

不動産流通市場活性化・14協議会合同シンポジウム  
**既存住宅品質サポートセンター**  
(愛知県・岐阜県)

2014.3.25

**【参加団体】**

- 公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会
- 公益社団法人全日本不動産協会 愛知県本部
- 株式会社日本住宅保証検査機構 愛知支店
- 株式会社住宅あんしん保証 名古屋営業所
- 一般社団法人愛知県古民家再生協会
- NPO法人中部定期借地借家推進機構
- 日本防犯住宅協会
- 株式会社住まい'S DEPOねっと
- ジャパンホームシールド株式会社
- NPO法人日本シェアリングライフ
- UGRコーポレーション株式会社
- 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
- NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 中部支部
- 株式会社トータルマネジメント
- 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
- 株式会社住宅相談センター

# 1. 既存住宅品質サポートセンターの事業目的

既存住宅の健全かつ円滑な流通の活性化を目指すため、

【1】ホームインスペクションをより利用し易くする  
環境の整備

【2】安心安全な取引を実現するための  
既存住宅瑕疵保険の普及

【3】適正な鑑定評価に基づくファイナンスが  
講じられる仕組みの構築

# 事業目標

## 【1】ホームインスペクションサービスの確立

防犯視点のホームインスペクションのマニュアル化と実証実験実施  
クラウドHEMSを活用した住宅性能(省エネルギー性)計測の評価システムを含む  
ホームインスペクションのマニュアル化と実証実験実施

## 【2】先進的事業者＝「認定事業者」の登録募集

## 【3】ウェブサイト『住まいの情報ボックス クラシロー』の構築

ホームインスペクションの付加価値として、既存住宅取引情報の一元化と公開

## 【4】新型ローン商品実現

ホームインスペクションを基にした住宅の鑑定評価体制を整え、地域金融機関と連携して、それを基にしたファイナンス商品の実現。

## 【5】既存住宅インスペクター・アドバイザー資格講座支援

## 2. ①本年度事業の概要(組織形態)

**【1】本年度は、昨年度に引き続き任意団体として活動し、  
取組項目について各専門団体の担当制とした。(下記参照)**

**【2】定例会は毎月第2木曜日15時半から開催。事務局および  
会計は、引き続き株式会社住宅相談センターが行う。**

①既存住宅情報サイトの構築・始動

担当団体 全参加団体からコンテンツを提出する。

ジャパンホームシールド株式会社 中部支店 ・ UGRコーポレーション株式会社 ・ NPO法人日本シェアリングライフ  
NPO法人中部定期借地借家推進機構 ・ 一般社団法人愛知県古民家再生協会 ・ 株式会社トータルマネジメント  
株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン名古屋出張所 ・ 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合

②防犯視点のホームインスペクションのマニュアル作成と実施

担当団体 日本防犯住宅協会 ・ NPO法人日本ホームインスペクターズ協会中部支部 ・ 株式会社住宅相談センター

③住宅の価値を基にしたファイナンス商品の検討

担当団体 愛知県不動産鑑定士協会 ・ NPO法人中部定期借地借家推進機構 ・ 株式会社住宅相談センター

④クラウドHEMSの実証実験とホームインスペクションの連携

担当団体 株式会社住まい'S DEPOねっと

⑤利用しやすい既存住宅瑕疵保険商品の開発提案

担当団体 株式会社日本住宅保証検査機構 愛知支店 ・ 株式会社住宅あんしん保証 名古屋営業所

## 2. ②本年度事業の概要(ビジネスモデル)

### 【1】防犯住宅インスペクションマニュアルの作成

愛知県は、侵入盗(ドロボウ)被害が7年連続全国ワースト1位  
住宅の防犯性能を高めることは県の重要課題



既存住宅の防犯住宅化は、手つかず



既存住宅のホームインスペクションを実施する際に、ホームインスペクターが日本防犯住宅協会と連携することで、簡易で安価な防犯住宅診断を実施でき、既存住宅の改修工事に防犯改修費用を含めることができる

