



Daiwa House[®]
Group

報道関係各位

N e w s R e l e a s e

2013年1月18日

大和ホームズオンライン株式会社
代表取締役社長 富樫紀夫
東京都千代田区飯田橋 3-13-1

中古マンション流通に新たな仕組み

不動産鑑定士と一級建築士による物件評価付き中古マンション売買 Web サイト

“住まいのバトン”オープン 仲介事業を開始します

大和ホームズオンライン株式会社（本社：東京都千代田区、社長：富樫紀夫）は、2013年1月19日、不動産鑑定士と一級建築士による物件評価を開示した、中古マンション売買の入札型流通 Web サイト“住まいのバトン”をオープンさせ、中古マンション仲介事業を開始します。



当 Web サイトでは、①物件査定、②情報公開、③物件紹介、④物件取引のあり方を変えるという4つの視点から、不動産鑑定士と一級建築士による査定と詳細な物件情報を Web サイト上に開示し、売り手と買い手が公平な立場で取引を行える入札方式を導入します。これにより、現在の不動産仲介で課題とされる売り手と買い手の「情報の非対称性」※1を解消し、詳細な情報のもとに自己判断で取引を行うことができます。

※1. 中古不動産の場合、売り手が持つ不動産情報を買い手は正確に知らないため、情報に差があること。

●ポイント

1. 物件査定のあり方を変える
～不動産鑑定士と一級建築士による物件の調査と査定書の作成～
2. 情報公開のあり方を変える
～詳細な物件サイトを物件毎に制作し、査定書を含めて豊富な情報を公開～
3. 物件紹介のあり方を変える
～すべての掲載物件にリフォームプランを提案。リフォーム一体型住宅ローンも～
4. 物件取引のあり方を変える
～オープントレード方式（入札方式）による透明性の高い取引方法～

1. 事業参入の経緯

当社は、大和ハウス工業株式会社の分譲マンション事業より派生した、Web サイトの運営による中古マンション流通業を行います。

提携会社である株式会社東京カンテイのバックアップの下、今後拡大が予想される中古マンション流通市場において、日本の中古マンション流通における様々な課題解決を行うための新たな取引形態を提供することを目的として、2012年6月、大和ハウス工業株式会社および株式会社朝日ホールディングスの出資により設立しました。

2. 事業概要

当社の事業は、インターネット上の中古マンション流通専門 Web サイト“住まいのボタン”において、東京カンテイの査定・調査、大和ハウス工業のリフォーム提案、ローンシミュレーションなど、正確かつ豊富な情報を公開します。

詳細な物件情報の公開により、売り手・買い手の双方に、物件が本来持っている価値を適正かつ公平に提供し、売り手と買い手が、Web サイト上で自己判断に基づき公正な取引を行うことができます。

■ “住まいのボタン” に携わる専門スタッフ一覧



また、本業務では様々な専門スタッフが取引をサポートします。個々のお客さまを担当するエージェント※2を中心に、各専門スタッフが取引のプロセスに応じて、売り手・買い手の双方をサポートします。

契約成立の際は、当社が宅地建物取引業法で定める不動産仲介手数料（売買価格の3%+6万円+税）をいただきます。

このように“住まいのボタン”は、インターネット上の Web サイトというプラットフォームを通じて、人的サービスを効率よく提供し、従来のマンション仲介業では提供されていない付加価値を提供するシステムです。

※2. 売り手、買い手双方に担当があり、売り手の本査定実施以降および買い手の物件案内以降の具体的な取引プロセスをサポートします。

3. Web サイトのコンセプト

(1) 物件査定のあるり方を変える

～不動産鑑定士と一級建築士による物件の調査と査定書の作成～

“住まいのボタン”では、東京カンテイの持つ豊富なデータベース（首都圏の中古マンション取引事例 502 万件^{※3}、全国分譲マンションデータ 656 万件^{※3}等）を算出根拠に、物件毎の標準価格を算出するシステムを新たに開発^{※4}しました。不動産鑑定士と一級建築士による専門的な物件調査を加えて、標準化された手法に基づく査定価格と査定資料を提供します。

一級建築士による物件調査では、補修の必要な箇所を見つけ出し、情報として伝えます。これにより、買い主様は安心して物件の取引ができ、売却後のトラブル防止にもなるなど、売り主様にとってもメリットのある仕組みとなっています。

