

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
専務理事 市川 宜克

平成23年6月27日

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(初出展の場合)。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

静岡不動産取引所
リアルeオークション

インターネット公開

取引所会員

入札

入札の代行依頼

購入希望のお客様

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。

物件査定で売買価格を明確に!

不動産は高額だからこそ、価格決定の根拠を明確にすることが大変重要です。「リアルeオークション」では、(株)静岡宅建サポートセンターと現地の調査員(宅建業者)が細やかな物件調査を行います。そして、(社)静岡県宅地建物取引業協会が毎年1回調査する宅建協会標準値(県下4,270地点)価格をベースに、接面道路の状況、陽当たり状況など16項目の条件についてプラス・マイナスの判定を行い、出展価格を決定。売買価格の妥当性を明確にし、売主、買主双方にメリットのある出会いを提供します。

興味ある物件内容と詳細を見ることができる!

「リアルeオークション」では、すべての物件に内覧日を設けます。「物件を見て、納得してご購入いただく」。これが、売主様、買主様双方に安心して取引していただくための「リアルeオークション」のこだわりです。

目に見えない地中検査も行い、さらに安心!

土地取引の三大リスクといわれる軟弱地盤、土壌汚染、地中残存物の評価・報告をするのがグリーンテストです。「リアルeオークション」ではグリーンテストを実施した物件を扱い、皆様に安心をお届けします。

