

# KRA



関西不動産流通活性化連携協議会

— その取組みと事業報告 —

平成26年3月25日(火)

# 関西不動産流通活性化連携協議会(KRA)

## ■事業の目的

1. 宅建業者が中核となり、不動産流通関連業者や消費者団体等と連携し、消費者目線に立ったサービスを開発・提供することにより、消費者が安心して不動産取引を含めた住生活を営むことができる環境整備を図る。
2. 各自治体とも連携し、官民一体となり、広域で情報を共有することにより、各地域が抱える課題の解決を図る。
3. 住宅資産価値の維持・活用に向けた検討を行うことにより、住宅の資産価値及び流動性が向上する環境の整備を図る。
4. スtock活用型社会に向けた普及啓発・資質向上活動を広域的に行うことにより、消費者への周知と合わせて、宅建業者・従事者の資質向上を図る。

## ■事業の目標

1. 「消費者目線に立ったサービスの開発・提供」を第一の目標として、消費者団体と意見交換を行い、KRAの説明、消費者のサービスに対する要望などを調査し、今後、消費者や宅建業者等にも魅力ある商品を提供できるようにする。
2. 「地域の抱える課題の解決」に向けて、解決策をまとめ着手する。
3. 「住宅資産価値の維持・活用」に向けて“適切なメンテナンス”をメニュー化する。
4. 「stock活用型社会に向けた普及啓発・資質向上活動」について、市場を支える消費者への普及啓発活動としてセミナーを開催し、併せて消費者向け無料相談会を実施する。また、多様化する消費者のニーズに応えられる宅建業者・従事者向け研修会を実施する。

## KRA構成団体

- (公社)全日本不動産協会近畿地区協議会
- NPO法人関西消費者連合会
- 株式会社日本住宅保証検査機構
- 住宅保証機構株式会社
- 株式会社住宅あんしん保証
- NPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部
- NPO法人住宅長期保証支援センター
- NPO法人「人・家・街 安全支援機構」
- 株式会社シーエムシー一級建築士事務所

**今後、金融機関及び不動産関連団体等とも連携を図っていく。**

**商品の提供サービスなどの実績を積み重ね、一般財団法人等の設立を目指す。**

# 主な活動報告

- 平成25年7月5日 採択  
7月26日 第1回協議会開催【全日大阪会館】  
7月29日 全体会議出席【東京】  
8月8日 消費者大会参加【八尾プリズムホール】  
8月9日 第2回協議会開催【全日大阪会館】  
8月23日 第1回勉強会出席【東京】  
8月27日 設立総会【全日大阪会館】  
基調講演  
国土交通省土地・建設産業局不動産課  
不動産政策調整官 矢吹周平氏  
大阪府住宅まちづくり部居住企画課  
住宅施策推進グループ  
参事 三崎信顕氏
- 9月3日 (公社)不動産保証協会大阪府本部主催  
法定研修会 KRAの周知・PR活動  
【エル・おおさか:約800名】  
LSO共催 住宅保証機構(株)検査員講習会  
【中央公会堂:約40名】
- 9月9日 (公社)不動産保証協会大阪府本部主催  
法定研修会 KRAの周知・PR活動  
【浪切ホール:約200名】
- 9月10日 第3回協議会開催【全日大阪会館】
- 9月13日 (公社)不動産保証協会大阪府本部主催  
法定研修会 KRAの周知・PR活動  
【エル・おおさか:約800名】
- 9月17日 (公社)不動産保証協会大阪府本部主催  
法定研修会 KRAの周知・PR活動  
【中央公会堂:約1,000名】
- 9月24日 第2回勉強会出席【東京】
- 9月27日 (公社)不動産保証協会大阪府本部主催  
法定研修会 KRAの周知・PR活動  
【堺市産業振興センター:約500名】

