

建物エバリュエーション



キックオフイベント

住宅の価値を高める インスペクションの期待

2018年2月27日(火)

明海大学 不動産学部 教授

中 城 康 彦

英国の住宅利用

時間の経過が価値を高める



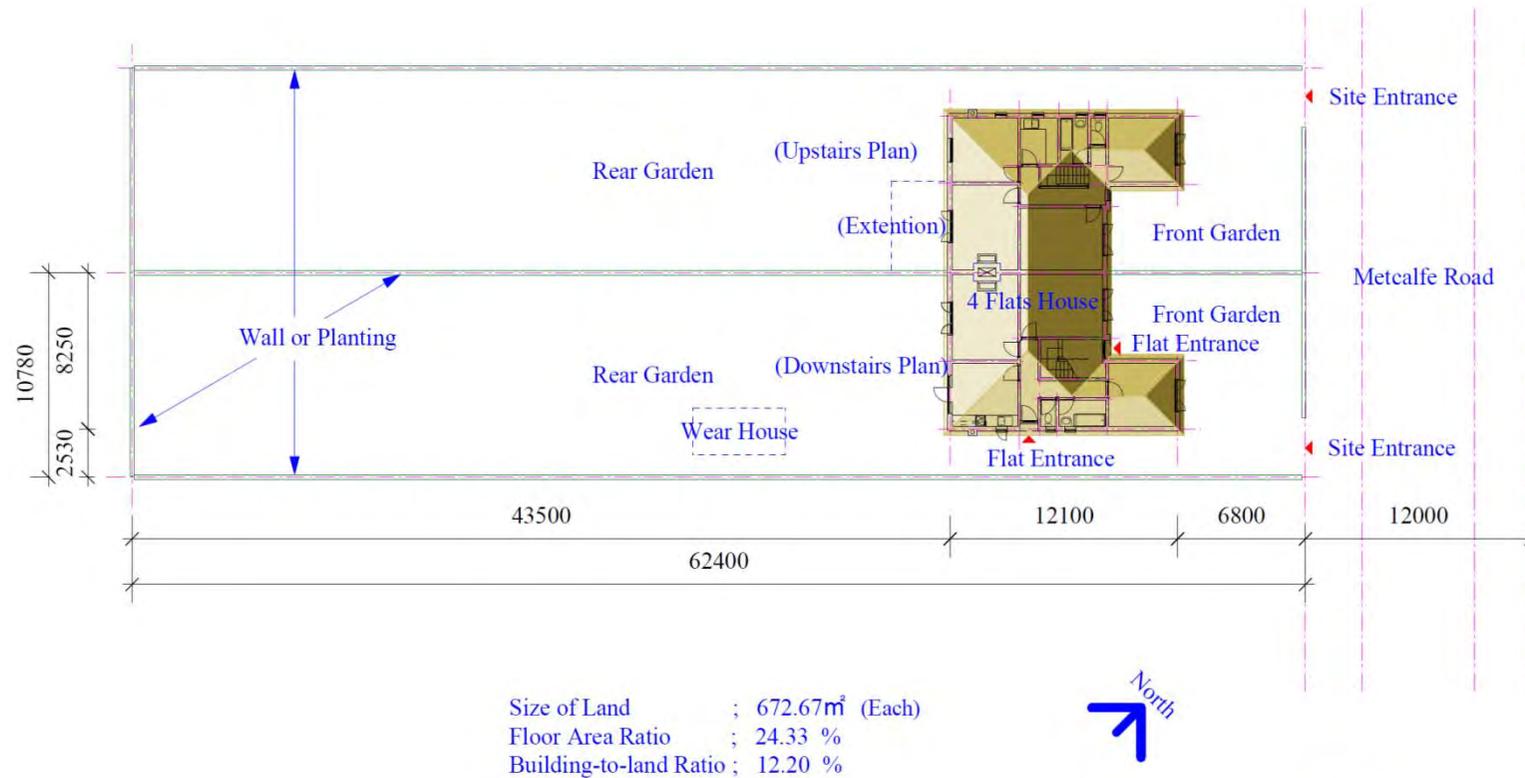
傾いた床は直して使う

👉 床を仕上げてでも透視できる



1950年代 Semi Detached House

配置図



SITE PLAN

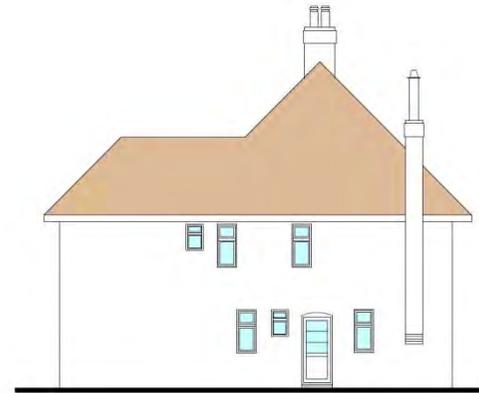
9 Metcalfe Road Cambridge CB4 2DB
 Drawn by Yasuhiko Nakajo Meikai University
 6 July 2004