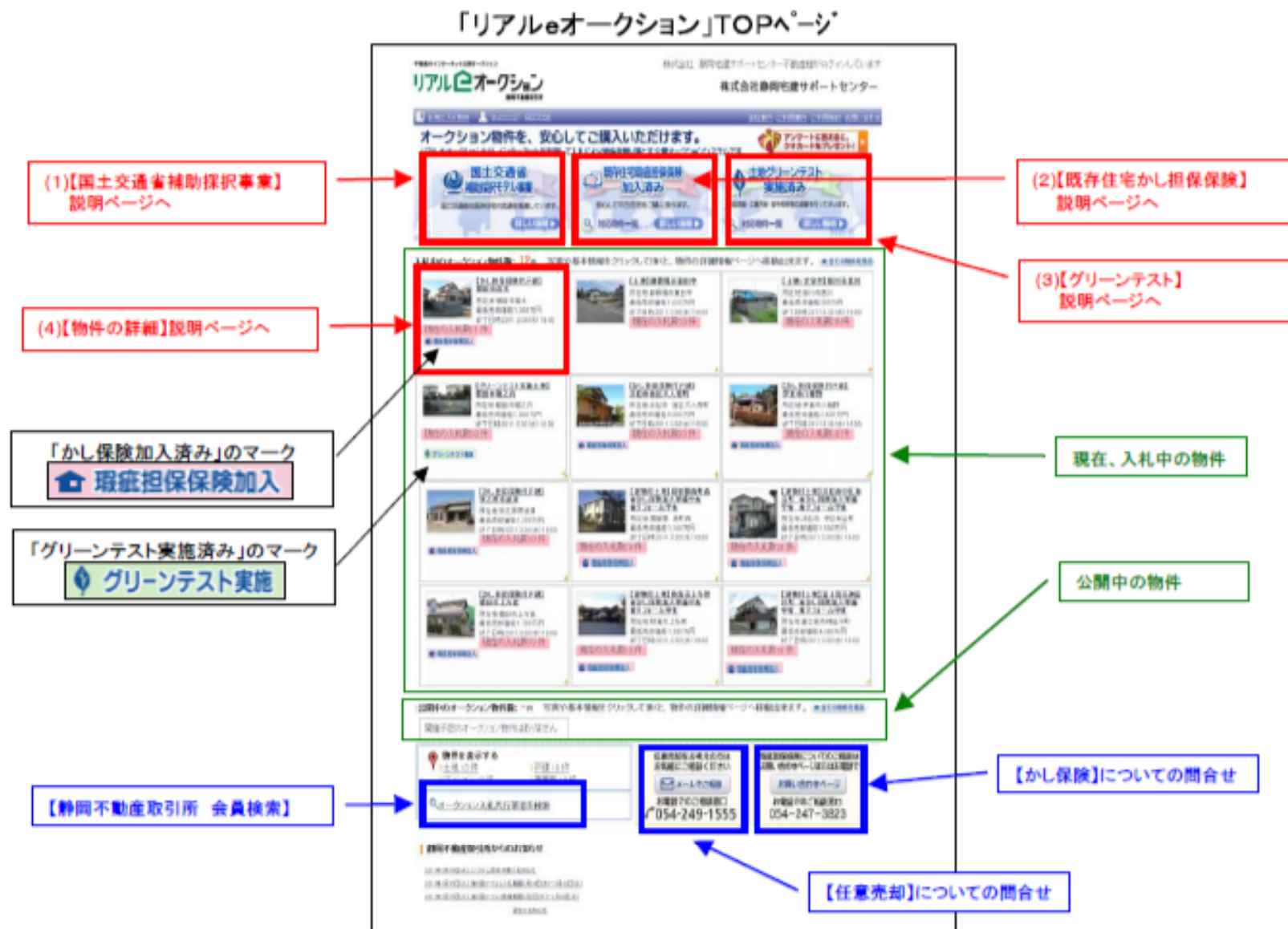
※グリーンテストは専門業者が行います

【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。



リアルeオークション TOPページ

①



「国土交通省補助採択事業」



・「詳しい説明」をクリック

リアルeオークション
株式会社静岡宅建サポートセンター

国土交通省補助採択モデル事業

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

「新成長戦略」(平成22年6月19日閣議決定)21の国策戦略プロジェクト

内閣府で定められた目標を達成するため、中古住宅流通・リフォーム市場の倍増が政府の成長戦略に盛り込まれています。

中古住宅・リフォームターゲットプランの策定

「成長戦略」に盛り込まれた目標を達成するため、国土交通省が中古・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、「消費生活と環境と」の中古住宅・リフォーム市場への貢献、消費増進と安心と魅力創出を図る
中古・リフォーム産業の発展と振興を図ります。

安心して中古住宅を管理できる環境整備

○中古住宅流通の円滑化
・買手側・売り手側の仲介
・買手側の支援
・中古住宅流通への投資促進
・中古住宅流通の円滑化
・中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

