

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

ウェスト東京不動産流通ネットワーク (WES-T)

発表者：WES-T 事務局 岡庭不動産株式会社 澤幡 英城

ウェスト東京不動産流通ネットワーク(WES-T) 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

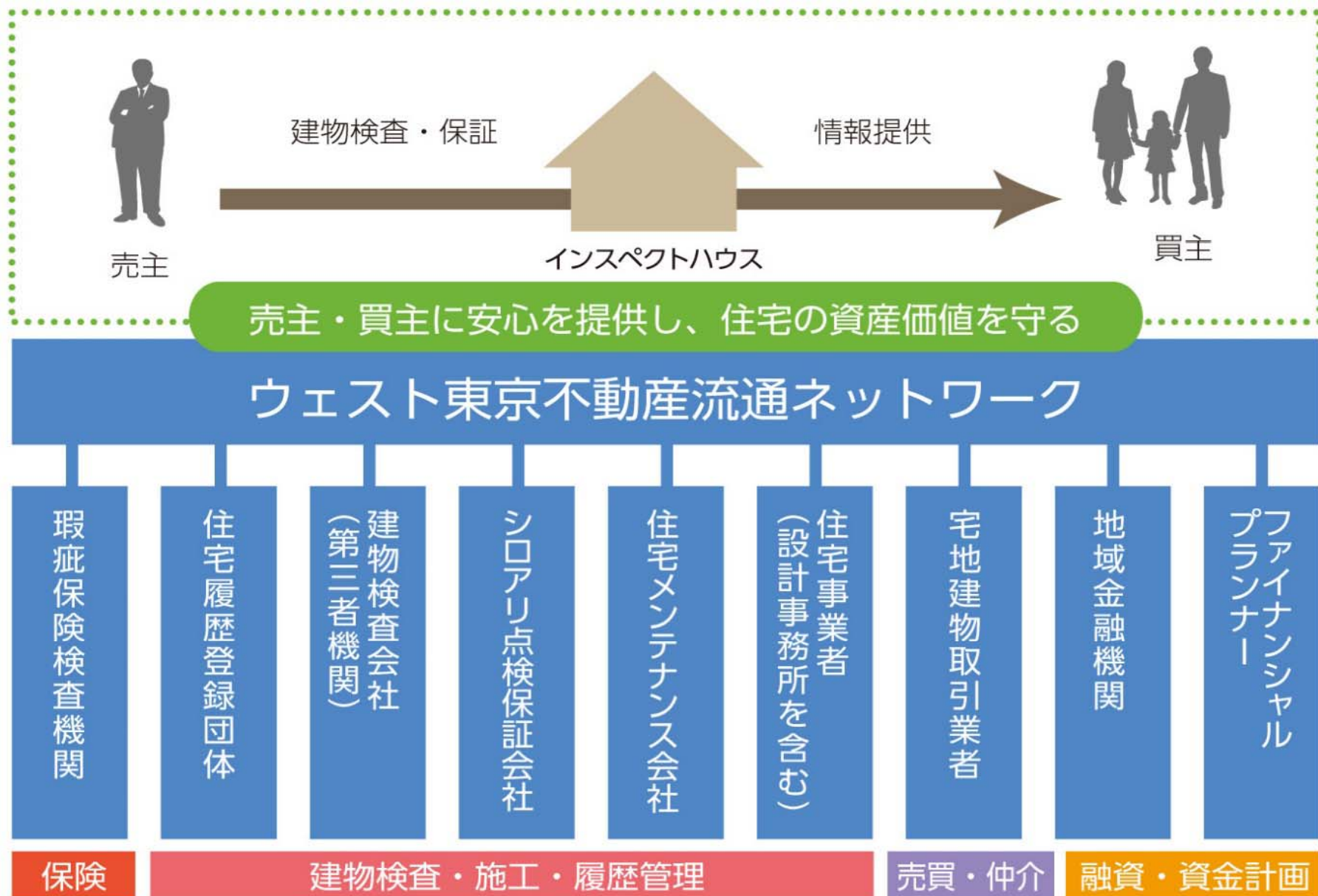
1. 事業の目的

・事業の目的

★宅建業者のコンサルティング能力の向上

★売主の積極的情報開示、
買主に対しての適正な情報提供

★連携体による安心・信頼の不動産取引に
つながる仕組み・制度の共有



「ウェスト東京不動産流通ネットワーク」 組織概要

宅建業者の役割

◎宅建業者（提案時2社から最終報告時8社で連携）

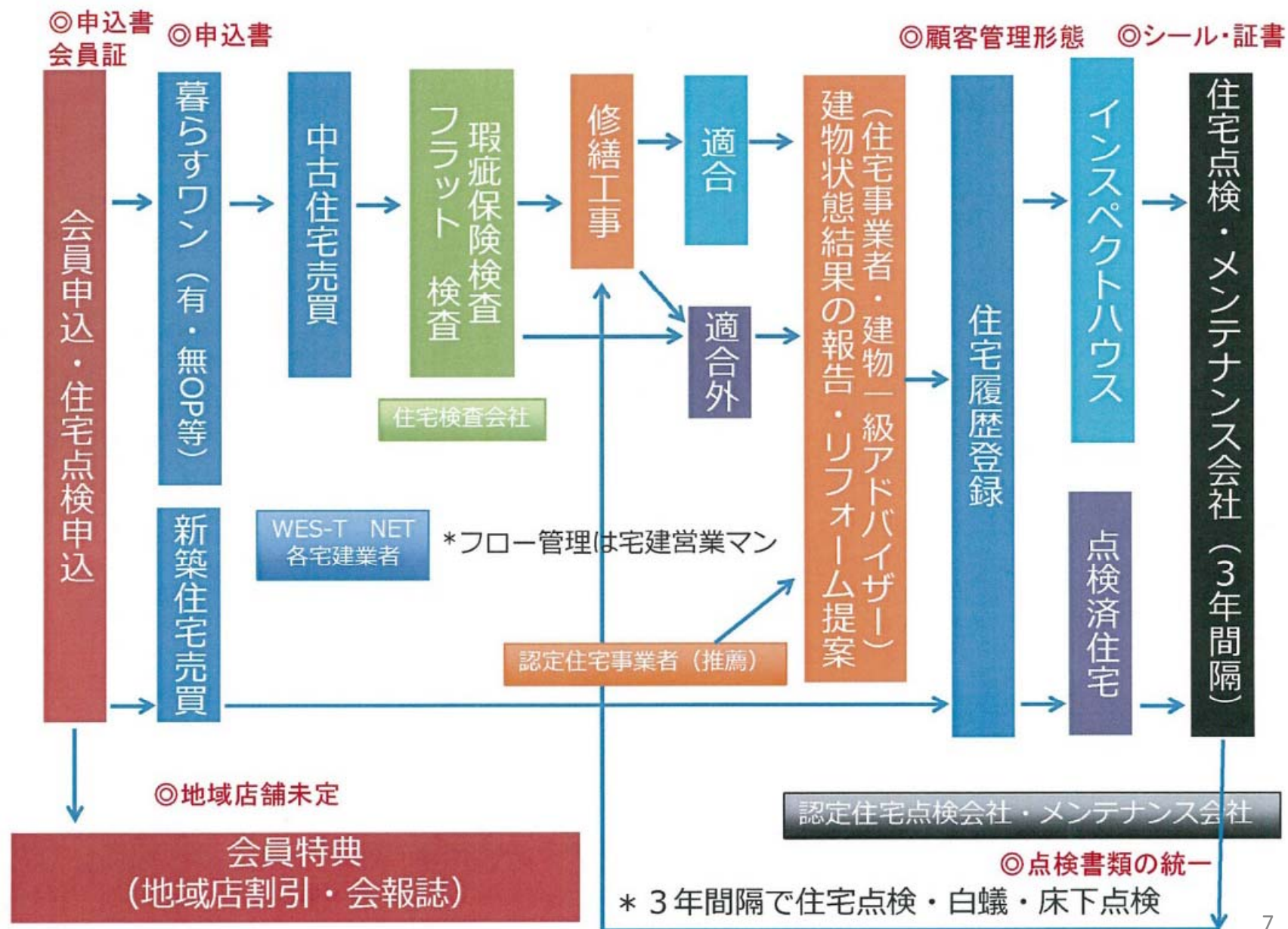
- ・売主に対し情報開示へ向けたコンサルティング
- ・買主に対し安心して取引できるサポート商品などのコンサルティング

- ・岡庭不動産株式会社 ・有限会社リビング住建
- ・株式会社リビング住販 ・兼六不動産株式会社
- ・株式会社リライト ・株式会社インターネット不動産
- ・株式会社ハート不動産 ・株式会社アイム・ユニバース

