

- 一般従業者向け教育制度の構築について
- 不動産流通活性化のための市場の構築について



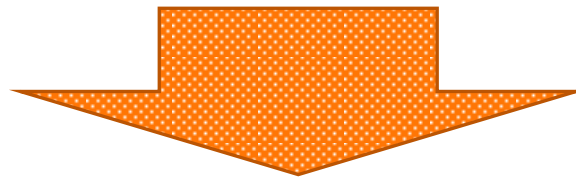
平成24年3月1日
(社)全国宅地建物取引業協会連合会



中古住宅流通市場の活性化を図るうえでの 最も大きな問題点



売主・宅建業者と買主との間における情報の非対称性



これを解消するためには・・・

- ①顧客と最も接する機会の多い営業マン（一般従業者）向けの教育制度の構築（P2～P7）
- ②適格な情報提供機能を持った不動産流通市場（不動産取引所）の構築（P8～P22）

が必要

一般従業者向け教育制度の構築について①

◆従業者の宅建主任者資格の有無の現状

(全宅連モニター1032社に対するアンケート)



宅建主任者の資格を持たない従業者がいる 81%

主任者の資格を持つ従業者と持たない従業者の内訳	宅建主任者	主任者資格なし
	43.4%	55.2%

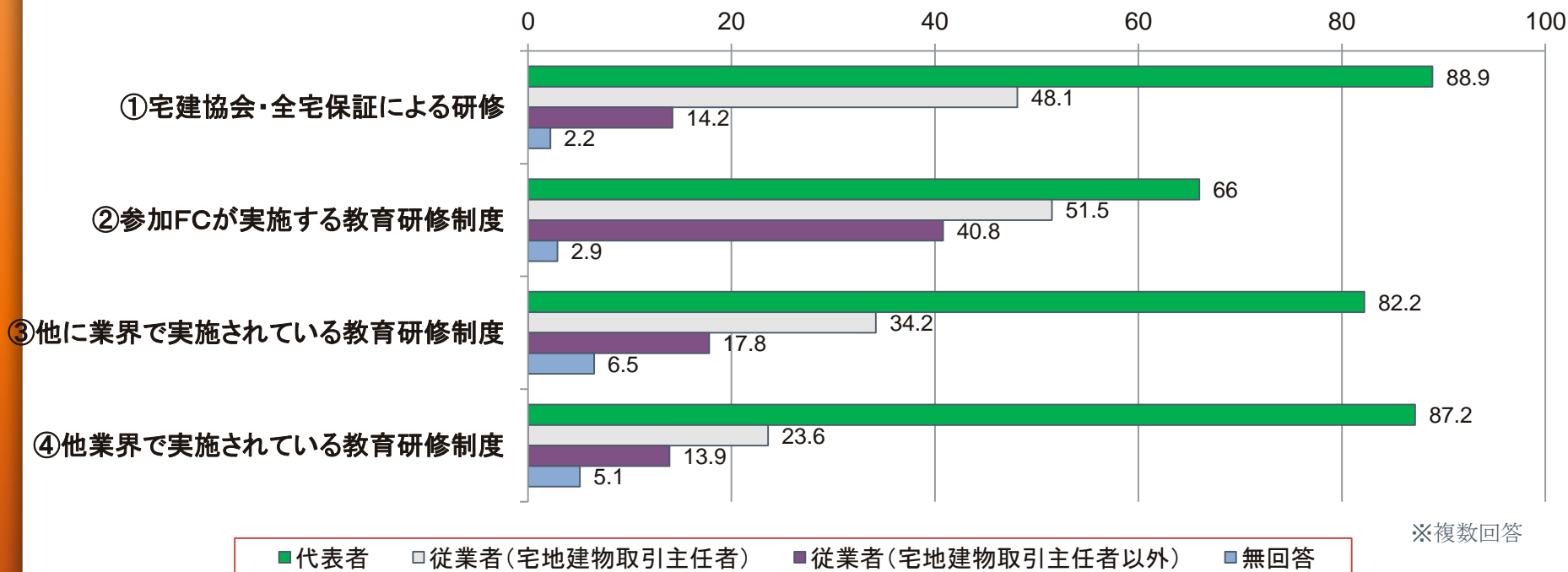
従業者の半数以上は主任者資格を持たない



一般従業者向け教育制度の構築について②



◆各種研修を誰が受講しているか？（全宅連調べ）

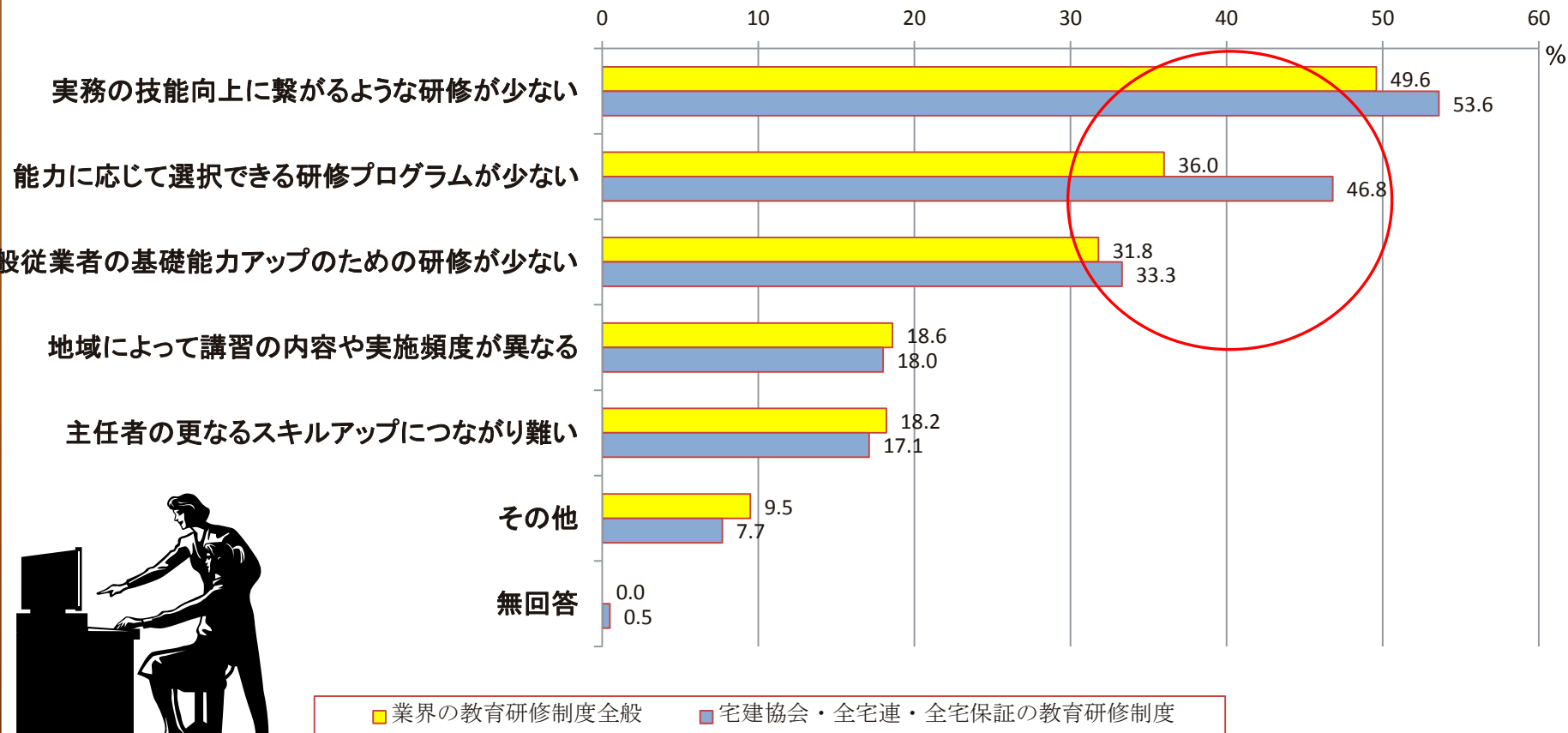


いずれの研修も従業者ではなく代表者が受講するケースが多い



一般従業者向け教育制度の構築について③

◆研修制度の問題点は何か？（全宅連調べ）



能力に応じた研修プログラム、特に一般従業者向け教育のニーズが満たされていない

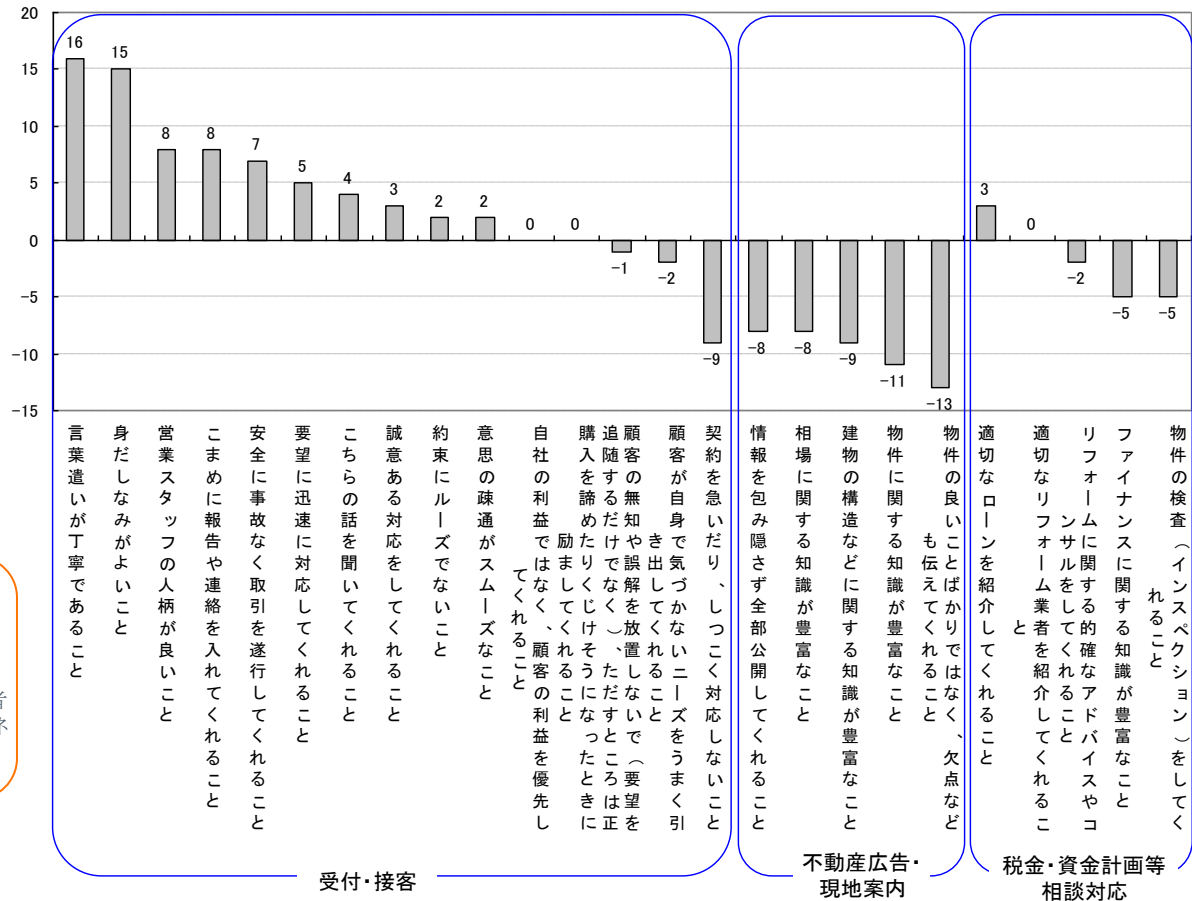
一般従業者向け教育制度の構築について④

◆不動産仲介会社への期待と満足度調査

