

既存住宅市場活性化にむけた ポータルサイトの動きと 米国市場における 既存住宅の見せ方について

2015年11月11日(木)

株式会社リクルート住まいカンパニー

SUUMO編集長 池本洋一

1. 中古既存住宅市場活性化にむけた ポータルサイトの動き

不動産情報サイト アットホーム

at home



中古流通市場活性化とポータル表記の関連性

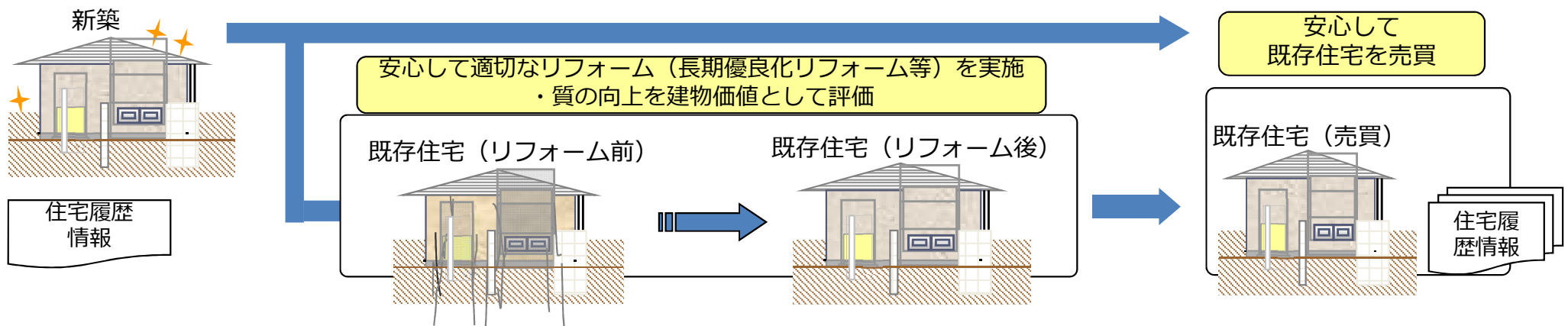
- ①既存住宅を検査し
- ②検査結果を含めた住宅性能を把握し
- ③必要に応じて性能向上リフォームを支援し
- ④買う売る際の保険・保証で安心を提供し
- ⑤適切に建物を評価し

⑥上記を記事・広告・資料で伝達し

- ⑦それを事業者が消費者にきちんと説明し
- ⑧物件評価に応じた相応の融資をする

⑥上記を広告や物件資料で公開し
上記をポータルサイトが実施することは

①～⑤の魅力を消費者に伝達できるだけでなく
業界への施策浸透スピードアップにも寄与する



既存住宅の検査、評価・表示等による 現況把握

インスペク
ション（検
査）の普及
[検査人育成等]

既存住宅の性能
評価・表示
[省エネ性能に関す
る項目の追加等]

民間による
法適合確認
[融資時に検査済証
がない住宅に係る法
適合証明の手続き]

住宅ストックの 質の向上

性能向上
リフォーム
の支援

売買時等の 安心の付与

既存住宅の売買や
リフォームの保証
保険の提供
[保険商品の充実]

建物の適切な 資産評価

既存住宅の性能、
品質やリフォーム
を反映した
価格査定

流通市場の透明性・信 頼性の向上

・ 宅建業者による消費者
への情報提供の充実
・ 宅建業者と他の専門業
者の連携推進

以前は、情報誌の記事で伝達できたが...

情報誌全盛の時代は、過半の読者が、**編集記事を読んでから家探し**をしていた。

ポータルサイト、さらに**スマートフォン**が利用媒体の主流になる中、**「検索」から入る**のが一般的にゆえに記事ではなく、「検索軸」を加えたり、「特集化」することで浸透を図る必要がある。



来年1月、REINSに既存住宅向けに入力項目が追加される

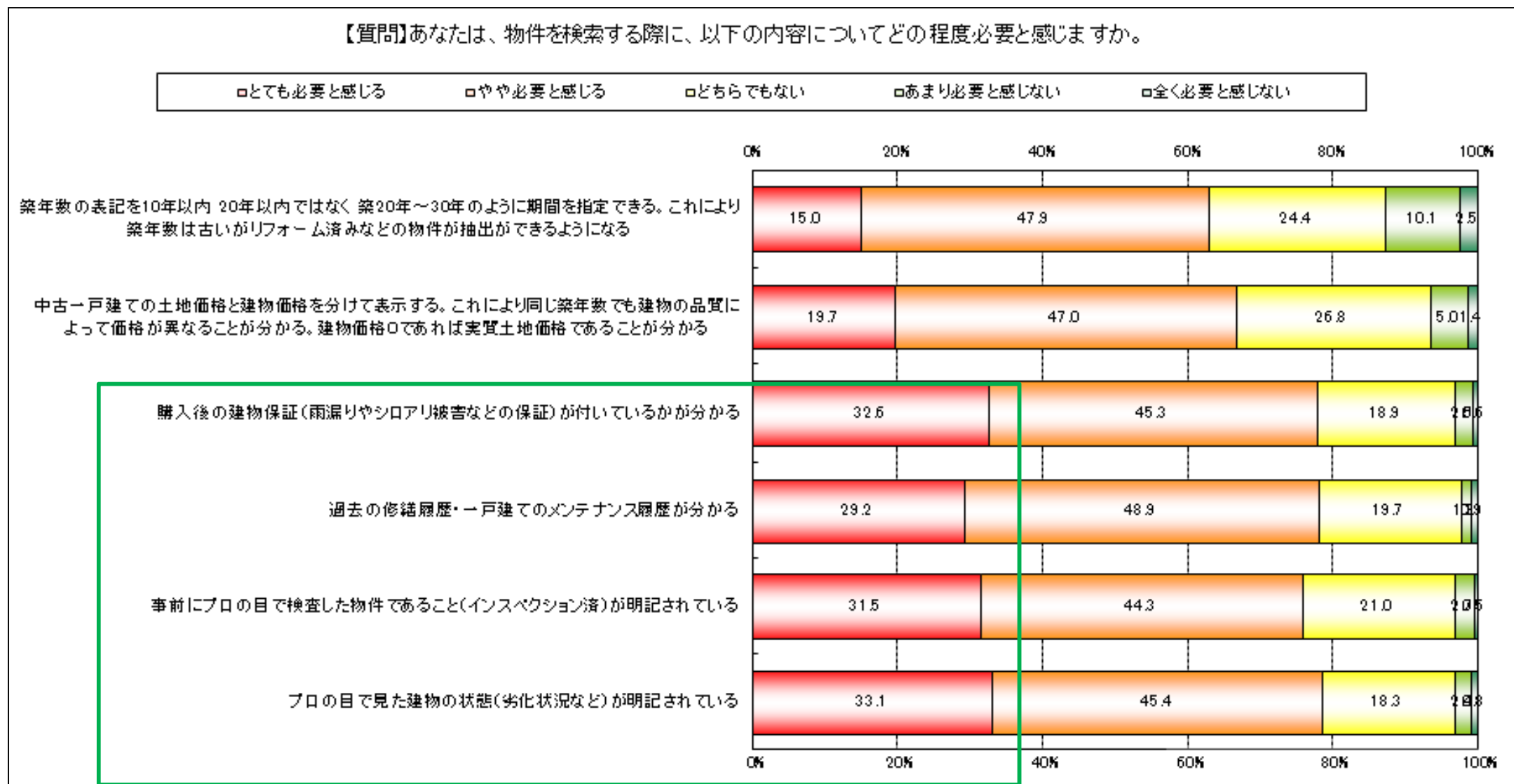
来年1月にREINSに既存住宅の性能、検査、履歴、リフォームに関わる項目が追加予定