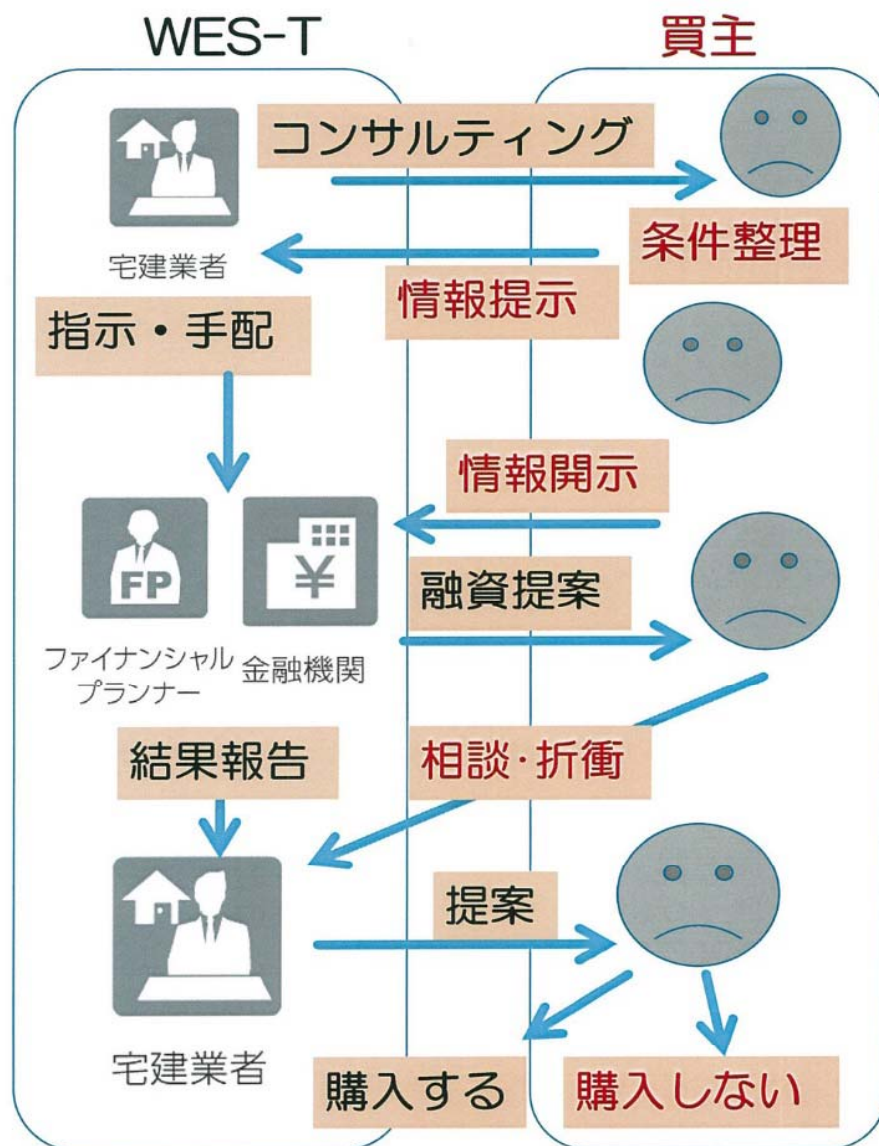
関連事業者の役割

- ◎瑕疵保険会社・・・(株)住宅あんしん保証
- ◎建物検査会社・・・(株)既存住宅保証センター
住環境再生研究所
- ◎住宅メンテナンス・・・日本長期住宅メンテナンス
・住宅履歴登録団体 有限責任事業組合
- ◎資金計画・・・・・・・・西東京FP住宅相談センター
- ◎地域金融機関・・・打診中
- ◎白アリ点検保証会社・・・関東白蟻防除(株)
- ◎認定住宅事業者・・・・・・・・岡庭建設(株) 他 推奨事業者

WES-T 会員登録から売買・住宅検査・リフォーム・点検制度フロー



・宅建業者と関連事業者がどのように連携しているか



各宅建業者・担当者が
関連事業者に指示・手配

関連事業者は
各宅建業者・担当者に
結果報告

※イメージ図

2. 事業の概要について

ガイドブックを活用し提供する情報

【売主への売却ガイドによるコンサルティング】

- ・売主の情報開示義務
- ・建物検査の必要性
- ・マイナス情報の手当て
- ・瑕疵保険の内容
