

不動産流通市場活性化フォーラム御中

消費者の不安を解消するための 情報提供のありかた

2011.12.2

(株)風 マンション評価ナビ代表
大久保 恭子

1.中古住宅の流通を阻害する要因

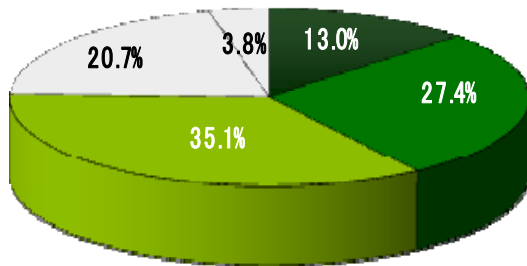
■ 物件見学時に構造の劣化や品質に関する情報提供が少ない

- ・買わない理由の多くを占めるのが、「構造・性能」、「劣化」の状況が不明
- ・物件の案内時間は新築2時間/件、中古は30分/件

■ 物件見学時にリフォームの案内・提案がほとんどない

- ・リフォームは売買契約のあと、という流れでは新居への夢が持てず、購入を決断しにくい
- ・特に築20年以上の住宅は割安感はあるが古くて汚いと敬遠される

■ 構造の劣化や品質に対する不安の購入への影響
(並行検討・新築物件購入者/単一回答/N=368)



- 中古住宅を買わない決め手となった
- とても大きな理由となった
- まあ大きな理由となった
- あまり大きな理由とはならなかった
- そもそも不安でなかった

■ 不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無(中古住宅検討者/単一回答)

		あった	なかった
● 凡例			
全体	(n=1158)	31.5%	68.5
新築購入ー並行検討	(n= 368)	16.6	83.4
中古購入計	(n= 789)	38.5	61.5
中古購入ー並行検討	(n= 411)	37.2	62.8
中古購入ー中古のみ検討	(n= 378)	39.9	60.1

#N/A

2.「構造・性能」に関する物件見学時の情報提供の実態

- 「共用部分の構造・性能」に関する情報は入手しにくい
 - ・建物の長期使用度に関する情報が少ないため、検討段階で消費者が不安を抱くと購入プロセスは前進しない
 - ・性能表示取得物件は入手しやすいが、築年数が古ければ古いほど情報が少ない
- 現地見学時に提供されない情報は仲介会社を通じて問い合わせても入手率は低い
 - ・仲介会社は管理会社や管理組合、民間の新築パンフレット情報サービスから情報を収集し消費者へ伝えるが、不明の場合も多い
 - ・申し込み書記入など購入意思を明確にしないと、詳細情報を提供してくれない場合も多い

