

平成25年度 事業報告

北海道既存住宅流通促進協議会

■事業の目的

既存住宅取り引きにあたって、重要事項説明に付随し、建物の品質及びその検査状況、リフォームの履歴・必要性及びその費用に関する情報、瑕疵保険の有無及びその内容に関する情報、不動産鑑定士による価格に関する助言、その他不動産取引の専門家(税理士、土地家屋調査士等)による助言等を、関係する業者間で連帯して取りまとめ、対象物件の付加情報として提供(消費者にワンストップで情報を提供できる仕組みの構築)することによって、消費者の既存住宅に対する不安を解消し、既存住宅流通市場の活性化を図る。

■本年度事業の概要(協議会組織体制①)

◆ 正会員

- ・公益社団法人北海道宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会北海道本部
- ・公益社団法人北海道不動産鑑定士協会

◆ 特別会員

- ・株式会社日本住宅保証検査機構
- ・株式会社住宅あんしん保証
- ・ジャパンホームシールド株式会社(25年度入会)

◆ 支援団体等

- ・北海道税理士会
- ・札幌土地家屋調査士会

■本年度事業の概要(協議会組織体制②)

【北海道との連携】

当協議会は安価で建物検査を実施するため、瑕疵保険の適合検査を活用した商品開発を進めており、北海道特有の問題である雪害等に関する検査項目はオプションで対応することを検討してきた。

一方、北海道では安心良質な住宅を流通させるため、積雪寒冷地である北海道において備えるべき独自の技術基準や住宅履歴の保管制度、住宅検査人制度等の仕組み(北海道R住宅)が出来ており、流通の部分を当協議会が補うことで、より効果的な取り組みを期待できることから連携を図ることになった。

【他協議会との連携】

北海道単独で事業展開するより、他協議会(首都圏協議会や東北協議会など)と連携し、協議会構成員のスキルアップをした方がより効果的なので、事業連携を図ることになった。

＜連携事業例＞

- ・既存住宅アドバイザー講習の実施(2月25日に札幌で実施し、約150名が受講)
- ・瑕疵保険案内宣言店の実施 など

■本年度事業の概要(ビジネスモデル①)

【商品開発(建物検査)】

- ・買主が安心して既存住宅を購入するには、物件の状態について正確な情報提供が不可欠であり、そのためには専門家(第三者)による建物検査が必要。
- ・現状では、売買前に建物検査を実施することは稀であり、北海道の場合、流通価格が首都圏等と比較して低価格なため、高額な建物検査を提供しても浸透しない可能性が高いことから、瑕疵保険の適合検査を活用して比較的安価で建物検査を実施する。(検査費用4万円～5万程度を想定)
- ・検査の結果、適合した物件には適合証明書が発行され、客観的に物件の状態を証明でき、瑕疵保険を付帯することもできるため、付加価値をつけて早期売却が期待できる。
- ・不適合の場合は、適合させるための修繕方法や修繕に必要な参考価格をまとめたレポートを発行する。

■本年度事業の概要(ビジネスモデル②)

【実証実験】

宅建業者の協力を得て、実際の売買物件で建物検査を行い、その結果を踏まえ、商品内容や手続き等を適宜変更するため、実証実験を行った。

その結果、浮かび上がった課題は次のとおり。

課 題

- ・建物検査に関心はあるものの、検査の結果、不適合と判断された場合のリスク(売買価格への影響、媒介業者の説明義務等)があり、現状では売主や宅建業者にとって、建物検査のメリットよりもデメリットを考える傾向が強く、検査に至らないケースが多い。
- ・検査では基礎を目視により確認するが、冬は積雪で基礎が隠れてしまうので、検査前に所有者又は媒介業者に、基礎の周りの雪を掘るように依頼をしなければならないが、地域によって積雪が1メートルと以上になり、現実には困難なため、対応を考えなくてはならない。
- ・給排水管路の調査においても、止水栓の元栓が閉まっていたり水が流れず、調査ができなかったケースもあったので、事前通知を徹底する必要がある。

■ 実証実験の様子



基礎の検査(積雪で基礎が見えづらい)



レーザー水準器で傾斜を検査



給排水管路の検査

■本年度事業の概要(ビジネスモデル③)

