

平成27年度空き家対策事業及び定住促進事業について

1. 平成26年度の事業実績

1) ひろしま空き家の窓口(平成26年7月28日開設)

- ① 相談件数:216件
- ② 物件調査件数:89件
- ③ 成約件数:18件

2) 空き家の無料相談会

平成27年1月17日より毎月第3土曜日開催

3) お問い合わせ先

空き家バンク・ひろしま空き家の窓口 <http://akiya-bank.fudohsan.jp/>

(公社)広島県宅地建物取引業協会 TEL:082-243-9507



2. 平成27年度の取組み

1) 資料

- ① 平成27年度空き家対策事業及び定住促進事業について…資料2
- ② 空き家相談受付票の市町との共有化…資料3
- ③ 物件調査の方へ…資料4
- ④ 物件調査レポート…資料5

2) ポイント

- ① 相談受付票の市町との共有化
- ② 移住希望者受付票の市町との共有化
- ③ 市町空き家バンクHPとの連携
- ④ ハトマークR住宅
- ⑤ 共有化物件



3. 平成27年度 事業計画(案)

1)UJIターン移住者居住支援制度・災害被災者居住支援制度

2)地域版ネットワークの構築

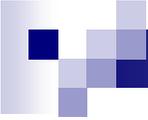
① 不動産コンシェルジュ制度

3)空き家バンクシステム

① HOME'Sとの連携

4)起業または事業承継

① 受付票の共有化



4. 各統計データについて

1) 人口推移

総人口は1億2708万3千人で、前年に比べ21万5千人(0.17%)の減少と減少幅は縮小したものの、4年連続で大きく減少。

日本人人口は1億2543万1千人で、前年に比べ27万3千人(0.22%)の減少

総務省統計局人口推計(平成26年10月1日現在)

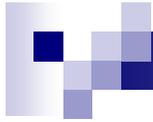
<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2014np/index.htm>

2) 人口推計

日本の総人口は、今後、長期の人口減少過程に入り、平成60(2048)年には1億人を割って9,913万人となり、平成72(2060)年には8,674万人になると推計。

◇内閣府ホームページ

http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1_1_1_02.html



高齢化率(65歳以上)	平成27年	25.1%で国民の4人に1人
	平成72年	39.9%で国民の2.5人に1人
高齢者一人に対して支える現役世代	平成27年	2.3人
	平成72年	1.3人
平均寿命	平成24年(男性79.94歳	女性86.41歳)
	平成72年(男性84.19歳	女性90.93歳)

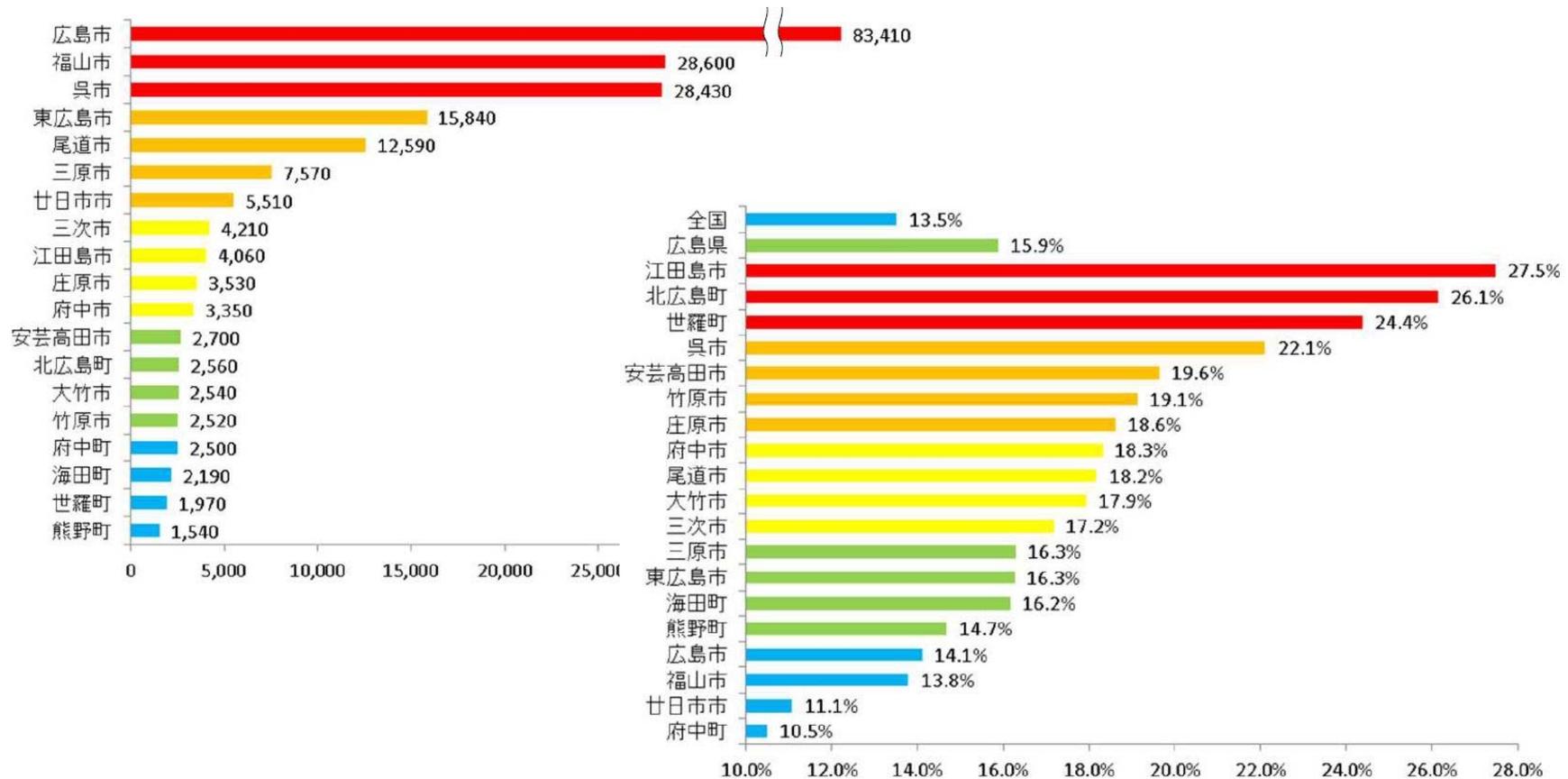
3) 空き家推移

平成5年に448万戸だったところ、平成25年では820万戸とこの20年間で1.8倍。
野村総合研究所の発表によると、2023年には、1400万戸(1.7倍)になると予想。

