

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

良質中古住宅推進協議会

発表者 高橋 正典

良質中古住宅推進協議会 発表概要

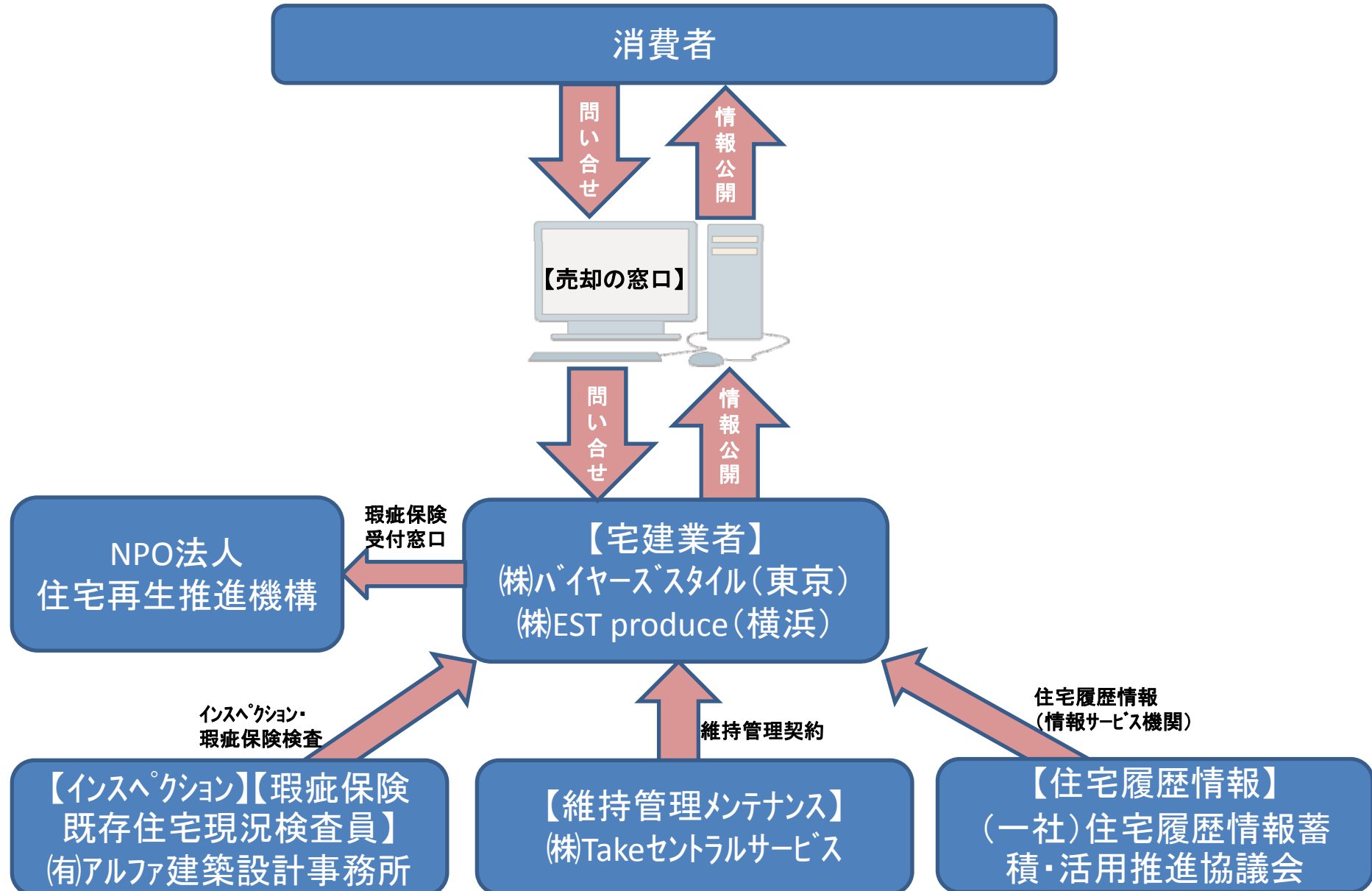
1. 事業の目的
2. 事業の概要について
3. 成果物作成に至るまでの取組みについて
4. 成果物及び得られた成果について
5. 今後の活動方針について

