




# 中古住宅の流通促進用の中古住宅流通管理システムおよび装置

特許権者：山川建設株式会社

現状の国内住宅流通を見ると、中古住宅の割合は低く、中古住宅は空いたまま残されるか、あるいは壊して新築される場合が多く、住宅資源の有効利用面からも好ましくない。近年の傾向である転居者の増加、低所得者の増加、田舎暮らし希望者の増加等を考慮すると新築に比較して低価格の中古住宅を流通促進する必要がある。このような事情に対応するため、中古住宅の購入者にも不動産業者にも利点のある中古住宅の流通を促進する中古住宅の流通管理システムを用いる中古住宅流通管理装置の確立が必要である。

本発明の中古住宅流通管理装置には、次のデータ記憶部を備えている。即ち、購入者と不動産業者との間に住宅購入契約、着工から居住開始までに実施するリフォーム契約および居住開始後に実施する部分のリフォーム工事のデータとを区別して記憶するデータ記憶部を備えている。本中古住宅流通管理装置により、住宅購入時にリフォーム工事が早期必要部分と、早期必要外部分に分かれたリフォーム契約と、一定期間の経過後に買取保証計画に従って中古住宅流通管理装置を用いて管理を行うものである。中古住宅購入者にも不動産業者等にも利点があり、結果として中古住宅の流通を促進することができる。

ユーザー業界	活用アイデア
 機械・加工 輸送 生活・文化	中古自転車の再利用システムの確立 ○路上に放棄されたり、廃棄物として廃棄された自転車が多いが、これら自転車の再生・修理・流通システムを確立し、資源の有効活用を目指す
 機械・加工 生活・文化	趣味の中古製品の再利用システムを確立 ○趣味に関する楽器、ゴルフ道具等の中古品の再生・修理利用システムを確立して、安価に提供するシステムとして確立する
 機械・加工 金属材料 生活・文化	中古自動車の再利用システムの確立 ○中古自動車を下取りに出して新車購入することが多いが、高度な再利用システムを確立することにより、環境対策面からも好ましいシステムが確立できる

## market potential

本発明は、米国・英国・仏国等に比べて、日本では流通が極めて少ないと言われている中古住宅の流通を促進するための極めて有効な手段を提供する特許で、特に入居前後にリフォーム部分を分け、更に一定期間経過後の買取保証契約により、転売の機会をます等、中古住宅の流通を促進する手段を講じており、有効な促進手段となると考えられる。中古品に対するこのような考え方は、多方面への様々な応用が考えられる。例えば、中古自転車の再利用がある。中古自転車の使用可能な部品を活用して、乗用可能になった再生自転車を、可能な場合は廉価に販売するとか、レンタルサイクルとして貸し出すとか、開発途上国に輸出して活用策を模索する等各種の利用方法がある。その他に、自動車の修理・再使用、楽器とかゴルフ道具等の再使用の促進等が考えられる。

## patent review

### 用語解説

- リフォーム**  
居住住宅の改築や改装、特に内外装の改装を言い、主なものは雨漏り等の補修、外壁の取り替え等がある
- 中古住宅**  
人が過去に居住したことがある住宅のことで、住宅ローンでは、新築から1年経過した家屋を言うことがある
- 住宅流通**  
中古住宅の流通取引を言うが、日本では極端に低く13%程度であるが、米国では約80%に近い

電気・電子

情報・通信

機械・加工

輸送

土木・建築

繊維・紙

化学・薬品

金属材料

有機材料

無機材料

食品・バイオ

生活・文化

その他

## 中古住宅流通管理システム

中古住宅に流通可能なリフォームプランを作成し、それをもって価格をつけ、その価格での買い取り保障をすることにより転居が安易になり、住まいの選択肢が広がりますので低所得の人にも持ち家が可能になり、又地域の空洞化対策やセカンドライフの住まいにもお役立ちできます。

### 下記の方々にお勧めです

- ☆現在、アパート暮らしの方に
- ☆セカンドライフの住まいをお探しの方に
- ☆受注にお困りのリフォーム業者、団体さんに
- ☆地域の空洞化でお困りの自治体さんに
- ☆売り家をお持ちの家主さんに

### 中古住宅流通管理システムの流れ

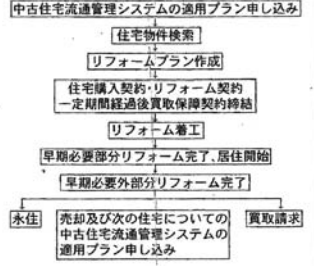


図1 中古住宅流通管理システムの流れ

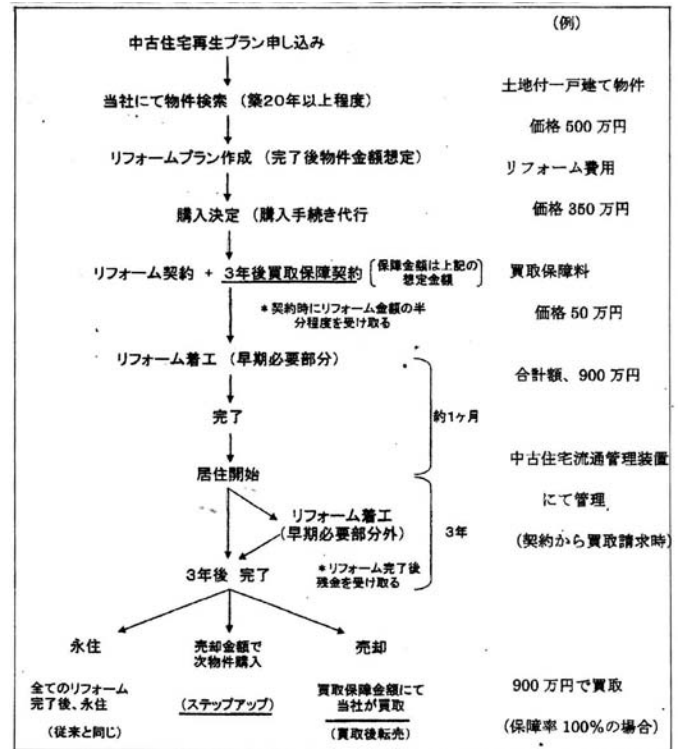


図2 中古住宅流通管理システムの詳細例

## 特許情報

- ・権利存続期間：17年11ヶ月 (平40.8.6)
- ・実施段階：実施無し
- ・技術導入時の技術指導：応相談
- ・ノウハウ提供：応相談
- ・供与条件：譲渡または許諾

○出願番号：特願2008-203131

○出願日/平20.8.6

○公開番号：特開2010-039834

○公開日/平22.2.18

○特許番号：特許4424754

○登録日/平21.12.18

## 特許流通データベース情報

・タイトル：中古住宅流通管理装置

・ライセンス番号：L2010003198

<http://www.ryutu.inpit.go.jp/db/>  
からご覧になれます。

## 参考情報

- ・特許流通アドバイザーによる推薦  
：滋賀県 新屋 正男
- ・関連特許：なし
- ・IPC：G06Q 50/00

皆様からのお問い合わせを、お待ちしております。

### ■この特許の問い合わせ先■

山川建設株式会社  
代表取締役  
山川 善久

〒529-1627  
滋賀県蒲生郡日野町大字仁本木624  
TEL:0748-52-1759 FAX:0748-52-1759  
E-mail:yaya@mx.biwa.ne.jp

もしくはお近くの特許流通アドバイザー  
(P125をご覧ください)にご連絡下さい。