4) 広島県データ

広島県22万戸(15.9%)(全国ワースト10位)→ 2023年には、37万戸？
高齢化社会による後継者不足による廃業(全国ワースト2位)
企業の転出(全国ワースト5位)

5) 広島県内の市町別空き家全体と空き家率(総務省 平成25年住宅・土地統計調査)

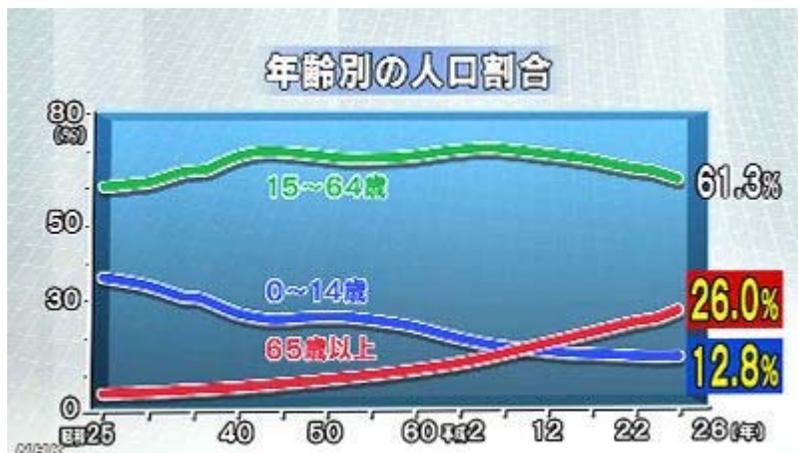


◇広島県空き家対策対応指針より

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiyataisaku/>

6) 全国の予算で見る人口減少対策(NHK)

http://www3.nhk.or.jp/news/web_tokushu/2015_0421.html



①65歳以上の割合は過去最高となり、初めて0歳から14歳の「年少人口」の2倍を超えました。

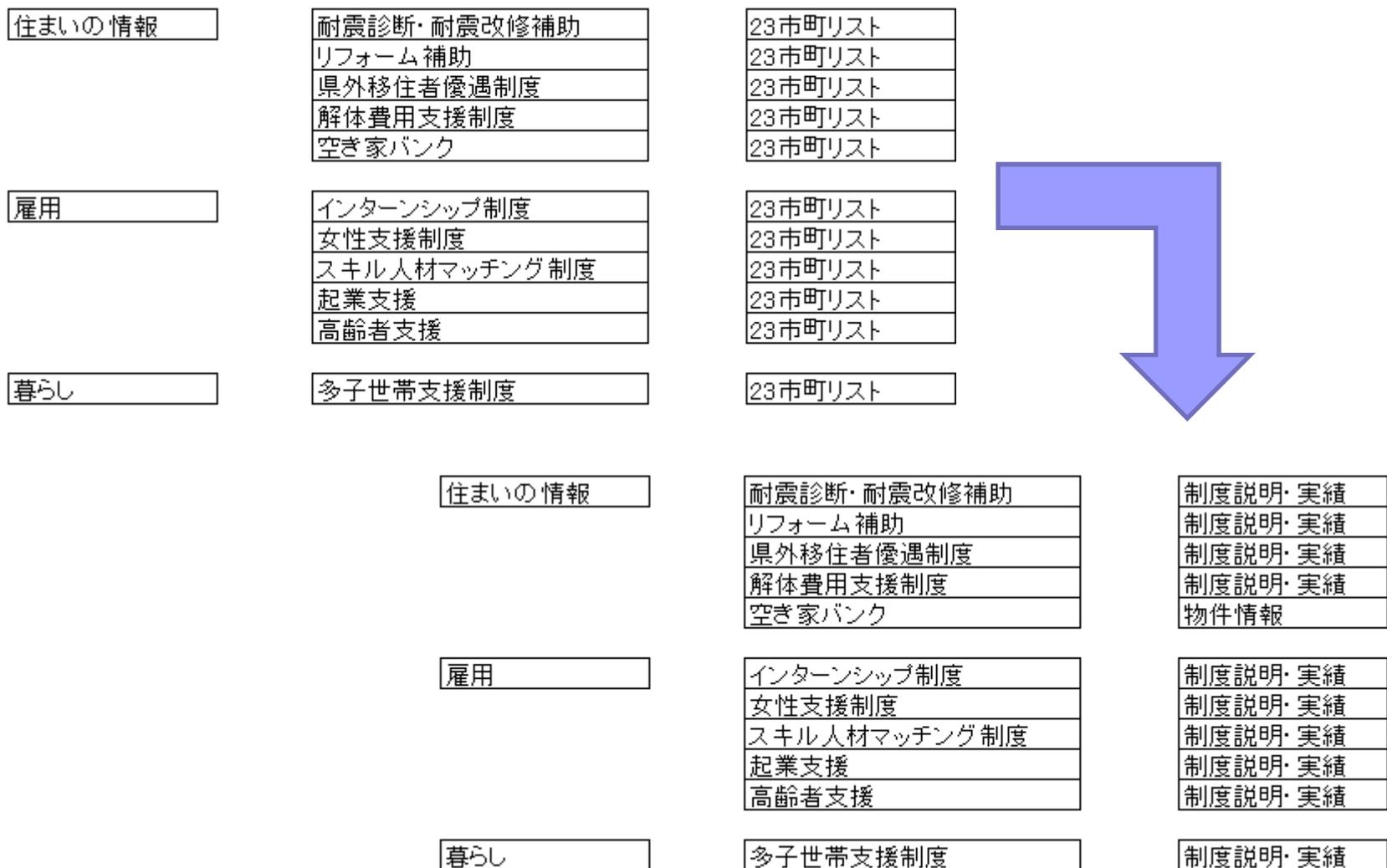
②地域再生を通じた対策に7224億円。住民の流出を防ぐための生活支援や少子化対策に4099億円。移住促進や雇用確保対策など新たな住民の獲得に向けた対策に1152億円。

