

■提案概要

No. 1-34

提案名	物件情報サイト「不動産BOX静岡」リニューアル案	部 門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	社団法人静岡県宅地建物取引業協会		
概 要	「超長期住宅」に適合する物件（静岡県を中心とする全国対応）の検索システムと長期住宅に関する情報提供をも併せた物件情報システムの構築、これらと併せてユーザーの利便性向上のための電子地図の導入による検索機能強化を図ったシステムの提案。		

■概 評

超長期住宅の普及啓発のためには流通段階の取組みが重要であり、流通業界が既存住宅の流通活性化に積極的に取り組んでいる点、ならびに波及性がある点を評価した。

■提案の基本的考え方

日本社会は少子高齢化を向かえ新築住宅の需要の減少が予想される中、ストックの有効活用が重要視され始めた。米では既存住宅の流通が活発であるが、我が国では、住宅の流通耐用年数が低い等の様々な問題があり、その流通は低減している。そこで、流通耐用年数を延ばすためのリフォームと、これに連動した物件流通を構築することが重要と考える。

（社）静岡県宅地建物取引業協会では、現在運用している不動産物件情報公開サイト「不動産BOX静岡」において、主にリフォームを施した超長期住宅に耐えうる物件情報を追加して公開できるよう改修する。

■提案内容

1 物件登録時

物件取扱業者が、超長期住宅に係る仮称「認定証明書」や「建築確認番号」等の超長期住宅であることの証しの情報を物件登録の際登録できるようにし、物件情報として一般に公開できるようにする。

2 検 時

- (1) 消費者ユーザーが、検索機能により超長期住宅の物件情報のみを絞り込みを行えるようにして、絞り込んだ内容を一覧で見たり、その詳細をプリントアウトしたりして、容易に超長期住宅を見つけ出すことが出来るようにする。
- (2) 電子地図を採用し、その地図上に超長期住宅であることを強調した視覚的デザインにて表示する。
- (3) ヘルプメニューに「超長期住宅」とは何かを解説する。

3 文書管理システムの構築

不動産取引で保管が義務づけられている売買契約、借入れ契約書、重要事項説明書、取引台帳を不動産BOX静岡の登録物件と連動させ、パソコンで作成し、ネット上の専用の保管サーバーに保管できるようにしてデータの消失等に備えると共に、住宅履歴や犯行記録の移転防止法等に対応する。

4 ハザードマップと電子地図の融合システムの構築

物件を電子地図上に表示することとし、ハザードマップや用 地域のデータ等を半透明レイ ーを用い、重 合わせて表示できるようにすると共に、地盤調査データや道路地図の整備についても 次行う。



地図に半透明フィルムを被せた様な表示になる

5 地震等の災害時県 上げ 住宅情報の登録機能の構築

地震等の災害時に仮設住宅を補完するため、県より、民間 住宅の一 り上げ制度を構築したいとの要 があり、これに応えるため、不動産BO の項目に り上げに協力する物件であるとの表示が出来るようにする。

また、県用の専用管理画面を用意し、県から確認・管理等が出来るようにする。

6 電子地図を活用した表示

- (1) 公共機関の表示
- (2) 地図上での 離測定システムの採用
- (3) 会員店事務所の表示



■ 提案者からのコメント

当協会の提案が今回の先導的モデル事業に選ばれたことについては、常に光 に思っています。従来より住宅の寿命が いことに対して 念していましたが、社会がようやくこの点に気づきはじめたな、という思いが します。

新築は当然のことですが、既存住宅にも手を入れて、より長持ちする方法を考えなければなりません。既存住宅というストックを有効に活用するには、既存住宅の流通を活性化させる必要があります。

活性化させる前提として、既存住宅がどのような経 ・メンテナンスを経て、売りに出されたかという、履歴をしっかりとしたものにしていかなければならないと考えています。