- 平成25年10月5日 古民家地区大会参加【奈良】  
10月10日 エスクロー勉強会【全日大阪会館】  
10月17日 一般財団法人設立に向けての弁護士との打合せ【大阪】  
10月19日 消費者セミナー協賛【神戸市内】  
消費者セミナー後援【大阪市内】  
10月29日 第4回協議会開催【全日大阪会館】  
11月5日 スタッフ打合せ【全日大阪会館】  
11月11日 事業推進に向けての弁護士との打合せ  
11月19日 第3回勉強会出席【東京】  
11月20日 不動産流通活性化のための講習会  
参加・中間報告  
11月22日 安心サービスに関する実務者会議  
【全日大阪会館】
- 12月9日 各消費者団体との意見交換  
ラウンドテーブルの開始【大阪府下】
- 12月25日 「安心サービス」実務者打合せ
- 平成26年1月14日 第4回勉強会出席【東京】  
1月27日 「安心サービス」実務者打合せ  
2月14日 セミナー開催実務者打合せ  
2月27日 全日和歌山県本部主催の法定研修会での講義の実施(和歌山県)  
3月18日 第5回全体会議開催【全日大阪会館】
- 3月23日 消費者向けセミナーの実施(兵庫県)  
3月25日 シンポジウムの開催【東京】  
3月30日 消費者向けセミナーの実施(大阪府)

**商品の準備は整いつつあり、後は、消費者とのラウンドテーブルにおいて創り上げ、その普及促進に向けて、積極的に活動を推進する。**

# KRA 関西不動産流通活性化連携協議会としての取り組み

## 「消費者と創る不動産流通事業の透明化及び活性化事業」

### ワンストップサービス

住まいの「安心サービス」¥38,000(税抜)

- ① 建物検査(既存住宅瑕疵担保保険 適合検査)
- ② 修補見積もり(瑕疵保険検査指摘事項)
- ③ 白アリ点検・調査
- ④ 住宅履歴保管(10年間)共通ID発行
- ⑤ 白アリ点検(1年後)

### 重要事項説明書のチェック

(株)エスクロー・エージェント・ジャパン提供

### 「AnyOne」の活用

ナカザワ建販(株)提供

### デューデリジェンス

不動産調査+鑑定評価サービス(検討中)

国交省ガイドラインに沿ったホームインスペクション

+

不動産鑑定士のお墨付きプラス金融機関の金利優遇  
(検討中)

