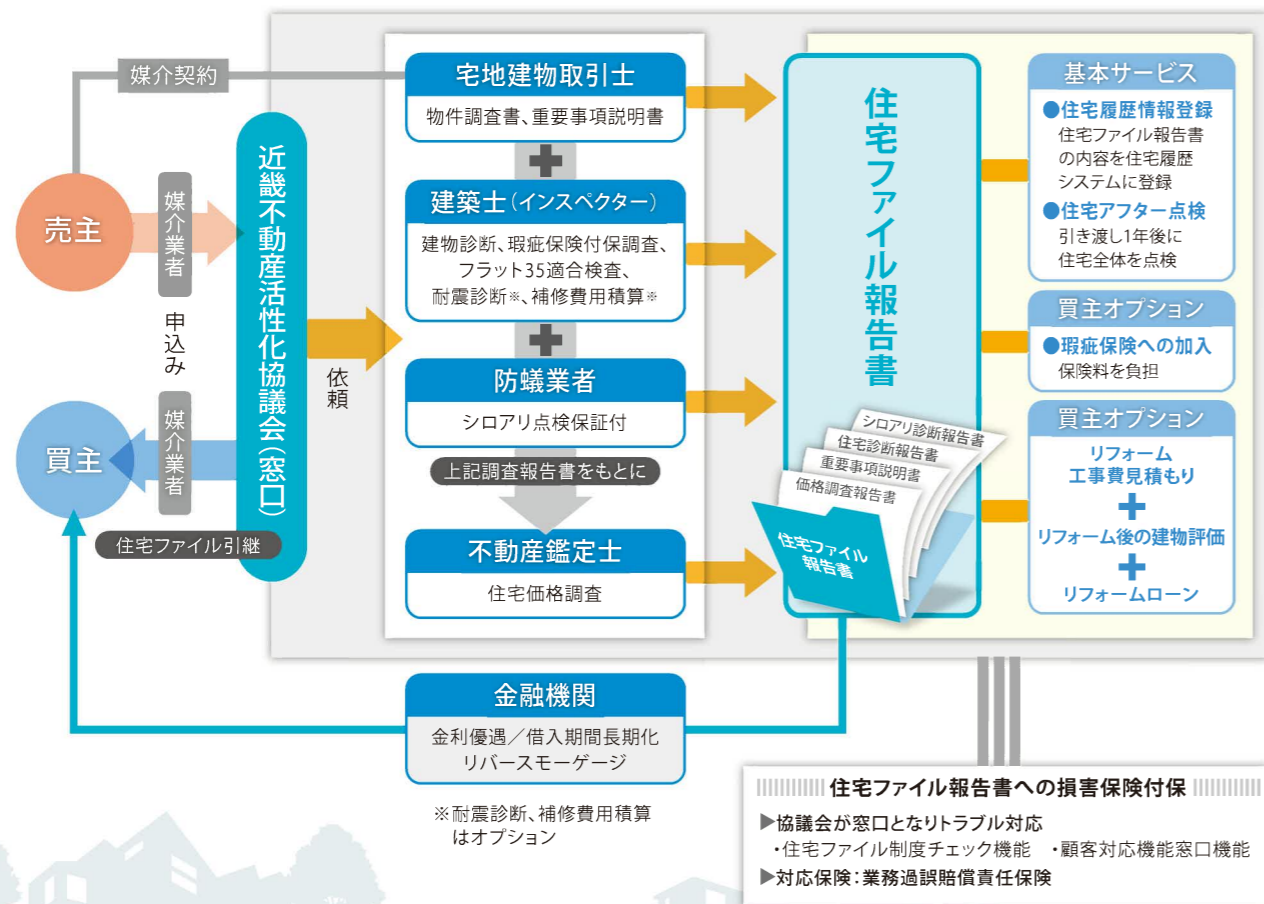
住宅ファイル制度って？

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されます。「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が付きまといまます。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

- ▶ 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、売却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可能です。
- ▶ 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るため、購入検討のための目安ができます。
- ▶ 建物価格について金融機関から適切な評価を得ることができ、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に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

- ▶ 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

