

平成27年3月18日(水)

中古不動産取引における情報提供促進モデル事業
活動成果発表会



東北地区中古住宅流通促進協議会

発表者 協議会運営委員長
大城 秀峰

東北地区協議会 発表概要

1. 東北地区協議会の事業の目的
2. 事業の概要について
3. 成果物作成に至るまでの取組みについて①、②
4. 成果物及び得られた成果について
5. 今後の活動方針について

1. 東北地区協議会の事業の目的

認定リフォーム業者

- 瑕疵保険と同等の住宅診断の事前実施
- 住宅診断を踏まえた適切なリフォーム提案
- 瑕疵保険を付保した安心できる中古住宅市場の形成

瑕疵保険業者

- 第三者性のある住宅診断実施
- 既存住宅瑕疵保証保険の付保

金融機関

- 中古住宅とリフォームを含めたローン商品の提供

「消費者向け中古住宅取引マニュアル」によって安心して中古住宅を取引きできるようにする。



アドバイザー知識を持った宅建事業者と認定リフォーム事業者による事業者間連携ビジネスモデルでの事例を検証し、その内容を活用した「消費者向け中古住宅取引マニュアル」を作成し、そのマニュアルにより消費者が安心して中古住宅を取引きできるための情報発信を行う。

2. 事業の概要について ~購入検討から売買引渡しまで~

消費者

- ・消費者が中古住宅を選択肢のひとつにするよう啓発
- ・中古住宅への不安やリフォーム、瑕疵保険、住宅ローンに対する疑問をわかり易く解説

物件探し

買付申込み

売約契約

ローン審査

金消契約

売買引渡し

消費者マニュアルを協議会及び参加団体等のHPへ掲載



- ・宅建事業者団体
- ・リフォーム団体
- ・瑕疵保険事業者
- ・金融機関
- ・鑑定士団体

既存住宅アドバイザー
宅建業者

事業者
間連携

認定リフォーム事業者

瑕疵保険事業者

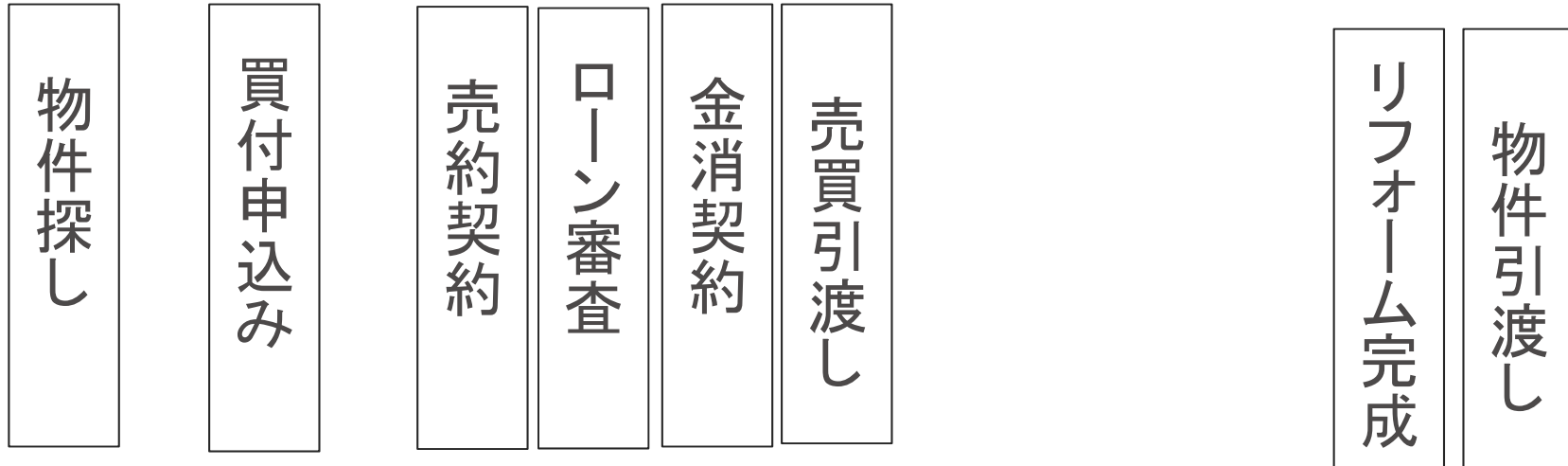