物件見学時に不明な情報が多い物件はリスクの確定ができず、購入判断がつかない

- ・質が悪いという情報は「悪い」というリスク確定ができ、リスクに見合った価格設定がなされていれば取引は成立する

■マンション評価ナビの評価項目

大分類	拠点性	住環境	共用部分	専有部分	維持管理
中分類	交通の便利さ 生活施設の充実度 街の発展性	閑静な住環境 将来にわたる環境の維持 自然災害の危険度 犯罪・交通事故の危険度	構造の長期使用度 省エネ・環境対応 バリアフリー対応 敷地や共有スペースのゆとり 街並みとの調和 セキュリティ	日照・通風・採光 遮音性 室内空間のゆとり 間取りの使いやすさ リノベーションのしやすさ	管理形態 管理組合の運営状況 修繕計画・実施の状況 居住者コミュニティの質
小分類	都心までの乗車時間 都心へのアクセス数 駅までの徒歩時間 新線・新駅計画の状況 日常生活施設の状況 暮らしの幅を広げる生活施設の状況 自治体サービスの状況 医療施設の状況 商業施設の種類のバランス性 小売吸引係数 自治体の財政力指数 人口ポテンシャル	隣接地の状況 公園・緑地等の状況 交通騒音の状況 嫌悪施設の有無 将来にわたる街並の美しさ 将来にわたる住環境の維持 地震の危険度 洪水の危険度 土砂災害の危険度 最寄り駅からの道路状況 街灯の状況 警察署・交番の有無 犯罪等の状況	性能評価 設計・建設 構造躯体の耐久性 住宅の耐震性(倒壊防止) 住宅の耐震性(損傷防止) 設備の維持管理(専用配管) 設備の維持管理(共用配管) 免震構造の有無 住宅の耐震性・耐久性・維持管理 必要な断熱性能の確保 設備の省エネ対応 その他防犯対策の状況 廊下の安全性	スパン 日照の状況 採光の状況 通風の状況 バルコニーに面したサッシの高さ スラブ厚 戸境壁厚 床材の遮音 開口部サッシの性能 梁の室内露出状況 床・天井の構成 設備の更新の容易さ	維持保全計画の作成 事務所・店舗の混在状況 戸当たり管理費の額 管理形態 記録の作成及び保存 賃貸住戸の比率 事務所の比率 共用部の清掃状況 通常総会の開催頻度 管理費の支払い状況 マンション居住者のコミュニティの質(民度)

中略(延べ104項目)

■マンション評価ナビ 港区の評価マンション「構造・性能」情報の入手状況(55棟)

	築年による基準の違い	情報内容	情報入手率
構造の長期使用度 (長く住めるか)	S.56年以前(旧耐震)物件	37-2:建物の耐震性(耐震調査の有無、耐震補強工事の有無)・ 耐久性(クラックの有無など)・ 維持管理(給排水管の材料や交換しやすい構造)	0%(0/6棟)
	S.56年～H12年(新耐震)物件	37-1:建物の耐震性・耐久性(クラックの有無など)・ 維持管理(給排水管の材料や交換しやすい構造)	0%(0/2棟)
	H.12年以降(性能評価)物件	30:性能評価取得設計・建設の有無	78.9%(31/47棟)
		31:構造躯体の耐久性 等級	44.7%(21/47棟)
		32:住宅の耐震性(倒壊防止) 等級	29.8%(14/47棟)
		33:住宅の耐震性(破損防止) 等級	29.8%(14/47棟)
		34:設備の維持管理(専用配管)等級	44.7%(21/47棟)
		35:設備の維持管理(共用配管)等級	44.7%(21/47棟)
省エネ・環境対応	H.12年以前の物件	41:設備の省エネ対応(給湯器)	91.5%(41/47棟)
		42:緑化の状況	91.5%(41/47棟)
		43:その他の省エネ対応	91.5%(41/47棟)
	H.12年以降(性能評価)物件	38:必要な断熱性能の確保 等級	44.7%(21/47棟)
	H.17年以降 (東京都環境性能表示)物件	69:設備の省エネ対応	68.8%(27/33棟)
		40:緑化の状況	9.1%(3/33棟)
バリアフリー対応		44:バリアフリー改修に対応できる(共用部分)	20%(11/55棟)
		81:バリアフリー改修に対応できる(専有部分)	21.8%(12/55棟)
遮音性の高さ		69:スラブ厚	72.7%(45/55棟)
		70:戸境壁厚	63.6%(35/55棟)
		71:開口部サッシの性能	85.5%(47/55棟)
リノベーションが しやすい		74:LD・和室・洋室の柱の形状	100%(55/55棟)
		82:床・天井の構造	94.5%(52/55棟)
		83:設備の更新の容易さ(居室内)	12.7%(7/55棟)
		84:躯体天井高	74.5%(41/55棟)
		85:SI採用の状況	92.7%(51/55棟)

3.「劣化」に関する物件見学時の情報提供の実態

■劣化(修繕計画の実施状況)についての情報は入手しにくい

- ・10年ごとの大規模修繕計画実施前の劣化調査の結果やそれを受けての大規模修繕内容が提供されない

■提供されない情報は仲介会社を通じて問い合わせるが入手率は低い

- ・仲介会社は管理会社や管理組合へ問い合わせるが、回答が寄せられない場合も
- ・申し込み書記入など購入意思を明確にしないと、重要事項に係る詳細情報が提供されない場合も多い