7) 自治体による支援制度(案)

参考: H26年5月に日本創生会議から発表された「ストップ少子化・地方元気戦略」

No	支援制度	内容・効果
①	物件調査	物件の査定・建物検査の有無の判定・利活用の提案
②	建物検査	既存住宅売買瑕疵保険事前検査・耐震診断・白蟻調査
③	空き家の活用	住替え支援, 二地域住居, 県外からの移住者に対する優遇・リフォーム支援・耐震補助・解体支援
④	空き地の利活用	防災空間, 市民農園としての活用 放置された農地の活用→森林化→住宅資材への供給
⑤	多子世帯への支援	3人以上奨励、多子世帯向け中古住宅・リフォーム支援・・・資料6
⑥	女性・高齢者支援 ひとり親家族への支援	女性や高齢者の働きやすく、暮らしやすい環境を整備(保育・教育・医療・福祉など)主婦インターンシップ制度(中小企業庁)
⑦	スキル人材のマッチングや移住促進	転職セミナー・無料相談会・生活設計のプランニングや事例紹介
⑧	熟練した技術者の勧誘と人材育成	就業を目的とした若者への指導・受入れ
⑨	起業・事業承継支援	店舗・農業・漁業等
⑩	ボランティア支援	移住希望者・住替え希望者に対するサポート
⑪	教育支援	塾などに通わなくてもいい環境を整備 (優秀な教員の採用やオンデマンド等)
⑫	人物調査	金融機関・保証会社との連携

8) ホームページ連携イメージ図



平成 27 年 4 月 27 日

平成 27 年度空き家対策事業及び定住促進事業について

(公社)広島県宅地建物取引業協会

1) 目的

広島県内の市町が取り組む定住施策を円滑かつ効果的に行い、UJI ターン希望者の県内への交流・定住を促進するため、また、政府が推進する空き家の利活用（売却・賃貸・管理・改修・解体等）及び中古住宅・リフォーム市場の促進を図るため、本事業を実施します。

2) 事業概要

(公社)広島県宅地建物取引業協会内に相談窓口を設置し、当協会と空き家バンクの相談等に関する協定を締結する市町や住宅関連事業者と連携しながら、無料相談会の開催や物件調査（無料）を通じて空き家の利活用を図ります。

