

北海道版 住宅ファイル



北海道既存住宅流通促進協議会

北海道既存住宅流通促進協議会の概要

北海道既存住宅流通促進協議会は、不動産業者及び不動産関連事業者、資格者等が、それぞれの専門分野、関連情報を集約し消費者に提供することで、より安全で安心な既存住宅の取引を実現し、既存住宅の流通活性化を図り、健全な市場の発展に貢献することを目的に、平成25年2月に設立されました。

不動産取引の専門家(宅地建物取引士)、不動産鑑定の専門家(不動産鑑定士)、税金の専門家(税理士)、測量・不動産登記の専門家(土地家屋調査士)等が構成員となっておりますので、既存住宅取引でお困りのことがございましたら、お気軽にご相談ください。



会長 朝野 邦夫

北海道既存住宅流通促進協議会

札幌市中央区北1条西17丁目
北海道不動産会館2階(北海道宅建協会内)
TEL 011-642-4422
FAX 011-621-7855

構成員(平成27年2月現在)

●正会員

- 公益社団法人北海道宅地建物取引業協会
- 公益社団法人全日本不動産協会北海道本部
- 公益社団法人北海道不動産鑑定士協会

●特別会員

- 株式会社日本住宅保証検査機構
- 株式会社住宅あんしん保証
- ジャパンホームシールド株式会社

●支援団体等

- 北海道税理士会
- 札幌土地家屋調査士会

北海道版住宅ファイル構成内容

1.

北海道版住宅ファイルとは
(住宅ファイルを作成する意義 等)

2.

売主から提供を受ける情報
(設計図書、告知書、リフォーム履歴 等)

3.

契約関連書類
(宅建業者が作成する重要事項説明書、契約書 等)

4.

建物検査報告書、改善レポート

5.

ハザードマップ

6.

買主によるリフォーム履歴

7.

不動産鑑定士による価格等調査(準備中)

1. 北海道版住宅ファイルとは

1. はじめに

国の施策として、住宅市場は「作っては壊す」から「既存(中古)住宅の有効活用」へ転換が図られており、2020年までに既存住宅流通市場及びリフォーム市場を20兆円まで倍増させることが目標として定められています。

しかし、我が国の住宅流通に占める既存住宅のシェアは、平成20年時点で約13.5%となっており、欧米諸国と比較すると1/6程度と低い水準とあります。

そこで国土交通省では、不動産業に関連する各分野の専門家や研究者により「不動産流通市場活性化フォーラム」を開催し、既存住宅流通市場活性化に向けた提言を発表しましたが、その中で、消費者にとって必要な情報の整備・提供の重要性について提言しています。

現状、我が国では、一生に何回も家を買い替えるという考え方は一般的ではなく、売ることを想定せず、売主が購入当初の資料(設計図等)やリフォーム履歴等を保存していないため、売却時に物件情報を次の所有者に引き継げず、建物価格が正当に評価されなかったり、物件情報が不足しているため買主が安心して購入することが出来ない等の問題があります。

そのような状況を鑑み、北海道既存住宅流通促進協議会(以下 協議会)では、物件の所有者が変わっても、物件の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報(以下 物件履歴情報)を引き継げるよう「北海道版住宅ファイル(※)」を作成しました。

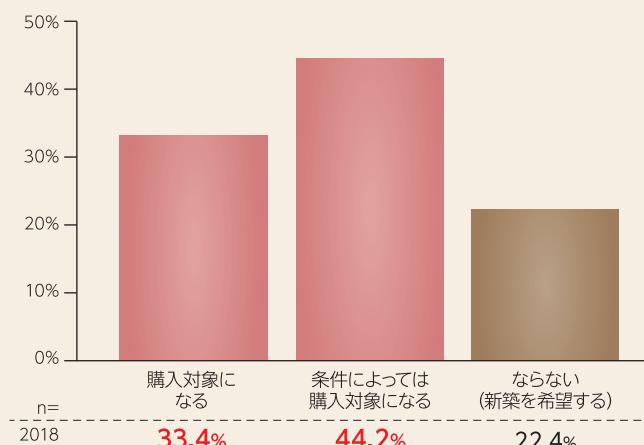
従来の物件履歴情報は、売主から提供を受ける情報(設計図、告知書、リフォーム履歴等)や契約関係資料(重要事項説明書、契約書等)が一般的でしたが、「北海道版住宅ファイル」は専門家による建物検査を加えることによって、より詳細に物件の状態や価値を確認することができ、将来的な合理的なリフォームや売却時の価値向上が期待できます。

