

# 不動産流通市場の活性化・既存住宅の評価等への取組みについて

## 住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）では、既存住宅の評価等を重要課題の一つとしてとらえ、これに取り組んで参りましたが、平成25年11月に、「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について－提言－」（以下「提言」という。）を取りまとめると共に、「住宅ファイル制度」を提案いたしました。

そこで、現在本件について検討を行っている住宅ファイル制度推進プロジェクトチームから、これまでの経過と併せて、既存住宅の評価等への取組みについてご報告申し上げます。

## I. 国における不動産流通市場の活性化・既存住宅の流通促進への取組み

本会が検討を行っている既存住宅の評価等については、国土交通省における不動産流通市場の活性化・既存住宅の流通促進に係る取組み等を踏まえたものとなっています。また、国の取組みは、本会の取組みにも密接に関係していますので、まずはじめに、国の取組みについて、その概要ご紹介いたします。

なお、国土交通省においては、大きくは、企画課(基準改正関連)、不動産課(事業者連携事業・建物の評価手法関連)、住宅局、主として住宅政策課(ラウンドテーブル関連)という区分け(担当)により、それぞれ検討が進められています。

### (1) 政府の取組み

政府においては、「新成長戦略」(平成 22 年 6 月 18 日閣議決定)において、「ストック重視の住宅政策の転換」として、中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備を行う方針を打ち出しました。具体的には 2020 年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を倍増、20 兆円の規模にする数値目標を掲げました。また、その後の「日本再生戦略」(平成 24 年 7 月 31 日閣議決定)、「日本再興戦略」(平成 25 年 6 月 14 日閣議決定)においても同方針を引き継ぐと共に、これをさらに推進するものとしています。

### (2) 国土交通省の取組み・研究会等における検討

国土交通省においては、国の政策を踏まえ、総合的体系的な施策を検討するための「中古住宅

リフォームトータルプラン検討会」<sup>1</sup>の設置をかわきりに、既存住宅に関わる各業界団体等の関係者を集めた「不動産流通市場活性化フォーラム」<sup>2</sup>を開催、各業界から意見を聴取すると共に、「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」において課題の整理等を行っています。また、これに関連して、レイنز機能等の検討を行った「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」<sup>3</sup>やインスペクション・ガイドラインの検討を行った「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」<sup>4</sup>等の研究会等を次々に設置・検討を行っています。

なお、直近の既存住宅の評価に関連する主要研究会等の概要は、次のとおりです。

※ 各研究会等の概要説明、脚注は、それぞれの報告書等を基に記載するようにしていますが、連合会理解に基づく説明となっています。それぞれの報告書等については、国土交通省HPにて確認することができますので、詳細については、そちらでご確認ください。

### ① 中古住宅流通促進・活用に関する研究会（平成25年3月6日～平成25年6月26日）

中条康彦氏（明海大学不動産学部教授）を座長とし、「中古住宅流通促進・活用に関する研究会報告書」を取りまとめる。中古住宅の流通促進に向けて、住宅が長持ちし、その価値が長期間にわたり維持される環境を整備することが最も重要、との視点から、多角的に検討を行った。提言として、次の3つをあげている。

ア. 中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善

具体的には、原価法を抜本的に改善し、建物評価の適正化を図ることが必要、としている。

イ. 市場プレーヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通市場を改善する方策

ウ. 住宅金融市場へのアプローチ

中古住宅の建物評価の改善に際しては、金融機関の担保評価もそれに伴って改善されることが必要との考えに基づき、建物評価の改善により、リバースモーゲージやリフォームローンに

---

#### 1 中古住宅リフォームトータルプラン検討会（平成23年2月9日～平成24年2月20日）

高木佳子氏（元日弁連副会長）を座長とし、「中古住宅リフォームトータルプラン」を取りまとめる。同プランは、「新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るため」に、今後講ずべき施策を総合的・体系的に取りまとめたものとなっている。

#### 2 不動産流通市場活性化フォーラム（平成23年10月～平成24年6月）

中川雅之氏（日本大学経済学部教授）を座長とし、「不動産流通市場活性化フォーラム提言」を取りまとめる。不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、学識経験者のほか、不動産仲介、リフォーム会社、銀行、瑕疵保険会社等々の中古住宅に関連する各業界の方々が参加。本会からは、調査研究委員長(当時)が委員として参画。

