



中古住宅市場の活性化に向けた住宅ファイル制度と 既存住宅建物積算価格査定システム (JAREA-HAS)の活用と諸課題

平成27年12月9日

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会
住宅ファイル制度特別委員会

■ 中古住宅市場活性化と住宅ファイル制度

2

「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

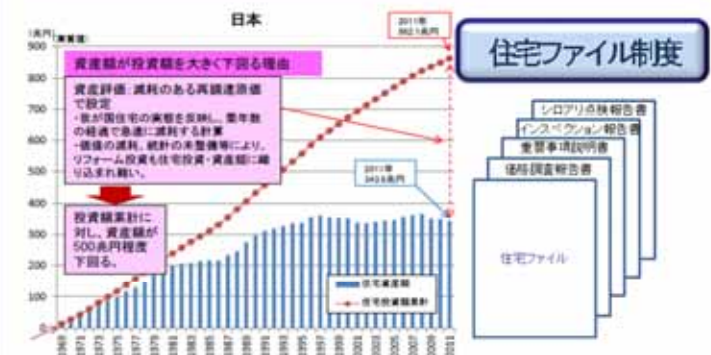
●物件の選別

(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！

■ 住宅ファイル制度が中古住宅市場を変える！

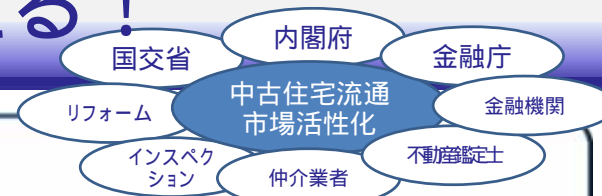


【住宅ファイル制度】とは

建物診断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。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。

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し、いずれも報告書に取り上げられた。



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】

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

【売手の要因】

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

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
価格評価
調査価格
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
瑕疵保険を付保してトラブル回避
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
物件の選別(住宅ファイル適合マーク)