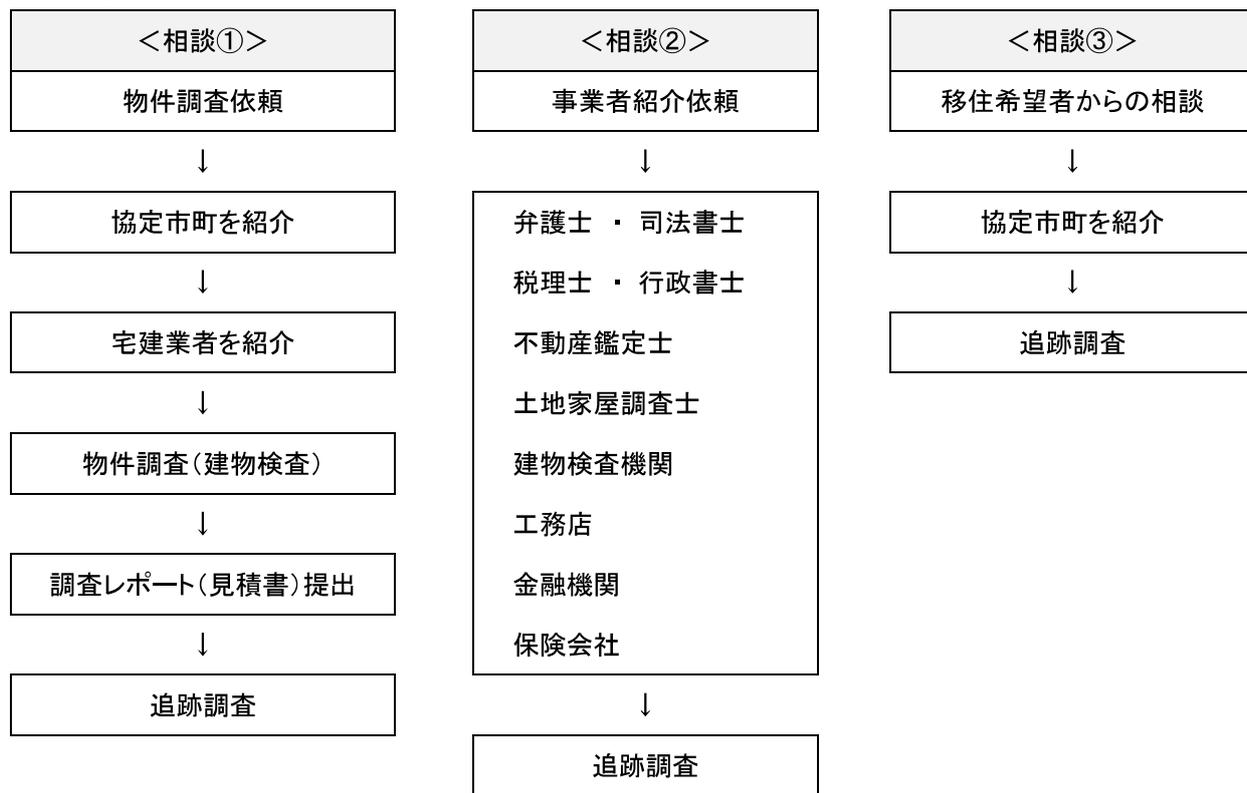
3) 用語説明

名称	説明
① 宅建協会	(公社)広島県宅地建物取引業協会（相談窓口：ひろしま空き家の窓口）
② 市町	宅建協会と空き家バンクの相談等に関する協定を締結する市町
③ 宅建業者	中古住宅に対する支援政策を理解した上で物件調査を行うほか、市町や他の事業者と連携し、空き家の利活用を提案できる事業者。 また、宅建協会が定める既存住宅売買瑕疵保険取次業者として参加し、建物検査費用支援制度の利用や、空き家バンクや複数の不動産サイト（スマイミー・宅建協会・レインズ・ハトマークサイト・不動産ジャパン・HOME'S・他 20 サイト）へ物件登録することができる宅建業者。
④ 事業者	不動産コンシェルジュ中国地区協議会に参加する住宅関連事業者（弁護士・司法書士・税理士・行政書士・不動産鑑定士・土地家屋調査士・建築士・ファイナンシャルプランナー・建物検査機関・工務店・解体業者・金融機関・保険会社等）

4) 役割

業務内容	担当
① 空き家の掘り起し	市町または宅建協会
② 宅建業者及び事業者の選定と紹介	宅建協会
③ 物件調査	宅建業者（市町が同行する場合あり）
④ 建物検査	建物検査機関（宅建業者が同行）
⑤ 空き家の登録・紹介・案内	市町・宅建業者
⑥ 空き家の契約	宅建業者による契約・当事者間契約

5) 相談内容の分類



相談①は「空き家バンクの相談等に関する協定」を利用

相談②は不動産コンシェルジュ中国地区協議会賛助会員を紹介

6) 相談内容と対応

相談①	対応例
相談者が売却または賃貸の査定を希望する場合	① 相談窓口が相談受付票を基にヒアリングを行い、無料相談会又は宅建業者を紹介 ② 相談受付票・相談者に関する情報提供書に記入後、空き家バンク協定市町へ提出 ③ 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 ④ 相談窓口で物件所在地に近い宅建業者を選定し、会員選定通知書を宅建協会支部と市町へ通知 ⑤ 窓口より依頼者に対して書類（住まいの活用ガイド・物件調査の注意事項・準備資料等）を送付 ⑥ 宅建業者による物件調査（市町が同行する場合あり） ⑦ 宅建業者が物件調査レポートを作成し、相談窓口へ提出 ⑧ 相談窓口から協定市町と相談者へ調査レポートを提出
相談者が建物検査を希望する場合	建物検査に合格した物件は、住宅購入者に対して、各種税制優遇措置が適用されるため、付加価値が付いた物件として、売却することができます。 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

	<ul style="list-style-type: none"> 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 ⑥ 検査に不合格の場合は、宅建業者が工務店等に見積書を依頼し、宅建業者が相談窓口及び相談者へ見積書を提出
物件調査レポート提出後	<ul style="list-style-type: none"> 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 ② 相談者が買主の募集を宅建業者へ依頼した場合は、宅建協会が運営する空き家バンクのほか、複数の不動産サイト（スマイミー・宅建協会・ハトマークサイト・不動産ジャパン・HOME'S・他 20 サイト）へ登録
追跡調査	<ul style="list-style-type: none"> ① 相談窓口が宅建業者や賛助会員が適正な対応をしたかどうか、今後のアドバイスが必要かどうか、ヒアリングを行う ② 対象物件が成約したかどうか市町または宅建業者に確認 ③ 専門家に相談したい場合は、無料相談会を紹介

相談②	対応例
改修・金融・税金・トラブル等の相談	<ul style="list-style-type: none"> ① 相談窓口が相談受付票を基にヒアリングを行い、無料相談会または事業者を紹介 ② 相談窓口が相談受付票・相談者に関する情報提供書を事業者へ提出
相談者が有料サービスを利用する場合	解体・改修等で見積が発生する場合は、事業者を原則 2 社以上紹介し、関連事業者が作成した見積書を相談窓口及び相談者へ提出 宅建業者による物件調査後であれば、宅建業者にも見積書を提出
追跡調査	<ul style="list-style-type: none"> ① 相談窓口が相談者に事業者の対応や今後についてのヒアリングを行う ② 相談者が有料サービスを利用した場合は、事業者が施工前後の写真や請求書等を相談窓口へ提出

相談③	対応例
移住希望者からの相談	移住受付票を基にヒアリングを行い、マッチしそうな市町や物件を紹介
追跡調査	ヒアリング

7) 相談受付内容

- ① 空き家の活用（売却・賃貸・管理・改修・解体等）
- ② 相続・税金
- ③ 住替え・中古住宅の購入・リフォーム
- ④ 住宅ローン・組み換え・保険・事業融資・開業支援
- ⑤ 住宅ローン減税・すまい給付金・住宅エコポイント
- ⑥ 移住希望者へ支援制度や物件を紹介（検討中） など