マンション評価ナビ 港区の評価マンション維持・管理(劣化)情報の入手状況(55棟)

	情報内容	情報入手率
管理の形態	54:管理形態	98.2%(54/55棟)
	87:事務所・店舗可・不可	96.4%(53/55棟)
	88:一戸当たりの管理費の額	98.2%(54/55棟)
管理組合の運営状況	89:管理記録の作成および保存	50.9%(28/55棟)
	90:賃貸住戸の比率	67.3%(37/55棟)
	91:事務所の比率	90.9%(50/55棟)
	92:共用部分の清掃状況	90.9%(50/55棟)
	94:管理費の支払い状況(滞納率)	65.5%(36/55棟)
修繕計画・実施の状況	95:長期修繕計画の有無	61.8%(34/55棟)
	96:修繕計画(大規模)の実施状況	25.5%(14/55棟)
	98:修繕積立金の額	90.9%(50/55棟)
	99:修繕積立金の残高	63.6%(35/55棟)

4.リフォームに関する物件見学時の情報提供の実態

■リフォームする上での制約情報の提供が少ない

- ・構造上リフォームできない部分の有無、管理規約上リフォームできない部分についての情報提供はほとんどない

■リフォームする上でのプラン・予算等の提案はない

- ・仲介会社にとってリフォームは主たる業務ではないため、リフォーム会社の紹介程度にとどまる
- ・消費者は不動産売買契約後、リフォームプラン・見積もりを別途手配するために新築に比べて手続きが煩雑で分かりにくい

リフォーム情報が物件見学時に提供されないと、古い物件の購入判断がつきにくい

- ・特に割安感のある築20年超のマンションは、リフォームを前提に購入を検討するため、物件見学時のリフォーム情報提供は流通促進のポイント
- ・住宅ローンにリフォーム代金を含めることができれば、より流通は促進される

5.流通促進のための情報提供の流れ

- 「建物の構造・性能」「劣化」「リフォーム制約」に関する情報をフォーマット化する
 - ・フォーマットに即して売主が管理組合・管理会社より情報を入手し、記入する
 - ・フォーマット化された情報は売り手側の仲介会社から買い手の仲介会社を通して買い手へ提供される
 - ・「建物の構造・性能」情報は一度収集すれば継続使用が可能
 - ・劣化情報は大規模修繕ごとの更新となるため、一度収集した情報は長期間使用が可能
 - ・物件資料が揃っていない場合は、インスペクションの必要がある
-
- リフォーム概算費用付きのリフォームプランの提案
 - ・仲介会社とリフォーム会社が提携し、リフォームプラン・予算を提案
(築20年超の物件について、消費者は物件購入とリフォームは同時に検討)
-
- 検討段階である物件見学时にワンストップで購入決断に必要な情報を提供する
 - ・「構造・性能」「劣化」情報の提供により築年数の古い物件に対する不安を払拭し、「リフォームプラン」提案を通して新居への夢を検討段階で提供する
 - ・必要な資金の全容も検討段階で明らかにすることで、中古特有の複雑さを解消する

■建物の「構造・性能」劣化状況のフォーマットイメージ (マンション評価ナビより)

