



四国中古住宅流通促進事業協議会
(略称四国連携)

不動産流通市場活性化業者間連携協議会シンポジウム
平成26年3月25日 虎ノ門 日本消防会館

四国連携パッケージ商品等の 開発に取り組んだ2年間の報告

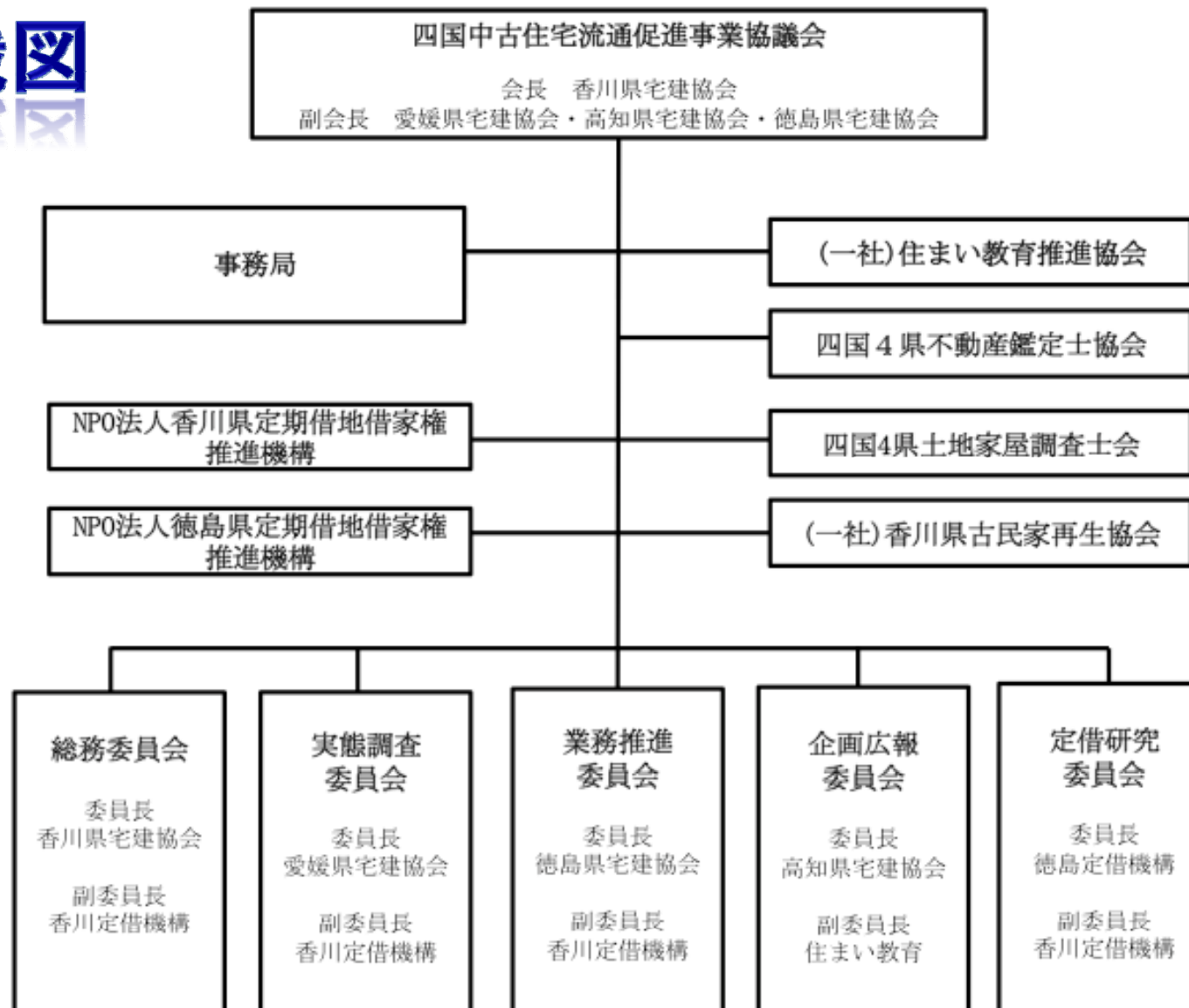
主催：国土交通省

四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

組織図





四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

成果報告 其の一

業務推進委員会：木村正美委員長(徳島宅建)

