

建築ノウハウが中古住宅市場を制する！

中古住宅市場への拡大のヒントは、購入時における建物知識の「差」にあり

価値住宅株式会社

代表取締役 高橋 正典

「住宅価値創造企業」

～ひとつ一つの住まいに価値の維持向上を～
住まいの付加価値「売却」そして「購入」
さらにその先の「住宅管理」へ。
日本における新たな住宅循環システムを構築する。

- ・社名 価値住宅株式会社
- ・設立 平成20年10月9日
- ・本社 東京都渋谷区代々木3-28-6
- 板橋支店 東京都板橋区板橋3-2-8
- 松本支店 長野県松本市本庄1-14-4
- さがつく
Craft&Cafe 東京都板橋区板橋3-12-1

- ・事業内容 不動産売買仲介/新築分譲/買取再販/リフォーム・リノベーション
不動産コンサルティング/フランチャイズ（売却の窓口®）運営



売却の窓口。とは

- ・ 2014年度 国土交通省 『中古不動産取引における情報提供促進モデル事業』 採択
- ・ 2015年度 『安心な中古住宅取引普及促進事業』 採択

不動産の売却査定なら3秒AI査定 | 全国対応の売却の窓口

北海道 | 東北 | 北信越・北陸 | 関東 | 東海 | 関西 | 中国・四国 | 九州・沖縄

不動産売却の全国ネットワーク
売却の窓口。 あなたの不動産に「付加価値」を提供し、査定価格以上の売却を実現します！

売却の窓口 不動産売却 全国ネットワークなら
**モデルルーム戦略で
徹底的に 高値売却**

不動産売却は、魅せ方ひとつでお客様の反応が180度変わります。
不動産売却のプロ集団だからできる売却手法

売却の窓口のモデルルーム戦略とは!!

中古マンションなどの売却時に、家具やインテリアを消したり、売却の窓口オリジナルステージングでモデルルームのような演出を施します。

まずは無料のAI自動査定で価格を確認

▲ AI 査定は、一括査定ではありません
売却の窓口の AI 売却査定は、最新の不動産売却情報

売却の窓口。AI 3秒査定 なら 今すぐ あなたの不動産の相場情報がわかります。

高橋 正典 価値住宅株式会社 代表取締役

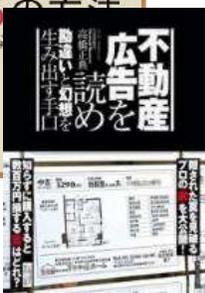
一般社団法人「安心ストック住宅推進協会」代表理事

一般社団法人「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」理事

- ・国土交通省『制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行法のあり方に関する検討会ワーキンググループ』委員
- ・全国宅地建物取引業協会連合会『中小不動産業者のあり方に関する調査研究会』委員他



