

# 平成25年度 静岡不動産流通活性化協議会の取組み

～優良住宅流通とストック活用の実現～



Real Estate Council activation Shizuoka

静岡不動産流通活性化協議会

平成26年3月25日(火)  
事業者間連携シンポジウム／ニッショーホール

# 1. 静岡不動産流通活性化協議会 の事業目的・目標

# 協議会の目的と基本骨子・成果目標

## 目的

- 中古住宅流通活性化と健全な市場の構築
- 消費者への安心・安全な不動産の提供
- 住宅環境を循環型に変える

## 基本骨子

### デューディジデンスとエスクローの実施

デューディジデンスとは

不動産におけるデューディジデンスとは土地建物の状況を把握する不動産の調査。権利関係を把握する法的調査とそれに加えてマーケティングを把握する経済調査を行い、対象不動産の価格鑑定等の評価を実施すること。そして最後にエスクロー機能としての決済行為を踏まえた住宅ローンの実施体制。

## 成果目標

- 「中古住宅あんしんパック！」の普及
- 付加価値物件（推奨中古住宅）の流通増加

## 2. 本年度事業の概要

# (1) 事業イメージ図 ・ 組織体制

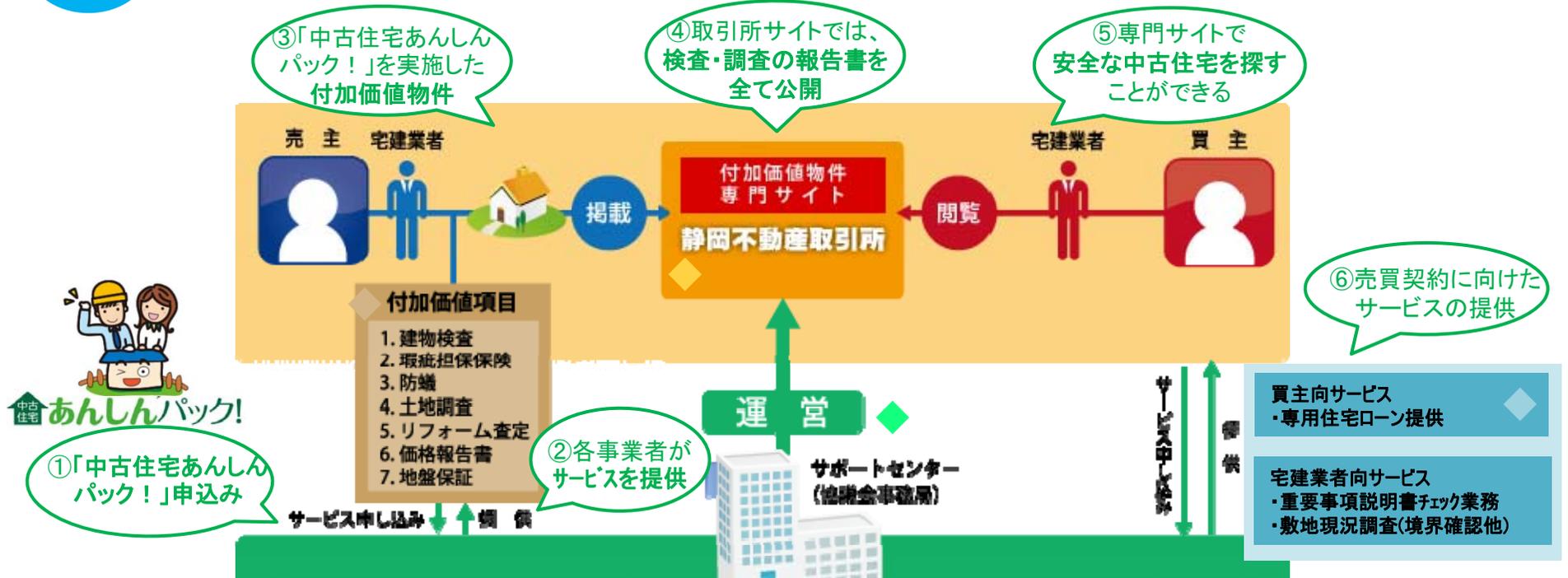
不動産売買の入口から出口までをワンストップで！

目的

安心・安全な不動産の提供

健全な市場の構築

循環型の住宅環境



## 静岡不動産流通活性化協議会

### サービス提供に関連する事業者

- (公社) 静岡県不動産鑑定士協会
- 静岡県土地家屋調査士会
- (株) 日本住宅保証検査機構 (JIIO)
- 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
- (株) アイジーコンサルティング
- 日本住宅品質検査センター(株)
- UGRコーポレーション(株)
- (株) JBサポート