※北海道版住宅ファイルは戸建て住宅を対象としています。

参考

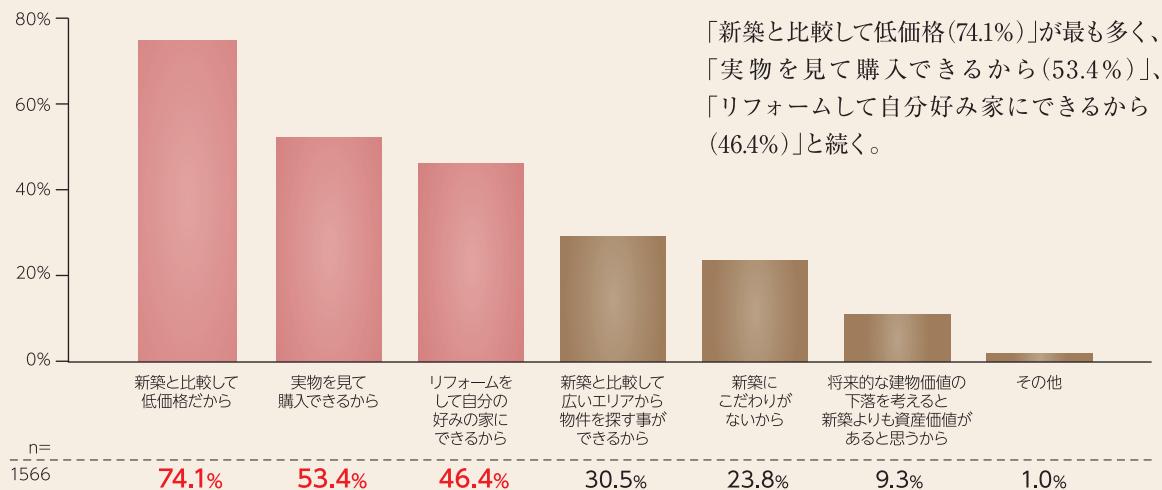
既存住宅に関する調査報告書(協議会調べ H26)

Q. 住宅の購入にあたって既存住宅は購入対象になりますか?



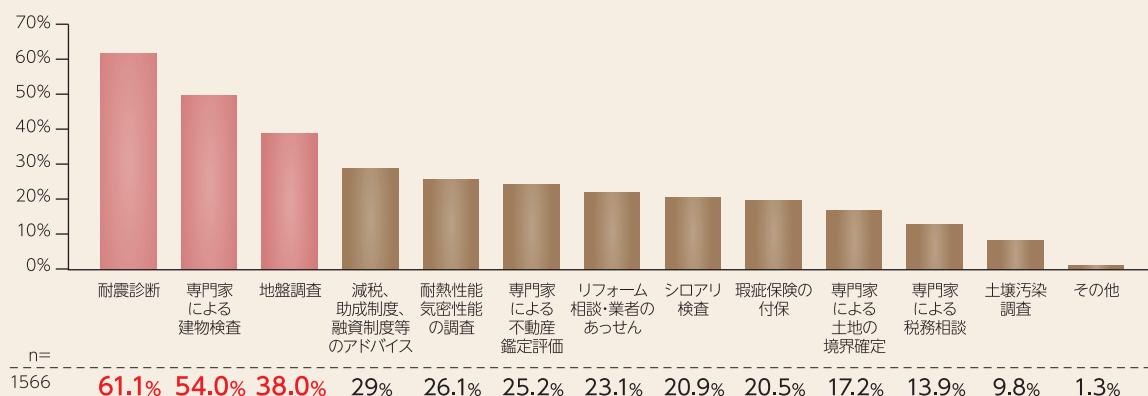
現状、既存住宅の流通シェアは約13.5%にも係わらず、「条件によって購入対象になる」を含めれば、約8割が購入対象になると回答している。

