

消費者へ提供される不動産情報の現状と将来

『B to A to C』 『B to A to B to C』

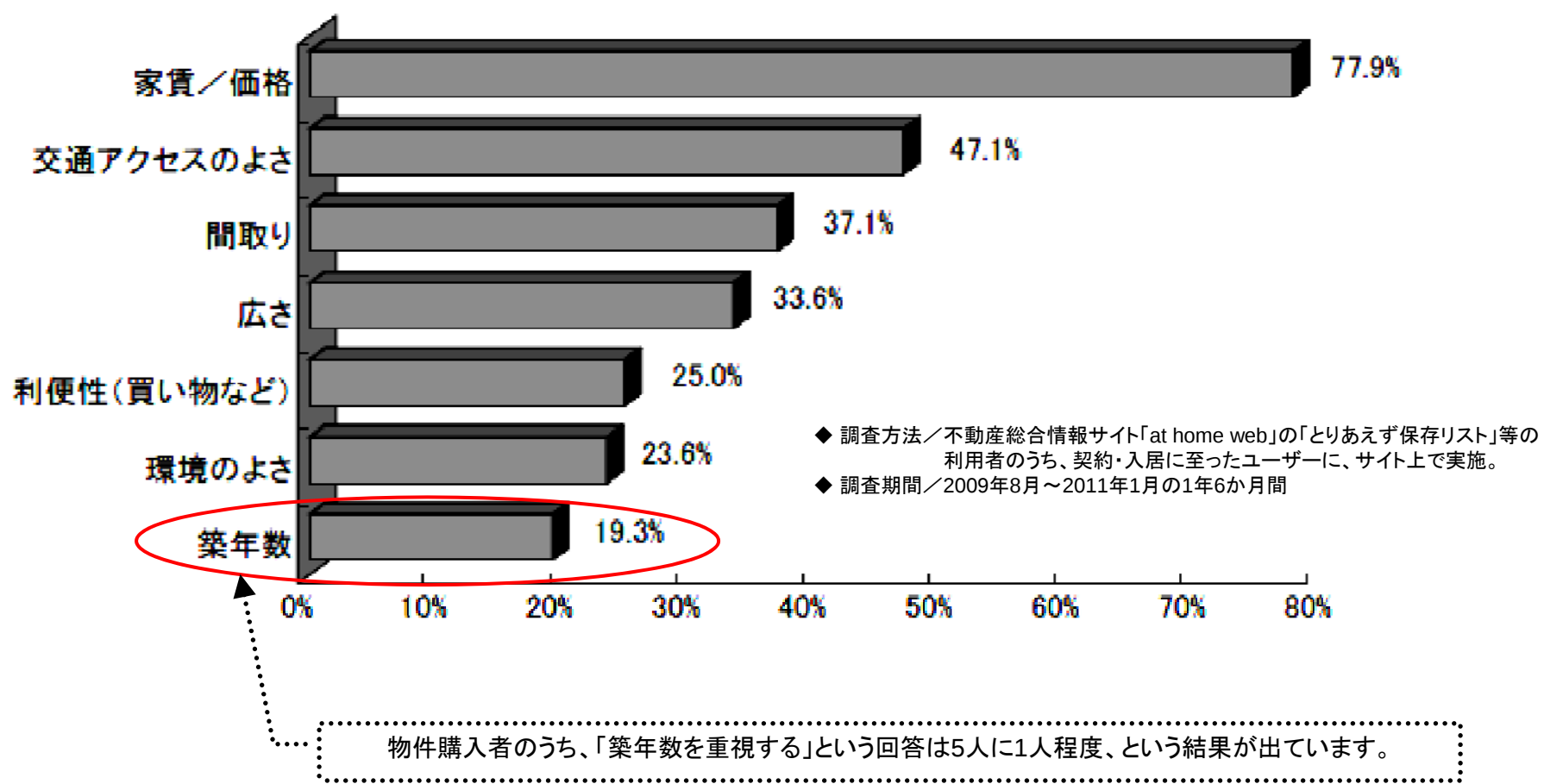
2012年2月2日

アットホーム株式会社

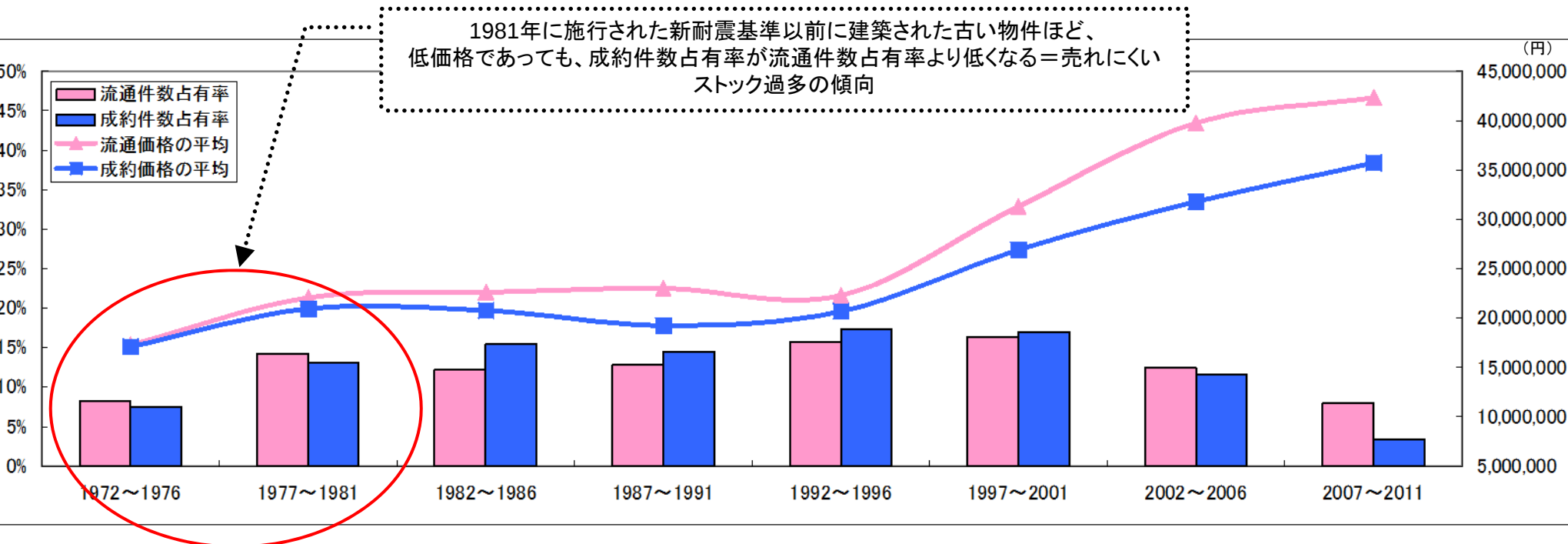
庄司 利浩

1.中古住宅に対する消費者の意識 I 物件購入者が住まい探しの際に重視した条件は？

【購 入】 (N=140)



