

建築・住宅支援センター協議会 活動報告



事業目的

- ①消費者が様々な情報にアクセスしやすいHP等の整備・提供を行い、
消費者が安心できる不動産取引のための環境を整備
- ②インスペクションや瑕疵保険業務を通じて消費者に対する建築物の品質保証確保と金融支援を推進
- ③多様化する消費者ニーズに対応できるよう、不動産取引業者の資質向上と教育研修制度の充実
- ④発注者が信頼できる建設・リフォーム工事業者の責任体制の確立と知識及び技術習得の機会を提供

事業目標

- ①ワンストップで行う中古不動産の流通促進ビジネスモデルの育成を支援すること。
- ②地域の抱える空き屋問題の解消や、それを活用し流通させるための方策として各関連事業者におけるビジネスモデル構築が必要。
- ③官民連携により具体的にモデルケースの検証を行う。
- ④「消費者の保護の枠組み形成」、「流通住宅ストックの質の向上」「多様なニーズに対応可能な事業者の育成」といった取組みを併せて実施。
- ⑤県民の住生活の安定向上に向けた各種取り組みの総合的な推進を図る。

建築・住宅支援センター協議会

- ①(公社)奈良県宅地建物取引業協会
- ②(公社)全日本不動産協会奈良県本部
- ③奈良県建築協同組合
- ④(一社)奈良県建築士会
- ⑤(公社)奈良県不動産鑑定士協会
- ⑥(株)南都銀行
- ⑦奈良中央信用金庫
- ⑧大和信用金庫
- ⑨奈良信用金庫
- ⑩(株)京都銀行 高の原支店
- ⑪(株)奈良新聞コミュニケーションズ
- ⑫(株)日本住宅保証検査機構 京滋支店
- ⑬(一財)建築・住宅支援センター

アドバイザー

- ⑭奈良県土マネジメント部まちづくり
推進局住宅課
- ⑮橿原市
- ⑯明日香村
- ⑰香芝市

プロジェクト 部会

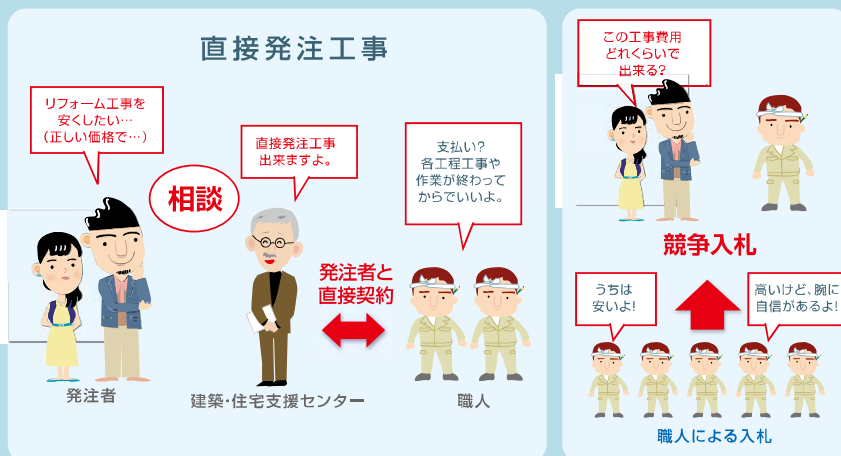
- ①「平城京住宅再生プロジェクト部会」
奈良県の北部地域担当
- ②「飛鳥・藤原京住宅再生プロジェクト部会」
奈良県の南部地域担当