#### 3 不動産流通市場における情報整備のあり方研究会（平成23年7月～平成24年9月）

中川雅之氏（日本大学経済学部教授）を座長とし、「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会中間とりまとめ」を取りまとめる。不動産に係る情報ストックの整備とレイنز機能の充実に係る課題、方向性について検討を行い、中間とりまとめとしている。

#### 4 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会（平成24年12月～平成25年6月）

深尾精一氏（首都大学教授）を座長とし、ホームインスペクターが住宅検査を行う際の指針となる「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を取りまとめる。

つなげようとするもの。なお、これに関連して、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の設置を提案している。

## ② 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（平成 25 年 9 月 26 日～現在）

国土交通省の「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」及び金融庁の官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告（平成 25 年 5 月）を踏まえ、中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として設置された。不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等が参加。

現在、「平成 25 年度中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」を取りまとめるべく審議が行われているが、平成 25 年の検討結果を踏まえて、次年度も継続検討の予定としている。

なお、ラウンドテーブル(本会議)の下には、別途作業部会が設けられており、本会からは、ラウンドテーブル(本会議)に、熊倉副会長及び西川常務理事が委員として参画。また同作業部会には、同じく熊倉副会長及び村木業務委員会委員が委員として参画している。

## ③ 中古住宅に係る建物評価の改善のあり方検討委員会（平成 25 年 8 月 28 日～現在）

各研究会等からの以下の指摘事項等をふまえ、建物の使用価値を適正に反映できる建物評価手法の整備に向け、中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方及び具体的な指針等の検討を目的として設置された。

ア. 「日本再興戦略」において、「戦略市場創造プラン」、「日本産業再興プラン」中の施策として「既存住宅の建物評価に係る指針策定」が掲げられていること。

イ. 「不動産流通市場活性化フォーラム」において、築年数のみを基準とした建物評価基準(手法)の見直しの必要性が指摘されていること。

ウ. 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」において、中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的な改善の必要性が指摘されていること。

現在、「中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針」を取りまとめるべく検討を行っている。

なお、本会から、北條調査研究委員長が委員として参画している。

## (3) 国土交通省の取組み・事業者間連携事業の実施

国土交通省では、研究会等での検討のほか、平成24年度及び平成25年度の2年間、不動産流通に関する事業者間の連携を支援する仕組みとして、中古不動産流通市場整備・活性化事業、いわゆる「事業者間連携事業」を全国各地で展開しています。

これは、事業者間（同業種間、異業種間）連携により、消費者の多様なニーズに応え、消費者が安心して、住宅・不動産取引を行える環境を整備しようというもので、各地域の現状・特性に応じた連携事業モデルの構築を目指すものです。

平成24年度においては、12協議会が設立され、平成25年度においては、一部改編があり14協議会となっています。

各協議会の取組内容は、①ワンストップサービス商品の開発と提供、②金融商品の開発と提供、③インターネットの活用による付加価値物件・サービスの提供等々、いくつかに分かれた取り組みがなされています。

★ 事業者間連携事業に参加する14協議会（一覧）

No.	協議会名	地域	No.	協議会名	地域
1	北海道既存住宅流通促進協議会	北海道	8	近畿圏不動産流通活性化協議会	大阪・京都・滋賀・和歌山
2	東北地区中古住宅流通促進協議会	東北全域	9	関西不動産流通活性化連携協議会	大阪・京都・滋賀・和歌山
3	首都圏既存住宅流通推進協議会	首都圏	10	兵庫既存住宅活性化協議会	兵庫
4	富山県中古住宅流通促進協議会	富山	11	建築・住宅支援センター協議会	奈良
5	甲信越地区中古住宅流通促進協議会	甲信越全域	12	不動産コンシェルジュ中国地区協議会	中国全域
6	静岡不動産流通活性化協議会	静岡	13	四国中古住宅流通促進事業協議会	四国全域
7	既存住宅品質サポートセンター	愛知・岐阜	14	九州・住宅流通促進協議会	九州全域

(4) 国土交通省の取組み・不動産鑑定評価基準等の改正

不動産鑑定評価部会では、第28回（平成24年3月28日開催）から、不動産鑑定評価基準等の改正について検討を行い、「ストック型社会の進展」の観点から、「既存建物の建替え、更新や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応」として、不動産鑑定評価基準等の改正において、次のような見直しの対応を図るものとしています。