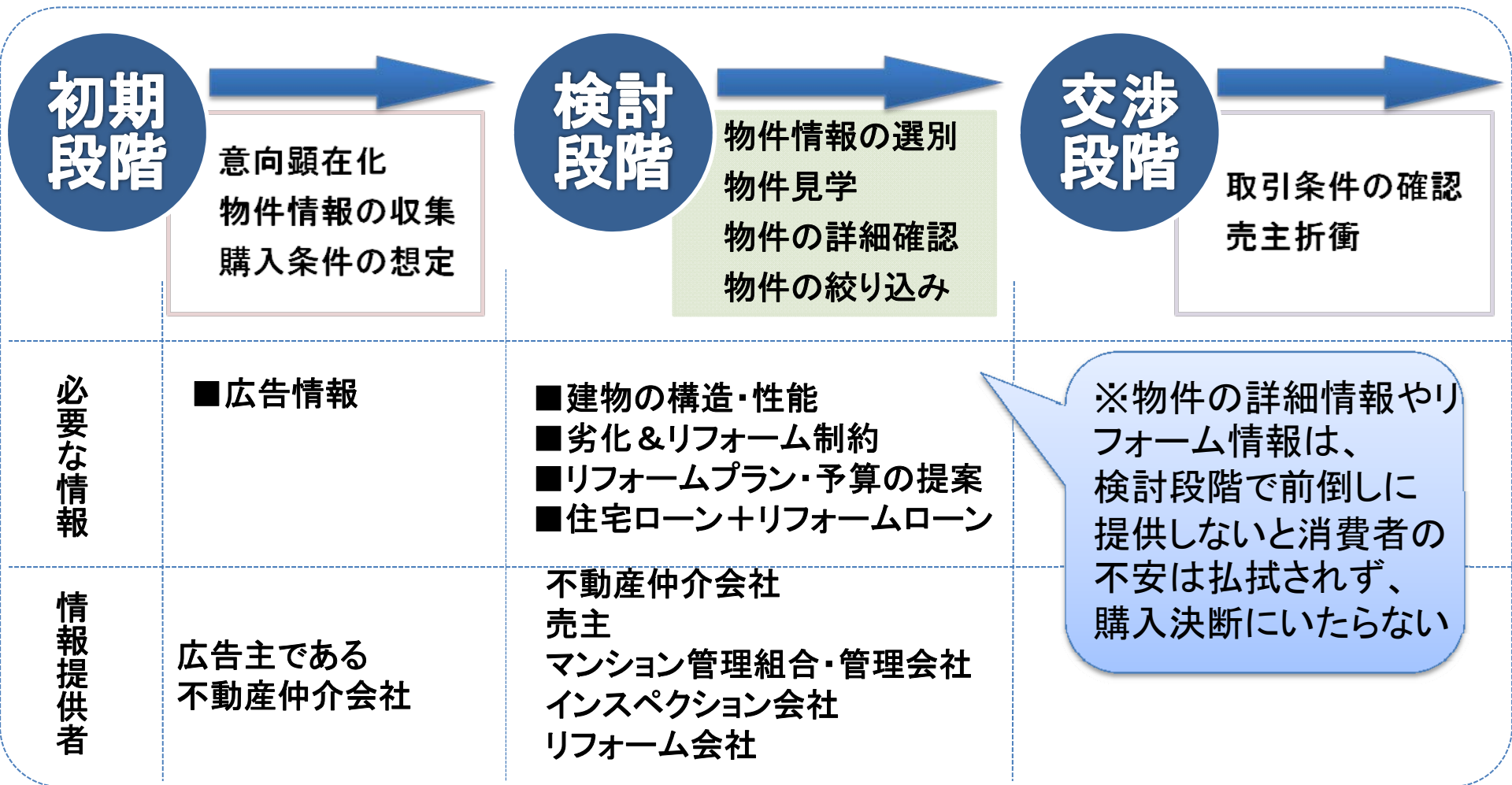
評価基準	評価内容 評価の見方
8.構造の長期使用度	<ul style="list-style-type: none"> ■梁は鉄骨コンクリート造、建物の短辺方向の要所(10階以上)に、変形能力の優れたアンボンドブレース(筋かみり)を配置、地表より約19mを基礎底としたしっかりとした基礎構造です。風揺れに備え屋上に制震装置が設置されています。 ■地震の安全性の確認は、阪神大震災のような大地震を想定して模擬地震動で検証を行い、より高い安全性を確認しています。 ■日本建築センターの高層建築物構造評定委員会にて審査後、建設大臣の認定を受けている安全なマンションです。また必要な所それぞれ修繕工事をしてるので維持管理は良いようです。 ■性能評価施行前の建物なので性能評価書は受けていません。
9.省エネ・環境対応	<ul style="list-style-type: none"> ■給水管にはポリブデン管を使い、継手には融着継手を用いて漏水の心配を少なくしています。 ■給水設備は受水槽と高置水槽の重力式で、今のマンションより劣っています。 ■給湯はセントラル形式のヒートポンプ、33階屋上に空中庭園があるものの、省エネという感覚はまだなかったようです。
10.バリアフリー対応	<ul style="list-style-type: none"> ■エレベーターは低層用と高層用の各1基ずつ手摺付で車椅子対応です。
11.敷地や共用スペースのゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ■敷地におゆとりがあり、周囲は公園や河川敷が広がり静かなリゾート地のような感じですよ。 ■隣地もタワーマンションですが十分離れています。 ■エントランスにお池や植栽があり、ゆとりがあります。
