

# 円滑な不動産取引に必要な情報を消費者 に分かりやすくどう提供するか

不動産流通における広告媒体と情報開示～現状認識と論点整理～

2012. 02. 02

株式会社リクルート

リクルート住宅総研 矢部 智仁

# 円滑な不動産取引に必要な情報を消費者に分かりやすくどう提供するか 本日のアウトライン

---

- ▶ 取引活性化・円滑化のための情報開示・論点①消費者の不安と広告表示
  - ▶ 消費者の視点＝不安が消え、比較検討でき選択肢が広がる
    - 開示される情報が「消費者にとって明快・簡易・受け取りやすい」こと
  - ▶ 広告媒体における日本の情報開示(例:弊社メディア)
    - 情報表記では公取規約等による必須化、表記手法＝調査の基準・手順の統一がカギ
    - 広告表示は、取引の過程のどこで詳細把握するか タイミングで表現手法も変わる
- ▶ 取引活性化・円滑化のための情報開示・論点②売主・事業者の動機付け
  - ▶ 事業者の視点＝あったら良いと分かっているが取り組めない不の解消
    - 開示行為が商機につながる仕組と免責の組合せ
    - 売主の動機付けも同時に検討(投下資金の経費化、免責など)
- ▶ 議論に際して参考情報
  - ▶ 米国との比較から考える
    - ▶ 消費者向け情報サイト(例:リアルターコム)と弊社サイトの開示情報内容は同程度
    - ▶ 取引過程全体を眺めたときに違いがあり、それは物件情報の詳細把握の実施義務化
  - ▶ 消費者のネットとリアルを使い分け実態

# 活性化・円滑化のための情報開示

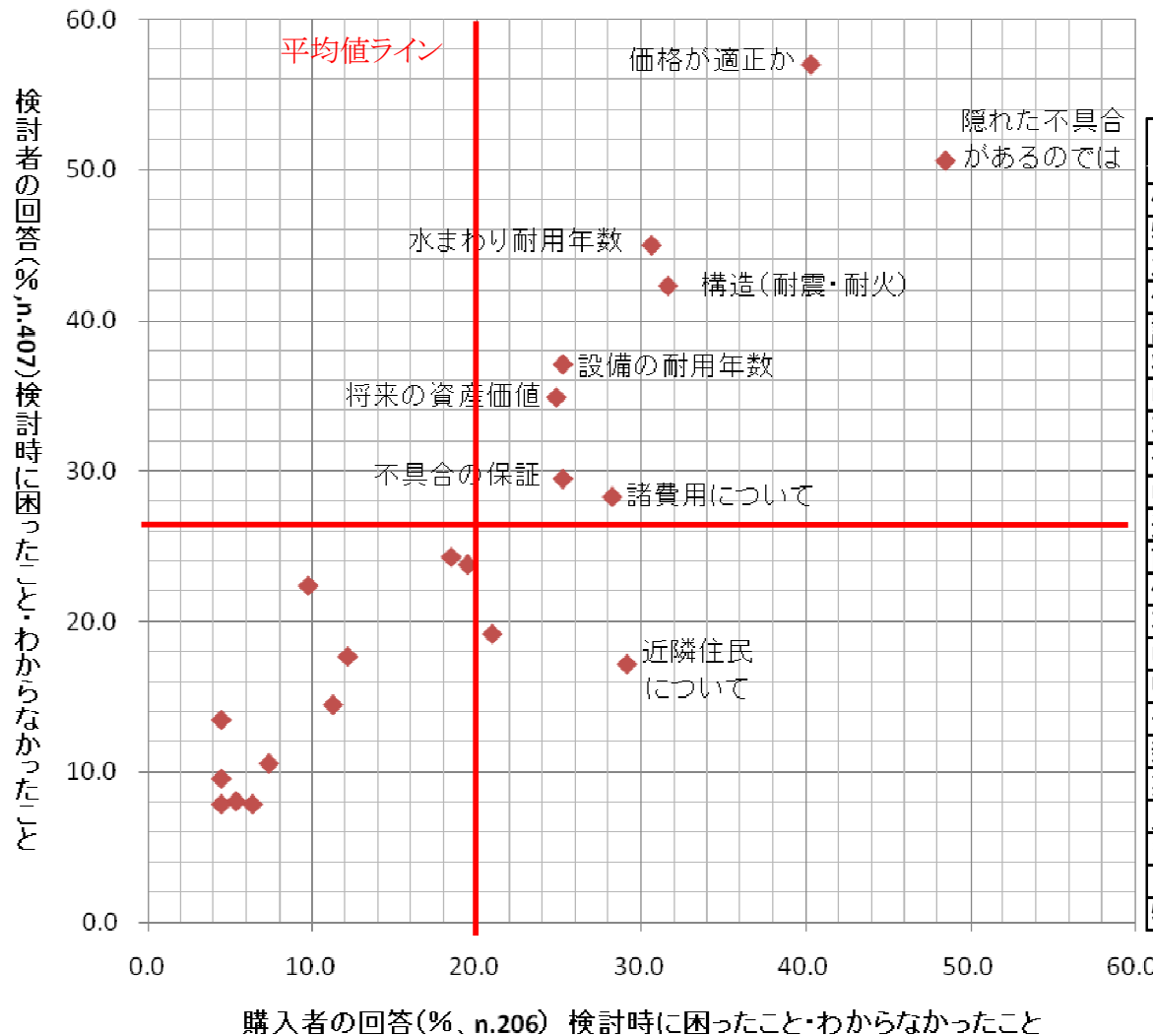
## 論点①消費者の不と広告表示

---

- 1) 消費者の不明な情報は明快な表示が難しい情報という場合も
- 2) 広告表示を検討する場合は、表示手法の統一と表示の徹底が重要

# 消費者の不安を消し、選択肢を広げるために 調査：検討時にわからなかったこと、困ったこと

■ 中古住宅検討時に困ったことやわからなかったこと(中古住宅検討者、中古住宅購入者／複数回答)



	購入者回答 (n=206)	検討者回答 (n=407)
価格が適正かどうか	40.3	57.0
物件に隠れた不具合や欠陥があるのでは	48.5	50.6
水まわりがどのくらい使えるのか(耐用年数など)	30.6	45.0
住宅の構造(耐震性、耐火性など)が安全かどうか	31.6	42.3
設備がどのくらい使えるのか(耐用年数など)	25.2	37.1
将来の資産価値がどうか	24.8	34.9
中古住宅を購入する際の諸費用・税金の種類や特徴	28.2	28.3
不具合、欠陥が発見された場合の保証がどうなっているのか	25.2	29.5
今後の修繕維持費用(修繕積立費)がどれくらいになるのか	19.4	23.8
中古住宅の住宅ローンなどの金融商品	18.4	24.3
近隣住民にどのような人がいるのか不安だった	29.1	17.2
前の持ち主がどのような人か不安だった	20.9	19.2
修繕・補修の履歴	9.7	22.4
不動産会社の信頼性の評価	12.1	17.7
中古住宅を選ぶ際に何を重視すべきか優先順位をつけられなか	11.2	14.5
リフォームの融資が受けられるかどうか	4.4	13.5
一物件、一会社あたりの詳細な情報が少ないこと	7.3	10.6
新鮮な(手垢のついていない)物件情報を集めること	4.4	9.6
業者(主に営業担当者)とうまく付き合う方法	6.3	7.9
見た目が汚くて、自分たちが気持ちよく住むイメージがわかかなか	5.3	8.1
多くの物件情報や会社情報を集めること	4.4	7.9
特になし	11.2	8.1

「住宅購入検討者・住宅購入者調査(首都圏)」リクルート2010.11

# 消費者の不安を消し、選択肢を広げるために 調査：物件見学時にわかったこと、わからなかったこと

■ 中古住宅を見てわかったこと、わからなかったこと(中古住宅見学者／単一回答)

	凡例	わからなかった・計		わかった・計		わからなかった・計	わかった・計
		まったくわからなかった	あまりわからなかった	まあわかった	よくわかった		
給排水管の状態	(n= 450)	32.0	46.7	17.6	3.8	78.7	21.4
建物の耐用年数(寿命)	(n= 450)	15.3	50.0	29.3	5.3	65.3	34.6
その他の設備の状態	(n= 450)	9.6	55.6	30.7	4.2	65.2	34.9
耐震性や断熱性など建物の品質	(n= 450)	14.9	49.3	29.8	6.0	64.2	35.8
価格の妥当性	(n= 450)	4.4	35.6	49.6	10.4	40.0	60.0
修繕・管理状態	(n= 450)	4.7	32.2	53.8	9.3	36.9	63.1
建物内部構造の状態(汚れや劣化などの状態)	(n= 450)	5.8	26.0	51.8	16.4	31.8	68.2
バスルームの状態(汚れや劣化などの状態)	(n= 450)	2.4	16.0	60.2	21.3	18.4	81.5
キッチンの状態(汚れや劣化などの状態)	(n= 450)	2.7	14.2	60.7	22.4	16.9	83.1
外観の状態(汚れや劣化などの状態)	(n= 450)	0.9	15.3	60.2	23.6	16.2	83.8

