

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

# 良品R住宅推進協議会

(旧：甲信越地区中古住宅流通促進協議会)

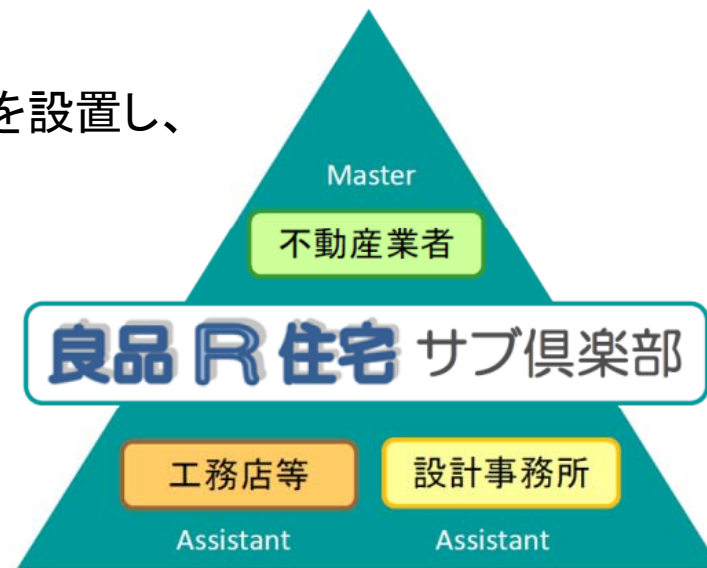
# 1 事業の目的 ①



当協議会では、良品R住宅制度を設け、その制度による、不動産業者、工務店(リフォーム業者)、設計事務所等から構成される

「良品R住宅倶楽部」を設置し、

さらに倶楽部に所属する事業者は、不動産業者を主体に、工務店、設計事務所等の2社以上とサブ倶楽部を結成して、このサブ倶楽部いわゆる連携企業体により中古住宅市場で消費者に安心・安全なサービスを提供するとしている。