○中古住宅流通の円滑化

リアルeオークション (2)既存住宅かし担保保険

③

「既存住宅かし担保保険」



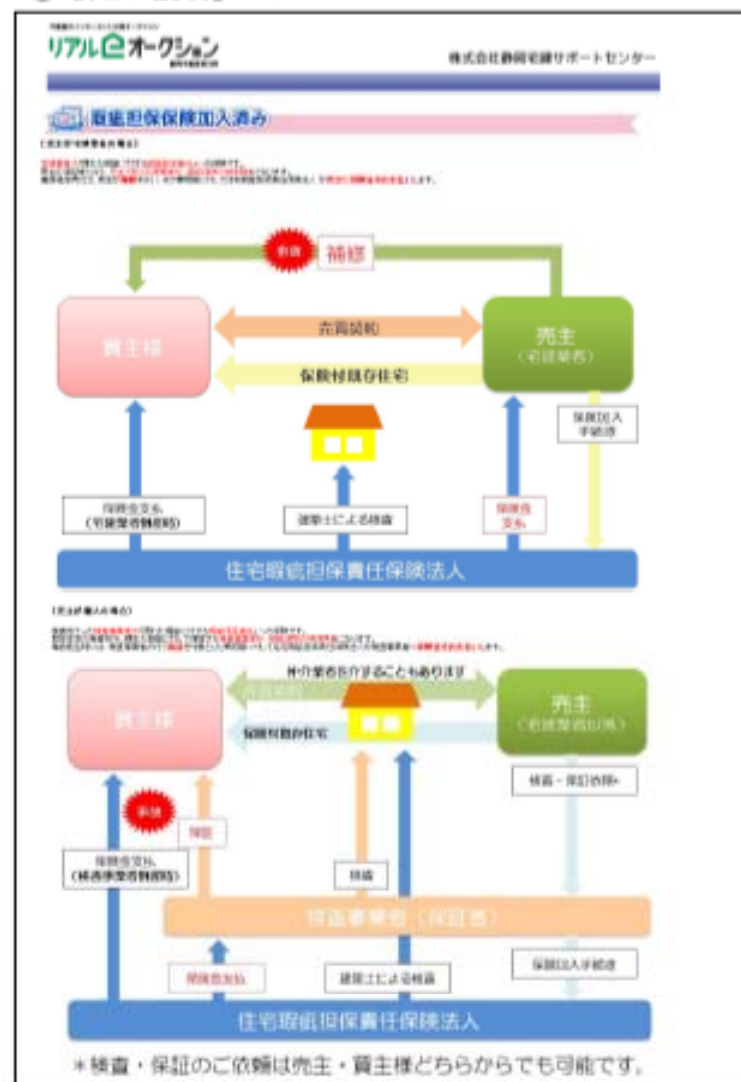
①「対応物件一覧」をクリック

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



リアルeオークション (3)土地グリーンテスト

④

「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



リアルeオークション (4) 物件詳細ページ

⑤

「物件詳細」



①「物件概要」 物件の基本情報を表示



②「周辺地域情報」 物件の所在を地図で表示



③「オークション情報」 オークション情報を表示



④「代行入札」 代行入札を依頼する業者を検索



リアルeオークションの普及啓発の取り組み

① 新聞3紙広告 全15段(純広告5段部分)—— 3/12(土) 中日、3/13(日) 伊豆、3/14(月) 静岡

不動産のインターネット公開オークション

リアルeオークション

静岡不動産取引所

家は「中古がいい」が、新しい。



不動産のインターネット公開オークション

リアルeオークション <http://www.shizuoka-auction.jp> リアルe 検索

運営団体 | (株)静岡不動産サポートセンター
静岡県静岡市東区藤田3-18-16 TEL:054-249-1555

管理・監督 | (社)静岡県不動産取引業協会
静岡県静岡市東区藤田3-18-16 TEL:054-246-1511

中古住宅買革!

ネットオークション×かし保険が
「中古住宅」の買い方を変える!

ネットオークション **新しい!** 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奪うネットオークションのサイトです。最良のかし保険付優良物件等を紹介し、ついに最高の価格も提供。プロが現地にて物件調査やサニタイズ(家内調査、土壌汚染等の評価)を行い、提示する公正な買取価格も大きな魅力です。

POINT

全 国 の オ ー ク シ ョ ン に よ る 最 良 の 選 別	安 易 に 主 て リ ア ル e に 特 定 の 特 典 が あ る	三 重 県 の 最 良 な プ ロ の 中 古 住 宅 を 買 取 り ま す	リ ス ク も 少 な い 特 典 な 特 典 を 知 る	建 物 と と も の 内 容 が 可 視
---	--	--	---	---

大きな安心 **新しい!** 中古住宅の欠陥を保証する
「かし保険」スタート!

「かし保険」とは、購入した家に欠陥があった場合に補修費用を保証する保険です。新築住宅に異なっていたものが、数年より中古住宅にも住居での購入が認められました。これにより、安心して中古住宅を購入することができます。

POINT

専 門 家 に よ る 検 査 を 実 施	建 物 の 大 小 を 無 視 し て 買 取 り	保 険 料 は 5 年 間	保 険 加 入 は 任 意
---	---	---------------------------------	---------------------------------

