

「良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて」 ～住宅市場活性化に不動産鑑定士は如何に寄与するか～ － 提 言 －

住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会

去る令和元年6月19日、第55回総会の席上において、西川和孝住宅ファイル制度特別委員長（当時）から、「『良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて』～住宅市場活性化に不動産鑑定士は如何に寄与するか～－提言－」を公表いたしました。

この提言は、平成25年10月に「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について－提言－」を公表した後の中古住宅市場活性化に本会が関わったおよそ5年間の活動を踏まえ、住宅分野において不動産鑑定士の歩むべき方向を示すために、新たな提言としてとりまとめを行ったものです。

なお、この新たな提言については、第55回総会終了後の懇親会においても、村木康弘住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員長から、会場の来賓の方々や会員の皆さまに向けて、提言の具体的な目標や今後の取り組みについて説明を行いました。

新たな提言の下、当委員会では、建物評価の推進等の取り組みに一層邁進してまいります。

* 住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会は、建物評価を推進するため、(旧)住宅ファイル制度特別委員会の所掌事項を見直し、改称したものです。



図1 新提言についての挨拶を行う西川住宅ファイル制度特別委員長（総会会場）



図2 新提言の構想についての発表を行う村木住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員長（懇親会会場）

以 上

「良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備に向けて」
～住宅市場活性化に不動産鑑定士は如何に寄与するか～

— 提 言 —

令和元年 6 月 19 日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会

目 次

I.	はじめに.....	1
II.	良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備の概要.....	1
	1. 良質な住宅か否かの判定	1
	2. 住宅を適正に評価する仕組みの整備.....	2
	3. 適正に評価される市場環境作り	2
	4. 安心安全な取引（流通）等の市場への寄与.....	2
III.	業界戦略として不動産鑑定士独自のデータを蓄積とその活用（具体化）	3
	1. 建物評価データ、鑑定評価データ等、不動産鑑定士由来の独自データを整備	3

我々不動産鑑定士は、不動産評価を業となす唯一の国家資格者である職責を全うし、国民のために「良質な住宅が適正に評価される市場環境」の整備に尽力します。

I. はじめに

良質な住宅とは、「長い時間の中で市場が高く評価する家」と定義づける。

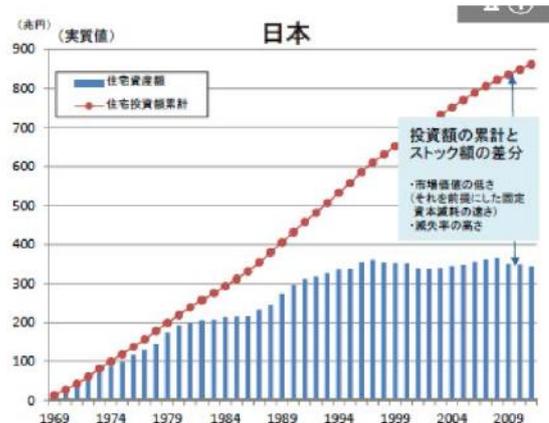
所有権は個人（又は法人）に帰属するが、長い年月の中で、売却したり貸したりすることを考えると「住宅は公共財である」と言える。将来誰かが買ってくれる、住んでくれる。売り易く、貸しやすい。買いたいと思う、借りたいと思う。そのような、流通性、再販性の高い住宅が良い住宅、言い換えれば資産性のある住宅こそが、良質な住宅である。

良質な住宅は市場が決めるはずであるが、市場が決めるための目盛が決まっておらず、判断するための物差し・尺度・基準がない。習慣もない。よって、築20年で建物価値がゼロとなるようなことを許してきた。

目盛と物差しがあって、良質な住宅だと分かれば、縮みゆく社会にあっても住宅取得が怖くない、自信を持って購入できるはず。

そのための目盛と物差しを作り、普及させ、自信をもって住宅取得が進むこと、これこそが国民の幸せにつながるものである。

良質な住宅が適正に評価される市場環境を整備することは、不動産評価を業となし得る唯一の国家資格者である不動産鑑定士の使命である。



↑ このグラフの先を描く提言を出す

II. 良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備の概要

1. 良質な住宅か否かの判定

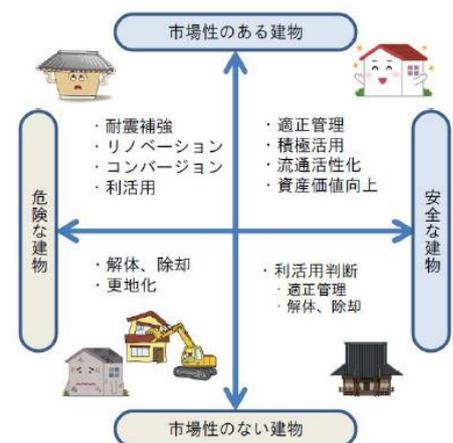
(1) 住宅建物の仕様・品質・維持管理の状態を踏まえて物理的な価値を数値化する

① JAREAHAS POINT（物理的価値・使用価値）

- ・ 価格ではなく数値化したもの \equiv 建物の積算価格 = 市場性修正前の物理的価値 建物診断（インスペクション）を反映させる
- ・ 長期優良住宅、住宅性能表示等の既存の制度を織り込む