2.中古住宅市場の実態 I 中古マンション(2居室以上の流通・成約)の建築年別平均価格状況



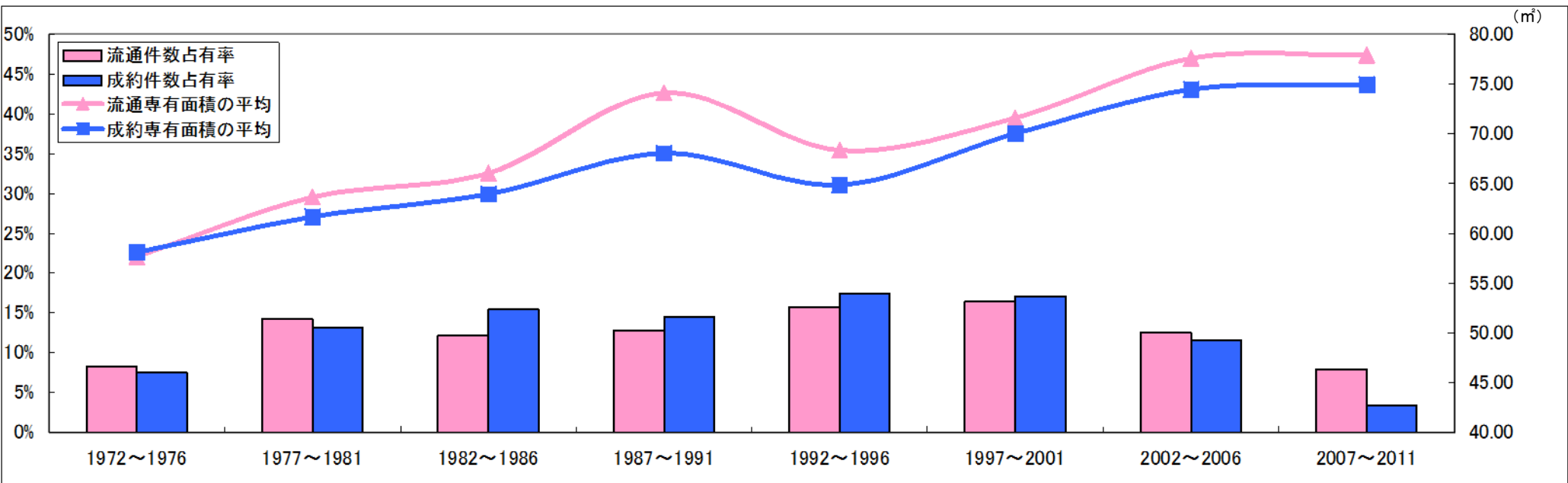
「流通件数占有率」・・・2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「成約件数占有率」・・・アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「流通価格の平均」・・・2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均価格を算出

「成約価格の平均」・・・アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均価格を算出

2.中古住宅市場の実態 II 中古マンション(2居室以上の流通・成約)の建築年別平均専有面積状況



「流通件数占有率」……2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

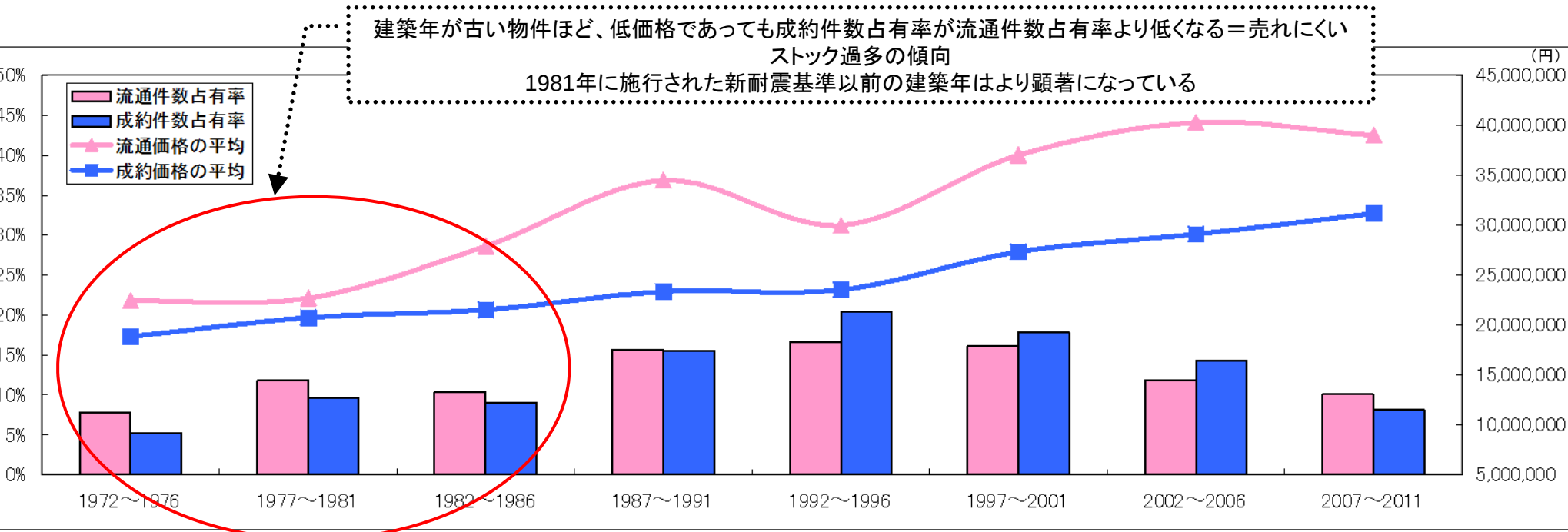
「成約件数占有率」……アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「流通専有面積の平均」…2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均専有面積を算出