いつでも
Web
アクセス

アンケートに答えて **QUOカード**をもらおう! 5,000円分

テレビ番組「とびっきり! しずおか」月～金曜日 16:45～18:55 番組内「情報局」コーナー ①



(1)「とびっきり! しずおか」スタート



(2) 前振り①



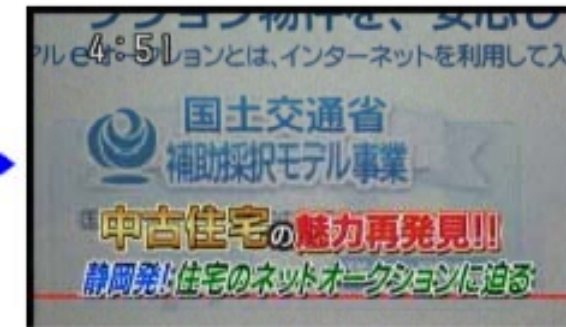
(3) 前振り②



(4) 前振り③



(5) 前振り④



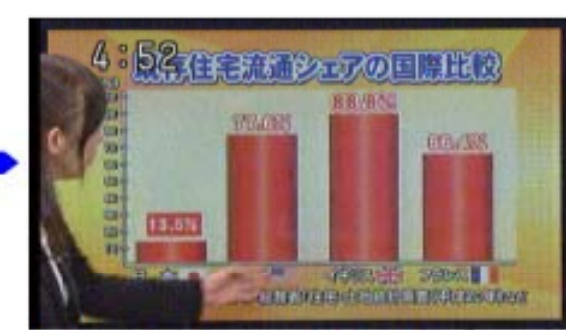
(6) 前振り⑤



(7)「情報局」コーナー スタート



(8)「中古住宅がお得!? 静岡発不動産オークション」と銘打ち局アナウンサーがレポート開始



(9) 既存住宅流通シェアの欧米との比較

テレビ番組「とびっきり！しずおか」月～金曜日16:45～18:55 番組内「情報局」コーナー ②



(10)欧米の住宅は手を入れて200年持たせる。日本は、平均26年くらい」とコメンテーター



(11)「リアル・e オークション」TOP画面



(12)レポーターが出展物件を取材



(13)出展業者が物件を案内



(14)出展物件をもし新築で建てたとしたらいくら?



(15)それに対し「この物件はいくら?」



(16)新築価格の1/2で購入できる!