1. 事業の目的①

- 1.売却時における情報開示による「早期高値売却」のインセンティブの実現と周知
- 2.売主の財産価値を高め、好条件売却を実施する「セラースエージェント」的宅建業者の必要性の周知
- 3.宅建業者における、売却案件取得に必要な説明資料の作成
- 4.財産価値を高めるための、住宅所有者による維持管理メンテナンス意識の継承

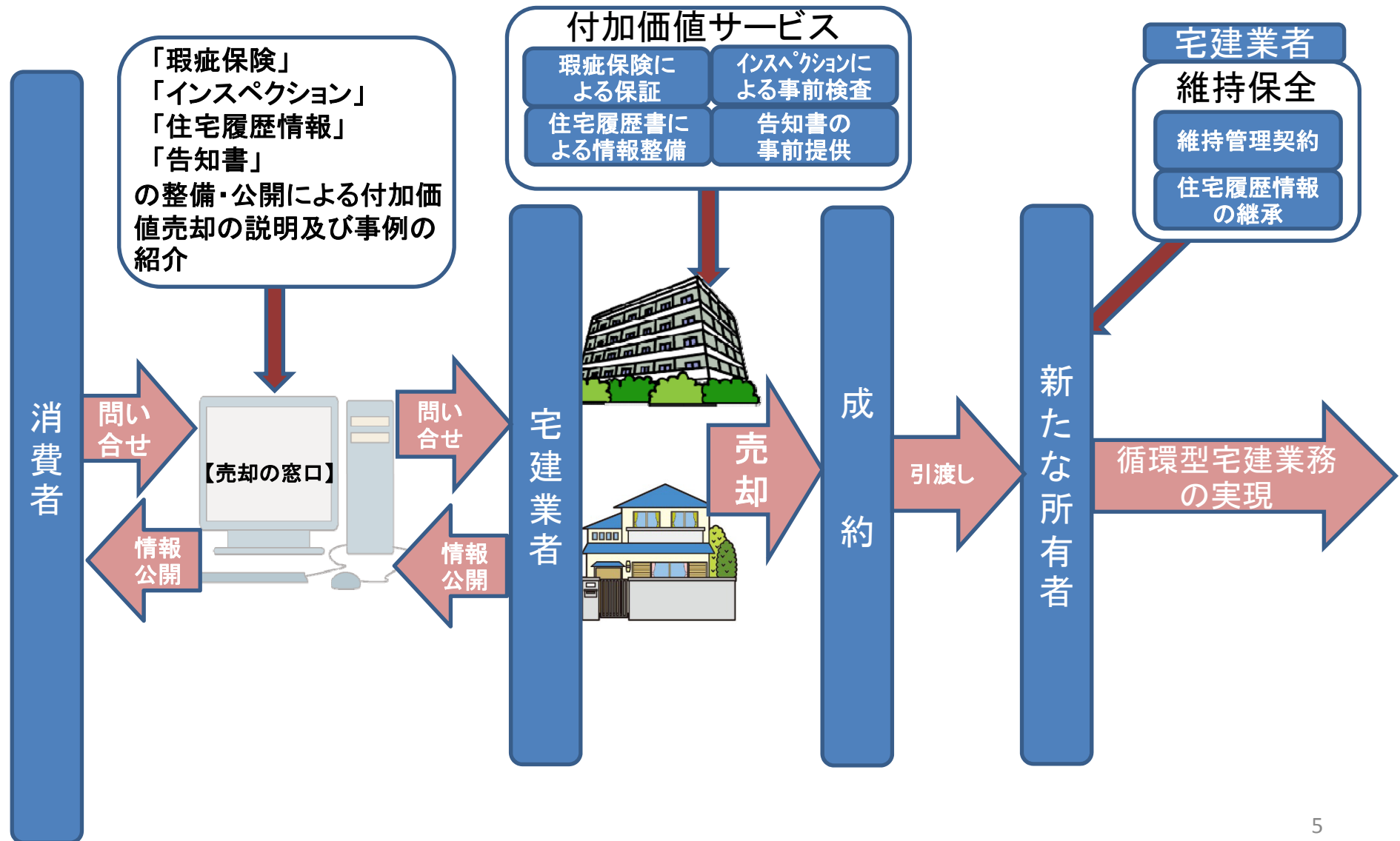
1. 事業の目的②

● 宅建業者及び関連事業との連携について



1. 事業の目的③

- 宅建業者及び関連事業との連携について(売却受託から維持管理までの流れ)



