

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

既存住宅品質サポートセンター

(愛知県・岐阜県)

発表者 吉田貴彦

既存住宅品質サポートセンター 発表

1. 事業の目的

既存住宅取引にかかわる売主および宅建業者と買主間にある情報の非対称性を解消するために、①誰もが ②容易に ③できるだけ安価に関連情報を入手できる仕組みを構築し、安全安心な取引を実現する。

2. 事業の概要

既存住宅取引時に必要な情報を網羅的に明示する「取扱い情報一覧表」を公開。ここにアクセスすることで情報の提供先や情報そのものを得ることができ、『家しらべ・住宅調査書』としてファイル化もできるようにしている。

このファイルを既存住宅取引の当事者すべてが、初期段階から利用することで、情報の漏れや間違い・説明不足を解消する。

以上の取組みについて、事業者に実証実験を行ってもらう。

既存住宅品質サポートセンター 発表

2. 事業の概要(情報提供のタイミング)

必要な情報の取得のタイミングは、一覧表の中で取引の各ステージごとに明示。
 詳細は、HP『住まいの情報ボックス クラシロー』をご覧ください。

種別	項目	内容	情報の入手先	購入までの段階			料金
				I	II	III	
土地情報	1. 近隣地盤データ	過去に調査した対象土地の周辺の地盤データ	クラシロー	☐	●	☐	●
	2. 土壌汚染★	過去に調査した対象土地の周辺の地盤データ	クラシロー	☐	●	☐	●
	3. 地質・液状化	自治体が発表している対象土地の危険情報	自治体ホームページ	☐	●	☐	☐
	4. ハザードマップ★	自治体が発表している対象土地の危険情報	自治体ホームページ	☐	●	☐	☐
	5. 活断層マップ	対象土地周辺の活断層のデータ	国土地理院ホームページ	☐	●	☐	☐
	6. 犯罪マップ	対象土地周辺の犯罪発生件数	自治体ホームページ	☐	●	☐	☐
	7. 地価(取引情報・路線価等)	対象土地の周辺の地価情報	クラシローのリンク先	☐	●	☐	☐
	8. 航空写真	対象土地の過去の状態	クラシローのリンク先	☐	●	☐	☐
建物品質	1. 設計図書(建築確認通知書)★	新築時の設計図	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	2. 検査済証★	新築時に完了検査をうけているかどうか	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	3. 住宅性能評価書(設計・建設)★	新築時に住宅性能評価を受けているかどうか	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	4. 認定長期優良住宅証明書	新築時に長期優良住宅の認定を受けたかどうか	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	5. 認定低炭素住宅証明書	新築時に低炭素住宅の認定を受けたかどうか	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	6. シロアリ防除施工保証書	現在の建物にシロアリ保証があるかどうか	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
	7. 住宅履歴書	対象住宅の過去の修繕履歴の確認	仲介業者(売主)	☐	●	☐	☐
売主	1. 空家だった期間	居住者が退去してからの経過期間の確認	仲介業者(売主)	●	☐	☐	☐
	2. ペットの有無	ペットを飼っていたかの確認	仲介業者(売主)	●	☐	☐	☐

既存住宅品質サポートセンター 発表

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて(1)

I) すべて当センター参加団体代表者による合議で運営

①既存住宅取引に必要な情報項目の収集 → ②情報の提供先の選定

→ ③情報の内容の検証 → ④情報の表示方法の検討(一覧表表示がベスト)

そもそも買主はどんな情報が必要かさえ知らない

→ ⑤情報へのアクセスの確保 (WEBがベスト) → ⑥情報のファイル化

誰もが容易に安価にアクセスできること

現場で使用できること

→ ⑦ファイルの利用方法の検討とマニュアル化

→ ⑧ファイルを活用した実証実験 → ⑨実証実験の反映

II) 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の採択団体と連携

春日井市役所 ・ 一般社団法人ハウスサポート

既存住宅品質サポートセンター 発表

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて(2)