将来像

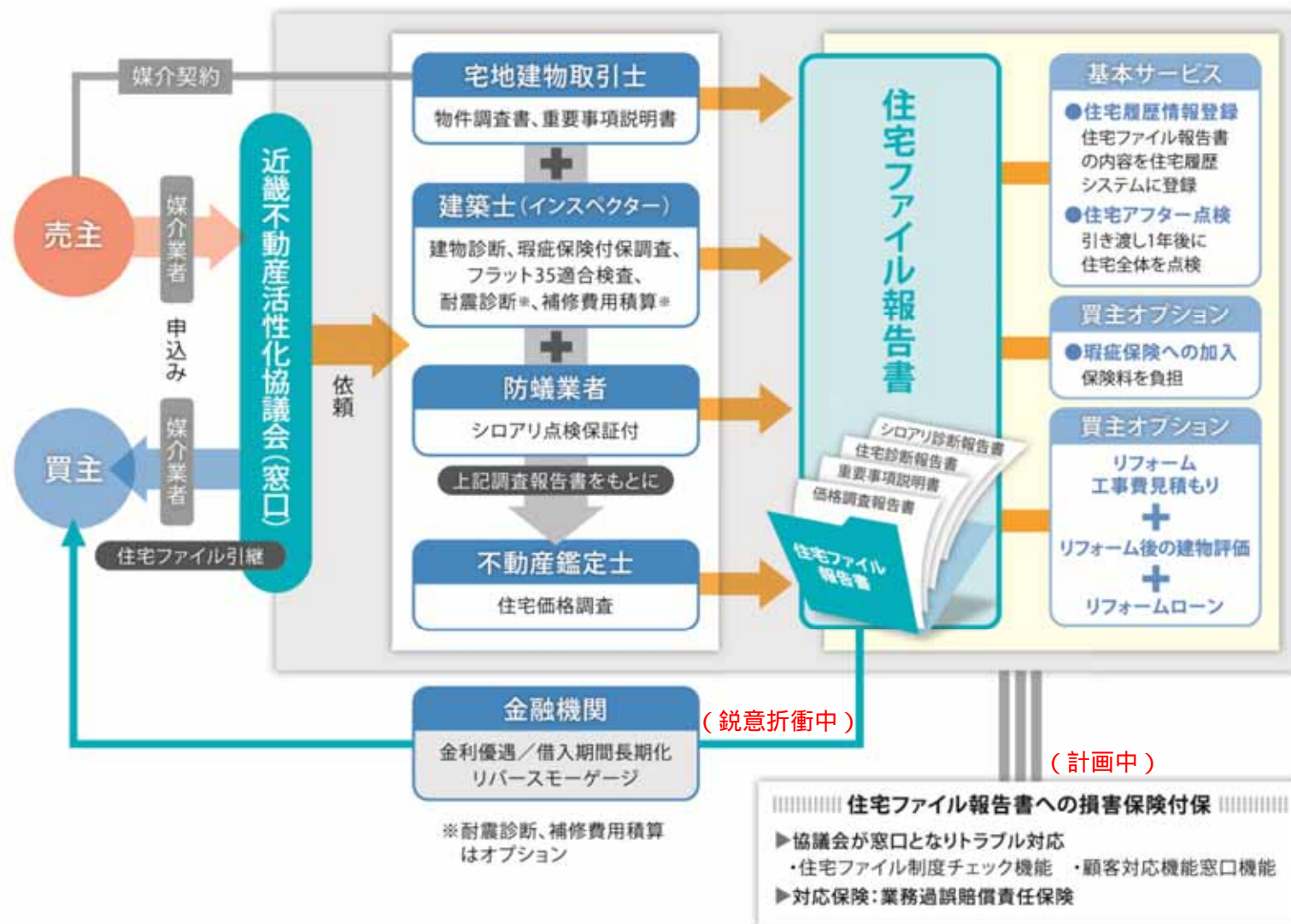
自己の住宅を売却して、住み替えや現金化が容易にできる社会
→ 経済成長

- 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

■ 受付から発行までの流れ

【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役立つ。

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。

■ 売主と買主の役割分担（民法改正とあるべき取引の姿の提案）

5

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。

売主インスペクション＝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

買主インスペク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



■ 住宅ファイル制度による取引の流れ（提案）

- 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かをチェック
- ・ 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。」

■ 建物評価について（JAREA-HASを用いた評価）

7

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



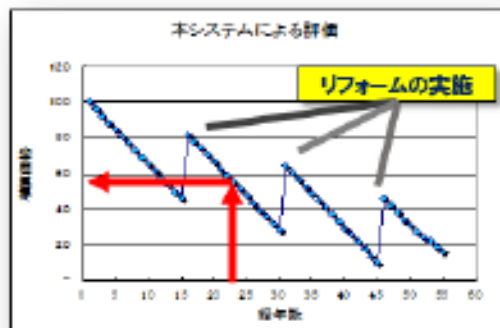
3．リフォーム後を想定した価格の査定が可能

- ・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

4.リフォーム原価の査定
(1)基礎・外装等の入力
(2)内装・設備機器の入力
(3)その他・詳細入力

5.減価修正の査定
(1)基礎・外装等の入力
(2)内装・設備機器の入力
(3)その他・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 (減価修正率 対応費用)	観望減価額 合計 (千円)	経年減価額 (千円)	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. 配管	4,991	59.28	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	266	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	660	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	4,959	9,680	116.58

建物積算価格(市場性増減済) 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 閉く 保存 終了

5.減価修正の入力
(1)基礎・外装等の入力 (2)内装・設備機器の入力 (3)その他・詳細入力

構成部位	減価入力 品質 状態 程度	観望減価 (再調達原価に含まれる部分)	観望減価 (再調達原価に含まれない部分)
1. 基礎	クラック/割れ/凹み入力 [中]	0 千円	88 千円
2. 配管	(3)で入力	0 千円	0 千円
3. 屋根	[中] [劣] [大]	475 千円	0 千円
4. 外部建具	[劣] [大] [小]	0 千円	0 千円
5. 内部建具	(2)-(3)で入力	0 千円	0 千円
6. 外部仕上(外装)	[中] [劣] [小]	0 千円	482 千円
7. 内部仕上	(2)-(3)で入力	0 千円	0 千円
8. 電気設備	[中] [劣] [小]	0 千円	0 千円
9. 給排水衛生設備	(2)-(3)で入力	228 千円	0 千円
10. 空調設備	(2)-(3)で入力	0 千円	0 千円
11. その他	(3)で入力	0 千円	0 千円