	No	REINS追加項目
物件の性能	1	耐震基準適合証明書
	2	長期優良住宅認定通知書
	3	住宅性能評価書(設計・建設新・建設既)
	4	建築確認完了検査済証
	5	法適合状況調査報告書
	6	低炭素住宅
	7	省エネラベル ※検索軸には含まない
建物検査	8	瑕疵保険検査基準に適合
	9	フラット35・S適合証明書
	10	建築士等の建物検査報告書
履歴住宅	11	新築時・増改築時の設計図書
	12	修繕・点検の記録
リフォーム	13	5年以内に水回り設備交換
	14	5年以内に内装リフォーム
	15	5年以内にその他リフォーム(Kのみ)
	16	5年以内に大規模修繕工事(MSのみ)
	17	空き家バンク登録物件 ※検索軸には含まない

【参考】購入検討者の中古関連情報のポータルサイト表記への意向

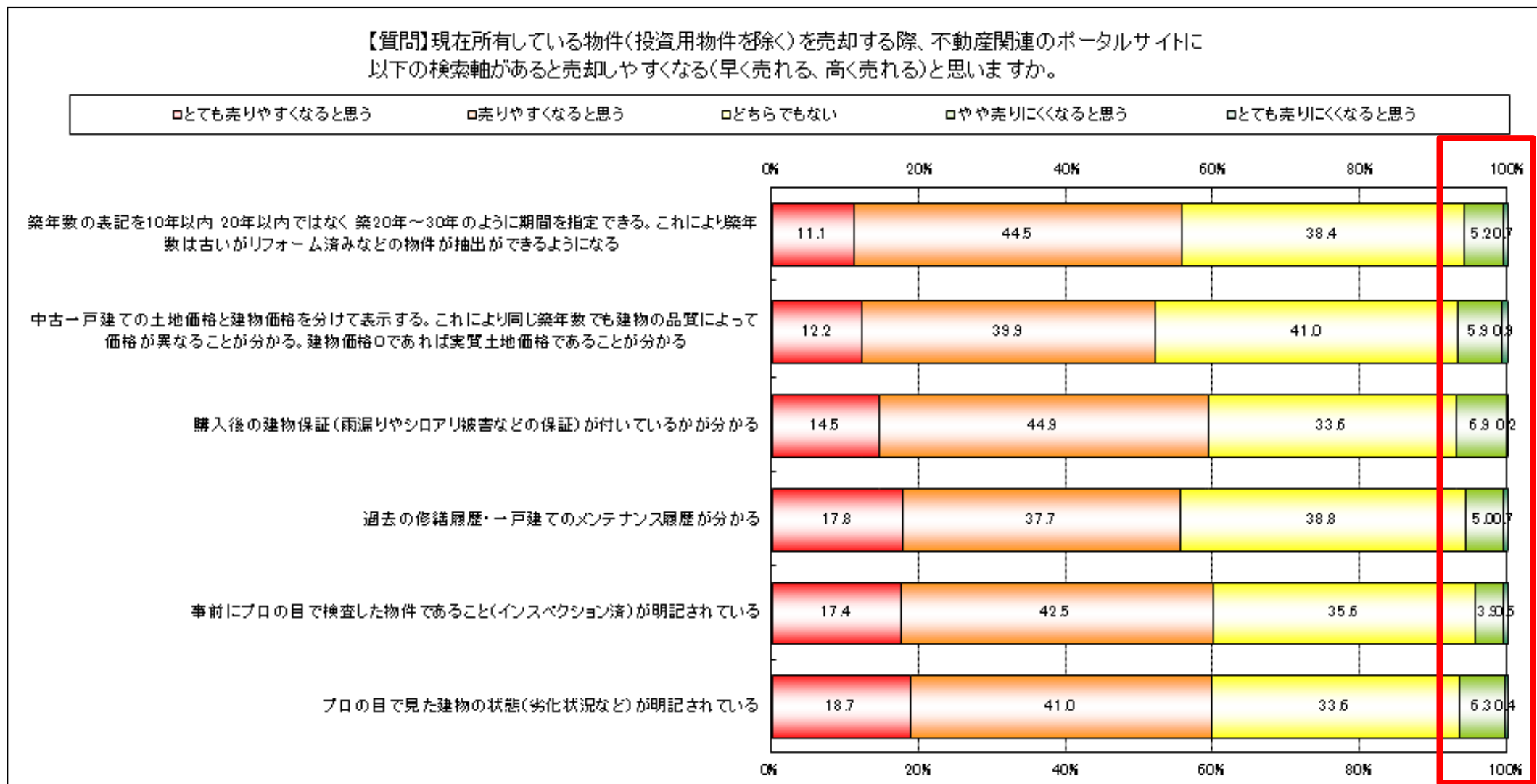
中古一戸建てもしくは中古マンションを購入検討している634人に聞いた。

下記の項目の表記は肯定的。特に建物保証・メンテナンス履歴・インスペクション済・検査結果公開という安心を担保する検索軸についてはとても必要が3割を超えるなど強いニーズが伺えた。



【参考】 将来の売却検討者も情報公開すること＝売りにくいとは思っていない

住み替え検討者のうち、これから自宅を売却をする可能性がある539人に聞いた。
 建物価格の表示、検査や建物の状態を明記することについては「売りにくくなると思う」は少数。
 情報開示に対しては「売りやすくなると思う」が多く、肯定的な反応であった。