0029-0

「住宅購入検討者・住宅購入者調査(首都圏)」リクルート2010.11

# 消費者が「わからない」といっている情報の例

- ▶ 建物の耐用年数
  - ▶ 築後年数は開示されているが耐用年数は何をもって伝えるか
- ▶ 構造(耐震性、耐火性)
  - ▶ 造られ方や建築時の等級は把握できるが、現在状態をどう伝えるか
- ▶ 水周り・各種設備の耐用年数
  - ▶ 設備の更新等の情報の開示はケースバイケースになっているかも

- ▶ 構造、設備等の耐久性といった「**簡易・明快な表示**」が**難しい部分が消費者の不**として露出している
- ▶ 開示項目としての検討は、**説明が難しい項目について**「**わかりやすい指標・見せ方**」の検討をすることになる

# 広告媒体と情報開示

---

- ▶ だれが
  - ▶ **宅建業者による**入力
- ▶ なにを・・・表示項目
  - ▶ **公取規約に従った**必表示項目
  - ▶ 広告サイトの場合は、**広告効果を高める項目**が加わる
- ▶ どうやって・・・表示方法・基準
  - ▶ 公取規約に従った表示方法
  - ▶ 入稿された情報に従う(サイト側は不足等へアラームを行う)

# 広告媒体と情報開示の実例

**suumo 関東版**

片倉町 2280万円

物件の特徴 周辺環境・地図 物件概要 取り扱い店舗 エリア情報

2280万円 4DK 土地面積110.11㎡ 建物面積80.73㎡

特徴ピックアップ  
和室 / 2階建 / 全館20畳以上 / 都市ガス

価格	2280万円	間取り	4DK
販売戸数	1戸	延戸数	-
土地面積	110.11㎡(登記)	建物面積	80.73㎡(登記)
私道負担・道路	無、南西4m幅	完成時期(築年月)	1980年5月
住所	神奈川県横浜用神奈川区神大寺2	交通	ブルーライン「片倉町」徒歩10分
間取りリンク	この物件の間取りはこちら この物件の間取りを比較したい物件を探す 間取り検索履歴を閲覧する	携帯電話画面	このQRコードを読み取ることで、スマートフォンでも物件情報を閲覧することができます。
担当営業	担当営業 営業経験4年 「販売と顧客サポート」が得意で、最近お取引いただいたお客様にも、不動産購入は不可欠な買い物、一緒にサポートさせていただきます。お客様の疑問や不安も、お電話でもお気軽にご相談ください。	免許番号: 神奈川県知事登録(株) 取組番号: <仲介> 営業時間: AM10:00~PM6:30 / 定休日: 水曜日・第1・3火曜日	

物件の特徴 周辺環境・地図 物件概要 取り扱い店舗 エリア情報

### 周辺環境

ショッピングセンター	西松屋横浜片倉店: 徒歩10分(728m)	スーパー	まいばすけっと三ツ沢上町駅東店: 徒歩19分(1462m)
公園	神大寺中央公園: 徒歩6分(426m)	ドラッグストア	クリエイトエス・ディー横浜神大寺店: 徒歩8分(565m)
ドラッグストア	ハックドラッグ片倉コブ店: 徒歩10分(724m)	小学校	横浜市立南神大寺小学校: 徒歩7分(514m)
幼稚園・保育園	神大寺幼稚園: 徒歩6分(471m)	幼稚園・保育園	横浜市神大寺保育園: 徒歩5分(394m)

### 周辺施設

【一戸建て】

販売スケジュール	-	イベント情報	-
所在地	神奈川県横浜市神奈川区神大寺2	交通	ブルーライン「片倉町」歩10分 【この駅の情報】 【乗り換え案内】
販売戸数	1戸	総戸数	-
価格	2280万円 【支払シミュレーション】	最多価格帯	-
私道負担・道路	無、南西4m幅	諸費用	-
間取り	4DK	建物面積	80.73㎡(登記)
土地面積	110.11㎡(登記)	建ぺい率・容積率	60%・150%
完成時期(築年月)	1980年5月	入居時期	相談
土地の権利形態	所有権	構造・工法	木造2階建
施工	-	リフォーム	-
駐車場	カースペース	地目	-
用途地域	2種中高	その他制限事項	整理コード: a18053、
その他概要・特記事項	設備: 公営水道、下水道、都市ガス		



# 広告媒体と情報開示の実例

## 弊社媒体を利用する場合の入力情報と入力方法・例

---

### ▶ 所在地、価格、交通などの基本情報

▶ [http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai\\_s\\_net/basic\\_popup\\_a1\\_01.html](http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai_s_net/basic_popup_a1_01.html)

▶ [http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai\\_s\\_net/basic\\_popup\\_a1\\_02.html](http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai_s_net/basic_popup_a1_02.html)

### ▶ 制限事項(法令上や立地上の制限や制約情報)

▶ [http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai\\_s\\_net/basic\\_popup\\_a1\\_04.html](http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai_s_net/basic_popup_a1_04.html)

### ▶ 広告情報(特徴、キャッチコピーなど)

▶ [http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai\\_s\\_net/basic\\_popup\\_a2\\_01.html](http://business.suumo.jp/katsuyou/baibai_s_net/basic_popup_a2_01.html)

# 必須入力情報の抜け漏れに対するアラームや広告効果を向上する項目の入力案内



# 消費者にとって有益な積極開示を進めるための論点

- ▶ 開示の強制力の問題
  - ▶ 公取**規約**となれば、媒体は表記項目として実装する
  - ▶ また宅建事業者も開示なしに広告活動に入れない
- ▶ 開示(表示方法)にあたっての問題
  - ▶ 開示の際の**表記の統一**は大前提として重要
    - ▶ 表記のばらつきは消費者の混乱を招き、逆に選択機会を奪う・・・
- ▶ 開示方法と取引フローの関係
  - ▶ より具体的な項目表記とするか
  - ▶ 「〇〇確認取得済」等の表記にするか
  - ▶ 取引フローの中で情報収集がいつ行われるかで変わる

