

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

不動産コンシェルジュ中国地区協議会

発表者 (公社)広島県宅地建物取引業協会 課長 山下 英之

1. 事業の目的

消費者が安心して中古住宅の購入やリフォームを実施できる環境を整備するため、中古不動産取引に関するあらゆる相談に対応できる相談窓口を設置し、適正なサービスを消費者に提供できるよう本事業を実施します。

相談窓口において、行政や関連事業者、他の協議会等と連携を図り、宅建業者が消費者に対してワンストップサービスが提供できるようサポートします。

<相談窓口の設置>

中古住宅の購入、リフォームについての相談窓口を設置(平成26年7月28日開設)
(公社)広島県宅地建物取引業協会 広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館3階
TEL:082-243-9507

受付時間:平日午前10時~12時・午後1時~4時(土日・祝日休み)

<協議会ホームページ>

<http://fudousan-con.jp/>

2. 事業の概要について①

(公社)広島県宅地建物取引業協会(以下、宅建協会という)が既存住宅売買瑕疵保険取次業者として宅建業者を募集した結果、平成27年2月28日時点で58社の登録があり、建物検査済み物件として協議会ホームページに掲載した物件(ハトマークR住宅)は60件となった。

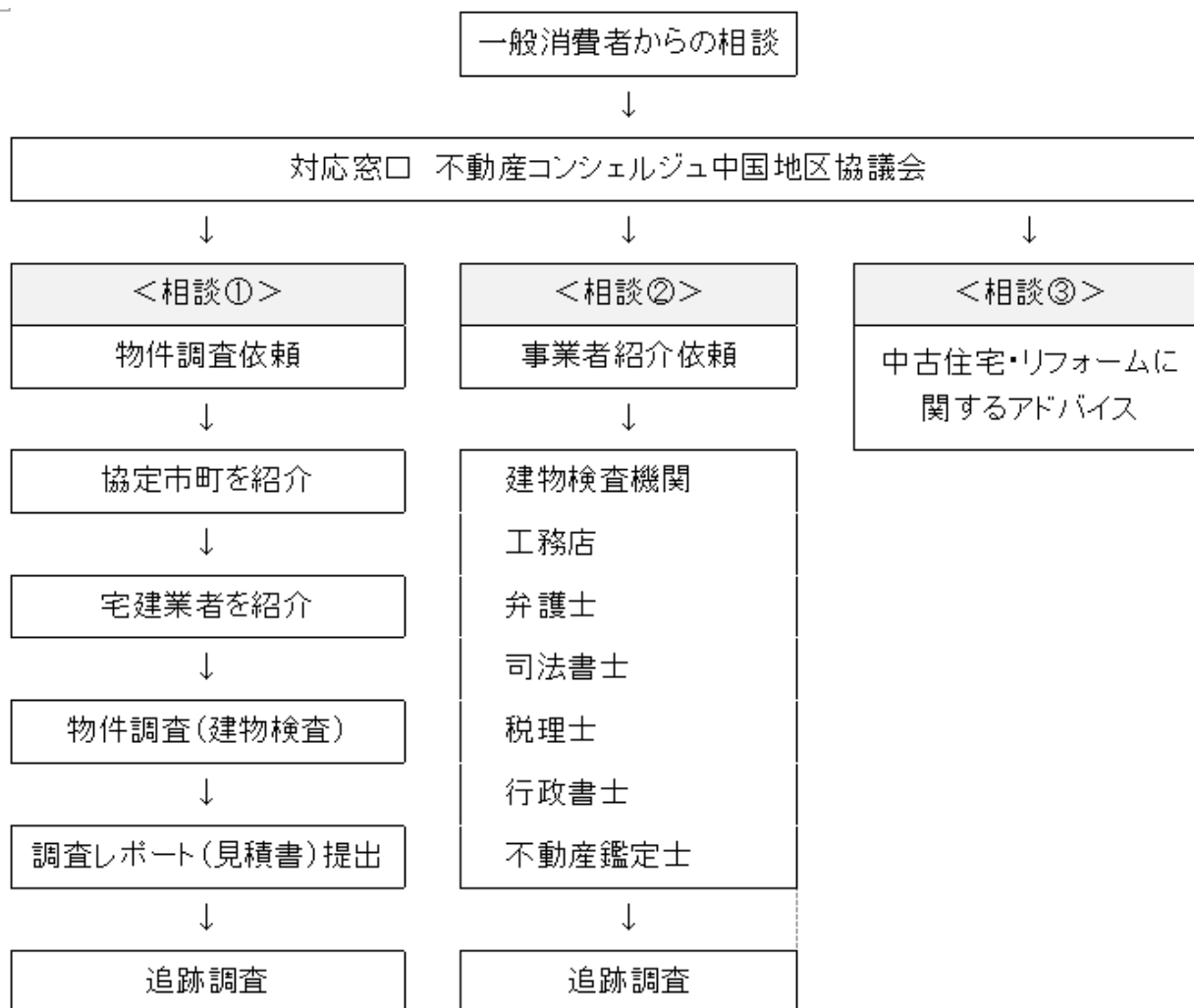
＜宅建業者(既存住宅売買瑕疵保険取次業者)の役割＞

- 物件調査
- 住宅ローン減税やすまい給付金などの優遇制度を活用したシミュレーションの提案
- リフォーム会社・解体業者・税理士・司法書士等の紹介
- 建物検査(既存住宅売買瑕疵保険・耐震診断等)の紹介