(建物用途に応じた価格形成要因の明確化)

○建物に係る価格形成要因の充実

・建物に係る評価の蓄積等を踏まえつつ、用途に応じて留意すべき価格形成要因に係る規定を整備。

(原価法による既存建物評価の精緻化)

○原価法に係る規定の見直し

・建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底（再調達原価の算定や減価修正の方法の整理）

(既存建物の更新等に対応できる柔軟な評価を可能に)

○対象確定条件の拡充

・既存建物の更新やリニューアルが行われることを前提とする評価プロセス（未竣工建物等鑑定評価）を新たに導入

(国土交通省「不動産鑑定評価基準等の改正案に関する意見の募集について」から引用)

(5) 本会における国への対応経過

① 本会においては、国土交通省において、平成24年度事業者間連携事業が実施されることの情報を得ると、いち早く事業者間連携事業が実施される該当地域の都道府県不動産鑑定士協会又は地域連合会に対して、情報を提供すると共に、事業者間連携事業を実施する各協議会への参

加を呼びかけました。また、各地域での協議会への参加に併せて、本会においても「ワンストップサービス商品の開発と提供」に対応すべく、次のとおり検討を開始しました。

業務推進委員会（当時）においては、事業者間連携事業に係る情報収集を行い、同事業に参加した12協議会の代表者を招集しての意見交換等を数回にわたり実施・情報共有に努めました。

調査研究委員会においては、事業者間連携における中古住宅流通において、新たなビジネスモデル等での調査業務において利用されることを想定した書式サンプルについて検討を行い、中古マンション（現状所与版／リフォーム後前提版）、戸建住宅（現状所与版／リフォーム後前提版）の4パターンの書式サンプルを整備、公表（平成25年4月11日）しました。

また、後述の既存住宅建物積算価格査定システム（JAREA HAS）の開発に取組み、平成25年10月には、そのシステムを稼働、研修を実施しています。

- ② 本会では、「提言」を取りまとめると共に「住宅ファイル制度」を提案していますが、現在、国での主な検討の場が、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」及び「中古住宅に係る建物評価の改善のあり方検討委員会」へ移ったことから、本会から、それぞれ委員を派遣し、本会の活動を報告すると共に、「住宅ファイル制度」について提案・説明を行っています。

なお、不動産鑑定評価基準等の改正については、本会がその検討に係る委託業務を受託しています。

★ 国の研究会等における報告等の状況（直近）

年月日	名称	主な内容	説明者
平成25年9月26日（木）	第1回ラウンドテーブル（本会議）	住宅ファイル制度の概要	熊倉委員 （副会長）
平成25年11月12日（火）	中古住宅に係る建物評価の改善のあり方検討委員会	既存住宅建物積算価格査定システムの概要	北條委員 （調査研究委員長）
平成26年1月15日（水）	第3回ラウンドテーブル作業部会	既存住宅建物積算価格査定システムの概要	国事務局
平成26年2月12日（水）	第4回ラウンドテーブル作業部会	住宅ファイル制度 具体化への取組概要	村木委員 （業務委員会委員）