1950年代 Semi Detached House

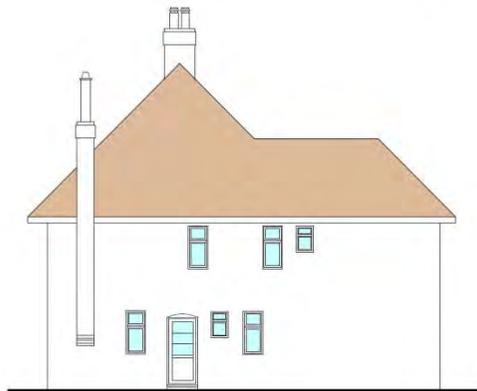
👉 立面图



SOUTH ELEVATION



WEST ELEVATION



EAST ELEVATION



NORTH ELEVATION

1950年代 Semi Detached House

外部写真(南側)



1950年代 Semi Detached House

外部写真(南側:戸境部分)



1950年代 Semi Detached House

外部写真(北側:戸境部分)



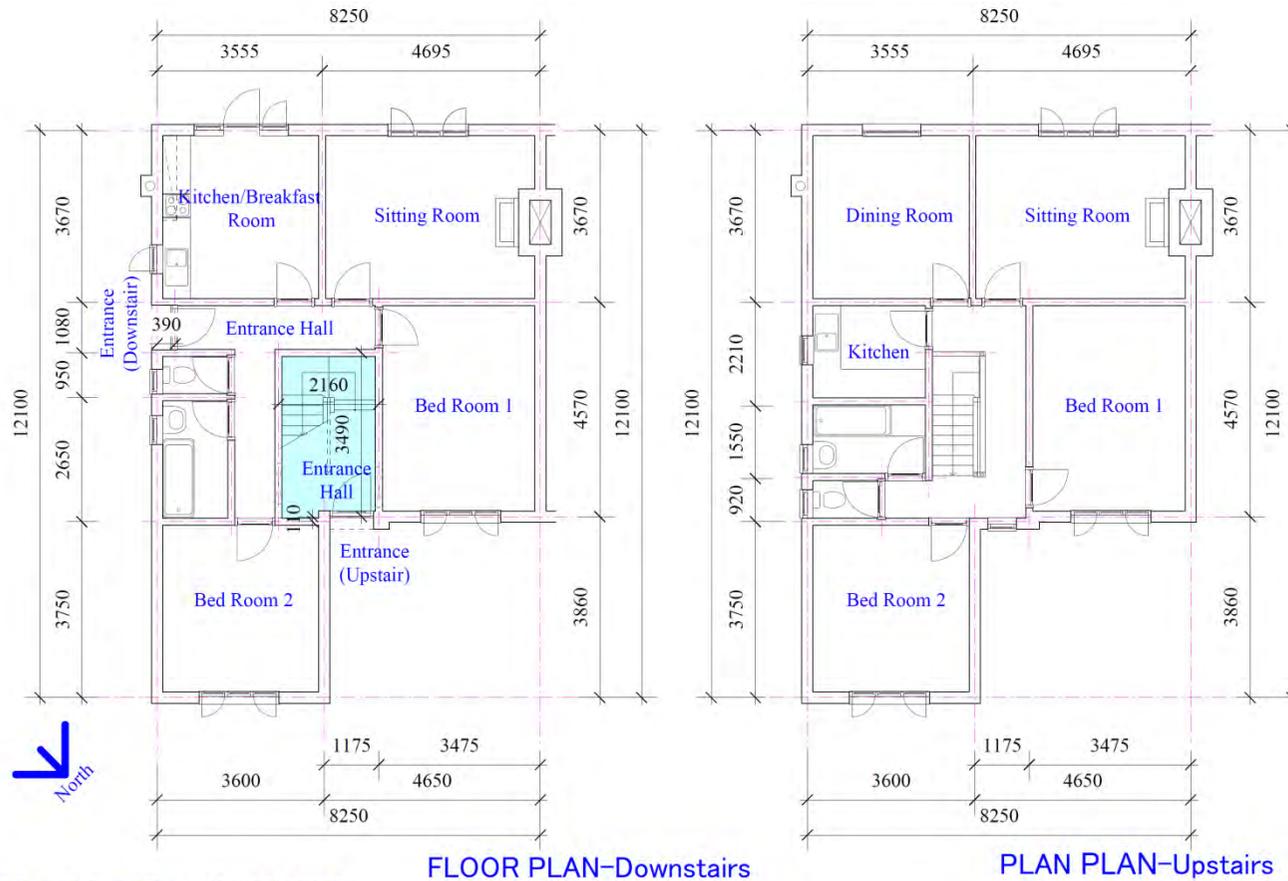
1950年代 Semi Detached House

👉 屋根写真



1950年代 Semi Detached House

👉 converted flat



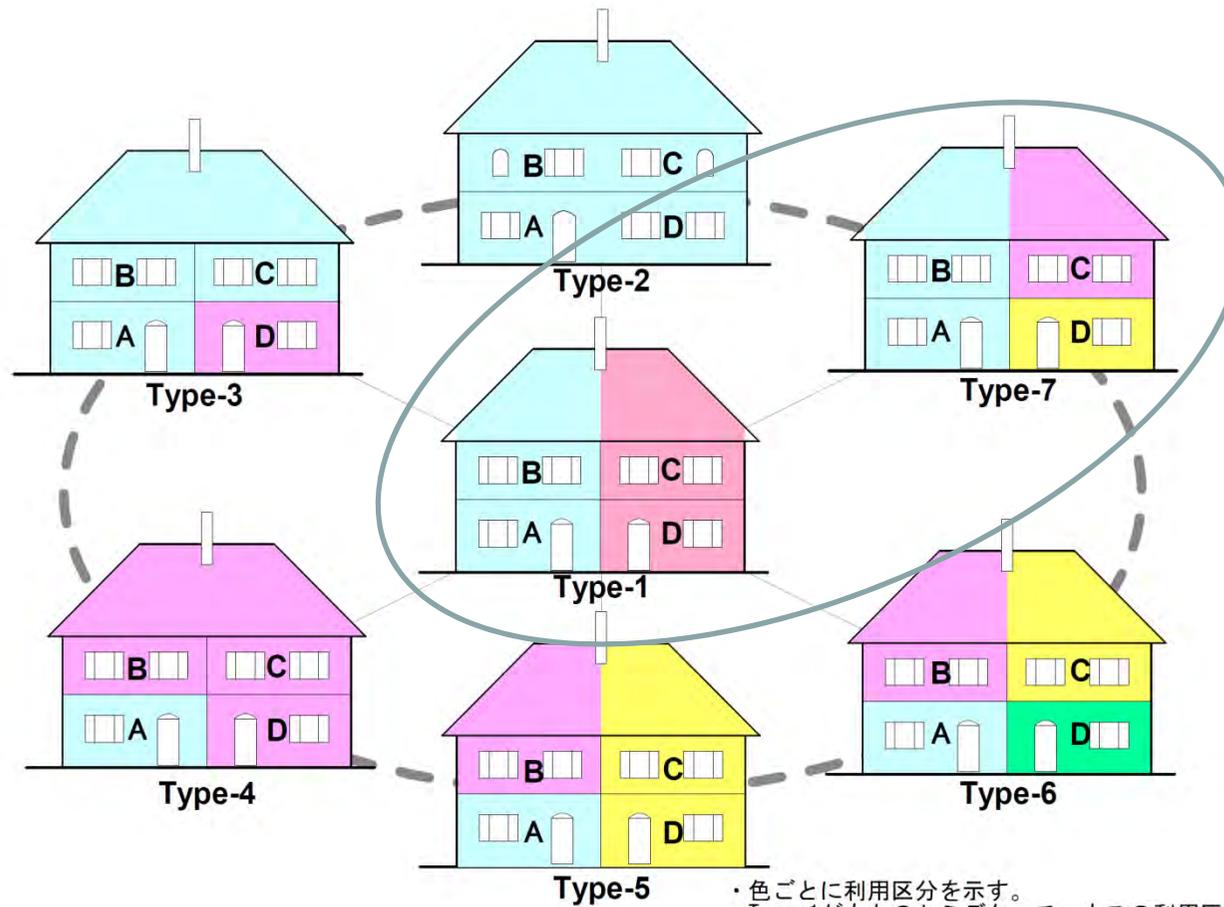
9 Metcalfe Road Cambridge CB4 2DB
 Drawn by Yasuhiko Nakajo Meikai University
 6 July 2004