- ・価格査定評価基準
- ・売却の流れ

【買主への購入ガイドによるコンサルティング】

- ・物件の判断基準
- ・建物検査の必要性
- ・リフォーム提案
- ・購入の流れ
- ・瑕疵保険の内容
- ・指摘工事の可能性
- ・住宅履歴情報登録

2. 事業の概要について

情報提供のタイミング【販売開始時】

【宅建業者が売主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・売却ガイドによるコンサルティング

物件状況報告書・査定報告書・媒介契約書

及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果

瑕疵保険会社・・・保険適合の可否

住宅事業者・・・指摘事項とその工事見積

シロアリ点検・・・点検結果

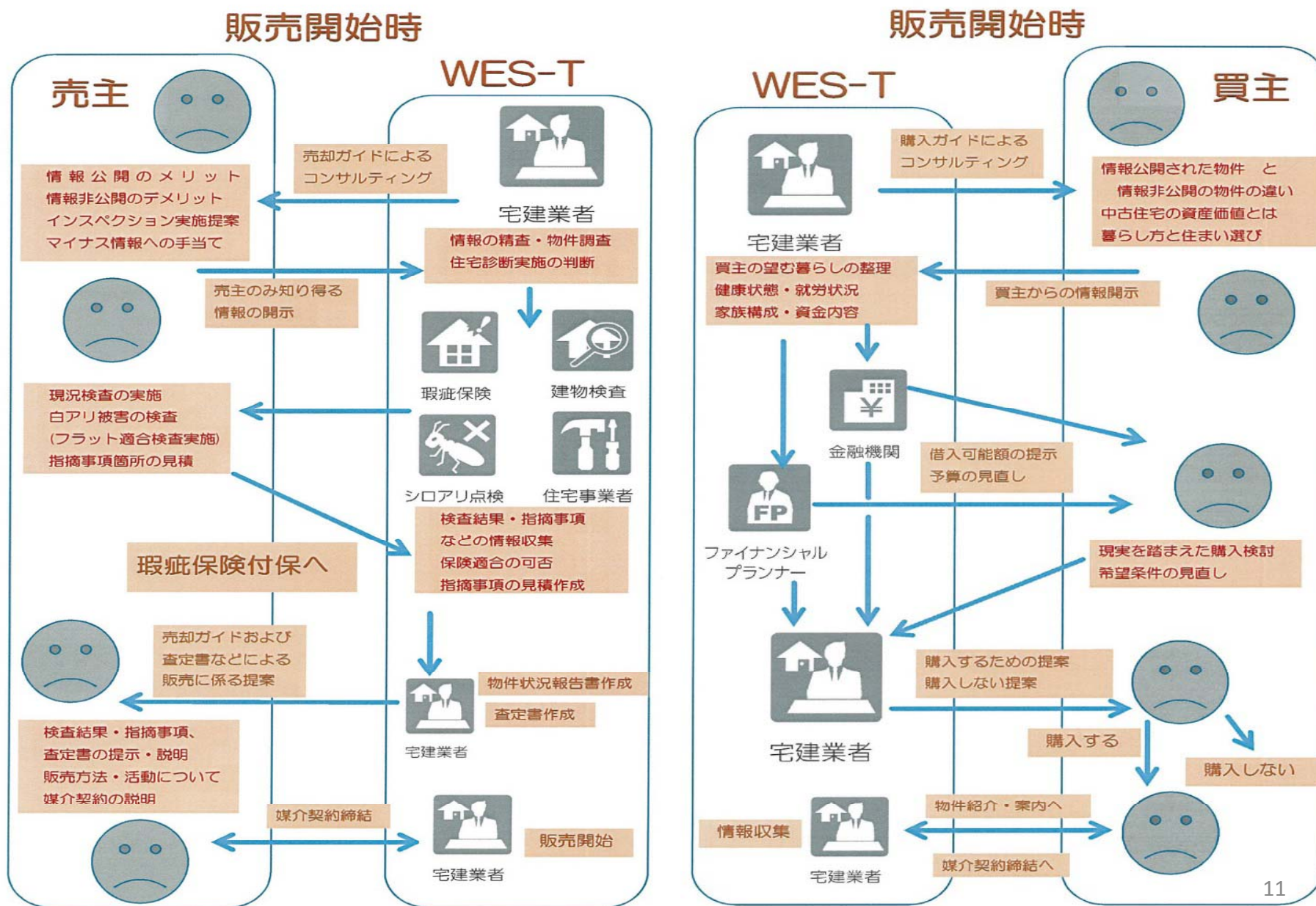
【宅建業者が買主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・購入ガイドによるコンサルティング・物件情報