8) 無料相談会

① (公社)広島県宅地建物取引業協会による無料相談会

上記7)の相談受付内容に関する無料相談会を毎月第3土曜日に開催

② 市町による無料相談会

担当	役割
市町	無料相談会会場の手配及び告知
相談窓口	相談内容の聞き取りや相談員の手配

スケジュールにつきましては、空き家バンクホームページをご参照ください。

◇ 空き家バンク・ひろしま空き家の窓口 <http://akiya-bank.fudohsan.jp/soudan/html/about/>

9) 物件調査対象物件

① 売却または賃貸の査定

② 市街地、売却予定の居住中物件(条件あり)、土地のみでも可

※ 管理・改修・解体等につきましては、事業者を紹介

10) 調査できない物件

① 既に宅建業者が関わっている物件(トラブルになる可能性があります)

② 宅建業者に契約を依頼しないことが明らかな場合(当事者間契約が決まっている等)

③ 無償の譲渡や賃貸(解体業者の紹介は可能です)

④ 利活用が見込めないと宅建業者が判断した物件

⑤ 空き家バンク協定市町以外の物件(窓口で了承済みの場合は調査可能です)

⑥ 賃貸用のアパート・マンション(賃貸用の空き室対策は実施していません)

11) 物件調査の重要性について

① 物件所有者は市場よりも高く見積もる傾向があります。(市場とのギャップ)

② 相続問題における不動産資産の把握は重要です。

③ 近隣との交渉や空き家利活用の提案

④ 建物検査有無の判定。中古住宅購入者は、住宅ローン減税等の税制優遇措置の適用を重視することから、建物検査(市町及び宅建協会支援制度有)の判断は重要です。

12) 留意事項

① 相談者自らが問題解決に向け努力する姿勢が重要です。相談者が紹介事業者に協力的でない場合など、信頼関係を構築できないと相談窓口で判断した場合は中止させていただきます。

② 物件調査や各種見積りのための現地調査に、やむを得ない場合を除き相談者が同行しなかった場合、その後の対応をお断りする場合があります。

③ 相続絡みの相談は、不動産知識のない税理士や司法書士は要注意です。売却できなくなる場合があります。

④ 物件調査後や司法書士等によるアドバイス後に、個別に依頼する場合は有料です。

- ⑤ 利活用が見込めない物件は、取扱いできない場合もあります。
- ⑥ 当事者間契約後のトラブルの解決は困難です。
- ⑦ 中古住宅購入に対する税制優遇措置は、物件の引渡し後では適用されないので要注意です。

1 3) 連携する協議会

【広島県交流・定住促進協議会】

平成 18 年 5 月設立。交流・定住促進事業を戦略的に展開するため、国・県・市町・民間団体により協議会を設立し、マーケティング・広報戦略・土地・住宅の紹介・斡旋、ワンストップ相談体制の整備など事業を実施。

◇ 広島暮らし <https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/kouryuuteizyuuportalsite/>

【不動産コンシェルジュ中国地区協議会】

国土交通省支援事業として平成 24 年 10 月設立。中古住宅・リフォームトータルプラン（新成長戦略）により 2020 年に 20 兆円市場を目指す。宅建業者と関連事業者（賛助会員）が連携し、中古住宅の利活用を促進。

◇ ホームページ <http://fudousan-con.jp/>

【広島県空き家対策推進協議会】

国土交通省支援事業として平成 26 年 6 月設立。県、市町及び関係団体による密接な連携のもと、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用の促進を図る。

◇ 空き家バンク・ひろしま空き家の窓口 <http://akiya-bank.fudohsan.jp/>

1 4) お問い合わせ先

空き家バンク・ひろしま空き家の窓口

(公社)広島県宅地建物取引業協会

TEL : 0 8 2 - 2 4 3 - 9 5 0 7 受付時間 : 平日午前 10 時～12 時 午後 1 時～4 時

<http://akiya-bank.fudohsan.jp/>

相談受付票

相談日	平成 年 月 日	相談No	
氏名	(歳)	TEL	
相談案件	<input type="checkbox"/> 査定 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 鑑定 <input type="checkbox"/> 見積 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/> 検査 <input type="checkbox"/> 設計 <input type="checkbox"/> 相談 <input type="checkbox"/> 住替 <input type="checkbox"/> 相続 <input type="checkbox"/> 税金 <input type="checkbox"/> 法律 その他()		
相談内容			
相談者の 情報入手先			
物件所在地			
相談者	<input type="checkbox"/> 土地及び建物所有者(本人) <input type="checkbox"/> 建物所有者(本人) <input type="checkbox"/> 土地所有者(本人) <input type="checkbox"/> 家族() <input type="checkbox"/> 親族() <input type="checkbox"/> 相続人 その他()		
現況	<input type="checkbox"/> 所有者居住中 <input type="checkbox"/> 空き家	空き家になった時期	年 月
家屋の状態	現状のままであと何年住めそうか?(年) <input type="checkbox"/> 現状のままで居住可能 <input type="checkbox"/> 補修しなければ住めない <input type="checkbox"/> 補修しても住めない		
駐車場の有無	<input type="checkbox"/> ある (台) <input type="checkbox"/> なし その他()		
建築年	年 月頃	増改築の有無	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 年 月頃
構造	階建		
土地面積	m ² 坪	建物面積	m ² 坪
書類等	<input type="checkbox"/> 固定資産課税台帳 <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 物件付近の見取り図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 測量図 <input type="checkbox"/> 建物図面、各階平面図 <input type="checkbox"/> 水道配管図 <input type="checkbox"/> 下水道配管図 <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 給湯設備 <input type="checkbox"/> 契約書		
所有権移転	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 ()		
希望検査	<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険検査 <input type="checkbox"/> 耐震診断		
相談対応 希望時期	<input type="checkbox"/> 即時 <input type="checkbox"/> 平成 年 月頃		
同意事項	<input type="checkbox"/> 相談者が本日伺った内容を紹介先へ連絡することについて同意しました。		
相談結果	<input type="checkbox"/> 市町を紹介 <input type="checkbox"/> 賛助会員を紹介 <input type="checkbox"/> 宅建業者を紹介 <input type="checkbox"/> 不動産無料相談を紹介 <input type="checkbox"/> その他		
応対者		責任者	

