

ズームイン 中古住宅取引のワンストップサービス

中古住宅の安心・安全な取引を促すため、国土交通省では2012年度から補助事業を通じて、業界団体等が行う取引の円滑化に向けた一元的サービス提供の構築を支援している。今回は、こうした新たなビジネスモデルの最新事情について紹介する。

1. 中古住宅取引を巡る消費者ニーズ

- 売買時に購入者が受けたいサービスとしては建物検査などが多く、住宅の質の可視化ニーズが高い。また、住宅性能に関する情報を開示しない・できない仲介業者に対する不満は大きい。
- 仲介業者からの住宅検査やリフォーム提案が中古住宅取引を促す形となっており、仲介業者と関連分野の専門家が連携し、役割分担できるビジネスモデルの構築が重要な課題となっている。

2. 中古住宅取引における一元的なサービス提供

- 国土交通省では、12年度から新たなビジネスモデルの構築に向けた事業者間連携推進事業を開始。ワンストップで様々なサービスを受けられるパッケージ型の商品の開発が行われた(図表1)。
- 12～13年度は近畿で4協議会が採択され、瑕疵保険適合検査や補修費用の見積、シロアリ点検、住宅履歴登録、アフター点検、リフォーム付き住宅ローンなどを備えたサービスが開発された。
- 14～15年度は、前年度までに構築されたビジネスモデルを業界や消費者に広く普及させるための事業を実施。一般の宅建業者が実施可能な標準的取引モデルを定着させる事業も予算化された。

3. 14年度国土交通省の情報提供促進モデル事業の内容

- 近畿不動産活性化協議会では、住宅ファイル制度を活用した新たな取引モデルを構築。住宅ファイルは、売主からの情報提供と買主からの物件内容のチェックに利用するツールとなるもので、建物調査やシロアリ検査に基づき、中古住宅の適正価格を示す調査報告スキームである。
- 兵庫既存住宅活性協議会では、フェニーチェパックと称した取引モデルを構築。宅建業者向けのマニュアル作成やインスペクションを提供するツール調査等を実施した。売却開始時、契約直前、引渡しまでの各タイミングで建物調査のタイプを検討し、売却開始時に瑕疵保険適合を前提とした建物調査が最もなじみやすいとの結果が示された。

図表1 事業者間の連携による仲介関連サービスのイメージ

