

東北地区活動報告

東北地区中古住宅流通促進協議会
事務局長 大城秀峰



東北地区中古住宅流通促進協議会
Existing House Distribution Promotion Council of Tohoku

1. 東北地区協議会の事業目的・目標



(1)事業の目的

1. 一定のスキルを持つリフォーム事業者の認定制度創設

不動産流通事業者との連携により、リフォームを含めた中古住宅流通をワンストップで提供するために、一定のスキルを持つリフォーム事業者を認定する制度の構築を検討する。

2. 中古住宅流通に関連する知識の習得を目的とした教育・研修制度の充実

中古住宅流通における宅地建物取引業者及び関連事業者との連携を促進し、消費者保護を目的としたコンサルティング機能向上を支援するサービスを提供する。

3. 金融機関が融資するスキームの構築

ワーキンググループを通じて、リフォーム費用を含めた融資が可能となる住宅ローン商品について、各金融機関の実態を把握し、利用を推進する。



(2) 事業の目標

1. 各地でリフォーム事業者認定講習を各県1回以上開催し100社認定目標とし、優良な事業者の育成に努める。
2. 「首都圏協議会連携アドバイザー、インスペクター講習会」を実施する。
3. 東北地区協議会の事業モデル普及のため、事業者向けの研修会や一般向けセミナーを開催する。



2. 本年度事業の概要



①協議会組織体制について

【参加団体】

不 動 産 流 通

- ・(公社)宮城県宅地建物取引業協会
- ・(公社)福島県宅地建物取引業協会
- ・(公社)青森県宅地建物取引業協会
- ・(公社)秋田県宅地建物取引業協会
- ・(一社)岩手県宅地建物取引業協会
- ・(公社)山形県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会宮城県本部
- ・(公社)全日本不動産協会青森県本部
- ・(公社)全日本不動産協会秋田県本部
- ・(公社)全日本不動産協会岩手県本部
- ・(公社)全日本不動産協会山形県本部
- ・(公社)全日本不動産協会福島県本部

リ フ ォ ー ム

- ・(一社)建設産業専門団体東北地区連合会
- ・(一社)リノベーション住宅推進協議会東北部会

不 動 産 鑑 定

- ・東北不動産鑑定士協会連合会

建 築 士

- ・(社)福島県建築士会
- ・(一社)宮城県建築士事務所協会
- ・(一社)青森県建築士会

金 融 機 関

- ・七十七銀行
- ・東邦銀行
- ・秋田銀行
- ・荘内銀行
- ・青森銀行
- ・みちのく銀行
- ・岩手銀行
- ・仙台銀行
- ・きらやか銀行
- ・杜の都信用金庫
- ・山形銀行

瑕 疵 保 険

- ・住宅保証機構(株)
- ・(株)日本住宅保証検査機構
- ・(株)住宅あんしん保証
- ・(株)ハウスジーマン
- ・ハウスプラス住宅保証(株)

