

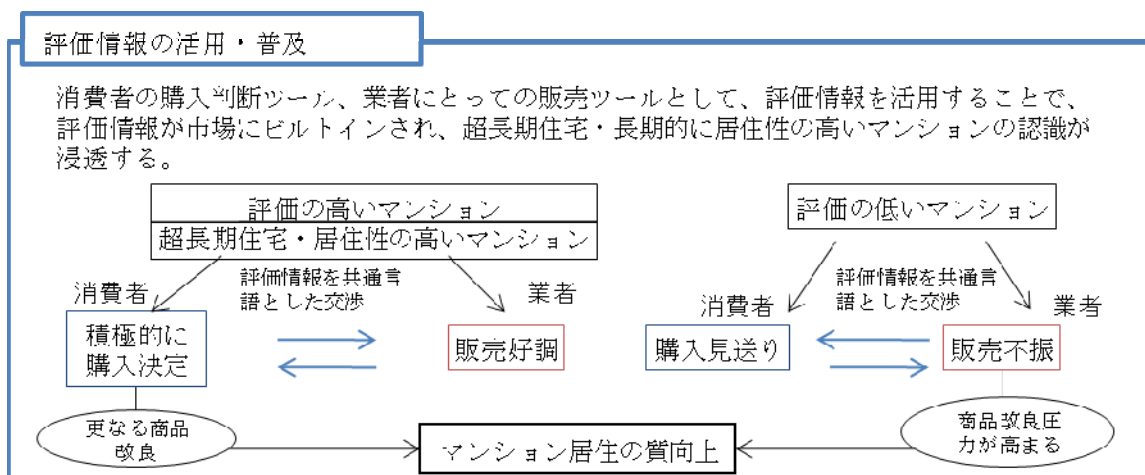
提案名	WEBサイトによるマンション評価情報の提供事業	部門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	株式会社 風		
概要	マンションについて、販売会社や管理会社とは異なる第三者による評価を行った上で情報を集約しWEB上で提供するというビジネスモデル。		

■概 評

既に行っている新築において長期的に居住価値の高い基準を追加するとともに、既存マンションの評価システムの構築にも取組むこととしており、エンドユーザーの立場にたった住宅の流通促進に寄与するものとして評価した。

■提案の基本的考え方

1. 超長期住宅の基準にもとづいた「長期的に居住性の高いマンション」の評価基準を新たに策定し、評価することで、マンションの長寿命化が、消費者にとってどんなメリットがあるのかを明確にする。
2. 評価情報を分かりやすく WEBサイト上に公開することで、超長期住宅の理解を促す。
3. 築古でも「長期的に居住性の高いマンション」が存在することを明示し、流通促進を図る



■提案内容

1. 「長期的に居住性の高いマンション」を評価する、新たな評価基準を 101 項目（案）策定する
 - ・物理的寿命を軸とした「超長期住宅の基準」16 項目に、社会的・経済的寿命を軸とした「長期的に居住価値の高い基準（可変性・性）」85 項目を加え、「長期的に居住性の高いマンション評価基準」101 項目（案）を策定する。
 - ・消費者にとって、マンションの長寿命化が具体的にどんなメリットがあるかという観点から評価する。
 - ・時代性に対応し評価項目は 1 年に 1 回程度の 度で見直す。
2. 専門家（一級建築士等）によるマンションの現地調査・評価を 600 件 年（案）実施する（調査方法）
 - ・点性、住環境 現地を中心に 歩 10 分～15 分 を取材し、撮影する
 - ・棟全体・室内の居住性、維持管理の良さ
 - 既存の場合は共用施設、売り出し住戸を目視調査、管理組合が管理する修繕計画、会計報告等の資料閲覧。管理人へのヒアリング、入居者へのヒアリング。
 - 新築の場合は現地・モデルルーム見学、販売担当者ヒアリング

(収集データ)

- ・ 物件概要、間取り図集、物件パンフレットなどの公開図書資料
- ・ ハザードマップ (都都市整備局・各県)、犯 件数 (視 ・各県) など住環境に関するデータ
- ・ 評価担当者は現在 10 名 (20 名に増員予定)。毎 1 件 1 名調査実施。所要時間は延べ 10 時間 1 件。
- ・ 評価マンションの件数は新築・既存あわせて約 600 件 年を想定。
- ・ 評価担当者が評価点・評価補足説明をパソコンに直接入力した後、公開用の評価フォーマットに入力情報が自動反映される。
- ・ 一定の基準をみたすと、「超長期住宅の基準を満たすマンション」マーク (仮称) 「長期的に居住性の高いマンション」マーク (仮称) が表示される

3. マンション評価アーカイブスを作成する

- ・ 新築時以降、10 年ごとに定期的に評価を実施し、各マンションの評価の変 が時 に見られるようにマンション評価アーカイブス (業界初) を作成し、時を経ても評価の高いマンションを明示。
- ・ 開示情報は新築時パンフレット情報、10 年毎の評価情報、経年変化予測、物件周 写真、居住者の 等



マンション評価アーカイブス (案)

4. EBサイト (マンション評価ナビ www.mansion-yoka.com) で評価関連情報を無料公開する

- ・ 専門家が現地を調査し作成した評価情報を、無料公開する試みは業界初。情報更新は毎 1 回。
- ・ ユーザーターゲットは現地見学前後、購入決定前の段階のシングル、カップル、ファミリー。
- ・ 事業地域は流通量の多い、 (H20 年度)、大 (H22 年度)。

■ 提案者からのコメント

- ・ 複数のマンションを比較検討して、より質の高い物件を選択するには、消費者の視点で第三者が評価する情報が必要だと考え、スタートした事業です。評価作業は、時間と 力がかかるものですが、「どのマンションを見学するか、どれを買おうか った時の客観的な 断材料として、当サイトの評価情報は役に立つ」というユーザーの に 気づけられています。
- ・ 平成 21 年 1 月から新築に加え、中古マンションの評価情報の公開を開始します。特に情報量の少ない中古マンションの評価情報は、買う側、売る側に客観的な説明ツールとして活用できるという点で、 介事業者から高い関心が寄せられています。評価情報が中古売買市場で機能すれば、古くても質の高いマンション (超長期住宅) の流通促進が期待できると思います。