(17)日本の住宅事情を説明

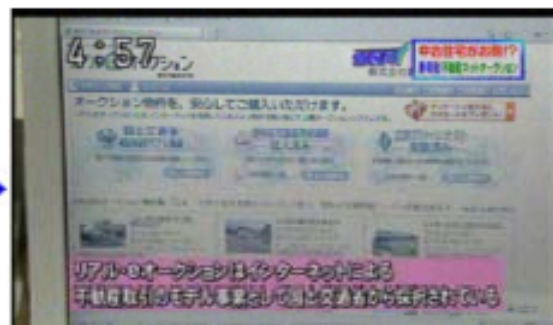


(18)日本の住宅の耐用年数

テレビ番組「とびっきり！しずおか」月～金曜日16:45～18:55 番組内「情報局」コーナー ③



(19)日本の住宅は、寿命が短い



(20)リアルeオークションは国土交通省のモデル事業に採択されている



(21)「リアルeオークション」のモデル事業物件を見てもらえば、中古住宅の概念が変わる



(22)モデル事業の目的は、「質のいい良質な中古住宅の流通」というのが目的の中にある



(23)インターネットによって、お客様への情報提供がより多くできる。



(24)静岡市街地で不動産のネットオークションについてインタビュー



(25)「便利」、「不安」など、印象は様々



(26)このご夫婦は、「ちょっと心配」



(27)サイトに表示されている「かし担保保険」のマーク

テレビ番組「とびっきり! しずおか」月～金曜日16:45～18:55 番組内「情報局」コーナー ④



(28)「中古になるほど購入者にとってリスクがあるが…」



(29)「かし担保」はお客様の負担なく、修繕ができる



(30)「かし担保保険」は、専門の検査員が現場検査を実施したうえで付けられる保険」とスタジオで説明



(31)次は、「土地のグリーンテスト」



(32)「グリーンテスト」とは？について説明



(33)実際の現場で調査機械を使いながら説明



(33)「かし担保やグリーンテストがあれば安心。そうしたものがあって成り立つシステム」とコメンテーター



(34)「中古住宅を選ぶポイントはいくつかあるが、ネットオークションで選ぶのも選択肢のひとつ」と締めて終了

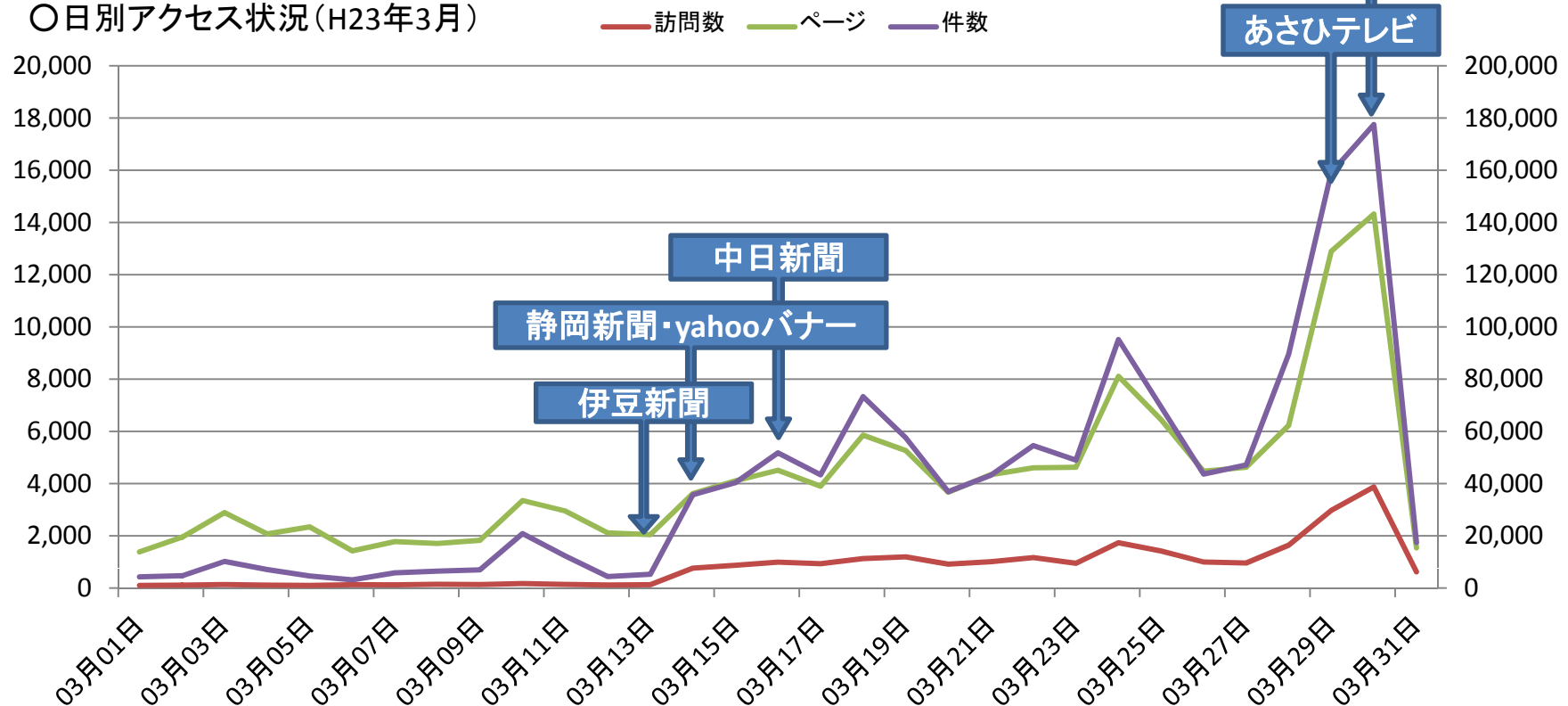
不動産のインターネット公開オークション
リアルオークション
静岡不動産取引所

リアルeオークション アクセス状況

○月別アクセス状況

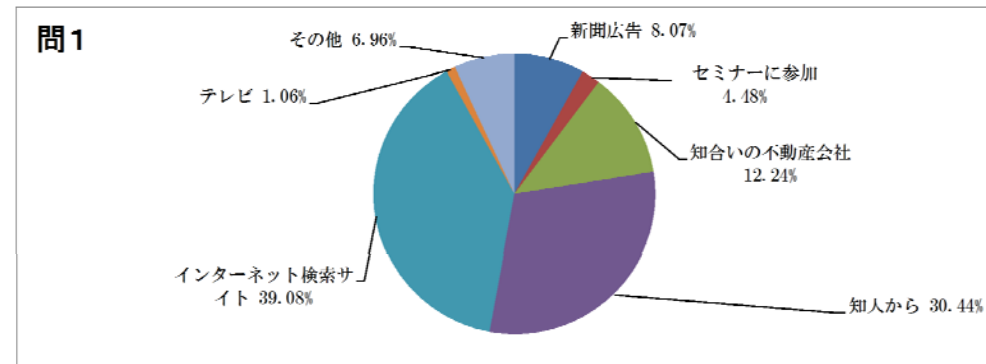
月	訪問者	訪問数	ページ	件数
2010年 9月	1, 651	4, 360	100, 634	433, 707
10月	1, 556	4, 639	54, 666	251, 990
11月	1, 174	3, 471	45, 904	137, 601
12月	997	3, 184	44, 058	85, 255
2011年 1月	1, 357	3, 335	52, 888	147, 195
2月	1, 171	3, 402	48, 185	135, 185
3月	19, 273	25, 842	131, 004	1, 281, 327