2. 事業の概要について①

●取引における情報公開に関する宅建業者及び関連事業者の役割について

<項目>	<担当窓口>	<実施者>	<協議会内実施者>
売却相談・査定	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
付加価値価格提案	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
媒介契約	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
インスペクション	宅建業者	建築士・インスペクター	アルファ建築設計
瑕疵保険検査	宅建業者	既存住宅現況検査技術者	アルファ建築設計
住宅履歴書	宅建業者	住宅履歴協議会(情報サービス機関)	ハイヤーススタイル
告知書	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
販売活動	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
購入検討者出現	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
購入申し込み	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
売買契約	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
瑕疵保険加入	宅建業者	既存住宅現況検査技術者・瑕疵保険法人	アルファ建築設計・瑕疵保険法人
引渡し	宅建業者	宅建業者	ハイヤーススタイル・ESTproduce
住宅履歴書引き継ぎ	宅建業者	住宅履歴協議会(情報サービス機関)	ハイヤーススタイル
維持管理契約	宅建業者	維持管理会社	TAKEセントラルサービス
引越し	引越し業者	引越し業者	—
維持管理	宅建業者	維持管理会社	TAKEセントラルサービス

2. 事業の概要について②

【消費者向け情報公開WEBサイトによる付加価値売却の実現】

●消費者が売却にあたりネット上において業者選択する際に、当サイトが表示されることで、他の宅建業者と差別化された内容を知る事によって、問い合わせを促す。



あなたのマンションに「付加価値」を提供し、査定価格以上の成約を実現します！

[ホーム](#) > [よくあるご質問](#) > [無料査定フォーム](#) > [ご相談・お問い合わせ](#)

0120-487-819

受付時間：9:00～19:00（平日・土・日・祝）

[マンション売却の窓口とは？](#) | [マンションを賢く売却するノウハウ](#) | [他社との違い](#) | [マンション売却の基礎知識](#) | [成約実績](#) | [会社概要](#)



**「中古住宅の専門家」による書籍多数。
高値売却のノウハウをご提案。**



平成26年度 国土交通省採択モデル事業

日本以外の先進国では、建物は古くなっても、きちんと手入れやメンテナンスをすることで、価値が維持されています。時には、新築以上に高く売れることも珍しくありません。

しかし、日本は戦後新築ばかりを造り続け、更に人口減少時代に入りました結果、建物が余り空き家が急増しています。

現在、国土交通省では、新築の建設だけではなく、現存する中古住宅の流通を倍増させる計画を実行中です。そこで、国土交通省は、宅建業者が他の専門家と連携して行う、売主による物件情報開示や、買主による物件情報収集の補助等に係る先進的な取組みをモデル事業として支援することとし、当社が事業管理者をしている「良質中古住宅推進協議会（※）」がその採択を受けました。

当社は、このモデル事業を通して、あるべき中古住宅の価値を高める市場に流通させる取組みを行っております。

早く高く売れる**5**つの理由

- 「瑕疵保険」加入による
● **安心の5年保証**
- 「インスペクション」による
● **建物診断書付**
- 建物の不安を見える化
● **「住宅履歴書」付住宅**
- 事前にリノベーションする
● **「リノベ売り」**
- 入居後の安心「無料駆けつけサービス」
● **24時間コールセンター**

マンション売却のご相談

- **今すぐ知りたい！
無料査定フォーム**
- **お気軽にご相談下さい
ご相談・お問い合わせ**

『売却の窓口』アドレス；<http://www.baikyaku-mado.com/>

2. 事業の概要について③

【宅建業者向け売却受託用説明資料】

●宅建業者が、消費者に対して行う情報公開による早期高値売却の実現について本資料を以て説明を行う。

平成26年度国土交通省「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」のシステムを採用

あなたのマンション売却に

付加価値

×

安心

をお届けします

 マンション売却の窓口

「マンション売却の窓口」4つの付加価値

「マンション売却の窓口」では、皆様の大切な財産が好条件での売却成立となりますよう、他社にはない様々な「付加価値」をご提供いたします。

1 「瑕疵保険」加入による安心の5年保証



中古住宅の売買取引後に発見された隠れた不具合（瑕疵）に対する保証を付保することで売却物件に付加価値を提供します。保険加入に関する費用は当社が負担いたします。
(*1)