「成約専有面積の平均」…アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均専有面積を算出

2.中古住宅市場の実態

Ⅲ 中古戸建住宅(3居室以上の流通・成約)の建築年別平均価格状況



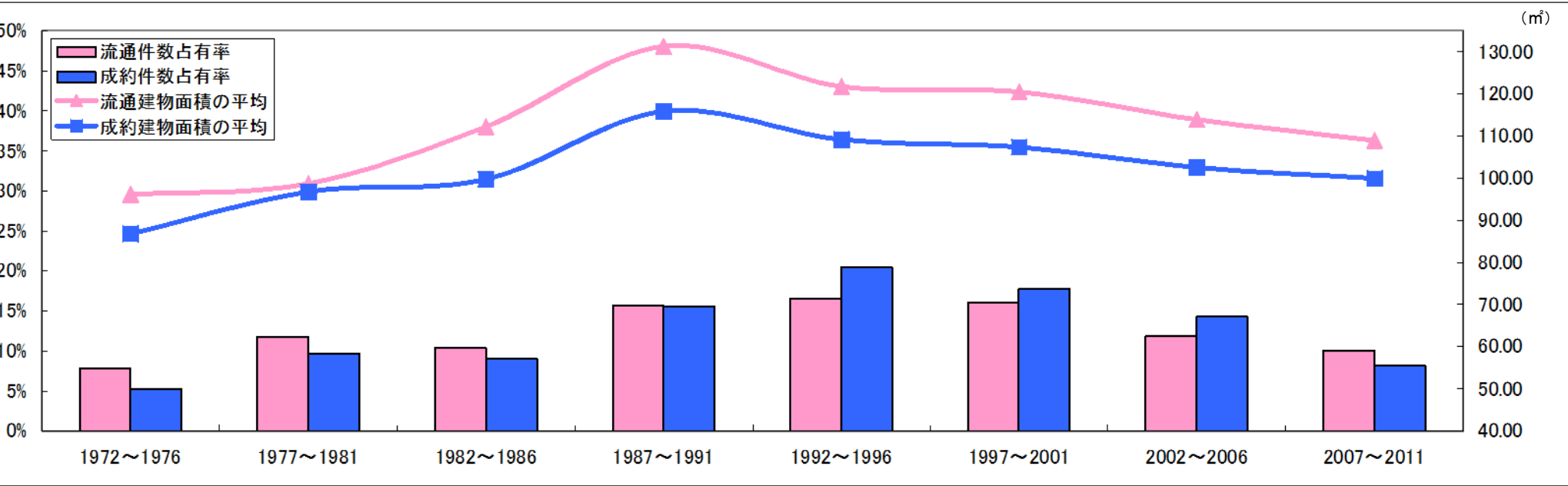
「流通件数占有率」・・・2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワーク に公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「成約件数占有率」・・・アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「流通価格の平均」・・・2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均価格を算出

「成約価格の平均」・・・アットホーム不動産情報ネットワーク に公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均価格を算出

2.中古住宅市場の実態 IV 中古戸建住宅(3居室以上の流通・成約)の建築年別平均建物面積状況



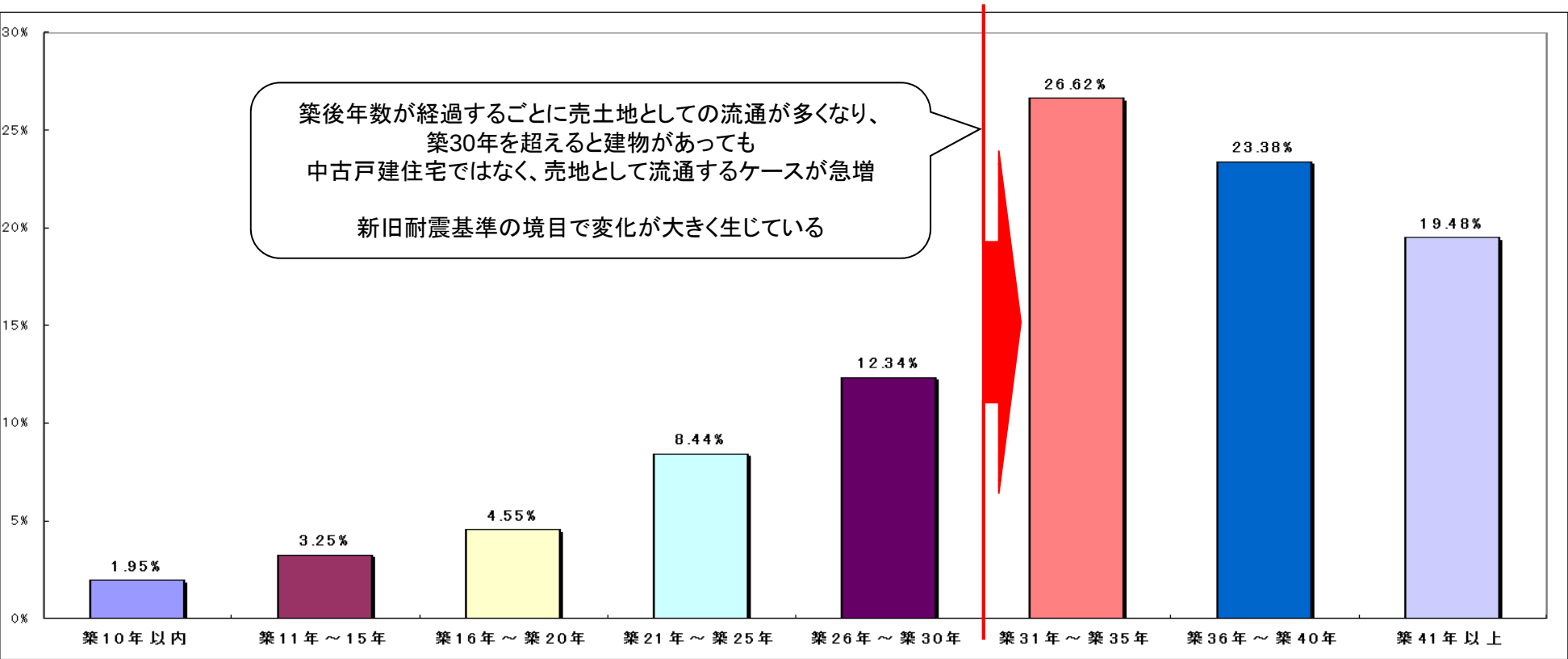
「流通件数占有率」……2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「成約件数占有率」……アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの占有率を算出

