

「安心R住宅」成約調査・検証並びにリフォーム提案型サポート・普及事業

一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

様式6

取組概要

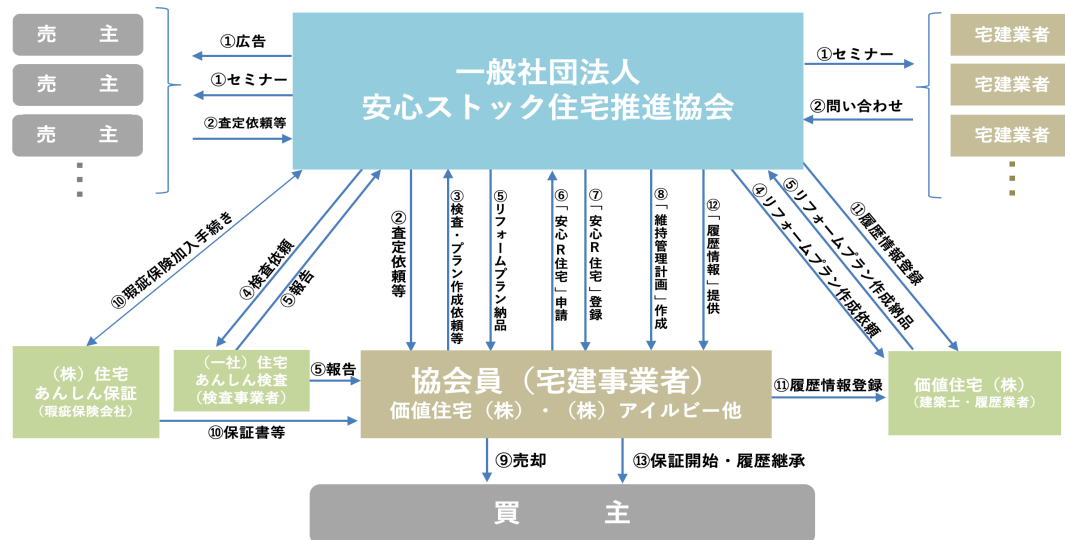
＜課題認識と事業目的＞

- 「安心R住宅」の普及に必要なことは「消費者認知とメリット」更には「事業者側メリット」である。しかし、現在登録を受けた事業者団体は業界団体がほとんどであり、消費者への直接の認知拡大が不足している。また、消費者と接する宅建事業者が制度のメリットを口頭で説明しても、制度説明資料やサイトは存在するものの、具体的な事例や数値的な裏付け情報も皆無である。
- 現在「安心R住宅」の制度活用が、買取再販売に偏っており、さらに昨今の宅建業者の高値での買取競争激化により、不動産価格高騰と相俟って、「売主物件在庫数」が急増している中、元来既存住宅取引の8割とも言われる個人間売買における「リフォーム提案型」の「安心R住宅」を増加させることは、消費者にとっての金銭的負担の少ない住宅取得手段を提供するものである。
- 事業者側としては「消費者認知」の拡大と同メリットの具体的かつ定量的な情報があることで、優れた売却手法であることを分かりやすく伝えることが可能となり、売却物件の受託増加という「事業者メリット」が生まれ、より制度活用へのポジティブな行動変容が起きる。

＜事業の概要＞

- 当協会及び会員による「安心R住宅」の過去の成約事例について、成約価格・販売期間そして売買前後におけるリフォーム受託状況を調査・検証し制度利用による消費者の定量的メリットをまとめ公表するとともに、それら具体的な情報をベースにした「消費者」への周知及び利用を促し、かつ宅建事業者に対しても周知を行うことで、制度利用事業者の拡大を実現する。

全体像



取組の詳細①

<現状の課題認識>

- ①「安心R住宅」の普及に必要なことは「消費者認知とメリット」更には「事業者側メリット」である。しかし、現在登録を受けた事業者団体は業界団体がほとんどであり、消費者への直接の認知拡大が不足している。各団体のサイトにも具体的な事例や消費者の動機にも繋がる価格的事例や成約期間等の事例がない。その他事例を検索しても唯一、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会に事例掲載があるが、それも当協会から提供したものであり、決定的に消費者の制度利用を促すような定量的情報が足りていない。
- ②「安心R住宅」の実施状況は令和3年度末集計において、「リフォーム済」が戸建・共同住宅を合わせて全体の約88%と、制度開始の平成30年度の約90%とほぼ変わっていない。また、10数%の「リフォーム提案」の内97%以上が戸建であることから、それらはハウスメーカーによるものと推察され、宅建業者でこの制度を利用している場合のほとんどが「買取再販売」である。他方、市場で売買される既存住宅流通戸数（国土交通省資料より約16万戸）のうち、買取再販売は39千戸（株式会社矢野総合研究所2021年調査より）とされることから、約75%は個人間による売買であり、かつその既存住宅購入者の6割以上がリフォームを実施している（（一社）不動産流通経営協会（FRK）2021年調査より）状況を踏まえると、「リフォーム提案型」の「安心R住宅」を増加させることは、消費者にとっての有益な購入判断となり、かつ金銭的負担の少ない住宅取得手段を提供するものである。
- ③事業者側としての「安心R住宅」積極活用の動機としては、制度活用による消費者からの信頼度向上だけでは足りず、ビジネスメリットが必要であるが、これまでの普及の遅れからもメリットが充分理解されていない。