3社が仕様をそろえ、ポータルサイトでも項目・検索できるように

REINS項目のFixを受け、RSC（不動産サイト事業者連絡協議会）理事3社にてポータル実装案を検討

REINS実装の1月以降、順次ポータルでも表示・検索できるようにする。消費者への認知浸透、

該当の既存住宅に問い合わせが入りやすくなるため、事業者、売主への取り組み推進にもつながる

■実装する3ポータルサイト

不動産情報サイト アットホーム

at home



今後はRSC加盟の各社、非加盟の各社にも、声掛け広めていきたいと思います

■3社統一で実施すること

- ① 入稿項目・規定統一 …入稿する際の文言、その文言の規定
- ② 実施時期 …各社ごとにばらつくが2016年1月下旬以降に順次実装する

■各社によって変わること

- ① 追加になった項目をすべて「検索絞り込み画面」に表示するか否か？
- ② リフォーム関係など、開発に時間を要する一部項目は、実装時期がずれ込む
もしくは各社ごとに若干仕様が異なる可能性がある
- ③ 項目をどのようなカテゴリーに分類して表示するか？

★現段階での進捗であり、ここから修正が入る可能性もございます

【実施内容】 REINS追加項目を消費者向けの言葉にアレンジして反映

3 社共通

種別	No	REINS追加項目	戸建	MS	新築・中古	入稿画面	フロント画面（検索画面）	フロント画面（物件詳細画面）
物件の性能関係	1	耐震基準適合証明書	○	○	中古	耐震基準適合証明書	耐震基準適合証明書あり	耐震基準適合証明書あり
	2	長期優良住宅認定通知書	○	○	新築・中古	長期優良住宅認定通知書	長期優良住宅 （耐震性、省エネ性等 高い）	長期優良住宅 （耐震性、省エネ性等 高い）
	3	住宅性能評価書	○	○	新築・中古	設計住宅性能評価書	住宅性能評価書あり	設計住宅性能評価書あり
						建設住宅性能評価書		建設住宅性能評価書あり
	4	建築確認完了検査済証	○		中古	建築確認完了検査済証	建築後の完了検査済証あり	建築確認完了検査済証あり
	5	法適合状況調査報告書	○	○	中古	法適合状況調査報告書		法適合状況調査報告書あり
	6	低炭素住宅	○	○	新築・中古	低炭素住宅	低炭素住宅（省エネ性 高い）	低炭素住宅（省エネ性 高い）
	7	省エネラベル	○		新築・中古	省エネラベル	—	省エネラベルあり
建物検査（インスペクション）	8	瑕疵保険検査基準に適合	○	○	中古	保険加入料の買主負担の有無に応じて、分別して入力（A.負担あり＝利用可、B.負担なし＝付） B.瑕疵保険（国交省指定）による保証付	瑕疵保険（国交省指定）による保証 又は 瑕疵保険による保証	保険加入料の買主負担の有無に応じて分別して表示（A.負担あり＝利用可、B.負担なし＝付） B.瑕疵保険（国交省指定）による保証付
	9	瑕疵保証あり（不動産会社独自） ※REINS項目にはなし	○	○	中古	瑕疵保証（不動産会社独自）付	不動産会社による独自の瑕疵保証	瑕疵保証（不動産会社独自）付
	10	フラット35・S適合証明書	○	○	新築・中古	フラット35・S適合証明書	フラット35・S適合証明書あり	フラット35・S適合証明書あり
	11	建築士等の建物検査報告書	○	○	中古	建築士等の建物検査報告書	インスペクション（建物検査）報告書あり	インスペクション（建物検査）報告書あり
住宅履歴関係	12	新築時・増改築時の設計図書	○		中古	新築時・増改築時の設計図書	新築時・増改築時の設計図書あり	新築時・増改築時の設計図書あり
	13	修繕・点検の記録	○	○	中古	修繕・点検の記録	修繕・点検の記録あり	修繕・点検の記録あり
リフォーム関係	14	5年以内に水回り設備交換	○	○	中古	水回り設備交換 ※実施年月、箇所を入力（チェックした箇所の一番古いリフォーム年月を入力）	リフォームを以下の4種にわけて表記 ・水回り ・内装 ・外装・その他 ※戸建のみ表示 ・共用部の大規模修繕工事 ※MSのみ表示	リフォームを以下の4種にわけて表記し 実施年月を合わせて表示 ・水回り（キッチン、浴室、洗面所、トイレ、その他） ・内装（部屋、床、壁、その他） ・外装（屋根、外壁） ・その他 ※戸建のみ表示 ・共用部の大規模修繕工事 ※MSのみ表示
	15	5年以内に内装リフォーム				内装リフォーム ※実施年月、箇所を入力（チェックした箇所の一番古いリフォーム年月を入力）		
	16	5年以内にその他リフォーム（戸建てのみ）				外装・その他リフォーム ※実施年月、箇所を入力（チェックした箇所の一番古いリフォーム年月を入力）		
	17	5年以内に大規模修繕工事（マンションのみ）				共用部の大規模修繕工事 ※実施年月を入力（チェックした箇所の一番古いリフォーム年月を入力）		
空き家バンク	18	空き家バンク登録物件 ights Reserved Recruit Sumai Company, Ltd 2015	○	○	新築・中古	空き家バンク登録物件 ※助成制度等を利用するにあたり、買主メリット及び条件がある場合は、備考にその旨を登録	— （検索仕様にはしない）	空き家バンク登録物件 8