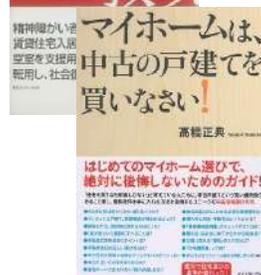
《 著 書 》



東洋経済新報社



かんき出版



ダイヤモンド社



朝日新聞出版



自由国民社

✓ 高騰する不動産市場の実態と今後

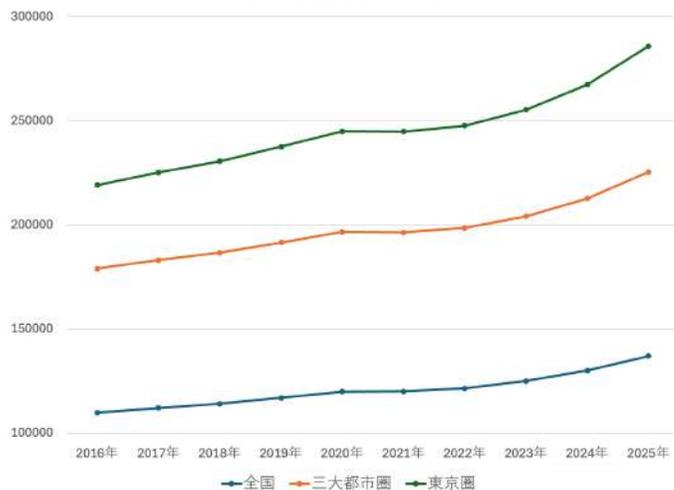
✓ 不動産業参入のポイント

✓ 建築知識の優位性とビジネスチャンス

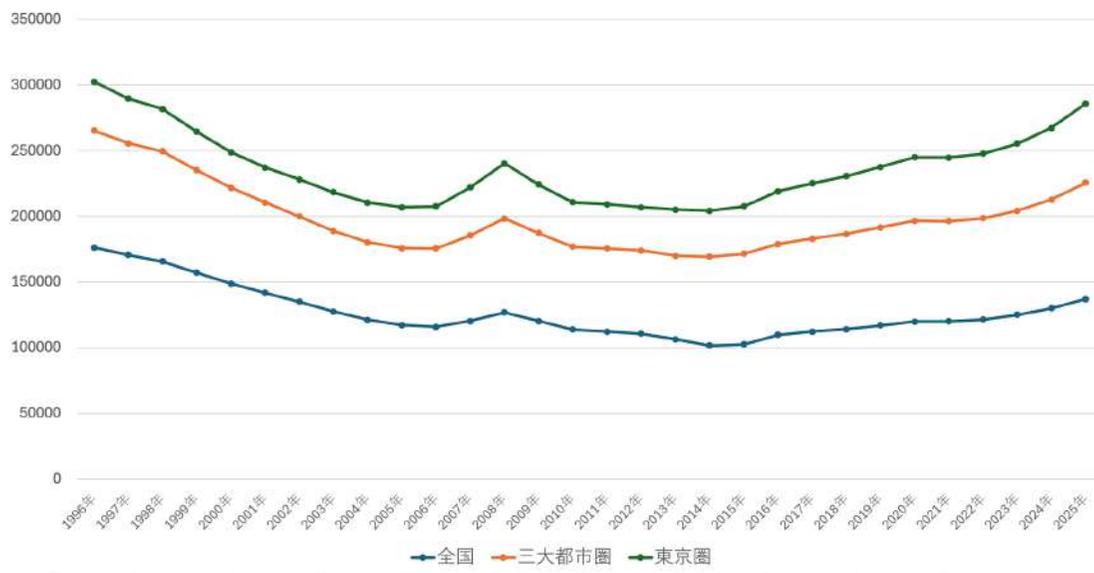
✓ 売却の窓口について

不動産価格上昇をどう捉えるか

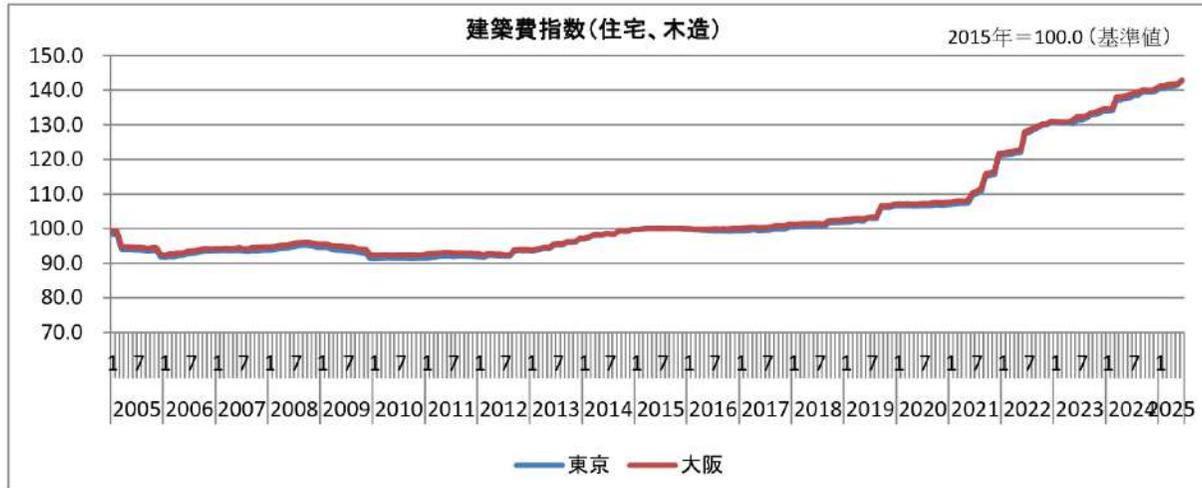
公示地価推移（10年）



