

一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

<「安心R住宅」制度におけるリフォーム提案型の普及支援及び広告におけるインセンティブの提供>

取組概要

<課題認識と事業実施の目的>

2020年9月末時点における「安心R住宅」実施件数3325件のうち、「リフォーム提案型」は384件と、11.5%に留まっている背景にある、宅建業者の同制度活用へのハードルである「リフォームプラン及び見積もり」の作成支援を行うと共に、もう一つの課題である「瑕疵保険等インスペクション」実施の際の業務手間の代行を行うことで制度普及を実現する。また、宅建業者が同制度を活用するインセンティブが不足している状況に鑑み、「不動産ポータルサイト」との連携を図り、同ポータルサイト上での上位掲載による反響の増加、並びに当該物件の価格に関する保証会社における金融評価制度の構築を行う。

<開発する取組みの概要>

①「リフォームプラン及び見積もり」の作成を協会が窓口となり提供する。②瑕疵保険検査(インスペクション・建物状況調査)の予約から検査報告までの手続きを協会が代行する。③「安心R住宅」の使用許諾を受けた建物の情報を不動産ポータルサイトと「LIFULL HOME'S」に連動し掲載する仕組みを構築する。④「LIFULL HOME'S」上で、現在最上位表示されている「LIFULL HOME'S住宅評価」に「安心R住宅」の物件が適合し同じく最上位表示されるためのシステム開発を行う。⑤同サイトにおける評価物件たる「安心R住宅」の保証会社による担保の評価との連動を構築する。

提案する仕組みの全体像

<仕組みのスキームを記載>

住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 「安心R住宅」における「既存住宅売買瑕疵保険の活用による耐震性能の明確化された住宅の流通促進
- 「安心R住宅」制度における点検記録等「情報開示」
- 「(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会「いえるて」制度を活用し、引き渡し後の買主との「永続的な関係構築」や「生涯顧客化」に取り組むための、宅建業者が可能な「維持管理プログラム」の構築

住宅の資産価値の適正評価に係る取組

- 「安心R住宅」制度を活用するための専任媒介契約時においては「価格査定マニュアル」を活用し、築年数に寄らない建物の評価を行う。

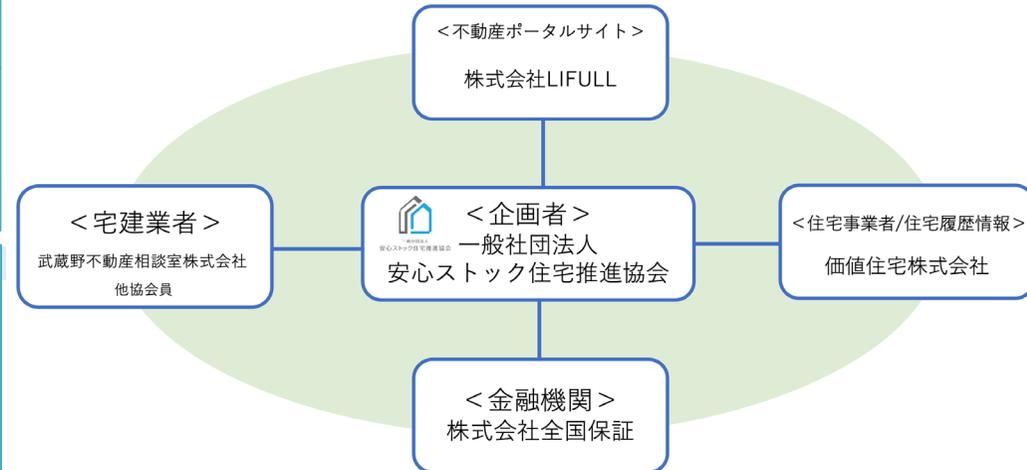
金融・流通商品開発に係る取組

- 制度連携するLIFULL HOME'Sによる「住宅評価」の仕組みにおいて、その価格を担保評価とする保証会社である株式会社全国保証との連携がされているが、その制度に「安心R住宅」許諾物件の評価も組み込み、既存の条件の進化版としての構築に取り組む。

ブランド化・情報提供の取組

- 情報連携する、日本の大手不動産ポータルサイトである「LIFULL HOME'S」の消費者認知度は高くサイト上での露出や、検索上位表示などにより取り組みの周知・ブランド化を行う。
- リフォームプラン等消費者の求める情報を加えた物件情報並びにポータルサイトにおける評価をホームページ上に公開し、広く周知・差別化につなげる。