【参考】ポータル実装案：REINS追加項目との違い

追加18項目中、ポータル独自でアレンジした項目は以下4つ。

①『4.建築確認完了検査証』 + 『5.法適合状況調査報告書』

いずれも、建築後に指定検査員がしっかり確認をしたということを証明する書類。

検索画面では、「建築後の完了検査済み証あり」と表現する。

②『8.瑕疵保険基準適合』

意味合いは「建物検査により、加入の基準を満たしているので、保険に自ら入ることが可能（基本は加入料は買主負担）」

③との違いの分かり易さも加味し、「瑕疵保険（国交省指定法人）による保証」のように表現する。

保証加入料を『A.買主が負担するケース（利用可）』、『B.売主・業者負担なので買主は負担しないケース（付）』が存在。

この2種は区別して表示する

③『9.不動産会社の独自保証サービス』 ※REINS追加項目ではないが、消費者にとって価値があるのでRSCとしては追加する意向

上記②とは別に、一部の不動産会社は独自で「保証サービス」を展開している（例：リバブルあんしん仲介保証）。

各社で内容（保証範囲、保証期間、保証金額）は若干異なるが、一定の基準を設け、基準以上の保証は表示・検索できるようにする。

検索画面では「瑕疵保証あり（不動産会社独自）」のように表現する。

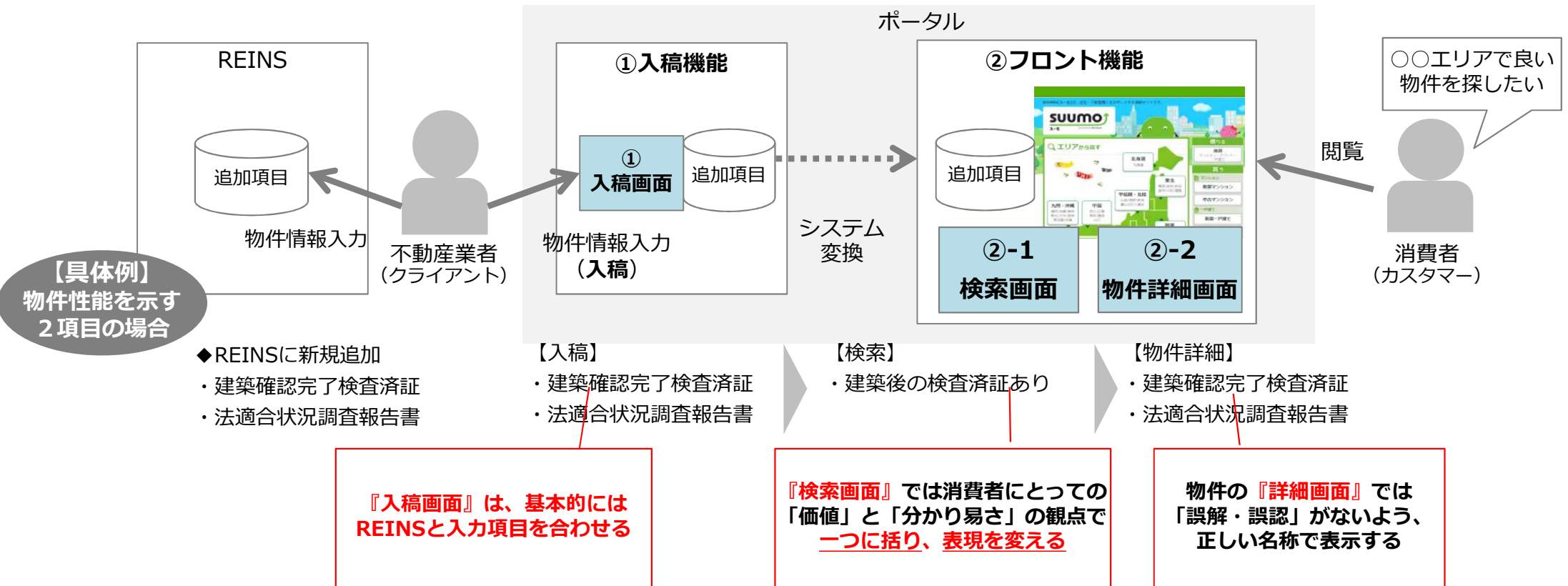
④『14～17.リフォーム系項目』

「5年以内」の制限を設けない（これまでの広告のルールどおり、リフォーム箇所と実施時期の明示とする）

【参考】ポータル機能構成イメージ

不動産会社が入力する「入稿画面」の入力項目は、REINSと同じ項目名称とする
消費者が閲覧する「フロント画面」の入力項目は、消費者向けに分かる項目名に変更する。

種類	①入稿機能	②フロント機能
役割	不動産業者 が掲載をするために物件情報を入力（ 入稿 ）する機能	消費者 が物件を『 1.検索 』し、見たい物件の『 2.詳細 』情報を確認し、気に入れば不動産会社に問合せできる機能
対応方針	基本的には、REINSの項目表記に合わせる。	消費者にとっての『分かりやすさ』と『誤解・誤認のなさ』を意識し、 <u>表現を変えたり</u> 、 <u>複数項目を括る等</u> の対応を行う



【問題提起】ポータル表記が変わるだけでは、市場は変わらない可能性がある

1. 既存住宅の**物件そのものが魅力的に感じるかどうか？**

- 新築広告と見比べた際に「見劣りする」
- 購入意欲の上がる物件の表現手法とは？
 - 先行する米国での見せ方・売り方
 - ストーリー性重視の物件紹介手法（日本）

2. 「**質の高い既存住宅**」が検索フラグで絞り込んだ際に**数多く**でてくるか？

-通常仲介の場合

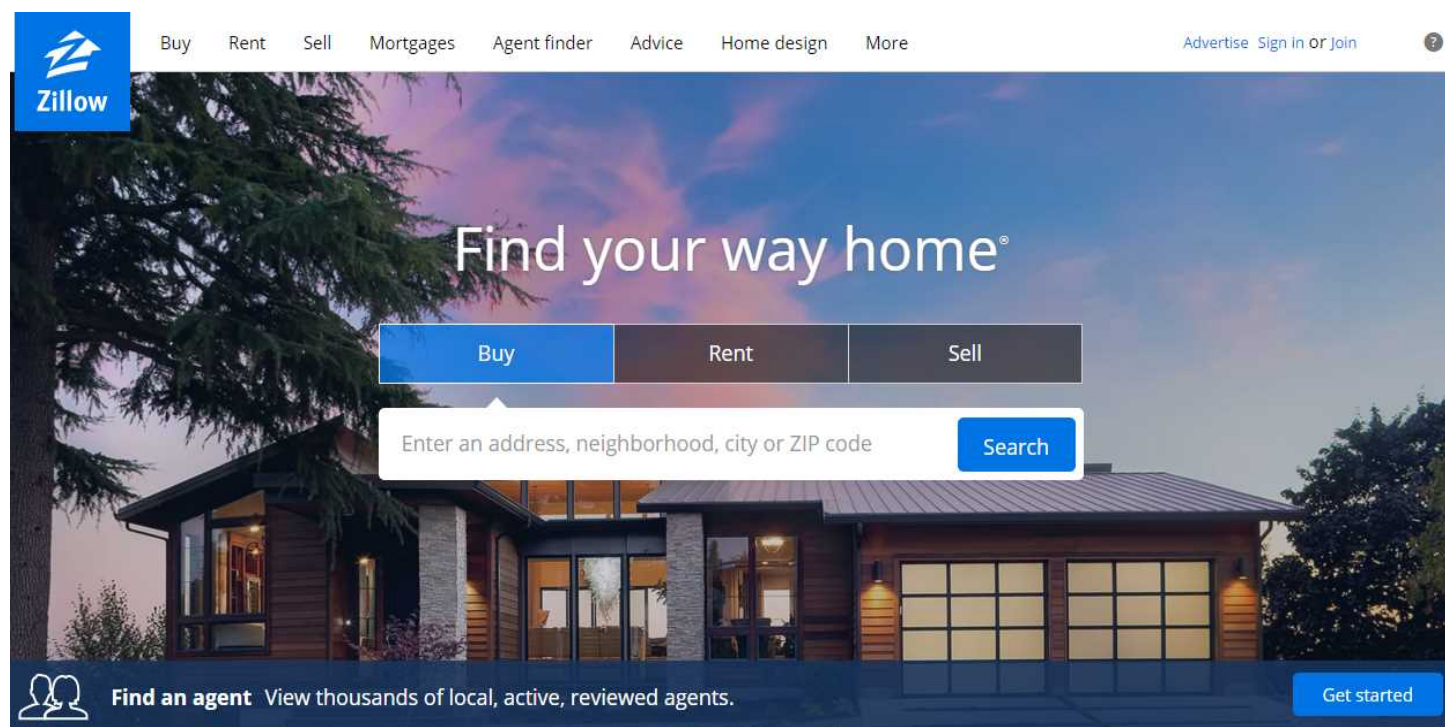
各社独自瑕疵保証による「安心」の提供は大手中心に進んでいる → 今回のポータル改定に盛り込む
ただし、通常仲介では「質を高めて売る」という行為は構造的に起きにくい。
新しい戸建価格査定マニュアル（質が高いと査定額上がる）が使われれば、浸透する可能性は広がるが…