相談者に関する情報提供書

依頼日	平成 年 月 日	依頼番号		
紹介先			連絡方法	<input type="checkbox"/> 相談者から連絡
紹介先				<input type="checkbox"/> 紹介先から連絡
相談者 連絡先	ふりがな		<input type="checkbox"/> 男	TEL
	氏名		<input type="checkbox"/> 女	携帯
	所在地			
	連絡時間			
	E-mail			
	その他			

補足			
紹介元		担当者	
TEL		FAX	
E-mail			

留意事項	<p>本内容は、空き家所有者からヒアリングを行った結果、相談者同意のもと、紹介先にご案内しております。</p> <p>個人情報ですので、お取扱いには十分ご注意ください。</p> <p>相談内容につきましては、別紙「相談受付票」をご参照いただきまして、連絡方法を確認後、調査日等の調整をお願いします。（連絡方法が「相談者から連絡」の場合は、連絡がない可能性もあります。）</p> <p>市町経由で物件調査依頼があった場合、市町担当者が同行する場合があります。</p> <p>宅建業者が作成する物件調査レポートは、ひろしま空き家の窓口へご提出ください。</p> <p>改修費・解体費等の見積依頼の場合は、見積書をひろしま空き家の窓口へご提出ください。</p> <p>紹介先が複数記載されている場合は、相見積などを想定しています。</p> <p>後日、相談員が結果の進展について問い合せていただきますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>その他ご不明な点がございましたら、ひろしま空き家の窓口または紹介元までご連絡ください。</p>
------	--

平成 27 年 4 月

物件調査依頼者の方へ

ひろしま空き家の窓口
(公社)広島県宅地建物取引業協会

物件調査は、市町との「空き家バンク相談等に関する協定」に基づき、過疎化が進む地域での空き家対策や地域創生の取組のために、当協会が会員（以下、宅建業者という）を派遣し、無料で物件調査を行うものです。「ひろしま空き家の窓口（以下、窓口という）」または宅建業者が本制度の趣旨に沿わないと判断した物件は、調査依頼をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

<物件調査について>

物件調査は、空き家バンク相談等に関する協定を締結する市町職員も同行する場合があります。調査終了後、宅建業者が調査レポートを窓口へ提出し、市町と依頼者へお届けします。依頼者は、調査レポートを基に、次のいずれかを選択してください。

- ① 調査のみで終了
- ② 市町へ依頼（市町が買主や借主を探します。市町で登録しない場合もあります。）
- ③ 宅建業者へ依頼（宅建業者が買主や借主を探します。）
- ④ 市町と宅建業者へ依頼（重複依頼をできない場合もあります。）

<手数料等について>

売却（売買契約）を宅建業者へ依頼される場合は、仲介手数料の支払いが必要です。

売買又は交換の媒介に関する報酬の額	
200 万円以下の金額	100 分の 5.4
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.32
400 万円を超える金額	100 分の 3.24

必要書類が揃っていない場合や相続などにより登記変更を伴うような場合は、仲介手数料以外の費用が発生いたします。

<物件調査対象物件>

- ① 売却または賃貸の査定
- ② 市街地、売却予定の居住中物件（条件あり）、土地のみでも可
- ※ 管理・改修・解体等につきましては、専門事業者をご紹介します。

<調査できない物件>

- ① 既に宅建業者が関わっている物件（トラブルになる可能性があります）
- ② 宅建業者に契約を依頼しないことが明らかな場合（当事者間契約が決まっている等）
- ③ 無償の譲渡や賃貸（解体業者の紹介は可能です）
- ④ 利活用が見込めないと宅建業者が判断した物件
- ⑤ 空き家バンク協定市町以外の物件（窓口で了承済みの場合は調査可能です）
- ⑥ 賃貸用のアパート・マンション（賃貸用の空き室対策は実施していません）

<留意事項>

- ① 相談者自らが問題解決に向け努力する姿勢が重要です。相談者が紹介事業者に協力的でない場合など、信頼関係を構築できないと窓口で判断した場合は中止させていただきます。
- ② 物件調査や各種見積のための現地調査に相談者が同行しなかった場合、その後の対応をお断りする場合があります。
- ③ 相続絡みの相談は、不動産知識のない税理士や司法書士は要注意です。売却できなくなる場合があります。
- ④ 宅建業者による物件調査後や司法書士等によるアドバイス後に、個別に依頼する場合は有料です。
- ⑤ 利活用が見込めない物件は、取扱いできない場合もあります。
- ⑥ 当事者間契約後のトラブルの解決は困難です。
- ⑦ 中古住宅購入に対する税制優遇措置は、物件の引渡し後では適用されないのに要注意です。

物件調査の前に



- 物件調査は、売却・賃貸・改修・管理・解体等を判断するために、必要な作業です。
- 物件所有者は、相場よりも高い価格設定をしがちです。調査依頼をする前に、ご自身で周辺の物件価格を調べて、相場感をつかんでおくことが大切です。まずは情報誌やネットで周辺の相場を調べてみることをおすすめします。
- おすすめホームページ:市町の空き家バンクまたはひろしま空き家の窓口
<http://akiya-bank.fudohsan.jp/>
- 中古住宅購入に対する税制優遇措置は、物件引渡し後では適用されないため、売主は買主への配慮が大切です。詳しくは「住まいの活用ガイド」をご参照ください。

価格査定(無料)



(公社)広島県宅地建物取引業協会が運営する「ひろしま空き家の窓口」では、空き家所有者からの相談を無料で対応しています。

空き家バンクの相談等に関する協定を締結する市町と連携し、物件の現地調査を実施しています。

空き家バンクの相談等に関する協定とは

- (公社)広島県宅地建物取引業協会は、広島県内の市町が取り組む定住施策を円滑かつ効果的に行い、UJIターン希望者の県内への交流・定住を促進するため、空き家バンク相談業務等の協定に基づき、空き家物件調査等で協力しています。(公社)広島県宅地建物取引業協会と空き家バンクの相談等に関する協定を締結する市町は次のとおりです。