観望減価 合計 695 千円 観望減価 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

■ 住宅ファイル報告書の記載事項（建物価格関連）

8

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。

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・提出等をすることはできません。 ● 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

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。

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

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。

瑕疵担保保険付保の可否

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。

■ 住宅ファイル制度により期待される効果

関係者	住宅ファイル制度により期待される効果
売 主	・ リフォーム等を建物価格に適切に反映できる ・ 第三者である不動産鑑定士が示した住宅ファイル価格を「目安」に、宅建業者のアドバイスを受けながら、売出価格や最終売買価格を判断できる ・ 基礎・躯体の期待残存耐用年数並びに建物に関する様々な情報を買主に提供できる。 ・ 維持すべき建物が不当に安く又は耐用年数が短く判断されてしまうことを回避できる。
買 主	・ 建物の仕様や品質、修繕・改修等の履歴等に関する情報を得ることができる。 ・ 購入価格の検討のための拠り所が得られる。 ・ 建物価格について金融機関に適切に評価してもらい得る。金融機関への提出書類として活用可能。 ・ 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（基礎躯体の期待耐用年数） ・ 従来用いられている、税法上の法定耐用年数により長い融資期間を設定することが可能になる。
仲介業者	・ 各分野の専門家との連携により物件の紹介や仲介を適切に行うことができる ・ 従来の市場慣行（20年程度で建物価格ゼロ）の転換につながる ・ 「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。
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 ・ 利害関係の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）。 ・ 「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）。

■ 住宅ファイル制度に係る各機関のこれまでの取り組み

10

年度	国	近畿不動産活性化協議会	日本不動産鑑定士協会連合会
	ストック重視の住宅政策へ転換		
平成25年度	・ 事業者間連携14協議会 ・ 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（国交省） 平成25年度報告書に「住宅ファイル制度」が取り上げられる。	・ ワンステート販売 ・ 「住宅ファイル報告書」をワンステートの発展型と位置づけ、26年度に試行を行うことを事業計画に盛り込む。	・ 「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取り組みについて」提言 ・ 中古住宅流通市場活性化に寄与する「住宅ファイル制度」を提案
平成26年度	・ 事業者間連携17協議会 ・ 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（国交省） 平成26年度報告書にも詳しく「住宅ファイル制度」が取り上げられる。	・ 「消費者への情報提供等に係る先進的取組支援」補助金事業に採択さて、住宅ファイル制度の試行を行う。 ・ 10月自民党小委員会で「住宅ファイル制度」の試行報告と提案実施	・ 近畿不動産鑑定士協会連合会に「住宅ファイル制度推進特別委員会」を設置。近畿圏不動産流通協議会での「住宅ファイル試行」を全面支援する。
平成27年度	・ 自民党中古住宅市場活性化小委員会の報告書（8つの提言）に、住宅ファイル制度」等の先進事例を参考に、連携によるサービス提供の標準的モデルを構築し、その普及を図る（1年で）と記載される。	・ 公益財団法人不動産流通推進センター事業【安心な中古住宅取引普及促進事業】に対し、「住宅ファイル制度」の周知・啓発並びに活用促進に関する事業が採択される。	・ 戸建住宅建物評価システム（JAREA-HAS）を正式リリース

■ 近畿不動産活性化協議会について

● 目的

住宅ファイル制度の具体化

● 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

7月～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

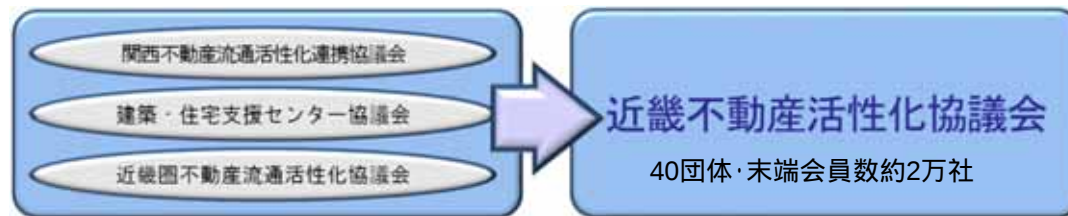
9月 ラウンドテーブルにおいて活動報告

10月 自民党小委員会で住宅ファイル制度導入を提言

平成27年7月～「住宅ファイル制度」の周知・啓発並びに活用促進に関する事業

● 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 (除く兵庫県本部)
- (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

