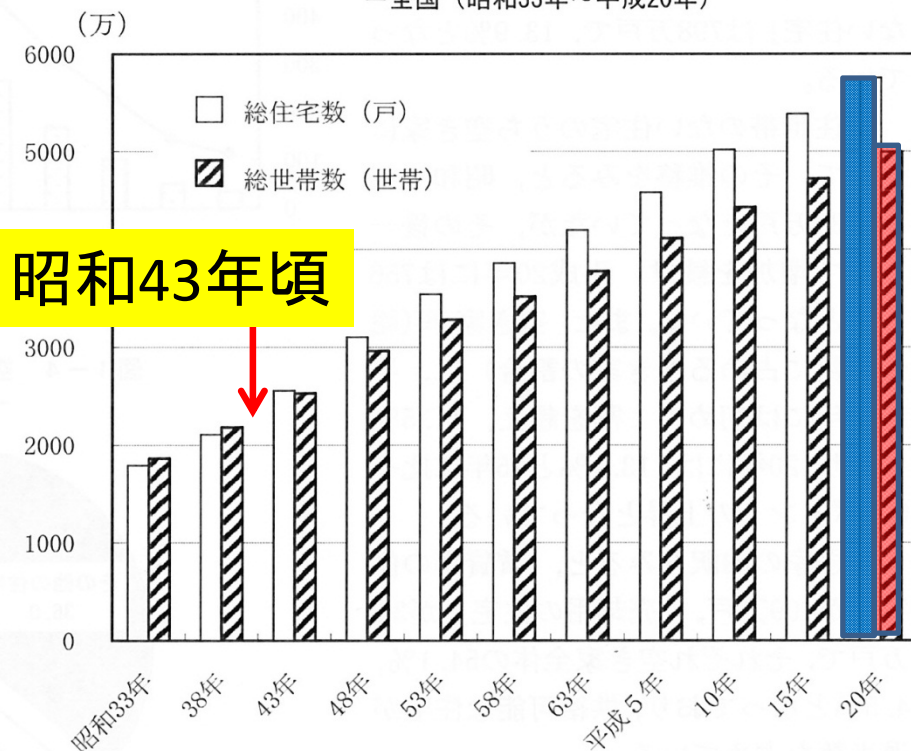


建物エヴァリュエーションとは

- 一般的にエヴァリュエーションとは、事後評価と訳され、福祉関係用語として「福祉系援助の終了時に今までの援助についての効果を判定し、今後の欠点や将来予測及び改善点を検討すること」といわれています。
- 建築物の場合、築年数優先で改修・改善工事を行っても、ほとんど評価されず、価格に反映されることはまれです。既存住宅の流通を促進のためインスペクションが義務化され、欠点は確認されますが、建物の特徴も適切に評価されることが不可欠です。国土交通省のインスペクションガイドラインにも第3ステップで価値向上の提案があります。
- 建物エヴァリュエーションとは、既存の建築物を様々な角度から検証することで、建物の持つ価値を見出しやすくすることであり、結果的に価格に反映されることを目的とします。

既存住宅の実態(住宅戸数と世帯数)

図1-1 総住宅数及び総世帯数の推移
—全国(昭和33年～平成20年)



昭和43年頃

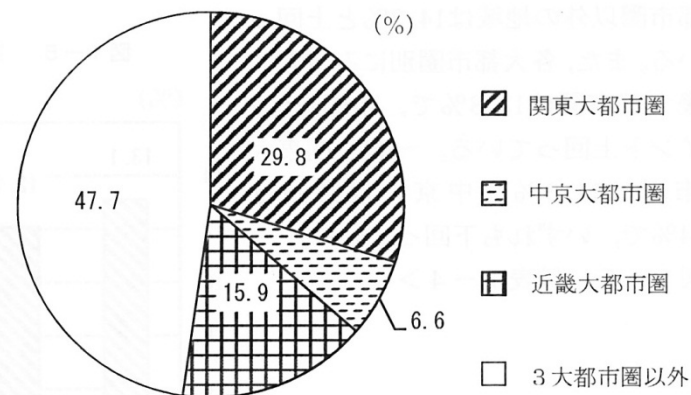
平成25年10月1日現在【全国】

■ 総住住宅数 6063万戸

■ 総世帯数 5210万世帯

■ 空き室 820万戸 13.5%

図1-2 総住宅数の地域別割合
—全国(平成20年)



