

平成27年3月18日（水）

中古不動産取引における情報提供促進モデル事業  
活動成果発表会

# 北海道既存住宅流通促進協議会

北海道既存住宅流通促進協議会 事務局長 廣田 聰

# 北海道既存住宅流通促進協議会 発表概要

---

1. 事業の目的
2. 事業の概要について
3. 成果物作成に至るまでの取組みについて
4. 成果物及び得られた成果について
5. 今後の活動方針について

# 1. 事業の目的

## 【目的】

既存住宅流通市場の活性化を図るには、専門家によるインスペクションの実施、かし保証保険の付保、住宅履歴の保存等、物件の質に関する情報提供が重要になり、宅建業者に消費者との橋渡し役が期待されるが、これらの情報が宅建業にも浸透していないため、消費者にも伝達されていない。

そこで、宅建業者や消費者への情報提供、利用しやすいインスペクション及び物件履歴情報を蓄積する仕組みを構築し、物件の質に関する情報開示を推進することにより、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的とする。

## 【協議会構成員の役割】

北海道宅建協会 全日本不動産協会北海道本部	宅建業者や消費者に協議会の取り組みをPRし、インスペクション、かし保険の付保、住宅履歴の保存等の利用拡大に努める。
北海道不動産鑑定士協会	経済的耐用年数を客観的に証明し、金融メリットの実現に努める。
JIO、住宅あんしん保証 ジャパンホームシールド	建物検査、適合証明書の発行・改善レポートの発行、かし保証保険の付保を担う。
北海道税理士会 札幌土地家屋調査士会	税金に関する助言や境界に関する助言等、専門知識を活かし、消費者等の疑問に対応する。

## 2. 事業の概要について（1）

現在の既存住宅流通市場は、物件売却時に次の所有者に物件情報を引き継げず、合理的なリフォームが出来ない、建物価格が正当に評価されない等の問題がある。そこで、契約時に買主に対し、可能な限り物件情報を収集し提供・蓄積出来るよう、次の項目で構成される「北海道版住宅ファイル」(別紙資料参照)を提供する。

### 【北海道版住宅ファイルの構成内容】

- ① 北海道版住宅ファイルとは（住宅ファイルを作成する意義などの説明資料）
- ② 売主から提供を受ける情報（設計図書、告知書、リフォーム履歴 等）
- ③ 契約関連書類（宅建業者が作成する重要事項説明書、売買契約書 等）
- ④ 建物検査報告書・改善レポート (別紙資料参照)

※協議会が窓口となり、比較的安価で建物検査を行えるよう、かし保証保険の適応検査を活用した建物検査（かし保証保険適応検査）を実施。北海道独自のサービスとして、不適合の場合、修繕箇所や費用を提示した「改善レポート」を発行している。

