リビングライフ

中古仲介で事前検査・保証サービス開始

元付け業務を拡大へ

リビングライフ（東京都世田谷区）はこのほど、中古住宅の販売前検査と購入後の不具合に備えた5年保証サービスを始めた。性能評価機関である確認サービスと神奈川建築確認検査機関が運営する既存住宅保証センターと連携。販売物件を差別化できる売主メリットや購入住宅の安心といった買主メリットにつながることが期待される。

サービスは新耐震基準を満たす戸建て住宅で、同社と専属専任契約を締結する売却物件が対象。検査、保証費用は同社が負担する。マンションへのサービス導入も検討している。

「売却物件募集を行ううえでの差別化ツール」

同社住宅流通事業部の藤原大輔・執行役員はサービス導入の目的をそう話す。同社の中古流通事業はこれまで各付けが9割で、元付けは1割程度にとどまる。サービス導入による売主メリットを提示することで、元付け業務を拡大したい考えだ。

サービス導入は、将来を見据えた投資という側面もある。同社によると、事業を展開する東京・城南エリアの仲介業は現状、建売新築の販売がメーン。一方で、中古流通は政府の後押しなどで活性化が期待されることから、「将来に備え、購入者などへのサービスツールを増やしておく」（藤原執行役員）狙いだ。更に、販売前検査に立ち会うことで、営業マンの建築知識を向上させる目的もあるという。

購入動機にまでは至らず

2月にサービスを始め、これまでに3件、検査を行った。売主、買主にとっては費用負担もなく安心、安全が得られることから概ね好評を得ているようだ。

一方で、明確な差別化になっているとは言い切れない。「検査・保証付き」物件購入者でも物件選択の動機はあくまで、立地や価格。「検査・保証付き」は最後のひと押し程度の効果にとどまったという。また、依頼のあった売主にサービスを提案したものの、「築浅だから大丈夫」だと断られたケースもあるという。

このため同社では売主、買主に対するサービスの認知度向上を重要視している。

表明、自由化部門に該当するのは、高圧（標準電圧6600ボルト以上）または特別電圧（同2万ボルト以上）で契約している場合だ。ビル・工場など企業が中心だが、住居専用でも超高層を始めとする区）の調べによると、事業の管轄する1都6県と静岡県の一部地域に所在する総戸数100戸以上の分譲マンションは、約6800棟に上る。また、数十戸程度の小規模マンションでも、機械式駐車場が付設されているなどして電力を大量消費するマンションは、高圧受電で契約している場合が多い。管理士会は値上げ対象に含まれるマンション

第2回管理士検定

900人超が受験、合格率63%

マンション管理員検定協

マンション管理員検定協会（日下部理絵理事長）はこのほど、3月20日に実施した第2回マンション管理員検定試験の合格者を発表した。

受験申込者数1002人（男性922人、女性80人）、受験者数944人に対し、合格者数は595人。合格率は63%だった。受験者の約7割を50歳以上が占めた。

協会では得点別に合格者区分を3つに分けており、今回は上位から順に「マネージャー」に90人、「パートナー」に217人、「フェイス」に288人がそれぞれ認定された。また、受験申込者数は初回の1352人と合わせ、2354人となった。

第3回試験は9月23日に実施する予定。新たに「高松」「広島」会場を追加し、全国8カ所で行う。

※データはファミリーマンションを対象に11年1月～12年1月の3カ月間の売り出し事例を集計した平均値

三井不リアルティと提携

仲介客にインスペクション

ERIソリューション

日本ERIの子会社で、建築物の調査や鑑定業務などを手掛けるERIソリューション（東京都港区）がこのほど、三井不動産リアルティ（東京都新宿区）と業務提携した。三井不動産リアルティの仲介客に対し、インスペクションサービス「既存住宅診断報告書」を4月中旬から提供する。エリアは東京都内。

取引時に売主または買主からインスペクションの依頼があった場合、三井のリハウス店舗にて提案する流れ。中古の戸建て住宅を対象に、躯体や外装・内装・外構の各種仕上げ材の劣化状況や、設備機器の作動状況を目視で診断し、報告書を発行する内容だ。価格は通常6万3000円（税込み）のところ、5万6700円で提供する。

同社は11年末にインスペクション事業を開始した。

「災害時の土地特性」レポート

Jホームシールド 仲介業者の需要見込む

戸建て住宅の地盤調査や補強工事を手掛けるジャパンホームシールド（東京都墨田区）はこのほど、「暮らしを守る土地情報レポート」の作成・販売を開始した。

応用地質（東京都千代田区）との共同開発で、自然災害時における土地の特性をレポート形式でまとめる内容。価格は1万5000円（税抜）で、申し込みから3営業日以内にPDFデータで納品する。利用に当たっては、同社への登録（3万円）が必要。

レポートでは、「地震時の揺れやすさ」「活断層の有無」「液状化・洪水・土砂災害の可能性」について、250m四方の土地の地形・地質により評価。旧航空写真や古地図により、過去の土地利用状況が分かる情報も提供する。

同社には住宅メーカーや工務店など、現時点で約7000社が登録済み。今回のレポート販売では不動産仲介業者の需要も見込んでおり、顧客の裾野を広げたい考えだ。

なお、価格は未定だが12年度中に一般消費者への提供も予定しているという。