平成25年度住宅・土地統計調査 総務省より

別荘等二次的住宅数41万戸

2015年共同住宅総数2209万戸

総住宅数に占める共同住宅の割合

東京都 70%

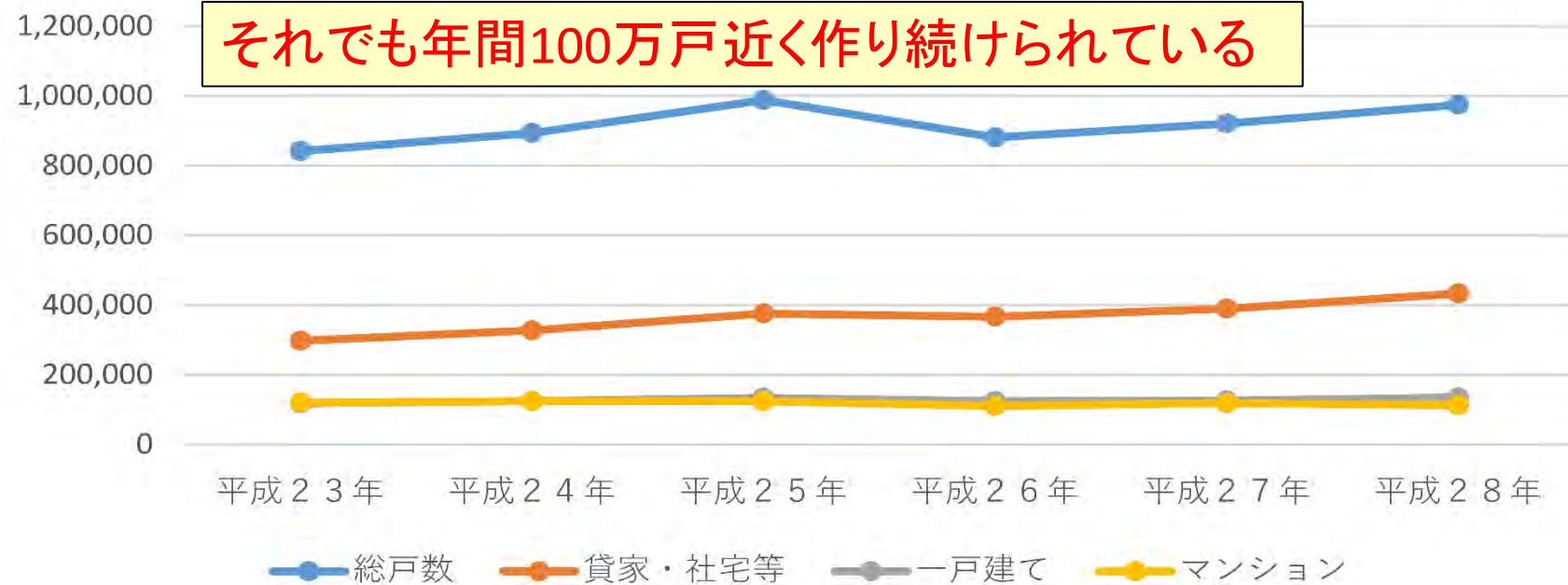
神奈川・大阪・福岡・
沖縄 50%

総務省資料の説明用リフォーム: 小野富雄

新築住宅着工戸数の推移

単位:戸

	総戸数	貸家・社宅等	一戸建て	マンション
平成23年	841,246	297,338	117,979	120,092
平成24年	893,002	326,810	124,536	124,027
平成25年	987,254	375,265	133,906	123,818
平成26年	880,470	366,107	124,221	110,215
平成27年	920,537	389,510	126,235	118,432
平成28年	974,137	433,068	134,700	112,354