Q. 既存住宅が購入対象になる理由は? (複数回答可)



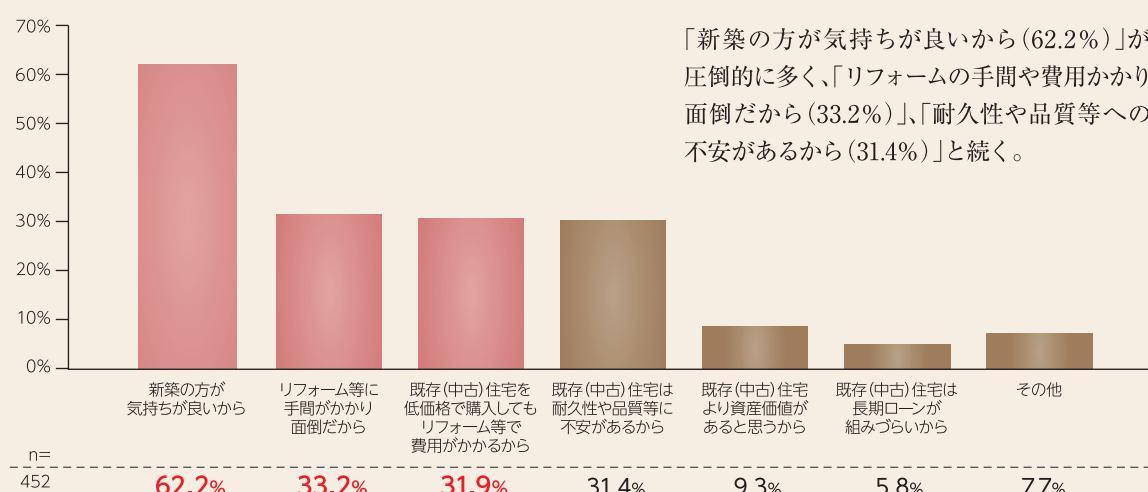
「新築と比較して低価格(74.1%)」が最も多く、「実物を見て購入できるから(53.4%)」、「リフォームして自分好み家にできるから(46.4%)」と続く。

Q. 既存住宅購入にあたって受けたいサービス (複数回答可)



既存住宅購入にあたって受けたいサービスは「耐震診断(61.1%)」、「専門家による建物検査(54%)」、「地盤調査(38%)」が上位を占めており、物件の状態や品質について消費者の関心が高いことがわかる。

Q. 既存住宅が購入対象にならない理由は? (複数回答可)



「新築の方が気持ちが良いから(62.2%)」が圧倒的に多く、「リフォームの手間や費用かかり面倒だから(33.2%)」、「耐久性や品質等への不安があるから(31.4%)」と続く。

2. 北海道版住宅ファイルを作成する意義

北海道版住宅ファイルは、物件の所有者が変わっても物件履歴情報を引き継ぐことで、将来の合理的なリフォームや売却時の価値向上に繋げることによって、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的としています。

物件履歴情報の蓄積は物件購入時から始まっており、一般的には契約関連書類(重要事項説明書、契約書等)や、主に次の情報を蓄積することになります。

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書面や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用促進協議会ホームページより引用

これらの情報は、工務店、ハウスメーカー、リフォーム事業者等から物件の所有者が受け取り、売却時には売主(物件所有者)から買主に引き継ぐことになります。

なお、一般の方が物件履歴情報を蓄積することのメリットとして、主に以下のものが挙げられます。

●計画的な維持管理

過去に実施されたリフォームやメンテナンスの記録が残るので、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施できます。