○日別アクセス状況 (H23年3月)



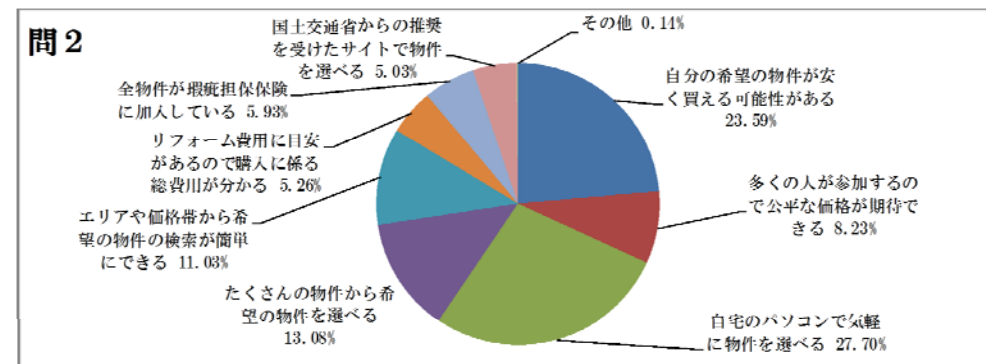
アンケート結果概要 1

(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	694	30.44%
インターネット検索サイト	814	39.08%
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)



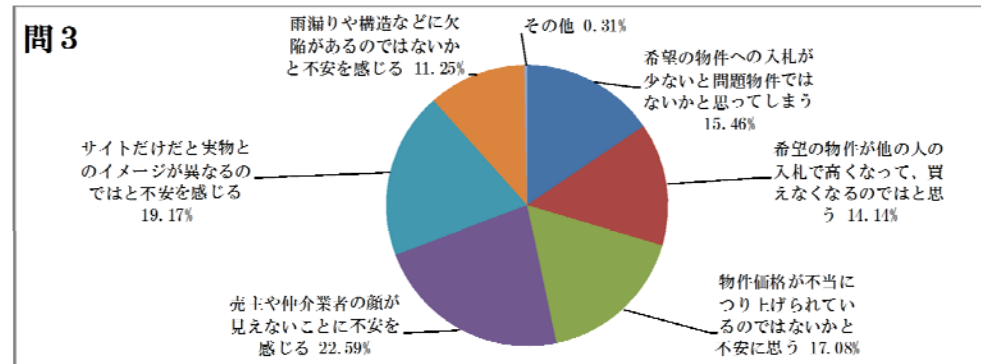
問2	回答数	割合
自分の希望の物件が安く買える可能性がある	1026	23.59%
多くの人が参加するので公平な価格が期待できる	358	8.23%
自宅のパソコンで気軽に物件を選べる	1205	27.70%
たくさんの物件から希望の物件を選べる	569	13.08%
エリアや価格帯から希望の物件の検索が簡単にできる	480	11.03%
リフォーム費用に目安があるので購入に係る総費用が分かる	229	5.26%
全物件が瑕疵担保保険に加入している	258	5.93%
国土交通省からの推奨を受けたサイトで物件を選べる	219	5.03%
その他	6	0.14%

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、より多くの人が利用してみようと思うのではないのでしょうか。
- ・より多くの人に参加することにより、売り手・買い手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。