公示地価推移（30年）



不動産価格上昇をどう捉えるか

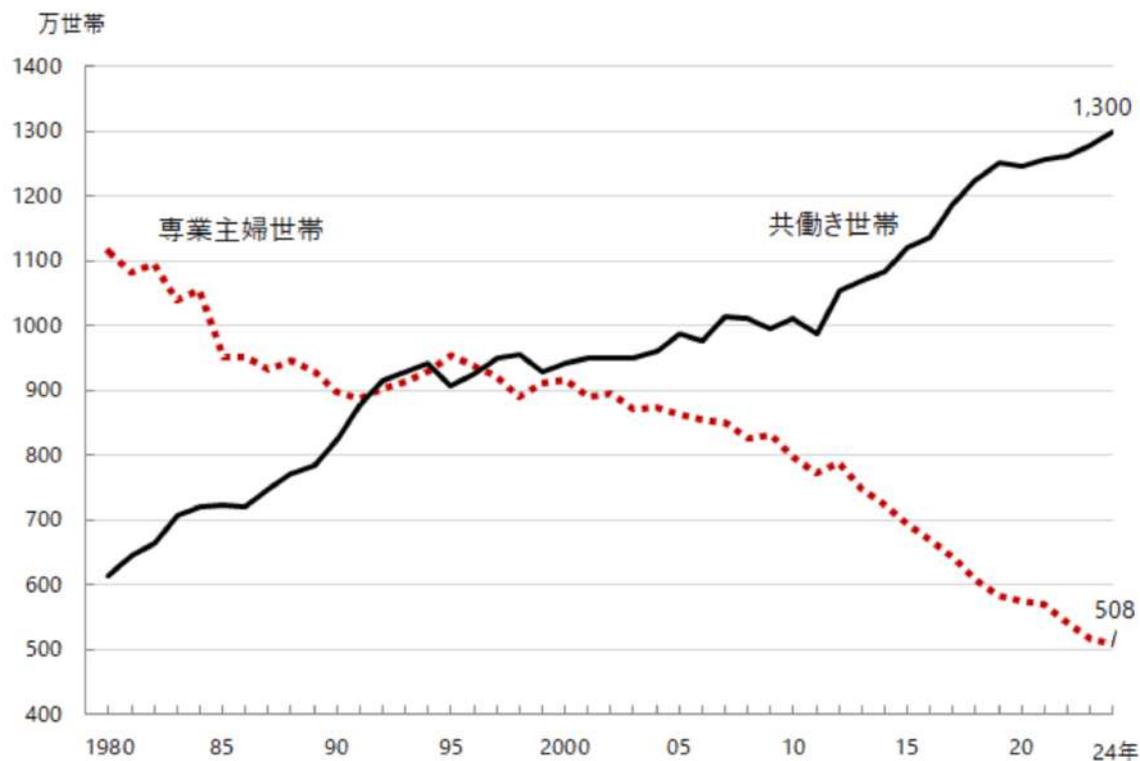


出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」



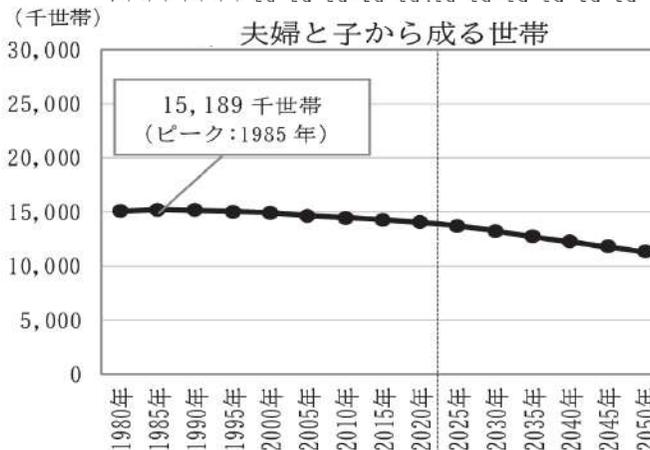
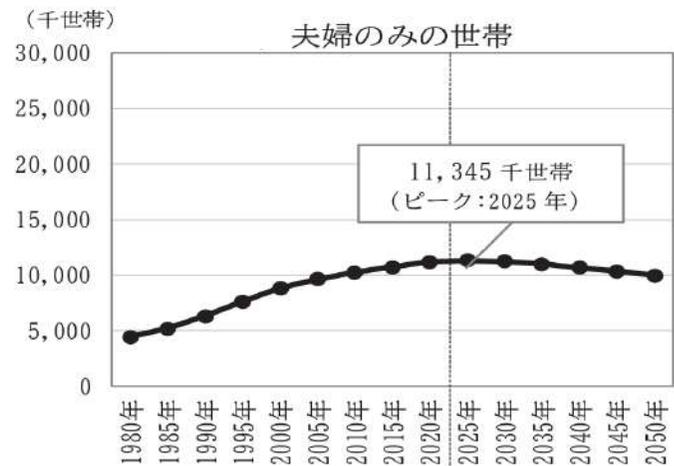
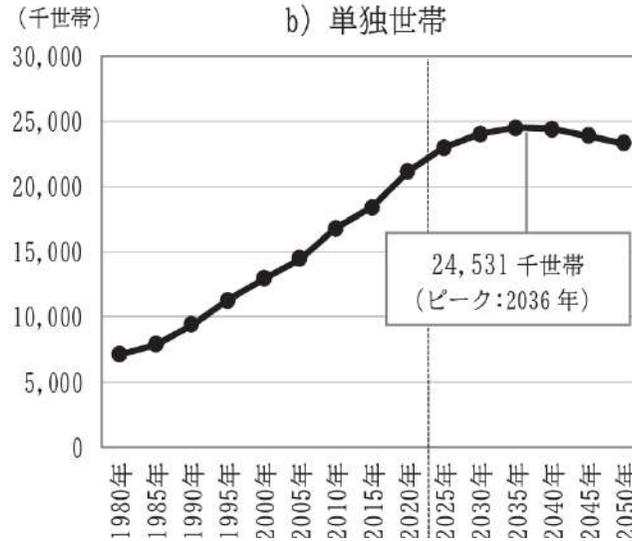
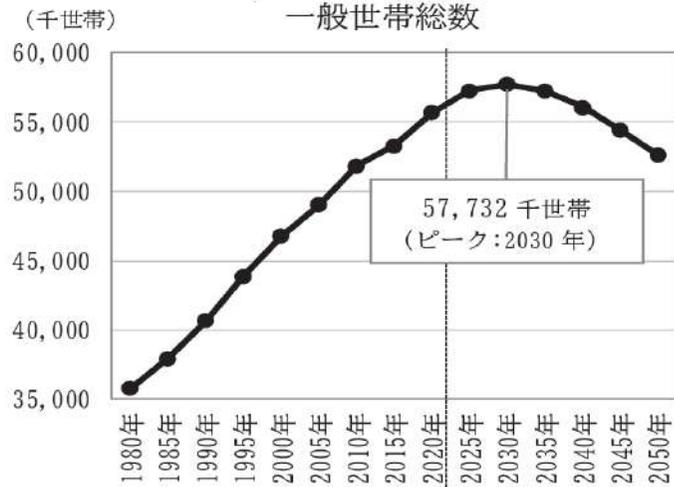
誰が買っているのか