■ 平成27 年度 公益財団法人不動産流通推進センター事業【安心な中古住宅取引普及促進事業】

項目	内容												
応募事業者名	近畿不動産活性化協議会												
応募事業の目的	「住宅ファイル制度」の周知・啓発並びに活用促進に関する事業												
事業の内容	●実施しようとするモデル事業の概要 民法改正を見据え、中古住宅市場活性化に寄与する仕組みとして提案し、平成26年度に近畿不動産活性化協議会で試行を実施してきた「住宅ファイル制度」について、実証実験によって得られた「住宅ファイル制度」の必要性やメリットを、宅建業者のみならず、消費者に紹介することによって、「住宅ファイル制度」の具体的なイメージを普及させる。 また、実証実験を増やすことにより、問題点を深堀し、「住宅ファイル制度」の真の普及を目指す。 「住宅ファイル制度」を活用した住宅ローン等金融商品への取り組みを金融機関に提案する。 1. シンポジウムの開催 ○テーマ 「民法改正と中古住宅市場活性化」 ～「住宅ファイル制度」と宅地建物取引士の役割～ ○対象者：宅建業者、「住宅ファイル制度」関連事業者並びに消費者 2. 「住宅ファイル制度」の導入促進ツールの作成 ○リーフレット作成 ○「住宅ファイル制度」に関するホームページの構築 ○「住宅ファイル制度」のロゴマーク作成 3. 宅地建物取引士及び従事者向け研修会の開催 ○テーマ： 「住宅ファイル制度」を用いて中古住宅仲介の取扱量を増やすには？ ○対象者：宅地建物取引士及び宅建業従事者 4. 実証実験 5. アンケートの実施 ■事業のスケジュール <table> <tr> <td>7月～10月</td><td>支援ツール作成</td></tr> <tr> <td>7月～</td><td>実証実験開始</td></tr> <tr> <td>8月下旬</td><td>シンポジウム開催</td></tr> <tr> <td>11月～</td><td>研修会開催</td></tr> <tr> <td>2月</td><td>事業の総括報告準備</td></tr> <tr> <td>3月</td><td>報告会</td></tr> </table>	7月～10月	支援ツール作成	7月～	実証実験開始	8月下旬	シンポジウム開催	11月～	研修会開催	2月	事業の総括報告準備	3月	報告会
7月～10月	支援ツール作成												
7月～	実証実験開始												
8月下旬	シンポジウム開催												
11月～	研修会開催												
2月	事業の総括報告準備												
3月	報告会												