-買取再販の場合

買取再販型の場合、売りやすくするために、買い取った会社が
リフォーム = **ビジュアル改善** 耐震補強 = **性能改善** 耐震適合 = **エビデンス取得**
など「質を高める努力」がされるケースが多い

税制優遇・補助金・買取再販のビジネススキームの進化など 市場活性化の動きが必要か？

2. 米国市場における既存住宅の見せ方



●米国の不動産流通市場が活性化している4つの要因

①社会的背景

- 不動産価格が上がり続ける社会的背景
 - **人口の増加**、少ない新築物件の供給量（新築物件の建築許可が下りにくい）
- 不動産流通量が増えやすい社会的状況
 - 高い**離婚率**、**ローン破たん**によるフォークロージャリー物件が多い

②税制優遇

- 不動産購入を後押しする**税制優遇**
 - 資産税控除（売却益を持ち越せる）・ローン控除
 - **減価償却が購入ごとにリセット**される＝節税効果

③取引の透明性 ・安全性

- **透明性**を高める情報の整備
 - 売出登録、成約登録が必須化・罰則規定も厳しいMLSの存在
 - 情報公開法に基づくパブリックレコードの存在（固定資産税額、成約価格も公開）
- 取引**書類の標準化**
 - NAR主導で付帯書類58種が共通化
- 取引制度
 - **3週間ほどのデューデリジェンス**期間設定によるリスク軽減

④中古物件を 高く売る文化

- 中古物件の価値を高める努力
 - 物件価値を高めるための**リフォーム・スタイジング**の実施
 - **写真はプロによる撮影**、**高品質のムービー**など購買意欲をそそるWebサイト
 - 売エージェント・売主も高く売るために入稿努力を惜しまない。

【見せ方】 米国最大ポータル Zillowの検索画面

一部動画つき

Buy Rent Sell Mortgages Agent finder Advice Home design More

torrance CA

LISTING TYPE

ANY PRICE 0+ BEDS HOME TYPE MORE

SAVE SEARCH SAVE

FOR SALE (17)

By Agent (17)

By Owner (0)

New Homes (0)

Foreclosures (0)

Coming Soon NEW (0)

POTENTIAL LISTINGS

Foreclosed (0)

Pre-Foreclosure (3)

Make Me Move (0)

FOR RENT (3)

RECENTLY SOLD (332)

Open Houses only

Include Pending listings

Wanna save \$825?

You could save \$825 when you combine Auto and Home. Get A Quote

Torrance CA Real Estate 348 results.

Featured Newest Cheapest More

2931 Plaza Del Amo APT 71, Torrance, CA

TOWNHOUSE FOR SALE

\$635,000

3 bds • 3 ba • 1

2 days on Zillow

1503 Date Ave

HOUSE FOR SALE

\$1,190,000

4 bds • 4 ba • 3

Open: Sun. 1-4

3030 Merrill

CONDO FOR SALE

\$315,000

1 bd • 1 ba • 1

SOLD: \$655,000

Sold on 02/28/14

Zestimate®: \$680,710

Update my Zestimate

EST. MORTGAGE

\$2,488/mo

See current rates on Zillow

Get Pre-Approved on Zillow

売主が直接入稿・掲載
できる

過去取引も掲載することで
仮に自分の家付近で売り物件
がなくても相場が分かる → 米国では
成約金額は
パブリックレコード

【見せ方】 Zestimateによる、当該物件の推定ロジック価格提示

独自のアルゴリズムで
売買相場と
賃貸相場が掲載

[Add seller comment](#)

Zestimate ?

\$313,513

-\$1,886 Last 30 days

\$276K | \$348K

Zestimate range

Rent Zestimate ?

\$1,651/mo

+\$7 Last 30 days

\$1.3K | \$2.3K

Zestimate range

Zestimate forecast



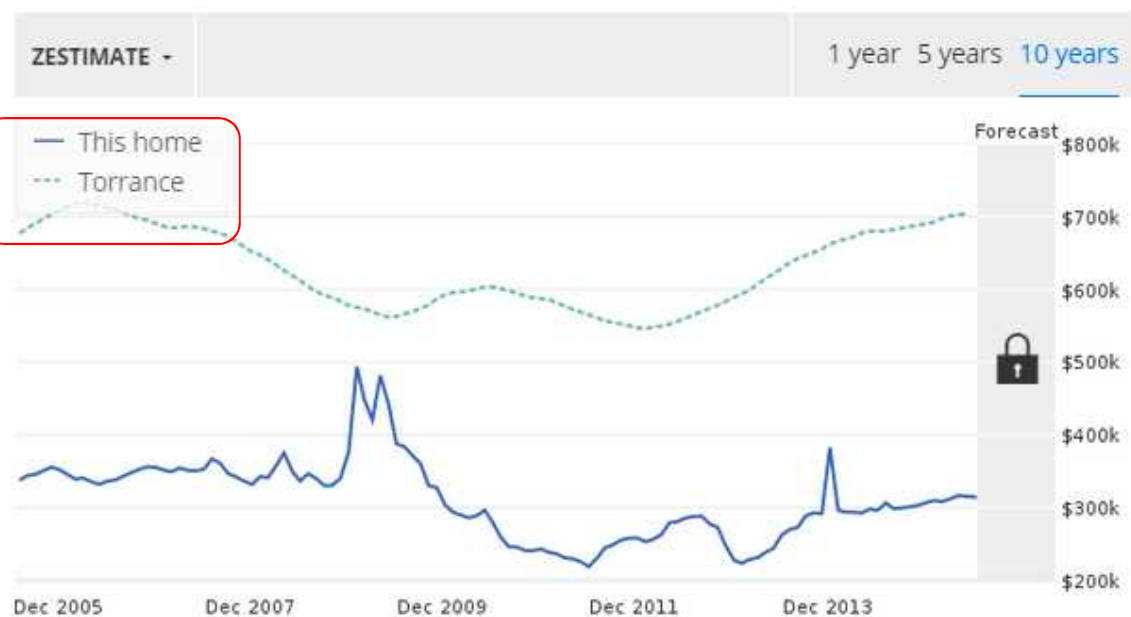
To see Zestimate forecast

[Create a free account](#)