専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2024年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査(詳細集計)」

いつまで続くのか



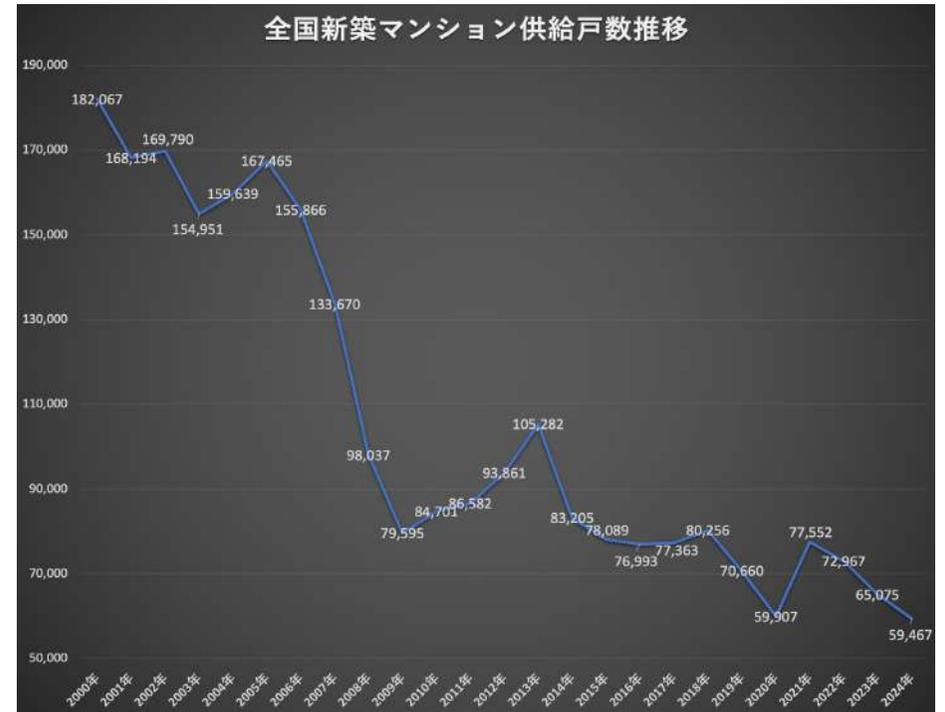
不動産価格の行方を考える

新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 6月の全国の着工戸数は3ヶ月連続で減少、 $\Delta 15.6\%$ 。
- 地域別では、首都圏 $\Delta 11.1\%$ (3ヶ月連続で減)、大阪圏 $\Delta 9.1\%$ (3ヶ月連続で減)、名古屋圏 $\Delta 7.3\%$ (3ヶ月連続で減)、地方圏 $\Delta 33.5\%$ (3ヶ月連続で減)。

	2024							2025					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
総数前年比	-6.7	-0.2	-5.1	-0.6	-2.9	-1.8	-2.5	-4.6	2.4	39.2	-26.6	-34.4	-15.6
首都圏前年比	0.4	5.6	-6.4	11.5	-0.9	-5.4	-12.2	-5.7	1.2	30.6	-22.6	-31.5	-11.1
大阪圏前年比	-0.3	-0.3	5.9	3.2	-14.7	6.5	16.0	9.9	14.9	36.7	-24.5	-36.1	-9.1
名古屋圏前年比	-11.1	-0.5	-7.8	-7.8	-1.9	-13.3	7.9	-20.9	-8.9	16.8	-43.6	-10.4	-7.3
地方圏前年比	-12.6	-4.2	-6.6	-9.4	-0.6	1.1	-1.5	-4.7	1.4	53.4	-27.7	-40.3	-33.5