(参考資料) 中古住宅流通促進にかかる各組織・団体の対応：時系列的な事実関係の整理

※「国交省」部分は、当連合会の理解で記載しています。

時期	日本不動産鑑定士協会連合会の動き	国交省・不動産課	国交省・住宅局	国交省・企画課／地価調査課
平成23年6月	不動産鑑定将来ビジョンの策定	中古住宅・リフォームトータルプラン検討会		
平成23年10月	本会調査研究委員長 委員として参加	不動産流通市場活性化フォーラム		
平成24年6月		提言		不動産鑑定評価部会／鑑定評価基準等の見直し方向性→「建物評価の充実」が一つの論点
平成24年7月		閣議決定：日本再生戦略		
平成24年9月	事業者間連携事業への参加(各士協会) 業務推進委員会・調査研究委員会によるバックアップ ⇒ 連携事業用の書式サンプル等を提示	事業者間連携モデル事業(全国12協議会) (協議会を順次立ち上げ)		基準検討ワーキングチームによる見直しの 具体的方向性の検討
平成24年10月	業務(業推)委員会 調査研究委員会 システム化WG 活性化WG	全国各地で講演会・勉強会等 を開催し、「啓蒙活動」		定期借地権・継続賃料に係 る評価の検討 (基準改正関連)  海外ガイドラインの改正 に関する検討
平成24年12月	事業者間連携 に係る 情報収集 と情報共有	静岡県協議会「ネット オークションサイト」 が立上げ	住宅生産課 インスペクション・ ガイドラインの検討	第30回不動産鑑定評価部会 「基準改正等の中間報告案」が承認 (論点E:「中古住宅等に係る新たな 評価ニーズへの対応」)
平成24年12月	終了	終了	住宅政策課 中古住宅の流通 促進・活用に関 する研究会	(注)基準等改正に関連し、 <u>中古住宅評 価に特化し、基準のあり方について具体 的な検討を行ったわけではない</u> 。「スコー プオブワーク」や「評価手法の合理化」、 「原価法の見直し」等の検討が、「結果と して、中古住宅評価にこのように応用さ れる」という視点。
平成25年3月	4月:会員 HPIに サンプル 書式を 掲示			
平成25年6月	(業務委員会で主導)	閣議決定：日本再興戦略-JAPAN is BACK-		第31回不動産鑑定評価部会 「基準改正等の改正骨子案」が承認
平成25年6月	H25年度事業 者間連携事業 への参画 (地域士会)	H25年度事業者間 連携事業	建物評価に関する 検討業務(1年目)	「インスペクション・ ガイドライン」の とりまとめ・公表
平成25年6月				「研究報告書」の とりまとめ・公表
平成25年8月	中古住宅流通に係る ビジネスモデル検討PT	北條調研委員長 委員として参画		平成25年度の基準等改正検討業務 (平成24年度の3業務⇒1つに集約)
平成25年9月				中古住宅市場活性化 ラウンドテーブル
平成25年9月				発展
平成25年10月		JAREA- HAS 研修会 実施		作業部会
平成25年10月	PT提言		第1~3回委員会	
平成25年11月	「提言」の具体的な実現			
平成26年3月	住宅ファイル制度推進PT	継続実施・検討中		継続検討中
平成26年3月				改正基準パブコメ

## II. 本会における不動産流通市場の活性化・既存住宅の流通促進への取組み

### 1. 「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書 ～社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立～」の公表について (平成 23 年 6 月)

不動産鑑定業将来ビジョン研究会<sup>5</sup>では、平成23年6月に「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書～社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立～」を策定公表いたしました。

この不動産鑑定業将来ビジョンにおいて、

- ① 従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの転換
- ② 今後の業務の拡大が期待される分野への注力（官需から民需へ）

という大きな施策を掲げると共に、今後業務の拡大が期待される分野における「不動産鑑定業ビジネスモデル」として、次の3つ（3A）を提示しています。

「評価」(Appraisal) ・ 「分析」(Analysis) ・ 「助言・提案」(Advisory)

なお、これらの3つのビジネスモデルは、社会の多様なニーズに積極的に応えていくことを前提としたもので、「評価」(Appraisal) の分野において、既存住宅の評価をとりあげています。

以下は、「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」から、既存住宅の評価に関連する部分を抜粋したものです。

#### 不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」から抜粋

#### 4. 今後業務の拡大が期待される分野

##### (1) 「住宅」に関する業務（主に「評価」業務）

##### ① ニーズに対応した業務

- ・ストック型社会における住宅の流通促進のために、公正・中立な立場の鑑定士による住宅評価の必要性が高まることが考えられる。
- ・個人が既存住宅を購入する際の評価・アドバイザー、住宅ローン融資時の担保評価、リバースモーゲージの裏付資産の評価等のほか、個人の相続に関連した評価・アドバイザーも考えられる。

##### ② 業務実現のための課題・方策

- ・担保評価については、大量の不動産や広域にまたがる不動産を一括して評価して欲しいという依頼も想定され、そこでは、一定の品質や対象不動産相互の整合性等が求められる。

<sup>5</sup> 過去2回の不動産鑑定業将来ビジョンの策定においては、国主導の基にビジョンの検討が行われていましたが、平成23年度における不動産鑑定業将来ビジョン研究会の検討においては、従来と異なり、本会自ら「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」を組織し、業界の将来展望を図ったものです。