※宅建業者リストを協議会ホームページに掲載

2. 事業の概要について②

<相談窓口における相談から契約までの一般的な流れ イメージ図>



2. 事業の概要について③

＜相談窓口における相談から契約までの一般的な流れ＞

1) 相談者が売却を希望する場合

- ① 相談窓口が相談受付票を基にヒアリングを行い、空き家バンク協定市町を紹介し、相談受付票・相談者に関する情報提供書を協定市町へ提出。
- ② 協定市町から相談窓口へ物件調査のための宅建業者の派遣を依頼。
- ③ 相談窓口で物件所在地に近い宅建業者(既存住宅売買瑕疵保険取次業者)を選定し、派遣。
- ④ 宅建業者による物件調査。(原則、相談者と市町が同行)
- ⑤ 宅建業者が物件調査レポートを作成し、相談窓口へ提出。
- ⑥ 相談窓口から協定市町と相談者へ調査レポートを提出。

2) 相談者が建物検査(既存住宅売買瑕疵保険事前検査または耐震診断)を希望する場合

- ① 宅建業者が建物検査を実施した方がよいと判断した場合は、相談者に建物費用支援制度や市町の補助制度を説明し、建物検査の承諾を得る。
- ② 宅建業者が相談窓口へ建物検査費用支援申込書を提出。

2. 事業の概要について④

- ③ 相談窓口が建物検査機関を選定し、宅建業者に紹介。
- ④ 建物検査機関が検査後、宅建業者及び相談者へ検査報告書を提出。
- ⑤ 建物検査機関が相談窓口へ検査結果を報告。検査に合格した場合で、買主の募集を宅建業者が行う場合は、ハトマークR住宅として、不動産情報システムへ登録。
検査に不合格の場合は、宅建業者が工務店に見積書を依頼し、宅建業者が相談窓口及び相談者へ提出。

3) 物件調査レポート提出後

- ① 相談者が買主の募集を協定市町へ依頼した場合は、市町が運営する空き家バンクホームページへ登録。(協定市町が(公社)広島県宅地建物取引業協会が運営する不動産情報システムに登録する場合もあり)
- ② 相談者が買主の募集を宅建業者へ依頼した場合は、(公社)広島県宅地建物取引業協会が運営する不動産情報システムに登録。

4) 追跡調査

- ① 相談窓口が相談者に関連事業者の対応や今後についてのヒアリングを行う。
- ② 専門家に相談したい場合は、無料相談会を紹介。

2. 事業の概要について⑤

5) 物件紹介

購入希望者が現れた場合、宅建業者が通常の物件紹介を行うほかに、建物検査の内容を説明し、住宅ローン減税や住まい給付金等のシミュレーションを行う。

6) 売買契約

建物検査を実施した物件が成約した場合は、宅建業者が相談窓口へ報告。

7) 物件引渡し

住宅ローン減税やすまい給付金等の適用を受けるため、宅建業者と関連事業者(保証会社等)が連携し、住宅購入者のサポートを行う。

書類作成	作成者
相談受付票・相談者に関する情報提供書	相談窓口
物件調査レポート	宅建業者(既存住宅売買瑕疵保険取次業者)
建物検査報告書	建物検査機関(賛助会員)

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて①

1) 検討体制について

対象者	不動産コンシェルジュ中国地区協議会委員
会議名称	不動産コンシェルジュ中国地区協議会全体会議
議題	<ul style="list-style-type: none">中国5県で建物検査済み物件を「ハトマークR住宅」として名称を統一し、協議会ホームページに反映を協議。消費者に配布するパンフレット案や無料相談会のチラシについて協議し、中国5県で取り扱えるよう工夫することを協議。他の協議会との連携について検討を行い、中国5県でそれぞれで実施できる体制づくりについて協議。
開催日	平成26年8月8日、平成27年2月17日
会場	広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館
参加者数	17名

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて②

2) 消費者等に対する調査について

対象者	一般消費者
名称	無料相談会
概要	相談時間：一人30分間 (事前予約制)
開催日	平成27年1月17日 平成27年2月21日
会場	広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館
相談組数	平成27年1月17日(3組) 平成27年2月21日(4組)
相談内容	中古住宅購入の流れ、 住宅ローン減税等

中古住宅再生プロジェクト

中古住宅を
購入して自分好みに
カスタマイズ

新築に比べ低予算で購入できる
中古住宅やマンションを自分好みに
リフォームする方が増えています。

**建物検査で
安心住宅を購入**

中古住宅の品質は大丈夫?というのために、
指定された建物検査に合格すると、
さまざまな優遇制度があります。
<対象検査>(一部補助制度あり)

新築基準の住宅を購入する場合
(昭和56年6月1日以降の建物の場合)

既存住宅売買
瑕疵保険

旧耐震基準の住宅を購入する場合
(昭和56年5月31日以前の建物の場合)