# 活性化・円滑化のための情報開示

## 論点②売主・事業者の動機付け

---

- 1) 売主、売主側業者のモチベーションを上げる為方法論も検討すべきでは
- 2) 調査確認が取引円滑化の阻害要因とされている背景を払しょくするための工夫も

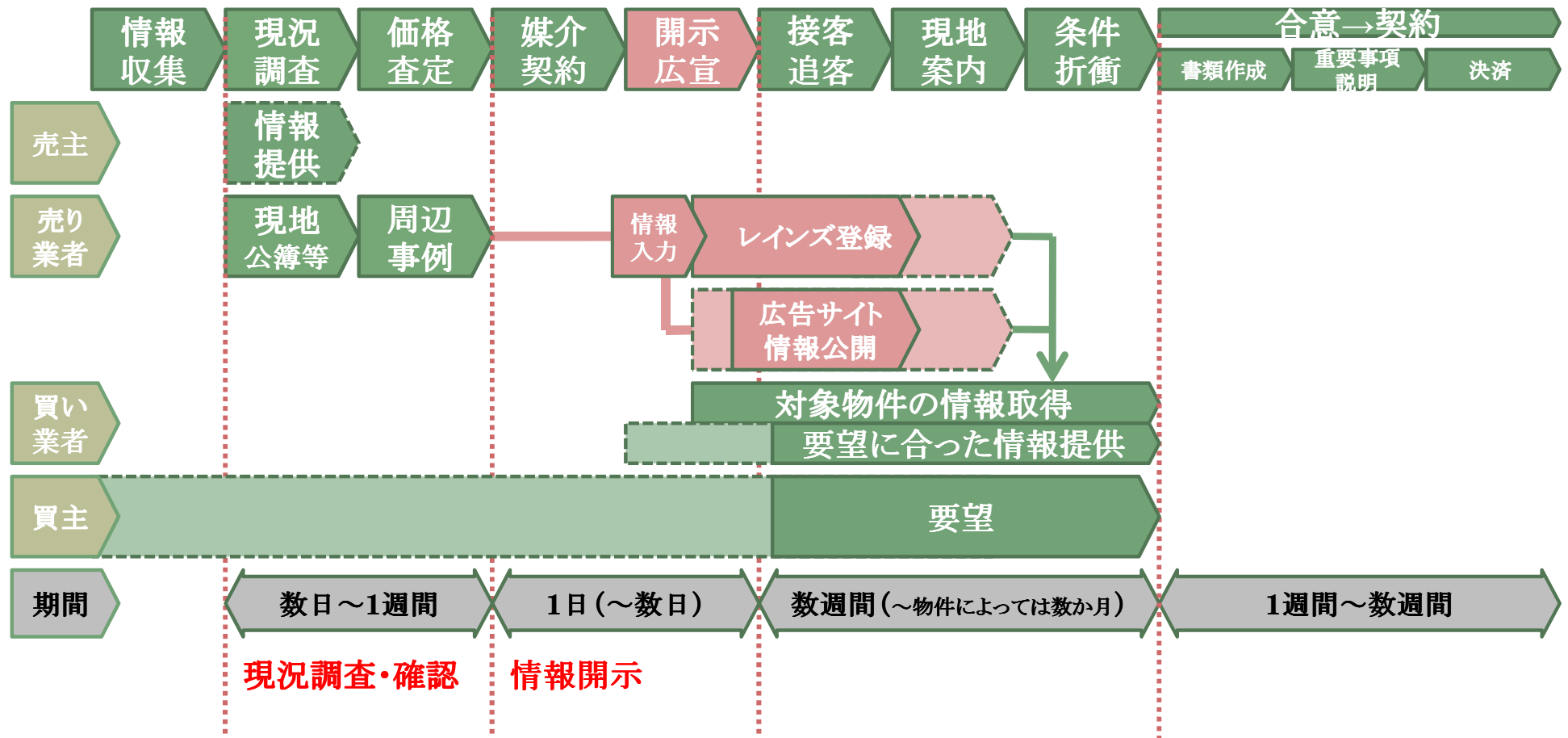
# 事業者にとって取り組みやすい情報開示 考察：売却時における関係者の動機

	行動原則	そこからの発想・・・
売主	<ul style="list-style-type: none"><li>・売却利益をより多く(差損をより少なく)</li><li>・想定した以内の(短い)期間で売りたい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・値下げや販売長期化の要素になりかねない物件調査はできるだけ避けたい</li><li>・これから手放す物件への追加の費用も投下したくない</li></ul>
売り側業者	法定料率での成功報酬型のビジネス <ul style="list-style-type: none"><li>・高額不動産の取扱い</li><li>・多数の取扱いを狙う</li><li>・上限手数料率を狙う</li></ul> といった営業戦術で収益最大化推進	<ul style="list-style-type: none"><li>・営業期間内でより多くの手数料を獲得するため商品化サイクルは短縮したい</li><li>・成約してはじめて報酬を得るルールの中かで、取引途中段階で肩代わりのな費用負担はできない</li></ul>

- ▶ 成功報酬を得るまでの時間制約や先行費用をかけにくい状態を克服すべく、インセンティブを考える必要があるのでは

# 事業者にとって取り組みやすい情報開示 現状理解：物件情報収集～契約までの流れと関係者

- 取引対象物件に係る情報収集と情報開示の任務は「売主側の宅建業者」に委ねられる



## 事業者が取り組みやすい情報開示

# 現状理解:対象物件の現況調査の過程における現状

---

- ▶ だれが・・・現況調査・確認実施者
  - ▶ 売り主、売主のエージェントである宅建業者
- ▶ なにを・・・調査項目
  - ▶ 契約書・重要事項説明に記載必要な項目
- ▶ どうやって・・・調査基準と手順
  - ▶ 業者による現地調査(測量、目視等)、公簿情報による把握  
売主の保持記録、および申告など
  - ▶ 短期間(※前掲のヒアリングでは、かかっても1週間程度)で調査・確認

## 事業者が取り組みやすい情報開示

# 考察：対象物件の調査を本格化する際の留意点

---

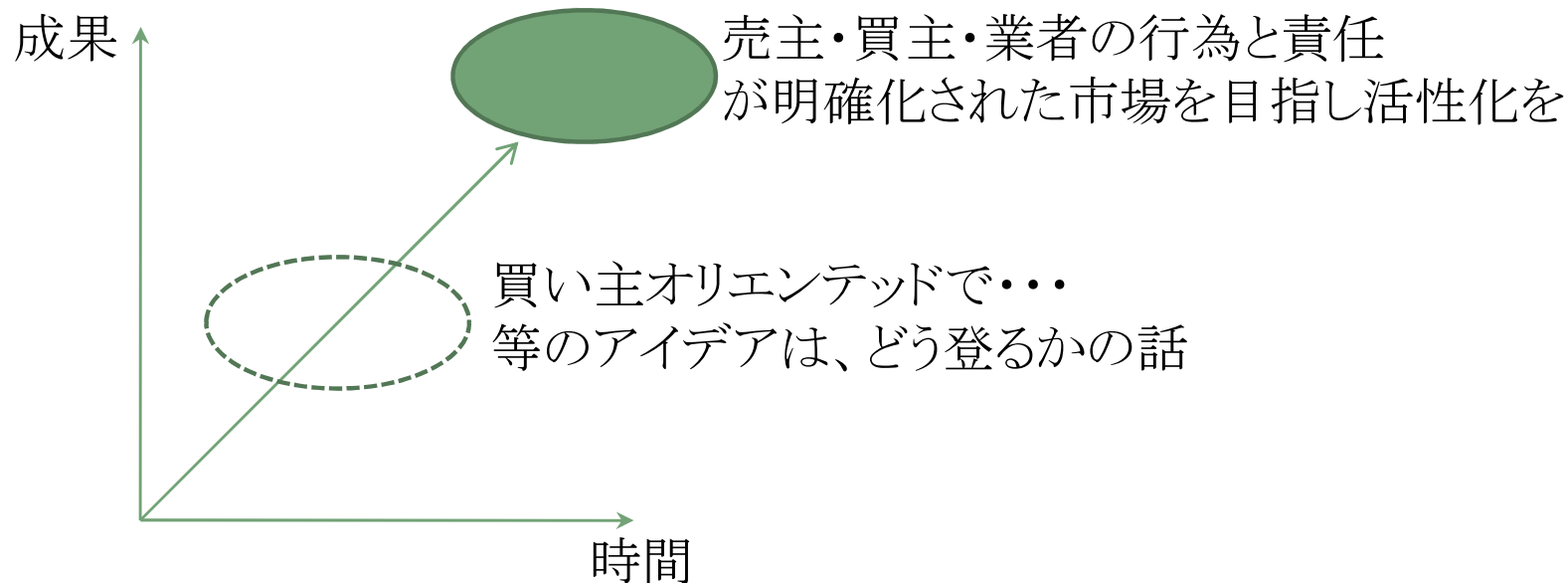
耐震性等の建物品質情報や設備の更新履歴などを開示対象と想定すると...

- ▶ だれが・・・時間の制約と担い手をどうするか
  - ▶ 専門家(建築士、地盤調査業等)が入る過程をいつにするか
  - ▶ 取引過程で示したように調査検査のための時間は短期間なので、組み込むために時間を取る必然をいかに作るか
- ▶ なにを・・・調査項目をどうするか
- ▶ どうやって・・・調査基準と手順をどうするか
  - ▶ 前述のように開示して欲しい情報は伝え方の難しいポイント
  - ▶ また、消費者が開示情報を使う目的は、選択対象を「比較検討」するためで、そのためには調査項目と調査手法の統一も必要



# 情報開示が進まない理由を取り除く

- ▶ 本フォーラムでも議論されているように、買主の安心確認要望を起点にした調査 → 開示行為の普及を図ることは現実路線として市場への浸透速度が速いと理解しつつ
- ▶ 今回は(議論として)その先のゴールイメージを考えたい



# 過去の業界への提案から 将来の紛争防止にむけたガイドラインに沿った提案

▶ <http://www.retio.or.jp/attach/archive/64-015.pdf/>

本年2月発行の**RETIO63**号において、「重要事項説明とアスベスト・耐震問題について」と題し、業法改正が予定される中での当面の実務における対応の考え方について掲載した。前回執筆時点では改正の内容が明らかではなかったが、平成18年4月24日、「宅地建物取引業法施行規則」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正、施行された。今回の「宅地建物取引業法施行規則」の改正は、宅建業法35条1項12号の「…相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して国土交通省令で定める事項」として、アスベストの調査に関する事項及び耐震診断に関する事項を追加、明文化（宅建業法施行規則16条の4の2）したものである。それと併せ「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「ガイドライン」という。）についても一部改正し、説明の内容等について具体的な方法等を示した。そこで、本稿では改正の内容及びガイドラインで示された対応方法を再度確認・整理したうえで、実務における重要事項説明書作成に際しての記載方法と説明上の留意点を考察する。なお、本文中の意見の部分、記載例は本稿執筆者の私見であることを了承願いたい。

売主等による告知書の提出について

……宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、物件取引の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

### 3 売主等による告知書の提出について

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）】

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、物件取引の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