また制度では、売買対象の中古住宅に一定の条件を設けて、ブランド化した中古住宅「良品R住宅」を、このサブ倶楽部により提供することを推進している。

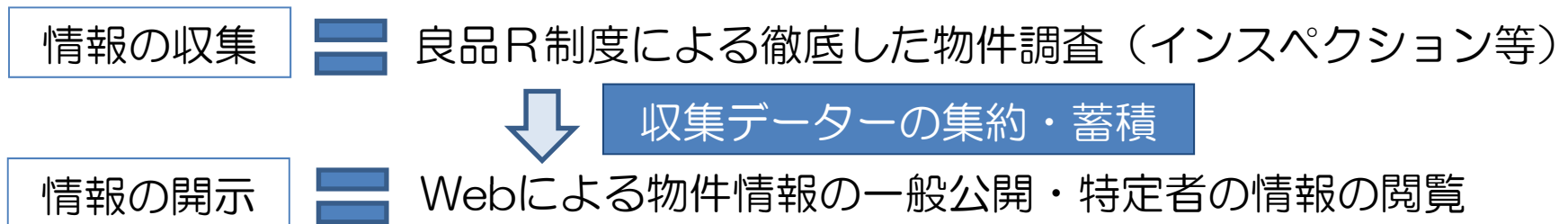


- インспекション
- 中古住宅売買瑕疵担保保険
- 住宅履歴情報の蓄積管理

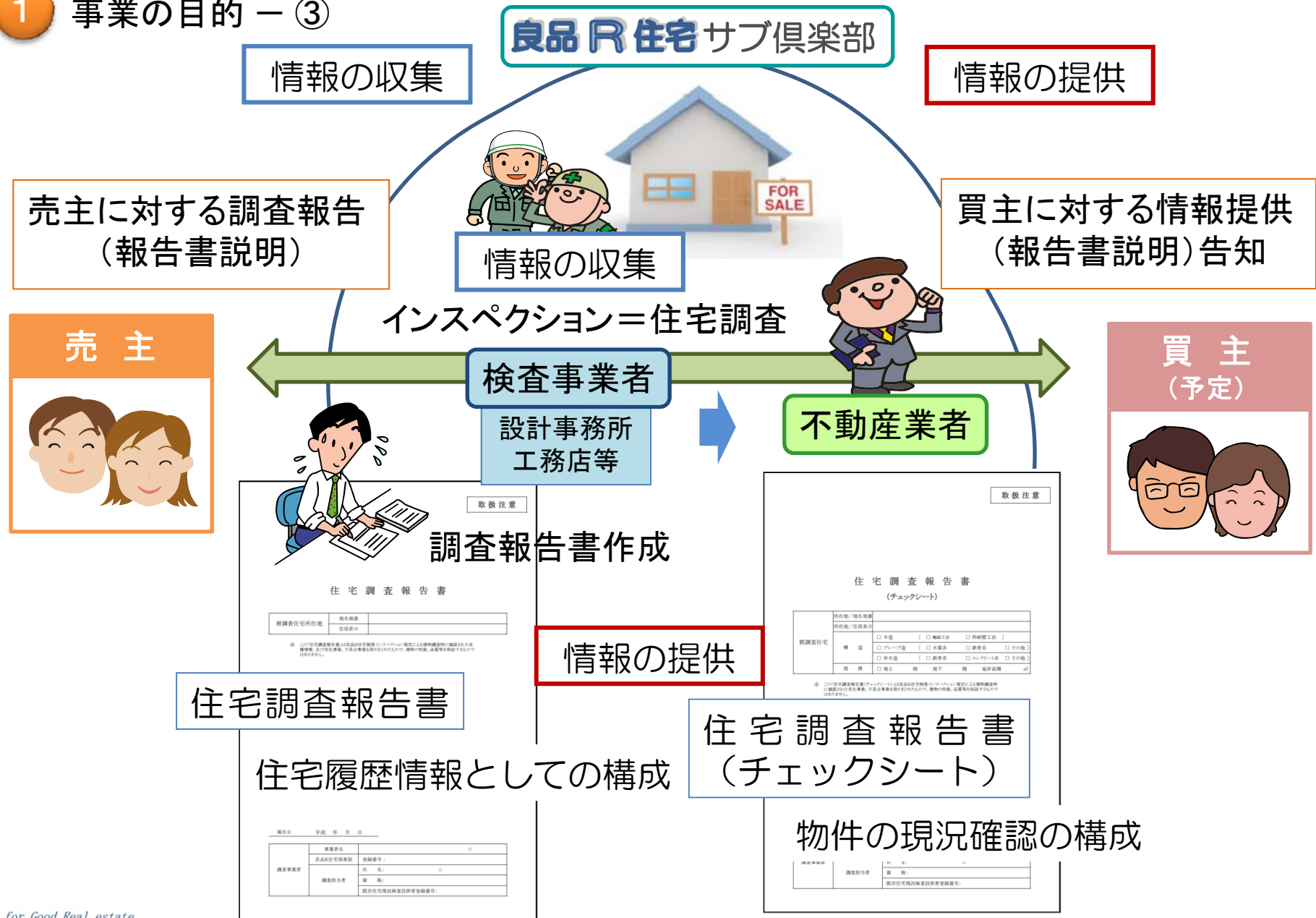
## 1 事業の目的 ②

本事業では、このサブ倶楽部の事業者連携により、条件の一つであるインスペクション(住宅調査)を基本とする情報の収集とその情報の提供の確立を図り、売主・買主等の消費者に充実した情報提供に関する仕組みを整備していくことを目的としている。