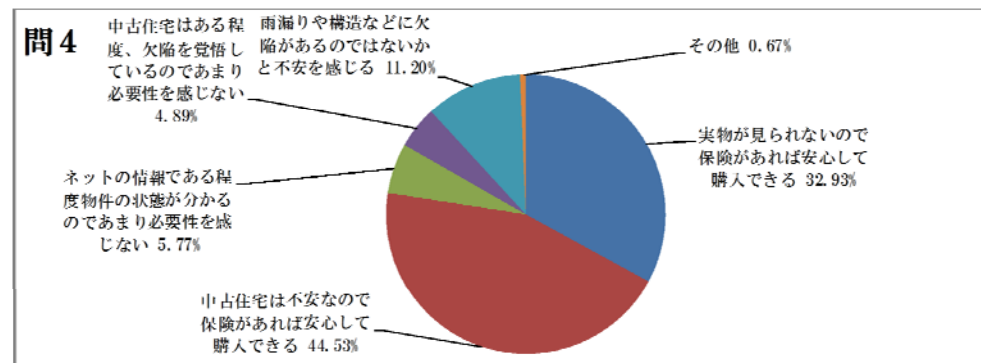


問3	回答数	割合
希望の物件への入札が少ないと問題物件ではないかと思う	642	15.46%
希望の物件が他の人の入札で高くなって、買えなくなるのではと思う	587	14.14%
物件価格が不当につり上げられているのではないかと不安に思う	709	17.08%
売主や仲介業者の顔が見えないことに不安を感じる	938	22.59%
サイトだけだと実物とのイメージが異なるのではと不安を感じる	796	19.17%
雨漏りや構造などに欠陥があるのではないかと不安を感じる	467	11.25%
その他	19	0.31%

(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	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%

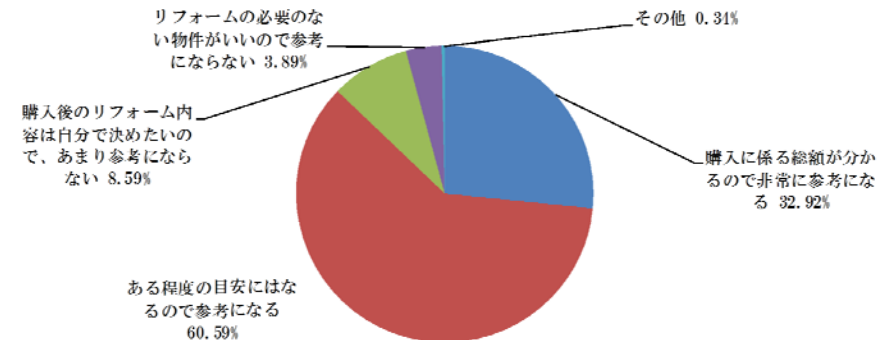
アンケート結果概要 3

(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。

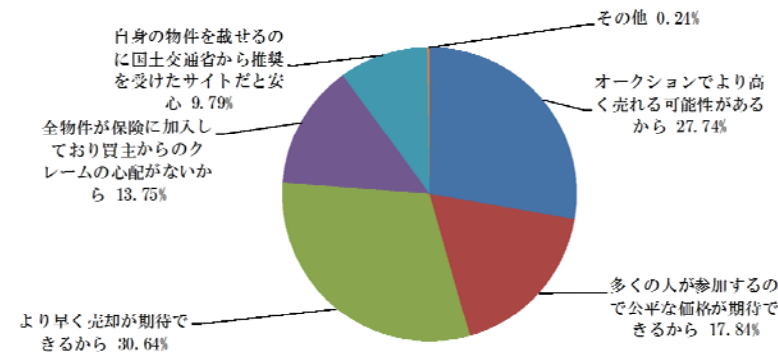
問 5



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	26.60%
ある程度の目安にはなるので参考になる	1262	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い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するとしたら、こういった点に魅力を感じますか(複数回答)