中古住宅購入検討者が非常に期待した順位と中古住宅購入者が満足した順位の比較



□ 購入検討者が期待した順位と購入者が満足した順位のランキング差(マイナス:期待したより満足度が低い)



【出典】
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
【備考】
・調査対象：過去3年以内に中古住宅購入検討時に仲介会社と直接接触を持ったことのある住宅購入検討者、購入者、検討中止者
・調査時期：2010年7月21日～30日
・調査方法：インターネット調査

顧客が不動産会社に期待するものと実際に不動産会社から得られる満足度にはギャップがある。

特に顧客と直接接触する営業マン（必ずしも主任者資格を持たない）の資質の良否が顧客満足度に大きな影響を及ぼしていると推定される。

一般従業者向け教育制度の構築について⑤

従業者スキル能力レベルに応じた研修制度の構築

より高度な専門教育については、不動産コンサルティング制度の再構築を含め抜本的に見直す必要あり

- (例) 建築分野
- (例) 保険分野
- 宅建主任者**
- (例) 金融分野
- (例) 相続分野

従来から実施している研修

- 宅建主任者に係る各種法定研修
- 都道府県宅建協会・全宅保証等による研修
(業法64条の6にもとづく研修) 等

⇒いずれも代表者・主任者の受講が中心

宅建主任者の資格有無を問わず、一般従業者・現場の営業マン向けの研修制度を構築することが緊近の課題

⇒ 現在全宅連としての取組みを検討中

《消費者保護》
《宅地建物取引に関わる者の社会的位置づけの向上》

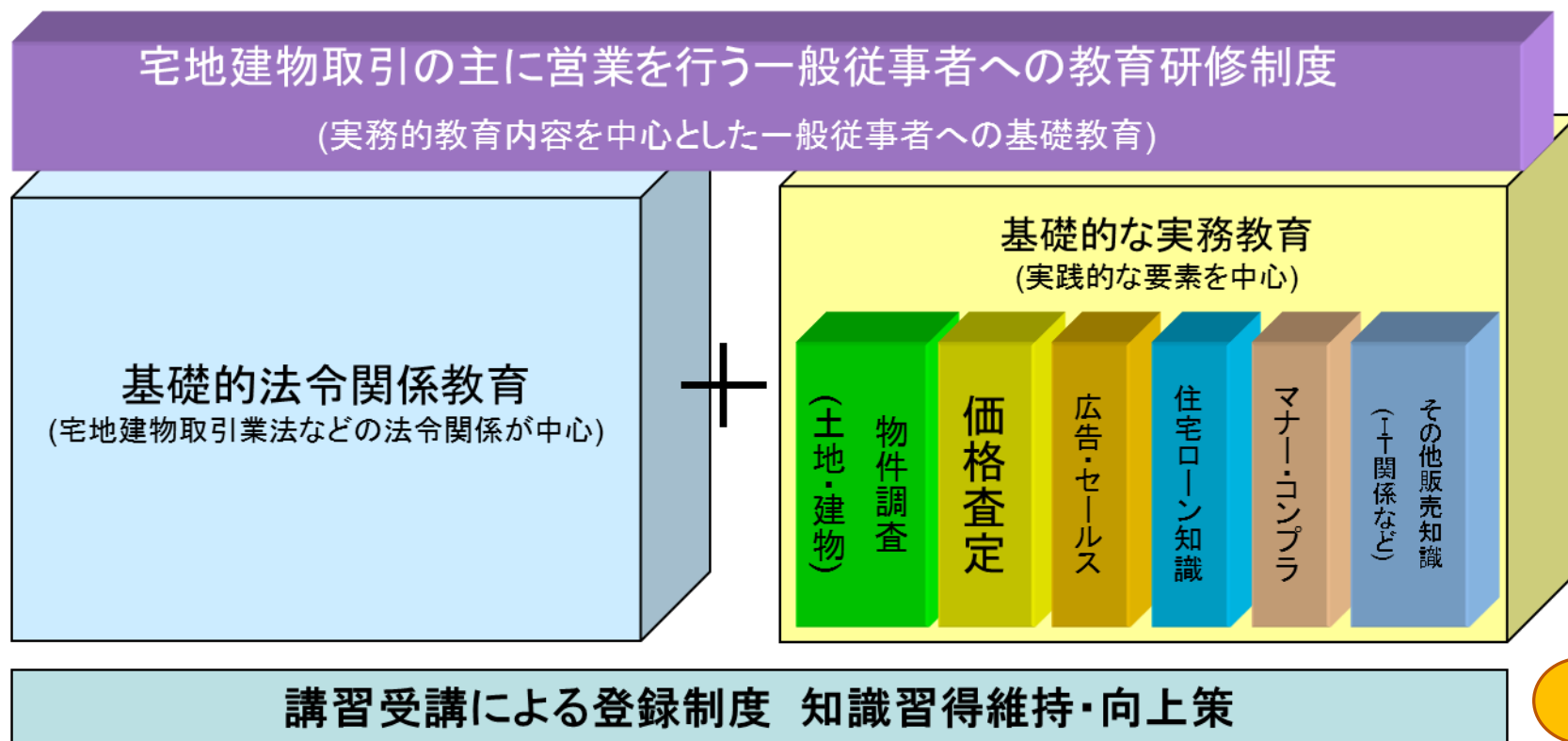


一般従業者向け教育制度の構築について⑥

宅地建物取引の営業を行う一般従事者への 教育研修制度の確立(私案)

