

2018年4月から宅建業法が一部改正されます

これからの不動産業界 のあるべき姿とは

講師：

価値住宅株式会社 代表取締役 高橋 正典氏

顧客のニーズをビジネスに。

PICK UP

消費者と業者の情報格差の問題など、「日本にあるべき不動産市場の実現」を目指し、不動産会社を設立。業界発となる全取扱い物件に「住宅履歴書」を導入、顧客の資産価値の向上を行う。

また、一つ一つの建物の価値を維持・向上させるべく、自社施工物件のみならず、仲介物件においても、引渡し後の「維持管理事業」を展開。こうした中古住宅（建物）を正しく評価し流通させる取り組みを全国へ広げるために、VCネットワーク「売却の窓口®」を運営し、その加盟店は全国へ広がっている。不動産流通の現場を最も知る不動産屋のコンサルタントとして、各種メディア・媒体等においての寄稿やコラム等多数。

●参加費：会員無料・会員外3,000円 ●場所：LIXIL京都SR

※セミナー終了後、ご懇親会を予定（会費制：5,000円）

住所：京都府京都市中京区御池通両替町上ル龍池町448-1

※地下鉄「烏丸御池」駅より2番出口徒歩1分

●完全予約制：20名様

2018年1月16日(火)15:00~17:00

宅建業法の一部改正や安心R住宅という新しい制度が検討されるなど、不動産業界は今後大きく変動していきます。工務店様におきましても、住宅ストック社会を生き残るためには不動産業の知識を身につける必要があります。

| | | | |
|-------------|----------------|--------|-----|
| 会社名 | | | |
| 参加者名 | 役職名 | 参加者名 | 役職名 |
| 参加者名 | 役職名 | 参加者名 | 役職名 |
| ご連絡先電話番号 | ご担当者名 | TEL・携帯 | |
| Eメール | @ | | |
| 懇親会への参加・不参加 | 参加（参加人数 人）・不参加 | | |

「住宅価値創造企業」を目指して

企業理念

「一つ一つの住まいに価値の維持・向上を」

住宅ストックが充足した我が国において、これからの住まいは「消費財」から「資産」へとその価値観を変えていきます。

かつての“住宅購入がゴール”の住宅すごろくから、適切な維持管理やリフォームの実施によりその価値が低下することなく、継承して流通する新たな“住宅循環システム”の構築に取り組みます。

代表挨拶

戦後最大の空き家率を更新し続ける日本において、これまでのように次々と新築を建てては壊す「スクラップ&ビルド」の時代が終わり、良質な住宅を建て長きにわたり住み続けられる「ストック&フロー」の市場を目指し「住生活基本法」という新たな法律ができてから10年が経ちました。