◎部会の役割

・不動産流通業務の推進と課題を克服するため、異業種が交流して
ワンストップで中古不動産流通ビジネスを、地域に根ざして推進していく目的で設立。

宅建業者だけでなく、不動産業、リフォーム関係、設計・監理関係や各職人等々で構成。
ビジネスにおける具体的な諸問題の解決に向け討議、推進。

職人への「直接発注」で工事価格を軽減

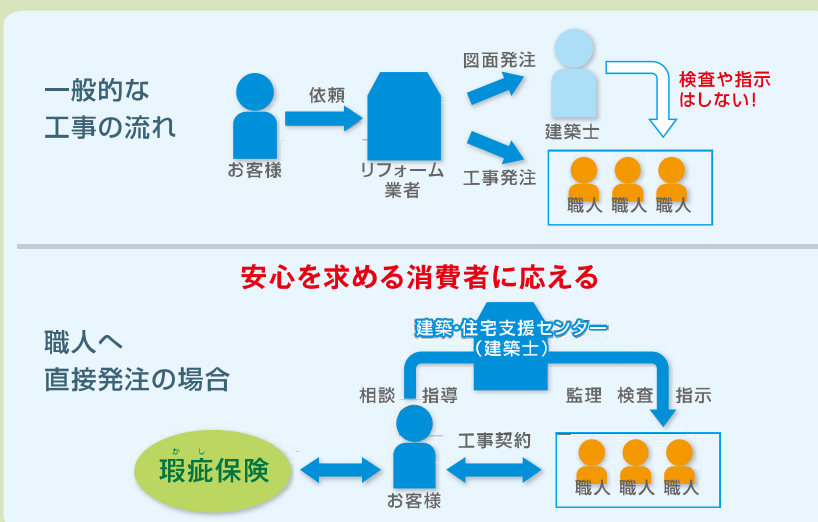


◎建築・住宅支援センター協議会では、多くの職人(2,700名)で組織されている「奈良県建築協同組合」がメンバーです。そのため、お客様が職人さんに直接発注をすれば、リフォーム工事代金等を軽減することが可能になります。建築・住宅支援センター協議会ではご希望されるお客様のリフォーム工事等に関する直接発注のご相談もお受けするとともに、建築・住宅支援センター協議会に登録する建築士や各種技能職員のご紹介もいたします。

※建築・住宅支援センター協議会では瑕疵保険会社と連携していますので「職人さんへの直接発注」を安心してご利用いただくことができます。

※「直接発注」の契約書作成・監理・検査・見積、支払の査定等々は、お客様と相談の上建築・住宅支援センター協議会でワンストップで行う事ができます

建築・住宅支援センターと瑕疵保険の利用で安心



◎お客様との契約内容や各職人への手配は建築・住宅支援センター協議会がお客様と相談の上お世話いたします。工事の不具合の有無を検査員があなたに代わってチェックします。万一の場合も保険金が支払われます。

※瑕疵保険の加入には建物に一定以上の性能が求められます。また、加入検査料と保険料が必要になります。

協議会のビジネスモデル(サービス開発)

建築・住宅支援センター協議会

材料・設備機器の直接購入で材料費を大幅にダウン



資材・設備を安く購入する



- ◎個人のお客様は、販売代理店(問屋)から建築部材や設備機器を直接購入することは出来ません。
- 建築・住宅支援センター協議会では、一次問屋関係者等にご理解をいただき、特別にお客様から建築・住宅支援センターに直接発注することができます。
- 販売代理店(問屋)ですので、リフォーム工事等に必要な建築部材や設備機器を市価よりも大幅に安く購入する事ができます。
- また、お客様による直接購入ですので、「工事業者や職人」の販売利益や資材経費がほとんど発生しません。

既存(中古)住宅売買5つの安心システム

建築・住宅支援センター協議会が目指す事業モデル (国土交通省 支援事業)

消費者ニーズに対応できる不動産流通市場の環境整備を行います。
異業種の官民が連携し、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図ります。
公共の住生活の安定向上を目的とした支援事業を行います。

①ワンストップで行う先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と既存ストックの有効活用の促進。
②消費者が安心できる不動産取引と、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境の整備、提供。
③インスペクションや瑕疵保険業務で、消費者へ建物品質保証確保と金融支援の推進。
④多様化する消費者ニーズに対応できる不動産取引業者の資質向上と教育研修制度の充実。
⑤発注者が信頼できる、建設、リフォーム工事業者の責任体制の確立と知識及び技術習得の機会を提供。

既存(中古)住宅売買 5つの安心システム

今、お住まいの住宅売却や、これから購入予定の既存(中古)住宅を安心して売買いただくために
建築・住宅支援センター協議会が組み合わせた安心システムを活用して、安心・安全な不動産取引を・・・。