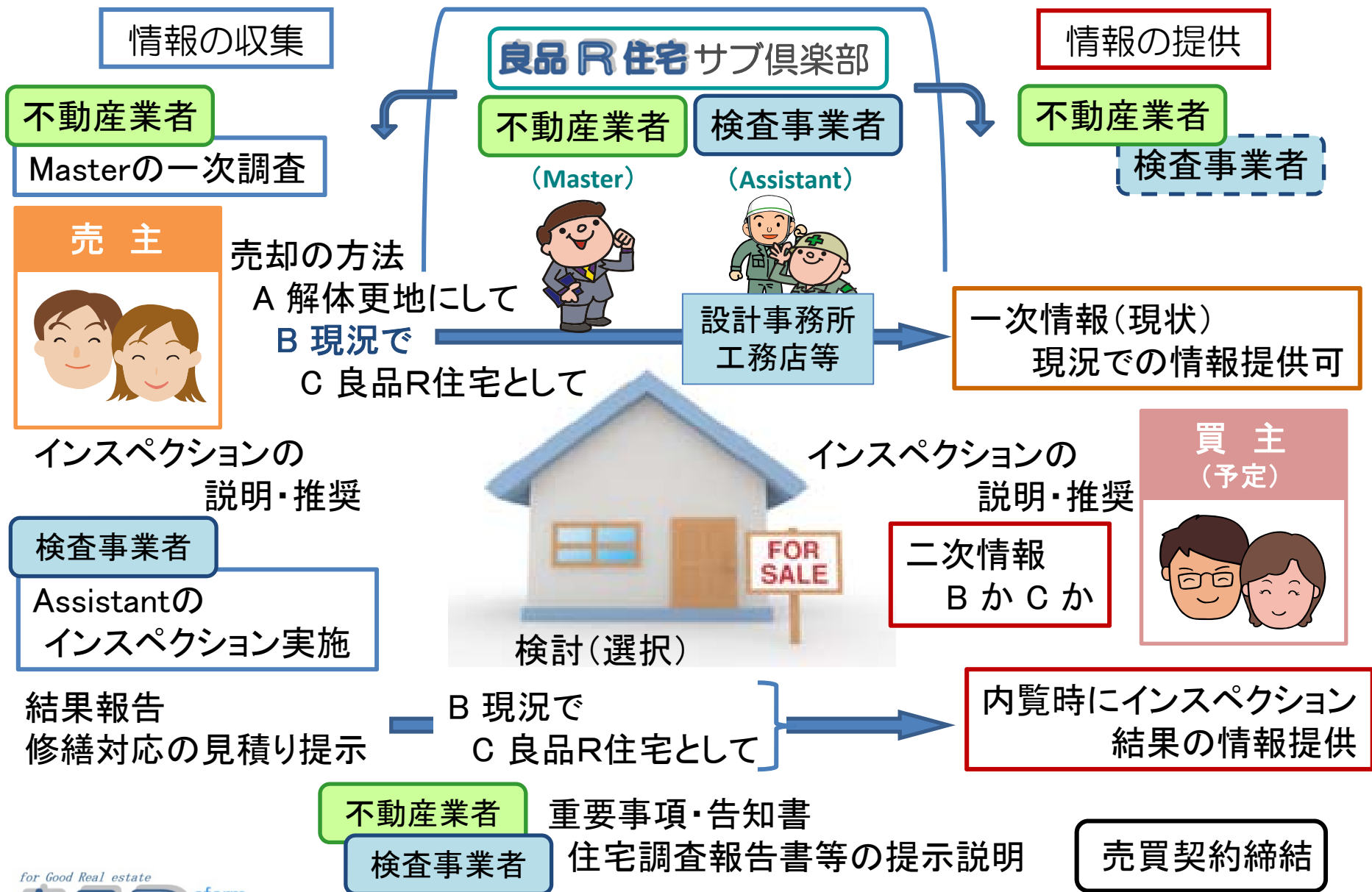
本事業の当初目的では、これに加えインスペクションで得られた情報を住宅調査報告書の作成に合わせてwebサーバーに蓄積し、その蓄積された情報をそのまま住宅履歴情報として活用し、かつその情報を一定の規定とフォーマットにより消費者に公開する情報として活用が図れる、情報の収集と公開が連携したシステム等の整備にも取り組むとしていたが、事業期間が短期であったため、これについては、整備の検討に留めることとした。



1 事業の目的 - ③



2 事業の概要 (情報の収集と提供のタイミング) 【個人間売買】



### 3 成果物作成に至るまでの取り組み ー ①

- 体制 組織が広域的であることから、代表事務局を部会とし各県宅建協会員（各種委員）、良品R住宅倶楽部員等を活用して、意見を求める等の体制で実施。

委員 A) 中古住宅流通活性化委員  
B) 人材育成流通委員 等

#### 1) 収集する情報と提供する情報について

売買対象の住宅の情報は、インスペクション＝「住宅調査」による収集を基本

- ・ 住宅調査の内容について、関係者に確認と意見の収集
- ・ 意見集約結果を調整し、住宅の調査内容と調査結果を示す「住宅調査報告書」と調査業務に係る図書等の取りまとめ
- ・ 良品Rサブ倶楽部とそのAssistant事業者（検査事業者）による売買物件での  
研修と住宅調査業務の検証実施

- ・ 収集の情報項目が多い？
- ・ どこまで情報を得なければならないか？

意見

- ・ 情報提供には良い、買主の安心になる！
- ・ 検査実施者の立場では、信頼が得られる！
- ・ 瑕疵、適合の基準を併せて視るので良い！

### 3 成果物作成に至るまでの取り組み ー ②

#### 2) 事業者連携のあり方を示す図書の整備

良品R住宅制度は、中古住宅売買時の対象物件の情報収集、情報提供は、良品R住宅倶楽部に所属する宅建業者・工務店・設計事務所がサブ倶楽部を組成し、いわゆる連携企業体としてサービスを迅速に提供する仕組み。

