

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

静岡不動産流通活性化協議会

発表者 会長 市川 宜克

静岡不動産流通活性化協議会 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

■事業の目的

- ・ 安心・安全な不動産の提供
- ・ 健全な市場の構築
- ・ 循環型の住宅環境

■今年度の事業目的

- ・ 中古住宅流通市場における消費者への情報提供の推進

そのために私たちが行うこと

- ① 検査・調査の商品提供
- ② 検査・調査の結果を誰もが平等に手に入れられる場所の構築
- ③ 検査・調査の必要性についての啓蒙活動



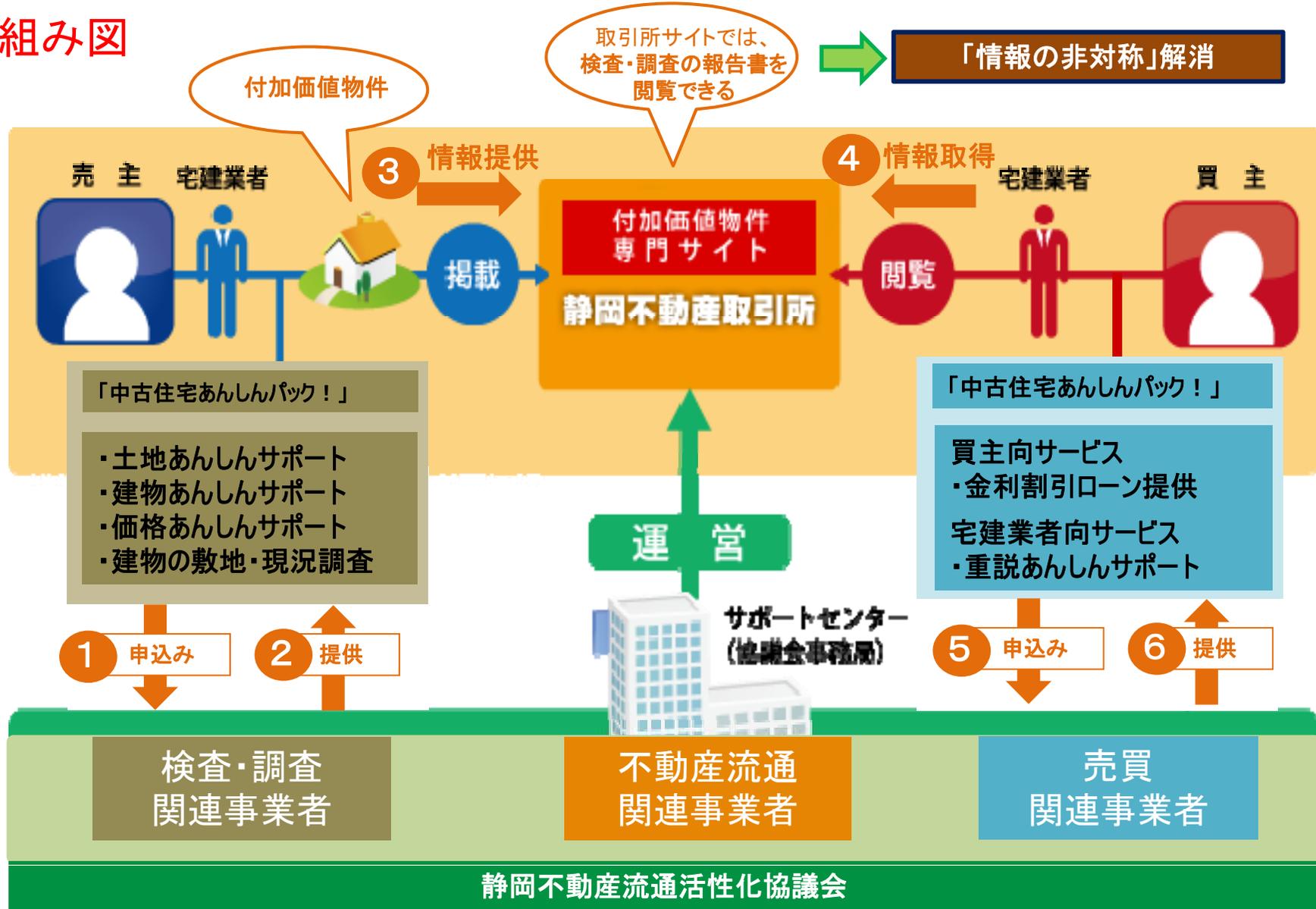
消費者への情報提供推進