- ⑤ ハザードマップ

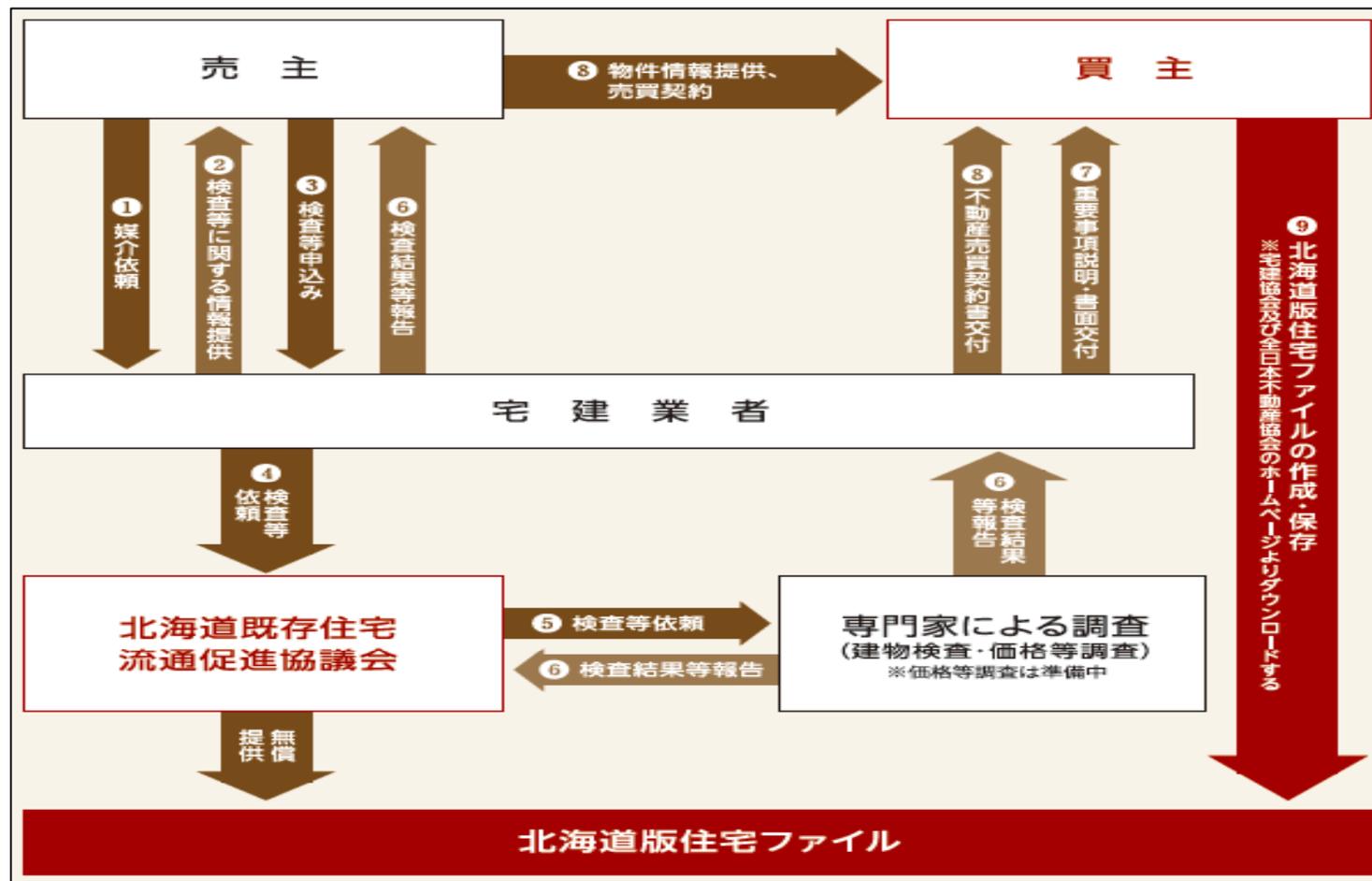
- ⑥ 買主によるリフォーム履歴 (別紙資料参照)

※物件購入後のリフォーム履歴の要点を端的にまとめて蓄積できるよう「リフォーム概要書」を作成。リフォーム業者又は物件所有者自らが作成することを想定。

- ⑦ 不動産鑑定士による価格等調査（現在準備中）

## 2. 事業の概要について (2)

### 【事業イメージ図】



※建物検査費用を誰が負担するかは当事者間（売主、買主、宅建業者）の調整が必要だが、協議会では買主への正確な情報提供の一環として売主負担で行うことを想定している。但し、調査は任意であり強制ではない。

## 2. 事業の概要について (3)

### 【事業イメージの流れの説明】

手順	説明
①	売主から宅建業者（宅建協会・全日の会員）へ売りの媒介依頼
②	宅建業者は売主に対して協議会が行う建物検査について説明
③④	宅建業者を介して協議会へ建物検査を依頼
⑤	協議会から検査事業者（ジャパンホームシールド）へ検査依頼
⑥	<p>検査事業者から売主、宅建業者、協議会に検査結果を報告</p> <p>※検査の結果、適合との判定を受ければ、かし保証保険（JIO）を付保出来るので検査事業者より案内はするが、保険を強制するものではない。かし保証保険の付保について、協議会では買主の判断及び負担で行うことを想定している。なお、不適合の場合、改善レポートを発行。</p>
⑦	<p>買主に宅建業者が重要事項説明をする際に、検査結果や住宅ファイルについて説明</p> <p>※ファイル構成物である重要事項説明書、建物検査報告書等を宅建業者から交付。</p>
⑧	<p>売買契約締結。売主から買主へ物件情報を提供</p> <p>※ファイル構成物である売買契約書は宅建業者、設計図書・告知書・リフォーム履歴等は売主から交付</p>
⑨	<p>買主は住宅ファイルを宅建協会・全日のサイトよりダウンロードし作成・保管</p> <p>※ファイル構成物であるハザードマップは買主自らサイトからダウンロードし保管する。リフォーム概要書は、物件購入後にリフォームした際に、買主から工務店に依頼するか、買主自ら作成する。</p>

### 3. 成果物作成に至るまでの取組みについて（1）

#### 【検討体制について】

当協議会ではWGは設置していないが、成果物の作成に向けて適宜打ち合わせや会議等を実施した。

#### 【事業者等に対する啓発活動について】

##### I. 既存住宅アドバイザー講習・既存住宅現況検査技術者講習

宅建業者が既存住宅売買にあたり、消費者に対して適切なアドバイスが行えるよう、首都圏協議会と連携して既存住宅アドバイザー講習を実施した。

また、協議会が取り扱う建物検査は既存住宅現況検査技術者が行い、検査費用の軽減や時間短縮を図っており、検査員の増員が課題であることから、併せて現況検査技術者講習を実施した。