及び以下の情報 金融機関・・・住宅ローン審査

FP・・・・・・借入可能額の提示・資金計画

情報提供のタイミング【販売開始時】



2. 事業の概要について

情報提供のタイミング【販売開始後～購入申込みまで】

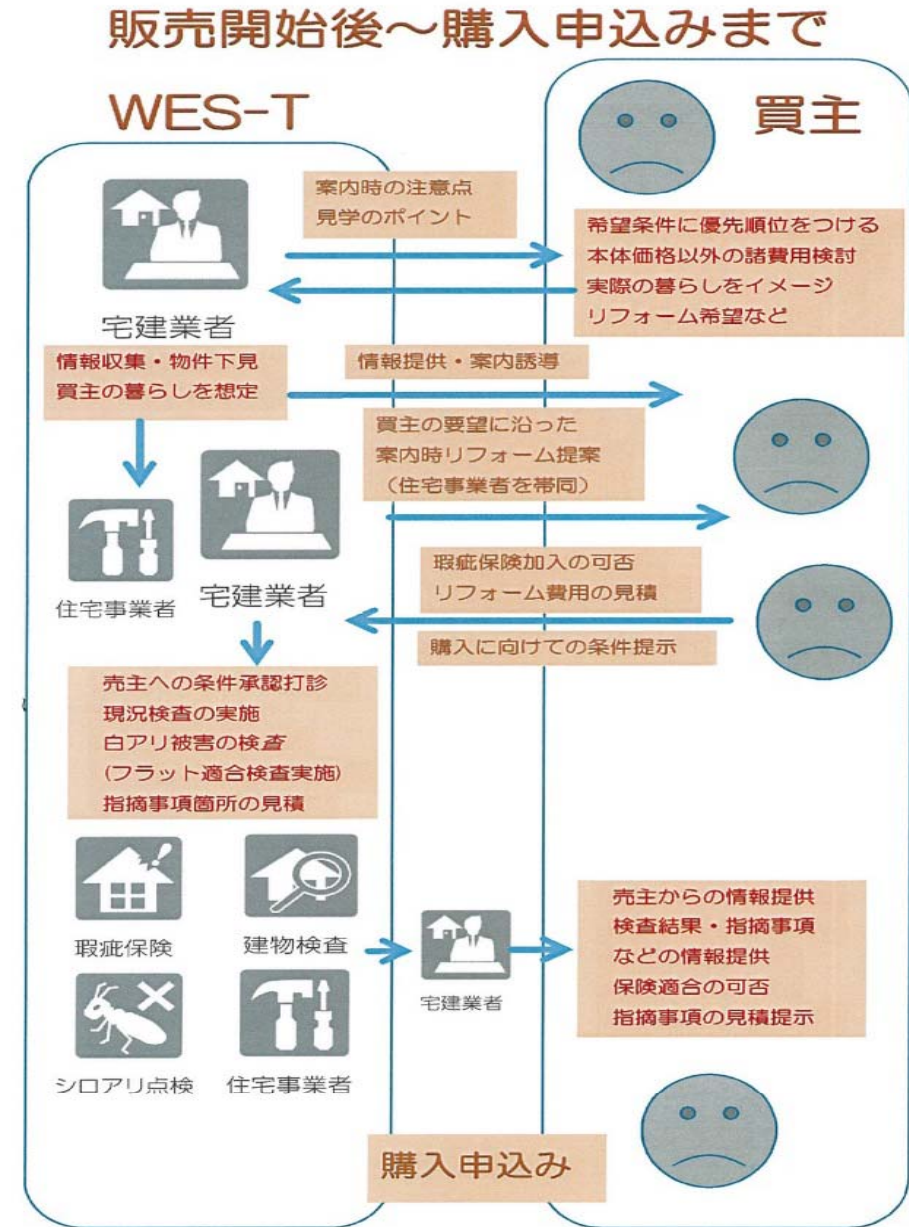
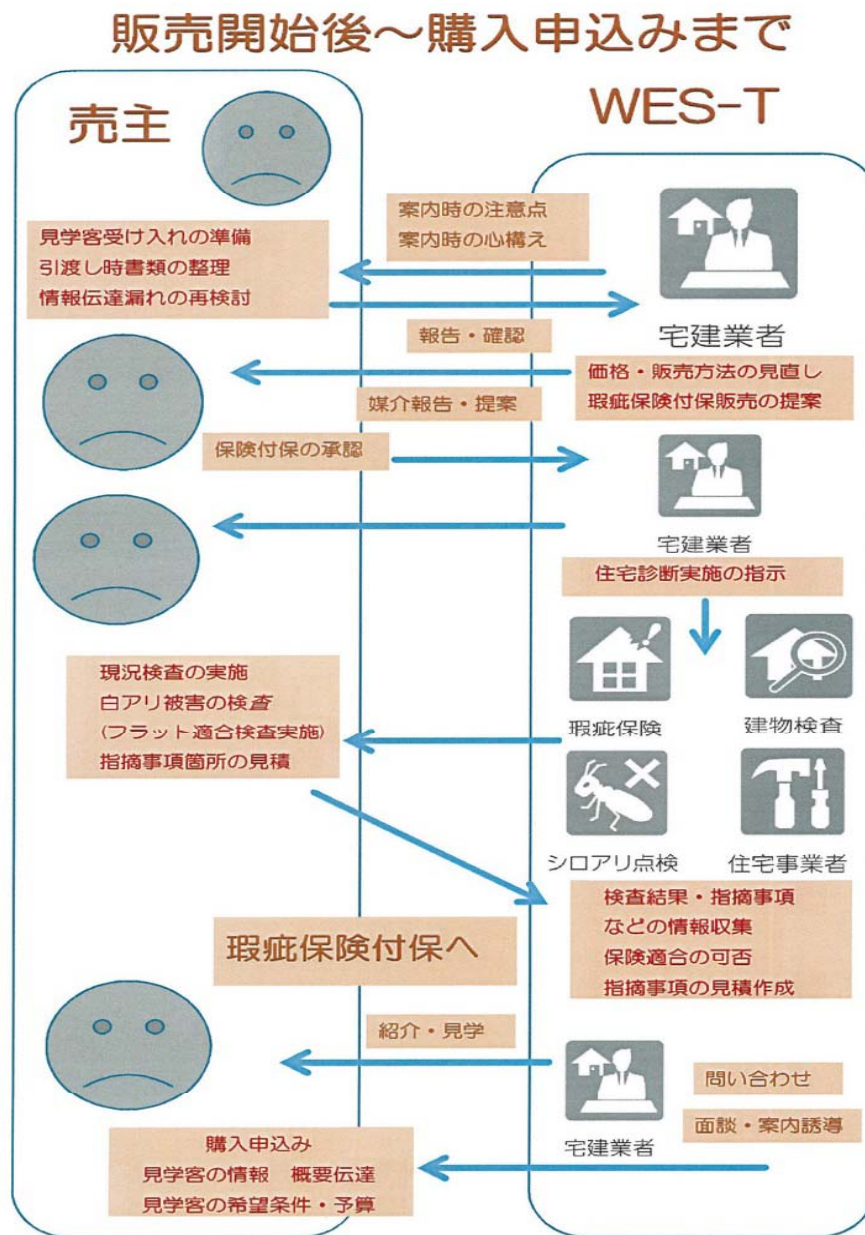
【宅建業者が売主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・売却ガイドによるコンサルティング
媒介報告書・販売図面・見学者情報など
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否
住宅事業者・・・指摘事項とその工事見積
シロアリ点検・・・点検結果