- ・このため、大量評価の際には、必要に応じて、他の鑑定業者と連携・協力（業務提携や一体的な組織化等）し、組織力を強化することが考えられる。
- ・また、ニーズに即した報酬への対応や迅速な業務処理の必要性等からも、組織力の強化による業務の効率化が求められる。
- ・業務内容や成果報告書について、鑑定業者間でばらつきが生じる可能性があるため、鑑定協会において、価格等調査ガイドライン対応も含めた受託から成果報告書の交付までのルール、評価のための統一フォーマット、依頼者向けの指針等を作成する必要がある。
- ・住宅評価については、より精緻な建物評価が求められ、また、土地については、権原が定期借地権の場合も想定される。
- ・このため、個々の鑑定業者・鑑定士が専門性を向上させるほか、鑑定協会において、他の専門家・関連団体と連携・協力して、建物評価の精緻化、定期借地権評価の研究等に取り組むことが必要であり、その結果を踏まえ、実務指針等の策定・改定や鑑定評価基準改正の提言を行うことも考えられる。
- ・このほか、鑑定協会において、外部の鑑定士を活用することの有用性を、不動産流通業界、金融業界、社会福祉協議会等との調整・協議を踏まえてアピールすることが必要である。

## 2. 本会における検討体制の整理について(平成 25 年 6 月)

不動産鑑定業将来ビジョン及び国土交通省等の動きを踏まえ、本会では、既存住宅の評価を最重要課題としてとらえると共に、これに積極的に取り組むため、平成25年5月21日開催の第296回理事会において「常設委員会規程」を改正し、「業務委員会」の所掌事項に、新たな項目として「中古流通住宅に関する事項」を明記しました。

委員会名	所掌事項
業務委員会	1.戦略的な業務推進の拡大に関する事項 2.不動産鑑定業内外の事業者との連携に関する事項 3.鑑定評価等業務の拡充、適正化及び契約、報酬に関する事項 4.中古流通住宅に関する事項

既存住宅の評価等について検討を行うに際しては、検討課題ごとに、複数の委員会で役割分担して検討を行う場合もあるものの、今回の検討体制の整理により、業務委員会を中心にした検討体制及び責任の所在を明確化することができたものです。



### 3. 中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチームの設置について

(平成 25 年 8 月)

国土交通省が中古住宅流通市場の活性化のために、事業者連携事業の推進や建物評価手法の見直し等の各種施策を実施、検討する中、本会においても全国に展開する事業者連携事業において、いち早いビジネスモデルの検討・構築が必要不可欠となり、関連委員会をまたがったの対応が必要となったことから、業務委員会、調査研究委員会及び鑑定評価基準委員会から、それぞれ必要な委員等を選抜し、「中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチーム」（以下「中古住宅 PT」という。）を編成し対応することといたしました（第 19 回業務執行理事会において承認。）。

中古住宅 PT では、各地域の協議会で実際に行われている事業者連携事業（近畿不動産流通活性化協議会（以下、「近畿協議会」という。））及び東京都不動産鑑定士協会業務推進委員会の検討案の例を参考にしつつ、既存住宅流通に係るビジネスモデルの検討を行い、これを取りまとめ、平成 25 年 11 月 5 日（火）開催の第 22 回業務執行理事会において、「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について－提言－（平成 25 年 11 月）」（以下「提言」という。）として、会長宛に答申を行いました。なお、中古住宅 PT の構成メンバー、会議開催結果等は次のとおりです。

#### ① 中古住宅 PT 構成メンバー

役職	氏名	勤務先名称	都道府県	備考
座長	西川 和孝	成邦不動産鑑定(株)	大阪府	常務理事・近畿協議会理事
委員	小國 敏雄	中央不動産鑑定(株)	東京都	業務委員
〃	北條誠一郎	三井不動産(株)	東京都	常務理事・調査研究委員長
〃	村木 康弘	(有)村木アセット・コンサルタンツ	滋賀県	業務委員
〃	矢野 裕章	矢野アプレイザル	大阪府	近畿協議会委員
〃	吉村 真行	(株)吉村総合計画鑑定	東京都	常務理事・業務副委員長

役職	氏名	勤務先名称	都道府県	備考
オブザーバー	熊倉 隆治	東急不動産(株)	東京都	副会長・鑑定評価基準委員会担当
〃	熊澤 一郎	(株)財産プランニング研究所	大阪府	副会長・業務委員長