不動産価格の行方を考える



不動産価格の行方の結論

新築供給減少

建築費続高騰

中古市場流入

✓ 高騰する不動産市場の実態と今後

✓ 不動産業参入のポイント

✓ 建築知識の優位性とビジネスチャンス

✓ 売却の窓口について

不動産ビジネス成功の分かれ道

「営業」を
入れるか、入れないか

不動産のことはわからないから
まずはわかる人を採用する？

「売主」を追うのか
「買主」を追うのか

建築・リフォームをするのは買主
だから「買い」から入る？

なぜ「営業」を入れてはいけないのか

仕事量
を測れない

属人的すぎる

等価交換型
である

不動産業界の格言

「買い」
は
情報

「売り」
は
信頼

なぜ「買主」を追うとまずいのか

集客コスト
で経費倒れ

買主は情報に
集まる

究極の
労働集約型

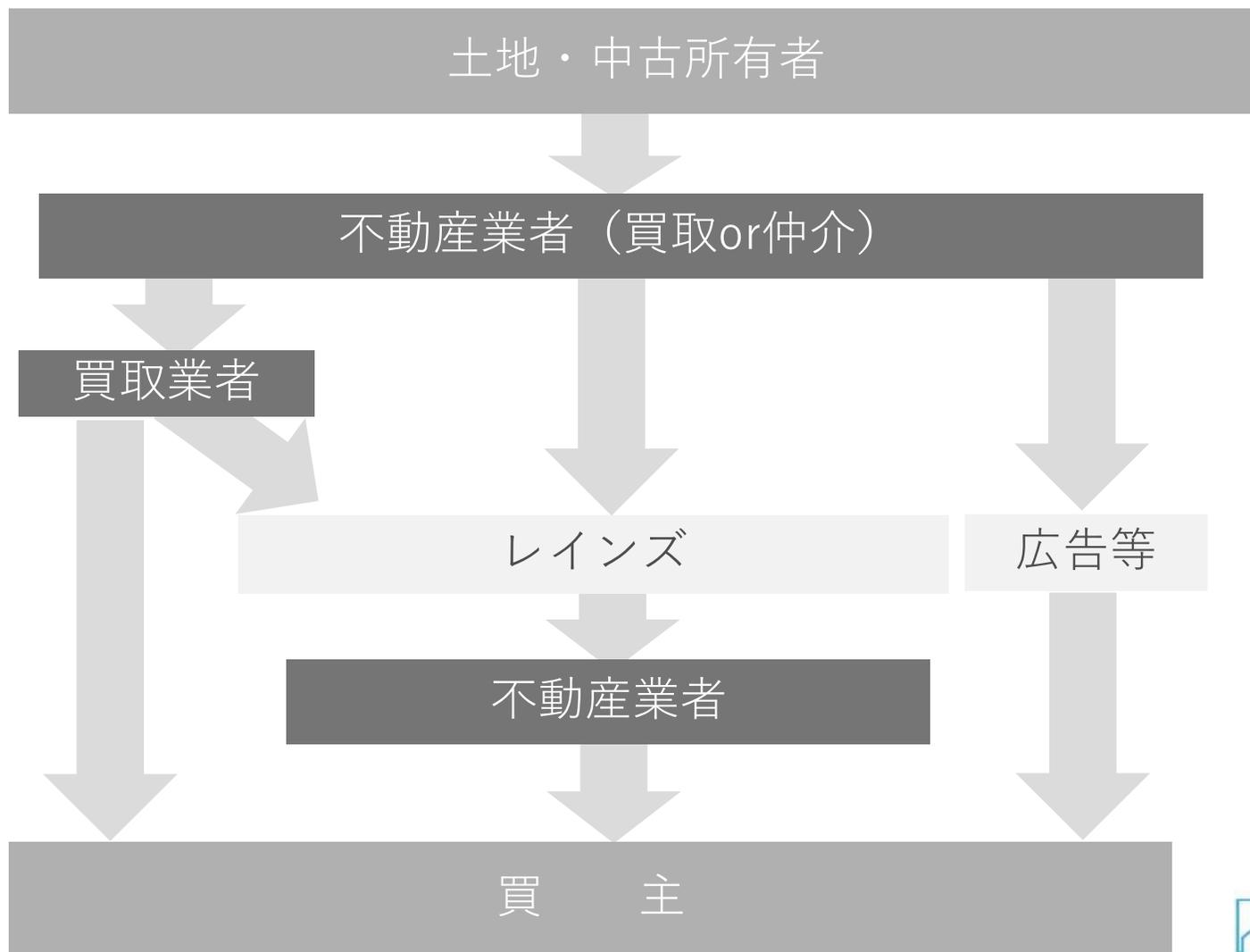
なぜ「売り」から入るべきなのか

OB顧客が
いるから

建物知識が
生きる

建築提案が
できる

川上が最も優位なビジネス



売りを持つことの強み

被りのない**自社物件**は約**5倍**の反響率

LIFULL HOME`S調べでは、

「被る物件」の反響率・・・・・・ **2.8%**

「被らない物件」の反響率は・・・ **13.4%**

と、実に**5倍**の差が出ている。

✓ 高騰する不動産市場の実態と今後

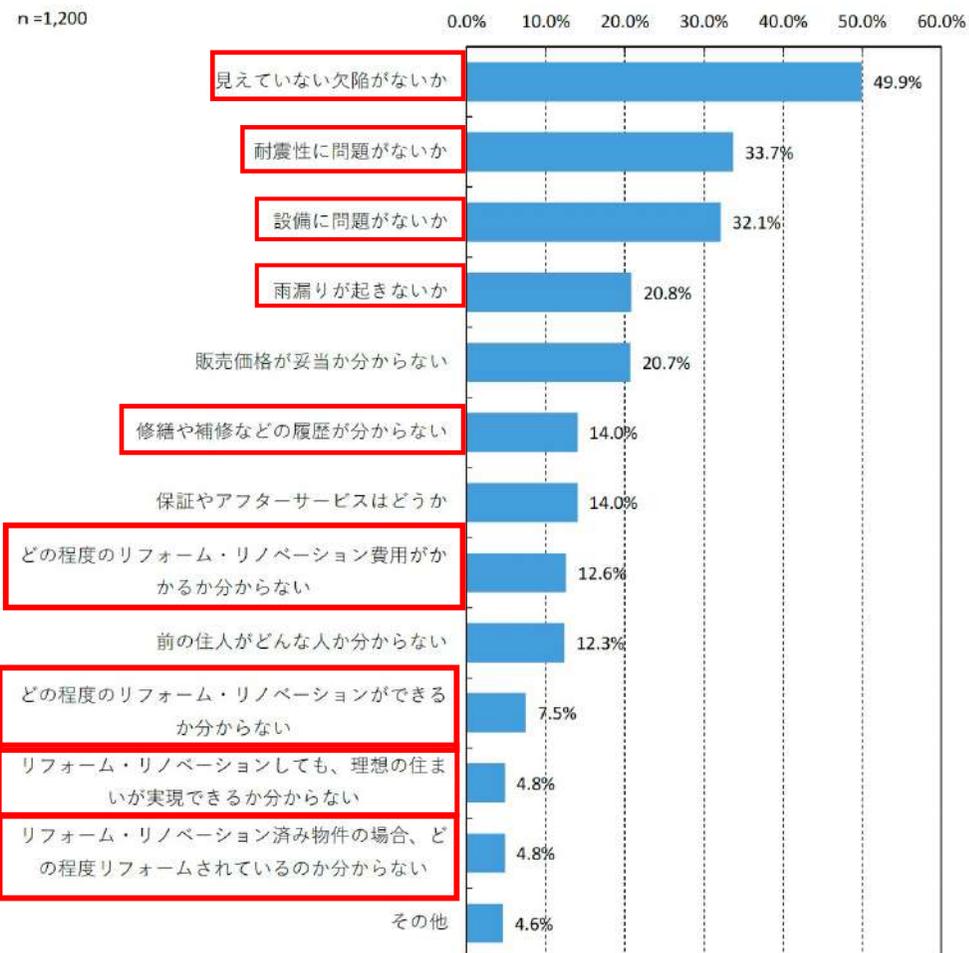
✓ 不動産業参入のポイント

✓ 建築知識の優位性とビジネスチャンス

✓ 売却の窓口について

建物知識がなぜ優位なのか