●合理的な改修・リフォーム

物件履歴情報を活用して、効率的な改修・リフォームの計画を立てることができ、的確な予算・工期で合理的な改修・リフォームを実現できます。

●売買に有利

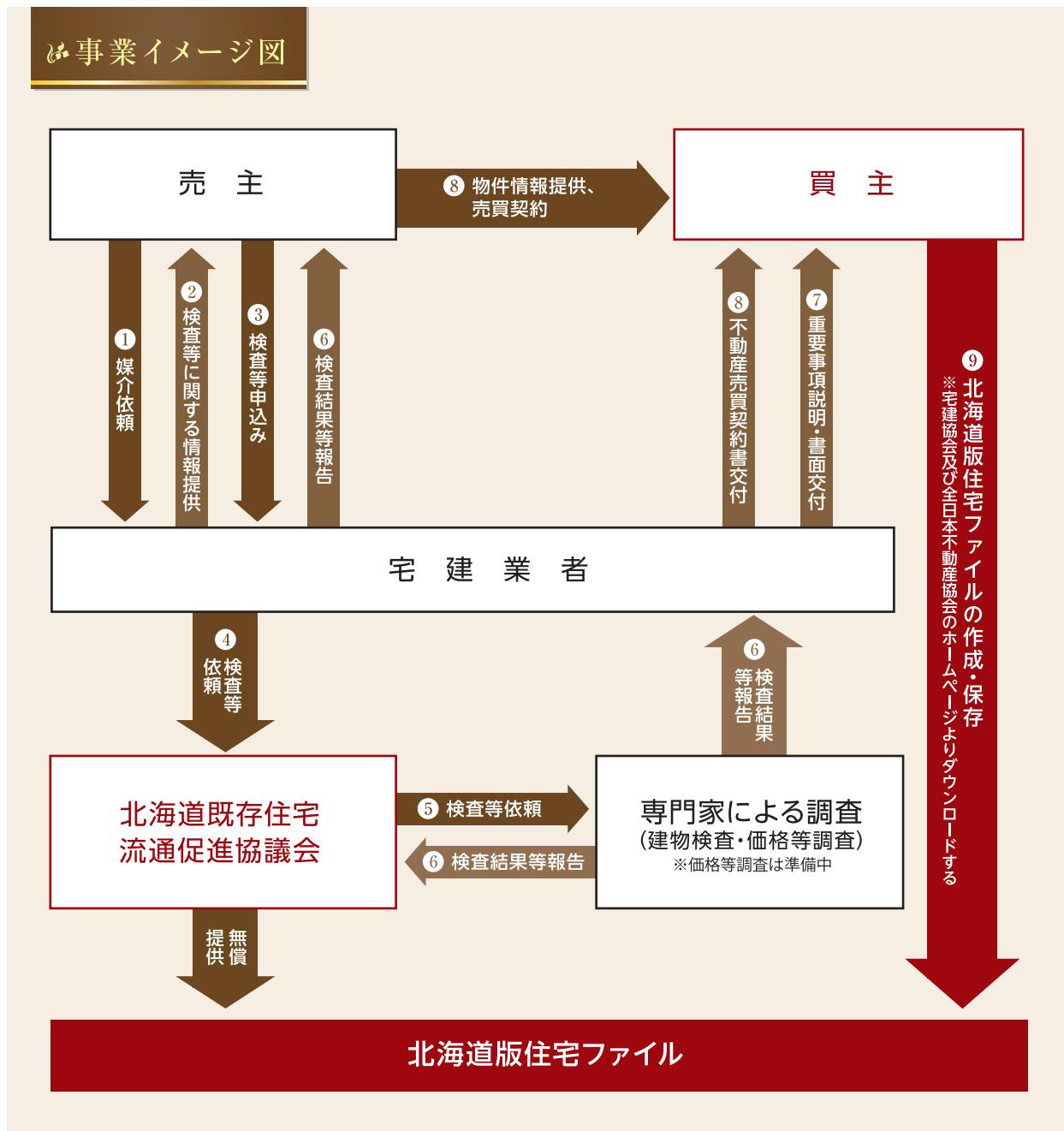
物件履歴情報があるだけで高く売れるわけではありませんが、物件履歴情報のある住宅は客観的かつ具体的に情報を提供することが可能なため、購入者にとって安心できるので、住宅の資産価値が適確に評価されます。

また、買主は物件状態を詳細に確認して購入するため、後のトラブル防止にも繋がります。

北海道版住宅ファイルでは、これらの情報に専門家による建物検査を加え、一つのファイルとして保存することを推奨していますが、建物検査を行いたくても、どういう手順で行えばいいのかもわからないことが多いため、協議会が窓口となり、ワンストップで情報提供を行う仕組みを構築しました。