平成27年4月時点での協定市町

- 廿日市市・神石高原町・呉市・大崎上島町・三原市・三次市・竹原市・北広島町・江田島市・東広島市・世羅町・府中市・安芸太田町・安芸高田市

現地調査



依頼を受けた不動産会社は、事前に準備された資料(固定資産課税台帳・登記情報など)を基に、以下の項目等について確認します。

●土地

立地条件や周辺環境・画地の状況などが評価されます。特に交通の便や日照・採光、道路幅員や方位、敷地の形状などによって評価が大きく変わります。

●建物

建物部分の査定では、同じ建物を今建てた場合の新築価格から、経過年数・維持管理の状況に応じて減少した建物の価値を差し引いて、現在の建物価格を求めます。

築年数だけでなく建物仕様や住宅の性能なども評価されます。特に、建物の重要な部分である屋根や外壁の修繕履歴、内装や設備の修繕状況などによって、評価は変わります。

●査定価格の算出(土地+建物)

土地と建物部分の査定結果を合算して、戸建住宅全体の物件価格を算出します。

補足)

市町や宅建協会が建物検査費用の支援や市町による耐震改修補助・解体費用支援などが利用できる場合があります。詳しくは宅建業者へご相談ください。

準備する資料



固定資産課税台帳は必ず依頼者が用意してください。その他必要となる各種書類は次の通りです。準備できない場合は、不動産会社へ依頼することもできますが、依頼者の実費負担となります。通常数千円程度ですが、不動産登記簿の閲覧は1筆ごとの課金になっていますので、100筆以上に分かっていると数万円になる場合があります。

購入時や購入後のリフォーム等に関する書類としては、「売買契約書や工事請負契約書」、「建築確認通知書や検査済証」、「設計図書」、「住宅性能評価書」などがありますので、ご確認ください。

必要書類	主な内容	担当窓口
固定資産課税台帳	地目、地積、課税標準額等	市区町村資産税課
登記簿謄本 (登記事項証明書) 土地全部事項証明書 建物全部事項証明書	物件の現況、権利関係等	法務局(登記所)
物件付近の見取り図	ブルーマップ等	
公図	土地の形状や周囲の土地や道路との位置関係	
地積測量図	昭和35年以前の登記にはありません。	
建物図面、各階平面図	無い場合は作成が必要です。	
前面道路の種類、幅員		市区町村の建築基準窓口、道路管理者
用途地域の種類		市区町村の都市計画窓口
設備	① 水道配管図(町水道・井戸・自然水等が分かるもの) ② 下水道配管図(下水道・合併浄化槽・浄化槽・汲取り・垂れ流しなどが分かるもの) ③ ガス(プロパンガス等) ④ 電気 ⑤ 給湯設備(電気温水器・ガス給湯器・灯油給湯器・瞬間湯沸かし器等)	水道管理者 下水道管理者 ガス会社

物件調査レポート①

調査日	平成 年 月 日	依頼日	平成 年 月 日
依頼区分	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 相談 <input type="checkbox"/> 査定 <input type="checkbox"/> その他 ()		
依頼内容			
調査対象	<input type="checkbox"/> 土地及び建物 <input type="checkbox"/> 建物のみ <input type="checkbox"/> 土地のみ <input type="checkbox"/> その他 ()		
所有者所在地	※詳細は不要です。		
権利関係	<input type="checkbox"/> 土地及び物件所有者 <input type="checkbox"/> 建物所有者(土地は賃貸借) <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> その他		
物件登録	<input type="checkbox"/> 行政HP <input type="checkbox"/> 行政(スマイミー) <input type="checkbox"/> 不動産会社(スマイミー) <input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 登録しない		
調査報告			
商号			
事務所所在地			
代表者氏名		免許番号	() 号
TEL		FAX	
担当者		連絡先	

物件調査レポート②

物件所在地	広島県									
交通										
物件の種類	(住宅, 店舗, 店舗兼住宅など)									
査定金額 (合計)	円	査定金額 (土地のみ)	円							
		査定金額 (建物のみ)	円							
土地面積	㎡ (坪)	建物面積	㎡ (坪)							
その他 土地・建物										
延床面積	1階	㎡	2階	㎡	3階	㎡	計	㎡		
専有面積	㎡ ※賃貸希望の場合									
構造			屋根							
間取タイプ			建物規模	階建						
間 取 内 訳	1階	<input type="checkbox"/> 居間	畳	<input type="checkbox"/> 台所	<input type="checkbox"/> 風呂	<input type="checkbox"/> トイレ ()				
		<input type="checkbox"/> 洋室	畳	畳	畳	畳	<input type="checkbox"/> 和室	畳	畳	畳
	2階	<input type="checkbox"/> 居間	畳	<input type="checkbox"/> 台所	<input type="checkbox"/> 風呂	<input type="checkbox"/> トイレ ()				
		<input type="checkbox"/> 洋室	畳	畳	畳	畳	<input type="checkbox"/> 和室	畳	畳	畳
その他										
登 記 地 目	宅地	㎡ (現況)	田	㎡ (現況)						
	畑	㎡ (現況)	山林	㎡ (現況)						
	雑種地	㎡ (現況)		㎡ (現況)						
土地権利	()									
都市計画			用途地域							
建ぺい率	%		容積率	%						
形状等			私道負担等							
地勢			接道状況							
接面道路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		※有の場合道路幅員		m	<input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道				
主 要 施 設 等 へ の 距 離	<input type="checkbox"/> 駅	km	<input type="checkbox"/> バス停	km	<input type="checkbox"/> 市役所又は支所	km				
	<input type="checkbox"/> 病院	km	<input type="checkbox"/> 消防署	km	<input type="checkbox"/> 警察署	km				
	<input type="checkbox"/> 幼稚園	km	<input type="checkbox"/> 小学校	km	<input type="checkbox"/> 中学校	km				
	<input type="checkbox"/> 高等学校	km	<input type="checkbox"/> スーパー	km	()					