【 中古住宅を購入するにあたり不安だった点 】



不動産会社はなぜ無知なのか

令和6年度
問題

1/50

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

1 問題

問題は、1ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

2 解答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、令和6年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 50】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 ラーメン構造は、柱を鉛直方向、梁を水平方向に配置し、接合部を強く固めた構造である。
- 2 プレース構造は、柱や梁などで構成された四角形の対角線上に部材を入れた構造である。
- 3 プレース構造は、骨組全てに用いることが多く、ラーメン構造など他の構造と併用することはない。
- 4 壁式構造は、板状の壁と床を箱形に組み、建物とする構造で、原則として、柱や梁は用いない。

「土地なし」客がチャンス理由



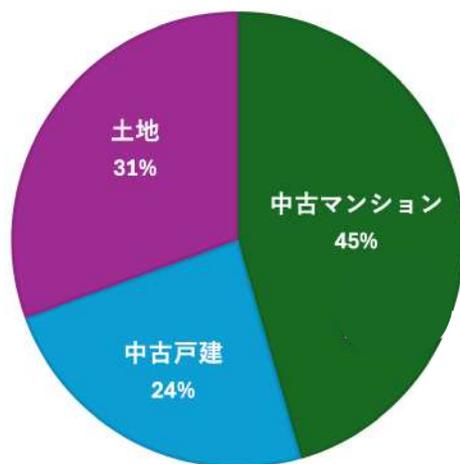
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



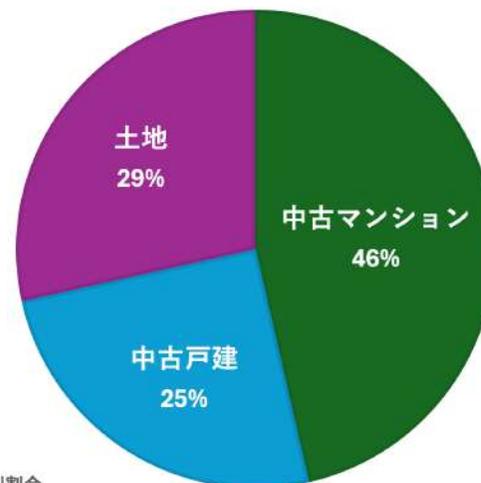
出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