#### 告知書の記載事項、売買の例

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の瑕疵の有無又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の有否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の瑕疵の有無又は可能性の有無、過去の所有者の利用状況
- ③ その他：従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった不動産流通業者等

売主等が知りえる範囲でこれらを記載してもらう。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

ガイドラインでは、将来の紛争防止の面から、建物の瑕疵等について売主等が知っている事項について、告知してもらうことをすすめている。すでに実施している方が多いと思われるが、参考に告知書の参考例を示しておく（ただし、この告知書の例は、当機構の標準様式として作成しているものではなく、執筆者の責任で作成した参考例である）。

#### ☆ 売主の告知書（戸建住宅の場合の参考例）

物件状況報告（告知）書 物件名		
建物の瑕疵に関する事項	① 雨漏り	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）：） <input type="checkbox"/> 有（状況等：） a. 未修理のまま引渡し b. 修理のうえ引渡し
	② シロアリの害	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）：） <input type="checkbox"/> 有（状況等：） a. 現状引渡し b. 駆除引渡し c. 駆除・修理のうえ引渡し
	③ 建物木部の腐蝕	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）：） <input type="checkbox"/> 有（状況等：）
	④ 建物の傾き・増改築・火災の被害	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）：） <input type="checkbox"/> 有（状況等：）
	⑤ 耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 …… 診断記録（有・無）
	⑥ 石綿使用の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等：） 調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無）
土地に関する事項	① 境界の紛争	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（状況等：）
	② 土壤汚染の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等：） 調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無） ・住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（ 年頃までの用途： ）
	③ 建物の一部等の越境	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（隣接地に越境している・隣接地から越境されている） （状況等：）
	④ 洪水等の被害	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 年 月頃（状況等：）
	⑤ 地盤強度	<input type="checkbox"/> 現在の建物の基礎補強の有無（無・有・不明） （基礎形状等：有基礎（鉄筋 有・無）…… 基礎・杭基礎・調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無）
その他	① 電線被害	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等：）
	その他買主に引継ぐ事項	① ②の処理（ ③ ④

平成 年 月 日

売主 名前 印

# 情報開示が進まない理由を取り除く 私案

## ▶ 売主および売主側の宅建事業者に対する施策

- ▶ **情報収集→媒介取得までの期間に公的に統一の開示書作成と検査(地盤や建物構造)を義務化**
  - 実際の検査は専門業者を入れる

## ▶ 負荷に対するインセンティブ(案)

- ▶ (事業者) **手数料とは別に、「開示書作成費」**を受領できる
- ▶ (売主) 調査結果を記した開示書付で売り出す場合に限り調査で判明しなかった瑕疵について**瑕疵担保責任を減免**
  - ※+α:調査・開示書作成支援した事業者も有限責任にして伴走意欲を向上
- ▶ (売主) 作成した開示書は一定期間有効とし、万が一売却が中止されても売却活動再開の場合に充当可能に
- ▶ (売主) 調査によって発見した安心安全上の問題に対する修繕を売主が実施した場合、当該**費用を経費として申告可**に

※追加投資は社会インフラたる住宅ストックの性能向上に貢献する行為

# 情報開示が進まない理由を取り除く 私案

- ▶ 買主および買主側の宅建事業者に対する施策
  - ▶ **購入意思表示を示した場合、売主の示した開示書内容について程度の確認や虚偽の有無を行う ※価格妥当性を測る調査**
    - 実際の検査は専門業者を入れる
    - 買主側の調査が買いの意思表示時点で始まる場合、そこで瑕疵が見つかった場合に**購入中止や減額交渉が発生するロスを防ぐ効果**
- ▶ 負荷に対するインセンティブ(案)
  - ▶ (事業者) **手数料とは別に、「開示内容調査費」**を受領できるようにする
  - ▶ 買主はこれによって安心安全という利益を得る

# 議論に際して参考情報

---

参考1) 米国・REALTOR.comとの比較から考える

...開示情報量が活性化の起点ではないかも？

参考2) 消費者の情報取得態度から考える

...仲介の現場で提供されるべき「確認・信頼」

## 参考1) 米国・REALTOR.comとの比較から考える

---

※REALTOR.comは、不動産業者間の情報公開サイト;MLS(Multiple Listing System)に開示された  
物件情報の一部分を消費者向けに公開したサイト

- ▶ 日本における消費者向け情報開示の詳細程度は、既存住宅流通の市場シェアが高い米国と比しても同程度
- ▶ 販促時の開示に加え、収集タスクと共有方法も検討すべき
  - ▶ どの段階で(関係者が)共有するか・・・業者間？消費者向け？
- ▶ 一連の取引手順の中で売主、買主、それを支援する事業者、それぞれに役割と責任範囲を明確にする必要
  - ▶ 私案でも示したように、情報収集を媒介取得の一連行為化
  - ▶ 取得・開示をした情報に係る責任の所在は、売主・買主・業者がそれぞれで分担しないと、調査行為に及び腰になる



http://www.realtor.com/international/

The screenshot displays the REALTOR.com International website interface. At the top left is the REALTOR.com International logo. At the top right, there are links for "REALTOR.COM US" and "OTHER SITES". Below these, a user preference bar shows "Japanese | ¥日本円 (JPY) | m<sup>2</sup>" with a "変更" (Change) button. A red dashed box highlights this bar, with a red arrow pointing to a "ようこそ!" (Welcome!) message box that explains that clicking here allows users to change language, currency, and area unit settings. A "ユーザー設定の編集" (Edit User Settings) dialog box is open in the foreground, featuring a "言語を選択" (Select Language) dropdown menu with "Japanese" selected, and a "面積単位を選択" (Select Area Unit) section with radio buttons for "メートル法 (m2)" (selected), "ヤード・ポンド法" (Imperial/US units), and "帝国単位/米国 (平方フィート)" (Imperial/US units (square feet)). A "保存" (Save) button is at the bottom of the dialog. The main content area includes the text "REALTOR.com® の International Web サイトへようこそ" and "ここでは、11カ国に上る国々の不動産を11カ国語で検索することができます。" (Here, you can search for real estate in 11 countries in 11 languages). Below this is the question "「どの地域をお探しですか?」" (Which region are you looking for?) with dropdown menus for "南北アメリカ" (North/South America) and "ヨーロッパ" (Europe). At the bottom of the page, there are links for "リスティングパートナー", "Data Feed Information", "Bulk Upload", "Sign in", and "Become a Partner".



# 参照) 米国のリアルター.com上の開示情報

REALTOR.com INTERNATIONAL  
 REALTOR® Official Site of the National Association of REALTORS®

Japanese | ¥日本円 (JPY) | m<sup>2</sup> | 変更

ホーム / 検索 / 8125 LIME AVENUE, California City, CA, United States

## 物件 詳細

← 検索結果に戻る | 次の検索 →

パンフレット印刷 | 電子メール | 共有

**8125 LIME AVENUE**  
California City, CA

**\$224,900** 表示価格  
¥17,553,075 換算後の価格

4 寝室  
2 浴室  
171 m<sup>2</sup>  
929 m<sup>2</sup> 敷地面積

すべて表示 (4 写真)

物件概要 | 地図 | 写真 (4)

寝室	4	浴室	2
生活空間	171 m <sup>2</sup>	敷地面積	929 m <sup>2</sup>
価格	\$ 224,900	平方フィートあたり	\$ 1315
物件の種類	Single Family Home	建築年	2007
		車庫	2

特長

- Status: Active
- Approximately 0.23 acre(s)
- Roofing: Tile
- Corner lot
- Topography: Corner Lot
- Utilities present: Electricity, Phone, Propane Gas, Water, On Septic System, City Water
- Area: California City-01
- Cooling features: Central Air, Cooling
- Approximate lot is 80x120
- Lot size is less than 1/2 acre
- Zoning: R-1
- Jr. High School: Eagles Way Academy
- Spa/hot tub(s)
- AdrDisplay: Address display

暖房 Propane Heater

内装の特長 Dishwasher, Garbage Disposal, Microwave, Oven/Range, Water Heater, Water Softener

翻訳言語: 言語を変更 | オリジナルの言語で表示 --

外装の特長 Fenced Part, Hot Tub/Jacuzzi, Patio: Covered

翻訳言語: 言語を変更 | オリジナルの言語で表示 --

リスト詳細

最終更新日 01/10/2017 7:00 AM

MLS ID 09-134

サイト掲載期間 992 days

掲載元リンク [http://www.realtor.com/international/rdc/ja/listing-detail/8125-Lime-Ave\\_California\\_City\\_CA\\_93505\\_1179870288](http://www.realtor.com/international/rdc/ja/listing-detail/8125-Lime-Ave_California_City_CA_93505_1179870288)