<仕組みの流れと各構成員等の役割を明記>



目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

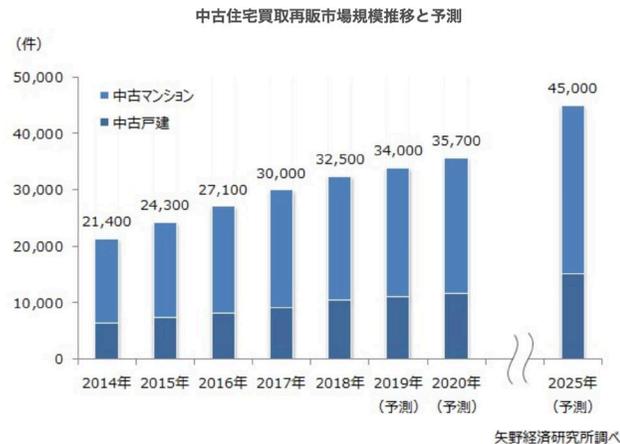
①「リフォーム提案型」が少ない

2020年9月末時点における「安心R住宅」実施件数3325件のうち、「リフォーム提案型」は384件と、11.5%に留まっている。背景には、不動産業者の「リフォームプラン」の作成が個社では難しく、また連携事業者もいないことに起因し、結果同制度が買取再販物件を対象とした制度になりつつある。しかし、国内既存住宅流通戸数約30.8万件（国土交通省「観測・実況指標、意識・意向指標」より）の内、「買取再販」により流通している物件は約32,500件（矢野総合研究所調べ2018年実績）と、約10%程度であり、消費者の9割の取引においては、未だ本制度の目的が達成されていない。

②宅建業者のインセンティブがない

宅建業者が行うインセンティブとしては「金銭的メリット」「集客等顧客が増えるメリット」が一般的であり、消費者認知が進まない現状では、具体的な手間に対する効果がなく大きな進展は見込めない。

③人口減少に伴う新築住宅減少や空き家問題等、市場の変化に気づく宅建業者は一定数いるも小規模事業者が多い業界であり、インスペクションや「安心R住宅」を取り組むに際しても、個社で知識習得から手配、説明までを行うには人数の限界もあり業務サポートがない状況では始めることができないケースが多く存在する。