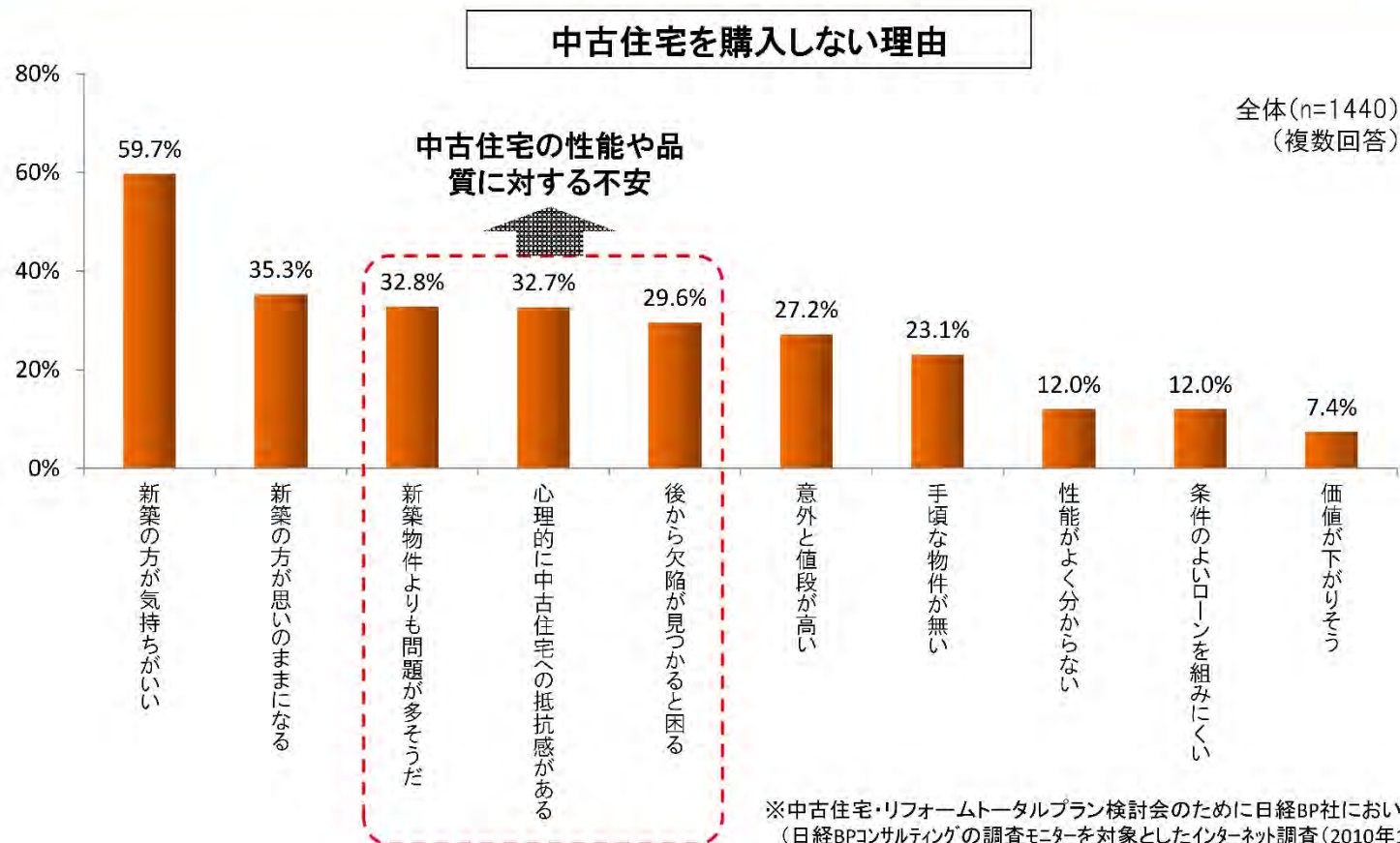
それでも年間100万戸近く新築している

実績値の出所) 新築住宅: 国土交通省「建築着工統計」

(4)中古住宅・リフォームに係る課題

① 中古住宅の質に対する不安

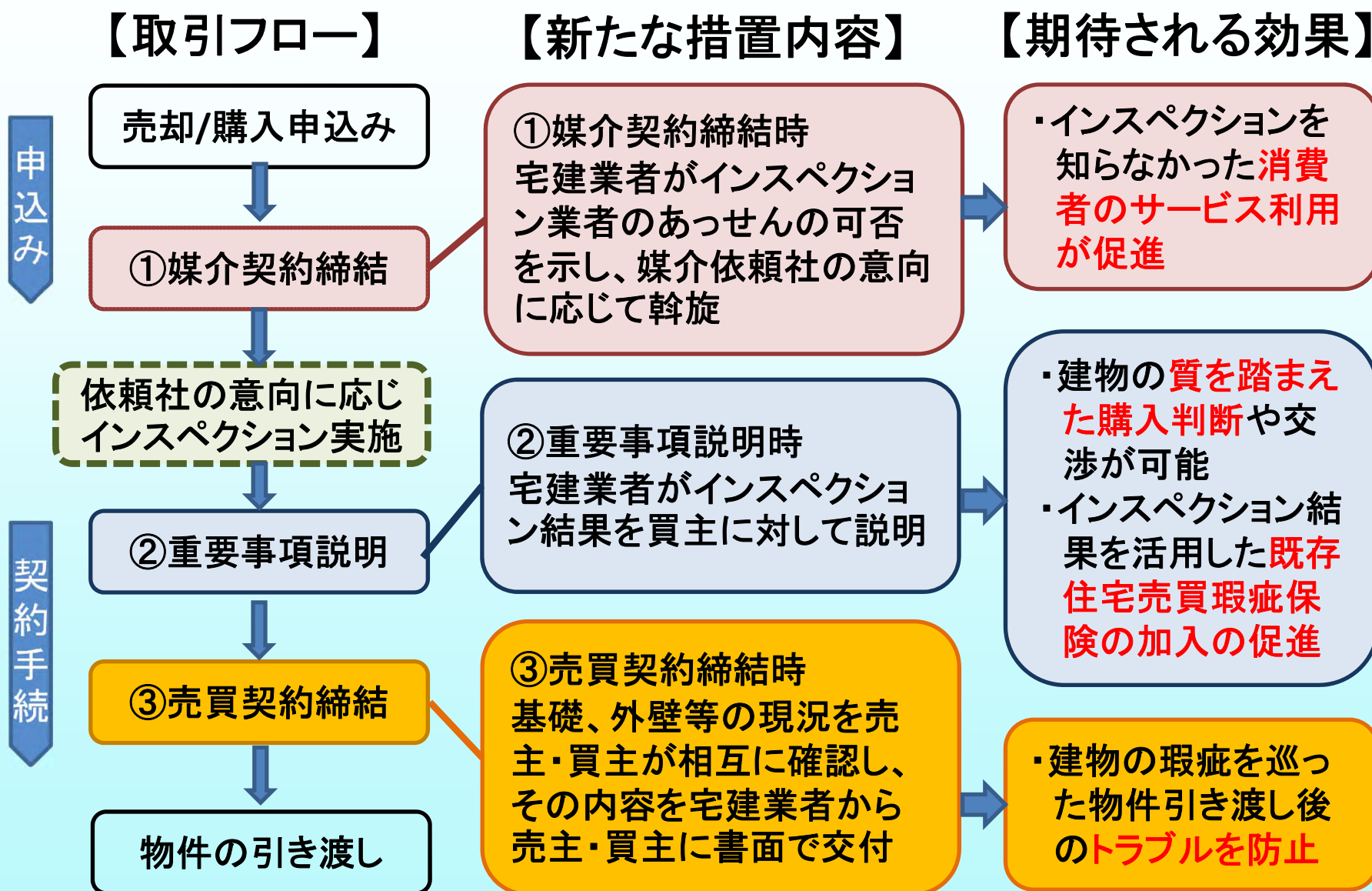
住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、その理由を聞いたところ、「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかりと困る」といった構造や性能への不安があがっている。



※中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの
(日経BPコンサルティングの調査モニターを対象としたインターネット調査(2010年10月実施))

※この結果は住宅購入意向はあるが中古住宅を購入しない人に聞いたもの

宅建法の改正で、インスペクションの義務化



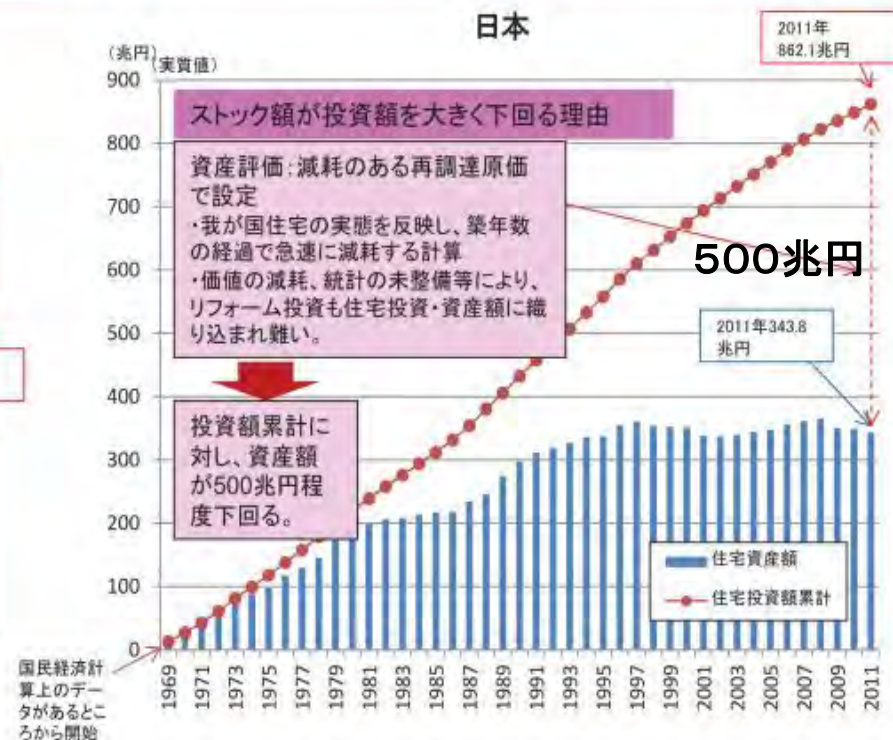
「国交省宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」より