12.街並みとの調和	<ul style="list-style-type: none"> ■シテフロントタワーとスカイライトタワーとデザインを統一し、ブルーのグラデーションで変化をつけ高級感のあるデザインで好感が持てます。2000年度のグッドデザイン賞だったそうです。 ■敷地周囲はイキリス庭園があり、エントランスもタワーマンションらしくないイキリス風の3段出しがあります。
13.共用施設・サービスの充実度	<ul style="list-style-type: none"> ■エントランスホールは天井も高く大理石貼り、中央に噴水があって豪華な感じですよ。他に共用施設は1階にキッズルーム・デッキテラス・コミュニティルーム、33・34階にラウンジ・空中庭園・ライブラリー・パーティー・ゲストルーム、また屋上にはヘリポートがあります。平日の午後調査したのですが、ラウンジで話をしている方やパソコンをしている方がいました。川や都心が眺められポイントするのも良さそうです。またゲストルームは週末は人気のように抽選になるそうです。 ■フロントサービスがあります。 ■ゴミ置場は各フロアの北側にあります。 ■エレベーターは1〜33階に4基、34階〜53階に4基の全部で8基、他に非常用のエレベーターが2基ありますが、住戸の数に対しては並です。
14.セキュリティの充実度	<ul style="list-style-type: none"> ■出入り口16ヶ所すべてに、オートロックがありますが、メインエントランスはシングルオートロックです。今のマンションはダブルオートロックが普通ですの少なめです。しかし常時2名の警備員の24時間有人管理ですのセキュリティは安心です。 ■監視カメラの数も多めです。 ■廊下は内廊下で安全です。 ■警備会社と契約して防災事務所が地下1階にあり24時間対応してくれます。
15.建て替えのしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ■議決権は1住戸1議席に近い保有状態です。容積率は余裕がありますが、再開発地域内の他のマンションとの調整もありますので建て替えの同意を得るのは時間がかかるでしょう。