【宅建業者が買主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・購入ガイドによるコンサルティング
媒介契約書・売主情報
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否
住宅事業者・・・指摘事項とその工事見積
シロアリ点検・・・点検結果

情報提供のタイミング【販売開始後～購入申込みまで】



2. 事業の概要について

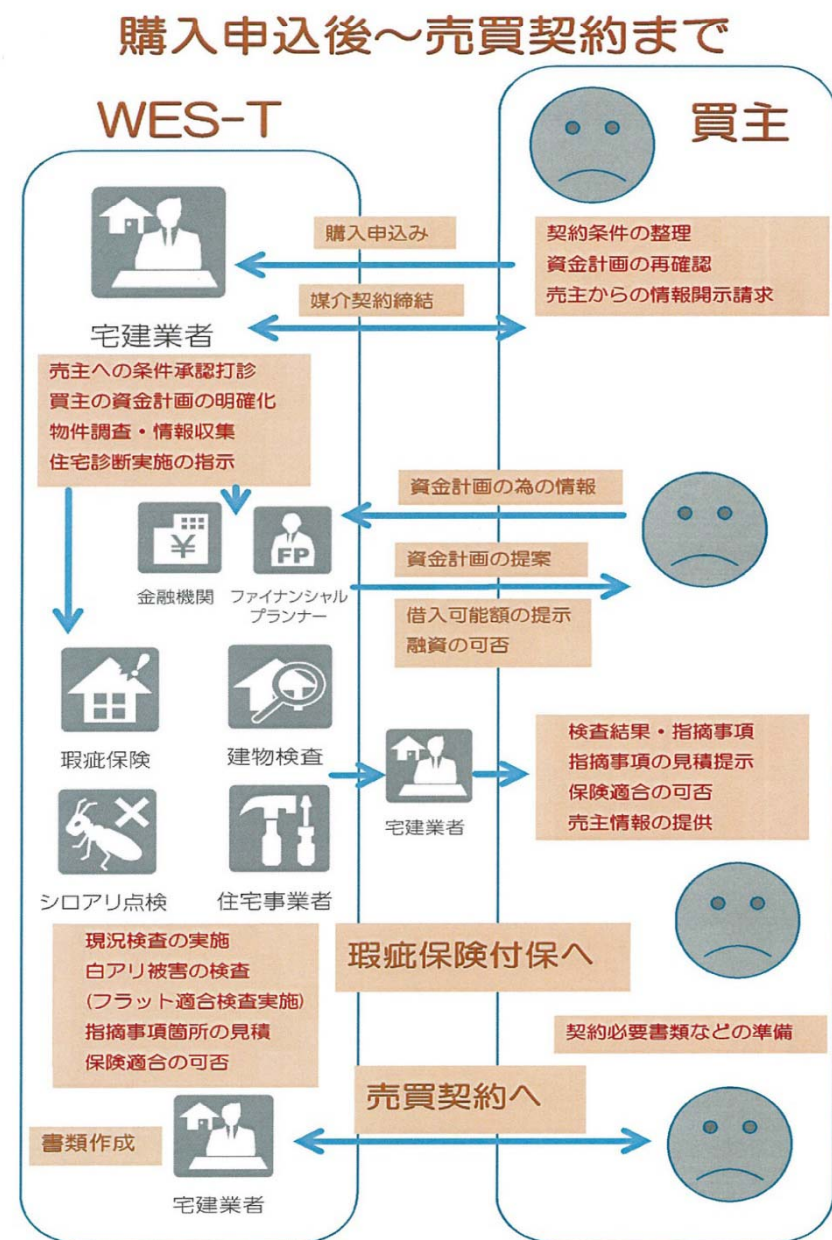
情報提供のタイミング【購入申込後～売買契約まで】

【宅建業者が売主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・売却ガイドによるコンサルティング・買主情報
買主の購入条件・契約関係書類
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否
住宅事業者・・・指摘事項とその工事見積
シロアリ点検・・・点検結果