日米の住宅投資額累計と住宅資産額の比較

○日本の住宅ストック額(国民経済計算上の額)は、建物価値の減価や早期に除却される実態に即して累積投資額に比して500兆円程度損なわれている計算。このギャップを埋めるためには、中古住宅における建物評価の適正化、リフォーム投資等による質の向上等が必要



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

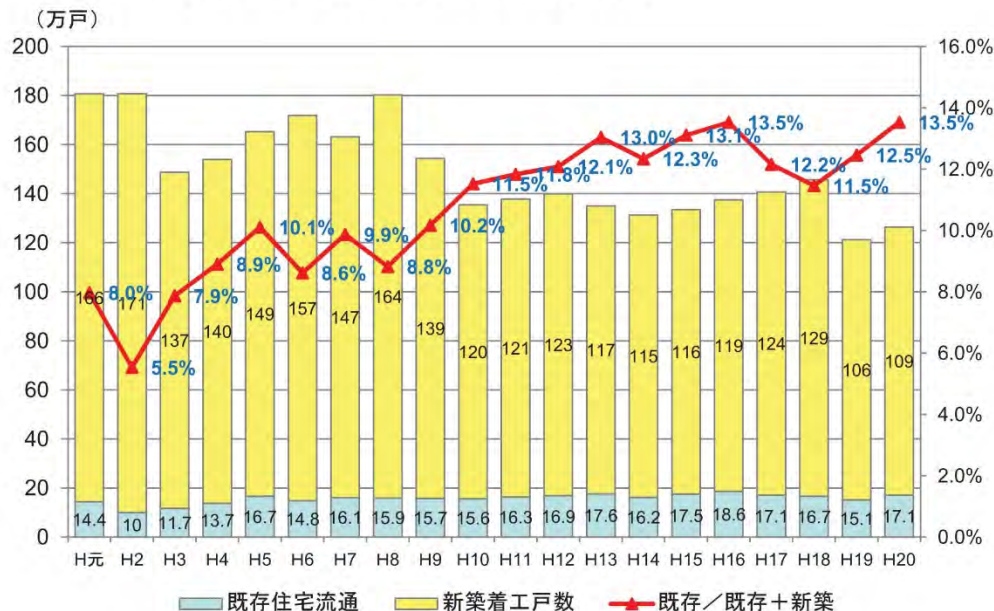


(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

中古住宅市場の現状①（中古住宅流通量の推移と国際比較）

- 全住宅流通量（中古流通＋新築着工）に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%（平成20年）であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

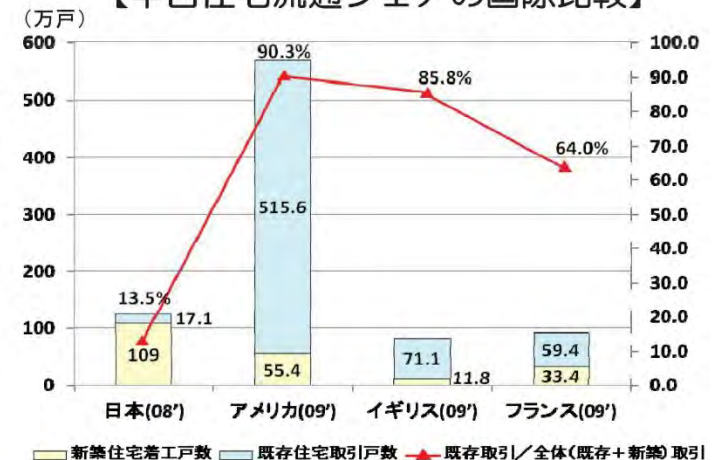
【中古住宅流通シェアの推移】



（資料）住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）

住宅取引総数に対する、既存住宅の占める割合は、フランス（59.4%）、イギリス（71.1%）アメリカ（90.3%）。日本は13.5%です。

【中古住宅流通シェアの国際比較】



（資料）
 日本：住宅・土地統計調査（平成20年）（総務省）、
 住宅着工統計（平成21年）（国土交通省）
 アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2009
 イギリス：コミュニティ・地方政府省（URL <http://www.communities.gov.uk/>）
 （既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ）
 フランス：運輸・設備・観光・海洋省（URL <http://www.equipement.gouv.fr/>）

注1）イギリス：住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」－「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からまれと推計している。

注2）フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

米国の住宅は、何故値下がりしないのか？

日本は一生に
1~2回住み
替える程度

米国は一生に
6~7回住み
替える

需要：労働者が集まる環境づくり

供給：都市計画で住宅の供給数を制限

仕組み：売りやすく、
買いやすい仕組み



建物エヴァリュエーションがなぜ必要なのか？

- 適切な評価をされないため、相続放棄になる
- 賃貸物件としての商品価値としての基準が無い
- 既存住宅の価格に価値の評価がない
- スクラップ&ビルドが地球環境に大きく影響
- 価値のある建物でも一方的な価値だけで解体
- ものを大事にする(もったいない)精神の復活
- 建物は街並み形成の重要なファクターである
- 建物は記憶の道具箱(建物には思い出が残る)
- 生かすための理由を探る(壊す前に再考する)
- 改修市場の創出

建築の知識はインスペクションでも重要となる

既存住宅インスペクションの見取り図

現状：

- ・ 現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- ・ 目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

