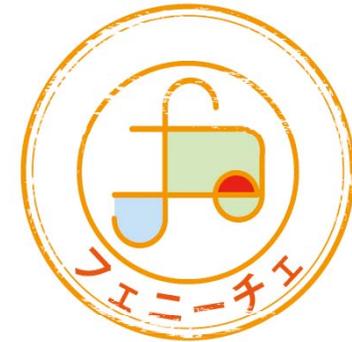


平成27年3月18日(水)

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



兵庫既存住宅活性協議会

発表者 谷 弘一

兵庫既存住宅活性協議会 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

おんしん
中古住宅の建物調査サービス
フェニーチェバック

失敗しない中古住宅購入
「こんなはずじゃ…」をなくすために

品質に問題のない中古住宅を
買いたいなあ...

トラブルなく
少しでも高く
売りたいなあ...

フェニーチェバックとは

フェニーチェバックとは、中古住宅の売買時に建物品質の劣化状況に、不安を感じる消費者の皆様のために、専門家が対象となる住宅に訪問し、建物の状態を調査し報告するものです。あわせて、安心な中古住宅の取引時に有益な補助制度の案内や税制優遇の情報を、ワンストップで提供できる今までにないサービスです。

*この事業は、平成26年度国土交通省の「中古不動産取引における情報提供推進モデル事業」に選定されています。

ひょうききょう
兵庫既存住宅活性協議会

中古住宅
安心取引マニュアル

第25年の住宅を購入しようとする買手が
安心安全な取引をするために

このマニュアルは、中古住宅の安心安全取引の実現を目指す宅建業者向けに作成しました。対象住宅の構造的な情報開示のための建物調査の依頼や、必要な修繕項目の提示などが、買主を保護し、売主・買主双方にとって、トラブルのない安心安全な取引につながるという考えにもとづいています。

中古住宅の建物調査サービス
フェニーチェバック

【もくじ】

フェニーチェバックを依頼した 安心安全な取引の流れ	P.2
● 中古住宅の建物調査サービスとは	P.3
● フェニーチェバックのメリット	P.4
● 建物調査の依頼内容	P.5
● 検査業者各社の対応方法	P.6
● 事前確認チェックシート記入方法	P.7
● フェニーチェバックの申込方法	P.8
● 保証・その他オプションの申込方法	P.9
● よくある質問	P.10
● 用語集	P.11
● 兵庫既存住宅活性協議会について	P.12

兵庫既存住宅活性協議会
〒651-2113 兵庫県神戸市東灘区御影1-1556-3 エス・エス・ビル2F
TEL: 078-574-1737 FAX: 078-574-0874
E-MAIL: info@hyckkyo.jp URL: http://www.hyckkyo.jp

