

平成25年9月

# 既存住宅の評価に関する 公益社団法人日本不動産鑑定士協会 連合会の取組みについて

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

副会長 熊倉 隆治

# 個人の住宅価格情報ニーズへの取組について

## ー背景ー

- ・人口構造や家族制度の変化により、個人が不動産と係わる機会が増えた。
- ・情報サービス社会化により、個人の住宅価格情報ニーズが顕在化しつつある。
- ・住宅の質の向上と量的充足により、住宅ストックの活用が重要となってきた。
- ・住宅ストックの活用のためには、既存住宅の流通市場の活性化が必要。
- ・既存住宅の流通市場活性化のために、買手の安心感を高めることが重要。

## ー鑑定士連合会の基本方針ー

- ・不動産鑑定はこれまで官公庁や事業法人が主要な依頼先であり、個人需要には積極的に取組んでこなかった。
- ・連合会の鑑定業将来ビジョンでは上記の背景を踏まえ、積極的な取組を表明。

## ーこれまでの実績ー

- ・既存住宅建物評価システムの開発の取組中。
- ・事業者間連携事業への参加、及び連携事業用書式サンプルの開発。

## ー個人情報ニーズの特性ー

- ・個人の住宅への各種情報ニーズは、資産規模との関連から費用についてリーズナブルな水準を求める。
- ・住宅情報は分かり易く、比較可能性に富みボリュームはあまり多くない方がよい。
- ・流通市場における住宅情報ニーズの充足には、既存住宅の購入リスクを解消するための具体的サービスとセットで提供されると満足感が高まる。

## ー住宅ファイル制度の提案ー

- \* 本提案は、首都圏既存住宅流通協議会の「One Stop Service」及び大阪府不動産流通活性化協議会の「One State Service」をベースとするもの。
- ・「住宅ファイル」とは媒介契約時に作成される重要事項説明書を基本資料に、インスペクション等の建物診断と修繕費用積算、シロアリ点検（保証付き）、住宅価格評価の4点セットの住宅概要書である。
- ・「住宅ファイル」により、既存住宅の対象が明確になり、品質の確認ができ、定型瑕疵担保保険に加入できる仕組みで、買手の満足感を高められる。

## ー本制度導入における期待される効果ー

- ・既存住宅の買手に対し、物件への不安感が除かれ取引活性化が期待できる。
- ・金融機関にとって融資調査が容易になり、融資業務の合理化になる。
- ・融資債権の流動化の資料としての活用が可能で、金融効率化が期待される。

## ー制度創設の諸課題ー

- ・住宅ファイルの標準フォームの関係者間での要件設定や依頼の受皿の検討。
- ・金融検査における取扱の明確化や担保引当などへの活用による融資業務の合理化・効率化の具体化。
- ・住宅価格評価のコストパフォーマンスの改善。
- ・住宅価格評価の精度向上のための体制整備。
- ・取引の安定性確保に係る手立ての検討。
- ・定型瑕疵担保保険の制度設計。

# 住宅流通市場活性化に資する住宅ファイル制度について

