

事業者間連携の取組み 平成25年度事業総括



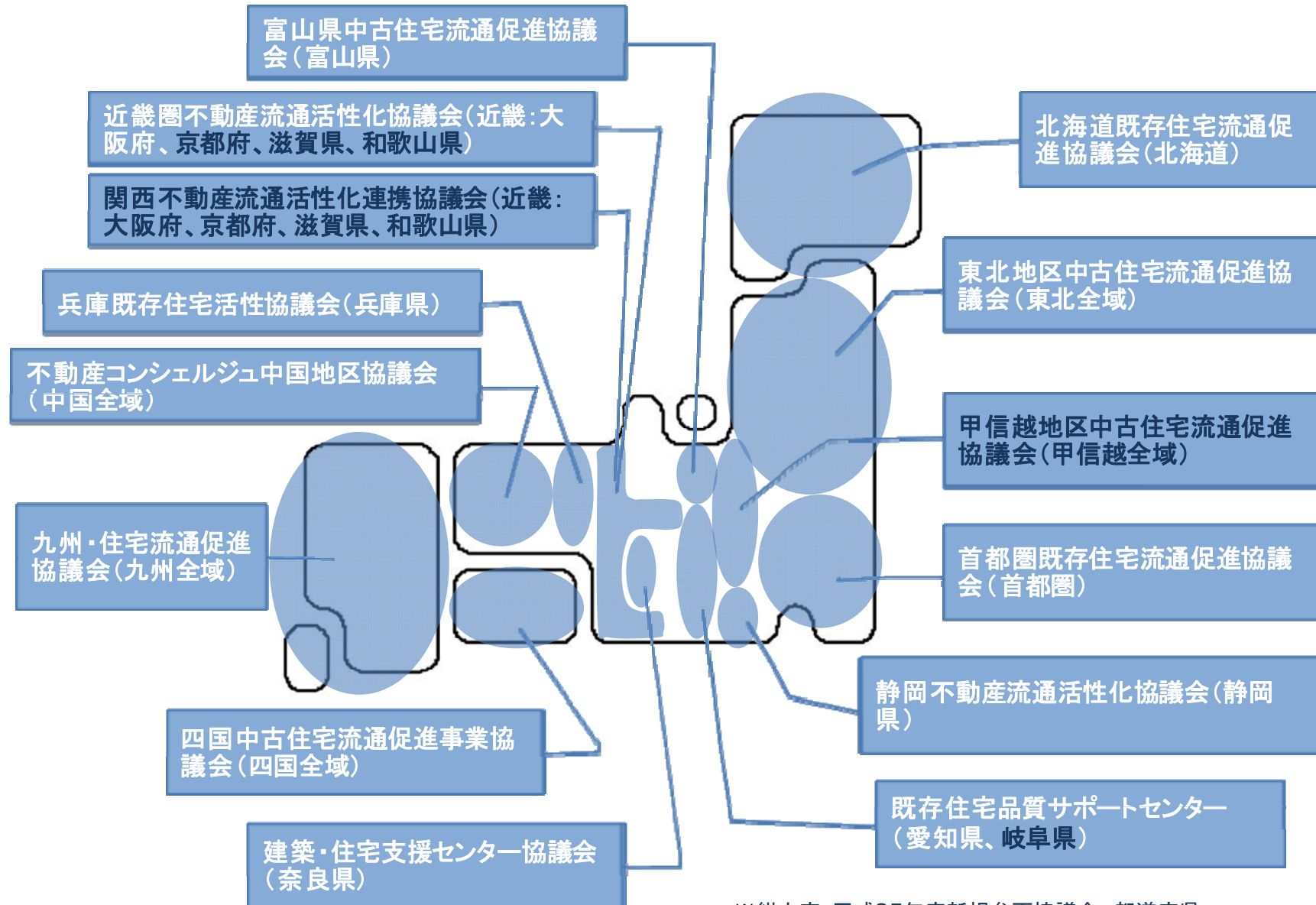
日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