Floor : 81.63m²
 Unit : 74.05m²

Floor : 82.05m²
 Unit : 89.54m²

Semi Detached House

👉 利用区分の可変性



- 色ごとに利用区分を示す。
- Type-1がもとのセミデタッチハウスの利用区分を示す。
- Type-2~Type-7が利用区分のバリエーションを示す。

1950年代 Semi Detached House

👉 改修投資を誘導して近代的な住宅性能を確保



- Property Professional Groups

- 芸術・骨董品
- 商業不動産
- 紛争処理
- ファシリティマネジメント
- 機械設備・資産
- 経営コンサルタント
- 居住用資産 (Residential property)
- 価格査定 (Valuation)
- 建物保存



- Land Professional Groups

- 環境
- 地球数学
- 鉱物・鉱山廃棄物
- 計画・開発
- 田園
- 遠距離通信

- Built Environment Professional Groups

- 建築規制
- 建物調査 (building surveying)
- プロジェクト経営管理
- 積算・建設
- 損耗
- 保険

- 仲介実務・法務
- 評価
- 住宅状況報告 (Condition Report)
- 住宅購入者調査 (Home Buyer Surveys)
- 建物調査 (Building Surveys)
- 不動産賃貸・管理
- 賃料改定・再契約
- 住宅購入調査
- 賃借保有権フラット管理
- 住宅供給
- 公的住宅

資料: <http://www.rics.org/professionalgroups>

ホームバイヤーズサーベイ報告書

👉 記載例



	事例1	事例2
立地 形態 延べ面積 築後経過年数 所有形態	ロンドン フラット 130m ² 約築30年 リースホールド 残64年	ケンブリッジ郊外 2戸1住宅 100m ² 約築50年 フリーホールド
報告書記述例 (床・屋根)	<ul style="list-style-type: none"> ・フリーホールドならば20万ポンド。 ・修繕費は95,000ポンド。 ・補修材を使い適切に補修され、谷状部分は嚴重に補修されている。 ・雨水侵入の痕跡はないが、2箇所小さな損傷部がある。 ・木製の屋根ハッチが1箇所あり不織布で覆われている。 ・開口部は補修されており、現在の状態は良好である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根勾配は正確で凸凹がない。 ・重大なゆがみはずれはなく構造は健全。 ・粘土タイルは年数相応の良好な状態。 ・拡張屋根の傾斜は適切。 ・コンクリートタイルは健全で良好な状態。 ・寝室窓の水受皿の状態は良好である。
価格査定	200,000ポンド	160,000ポンド

出典: 齊藤広子・中城康彦「英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割」日本建築学会技術報告集 2009.2