詳しくはP3へ

2 インспекションによる「建物診断書」付住宅として情報開示



住宅診断に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が第三者の立場から、物件の現状を診断し、欠陥の有無などを事前に見極めます。診断費用は当社が負担いたします。
(*1)

詳しくはP3へ

3 売却物件の生い立ちを「住宅履歴書」付住宅として情報開示



売却物件の資産価値が適切に評価されるよう、物件の設計・施工・維持管理などの履歴情報を「住宅履歴書」として作成・登録いたします。登録費用は当社が負担いたします。
(*1)

詳しくはP4へ

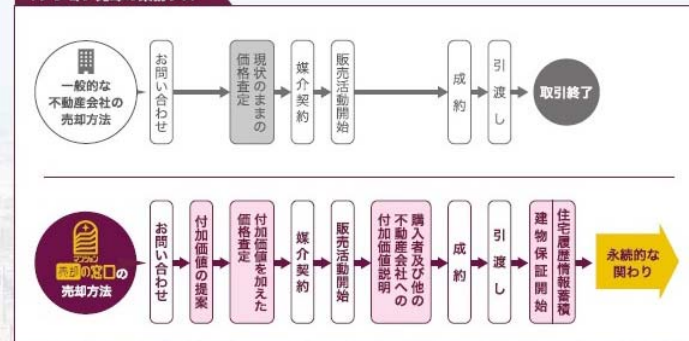
4 売却後のトラブルを未然に防止！「告知書」による情報開示



買主様のご購入検討時に、売却物件に関するあらゆる情報を「告知書」として作成し、事前の開示することで、お取引後のトラブルを未然に回避します。

詳しくはP4へ

マンション売却の業務フロー



(*1)この付加価値サービスのご提供は、売却に関する「専任媒介契約」の締結が条件となります。

02

01

2. 事業の概要について④

【中古住宅向け維持管理マニュアル】

●宅建業者が、本情報公開の仕組みによって購入した新たな物件所有者に対して行う、引き渡し後に提供する維持管理契約に関する説明資料。

■中古住宅30年間 維持定期点検制度の運用方法

■維持定期点検の流れ ③-2 補修工事がある場合の更新

■ 定期点検を行い、お客様から補修工事を請け負った場合

補修・修繕記録シートに工事内容を記録し、補修・修繕内容は写真に撮影して記録用台紙に貼り付ける。

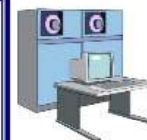
■ 更新依頼書に依頼日、不動産事業者情報及び施主様情報を記入。

住宅履歴更新依頼書、補修記録シートと写真を貼り付けた台紙を住宅履歴会社に郵送する。



既に登録済みの住宅履歴情報へ追加され、データが更新されます。

※不動産事業者は更新情報の内容を確認し、お客様にアドバイス、コンサルを実施する。



3. 成果物作成に至るまでの取組みについて

●以下3つのWGに分け成果物の作成にあたった。

①消費者向け情報公開Webサイト構築及び検証

- 検討メンバー・・・株式会社バイヤーズスタイル
株式会社EST produce
NPO法人住宅再生推進機構
株式会社バイヤーズスタイル(業務委託) 以上構成事業者
グルーヴィ株式会社(外部有識者)
株式会社ジェイコス(外部有識者)
- 取り纏め・・・・・・ 株式会社バイヤーズスタイル

②宅建業者向け受託用説明資料

- 検討メンバー・・・株式会社バイヤーズスタイル
NPO法人住宅再生推進機構 以上構成事業者
株式会社WARIKAN (外部有識者)
- 取り纏め・・・・・・ 株式会社バイヤーズスタイル

③中古住宅向け維持管理マニュアル

- 検討メンバー・・・株式会社バイヤーズスタイル
株式会社Takeセントラルサービス 以上構成事業者
株式会社フォーラムジェイ (外部有識者)
- 取り纏め・・・・・・ 株式会社バイヤーズスタイル
株式会社Takeセントラルサービス