「流通建物面積の平均」……2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均建物面積を算出

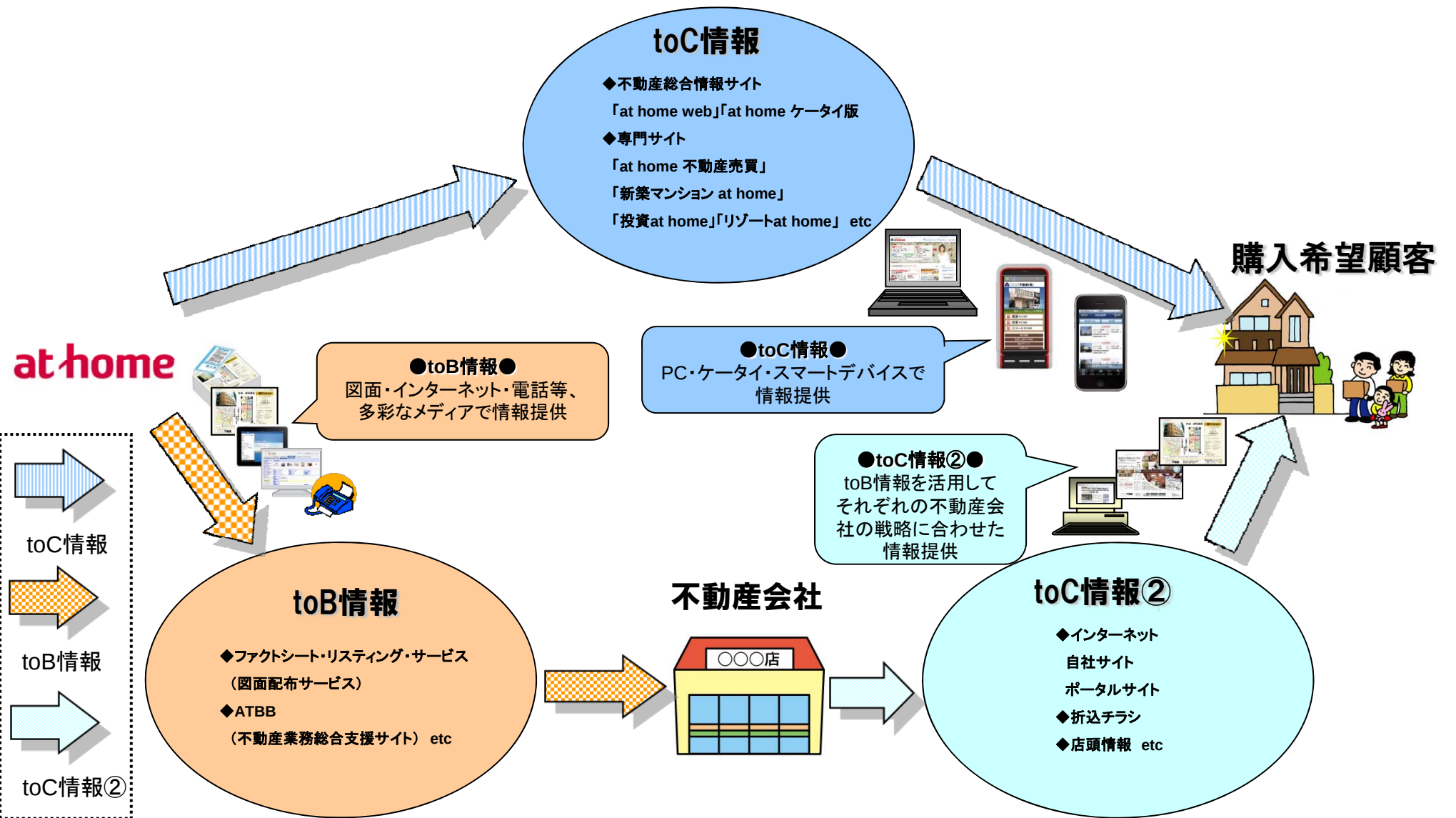
「成約建物面積の平均」……アットホーム不動産情報ネットワークに公開された1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)所在の物件情報に対して、2009年12月～2011年11月までの2年間に成約連絡があった物件情報をもとに、上記築年帯ごとの平均建物面積を算出

2.中古住宅市場の実態 v 「売土地」 広告上の「建物有(中古戸建住宅付き)」表示比率



2012年1月5日現在、アットホーム不動産情報ネットワークに公開されていた1都3県(東京・神奈川・埼玉・千葉)に所在する売土地情報を対象に調査

3.情報提供の流れ



4.提供情報〈toC情報- I 〉

(1) 物件情報(売買・賃貸／居住用・事業用)

- ①一覧情報
- ②詳細情報
- ③画像情報
- ④不動産会社情報



at home web(PC版)

「at homeケータイ版」



30以上の多彩な提携・公開先

各社公式サイトからもアクセス



4.提供情報〈toC情報-Ⅱ〉

(2)お役立ち情報

⑤相場情報

⑥街情報

⑦ノウハウ情報

⑧資金計算シミュレーション

⑨不動産用語

⑩不動産関連ニュース

平均資料		⑤相場情報				
平均専有面積(平米) 平均平米単価						
駅名	ワンルーム	1K 1DK	1LDK 2K 2DK	2LDK 3K 3DK	3LDK	
浜松町	13.42万 34.07 0.39万	10.17万 25.23 0.40万	26.99万 62.23 0.43万			
田町	11.12万 31.21 0.36万	10.69万 26.70 0.41万	18.12万 52.10 0.36万	21.55万 67.03 0.32万		
品川	12.20万 32.29 0.38万	10.12万 25.15 0.40万	18.28万 54.51 0.34万	24.81万 70.43 0.33万	45.43万 114.51 0.40万	
大崎		8.50万 22.77 0.38万				
五反田	9.52万 24.42 0.39万	9.60万 23.76 0.41万	18.55万 48.54 0.38万	22.70万 62.78 0.36万	26.41万 79.42 0.33万	