☆一般従事者向け教育研修制度の確立

- ・宅地建物取引業の従業者に対して取引にあたって適切な情報提供を可能とするため、また、買主との情報の非対称性を解消するため宅地建物取引に関わる実務的に必要な知識と基礎的な法令関係の知識を習得する制度を構築し宅地建物取引業に関わる従業者全体の資質の向上を図る。
- ・宅地建物取引業全般の教育研修制度の位置づけを明確化するとともに、例えば研修等の受講による評価制度(登録制度など)の構築や継続的な知識の維持向上のための一定の資質の維持・向上方策についても必要。

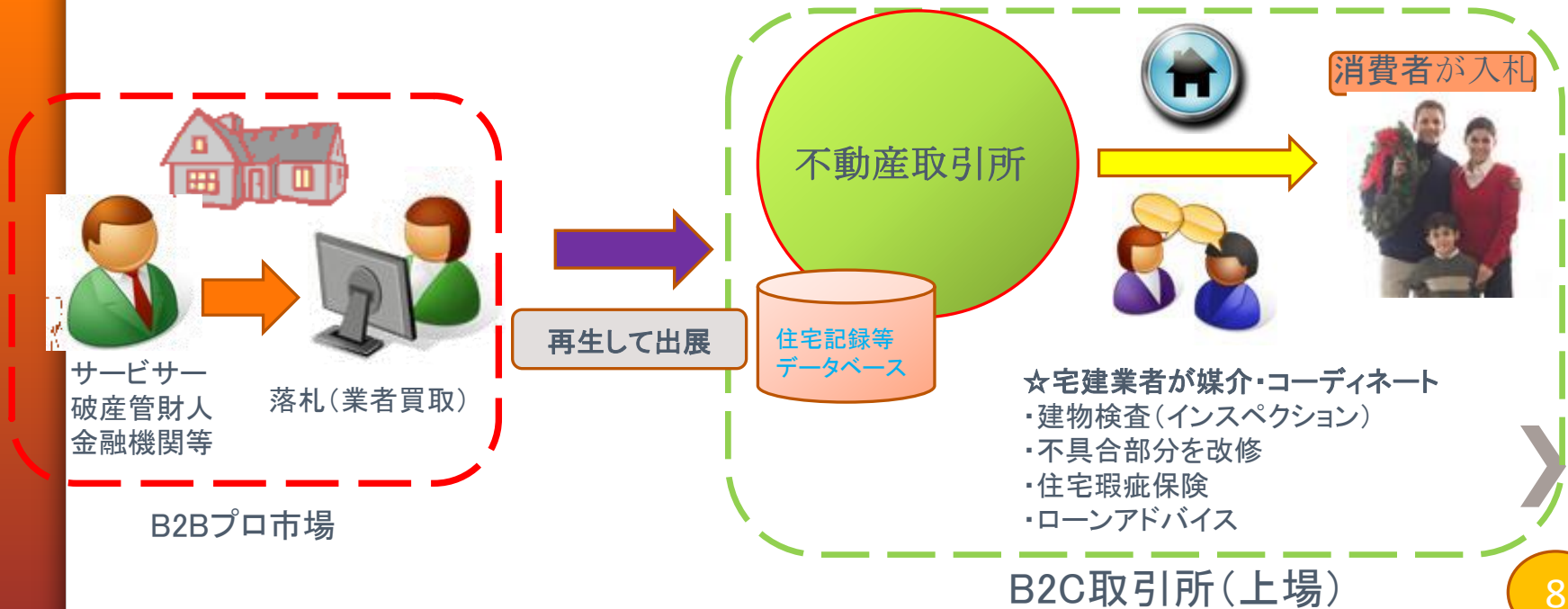


不動産流通活性化のための市場の構築について

(不動産取引所の創設)

- ①現状、築25年以上の居住用建物は、宅建業者が価格査定をし価値を認めても、金融機関から担保評価されないことが多く、リフォームも評価に考慮されにくい。ローンが付かなければほとんどの消費者は購入できない。
- ②25年以上経過した建物でも市場流通性があるとわかれば、金融機関も担保価値を認めるのではないか。不動産取引所における取扱物件数が増えることで、建物の市場価値(気配値)が把握できる。
- ③宅建業者は取引所において、消費者保護のために様々な業務を行うとともに、周辺業務のコーディネーターとなる。
- ④不動産は、個人の財産であると同時に国の財産でもある。プロが優良な物件を市場に流通させ、財産価値を創造する。→ 無から有へ。

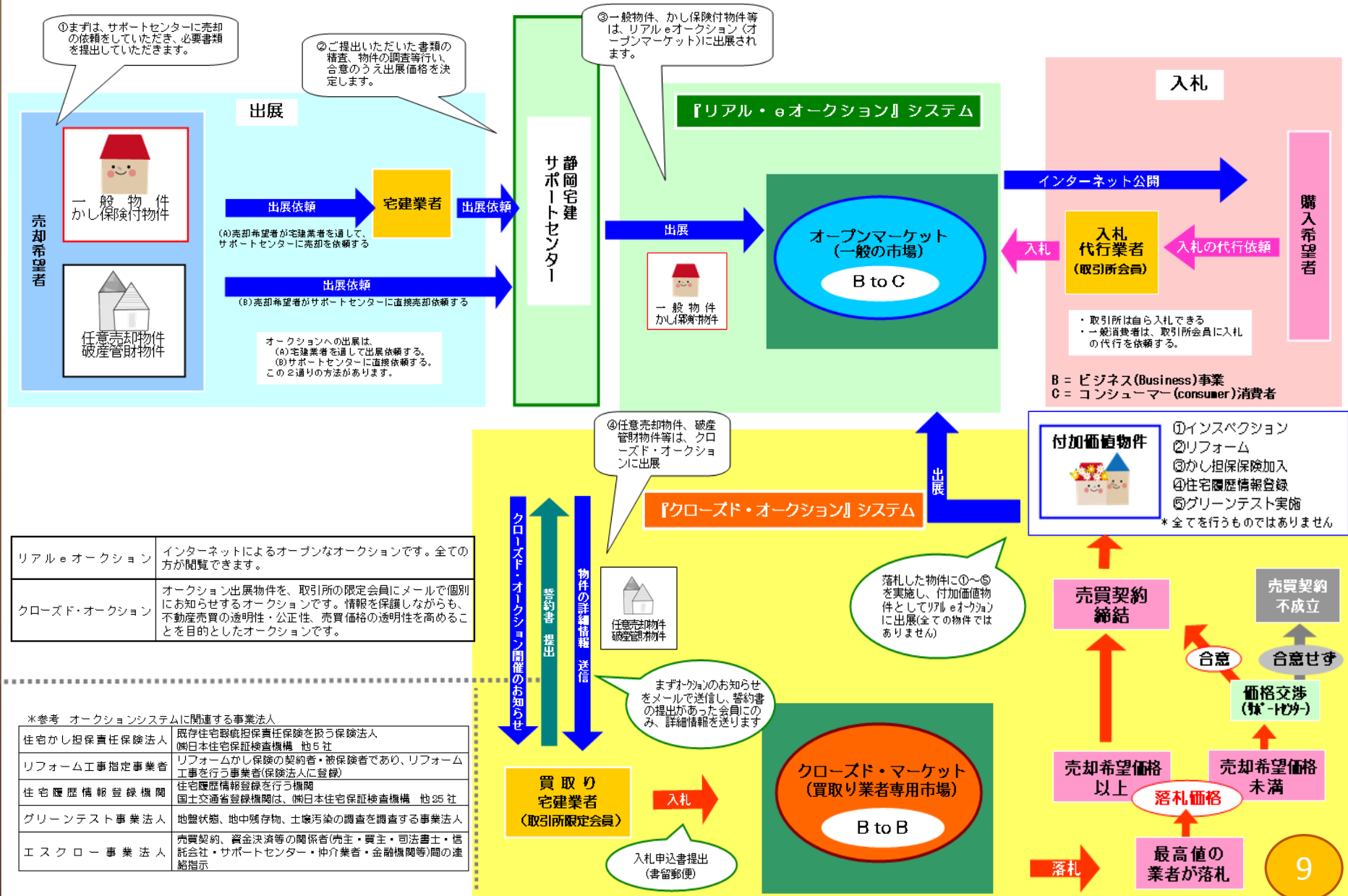
☆不動産流通を活性化させる公正・オープンな場で取引した物件に税制優遇などのインセンティブが必要
☆居住用建物の担保評価時に金融機関が鑑定士に評価依頼することも必要



「静岡不動産取引所システム」

— 不動産流通の一元化と優良中古住宅流通促進に向けて —

平成23年9月



リアル・eオークション	インターネットによるオープンなオークションです。全ての方が閲覧できます。
クローズド・オークション	オークション出展物件を、取引所の限定会員にメールで個別にお知らせするオークションです。情報を保護しながらも、不動産売買の透明性・公正性、売買価格の透明性を高めることを目的としたオークションです。

*参考 オークションシステムに関連する事業法人

住宅かし担保責任保険法人	既存住宅瑕疵担保責任保険を扱う保険法人 ㈱日本住宅保証検査機構 他5社
リフォーム工事指定事業者	リフォームかし保険の契約者・被保険者であり、リフォーム工事を行う事業者(保険法人に登録)
住宅履歴情報登録機関	住宅履歴情報登録を行う機関 国土交通省登録機関は、㈱日本住宅保証検査機構 他25社
グリーンテスト事業法人	地盤状態、地中汚染物、土壌汚染の調査を行う事業法人
エスクロー事業法人	売買契約、資金決済等の関係者(売主・買主・司法書士・信託会社・サポートセンター・仲介業者・金融機関等)間の連絡指示

リアルeオークションの概要

住
み
た
い!