ブローカー名 Coldwell Banker Best Realty | (760) 373-8636

通貨は変動します。通貨の換算は、Xe.comの最新の交換レートに基づきます。Move, Inc.は、換算が今日の現在の交換レートに基づいても責任を負いません。本換算額だけが依存せず、個人で情報を確認されるようお勧めします。

翻訳は、第三者翻訳サービスである Microsoft® により提供されるものであり、Move, Inc. はその内容を検証または保証したものではありません。

Searching for property for sale at 8125 LIME AVENUE online? REALTOR.COM® INTERNATIONAL has real property listing for 8125 LIME AVENUE online. This listing includes the approximate size of the living space, number of total rooms, property features and more exactly on the listing. Get community features and neighborhood stats before you make plans to visit 8125 LIME AVENUE. Whether you need more facts or already sold on this location, you'll find most of what you may need to know about property for sale at 8125 LIME AVENUE at REALTOR.COM®

すべて表示 (4 写真)

物件概要

地図

写真 (4)

寝室	4	浴室	2
生活空間	171 m <sup>2</sup>	敷地面積	929 m <sup>2</sup>
価格	\$ 224,900	平方フィートあたり	\$ 1315
物件の種類	Single Family Home	建築年	2007
		車庫	2

特長

- Status: Active
- Approximately 0.23 acre(s)
- Roofing: Tile
- Corner lot
- Topography: Corner Lot
- Utilities present: Electricity, Phone, Propane Gas, Water, On Septic System, City Water
- Area: California City-01
- Cooling features: Central Air, Cooling
- Approximate lot is 80x120
- Lot size is less than 1/2 acre
- Zoning: R-1
- Jr. High School: Eagles Way Academy
- Spa/hot tub(s)
- AdrDisplay: Address display

暖房

Propane Heater

内装の特長

皿洗い機、ごみ処理、電子レンジ、オーブン・レンジ、給湯器、硬水軟化装置

翻訳言語:

Japanese

オリジナルの言語で表示 --

外装の特長

フェンスで囲まれた部分は、温水浴槽ジャグジー、パティオ: カバー

翻訳言語:

Japanese

オリジナルの言語で表示 --

# 取引過程にある情報詳細化の例

---

- ▶ 取引に際して収集される開示情報以外の詳細情報

※主に西海岸の例

- ▶ TDS

- ▶ 売主側の責任で行う物件情報開示レポート(TDS)
- ▶ 買主はそれを読み理解することが責任となる

- ▶ [http://www.dre.ca.gov/pub\\_disclosures.html](http://www.dre.ca.gov/pub_disclosures.html)

- ▶ <http://www.daltonrealtors.com/tds.pdf>



CALIFORNIA  
ASSOCIATION  
OF REALTORS®

**REAL ESTATE TRANSFER DISCLOSURE STATEMENT**  
(CALIFORNIA CIVIL CODE 1102, ET SEQ)  
(C.A.R. Form TDS, Revised 10/01)

THIS DISCLOSURE STATEMENT CONCERNS THE REAL PROPERTY SITUATED IN THE CITY OF \_\_\_\_\_, COUNTY OF \_\_\_\_\_, STATE OF CALIFORNIA,  
DESCRIBED AS \_\_\_\_\_

THIS STATEMENT IS A DISCLOSURE OF THE CONDITION OF THE ABOVE DESCRIBED PROPERTY IN COMPLIANCE WITH SECTION 1102 OF THE CIVIL CODE AS OF (date) \_\_\_\_\_. IT IS NOT A WARRANTY OF ANY KIND BY THE SELLER(S) OR ANY AGENT(S) REPRESENTING ANY PRINCIPAL(S) IN THIS TRANSACTION, AND IS NOT A SUBSTITUTE FOR ANY INSPECTION REPORTS THAT THE BUYER(S) MAY WISH TO OBTAIN.

**I. COORDINATION WITH OTHER DISCLOSURES**

This Real Estate Transfer Disclosure Statement is made pursuant to the requirements of the Civil Code (depending upon the details of the particular real estate transaction and whether the property is residential or non-residential property).

**Substituted Disclosures:** The following disclosures have or will be substituted for the disclosures required to satisfy the disclosure obligations on this form, where the subject property is:

- Inspection reports completed pursuant to the contract of sale or
- Additional inspection reports or disclosures: \_\_\_\_\_

**II. SELLER'S REPRESENTATIONS**

The Seller discloses the following information with the knowledge that even in deciding whether and on what terms to purchase the subject property, the Buyer is entitled to rely on this statement to provide a copy of this statement to any person or entity in connection with the purchase of the property. **THE FOLLOWING ARE REPRESENTATIONS MADE BY THE AGENT(S), IF ANY. THIS INFORMATION IS A DISCLOSURE AND NOT A WARRANTY. THE BUYER AND SELLER.**

Seller  is  is not occupying the property.

A. The subject property has the items checked below (read across)

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Range  | <input type="checkbox"/> Oven  |
| <input type="checkbox"/> Dishwasher   | <input type="checkbox"/> Trash Compactor                               |
| <input type="checkbox"/> Washer/Dryer Hookups                                   | <input type="checkbox"/> Smoke Detector(s)                             |
| <input type="checkbox"/> Burglar Alarms   | <input type="checkbox"/> Satellite Dish                                |
| <input type="checkbox"/> T.V. Antenna   | <input type="checkbox"/> Central Air Conditioning                      |
| <input type="checkbox"/> Central Heating  | <input type="checkbox"/> Sprinklers                                    |
| <input type="checkbox"/> Wall/Window Air Conditioning                           | <input type="checkbox"/> Sump Pump                                     |
| <input type="checkbox"/> Septic Tank  | <input type="checkbox"/> Built-in Barbecue                             |
| <input type="checkbox"/> Patio/Decking  | <input type="checkbox"/> Pool <input type="checkbox"/> Child Resistant |
| <input type="checkbox"/> Sauna  | <input type="checkbox"/> Automatic Garage Door                         |
| <input type="checkbox"/> Hot Tub <input type="checkbox"/> Locking Safety Cover* | <input type="checkbox"/> Not Attached                                  |
| <input type="checkbox"/> Security Gate(s)                                       |  |
| Garage: <input type="checkbox"/> Attached                                       |  |

- |   |  |   |
|---|--|---|
| Garage: <input type="checkbox"/> Attached     | <input type="checkbox"/> Not Attached  | <input type="checkbox"/> Carport                        |
| Pool/Spa Heater: <input type="checkbox"/> Gas | <input type="checkbox"/> Solar   | <input type="checkbox"/> Electric                       |
| Water Heater: <input type="checkbox"/> Gas    | <input type="checkbox"/> Water Heater Anchored, Braced, or Strapped*   | <input type="checkbox"/> Private Utility or Other _____ |
| Water Supply: <input type="checkbox"/> City   | <input type="checkbox"/> Well  |   |
| Gas Supply: <input type="checkbox"/> Utility  | <input type="checkbox"/> Bottled   |   |
| <input type="checkbox"/> Window Screens       | <input type="checkbox"/> Window Security Bars <input type="checkbox"/> Quick Release Mechanism on Bedroom Windows* |   |
- Exhaust Fan(s) in \_\_\_\_\_ 220 Volt Wiring in \_\_\_\_\_ Fireplace(s) in \_\_\_\_\_  
 Gas Starter \_\_\_\_\_  Roof(s) Type: \_\_\_\_\_ Age: \_\_\_\_\_ (approx.)  
 Other: \_\_\_\_\_  
 Are there, to the best of your (Seller's) knowledge, any of the above that are not in operating condition?  Yes  No. If yes, then describe. (Attach additional sheets if necessary): \_\_\_\_\_

(\*see footnote on page 2)

The copyright laws of the United States (Title 17 U.S. Code) forbid the unauthorized reproduction of this form, or any portion thereof, by photocopy machine or any other means, including facsimile or computerized formats. Copyright © 1991-2001, CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®, INC. ALL RIGHTS RESERVED.

Buyer and Seller acknowledge receipt of a copy of this page.

Buyer's Initials ( \_\_\_\_\_ ) ( \_\_\_\_\_ )

Seller's Initials ( \_\_\_\_\_ ) ( \_\_\_\_\_ )

Reviewed by

Broker or Designee \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_



TDS-11 REVISED 10/01 (PAGE 1 OF 3)

**REAL ESTATE TRANSFER DISCLOSURE STATEMENT (TDS-11 PAGE 1 OF 3)**

Ennart Dalton  
Dalton Real Estate, Inc.

