

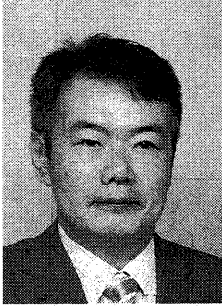
# 建物エバリエーション元年!

不動産流通推進センター  
常任 参与 真鍋茂彦

不動産流通推進センターは今年を「建物エバリエーション元年」と銘打ち新たな取り組みを始めた。不動産流通業者が建物に関する深い知識を得て、物件価値の「再発見と創造」にプロとしての責任と誇りを持つ社会を実現することである。そのビジョンを語ってもらおう。

## 建築知識が不可欠

本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中で、不動産トックの有効活用を図っていくことが重要な課題となっています。既に住宅取引の流れは、新築から既存住宅へとその主役が変わりつつあると思えますが、それを阻害している要因があるとすれば、不動産流通業に携わるプレイヤーの建築に関する知識や関心の薄さがその一に挙げられる



まなべ・しげひこ「公益財団法人不動産流通推進センター 常任参与・教育事業部長。藤和不動産、同流通サービスを経て、00年4月に不動産流通近代化センター(現不動産流通推進センター)に入所。藤和不動産でのディベロップパー業務、流通業務の経験や、オープンマーケット(※)で統一契約書、重説を作り上げたメンバーの1人としての経験を生かし、コンサルティックマスター・専門士制度や宅建マイスター、不動産流通実務検定「スコア」を開発。※80年代に不動産流通大手7社が連携し、物件情報を共有するために設立した「不動産流通促進協議会」の通称。

## マンション・開発・経営

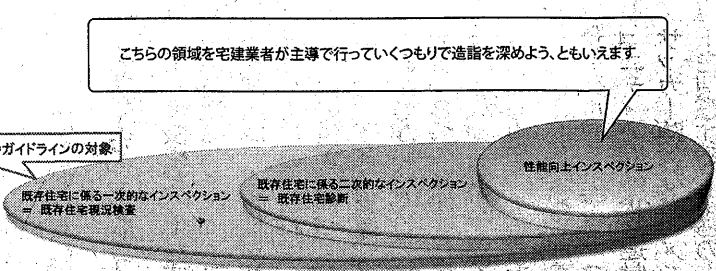
# インスペクション制度始動の今こそ

くなくてははいけないという強い思いを抱きつつ教育事業を行って参りました。そして、この4月から正式にインスペクション制度が始まりました。今こそ、宅建業者が建築へ造詣を深める絶好

のタイミングという判断から、今回の「建物エバリエーション運動」をスタートさせることになりました。インスペクションが取引の当事者が安心して取引が行えるように物理的リスクの除去を念頭に置いた制度であるのに対し、「エバリエーション」はまだ言葉としては耳慣れないかとは思いますが、建物のバリュー、価値、打ち、有用性などを見定める概念です。それを構成するものとして、価値の再発見を「バリューサーチ」、価値の創造を「バリューアップ」と名付けました。つまり、不動産プレイヤーはもっと建物をよく知り、提案し、その価値を評価できるように知識・見識・経験値を積んでいくことではない

## 価値の発見と創造

例えば、「この建物の基礎と主要構造躯体は非常に強固



(国土交通省 13年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」についてより)

か、という趣旨です。「築30年の木造なら更地価格ですね、古屋付にしましょう」とよいのでしょうか? 土地だけでなく建物への造詣も深いということと消費者から信頼され、尊敬される業値を見分ける能力がバリューサーチには必要です。また、バリューアップは、それらの能力をもとにリフォーム、リノベーション、コンバージョンといった手法を用いて価値をクリエイトするイメージが必要でしょう。このあたりの現状も含め、

このイベントは2月27日に不動産流通推進センターによって主催されました。後援は国土交通省、不動産経済研究所、住宅新報社、不動産流通研究所、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会、一般財団法人住宅金融普及協会(順不同)でした。