<課題を踏まえた事業の目的>

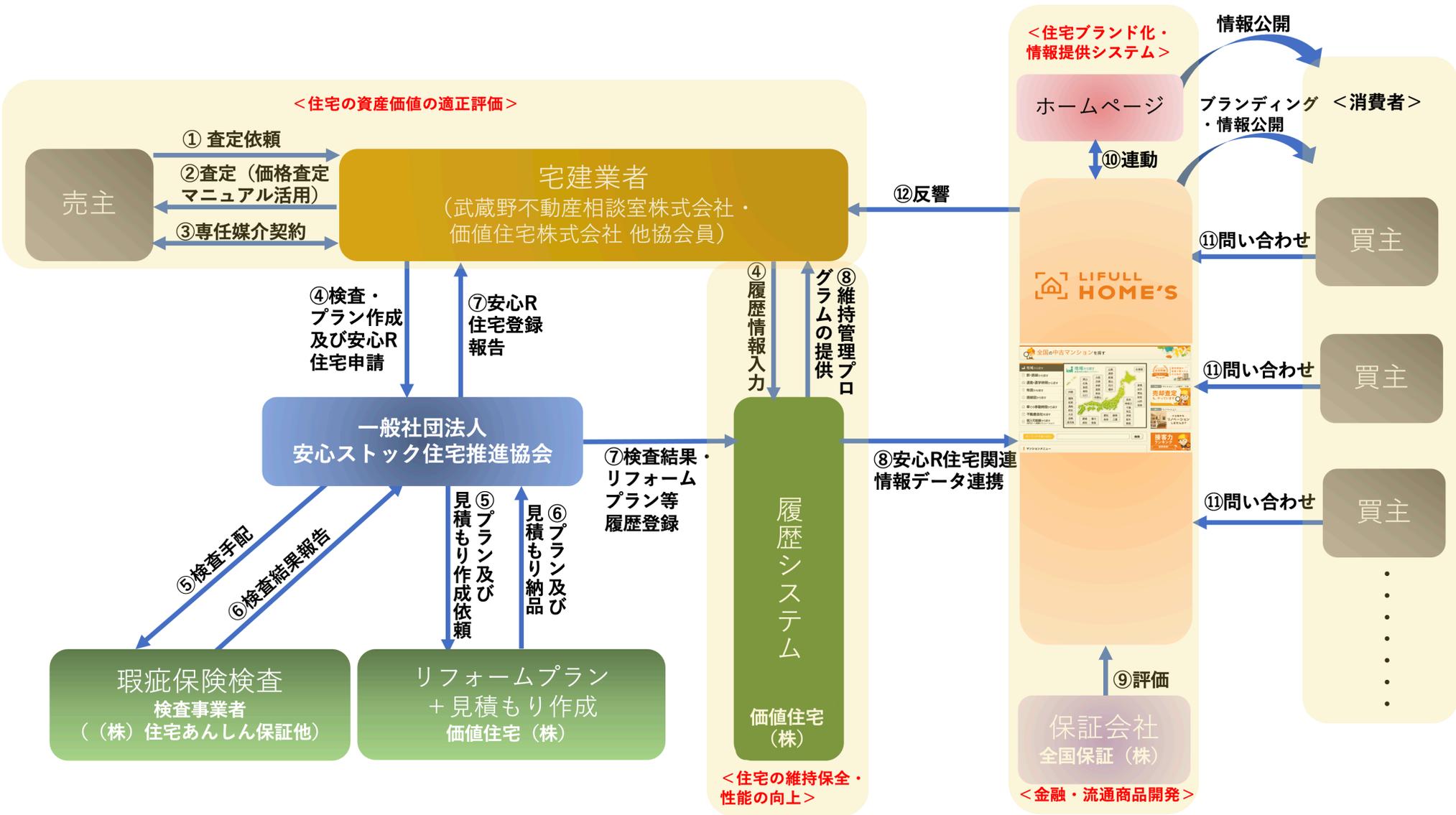
- ①本協会にて、「リフォームプラン」の作成から「見積もり」の提案までを作成し会員宅建業者に提供する。
- ②「安心R住宅」として許諾された住宅を、不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」に連携する仕組みを構築し、同サイト上で最上位に表示されている「LIFULL HOME'S住宅評価」物件と同一もしくはさらに上位の認定制度として表示される仕組みを開発し、顧客の反響増加が見込まれるというインセンティブを与えることで、宅建業者の同制度の活用を促す。
- ③「安心R住宅」許諾とポータルサイト上の評価を合わせた優良な物件情報として、ホームページ等で公開し消費者に周知する。
- ④「安心R住宅」許諾に必要なインスペクション等建物検査業務の手配や検査日程の報告等の業務を代行する。
- ⑤現在②に記載の「LIFULL HOME'S住宅評価」に認定された物件に関しては、住宅ローンの保証業務を行なっている株式会社全国保証にて同評価を査定価格とする取り組みを行っており、本事業における「安心R住宅」の許諾物件に関しても、販売価格とリフォーム価格の合計金額が担保査定となる仕組みの構築を行う。
- ⑥宅建業者のリフォーム提案による「リフォーム受託」の増加の可能性が高まることで、引き渡し後の顧客との関係性構築を行うための「住宅履歴情報」の蓄積管理から、宅建業者の行える「維持管理プログラム」の策定を行う。

一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

<「安心R住宅」制度におけるリフォーム提案型の普及支援及び広告におけるインセンティブの提供>

開発する仕組みの流れ

<開発しようとする仕組みの詳細を、各構成員の役割とともに記載すること>



期待される効果

<開発された仕組みによって解決される課題、取り組みの効果、市場への普及等の見込みについて、具体的に記載すること>

- 「安心R住宅」における「リフォーム提案型」の増加
- 「リフォーム提案型」に伴う宅建業者のリフォーム受託の増加
- 不動産ポータルサイト連携による反響増加等インセンティブ明確化による「安心R住宅」活用の促進並びに新たな専任媒介獲得への貢献
- 「既存住宅購入」と「リフォーム」のワンストップ化並びに価格査定評価による、一括融資基準の明確化等、既存住宅購入者のメリットの増加
- 宅建業者向けの「維持管理プログラム」の策定による「生涯顧客化」ビジネスモデルの普及
- ビジネスメリットの見える化に伴う「一般社団法人 安心ストック住宅推進協会」への加入促進並びにそれに伴う「安心R住宅」活用宅建業者の増加