One year

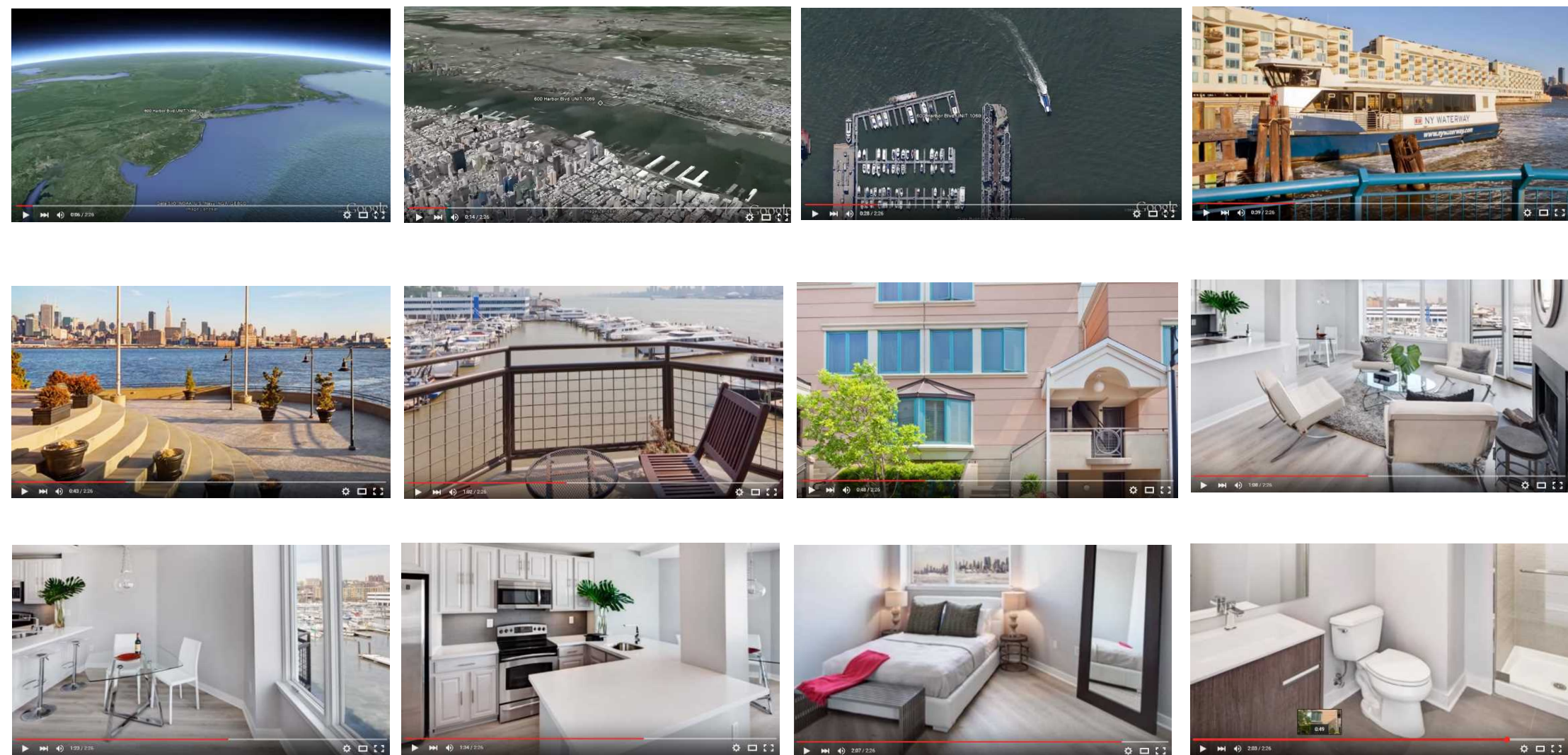
→購入検討物件の
価格の妥当性判断
→今の家を買ったら
貸したらいくらの目安に

購入対象の家と
街全体の相場が
経年グラフで可視化



【見せ方】動画まで導入して 物件の魅力を 効果的に伝える

上空地図からズームアップし、周辺環境、外観、内装を動画で伝える。



<http://www.youtube.com/watch?v=qBX86IN9kMY&sns=em>

【見せ方】日本でも「バーチャル物件見学」型のサイトが登場

realtokyorestate
東京R不動産

東京R不動産について | 売主・貸主様へ | 仲介業者様へ | メールサービス | コラム | お問い合わせ | HOME

① 知っておいて欲しいこと

東京R不動産をご利用頂くにあたり、最初に知っておいて頂きたいことをまとめてみました。

📖 お読みください

✉ メールサービス

ご希望の条件にあう物件が出たらお知らせする**新着お知らせ**と毎週配信の**メールマガジン**の登録はこちら。

📧 登録ページへ

🔍 検索

🔍 詳細物件検索

-  売買物件
-  レトロな味わい
-  眺望GOOD
-  水辺/緑
-  郊外/リラックス
-  with ペット
-  改装OK
-  戸建て/一棟



おすすめ 新着

NEW! 駅まで続く、程やかな道のり

RENT



横浜市青葉区美しが丘
54.77平米 / 9万7000円

緑っぱいの歩道をテクテク歩くと駅に辿り着く道のり、歩くたびに気分がほっこりします。ご紹介するのは、たまプラーザ駅前の東急百貨店の裏にある、ひろ～い敷地に建つ大規模な団地の一室。バルコニー……



NEW! 久我山ほっこり戸建-駐車場2台分付-

RENT



世田谷区北烏山
64.76平米 / 16万円

白くちょこんとした感じで建っている、かわいらしい戸建。南側は日当たりがよく気持ちいい環境。向かいに建物ありますが、圧迫感がなく、目線もあわないので、嫌な感じはしません。テラスに足をたらし……