■ 中古住宅流通の慣行を変える

戸建住宅長期修繕計画の普及 建物価格データベースの構築

13

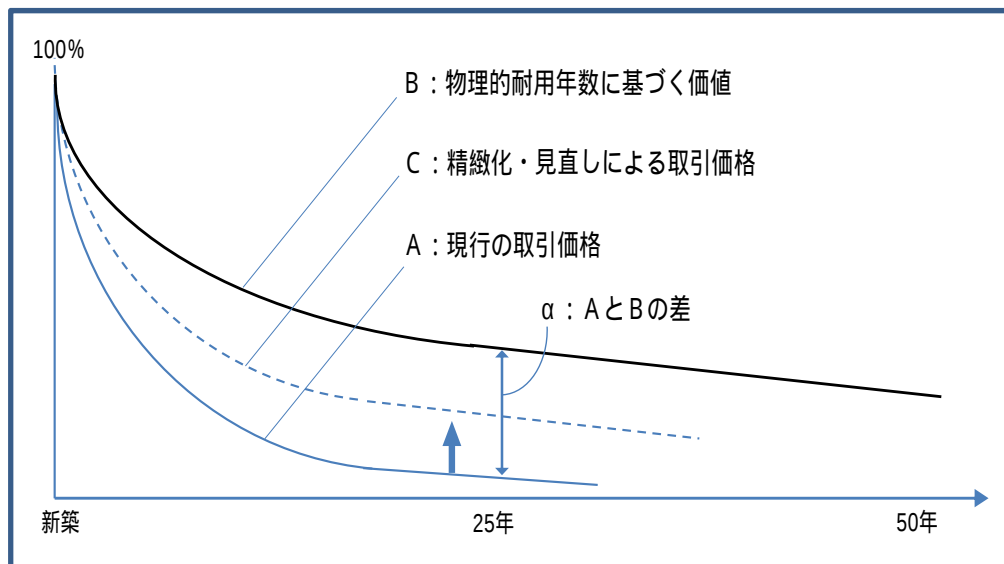
住宅ファイル制度が目指すところ

- 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
- 中古住宅流通の阻害要因を払拭し、流通量を増やす
- 民法改正を見据えたあるべき取引手続へ
- 瑕疵保険等の既存の制度の活用促進
- リフォームローンやリバースモーゲージ等金融商品の拡充につなげる。
- 取り壊しの判断等、空家問題の解決策にも活用

中古住宅市場
の活性化

住み替えたい、
現金化したい、
借りてもらいたい
それぞれ対応でき
る市場へ

■ 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、建物の本来の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

長期修繕計画を策定
5年ごとに実施状況をモニタリング
再検査・再調査
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

住宅ファイルで評価した建物価格 と、
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）との連携も模索していく。

中古住宅市場活性化に向けた提言 ―「中古市場に流通革命を」― の抜粋

自由民主党 政務調査会 住宅土地・都市政策調査会 中古住宅市場活性化小委員会 平成 27 年 5 月 26 日発表

8 つの提言	早急に取り組むべき事項（１年）	中期的に実現すべき事項（２～３年）
提言 1 「囲い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善	○他の事業者への紹介ができない状態にあるか否かをシステム上に客観的に明示させるとともに、売主が自らの物件の登録状況を確認できるようにする仕組み（ステータス管理機能※１）をレインズシステムに導入する。	○ステータス管理機能の導入によっても「囲い込み」等の発生に改善が見られない場合に、違反者への処分・罰則の強化を検討する。（宅地建物取引業法の改正（次期通常国会を視野に検討。関係政省令の改正を含む。以下同じ。）） ○レインズの利用拡大とその機能の充実を図るため、レインズの利用ルールの強化（登録までの期間の短縮等）と登録情報の充実を検討する。（宅地建物取引業法の改正）
提言 2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築	○中古住宅売買時の買主の住宅の品質に対する不安が解消されるよう、インスペクションの一層の普及を図るため、「既存住宅インスペクション・ガイドライン※２」の利用を促進する。	○中古住宅取引に固有の質に対する不安等を解消するため、以下の２つの契約類型を標準的とする契約慣行に移行することを目指して、それぞれ必要な対策を検討する。 ① 売主がインスペクション及び瑕疵保険を活用する契約類型 インスペクションの実施、瑕疵保険への加入等の有無について、宅地建物取引業法上の重要事項説明の項目として追加・明確化を検討する。（宅地建物取引業法の改正） ② それ以外の契約類型 取引の安定に配慮しつつ、以下のような事項を盛り込んだ中古住宅専用の標準売買契約書を国が定め、宅地建物取引業法に位置づけることを検討する。（宅地建物取引業法の改正） ※３
提言 3 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用	○新築と異なる中古住宅の特性を踏まえ、中古住宅の長期優良化に係る認定制度を創設する。 ○中古住宅の長期優良化を推進するため、住宅の長寿命化に資するリフォームに対する支援を行う。	○住宅所有者が維持管理等に容易に活用できるとともに、購入者の売買に当たっての情報の非対称性の解消に資するよう、リフォーム時のインスペクション等によって得られた住宅情報を保存・活用するための仕組みを検討する。
提言 4 担保評価を含む「20 年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善	○不動産鑑定評価手法の一つである原価法などの建物評価ルールについて、中古住宅における部位ごとの単価を把握するなど適切に再調達原価を把握し、建物の性能やリフォーム等の状況を耐用年数に適切に反映するなどの抜本的な見直しを行う。 ○JAREA HAS （Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal system）※４を上記見直しに併せて改善し、鑑定評価の現場における活用を推進する。	○金融機関の担保評価においても建物が個別の住宅の性能等に応じて適切に評価されるよう、建物評価ルールの改善の金融市場への定着を図る。 ○住宅売却時に住宅ローンに係る残債務が売主に残ることにより円滑な流通の障害となっている実態に鑑み、「ノンリコースローン※５」が提供される仕組みの構築に向けて関係者間で検討する。
提言 5 中古マンションの管理情報の開示	○マンション標準管理規約にある修繕履歴等の管理情報に係る規定等を見直し、購入予定者（媒介事業者を含む。）の求めに応じてマンションの管理状況を示す情報を開示することを促進する。	○中古マンションの購入予定者に対し、より確実に情報提供がなされることを確保するため、宅地建物取引業法上の重要事項説明の項目や内容の見直しを図る。（宅地建物取引業法の改正） ○中古マンションの管理状態を購入予定者がより判断しやすいようにするため、マンションの管理状況を示す情報の開示のルール化について検討する。
提言 6 不動産総合データベースの構築	○不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベース※６の整備やレインズとの連携をモデル都市における実証を踏まえて推進する。	○不動産総合データベースの全国的な整備に当たっては、防災や法令制限等に関する自治体の情報等の集約の難しさが課題となるため、必要に応じこれらの情報を幅広くかつ効率的に集約するための制度的手当てを検討。
提言 7 新たなビジネスモデルとその環境整備	○リバースモーゲージ等の住宅資産の活用方法について助言する専門家を育成し、相談体制を整備する。 ○資金力が乏しい中小事業者向けに、買取資金とリフォーム資金が一体となったローン商品の充実等を図る。 ○事業者間連携による中古住宅取引時のワンストップでのサービス提供の普及定着に向け、「住宅ファイル制度」等の先進事例を参考に、連携によるサービス提供の標準的モデルを構築し、その普及を図る。 ○広く宅地建物取引業に従事する者の資質の向上を図るため、事業者団体の組織力を生かした研修・講習の取組を促進する。	○賃料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージ関連商品を普及促進する。 ○買取再販事業に係る物件の品質の担保のあり方について検討する。
提言 8 増大する空家の市場での流通・活用の促進	○個人住宅の有効活用に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制の整備及び個人住宅の有効活用に資するモデル的取組を支援する。 ○高齢者等の所有する戸建て住宅等を借り上げ、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ転貸する制度について、転貸事業者に対する（独）住宅金融支援機構の耐震改修に係るリフォーム融資を実施するなど、制度の活用を促進する。 ○空家等の発生が見込まれる地域において、中古住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する。	○宅地建物取引業者の不動産取引に係る専門性や流通ネットワークを生かし、地方自治体等が運営する空家バンクとの連携の下、空家の利活用を促進する。 ○市町村における空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に基づく空家等対策の取組状況を調査し、課題の整理等を進め必要な対策を検討する。