### 不動産取引・流通・その他関連する事業者

- (公社) 静岡県宅地建物取引業協会
- (公社) 全日本不動産協会 静岡県本部
- (一社) 静岡県古民家再生協会
- (一社) 静岡県伝統資材再生機構
- アットホーム(株)

### 事務局・取引所の運営

- (株) 静岡宅建サポートセンター

### 売買に関連する事業者

- 静岡県労働金庫
- (株) エスクロー・エージェント・ジャパン

### オブザーバー

- 静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
- (公社) 静岡県宅地建物取引業協会 顧問弁護士

# (2) ビジネスモデルについて①

## ①商品・サービス等の開発

### H25年4月より「中古住宅あんしんパック！」の取扱いを開始

グリーンテスト、建物検査、瑕疵保険、白アリ検査・保証等の検査・調査を「中古住宅あんしんパック！」として取扱いを開始した。

**中古住宅取引の新常識**

## 中古住宅 あんしんパック!

建物や土地の調査をして売却。保証が付いた中古住宅を購入。そのため検査・調査をパックで提供します。

「中古住宅あんしんパック!」サービス内容

- 1 土地の3大リスク「地盤状況、地中残存物、土壌汚染」について調査を実施し、報告書が発行されます。**  
【実施事業者】 USGコーポレーション
- 2 既存住宅瑕疵担保保険(給排水管路特約付)の付保を目的とした建物検査を実施し、報告書が発行されます。**  
※対応は当該瑕疵担保保険の条件で異なります。  
【実施事業者】 住信不動産株式会社・株式会社住信不動産(株) 媒介会社 - ㈱アイビーコンサルティング
- 3 建築物の構造、雨水浸入、給排水関係を調査する**  
建築物の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を保証する保険です。給排水管路特約が付きます。  
※保証対象範囲、金額は保険会社に準じます。  
【実施事業者】 住信不動産株式会社・株式会社住信不動産(株) 媒介会社 - ㈱アイビーコンサルティング
- 4 建築物の外回り、床下の白アリ発生を調査、保証する**  
建築物の外回り、床下の白アリの有無をチェックし、引渡し後1年間の白アリ被害に関する保証を行います。1年間に白アリ被害を営む住宅汚染検査を実施します。  
【実施事業者】 日本長期住宅メンテナンス有償責任事業協会 ㈱アイビーコンサルティング
- 5 改修工事、一般リフォーム工事の費用を見積る**  
建物検査での指摘箇所改修工事費用の他、一般のリフォーム費用を無料で見積もります。 ※事故対応に特化したサービスです。  
【実施事業者】 ㈱アイビーコンサルティング ㈱サポート(株)03
- 6 建物検査結果等を登録、Webで提供する住宅履歴システム登録サービス**  
建物検査、白アリ検査、住宅点検の結果等を住宅履歴として登録しネット上で提供します。国土交通省が推進する「いなかで」に準拠しています ※白アリ検査に特化した登録サービスです。  
【実施事業者】 日本長期住宅メンテナンス有償責任事業協会
- 7 不動産鑑定士が物件を査定する不動産鑑定士価格報告書**  
建物検査、グリーンテストを実施した物件について、不動産鑑定士が対象物件の価値を査定、報告書を行います。  
【実施事業者】 ㈱社(株)理事長不動産鑑定士協会
- 8 住宅ローン金利を割引専用住宅ローン**  
「中古住宅あんしんパック!」を利用した対象物件に対し、住宅ローン金利を割引します。  
【実施事業者】 特別貸付推進本部
- 9 重要事項説明書の記載内容をチェックする重要事項説明書チェック**  
宅建業者が作成した重要事項説明書の記載内容をチェック。第三者のチェックにより取引の安全性を向上させます。  
【実施事業者】 ㈱エスコーエー・ジエント・ジャパン
- 10 現状と登記内容の整合性を調査する建物の敷地・現況調査**  
建物敷地及び建物の現状と登記内容と整合しているかを調査。必要に応じ測量、登記申請を行います。  
【実施事業者】 特別測量士宅地測量士協会