評価基準	評価内容 評価の見方
22.管理の形態	<ul style="list-style-type: none"> ■ゼンチュリーパークタワーの共用部は綺麗に管理され古さを感じさせませんでした。 ■事務所・店舗は不可です。 ■管理費は345円/㎡と高く、管理形態もしっかりしているので安心できます。
23.管理組合の運営状況	<ul style="list-style-type: none"> ■管理会社は三井不動産住宅サービスに委託、長期修繕計画書が作成されています。 ■賃貸に出している方は少なめです。 ■総勢5名の管理体制で、共用施設は綺麗にお掃除されホテルのようでした。 ■総会は年に1回、1住戸1議席です。
24.修繕計画・実施の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■必要な修繕工事は行われているようですが、大規模修繕工事が2012〜14年に行われる予定です。 ■外壁や共用部に目立った劣化はありませんでした。 ■修繕積立金が69円/㎡と安いのは、駐車場代(583台)から補填されるからです。駐車場代は30000〜69000円です。
25.居住者のコミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ■リバーシティ内の管理も一緒に行われているので周辺住民の住環境に対するお意欲は高いと思います。 ■住民掲示板にお知らせが貼ってあり、情報交換されているようでした。

居住性／共用部分

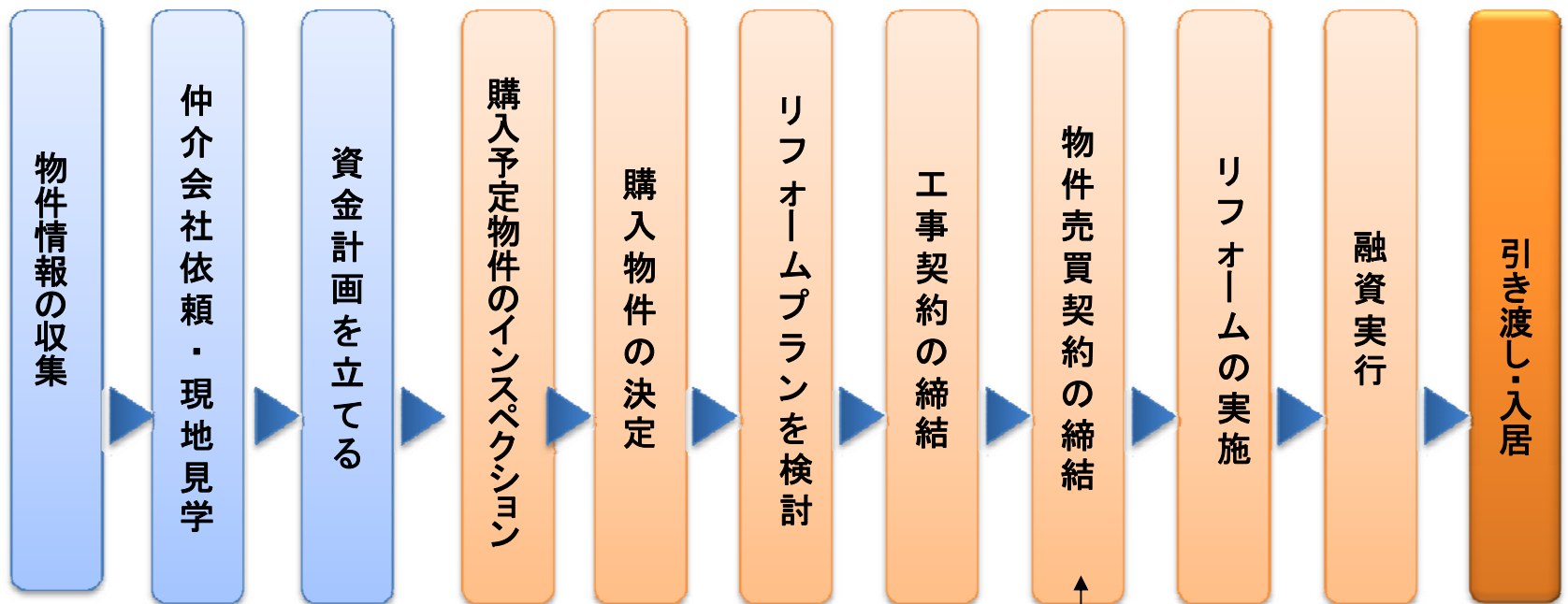
維持管理

■検討段階の物件見学時にワンストップで購入決断に必要な情報を提供する



6.流通促進のための取引の仕組み

- インスペクション・リフォームを組み込んだ中古物件の仲介の仕組みが望まれる
 - ・特に個別性の高い一戸建てについては、構造・性能、劣化状況などはインスペクションによる調査と情報提供が消費者の不安を払拭できる
 - ・物件見学時にリフォームプラン・費用を提案し、売買契約はリフォームプランが決定したのちが望ましい
 - ・仲介、インスペクション、リフォームについてはそれぞれのサービスがワンストップで提供される取引の仕組みの確立が求められる



この段階でリフォーム代金を含めた住宅ローンの申し込み
ができれば流通促進効果は高い 11