

<p>提案名</p>	<p>『住宅性能評価比較.com』による既存マンション情報蓄積及び流通時の情報活用</p>	<p>分野</p>	<p>維持管理・流通システム</p>
<p>提案者</p>	<p>大和ハウス工業株式会社</p>		

■提案の基本的な考え方

長期優良住宅の普及・促進にあたっては、①既存住宅の流通段階において当該建物に関する十分な情報が提供され、かつ、②それらの情報を活用することによって建物の価値が適正に査定されることが重要である。

しかし、既存マンションにおける取引の現状をみると、現況有姿が原則であり、提供される情報も物件ごとにばらつきが大きく、十分な情報が提供されているとはいえない。このような状況下では、建物の価値を適正に査定することは困難であると言わざるを得ない。

そこで、当システムでは①住宅性能評価や点検履歴などの各種情報を一元的に管理し、既存マンションに関する十分な情報提供が可能となる体制を整備する。そして②既存マンションの流通段階においてそれらの情報を活用することによって、不動産流通業者の物件査定業務をより簡易に、かつ正確にすることを目的としている。

■提案内容

上記の基本的な考え方に基づき、次の提案を行う。

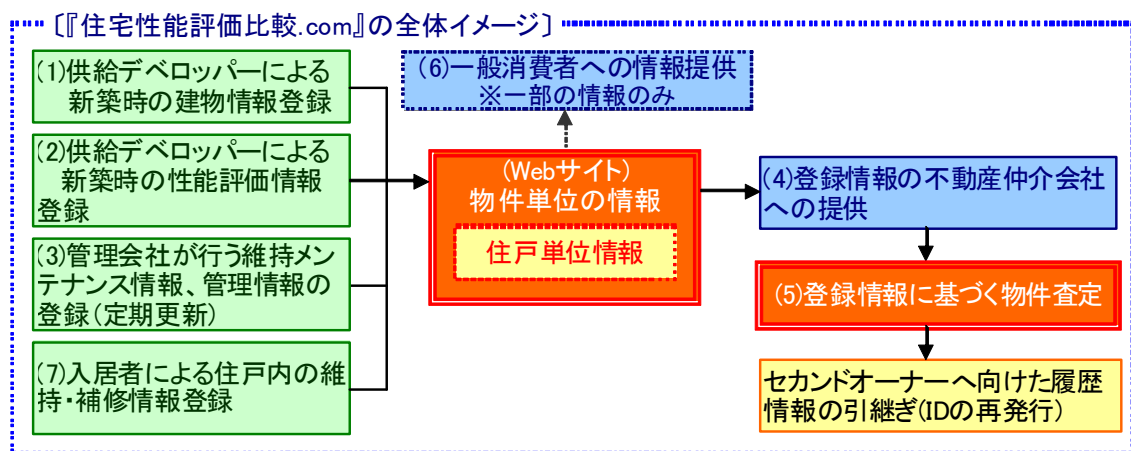
①マンションの建物情報及び維持管理情報を管理するシステムの開発

新築時建物概要、建設性能評価及びその詳細、入居後の共用部維持管理履歴等の情報を蓄積管理し、新築販売段階の住宅性能表示比較及び中古流通段階で情報を公開し活用するためのシステムを開発する。