- ①プロによる耐震性、性能評価、設備の検査
 - 建築士である住宅インスペクター業者が調査し、報告書を作成致します。隠れた不具合の有無や客観的情報は、住宅の売主と買主と建築業者との間のリフォーム工事や販売などの商談・打合せに効果的です。
 - 住宅インスペクターの調査は、クレームの軽減・リスクヘッジにつながります。
- ②プロの不動産鑑定士による相談や査定
 - 売買時の価格の妥当性や資産価値などの相談または査定を不動産鑑定士がおこなう事により、安心した商談・打合せができます。
- ③安心信頼出来る業者でリフォームを実施
 - 工事業者発注への不安、隠れた工事費用、デザインや設計 に対し、専門の建築士や施工者が責任をもって対応します。
- ④住宅瑕疵保険で住まいの「安心」を守る
 - 売買される既存(中古)住宅の「基本構造部分」等における瑕疵によって起きた損害を補償する保険制度です。住まいの「安心」を守ります。
- ⑤金融ローン提供者(銀行等)と連携システム
 - 建築士による検査や瑕疵保険加入により、建築・住宅支援センター協議会が連携する金融ローン提供者(銀行等)からの融資が受けやすくなります。

※「既存(中古)住宅5つの安心システム」は、お客様が各業者に手配する必要はございません。
お客様と相談の上、ワンストップで建築・住宅支援センターが行います。

建築・住宅支援センター協議会 構成事業者

[協議会会員]
◆(社)奈良県不動産取引業協会
◆(社)全日本不動産協会奈良県本部
◆奈良県建築協同組合
◆(社)奈良県地産地消協会
◆(社)奈良県不動産鑑定士協会
◆(株)京都銀行
◆奈良中央信用金庫
◆大和信用金庫
◆奈良信用金庫
◆(株)奈良新聞コミュニケーション
◆(株)日本住宅保証検査機構
◆(一社) 建築・住宅支援センター

[アドバイザー]
◆奈良県
◆橿原市
◆香芝市
◆明日香村

一般財団法人 建築・住宅支援センター
奈良市今辻子町24-1若井ビル TEL 0742-20-8811 FAX 0742-94-8800

- ◎お住まいの住宅売却や、これから購入予定の
既存(中古)住宅を安心して売買いただくために
建築・住宅支援センター協議会が組み合わせた安心
システムを活用して、安心・安全な不動産取引を・・・。

- ※「既存(中古)住宅5つの安心システム」は、お客様が
各業者に手配する必要はございません。
お客様と相談の上、ワンストップで建築・住宅支援センター
協議会が行います。

協議会事業(講習会開催)

建築・住宅支援センター協議会

既存建物インスペクター・既存住宅アドバイス検査実践講習会(一戸建にて実践講習)

開催日 : 2013年10月25日(金)

開催場所 : 奈良県生駒市内

対象者 : 既存建物インスペクター及び既存住宅アドバイス講習受講証明 資格者

講習会目的: 住宅購入者にアドバイス、インスペクション(建物検査)や瑕疵保険が提供できる専門家の育成を目的としております。



既存建物 検査知識・技術講習

開催日 : 2013年11月29日(金)

開催場所 : 奈良県奈良市内

対象者 : 協議会部会員

講習会目的: 既存住宅流通市場において、部会員(宅建業、建設業、リフォーム業)が、顧客に対し対象既存建物の的確なアドバイスが行えるように、既存建物の検査知識・技術の習得を目的としています。



明日香村 既存民家インスペクションを実施

目的: 当インスペクションは、村民にインスペクションの必要性の理解と普及を目的として実施。

日時: 2013年10月31日

場所: 奈良県明日香村南平田

構造: 木造2階建て(在来工法)

日本瓦葺き モルタル仕上げ

延べ床面積: 82.62 m²

建築時期: 昭和48年



基礎鉄筋探査



柱 傾斜測定



床 傾斜測定(1)



床 傾斜測定(2)

橿原ニュータウン不動産相談会実施

目的: 50周年に向け、橿原NT空き家等諸問題の解決を目的として実施。

日時: 2014年2月11日(火・祝)