※「中古住宅あんしんパック!」のサービスは、対象となる物件及びその他の取扱いについては、全て実施する事業者が規定する取扱いに準じます。  
※本表は取扱い開始時点(平成25年10月現在)の取扱いとなります。

### あんしんパック料金のめやす (料金は全て5%の税込) ※料金は平成25年10月現在のもので、

**土地あんしんサポート グリーンテスト**

地盤、地中残存物、土壌汚染の調査に放射線測定が付きます。

地盤	地中残存物	土壌汚染	<b>84,000円</b>	調査距離が目安 300m以内の場合
----	-------	------	----------------	----------------------

【費用に含まれるもの】地盤調査、地中残存物、土壌汚染調査

**建物あんしんサポート** 建物検査 瑕疵保険 白アリ検査・1年保証 リフォーム査定書 住宅履歴システム登録

宅建業者先主物件用	<b>77,900円~</b>	建物面積100㎡未満の戸建物件の場合
媒介物件用	<b>55,230円</b>	戸建物件 ※瑕疵保険・白アリ
媒介物件用	<b>120,600円~</b>	建物面積100㎡未満の戸建物件の場合

【費用に含まれるもの】建物検査料、瑕疵担保保険料(給排水管路特約付)、白アリ検査・1年保証料  
【付属するサービス】リフォーム査定書、住宅履歴システム登録  
※瑕疵担保保険の条件は当該瑕疵担保保険の条件に準じます。

【費用に含まれるもの】建物検査料(給排水管路特約付)、白アリ検査・1年保証料が含まれます。  
【付属するサービス】リフォーム査定書、住宅履歴システム登録  
※瑕疵担保保険の条件は当該瑕疵担保保険の条件に準じます。

**価格あんしんサポート 不動産鑑定士価格報告書**

建物検査、グリーンテストを実施した物件について不動産鑑定士が物件を査定し報告書を行います。

土地用	<b>63,000円</b>	中古住宅用	<b>84,000円</b>
マンション用	<b>84,000円</b>		

**重説あんしんサポート 重要事項説明書チェック業務**

宅建業者が作成した重要事項説明書の記載内容をチェック、取引の安全性を向上させます。

土地用	<b>34,650円</b>	土地・建物用	<b>36,750円</b>
-----	----------------	--------	----------------

**建物の敷地・現況調査**

建物敷地及び建物の現状と登記内容の整合性を調査。必要に応じ測量、登記申請を行います。

事前調査費	<b>36,750円</b>
-------	----------------

※調査に別途測量員について別途請求いたします。

平成25年度 実績累計  
(平成26年3月10日現在)

建物あんしんサポート 11件

土地あんしんサポート 128件

価格あんしんサポート 3件

重説あんしんサポート 0件

## (2) ビジネスモデルについて②

### ② 制度・仕組み等の構築

#### 静岡不動産取引所サイトのリニューアル

オークション方式を見直し、静岡不動産BOXのシステムを利用して「付加価値物件の専門サイト」として物件情報を提供する。

静岡不動産取引所 TOPページ



← 物件情報検索

← 「中古住宅あんしんパック！」の説明

← 取引所入会についての説明

# (3) 活動における工夫について(本年度の活動①)

## 1. 会議、研修会等の開催

### (1) 協議会の開催 全6回(隔月1回開催)

H25. 5月	(出席者 37名)
H25. 7月	( " 30名)
H25. 9月	( " 36名)
H25.11月	( " 36名)
H26. 1月	( " 37名)
H26. 2月	( " 41名)