既存住宅取引に必要な情報の『**取扱い情報一覧表**』・『**中古住宅調査書**』
サンプル、およびWEB上への掲示までは、当センターメンバーで完備。

10月20日 事業者向け説明会開催するも、当面様子を見たいとの回答が
ほとんどで、実証実験への参加希望者はなかった。

WEBだけでなく、紙ベースで手軽に利用・配布できるツールが必要。

親しみやすい名称に変更『**家しらべ・住宅調査書**』簡易パンフレットを作成。

1月19日 事業者向け説明会開催で実証実験参加**希望者5社**
営業マニュアルを配布し、利用を促進中

既存住宅品質サポートセンター 発表概要

4. 事業を行う上での課題

- I) ①誰もが②容易に③できるだけ安価にアクセスできるようWEBを活用したが、
 - i) 認知度が上がるまでに時間がかかる。(消費者・事業者とも)
 - ii) 特に『調査書』は、実物を配布しないと具体的なイメージがわからない。
 - iii) 事業者には、このツールの有用性を訴求し切れていない。

- II) WEBといえども、どこにいるかわからない「既存住宅取引をおこなう可能性がある消費者」に直接訴求するためには、コストがかかる。

- III) 提供する情報の正確性・最新性は担保できない。情報提供先に一任するしかない。

- IV) 情報量が多過ぎて、一般の消費者が理解するために説明業務が必要か？

既存住宅品質サポートセンター 発表

5. 成果物及び得られた成果について(1)

①WEBでの情報取得

『住まいの情報ボックス クラシロー』活用



②取扱い情報一覧表の公開

【取扱い情報一覧】入手した情報には印をしてください。

種別	項目	内容	情報の入手先	購入までの段階			料金
				I	II	III	
I 土地 情報	□1.近隣地盤データ	対象住宅の周辺の土地の地盤データが知りたい。	クラシロー	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	●
	□2.土壌汚染★	対象住宅の周辺の土地の土壌汚染データが知りたい。	クラシロー	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	●
	□3.地質・液状化	対象住宅の土地の地質危険情報が知りたい。	自治体ホームページ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□4.ハザードマップ	津波や浸水など対象住宅の危険情報が知りたい。	自治体ホームページ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□5.活断層マップ	対象住宅周辺の活断層の情報が知りたい。	国土地理院ホームページ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□6.犯罪マップ	対象住宅周辺の犯罪発生件数が知りたい。	自治体ホームページ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□7.地価 (取引価格・路線価)	対象住宅の土地価格の情報が知りたい。	クラシローのリンク先	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□8.航空写真	対象土地の過去の状態を知りたい。	クラシローのリンク先	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□9.定期借地権	定期借地権に関する情報が知りたい。	クラシロー	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

既存住宅品質サポートセンター 発表

5. 成果物及び得られた成果について(2)

③ファイル化した『家しらべ・住宅調査書』



④簡易パンフレット



⑤『調査書』を利用した営業マニュアル

既存住宅品質サポートセンター 発表

5. 成果物及び得られた成果について(3)

①現在、実証実験参加希望5社によって検証中。

②本事業の仕組みを利用して、消費者にメリットを提供した具体事例はないが、仲介業者から相談があり当センター参加団体が対応し解決した事例があった。

本件は、仲介業者が(i)新耐震基準の住宅であれば「耐震基準適合証明書」が発行されると考えていた。(ii)既存住宅売買瑕疵保険の制度を知らなかった(iii)買主が先に既存住宅売買瑕疵保険の情報を知っていたというミスによって、減税要件を得るために引渡日が延期された。

この仲介業者は、本センターの事業者説明会に出席事業者であったので、商談当初から「家しらべ・住宅調査書」を活用していれば、トラブルは未然に防ぐことができた可能性が高いと考えられる。

③今年度後半から、当センターに宅建業者やその加盟団体、工務店等の研修会への講師派遣の依頼が増えてきた。ようやく当センター活動エリアにおいても中古住宅流通への関心が深まってきた。

既存住宅品質サポートセンター 発表

6. 今後の活動について

- ①宅建業者・建築士・工務店等の業界団体向けを中心に告知活動を継続する。
 - ②『家しらべ・住宅調査書』を利用した実績を収集し、営業マニュアルを改訂する。
 - ③当センター活動エリアの住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の採択団体と連携して、対象団地内で当センターの提案する事業を実施し相乗効果を上げる。
 - ④この地域の地方自治体にも、空き家対策に関する担当部署が設置され始めており、当センターにも問い合わせが入るようになった。
今後はこの部署との連携を図り、共催で告知活動等を実施できるように働きかける。
- 今後も本事業を継続することが大切と考えます。ご指導の程よろしくお願いいたします。