今回のガイドラインの対象

既存住宅に係る一次的なインスペクション
＝ 既存住宅現況検査

既存住宅に係る二次的なインスペクション
＝ 既存住宅診断

性能向上インスペクション

	既存住宅に係る一次的なインスペクション ＝ 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション ＝ 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	・ 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション	・ 劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション（耐震診断等）	・ 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握
主な利用場面	・ 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき ・ 維持管理時に現況を把握しようとするとき（定期的な点検）	・ リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき ・ 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき	・ リフォーム工事の実施時 ✓ 省エネ、バリアフリーリフォーム等 ✓ 内装、設備リフォーム等
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどにより活用		

※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

1

建物も劣化診断ではなく、健康診断が重要である



- 人間の健康診断は、健康状態を確認することが目的であり、具合の悪いところも、健康なところも診断書に記載される。
- 建物の診断の多くは劣化個所診断であり、悪いところのみで、その建物の良いところは結果報告書に記載されていない。



インスペクションからエヴァリュエーションへ

第1ステップ

インスペク
ション



建物健康診断

不具合箇所
健全箇所
優れている項目

第2ステップ

価値向上
の対応

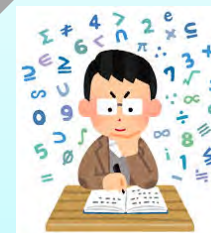


改良・改善工事

修繕工事
改良工事
価値向上工事

第3ステップ

エヴァリュ
エーション



建物の評価

所有評価
使用評価
社会的評価

エヴァリュエーションとは、価値を明確にしていくこと

商品価値

価値

資産価値

希少価値

歴史的価値

利用価値

生活価値

結果として資産価値向上

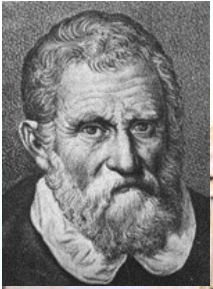
所有者



使用者

商品価値を向上させるためには、単に建物を綺麗にするだけではなく、生活しやすさを向上させることも大事

欧米での歴史的建築物の行く末は？



1250年が生まれたと言われる
マルコポーロの家が今でも、
ベニスにあり、住宅として使用
している。鎌倉時代の中期頃



1947年発電所竣工(ロンドン)
2000年美術館にコンバージョン

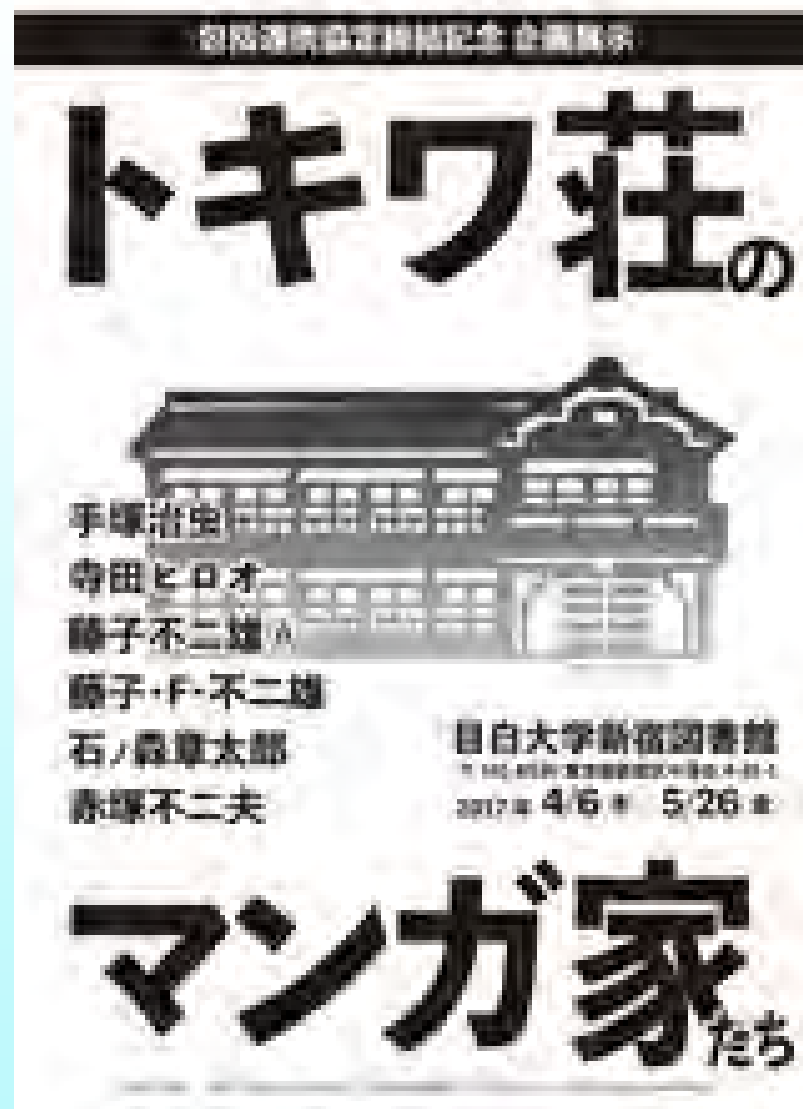


価
値



「真夏の夜の夢」のレンガ彫刻。不幸
な運命をたどった職人が作った貴族
の館(現在はホテル:ロンドン)

