

# 良質な既存住宅を流通させる仕組みと ノウハウを全国の不動産会社に提供

市場に築古の住宅が増え、国が既存住宅（中古住宅）の流通活性化を推進する今、スミタスコネクションでは、安心・安全を担保して良質な既存住宅を流通させる新しいビジネスモデル「お住みつき倶楽部」と「√S倶楽部」を構築。そのノウハウを全国の不動産会社に提供し、共に流通システムの改革を目指すという。詳細を聞いた。



スミタス  
代表取締役社長  
佐藤直樹氏

## 既存住宅に価値を付加した 「お住みつき倶楽部」

「国が既存住宅流通の活性化を推進し、また来年春には宅建業法の一部改正でインスペクショ（建物診断）の斡旋が義務化される中、単に物件を右から左に「現状渡し」していたのでは、中小の不動産会社は生き残れません。今こそ既存住宅流通の仕組みを革新し、新たなサービス・

商品・保証などの「価値」を創造すべきときだと考えます」  
こう語るのは、札幌に本社を置く総合不動産会社スミタス代表取締役社長の佐藤直樹氏。同社は、志を同じくする全国5社の不動産会社とスミタスコネクションを設立し、「安心・安全で快適な、さらにワクワクする良質な既存住宅の流通・再生」を実現すべく、「お住みつき倶楽部」をスタートさせた。

デザインテイストは  
12のスタイルを用意

- アーバン
- インダストリアル
- シャビーシック
- シンプリー
- ナチュラルクス
- レトロ
- アトリエ
- オーガニック
- ジャポナイズ
- アート
- リゾート
- ロフト



オーガニック



シャビーシック

「特徴は、インスペクションの導入が入口となっていることです。売り主さまの元に不動産会社の営業とインスペクションの専門家が一緒に赴き、建物の見えない部分を重点的に調査。診断結果を精査し、価格査定に反映させて1週間後にお知らせします。従来、不動産会社は築年数だけで査定しがちでしたが、何もしていない築20年と、小まめに手入れをした築20年が同じ価値なのはおかしい。インスペクションによって、適正価格にこだわった不動産売買ができるわけです（佐藤氏、以下同じ）」

「当初は、売り主さまがインスペクションの導入を嫌うのではないかと危惧したのですが、そうしたケースは皆無でした。皆さま、適正価格や安心・安全な売却を望んでおられるのです」  
「お住みつき倶楽部」で売却される物件には、診断結果をはじめ、物件に付帯する保証・保険・サービスや、開示可能な情報（物件状況等報告書や修繕履歴報告書など）の有無が分かりやすく表示された「お住みつき認定書」が発行される。これにより、買い主の側も物件の状態や付加価値が把握でき、しかも不具合は売り主が修繕することが前提の契約となるので、安心・安全で不利益のない取引が実現できる。  
「さらに、買い主さまにも、より快適で、ワクワクするようなリフォームプランを提案するの

## 既存住宅流通の新しいビジネスモデル

### お住みつき倶楽部

インスペクションを活用して  
良質な既存住宅の流通を実現する



屋根検査



基礎コンクリートひび割れ計測



小屋裏調査



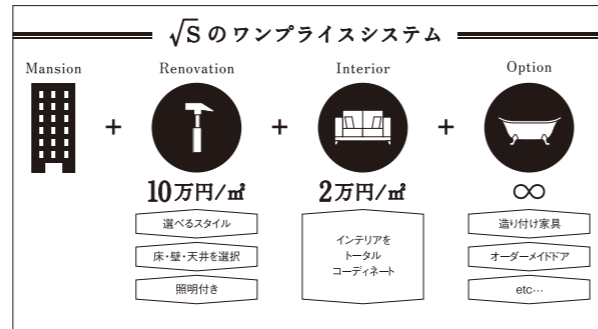
床下調査

実施したインスペクションの種類と診断結果、付帯する保証・保険サービス、修繕履歴書などの資料の有無が明記された「お住みつき認定書」が提供される



### √S倶楽部

定額制マンションリノベーション  
専有面積×10万円



リノベーション(10万円/㎡)をベースに、インテリアコーディネート(2万円/㎡)やオプション工事を加えることができる



インダストリアル

が特徴です。また、「お住みつき倶楽部」で購入した物件には、年に1回、買い主が他に売却しない限り、小規模な修理・修繕を無料で行う「生涯メンテナンスサービス」も一部取り入れています」  
売り主、買い主双方にメリットの多い「お住みつき倶楽部」だが、実は適正な価格査定を行うにも物件状況等報告書一つ作成するにもそれなりの手間がかかる。スミタスコネクションでは研究を重ね、これらを効率的に行うシステムやノウハウを開発。会員となる不動産会社には、こちらでも提供していくという。

「市場にますます築古住宅が増えていく今後、消費者に喜ばれ、選ばれる仕組みとして、また、仲介手数料以外の売り上げを構築する仕組みとして、「お住みつき倶楽部」と「√S倶楽部」を立ち上げました。会員になっていただき、共に既存住宅流通を革新していければと思います」

### お問い合わせ

スミタスコネクション株式会社  
〒064-0953  
北海道札幌市中央区宮の森3条1-4-1 スミタスビル  
☎ 011-622-3681  
営業時間 / 9:00 ~ 18:00  
定 休 / 水曜日  
<http://www.sumitas-cnn.jp/>