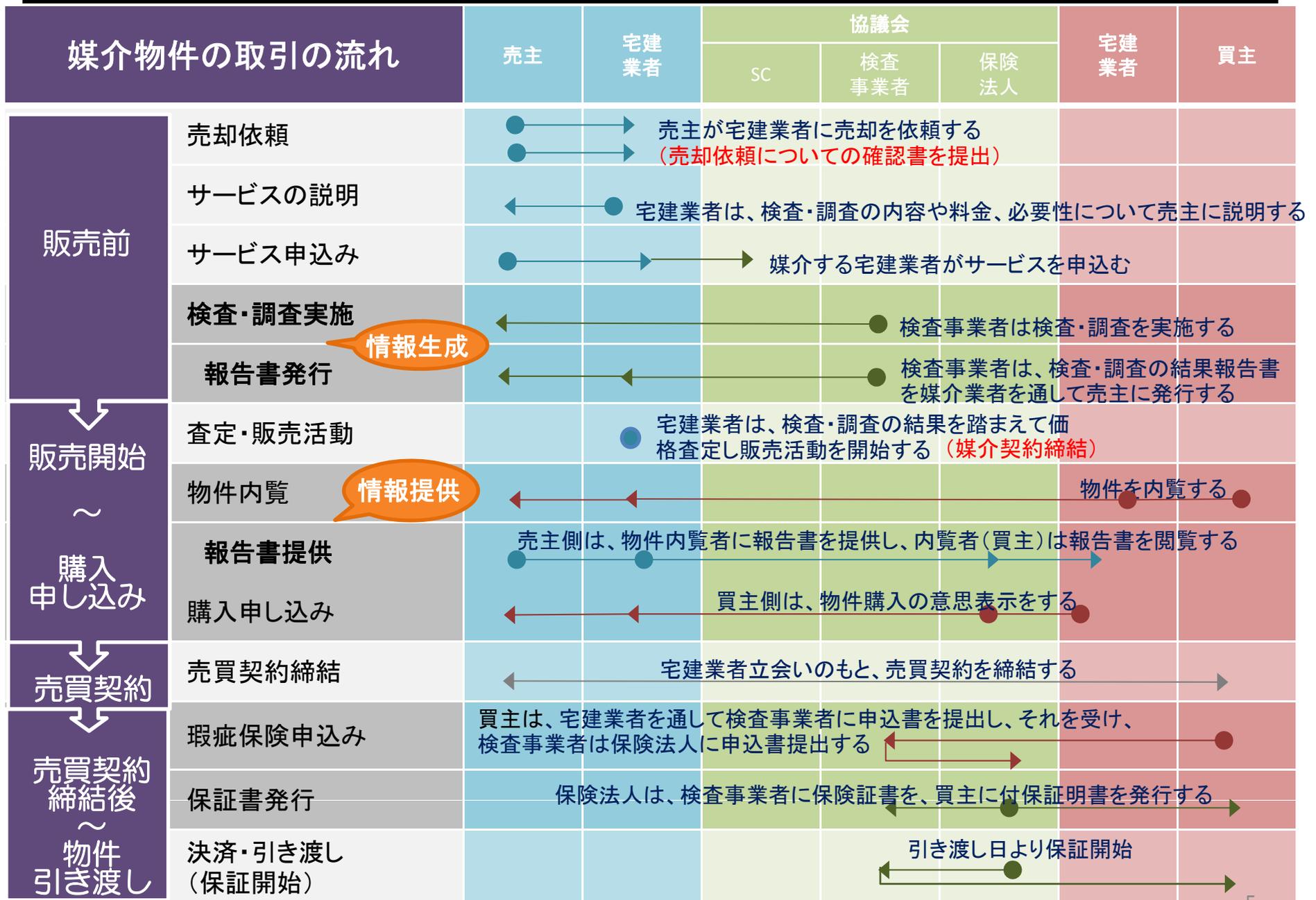
「情報の非対称」解消

1. 事業の目的 ②

仕組み図



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

H26.8月
~9月

検査事業者との検討



検討事項

- ・検査、調査についての周知不足について
- ・宅建業者からの問い合わせについて
- ・申込みの流れについて
- ・検査の内容
- ・建物検査の流れ 等

H26.10月

問合せの多い「建物あんしんサポート」の手引き作成を決定



手引きの内容

- ・住宅インスペクションと瑕疵保険の必要性
- ・対象となる箇所の説明
- ・保険、保証の内容説明
- ・「建物あんしんサポート」を利用した不動産取引の流れ
- ・申込みから検査実施、保証までの詳しい流れ
- ・取引事例 等を掲載