耐震診断

**さまざまな
優遇制度**

建物検査済み物件を購入した場合、優遇制度を利用できます。

住宅ローン減税...最大400万円
毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得額から控除

すまい給付金...最大30万円

住宅エコポイント...最大30万ポイント
耐震改修の場合、さらに15万ポイント加算

不動産取得税、登録免許税、
印紙税の軽減措置

毎月第3土曜日無料相談会開催 事前予約要

専門家(宅建業者・弁護士・司法書士・行政書士・税理士・建物検査機関・リフォーム会社・金融機関・保険会社・解体業者等)が
無料で相談に応じます。(相談時間30分)

会場 広島県不動産会館 広島市中区昭和町11-5

相談時間 午前10時～午後4時

予約先 (公社)広島県宅地建物取引業協会 TEL 082-243-9507

予約受付 平日/午前10時～12時 午後1時～4時(土日・祝日休み)

※相談が込み合っている場合や時間外の場合は、お断りできない場合がございます。
※ご来場の際は公共交通機関をご利用ください。
※同時に事前までご相談可ですが、定員になり次第締め切りさせていただきます。

相談内容

- 中古住宅の購入・売却・リフォーム・買換え・住替え ●相続・税金
- 住宅ローン・組み換え・保険 ●住宅ローン減税・すまい給付金・住宅エコポイント
- 事業融資 創業支援 など

不動産コンシェルジュ中地区協議会 <http://fudousan-con.jp/> 不動産コンシェルジュ Q 検索 (公社)広島県宅地建物取引業協会

4. 成果物及び得られた成果について①

1) 相談窓口

- 売却または住替えの希望者に対して90件の物件調査を宅建業者が実施し、相談窓口へ物件調査レポートを提出した。
- 中古住宅購入希望者に対してハトマークR住宅の紹介を7件、改修希望者に対して工務店の紹介を3件行った。
- 相談窓口のサポートにより、宅建業者はワンストップサービスが提供できるようになり、相談者は安心してサービスの利用ができる体制となった。

2) パンフレット及びチラシの作成

- 中古住宅不動産取引において、住宅購入者が利用できる税制優遇制度等をパンフレットにまとめた。また、建物検査の実施については、売主の承諾を得る必要があることから、パンフレットを通じて宅建業者または住宅購入希望者が説明できる内容とした。
- 中古住宅購入を選択肢のひとつに加えてもらうために、リフォーム事例をパンフレットに3件掲載した。
- 中古住宅市場の活性化は、空き家問題とも関係が深いことから、空き家所有者に対しても有効な内容とした。
- 無料相談会をPRするため、チラシを作成し、パンフレットにも掲載した。
- チラシ及びパンフレットの配布は宅建業者及び行政、関連事業者、無料相談会等で配布することを予定。

4. 成果物及び得られた成果について②

3) 建物検査支援制度の創設

- 住宅ローン減税が適用されないトラブルを回避するため、平成26年9月より個人間タイプによる既存住宅売買瑕疵保険事前検査及び耐震診断に対する検査費用を支援する制度を開始した。
- 建物検査機関(賛助会員)と協力し、既存住宅売買瑕疵保険事前検査は一律3万円とし、その費用を(公社)広島県宅地建物取引業協会が負担した。耐震診断は8万円から実施可能とし、3万円を(公社)広島県宅地建物取引業協会が負担し、市町の耐震診断補助と連携を図った。
- 支援を受けた物件は、協議会ホームページにハトマークR住宅としての登録を確認した。合格物件については、既存住宅売買瑕疵保険適合物件として、不合格物件については、検査済み物件として登録し、修繕費用を住宅購入希望者に提示できるようにした結果、2件成約した。
- 既存住宅売買瑕疵保険事前検査を実施した物件は15件あり、耐震診断の申込みはなかった。
- 既存住宅売買瑕疵保険事前検査数:15件(合格:6件, 不合格:9件)
- 修繕費用:数千円(3件), 6万~8万(2件), 19万円(1件), 150万円(1件)
※150万円は検査により家の傾きが判明した物件、不合格の残り2件は見積中。

5. 今後の活動方針について

- 住宅購入希望者は新築を好む傾向にあることから、低予算でのリフォーム事例を複数用意し、中古住宅購入後のリフォームを選択肢のひとつとして選択してもらうため、広島県が主催する「住まいづくりコンクール」と連携した事例の収集を行い、リフォーム事例をホームページ等に掲載を予定。
- 消費者を対象とした無料相談会やセミナーの開催を検討。
- 市町と連携し、市町主催の無料相談会の開催を検討。
- 空き家問題と中古住宅は関係が深く、空き家を有効活用し、中古不動産取引や地域経済の活性化へつなぐため、行政や他協議会との連携強化を検討。
- 引き渡し後に住宅ローン減税やすまい給付金などの適用が受けられないかという相談が3件あった。いずれも既存住宅売買瑕疵保険に加入すれば問題ない物件であったが、築20年以内でもすまい給付金を受けられないという相談もあったため、宅建協会を通じて宅建業者に周知を予定。