優良物件が見つかる リアルeオークション

「リアルeオークション」は、インターネットを利用して入札により
不動産を競り落とす公開オークションのサイトです。
かし保険が付いた中古住宅等、県内の優良物件情報を皆様にご提供します。
不動産の購入・売却に「リアルeオークション」をどうぞお役立てください。

不動産売買をもっと公正に、透明に!

通常の不動産取引である相対取引は、先着順がルールのため、欲しい物件に出会えても先にお客様がついて買えない、というケースが多くあります。「リアルeオークション」では、こうした取引形態を見直し、様々な種類の土地や建物をインターネットで取引できるようにしました。そして、不動産の公正性と透明性を高め、良質な物件を皆様のもとへお届けします。

出
展

おすすめ
POINT

- 1 ネットオークションだから全国の人に見てもらえる!
- 2 競り上がり方式で、希望価格以上の売却が可能!
- 3 入札状況をリアルに表示。だから納得!

出展の仕方

一般のお客様が出展を希望される場合
①リアルeオークションサイト内にて取引所
会員を検索して依頼。
②(株)静岡宅建サポートセンターに直接依頼。
この2つの方法があります。
※出展料は無料です(出展の際)。出展した物件が
落札され、契約となった場合に媒介手数料が発生し
ます。(出展を依頼した取引所会員、またはサポートセン
ターにお支払いいただきます。)

売却希望のお客様

①出展依頼

取引所会員

出展依頼

(株)静岡宅建
サポートセンター

出展

リアルeオークション

入
札

おすすめ
POINT

- 1 プロが査定するから価格に納得!
- 2 競り上がり方式だから予算内で入札できる!
- 3 掘り出し物件に出会えるかも!

入札の仕方

取引所会員に「入札の代行」を依頼し
ていただきます。
オークションの入札は、不動産取引所会員
のみに限られます。一般のお客様が入札
に参加する場合、「リアルeオークション」
サイトにてお近くの取引所会員を検索・決
定し、「入札の代行」を依頼してください。
※入札は無料です。契約となった場合に媒介手数料が
発生します。(入札の代行を依頼した取引所会員にお
支払いいただきます。)

※詳しくはサポートセンターへお問い合わせください。

【オークションに出展される物件】

①かし保険付

出展される住宅全てに欠陥があっ
た場合に補修費用を保証する保険
が付いています。

②グリーンテスト実施済み

土地取引の三大リスクといわれる
軟弱地盤・土壌汚染・地中残存物
について評価・報告されています。

③その他物件

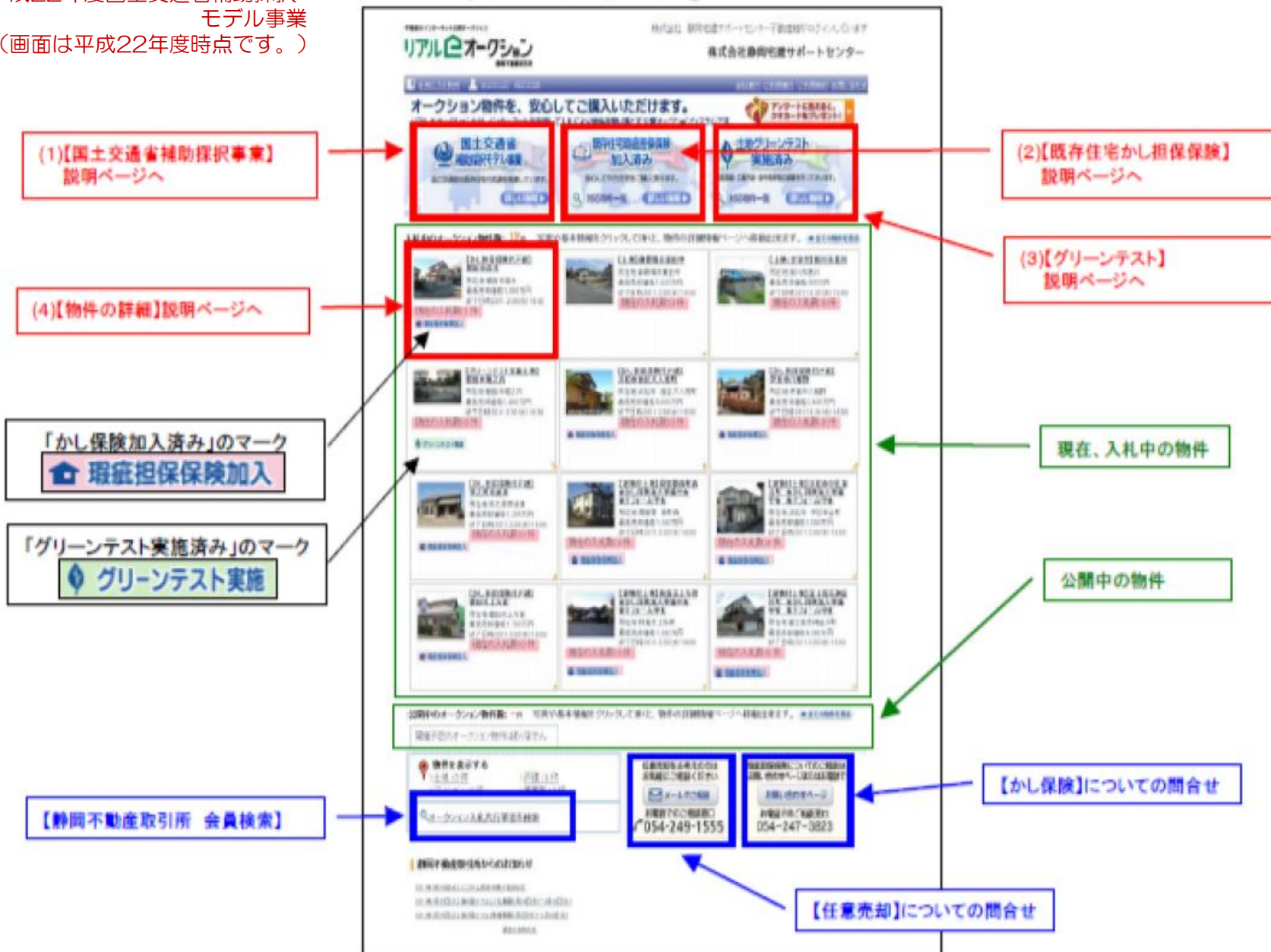
かし保険付、またはグリーンテスト実
施済み物件以外の、不動産物件
をいいます。

【オークションの流れ】 オークション期間は4週間。最後の1週間が入札期間となります。



平成22年度国土交通省補助採択
モデル事業
(画面は平成22年度時点です。)

「リアルeオークション」TOPページ



「国土交通省補助採択事業」



「詳しい説明」をクリック



国土交通省補助採択事業

株式会社静岡宅建サポートセンター



国土交通省は中古住宅流通・リフォーム市場の倍増に取り組んでいます

中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増を図る

「国土交通省」(平成22年6月14日閣議決定)の国策大方向

内閣府が定めた国家成長戦略の推進を図るため、中古住宅流通・リフォーム市場の倍増の国策の達成に取組んでいます。

中古住宅・リフォームターゲットプランの策定

- 国土交通省が掲げた目標を達成するため、国土交通省が「中古住宅・リフォームターゲットプラン」を策定することとしています。
- その中で、「消費者・生活者視点から見た中古住宅・リフォーム市場」への両面、消費者に対する支援を行う「中古・リフォーム産業の育成」に取り組んでいます。