※自治体等との連携

以下に防犯住宅マニュアルを配布、協力を依頼した結果、初めてセミナー講師派遣を得た。

愛知県警察本部 生活安全部 生活安全総務課

愛知県 県民生活部 地域安全課・同 建設部 建築担当局 住宅計画課

名古屋市 住宅都市局 住宅企画課

## 本制度の狙い

- ①ホームインスペクションに追加メニューを用意することで、導入路を  
拡げ、宅建業者やユーザーが利用し易くする。
- ②防犯診断という付加価値をつけることで、顧客ニーズの取り込みを  
図る。(愛知県において、このニーズは潜在的に高い)

## 防犯インスペクション実証実験結果

依頼者	所在地	改修実績(工事金額と工事内容)
S様	尾張旭市	13万円・面格子設置と防犯ガラス化など
H様	名古屋市瑞穂区	31万円・玄関ドアの改修など
T様	小牧市	40万円・ブロック塀の改修
H様	名古屋市名東区	特に指摘事項なし
M様	東浦町	面格子設置と防犯ガラス化を提案。
N様	名古屋市名東区	防犯ガラス化の提案。改修実績はなし

## 【2】『住まいの情報ボックス クラシロー』の開設

消費者や宅建業者の認知度向上を目的とした

ウェブサイト『住まいの情報ボックス クラシロー』

<http://kizonjutaku.com/>を構築

本サイトの特徴は

- ① 既存住宅の売買をしようとする際に必要となる情報が一元的に誰でも閲覧できる

ホームインスペクション・既存住宅瑕疵保険のほか、地質・液状化・土壌汚染  
シロアリ情報・不動産価格の情報・既存住宅の利用方法＝シェアハウス、古民家再生

- ② 認定事業者情報が公開されている

- ③ 参加事業者・認定事業者が自社情報を自由に掲載できる



# 家を売買する時!

売買の進め方・不動産の価値など  
安心安全に売買するためのサポートをいたします



クラシロー

▶ HOME

▶ 既存住宅品質サポートセンターとは

▶ 認定事業者一覧(名古屋市)

▶ 認定事業者一覧(愛知県)

▶ 認定事業者一覧(岐阜県)

▶ 中古住宅の売買の進め方

▶ 既存住宅耐震保険について

▶ ホームインスペクション  
(住宅診断)について

▶ 地質や地状について

▶ 土壌汚染について

Google 検索  サイト内検索  ウェブ検索

当団体が協賛するセミナーです

## イベント情報

最新イベント情報

- 2014.03.11 [48㎡の分譲住宅が完成しました](#)
- 2014.02.16 [ハウジング&リフォームあいちでセミナー開催](#)
- 2014.02.14 [第26回住まいづくりセミナーのご案内](#)
- 2014.02.10 [38㎡の分譲住宅が完成しました](#)
- 2014.01.30 [2/8\(土\)開催 住宅購入を検討したい! 住宅診断と耐震の自費で済ませよう](#)
- 2014.01.30 [28㎡の分譲住宅が完成しました](#)
- 2014.01.18 [【1/26\(日\)は東海市主催】お家の売却準備をするセミナーのご案内](#)
- 2013.12.04 [12月の住まいづくりセミナーのご案内](#)



## **【3】リバースモーゲージ利用による新型ローンの提案**

### **下記をベースにした新型ローンの検討をある地銀に提案**

- ①建物評価のためのガイドラインの作成とそれに基づく評価（現在国交省で検討中）
- ②定期的なメンテナンスを行うことによる住宅の長寿命化を目指す
- ③賃貸借形式を採用することで持家を手放すことなく不動産を活用する方法
- ④リバースモーゲージを併用し賃貸借という側面からの不動産の活用方法を提案する
- ⑤高齢者の所有する持家を子育て世帯に賃貸し、高齢者はサービス付き高齢者向け住宅等に  
住み替えることで住宅需要のミスマッチを解消

**来期以降も、商品開発を前向きに検討するとの回答を得た**

## 2. ③活動における工夫について

### 【1】認定事業者登録

本センターの事業の裾野を拡大するため。本センターの活動趣旨に賛同する事業者を「認定事業者」として募集し、登録することとした。平成26年3月6日現在43社が登録済み。