#### ② 中古住宅 PT 会議開催結果

会議回数	会議開催日	会議開催場所
第 1 回	平成 25 年 8 月 8 日 (木)	本会会議室
第 2 回	平成 25 年 9 月 4 日 (水)	本会会議室
第 3 回	平成 25 年 10 月 18 日 (金)	名古屋市内ホテル会議室

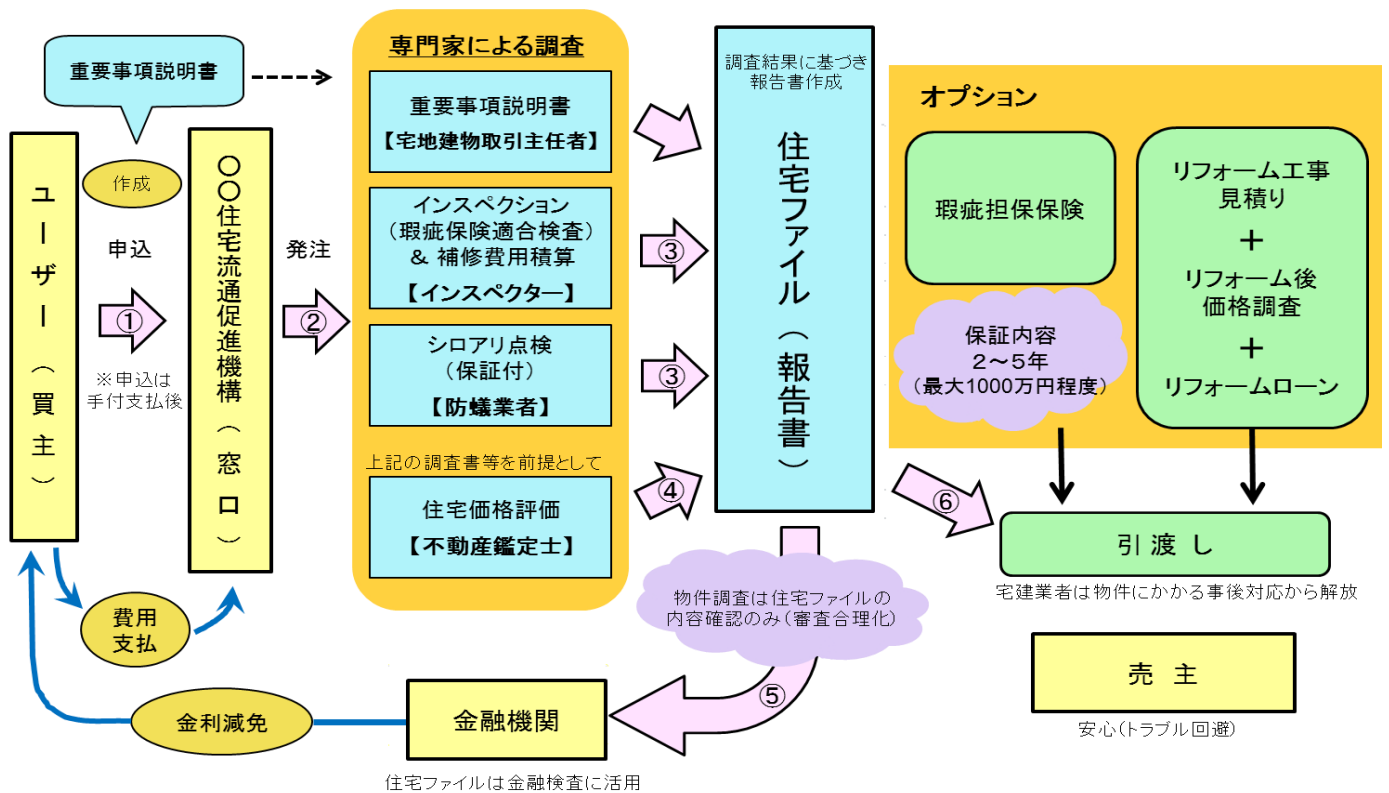
#### 4. 「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について－提言－」について

(平成 25 年 11 月)

中古住宅PTでは、事業者連携事業におけるビジネスモデルということのみならず、「社会構造の変化により、個人の住宅価格情報ニーズは顕在化してきた。これに応えることはストック社会への貢献から国民的な意義が認められる喫緊な課題であり、不動産鑑定業界の活性化に欠かさせない。」との視点から「提言」を取りまとめています。