1. 事業の目的

インスペクションの情報提供の円滑化

- 1 宅建業者向けのマニュアルの作成
- 2 インスペクションを消費者に提供するためのツール調査
- 3 不動産鑑定士との連携による提供情報の充実

• 構成団体

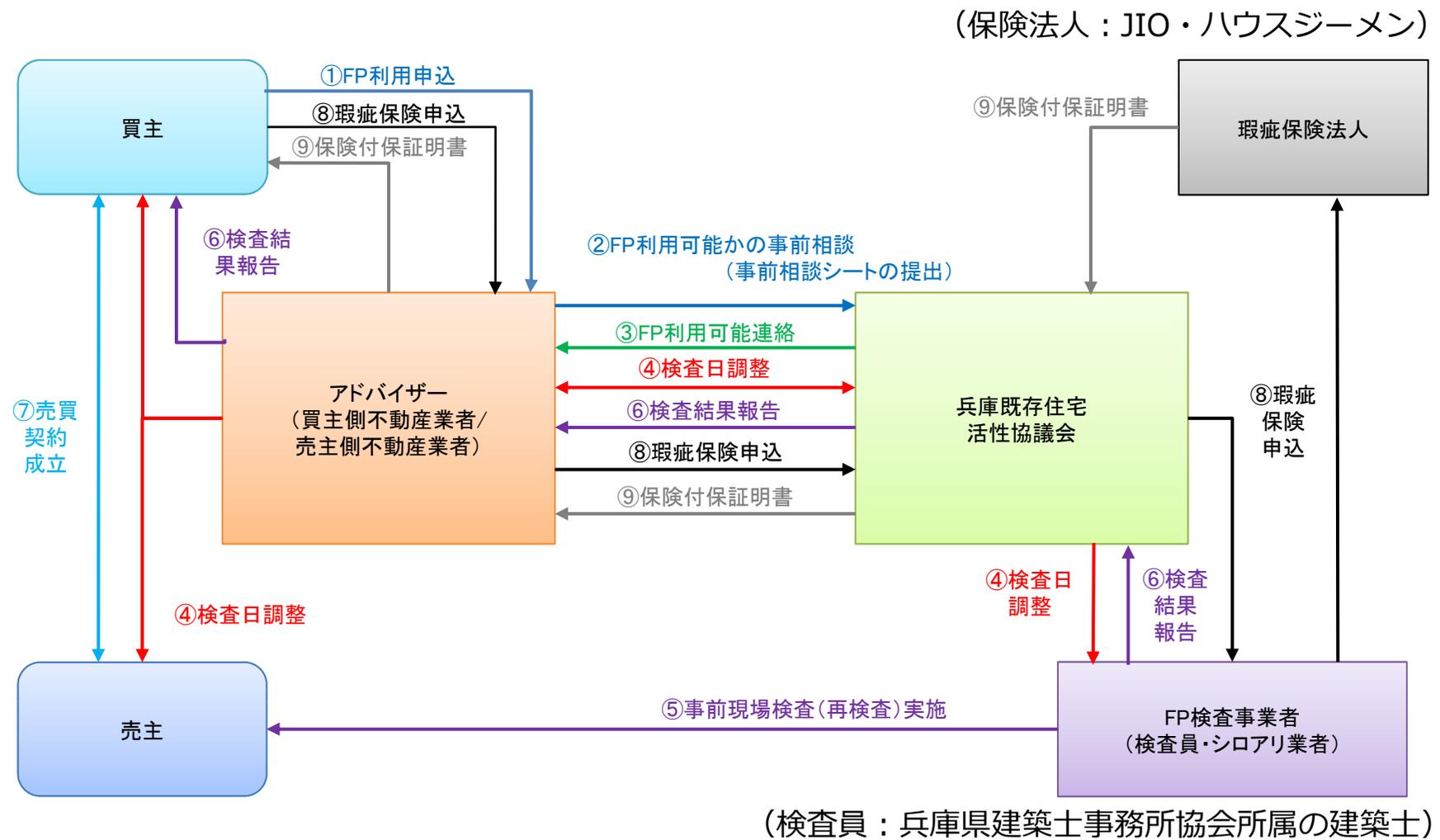
- 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 ・ ・ 仲介の宅建業者
- 公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部 ・ ・ 仲介の宅建業者
- 一般社団法人兵庫県建築士事務所協会 ・ ・ 検査員の提供
- 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会 ・ ・ 不動産鑑定士による情報提供