### 市場を支える消費者への普及啓蒙活動

- ① シンポジウム開催
- ② 消費者向けセミナー開催
- ③ 無料相談会開催
- ④ ホームページ開設その他PR活動

### 地域の課題解決に向けた取り組み

- ① ストック再生
- ② 住み替え支援

### 住宅資産価値の維持・活用

- ① 金融機関と連携した「リバースモーゲージ」の商品化
- ② 適切なメンテナンスの供給(消費者向け冊子の配布)  
「あなたもできる住まいのセルフチェック」

消費者との

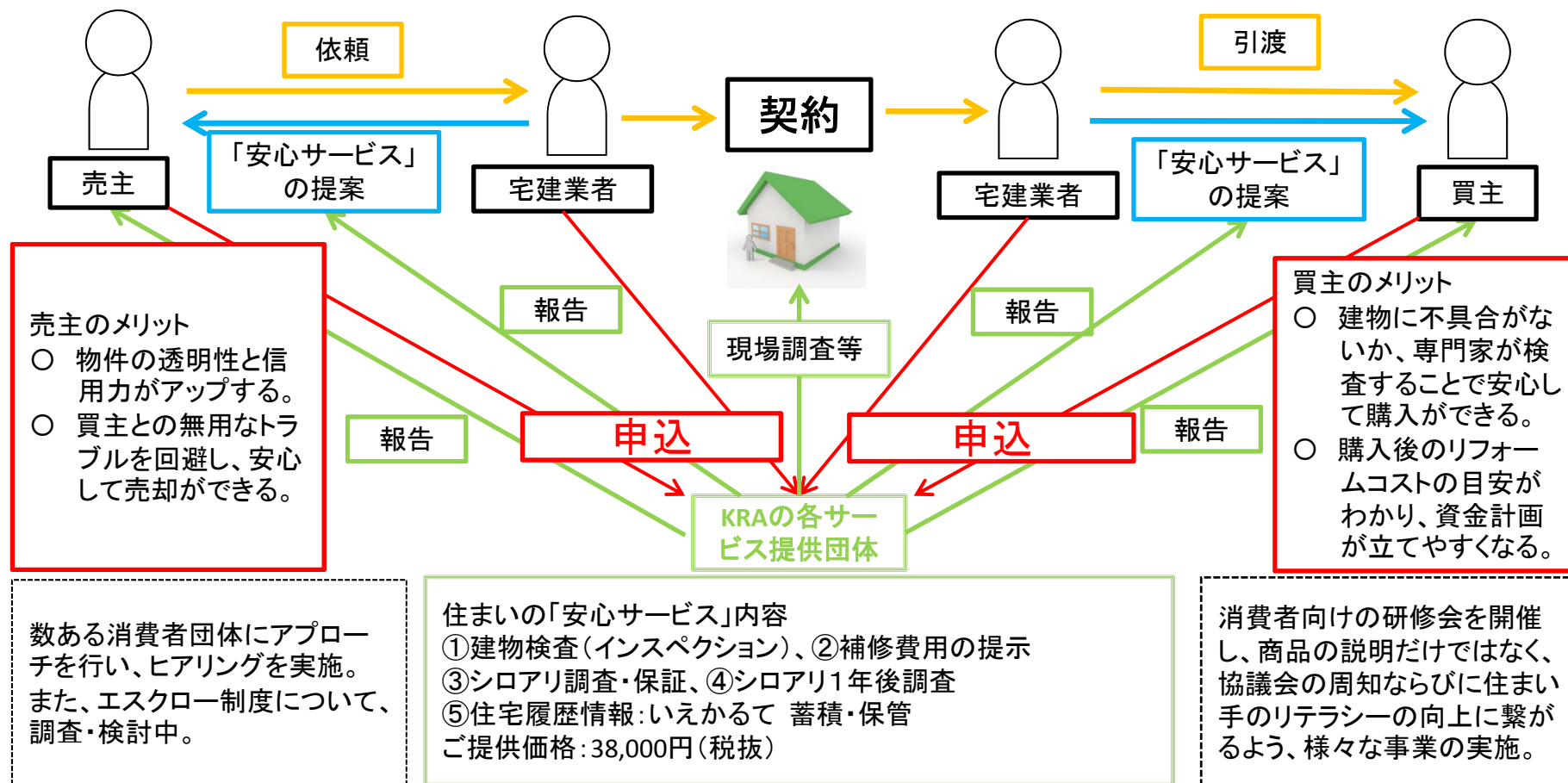
ラウンドテーブルの実施

### 今後の事業計画

多様化する消費者のニーズに応えられる宅地建物取引業者・従事者の資質向上活動  
消費者のニーズに合わせたオーダーメイド型瑕疵保険の開発・商品化

**不動産業者が、消費者の「安心・信頼」を得て、中古住宅の取引ができるサービス等の調査・研究・検討を行う。**

## ～ 住まいの「安心サービス」の事業モデル ～



消費者目線に立ち、不動産業者だけではなく、売主・買主どなたからでもサービスの申込みができるようにする。それぞれの専門業者により、インスペクション・シロアリ調査・リフォームの費用の提示を行い適切なアドバイスを行う。そして住宅履歴情報「いえかるて」に登録、共通IDとパスワードの発行がなされる。登録された情報を基に、1年後にシロアリ調査を行う。調査終了後、依頼者に報告を行う。別途、リフォームかし保険・耐震診断・耐震基準適合証明書発行などの有料サービスがある。



# 消費者との ラウンドテーブルの実施

KRAの周知を行うべく、あらゆる機会を利用して消費者団体ならびに一般市民に向けてKRAの趣旨や商品の説明、また、消費者からの要望を調査・研究するため意見交換を行った。また、消費者団体が企画する研修会やイベントなどに講師を派遣し、連携して一緒に周知・普及活動を行った。(別添「消費者の声」)