H27.2月

「建物あんしんサポート・活用の手引き」作成

4. 成果物及び得られた成果について

①モデル物件 見学会の開催

- ・ 東部物件：三島市東壺町田 11月30日(日)
- ・ 中部物件：焼津市西小川 10月18日(土)
- ・ 西部物件：浜松市中区富塚 2月7日(土)



期待される効果：

提供される情報の元データとなる検査・調査を実際に見ることと内容の理解と利用にも繋がる。実際、見学会参加後に、中古住宅あんしんパック！の申込みに至ったケースもあった。



②宅建業者向け ツールの作成

- ・ 「中古住宅あんしんパック！」の建物あんしんサポートの情報ツールを作成した。
- ・ 宅建業者はもとより一般消費者(売主・買主)も理解できる内容となった。(詳細は「**建物あんしんサポート活用の手引き**」)

想定する活用方法：

主に、宅建業者が売主より売却依頼を受けた後、売主に対して建物インスペクションを施して売却する必要性と優位性を説明する際に使用する。

また、買主が物件購入を検討し、建物インスペクション実施を希望する際にサービスの申込方法、その費用等情報を説明するために使用する。

4. 成果物及び得られた成果について

③中古住宅あんしんパック！利用実績

- ・土地あんしんサポート 62件（うち中古住宅 3件）
- ・建物あんしんサポート 27件
（うち宅建業者用6件 ・ 個人間用21件 ***売主12件**）
- ・価格あんしんサポート 3件 ***3/13現在**



④「建物あんしんサポート」を利用 不動産業者に対するヒアリング

- ・ヒアリング表を作成し、インスペクション実施の流れ、依頼者、費用負担者等の情報をまとめ、商品周知活動の方針材料とした

⑤中古住宅あんしんパック！モデル物件公開検査・調査見学会のアンケート集計結果

- ・26年度に開催した「中古住宅あんしんパック！モデル物件公開検査・調査見学会」（3回）の参加者に対し、アンケート調査を実施した（詳細は「アンケート調査集計」）

⑥ホームページへのアクセス状況

- ・「静岡不動産取引所」に出展中の中部地区モデル物件（焼津市西小川） 東部地区モデル物件（三島市東壺町田）2物件における各報告書のページビューをカウント

5. 今後の活動方針について

(1)「中古住宅あんしんパック！」の更なる普及

売主・買主に対する周知

今年度、建物あんしんサポートを利用した宅建業者へのヒアリングを行った。結果、買主からの依頼により建物インスペクションを実施するケースが多かった。買主からのインスペクション実施要望が増えることは、売主が売却前にインスペクションを実施する不動産取引社会の流れを加速させるきっかけになると考えられる。今後は、一般消費者、特に買主にターゲットを絞った周知が有効になると考えると共に、売主に対する啓蒙が必要と考える。



(2)「空き家対策部会」の設置について

近年 人口の減少や世帯数の減少に伴い増加する空き家の活用についても取り組んで行く。具体的な内容としては「空き家対策部会」を設置し、民間事業者団体として静岡県及び静岡県内の市町と連携を図り、空き家の実態について調査・分析を行う。そして、空き家の有効活用を促進すると共に、廃屋になった住宅の除去を進め、跡地の有効活用の促進を行うことによる人口転出の減少及び定着率の向上を図る事を目的とする。



6. その他 モデル物件見学会について

26年度もモデル物件見学会を、県内3地区で開催

- ・第1回 H26年10月:焼津市 参加者43名
- ・第2回 H26年11月:三島市 参加者32名
- ・第3回 H27年 2月:浜松市 参加者63名

●実施した検査・調査

グリーンテスト・建物検査・白アリ検査・不動産鑑定士価格報告書調査



●見学会の様子



■西部地区見学会の物件例

築後28年超えの住宅を
リノベーションした物件

工事期間 H26.11月～H27.1月

工事費用:1,400万円

売出価格:(A)万円

検査結果

グリーンテスト:問題なし

建物検査:適合

白アリ検査:適合

鑑定士価格報告書:(B)万円

土地面積	339.90㎡(102.78坪)
建物面積	115.92㎡(35.06坪)
建築年月	昭和61年11月 築28年4か月 (実施日現在)
構造・間取り	木造2階建て 4LDK

リノベーション前



リノベーション後



■西部地区 モデル物件の概要書①



- ◇ 富塚西小学校 460 m
- ◇ 富塚中学校 1400 m



グループの中古再生 Project

- ★ (2×4) 施工の戸建住宅を再生！
～複層ガラス・ALL電化・エコカラット・床下断熱ウレタン吹付
設備 & 内装一新・外壁塗装・ウッドデッキ・外構 & お庭再生～
- ★ 建物インスペクション & 既存住宅かし保険
- ★ 各種税制優遇適用可能
～登録免許税・不動産取得税・住宅ローン減税・すまい給付金～