※１ ステータス管理機能の概要
売物件について、他の事業者への紹介ができない状態（「ステータス」）にある場合（例えば、「購入申込み書を受け付けている」などの場合）には、そのステータスを売主側事業者がその都度レインズ上に明示しておかなければならないとするもの。併せて、売主が自らの売物件について、登録されたステータスを確認できる閲覧専用サイトを設けることにより、上述のステータスの真偽を確認できるようにすることで、売主の了解なく事業者の判断で物件の紹介を拒否する事案を防ぐことができる。

※２「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の概要
国土交通省において、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるよう、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションについて、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、平成 25 年 6 月にとりまとめたもの。中古住宅の劣化対策・省エネルギー対策に関する評価方法基準の策定により中古住宅の住宅性能表示制度の充実・普及を図る。瑕疵保険、インスペクション等

の利用促進を図るため、保険法人、インスペクター、宅地建物取引業者など関係事業者の連携によるビジネスモデルの普及を促進する。事業者団体がそれぞれ異なる売買契約書の書式等を定めている現状を改め、売主・買主・媒介事業者の責任の範囲等が取引当事者に分かりやすくなるよう、事業者団体共通となる標準売買契約書を作成する。消費者がインターネットを通じて中古住宅の正しい情報が得られるよう、不動産広告上の統一ルールを整備する。