1

四国連携
パッケージ商品



四国連携パッケージ商品

「中古住宅は安いが心配」という買主意見を払拭するために、
建物全体の「見える化」をインスペクションとシロアリ検査に求めた。
パッケージにすることで、売主負担金を限界まで下げた。

インスペクション＝建物検査(瑕疵保険適合検査適用)

補修見積もり

シロアリ検査と1年保証

シロアリアフター点検(1年後)

住宅履歴情報の登録

5本柱すべてで30,000円(税抜き)ポッキリ 低価格で現在検査実施中！

日経ホームビルダー10月号24と25頁「地域協議会が提供する主なワンストップ商品」
でも紹介され、週刊住宅新聞でも大きく紹介されています。



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

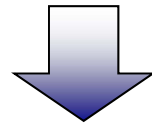
インスペクションの申込み方。

「四国連携」を検索するか<http://www.shikokurenkei.com/>を開く。

The screenshot shows the homepage of the Shikoku Renkei website. The browser address bar displays www.shikokurenkei.com/. The page title is "四国中古住宅流通促進事業協議会 (通称:四国連携)". The main content area features a banner with a family illustration and the text "中古住宅の有効活用を推進しています。". Below the banner are three service icons: "中古住宅の売買、賃貸に正確で客観的情報の提供します。", "中古住宅流通の安心安全性を高めます。", and "持続可能な循環型住宅供給システムを構築します。". A red box highlights the "インスペクション (安心サービス)" link in the "メニュー" (Menu) section. Below the menu, there are two "お知らせ" (Notice) sections. The first notice mentions a survey result from November 2013. The second notice mentions a seminar on January 27, 2014. The bottom of the page has a large text overlay: "四国連携ホームページ上のインスペクションをクリック ホームページから申込書を印刷しFAXで申し込む".



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)



プリントアウトしてFAX



いえがるて

住宅履歴情報

NO. _____



FAX 06-4798-7850

「安心サービス」お申し込み用紙

ご記入日： 年 月 日

貴社名			
ご住所			
電話番号		FAX番号	
Eメール			
ご担当者		携帯番号	

【物件情報】

所在地（住居表示） ※略称を省略して下さい			
現在の状況	☐ 契約前	☐ 契約後引渡し前	
建物の状況	☐ 居住中	☐ 未入居・空室	
建築時期	大正・昭和・平成 年（第 年）		
専有または延床面積	(㎡・坪)		
構造と階数	〔木造・2×4・鉄骨造・RC造・その他・不明〕 階建て		
床下点検口の有無	☐ 有り・進入可	☐ 有り・進入不可	☐ 不明
屋根裏点検口の有無	☐ 有り・進入可	☐ 有り・進入不可	☐ 不明
重点項目・連絡事項 （特に重要視に調べてもらいたい事、気になる事）			

※調査はご入金確認後となります。お申し込み受付後、ご連絡させていただきます。

住宅履歴情報：登録住宅いえるて 審判依頼書

☐ 売主様・御名前(会社名): _____ 電話: _____

☐ 買主様・御名前(会社名): _____ 電話: _____

〒 _____ 住所: 〒 _____

【四国中古住宅流通促進協議会「安心サービス」のお問い合わせ及び受付窓口】

株式会社シーエムシー総建築士事務所

〒590-0001 大阪市北区梅田 2-5-5 機山ビル 8F

TEL: 06-4798-7890 FAX: 06-4798-7850

E-mail: cmc@agls.ocn.ne.jp

担当 大石



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

成果報告 其の二

実態調査委員会：松本邦夫委員長(愛媛宅建)

2

Web アンケート



- (1) 平成25年3月実施 第1回 Webアンケート
- (2) 平成25年9月実施 第2回Webアンケート
- (3) 平成26年1月実施実態調査アンケート
(=団地調査アンケート) 空き家実態調査3,500件

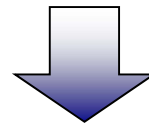


四国エリアに半年以上空き家状態が継続している一戸建の居住用住宅を所有している方300人に、インターネットリサーチを実施。空き家の今後の利用方法は「特に決めていない」(65%)が圧倒的に多い。

未利用住宅等の優良物件化の活動について説明したところ、「ぜひ活用してみたい」(2%)「やや活用してみたい」(24%)と「活用してみたい」と答えた人は合計26%であった。