2109 Montrose Dr., Thousand Oaks, CA 91321

Phone: (805) 496-6132

Fax: (805) 496-2146

TDS-11 (1/01)

Property Address: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

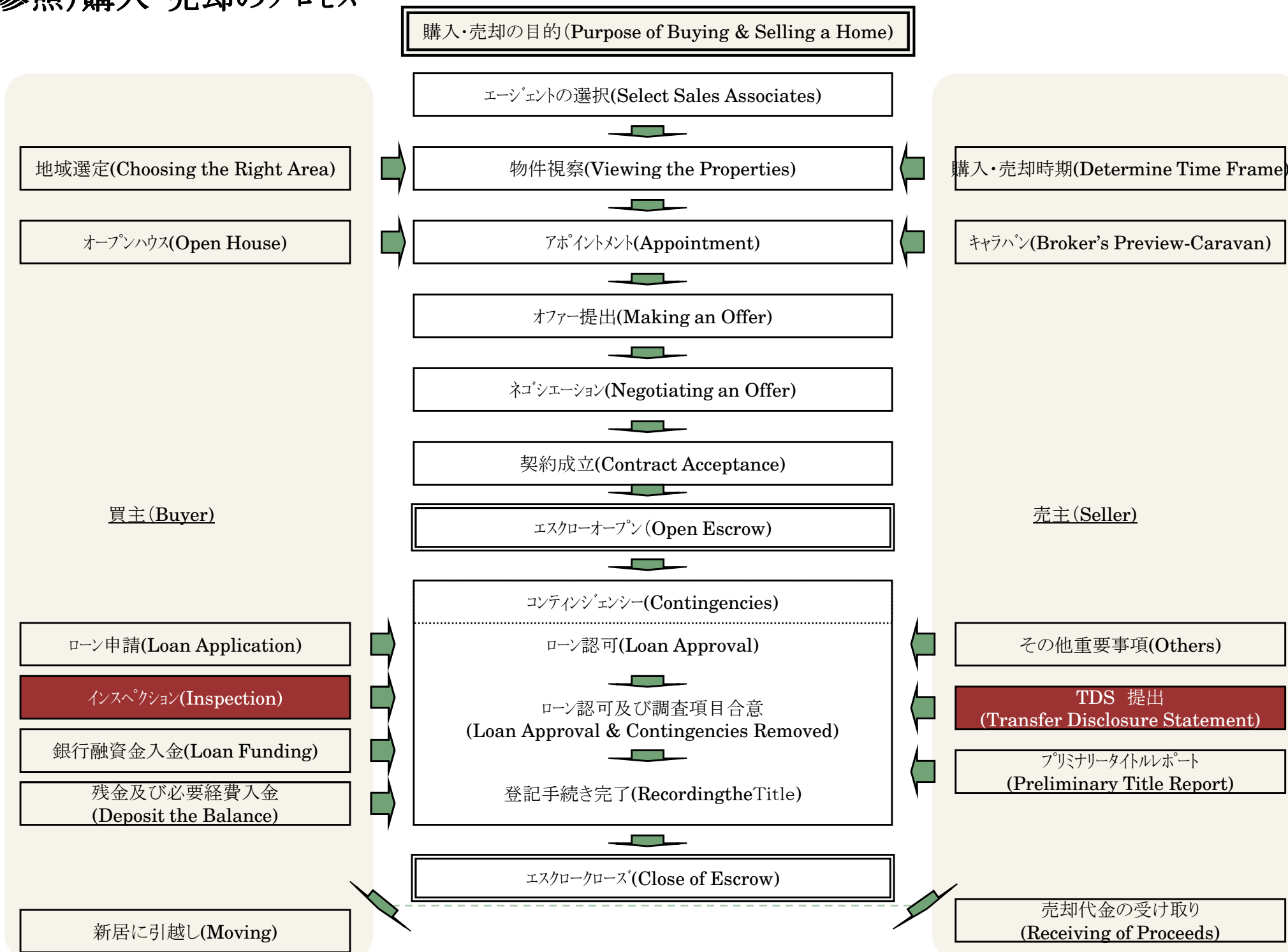
B. Are you (Seller) aware of any significant defects/maifunctions in any of the following?  Yes  No. If yes, check appropriate space(s) below.

- Interior Walls  Ceilings  Floors  Exterior Walls  Insulation  Roof(s)  Windows  Doors  Foundation  Slab(s)  
 Driveways  Sidewalks  Walls/Fences  Electrical Systems  Plumbing/Sewers/Septics  Other Structural Components  
 (Describe: \_\_\_\_\_)

If any of the above is checked, explain. (Attach additional sheets if necessary): \_\_\_\_\_

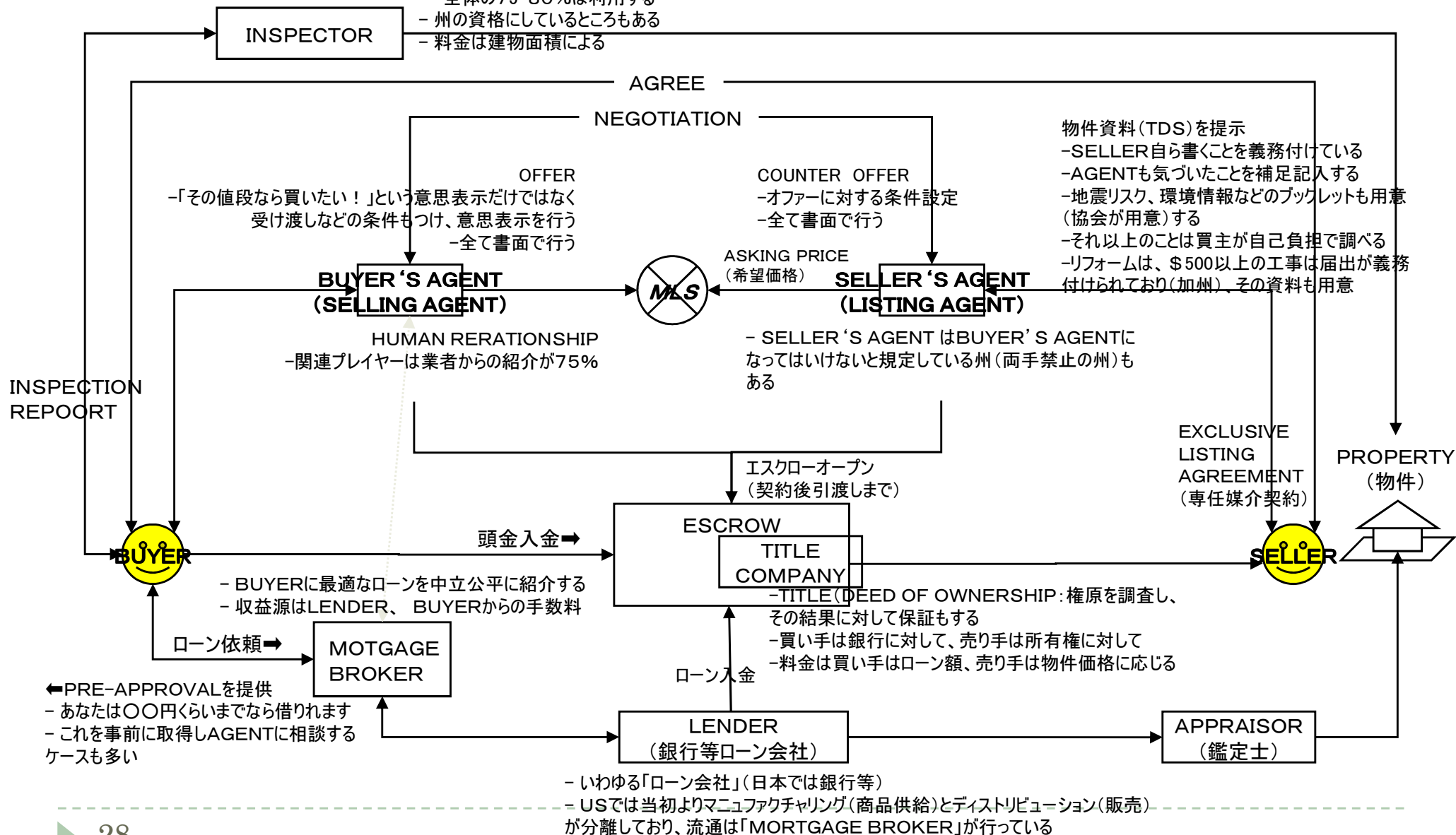
\*This garage door opener or child resistant pool barrier may not be in compliance with the safety standards relating to automatic reversing devices as set forth in Chapter 12.5 (commencing with Section 19890) of Part 3 of Division 13 of, or with the pool safety standards of Article 2.5 (commencing with Section 115920) of Chapter 5 of Part 10 of Division 104 of, the Health and Safety Code. The water heater may not be anchored, braced, or strapped in accordance with Section 19211 of the Health and Safety Code. Window security bars may not have quick release mechanisms in compliance with the 1995 Edition of the California Building Standards Code.