【宅建業者が買主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・購入ガイドによるコンサルティング・売主情報
媒介契約書・売主の売却条件・契約関係書類
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否
住宅事業者・・・指摘事項とその工事見積
シロアリ点検・・・点検結果

[illegible]

2. 事業の概要について

情報提供のタイミング【売買契約後～物件引渡しまで】

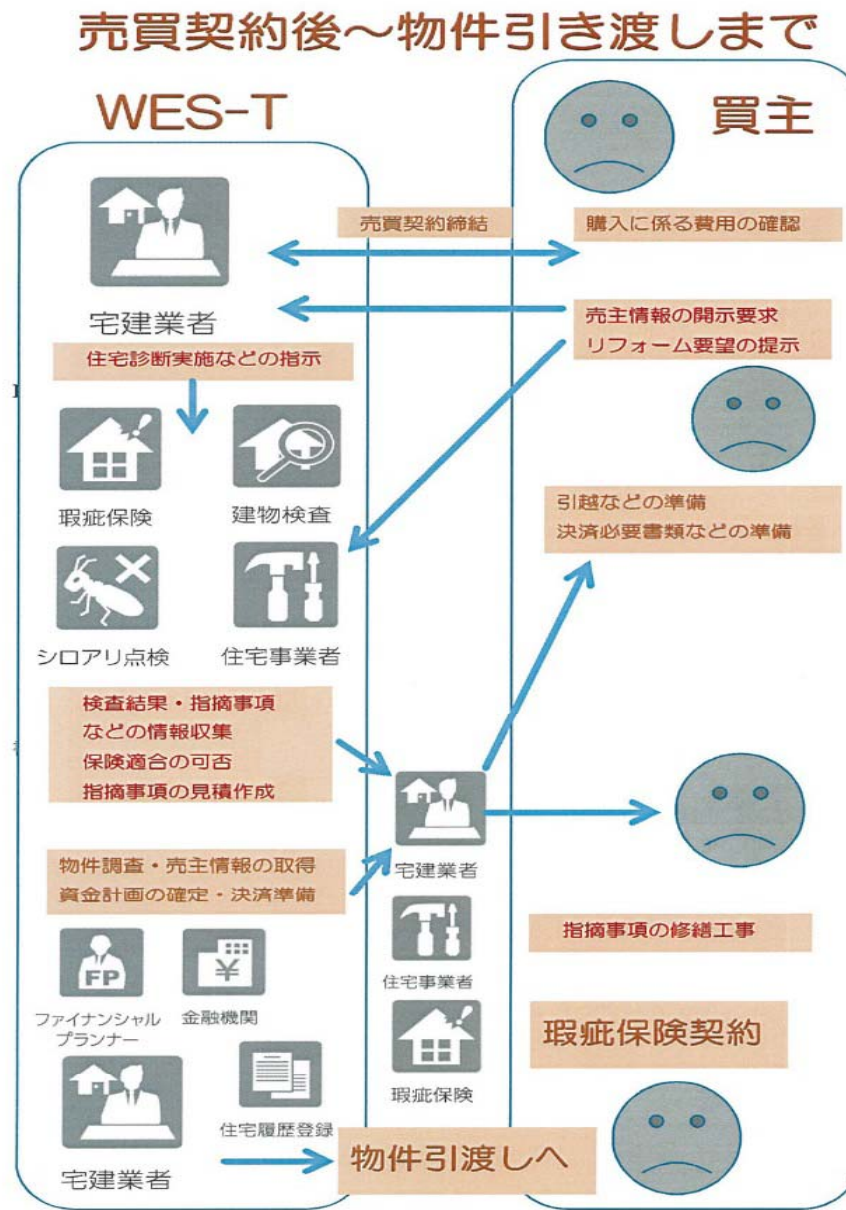
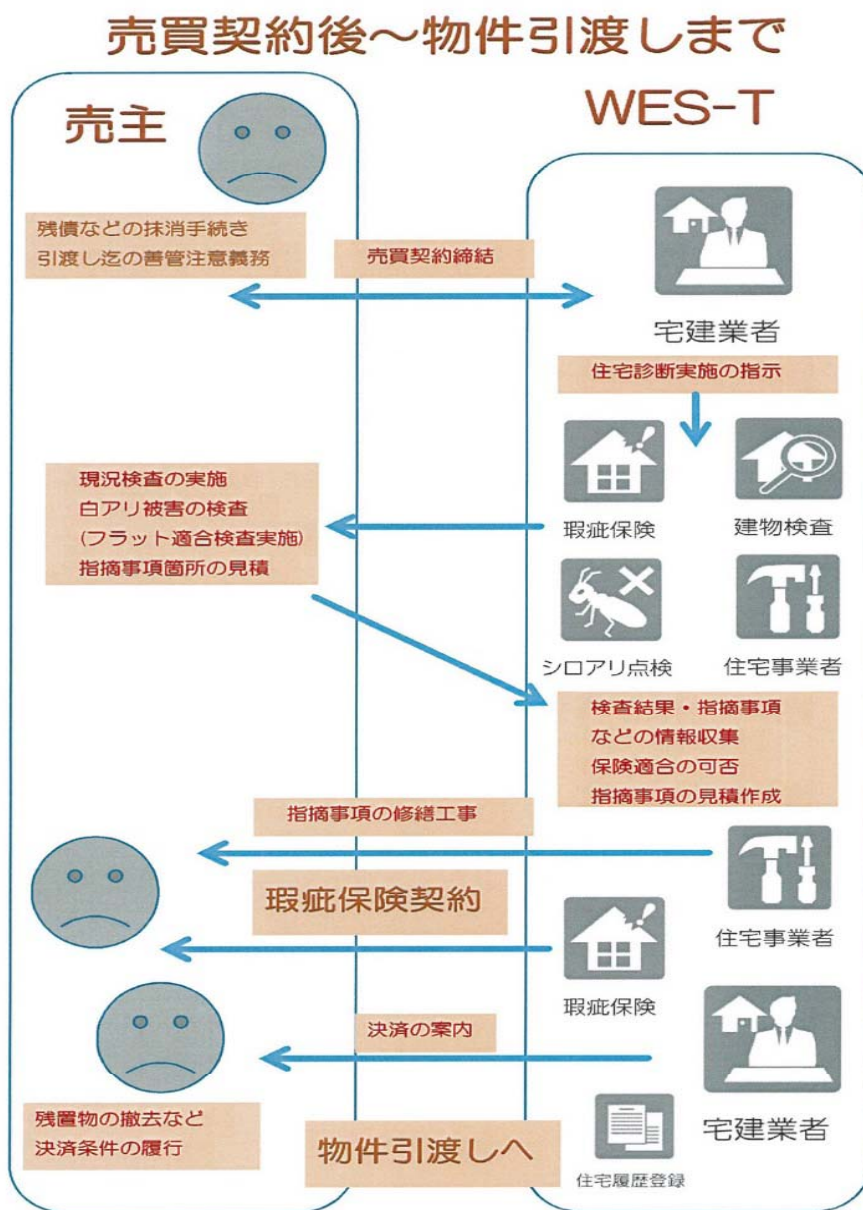
【宅建業者が売主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・売却ガイドによるコンサルティング
契約条件履行の確認・決済必要書類の確認
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否・保険契約
住宅事業者・・・指摘事項と工事見積・施工
シロアリ点検・・・点検結果・保証書発行

