

兵庫既存住宅活性協議会 事業目的と目標



テーマ:「安心の架け橋」

既存住宅の流通を活性化させるため
には、消費者の不安を払拭すること



信頼のおける組織が、消費者ニーズに
応える手立てを講じ、安心を届けること

- 1.消費者に信頼される**組織**づくり
- 2.分かりやすく使いやすい**商品**の提供
(名称:フェニーチェパック)
- 3.**普及と啓蒙、アドバイザー・インスペクター養成**
- 4.行政や協力団体との**連携**
- 5.**「耐震」**に関するインスペクションの標準化

協議会組織体制について

兵庫既存住宅活性協議会

消費者に信頼される組織づくり

構成メンバー

一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会

約4700社

公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部

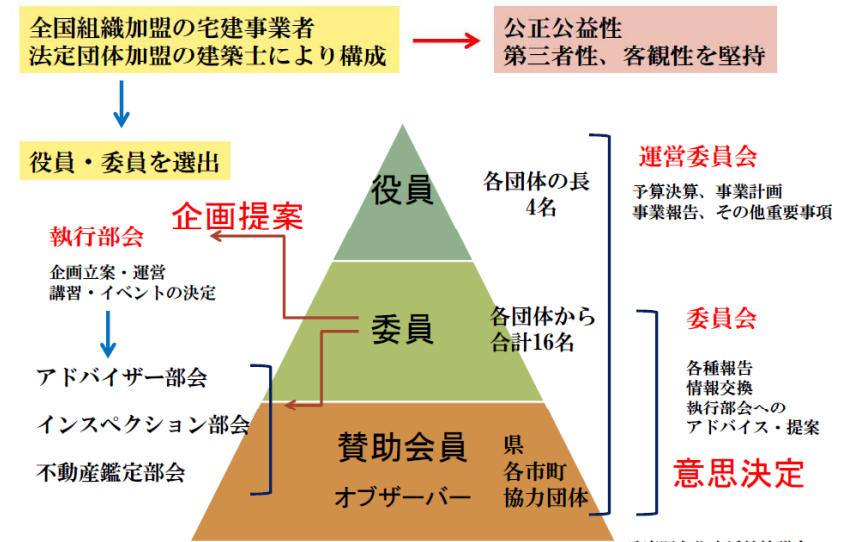
約1000社

一般社団法人兵庫県建築士事務所協会

約450名

公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会

約260名



活動における工夫について

- ・ 加盟団体の担当レベルでコミュニケーションを築く
- ・ 各団体役員への丁寧な説明と依頼
- ・ 会員への危機感と必要性の認知

- 瑕疵保険、シロアリ、設備保証、各種証明書発行を標準とし、昭和56年以前の旧耐震基準、築20年以上の住宅については、耐震診断をセットとした商品の提供
- 既存住宅アドバイザー・インスペクター養成
- フェニーチェ適合住宅の認証
- 一般消費者PR実施（行政との連携）
- 耐震インスペクションの開発



- **商品化において**
 - 最も必要とされている要素の選別と組み入れ
 - 他の協議会の実態調査
 - 保険法人・検査機関の違い特徴の洗い出しと粘り強い交渉
 - 既存組織のネットワークを活用
 - 協力者を会員から選任（白アリ点検）
 - 最も消費者に近い現場から意見をフィードバック



フェニーチェパック



ビジネスモデルについて

兵庫既存住宅活性協議会

消費者に必要な情報をまとめた

フェニーチェパック

既存住宅を売る時、買う時 4つの安心

売りたいなあ...

建築士による建物調査
建物の様子やシロアリの有無など、安心・安全を確保するための検査を行います。

公的な団体が運営
計6000社をこえる宅建業者・建築士事務所・不動産鑑定士が加盟する公益系・歴史ある4団体が運営

買いたいなあ...

精通したアドバイザーがお手伝い
住宅購入における制度、税制、各種ローン、補助や消費者支援制度のご相談ができます。

低価格を実現
49,800円(税別)
(本道一戸建て住宅で、延床面積が125㎡未満の場合)

フェニーチェパックとは

フェニーチェパックとは、既存住宅の売買時に不安に思う一般の消費者の皆様のために、専門家が対象となる住宅に訪問し、建物の状態を調べ報告するものです。あわせて、安心な既存住宅売買のために必要とする情報を、ワンストップで提供できる今までにないサービスです。

フェニーチェ適合住宅は、安心安全な既存住宅の証です。

兵庫既存住宅活性協議会

「フェニーチェ」とは、阪神淡路大震災復興のシンボル「不死鳥」のイタリア語。既存住宅が安全安心に活かされる明るい未来への思いを込めて名付けました。

フェニーチェパックの流れ

仲介依頼

バックのお申込み → 検査の実施 → フェニーチェパック報告書のお渡し → 検査適合証の発行

販売中

検査適合証の発行

売買契約

保証申込み → 書類審査 → 保証書発行 → 保証開始

引渡し

保証開始

最大5年間の保証

最大保証金額が1000万円

安心だ!