<課題を踏まえた事業の目的>

- ①当協会では、これまでも「安心R住宅」を積極的に活用することで消費者への信頼度向上を実現し、かつ媒介物件の委任増加を実現している会員が複数存在しており、今回の取り組みにおいてそれらを具体的に定量化できるよう調査・検証することで、消費者にとっての「安心R住宅」活用のメリットを具体化させることを目指す。
- ②昨今の不動産価格高騰により、既存住宅への関心はより高まっているが、他方消費者の側に立てば、「既存住宅購入」と「よりよい住まいへの改修」はセットであり、二つの作業が業界側の都合で分離されていることは不利益であり、2012年国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」にあるワンストップ化や連携は今改めて重要であると考えられ、本取り組みにおける調査・検証結果を踏まえた事業者関連携の促進を目指す。
- ③既存住宅流通の拡大は、物件所有者（売主）からの売却依頼から始まることから、信用力で勝る大手不動産会社へ集まる傾向が加速している。そのようは背景の中、中小宅建事業者においても、物件所有者（売主）からの「媒介獲得」に取り組む事業者が加速度的に増加しているが、大手に勝る信用力を得る手段として「安心R住宅」活用による信用・信頼度の向上というメリットはあるものの、消費者にとってはそれが定量化等、明確ではなくこれまでも活用されていなかったことから、今回の取り組みにおいて具体的な消費者メリットの調査結果等を提供することで、より消費者に訴求できることとなり、中小宅建事業者の「安心R住宅」活用によるビジネス拡大イメージを提供することで、さらなる普及を促進する。

取組の詳細②

<取組の詳細>

①協会員「安心R住宅」活用事例の調査・検証及び定量化

協会会員約200社へのアンケートの実施を行い、「物件詳細情報」「販売期間」「価格変更の推移」「リフォーム実施の有無及び金額」を集計。同時に、レインズ及び協会理事でもある株式会社マンションリサーチ社の協力の下、同種他物件の同時期の状況を調査し、それらの集計データを検証し数値化してまとめる。

②「安心R住宅」制度の消費者への認知度向上

前記①による調査・検証結果を踏まえて、フェイスブック・インスタグラム等のSNS媒体を活用し、消費者の中でも特に「不動産売却」に関心のある方を対象に設定し、「安心R住宅」活用による「早期・高値売却」の具体的なメリット訴求を展開。反響数及び意識の検証を行うとともに、セミナー誘導広告も活用し、売却意思決定前の消費者へのアプローチを行う。

早期・高値売却が消費者にとってのメリットでそのような傾向が最近も出てきているという認識か？

③「安心R住宅」制度の宅建事業者へ活用促進

前記①による調査・検証を踏まえて、当協会会員及び、その他宅建事業者へのメール配信や、FAX DMを活用しセミナー集客を図り、具体的なメリットを伝えることで制度の活用を動機づけし、当協会への入会により運用サポート体制を提供する。

④「リフォーム提案型」の「安心R住宅」の普及促進

これまで、主に協会員を対象に「リフォーム提案型」による、リフォーム受託増加による仲介手数料以外の収益拡大を主なメリットとして、制度利用を促してきたが、それに加えて前記①による消費者（売主）メリットの具体化による「媒介物件」獲得増加へのビジネス期待の提供に注力し、協会本部で行なっている「リフォームプラン作成」の積極的活用を促すことで、「安心R住宅」登録物件の増加へと繋げるとともに、当協会会員外の宅建事業者への普及促進を目指す。

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

- 令和3年度、本事業に採択された際に取り組んだ、当協会による「維持管理プログラム」の提供を引き続き行うとともに、同時に同じく推進し続けている住宅履歴情報の蓄積については、構成員たる価値住宅株式会社が提供する一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会による「履歴情報システム」の活用を行う。

<住宅の資産価値の適正評価>

- 当協会では、これまでの建物評価の方法として、公益財団法人不動産流通センターにより提供されている「価格査定マニュアル」の活用を推奨しており、こちらについても継続して協会への勉強会の実施等も行いながら活用の促進を進めていく。