金融事業者

宅建事業者

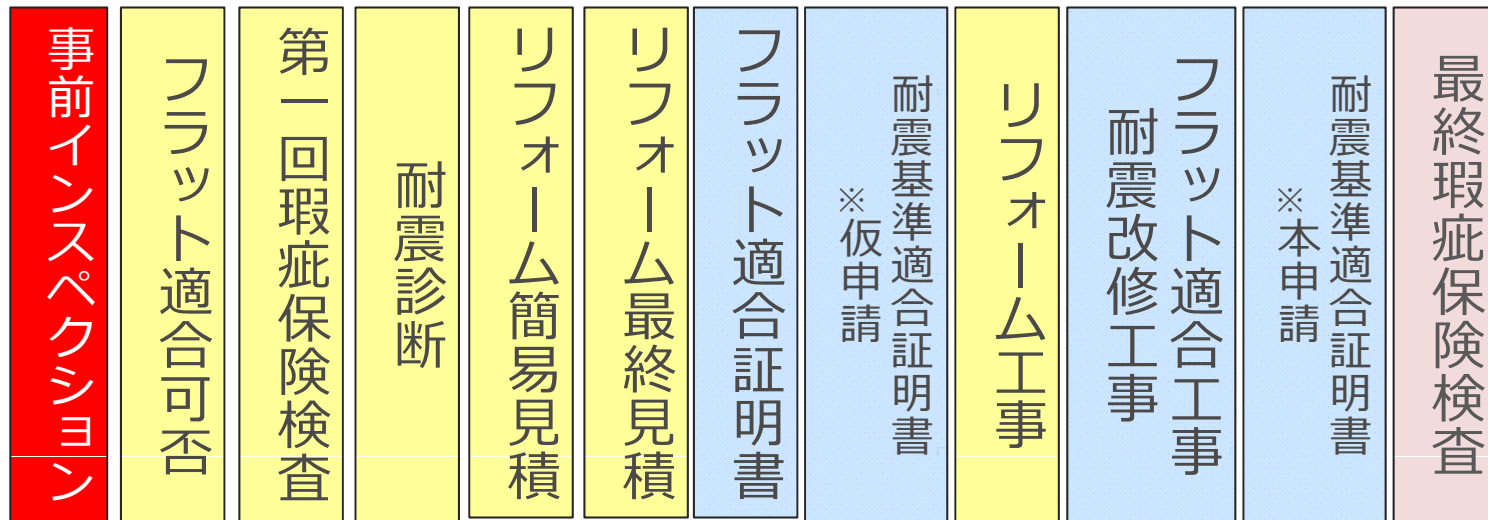


2. 事業の概要について ~取引の流れと認定リフォーム事業者の実務~

取引の流れ



認定リフォーム事業者



2. 事業の概要について ~取引の流れと瑕疵保険事業者の実務~

取引の流れ

物件探し

買付申込み

売約契約

ローン審査

金消契約

売買引渡し

リフォーム完成

物件引渡し

瑕疵保険事業者

事前インスペクション

第一回瑕疵保険検査

最終瑕疵保険検査



2. 事業の概要について ~取引の流れと金融事業者の実務~

取引の流れ

物件探し

買付申込み

売約契約

ローン審査

金消契約

売買引渡し

リフォーム完成

物件引渡し

金融事業者

ローン事前審査

ローン申込み

中古売買代金分
融資実行

リフォーム費用
融資実行



3. 成果物作成に至るまでの取組みについて ①



それぞれの項目(リフォーム事業者認定講習マニュアル、消費者向け中古住宅取引マニュアル)ごとにWGを合同で実施。各事業者の意見を聴取し、制作段階においては分科会を相当数開催し詳細について検証し作成に至る。

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて ②

ヒアリング調査やアンケート調査の実施・反映

リフォーム業者認定講習マニュアル

商工会議所の役員向け研修会や、協議会参加団体の研修会で講習マニュアルを発表。そこでの意見を反映し、マニュアルがよりわかり易いものになるようブラッシュアップを行った。

【研修会等での意見】

- ・講習担当者が説明しやすいような補足を多くメモに残す。
- ・協議会のモデル事例を多く説明できるよう常に改定する。
- ・瑕疵保険検査事業者として登録するメリットの説明を追加する。
- ・将来的に認定事業者の幅を広げていけるようにしたい。