また、安心サービス等の運用については、準備が整い次第、運用を開始する予定。

※ 消費者が安心して利用できるよう、セーフティーネットの構築を行い、各種サービスのリーガルチェック及び契約書類を作成した。

消費者の声をもとに『あなたもできる住まいセルフチェック』を制作配布した。

中古住宅を売りたい人・買いたい人に 平成25年度 国土交通省 採択事業

## 住まいの「安心サービス」のご案内

～売りたい人・買いたい人ともに納得、安心頂くために～

**買いたい人へ**  
 ●建物に不具合が無いが、専門家が検査をすることで安心して購入できます。  
 ●購入後のリフォームのコストの目安がわかり、資金計画が立てやすくなります。

**売りたい人へ**  
 ●物件の透明性と信用力がアップします。 ●買主様との無用なトラブルを回避し、安心したご売却ができます。

### 「安心サービス」内容

- 1 建物検査(インスペクション)**  
検査員が住宅の不具合の有無を検査し、改修すべき箇所やその時期等を報告致します。
- 2 補修費用の提示**  
補修・リフォームの費用を見きわめ、アドバイスを行います。
- 3 シロアリ調査/保証**  
建築高圧検査員が調査・報告いたします。保証対象範囲で、調査後1年以内にシロアリが発生した場合、発生箇所の駆除及びそれに係る修復費用(上限50万円)を保証致します。
- 4 シロアリ1年後調査**  
調査日より1年後に、床下に不具合が無いが再調査、ご報告致します。
- 5 住宅履歴情報:いえかるて 蓄積・保管**  
設計図書等を10年間保管し、定期点検のご案内と住まいのお手入れ情報をお届けいたします。

**ご提供価格 38,000円(税別)**  
※国土交通省が120円を助成する場合はご依頼ください。

**オプション**  
 既存住宅売買・リフォームかし保険  
 耐震診断・耐震基準適合証明書発行

**お問い合わせ窓口**  
 消費者と創る不動産の透明化事業  
 関西不動産流通活性化連携協議会(略称 KRA) 構成団体: NPO法人 関西消費者連合会 他  
 「安心サービス」提供団体: NPO法人「人・家・街」安全支援機構・NPO法人 住宅長期保証支援センター・住シーエムシー—協賛建築士事務所

所在地: 大阪市中央区谷町1-3-26 全日本阪会館  
 TEL: 06-6946-3453 FAX: 06-6947-7661

# あなたもできる住まいのセルフチェック

～ 32項目のチェックポイントが劣化のシグナル ～



**KRA**

関西不動産流通活性化連携協議会



## ～ 本年度の成果と課題 ～

### 【本年度の成果】

本年については、協議会としてまずは組織固めをし、事業活動を模索しながらの活動となり、商品開発、研修会の実施等、当初目標の約半分の達成率にとどまった。しかしながら、その活動過程においての消費者の貴重な意見、また実態を聞くことができた。また、大阪府と連携し、府が抱える「空家問題」への相談事業への協力した。

### 【本年度の課題】

#### ①商品の提供

商品を安心・安全に利用してもらうための手続きチェックや確認事項が多く、本年度中に提供できなかったため、利用者からの意見を聞くことが出来なかった。利用者からの意見を聞きながら、中古住宅の流通活性化に向けて今後のより良い商品の開発や修正を行うことが出来ると考える。

#### ②消費者への周知

近畿各地で開催される様々なイベントの機会に「KRA」として参画しその地域でのつながりをもつことにより消費者への周知・普及をはかることが課題として残った。

各地域自治体単位へのセミナー開催にはいたらなかったため、消費者への周知をはかることができなかった。また、まだまだ「インスペクション」という言葉そのものを知っている消費者が少なく、聞いたことはあってもそれがどのようなものかまで周知できていないのが現状である。

そして、不動産業者が、インスペクションについての費用説明すると、断られるケースが多いのも現状である。消費者には、セミナー等で、インスペクションをすることにより、安心して中古住宅を売買する方法になる旨を説明し、理解を得ることが課題であると考えます。

#### ③不動産業者への研修会の実施

本年度は、開催回数が少ない結果になった。多様化する消費者ニーズを業務に生かし、中小業者の生き残りをかけて、その内容について工夫した研修会の開催が必要である。