取組の詳細④

<流通商品・金融>

- 本取り組みにおいては、新たな金融商品の開発は検討いたしません。しかし、昨今利用者の増加している「フラット50」や「リ・バース60」については、積極的に協会の勉強会で取り組んで参ります。

<既存の商品・サービスとの差別化>

- 本取り組みによるメリットは、「安心R住宅」の具体的かつ数字的な効果・検証結果が得られことにより、社会的必要性や「あるべき姿」とへの訴求から、より具体的なメリットが見える化することによる消費者並びに宅建事業者の制度活用の動機の明確化である。また、「安心R住宅」制度における「リフォーム提案」型の活用促進は、2012年国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」にあるワンストップ化や連携の促進、さらには空き家の利活用にもその可能性を広げることとなる。

取組の詳細⑤

＜定量的な効果（見込み）＞

- 消費者広告による、想定問い合わせ件数・・・5人/月×6ヶ月＝30人
（令和3・4年度東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度に基づく、消費者セミナー実績から推計）
* 上記うち、実媒介物件を3件と想定。
- 宅建事業者セミナー参加者数・・・10社/回×12回＝120者
（令和2年度当協会会員主催セミナー実績から推計）
* 上記うち、当協会加盟を50%の60者と想定。

上記及びこれまでの協会実績並びに本取り組みにおける更なる活用増加を考慮し、本取り組みにおける「安心R住宅」「リフォーム提案型」の登録物件数を30物件を見込む。

＜市場への普及等の見込み＞

- 本取り組みにおいて明確となる「安心R住宅」制度の活用による調査・検証結果は、物件所有者（売主）並びに宅建事業者にとって有益となるのみならず、既存住宅の購入者にとっても「物件購入」と「リフォーム」のワンストップ化という有益なものであり、全国に存在する当協会員に対して、今後各地域における中心的に活動する宅建事業者の育成を通じて、さらなる展開が期待される。

＜事業計画と実現可能性＞

- 当協会では、これまでも会員に対する「リフォームプラン」の提供を行なっており、また協会理事会社にテクノロジーに精通した者もあり、ネット広告に対する仕組み作りは速やかに開始できる体制である。また、セミナー実績も合計100回以上あり、本取り組みへのは、採択後、即着手できる事務局体制を構築している。

取組の詳細⑥

<過年度の取組概要>

令和3年度採択頂いた『「安心R住宅」制度におけるリフォーム提案型の普及及び広告におけるインセンティブの提供』の取り組み

- ①リフォーム提案型「安心R住宅」の普及に向けた、協会によるリフォームプラン作成及び見積りの作成等支援
- ②瑕疵保険検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」登録物件の不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」に掲載するための仕組みの開発
- ④不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」上で、「安心R住宅」登録物件が上位表示されるための仕組みの開発
- ⑤不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」における「安心R住宅」登録物件が全国保証（株）の担保評価と連動させる取り組み

<具体的な進捗状況>

- ①令和3年度内に作成支援体制整備が完了し、支援開始。
- ②令和3年度内に作成支援体制整備が完了し、手続き代行開始。
- ③（株）LIFULL社の経営上の判断により、仕組みが開発が中止となった。
- ④③の中止によって、サイト内上位表示はできなくなったが、別途サイト内紹介ページは完成し公開中。
- ⑤③の中止に伴い、担保評価連動は中止となった。

<過年度の取組による成果>

- ①右図Aのようなリフォームプラン及び見積もりを作成し提供。
総プラン提供数・・・220物件（内、「安心R住宅」19物件）
* 令和5年3月時点
- ②令和5年3月時点における、瑕疵保険申請代行件数28物件
- ③中止により成果なし
- ④サイト内公開中（右図B）
- ⑤中止により成果なし

図A



図B

LIFULL HOME'S

「安心R住宅」を扱える会社はどこ？「安心ストック住宅推進協会」の会員一覧

安心R住宅

「安心R住宅」でも利用できるものではなく、国が認可・登録を受けた事業者団体に対して、使うことが許可されています。

参考：中古住宅を購入するのが不安なら、初めておきたい「安心R住宅」、スリットや扉の方をよめました

安心R住宅登録事業者「一般社団法人安心ストック住宅推進協会」の会員一覧をご紹介します（2022年3月時点）。直接問合せすることも可能です。

目次

- 北海道・東北
- 関東
- 中部
- 近畿
- 中国・四国
- 九州・沖縄



物件価格 4,480万円 + リノベ価格 1,040万円 = 合計金額 5,520万円

※リノベーションの金額はCGイメージと同じ加工をした場合の金額です。実際は異なります。