

宅建業者が相談を受けた既存住宅(新築を除く)等について、瑕疵保険適合検査、インスペクターによる建物診断、それに基づく保全計画書、実施されたリフォーム(リノベーション)の内容、地盤調査、不動産鑑定士による価格調査などが、宅地建物取引士のコーディネートにより実施され、宅建業者の重要事項説明書とともに情報ファイル「北海道CLAIV住宅ファイル」として集約され、データベースに登録されて消費者などへ物件情報として提供されるとともに、協議会が示す一定の要件を整えた物件は「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」事業

北海道の住宅仕様を体系化して整理し、建物診断により建物の状況を客観的に示し、予想される(或いは実現した)改善、性能向上の内容を明示して、これらの情報に基づき建物の躯体とその他の部位の残存耐用年数に基づいた経済価値を評価して、重要事項説明書とともに情報の一元化を図る。

「北海道CLAIV住宅適合認定」事業

協議会が示す標準仕様での建物診断(インスペクション)が実施され、住宅保全計画書が示され、躯体、基礎の仕様・状況・残存耐用年数が、協議会が示す一定の基準以上にあるなどの住宅を「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

これら事業により「建物の見える化」「リフォームの見える化」「価格の見える化」を進め、消費者が安心、安全に既存住宅を取引できる市場を実現する。
また、公益的で専門的な機関・団体で組織する協議会が「北海道CLAIV適合住宅」として認定することで、広く先進的な事業ブランドを含めた、北海道各地域の自然環境に合った優良住宅の普及増進に寄与する。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

工事見積書、建物診断、評価報告書の用語、様式などの一連性(横串を入れる)を確保して、北海道版JAREA-HAS※を適用して、建物の現状と性能、リフォームの関係及びその価値について「見える化」を実現する。

※(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の開発した建物評価システムの拡張版

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」は、金融機関で担保与信の基礎情報として利用され、金利、リフォーム一体型ローン、融資枠の拡大、貸付期間延長などの優遇措置が受けられる。

「北海道CLAIV適合住宅」は一層有利な資金調達が可能になると想定され、これにより既存住宅を優良住宅へ誘導することに効果を発する。維持管理如何により価値を長期に保全できる建物とされ、将来のリバースモーゲージ、ノンリコースローンの対象となる。

(金融機関と連携する必然性)

人口減少下の日本は方向転換が求められている。既存する建物は、今後、建て替え、改修等の経費が嵩んでいく。社会資本の効率化の観点から、必要な建物(残せる建物)は残し、必要のない(残せない)建物は解体し耐久性の高い建物に建て替えるという選別が必要となる。必要な建物も建物の不具合を事前に把握し、資産価値を維持保全することで、社会における有効活用の幅を広げ、低成長下における効率的で持続的な社会の実現を目指さなければならない。

当事業は選別と保全を実践し、投資の効率化と資産の有効活用を促すことで、北海道経済の安定化に寄与できる。金融機関にとっても資金回収リスクの軽減と融資機会の維持拡大が期待できることとなる。