北海道版住宅ファイルは買主自らが作成・保存することを前提としているため、建物検査以外は無料としています。

なお、売主及び宅建業者が販売ツールとして作成していただき、買主に引き渡すことも可能です。



※価格等調査は実施に向けて現在準備中です。

※建物検査は別途申し込みが必要です。申込書はホームページからダウンロードできます。

※建物検査は有料ですので、誰が費用負担をするのか当事者間で事前に調整してください。

※協議会では、建物検査は買主への正確な情報提供の一環として売主負担で行うことを想定していますが、

あくまで調査は任意であり、強制するものではありません。

3. ファイルの作成方法

北海道版住宅ファイルの中には、必要書類を添付する為のページがあります。それらのページに書類を挟んで一式で保存することで、当ファイルが完成版となります。

必要書類として、下記①～⑦の7種類の書類を用意していただきます。添付する書類は、原本であっても、コピーしたものであっても問題ありません。また、重要な書類はスキャナーで取り込み、PDFデータとして保管するのもお勧めです。

◆ 必要書類と作成方法 ◆

- ① 設計図書…10ページ目の次に挟み込む



①
設計図書

- ② 告知書…12ページ目の次に挟み込む

- ③ 重要事項説明書…15ページ目の次に挟み込む

- ④ 不動産売買契約書…17ページ目の次に挟み込む

- ⑤ 検査報告書・改善レポート…21ページ目の次に挟み込む

- ⑥ ハザードマップ…24ページ目の次に挟み込む

- ⑦ リフォーム概要書…27ページ目の次に挟み込む



売主から 提供を受ける情報

既存住宅取引では、売主から設計図書等の資料を引き継ぐことになりますので、提供がない場合は、売主や媒介業者に必ず確認をして提供を受けてください。

一般的に売主から提供を受ける情報は次のとおりです。

1. 設計図書

設計図書とは建物を建設する際に必要な図面や仕様書のことです。設計図書は建物の適切な維持管理を行う上で大変重要になり、リフォームを行う際には、設計図書を基にプランを作成し、工事を行うことが出来るようになります。(但し、売主が保管していないこともあります)

主なものに、配置図、仕様書、平面図、立面図、矩計図、確認済証・検査済証などがあります。

1 配置図

敷地内に建物をどのように配置するかを表した図面。建物と敷地の他に、道路の位置や幅、境界線、車庫なども示されます。

2 仕様書

建物に使用されている材料の品質、成分、性能など図面に表示することが難しい内容を記載しています。

3 平面図

いわゆる「間取り図」のことです。

各部屋の用途や面積、開口部の開き勝手、主要な設備などが表示されます。

4 立面図

建物の外観を四面から見た図面です。外装や屋根の仕上げなど、建物の外観デザインを表します。

5 矩計図(かなばかりぎず)

建物を上下に切断して、基礎から軒天までの納まりや寸法などを記入した断面詳細図。

仕上げ材や断熱材など、各部分の納まりが明らかになります。

※納まりとは、部材の取合いや取付け具合、仕上りの程度など総合的な出来具合のことです。

6 確認済証・検査済証

建物の工事着工前に、その建築計画が建築基準法等に適合しているか審査(建築確認)し、適合していると確認された場合に発行されるのが確認済証です。

一方、検査済証は工事完了時にその工事が建築基準法等に適合しているか検査(完了検査)をし、合格した場合に発行されます。

確認済証及び検査済証がない物件は、建築確認や完了検査を受けていない可能性があり、場合によっては建築基準法に適合しない建物で、将来の増改築等に支障をきたすこともありますので注意が必要です。

設計図書を添付する



2. 告知書

不動産売買において、対象となる物件の状態を明確にすることは、買主が購入の意思決定をする上で大変重要であると同時に、トラブル防止の観点からも必要不可欠です。

国土交通省では、物件の過去の履歴や隠れた瑕疵(欠陥や不具合)など、売主しか知り得ない情報は『告知書』を提出することにより、将来の紛争防止に役立てることが望ましいとしています。

万一、売主が知っていたにも関わらず、買主に告知しなかった瑕疵については、契約解除や損害賠償等の法的責任に発展する可能性があります。

一方、買主に対して事前に説明をしている瑕疵であれば、売主が法的責任を負う必要がありませんので、売主自身のためにも知っている瑕疵を正確に伝えることは大変重要なこととなります。