オブザーバー

兵庫県、兵庫県住宅リフォーム推進協議会、公益財団法人兵庫県住宅建築総合センターひょうご住まいサポートセンター

1. 事業の目的

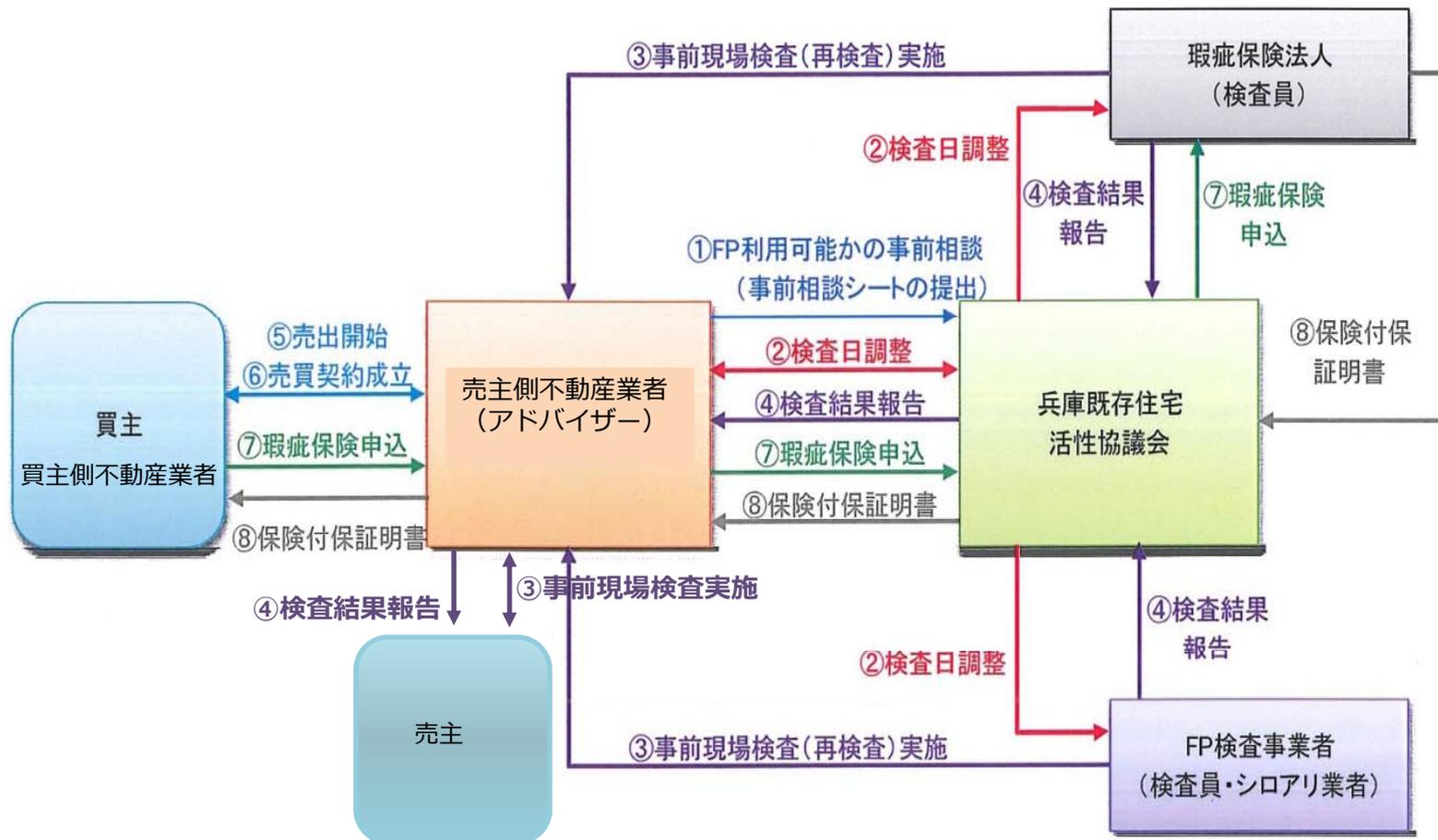
主な構成員とその役割



2. 事業の概要について

取引のタイミング：タイプ①

売主との媒介契約時、また、売却開始したのちに、売却物件の情報を拡充し、今後想定される買主に事前提供を行うために、建物調査を実施するパターン。

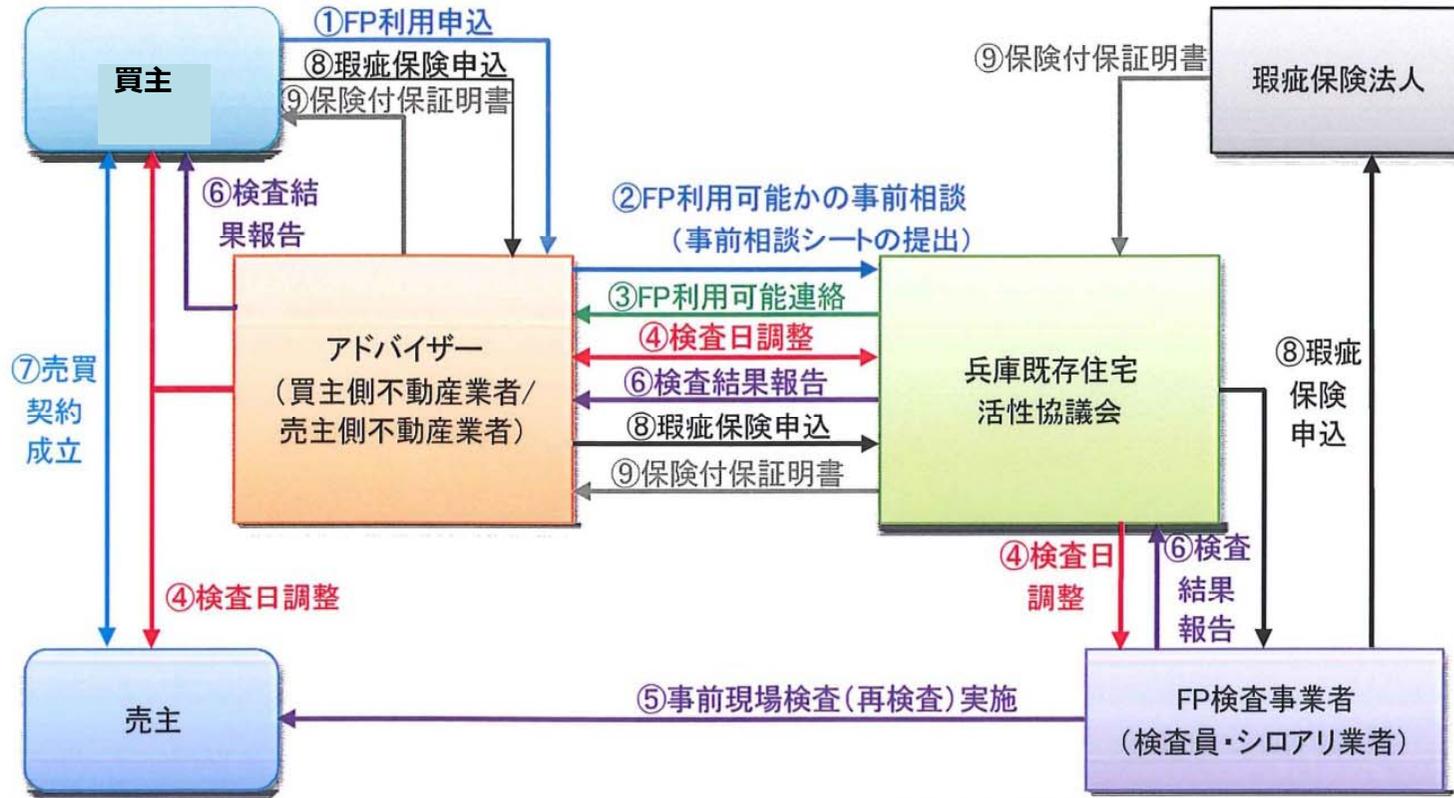


兵庫既存住宅活性協議会へのヒアリングをもとに(株)価値総合研究所作成

2. 事業の概要について

取引のタイミング：タイプ②③

中古住宅を購入しようとする買主が、購入を決断する、また、契約に際しての条件の整理を目的に、建物調査を実施する。この際、買主は、まだ、売買契約を終えてはいない。もし、何か大きな不具合があった場合に、契約をキャンセルしたいと考えている場合（タイプ②）や、すでに、購入意思を確定しており、契約に際して、万が一のための条件整理をおこないたい場合（タイプ③）として考えられるなど、状況におうじて様々なケースがある。