物件調査レポート③

建築年	年 月	増改築の有無	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築	年 月頃
現況	<input type="checkbox"/> 所有者居住中 <input type="checkbox"/> 空き家	空き家になった時期		年 月頃
家屋の状態	現状のままであと何年住めそうか？（ 年） <input type="checkbox"/> 補修しなければ住めない <input type="checkbox"/> 補修しても住めない			
調査同行者	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 市町 <input type="checkbox"/> 物件所有者 <input type="checkbox"/> 建物検査会社／会社名等（ ）			
瑕疵保険検査	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格(見積予想金額 円) <input type="checkbox"/> 依頼中 <input type="checkbox"/> 未検査			
耐震診断	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格(見積予想金額 円) <input type="checkbox"/> 依頼中 <input type="checkbox"/> 未診断			
設備状況	電気	<input type="checkbox"/> 引き込み済み <input type="checkbox"/> 無 （ ）		
	ガス	<input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> 都市ガス （ ）		
	風呂	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> 電気 （ ）		
	水道	<input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> 井戸水 （ ）		
	下水道	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 （ ）		
	トイレ	<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲取り <input type="checkbox"/> 和式 <input type="checkbox"/> 洋式 （ ）		
	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 近隣 （ ）		
	テレビ	<input type="checkbox"/> 個別 <input type="checkbox"/> 共同 （ ）		
	ネット環境	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 （ ）		
	その他			
書類	<input type="checkbox"/> 固定資産課税台帳 <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 物件付近の見取り図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 測量図 <input type="checkbox"/> 建物図面、各階平面図 <input type="checkbox"/> 前面道路の種類、幅員 <input type="checkbox"/> 用途地域の種類 <input type="checkbox"/> 水道配管図 <input type="checkbox"/> 下水道配管図 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> 給湯設備			
法令上の制限等				
特記事項				
参考事項				

物件調査レポート④

【間取図・写真等】

平成27年度 多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業補助制度

多子世帯の皆様の子育てしやすい住環境の整備を支援します！！

補助対象経費

中古住宅の取得及びリフォームにかかる諸経費
(登記、住宅ローン、リフォーム瑕疵保険等に要する費用)

補助金額

最大50万円(詳細は裏面を参照)

補助を受けられる方

多子世帯の世帯主又はその配偶者であり、補助対象である中古戸建て住宅を取得又はリフォームする方

多子世帯とは 18歳未満の子が3人以上である世帯(18歳未満の子には、18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子及び母子手帳の交付を受けている出産予定の子を含みます。)

補助の対象(以下のいずれかに該当)

多子世帯が中古戸建住宅を取得し、リフォームする場合

多子世帯が中古戸建住宅を取得する場合

多子世帯が居住する戸建住宅をリフォームする場合

- ※中古戸建住宅とは、補助金申請日において築後年数が2年を超えている住宅又は既に人が住んだことがある住宅であり、居住の用に供することを目的として建築した一戸建ての住宅をいいます。
- ※リフォームはリフォーム瑕疵保険又は埼玉県リフォーム工事検査制度を利用する工事であること、県内のリフォーム業者(県内に本店又は営業所等を有する者)とリフォーム工事契約を締結することが必要です。
- ※原則として補助金の交付申請書を提出していただいた後に住宅購入やリフォームの契約書等を取交し、着工等をしていただく必要があります。

補助対象となる住宅(以下のすべてに適合)

県内に立地する自己居住用かつ自己所有の中古戸建住宅であり、床面積が100㎡以上であるもの。

新耐震基準に適合しているもの、又は耐震改修等によりそれと同等の性能を有するものであることが確認できるもの。

申請受付開始日 **平成27年5月13日(水)**

埼玉県のマスコット
コバトン



※申請が予算額の範囲を超え次第、受付を終了します。

※補助申請書は住宅課の窓口[※]に直接提出していただきます。郵送、FAX、メールでの申し込みはできません。なお、住宅課へお越しの際は必ず事前連絡のうえ、予約をお願いします。

詳しくは住宅課web (<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/a1107/index.html>)へ!!



埼玉県都市整備部住宅課 総務・民間住宅・マンション担当
〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1
電話：048-830-5563 FAX：048-830-4888

◆補助対象ごとの補助金額及び補助対象経費

補助対象	住宅ローンの利用	補助金額 (上限額)	補助対象経費
中古戸建住宅を取得し、リフォームする場合	利用あり	50万円	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と土地の登記、住宅ローンの利用、その他住宅の取得に係る諸経費 (例;登録免許税、司法書士報酬、ローン保証料、ローン事務取扱手数料、仲介手数料) ・リフォーム瑕疵保険又は埼玉県リフォーム工事検査に要する費用 (例;リフォーム瑕疵保険料及び検査料、埼玉県リフォーム工事検査料)
	利用なし	25万円	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と土地の登記、その他住宅の取得に係る諸経費 ・リフォーム瑕疵保険又は埼玉県リフォーム工事検査に要する費用
中古戸建住宅を取得する場合	利用あり	40万円	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と土地の登記、住宅ローンの利用、その他住宅の取得に係る諸経費
	利用なし	20万円	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と土地の登記、その他住宅の取得に係る諸経費
居住する戸建住宅をリフォームする場合	利用なし	5万円	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム瑕疵保険又は埼玉県リフォーム工事検査に要する費用

◆手続きの流れ