※３ 提言 2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築② それ以外の契約類型の具体項目
i 売主は、物件状況報告書に記載するなど、雨漏り、シロアリ被害、リフォーム履歴等の客観的事実を告げること。また、関係資料を提供すること。
ii 買主は、売主から提供された客観的事実等の内容について、売買契約後一定期間内にインスペクションを行い、確認を行うことができること。
iii 売主から提供された情報と異なる内容の事実が判明した場合には、買主は一定の範囲で修補・代金減額を請求することができること。
iv iiiの金額が一定額を上回る場合には、売主・買主双方から白紙解約を申し出ることができること。
v 売主から提供された情報の内容が事実であると確認できた場合には、その範囲で売主の責任が免除されること。

※４ JAREA HAS の概要
（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が開発した、不動産鑑定士が中古戸建て住宅の評価を行う場合の積算価格査定システム。

※５「ノンリコースローン」の概要
ノンリコースローンでは、住宅ローンの債務者がその支払いができなくなった場合に、その担保となっている住宅の売却価格以上の返済義務を負わない。

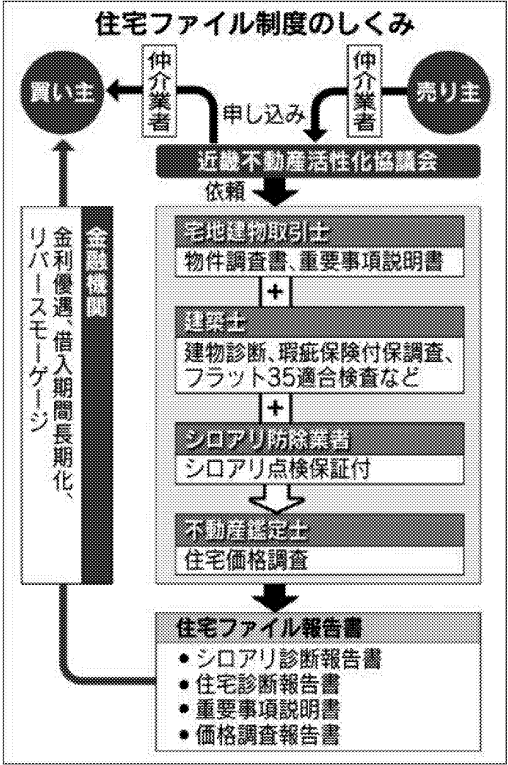
※６ 不動産総合データベースの概要
不動産取引に必要な①物件情報（過去の取引履歴等）、②周辺地域情報（土砂災害警戒区域の指定状況等の自然災害のリスクに関する情報、都市計画等の法令制限に関する情報、過去の航空写真、周辺地域の過去の取引情報等）を各情報保有機関から幅広く収集し、レインズに掲載されている売買物件の情報とあわせて閲覧することを可能とするデータベース。

耐用年数・市場価格…

中古住宅の評価公開

近畿2府4県の宅地建物取引業者や不動産鑑定士などで構成する近畿不動産活性化協議会は2016年1月、中古住宅の取引活性化に向け、売買する建物の耐用年数や市場価格を明示する「住宅ファイル制度」を開始する。業者間だけでなく、一般向けに物件情報が公開されるのは近畿圏では初めて。売り主側が作成する住宅ファイル報告書の物件情報を、買い主が確認。安心して売買できるようにして取引を活発にする。

近畿の団体、一般向け
売買に安心感



本造戸建て住宅の場合、築20年程度で建物価値がゼロになるという取引慣行があり、売り主が売却に二の足を踏む要因になっている。リフォームの有無なども考慮して状態の良好な建物の価値を適正に示すことで、売り主は不当に安い売却を避けられる。制度が軌道に乗れば、空き家の増加にも一定の歯止めがかけられる。報告書には住宅の市場価格のほか、建物の経済的な残存耐用年数や基礎

部分の物理的な残存耐用年数を明記する。1件ある建物などに住宅ファイル報告書の作成を申し込む、協議会が窓口となる。本造戸建て住宅の場合、築20年程度で建物価値がゼロになるという取引慣行があり、売り主が売却に二の足を踏む要因になっている。リフォームの有無なども考慮して状態の良好な建物の価値を適正に示すことで、売り主は不当に安い売却を避けられる。制度が軌道に乗れば、空き家の増加にも一定の歯止めがかけられる。報告書には住宅の市場価格のほか、建物の経済的な残存耐用年数や基礎

