

# 不動産コンシェルジュ中国地区 協議会のご紹介

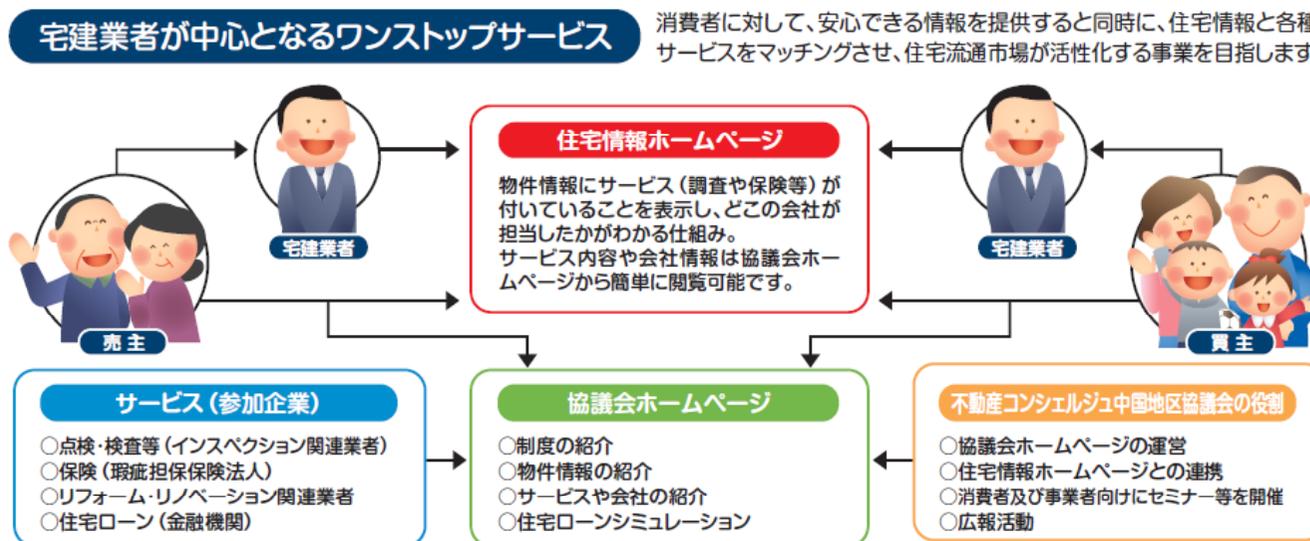
平成26年3月25日

# 1. 不動産コンシェルジュ中国地区協議会の事業目的・目標

## (1) 事業の目的

消費者が安心して住宅を取得でき、リフォームを行うことができる環境を整備するため、中古住宅の売買においては、売主に瑕疵保険の事前検査を推奨しています。検査済み物件は、瑕疵保険事前検査適合物件として物件情報に登録され、協議会ホームページでは瑕疵保険の説明や賛助会員情報を表示します。同時に、フラット35適合物件や住宅ローン減税対象物件等の多様なニーズに対応した物件情報もホームページで紹介し、消費者の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担で安心して住宅購入やリフォームを行うことができる市場の整備を目指しています。

また、宅建業者が中心となりワンストップサービスが提供できるように、各種サービスや制度について定期的に研修会等を開催し、宅建業者が消費者へ瑕疵保険や住宅税制の情報提供を行い、検査やリフォームを行う場合は、賛助会員の紹介を行っていくことで、適正な価格に見合った中古住宅取引を推進していきます。



宅建業者が中心となり、協議会に参加する企業と連携し、適正な価格に見合った中古住宅取引を推進していきます。

## (2) 事業の目標

- 既存住宅情報システムと協議会システムが連動した中古住宅・中古マンションの物件については、中国5県の合計で常時200件以上の物件検索ができ、月に10件の成約を目指します。

<物件登録状況> (平成26年3月7日時点不動産ジャパンより)

エリア	新築・中古住宅	中古住宅 (1981～1993年)※	中古住宅 (1981年以前)	新築・中古マンション	中古マンション (1981～1988年)※	中古マンション (1981年以前)
鳥取	144件	29件	60件	41件	1件	4件
島根	126件	22件	67件	16件	1件	0件
岡山	1,065件	220件	447件	143件	19件	17件
広島	1,528件	351件	528件	553件	58件	85件
山口	440件	102件	201件	78件	12件	5件
合計	3,303件 (100%)	724件 (21.9%)	1,303件 (39.4%)	831件 (100%)	91件 (11%)	111件 (13.4%)