4. 成果物及び得られた成果について①

【消費者向け情報公開WEBサイトによる付加価値売却の実現】

『売却の窓口』アドレス：<http://www.baikyaku-mado.com/>



マンション
売却の窓口

あなたのマンションに「付加価値」を提供し、査定価格以上の成約を実現します！

ホーム > よくあるご質問 > 無料査定フォーム > ご相談・お問い合わせ

0120-487-819

受付時間：9:00～19:00 (平日・土・日・祝)

マンションの売却とは？ | マンションを賢く売却するノウハウ | 他社との違い | マンション売却の基礎知識 | 成約実績 | 会社概要



平成26年度 国土交通省採択モデル事業

日本以外の先進国では、建物は古くなっても、きちんと手入れやメンテナンスをすることで、価値が維持されています。時には、新築以上に高く売れることも珍しくありません。

しかし、日本は戦後新築ばかりを造り続け、更に人口減少時代に入れた結果、建物が余り空き家が急増しています。

現在、国土交通省では、新築の建設だけではなく、現存する中古住宅の流通を倍増させる計画を実行中です。そこで、国土交通省は、宅建業者が他の専門家と連携して行う、売主による物件情報開示や、買主による物件情報収集の補助等に係る先進的な取組みをモデル事業として支援することとし、当社が事業管理者をしている「良質中古住宅推進協議会（※）」がその採択を受けました。

当社は、このモデル事業を通して、あるべき中古住宅の価値を高める市場に流通させる取組みを行っております。

早く高く売れる5つの理由

- 「瑕疵保険」加入による
● **安心の5年保証**
- 「インスペクション」による
● **建物診断書付**
- 建物の不安を見える化
● **「住宅履歴書」付住宅**
- 事前にリノベーションする
● **「リノベ売り」**
- 入居後の安心「無料駆けつけサービス」
● **24時間コールセンター**

マンション売却のご相談

- 今すぐ知りたい！
● **無料査定フォーム**
- お気軽にご相談下さい
● **ご相談・お問い合わせ**

4. 成果物及び得られた成果について②

【消費者向け情報公開WEBサイトによる付加価値売却の実現】

<瑕疵保険説明欄>

A 「瑕疵保険」加入による安心の5年保証

新築住宅を購入する場合、買主様は売主である不動産会社から建物の保証を受けられます。つまり購入後に何か不具合が見つかったら売主が直してくれるのです。しかし、中古住宅では売主が個人であるために、引き渡し後に保証をするのは無理です。仕方のないことではありますが、それでは新築の方が安心だと思われる方も仕方ありません。そこで、国は中古住宅にも一定の基準をクリアすれば売買後**最長5年間**の保険を付ける制度を創りました。この保険に入ること、買主様は引き渡しを受けたあとに発見された雨漏りや傾きといった隠れた瑕疵（欠陥）が保険で保証されることになるということです。



ところが、その制度についての不動産会社の理解度が足りないため、説明されずに取引を進められるケースが多いのが実態です。当社では、その保険に関する手続きとノウハウを国から直接指導を受け、皆様にご提供しております。保険制度を活用することによって、買主様が安心であることは当然のこと、売主様におかれましても、物件を引き渡した後に通常売主様が負担させられる**瑕疵担保責任（物件に見つかった隠れた欠陥等が見つかった場合の補修等）**について、その責任を保険で補うことが出来るようになります。尚、保険加入費用は当社が負担致します。

<インスペクション説明欄>

B インスペクションによる建物診断書付



買主様が中古住宅に持つ不安の中でもっとも多いのが「建物への不安」です。新築が必ずしも安全というわけではありませんが、それでも新築は中古に比較すると建物についての不安が少ないと考える人が多いようです。しかし、実際の中古住宅は相当にしっかり作られているものが多数あり、新築以上の耐震性を有する場合すらあります。それをきちんと事前に調べて提供することで、買主様は安心の取引が出来るのです。それがこの「インスペクション」という建物診断制度です。

このインスペクションを行うことで、買主様は購入後にどの部分を修理したりリフォームしたりすれば良いのか？という判断が可能となり、購入後の不安の一つである「リフォームにいくらかかるかわからない」という問題が解決します。