建物の劣化だけで評価できないものもある



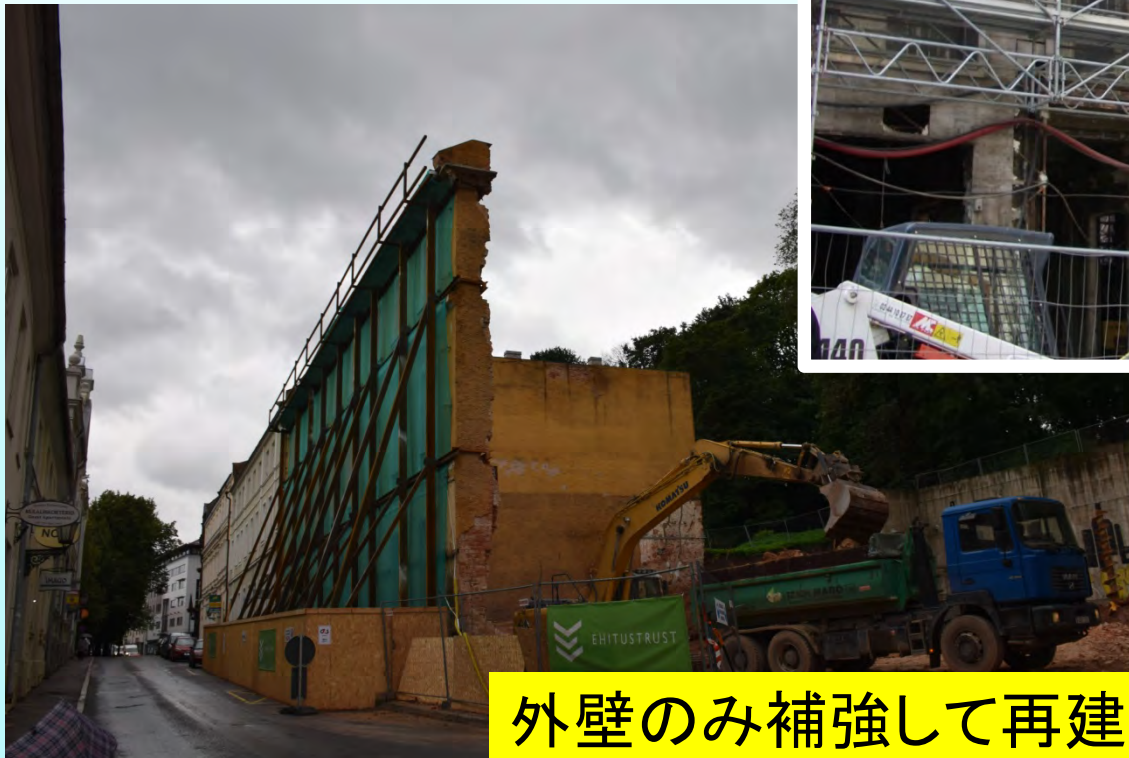
ヨーロッパの建物の価値（改修写真）

外壁だけ残してスケルトン改修

時が作り続けるもの



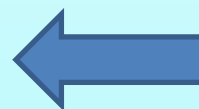
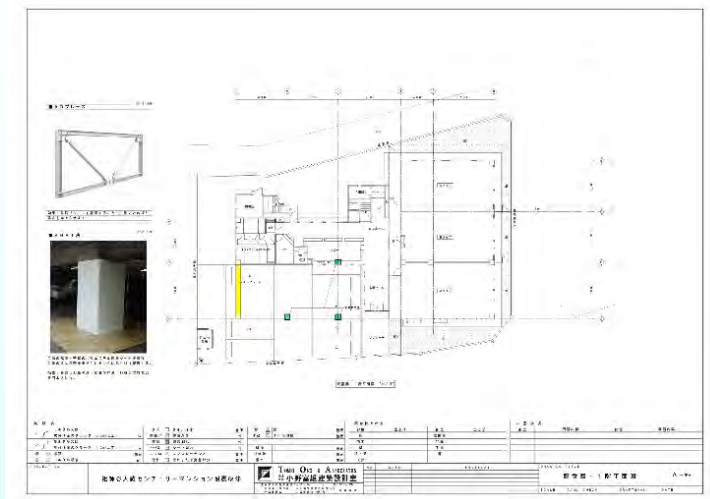
街並みの価値と記憶としての価値



外壁のみ補強して再建

観光都市としての
価値は、歴史と街
並みの美しさ

耐震補強(補強ブレース方式)