しかしながら、不動産業界はまだ「スクラップ&ビルド」から脱却できてはいません。

この業界には「買うは一瞬、住むは一生」という言葉があります。

もっとも重要なことは、住み始めた後の長きにわたる家との時間です。

だからこそ私たち価値住宅株式会社は、お客様の大事な資産の価値を維持・向上させていくための、

引き渡し後のサービスである「住宅管理」に最大の力を入れています。

その一つ一つの住宅をかつての築年数や広さだけで資産価値を判定されることのないよう、

適切な維持管理やリフォームの実施、そしてそれらの内容を正しく履歴情報として残していくことで、

大切な資産価値の維持・向上を目指して参ります。

当社は、2008年にお客様との持続的信頼関係の構築を目指す「不動産エージェン企業」としてスタートしました。

そして2016年10月、この新たな想いを乗せた価値住宅株式会社として「住宅価値創造企業」に向けて出発しました。

今後とも、お客様そして社会から必要とされる企業を目指し邁進して参りますので、何卒よろしくお願い申し上げます。



価値住宅株式会社
代表取締役 高橋 正典

企業概要

会社概要商号: 価値住宅株式会社

所在地: 渋谷区代々木3-28-6 いちご西参道ビル2階

TEL: 03-3375-1250 FAX: 03-3375-1260

URL: <http://kachi-jyutaku.co.jp/>

設立: 平成20年10月9日

資本金: 10,000,000円

代表者: 代表取締役 高橋正典

免許番号等: 東京都知事(2)第89925号

【板橋支店】

価値住宅株式会社 板橋支店

所在地: 板橋区板橋3-2-8

TEL: 03-5943-3360 FAX: 03-5943-3380

URL: <http://buyers-style.jp>

加盟団体

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

一般社団法人 相続支援士協会

一般社団法人 精神障害者入居支援のための空き家活用

一般社団法人 日米不動産協力機構

一般社団法人 不動産エージェン協会

取扱金融機関

三菱東京UFJ銀行・三井住友銀行・りそな銀行・みずほ銀行

東京信用金庫・八千代銀行 順不同

業務内容

＜不動産事業＞

住宅・宅地等開発／既存住宅の買取・再生販売／不動産売買に関する代理・媒介／不動産賃に関する媒介／管理業務／相続及び資産活用に関するコンサルティング業務

＜住宅・リフォーム事業＞

リフォーム・リノベーションに関する企画・設計・施工／耐震補強等住宅耐震化／再生業務

＜住宅管理事業＞

建物状況調査・インスペクション等による住宅の定期点検業務／資産価値維持・向上に関するメンテナンス計画の作成及び実施／住宅履歴情報の蓄積・活用等

＜フランチャイズ事業＞

不動産売買に関するFC及びVC事業／加盟店への各種サービス提供・コンサルティング業務

沿革

2008年10月 エージェント型不動産企業「株式会社バイヤーズスタイル」設立

2009年 1月 ファイナンシャルプランニングオフィス「スタイルFPオフィス」開設

2011年 8月 平成23年度国土交通省「既存住宅流通・リフォーム推進事業」採択

2013年12月 リノベーション中古住宅紹介サイト「中古住宅の鉄人」リリース

2014年 6月 平成26年度国土交通省「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」採択

2015年 5月 国際ビジネスコンテスト「ステイビー賞」ブロンズ賞受賞

6月 平成27年度国土交通省「インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業」採択

2016年 2月 不動産売却VCF売却の窓口@運営開始

6月 平成28年度国土交通省「インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業」採択

平成28年度国土交通省「住宅ストック維持・向上促進事業」採択

10月 社名を「価値住宅株式会社」に変更

本社を移転(東京都渋谷区代々木3丁目28番6号)

11月 仲介会社による自社保証住宅「カチッと!ハウス」シリーズリリース

2017年 6月 平成29年度国土交通省「インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業」採択

平成29年度国土交通省「住宅ストック維持・向上促進事業」採択

2

セラーズ
エージェント事業
Sellers Agency Business



1

バイヤーズ
エージェント事業
Buyers Agency Business



3

住宅維持管理事業
House maintenance business



一つ一つの住まいに 価値の維持向上を

4



リフォーム・
リノベーション事業
Reform・Renovation business

6

フランチャイズ事業
Franchise business

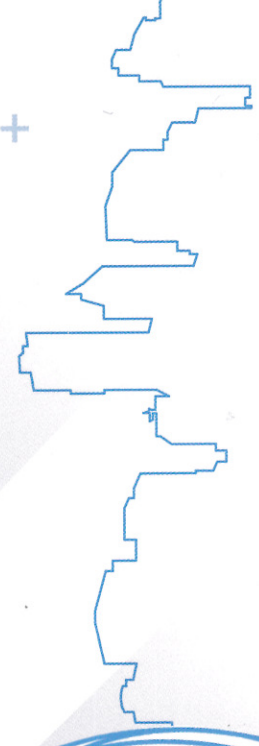
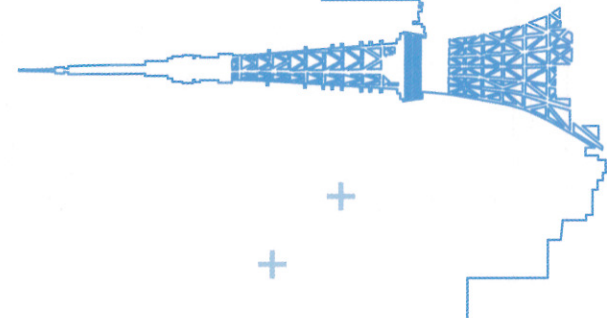


5

住宅分譲事業
House sale in lots business



住まいの付加価値「売却」そして「購入」さらにその先の「住宅管理」へ



「売る」「買う」「暮らす」「暮らす」あらゆるシーンに付加価値を提供します



「買う」バイヤーズ エージェント事業部

～買主様の視点にたたって、お客様に寄り添います～
 物件探しにとどまらず、価格交渉から、ローンの申し込みまでエージェント(代理人)として買主様に100%尽くします。
 住まいは買うがゴールではなく、買ってからのスタートです。
 住宅維持管理事業部と提携し、維持管理をおこない、売りっぱなしではなく継続的な関係を続けていき、ご購入後の安心・快適な生活までをサポート致します。