# 参照) 購入・売却のプロセス



# 参照)米国の不動産取引の全体像 及び取引に関わるプレイヤー

- 柱は腐ってないか？ドアノブはしっかりついているか？扉の開け閉めはスムーズか？などを指摘する
- BUYER側は、これらの指摘に基づいて最終購入の判断材料とする
- 本格的な構造の欠陥についてはまでは指摘できない(別のプレイヤー)
- 全体の75-80%は利用する
- 州の資格にしているところもある
- 料金は建物面積による





## 参考2) 消費者の情報取得態度から考える

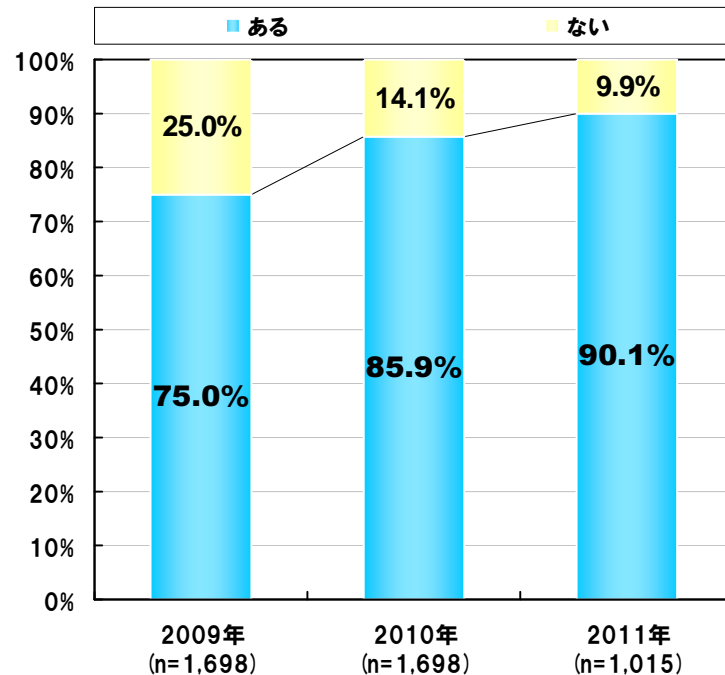
---

- ▶ 開示された情報への受容力
  - ▶ 不動産取引に際してネット情報は多く利用されるが大量な情報を処理しきれない現実
- ▶ 消費行動の変化...「調べる」と「確認する」の分離
  - ▶ 実際はネットで調べた以外の業者にも訪問する消費者
- ▶ ということは・・・  
「開示する情報」ももちろん大事だが、取引フローの中で誰がどのように情報提供機会を持つかが大事では

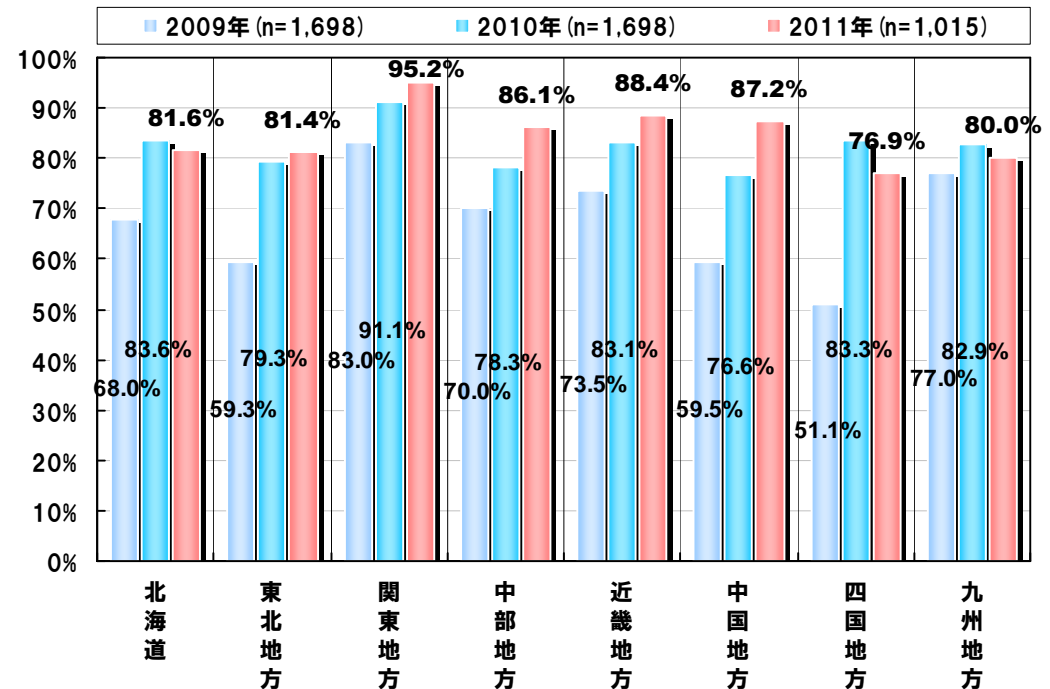
# ネット媒体利用の当たり前度合い

Q:これまでに、インターネット上で不動産物件情報を調べたことはあるか

利用経験／検索経験



利用経験／検索経験(地方別)



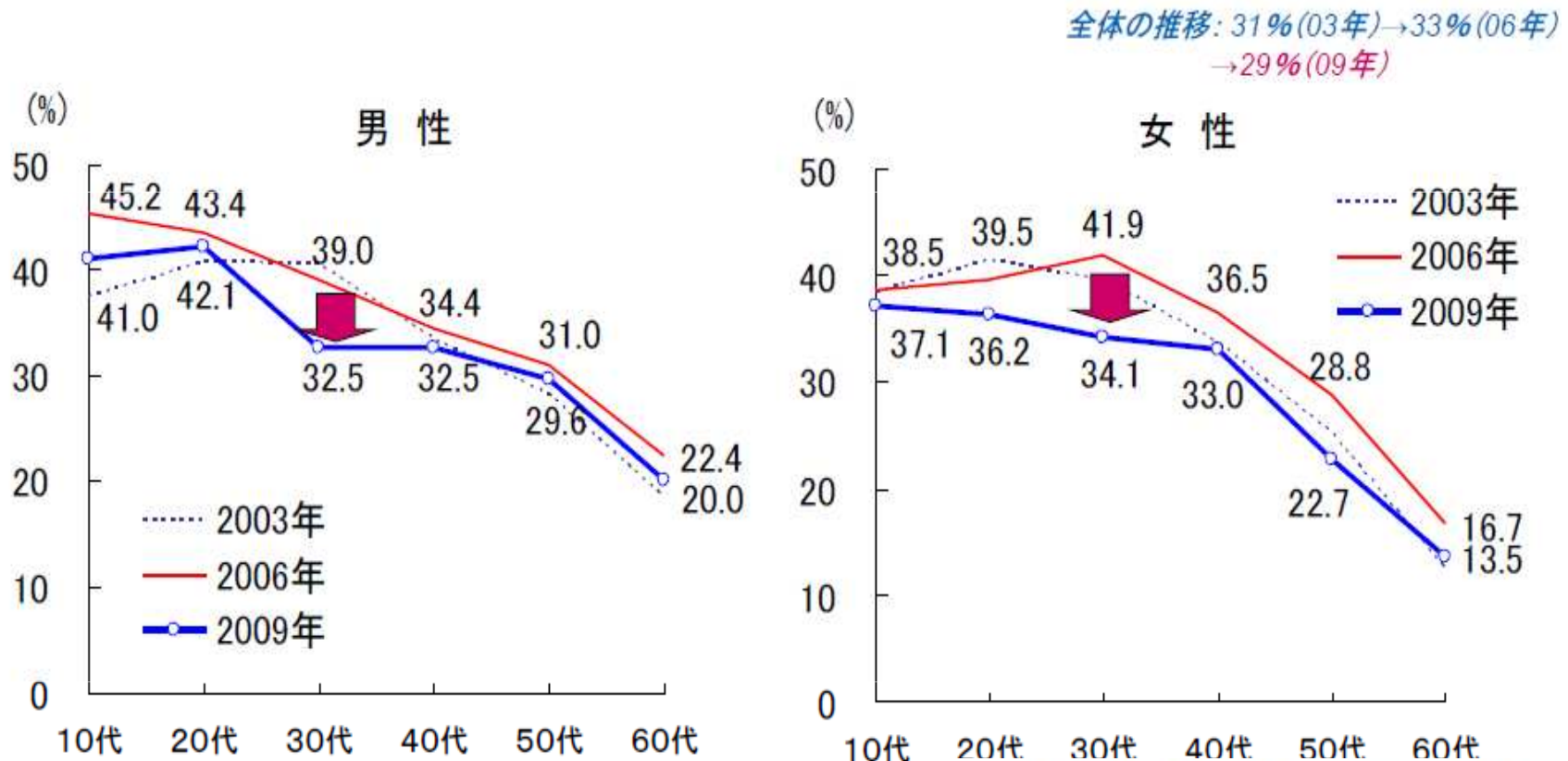
■全ベース

**不動産情報サイトの利用経験率は全体で90%にのぼり**

**地方別の検索経験も、ほぼ全ての地域で経験率75%以上と地域間格差はない**

不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)  
「不動産情報サイト 利用者意識に関する調査(2011.11発表)」より