※3. 2012年11月末現在。

※4. 東京カンテイが大学の研究室と独自の中古マンションに特化した価格算出手法を開発、特許出願中

■ “住まいのボタン”が提供する査定書「住まいの資産価格」

一般的な仲介の査定書は、営業担当者が取引事例から作成し、資料も数枚程度ですが、“住まいのボタン”の査定書は、不動産鑑定士と一級建築士による詳細な調査に基づき、周辺環境・建物の状況・専有部分の状況・中古マンション市場の状況等から約 50 ページ近くの資料を作成します。

本査定書は Web サイト上で公開され、“住まいのボタン”に登録されている会員^{※5}の方が、いつでも・どこでも閲覧することができます。

また、本査定書は、①売り主様の売り主希望価格設定の参考資料、②買い主様が詳細な物件情報を知ることが出来る安心の材料、③査定価格の客観的な提示による妥当な取引価格の判断材料として利用することができます。

※5. 会員登録は無料です。

■ 従来の中古マンション仲介サイトとの違い

従来の中古マンション仲介サイトでは、間取りや簡単な物件概要・売却希望価格のみ掲載している Web サイトが多い中で、本サイトでは各物件の詳細な査定書をもとに、豊富な情報と査定価格と売り主様の売却希望価格の両方を見ながら、物件選定を行うことができます。また、入札時も査定価格と売却希望価格を見ながら、最終的な入札価格（購入希望価格）を登録することができるため、客観性の高い取引を行うことができます。



【表紙】



【物件情報】



【物件詳細情報】

(2) 情報公開のあるり方を変える

～詳細な物件サイトを物件毎に制作し、査定書を含めて豊富な情報を公開～

“住まいのボタン”では、新築分譲マンションの企画経験者や販売経験者が物件ホームページの制作を一住戸ずつ行います。周辺環境、建物状況（共用部の状況）、専有部分の状況、設備の状況など豊富な写真を掲載し、物件状況を Web サイト上で判断できるよう、新築物件並みの充実したコンテンツ制作に取り組みます。

また、不動産鑑定士による評価コメントや売り主様自身によるアピールポイントなど、より専門的な意見を掲載しました。

取引上の連絡、問い合わせなどは“住まいのボタン”会員用に作成されたマイページで行います。これにより、自分のペースで商談を進めることができ、取引の履歴も明確に残ります。



【物件サイト TOP 画面】

【マイページ画面】

(3) 物件紹介のあり方を変える

～すべての掲載物件にリフォームプランを提案。リフォーム一体型住宅ローンも～

一般の中古マンション取引では、現況有姿の状態での取引か、または不動産会社が売り主となって、リノベーション後に売却する方法が一般的ですが、“住まいのボタン”では、一住戸ごとにリフォームプランを作成し、3D パース図などを含めて、Web サイト上に公開します。

リフォームプランには、一級建築士の調査によって補修が必要とされた部位、設備の補修なども公開し、後に買い主様が追加で補修費用を負担しなければならないリスクを低減します。

提案プランには、価格（見積り）も明示し、リフォームプランに応じた、リフォーム一体型住宅ローンによるローンシミュレーション機能も提供しています。

一般的にリフォームローンは、マンション本体のローンとは別になるため、金利も高く、返済期間も短くなります。リフォーム一体型住宅ローン※6 を活用することで、入居後に別途リフォームを行う場合と比較して、毎月の返済を抑えた資金計画を組むことができます。

※6. 提携金融機関：みずほ銀行、りそな銀行、ソニー銀行。

■リフォームについて

リフォームの設計、工事、アフターサービスは大和ハウス工業※7 が担当します。一体型提案プラン以外に、売買契約締結後、買い主様のこだわりを実現するオリジナルのリフォームを行うことも可能です。リフォーム後は、大和ハウス工業のアフターサービス※8 も受けることができます。