無料相談

資金計画

情報公開

住宅ローン

アフターフォロー



住宅維持管理

～住まいの維持管理を行い、資産価値向上へ～
 住宅は適切な維持管理を行うことで、その寿命が何倍にも伸びていきます。しかし、不動産会社は物件を引き渡した後の責任は負いません。当社は、物件の引き渡し後に定期的な建物検査(インスペクション)及び管理報告を行います。さらには、これらの情報やリフォーム等を行った際の情報を全て「住宅履歴情報」として蓄積することで、将来的なメンテナンスや売却をスムーズに行うことが可能となります。



住宅履歴情報の蓄積・更新



住まいの維持管理



「売る」セラーズ エージェント事業

～売主様の視点にたたって、早期高値売却を目指します～
 当社は、これまでの不動産会社のように単に築年数や広さだけで判断せず、人間と同様に一つとして同じものはない不動産の特性を生かし、売主様の住まい方や管理状況を見て一棟一棟、一室一室売主様の立場にたち査定を行います。また買主様が中古住宅に持つ不安を排除すべく様々な付加価値をご提案する「カチッとハウス」シリーズを提供しています。

カチッとハウスとは中古住宅流通において売主様、買主様、双方に「安心・安全」をご提供する価値住宅株式会社独自のサービスです。【インスペクション(建物診断)】【瑕疵保険】【コールセンター】【設備保証】を付与し、「付加価値住宅」として安心・安全なお取引、さらに早期高値売却に繋がります。



リフォーム・リノベーション

～新たな価値を生み出していくリフォーム・リノベーション～
 お客様のライフスタイルに合わせ、定期的なメンテナンス・リフォームを行い、資産価値向上のお手伝いをさせていただきます。価値住宅株式会社ではリフォーム・リノベーションについては国土交通省指定保険会社による「リフォーム瑕疵保険」を適用することで、第三者による検査を取り入れ、安心の施工と保証をご提供しています。



住宅分譲事業

～定期的な維持管理プログラムを行い、長持ちする住まいに～
 住まいを提供するということは、住み始めてからの仕事の始まりだと考えております。私どもが造る住宅には、定期的な維持管理プログラムが組み込まれています。正しく維持管理された住宅は、実は人間よりも長持ちするのです。また、そうした維持管理と建物の設計図書から修繕履歴に至る全ての情報を電子化してお客様と共有致します。



フランチャイズ事業

～「売却の窓口®」として安心の全国ネットワークを構築～
 国土交通省から採択を受け運営を開始した「売却の窓口®」。現在、「売却の窓口®」は日本における安心・安全な中古住宅取引市場の形成をリードしています。正しい不動産価値を評価し流通市場へ提供することで、売主様の希望を実現し、早期高値売却をできるように取り組んでおります。また同じ志を持った全国の不動産会社がパートナー企業として加盟しております。



資産価値の維持・向上へ

家の売り方で悩まない



不動産売却をラクにする
売却の窓口[®]



売却の窓口[®]は

まかせて安心な住まいの売却サポートです

全国対応ネットワーク

地域専門店の
売却エージェントが
強力サポート!

築古物件もしっかり評価

売却のプロだからわかる
住まいの価値を
見抜きます。

早期高値売却を実現

付加価値提案で
より早く!より高く!
売却できます!



売却の窓口[®]

別冊 11.26
2017.11.26
定価 600円

中古 マンション 戸建て
プロが教える売買のコツ

中古住宅 売る・買う・創る

首都圏・関西圏
中古相場一覧
騰落率でみる
狙い目駅

物件を自分好みに変身!
リノベーションを成功させる法

「インスペクションの説明義務化」で何がかわるか

週刊 **ダイヤモンド**

別冊2017年11月26日号から抜粋

中古住宅の評価と流通の適正化を 目指す全国ネットワーク

中古住宅の評価と流通の適正化を 目指す全国ネットワーク

大切な財産である家売る人の立場に立つて、より良い条件での売却を目指すエージェント制を取り入れた「売却の窓口®」。そして、さらに一歩進んだ「カチッと！ハウスR」。全国の中小不動産会社が加盟するネットワークが、中古住宅の評価の適正化と中古住宅流通の活性化に挑戦している。その注目の取り組みを取材した。



価値住宅
代表取締役
高橋正典氏

「売却の窓口®」が提供する 5つの付加価値

住まいを少しでも高く売りたい「売り主」と、少しでも安く買いたい「買い主」は、利益が相反する立場。だから中古住宅の流通が盛んなアメリカなどではそれぞれにエージェント（代理人）が付くのが一般的だ。