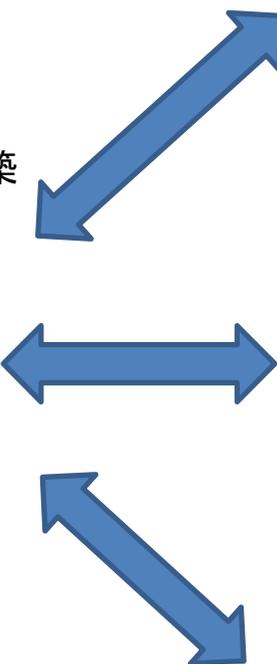


【協議会運営委員会】

協議会が目指すビジネスモデルの核となる
事業者とのワーキンググループを組織・運営

○運営委員会

協議会の事業運営やビジネスモデルの構築



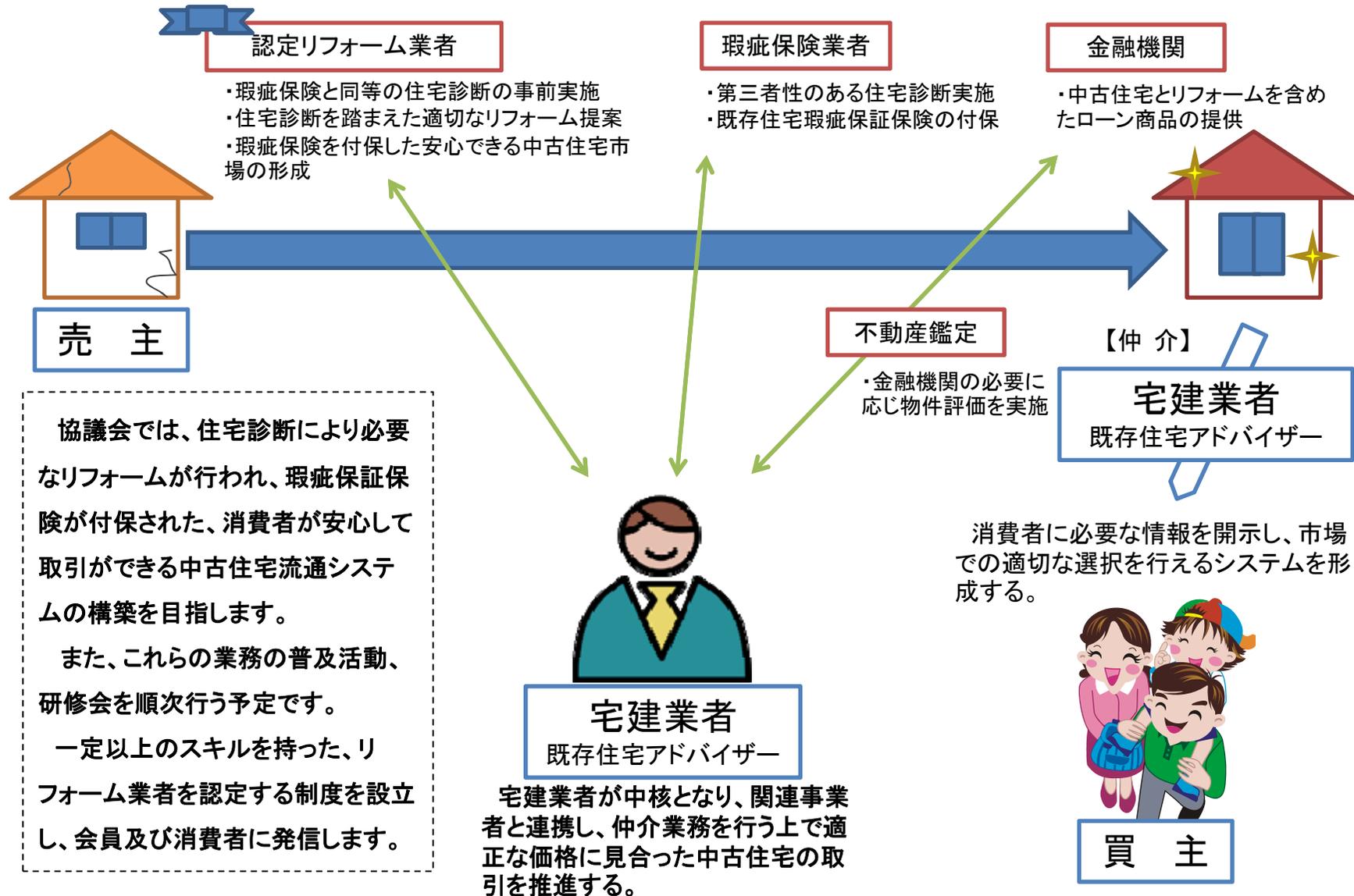
リフォーム事業者
ワーキンググループ
(リフォーム事業者6社)

瑕疵保険事業者
ワーキンググループ
(瑕疵保険事業者5社)

金融事業者
ワーキンググループ
(金融事業者4行)



②東北地区協議会が目指す事業モデル



(1) リフォーム事業者認定制度

- **認定リフォーム事業者とは**

不動産事業者と連携をし、エンドユーザーがスムーズ且つ安全に中古住宅の取引を行うため、一定のスキル(瑕疵保険、フラット適合基準、耐震診断の内容についての知識)を持ったリフォーム事業者。

- **認定制度の創設及びPR**

東北地区協議会の事業として認定制度を創設し、リフォーム事業者への制度説明会、認定講習会を開催します。

また、消費者へのPRも兼ねたセミナーを開催し、事業者認定制度の認知を高めます。



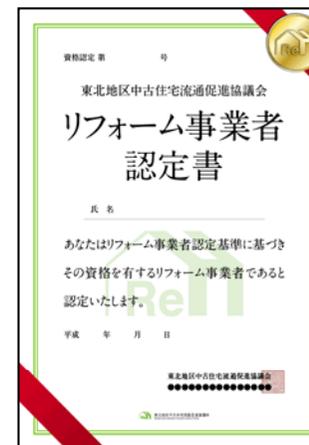
(2) 協議会のリフォーム事業者認定基準

中古住宅の流通を促進する上で、不動産流通事業者と協力して取引を進めることが可能なリフォーム事業者について、協議会が一定基準を満たしている事業者として認定を行い、各事業者及び消費者に、広くこの制度を周知することにより、トラブルの少ない中古住宅流通が行われると考えます。