安心して中古住宅を売却できる環境整備

- 中古住宅売却から「売却」まで一貫したサービス提供
- 消費者支援
- 中古市場への信頼醸成
- 消費者支援事業者の育成・支援
- 購入した中古住宅の「質」向上

○住宅情報提供の整備

○安心して中古住宅を売却できる窓口の整備

(インターネット) 売却支援、(電話) 売却支援、(来店) 売却支援

ニーズに対応した魅力ある中古市場整備

- 中古住宅のイメージアップ
- 中古市場の活性化による不動産市場の活性化
- 新築以上の価値向上
- 購入した中古住宅の「質」向上

静岡不動産取引所(リアルeオークション)は、インターネットオークションによる競売取引と併せて中古住宅の流通の活性化を図るため、消費者の視点から見た中古住宅・リフォーム市場の両面、消費者に対する支援を行う「中古・リフォーム産業の育成」に取り組んでいます。

「既存住宅かし担保保険」



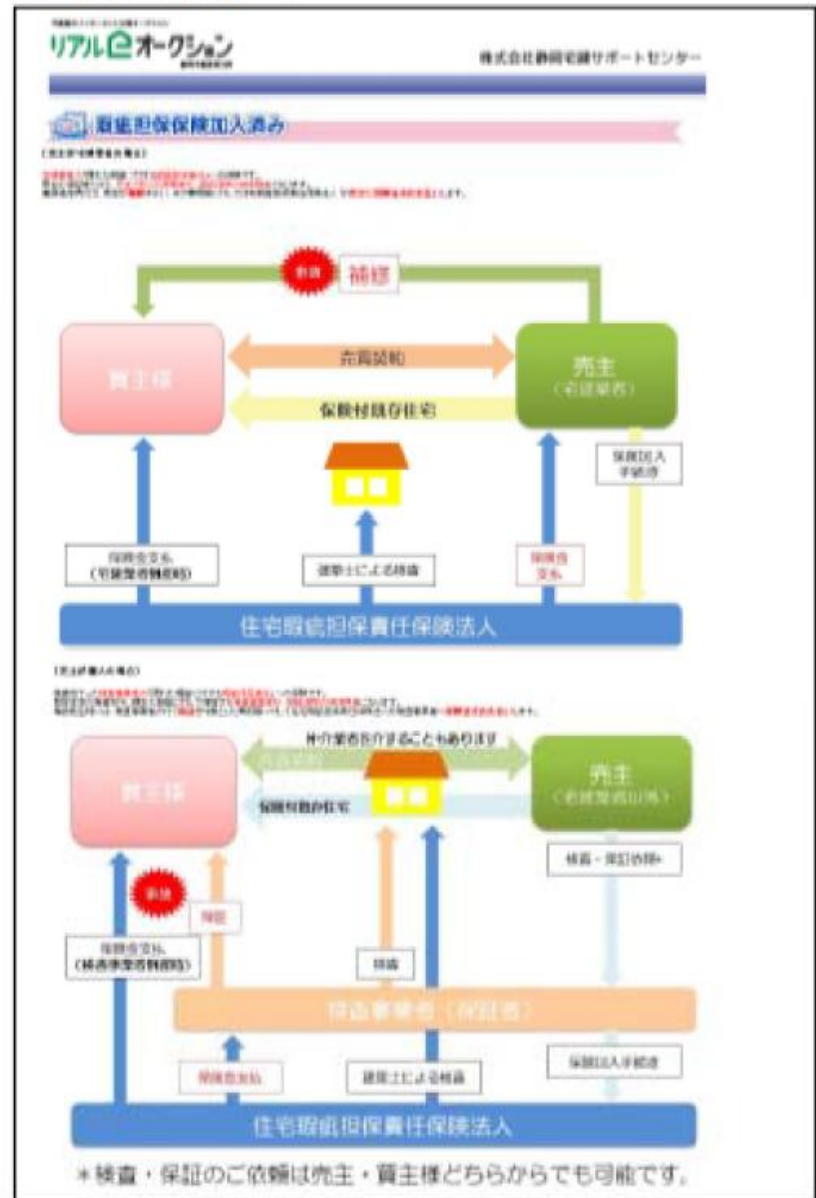
①「対応物件一覧」をクリック

②「詳しい説明」をクリック

①「対応物件一覧」ページ（かし保険付物件を全て表示）



②「詳しい説明」ページ



「土地グリーンテスト」



①「対応物件一覧」をクリック

②「詳しい説明」をクリック

①「対応物件一覧」ページ (グリーンテスト実施物件を全て表示)

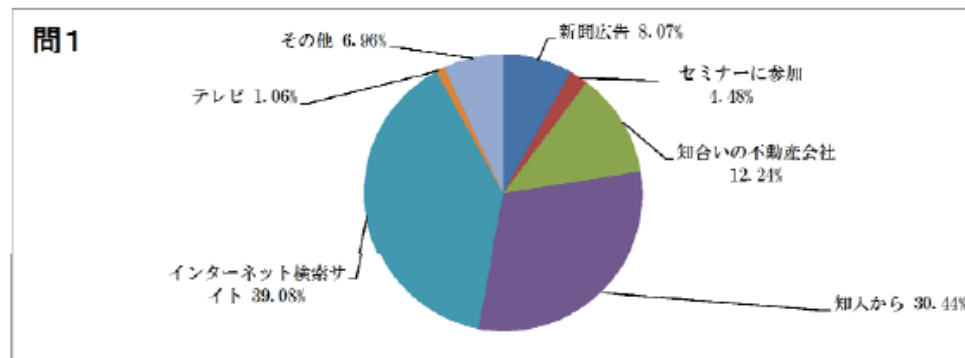


②「詳しい説明」ページ



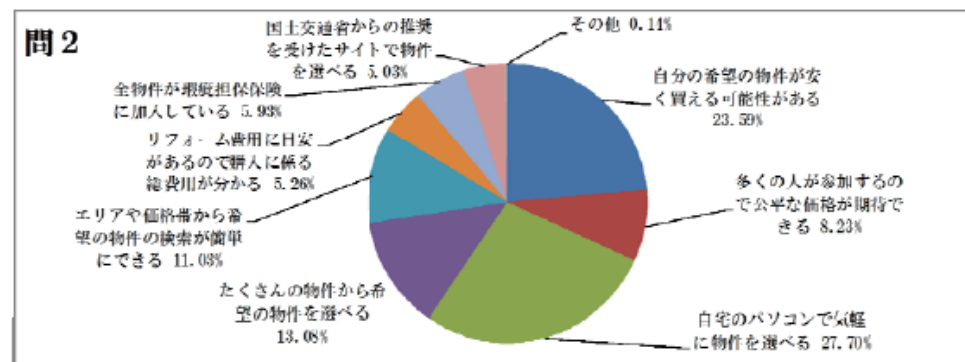
アンケート結果概要 1

(1)どちらでこのサイトを知りましたか？



問1	回答数	割合
新聞広告	168	8.07%
セミナーに参加	45	2.16%
知合いの不動産会社	255	12.24%
知人から	634	30.44%
インターネット検索サイト	614	30.08%
テレビ	22	1.06%
その他	145	6.96%

(2)あなたが不動産を本サイトで購入するとしたら、
 どういった点に魅力を感じますか？(複数回答)



問2	回答数	割合
自分の希望の物件が安く買える可能性がある	1028	29.59%
多くの人が参加するので公平な価格が期待できる	358	8.23%
自宅のパソコンで気軽に物件を選べる	1205	27.70%
たくさんの物件から希望の物件を選べる	569	13.08%
エリアや価格帯から希望の物件の検索が簡単にできる	480	11.03%
リフォーム費用に目安があるので購入に係る総費用が分かる	229	5.26%
全物件が環境担保保険に加入している	258	5.93%
国土交通省からの推奨を受けたサイトで物件を選べる	219	5.03%
その他	6	0.14%

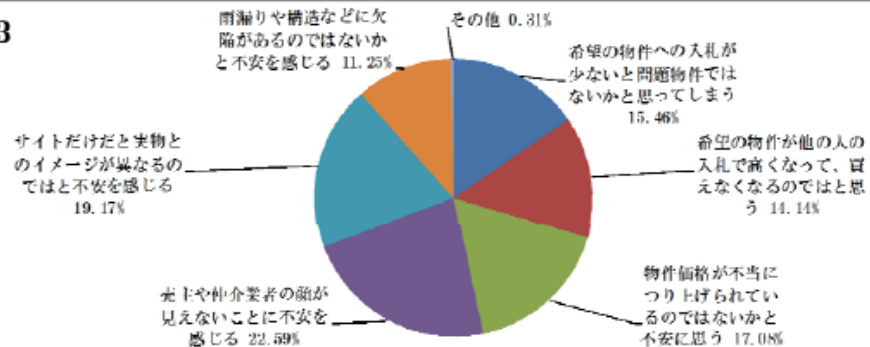
アンケート結果概要 2

(3) あなたが本サイトで不動産を購入するときにどんな不安を感じますか？(複数回答)