### (2) 研修会・消費者セミナーの実施

宅建協会各地区ごとに研修会&セミナーを開催

- ①H25.10.24 伊豆地区(受講者 70名)
- ②H25.11. 8 中部地区( " 110名)
- ③H25. 1. 20 西部地区( " 194名)
- ④H26. 2. 6 静岡支部( " 104名)



### (3) その他講習会・勉強会

- H25.10.18 静岡県リフォーム協議会シンポジウム
- H26.1.28 常葉大学 勉強会
- H26.2.3 静岡県住宅リフォーム講習会



## (3) 活動における工夫について(本年度の活動②)

### (4) シンポジウム開催

テーマ: 安心・安全な不動産流通に向けてのシンポジウム

日時: 平成26年3月15日(土) 13:00~15:20

場所: 沼津キャッスルホテル

シンポジウム概要

#### ●開会挨拶

静岡不動産流通活性化協議会 会長 市川宜克

#### ●来賓挨拶

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課  
不動産政策調整官 矢吹 周平 氏

#### ●「中古住宅購入マニュアル」説明

静岡不動産流通活性化協議会 事務局

#### ●パネルディスカッション

題目: 安心・安全な不動産の流通について

コーディネーター 市川 宜克 氏 静岡不動産流通活性化協議会 会長

パネリスト  
大久保 恵治 氏 UGRコーポレーション(株) 代表取締役  
菊池 猛 氏 (株)アイジーコンサルティング インспекション課 課長  
駒井 幸治 氏 (株)日本住宅保証検査機構 特販統括部 部長  
後藤 雅文 氏 (公社)静岡県不動産鑑定士協会 会長  
本間 英明 氏 (株)エスクロー・エージェント・ジャパン 代表取締役  
金子 安夫 氏 静岡県安心・安全リフォーム協議会 会長  
柴 由花 氏 常葉大学法学部 法律学科 准教授

#### ●事例報告

「中古住宅にあんしんサポートを利用した仲介業務」

芹澤 正人氏 真美商事(株) 代表取締役

#### ●参加人数

121名



### (3) 活動における工夫について(本年度の活動③)

## 2. 周知活動

### (1) パンフレット「中古住宅購入マニュアル」作成

H25.10月16日 作成部数 10,000部

H25. 2月 4日 増刷 3,000部

配付先

- ・協議会会員 ・宅建協会会員 ・全日協会会員
- ・各県宅建協会・国土交通省・その他関係先



### (2) 協議会の取組を新聞広告に掲載

平成25年11月1日 静岡新聞朝刊に、協議会のPR広告を掲載した。

「静岡不動産流通活性化協議会」をご存じですか？

静岡不動産流通活性化協議会は、安心・安全な中古住宅の提供と流通に取り組んでいます。

私たちは、「安心・安全な中古住宅の流通」が、「自然と調和した地域に優しい住環境」に繋がると考え、そのための土地調査や建物検査・保証、その他中古住宅取引に関わるサービスを提案・提供しています。

協議会のモデル物件はここで検索！

リアル・eオークション 検索

静岡不動産流通活性化協議会のホームページ

検索はこちらから 静岡不動産流通活性化協議会

静岡不動産流通活性化協議会事務局 TEL.054-249-1555

# (3) 活動における工夫について(本年度の活動④)

## (3) 推奨中古住宅のモデル物件 公開検査・調査見学会 実施

H25.9.26中部地区(静岡市)



参加人数  
25名



H25.10.3東部地区(沼津市)



参加人数  
24名



H26.1.11西部地区(浜松市)



参加人数  
60名



### ●実施した検査・調査

土地あんしんサポート → グリーンテスト(地盤・地中探査・土壌)

建物あんしんサポート → 建物検査 ・ 白アリ検査

価格あんしんサポート → 不動産鑑定士価格報告書の調査

# (3) 活動における工夫について(本年度の活動⑤)

## グリーンテスト



## 建物検査



## 白アリ検査



## 不動産鑑定士の調査



# (3) 活動における工夫について(本年度の活動⑥)

## (4) モデル物件を不動産取引所に出展

東部地区モデル物件をオークションに出展(最終回オークション H25.10.30~25.11.26)

- ・オークション期間中アクセス数 372件
- ・落札希望価格で落札
- ・その後契約 瑕疵保険加入

The screenshot shows the auction page for a property in Shizuoka City, Taihara Ward. The page is titled "リアルオークション" (Real Auction) and is managed by "株式会社静岡住宅サポートセンター" (Shizuoka Real Estate Support Center Co., Ltd.).