当社では、売却にあたっては、まずこのインスペクションを全額当社負担にて実施し、買主様が心配であろうリフォームや補修に関する見積もりを事前に作成します。これによって、買主様の適切な判断が速やかに行われることとなります。

<住宅履歴書説明欄>

C 建物の不安を見える化「住宅履歴書」付住宅

中古住宅の買主様は、ほぼ購入後にリフォームを行います。そこで問題になるのが、新築時の設計図書がなかったり、住んでから行ったリフォームや設備の交換内容が分からないことです。中古車を購入する際に、整備点検記録が無ければ不安であるのと同じで、得体の知れない物件を購入するのは難しいことです。また、そのような情報がない場合には、購入後に必要なリフォームと必要のないリフォームがわからず、余分な値引き交渉をされかねません。

そうした問題を解決するのが「**住宅履歴情報**」という制度です。この情報は、電子化されたもので住宅の所有者から所有者へ引き継がれます。



国は、住宅を長持ちさせるためには、メンテナンスや補修を定期的に行い、それを履歴として蓄積していくことが必要であるとしています。もちろん、現在の所有者がそうした情報の全てを保有しているというわけではありません。しかし、現在ある情報からスタートし、買主様がその情報に厚みを増していくことで、優良なストック住宅が生まれます。

当社では、この住宅履歴情報への登録コストやデータを電子化保存されていくための費用も負担致します。

4. 成果物及び得られた成果について③

＜売却マンション事例①＞

〇〇〇〇〇〇石神井公園 西武池袋線「石神井公園」駅徒歩6分 価格(B)万円

通常査定金額(A)万円⇒付加価値査定金額(B)万円

媒介取得年月日;平成26年11月28日⇒成約年月日;平成26年12月28日

成約価格;(B)万円

中古マンション	交通	価格(非課税)
石神井公園(1階)	西武池袋線「石神井公園」徒歩6分	万円

平成21年11月建築、充実設備のハイレードレジデンス。
 安心の24時間セキュリティ『ライフガード24』＆『地震防災システム』採用!
 使い勝手自由の広々専用テラス!

インスペクション済
報告書有

5年1000万円「瑕疵保険」
(給排水管路保証付)
対象物件

住宅履歴情報有

所在/東京都練馬区
 権利/所有権
 土地/面積: 614.54㎡(約分114611分の5917)
 用途地域/第一種中高層住居専用地域
 所在階/1階
 専有面積(壁面)/
 (トランクルーム)
 テラス面積/25.69㎡(約7.77坪)
 アルコブ面積/2.97㎡(0.90坪)
 間取り/1LDK+2S
 床/敷/21坪
 構造/鉄筋コンクリート造 地下1階付5階建て
 完成年月/平成21年11月
 分譲会社/
 施工会社/

管理会社/
 管理形態/全部委託
 管理方式/巡回
 管理費/月額16,120円
 修繕積立金/月額4,360円
 合計/月額20,500円
 敷地内駐車場/空有(平成26年12月12日現在)
 月額18,000円〜23,000円
 ミニバイク庫/空有(平成26年12月12日現在)
 月額1,000円
 駐輪場/空有(平成26年12月12日現在)
 月額100円〜300円
 暖気/電気暖房
 ガス/都市ガス
 給湯/ガス給湯器
 給水/公営水道
 排水/公営下水道
 エレベーター/有
 現状/空室
 引渡/無償
 その他設備/オートロック、フルオートバス、ウォシュレット、宅配ボックス、Wロック玄関ドア、フルフラットフロア
 ※ペット飼育可(規約制限有)
 ※図面と現状が異なる場合は現状を優先します

◇充実の設備◇

- ◇東京ガスのエコジョーズ
- ◇浴室には「ミストサウナ」＆「換気乾燥機」
- ◇LDには「ガス温水式床暖房」
- ◇全自動お掃除トイレ「アラウーノ」
- ◇結露にくい「複層ガラス」
- ◇24時間定風量換気システム
- ◇TVモニター付インターホン
- ◇便利な収納の「トランクルーム」付
- ◇「地震防災システム」導入