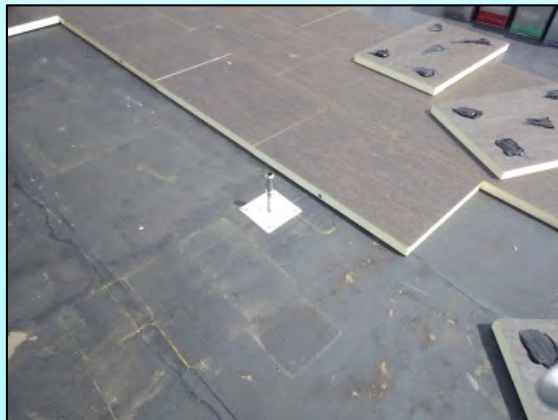


追

省エネと耐震性の向上



屋上の押さえコンクリートと高架水槽を撤去することで、地震力の低減と外断熱＋遮熱工法で省エネ効果も増した。



維持保全費用軽減のための改修策



1. 手すりが汚れない
2. 天端のクラックから漏水しない
3. 塗膜の耐用年数が長くなる
4. 維持費を軽減できる

□課題

1. 天端のクラック
2. 手すり壁の雨筋汚れ
3. 塗膜の劣化早い



サッシ・ガラスの改修

サッシ・ガラスの改修により生活環境の向上を図ることができます



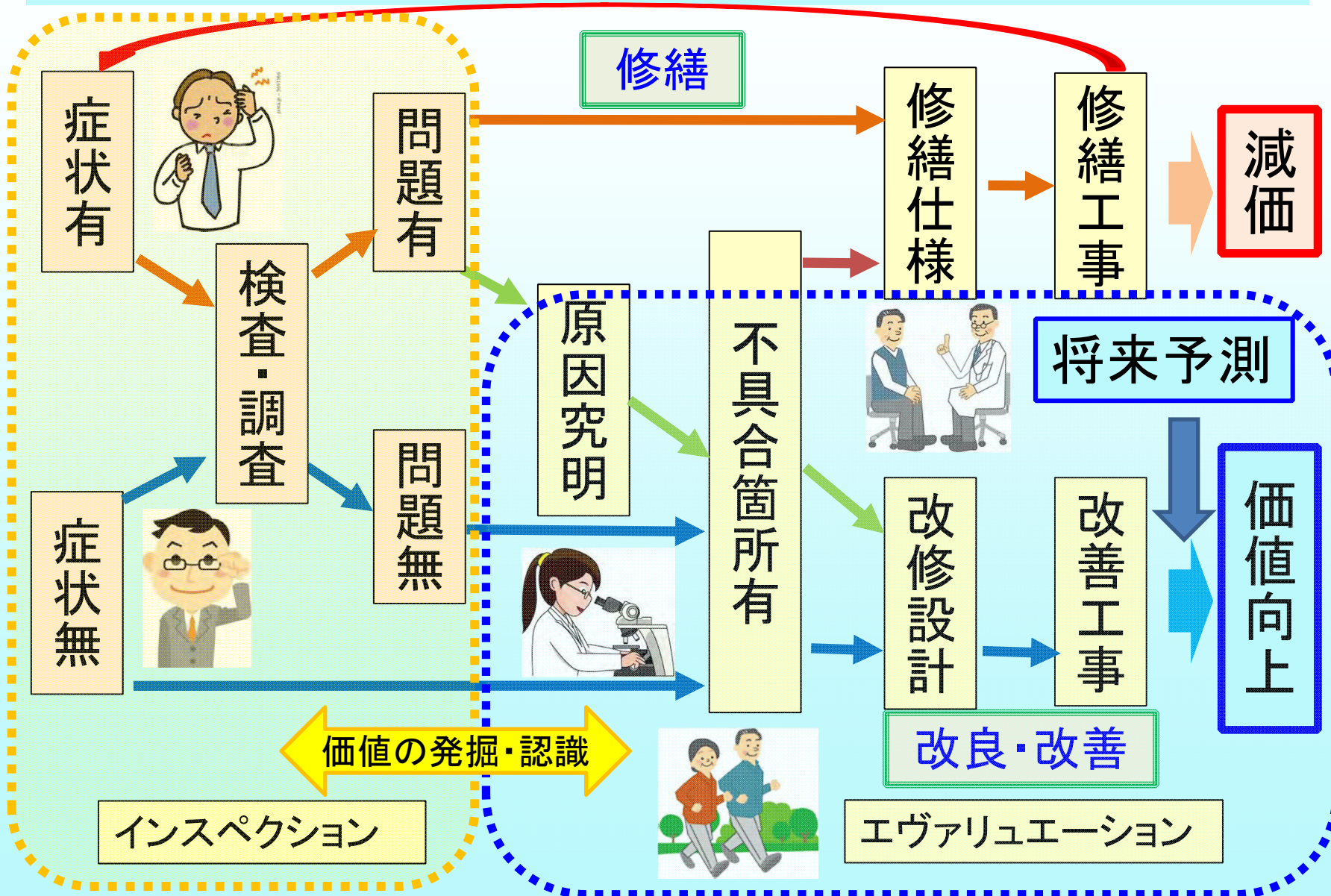
《各種性能の向上》

- ◆耐風圧
- ◆耐気密
- ◆耐水密
- ◆耐遮音
- ◆断熱性

Low-E ガラスとは

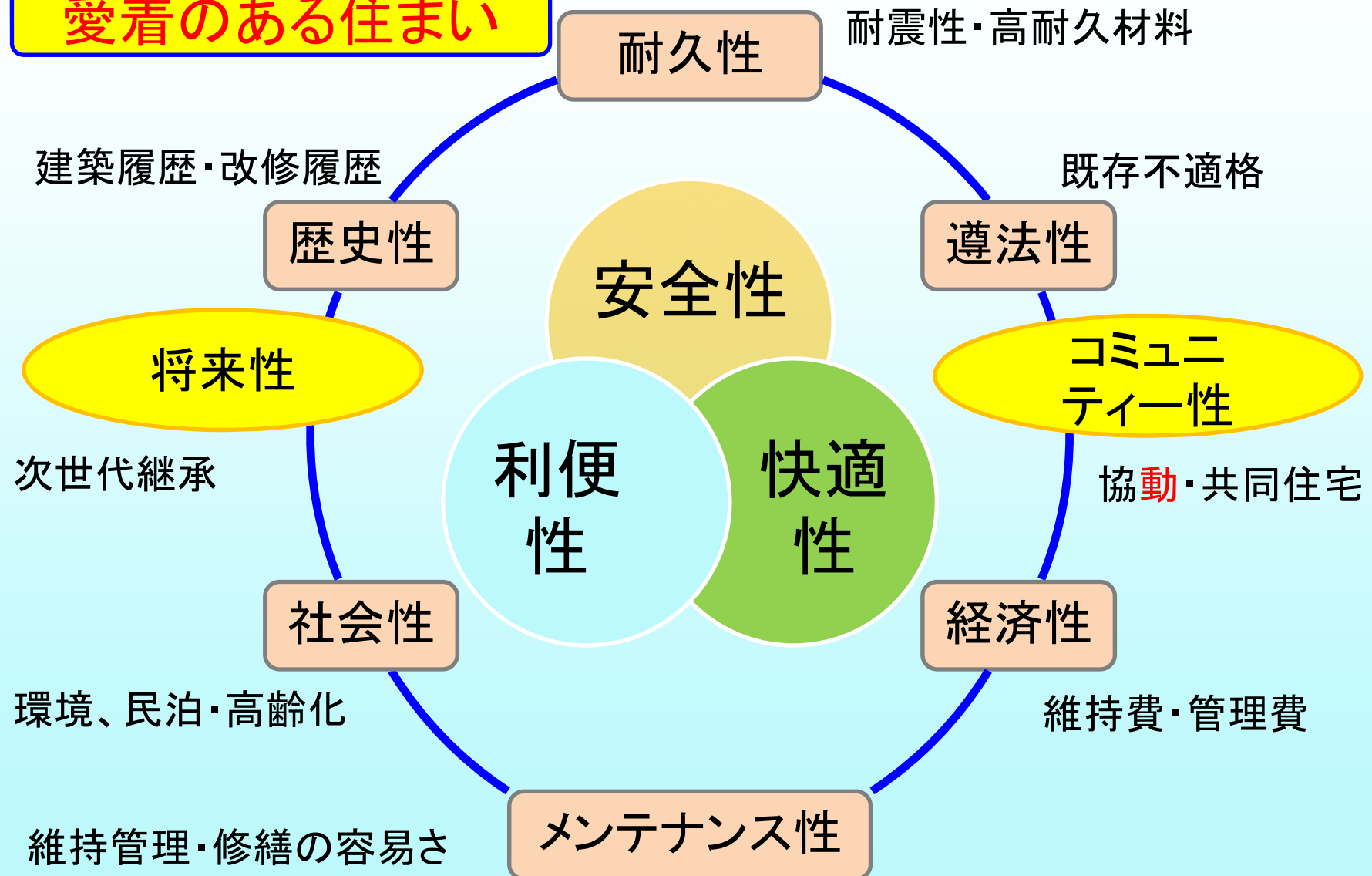
低放射(Low-Emissivity)のこと。
特殊金属膜をコーティングした
低放射ガラスを使った複層ガラスを
Low-Eペアガラスと呼んでいます。