**Property Details:**  
- Location: 沼津市大平 (Shizuoka City, Taihara Ward)  
- Auction Code: 71000247[011028200058]  
- Auction Start Date: 2013.10.24 (Sat)  
- Auction End Date: 2013.10.30 (Sat)

**Auction Status:**  
- Bid ID: 827  
- Entry Price: 2013.11.20 (Sat) 10:00  
- Entry Price: 2013.11.29 (Sat) 15:00 (Final Bid)  
- Minimum Bid Price: 1,480万円  
- Current Bid Price: 現在入札価格  
- Bidder: 入札開始前です。【入札をご希望の方はこちら】

**Basic Information:**  
- Location: 沼津市大平  
- Access: 東海道本線「沼津」駅下車「山口道」徒歩100分  
- Price: 1,480万円 価値は価格と見なす  
- Land Area: 公簿 199.87㎡  
- Building Area: 約2.82㎡

**Additional Information:**  
- Auction Name: 【推奨中古住宅】沼津市大平  
- Auction Dates: 第1回:平成25年11月2日(土) 第2回:平成25年11月9日(土) ※内覧はご予約が必須です  
- Remarks: おすすぬポイント: 開放感のある北東角地にあり、南側へ大平への道路開通により交通アクセスも良好です。駐車スペース4台。＊グリーンテスト済み ＊建物の耐震・ロアリ耐震 適合済み ＊瑕疵担保保険(5年保証)に加入できます ＊日アリ1年保証付き ＊不動産鑑定士価格価格査定済み 報告書あり 全て報告書をご覧いただけます。

The page also includes several photographs of the property's exterior and interior, as well as a floor plan diagram.

## (3) 活動における工夫について(本年度の活動⑦)

### (5) モデル物件関係者へのアンケート実施

#### ① アンケート実施対象者

(今回は検査・調査費用を協議会負担で行い、自己負担はなく実施) ※瑕疵担保保険加入料は買主負担

- ・(東中西)モデル物件出展業者(仲介業者:3社)
- ・西部物件の売主・買主(一般消費者)

#### ② アンケートより得られた知見

##### ● 検査・調査を実施することで、物件の価値が高まり、成約に繋がる可能性が高まる

検査・調査の結果、物件の価値が高まり、売主・買主ともに安心でき、早く成約に至ることができた。(東中西3物件が既に成約済み)

##### 【意見】

- ・書面で検査結果が出ており、写真も付いているため、誰が見ても分かり易く、検査現場に立ち会わなくとも安心感を得られる
- ・既存住宅瑕疵保険の付保可能は、税制面でも買主利益につながる

##### ● 検査実施費用はやや割高という意見

建物あんしんサポート【媒介物件・売主用】(建物検査・白アリ検査1年保証)の実施費用は妥当な金額だが、土地のあんしんサポート(グリーンテスト)と価格のあんしんサポート(不動産鑑定士価格報告書)については高いと判断された。

