

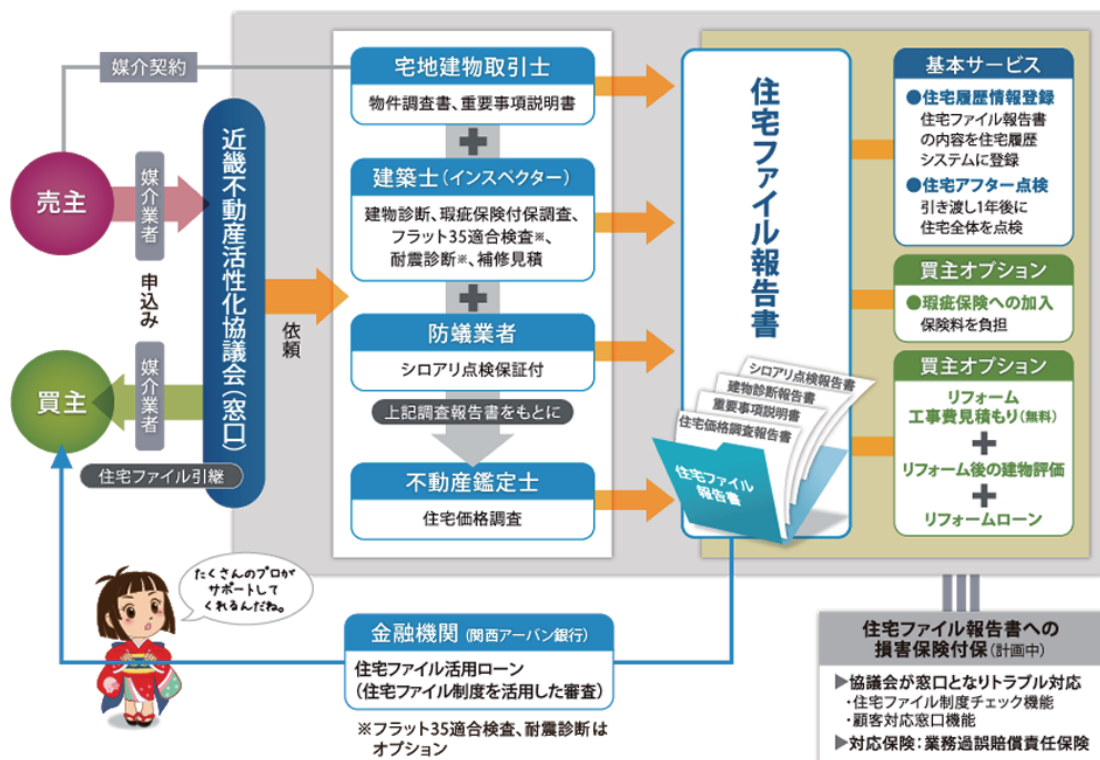
「住宅ファイル制度」の仕組み

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既存（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書の仕組み**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。

「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住宅ファイル制度は、売り手よし、買い手よし、世間よしの「三方よし」の制度です。

株式会社 聚楽では、住宅ファイル制度の活用を積極的におすすめしています。



「住宅ファイル制度」は重要事項説明書の一部・建物診断（シンスペクション）・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。

住宅ファイアル制度のメリット

新築物件とは違い、既存（中古）住宅の取引においては物件に関する情報が不足しがちなため、売買を検討する消費者にとって色々な不安が付きまといまいます。この制度の活用で既存（中古）住宅の様々な情報がオープンになり、「**売主**」にとっても「**買主**」にとっても**適正な評価**で不動産取引ができます。

住宅ファイア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。
- ▶ 住宅ファイアル価格を目安に、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、購入検討のための目安になります。
- ▶ 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。
- ▶ 『住宅ファイアル報告書』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

住宅ファイル制度を利用することで、「住宅ファイル報告書」の作成から販売告知、売買契約の締結、引き渡しまでワンストップで行うことができるので、「売主」や「買主」がおこなう難しい手続きの負担も軽減されます。

住宅ファイル報告書の申込み

売主による評価

住宅ファイル

『住宅ファイル報告書』は既存（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
- 瑕疵担保、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
- 土地建物価格の分離表示や、売り出し価格の参考
- 告知書に代わるもの

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

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）

引渡しおよび決済