開催場所: 白橿会館(橿原ニュータウン内)

◎協力: 橿原市・白橿ニュータウン 自治連合会

◎協議会専門相談員

- ・奈良県宅地建物取引業協会 2名(宅建協会専務他)
- ・全日本不動産協会奈良県本部 1名(部会副部長)
- ・奈良県不動産鑑定士協会 2名(鑑定士協会会長他)
- ・奈良県建築士会 1名(建築士会副会長)
- ・奈良県建築労働協同組合 2名(協同組合会長他)
- ・京都銀行 橿原支店 1名(京都銀行 橿原支店長)

◎参加者主な相談内容

- 父が1年前に亡くなり建物の管理処理について、月一度見回りに来ているがどう管理していけば良いのかわからない。
- 父親から相続したが、売却したい。価格税金等知りたい。
- 母が高齢なので亡くなった場合、売却、賃貸等どのように対処すればいいのかわからない。価格税金や諸問題。



相談風景



会場風景

檀原ニュータウン住民への周知・普及



第30回 しらかし文化祭 ご案内

みなさまに支えられ育まれて『しらかし文化祭』が30年を過ぎました。この街の歴史から今日までの、人々の暮らしや、街の歩みを振り返り、しらかしの風土や文化を生みだし、創りだしました。

今年も第1週目の作品展（11月2日（土）・3日（日））には、22のグループ・サークルの展示発表や200名近い方々からお申し込みをいただき、各学校から園児・児童・生徒の作品もたくさん出品をいただいています。

第2週目のステージ発表（11月9日（土）・10日（日））では、25のグループ・サークルの皆さんがしらかし会館や会場などで自主開催されてこられた成果を1日間お披露出で発表していただくことになりました。

作品展・ステージ発表に、たくさんのおみなさんのご参加をいざねありがとうございます！
☆ 第30回の特別企画として、子どもたちが自然や科学に興味や関心を抱いてほしいとの願いから、昆虫教室・科学教室を開催します。

昆虫教室 ー 11月2日（土）・3日（日） 10:00～15:00 2階 図書室

- 「昆虫バッジ」を作ろう！ ー 世界で1つしかない自分だけのバッジを作ろう！ 1組 100円です。
- 「昆虫のペナルティ」 ー いろんな昆虫がいるよ！
- 教えてくれる人 ー 檀原市 昆虫館 学芸員の皆さん

科学教室 ー 11月2日（土） ① 10:30～11:30 ② 13:30～14:30 会館 中庭

- 「昆虫子」を作ってあそぼう！ ー ういとり しずんだりするんだよ！
- 「おもしろい実験」も見て楽しんでね。
- ①教室、②教室とも 30人で しめきります。

※ 10月29日（木）までに、しらかし会館で申し込みください。先着順です。

- 教えてくれる人 ー 檀原市 子ども科学館 指導員 佐藤 勇樹先生
- 参加者は、1日1組のペットボトル（図鑑型・円筒型）を1本持ってきてください。

平成29年度の委員会が企画として「こども夢灯り」の「しらかし文化祭」への出展を計画されました。まちの将来を担う子供たちの夢の一端を「夢灯り」という行燈に託し、高取川沿いに灯りの道をづくり、子ども達の夢や願いを地域の皆様にお伝えし、まちに活力をーと「第30回 しらかし文化祭」を開催の機として取り組まれます。

文化祭の最終日 11月10日（日）午後1時～午後9時 30分に点灯されます。 道の高取川沿いをしばし散策いただき、子どもたちの夢や願いの300個の灯りを見届けください。 「こども夢灯り」はペットボトル（図鑑型）を再利用して行燈に工作したものに子どもたちが書いたメッセージ用紙で飾り、ろうそくの灯で照らします。 開催へ

※ 参加費は無料です。

檀原市からのお知らせ

空き家を「まちづくり」で解決しませんか

檀原ニュータウンは、新住宅地開発時に基づき、県営住宅供給公社により、県営でも最大級のモデル住宅都市として建設され、すでに40数年が経過しています。現在、形成された「まち」・「街」を「まち」として、檀原市を代表する住宅地となっています。