消費者の意見

- ・オークションは何より公平性、透明性が求められると思います。特に売買価格の大きくなる不動産は他の商品よりそれが求められるのではないのでしょうか。その辺りを十分に対応していただければ、信頼性が増し、より多くの方が利用してみようと考えているのではないのでしょうか。
- ・より多くの方が参加することにより、売り手・買い手共に満足な価格形成が期待できると思います。
- ・一生に一度あるかないかの高価な買い物なので、やはり実際に物件を見てみないと不安である。一般の不動産屋からの購入だったら、売り出し価格より値段を下げてもらう可能性があるが、最低落札金額が決められているので、それが安いかどうか判断しかねると思う。

問3



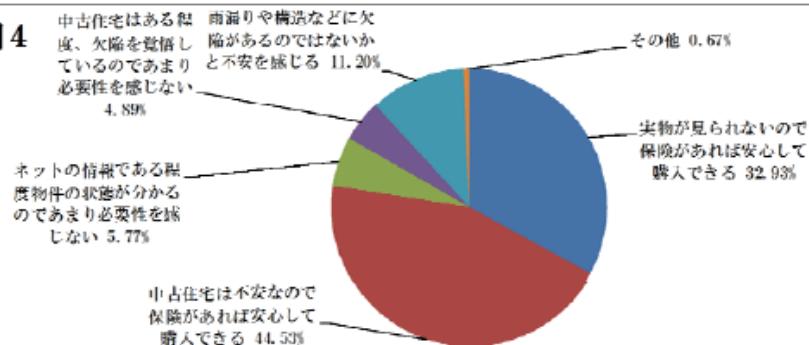
問3	回答数	割合
希望の物件への入札が少ないと問題物件ではないかと思ってしまう	642	15.46%
希望の物件が他の人の入札で高くなって、買えなくなるのではと思う	587	14.14%
物件価格が不当につり上げられているのではないかと不安に思う	709	17.08%
売主や仲介業者の顔が見えないことに不安を感じる	938	22.59%
サイトだけだと実物とのイメージが異なるのではと不安を感じる	794	19.17%
雨漏りや構造などに欠陥があるのではないかと不安を感じる	467	11.25%
その他	19	0.81%

(4) 欠陥を保証するかし担保保険付物件についてどう感じますか？(複数回答)

消費者の意見

- ・売り主が補修して保険金が支払われると有りますが、100%支払われるのか不明です。
- ・全ての中古住宅物件に瑕疵担保保険がついているのですか？
- ・瑕疵とは何ぞや？をもう少し事例を交えて説明してほしい。
- ・瑕疵が担保される場合はどんなときか、無制限ではないと思うので、デメリットの説明もお願いしたい。

問4



問4	回答数	割合
実物が見られないので保険があれば安心して購入できる	976	32.93%
中古住宅は不安なので保険があれば安心して購入できる	1320	44.53%
ネットの情報である程度物件の状況が分かるのであまり必要性を感じない	171	5.77%
中古住宅はある程度、欠陥を覚悟しているのであまり必要性を感じない	145	4.89%
雨漏りや構造などに欠陥があるのではないかと不安を感じる	332	11.20%
その他	20	0.67%

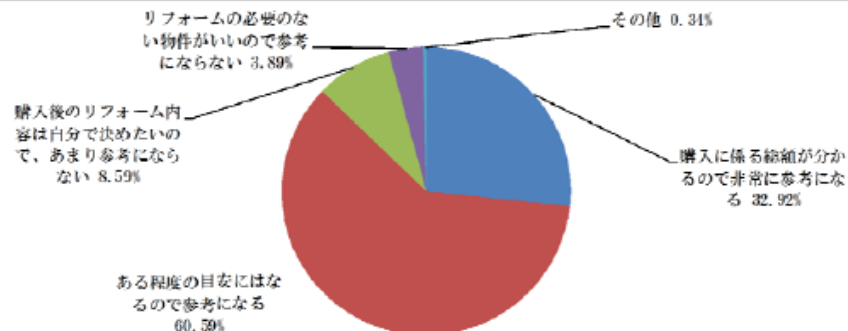
アンケート結果概要 3

(5) リフォーム費用の目安が記載されていることはどう思いますか？(複数回答)

消費者の意見

- ・実際に住んでみてから、リフォームの必要性が出てくる可能性はぬぐえないと思われます。

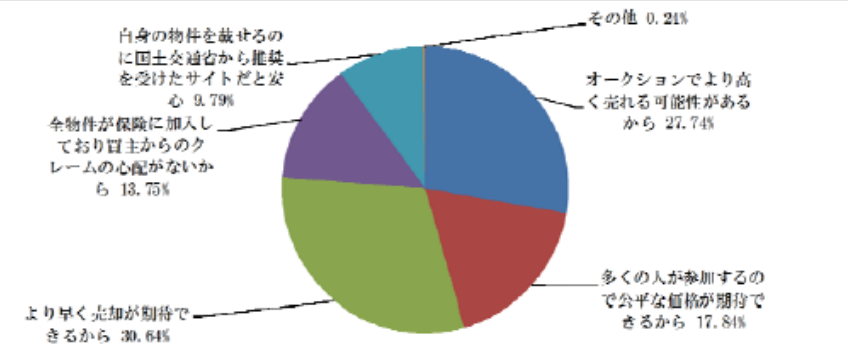
問5



問5	回答数	割合
購入に係る総額が分かるので非常に参考になる	554	28.80%
ある程度の目安にはなるので参考になる	1292	60.59%
購入後のリフォーム内容は自分で決めたいので、あまり参考にならない	179	8.59%
リフォームの必要のない物件がよいので参考にならない	81	3.89%
その他	7	0.34%

(6) あなたがご自身の不動産を本サイトで売却したら、どういった点に魅力を感じますか(複数回答)

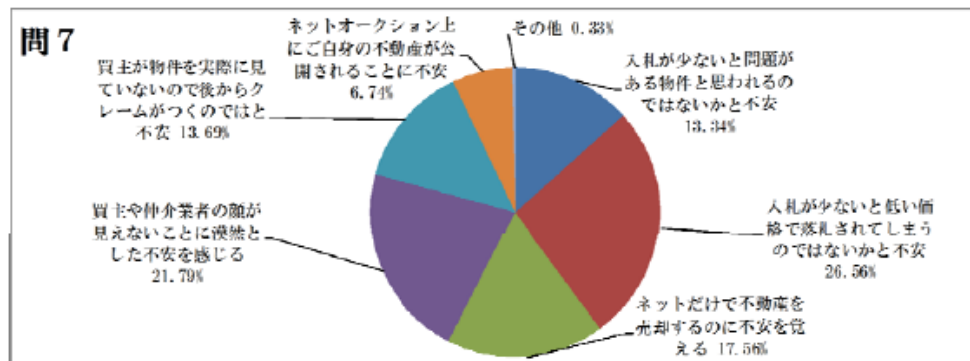
問6



問6	回答数	割合
オークションでより高く売れる可能性があるから	910	27.74%
多くの人が参加するので公平な価格が期待できるから	585	17.84%
より早く売却が期待できるから	1005	30.64%
全物件が保険に加入しており買主からのクレームの心配がないから	451	13.75%
自身の物件を載せるのに国土交通省から推奨を受けたサイトだと安心	821	9.79%
その他	8	0.24%

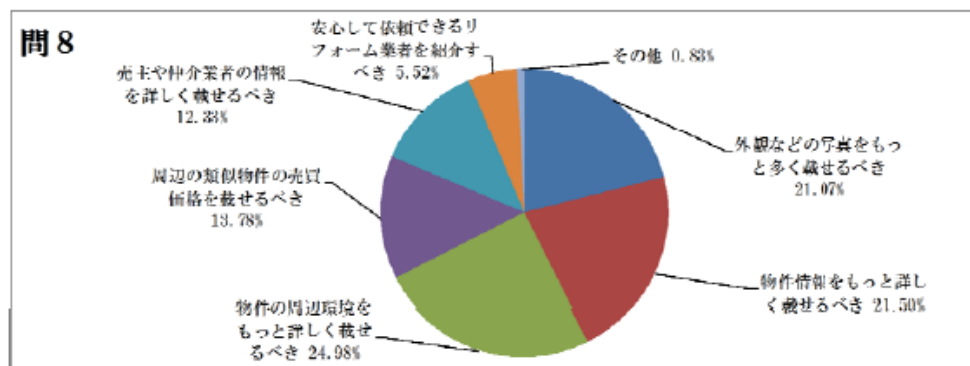
アンケート結果概要 4

(7) あなたがネットオークションで不動産を売却したらどんな不安を感じますか？(複数回答)