- 消費者が安心して取引を行うことのできる不動産流通市場を整備し、住宅・不動産取引の活性化を図ることは重要な政策課題。
- 実際の取引の場で消費者と直に接する宅地建物取引業者の役割は重要。一方、消費者ニーズの高まりを見せるインスペクション等の各種サービスについては、必ずしも十分な知見を有しているとは限らず、自らすべてのサービスを実施するのも困難。
- よって、宅建業者がインスペクションやリフォーム、瑕疵保険事業者、金融機関等と連携することにより、消費者に対してワンストップでサービスを提供するような新たなビジネスモデルの展開が求められる。
- このような取り組みを実施する協議会の活動を促進することにより、消費者が安心して取引を行うことのできる流通市場の整備を図る。

事業者間連携により活動する14の協議会

■全国に展開された事業者間連携の取組み



※紺文字:平成25年度新規参画協議会、都道府県

中古不動産市場の課題と取組みの必要性

●消費者は、中古住宅の取引に対する不安を解消するための各種サービスの存在や提供機関を知らない

●消費者に直接対峙する宅建業者が種々のサービスをワンストップで提供することで安心な取引を実現する必要性

●サービスを適切に提供できる事業者を確保し、円滑な連携体制を構築する必要性

●物件に関する情報が不足しており、消費者は中古住宅の良し悪しを判断することが困難

●売主による積極的な情報提供を促す取組の必要性

中古不動産市場でのビジネスモデル普及の必要性

●新たなビジネスモデルを地域の中古住宅市場に定着させる必要性

●宅建業者のコンサルティング機能の向上と人材育成の必要性
●多くの事業者に連携への参加や商品の活用を促す必要性

●消費者に対して、新しいサービスが開始されたことの認知や、取引の基礎知識を高めてもらう必要性

新たなビジネスモデルの構築

①パッケージ商品等の開発

各サービスがパッケージとなった商品やオーダーメイド型商品等
(近畿圏不動産流通活性化協議会、兵庫既存住宅活性協議会、四国中古住宅流通促進事業協議会、静岡不動産流通活性化協議会、富山県中古住宅流通促進協議会等)

②サービスの提供体制整備

事業者の教育研修体系の整備や、地域単位で活動する組織づくり等
(首都圏既存住宅流通推進協議会、東北地区中古住宅流通促進協議会、甲信越地区中古住宅流通促進協議会等)

③物件情報の開示を付加価値とした流通促進

優良住宅の独自の認定制度や、インスペクションによる情報開示の取組み等
(甲信越地区中古住宅流通促進協議会、不動産コンシェルジュ中国地区協議会、静岡不動産流通活性化協議会、建築・住宅支援センター協議会(奈良県)等)

ビジネスモデル普及における工夫

事業者への周知と賛同事業者の確保

事業者セミナーの開催や、地域のキーとなる事業者の発掘等
(九州・住宅流通促進協議会、既存住宅品質サポートセンター(愛知・岐阜)等)

消費者への周知・普及

消費者向けセミナーの開催や、消費者向けガイドブックの作成等
(関西不動産流通活性化連携協議会、静岡不動産流通活性化協議会、九州・住宅流通促進協議会、首都圏既存住宅流通推進協議会等)

ビジネスモデルの構築 ①パッケージ商品等の開発

●消費者は、中古住宅の取引に対する不安を解消するための各種サービスの存在や提供機関を知らない

●消費者に直接対峙する宅建業者が種々のサービスをワンストップで提供することで安心な取引を実現する必要性

●事業者間連携により、様々なバリエーションのパッケージ商品等の開発が行われた。

パッケージ商品等の開発

パッケージ商品をワンストップで提供

【近畿圏不動産流通活性化協議会】ワンステート

- インスペクション、瑕疵保険、リフォーム見積もり、住宅履歴等のサービスをパッケージ商品を提供
- 瑕疵保険をオプションとした「ワンステートライト」、マンション版の「ワンステート・マンション」、宅建業者が売主の場合の「ワンステート・プロ」のバリエーションを追加