# 参考) ネット上の情報に対する受容度(信頼度)



(注)上記質問に対して、「非常に信頼している」+「やや信頼している」と答えた割合。  
出所)NRI「生活者1万人アンケート調査」(2003年、2006年、2009年)

**ネット上の情報に対する信頼度は年代を問わず低下している背景・・・**  
**情報の信頼性への不信というよりは大量な情報の中で確信を持ってない状況が考えられる**

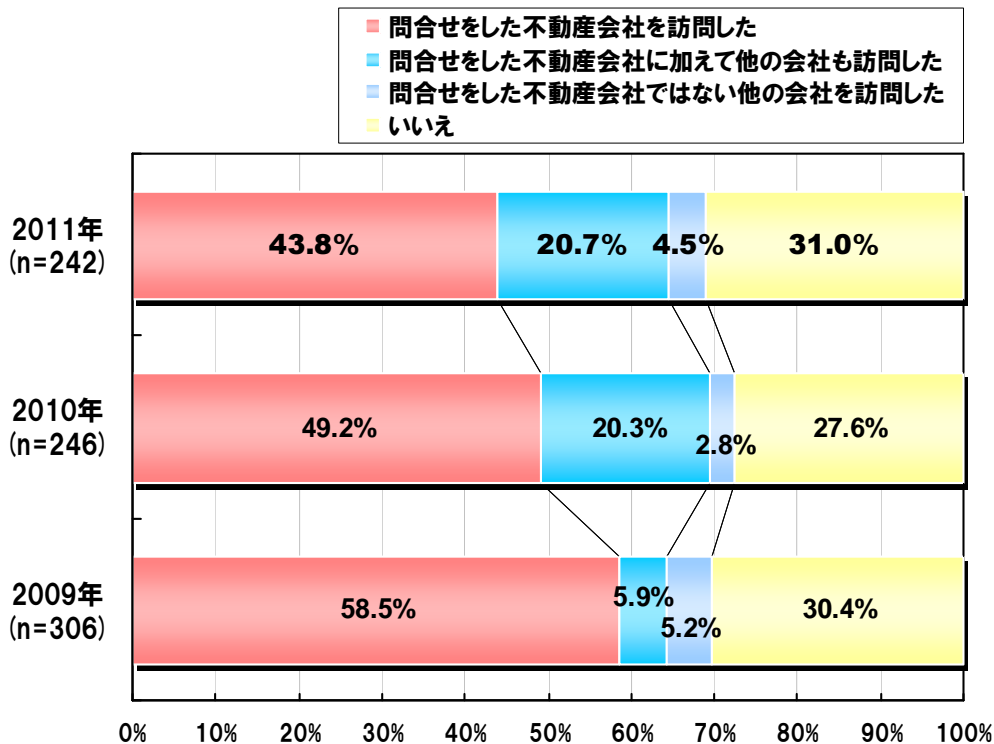
野村総研「生活者 1万人アンケート2009」より



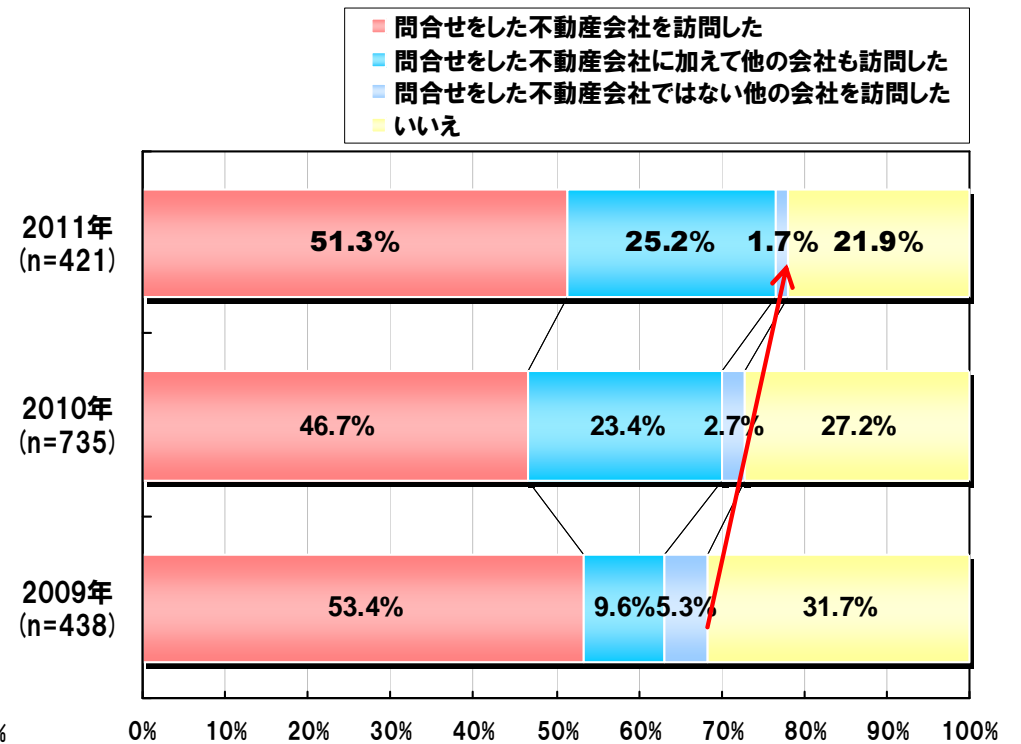
# ネットで取得した情報源以外にも訪問する現実

- ・「問い合わせをした不動産会社に加えて**他の会社も訪問した**」が大きく上昇。  
賃貸、売買共にその割合は、増加傾向。

訪問／問合せから訪問(内訳)【賃貸】



訪問／問合せから訪問(内訳)【売買】



■問い合わせをした人ベース

不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)  
「不動産情報サイト 利用者意識に関する調査(2011.11発表)」より

# 住宅購入検討過程における収集情報の傾向と媒体

- ▶ 何かを探す・調べる行為は「ネットで自ら」行う
- ▶ 何かを確認する行為は「対面で営業担当」を通じて

	希望条件	制約条件	制約条件	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	知識の習得	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	情報選択	取引		
	望を十分に認識すること	自分および家族の暮らしや住宅の希望	自分の借入限度額や支払限度額を知	住宅を契約するまでに必要な行動や	先物件の付加価値を知ること	信頼できる不動産会社を選び方、	チャックポイントを知ること	時物件の付加価値を知ること	先物件の付加価値を知ること	希望エリアの住宅価格や家賃の相場	金利や税制の動向を知ること	住宅ローンの種類や特徴を知ること	諸費用の種類や特徴を知ること	不動産取引の種類や特徴を知ること	不動産取引の商習慣や契約の手順を	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	知ること	安全に取引（契約書の作成・重要事項の明瞭な説明）を遂行すること	
調査数(n=)	960	1073	704	503	361	246	620	452	595	517	261	363	165	455	151	362	389	238	150	319	804	459	324	132	52	219	496
紙媒体(%)	64.6	22.9	14.8	23.1	31.6	25.2	40.8	23.7	22.7	18.8	14.6	25.3	24.8	49.2	26.5	32.0	25.2	10.5	10.7	18.2	20.5	24.6	13.6	7.6	11.5	11.0	7.9
インターネット媒体(%)	38.2	36.3	33.1	46.3	50.4	48.0	61.1	47.6	49.2	47.2	42.9	42.1	40.0	68.8	47.0	59.1	52.2	26.9	29.3	55.2	25.1	43.1	25.6	29.5	26.9	21.0	22.6
営業担当者(%)	17.5	26.4	34.4	41.7	20.8	24.0	30.2	26.8	32.4	44.5	48.7	22.9	33.9	37.6	47.0	46.1	29.6	31.1	25.3	27.6	60.6	38.6	43.2	43.9	40.4	38.4	64.1
該当なし(%)	33.2	28.9	29.4	8.2	21.3	15.9	3.4	16.8	13.9	9.1	11.1	29.5	26.1	2.6	6.0	3.9	13.6	24.4	20.7	14.4	9.3	18.5	28.4	22.7	21.2	26.0	13.7
行為の特徴	探す、調べる												確かめる														

リクルート住宅総研「不動産仲介会社への期待と満足度調査 2010」より