提言の中で提案されている「住宅ファイル制度」は、個人が既存住宅を購入する際の評価、住宅ローン融資時の担保評価という当面の利用目的のほか、将来的には、個人の相続に関連した評価、さらにはリバースモーゲージの裏付資産の評価等、「個人の住宅価格情報ニーズ」を広くとらえたものとなっています。

なお、提案された「住宅ファイル制度」の概念図は次のとおりです。



(基本スキームの概要説明)

- ① 住宅ローン利用に際し、住宅ファイル制度（①重要事項説明書、②インスペクション等の建物診断と補修費用積算、③シロアリ点検（保証付き）、これらの調査等を前提にした④価格評価の4点セットのパック）の導入を提唱。
- ② 既存住宅購入者は、品質の確保により安心して既存住宅を購入できる。住宅ファイルは購入者の負担になるが、住宅ローンの金利優遇のインセンティブを付与することによって、住宅ファイルの費用負担感を除去する。

- ③ 金融機関（債権者）にとっては、担保評価に住宅ファイルを利用することで審査コストを軽減。金利優遇による利益喪失分は、審査コストの軽減や、優良担保への引当金の軽減、並びに金融検査などでのエビデンスとして活用することによって補えるような仕組みを目指す。
- ④ 宅建業者にとっては、住宅ファイル導入により取引成立後の苦情が軽減されるメリットがある。一方で、住宅ファイルの完成により仲介契約の不安定化懸念が惹起される（建物調査結果の瑕疵負担などに因る契約解除等）ことが思量されるが、アメリカの例などを参考に適切な対応を講じ、当該懸念を払拭するものとする。
- ⑤ 住宅ファイルの発行主体は、各地に設立する「(仮称) ○○住宅流通促進機構」等の機関であり、当該機関が買主から住宅ファイルの作成を受注し、当該機関に登録している各専門家に調査業務を割り振るものとする。流通促進機構を設置するのは業者選定などの不慣れなことを買主から解放することと、住宅ファイルの品質管理を図るため。
- ⑥ 住宅ファイル作成に関わる各専門家は各地の流通促進機構に登録し、倫理研修や業務研修等を受講することを義務付け、スキルの向上とサービスの水準を確保する施策を講じて、住宅ファイルの信頼性を担保していく。

## 5. 住宅ファイル制度推進プロジェクトチームの設置について(平成 25 年 12 月)

中古住宅 PT では、本会及び不動産鑑定業界の立場から、提言の中で「住宅ファイル制度」を提案しています。そこで本会では、その提案された住宅ファイル制度を実現するために、新たな「住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム」(以下「住宅ファイル PT」という。)を編成し、同制度の推進を目指すもこととしたものです(第 23 回業務執行理事会において承認。)

なお、提言の中で、今後の課題として次の事項をあげ、これについて検討を行うこととしています。

- (1) 住宅ファイルのフローチャートの精緻化
  - ・ 前頁の「概念図」の各プレーヤーの役割、位置付けを明確にするとともに、住宅取引のフローに従って、その局面毎の事象を記述し、その留意点や使用文書・帳票などの作成方法について説明書を作成する。
- (2) 金融機関が活用できる住宅ファイルの内容とは
  - ・ 金融機関（銀行協会、個別金融機関、保証協会等）に、住宅ローンの融資審査において活用可能な住宅ファイル（概念図のフレームを前提に）には、どのような要素が必要かヒヤリングし標準フォームの作成のための必要十分条件を明確にする。
- (3) 住宅ファイルの標準フォームの作成
  - ・ 重要事項説明書ひな型及び既存住宅インスペクション・ガイドライン、しろあり協会の標準仕様書をベースに、住宅価格評価書ひな型やアメリカ住宅評価ひな型などを下敷きに、住宅価格評価の標準フォームを作成し、関連団体間で協議して住宅ファイル全体の標準フォームを作る。

- (4) 他の専門家との分業による役割分担の確認、制度運営のための流通促進機構の設立
- ・ 関連団体による協議機関の設置を働きかけ、そこで各団体の役割分担を調整・確認し協定書を締結し、協議会を設置・運営し流通促進機構との協議機関の役割も担わせることとする。流通促進機構は関係団体との協議により設立。
- (5) 住宅ファイルの価格評価の作成指針
- ・ 国土交通省に既存住宅の価格評価ガイドラインの制定を働き掛けるとともに、実務指針の作成を行い、それに準拠して価格評価を行うよう体制整備を図る。
- (6) 住宅ファイルの価格評価のためのデータベース構築
- ・ 取引事例の活用の在り方や、住宅価格評価（マンション、戸建て）に必要なデータベースの構築やリアマップシステムの活用など住宅ファイル作成にあたっての業務合理化と標準化のためのICT支援体制の構築を実施する。

