

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

四国中古住宅流通促進事業協議会
(略称四国連携)

発表者 松野誠寛

四国連携発表概要

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中古不動産流通市場における消費者への情報提供
売主へは、後々まで心配にない売却を提案し、買主へは中古物件ながらインスペクションと呼ばれる「建物目視検査」等で、中身の見える化を訴求する。
- ②業者への周知普及活動
四国連携ホームページを用いて、温度差のある四国4県3,500会員へ、調査効用の周知を図る。
4県独自の使いやすい制度を模索。
インスペクション実施物件に、四国労働金庫提携ローンがつくことも周知する。

2. 事業の概要について

これからの四国連携パッケージ商品

四国連携パッケージ商品として

- ① インспекション
- ② 補修見積もり
- ③ シロアリ検査と1年保証
- ④ シロアリアフター点検(1年後)
- ⑤ 住宅履歴情報の登録

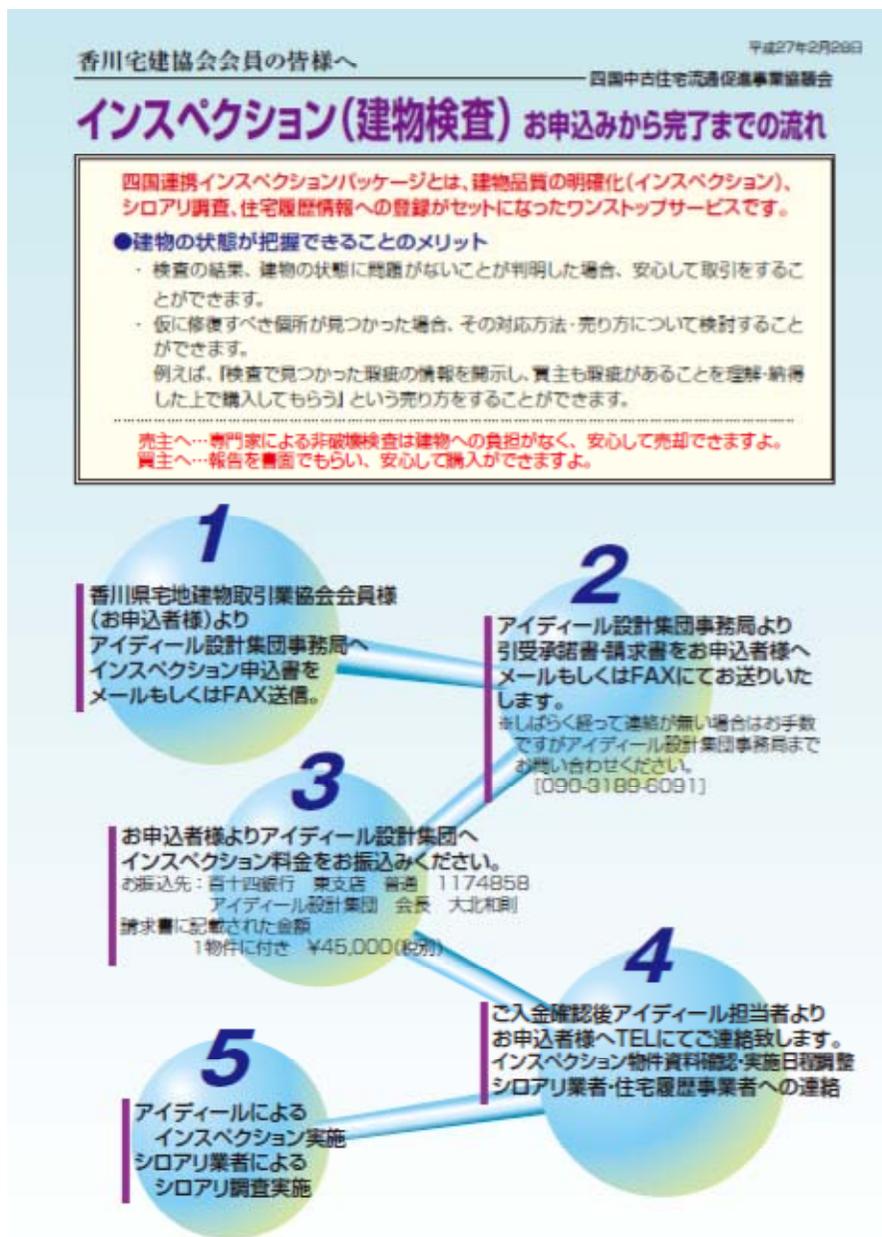
4万円(税抜)