米国西海岸の住宅利用

👉 高基礎に改修

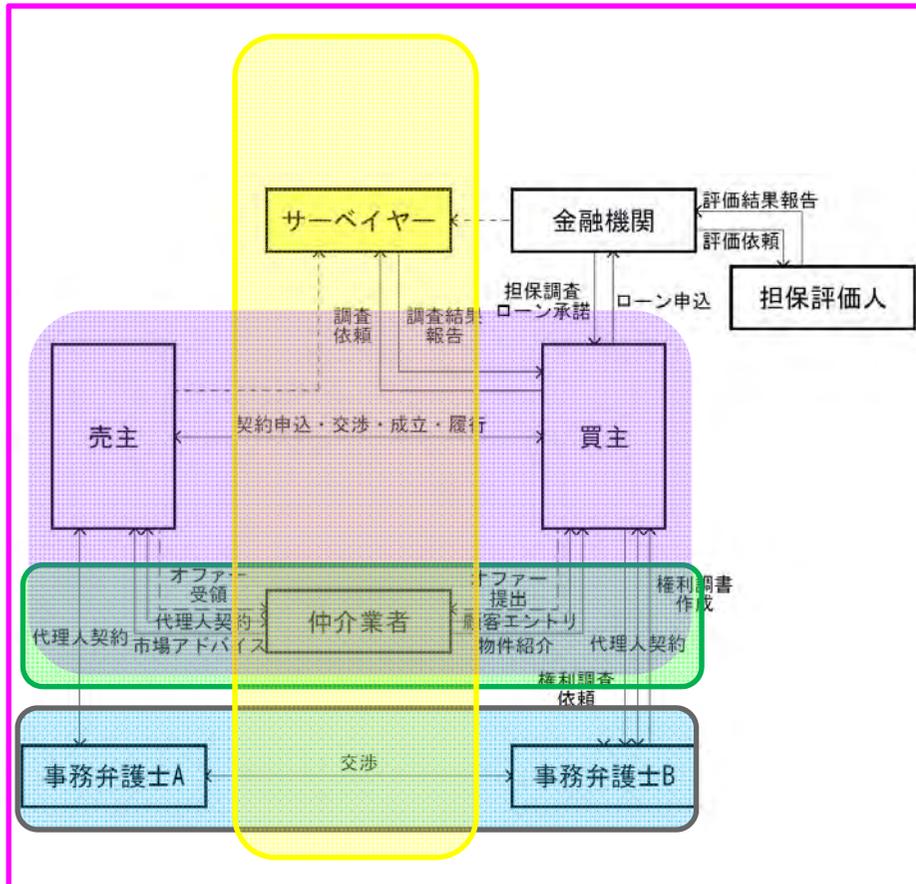


☞ 銀行とは独立したインスペクター

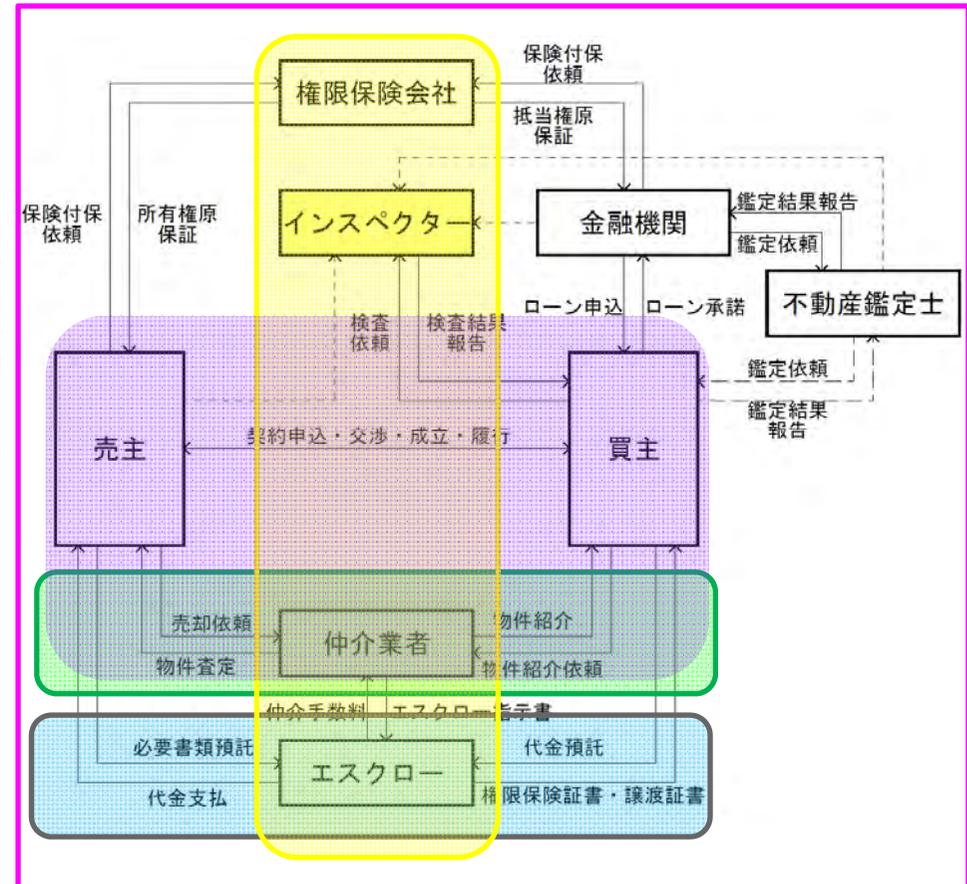
- ASHI (American Society of Home Inspectors)
- 住宅の部位のうち目視および接触が可能なものの状態についての客観的な検査
 - 検査時間は2～3時間
 - 購入前の買主が、大きな欠点や不十分な設備系統がないか判断する助け
 - 所見や勧告は、住宅の修繕や維持管理に関する有益な示唆を与える
 - 住宅の問題や欠陥すべてを小さなものまで指摘するのではない
 - 小さな欠陥もしくは表面上の傷は、専門職の助けを借りなくとも把握可能
- 鑑定評価、行政規則の検査、保証とは異なる
- 報告書の作成
 - 報告書の形式は問わないが、提出は義務

