



Daiwa House®  
Group

報道関係各位

N e w s R e l e a s e

2013年12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

業界初

物件情報＋生活関連情報も一挙に公開する中古マンション情報サイト

“中古マン SHOW”を開始します

大和ハウス工業株式会社のグループ会社である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12月19日に、中古マンション売買のWebサイト“住まいのボタン”をリニューアルし、中古マンションの豊富な情報サイト「中古マン SHOW」を開始します。



売る人と買う人をつなぐ  
不動産鑑定士の評価付きマンションサイト

「中古マン SHOW」サイト URL: : <https://www.sumainobaton.jp/library/>

現在の不動産仲介では、売り手と買い手の情報量に圧倒的な差がある「情報の非対称性」が活発な売買を阻害する一因となっています。当社はこれを解消すべく、不動産に係わる情報や生活関連情報を誰もが容易に入手できるようなサイト運営を目指します。

新築のみならず、中古を選ぶ選択肢が増え、マンションに興味を持つ人が増加し、安心感のある市場になれば、ライフステージに応じた住替え等の潜在的な需要も喚起することができます。

市場の信頼性が増し、参加者が拡大し、中古流通市場の活性化に貢献したいと考えております。

#### ●ポイント

1. 不動産仲介の課題である「情報の非対称性」を解消
2. 既存マンションの物件情報と生活関連情報のドッキング
3. 判断材料が豊富：駅ごとの資産価値指標等（マンション PER<sup>\*1</sup>・マンション PBR<sup>\*2</sup>など）が容易にわかる
4. マンションの買い方を変える：販売中物件と同時に、既存マンションから探す

※1. マンション価格が同物件を賃貸にした場合の賃料何年分に相当するかの指標。マンション価格÷（月額賃料×12）にて算出。低いほど収益性が高い。

※2. 中古マンションの資産倍率。10年平均中古マンション価格÷10年平均新築マンション価格で算出。

## 1. 「中古マン SHOW」開発の背景

不動産の中古流通市場の活性化が必要と言われて久しいですが、まだまだ課題があるのが現状です。大きな課題の一つが、情報の非対称性です。売り手である不動産業者には豊富な情報がある一方で、買い手である個人には限られた情報しか伝えられていません。購入を検討する際に求められる情報を如何に整備・提供し、安心して購入できる環境を創造するかということが求められています。

不動産に係わる情報が容易に入手できるようになれば、新築のみならず、中古を選ぶ選択肢も増えます。また、不動産流通市場に興味を持つ人が増加し、将来の市場参加者の拡大につながります。

市場の信頼性が増し、安心感のある市場になれば、ライフステージに応じた住替え等の潜在的な需要も喚起することができます。

## 2. 「中古マン SHOW」とは

売り出し中の住戸の有無に関わらず、既存マンションの情報や、そのエリアの生活関連情報を誰もが容易に調べることができる、新しい中古マンションの情報サイトです。

住みたい駅の生活関連情報を確認する。予算シミュレーターによって自分が購入可能な予算額を確認する。また、その駅のマンションの相場や資産指標や、目当てのマンションの相場を確認するなど、購入を検討している誰もが、容易に情報を入手できます。

また、物件の所有者も自分のマンション周辺の相場感を容易に確認でき、オンライン無料査定によって、簡単に、自身のマンションの概算価格を調べることもできます。

より詳細な調査資料や精度の高い価格が知りたい場合は、訪問査定を申し込むことによって、入手することが可能です。

今までのマンションライブラリーとの大きな違いは、物件情報だけでなく、資産価値がわかりやすい指標や生活関連情報も同時に見ることができることです。

12月19日オープン時は、約3,400棟の既存マンション物件を掲載し、月に約1,000棟ずつ増やしていきます。今後は、首都圏において最大規模の中古マンション図書館（データサイト）として、充実していく予定です。当初は、JR山手線全駅、JR総武線・中央線の山手内側駅、JR京浜東北・根岸線の東京都内駅、東京メトロ地下鉄の一部の沿線物件からスタートします。