なお、住宅ファイルPTの構成メンバー、会議開催状況等は次のとおりです。

① 住宅ファイルPT構成メンバー

役職	氏名	勤務先名称	都道府県	備考
座長	西川 和孝	成邦不動産鑑定(株)	大阪府	常務理事・近畿協議会理事
副座長	吉村 真行	(株)吉村総合計画鑑定	東京都	常務理事・業務副委員長
委員	小國 敏雄	中央不動産鑑定(株)	東京都	業務委員
〃	小室 淳	日本ヴァリュアーズ(株)	東京都	情報安全活用委員会専門委員
〃	服部 毅	青山リアルティ・アドバイザーズ(株)	東京都	調査研究委員
〃	北條誠一郎	三井不動産(株)	東京都	常務理事・調査研究委員長
〃	村木 康弘	(有)村木アセット・コンサルタンツ	滋賀県	業務委員
〃	矢野 裕章	矢野アプレイザル	大阪府	近畿協議会委員

役職	氏名	勤務先名称	都道府県	備考
オブザーバー	熊倉 隆治	東急不動産(株)	東京都	副会長・鑑定評価基準委員会担当
〃	熊澤 一郎	(株)財産プランニング研究所	大阪府	副会長・業務委員長

② 住宅ファイルPT会議開催状況

会議回数	会議開催日	会議開催場所
第1回	平成25年12月26日(木)	本会会議室
書式検討WG	平成26年1月15日(水)	本会会議室
第2回	平成26年1月21日(火)	本会会議室
第3回	平成26年2月3日(月)	本会会議室
第4回	平成26年2月17日(月)	本会会議室

## 6. 既存住宅建物積算価格査定システム（JAREA HAS）について(平成 25 年 10 月～)

調査研究委員会では、建物評価の精緻化の視点から検討を行い、既存住宅の建物積算価格査定システム（以下、「JAREA HAS」という。）を構築しました。

鑑定業界では、中古住宅の鑑定評価を行っている例は少なく、中古住宅に関して積算価格を求める場合の一般的なマニュアルも存在しません。そのような中、金融機関が既存住宅購入者に融資を実行する際に住宅ファイル(価格調査書)等を利用することは有力な方法と考えられます。

しかし、中古住宅の積算価格を精緻に求められなければ、不動産鑑定士への信頼も得られません。

そこで本会としては、精緻なマニュアルがすでに出来上がっているということを利用して、原則的鑑定評価に対応するモデルとして、既存住宅建物積算価格査定システム（JAREA HAS）を構築したものです。

なお、事業者連携事業における既存住宅査定システムは、原則的鑑定評価とは区別しつつ、合理的な報酬額で中古住宅の評価を行うためのものとするため、今回のシステムを参考として、今後構築していく予定としています。

※ 本システムは既に稼働しており、本会において、eラーニング研修を実施しています。

## 7. 住宅ファイルPTの活動報告(直近)について(平成 25 年 12 月～)

住宅ファイルPTでは、当面の検討事項について、それぞれ担当と順番を決めて、次のとおり検討を開始しています。

### (1) 関係機関へのヒアリングの実施

現在、検討課題2の金融機関が活用できる住宅ファイルとは何か、検討課題3の住宅ファイルの標準フォームの作成にあたって何が必要か、との視点から、次のとおり、関係機関にヒアリングを実施しています。

関係機関区分	機関数	関係機関区分	機関数
信用金庫	1	保証会社	1
信託銀行	2	瑕疵保険団体	1
大手銀行	1	不動産団体	1
地方銀行	2		

※ 調査期間：平成 25 年 12 月 13 日から現在に至る。

### (2) 住宅ファイル価格報告書式の検討

関係機関へのヒアリング結果を踏まえ、住宅ファイル価格報告書式について検討を行っています。現在、第1次案となる報告書(案)を策定しましたが、今後さらに検討を行っていく予定です。

現在の活動状況の詳細については「住宅ファイル制度・具体化への取組み」をご覧ください。

以 上