対象者	既存住宅アドバイザー講習 ⇒ 不動産事業者 既存住宅現況検査技術者講習 ⇒ 建築士
開催日時	平成27年2月2日 既存住宅アドバイザー講習 9:30 ~ 11:30 既存住宅現況検査技術者講習 12:30 ~ 17:30
受講人数	既存住宅アドバイザー講習 65名(16名は現況検査技術者講習同時受講) 既存住宅現況検査技術者講習 19名

### 3. 成果物作成に至るまでの取組みについて（2）

#### II. 北海道宅建協会主催の研修会において協議会の取組みについて説明

協議会の取組みを推進するには、消費者や宅建業者に建物検査やかし保証保険についての啓発が重要であることから、北海道宅建協会の研修会において、協議会が行う建物検査の仕組みやかし保証保険との関連について講習をした。

対 象 者	主に北海道宅建協会の会員が対象
講習会名称 及び開催日時	第2回宅建協会不動産研修会（平成26年11月17日、18日開催） 第3回宅建協会不動産研修会（平成27年 2月16日、17日開催）
講習会概要	<p>【第2回不動産研修会】</p> <p>テ ー マ 建物検査（かし保証保険適応検査）のご案内について</p> <p>講 師 北海道既存住宅流通促進協会 事務局長 廣田聡           ジャパンホームシールド(株) 村上和之</p> <p>受講人数 933名（消費者も若干名受講）</p> <p>【第3回不動産研修会】</p> <p>テ ー マ 既存住宅建物検査の普及促進について</p> <p>講 師 北海道既存住宅流通促進協会 事務局長 廣田聡</p> <p>受講人数 805名（消費者も若干名受講）</p>
そ の 他	既存住宅取引実務における、建物検査やかし保証保険に関する媒介業者の実態を知るためアンケート調査をしたところ、回収率が低いため精度に疑問が残るが、想像以上に媒介業者が建物検査等について説明していることが判明した。（約55%が説明していると回答。別紙資料参照）

## 4. 成果物及び得られた成果について

### I. 北海道版住宅ファイルに活用する建物検査(かし保証保険適応検査)の販売開始

従来の物件履歴情報は売主から提供を受ける情報（設計図書、告知書等）や契約関連資料（重要事項説明書、売買契約書等）がメインだったが、そこに専門家による建物検査を加えることによって、良質な既存住宅の供給及び資産価値の向上に繋がることが期待される。

なお、今年度の検査実績は2件。（2件とも不適合。内1件は是正工事後かし保証保険を付保）

### II. 北海道版住宅ファイル・利用の手引き（周知チラシ）の作成

物件所有者が変わっても、物件履歴情報を引き継ぐことで、将来の合理的なリフォームや売却時の価値向上に繋げることが期待される。

想定される活用方法については、5頁「事業イメージ図」及び6頁「事業イメージの流れの説明」のとおり。

また、利用の手引き（周知チラシ、別紙資料参照）に関しては、消費者や宅建業者に積極的に配布することで、北海道版住宅ファイルに利用促進を促す。

### III. かし保険案内宣言店登録制度

かし保険案内宣言店登録制度は、東北協議会及び首都圏協議会と連携して、3月中に募集開始予定。

## 5. 今後の活動方針について

### 【本年度の活動において残された課題】

- ① 建物検査について検査実績が2件に留まった。昨年度までと比較すると建物検査やかし保証保険に関する問い合わせは確実に増えており、周知活動に一定の成果は出ていると思うが、検査対象でないため利用できないケース（業者売主、鉄骨造等）が複数あったため、利用者のニーズにあった商品展開を検討するとともに、より一層のPRに努める。
- ② 北海道版住宅ファイルの構成物の一つとしていた、不動産鑑定士による価格等調査が来年度に持ち越しとなった。それに伴い、金融メリットの実現も持ち越しとなった。北海道版住宅ファイルの普及促進には、消費者等が実感できるメリットが不可欠であるから、出来るだけ早い段階での実現を目指す。  
また、構成物を提供するタイミングについて、現在は重要事項説明以降に順次提供することを想定しているが、より円滑な取引のために、どのタイミングで買主に提供するのかを検討する。

### 【今後の協議会活動方針】

専門家によるインスペクション等を実施し、消費者への物件情報開示を推進することにより、既存住宅流通市場の活性化を図るという協議会の方向性は変わらない。

来年度は安心して既存住宅に暮らせる環境づくりを推進するため、良質な既存住宅の流通促進に向け、北海道と包括連携協定を締結する予定。