売る人と買う人をつなぐ、不動産鑑定士の詳細付きマンションサイト。 >よくあるお問合せ >サイトマップ

住まいのバトン Daiwa House Group

④ マンション購入 ⑤ マンション売却 ⑥ 資産運用・相続対策 ⑦ 住まいのバトン

ホーム > 中古マンSHOW  
エリアと駅番で探す、中古マンションライブラリー  
中古マンSHOW

路線沿線から探す 地域から探す  
東京 神奈川 千葉 埼玉  
路線の種類を選択 家

山手線																
浦	秋	赤	上	豊	日	西	田	駒	池	目	高	新	池	代	原	池
田	野	塚	野	谷	池	池	池	池	池	池	池	池	池	池	池	池
(9)	(12)	(0)	(30)	(17)	(41)	(20)	(40)	(56)	(28)	(56)	(67)	(29)	(33)	(10)	(12)	(20)

マンション名からさがす 検索 こだわり検索

トップページ

### 3. 不動産仲介の課題である「情報の非対称性」を解消

現状の仲介市場においては、指定流通機構（レイズ）※3 という不動産の情報システムがありますが、会員登録した仲介業者しか利用できない仕組みになっており、一般の消費者は見る事ができません。

購入を検討する際には、販売中の物件をネットで探し、その物件を掲載している不動産業者に連絡して、現場を案内してもらうのが一般的です。不動産業者は地域の情報を含めて、消費者より多くの情報を持っており、購入者は不動産業者に頼らざるを得ないのが現状です。

また、売却の際にも、一般の消費者には容易に相場などを知ることができないため、労力をかけて情報収集するか不動産業者から提出される査定書を判断材料とするのが一般的です。

弊社「中古マン SHOW」は、豊富な情報を掲載しており、誰もが無料で、容易に情報収集や判断材料のツールとして使えます。

※3. Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称。国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。

### 4. 既存マンションの物件情報と生活関連情報のドッキング

今までのマンションライブラリーとの大きな違いは、物件情報だけでなく、生活関連情報も同時に見ることができることです。

中古マン SHOW	一般的な仲介系サイトのライブラリー
<p><b>物件概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外観写真等、斜め 45 度写真</li> <li>・周辺地図</li> <li>・マンション名</li> <li>・所在地</li> <li>・交通</li> <li>・構造</li> <li>・総戸数</li> <li>・築年月</li> <li>・分譲時売主</li> <li>・施工会社</li> <li>・間取り</li> <li>・間取り図</li> <li>・管理会社</li> <li>・エレベーター</li> <li>・物件相場</li> <li>・賃料相場</li> <li>・表面利回り</li> </ul> <p><b>駅情報</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均新築価格（70 m<sup>2</sup>換算過去 3 年平均）</li> <li>・平均中古価格（70 m<sup>2</sup>換算過去 3 年平均）</li> <li>・平均賃料（70 m<sup>2</sup>換算過去 3 年平均）</li> <li>・マンション PER</li> <li>・マンション PBR</li> </ul> <p><b>生活関連情報</b></p> <p>住みやすさ（下記 4 項目の中に合わせて 21 項目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共料金</li> <li>・各種助成</li> <li>・街の発展性</li> <li>・安心・安全</li> </ul> <p>暮らしやすさ（下期 3 項目の中に合わせて 31 項目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・介護</li> <li>・公共施設</li> <li>・保育・教育</li> </ul>	<p><b>物件概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外観写真等</li> <li>・周辺地図</li> <li>・マンション名</li> <li>・所在地</li> <li>・交通</li> <li>・構造</li> <li>・総戸数</li> <li>・築年月</li> <li>・分譲時売主</li> <li>・施工会社</li> </ul>

物件情報は、マンション名・所在地・交通・構造・築年月・専有面積・間取り・エレベーター・総戸数・分譲会社・施工会社・管理会社、標準住戸の図面などを掲載します。また、標準住戸の物件相場・賃料相場・表面利回りなども提示します。

他社マンションライブラリーと比べて、標準住戸の図面が見られるものは初めてとなります。また、施工会社で検索できることも初となります。

生活関連情報は、住みやすさとして、公共料金、各種助成、街の発展性、安心・安全の情報を見ることができ、暮らしやすさとして、医療・介護、公共施設、保育・教育の情報を確認できます。これらの情報は、住替えなどで、新しい地域を検討する上では、役立つツールになります。保育園の待機児童数や幼稚園の補助金のあるなしなどを参考に住替えエリアと物件を探すといったことも可能になります。

