

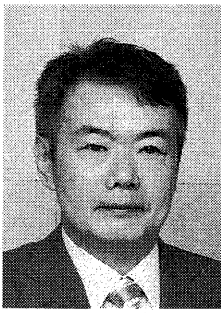
建物エバリエーション元年!

不動産流通推進センター
常任 参 与 真鍋茂彦

■中

なぜ築30年の木造住宅は古
屋付きで更地扱いになってし
まうのか——とはよく言われ
る問題です。

要因としては①戦後の住宅
難解消のためのマイホーム政
策で新築を重視、②流通させ
ると売り主に瑕疵担保責任が
発生する、③日本は建物工法
のバリエーションが豊富で再
生が難しい(アメリカのよう
なシンプルなパターンの建物
ばかりではない)、④湿気が
多い日本の風土・気候と日本
人の気質の問題——などが考
えられます。



逃げない覚悟

しかし、このような要因で
あるなら、住宅難が解消し逆
に空き家が増えている今、①

エバリエーション能力の
開発で問題のすべてが解決す
るわけではありません。ただ、
不動産は人々の活動や生活の
場としてありますから、それ

高まる不動産業者への期待

既存住宅の時代へ

ていかなければなり
ません。
そのためには圧倒
的な事例と建築知識
をインプットする必
要があります。当セ
ンターはこの春、事
例コンテストを行い
ましたが、受賞作を
まとめ、皆さんにフ
ィードバックするこ
ろです。
なお、本コンテストの受賞
事例は、6月7日、すまい・
ホール(東京都文京区)で
開催する「不動産業のための
ストック有効活用フォーラム
(主催・当センター、共催・
明海大学、後援・国土交通省
ほか)」において発表します
(本フォーラムの詳細は<http://www.retpc.jp/chosa/fo>)

は完全に転換した。②と③に
ついては不動産流通ブレイク
がエバリエーション能力
を持つことで今後は少しずつ
状況が変化していくのではな
いでしょうか。

を扱う不動産業者には建物と
真摯に向き合い、建物から逃
げないという覚悟が必要で
す。そこから、新たなビジネ
スチャンスを広げ、社会から
リスペクトされる業界になっ

とを予定しています。長屋の
リノベーション、中古ビルを
保育所にコンバージョン、集
合住宅をシェアオフィスや集
合アトリエにしたケースなど
比較的身近な事例を集めた事
例集です。

専門資格を創設

ビジネスチャンスを生かす
には、圧倒的な事例や建築に
関する知識、更に補助金制度
や維持管理、収益性の確保に
ついてなどのノウハウを引き
出しにしたプレゼン力が求め
られます。そのエバリエエー
ション能力の証明として、公
認不動産コンサルティングマ

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PPER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、コンサルティングマスター専門士
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

スター対象の資格「建物エバ
リエーション専門士(仮
称)」を用意する予定です。
それについては次回に詳しく
述べる予定です。

建物
エバリエーション
事例コンテスト
2018

5月まで
応募受付中

コンテストのテーマ

- ① 既存建物の工法や技術、建材や設計デザイン等、高性能、高付加価値及び高品質なものを見出し活用した事例
- ② 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既存建物の価値をクリエイティブした事例
- ③ 補助金制度などを活用した事例