英国・米国の住宅調査

多様な専門職能家が協同して価値を生む



英国の住宅取引の仕組み

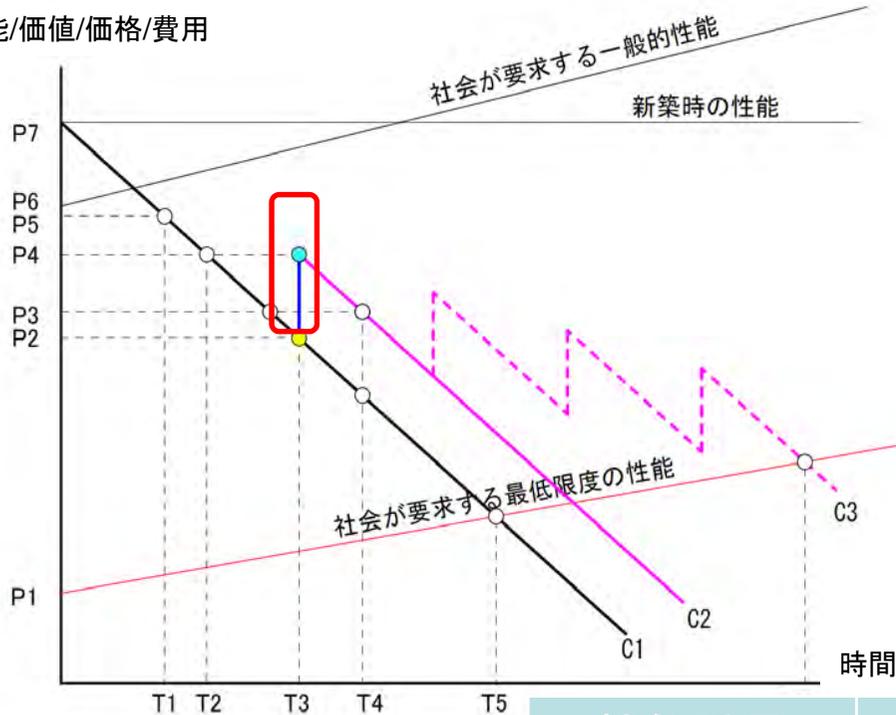


米国の住宅取引の仕組み
(エスクロー制度)

住宅調査の機能

👉 価値を守り高める仕組み

性能/価値/価格/費用



番号	機能
1	その時点の性能/価格の評価 (P2の指摘)
2	更新・改修すべき箇所の指摘
3	更新・改修後の性能/価格の評価 (P4の指摘)
4	更新・改修に必要な費用の見積り (P2-P4(コスト)の指摘)
5	将来必要な更新・改修事項の指摘

● 英米比較

機能番号	1	2	3	4	5
英国	◎	○	○	△	△
米国	○	○	×	×	△

● 日本への導入

- 「構造実施権」の確保 ⇔ 所有者が協力する仕組み 5
- 取引の安定への「貢献力」の担保 ⇔ 無用の長物にしない
- 実行可能性と長期利用への貢献 ⇔ 持続可能社会の職能
- 取引の安心・安全・安定と社会の持続 ⇒ 全機能・高度職能

☞必ずしも最新ではありません

1. 齊藤広子・中城康彦 「英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割」日本建築学会技術報告集 2009.2
2. 齊藤広子・中城康彦他 「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会大会梗概集 2008.9
3. 齊藤広子・中城康彦「住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題」日本建築学会技術報告集 2009.2
4. 英国王立勅許鑑定誌協会編著 NPO法人日本不動産館セラ―協会訳「RICS評価基準第6版」NPO法人 日本不動産カウンセラー協会 2008.8
5. 建設省住宅局住宅政策課 「住宅の履歴情報等の活用による中古住宅市場活性化に関する調査検討報告書」2000.3
6. <http://www.rics.org/professionalgroups>
7. RICS guidance note, “Building Surveys of Residential Property” 2nd edition, RICS BOOKS 2004
8. Phil Parnham, Chris Rispin, “HOME INSPECTOR’S HANDBOOK”, RICS BOOKS 2005
9. Malcolm Hollis, “Surveying Buildings” RICS BOOKS 2004
10. <http://www.homeinspector.org/standards/default.aspx>