近年、人口減少・少子高齢化などの状況が顕著な「まち」に顕著を及ぼしており、わが「まち」檀原ニュータウンにも変化がみられるようになってきています。その中でも、世帯人員の減少や、お住みになっていくにつれて空き家の増加が特に顕著になりつつあります。この「まち」は、住むための利便性も環境性もよく、空き家にしておくにはもったいない素晴らしい魅力を備えたところでもあります。そして何より遠近両立が中心となって、安全安心で住みよい「まち」をつくるため、また、次世代にすばらしい「まち」を引き継ぐために、まちづくり（エリアマネジメント）を進めていきたいです。

檀原市では、全国的な課題のひとつでもある「空き家問題」に着目し、国土交通省の支援事業による居住型・空き家の有効活用モデル的な取り組みとして、ここ檀原ニュータウンにおいて、空き家の状況を把握し、空き家の活用などによる「まちづくり」の活性化・街の価値を高める取組みを建築・住宅支援センター協議会と連携して行うこととしました。

空き家とは？

「空き家」とは、「住宅や、住宅に付属する倉庫、その他の工作物で、既に人が居住・使用していないもの、または人が居住・使用していないものと同等の状態にあるもの」をいいます。

なぜ問題なの？

「家」に人が居住していないと防災性や耐火性が低下することとなり、住居の皆さんの生命・財産に被害を及ぼす恐れがあります。また、雑草の繁茂等による生活衛生環境の悪化、景観を損なうなど、様々な形で住居の皆さんの生活に影響を及ぼします。

住居の皆さんにご協力をお願いします！

「空き家」の活用は、「まち」の活性化につながる「まちづくり」であり、また、次世代にすばらしい街を引き継ぐためにも、一緒に考えていただけないでしょうか。檀原ニュータウンにある空き家の状況・状態などを把握し、空き家所有者の方にはその建物が今のままでも活用できるかどうか？などを確認し、伺っていただきたいと思います。

住居のみなさんには、ご近所にある空き家のことや、その空き家の所有者の連絡先などの情報をご存知であれば、ぜひともお知らせいただきたいと思います。

どうかこれから進めようとしている檀原ニュータウンにおけるまちづくりの取組みにご賛同いただき、何とぞご協力をお願いしますようお願いいたします。

お問い合わせ先：檀原市 総務政策課 地域振興課 電話 0744-21-1117（直通）
メール chs@city.shirakashi.nara.jp
建築・住宅支援センター協議会（国土交通省支援事業）電話 0742-20-8811

※ 参加費は無料です。

◎10月19日発行

檀原市と白檀ニュータウン 自治会の協力により、
「空き家」問題と「まちづくり」の必要性を、
機関紙により住民に呼びかけた
（住民に各戸配布：3,400部）



檀原ニュータウン住民への周知・普及
檀原市白檀町議会自治会・檀原市白檀地区自治会連合会・しんかし会連 ニュース

各戸配布 3600 部 2014 年 1 月 26 日 平成 26 年度 第 88 号	れんごう	連合自治会 総務委員会
---	------	----------------

檀原市だより

空を渡る「空ぶくり」で相談しお便りか

空き家の相談会開催 相談無料です！

檀原ニュータウン内に一戸建て住宅の空き家をお持ちの方へ！

次のような方は、ぜひご相談ください。

中古住宅として売りたい方、貸したい方
 利用希望者がいれば、使ってもらった方がいいとお考えの方
 どうしてもいいかわからないが、このままにしておくとも劣化が進むとご心配の方
 相続したが遠いため管理ができない方
 当面売る気もないが、このままにしておくとも劣化が進むので、定期点検管理をご希望の方

今後空き家にする予定の方も、ぜひご相談ください。

開催日	平成 26 年 2 月 11 日（火・祝）	10 時 ～ 16 時
開催場所	白檀地区公民館（しんかし会館）	白檀町 2 丁目 3-2-1
問合せ先	檀原市 総合政策部 地域創造課 電話：0744-21-1117（直通） 建築・住宅支援センター協議会 電話：0742-20-8811 （国土交通省支援事業の課外先）	