◇ライフインフォーメーション◇

- ◇石神井幼稚園…約940M(徒歩12分)
- ◇区立石神井小学校…約980M(徒歩13分)
- ◇区立石神井中学校…約530M(徒歩7分)
- ◇練馬区石神井庁舎…約150M(徒歩2分)
- ◇石神井警察署…約200M(徒歩3分)
- ◇都立石神井公園…約380M(徒歩5分)
- ◇ウェルシア薬局…約50M(徒歩1分)
- ◇ライフ石神井公園店…約360M(徒歩5分)
- ◇駅前郵便局…約300M(徒歩4分)

4. 成果物及び得られた成果について④

<売却マンション事例②>

〇〇〇〇〇〇〇浮間公園 JR埼京線「浮間舟渡」駅徒歩12分 価格(B)万円

通常査定金額(A)万円⇒付加価値査定金額(B)万円

媒介取得年月日;平成27年2月16日⇒成約年月日;平成27年3月8日

成約価格;(B-10)万円

中古マンション	交通	価格(非課税)
浮間公園(10階)	JR埼京線「浮間舟渡」 徒歩12分	万円

窓辺に川が広がる南向きの住まい、陽当り・眺望・風通良好!
自走式駐車場100%設置、ホテルライクなフロントサービス!
ペット飼育可能(管理規制有)

インスペクション済
報告書有

5年1000万円「瑕疵保険」
(給排水管路保証付)
対象物件

住宅履歴情報有

所在/東京都北区
権利/所有権
土地/面積: 6537.52㎡(持分1,251,795分の8,139)
用途地域/工業地域
所在階/10階
専有面積(専有) 111.11㎡
トランクルーム 11.11㎡
バルコニー面積 11.11㎡
間取り/3LDK+S
総戸数/150戸
構造/鉄骨鉄筋コンクリート造 15階建
建築年月/平成14年2月
分譲会社/
施工会社/
管理会社/
管理形態/全部委託 管理方式/日勤
管理費/月額 9,350円
修繕積立金/月額 9,810円
合計/月額 19,160円
敷地内駐車場/空有(月額900円~7,000円)
バイク置場/空有
(月額ミニバイク/300円 バイク/500円)
駐輪場/空有(3台目以降月 250円)
電気/東京電力 ガス/東京ガス
給湯/ガス湯沸器 給水/公営水道
排水/公共下水道 エレベーター/有
現況/空室 引渡/相換
その他設備/オートロック、ウォシュレット
退去金機能付きオートバス、宅配ボックス、
フルフラットフロア/ケーブルテレビ
※ペット飼育可(規約制限有)
※クリーニングの集配有
※「瑕疵保険」加入の場合は
買主様の負担となります。

◇充実の設備◇

- ◇リビングダイニングにはTES床暖房
- ◇浴室暖房乾燥機換気扇
- ◇退去金機能付きオートバス
- ◇ビルトイン浄水器
- ◇TVモニター付インターフォン
- ◇便利な収納の「トランクルーム」付
- ◇自走式駐車場100%設置
- ◇共用棟2Fに「コミュニティルーム」、
「シネマールーム」を設置

◇ライフインフォメーション◇

- ◇カズン浮間店...約630M(徒歩9分)
- ◇区立西浮間小学校...約1300M(徒歩17分)
- ◇区立浮間中学校...約800M(徒歩10分)
- ◇都立浮間公園...約900M(徒歩12分)
- ◇ライフ浮間口店...約1200M(徒歩15分)
- ◇浮間約堀公園...約380M(徒歩5分)
- ◇ファミリーマート浮間5丁目店...約100M
(徒歩2分)

5. 今後の活動方針について

- 消費者向け情報公開WEBサイトによる付加価値売却の実現について、当該Webサイト公開が年度末に差し掛かったため、消費者からの効果検証が不十分であり、継続して消費者のアクセス解析を行っていきます。また、同サイトの市場認知を拡大し、サービスの普及を行いたい。
- マンション版を先行作成し公開したため、続いて戸建版に着手する予定。
- 宅建業者向け売却受託用説明資料に関する、宅建業者のヒアリングの実施及び改善。
- 中古不動産向け維持刊マニュアルの実運営の開始。運営によって得られる改善点の抽出と対応を行いたい。また、より多くの維持管理会社との協議も実施したい。