##### 【意見】

- ・土地・建物の検査で10万円以内で収まれば、見栄えも良く、売主にとって利用しやすいかと思う

##### ● 売主・買主ともに一般消費者の場合、瑕疵担保保険加入にかかる保険料は買主負担でよい

仲介した宅建業者の考えは、瑕疵担保保険加入の保険料は買主負担でよいという考えで一致した。

##### 【意見】

- ・検査費用・保険料共に売主負担となるとけっこうな出費となり、そこまでする余裕のある売主は限られると思うから買主負担でよい

### (3) 活動における工夫について(本年度の活動⑧)

#### (6) 協議会ホームページの改修



「中古住宅あんしんパック！」  
の説明ページを追加。  
申込書式ダウンロード、報告  
書見本の閲覧等も可能。



#### (7) 環境省「グッドライフアワード」応募

グッドライフアワード … 環境問題と社会問題を同時に解決する「サステナブルライフ」の普及を目指した取り組みを募集。

147件の応募から10件をノミネート。残念ながら10組には残らず。

- プロジェクト名 「壊さず、手渡す。「中古住宅エコロジーのススメ」～イマ・アル住宅で暮らそう！」で応募した



#### (8) 「安心・安全な不動産流通に向けてのシンポジウム」の広告を掲載

3月15日(土)開催の「安心・安全な不動産流通に向けてのシンポジウム」の新聞広告を掲載。

3月7日、8日の静岡新聞朝刊 東部版に掲載

## (4) 本年度事業の成果

### 目標達成状況

25年度の取り組み目標	達成度合	理由
「中古住宅あんしんパック！」の普及と啓蒙	△	「中古住宅購入マニュアル」の作成・配布、モデル物件公開検査・調査見学会等の実施により、消費者および宅建業者への周知を目的に進めてきたが、普及については、まだまだこれからの状況です。
消費者＆宅建業者向けセミナーの実施	○	静岡県内の、伊豆、中部、西部地区で、消費者および宅建業者に向けてのセミナーを実施し、東部地区でシンポジウムを実施することができた。
不動産マーケット構築についての検討	○	これまでオークション方式で運営してきた静岡不動産取引所について、土地調査済み、建物検査済み等、付加価値物件のみを掲載する不動産物件情報サイトとしてリニューアルした。
付加価値物件専用ローンの開発	○	新たな商品として静岡県労働金庫が、住宅ローンの共通割引プランのなかで、「中古住宅あんしんパック！」を実施した物件について、「マイナス0.2%」の提携割引を提供した。

## (5) 本年度事業の課題①

### 協議会組織において残された課題

協議会の取組みへの関わり度合の低い参加事業者について、どのように力を発揮してもらうのか。

- 「中古住宅あんしんパック！」の実施事業者 → 関わりが高い
- それ以外の事業者 → 関わりが低い

協議会の柱となる取組みは、「中古住宅あんしんパック！」の普及であるため、その実施事業者以外の会員については、どうしても関わり方の度合いが低くなる。

関わりの高い事業者には、さらに商品の理解度を高めたり、利用しやすい仕組みについての検討をしていく。関わりが低い事業者については、協議会として、その事業者が取り組む事業についての理解を深めることが必要。

## (5) 本年度事業の課題②

### 協議会活動において残された課題

#### ①消費者である売主および買主の利用料の軽減

「あんしんパック」の普及のためには、利用にあたり消費者である売主および買主の利用料の軽減が必要。

#### ②不動産業界、国、地方行政、立法府、金融、マスメディア等の全てが一体となった取組み。

優良住宅流通とストック活用の実現には、当協議会の3つの目的、「中古住宅流通活性化と健全な市場の構築」、「消費者への安心・安全な不動産の提供」、「住宅環境を循環型に変える」の達成が必要。その土台となるものが、「中古住宅あんしんパック！」である。その普及のため、不動産業界、国、県、地方行政、立法府、金融、マスメディア等、全てが一体となる必要がある。

国の目標達成

中古住宅流通活性化と健全な市場の構築とストック活用の実現



協議会の目的実現

- ・ 中古住宅流通活性化と健全な市場の構築
- ・ 消費者への安心・安全な不動産の提供
- ・ 住宅環境を循環型に変える



「中古住宅あんしんパック」の普及



「中古住宅あんしんパック！」  
の検査・調査が全ての土台！

## 来年度の柱となる2つの事業

### ①「中古住宅あんしんパック！」の普及活動

#### 消費者啓蒙

- ・平成26年度版「中古住宅購入マニュアル」作成
- ・消費者セミナー等の実施

### ②国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」への参加

#### 「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」とは

現に空家が発生し、また、発生が見込まれる県内の郊外型住宅団地を対象として、既存住宅の売買や賃貸化による利活用に向けたモデル的な取組みを実施するものに対し、国が必要な費用を補助することにより、既存住宅が循環利用されるストック型の住宅市場の実現を図ることを目的とする、国土交通省（住宅局）の事業。静岡県及び関係する自治体と連携・協力し、取り組む。



Real Estate Council activation Shizuoka

静岡不動産流通活性化協議会