なお、瑕疵とは物件の品質に関するものだけではなく、心理的な瑕疵(事件、事故、自殺 等)も該当しますので注意が必要です。

3. リフォーム履歴

既存住宅取引では、売主が新築後にリフォームをしていることがあります。

リフォーム工事の場合も新築住宅と同様に設計図書(各種図面、仕様書 等)がありますので、忘れずに提供を受けてください。(但し、売主が保管していないこともあります)

告知書を添付する



契約関連書類

契約関連書類の代表的なものとして、宅建業者が作成する重要事項説明書、不動産売買契約書があります。

重要事項説明書や不動産売買契約書に記載されている事項はどれも重要ですので、売主買主双方が内容をしっかりと把握する必要があります。

1. 重要事項説明書

宅建業法では、売買契約を締結するまでの間に宅建取引士が買主に対して書面を交付して「重要事項説明」を行うことを義務付けています。この書面のことを「重要事項説明書」といいます。

重要事項説明を行う時期を契約締結前としているのは、重要事項説明で説明される内容が契約の意思決定をするにあたって非常に大切だからです。

重要事項説明において、最低限説明をしなくてはならない事項の一部は次のとおりです。

I 対象となる宅地又は建物に直接関する事項

- 登記記録に記録された事項
- 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 私道負担に関する事項
- 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水設備の整備状況
- 石綿使用調査の内容
- 耐震診断の内容 など

II 取引条件に関する事項

- 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 契約の解除に関する事項
- 損賠賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 手付金等の保全措置の概要
- 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要 など

III その他の事項

- 供託所等に関する事項

なお、最低限説明をしなくてはいけない事項以外のものであっても、購入の意思決定に重大な影響を与える事項についても、宅建業者は説明義務があります。

ポイント 法令制限

法令に基づく制限の概要では、物件が都市計画法・建築基準法等の法令により、どのような利用上の制限を受けるのか説明を受けます。

場合によっては、建替えや増改築に制限を受けることがありますので、必ず確認をしてください。

重要事項説明書を
添付する

2. 不動産売買契約書

不動産売買契約書は、売主買主双方の“権利と義務”と明記した重要な書類ですので、契約内容を十分に確認する必要があります。宅建業者は売買契約が成立したとき、一定の契約内容を記載した書面を交付する義務を負います。

また、売買契約が成立後に契約内容が変更になった場合、口約束では「言った、言わない…」のトラブルの元になりますので、必ず「覚書」など、売主買主双方が署名押印した合意書面を作成しましょう。

● ポイント①

ローン特約

不動産の購入に住宅ローンを利用する場合、ローンが承認されることを前提に売買契約を締結しますが、ローンが承認される否かは申し込みをしないことにはわかりません。

そのため、もしローンが否認されても、ペナルティーなく買主が契約を解除できるよう定めた条項が「ローン特約」です。ローン特約には“解除条件型”と“解除権留保型”があります。

【解除条件型】

ローンが否認された時や、審査結果を得られないまま指定の契約解除期日が経過したときは、当然に契約が解除されることになります。

【解除権留保型】

例えば、「……の場合、買主は解除することができる」などと書かれた条文で、買主が明確に契約解除の意思を表示しなければ、契約は解除されません。

● ポイント②

瑕疵担保責任(かしたんぽせきにん)

瑕疵担保責任とは、目に見えない物件の欠陥や不具合(隠れた瑕疵)に関して、物件の引き渡し後も売主が買主に対して、責任と負担を負うという内容のものです。既存住宅取引の場合、売主が宅建業者か宅建業者以外かで内容が異なります。

売主が宅建業者の場合、宅建業法により物件の引き渡しから最低でも2年間は瑕疵担保責任を負わなければなりません。

売主が宅建業者以外の場合、民法上、買主は隠れた瑕疵を発見してから1年以内に契約の解除又は損害賠償を請求する必要があります。但し、「売主は瑕疵担保責任を負わない」といった特約も当事者の合意があれば有効ですので注意が必要です。

いずれにしても、買主に対して事前に説明をしている瑕疵であれば、売主が法的責任を負う必要がありませんので、売主自身のためにも知っている瑕疵を正確に伝えることが重要です。