結果を地方自治体へ開示

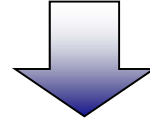


高松市では、市民政策局政策課が
検討している。

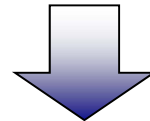


そこから見えてきた問題点！

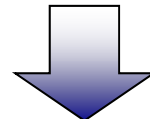
「空き家」が1割あるが登記情報では
その地に居住している父(母)親名義そのまま



所有者の父(母)親は施設へ？近所も不覚知



固定資産税納税者がキーマンであるが
地方自治体にとって情報開示は困難



地方自治体との協力が必要



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

成果報告 其の三 総務委員会：杉野温委員長(香川宅建)

3

提携ローン
(廉価)境界確認
共同仲介のシンボル



(1) インスペクションをおこなうことで物件価値があがるはず...

四国4拠点「四国労働金庫」との「提携ローン」

インスペクション実施物件に**優遇金利・優遇条件提供**

(2) 境界査定を不動産屋がおこなっている内は信頼されない。

他業種とのコラボで消費者に信頼を...

土地家屋調査士の「(廉価)境界確認」

香川県土地家屋調査士会と交渉中

(3) 中小零細業者の生き残りは情報の共有化

「共同仲介」鍵ばん君は共同仲介のシンボル **「見せる化」**

インスペクション第1号の愛媛の案件は鍵ばん君を使って共同仲介で成約！



定価2,940円



成果報告 其の四

定借研究委員会：村上幸二郎（徳島定借）

4

安心安全な
定期借地権での
土地活用提案



事業計画の「定期借地借家権制度の普及と活用促進」を具体化する事業として実施。四国連携では、持続可能な住宅供給システムを土地の価格に左右されにくい定期借地権と中古住宅に求める。

対象者	一般
講習会名称	『定借事業最前線』～安心安全な定期借地権での土地活用事業～
講習会概要	適切な定期借地借家事業を実施する事業者育成、定借事業の実際とその可能性を啓発するために、その一例として平成20年・21年の国土交通省不動産流動化モデル事業に選ばれた「スターターマンション事業」を解説した。 《講師》全国定借機構連合会組織渉外理事 速水英雄氏
開催日	平成25年9月25日
参加者数	11名
その他	特になし
対象者	一般
講習会名称	「定期借地借家権アドバイザー」資格認定講座
講習会概要	社会的に少ない賃貸借の専門家育成のため、借地借家に関する法律、税務、定借実務に関する解説を行うとともに、香川県・徳島県定期借地借家権推進機構による任意資格（定期借地借家権アドバイザー）の認定を行った。 ①「借地借家の法律知識」 《講師》おかやま番町法律事務所 弁護士 小寺立名氏 ②「定期借地借家権に関する税務・実務について」 《講師》全国定借機構連合会組織渉外理事 速水英雄氏
開催日	平成26年2月26日
参加者数	15名
その他	特になし



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

成果報告 其の五

一般社団法人住まい教育推進協会

一般社団法人古民家再生協会

5

住育と古民家



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

住育への 取り組み...

四国4県で計10回。消費者に
新築と中古住宅という選択肢を
予算面以外でも判断してもらう為の講習を開催



古い家でもリフォームすれば住みやすい
メンテナンスがおこなわれていれば安心して住める
など講習参加者に新しい価値観を持って頂いた！



四国中古住宅流通促進事業協議会(略称四国連携)

古民家を学ぶ事で中古住宅が好きになる...

実際の古民家を見学しながら、古民家の良さや先人の知恵を
学んでもらう為のセミナーを愛媛、香川で開催！

ヴィンテージ...

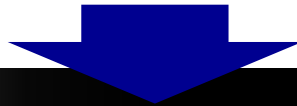
古くていいものは価値がある事を消費者に知って頂いた





2年の活動で、民意を理解し、四国連携パッケージで
中古住宅の品質表示はできた。

「不動産流通活性化」のために次年度は



土地家屋調査士や不動産鑑定士と一緒に
境界査定付き仲介と
適正価格での仲介



中小零細業者が協力して共同仲介を仕組化します



「共同仲介」で業界を良くして
後継者に「次ぎ」を託して見ませんか？

ご静聴ありがとうございました。