【宅建業者が買主に対して行う情報提供】

宅建業者・・・購入ガイドによるコンサルティング
決済必要書類・資金の確認
及び以下の情報 建物検査会社・・・建物検査結果
瑕疵保険会社・・・保険適合の可否・保険契約
住宅事業者・・・指摘事項と工事見積・施工
シロアリ点検・・・点検結果・保証書発行

情報提供のタイミング【売買契約後～物件引渡しまで】



3. 成果物作成に至るまでの取組みについて

ウェスト東京不動産流通ネットワーク 会則

- ★ワンストップWGが作成を担当
- ★平成26年8月～12月まで計4回のWG開催
- ★安心、安全な中古不動産流通の促進という目的を共有
- ★複数の事業者が連携し、活動するにあたり、連携体のガイドラインとして事業者間規約の作成を検討した。
- ★内容については、既存団体規約を手本とした。

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて

成果物作成に向けた定例会・実地勉強会



住まいの売却・購入ガイドブック



- ★ワンストップWGが担当し作成
- ★平成26年8月～12月まで計4回のWG開催
- ★宅建業者のコンサルティング能力不足を補うためのツール兼マニュアルとして作成を行った。
- ★数社の宅建業者のガイドブックを参考に必須項目を選別し採用した。
- ★ガイドブック冒頭に中古住宅市場を取り巻く現状を記載し、
その後の内容の理解をスムーズにする工夫を行った。
- ★連携業者のアイコンを項目ごとに表示し、取引の場면을消費者にも分かりやすい内容と構成を検討した。

インスペクトハウス登録制度



★インスペクトハウスWGが担当し作成

★平成26年8月～12月まで計4回のWG開催

★地域の中古住宅に対する消費者の意識を調査

- ◎住宅を点検する義務が無い

- ◎住宅の価値を適正に評価する制度が無い

- ◎住宅の質を維持・向上する事にインセンティブが無い

★地域の中古不動産の資産価値向上を図るため、

住宅の定期的な検査、検査結果に基づく維持修繕を行い、

建物情報を開示することが、付加価値となる制度を構築。
ラベリングを行い地域における普及を図る。

インスペクトハウス査定システム

★査定システムWGが担当し作成

★平成26年8月～12月まで計4回のWG開催

★地域の中古住宅に対する宅建業者の意識を調査
◎過半数の宅建業者が査定システムを利用していない

★適正に維持管理された中古住宅の評価基準が無い

★建物検査を受け、適正に維持管理された中古住宅を評価する査定システムを(公財)不動産流通近代化センターの査定マニュアルを基にプロトタイプを作成した。

暮らすワン サービスの開発

暮らしのワンストップサービス 暮らすワン menu		安心・お得な暮らすワン!
標準サービス	60,000円(税別) ※延床面積125㎡未満の場合	〈無料サービス〉 省エネ・断熱・性能向上アドバイス FP相談・ローンアドバイス 収納整理アドバイス 家具コーディネート・割引販売 ※ アドバイス、コーディネートまでが無料です。
WES-T 建物診断	瑕疵保険適合検査	〈会員特典〉 地域のお店の割引/販売サービス 地域の飲食店の割引サービス ※ 割引サービスは2015年中に開始予定です。
住宅履歴登録	設計図書、リフォーム工事の記録などの電子ファイル保管	
修理費用見積	建物検査の指摘事項を修理した場合の費用のお見積り	
シロアリ点検	シロアリ被害の点検	
暮らし提案	リフォーム・リノベーション提案	
〈保険料〉		
瑕疵保険料	80,000円(税別) ※ 保険期間1年・保険金額1,000万円 引換付がない場合	