#### ■認定事業者制度

【登録要件】(いずれかに該当し、当センターで審査のうえ承認された事業者様)

- ①当センターまたは国土交通省主催の講習会に出席した事業者様
- ②既存住宅アドバイザー・インスペクターの各研修会を終了した事業者様
- ③当センターの活動にご理解をいただける事業者様
- ④当センター参加団体いずれかの紹介を受けた事業者様

#### 【登録費用】

登録料・年会費とも当面無料。

#### 【特典】

- ①住まいの情報ボックス『クラシロー』で認定事業者として公開
- ②住まいの情報ボックス『クラシロー』で自社のイベント情報などを公開できる
- ③住まいの情報ボックス『クラシロー』内部の各コンテンツの利用
- ④当センター関連事業への優先的参加
- ⑤当センター関連事業で認定事業者として推奨

## 2. ④本年度事業の成果

### 【1】ホームインスペクションサービスの確立

- ①防犯視点のホームインスペクションのマニュアル完成し、当エリアのホームインスペクターに配布。実証実験実施6件済み。
  
- ②クラウドHEMSを活用した住宅性能(省エネルギー)計測の評価システムを含むホームインスペクションのマニュアル化は、商品開発の遅れで既存住宅での実施はなかった。

### 【2】先進的事業者としての「認定事業者」の募集 62社登録。

### 【3】既存住宅売買情報の一元化と公開

ウェブサイト『クラシロー』の立ち上げ完了。

**【4】ホームインスペクションを基にしたファイナンス商品の実現  
地銀1行と継続協議となった。**

**【5】既存住宅インスペクター・アドバイザー資格講座支援  
受講者50名。**

**【6】その他**

**ホームインスペクション・既存住宅瑕疵保険に関する事業者  
(建材業者・工務店等)向けの講習会の依頼は、昨年度の1件  
に対して今年度は7件と確実に増加している。**

**消費者向けのセミナーも、直接開催依頼が入るなど認知度は  
高まってきている。**

**一方、宅建業者に対する既存住宅瑕疵保険等の説明会は、  
積極的に提案をしたものの、実現しなかった。**

## 2. ⑤本年度事業の課題

### 【1】自治体等との連携強化

本年度の愛知県警をセミナーに講師として迎えた実績を踏まえ、愛知県警や愛知県および名古屋市の生活安全課等と連携して、防犯インスペクションの告知活動ができるよう強化する必要がある。(イベント開催やセミナー講師の派遣等)

『愛知建築総合展』や『ハウジング&リフォーム愛知』など、自治体が参加する建築関連イベントに出展し協力する必要がある。

### 【2】認知度向上

中古住宅流通活性化事業に関する認知度向上のための活動が、引き続き必要。特に『クラシロー』のコンテンツ充実・検索数アップが急務。

- 1) 認定事業者専用の地盤調査データ(全国35万か所)の早期公開
- 2) 認定事業者や参加団体によるイベント情報や各種データの输入の促進(入力された情報がSEO対策となる仕組み)
- 3) 関係団体や他協議会との相互リンクを進める。
- 4) プレスリリースによる『クラシロー』認知度のアップ
- 5) 各「家づくりの基礎」の解説ページの改訂(参加団体からのコンテンツ提供)

## 3. 今後の発展・普及に向けて

### 【1】協議会活動について

本事業の発展・普及には、来期も引き続き本センターを継続して取り組む。

### 【2】事業推進による差別化

本年度までに整備した事業を推進するために、認定事業者のみが利用できる優遇商品(既存住宅瑕疵保険など)を開発し、他事業者と差別化していく。

『クラシロー』による認定事業者支援(会社紹介ページの拡充と告知活動強化)

### 【3】認定事業者との関係強化

認定事業者と協力し、普及啓蒙活動を推進(相談会やセミナー等)

認定事業者の研修会の定期開催

# 2年間ありがとうございました！

既存住宅流通活性化のために、

今後もともに歩みましょう！