問7	回答数	割合
入札が少ないと問題がある物件と思われるのではないかと不安	489	13.34%
入札が少ないと低い価格で落札されてしまうのではないかと不安	974	26.56%
ネットだけで不動産を売却するのに不安を感じる	644	17.56%
買主や仲介業者の顔が見えないことに漠然とした不安を感じる	799	21.79%
買主が物件を実際に見ていないので後からクレームがつくのではと不安	502	13.69%
ネットオークション上にご自身の不動産が公開されることに不安	247	6.74%
その他	12	0.33%

(8) どんな改善をすれば、もっと使いやすいサイトになるとおもいますか？(複数回答)



問8	回答数	割合
外観などの写真をもっと多く載せるべき	890	21.07%
物件情報をもっと詳しく載せるべき	908	21.50%
物件の周辺環境をもっと詳しく載せるべき	1055	24.98%
周辺の類似物件の売買価格を載せるべき	582	13.78%
売主や仲介業者の情報を詳しく載せるべき	521	12.33%
安心して依頼できるリフォーム業者を紹介すべき	233	5.52%
その他	35	0.83%

始動した「静岡県不動産取引所」

市川宜克・静岡県宅協会長に聞く

静岡県宅地建物取引業協会（市川宜克会長）が開発、昨年9月に始動した「静岡県不動産取引所・リアルeオークション」。インターネットを利用、宅建業者を通じて競り上げ方式で入札する、公開のオークションサイトだ。リフォーム済みで瑕疵（かし）保険付きの中古住宅などの情報を提供する。今年2～3月には国土交通省の中古住宅・リフォームトータルプランのモデル事業の1つとして認定され、その周知活動を展開した。市川会長に、「不動産取引所」の普及・活用への取り組みを聞いた。（柄澤 浩）

——国交省モデル事業として取り組まれた成果は。

一周知活動の1つとして、3月15日に静岡市内でセミナーが予定されていた。私が高齢者不動産取引所について講演することになっていたが、残念ながら東日本大震災が発生、中止になった。

——リフォームを施した上でかきし保険付きとしてオークションに公開された国交省モデル適合物件は9物件集まった。いずれも業者が売り主で、対象外の土地など2物件も加えた全11物件で3月30日に入札を行った。1物件が落札され、その後、4月10日までに2物件、計3物件

—平成23年7月5日付 住宅新報—

～このシステムの課題～

- ・全国対応には相当な費目が必要
- ・金融機関の理解と税免除等が必要
- ・2番、3番抵当権をスムーズに抹消できる法整備が必要



が成約した。1物件はクリーンテスト（軟弱地盤、土壌汚染、地中残存物調査）を実施

にいた透明性と安全性、スピード感のある市場が必要だと考えたこと。一部の金融機関と宅建業者のものではなく、公明正大にやるべきだと。それは、厳しい立場に置かれている債務者を救済できることになり、債権者にも役に立つ。ただ、難しい案件も多く、消

団体などは問わず、宅建業者であれば誰でも参加できるようにしている。また、このシステムは静岡県だけでなく、全国から参加できるので、幅広い活用が可能だ。この取引所を、中小不動産業者のための新しい不動産流通マーケットとして構築、確立していきたい。全国13万の宅建業者がすべからず参加できるものにするのが、私の願望だ。

新市場として構築、確立へ

任売物件対応 全国的活用策探る

済みの土地だった。成約率は高いとは言えないが、取引所のオークションで決まった」とは厳然とした事実だ。

——「不動産取引所」を設立した理由は。

元々は、住宅ローン返済が滞った、任意売却物件を対象

費者の取引の安全・確実性を高めるため、売り、買い双方とも宅建業者を立てて入札に参画する仕組みとした。

——その宅建業者の参加基準や今後の方向性は。

「6月現在、会員登録業者は静岡県内の130社。所属

半年余り、改善点などは。

本はオープンマーケットだが、クローズドマーケットも必要なのが分かった。任売物件では、隣近所に知られたくない債務者が多い。また、金融機関の税免除の問題、後

順位抵当権の抹消問題など、立法措置が必要なものを含め

て、クリアしなければならぬ課題が幾つか残っている。現実には、住宅ローン破たん者が救済される、市場の中で高値で売ることができ「取引所」のシステム。必要性は今後、増すばかりだと思う。不動産流通に携わる者として、是非とも改善していきたい。

「一方で、高い目標、高邁な理想を掲げても、コストに対する収益性が悪化しては運営が難しい。システムを理解・応援してくれる、国や関連団体などの支援がほしいところだ。債権関係者だけでなく、宅建業者・リフォーム業者のビジネス、更にストック再生・流通の活性化につながるこのシステムを活用する方策を探りたい。そのため、中古住宅市場の活性化策やそれに伴う税制措置と評価システムの改正などを、各方面に働きかけていきたい。」

(社) 静岡県宅地建物取引業協会

土地価格査定WEB計算システム

1. 査定地と標準地

	所在地	面積	㎡当たり価格
査定地	静岡市東区鷹匠3-18-16	123.56 ㎡【必須】	査定対象
標準地	静岡市 東区 鷹匠3丁目4-4付近	100 ㎡	76 万円/㎡ 22.99 万円/㎡