香川県版パッケージ商品として

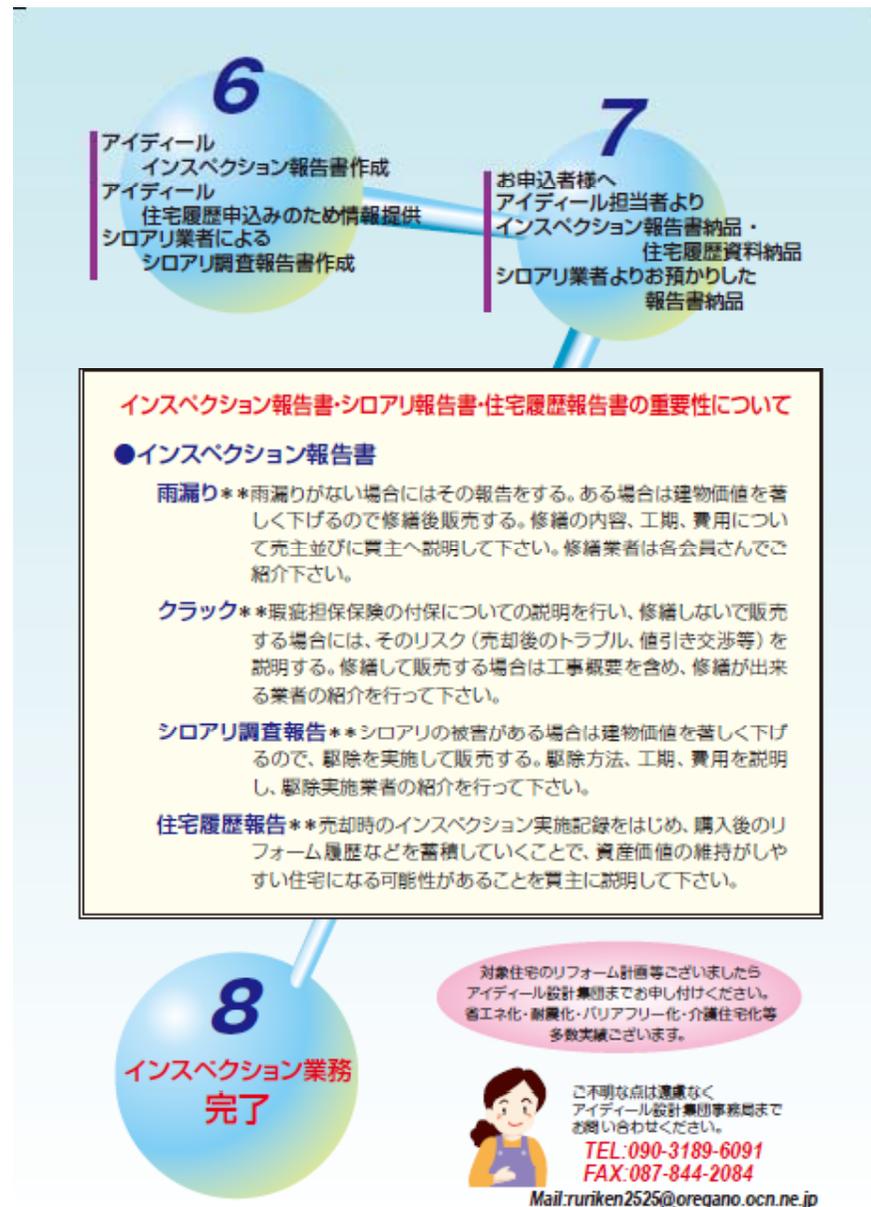
- ① インспекション
- ② 補修見積もり
- ③ シロアリ検査
- ④ シロアリアフター点検(1年後)
- ⑤ 住宅履歴情報の登録

4.5万円(税抜)

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて No.1



3. 成果物作成に至るまでの取組みについて No.2



4. 成果物作成に至るまでの取組みについて No.1

インスペクション実施業者の意見

- 中古不動産取引において、販売価格が安いことは、消費者(売主・買主)に理解が得られている。
- 反面中身(現状)の見える化が、行われていない。売主(素人)の告知書だけでは不安だ。
- 当たり外れも、運次第の中古不動産流通市場である。
- 目視による非破壊検査のインスペクションでも、専門家の検査は、より一層の安心をうむと喜ばれた。
- 報告書が出てこなかった。3万円を預かり、結果が口頭では、売主に言い訳が出来ない。インスペクターは、様式は問わないが書面で報告書を提出すべき。
- 売主へインスペクションを薦めると、8～9割の割合で検査費用負担を承諾した。
- インスペクションしないと、将来に渡って心配が残ると力説する。
- 宅建業者が、一番安心できる。具合良い。
- 検査の発注をしてから実施までの期間が長い。せめて1週間内には出来ないものか？

4. 成果物作成に至るまでの取組みについて No.2

インスペクション批判業者に聞く

- 価格が下落している今、売主の懐を心配する。
- 始まってすぐはエラーが出そう。1年程度の推移を見て判断をしたい。
- 本来インスペクションは買主がするもの。買主負担で検査も出来ないか。
- 勿論、買主費用負担でも差し支えなし。負担者によって、報告書の内容に差異は出ない。
- 余計な仕事(業務)を、持ち込んでくれるな。
- これまでの重要事項説明書で十分だ。インスペクションが加わって、報酬が増えるのか？
- 田舎には、田舎のやり方(仲介)がある。
- 幸い田舎に、大手仲介業者の進出はない。
- 売主が業者でなければ、「瑕疵担保責任は負わない」と書けば終わること。

中立業者にも聞いた

- ここ1～2年、大手業者は中古住宅流通(媒介)にインスペクションを力説している。一社では出来ないことなので、四国連携には期待をしているし、年間僅かな媒介依頼だが、是非発注したい。
- 良いことだが、一過性で終わっては困る。
- 検査費用が安い。将来的にも大丈夫か？
- 流通登録時に、インスペクション済みを明記したらどうか？
-

5. 今後の活動方針について

① 目視検査の業者周知

民法改正を見据えて、より見える化することの重要性を訴える。
売主と売主側業者の将来への負担を、限りなくゼロにする。
買主と買主側業者にも、建物現状と売値の相関を満足へ。
中古住宅の流通が加速増量することから、建物履歴を残す。
流通サイトに、「第三者検査済」記載を入れる。

② 目視検査のユーザー周知

業者自ら、直接ユーザーへ目視検査の効用をPRする。
少なくとも各県宅建協会単位で、効用をPRする。
国土交通省を中心に、6団体で効用をPRする。