インスペクションを主軸としたパッケージ商品

【兵庫既存住宅活性協議会】フェニーチェパック

- 瑕疵保険事前インスペクション、フラット35適合証明現場検査、白蟻調査がコアとなったパッケージ商品に加え、県の補助を活用した耐震診断(適合証明書発行)を提供

【四国中古住宅流通促進事業協議会】四国連携パッケージ

- 「中古住宅を売りやすくするためのインスペクション」として、建物検査(瑕疵保険適合検査適用)、補修見積り、白蟻検査と保証、アフター点検、住宅履歴登録のパッケージ商品を低価格で提供

サービスメニューを消費者が選択するオーダーメイドタイプで提供

【静岡不動産流通活性化協議会】あんしんパック

- 土地、建物、価格、重説の4つの「あんしんサポート」と専用住宅ローン、建物敷地現況調査の2つのサービスから構成
- それぞれのメニューを消費者がオーダーメイドで選択可能

ワンストップサービス&リフォーム一体型住宅ローン

【富山県中古住宅流通促進協議会】

- 建物検査、瑕疵保険、住宅履歴、不動産鑑定等のメニューに加えて、金融機関との連携により金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンを付帯
- 金利優遇により、建物検査等のメニュー利用に係る費用がカバーされるケースもある。

1	土地の地盤状況、空中浮存物、土壌の調査を実施する グリーンテスト
2	建物の構造、雨水配入、給排水関係を調査する 建物検査
3	建物を5年間保証する 瑕疵担保保険
4	建物外回り、床下の白アリ発生を調査、保証する 白アリ検査・1年保証
5	改修工事、一般リフォーム工事の費用を見積る リフォーム査定書
6	建物検査結果等を登録、Webで提供する 住宅履歴システム登録サービス
7	不動産鑑定士が物件を査定する 不動産鑑定士価格報告書
8	住宅ローン金利を割引 専用住宅ローン
9	重要事項説明書の記載内容をチェックする 重要事項説明書チェック
10	現況と登記内容の整合性を調査する 建物の敷地・現況調査

- 消費者のニーズは様々であることから、ニーズに応じてサービスのバリエーションを用意することや提供可能なサービスの全体像を消費者に示した上で、消費者が必要なサービスを選べるようにすることが重要。事業者は消費者のニーズに合わせてサービス選択の補助を行うことが重要。
- それぞれのサービスが消費者にまだ普及していない現状においては、低価格での商品提供や金利優遇による消費者の負担軽減を図ることが有効。

ビジネスモデルの構築 ②サービスの提供体制整備

●消費者は、中古住宅の取引に対する不安を解消するための各種サービスの存在や提供機関を知らない

●サービスを適切に提供できる事業者を確保し、円滑な連携体制を構築する必要性

●サービスを提供する事業者の教育・認定制度の構築や、地域に密着してサービスを提供する組織体制の整備が行われた。

事業者教育・認定制度の構築

教育研修プログラム・ツールの開発と共有・講習会の開催

【首都圏既存住宅流通推進協議会】

- 中古住宅流通の場面で連携が可能な既存住宅アドバイザー・既存住宅インスペクターを育成するための講習会開催を開催し、全国で多数の受講生を輩出している(アドバイザー:1,970名、インスペクター:523名)。
- 独自のアドバイザーツールを開発

リフォーム事業者の認定制度の構築

【東北地区中古住宅流通促進協議会】

- 下記の基準項目を設け、その基準を満たすリフォーム事業者について、協議会が独自に認定するリフォーム事業者認定制度を創設。基準を満たす事業者との連携により中古住宅の取り引きの安心安全を確保している。

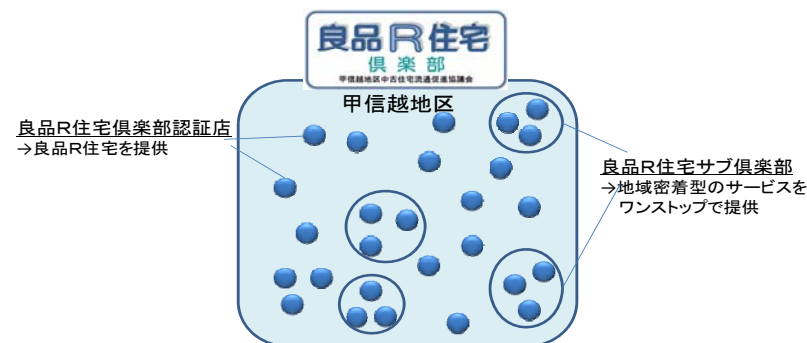
- ①建設業の許可を取得している
- ②建築士事務所登録をしている
- ③瑕疵保険検査会社へ登録している
- ④建設工事賠償責任保険に加入している
- ⑤業法違反などの指導を受けていない
- ⑥耐震基準適合証明書の発行実績がある(2年以内に実現でも可)
- ⑦フラット適合技術者が在籍している(2年以内に実現でも可)