「連携する事業者は、連携の目的、役割をしっかりと理解して取り組むことが重要」

主に、人材育成流通委員等との意見交換と内容の検討

#### 3) インスペクション業務の整理と業務マニュアルの整備

本事業目的の情報収集は、良品R住宅サブ倶楽部のAssistant事業者（設計事務所）によるインスペクション＝「住宅調査」業務により行う。

「調査業務については、事業者による差異が生じないように統一的な業務が望ましい」

主に、検査経験・実績のある良品R住宅倶楽部員との意見交換と内容の検討

## 4) その他の整備

## ■ 個人情報の取扱いに関する図書

消費者保護の観点から、事業者連携体(良品R住宅サブ倶楽部)が共通で取り組む必要性あり。しかし、整備に向け検討の結果、個人情報の取扱いに関する指針等は、既に宅建業者用の業界の図書がある。

新の整備より「既存のものを徹底して共通に利用することが重要」

## ■ インспекションを推奨する消費者向けのパンフレット等

- ・ インспекションを行うことに対し現市場では依然売主側に抵抗感がある
- ・ インспекションのメリットは何か？ しかし、何もしなくても取引されている

※ メリットより、インセンティブ ※

事例による売主の意見を得ての検討が必要。

しかし、事業期間内での意見が得られず。



## 4 成果物および得られた成果 ー ①

### 1) 成果物および効果と期待

- ・「住宅調査報告書」

消費者の安心を提供するための情報源として、また良品R住宅サブ倶楽部により継続したサービス提供と建物維持管理の情報源としての期待

- ・「良品R住宅制度における事業者連携」

事業者連携の目的、手法、事業者の役割を示すことにより、中古住宅市場に係わる事業者の意識改革と安心安全な中古住宅市場の改革への期待

- ・「良品R住宅制度 インスペクション手引き」

統一性を持ったインスペクション業務への期待

成果物作成過程の取組みにおいて、宅建協会員の各種委員にも協力を求めたことにより、良品R住宅倶楽部員以外の宅建業者等にも「情報書」の目的、重要性を認識してもらうことができ、良品R住宅制度の消費者への周知・普及への道筋ができた

## ■ 得られた成果 = 課題

中古住宅の取引(個人間売買)は売買過程で、媒介業務、売買契約等に係わる各種書類の署名押印作業が多々ある中、インスペクションの依頼、瑕疵保険申込、住宅履歴情報の蓄積依頼等、各過程においても同様の作業が生じる。

事業者連携による各過程の作業は、事業者側は役割分担により作業も分散されるが、消費者側(物件購入者)にとっては、煩雑な手続きが増す一方。

「手続き等を軽減する策の検討」要

良品R住宅倶楽部員が媒介する物件の中に長期優良住宅認定物件の存在し、この物件に係る業務内容を確認したところ売却時における法に定める地位継承等の媒介者としての業務不備も認められた。

今後はこのような物件の扱いが増えることが予想される。

良品R住宅倶楽部員の情報の共有 = 「何らかの優遇を受けた

物件の取扱に関するの周知」

## 5

## 今後の活動方針

当協議会は、良質ストック住宅の活用による中古住宅の流通活性化に向け消費者ニーズに対応できる不動産流通システム整備、中古住宅流通・リフォーム市場の担い手の育成を図りながら、中古住宅流通市場とリフォーム市場の環境整備に取り組むとし、その一つに住宅の品質・信頼性等を認定する「良品R住宅制度」を設け、事業者連携と認定住宅による消費者にとって安心・安全かつ信頼のある中古住宅を提供するとしている。

制度による事業者連携の仕組みと認定住宅、いわゆる中古住宅のブランド化については一定の評価を得ているが、この制度を推進するには多くの課題もある。

制度により収集した情報の散在は、売買後のサブ倶楽部員による継続したサービス提供にも支障がでる。➡ 情報(収集・提供)を一元管理する仕組みの整備も課題

本事業での当初提案事業「情報の収集と提供が連携するシステム整備」

次年度以降は課題の早期解決と本事業で達成できなかった目標を達成し、また本事業での当初提案事業にも取り組み、制度の普及を図りたいと考えている。

