

028

災害リスクの可視化でマンションの購買をサポート

- ✓ マンションの災害リスクを可視化
- ✓ 安心できる住居購入をサポート

取組主体	従業員数	想定災害	実施地域
株式会社リブセンス	300名	地震等	東京都ほか

株式会社リブセンスは、平成 30 年 4 月より同社の展開する不動産情報サービスにおいて、マンションの災害リスク情報の提供を開始した。

1 取組の特徴（特色、はじめたきっかけ、狙い、工夫した点、苦労した点）

災害リスクの提供でマンション購入者の安全・安心をサポート

- インターネットメディアを多数展開する株式会社リブセンスは平成 30 年 4 月より同社の展開する不動産情報サービスにおいて、首都圏全域の主要マンションの災害リスク情報の提供を開始した。
- 同社では、平成 27 年から不動産情報サービスをスタートさせ、ビッグデータを活用したリアルタイム査定（特許出願中）により、首都圏全域の主要マンション物件約 73 万棟の災害リスクや学区情報、部屋別価格や価格推移、推定賃料等の情報を提供している。
- 災害リスク情報の提供に関しては、平成 29 年、不動産の専門家として物件提案をする仲介事業者向けに情報公開することから始まった。平成 30 年からは、住宅購入検討者向けに、より透明で納得度の高い住宅購入をサポートすることを目的として、総合点数評価により物件ごとの安全性を可視化し、地震・洪水・液状化・津波・土砂災害といった災害リスク情報等を検索可能とした。

リスクを把握することで、マンション購入者の的確な判断をサポート

- 不動産購入を検討するにあたり、「長く安心して住めるのか」という観点は災害の多い日本において重要なポイントとなっている。特に東日本大震災以降、地震や液状化、津波等、土地由来の安全性に対する関心度は高まり続けている。これまで購入者が物件の災害リスクを知るには、不動産会社への問い合わせや、自治体のハザードマップの調査等といった行動が必要だったことから、人によっては確認をせずに購入するような場合もあった。同社のサービスは、こうした状況を回避するためのもので、購入者の安全・安心に加え、購入後の後悔や、購入前の情報収集コストの低減に向けた取組となっている。具体的には、オープンデータの災害データを活用し、各物件の災害リスクを点数評価とハザードマップ、倒壊リスク説明文章の形で提供している

購入予定者に、中立的、客観的、多角的なデータを提供

- 同社のサービスは、ビッグデータを活用した、不動産のリアルタイム査定が主なコンテンツであり、その理念の一つは「不動産情報の透明性向上」である。このため同社では、どのような情報も中立的、客観的、多角的に提供する必要があると考えた。同社の調査では、住まい選びでは、利便性と同じくらい安全性が重要視されていることから、ネガティブなイメージがあり他の類似サービスが提供しにくい災害情報を、敢えて提供すると決定した。
- 平成 31 年 3 月現在、同社のサービスは東京、千葉、神奈川、埼玉の約 73 万棟のマンションを対象としており、月間約 90 万のページビューがある。多くの首都圏のマンション購入検討者をサポートしている。



ビッグデータを活用し、マンションごとの災害リスクをレポート

2 取組の平時における利活用の状況

情報発信を通じて企業価値も向上させる

- 同社は年に1回、メディアサイトと協働して不動産×テクノロジーに関するイベントを実施しており、不動産業界が災害リスクを考えることの重要性についてアピールを行っている。
- 不動産購入にネガティブなイメージを与えうる災害リスク情報の提供は、「透明性にこだわり、中立な情報を届ける」という点で、企業・事業イメージの向上に寄与したと、同社では考えている。

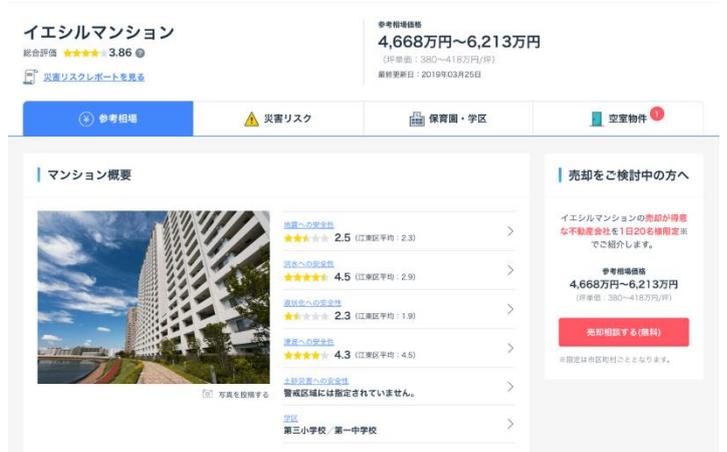


同社が実施するイベントの様子

3 現状の課題・今後の展開等

日々刻々と変化する情報をどう反映させていくか

- 同社では、災害リスクに関するデータ量、種類及び最新性を担保していくことが今後の課題であると考える。不動産の災害リスクは、地盤改良や耐震工事、リフォーム等により日々変化するため、常にその最新の情報を入手し反映させることが望ましいと考えている。
- また、地盤やハザードマップ等、公に二次利用が認められているデータが少ないことも課題である。民間のガス会社、水道局、鉄道会社等が保有する地盤データも含め、より広範かつ詳細な地盤、物件周辺環境の現状が購入者に届けられるようになることが理想だとしている。



同サービスのイメージ

4 周囲の声

- 多くの不動産物件情報は、災害リスク等のネガティブな点が記載されていません。このため、不動産購入検討者は、地震や浸水のリスクを知るために、様々なウェブサイトを開覧するなどの必要がありました。しかし、同サイトは物件とその災害リスク情報がまとめて入手できます。このことは、利用者の利便性を高めると同時に、情報発信者の信頼性を高めると思います。(建設コンサルタント)

担当者の声	<p><b>不動産の災害リスク情報を提供し、安心できる住まい選びを</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 本サービスの中心は中古マンションの価格査定を提供ですが、その理念は「中古不動産情報の透明性向上」です。将来的には様々な情報を元に不動産情報を透明化するためにサービスを拡充しており、より多角的な情報を提供したいという想いがあります。災害リスク情報の提供は、物件に対するネガティブイメージを与えかねませんが、透明性、中立性にこだわりました。</li> </ul>
問合せ先	<p>株式会社リブセンス 法人番号: 9011001063308 TEL 03-6417-4091 FAX 03-3490-1853 E-Mail support@ieshil.com</p>