## 5. 駅ごとの資産価値指標等がわかるなど判断材料が豊富

「中古マンSHOW」では、駅ごとの新築価格・中古価格・家賃（70㎡換算過去3年の平均）がわかります。また、それらが上昇傾向なのか下降傾向なのかも表示します。あわせて、駅別のマンションPER・マンションPBRとその傾向がわかります。

マンションPERは、購入したマンションを賃貸に出した時、何年で元が取れるかを表した数値です。つまりマンションの収益力を表す指標となります。マンション価格を、年間の賃料（月額賃料×12）で割ることで算出しています。

首都圏のPERはだいたい24～25が標準的な数値ですので、それよりも低ければ収益性が高い物件、それよりも高ければ収益性が低い物件という目安になります。

マンションPBRは、地域の新築マンションの価格に対して、中古のマンションの価格がどのくらいの倍率になっているか、ということを表している数値です。数値が高ければ高いほど、そのエリアにあるマンションの資産性が高いことを表しています。

The image displays two screenshots of the '中古マンSHOW' website. The left screenshot shows the '地域情報ページ' (Regional Information Page) for the '文京区' (Bunkyo-ku) area. It features a map, a list of properties for sale, and a table of living costs. The right screenshot shows the '駅情報ページ' (Station Information Page) for '一之江駅' (Ichioi Station). It features a map, a list of properties for sale, and a table of financial metrics like PER and PBR.

項目	金額	他地域との比較	詳細
水道料金	2,688円	他地域との比較	詳細
下水道料金	2,562円	他地域との比較	詳細
住居交付手数料	300円	他地域との比較	詳細
管理費・修繕費	無料(一部に多量のゴミが排出場合は有料)	他地域との比較	詳細
ガス料金	5,718円	他地域との比較	詳細

指標	数値	傾向
新築価格 (過去3年70㎡平均)	3,880万円 (183万円/坪)	やや高値
マンションPER	24.31	標準的
マンションPBR	0.88	標準的

## 6. マンションの買い方を変える

現在、マンションを購入する場合、不動産のポータルサイトで探して、気に入った物件があれば、それを取扱っている不動産会社に連絡をとる、あるいは、その地域で営業している不動産会社の店舗に寄るなどであり、当然ではあるが、検討できる対象は販売中物件のみとなります。

今回の「中古マンSHOW」は、最終的には、首都圏約500駅の物件を掲載する最大規模の中古マンション図書館（データサイト）を目指します。購入を検討している方は、このマンションから売りに出たら紹介して欲しいなど、販売中で無い物件にもオファーを入れることができますので、従来より広い選択肢の中から物件を検討することが可能になります。

当社では、その要望があった対象マンションに売却提案を行い、潜在的な売り物件を掘り起こしたり、条件が類似した物件を紹介するなど、バイヤーズエージェント※4が対応していきます。

※4. 買主専任の営業担当のこと。買主の立場に立って価格のものさしの提示や物件探しのサポート、価格交渉のサポートを行います。

The screenshot shows the '中古マンSHOW' website interface. At the top, there are navigation links for '住まいのバトン' (Buy/Sell), 'マンション購入' (Mansion Purchase), 'マンション売却' (Mansion Sale), '資産運用・相続対策' (Asset Management/Inheritance Planning), and '住まいのバトンについて' (About Us). The main header includes '価格帯: 5000万円以上' and '最寄駅: 東京地下鉄丸ノ内線 本郷三丁目駅'. The featured property is 'ヴェルビュ本郷三丁目' (Verbeu Honjo Sanjicho), a 7-story building with a total area of 83m² and a price range of 5,333万円 to 6,711万円. The website also features a 'モニター掲示板' (Monitor Bulletin Board) with a user testimonial and a 'マンションモニター会員募集中' (Recruiting Mansion Monitor Members) section. The bottom part of the page shows two floor plan options with their respective specifications and a '物件情報ページ' (Property Information Page) link.

物件情報ページ

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