

なぜ“建物エバリュエーション”が求められるのか

—「建物エバリュエーション・キックオフイベント」

パネルディスカッションより—

先月号において、当センターが2月27日に開催した「建物エバリュエーション・キックオフイベント」のご報告をしましたが、今月は、イベントで行われたパネルディスカッションの内容をご紹介します。誌面では紹介しきれない部分もありますので、パネルディスカッションを含むイベントの全体については、下記URLより動画をご覧ください。

● <https://www.retpc.jp/building-evaluation/>

〈パネルディスカッション参加者〉

中城康彦氏（明海大学不動産学部 教授）

小野富雄氏（（株）小野富雄建築設計室 代表取締役）

内山博文氏（（一社）リノベーション住宅推進協議会 会長）

藤木賀子氏（スタイルオブ東京（株） 代表取締役）

高橋寿太郎氏（創造系不動産（株） 代表取締役）

高橋幸男氏（（株）不動産経済研究所 代表取締役）

〈ゲスト〉

松田 弘氏（松田・水沼総合法律事務所 弁護士）

※パネルディスカッションは、中城先生の基調講演を受けて行われました。

（発言者敬称略。高橋幸：高橋幸男、高橋寿：高橋寿太郎）



高橋幸 不動産経済研究所の高橋です。（建物エバリュエーションについて）素人の私が進行役で構いませんか、とお聞きしたところ、素人の視点から先生方に質問をということでしたので、お引き受けした次第です。



中城先生のお話はイギリスの事例を中心に、使い続けたり使いなおしたりすることで建物の価値が増すということ、と同時に目利きをする人たちが非常に重要であるというお話でした。

「エバリュエーション」というのは、福祉とか介護で

よく使われていて「事後評価」を意味するようです。不動産では新しい概念だと思いますが、私の感想を申し上げたいと思います。不動産経済研究所では、「日刊不動産経済」という日刊紙やいろいろな専門誌を出しています。私はその記者を長年やってきました。そのせいか、建物エバリュエーションと言われましても、市場価値がなくなったのであれば更地にして売ってしまえばいいのではないかと不動産屋さんの考えをしてみます。今日お集まりの先生方には、そのような迷える子羊を正しくお導きいただきたいというつもりでいろいろと質問をさせていただきますので、よろしくお願いします。

では、初めに、この分野に造詣の深い弁護士の松田先生にお越しいただいていますので、先生から一言いただければと思います。

松田 弘弁護士からひと言

松田 ご指名により一言ごあいさつを申し上げます。宅建業法のインスペクション関係の改正は、媒介契約の書面、重要事項説明、そして37条の契約書の書面、この3段階において宅建



業者に一定の関わりを持ってもらうということで、この4月1日から施行されます。この趣旨は言うまでもなく中古住宅の流通を促進し活性化することですが、実はそれ以前に、宅地建物取引主任者から取引士への名称変更となったこと、あれは一つには重説の項目が多くなったという時代の変化に加え、中古住宅の流通を促進するためには、お客さんにワンストップでいろいろなサービスを提供することが必要であり、そのため専門家である宅建士に、ひいては宅建業者、仲介業者自体に中核的役割を担ってもらおうということです。そして建物のマイナス面の不安を解消するインスペクションに関する業法改正と併せて、仲介業務において