② 取壊すか否かの判断を行う。

- ・ 最有効使用の原則（敷地との適応、環境との適合を判断する）
- ・ 建物と敷地、地域を総合的に踏まえた判定、空き家問題解決のための一つの要素。
- ・ 取壊し最有効使用の判断は鑑定士にしかできない。

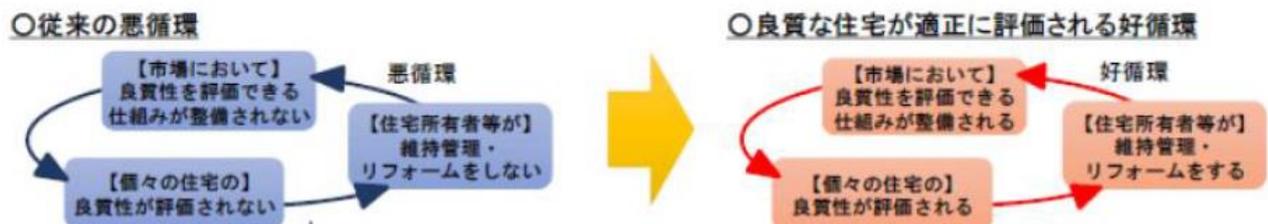


2. 住宅を適正に評価する仕組みの整備

- (1) 住宅の良し悪しを測る尺度の整備
- (2) 住宅の物理的価値の数値化（JAREAHAS POINT）
- (3) JAREAHAS の①バージョンアップ、②ローカライズと
- (4) JAREAHAS を扱う評価主体の技能と信頼性
 - ①現場での目線合わせ、②専門性を示すライセンスの付与と更新
→鑑定士が JAREAHAS を使って住宅評価すれば概ね同じ価格が出るという状況を作る。
他に真似できない制度インフラとなる（研修制度、人材教育）。
- (5) 評価方法の確立
 - ① 経済的残存耐用年数の検討
 - ② 実質的経過年数の検討
 - ③ 市場性修正（一体減価）の検討
- (6) 価格概念
- (7) 評価書式※「既存戸建住宅評価ガイドライン（仮称）」策定に向けて検討中（鑑定評価基準委員会）

3. 適正に評価される市場環境作り

取引、金融担保、管理の各局面で国民が住宅の時価（建物の時価）を認識する仕組み



関係各団体や専門家への働きかけ・国民への啓発活動

住宅ファイル制度は流通の現場で適正な建物評価を行うもので、我々の建物評価を活かす場面であり仕組みの一つである。他にも様々な場面がある。不動産鑑定士による住宅評価活用場面の創出（マーケティング）

EX.金融担保評価、リバースモーゲージ、リースバック、空家管理

4. 安心安全な取引（流通）等の市場への寄与

物件の確定確認や法規制のチェック等、不動産価格以外の部分での安全性の担保、安心の付与

III. 業界戦略として不動産鑑定士独自のデータを蓄積とその活用（具体化）

1. 建物評価データ、鑑定評価データ等、不動産鑑定士由来の独自データを整備
 - ① JAREA-Server の構築
 - ② オープンデータに独自データを重ねて付加価値を提供

以 上

住宅ファイル制度特別委員会委員名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名	所 属 地 域
委員長	ニシ カワ カズ タカ 西 川 和 孝	成邦不動産鑑定（株）	大阪府
委 員	コウ タ ジン 幸 田 仁	一般財団法人日本不動産研究所企画部	東京都
	ハツ トリ タケン 服 部 毅	青山リアルティ・アドバイザーズ（株）	東京都
	ムラ キ ヤス ヒロ 村 木 康 弘	（有）村木アセット・コンサルタンツ	滋賀県
	ヨシ ムラ マサ ユキ 吉 村 真 行	（株）吉村総合計画鑑定	東京都
会 長	クマ クラ タカ ジ 熊 倉 隆 治	東急不動産（株）	東京都
担当副会長	クマ ザワ イチ ロー 熊 澤 一 郎	（株）財産プランニング研究所	大阪府

（令和元年6月19日公表時点）