不動産売買契約書を
添付する



建物検査報告書

・

改善レポート

買主が安心して既存住宅を購入するには、物件の状態について正確な情報提供が必要不可欠です。

そのためには専門家による建物検査が必要となり、平成26年に協議会が行ったアンケート調査でも約55%の方が専門家による建物検査を希望しています。

しかし、既存住宅取引の現場において専門家による建物検査が行われることは、現状ではほとんどありません。理由として、検査費用の問題、建物検査に関する情報不足が考えられます。

そこで、協議会では比較的安価で建物検査を受けることが出来るよう、かし保証保険の適応検査を活用した建物検査(かし保証保険適応検査)を実施しています。

この建物検査は、対象物件に既存住宅かし保証保険につけることできるか否かを判定するための検査で、主に構造耐力上主要な部分(柱、壁、土台、基礎 等)及び雨水の侵入を防止する部分(屋根、外壁 等)と給排水管路を目視で検査し、検査結果を報告書として交付します。

検査の結果、適合と判定された場合、既存住宅かし保証保険をつけることが出来ます。

もし、保険をつけることが出来ない(不適合)と判定された場合でも、売買を制限するものではありませんので、通常どおり売買契約を締結することが出来ます。検査結果を買主に対して正確に告知すれば瑕疵担保責任を問われることもありませんし、専門家が検査をしたことで客観的で正確な情報を提供できますので、買主に安心感を与えられます。

また、不適合と判定された場合は「改善レポート」を作成し、修繕箇所や修繕費用の概算額が提示されますので、それに従い修繕をして再検査を受け適合と判定されれば、保険をつけることが可能です。

◆ポイント①

既存住宅かし保証保険とは?

既存住宅かし保証保険は、既存住宅の構造・防水等の隠れた瑕疵によって生じた損害を補償する保険で、修繕にかかる費用を保険でカバーすることができます。

既存住宅かし保証保険は、物件の引き渡し前に加入する保険で、保険の引き受けにあたり適応検査を実施し、検査基準に適合した物件のみ加入できる保険なので、一定の品質が確認でき安心して売買することができます。

◆ポイント②

費用負担は誰がする?

建物検査や保険の費用負担は、当事者間の合意があれば誰が(売主、買主、宅建業者 等)が負担しても問題ありません。

但し、協議会としては、建物検査は物件品質に関する正確な情報提供という観点から、売主負担で行っていただき、保険の加入については買主の判断に委ねることを想定しています。

協議会が行う建物検査(かし保証保険適応検査)の概要

I 対象住宅等

札幌市内及び近郊・帯広市内に所在する木造住宅及び小規模RC造の戸建て住宅。(その他の地域は要相談)

- 一般(宅建業者以外)売主で宅建業者(宅建協会・全日本不動産協会所属会員)が媒介する住宅。
- 建設工事完了後1年を超える住宅又は既に人が居住したことのある住宅。
- 買主に引き渡し前の住宅
- 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅

※新耐震基準への適合が確認された住宅、又は改修工事により新耐震基準に適合させる住宅も可。

- 床下及び天井裏に点検口(タテ45cm×ヨコ45cm程度以上)がある住宅
- 外部廻り基礎確認を行うため、冬期間は検査前に除雪作業をお願いします。
- 給排水管路検査を行うため、検査当日は水が出る状況にしておいてください。
- 検査当日は売主又は媒介業者に現場立合いをお願いします。
- 建物検査をすることについて、申込前に必ず売主の同意を得てください。

※上記対象以外は協議会では取り扱っておりませんのでご了承ください。

II 申込方法

●別紙「仮申込書」をダウンロードし、媒介業者の所属する団体(宅建協会・全日本不動産協会)までFAXしてください。

●後日、「御見積書・御請求書 兼 本申込書」をご返信いたします。

※申込み手続きは媒介業者が行ってください。

III 費用(検査・保険)