裏面もご覧下さい

◎1月26日発行

檀原市と白檀ニュータウン自治会の協力により、
 「檀原市だより空き家相談会」を配布。
 （住民に各戸配布：3,600部）

①「榎原ニュータウン不動産相談会」を実施することができました。

統計によりますと日本の住宅は平均 築30年～35年で解体しているようですが、すでに40数年を経過したこの榎原ニュータウンには、「空き家問題解消やそれを活用し流通させるための方策」がどうしても今後必要になります。50周年に向けた「まっづくり」にとりくむ絶好の機会を得たと考えています。

②明日香村の既存民家インスペクションを実施する事ができました。

これを機会に村民に「インスペクション」の必要性和理解を訴えることで、どの程度の改修工事が必要で、予算が必要なのか、定住希望者が交渉に踏み入れる判断材料となる情報提供をすると共に、既存住宅の品質確保につながるような成果を得たと考えます。

③ 顧客への直接的なサービスとして『職人への「直接発注」』や『材料・設備機器の直接購入』で建築工事費用や材料費等を低減するシステムを構築できたことは、中古住宅市場で今後大きな成果につながると確信しています。

④「消費者への品質保証確保」「消費者の保護の枠組み」

「流通住宅ストックの質向上」「瑕疵保険会社との連携」をおこない、60数名のインスペクター及びアドバイザーの養成研修及び検査実践講習会で修了者に「登録証」を発行し、既存住宅の品質の向上と品質保証確保にむけて整備することができました。

⑤「住宅再生プロジェクト部会員講習」により、協議会部会員が、顧客に対し既存建物の適格なアドバイスが行えるように、既存建物の検査知識・技術の習得講習会開催の意義は大きい。顧客に接する彼らが、この講習会では、講義を聞き漏らすまいとして非常に熱心にメモをとっていた姿が印象的です。今後の手応えと成果を感じた一瞬でした。

「協議会組織」について、残された課題

建築・住宅支援センター協議会では、奈良県下の地域と歴史を生かした家・まちづくりを目指しています。

- ◎古民家や町家を大切にした家づくり
 - ◎奈良の町並みにあった家づくり
 - ◎奈良県産材を活用した家づくり
- の3項目です。

地域と歴史を無視した家づくり・まちづくりは、いずれ奈良県民からは支持されなくなります。

このうち、特に「奈良県産材を活用した家づくり」をすすめるための奈良県産材の関係者が当協議会のメンバーに所属していません。

今後、不動産の流通を考えていく上や奈良県のためにも、奈良県産木材関係者等との連携が必要と考えます。

「協議会活動」について、残された課題

協議会で目的や目標を掲げ関係者と努力し、不動産流通ビジネスモデルの形成に向け環境整備をおこなってきました。活動を通じて、掲げた目標を達成するためには、県民の「信用」「信頼」を得ることと「広報活動」を継続していくことが必要だということが明らかとなりました。いくら素晴らしいシステムや考えても、県民に「広報」しなければ普及はしません。

県民に周知いただくまでに、これからも継続的な広報活動が必要となります。

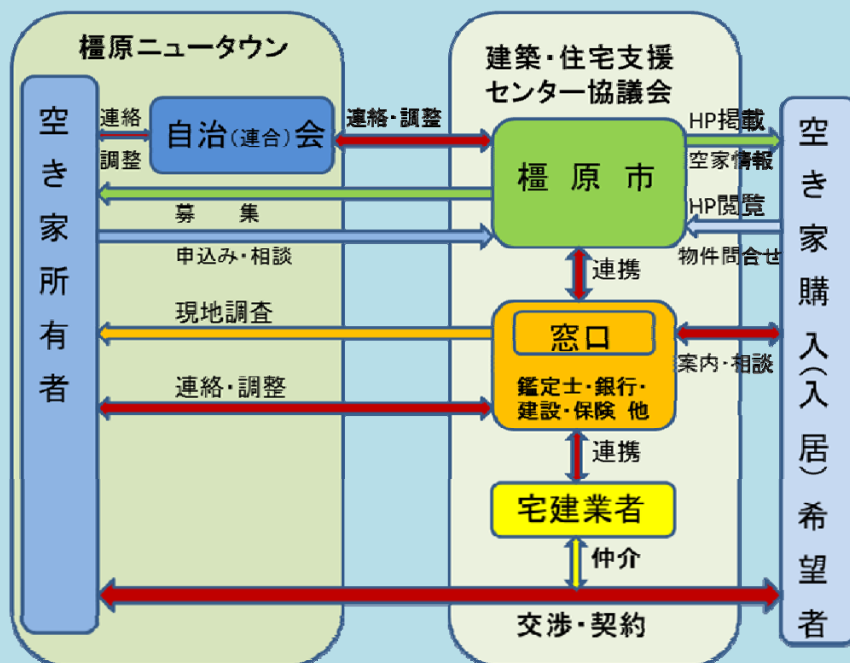
もちろん協議会も努力しますが、できれば「奈良県」や「市町村」の機関紙等にでも取り上げていただくという「広報」活動の協力をいただければ、大きな力になります。