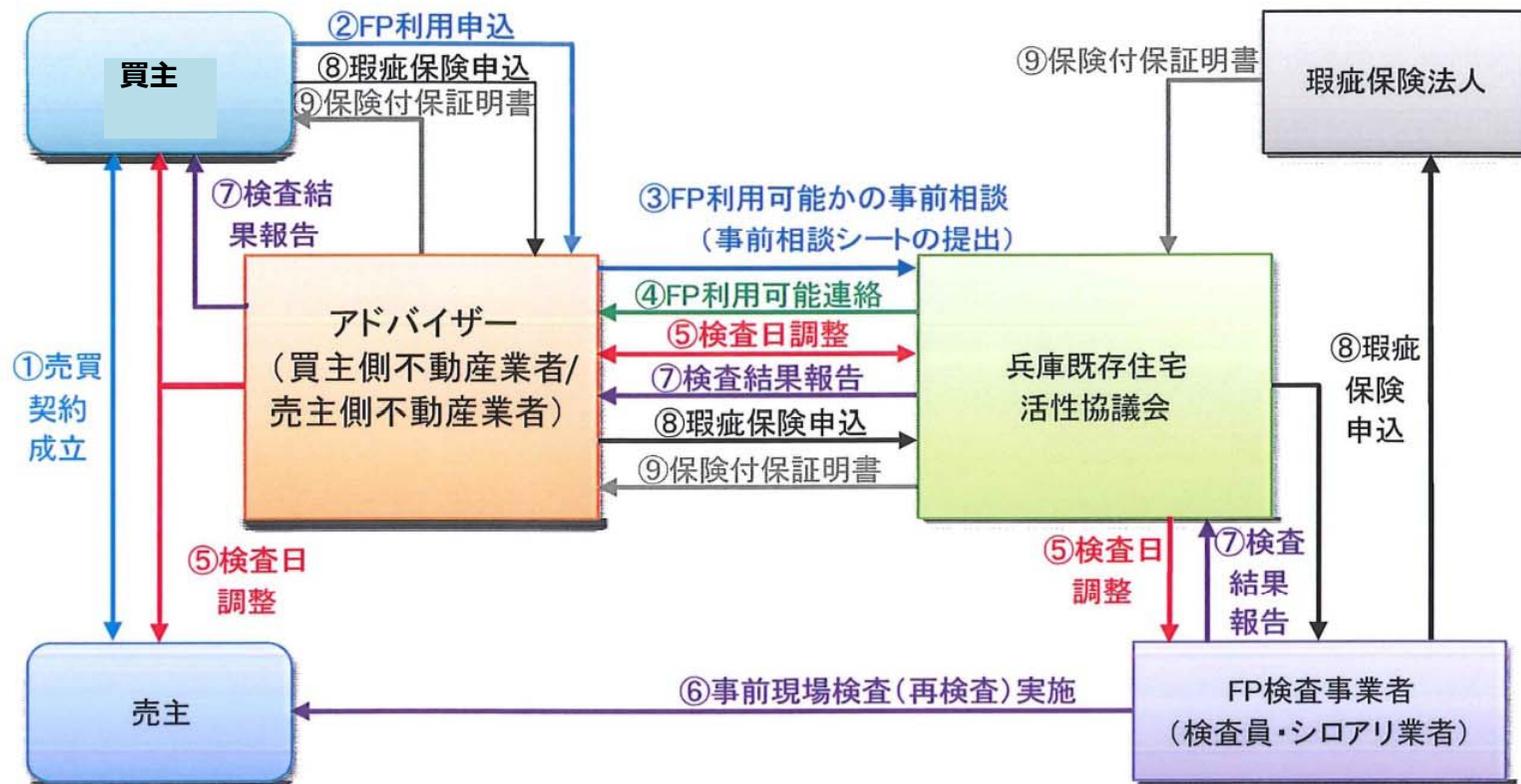


兵庫既存住宅活性協議会へのヒアリングをもとに(株)価値総合研究所作成

2. 事業の概要について

取引のタイミング：タイプ④

物件の購入を決定している買主が、引渡しまでの間に、今後の修繕、メンテナンスやリフォーム内容の確認のため、また、登録免許税などの優遇税制を活用するために行う建物調査である。購入が決定しているため、検査の結果によって、売主に対して何も要求事項を提示することは通常ない。