平成27年2月現在

延べ面積	既存住宅検査 検査料金①	既存住宅かし保証保険			①検査+②保証 合計料金	再検査料金
		保証期間	保証金額	保証料金②		
100m ² 未満	42,000円	5年	1,000万円	63,000円	105,000円	21,000円
		1年	1,000万円	43,000円	85,000円	
			500万円	42,000円	84,000円	
100m ² 以上 125m ² 未満	42,000円	5年	1,000万円	69,000円	111,000円	21,000円
		1年	1,000万円	45,000円	87,000円	
			500万円	44,000円	86,000円	
125m ² 以上 150m ² 未満	44,000円	5年	1,000万円	8,6000円	130,000円	23,000円
		1年	1,000万円	50,000円	94,000円	
			500万円	49,000円	93,000円	
150m ² 以上 200m ² 未満	47,000円	5年	1,000万円	110,000円	157,000円	25,000円
		1年	1,000万円	59,000円	106,000円	
			500万円	57,000円	104,000円	
200m ² 以上 500m ² 未満	49,000円	5年	1,000万円	111,000円	160,000円	28,000円
		1年	1,000万円	60,000円	109,000円	
			500万円	58,000円	107,000円	
500m ² 以上	55,000円	5年	1,000万円	111,000円	166,000円	31,000円
		1年	1,000万円	60,000円	115,000円	
			500万円	58,000円	113,000円	

※対応可能エリアが存在しますので、検査現場住所によって1回検査出来ない場合がございます。

※全て「税別」です。(消費税は、「既存住宅検査」「既存住宅かし保証保険」の料金別々にかかります。)

建物検査報告書・
改善レポートを添付する



ハザードマップ

ハザードマップとは、自然災害が予想される区域や避難場所、避難経路など住民が自主的に非難するために必要な防災情報を分かりやすく地図上に示したもので、防災マップなどとも呼ばれています。対象とする災害（地震、洪水、土砂災害、津波、火山等）に応じて作成されています。

道内では2000年に発生した有珠山噴火において、「有珠山火山防災マップ」に基づき避難指示を出し、被害を最小限に抑えたという事例があります。

東日本大震災を受け防災対策の練り直しが急がれている中、災害の際はどこが危険なのか、どこに避難すればいいのか等、万が一に備えて確認しておきましょう。

なお、ハザードマップは市町村において作成・配布している他、国土交通省のハザードマップポータルサイトでも閲覧できます。

♪国土交通省ハザードマップポータルサイト♪

<http://disaportal.gsi.go.jp/index.html>



ハザードマップを添付する



買主による リフォームの履歴



物件履歴情報は所有者が変わる度に代々引き継がれます。従って、物件所有中に行ったリフォーム履歴についても、しっかりと蓄積し、次の所有者へと引き継ぐことで大切です。(物件履歴情報を蓄積することのメリットについては「2. 北海道版住宅ファイルを作成する意義」を参照)

リフォーム工事の場合、蓄積する情報として請負契約書や設計図書などがありますが、一般の方が後日設計図書等を見ても、どういうリフォームをしたか把握するのは容易ではありません。

そこで協議会では、リフォームの履歴情報の要点を端的にまとめて蓄積出来るよう「リフォーム概要書」を作成しました。この概要書はリフォームを請け負った業者に物件所有者から作成を依頼することを想定していますが、物件所有者自らが作成しても構いません。

「リフォーム概要書」を作成する目的は、一般の方でもリフォームの内容を把握できるよう要点を端的にまとめることですので、専門用語や詳細内容に拘ることなく、自由に作成してください。(但し、設計図書等は別途保管してください)

※「リフォーム概要書」は別途ダウンロードしてご利用ください。

リフォーム概要書を
添付する



不動産鑑定士による 価格等調査

(準備中)

現在の既存住宅取引では、築後20年以上になりますと建物価値はゼロとみなされ、土地価格のみで売買することが慣例となっており、新築時から資産価値が大幅に下がってしまうため、売りたくても売れないという状況が発生し、既存住宅流通市場活性化の阻害要因の一つとなっています。

しかし、現実には築20年以上の建物であっても問題なく利用されている建物は沢山あります。建物価値を正当に評価するには、物件履歴情報の蓄積が必要ですが、金融機関の評価も大切です。金融機関から正当な評価を受けるには対象物件の経済的残存耐用年数を把握する必要があります。

そこで、協議会では価格査定の専門家である不動産鑑定士による価格等調査の実現に向けて現在準備しております。

将来的には北海道版住宅ファイルを活用することにより、金融メリット（優遇金利、ローン期間の延長 等）の実現を目指しています。





北海道版住宅ファイル

北海道既存住宅流通促進協議会