かし保証保険の手続き

保証申込み → 書類審査 → 保証書発行 → 保証開始

フラット35適合証明の手続き

適合証明申請35日 → 書類審査 → 適合証明書交付 → 金融機関へ申込み → 融資実行

耐震診断の実施、住宅リフォーム一体ローンの相談、しろあり対策やリフォームのデザイン、設計、見積、工事、入居後のメンテナンスの実施

フェニーチェパック基本プラン 49,800円(税別)

..... フェニーチェパック報告書：以下の3つの検査を行い、その報告書を発行します。.....

1. かし保険の適合現場検査

法律にもとづいた検査基準による検査を行います。

住宅瑕疵担保責任保険法人により規定された基準にもとづき検査を行うので安心です。住宅瑕疵担保責任保険法人とは、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条の規定に基づき、国土交通大臣に指定された法人です。

住宅で最も大切な「構造体上主要な部分」「雨水の浸入を防止する部分」「給排水管路・電気配線・ガス管」が検査項目となります。

この基準に適合すれば、売買対象住宅に、最大5年間、1000万円までのかし・土台・床組保証を付保することができます。 ※保証申し込みについては、詳細が別途必要です。

2. フラット35 適合判定現場検査

フラット基準を確認する現場検査を同時実施

フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して、皆様に提供している最長35年の長期固定金利住宅ローンです。これを利用するためには、対象住宅が一定の品質が確保された住宅であることが条件となります。その条件について、現場検査により確認できる部分をかし保険適合現場検査と同時に行います。

※適合証明書の発行が必要な場合は...

・担当建築士事務所・建築士にて、登録審査の上、適合証明書を発行出来ます。

フラット35 40,000円(税別)

フラット35S 80,000円(税別)

3. しろあり点検

床下にはいり、点検を行い、シロアリの被害の有無を確認します。

床下の写真を含めた診断結果、床下状況、対策を報告書として提供します。

※耐震性に不安を抱く方、耐震評価証明書発行の必要に応じ耐震診断を、オプションで承ります。

ビジネスモデルについて

兵庫既存住宅活性協議会

フェニーチェパックの運用開始

フェニーチェパック 4つの安心

① 精通したアドバイザーがお手伝い



既存住宅アドバイザーとは、兵庫既存住宅活性協議会が開催する一定の講習を受講し、既存住宅のかし保険制度やフラット35適合証明制度などの既存住宅の安心・安全な取引を進めるための知識を保有する方が登録できる資格です。

安心・安全な既存住宅の取引を進める不動産のプロ「既存住宅アドバイザー」がいるフェニーチェパック取扱店にご相談ください。

② 建築士による建物調査



建築士事務所が加盟する法定団体に在籍する建築士が、専門知識を持って建物のインスペクション(建物検査)を中立に行います。

一定条件をクリアした団体加盟の建築士事務所所属の検査員(建築士)は、定められた経験を有し、さらに当協議会による既存住宅インスペクター講習をうけた上で、建物検査を責任をもって行います。

また、耐震性が不安な消費者の方には、「耐震適合証明書」を発行するため、建築士による耐震診断などを同時に提供することも可能です。(オプション)

③ 公的な団体が運営



兵庫既存住宅活性協議会は、

- 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部
- 一般社団法人兵庫県建築士事務所協会
- 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会

という4つの歴史ある公的な組織団体によって構成されており、

各行政の支援のもと、連携しながら業務を推進しています。

兵庫既存住宅活性協議会は
国交省が全国で選んだ14協議会のうちの
ひとつなんだから



④ 低価格で安心

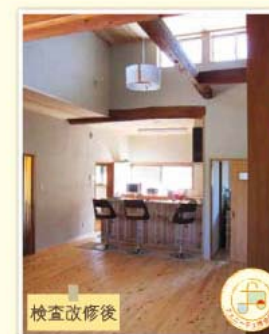


兵庫県全域にまたがる団体により構成されていますので、県内各地で同じ商品を低価格で提供することが可能となりました。また、当協議会独自の取り組みを行い、通常、別々に発注し合わせると高額となる、かし保険の検査や、フラット35の検査、しるあり点検について、検査内容を統合し、再構成する工夫により、ワンストップで、しかも、ローコストでのパッケージを提供できるようになりました。

兵庫既存住宅活性協議会では、既存住宅を安全安心な状態で、消費者の皆様提供できるように務めています。



検査前



検査改修後

兵庫既存住宅活性協議会とは

平成24年度および平成25年度、国土交通省の「中古不動産流通市場の活性化に関する事業者連携による新たなビジネスモデル」に応募し、全国で採択された14団体のうちの1つです。当協議会では、中古住宅の流通に携わる関係団体と連携しながら、建物の耐震性の向上など、消費者に安全安心でかつ良質な中古住宅の提供を目指しています。この目的を達成するために、国、県、市の住宅施策を踏まえつつ、関係業界との円滑な連携の仕組みの構築等の様々な問題を処理し、ソーシャルビジネスとして成立を図るモデル事業を実施しています。