東日本大震災の被災住宅についても、適切な対応が求められており、被災した住宅の補修、流通が安心なものとなる為にも必要なものだと考えます。

- ①建設業の許可を取得している
- ②建築士事務所登録をしている
- ③建設工事賠償責任保険に加入している
- ④業法違反などの指導を受けていない
- ⑤瑕疵保険検査会社へ登録している
- ⑥耐震基準適合証明書の発行実績がある（2年以内に実現でも可）
- ⑦フラット適合技術者が在籍している（2年以内に実現でも可）

※上記基準を満たしている事業者様で協議会の認定講習を受講された方へ認定書を交付いたします。



(3) 認定事業者求められるスキル

- ① 瑕疵保険検査に関する知識
- ② 耐震診断に関する知識
- ③ フラット適合基準に関する知識

事前検査が
1回に短縮可能

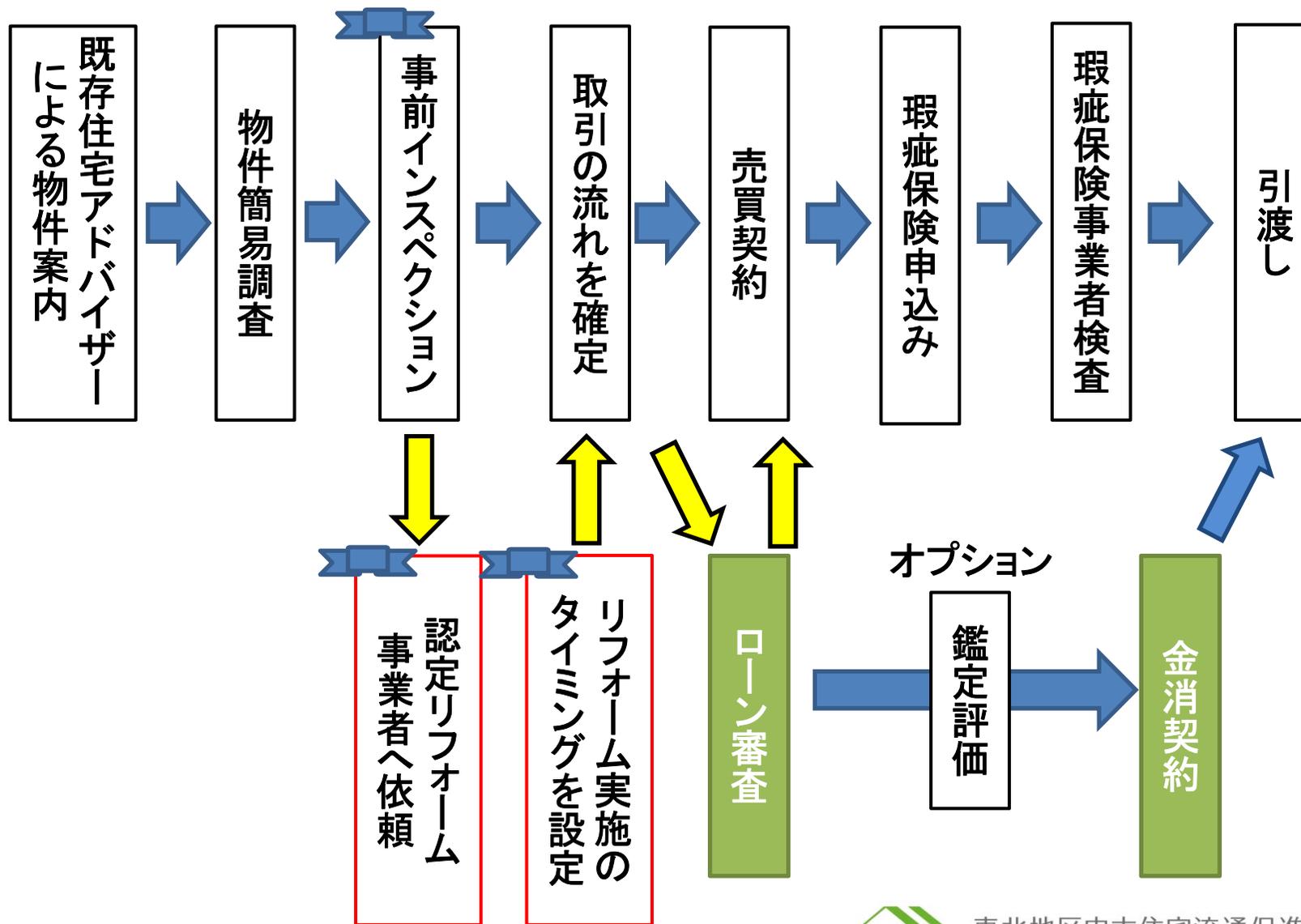
以上に加えて内装・外装工事、耐震補強工事、給排水設備工事を含めたリフォーム提案、施工ができること。