※瑕疵保険対象物件

- 地域性を考慮した検査・金融の商品化を進め、キャンペーン商品についても開発を進めてまいります。
- セミナーまたは研修会を中国5県で年25回以上開催し、参加者1,000名を目指します。
- 行政や税理士などとも連携し、本事業の協力体制を強化してまいります。
- 当協議会の賛助会員を中国5県で年10社～20社を目標に加入促進を図ります。

## 2. 事業の概要

### ①協議会組織体制

#### <設立年月日>

平成24年10月4日

#### <協議会構成委員>

(公社)鳥取県宅地建物取引業協会・(公社)島根県宅地建物取引業協会・  
(一社)岡山県宅地建物取引業協会・(公社)広島県宅地建物取引業協会・  
(一社)山口県宅地建物取引業協会  
(株)日本住宅保証検査機構・住宅保証機構(株)  
中国労働金庫・(株)広島銀行・全宅住宅ローン(株)・山根木材(株)

#### <協議会事務局>

広島宅建(株) 広島市中区昭和町11-5 TEL:082-243-9507

#### <賛助会員数> 15社(1社で複数事業を行っているため、重複しています)

金融機関(1社)、保険法人(1社)、耐震診断(4社)、地盤調査(2社)、土壌調査(1社)、  
シロアリ調査(4社)、建物各種評価(3社)、住宅履歴(5社)、瑕疵保険取次(7社)、工務店(5社)、  
不動産鑑定士(1社)

## ②本年度事業の成果

### <協議会推奨物件の検索システムの導入普及>

中国5県の宅建協会では、「ハトマークサイト」という共通の不動産情報サイトを利用していることから、統一仕様を利用して、システム改修を行い、当協議会システムとの連動を行いました。

年月	内容
H25年1月	当協議会ホームページを開設し、中古住宅及びリフォームに関するサービスの紹介やサービス提供会社の検索が行えるシステムを構築。 6ページ:サービスの紹介・サービス提供会社の紹介
H25年2月	広島県の既存住宅情報システム(スマイミー)と連動を開始し、物件情報に協議会で紹介するサービスや賛助会員を表示。 7ページ:既存住宅情報システムとの連動
H25年9月	スマイミーで瑕疵保険事前検査適合物件や耐震住宅、シロアリ調査物件などの項目を新たに設置し、協議会の「安心おすすめ物件」として、該当物件を検索できるシステムを構築。
H26年2月	協議会ホームページから中国5県の既存住宅情報システムと連動できるようになりました。 2月28日時点の登録件数は42件です。 8ページ:安心おすすめ物件の検索



## 4. 既存住宅情報システムとの連動

### 物件詳細画面に協議会サービス及び賛助会員を表示

種目	所在地 交通	価格	間取 建物面積 土地面積
売住宅	広島市安佐北区あさひが丘3丁目 あさひが丘中バス停より 徒歩3分	1,580万円	5SLDK 125.44m <sup>2</sup> (公簿) 254.29m <sup>2</sup>

安心・安全サポートナビ		不動産コンシェルジュ中国地区協
不動産コンシェルジュ中国地区協議会では、消費者の皆様へ安心・安全な不動産取引またはリフォームを行っていただくため、住宅建業者が中心となり、住宅関連事業者と連携して、ワンストップでサービス提供する事業を推進しています。適用・おすすめ内のサービスをクリックすると、協議会ホームページで詳細情報をご覧いただけます。(協議会の取り組みはこちら)		
本物件適用サービス	<a href="#">瑕疵保険事前検査適合物件</a>	
おすすめサービス	<a href="#">既存住宅売買瑕疵保険</a>	
その他		



上記は、物件情報に瑕疵保険事前検査適合物件、既存住宅売買瑕疵保険を表示した例です。詳細は、協議会ホームページへリンクすることでサービス内容やサービス提供会社(賛助会員)を閲覧できる仕組みです。

安心・安全な中古住宅・リフォーム情報を提供しています!