NEW! この天空感。-ちょっと大地より-

RENT



杉並区永福
57.92平米 / 13万5000円

前回この建物の7階の部屋をご紹介しましたが、6階の同じ間取りの部屋も天空感味わえますのでご紹介していいですか？ この建物のポイントとなる、大きな窓。「この窓と大地を上手に楽しむのがポイントです。」



🔍 募集中

R不動産のリノベーション
不動産コンサルティング
売買物件募集中！
スタッフ募集

🔄 更新情報

2015.11.3【大阪R不動産】
モダニズム 再興。

2015.11.2【公共R不動産】
公共R不動産の物件情報、1件更新しました！

2015.11.2【東京R不動産】
R不動産のメンバー、募集しています！

2015.10.28【神戸R不動産】
リノベーションも相談できる、オープンハウスのお知らせ！

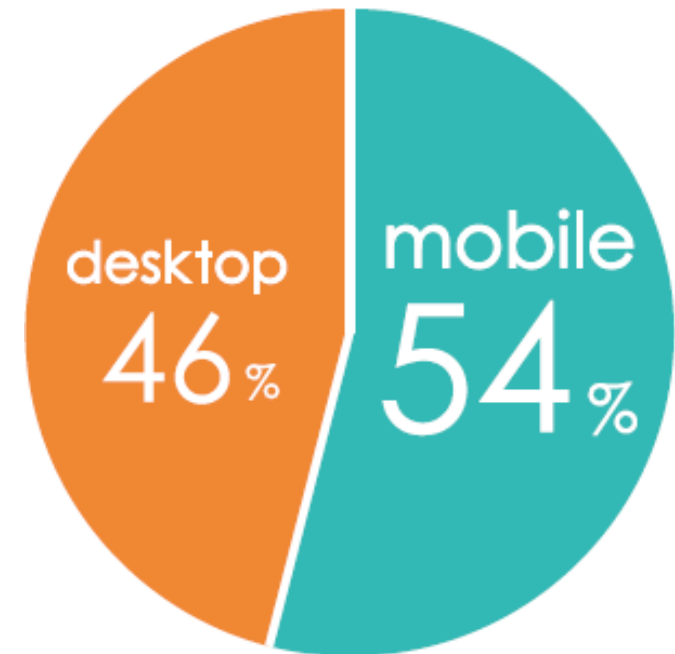
📖 更新情報一覧

📖 新着コラム



【見せ方】日本でも「バーチャル物件見学」型のサイトが登場

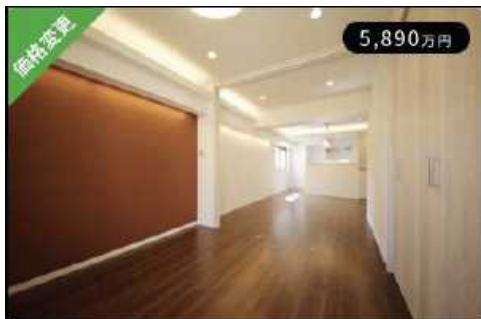
買取再販物件を中心に既存売買物件を掲載。閲覧はスマホが過半。



【見せ方】キャッチコピーとビジュアルにこだわる

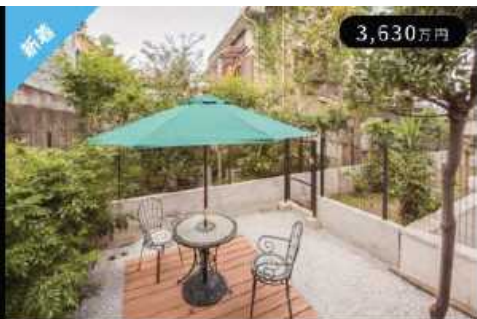
基本的には自分で物件見学をして、自分で写真を撮る。
写真は水平垂直など強く意識、キャッチコピーはとことんこだわる。
スマホ時代だからこそ、キャッチと写真に魂を込める

価格変更 **5,890万円**



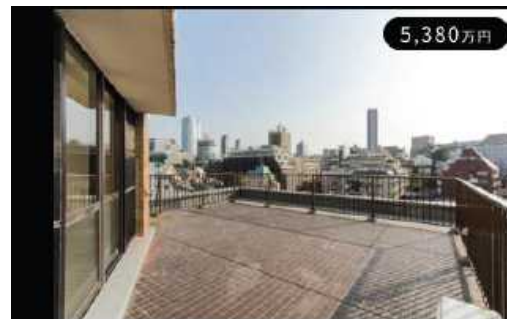
駅近+銭湯=極楽の家
2LDK / 71.78㎡
目黒区藤香 (学芸大学駅)
ベルメゾン藤香

新築 **3,630万円**



小さな庭でランチを
1LDK / 40.1㎡
目黒区東山 (池尻大橋駅)
目黒ハイツ

5,380万円



赤坂今昔物語
1LDK / 46.39㎡
港区赤坂 (青山一丁目駅)
インベリアル赤坂フォーラム

価格変更 **6,080万円**



松濤メゾから渋谷の空へ
3LDK / 73.1㎡
渋谷区松濤 (渋谷駅)
松濤ハウス

ストーリー型：そこでの生活を妄想させる

価格変更 **3,290万円**



世界と繋がるワンルーム
1R / 43.21㎡
港区芝公園 (芝公園駅)
レック芝公園マンション

6,480万円



行きも帰りも散歩道
3LDK / 74.18㎡
中野区中野 (中野駅)
スターロワイヤル中野

エリア推し型：地名で引きがあるものは直球勝負

価格変更 **5,380万円**



高円寺フリーク必見！
2LDK / 86.46㎡
杉並区高円寺南 (高円寺駅)
高円寺ナショナルコート

新築 **6,999万円**



目黒、まさかのふい討ち
3LDK / 70.45㎡
品川区上大崎 (目黒駅)
中銀目黒駅前マンション

【見せ方】記事を読むことで案内の疑似体験をしてもらう

「駅前の雰囲気もいいね」
「駅との間にはこういうお店があるのか」



左上・今回ご紹介する物件は、池袋駅から徒歩9分という好立地！主要なJRや私鉄のターミナル駅ですので、都内のどこへもアクセス抜群。「西武池袋本店」のある東口が最寄りの出口になります。／右上・物件までは、賑やかなサンシャイン60通りをまっすぐ進んでいきます。アパレルからドラッグストアと、生活に必要なものがここで揃いそう！／左下・物件のすぐそばには池袋のランドマーク、「サンシャインシティ」と「東池袋中央公園」があります。駅から少し離れただけで、こんなにも落ち着いた雰囲気の街並みが広がります。／右下・サンシャインシティにはたくさんの飲食店や病院、スポーツジムが入っているにかと便利！