このシステムを日本で初めて導入したのが、売り主の立場に立つて早期高値売却を目指す「エージェント型不動産会社」のネットワークである「売却の窓口®」。パートナー企業（加盟店）は、現在、全国に30店舗で徐々にその数を増やしている。「日本では、築20年を超えると建物価値はゼロで、土地の価値だけという状態が続いてきました。しかし、実は十分に使える

建物も多い。一方で、中古住宅を買いたいけれど、建物の状態が分からないから不安だという消費者も多かった。そこで、建物をきちんと検査し、その結果や修繕の必要性などの情報を開示することで中古住宅の価値を正當に評価・流通させるスキームが「売却の窓口®」です」

こう語るのは「売却の窓口®」を運営する、価値住宅代表取締役の高橋正典氏。国が既存住宅流通の活性化を推進する中、国土交通省の「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」にも採択された「売却の窓口®」では、中古住宅をより好条件で売却するために、次の5つの付加価値を提供している。

①「瑕疵保険」に加入することで、売り主の責任負担を軽減し、買い主には保険付き住宅という安

- ② インспекションを実施して、現状を診断。欠陥の有無や修繕箇所などを見極めた「建物診断書」付き住宅として情報を開示。
- ③ 物件の履歴情報やインспекションで得られた情報を「住宅履歴書」として電子化し、買い主へ開示。
- ④ 物件に関するあらゆる情報を「告知書」として作成し、買い主の購入検討時に開示。
- ⑤ アフターサービスとして24時間対応のコールセンターを設置



価値住宅のリフォーム事例
同社では、全ての工事においてリフォーム瑕疵保険に加入し、施工者第三者チャエックと、保険による保証という二重の安心を提供している



仲介会社による保証システム「カチッと！ハウスR」

設備保証

キッチンなどの設備の不具合を保証！

住宅履歴

リフォーム時に適切な対応が可能に！

瑕疵保険

引き渡し後に発見された瑕疵を保障でカバー。シロアリも対応。

コールセンター

24時間365日の緊急対応可能！

リフォームプラン

こんな感じになるんだね！
リフォーム費用も分かかって安心！
建物診断を基にリフォームプランやリノベーションプランを提案。
見積もりと3Dイメージ画像も用意。

し、買い主に安心を提供。「不動産業界には『買いは情報、売りは信頼』という言葉があります。家を買いたい人は情報を欲し、いい物件があれば仲介会社の質は二の次になりがち。しかし、大切な財産である家売る人は、信頼を欲して知名度の高い大手に行く傾向があるという意味です。私たち中小の不動産会社が大手並みに売却物件を受託するには、大手に先んじて売却物件の価値を正しく評価し、付加価値を提供、さらにネットワーク化した数の力で中古市場流通を適正化していかなければならないと考えています」（高橋氏。以下同じ）

仲介会社による安心の提供「カチッと！ハウスR」も展開

価値住宅は、「売却の窓口®」加盟店を対象に、売却する物件に対する保証から、引き渡し後の維持管理も目指した「カチッと！ハウスR」シリーズも展開している。こちらも、瑕疵保険、設備保証、24時間対応コールセンター、住宅履歴、シロアリ検査（戸建てのみ）を付けて安心を担保。さらに複数のリフォームプランとその見積書を提案し、それぞれの内容を3D画像で閲

覧できるサービスも付加している（左上图参照）。「リフォームプランと見積もり、3D画像は、加盟店が受託した物件の間取り図を送ってもらい、本部（価値住宅）で作ります。見積もりは本部（東京）価格ですので、加盟店が提携しているリフォーム会社の価格に変更してもらおう仕組みです」 「カチッと！ハウスR」は、国交省が進めている登録制度「安心R住宅」の適応要件も満たしており、将来的にも有利だろう。「中古住宅取引において、消費者と最も接点を持ち、判断に影響を与えるのは、不動産会社です。その責任を履行するための環境整備を率先して行うことで、勝機を見いだしたいと思います」 安心・安全な中古住宅売買を実現するネットワークは、消費者に選ばれるに違いない。

お問い合わせ

価値住宅株式会社
〒151-0053 東京都渋谷区代々木3-28-6 いちご西参道ビル2階

☎ 03-3375-1250

「売却の窓口®」
☎ 0120-487-819
受付時間/ 9:00～18:00 休/水曜日

http://www.baikyaku-mado.com/