10	街路の配置と整備の状況	<input type="checkbox"/> 区画が整理された街路に面し画地が整然と配置されている状態【3点】 <input type="checkbox"/> 通り抜け道路に面しているが付近の街路が整然としてない状態【0点】 <input type="checkbox"/> 行き止まり道路に面している状態【-3点】	0 点																																																												
11	間口が狭い場合	画地面積に対し間口が狭い場合は次により減点する <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="8">間口</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>9m未満</th> <th>8.1m未満</th> <th>7.2m未満</th> <th>6.3m未満</th> <th>5.4m未満</th> <th>4.5m未満</th> <th>3.6m未満</th> <th>2.7m未満</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>画地面積 150㎡以上</td> <td></td> <td>-1点</td> <td>-2点</td> <td>-3点</td> <td>-4点</td> <td>-5点</td> <td>-6.5点</td> <td>-8点</td> <td>-10点</td> </tr> <tr> <td>画地面積 120㎡以上</td> <td></td> <td></td> <td>-1点</td> <td>-2点</td> <td>-3点</td> <td>-4.5点</td> <td>-6点</td> <td>-7点</td> <td>-9点</td> </tr> <tr> <td>画地面積 100㎡以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-1点</td> <td>-2.5点</td> <td>-4点</td> <td>-5.5点</td> <td>-7点</td> <td>-9点</td> </tr> <tr> <td>画地面積 80㎡以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-1.5点</td> <td>-3点</td> <td>-4.5点</td> <td>-6点</td> <td>-8点</td> </tr> </tbody> </table>			間口										9m未満	8.1m未満	7.2m未満	6.3m未満	5.4m未満	4.5m未満	3.6m未満	2.7m未満	画地面積 150㎡以上		-1点	-2点	-3点	-4点	-5点	-6.5点	-8点	-10点	画地面積 120㎡以上			-1点	-2点	-3点	-4.5点	-6点	-7点	-9点	画地面積 100㎡以上				-1点	-2.5点	-4点	-5.5点	-7点	-9点	画地面積 80㎡以上					-1.5点	-3点	-4.5点	-6点	-8点	0 点
		間口																																																													
		9m未満	8.1m未満	7.2m未満	6.3m未満	5.4m未満	4.5m未満	3.6m未満	2.7m未満																																																						
画地面積 150㎡以上		-1点	-2点	-3点	-4点	-5点	-6.5点	-8点	-10点																																																						
画地面積 120㎡以上			-1点	-2点	-3点	-4.5点	-6点	-7点	-9点																																																						
画地面積 100㎡以上				-1点	-2.5点	-4点	-5.5点	-7点	-9点																																																						
画地面積 80㎡以上					-1.5点	-3点	-4.5点	-6点	-8点																																																						
12	路地状部分を有する場合	(全体面積に占める路地状部分の割合が) <input type="checkbox"/> 6%以内【-6点】 <input type="checkbox"/> 7~10%以内【-7点】 <input type="checkbox"/> 11~14%以内【-8点】 <input type="checkbox"/> 15~18%以内【-9点】 <input type="checkbox"/> 19~22%以内【-10点】 <input type="checkbox"/> 23~26%以内【-11点】 <input type="checkbox"/> 27~31%以内【-12点】	0 点																																																												
13	高压線が通っている場合	高压線下の部分が <input type="checkbox"/> 建築可能【-30点】 <input type="checkbox"/> 建築不可能【-70点】 ×(高压線下部分面積 ㎡÷総面積 ㎡) 計算	0 点																																																												
14	傾斜地部分を有する場合	傾斜地部分が <input type="checkbox"/> 利用可能【-30点】 <input type="checkbox"/> 利用不可能【-90点】 ×(傾斜地部分面積 ㎡÷総面積 ㎡) 計算	0 点																																																												
15	グリーンテストを実施している場合	グリーンテストとは、土地取引リスク「動揺地盤」「土壌汚染」「地中残存物」を調査すること。【詳細】 実施費用 65000 円(カンマは入力しないでください) 地盤改良等が必要な場合 <input type="checkbox"/> -1点 <input type="checkbox"/> -2点 <input type="checkbox"/> -3点 <input type="checkbox"/> -4点 <input type="checkbox"/> -5点 <input type="checkbox"/> -6点 <input type="checkbox"/> -7点 <input type="checkbox"/> -8点 <input type="checkbox"/> -9点 <input type="checkbox"/> -10点 <input type="checkbox"/> -11点 <input type="checkbox"/> -12点 <input type="checkbox"/> -13点 <input type="checkbox"/> -14点 <input type="checkbox"/> -15点 <input type="checkbox"/> -16点 <input type="checkbox"/> -17点 <input type="checkbox"/> -18点 <input type="checkbox"/> -19点 <input type="checkbox"/> -20点	-5 点																																																												
16	特殊事情補正	地盤・土地履歴・周辺環境等の項目で補正されないもの ※標準地価格の時点(修正)は、ここで行う。(注⑥参照) 特殊事情 <input type="checkbox"/> 1点 <input type="checkbox"/> 2点 <input type="checkbox"/> 3点 <input type="checkbox"/> 4点 <input type="checkbox"/> 5点 <input type="checkbox"/> 6点 <input type="checkbox"/> 7点 <input type="checkbox"/> 8点 <input type="checkbox"/> 9点 <input type="checkbox"/> 10点 <input type="checkbox"/> -1点 <input type="checkbox"/> -2点 <input type="checkbox"/> -3点 <input type="checkbox"/> -4点 <input type="checkbox"/> -5点 <input type="checkbox"/> -6点 <input type="checkbox"/> -7点 <input type="checkbox"/> -8点 <input type="checkbox"/> -9点 <input type="checkbox"/> -10点	0 点																																																												
17	流通性補正	(地域性補正はこの欄です) <input type="checkbox"/> 1点 <input type="checkbox"/> 2点 <input type="checkbox"/> 3点 <input type="checkbox"/> 4点 <input type="checkbox"/> 5点 <input type="checkbox"/> 6点 <input type="checkbox"/> 7点 <input type="checkbox"/> 8点 <input type="checkbox"/> 9点 <input type="checkbox"/> 10点 <input type="checkbox"/> -1点 <input type="checkbox"/> -2点 <input type="checkbox"/> -3点 <input type="checkbox"/> -4点 <input type="checkbox"/> -5点 <input type="checkbox"/> -6点 <input type="checkbox"/> -7点 <input type="checkbox"/> -8点 <input type="checkbox"/> -9点 <input type="checkbox"/> -10点	0 点																																																												

(社) 静岡県宅地建物取引業協会
建物価格査定WEB計算システム

http://www.shizuoka-takken.or.jp/login...
http://www.shizuoka-takken.or.jp/login/pages/Insp

ファイル(F) 編集(E) 表示(V) お気に入り(A) ツール(T) ヘルプ(H) >>

X Google 検索 >>> 設定 yasuo4

インスペクション補正

★インスペクションによる調整では、住宅診断士による住宅診断を受けた結果を元に、下記の値で調整を行う。

1, 合格適合
1.05で調整します。

2, リフォーム必要有り
0.80~0.99で調整します。

閉じる

インターネット 100%

◎算式

県内における標準的建築費	建物品等格差率	規模修正	建物再建築価格
◎中部地区: 150,645円/㎡	0.95	75~135㎡:1.00	143,112 円/㎡

建物再建築価格	現価率	建物延面積	建物現時点価格
143,112 円/㎡	0.61	132.56 ㎡	11,572,325 円/㎡

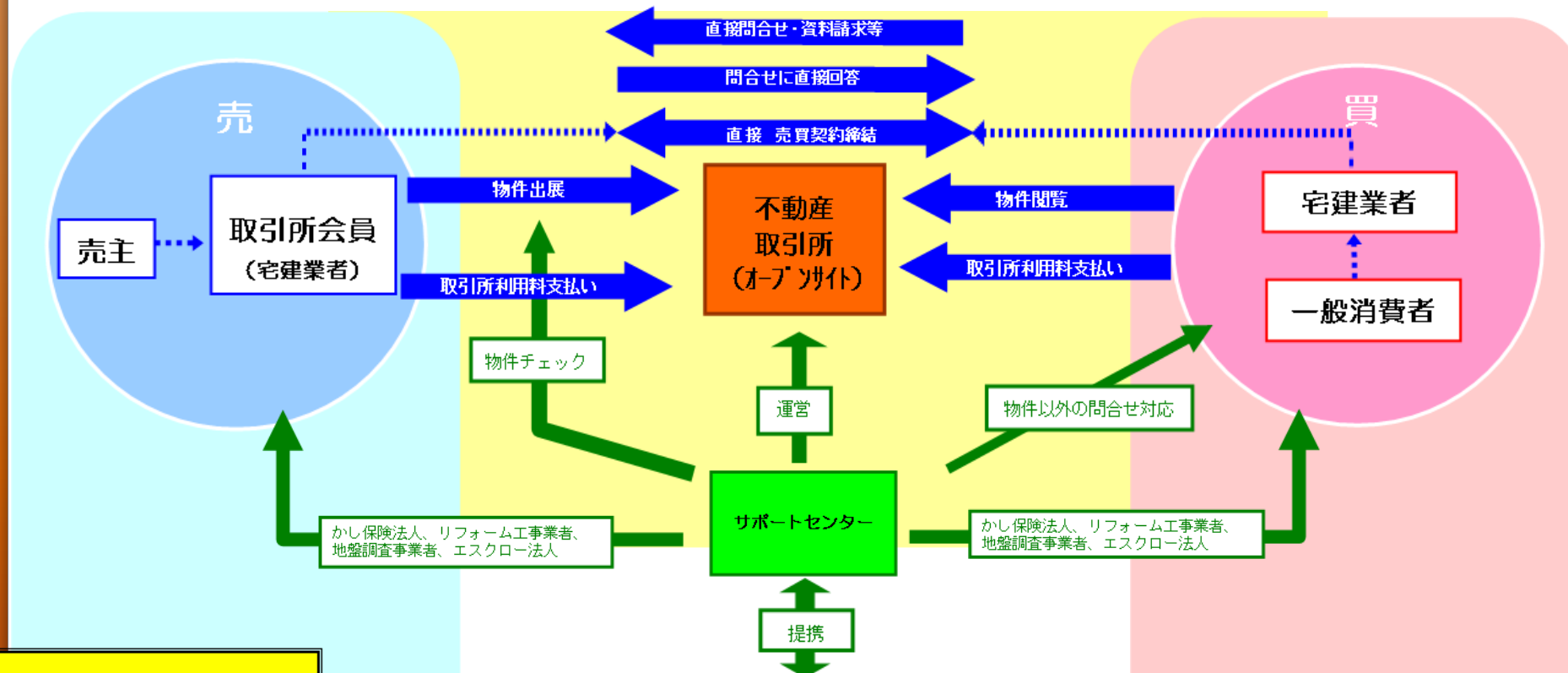
建物現時点価格	構造補正	流通性補正	インスペクション補正	建物査定価格
11,572,325 円/㎡	1 補正参照	1 補正参照	1 補正参照	12,422,325 円

最新設備
最新設備参照

太陽光発電	85 万円	エコキュート	0 万円
床暖房	0 万円	その他	0 万円

計算スタートボタン

PDF変換(印刷・保存にご利用下さい)



宅建業者の総合コンサルティング機能を向上することに加え、このようなマーケットを構築することにより、一層の流通促進が図られることがイメージできる。瑕疵担保保険やリフォーム等の情報を掲載した物件をマーケットで流通させることで、各専門業者の役割と責任は明確化され、宅建業者がコーディネーターとなることで情報の非対称性が解消されることが期待できる。