地域に密着した小組織の結成

地域密着でサービスを提供する事業者間連携サブ組織を組成

【甲信越地区中古住宅流通促進協議会】

- 良品R住宅を提供する意識の高い事業者により構成される「良品R住宅倶楽部」を組成
- 良品R住宅倶楽部に所属する、不動産業者が主体となり、工務店、設計事務所等の2社以上と「良品R住宅サブ倶楽部」を組成
- サブ組織は、結成員と協調し地域消費者に対する適切かつ迅速なコンサルティング、良品R住宅制度の定めるサービス提供、消費者ニーズに対応したリフォーム・リノベーション提案をワンストップで提供する。



- スムーズな連携やコンサルティング営業を行うためには、事業者が業種の枠を越えて知識・スキルを高めることが必要。
- 一定の基準を設けて事業者を選定・認定することで、不動産取引の場面でスムーズに連携するために必要な資格や能力を有した事業者と連携することが有効。
- 中古住宅流通というスピード感を要する取引においては、消費者ニーズに迅速に対応できるよう地域に密着した連携体制づくりが重要。

ビジネスモデルの構築 ③ 物件情報の開示を付加価値とした流通促進

● 物件に関する情報が不足しており、消費者は中古住宅の良し悪しを判断することが困難

● 売主による積極的な情報提供を促す取組の必要性

● 協議会が優良な中古住宅を認定するなど、物件情報をわかりやすく消費者に伝えるとともに、各種サービスが付帯した付加価値物件を流通させる仕組みの構築が行われた。

物件情報の開示を付加価値とした流通促進

付加価値物件を協議会が認定・流通促進

【甲信越地区中古住宅流通促進協議会】良品R住宅
● インспекション、瑕疵保険付保、住宅履歴管理を行った住宅を「良品R住宅」、良品R住宅にリフォーム・リノベーション等が不可された住宅を「良品R+R住宅」として認定し流通を促進。



物件情報サイトによる付加価値物件の情報発信

【不動産コンシェルジュ中国地区協議会】
● 瑕疵保険適合物件やフラット35適合物件耐震診断や白蟻調査などあらかじめ調査した物件を、協議会が推奨する「おすすめ物件」として情報を提供



付加価値物件に特化した情報検索サイト

【静岡不動産流通活性化協議会】

● 「付加価値物件」の物件検索サイト「静岡不動産取引所」を公開。消費者が各付加価値（建物検査・グリーンテスト（土地調査）・白アリ検査・価格報告書等）ごとに検索でき、売却を検討する消費者へは「中古住宅あんしんパック！」周知させるサイトとなっている



インспекションを通じた地域問題への取組み

【建築・住宅支援センター協議会（奈良県）】

● 明日香村では、空き家モデル物件を対象にインспекションを実施し、建物の状態、改修費用等の情報提供を行い流通を促進

- 情報の開示を付加価値として差別化し推奨することで、各種サービスの利用が促進され、不動産市場の透明性が高まる。
- ポータルサイトの物件検索項目などに、各種サービスの解説付きの情報項目を設けることで、買主の認知度が高まり、売主の積極的な情報開示につながる。
- 特に、空き家のインспекションは、所有者の特定が難しく、地域にその必要性と有用性を周知するためには、行政との密接な連携も重要。

ビジネスモデル普及における工夫

● 新たなビジネスモデルを地域の中古住宅市場に定着させる必要性

- 宅建業者のコンサルティング機能の向上と人材育成の必要性
- 多くの事業者連携への参加や商品の活用を促す必要性
- 消費者に対して、新しいサービスが開始されたことの認知や、取引の基礎知識を高めてもらう必要性