宅建業者との連携が容易

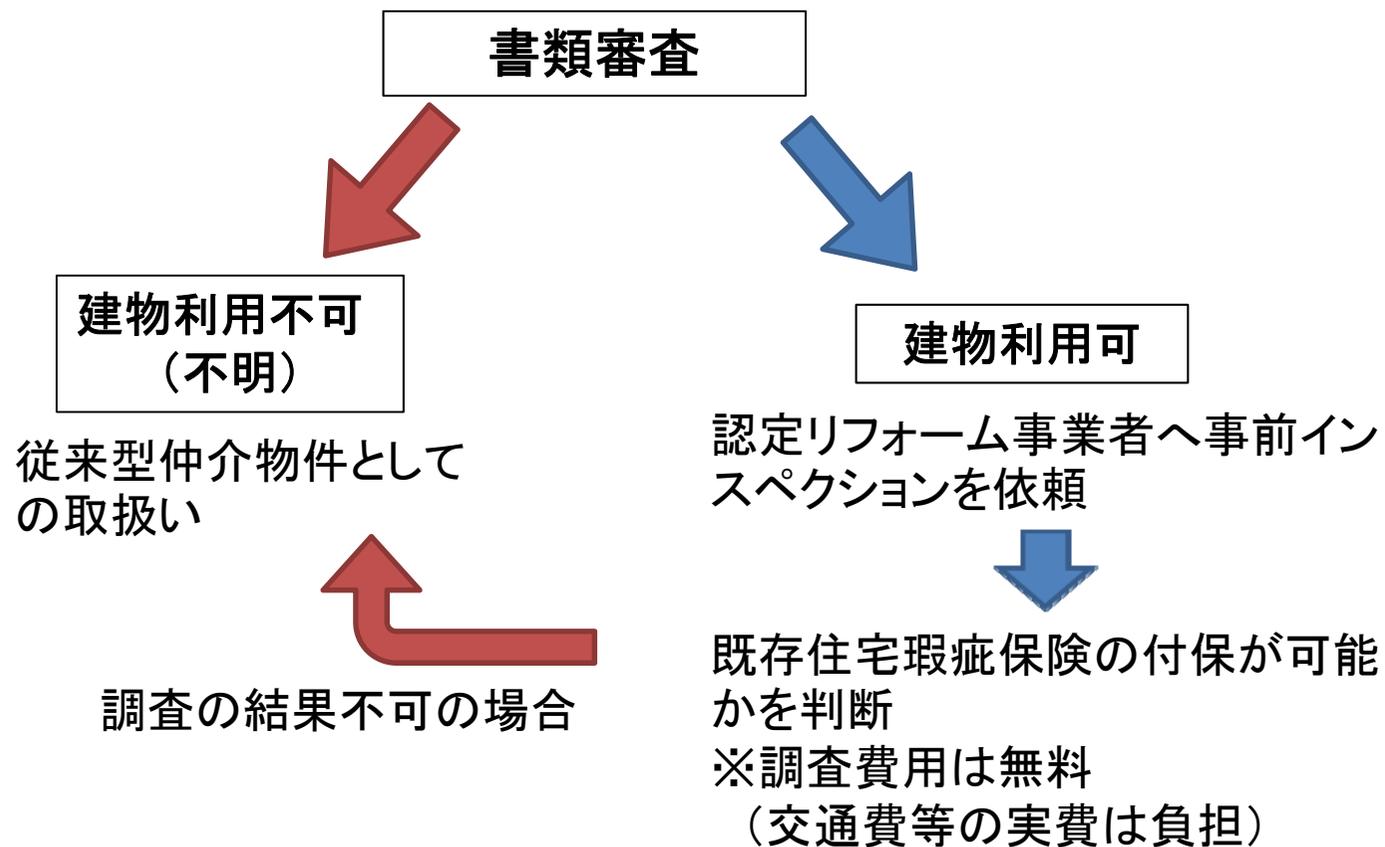


(4) 協議会事業モデルにおける宅建事業者の業務の流れ

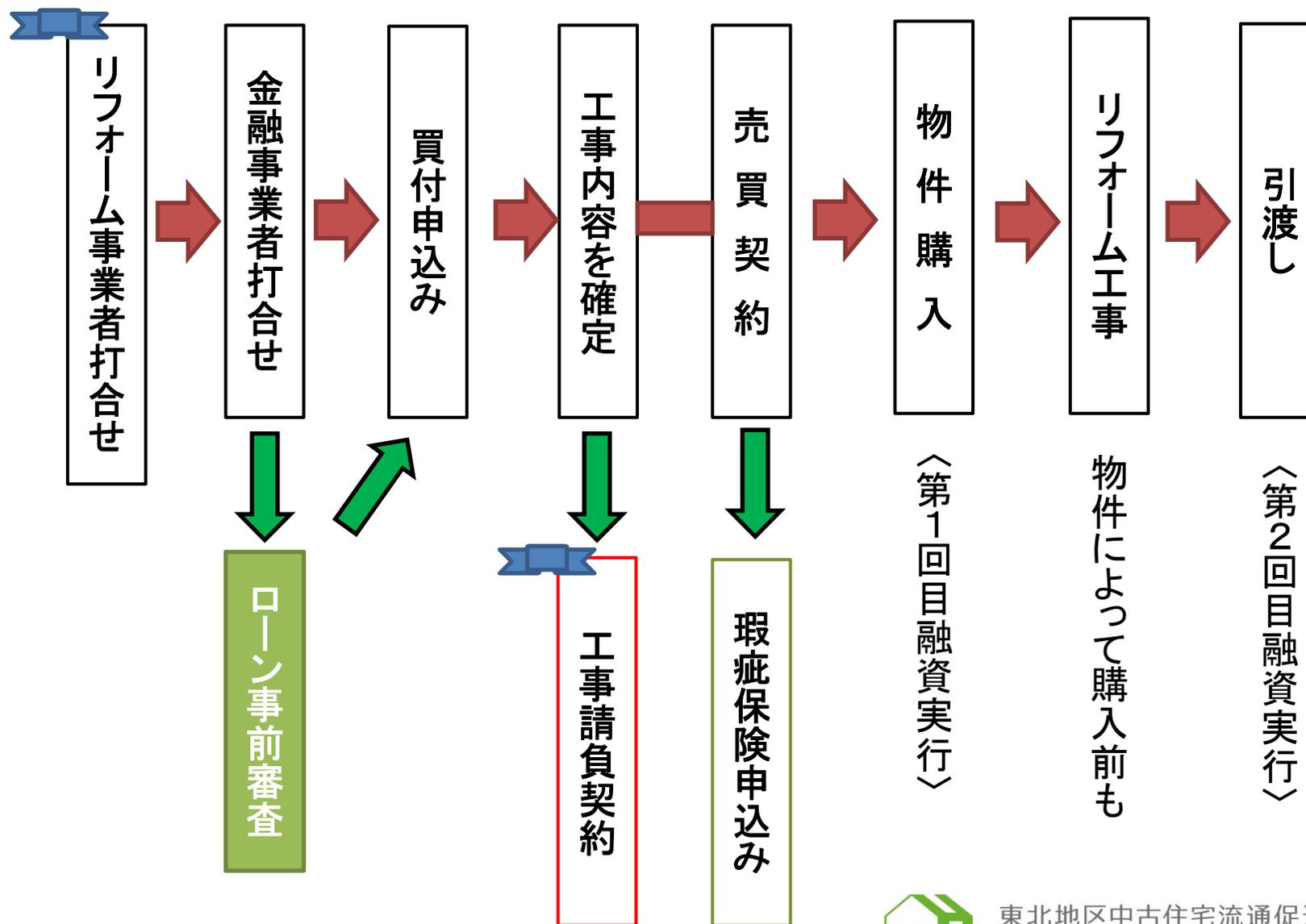


(5) 宅建事業者が行なう「物件簡易調査」について

既存住宅アドバイザーの「事前調査票」に沿って書類審査を行う



(6) 事前インスペクション後の認定リフォーム事業者連携



③活動における工夫

◎事業ごとのワーキンググループを実施

協議会の考える事業モデルを推進していく上で必要と思われる取組みや懸案事項を解消するため事業ごとにワーキンググループを開催し、現在抱える問題点や解決に向けた情報交換をおこなうため、宮城県内の協議会参加団体を中心に参加頂いた。