②マンション流通段階における情報提供とその活用支援を行う仕組みの構築

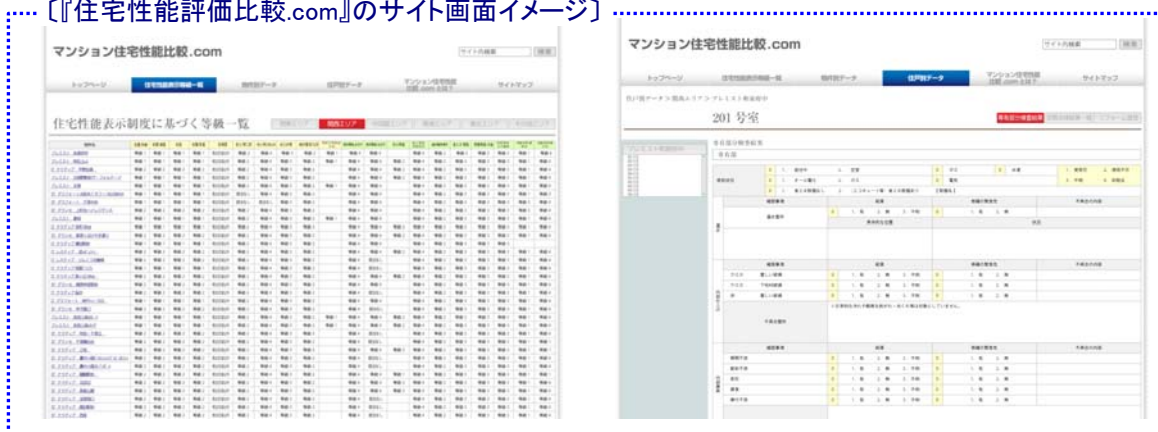
①の情報を流通段階において活用できる形にパッケージ化して提供し、またそれを中古査定に反映できるよう活用の支援を行う仕組みを構築する。

①および②を具体化したシステムのイメージは、以下のとおりである。



- (1) デベロッパーによる新築時建物情報登録
 - ・マンションの建築地、戸数、建設会社名などの概要情報を登録する。
- (2) デベロッパーによる新築時性能評価情報登録
 - ・取得している住宅性能評価書の記載内容を登録する。
 - ・特に長期優良住宅の性能基準に該当する性能の状況がわかるよう、詳細情報を登録する。
- (3) 管理会社が行う管理業務の情報登録及び維持管理メンテナンス情報の登録
 - ・「マンションみらいネット」の登録内容と同等とすることで、情報の定型化を図る。
- (4) 上記(1)～(3)の情報内容について、一覧書式として不動産仲介会社に提供
 - ・住戸単位で登録用ページを自動的に組成する。
 - ・マンションの評価情報として、開示承諾が得られた範囲で不動産仲介会社へ閲覧可能にする。
 - ・当情報全般の閲覧は、当該マンションの所有者に限定する。
 - ・セカンドオーナーへ所有権が譲渡された段階で、新たな閲覧 ID を提供し、情報の引継ぎを行う。
- (5) 登録情報に基づく物件査定
 - ・十分な情報にもとづく適正な物件査定をサポートする。
- (6) 上記(1)～(3)の情報内容の一部について、一般消費者へサイト上での公開
 - ・住宅性能表示制度による各マンションの性能評価等級など、一部の基本的な情報について、一般消費者が閲覧することを可能にする。(但し、維持管理情報等を情報公開する物件については管理組合の承認を得る等の配慮が必要となる。
 - ・一般消費者の既存マンション選定時に、優良な物件を選定するための十分な参考資料を提供することで、良質な既存住宅の流通を促進する。
- (7) 入居者自身による専有部分の維持管理・修繕履歴等の登録

【『住宅性能評価比較.com』のサイト画面イメージ】



■提案者からのコメント

当社では、「マンションの資産価値の維持」という点に注目し、2004（平成16）年にマンション資産価値サポートシステム『D's Bridge』を導入した。その内容は、「中古売買時に、新築時における設備・仕様及び中古売却時の専有部分検査結果、定期点検履歴等の情報を提供し、またその情報を活用した独自査定による仲介を実施している」もので、既に100件以上の取引実績をあげている。

しかし、『D's Bridge』は2004年以降の当社の供給するマンションにのみ適用されているものであり、「マンションを社会全体の財産と捉え、その資産価値を維持していく」という目的のためには、より汎用的な仕組みを開発する必要があった。

そのため当社では、2002年4月に施行され、既に広く普及している「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による住宅性能表示制度に着目し、その内容を中心に既存マンションの情報を蓄積、公開することで、良質な既存マンションの流通促進を図ることを目指している。

このたび、当社の提案が「長期優良住宅先導的モデル事業」に採択されたことをきっかけに、当該システムの開発、運用が良質な住宅に関する基本情報を社会的にストックしていくことに貢献できるよう普及、定着を図っていきたい。