⑥街情報

⑧資金計算シミュレーション

⑨不動産用語

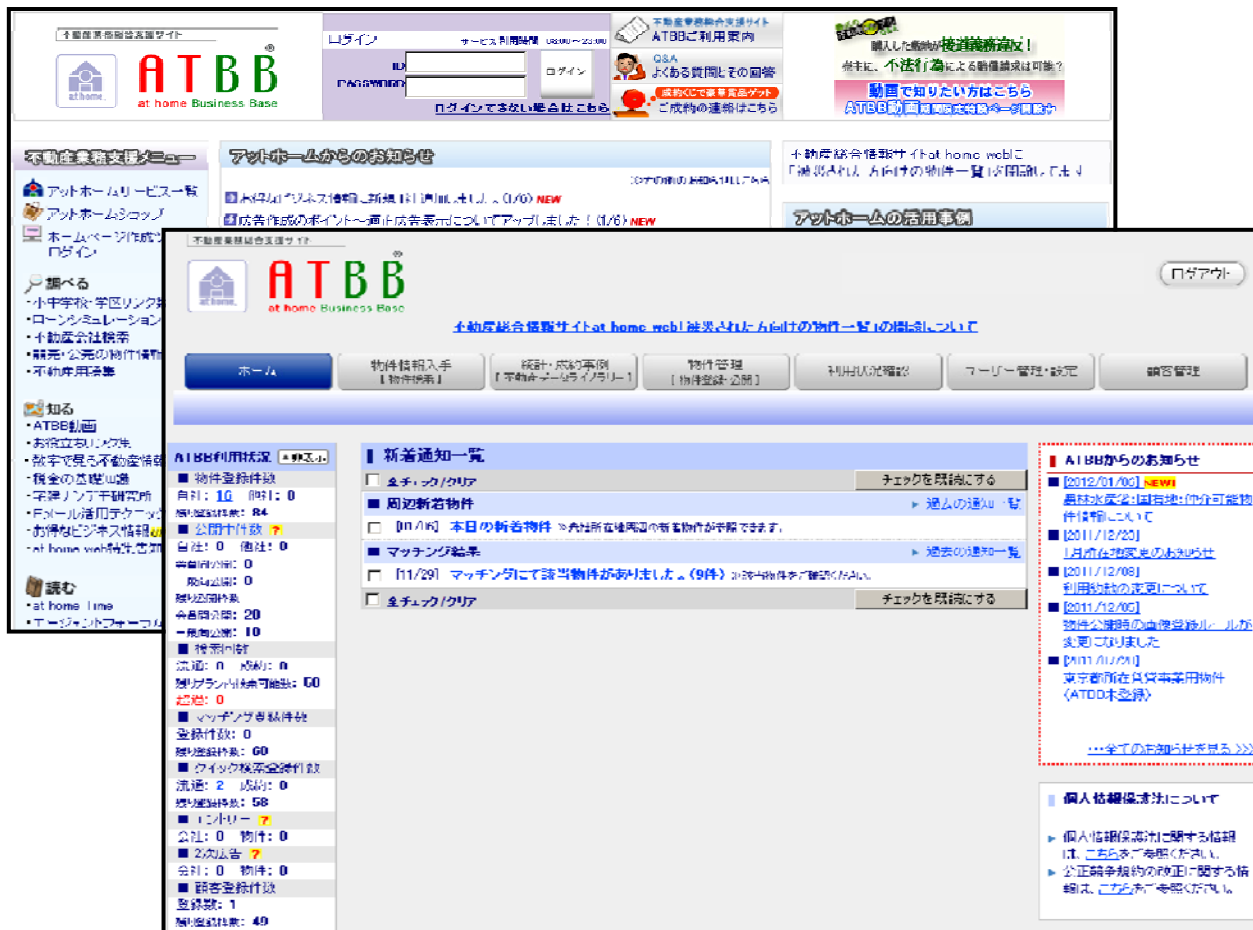
⑦ノウハウ情報

⑩不動産関連ニュース

不動産ニュースをいち早くお届け!

R.E.port
不動產業界最新情報

5.提供情報〈toB情報-I〉



不動産業務総合支援サイト

ATBB

5.提供情報〈toB情報-Ⅱ〉

①流通物件情報

物件情報入手【物件検索】

物件情報の入手を視覚的に、効率的に

全国ネットワークの常時60万件以上の豊富な客付可物件情報の中から、エンドユーザーの要望に応える物件情報を、周辺環境の分かる地図検索等で、スピーディかつ効率的に見つけられます。

検索方法は5通り

所在地検索

3エリア(都道府県)まで同時に検索可能です。

沿線検索

3路線まで同時に検索可能です。

地図検索

視覚的に検索できる地図検索
速く正確に、平視が近いのでわかりやすい。

ダイレクト検索

住所、交通、ランドマップ等を入力して物件検索ができます。
※「国別から物件を探す」「ダイレクト検索」「エリア検索」の検索結果と並べて表示される場合があります。

追客等に便利!それぞれ60件の条件登録が可能

クイック検索・マッチング情報

クイック検索・マッチング情報では、検索条件を自動的に設定しておくことができ、日々の検索業務もスムーズに行なえます。

検索一覧

物件検索条件に絞り込みや条件の再設定が可能です。

共通の条件で絞り込みを替えることができます。

少間行、資料等一覧表示されている物件の並び替えができます。

画像のサムネイルと成金が表示されます。

広告費の相場が可視化時にアイコンが表示されます。

検索一覧画面の上で絞り込みや条件の再設定が可能。検索時でもスピーディに条件の変更ができるので、付加価値を損ねません。

地図検索一覧

地図上のアイコンをクリックすると、対応する物件が自動的に表示。物件と主要施設の位置関係を把握しながら効率よく検索ができます。

物件詳細

画像をクリックすると、拡大表示されます。

検索等に活かせるさまざまな機能が充実

地図

物件の周辺地図が表示されます。

インフォシート

ATBに公開されている全流通物件をインフォシートに自動作成。印刷・保存・印刷できます。取込んだ物件情報は同時に検索も変更できます。

ファクトシート(図面)

ファクトシート(図面)も入手可能。最新のデータが更新されます。

取込み

流通物件をまとめて取り込むことができます。
[詳しくは、お問い合わせください。]

クイック2次広告

流通物件(掲載可物件)をスピーディに2次広告できます。
(2次広告については、お問い合わせください。)

FAX・メール指示

FAX・メールでエンドユーザーにファクトシート(図面)・インフォシートを送信できます。

印刷(画像付き)

物件詳細画面に追加された画像を、みまろのデータに読み込み、印刷・印刷できます。

簡号非表示

物件詳細ページ・印刷ページの元付会社名を非表示にすることが可能です。

検索結果の物件情報から、元付不動産会社の商号を非表示にして、**自社取り扱い情報としてお客様に提示**できます。

5.提供情報〈toB情報-Ⅲ〉

統計・成約事例 [資料提供]

大切なご商談に説得力ある裏づけを

当社に登録された物件情報を元に登録・成約価格データを検索可能。商談・値づけ時の参考材料としてご利用ください。社員研修や来店客へ渡す資料として使える不動産ハウツー情報も公開中です。

成約事例検索

アットホームに登録されている物件情報の中から、成約済みの情報を検索し、物件の詳細情報を確認できます。さらに公開当時のファクトシート(図面)も入手・出力できます。

検索可能な条件
●売地・売マンション(過去2年間分)
●上記以外の種別過去1年間分



▲一覧画面



▲ファクトシート(図面)

不動産データライブラリー

分譲当時のマンションのパンフレット・価格表をはじめ、これまでアットホームで流通した豊富な物件情報の履歴の検索を行います。さらにマンション評価では、分譲マンションの部屋情報を入力するだけで、スピーディに評価額を算出。簡単に評価レポートの出力が行えます。

※マンション評価は不動産評価サービス利用する株式会社A.T.R.が算出し、A.T.R.が提供しております。



▲過去の分譲マンションパンフレット



▲評価レポート



▲建物・土地メイン画面

- ②成約物件情報
- ③マンション詳細情報
 - a.分譲時パンフレット
(概要・間取図・平面図・立面図/外観図)
 - b.分譲時販売価格情報
 - c.分譲後の販売履歴
 - d.分譲後の賃貸履歴
 - e.マンション評価
- ④土地・戸建の販売履歴
- ⑤統計・相場情報
- ⑥マンション賃料INDEX・住宅マーケットINDEX
- ⑦利回り計算・ローンシミュレーション
- ⑧不動産データ・トレンド情報
- ⑨ニュースリリース

