

売買仲介

中古住宅流通

激戦・保証サービス

中古住宅の保証サービスは、検査や保証業務を受託する事業者によって支えられている。そしてこの業界も、新規参入が始まるなど変化がめまぐるしい。3社の近況を紹介する。

新築の延長保証に波及

業界で最初に存在感を示したのが、日本リビング保証(東京都渋谷区)だ。中古流通向けのサービスでは、構造の木部の腐食や雨漏り、給排水管の故障、設備の故障を対象に、引き渡し後1年または2年にわたり保証する。野村不動産アーバンネットをはじめ、提携社数は現在50社以上。更にセンチリー21・ジャパン(東京都港区)やネクスト(東京都港区)なども提携し、これらのネットワークを通じて中小の仲介業者約200社に対してもサービスを提供する。保証に先立つ検査は基本的に全国の協力会社が手掛け、累計実施件数は2万件超。流通各社が支払う費用は検査・保証料込みで、設備保証が1件当たり3万円程度、建物躯体が6万6000〜7万円程度が目安だ。

同社の大滝一彦執行役員は、流通各社との提携が一気に進んだ13年前期について、「検査の依頼を断らざるを得

①

1年、2年から選択可能。不
可なら、費用負担は発生しな
い。つまり流通会社は成約物
件についてのみコストを負担
することになる。流通各社の
利用料は、保証期間6カ月の

検査・保証業界に吹く新風

設備に焦点、競合の兆し

倍増。更に直近では、新築分
野からの依頼も業績に寄与し
ているという。

同社は元々、新築住宅での
設備の延長保証サービスを展
開していた。メーカー保証が
終了した後も最長10年間、対
象設備の保証を行う内容だ。
中古流通向けのサービスを契
機として、「原点」である延
長保証にも注目が集まり、新
築分譲事業者からの引き合い
が増加。好調な業績を支えて
いる。

好評の「告知書審査」

国土交通省の任意制度、既
存住宅売買瑕疵保険の検査機
関である既存住宅保証センタ
ー(神奈川県相模原市)。設
備に関しては昨秋、検査な
しの保証サービスを始めた。
このスキームを可能にする
のが、売主の告知書(付帯設
備表)だ。これを基に保証の
可否を審査し、可であれば対
象設備の不具合を最大10万円
保証する。保証期間は半年、

場合1万8800円。現在、
利用者数は約30社に上る。

検査の工程がないため、成
約した案件でのみ保証料を支
払えばよい点が流通会社のメ
リット。同サービスを利用す
る朝日リビング(東京都町田
市)の山之内祥一郎常務取締

「賃貸駆け付け」から参入

「機動力」を武器にした設
備保証サービスを引っかけ、
中古流通業界に今年進出した
事業者がある。アクトコル
(東京都新宿区)だ。

同社は、賃貸入居者を対象
とした24時間365日対応の
緊急駆け付けサービスを主力
としてきた。柱は、電気・水
道工事業者など全国300社
で構成される、協会の社ネ
ットワーク。東京と鹿児島に
設けたコールセンターに入居
者から連絡が入ると、協力が
社が文字通り駆け付け、鍵や
水回り、電気、ガスなどに起
因したトラブルに対応。約1
800社の取引先を通じて、
約32万人の入居者にサービス
提供可能な態勢を敷く。

同社は「インフラ」に設備

保証を組み合わせて、中古流
通向けのサービスを開発し
た。「駆け付け」の前提であ
る迅速な対応は、保証前の検
査でも有効。「売買の取引に

はスピードが求められ、日程
調整が難しい」(同社の石村
裕樹第1営業部長)からだ。
設備の種類や保証期間など、

会社ごとのニーズに沿って商
品設計をするため、費用の目
安は非公表。現在、三井不動
産リアルティ、大京リアルド、
穴吹不動産センターなどと提
携している。

機動力を持ち味とする点は
同じでも、「中古住宅と賃貸
では駆け付けの頻度が全く違
う」と話す石村部長。例えば
入電率が、賃貸では3%程度
であるのに対し、中古では8
〜9%と約3倍。実際の出動
率も高い。石村部長は「家の
所有意識の有無による違い」
とみる。こうした傾向をア
タとして蓄積し、更なる商品
改善につなげていく考えだ。
「おわり」