

エイム社長 西生 建氏

「リニューアル仲介」という新たな仲介ブランドが9月に発足する。購入する中古住宅のインスペクションを始め、より有利な住宅ローンやリフォーム工事の完成保証、住宅履歴書への自動登録など多彩な付加価値が買い手に提供される。この新システムに参加する仲介会社を現在募集中だ。建築会社、モーゲージローン会社、住宅性能評価機関などが連携することで可能となった。仕掛け人となったエイム社長で、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）事務局長の西生建氏に抱負を聞いた。

—新サービスの狙いは
何ですか。
「中古住宅を購入しようとする人なら誰もがあってほしいと思うサービスをパッケージ化することで市場を活性化させたい。耐震補強やリフォームで中古を再生し安心して住み継ぐことができれば住宅の長寿命化という国の施策にも貢献できる」

—多彩なサービスの中でも買手にとって注目すべきメリットは。
「まず購入予定者1名につき2物件まで建築士が無償でインスペクション（建物調査）をしてくれる。最大のポイントは買主が希望するリフォームを売主が行い工事後後に購入するシステムだ」

「こうすれば住宅購入資金の中にリフォーム代を含めることができる。通常は中古購入者が取得後にリフォームを行うが、それだと住宅ローンより高い金利のリフォームローンを別途組まなければならない。しかもリニューアル仲介で提供す

るリフォームはフラット35の通常金利が0・3%引き下げられる優遇措置が10年間利用できる仕様となる」
—参加する仲介業者と
してのメリットは。
「参画費用は無料なのでリスクはない。購入後2年間の瑕疵保証が付くので中古住宅の瑕疵問題から解放される。ただし、建物調査などで確認されて

いる箇所に限られる」
—更にリフォーム
工事代金の最大10%が支払われる。このほか融資の事前審査のために銀行に向く手間がなくなる。耐震基準適合証明書を格安で発行してもらえなどのメリットもある」

耐震技術を研究

「耐震ボードなどどんなに良い新製品を開発しても市場に認知されるまでには長い時間がかかる。そこで、キッチンや浴槽など従来からの物販的リフォームでは

「二次的には木耐協の組合員ということになる。リフォームをめぐる様々な信用補完は実は木耐協のバックアップによって既に可能なシステムになっている。会員が耐震診断をなぜ無償でできるかといえば、診断

のあとにリフォーム工事を受注できる可能性があるからだ。工事をとるための診断にならないように木耐協が診断書を作成していることはその一例だ。これまでに13万件の診断書を書いている」

「木耐協組合員として、仲介業者と提携するメリットは。
「リフォーム需要はリアイア世帯に集中している。だからもう少し簡単に取れる仕事ではない。チラシを撒いて1件取り、また次のお客さんを見つけたためにチラシを撒くという自転車操業になっていく。つまり集客の構造を変えなければならぬ。そこでリニューアル仲介業者と組むことによってリタイア世代だけでなく若い一次取得世帯のリフォーム需要を安定的に取り込めたいかと考えた」
—エイムはどういう会社ですか。
「耐震性など住宅の性能を向上させるための建築部材を開発・販売するメーカーとして創設された。製造は外部に委託している」
—木耐協を立ち上げた目的は。
「耐震ボードなどどんなに良い新製品を開発しても市場に認知されるまでには長い時間がかかる。そこで、キッチンや浴槽など従来からの物販的リフォームでは

仲介とリフォームを融合

「12年ほど前に130社でスタートし、今は1200社になった。毎月20社ペースで増えている。だから研修は日常的に行っている。これほど勉強する団体も珍しい（笑）。会員会社のためにエンド向けの耐震セミナーも実施している」
—今後の目標は。
「住宅の長寿命化を目的とした長期優良住宅制度がスタートしたことは我々の事業にとって強い追い風を得たことになり。中古市場の流通活性化に欠かせないリフォームマーケットは今後急速に成長していくだろう。わが社は得意分野の『耐震』という技術を核にリフォーム市場に様々なプレゼンテーションを行っていく。その中で、マーケットから必要とされる会社になることだ」

「具体的なことはボランティアチェーンを目指した。FCのように加盟店やロイヤリティーは取らないが、当社の商品を扱う場合には一定の研修を受けてもらう。メーカーが販売店から利益を搾取する構造では新しい市場は育たないと思った。それよりも、耐震についての正しい知識と技術を持った加盟店を増やしていくことの方が大事だ。それが木耐協という組織になった」

「聞き手 本多 信博」

頃 日 常

トップインタビュー

<会社概要>

本社=埼玉県川口市弥平
2-20-3 営業所=大
阪市淀川区西中島
創業=1996年2月
資本金=5000万円
従業員数=30人
電話=048 (224) 8160



「聞き手 本多 信博」