「土地なし」客がチャンス理由

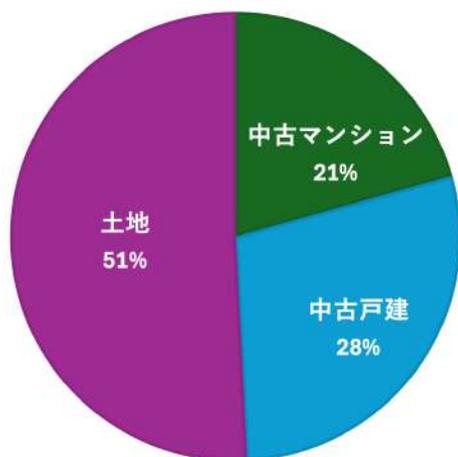
埼玉県新規登録物件種別割合



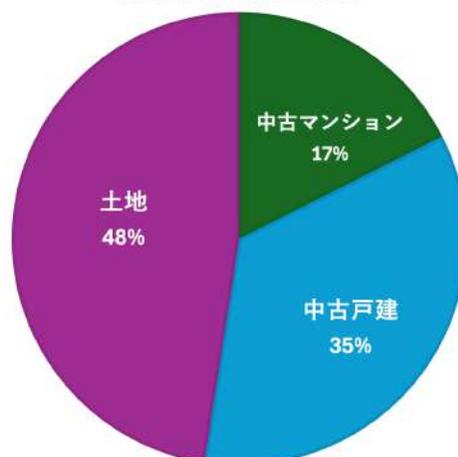
千葉県新規登録物件種別割合



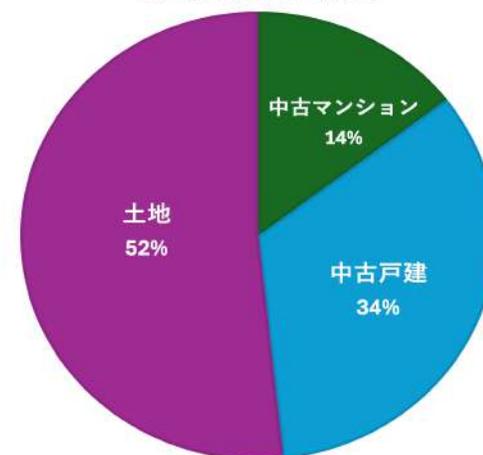
群馬県新規登録物件種別割合



茨城県新規登録物件種別割合



栃木県新規登録物件種別割合



不動産会社はなぜ土地を売りにたがらないのか？

手数料が低く、 かつ決まらない

「土地」分しか仲介手数料をもらえず、必死に営業しても、紹介した土地について工務店等にダメ出しされたら一瞬で無駄になる非効率な仕事。
建売業者に買い取ってもらうことの方がメリットが大きく
楽だというのが本音。

工務店にしかできない 建築条件付き土地分譲で 新築受注を増やす

新規受注顧客の獲得から、既存の注文建築
顧客への不動産情報の双方をサポート。



「建築条件付き土地」とは

土地の購入に際し、予め決められた施工会社に依頼して家を立てることを条件として契約する土地のことを指し、別名「売建住宅」とも言われています。土地契約締結後、3ヶ月以内にプランや仕様について合意して、「建物請負契約」を締結します。

2024/9/8

全 1 棟

板橋志村28

◆物件が不動産取引上の分類◆ <東京都板橋区志村二丁目6-7>

販売価格 **5,980** 万円

金額内訳 土地 4,090 万円 建物 1,890 万円(税込)

別途費用 ①建築改良及び基礎補強工事
②給排水工事費用 ①・②合わせて200万円(税込)

OP項目 床暖房、テレビアンテナ、エアコン、エアコンスリーブ
インターネット配線、カーテンレール、カーテン等

建物価格内訳 本工事費用一式、建築確認申請費用一式
外構工事費用一式(主に土間コンクリート・砂利)

【所在地】
目住居表示 東京都板橋区志村二丁目6-7
本地址番 東京都板橋区志村二丁目9-18
私道地番 東京都板橋区志村二丁目9-3(持分535/15,799)

【土地概要】
地目 宅地
土地権利 所有権
眺望 古家角(空家)
土地公積面積 56.07㎡ 有効宅地面積 約50.39㎡
道路幅も分 セットバック面積 約4.67㎡

【法令制限】
都市計画 市安化区域
用途地域 第1種住居地域
用途地域②
高度地区 第2種高度地区
防火指定 準防火地域

建蔽率 60% (緩和後 70%)
容積率 200%

その他制限 景観法・宅地造成等工事規制区域

【ライフライン】
都市ガス・公営水道・下水道
【現交通路】 西 私道 約3.3m 幅道 約7.0m

【建物概要】 木造在来軸組工法 準耐火構造 3階建て



海島店ショールームにてご相談承り
お気軽にお問い合わせくださいませ

東京都交通局	三田線	志村坂上 駅	5 分
東京都交通局	三田線	志村三丁目 駅	10 分
志村小学校	学区	ひまわりキッズガーデン城山	5分
志村第四中学校	学区	小桜保育園	6分
		城山幼稚園	8分
		前野幼稚園	8分

Life Information

セブンイレブン板橋志村1丁目店	2分
キョンドウ志村坂上店	2分
まいばすけっと志村坂上駅前店	6分
ニトリ志村三丁目駅前店	9分
志村第三公園	3分
幾次公園	7分

備考・注意事項

■建物に関して
プラン変更による建物価格の増加、遅延、建物の延期や
家の大きさや仕様変更、空室の利用は別途費用が発生致します。
また、大規模改修工事や特殊用途はお受けできない場合がございます。
・プランは参考につき、お引き寄せの上決定致します

■スケジュール
土地 土特売行決定が条件となります。
お引渡し時期は相談となります。
建物 建築確認取得後及び建物仕様確定より約6ヵ月
耐火確認の申込みは約3ヵ月となります。
引合せ 11月09分、全引が目安となります。