高取・鳥取・岡山・広島・山口で中古住宅の購入を考えているあなたのお役に立ちます!

不動産コンシェルジュ中国地区協議会

ホーム | 協議会について | 取り組み | 研修会・セミナー | サービス一覧 | サービス会社を探す

既存住宅売買瑕疵保険

#### 既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の基本となる性能の検査を行い、対象物件を検査する形になります。この形は、検査専門の検査機関が引渡(前)の中古住宅を検査して、軍の中欠陥などがなければチェックします。検査の対象となるのは、壁や基礎などの「構造耐力上主要な部分」や屋根や外壁などの雨漏りを起こさないための「雨水の浸入を防止する部分」になります。

もし、検査で不具合が見つかった場合は、対象箇所を補修してから納税に加入することになります。注ぎ始めから、中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の残債金が事業者(事業者が倒産時の場合は買主)に支払われます。

既存住宅売買瑕疵保険に加入すると、**住宅ローン減税**、**贈与税の非課税措置**、**増価率減税の特典**、**不動産取得税の減額**などの中古住宅取得に係る影響特別の適用要件に該当します。また、平成28年4月に消費税増税を上げられた場合に実施される住宅ローン減税の拡充と**住宅ローン減税の適用要件**となっています。(消費税増税の引き上げによる負担を減額)

検査費用や保険料については、検査会社によって異なりますので、中古住宅購入の窓口となる建売業者または本ページの取扱サービス会社へご確認ください。

#### 保険の対象となる基本構造部分

木造(在来軸組工法)戸建住宅の例

構造耐力上主要な部分: 基礎、土留、小梁、土台、柱、耐力壁、土間、床、屋根

雨水の浸入を防止する部分: 屋根、外壁、窓、開口部

鉄筋コンクリート造(壁式工法)共同住宅の例

構造耐力上主要な部分: 基礎、土留、小梁、土台、柱、耐力壁、土間、床、屋根

雨水の浸入を防止する部分: 屋根、外壁、窓、開口部

#### 1 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎の壁、柱、小梁、土台、斜材(筋かい)、方眼、天井材、その他これらに類するものを含みます。基礎、基礎の壁は埋設材(はり、おたき)の物これらに類するものをいいます。また、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を受けるもの

#### 2 雨水の浸入を防止する部分

住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、おくその他の建築・雨水を排除する住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内側または室内にある部分

取扱サービス会社はこちら

広島県(7件) [最新検索はこちら](#)

**リフォーム三和建設建設株式会社**

福山市・尾道市・三原市を中心に新築・建替・リフォームで安心・安全・快適な暮らしを提供します。

〒729-0141  
広島県尾道市高瀬町5-267  
TEL: 0120-508-308  
FAX: 0848-55-5412

[詳細を見る](#)

## 5. 安心おすすめ物件の検索

中国5県の既存住宅情報ホームページへ移動

ホームページ名	エリア	内容
イエとち鳥取	鳥取県	<a href="http://www.ietoti.jp/">http://www.ietoti.jp/</a>
安心サポート検査済物件検索	島根県	<a href="http://www.hato-web.or.jp/support_gaiyou.html">http://www.hato-web.or.jp/support_gaiyou.html</a>
安心サポート物件検索	岡山県	<a href="http://www.ok-smile.jp/anshin/takken.html">http://www.ok-smile.jp/anshin/takken.html</a>
ハトマークR住宅	山口県	<a href="http://www.ymg-takken.or.jp/rjutaku.html">http://www.ymg-takken.or.jp/rjutaku.html</a>
安心おすすめ物件	広島県	<a href="http://www.fudohsan.jp/html/fudousan-con.html">http://www.fudohsan.jp/html/fudousan-con.html</a>



## 6. 不動産コンシェルジュ中国地区協議会用商品

### ◇協議会用住宅ローン

全宅住宅ローン株式会社 中国支店

フラット35融資手数料率:借入額の2.1%(消費税込) ⇒ 借入額の1.785%(消費税込)

【対象期間】：平成25年11月1日～平成26年3月31日まで(平成26年4月以降検討中)

【対象エリア】：中国5県

【対象住宅】：不動産コンシェルジュ中国地区協議会または、宅建協会ホームページに一般公開(予定含む)されている中古住宅(戸建・マンション)