内覧可能です。是非、再生住宅をご覧ください！

Virtual
内覧QR

QRコードから
室内動画を
ご覧頂けます♪



物件種目	中古再生住宅		
最寄駅	JR浜松駅	学区	富塚西小学校 富塚中学校
間取	4LDK		
価格	税込	4,300	万円
所在地	住所 浜松市中区 [REDACTED] 地番 [REDACTED]		
交通	遠鉄バス [REDACTED]		
土地面積	公簿 339.80㎡ 102.78坪	ほかに 私道面積	
建物	構造・規模	木造スレート葺2階建	
	面積	延床 115.92㎡(35.06坪)	
	間取内訳	左図参照	
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	第1種低層
建ぺい率	30%	容積率	60%
法令上の制限	宅造規制法・第1種風致・かけ条例・建築協定・緑地協定		
築年月	昭和62年2月	駐車場	2台並列
大型修繕	平成27年2月 大規模改修工事完成		
現況	空家	引渡条件	相談
接道	西側公道約6mに間口約16mが接する。		
設備	上下水道・ALL電化&エコキュート・電気・TVホン カードキ・解錠玄関ドア・複層ガラス・ウッドデッキ 追焚・浴室乾燥・IHヒーター・エコカラット 他		
備考	施工： [REDACTED] 既存住宅かし保険付保(5年:売主負担)		
会員番号	[REDACTED]	物件番号	[REDACTED]

◆資料と現況が違う場合は現況を優先とします

アットホーム・ファクトシート(不動産情報流通システム専用物件資料)

静岡県知事免許(6)第 [REDACTED] 号 浜松支部
営業部

URL [http://www.\[REDACTED\]](http://www.[REDACTED])
●定休日/日曜・祝日・指定土曜日 ●営業時間/9:00~18:00
☎ 053-[REDACTED]
☎ 053-[REDACTED] 担当: [REDACTED]



客付会社様へ

広告転載不可

- 手数料: 分かれ
- 取引態様: 専任
- 情報公開日:

■西部地区 モデル物件の概要書②

【富塚町 再生中宅 付則説明】

〈エンドユーザー向〉

<p>建物インスペクション</p> <p>建物現況…適合 白蟻検査…適合 グリーンテスト…問題無</p>	<p>住宅の専門家(第三者の建築士等、有資格者)が建物の劣化や欠陥を調査する“住まいの健康診断”です。天井裏や床下など、通常では見る事の出来ない場所まで調査して、中古住宅への不安を取り除きます。</p> <p>“建物検査” 基礎、土台・床組、床、柱、梁、壁、金物、外壁・軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組、開口部、屋根></p> <p>“給排水検査” 屋外配管、床下配管、天井裏配管、キッチン、浴室、洗面所、トイレ</p> <p>“白アリ調査” 外周りの確認、点検口の確認、床下のチェック(状況撮影) ※1年保証</p> <p>“グリーンテスト” サウンディング試験による地盤調査、地中探査、土壌診断(特定有害物)、放射線量測定、液状化判定</p>
<p>瑕疵保険加入</p> <p>売主には付保(費用負担)</p>	<p>“瑕疵保険って何” 中古住宅取引の対象となる住宅について、建物の構造耐力性能と防水性能の隠れた瑕疵に対して保証する保険</p> <p>“保証対象は” 建物の構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、給排水管路</p> <p>“保険期間・金額は” 保険期間は引渡以後5年間 保険金限度は1,000万円<(損害一免責10万)×縮小てん補割合80%></p>
<p>中古住宅購入時の減税制度</p> <p>瑕疵保険が付保される事で、様々な税制優遇を受ける事が出来ます。</p> <p>Ex.右ケースですと、計320万以上の優遇額となります。</p>	<p>上記“瑕疵保険加入”によって、様々な減税制度が適用になります。 H26固定資産評価額 土地 [] 円・建物 [] 円</p> <p>“登録免許税” 土地所有権移転登記 通常 1000分の15 ⇒ 軽減措置 1000分の15 建物所有権移転登記 通常 1000分の20 ⇒ 軽減措置 1000分の3 (△ [] 円) 抵当権設定登記 通常 1000分の4 ⇒ 軽減措置 1000分の1 (△ [] 円) Ex.3000万借入</p> <p>“不動産取得税” 土地不動産取得税 通常 3% ⇒ 軽減措置 [] 減 (△ [] 円) 建物不動産取得税 通常 3% ⇒ 軽減措置 税金ゼロ (△ [] 円)</p> <p>“住宅ローン控除” 仮に3000万借入した場合 通常 控除が使えない ⇒ 10年間 借入残高1%控除(約△ [] 円)</p> <p>“住まい給付金” 宅建業者を売主として消費税の係る当該物件取得に際し、消費税増税による負担軽減を目的として、同給付金の制度があります。給付額は、給付基礎額×持分割合という計算となりますので、取得される方の収入額・家族構成によって給付される額は異なりますが、例えば、以下の様なシミュレーションとなります。</p> <p>サラリーマン年収550万・ローン利用・扶養家族3名 ⇒ シミュレーションでは200,000円の給付金となります。</p> <p>詳しくは、国土交通省HP すまい給付金をご覧ください。 http://sumai-kyufu.jp/</p>
<p>購入に関する諸経費</p> <p>購入検討の際の目安としてください。</p>	<p>本物件を購入する際の諸経費(概算)は以下の通りです。 ※2015/2時点の概算＝目安となります。詳しくは、改めて試算致します。</p> <p>①売買代金 税込 []</p> <p>②契約印紙代 10,000 不動産売買契約書に貼付する印紙代となります。(5000万以下 1万円)</p> <p>③公租公課精算 引渡月を基準に精算 H26渡の土地建物固定資産税は、[] 円となります。</p> <p>④仲介手数料 0 直接の取引に関しては、仲介料ゼロと致します。</p> <p>⑤所有権移転登記 概算320,000 上記、税制(登録免許税)優遇・司法書士報酬を入れた概算となります。</p> <p>⑥不動産取得税 概算90,000 上記、税制(不動産取得税)優遇を考慮した概算となります。</p> <p>合計 [] ※借入を行う場合の諸経費・火災保険料は含まれておりません。</p>

