

提案名	リノベ不動産の情報広場	分野	維持管理・流通システム
提案者	いい住宅研究会		

■提案の基本的考え方

この提案は、既存の中古住宅を単に売買仲介するのではなく、購入希望者にリノベーション提案したプランをweb上で広く公開するシステムです。

既存住宅は築後20年を超えると建物価格をゼロ査定または解体費分を値下げしての不動産取引が常態化しています。その中にはリノベーションで再生できる住宅が大半と思われます。

このサイトでは中古戸建の不動産情報を掲載するだけでなく、併せて安心・安全・快適なリノベーションプランも概算価格付で掲載します。不動産会社は中古物件を登録し、建設会社や設計士がその情報を元にプランを作成していきます。このサイトは言わば、不動産物件を通して中古住宅を快適にリノベーションすることに賛同する人が、相互に情報交換できる場です。

このことで、新築や建て替えを検討していた購入希望者に選択肢を増やし、新築よりも低価格での理想の住まいを実現する生き方を広く発信します。

■提案内容

【リノベ不動産の情報広場のステークホルダー】

<ユーザー（中古住宅取得希望の顧客）>

全てのユーザーはwebにメールアドレスを登録するだけで、自由にサイト内不動産情報とリノベーションプランを検索できます。

登録のメールアドレスを通じて様々な工法やローン減税、不動産の選び方など有益な情報が送られてきます。また工事会社の実績写真や他の工事状況を確認してリノベーションの詳細が学べます。

<不動産仲介業者>

不動産業者や売却希望の個人は、売り手側としてWeb登録します。

不動産業者は仲介物件でも売主物件でも数に制限なく中古住宅をWebに掲載できます。

<建設業者（プラン作成・工事）>

いい住宅研究会の会員である建設業者はweb掲載の物件に、基準に合うリノベーションの提案プランとその概算見積を掲載できます。

webには自社施工の作品や工事状況などをリンク掲載して問い合わせのあったユーザーと直接交渉します。但し施工契約の場合は第三者機関による建物調査と保証（完成保証・瑕疵保証）を原則とします。また、工事履歴書の保管と施主への提出を義務付けます。