構成団体

主 体

一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会
〒650-0012 兵庫県神戸市中央区中山手通4丁目22番4号 全日本不動産会3F
TEL: 078-974-1737 FAX: 078-974-0874
http://www.hk.or.jp/ E-mail: hk@hk.or.jp

公益社団法人全日本不動産協会 兵庫県本部
〒650-0014 神戸市中央区中山手通4丁目22番4号 全日本不動産会3F
TEL: 078-974-1737 FAX: 078-974-0874
http://www.hn.or.jp/ E-mail: hn@hn.or.jp

一般社団法人兵庫県建築士事務所協会
〒650-0012 兵庫県神戸市中央区中山手通4丁目22番4号 全日本不動産会3F
TEL: 078-974-1737 FAX: 078-974-0874
http://www.hk.or.jp/ E-mail: hk@hk.or.jp

公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会
〒650-0011 神戸市中央区下山手通3-12-1 トリアスプラザ 807号室
TEL: 078-974-1737 FAX: 078-974-0874
http://www.hk.or.jp/ E-mail: hk@hk.or.jp

オブザーバー

兵庫県 国土整備部 住宅政策課・建築指導課・都市政策課
兵庫県 西宮土木事務所 その他各土木事務所(予定)
各市区 尼崎市 西宮市 芦屋市 神戸市・姫路市(予定)
その他 兵庫県住宅リノベーション推進協議会加盟の各市区(予定)

協力団体

公益社団法人兵庫県建築士事務所協会 しょうご住まいサポートセンター
兵庫県住宅リノベーション推進協議会

お問い合わせ

兵庫既存住宅活性協議会

〒651-2113
神戸市西区伊川谷町有楽 1456-3 コベリノビル3F
TEL: 078-974-1737 FAX: 078-974-0874
http://www.hyokikyo.jp
Email: info@hyokikyo.jp

f 兵庫既存住宅活性協議会



お申込み窓口

活動における工夫について

兵庫既存住宅活性協議会

- 普及と啓蒙
 - ・ イベントや法定研修会などで度々広報したこと
 - ・ 新聞報道等により情報がもたらされた
- 行政や協力団体との連携
 - ・ 国の方針に沿う事業に、我々の活動が合致した
 - ・ 頻繁に情報交換を行ってきたこと
 - ・ 適宜助言を受け活動してきたこと
- 「耐震」に関するインスペクションの標準化
 - ・ 既存システムを活用した点



1. 分かりやすく使いやすい商品（ツール）の提供

- ・商品構成の明確化とオプション商品の紹介
- ・フローによる商品利用のタイミングの表示
- ・各専門家の所在と役割を示した
- ・低価格で信頼が得られることの提示

上記により目標とした商品の完成と、運用できた。
またステップアップとして宅建業者向パックも準備中。

2. 消費者に信頼される組織づくり

宅建協会・全日、建築士事務所協会、不動産鑑定士協会の各組織が連携しつつ客観性を堅持できる組織となったことが、消費者に信頼される組織となった。

本年度事業の成果 について

兵庫既存住宅活性協議会

3. 普及と啓蒙、アドバイザー・インスペクター養成

普及と啓蒙は、計画以上の回数をこなした。

既存住宅アドバイザー養成講習会

3回開催（約300名受講）

既存住宅アドバイザー登録者 全日11名 宅建35名

フェニーチェパック取扱店登録業者

全日10社 宅建32社

＊ 現在登録希望業者数 69社

既存住宅インスペクター養成講習会

2回開催 20名登録



4.行政や協力団体との連携

行政・関係団体との連携が進み、広報を中心に支援。
新たに2大都市の神戸市・姫路市とも連携が進んだ。

5.「耐震」に関するインスペクションの標準化

ほぼ、耐震インスペクションの手法については出来上がったが、消費者の要望に沿ったフローや費用面・派遣方法など、実際の運用について詰めが出来ていない。

来年度に向けて自主運営体制の構築が課題

- 事業運営と企画を推進する要員が確保できなかった。
- 運営経費を生むスキームまでいかなかった。
消費者とアドバイザー・インスペクターのニーズに沿ったフェニーチェパックのサービスを充実させ、経費を捻出する。
- 金融機関との連携が進まなかった。

- 兵庫の特徴である
「耐震」に関するインスペクションのまとめと提供
- フェニーチェパックのオプションの充実とサービス拡大
- 郡部の空き家対策へフェニーチェパックの活用検証
- 建物評価手法を、鑑定士と建築士で行うこと
古民家などの文化的価値の評価