(i) リフォーム事業者ワーキンググループ

仙台市内のリフォーム事業者6社

・リフォーム事業者認定制度について協議

(ii) 瑕疵保険事業者ワーキンググループ

瑕疵保険事業者5社

・インスペクション、瑕疵保険商品の現状について意見交換

(iii) 金融事業者ワーキンググループ

宮城県の金融事業者4行

・中古住宅のローン商品や取扱いの現状、問題点について意見交換



④本年度事業の成果

(1)リフォーム事業者認定講習会実施の検討

今年度はワーキンググループで認定制度を確立しリリース予定でしたが、認定制度の概要は決したものの、継続的な運用について懸念がある為、リリースは次年度以降に持ち越し。

(2)首都圏協議会連携既存住宅アドバイザー講習会の実施

目標は1回100名以上でしたが、東北各地で5回実施することができ、延べ500人以上が受講して頂き、東北地区の流通事業者等へ、中古住宅の取引に関する知識習得及び関心が深まった。

(3)事業者、一般向けセミナーや講習会の実施

青森県で10月29日(青森市)、11月20日(弘前市)、12月4日(八戸市)に中古住宅流通活性化の講習会を実施した。それぞれ80人から100人の来場があった。

東北地区協議会として確立した内容を発表することが遅れており、予定していた規模、回数でのセミナーや講習会を開催できなかった。

既存住宅アドバイザー講習会でも、東北地区の推奨する中古住宅流通について説明をしているが、受講者からの反響も多く、来年度以降は東北地区として1~2回は開催することを予定している。



⑤本年度事業の課題

(1)協議会組織について

今年度ワーキンググループを開催した宮城県以外のエリアでも同様の会を実施し、地域の核となる事業者を集める必要があります。

金融事業者についても、各県で広く周知し、理解と協力を求めていく必要があります。

(2)協議会活動について

◎リフォーム事業者認定制度について

認定制度の創設及び認定講習会の実施まで行えなかったこと。

協議会が各県の宅建協会、不動産協会からの会費により継続することになったので、次年度以降、宮城モデルとしてできたものを基に、講習会を実施し認定事業者を育成していく。

◎流通事業者の知識・意識向上

既存住宅アドバイザー講習会を実施し、東北地区においても、中古住宅流通に関する知識・意識向上は図れたが、一般ユーザーのニーズに比べて、まだまだ充分ではなく、継続的にセミナーや講習会を実施していく必要がある。



3. 今後の発展・普及に向けて



(1) 協議会組織について

協議会幹事を東北6県の宅建協会及び全日協会の会長を幹事とする。
各県の金融事業者へも参加を広める

(2) ビジネスモデルについて

リフォーム事業者認定制度の運用を進めて、流通事業者と協調して、住宅購入者が瑕疵保険が付保された安心な取引が出来るようにする。

流通事業者へ東北地区協議会の推奨する中古住宅流通事業について啓蒙し、認定リフォーム事業者と協調して、購入者に寄り添った形の中古住宅取引を円滑に進めるための知識向上を図る。

金融事業者ワーキンググループにより、各行はそれぞれのリフォーム一体住宅ローン商品を既に持っていることがわかっており、住宅を斡旋する流通事業者や一般ユーザーへのPRがされていない現状も把握されたので、協議会として開催する講習会やセミナーでのPRを検討する。(協議会パンフレット、ホームページも活用する)

(3) 来年度以降活動における工夫について

各ワーキンググループは継続して開催し、各事業者からの意見や情報を協議会会員間で共有できるようにしていく。

他地区の協議会と連携を図り、東北地区協議会会員の知識向上に取り組む。



協議会の情報公開について

東北地区協議会のホームページを開設しました。

ホームページアドレス <http://tohoku-cyuko.jp/>

- ※ 協議会の各スケジュール、事業モデルの説明を掲載しております。
今後、認定リフォーム事業者のリストなど情報を充実させてまいります。