報告書には住宅の市場価格のほか、建物の経済的な残存耐用年数や基礎

総額がほぼ一致するが、高まる」と協議会の実行委員長で不動産鑑定士の村木康弘氏は語る。政府は中古市場の規模を10年の10兆円から20年に20兆円にする目標を掲げている。協議会の阪井一仁会長は「近畿で始めたい」と話す。

空き家削減へ環境整備

日本で中古住宅市場が活性化しない原因はいくつかある。まずは20年で価値ゼロという取引慣行。また、仲介業者が売り手と買い手の双方から手数料を得ようと物件取引に関する情報を囲い込むことも一因で、物件情報の整備も大きな課題だ。

国のシステムに先行

が取引物件の細かな売買やリフォーム履歴などを網羅した検索情報システム「MLS」を1970年代から整備し、会員が一望できる。日本でも国土交通省が6月、横浜市と協力して不動産総合データベースの整備へ試行を開始した。過去の取引履歴や住宅の維持保全の履歴といった物件情報、用途地域や

浸水想定区域などの周辺地域情報を一望できるシステムを目指す。

住宅ファイル制度はそれに先駆け、しっかり調査した結果を示すことで売り主、買い主ともに安心できる取引環境を整備するのが狙いだ。人口減少期に入り、新築住宅偏重ではますます空き家が



価値ある優良中古住宅の証

『住宅ファイル制度』適用認定マーク

第三者たる各専門家の統一された調査内容と標準フォームによる調査・報告を
まとめた「住宅ファイル制度」の認定を受けた家屋に付与されるマークです。
建物の適正な価値が示されたこのマークは取引の安心と信頼を高めてくれます。

中古住宅取引の安全・安心をサポートする

近畿不動産活性化協議会

〒540-0012 大阪市中央区谷町1-3-26 全日大阪会館

近畿不動産活性化協議会事務局

TEL: 06-6947-0341(担当 楠本)

[月~金] 9:00 ~ 17:00 土日祝休み

知っ得!

売主と買主をつなぐ、安心と信頼の「価値ある中古住宅」の証明

住宅ファイル制度

耐久性

歪み

品質

価値

雨漏り

安全

耐震

シロアリ

近畿不動産活性化協議会

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」

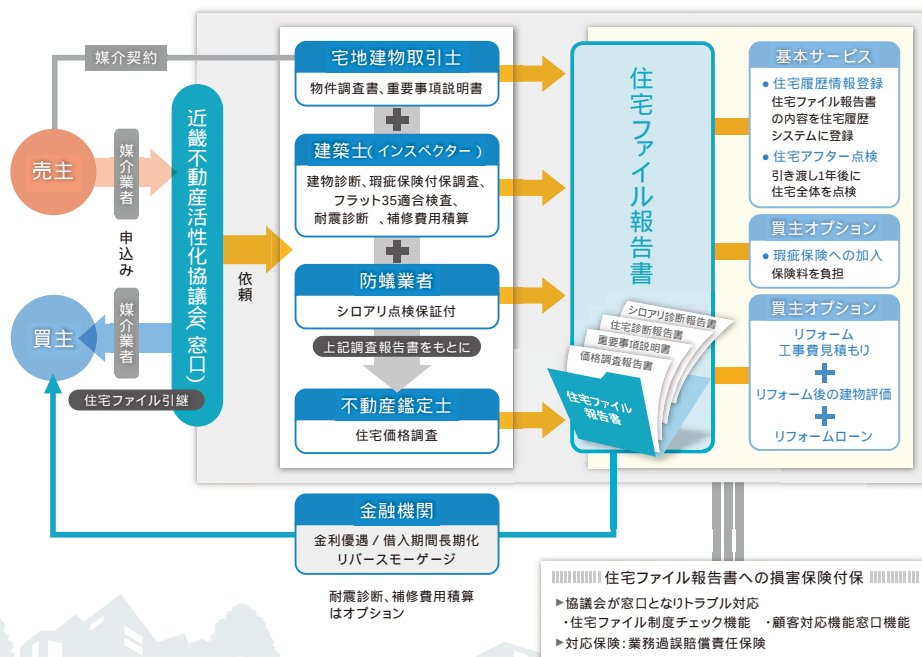
住宅ファイル制度って？

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。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、売価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