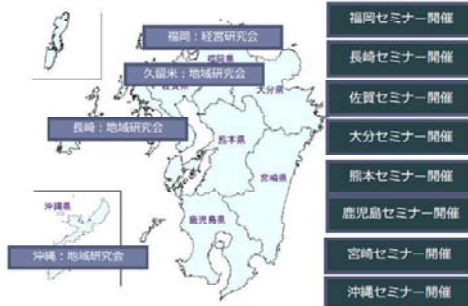
● 事業者側の認知度を高める取組みや、先導的に活動する事業者の発掘、消費者に向けたセミナーやガイドブックの作成が行われた。

事業者への周知と賛同事業者の確保

協議会の取組みを先導して展開する事業者を発掘

【九州・住宅流通促進協議会】

● 協議会活動の主旨を理解し、地域で先導的に活動を行う「先導モデル事業者」の発掘と組織化を行っている。



独自の情報コンテンツを会員事業者を提供

【既存住宅品質サポートセンター(愛知・岐阜)】

- 取引の際必要となる情報を提供する『住まいの情報ボックス クラシロー』を開設。
- 認定事業者には、独自のコンテンツを提供。
- 認定事業者を『住まいの情報ボックス クラシロー』上で消費者に紹介。



消費者への周知・普及における工夫

消費者と連携した商品づくり

【関西不動産流通活性化連携協議会】

● 消費者のニーズを的確に商品に反映ため、消費者団体とのヒアリングやラウンドテーブルを開催し、消費者のニーズに応じたオーダーメイド型の商品の開発を進める。

消費者向けガイドブックの作成

【静岡不動産流通活性化協議会】

【九州・住宅流通促進協議会】

● 消費者に対して、中古住宅取引を行う際の注意点、照会窓口を、取引の流れにそってわかりやすく解説している。



- 連携への参加や商品の活用により、消費者の安心感を増す、特別なサービス提供により差別化が可能になるなど、事業者のメリットを伝えることが重要。
- 消費者の中古住宅流通に対する意識・知識を引き上げることで、消費者が事業者 서비스에求めるという流れを作ることが有効。

事業者間連携の取組みの成果

- **中古不動産取引における新たなビジネスモデル等の構築が進められた。**
(パッケージ商品等の開発、サービスの提供体制整備、物件情報の開示を付加価値とした流通促進等)
- **各協議会において、取組の方向性が固まり、本格的な普及・定着に向けた取組が始まった。**
- **共通の目的を持った協議会が全国的に組成され、多数の事業者セミナー、消費者セミナー等周知活動が展開されたことにより、中古住宅流通に係る全国の事業者、消費者の意識が高まっている。**
- **協議会間の連携によるビジネスモデルの構築・応用・普及等、地域の枠を超えた活動も開始されている。**

協議会間の連携によるビジネスモデルの構築・応用・普及

- 首都圏既存住宅流通推進協議会の「アドバイザー・インスペクター講習」については、北海道中古住宅流通促進協議会、東北地区中古住宅流通促進協議会、既存住宅品質サポートセンター(愛知・岐阜)等、他の協議会の事業を進める上でも有効とされ各地域で活用された。
- 東北地区中古住宅流通促進協議会で構築された「リフォーム事業者認定制度」を、首都圏既存住宅流通推進協議会では「かし保険案内宣言店」と関連させて応用する予定。
- 消費者に対して中古住宅取引の全体像、活用できるサービス、支援等を伝えることは地域に限らず重要ということから「中古住宅の購入時に知っておきたい支援制度」と題した消費者向けパンフレットを5つの協議会が共同して作成し、共有している。



中古住宅の流通活性化に向けた新たなビジネスモデルが定着・発展するために

- ① 地域特性・消費者ニーズ・事業者ニーズに応じた継続的なサービスのリバイス
- ② 各事業者に活用されるための継続的な周知・啓発
- ③ 消費者への継続的な周知・啓発

- **来年度以降も事業者間、協議会間の連携を強化し、各地域の協議会において展開されている先進的な取組みを共有・応用していくことで、ビジネスモデルの完成度を高め、取組みのスピードアップを図ることが必要。**