※7. 大和ハウス工業との工事請負契約になります。なお当該リフォーム部門は2013年4月1日付で株式会社ダイワハウス・リニュー株式会社に事業を移管する予定です。

※8. 定期点検、アフターサービスの内容はリフォームの内容によって異なります。



【サイト上のリフォームプラン】

(4) 物件取引のあり方を変える

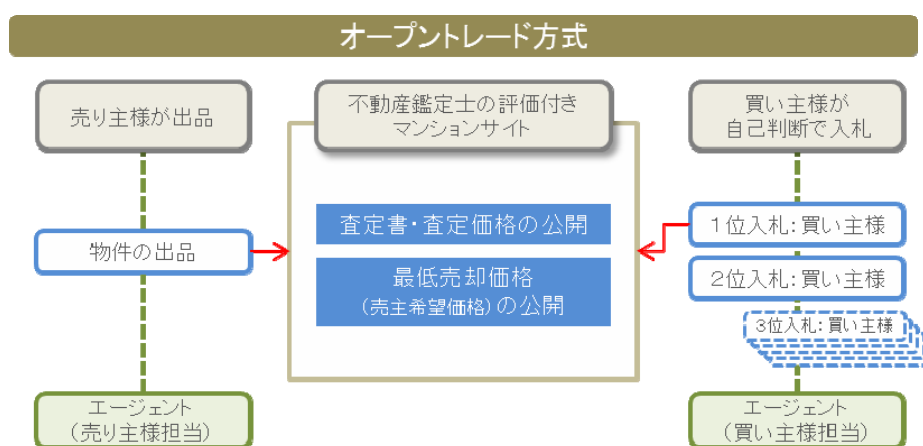
～オープントレード方式（入札方式）による透明性の高い取引方法～

一般の中古マンション取引では、価格などの取引条件の調整は仲介業者を通して行われます。このため、売り主様、買い主様は売買に関わる情報について、仲介業者を通じてしか知り得ないという「情報の非対称性」に置かれます。

そこで、“住まいのボタン”では情報を可能な限り売り主様、買い主様双方に公平に公開することで、情報格差を無くし、公正で客観的な情報に基づいて、会員になれば誰もが参加可能な取引システム（オープントレード方式）を構築しました。

これにより、出品された物件に興味を持った全ての方（“住まいのボタン”会員）が参加し、入札することができ、売り主様はその中で最も高く評価していただいた方に物件を売却することができます。

■オープントレード方式（図）



売り主様、買い主様をそれぞれの弊社のエージェントがサポートします。
お取引上の不安点、疑問点を解消しながら、手続きを進めていただきます。
売り主様には最低売却価格のご決定、買い主様には最終的にご納得のいく価格での入札をご自分で行っていただきます。

[オープントレード方式の特長]

- 第三者の不動産鑑定士と一級建築士が算出した査定価格と、売り主様の提示する売却希望価格の両方を見ながら、買い主様が自己判断で購入希望価格を入札できます。
- 全員参加のシステム（仕組み）です。
出品された物件に興味を持った全ての方（“住まいのボタン”会員）に参加いただき、その中で最も評価していただいた方に売却することができます。（会員登録料無料）
- 入札に参加可能な買い主様は、事前審査により資金計画の確定している人ですから、ローン審査による取引の取り消しリスクが軽減されます。
- 入札価格の高い買い主様（入札者）から落札者が決定します。
システムで自動的に決定されるため、仲介業者による意図的な調整が入ることはありません。
- 取引に必要なサポートは、“住まいのボタン”のエージェント（売り主様担当・買い主様担当）が行い、システムだけでなく、資金計画から、ローンの手配、引渡しまで、人的サポートも含めたサービス提供を行います。

4. 物件の購入方法について

< 買い主様の場合（例） >

	内 容	利用可能な機能
①	“住まいのボタン” 会員に登録	マイページの開設ができます。 (無料で会員登録できます)
②	“住まいのボタン” Web サイトで 物件の選定及び査定書を閲覧	出品物件を Web サイト上で閲覧できます。
③	入札資格審査	当社エージェントによる事前審査を実施します。資金計画から、ローンの手配まで対応します。
④	オープントレード方式による入札	Web サイト上で入札できます。
⑤	開札 落札者の決定	入札価格の高い買い主様から落札者を決定します。 仲介業者による意図的な調整が入ることはありません。
⑥	売買契約～お引渡し	当社エージェントがサポートします。

5. 今後のスケジュール

当社では、1月19日（土）から Web サイト“住まいのボタン” オープンし、売り主様、買い主様の会員登録の受付を開始します。その後、3月上旬には物件ページを立ち上げ、3月下旬より、入札を開始していきます。

■スケジュール

内 容	利用可能な機能	日 時
“住まいのボタン” Web サイトオープン	<ul style="list-style-type: none"> 簡易査定 売り主様、買い主様の会員登録、マイページの生成 本査定依頼 	1月19日（土） AM9:00～
物件ページの公開	<ul style="list-style-type: none"> 物件ページ、査定書の閲覧 物件案内（内覧） ローンシミュレーション、入札資格審査 	3月上旬予定
入札開始	<ul style="list-style-type: none"> 入札 売買契約等、すべての機能 	3月下旬予定

以 上

お問合せ先
大和ホームズオンライン株式会社 TEL : 03-5214-2705