### ◇協議会用建物検査

ハウスプラス中国住宅保証株式会社

通常3～4万円掛かる既存住宅売買瑕疵保険検査料を1万円で提供

【対象期間】

H26年2月28日より受付件数が30棟に達した日または、H26年4月30日のいずれか早い日まで

【対象エリア】：広島市・東広島市・廿日市市・呉市

【対象住宅】：不動産コンシェルジュ中国地区協議会または、宅建協会ホームページに一般公開(予定含む)されている中古住宅(戸建・マンション)

## 7. 研修会・セミナーの開催

### <宅建業者向け研修会>

住宅購入者の多くは、住宅ローン減税などの優遇制度の利用を望むことが予想され、宅建業者が事前説明を行わなかった場合や買主側による建物検査で不合格となり制度を利用できなかった場合などのトラブルが懸念されていることから、瑕疵保険制度を中心に、中国5県の宅建業者向けの研修会を26回開催し、参加人数の合計は1,529名でした。

### <消費者向けセミナー>

講師として、弁護士、税理士、建材メーカー、保証会社、金融機関等を招き、広島2回・福山1回・東広島1回セミナーを開催し、参加人数の合計は307名でした。

### 講演テーマ

- 中古住宅取引の活性化に向けた国土交通省の取り組みについて
- 中古住宅購入とリフォームの注意点について
- 女性の視点を活かすリフォーム
- 中古住宅購入に関する保険加入のメリットについて
- 中古住宅購入に関するローン及び税制について
- 贈与税と住宅取得にかかる税制の活用について

アンケート回収：200名

## 8. 今後の発展・普及について

＜中国5県で安心おすすめ物件の検索を常時200件、月に10件の成約を目指します。＞

- 中国5県でのシステム連動は、H26年2月に開始されたため、既存住宅情報システムと協議会システムが連動した中古住宅・中古マンションの物件で検索できる物件数は、2/28時点で42件でした。今後は、「協議会用住宅ローン」や「協議会用建物検査」の開発を行い、宅建業者に対して紹介するほか、安心おすすめ物件の登録方法等について、研修会を開催して参ります。
- 成約件数については、宅建業者からの報告ではなく、保険法人等から該当物件について保険加入があった件数を毎月集計する仕組みを構築して参ります。

＜宅建業者向け研修会の開催＞

- 消費税8%となる4月以降は、住宅ローン減税の拡充やすまい給付金制度が開始されるため、宅建業者がこうした優遇制度を消費者に事前説明しなかった場合のトラブルを回避するため、定期的に研修会を開催いたします。  
また、瑕疵保険の検査項目や検査箇所、検査報告書などの説明のほか、耐震診断、住宅ローン減税や税制特例のシミュレーション等、実務的な研修会を開催いたします。

### <消費者向けセミナーの開催>

- 今年度4回セミナーを開催し、アンケートを集計した結果、講演テーマについては、概ね良好な回答でした。住宅ローン減税やすまい給付金については、はじめて知った方が多く、週末の開催希望も多いことから、夫婦やファミリーで参加できるように、週末にセミナーを開催し、また、メディアとの連携により、リフォームをテーマにしたテレビ番組の制作などを行い、消費者の動機付けとなるような取り組みを行う予定です。

### <行政との協力体制の強化・他事業との連携>

- 国土交通省が募集を行う「空き家管理等基盤強化推進事業」へ広島県が申請を予定していることから、県や市町との連携強化を検討しています。  
具体的には、市町に対して、当協議会の紹介や瑕疵保険、耐震診断、住宅ローン減税、先進市町の取り組み(改修補助制度)の紹介等の説明会を行います。
- 市町に対しては、物件登録システム(スマイミー)を無償で開放し、市町ごとの「空き家バンク」ホームページの提供を行っていることから、「安心おすすめ物件」についても閲覧できるようにし、当協議会との連携を図ってまいります。

### <賛助会員の募集>

- 「空き家管理等基盤強化推進事業」では、空き家の調査(宅建業者)・管理(宅建業者)・解体(解体業者)・相続(税理士)に関する相談、瑕疵保険事前検査等を想定していることから、当協議会の賛助会員を紹介できる体制づくりを目指しています。