**「不動産データライブラリー」では、
お客様に十分な検討をしていただくために
様々な情報を提供**

5.提供情報〈toB情報-IV〉

●ご提供データについて

全国の不動産会社が加盟するアットホーム全国不動産情報ネットワークの流通物件情報※を基本として、物件種目ごとに多彩かつ豊富な情報をご用意しております。また、日々取引される物件のデータを逐次追加、データベースの拡充を図っております。

※不動産会社間6,843,228件、一般消費者向け14,489,568件(2010年実績)

●ご提供データ数【概算】(2012年1月6日現在)

棟データ数			
検索対象棟(建物・区画)数		1,758,000件	
うち分譲マンションパンフレット保有棟数		78,000件	
履歴データ数			
売地	523,000件	賃貸居住用	16,768,000件
売戸建	1,005,000件	賃貸事業用	945,000件
売マンション	3,263,000件	合計	22,504,000件
※物件情報に緯度・経度データを付与			

●データベース

分譲マンションパンフレット：1970年以降の竣工データ

分譲マンション販売履歴：1991年1月以降の流通物件データ

その他販売・賃貸履歴：2000年8月以降の流通物件データ

●ご提供エリアについて

■パンフレット・販売／賃貸履歴提供エリア…全国47都道府県

■マンション評価対象エリア…47都道府県(うち全域：1都2府10県、一部地域：1道33県)

＜全域＞ 首都圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

中部圏…愛知県、三重県、岐阜県

近畿圏…大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

＜県庁所在地およびその他主要都市等＞

北海道…北海道

東北…青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県

首都圏…茨城県、群馬県、栃木県、山梨県

信越…長野県、新潟県

北陸…富山県、石川県、福井県

中部圏…静岡県

中国…岡山県、鳥取県、島根県、広島県、山口県

四国…香川県、愛媛県、徳島県、高知県

九州…福岡県、大分県、佐賀県、長崎県、熊本県

宮崎県、鹿児島県

沖縄…沖縄県

5.提供情報〈toB情報-V〉

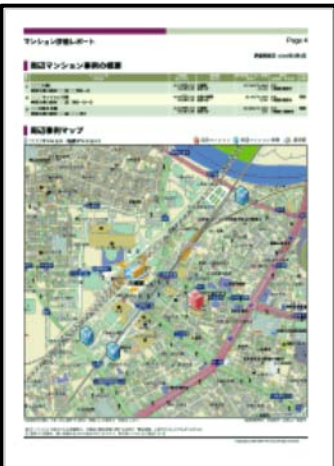
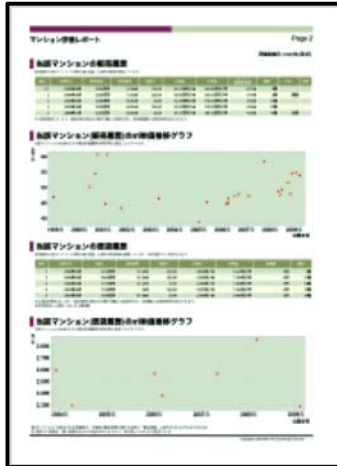
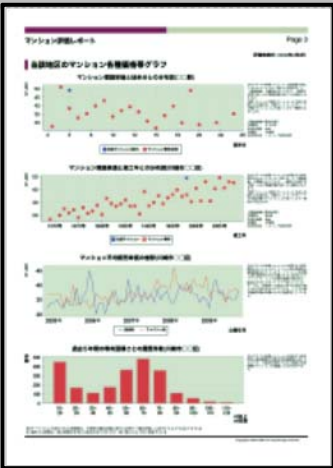
③マンション詳細情報

a.分譲時パンフレット(概要・間取図・平面図・立面図/外観図)



5.提供情報〈toB情報-VII〉

③マンション詳細情報 e.マンション評価



説得力あるご商談の提示資料に—
販売価格決定時の根拠資料に—
長期的資産価値の判断資料に—

本評価システムの評価額の算出には、物件の専有面積、間取り、築年月、駅からの道路距離など、マンションの「質」を表すデータをもとにした統計的手法と、アットホームが保有する販売履歴データを加味した独自の評価ロジックを使用しています。

5.提供情報〈toB情報-VII〉

④土地・戸建の販売履歴

○○○の売戸建 販売履歴一覧

2010/05/04

不動産データライブラリー

物件No.	所在地	建物種別	延床面積	専有面積	築年数	価格	販売状況	備考
0000000001	○○○市○○○区	戸建	119.55㎡	80.00㎡	22.08	1,480万円	販売済	
0000000002	○○○市○○○区	戸建	208.60㎡	173.55㎡	22.08	23.34万円	販売済	
0000000003	○○○市○○○区	戸建	208.60㎡	173.55㎡	22.08	23.34万円	販売済	
0000000004	○○○市○○○区	戸建	208.60㎡	173.55㎡	22.08	23.34万円	販売済	

○○○の売戸建 販売履歴一覧

2010/05/04

不動産データライブラリー

○○○の売戸建 販売履歴一覧

物件No. 0000000001

所在地 ○○○市○○○区

公開日 2009/08/07

その他所在地

交通 ○○○線○○○駅

バス ○○○(バス8分・徒歩3分)

他の交通手段

成約価格 1,480万円

成約坪単価 23.34万円

その他一時金

ランニングコスト

土地権利 所有権

定借期間満了日

建物面積 119.55㎡

土地面積 208.60㎡

私道面積

間取り SLDK

構造 軽量鉄骨

築年月 1982年07月

間取内訳

用途地域 1種低層

都市計画 市街化区域

駐車場 有無料

建蔽率 50%

地目 宅地

囲土法

容積率 80%

地勢

建物規模 2階建て

建築確認

引渡し 相談

現況 居住中

工事完了予定

特記事項 閑静な住宅街

設備 上水道 下水道 電気 都市ガス 浴室乾燥機

備考

接道状況 南西 6.0m 公道

地図

1/2500

1/10000

○○○の売戸建 販売履歴一覧

2010/05/04

不動産データライブラリー

○○○の売戸建 販売履歴一覧

物件No. 0000000001

所在地 ○○○市○○○区

公開日 2009/08/07

その他所在地

交通 ○○○線○○○駅

バス ○○○(バス8分・徒歩3分)