兵庫既存住宅活性協議会へのヒアリングをもとに(株)価値総合研究所作成

2. 事業の概要について

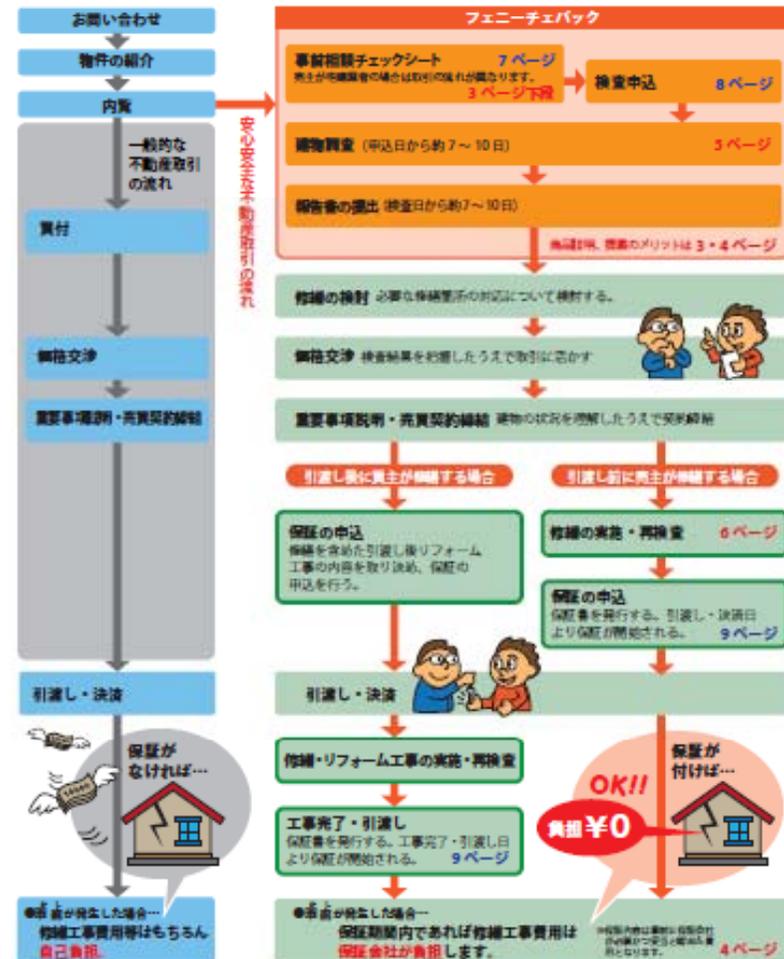
タイプ②③を想定したマニュアルの作成

- ・築25年程度の中古住宅を購入希望の買主に対して、建物調査を提案することを想定
- ・建物検査としては、常に何らかの補修が必要ということを前提としている。
- ・軽微な修繕は、引渡し前に売主が行い、また、修繕を伴う大規模リフォームは、引渡し後に買主が行うことを前提に取引の流れを整理した。
- ・商品については、消費者に見せながら説明することを想定し、手続については、宅建業者が具体的に行う手続について説明した。

2

フェニーチェバックを活用した安心安全な取引の流れ

フェニーチェバックを、築25年程度の中古住宅の購入を検討する買主に提案する流れは以下のとおりです。築10年程度を超える住宅は、何らかの修繕が必要となるケースがほとんどであることを前提としています。



3. 成果物作成に至るまでの取組みについて

- 不動産鑑定士による建物現地調査(H26.8.28)

- 実際の建物調査において、不動産鑑定士が現地調査の中から連携すべき内容を検討した。
- 主に、築年数の古い建物の評価算定について検討した。(14物件で調査)
- 築30年を超える建物でも建物価格を評価する計算手法を試みた。

(結果事例)

- 1 加古川市 築10年 建物価格1079万円 新築価格 1650万円 割合 65.4%
- 14 神戸市北区 築42年 建物価格137万円 新築価格 1695万円 割合 8.1%