★住宅保証・サービスWGが担当し作成

★平成26年8月～12月まで計4回のWG開催

★地域の中古住宅に対する一般消費者の意識を調査

◎9割以上が安心・安全な中古売買サポート商品

「暮らすワン」サービスを売買時に利用したいと答えた

★建物検査・シロアリ点検・住宅履歴情報ファイル登録・

FP相談・暮らし提案などの売買トータルサポートを
パッケージ商品とする検討、開発を行った。

★地域商店と提携し、割引サービスを提供。

地域交流を促し、地域の活性化を図る。

4. 成果物及び得られた成果について

【ウェスト東京不動産流通ネットワーク 会則】

★安心、安全な中古不動産流通の促進という目的
に向けた事業者間規約

★連携体のガイドラインとしての役割

★各宅建業者代表が理事となり、連携体全体に
連帯感と責任感を波及継続させていく

4. 成果物及び得られた成果について

【住まいの売却・購入ガイドブック】

★中古不動産の安全・安心な取引に向けたガイドブック

★宅建業者のコンサルティング能力不足を補完

★相談受付時および取引のタイミングごとに説明を行う

【インスペクトハウス登録制度】認定要件を確立

《点検済住宅》＝基本事項

- ①3年ごとに定期点検実施
- ②現況検査チェックシートの保存
- ③住宅履歴情報の登録
- ④点検結果に基づき維持管理・修繕を実施
- ⑤設計図書または再現図面がある
- ⑥WES-T物件状況報告書を作成
- ⑦住宅に点検済みのラベル表示



《インスペクトハウス》

＝基本事項＋ A or B

A: 既存住宅瑕疵保険への加入が可能

B: 住宅金融支援機構フラット35中古住宅に適合



4. 成果物及び得られた成果について

【インスペクトハウス査定システムの調査・研究】

★点検済住宅・インスペクトハウス登録住宅
に付加価値を認める

★5パターンの査定価格提示を行い、
売却プランに対応した提案を実施

タイトル 岡庭 伸行 様

本物件は 点検済み住宅 です。

現在査定価格 34,985,000円

WES-T預かり価格 35,401,000円

売り出し上限価格 34,985,000円

買取価格 20,685,000円

他社価格 (ヒアリング) 30,600,000円

※詳細な説明書は別途お送りいたします。

本物件は 点検済み住宅

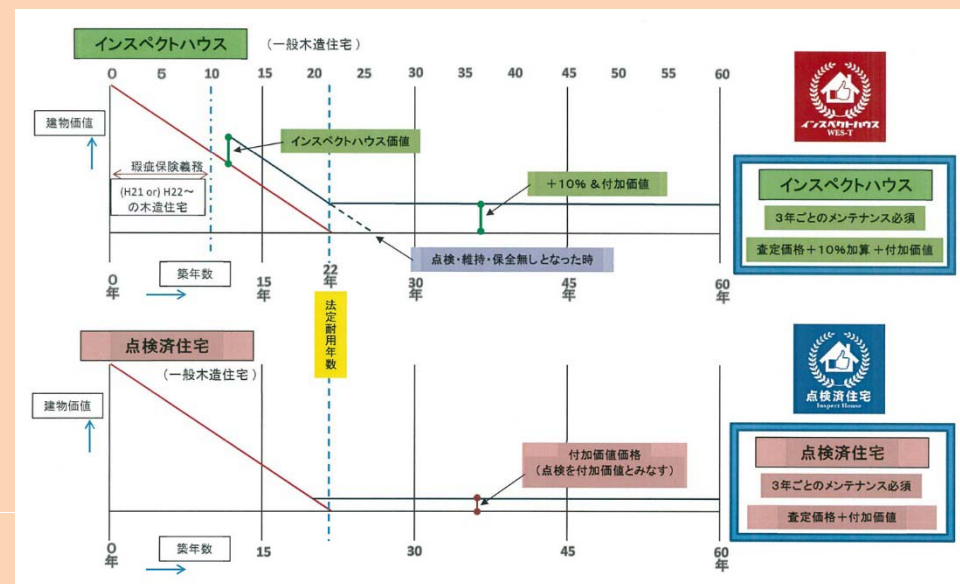
現況査定価格
34,985,000円

WES-T預かり価格
35,401,000円

売り出し上限価格
34,985,000円

買取価格
20,685,000円

他社価格 (ヒアリング)
30,600,000円



4. 成果物及び得られた成果について

【「暮らすワン」ワンストップサービスの開発】

暮らしのワンストップサービス **暮らすワン** menu

安心+お得な暮らすワン!



標準サービス	60,000 円 (税別) ※延床面積 125㎡ 未満の場合
WES-T 建物診断	瑕疵保険適合検査
住宅履歴登録	設計図書、リフォーム工事の記録などの電子ファイル保管
修理費用見積	建物検査の指摘事項を修理した場合の費用のお見積り
シロアリ点検	シロアリ被害の点検
暮らし提案	リフォーム・リノベーション提案

〈保険料〉

瑕疵保険料	80,000 円 (税抜) ※ 保険期間1年・保険金額 1,000 万円 設備特約なしの場合
-------	--

〈無料サービス〉

- 省エネ・断熱・性能向上アドバイス
- FP 相談・ローンアドバイス
- 収納整理アドバイス
- 家具コーディネート・割引販売

※ アドバイス、コーディネートまでが無料です。

〈会員特典〉

- 地域のお店の割引販売サービス
- 地域の飲食店の割引サービス

※ 割引サービスは 2015 年中に開始予定です。

消費者が中古住宅売買時に利用したいと考える
売買トータルサポート商品の開発を行った。

「得られた成果」

★中古不動産取引件数の増加

本事業開始時の平成26年7～8月頃と比較し、3社において中古不動産取引が1.5～2倍増加した。

★宅建業者の営業マンのコンサルティング能力向上

定例会での成果物検討・勉強会などでの情報の蓄積をすぐに実際の取引に生かすことで成長につながった。

★外部企業の協力

本事業を介して、WES-Tは発足し、それに伴い多くの方とつながりを持ち、多くのアドバイスを受けてきた。

WES-Tは外部企業の方々の多くの協力を得ることが出来たため、2社から8社へと発展することが出来た。

5. 今後の活動方針について

「 今後の活動方針 」

◎住宅の資産価値評価と維持管理の定義

◎宅建業者の更なるコンサルティング能力
の向上とその波及

◎月1回の定例会・役員会の開催

◎一般社団法人化の検討

◎中古不動産 維持管理積立金の検討