他の交通手段

成約価格 1,480万円

成約坪単価 23.34万円

その他一時金

ランニングコスト

土地権利 所有権

定借期間満了日

建物面積 119.55㎡

土地面積 208.60㎡

私道面積

間取り SLDK

構造 軽量鉄骨

築年月 1982年07月

間取内訳

用途地域 1種低層

都市計画 市街化区域

駐車場 有無料

建蔽率 50%

地目 宅地

囲土法

容積率 80%

地勢

建物規模 2階建て

建築確認

引渡し 相談

現況 居住中

工事完了予定

特記事項 閑静な住宅街

設備 上水道 下水道 電気 都市ガス 浴室乾燥機

備考

接道状況 南西 6.0m 公道

地図

1/2500

1/10000

5.提供情報〈toB情報-IX〉

⑤統計・相場情報

at home online service

売土地相場情報

●売土地相場情報は、用途地域を7種類に分類し、土地面積(㎡)別にまとめたものです。
●価格は登録価格であり、成約価格ではありません。
●登録価格は、平均3.3㎡単価の算出に用いたデータとの比較です。なお金額と平均面積の登録件数がそれぞれ10件未満の場合は、変動率を表示しません。
●価格の単位は円です。

アットホーム(株)

1/4

東京都 No.1317

物件登録期間：2011/06～2011/11

10
00.000
00.0%

←登録件数
←平均価格(万円)
←平均3.3㎡単価(万円)
←売却率(%)

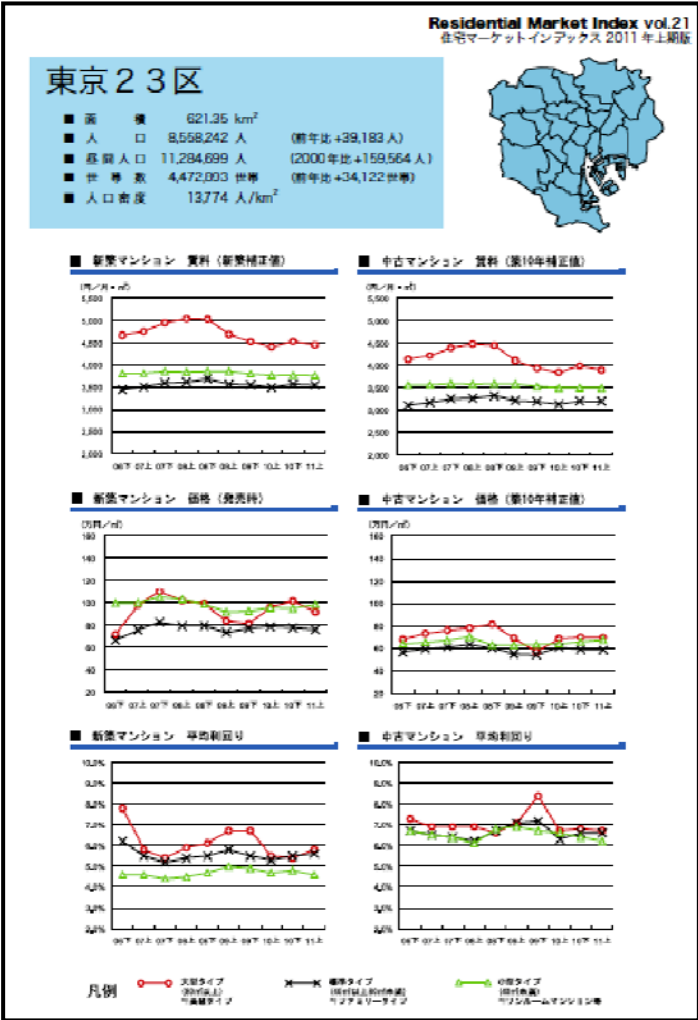
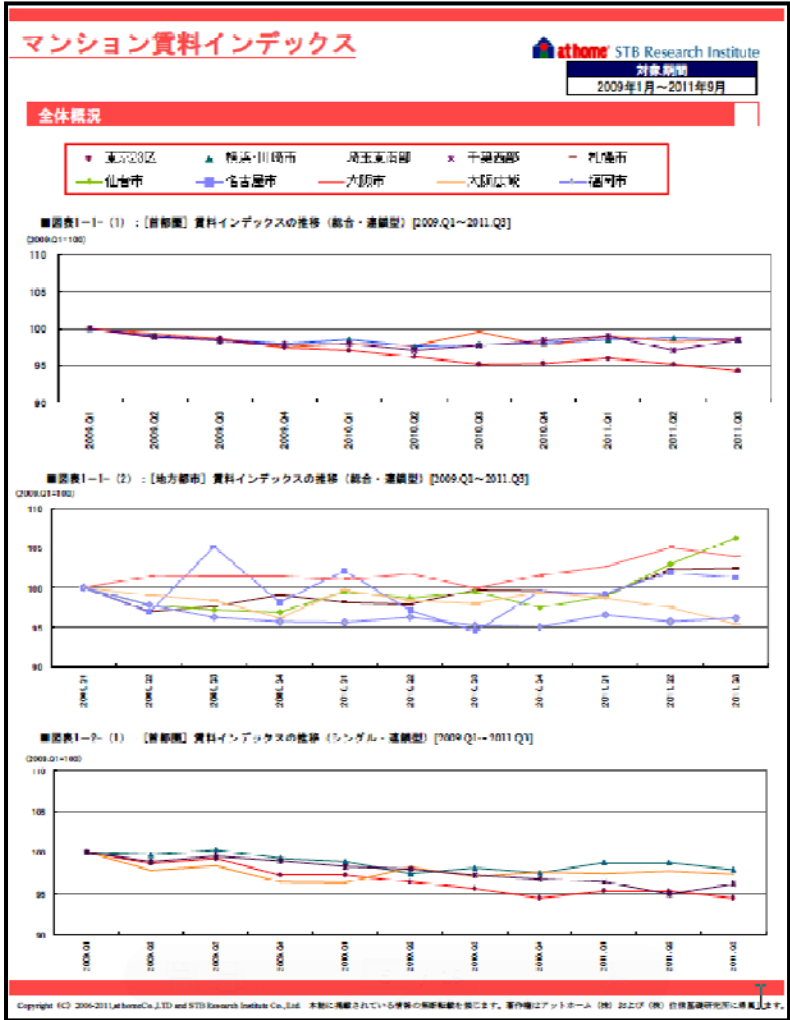
	1 種住居専用地域 (倉: 1 種中高住専/2 種中高住専)				合 計	2 種住居専用地域 (倉: 1 種中高住専/2 種中高住専)				合 計	住居地域 (倉: 1 種中高住専/2 種中高住専)				合 計
	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上		100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上		100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上	
千代田区															
中央区															
港区															
新宿区															
文京区															
台東区															

