

不動産流通促進協議会訪問

vol.1

首都圏既存住宅流通推進協議会

国土交通省は2012年度、中古住宅流通市場の活性化を目的に、不動産流通事業者やリフォーム業者、インスペクシオンや住宅履歴、保険業者などさまざまな事業者が連携した新たなビジネスモデルの可能性の調査・検討事業を開始。その実施団体として昨夏、全国12の「不動産流通促進協議会（団体により名称は異なる）」が採択され、続々と活動をスタートさせている。本コーナーで、各組織の活動を紹介していく。

排他的にならないようなビジネスモデルを構築

加盟事業者数が3万社超と全国12協議会最大の規模を誇り、かつその約7割が東京都宅地建物取引業協会・神奈川県宅地建物取引業協会を会員を中心とした地域の不動産流通事業者という特色を持つ、首都圏既存住宅流通推進協議会。



首都圏既存住宅流通推進協議会 代表・西生 建氏

ニユアル仲介(株)(東京都新宿区) 代表取締役(西生)は語る。

不動産流通促進協議会は、不動産流通事業者を中心としたワンストップブサービス事業者連携のビジネスモデル構築を大きなテーマとしている。「しかし、当協議会はあまりにも参加事業者数が多過ぎて、特定の事業者によるビジネスモデルに落とし込むのが難しい。また、特定のビジネスモデルを構築してしまうと、後から参加する事業者にとって排他的な組織になってしまう危険がある。収益を上げるためのビジネスモデルは、民間各社が連携しながら、各自構築していけばいい。当協議会は、協議会会員だけでなく、より多くの団体や事業者、一般ユーザーが参画できるように事業を展開することで、まずは既存住宅流通市場活性化の大きな流れをつくり出すことに注力したい」と、同協議会代表の西生建氏(リニユアル仲介(株)代表取締役)は語る。

同協議会が普及を進める2つの講習制度

Table with 2 columns: 既存住宅インスペクター制度 (対象: 建築士) and 既存住宅アドバイザー制度 (対象: 不動産仲介事業者・住宅関連事業者). Each column lists 3 points (ポイント) regarding training and certification.

首都圏既存住宅流通推進協議会資料を基に編集部作成

不動産流通促進協議会訪問



2012年10月に東京で行なわれた「既存住宅アドバイザー」講習会の様子。プロモーションは最小限だったにもかかわらず、定員を超える250名が受講。関心の高さを証明した。

「既存住宅インスペクター」は、建築士を対象にしたもので、ユーザーが購入を検討している物件の現況を調査・診断し、その情報を提供できるスキルを身に付けるのが目的。「既存住宅瑕疵保険」の検査基準を熟知することを主軸としている。「耐震強度や主要構造部分などス

ケルトンの価値は、今後の既存住宅流通市場において、建物の価値を図るより重要な判断基準になる。また、瑕疵保険に係る現場検査とフラット35適合の可否調査、耐震診断調査は8割が同じノウハウ。この3点に問題がなければ、既存住宅としての流動性も確保される(西生氏)。一方の「既存住宅アドバイザー」は、「インスペクター」がチェックする建物構造以外に、不動産の資産価値に大きな影響を与える情報をユーザーに提供し、的確な既存住宅購入をアドバイスするためのノウハウを身に付けることが目的。既存住宅瑕疵保険や耐震基準、フラット35適合基準などインスペクターに引き継ぐ前段階の説明知識をはじめ、「とかく趣味嗜好が反映される立地選びの中で見落としがちな、ハザードマップや都市計画など、資産価値に影響が大きい土地関連情報などの把握(同氏)など、住宅購入に必要な判断材料を専用のアドバイザーツール(アプリ)などを用い、ユーザーにもれなく提供していく。

講習会は全国で開催。非会員や一般ユーザーにも開放

講習会は、不動産仲介事業者や住宅関連事業者はもとより、「既存住宅探しをしている一般ユーザーも、希望があれば受講可能(同氏)と

言う。両講習に対する反響は上々だ。12年10月に行なわれた最初の講習会は、特段の告知を行なわなかったにもかかわらず、約250名が受講。事業者の関心の高さを証明した。今年2月からは東京会場だけでなく、大阪、名古屋、福岡でも講習会を開催。「両資格を、不動産流通業界の中でコンセンサスを得られるようにしたい(同氏)と言う。

首都圏既存住宅流通推進協議会代表・西生建氏(リニユアル仲介(株)代表取締役)▽構成団体(正会員24団体、傘下企業数約3万社、特別会員8社▽事務局(一社) 既存住宅インスペクター教育研究会(東京都新宿区)