<設計者（プラン作成）>

建設業者だけでなく、設計者もプラン掲載できます。

また、建築士などの有資格者は自由にプランを掲載でき、また自己の作品や信条をリンク掲載しユーザーへアピールできます。優秀な作品は表彰するコンペも計画しています。

ユーザーは気に入った設計者と個別折衝が可能です。（プランが決まれば、いい住宅研究会の建築業者が仕様にもとづき、施工します）

<いい住宅研究会>

webの円滑な運営のためシステムの構築、保守管理を実行します。

ユーザーに有益な情報をメール送信及び希望者には郵送します。

リノベーションが健全に施工できるように研修を実施する他、会員間の情報交換会を実施します。

全国に同志を募り会の発展を目指します。

【物件の登録について】

(不動産仲介業者だけでなく)個人が売主となる場合も、所定の登録画面から売却物件として無料掲載できます。この場合は、売買成立のときは司法書士の関与を義務付けます。

また、BIT上に公開されている競売情報の登録掲載も検討しています。

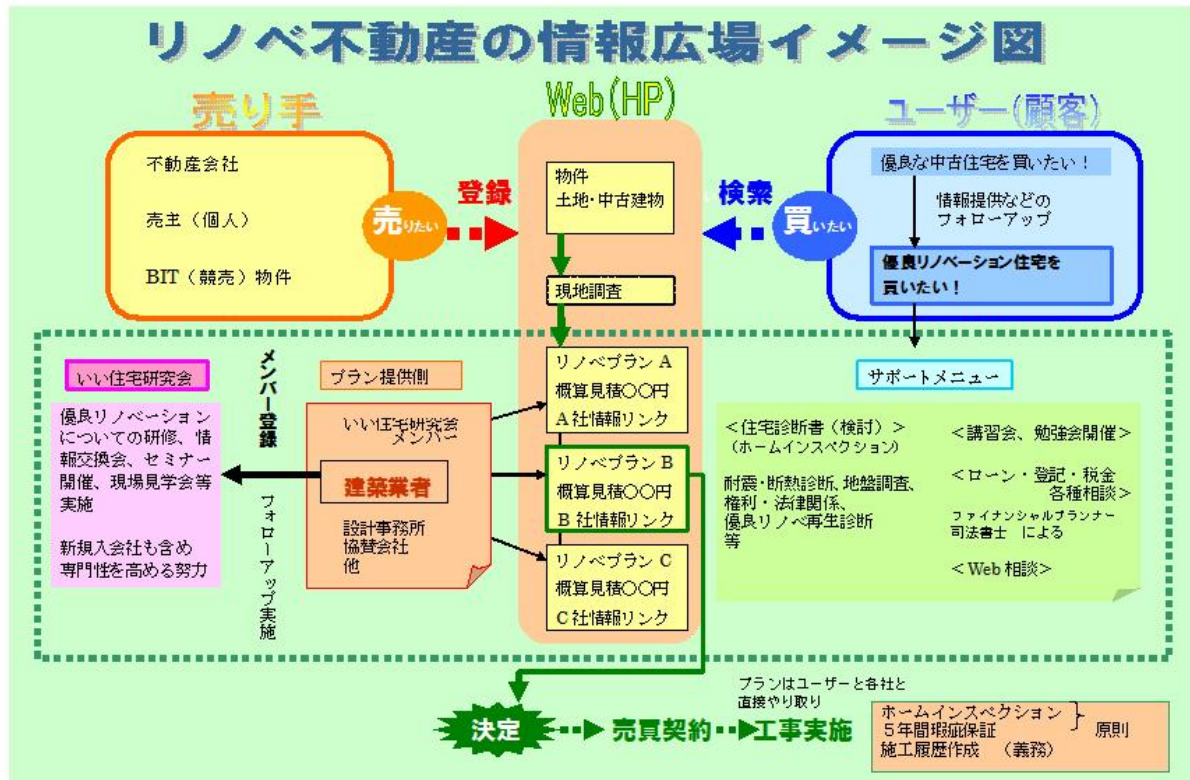
【ホームインスペクションや保証・施工履歴書について】

いい住宅研究会の中で、中古物件診断について、ユーザーの要望により実施します。耐震・断熱診断、地盤調査、権利・法律関係、優良リノベーション再生診断等、要望に併せて必要な診断が出来るよう整備をすすめます。ホームインスペクションの実施及びリノベーション工事の施工に第三者機関の保証をつけることを原則とします。また、施工履歴書をつけることを義務とします。

【いい住宅研究会メンバーへサポート】

会員相互の研鑽と研究、実務のために現在毎月行っている情報交換会の質を高めていきます。

- ・ 耐震補強の実務・リノベーションプランの考え方・既存住宅での点検体験
- ・ 施工技術の習得・土地相場の捉え方・ガーデニング・省エネ断熱施工と技術
- ・ 全国の優良施工現場見学・有識者の講演セミナー開催・小冊子などの刊行
- ・ リノベーション住宅の普及活動・施工後のアンケート実施・家歴書作成の実務
- ・ 新工法の研究・新材料の研究・建材や設備の研究・木材産地訪問



■提案者からのコメント

不動産の物件情報サイトは多く見られますが中古住宅情報をそのまま掲載しているサイトがほとんどです。中古住宅を長期優良住宅に向上させる提案は皆無です。

また、購入希望者も情報不足から、手直し程度のリフォームで住むことを前提にしかサイトを見ていません。

この提案では、サイトを通して、不動産や建設業者、趣旨に賛同する関連業者が双方向に連携・情報交換が行われ、それにより中古住宅の優良リノベーションの提案や施工例が増えることを期待しています。