今後、どのような活動をするにせよ、国土交通省と奈良県や市町村と協議会の、緊密な連携が必要不可欠です。

協議会活動の今後発展・普及に向けて

建築・住宅支援センター協議会

橿原ニュータウン既存住宅流通促進への取組み(案)

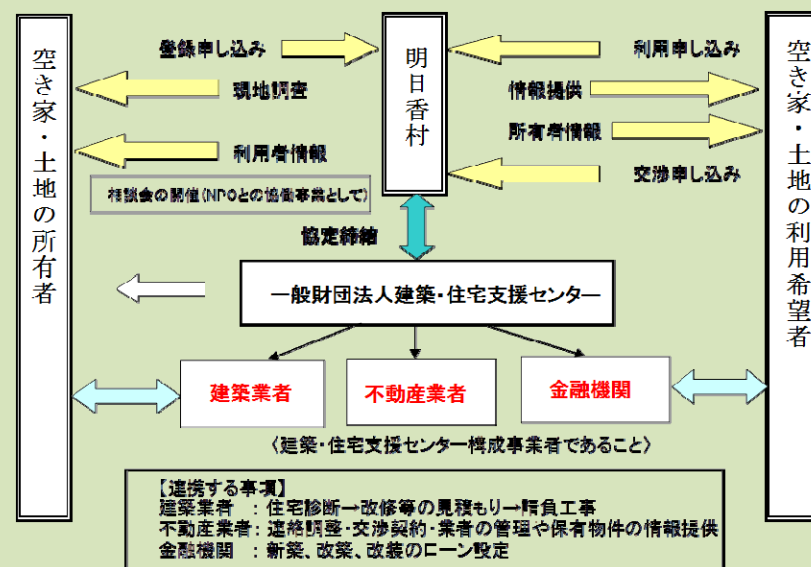


◎橿原市より橿原ニュータウンの空き家等対策について、建築住宅支援センター協議会に対し上記の協力要請スキーム図の提案がありました。
(活動等の具体化については今後上記をベースに検討していく)

奈良県より「市町村のまちづくり」への協力要請

◎奈良県土マネジメント部まちづくり推進局住宅課より、建築・住宅支援センター協議会に対し具体的なまちづくりへの協力要請がありました。

明日香村 空き家・土地バンク制度の抜本的改革(案)



◎【定住施策の空き家バンク制度の見直し】

空き家バンク制度による定住・移住支援を推進し一定の成果を挙げてきたが、バンク制度において登録件数が伸びない、良質な物件がほとんど登録されないなどの課題があり、この制度だけに頼ることには限界があると考えられる。

民間不動産業者、建築業者等と協定を結び不動産業者が抱える物件情報発信・不動産に関する相談・契約を行ってもらう。そして、建築業者については改修工事の見積もりを提供してもらい、リフォームについての相談も受け付け工事請負のサービス提供、金融機関についてはリフォームローンの設定などの協力を願う。

※明日香村より建築住宅支援センター協議会に対し上記の協力要請とスキーム図の提案がありました。
(活動等の具体化については今後上記をベースに検討していく)



ご清聴、まことに
ありがとうございました

建築・住宅支援センター協議会
若井 繁敏