3. 成果物作成に至るまでの取組みについて ②

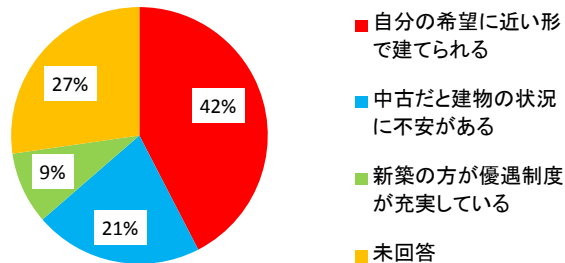
消費者向け中古住宅取引マニュアル

リフォームフェアでのアンケート調査結果を反映し、消費者が分からないと感じている部分に重点を置いたマニュアルにした。

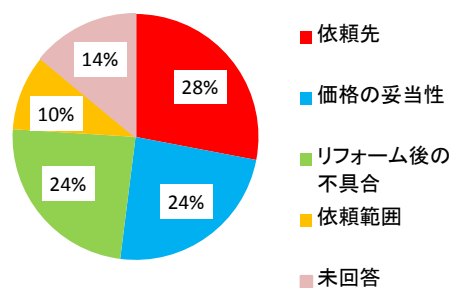
ターゲットは女性を想定し、デザインや専門用語の置き換えを行った。

【主なアンケート結果】リフォームフェア内のセミナー参加者50名より回答

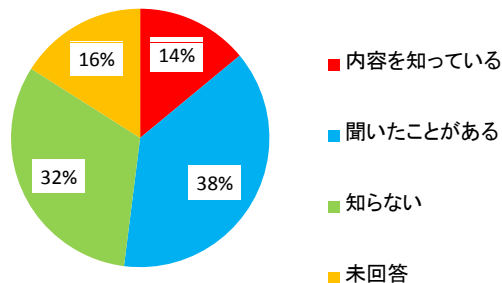
希望する住宅として
中古を選ばなかった理由



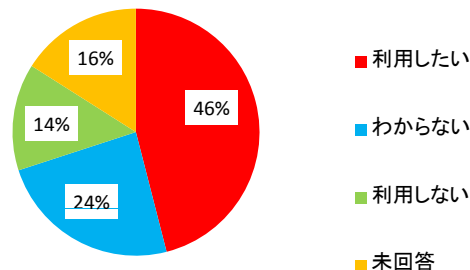
リフォームに不安を感じることは
何ですか？



既存住宅瑕疵保険をご存知ですか？



中古住宅を購入する際に既存住宅
瑕疵保険を利用したいですか？



・中古住宅も購入の選択肢となるように啓蒙的内容にする。

・リフォームの事例を使った中古の魅力発信。

・専門用語をかみ砕いて表現する。

・瑕疵保険を分かり易く解説する。

4. 成果物及び得られた成果について

【成果物と期待される効果】

リフォーム業者認定講習マニュアル

- ・一定基準以上の技術・知識を持った事業者による中古住宅流通とリフォームの実施。
- ・当協議会の推奨する事業者間連携ビジネスモデルでの取引が円滑に行われること。
- ・瑕疵保険の付保された安心安全な中古住宅流通の実現。

消費者向け中古住宅取引マニュアル

- ・消費者への中古住宅の魅力配信。事業者の取引機会増加。
- ・流通事業者へ、中古住宅取引において事業者の役割の重要性を認識させる。
- ・瑕疵保険の知識を持った利用者（消費者・事業者）の拡大。

消費者マニュアルを協議会及び 参加団体等のHPへ掲載



- ・ 宅建事業者団体
- ・ リフォーム団体
- ・ 瑕疵保険事業者
- ・ 金融機関
- ・ 鑑定士団体

- ・ 消費者が中古住宅を選択肢のひとつにするよう啓発
- ・ 中古住宅への不安やリフォーム、瑕疵保険、住宅ローンに対する疑問をわかり易く解説

5. 今後の活動方針について

今後の協議会活動について

- ・認定リフォーム事業者制度を東北各県及び広域連携の各協議会へ広める

⇒各県で研修マニュアルを使った講習会を開催し、リフォーム事業者が認定基準を満たすよう育成、知識向上を促す。

- ・消費者向けマニュアルを使った事業者間連携ビジネスモデルのPRを行う

⇒協議会に参加する各事業者へマニュアルを配布・周知したうえで、協議会（場合によっては行政とタイアップ）が消費者向けの講演会・セミナー等を実施、住宅購入における中古住宅の魅力等をPRする。

- ・広域連携で東日本地区における中古住宅流通のモデルを確立する

⇒各協議会が推奨する制度やマニュアルを、事業者や消費者が迷わず利用できるように、東日本全体でPRし普及を促進する。