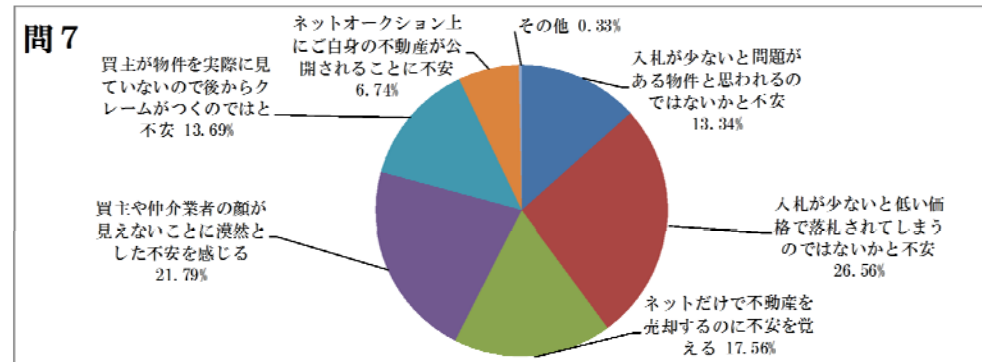
問 6



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	321	9.79%
その他	8	0.24%

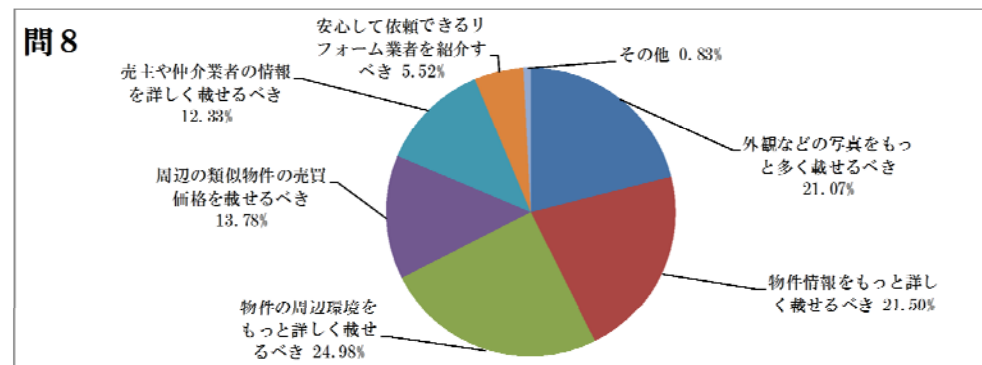
アンケート結果概要 4

(7) あなたがネットオークションで不動産を売却すると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覚える	844	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思いますか？(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%

アンケート結果概要 5

(9)その他意見

①サイトのデザイン・機能について

- ・多くの外観画像、多くの情報を載せるべき
- ・色々な説明が不足しているし、操作も良くない
- ・デザインを変えた方が良い
- ・過去物件の落札価格が知りたい
- ・周辺環境の情報も載せるべき
- ・瑕疵保険の保険範囲の定義が具体例とともに示してほしい
- ・対象物件の住所を末尾まで載せて欲しい
- ・開催期間と入札期間を最初に大きく表示すべき
- ・業者主導のサイトに感じる
- ・物件の動画を載せてほしい
- ・簡素な検索機能が必要
- ・オークションの制度をわかり易くサイト内で説明してほしい
- ・ネットオークションのメリット・デメリットについて開示してほしい
- ・オークション参加から引き渡しまでの流れがよくわからない
- ・見やすく使いやすい
- ・不動産サイトに国の推奨があれば安心できる

③オークション制度について

- ・不動産をオークションで買う習慣がないため不安
- ・実物を見せる仕組みを作って欲しい
- ・オークションだと訳あり物件と思ってしまう
- ・最低落札価格が高くて入札する気にならない
- ・一般消費者に不動産オークションでの取引は早すぎる
- ・クーリングオフ制度などの救済制度が有れば良いと思う
- ・限定的な範囲の人達で価格が決められてしまう危険があると思う
- ・可能であれば現地現物確認を出来るようにしてもらいたい
- ・際限なく価格が上がって、知らない内に自分が落札者になり、支払えなかったらと思うと不安
- ・競売の様に行政が行うのが妥当
- ・売る側には気楽に出展できるが、買う側は物件を見ずに入札するのは不安
- ・抵当権、差押、第三者占有などの問題はないか不安
- ・競売物件になる寸前の物件などで、購入者があらぬ怒りを買わないかどうか心配
- ・インターネット不動産オークション取引に賛成
- ・静岡だけでなく東京もあればと思う

②物件情報について

- ・住宅の履歴があれば、それを開示してほしい
- ・不動産の良い情報だけでなく、悪い情報も出して欲しい
- ・土地の問題点を開示してほしい
- ・物件の固定資産評価額を載せて欲しい
- ・落札された一般消費者のインタビューとかを載せてほしい
- ・出展された売主のインタビューとかを載せてほしい
- ・もう少し現在の平均的な地価／家賃等を掲載して欲しい
- ・金融関係の物件を多く載せてほしい
- ・売主／買主情報を互いに開示
- ・認知度が低いので不安
- ・物件情報の詳細な開示が必要
- ・物件に瑕疵担保保険付きはよい
- ・落札価格＝適正価格と思う