【web調査】

北海道民の既存住宅に対するニーズを調査し、今後の協議会活動の参考にするため、アンケート調査を行った。

調査目的	北海道民を対象に、既存(中古)住宅のイメージ、購入にあたって重視すること、期待するサービス等を調査することによって、今後の協議会活動の参考にする。
委託業者	(株)クロスマーケティング
調査方法	同社に登録しているモニターに、インターネットを使ってアンケート調査を行う。
調査対象	北海道在中の30歳～69歳の男女で、住宅購入意向者又住宅購入に関心がある人。

■本年度事業の概要(活動における工夫①)

【事業者の確保】

構成団体(北海道宅建協会)主催の研修会において、宅建業者等に当協議会の取り組みや瑕疵保険の仕組みを理解していただくよう、研修科目に組み込み説明をした。

【消費者への周知・普及】

① 既存住宅流通活性化セミナーの開催

開催日時	平成26年3月12日(水) 15:00 ~ 17:00
内容	第一部「なぜ今、既存(中古)住宅が注目されているのか」 (株)リクルート住まいカンパニー 主任研究員 矢部智仁 氏 第二部「北海道既存住宅流通促進協議会の取り組みについて」 北海道既存住宅流通促進協議会 事務局長 廣田 聡
対象者	講演内容に興味のある方(不動産関係業者、消費者等)
参加人数	112名 【不動産業 66名、鑑定業 2名、建築・リフォーム 20名、その他・不明 37名 (複数回答有)】

■本年度事業の概要(活動における工夫②)

② 中古住宅購入支援制度ガイドブックの作成

24年4月に発行された「中古住宅購入支援制度ガイドブック」は、不動産業者、不動産関連団体、消費者に配布しており、大変わかりやすい内容で好評だったため、26年度版を他協議会と共同で作成し、構成団体の会員や消費者に配布して、既存住宅流通活性化を図る。

③ ラジオ告知

構成団体(北海道宅建協会)が展開しているラジオ番組において、既存住宅流通促進に必要なことや当協議会の取り組み等について、消費者に周知した。

④ 異業種交流会での告知

札幌で毎月開催している異業種交流会において、既存住宅流通促進に必要なことや当協議会の取り組み等について、参加者に周知した。

■本年度事業の概要(事業の成果①)

- ・実証実験を行ったことで、宅建業者や売主の建物検査に関する考え方や関心、冬期間に検査する際の課題を知ることができた。(6ページ参照)
- ・web調査を行ったことで、北海道民の既存住宅に対するニーズや、期待するサービス等を知ることができた。

主な調査項目

- ・住宅を購入するにあたって、既存住宅は購入対象になりますか？
- ・既存住宅の購入にあたって、受けたいサービスは？
- ・自己負担で建物検査をする場合、いくらまでなら負担しますか？ 等

■本年度事業の概要(事業の成果②)

- ・北海道と連携し、積雪寒冷地である北海道において備えるべき独自の技術基準や住宅履歴の保管制度、住宅検査人制度等の仕組み(北海道R住宅)を活用することによって、課題であったオプション商品の開発の目途がついた。
- ・他協議会との事業連携をすることができた。
- ・セミナー等で、消費者や不動産事業者等に既存住宅流通促進に必要なことや、当協議会の取り組みについて周知することができた。

■今後の発展・普及に向けて

【協議会組織】

協議会組織の方向性は変わらないが、支援団体(税理士会、土地家屋調査士会)の役割を明確にし、リフォーム事業者や検査事業者等の入会を促進する。

【活動内容】

- ・建物検査の普及に努める。(早々に商品発表をする)
- ・建物検査の普及には、消費者や宅建業者等の理解が不可欠なため、引き続きセミナー等の啓蒙活動を行う。
- ・既存住宅瑕疵保険の普及も既存住宅流通促進には欠かせないが、消費者だけでなく宅建業者にも浸透しておらず、当協議会の建物検査は瑕疵保険の適合検査を活用するため、瑕疵保険の仕組み等についても、セミナー等で啓蒙活動を行う。
- ・北海道との連携を強化し、北海道R住宅の取り組みと当協議会の活動を連動させる。
- ・他協議会との事業連携を強化する。
- ・不動産鑑定士による鑑定評価の商品化を検討する。