- 第1回先端事例勉強会(H26.8.28)

- 14名参加
- フェニーチェパックの取扱店にアンケートをとった内容を含めて建物調査の基本的な必要性について検討した。
- 活用するため必要なマニュアルの内容を検討した。

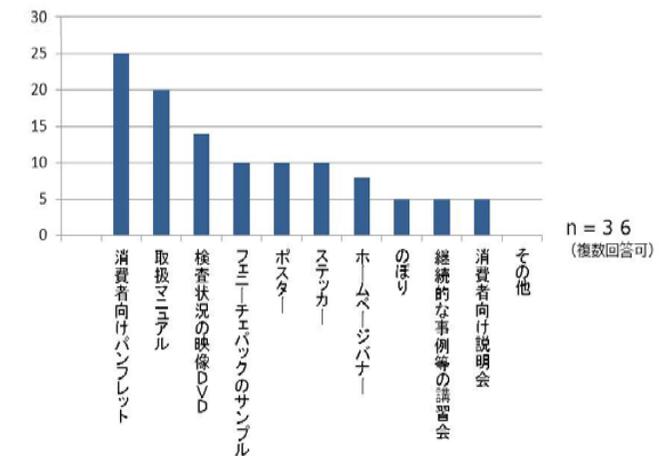
- 第2回先端事例勉強会(H26.11.6)

- 14名参加
- マニュアル案を宅建業者に提示することにより、具体的にマニュアルに必要な事項の検討をすすめた。

- 第3回先端事例勉強会(H26.11.216)

- 4名参加
- マニュアルの中身、流れなど詳細を詳しく意見をききながらとりまとめた。

Q8 フェニーチェパックを案内するにあたり協議会に提供してほしいものは。



4. 成果物及び得られた成果について

- 本事業における成果物
 - － 宅建業者のアンケート結果(平成26年8月、平成27年2月の2回実施)
 - － 安心取引マニュアル(築25年の中古住宅を購入する買主のために)
 - － 消費者説明用パンフレット(取引の流れ、費用、メリットをわかりやすく記載)
 - － 不動産鑑定士による建物調査結果をつかった建物価格分析
- 全体勉強会の開催結果として(参加した50社によるアンケートより)
宅建業者としては、情報提供タイプ①が一番、とりくみやすいという結果であった。
 - － (タイプ① 38社、タイプ② 17社、タイプ③ 13社、タイプ④ 10社)対象建物の程度に応じて、提案を変える手法が宅建業者にとってなじみやすい。
比較的きれいなものを買いたい買主向け物件
 - ……> タイプ①を中心に、瑕疵保険適合を前提とした建物調査をPRする。そもそもリフォームすることを前提に購入する買主向け物件
 - ……> タイプ③、④を中心に、購入決定後、契約後の建物調査により今後の活用を助けるものとして建物調査をPRする。※タイプ②は、宅建業者にとって、利用するハードルは高い。

5. 今後の活動方針について

- マニュアル、パンフレットの更新
 - マニュアルを公表した全体勉強会においても、マニュアルに追加記載してほしいものなどの意見をいただいた。
 - 活用いただく予定の200社強の宅建業者を対象に、実際のマニュアル活用におけるご意見をいただきながら必要な項目の改善をおこなっていく。
- 消費者への啓蒙活動
 - 宅建業者に対して、今後、消費者にPRするために必要な物品を提供できるようにすすめたい。
建物検査風景のDVD、ポスター、ステッカー、パンフなど
 - 協議会としての知名度をあげ、宅建業者が、建物調査を提案しやすい環境づくりのため、消費者セミナーをオブザーバーと連携して実施していきたい。
- 建物調査(フェニーチェパック)の提供数の拡大
 - 構成団体と連携しながら、数多くの建物調査の件数をこなすことにより、より具体的事例を宅建業者にフィードバックしていく。それにより、さらに普及を促進させていきたい。
 - そのことが、組織運営の強化につながるように、事務手続きの簡素化や検査員の教育体制、アドバイザーの教育体制の充実をはかっていきたい。