※上記の試算数値等は、購入検討者様の状況によって変わる可能性があります。 具体に関しましては営業マンにお問合せください。

■中部地区 モデル物件の概要書

売中古住宅

焼津市西小川丁目

国道150号バイパスまで200m

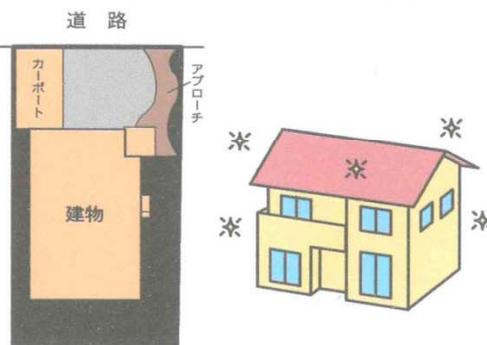
東海道本線
「西焼津」駅まで1,800m



価格 万円



配置図



【物件概要】

■所在地/焼津市西小川
 ■交通/JR東海道本線「西焼津」駅1,800m ■土地面積/174.22㎡(52.70坪)
 ■構造規模/木造2階建て ■駐車場/有り(3台) ■建物面積/132.19㎡(39.98坪)
 ■間取タイプ/4LDK ■築年月/平成11年7月築 ■土地権利/所有権 ■地目/宅地
 ■都市計画/市街化区域 ■用途地域/第1種住居地域 ■建ぺい率/60%
 ■容積率/150% ■現況/空 ■引渡日/相談 ■接道状況/北道路約4m、間口約9m
 ■設備/ ■閉取り内訳/1F:和室6帖・LDK20帖、2F:洋室7.5帖・8帖・12帖(ロフト有)、
 各部屋に収納有り ■備考/平成18年外構工事、外壁塗装

※図面と現況が相違する場合は現況優先とします。

建物・土地の調査済み 中古住宅です

- ◎土地調査◎建物調査◎給排水管路調査
- ◎白アリ検査◎不動産鑑定士価格調査書

★瑕疵担保保険に加入できます

ライフインフォメーション

黒石小学校	900m	小川中学校	1,200m
みやじま幼稚園	530m	ヒバリヤ小川店	600m

4LDK

■土地面積 ㎡ (坪)
 ■建物面積 ㎡ (坪)



1階平面図



2階平面図

at home

不動産会社間専用図面

*図面コード: 物件番号

静岡県知事免許(12)第

株式会社

TEL **054-**
 FAX **054-**

〒425-0036 焼津市西小川
<http://www.> 休日 毎週不曜日、第1・第3水曜日

客付会社様へ

- 手数料:分かれ
- 取引態様:媒介
- 情報公開日:27.2.27

物件所在
静岡
東海道本線
西焼津