Copyright(c) 2012 At Home Co.,Ltd

18

5.提供情報〈toB情報-X〉

⑥マンション賃料INDEX・住宅マーケットINDEX



5.提供情報 <toB情報-XI>

⑦利回り計算・ローンシミュレーション

 **賃貸用不動産の投資利回り**

 **賃貸用不動産の投資利回り**

- 賃貸用に購入する物件の、表面利回り/実質利回りを試算します。
- ◆ 数値は全て半角で入力してください。

1) 物件価格[万円] **(必須)** 万円

2) 想定賃料(月)[円] **(必須)** 円

3) 想定入居率 **(必須)** %

4) 管理費(年間)[円] 円

5) 修繕積立費(年間)[円] 円

6) その他費用(年間)[円] 円

1万円単位で入力してください。

賃料の総額を入力してください。

満室時を100%とします。

クリア

1) 表面利回り

%

収入から費用を控除せずに試算しています。
費用とは、管理費(年間)、修繕積立費(年間)、
その他費用(年間)の合計額です。

2) 実質利回り

%

収入から一定の費用を控除して試算しています。

 **ローンシミュレーション 詳細版**

ローンプランの併用や金利変更に対応する場合を試算するはこちら！

[ご利用ガイド](#)

■ **返済額試算(ボーナスを金額で入力) 詳細版**

月々ボーナスの返済額を借入額から試算できます。

■ **返済額試算(ボーナスを比率で入力) 詳細版**

毎月分とボーナス分の借入比率から返済額を試算できます。

■ **借入れ額試算 詳細版**

毎月の返済額から、借入れ額を試算できます。

■ **借換え試算 詳細版**

今、返済しているローンを借換えた場合の返済額を試算できます。

■ **繰上げ返済試算 詳細版**

既存ローンを繰上げ返済した場合の返済額を試算できます。

◆ 試算結果の数値は、あくまでも目安であり実際の契約締結時における返済予定額と異なります。
またシミュレーション結果に起因して利用者が受けた、いかなる損害についても一切の責任を負いません。予めご了承ください。

◆ 実際のローン契約時には、諸費用(登録費用、印紙税、ローン保証料など)等が発生します。
また、ローン契約前には審査があり、ローン契約が成立しない場合もあります。
詳細は、金融機関などにお問合せください。

 **不動産投資シミュレーション**

投資利回りを試算するはこちら。

[ご利用ガイド](#)

■ **賃貸用不動産の投資利回り**

購入した不動産を賃貸した場合の、投資利回りを試算できます。

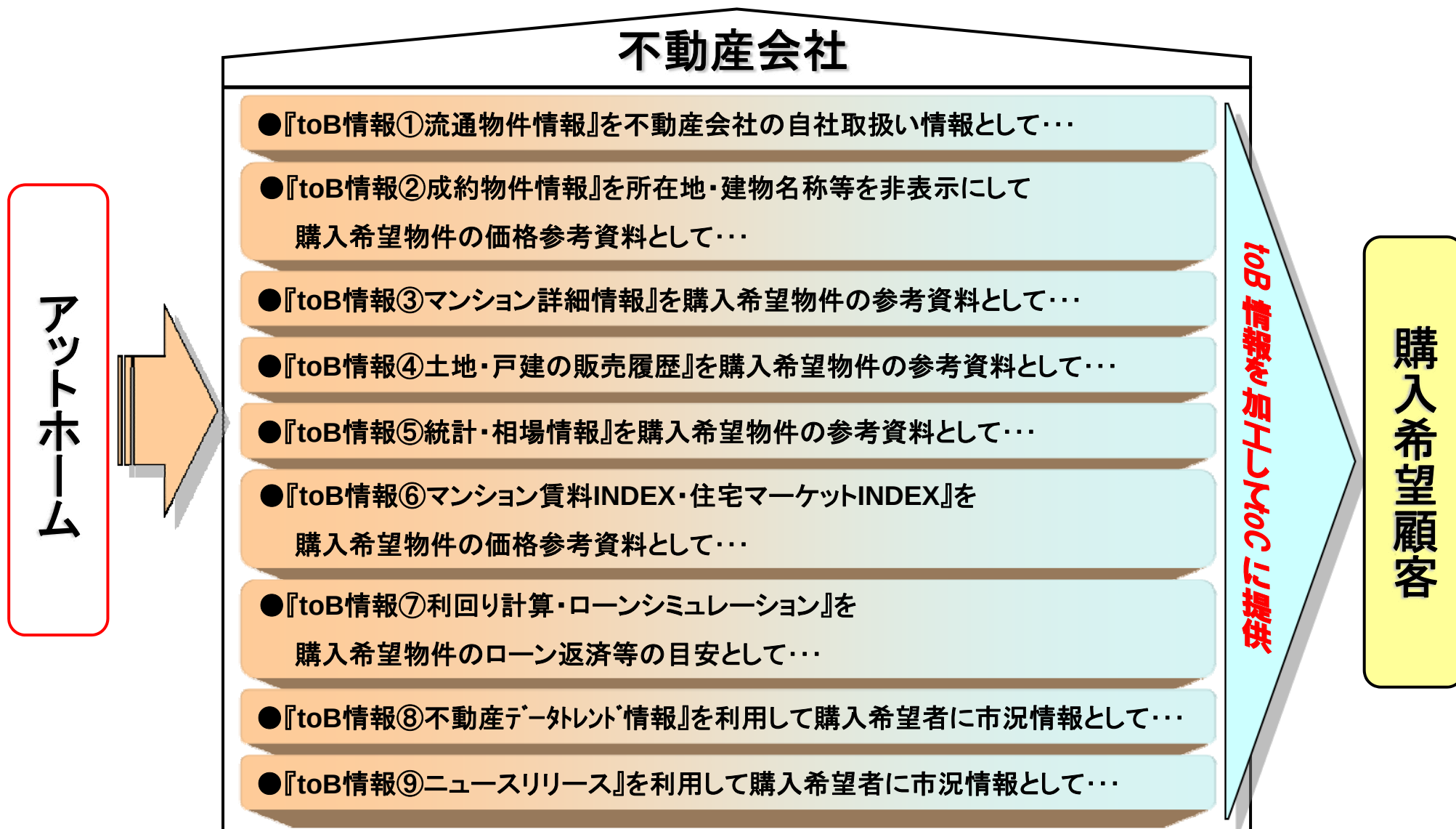
◆ 試算結果の数値は、あくまでも目安であり実際の投資利回りと異なります。
またシミュレーション結果に起因して利用者が受けた、いかなる損害についても一切の責任を負いません。予めご了承ください。

Copyright(c) 2012 At Home Co.,Ltd

20

21

6.提供情報〈toC情報②〉



7. 広告データベースに各種情報を積上げ