「外観はレトロだけどいい雰囲気あるなあ」



左上・春日通りに面したレンガ貼りの建物が今回ご紹介するマンション。1階の「春日通り投骨院」が目印です。／右上・大通りから路地を入ってすぐの場所がエントランス。マンションプレートもクラシックでかっこいい！／左下・夜間オートロックからロビーを抜けると、もうひとつオートロックドアが。セキュリティ性が高いのはうれしいですね。／右下・共有部はちょっと古めかしいですが、清掃が行き届いていて管理体制のよさがうかがえます！エレベーターのほかに、広々とした階段も。大きな家具の移動はこちらでもいいかも。

「リビングの広さも十分そうだ」
「窓からの眺めも素敵ね！」



キッチンを見渡せるリビングダイニングは、サイドからきれいに光が入って明るい！床の無垢材やライトブルーのタイルが優しい雰囲気を出しています。

「不動産のプロからの見方はそうなのか」

cowcamo営業よりひとこと

池袋と聞いて繁華街を想像していましたが、今回の物件があるのは、賑やかさから少し離れた場所。そしてスーパーや東急ハンズなど、何から何まで徒歩で完結してしまうこの立地が最高に魅力的です。そんな好条件の場所にあって、さてお部屋はどんな感じなんだろう？と期待しながら入ってみたら・・・第一声は思わず「かわいい〜！」と叫んでしまいました！ウディで明るい雰囲気が広がり、まさに「帰ってきた〜！」とホッとできる居住空間。いい意味で池袋の概念が覆されました！小屋を思わせる壁面や、廊下一面を使った「見せる収納」など、長く住んでも気分を変えられる場所があるのもいいですね。住めば住むほど愛着が湧きそう！人気が出そうな物件なので、ぜひお早めにご覧になっていただきたいです。



左上・24時間営業のスーパー「マルエツ プチ 東池袋三丁目店」へは徒歩2分ほどで到着。／右上・今日は思い切り料理したい！なんて日には「西武サンシャイン店」もあります。こちらも24時間営業ととっても

【見せ方】 物件そのものの見栄えをよくするステージングとは？



- * ASP (Accredited Staging professional)の検定
- * リフォームではない。
- * 新築モデルホームの様な環境を作る。（客層に応じたテーマ創り）
- * 新築、中古、空家物件どれにでも応用できる。
- * 家具、装飾品のレンタル
- * 片づけ、レイアウト、デザイン、のお手伝い・コンサルティング
- * 物件価格を下げるよりもコストが安い！

【見せ方】片づけ、整理整頓、レイアウト変更程度もある。



【見せ方】 ステージングのメリットは？ コストは？



①物件を**良く見せる**。
→生活感のイメージを与える

②物件が**早く**売れる。
→90%が30日以内に売れる

③物件が**高く**売れる。
→ROI約300-500%

コンサルティング：\$100-500

★ステージングの見積もりはただ。

かたづけ代行サービス：時給 \$25-50（一人当たり）

ステージング（1件）：\$1,000 + レンタル代

家具などのレンタル料：月\$100-\$1,000

期間的には1～2か月程度

【見せ方】 ステージングコスト負担について

①原則は売主負担。

②地域によってステージングのコスト負担は異なる。たとえばシリコンバレー周辺では売主・エージェント持ちが半々。売値が高いという事もあり、エージェントが自己負担をしてステージングやマーケティングコストを先払いをし、早く、高く売ることを目的に事を素早く進める事が多い

③ディスカウントエージェント（通常の2.5~3%のコミッションをフルに取らない）場合、売主負担にすることが多い

<日本では？>

下記協会が立ち上がり、資格制度も整えているが、**消費者負担によるステージングは浸透していない。**

一部の大手仲介会社が、ある一定の手数料が見込める高額物件を中心に
コストを仲介会社が負担する形で、他社差別化のために活用しているケースを聞く
先日ニュース番組で紹介された影響もあり、11月ー12月の資格講座は満席になるなど動きは徐々に活発化



【見せ方】オンライン上だけの廉価なステージングも

WEB広告の写真をCGとして加工する形で
ソファやダイニングテーブルをセットするステージングサービスも登場
50～150 \$ 程度（画像1点加工あたり）と廉価である。

西海岸では見られず、N Y（マンハッタン）で比較的によく使われる



Before



After



【参考】 米国には多彩な検索サービスと取引サポートサービスが多数ある



【売り方】オープンハウスが日常的

米国（特に西海岸）では、既存住宅のオープンハウスが日常的に行われている。
お菓子・お茶が用意されたり、バリスタを呼んでエスプレッソを振る舞ったり、
夜にワインがふるまわれるケースもあり、気軽かつおしゃれな工夫がされている。



【売り方】オープンハウスも2種類ある

① 買い手を広く集めるためのオープンハウス

オープンハウスは、売主側のエージェントが行うのが基本
買い手を探すエージェントが、売主側のエージェントに頼んで（または依頼されて）、
オープンハウスをやらせてもらっているケースもある。

※買い手エージェントのメリットは、そこに訪れたお客様が自分のバイヤー候補になるということ
またオープンハウスの看板に自分の名前を出すことで、その地域での知名度を高める狙いもある

② 買い手側のエージェント向けのオープンハウス（Broker Tour）

広く買い手を探すための手段。
地域によっては新規物件が出たら、必ず実施するところと
MLS インターネット宣伝だけでは売れにくい物件に関してだけ行うところがある
※片手取引が主流の米国ならではの側面はある

【参考】リセールバリューデータを活用したバリューアップ提案

米国にはリフォーム分のリセールバリューを調査したデータがある
これらのツールをエージェントはリフォームを勧める資料として活用することがある。
リフォーム会社も受託をとるために活用している。日本にはない。

案件ごとに異なる経費・価値・比較

Project	Cost	Value	Ratio
スチール玄関ドア 交換(最も安い案件)	\$1,230	\$1,252	101.9%
人造石材	\$7,150	\$6,594	92.2%
小規模キッチンリモデル	\$19,226	\$15,255	79.3%
小規模バス(浴室)リモデル	\$16,724	\$11,707	70.0%
高額木製窓へ交換	\$17,422	\$12,533	51.9%
高額樹脂窓へ交換	\$13,837	\$10,365	74.9%
ウッドデッキを増設	\$10,048	8,085	80.5%
複合デッキを増設	\$36,385	\$21,437	58.9%
ファイバーグラス製玄関ドアに交換	\$7,548	\$5,099	67.6%
高額バス(浴室)リモデル	\$54,115	\$32,385	59.8%
普通額の浴室増設	\$39,578	\$22,875	57.8%
マスターベッドルーム増設(最高額)	\$236,363	\$126,860	53.7%
サンルーム増設	\$75,726	\$36,704	48.5%