インスペクションからエヴァリュエーションへ

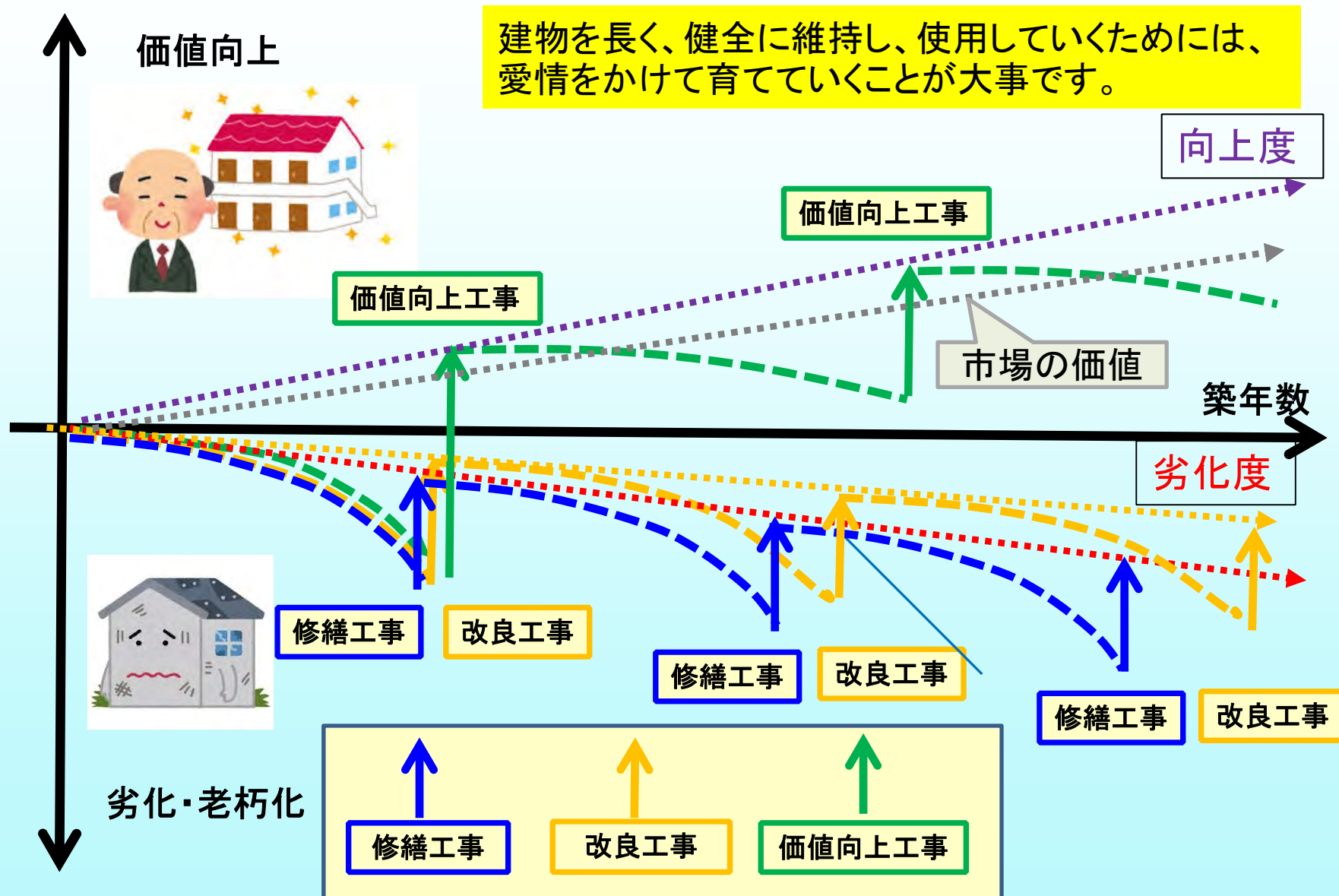


価値向上がマンションの魅力づくりにつながる

愛着のある住まい



修繕工事から価値向上工事へ



評価項目と基準イメージ例（評価は素人でもわかりやすく）

総合評価	項目	状況・状態の評価点			
		悪い・劣る	普通	良い・優る	計
社会的	周辺環境（買い物）	-1			-1
	交通環境		0		
	建物の汎用性		0		
生活面	断熱性			+1	+1
	バリアフリー			+1	
	居住者層のバランス	-1			
経済的	維持管理費	-1			0
	収益性		0		
	相続対策			+1	
建築的	遵法性			+1	+3
	耐震性			+1	
	劣化度			+1	
希少的	技術		0		+2
	歴史			+1	
	デザイン			+1	

レーダーチャートで