■その他
・プランは参考につき、お引き寄せの上決定致します。
・建築費は建築費の中身に建築費が記載されておりプランの要約がある場合がございます。
・公開情報と異なり、詳細な建築費は、地味業者協会による現地視察報告書にてお示し致します。
・土地の取得費用、税金等は別途お見積りとなります。
・本プランにてお引き寄せ後建築費の増減や変更がある場合がございます。
・詳細な建築費や仕様等は、お引き寄せの上ご確認の上決定致します。
・引合せは建築費のお見積りとなります。

団塊の世代が75歳迎えた2025年 大相続時代の幕開け

不動産会社と競合しないためには、建築業者
だからこそ持っている「強み」を活かす。
不動産会社に欠けている決定的な、あるノウハウが
建築業者にはある。

唯一の成長市場

2013年

2023年

不動産関連登記総数

9,148,462件



7,250,556件

売買による所有権移転
登記件数

1,281,328件



1,288,546件

相続等による所有権移転
登記総数

858,740件



1,252,245件

「売り物件」増加時代を逃さない

「空き家新税」

「登記義務化」

日本経済新聞

朝刊・夕刊
LIVE

トップ 速報 オピニオン 経済 政治 ビジネス 金融 マーケット マネーのまなび テック 国際 スポーツ 社会

空き家新税は固定資産税の半額相当 京都市、総務相同意

税・予算 [+フォローする](#)

2023年3月24日 23:00

保存

あ



総務相は京都市の空き家への課税に同意した

総務省は24日、京都市が導入を目指す空き家への課税に松本剛明総務相が同意した

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、
不動産に関するルールが大きく変わります！

※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するといわれています

令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化^(※)されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、**相続登記の免税措置も、拡大されています**
- 相続の際、**遺産分割**をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、**法務局のホームページ**をご覧ください
- 相続・登記の**専門家への相談も、ご検討ください**



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

新制度について
詳しくは、以下の
二次元コードか、
「法務省 所有者不明」
で検索！



法人も！
不動産の所有者の方へ
**住所・名前の変更登記が
義務化^(※)されます**

令和8年
4月1日
から

POINT 1 住所・名前の変更の日から
2年以内に登記！
※正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります

POINT 2 **義務化前**の変更も対象！
※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、
令和10年3月末までに登記する必要がある

POINT 3 **スマート変更登記**でらくらく安心！
※かんたん・無料の手続きをしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします

スマート変更登記のご利用方法は画面をご覧ください

法務省民事局 詳しくは、法務省ホームページへ
住所等変更登記 検索

✓ 高騰する不動産市場の実態と今後

✓ 不動産業参入のポイント

✓ 建築知識の優位性とビジネスチャンス

✓ 売却の窓口について



売却の窓口とは

Q,

大相続時代に「売却の窓口」は何を提供するの？

A,

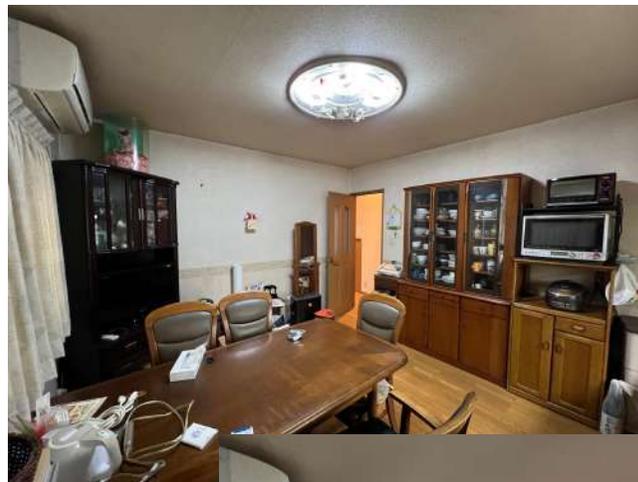
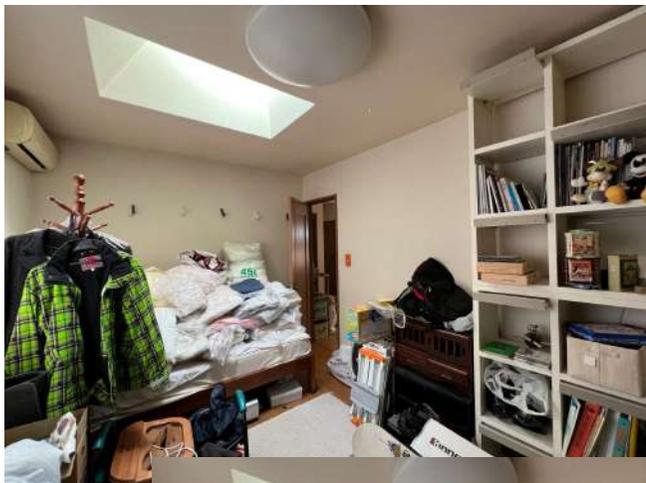
売却の窓口本部より

毎月

相続不動産情報をお送りします！



本来の価値の見える化





売却の窓口とは

テクノロジーで魅力を引き出す

