



「住宅は消耗品ではなく資産」の意識から出発

前：まず、THKシステム開発の背景について教えてください。

金堀：長年、建築・不動産業界に携わる中で、日本では築年数が経つと住宅の価値が急激に下がり、20～25年でほぼゼロ扱いになる現状を目の当たりにしてきました。欧米では住宅を手入れしながら何世代も住み継ぐのに、日本では「古くなったら壊して建て替える」という消耗品扱い。そこに大きな違和感がありました。

私自身、築24年の自宅を3社に無料一括査定してもらったところ、すべてゼロ円でした。フルリノベーション済みにもかかわらず。「築24年ですから」と言われました。車なら30分で数十万円の査定が出るのに、住宅はたった十数分でゼロ査定。これは「建物の質」を評価する仕組みがないからです。

加えて、不動産業界の商慣行にも課題があります。日本の不動産業界では、売主と買主の双方から手数料を取る「両手仲介」が一般的です。自分の利益を優先し、住宅の本当の価値より“売りやすさ”を重視する傾向が大変強く、性能の良い家を建てるまでも正当に評価されないのが現状です。

良質な住宅が正しく価値を認められ、真面目な地域の工務店や住まい手が報われる仕組みをつくりたい——その思いがTHKシステム開発の原点です。



どこでも誰にも良き住まいを——。「どこ誰」を実現するには何が必要なのか。

本連載『どこ誰』では、そんな住まいの理想を掲げて、前真之先生（東京大学大学院准教授）が全国の工務店や多様なステークホルダーに突撃取材。

「健康で快適に暮らせる、十分な性能の家をすべての人に届ける」ことの重要性を説き続ける前先生とともに、「十分な性能の家」の普及に立ちはだかる課題とその解決策を探ります。

【第4回】 住宅に“正当な価値”を THK住宅査定システムがつくる公正な住宅市場

広島県広島市

第3回（10月30日号16面）では、鳥取県が導入した住宅の性能評価と価値査定の仕組み「T-HAS」を紹介しましたが、第4回では、その原型となった「THK住宅査定システム」（以下、THKシステム）を開発した一般社団法人建物評価研究機構（THK、広島事務所：広島県広島市・東京事務所：東京都千代田区）の金堀健一さんに話を伺いました。住宅を「消耗品」から「資産」へと変えるための挑戦と、その仕組みが工務店にもたらす可能性を探ります。

仕様と性能を「見える化」し 査定価格に反映する仕組み

前：THKシステムの特徴は？

金堀：従来の査定は、築年数と延べ床面積・近隣の取引事例で価格を決めるのが主流です。これでは、断熱や耐震といった性能、丁寧なメンテナンスの努力が価格に全く反映されません。

対してTHKシステムでは、国交省が毎年発表する平均単価や仕様をベースに、面積や築年数を入力するだけで標準的な金額が算出できます。建物を12部位・21項目に分け、屋根・外壁・内装・設備などの仕様レベル（上級品・中級品・普及品）を選択でき、構造種別も木造在来、2×4、木質系プレハブ、鉄骨造、鉄骨系プレハブ、RC造の6種類に対応しています。

さらに、耐震性能（旧耐震・新耐震・2000年基準）や断熱性能、リフォーム履歴なども査定価格に反映されます。耐震補強や断熱改修による価値の復活も計算できます。性能を維持・向上させた住宅ほど高く評価される仕組みです。入力は簡易で、標準仕様がデフォルトで設定されているため、専門知識がなくても扱いやすい設計です。

透明性と公平性を確保するため、システムの利用には「住宅査定士」資格が必要で、査定士資格講座（3万円）を受講し、資格を取得した方が利用できます。年間利用料は1万5000円とリーズナブルです。eラーニングや教本も用意しています。

性能査定で中古リフォーム促進

前：中古住宅の流通現場で感じる課題、THKシステム導入の効果は？

金堀：中古住宅の流通現場では、不動産会社が建物の状態を把握せず「見ての通りです」としか説明しないケースが多いです。しかし、建物に詳しい建築会社が宅建業に参入し、専門知識を生かして流通に関わることで、消費者が安心して中古住宅を購入できます。

また、長期優良住宅や高性能住宅の価値が正当に評価され、リフォームによる性能向上が資産価値に反映される社会の実現につながると考えています。現状では、せっかく改修しても「築20年以上は価値ゼロ」と査定されることが多く、消費者がリフォームに踏み切れない要因になっています。THKシステムを使えば、耐震補強や断熱改修による価値の復活も明確に示せるため、リフォームの動機付けにもなります。

工務店にとっては、リフォームの価値を可視化できるので、提案の説得力が増します。査定書は営業ツールにもなり、売主・買主双方に納得感のある取り引きが可能になります。工務店が宅建業を取得して中古流通に参入すれば、地域の住宅流通の主役になれるはずです。

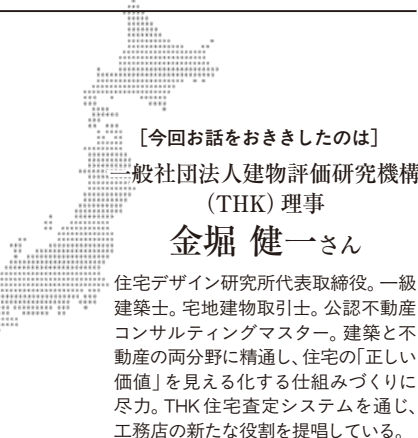
地域工務店が価値査定の担い手に

前：THKシステムは工務店にどんな意味を持つのでしょうか？

金堀：本来、住宅の性能や状態を一番理解しているのは工務店です。ところがこれまで、価値の査定は不動産業者が独占してきました。工務店が手を入れて性能を上げても、それが市場で正当に反映されない構造になっていたのです。

だから、地域工務店にこそTHKシステムを使ってほしい。性能向上リフォームや定期点検など、自らの仕事の成果を“価値”として数値化できる。お客様にも「この改修で住宅の資産価値が上がります」と説明できるようになります。

査定を通じて「建てる会社」から「価値



【今回お話をおきしたのは】
一般社団法人建物評価研究機構（THK）理事
金堀 健一さん

住宅デザイン研究所代表取締役。一級建築士。宅地建物取引士。公認不動産コンサルティングマスター。建築と不動産の両分野に精通し、住宅の「正しい価値」を見る化する仕組みづくりに尽力。THK住宅査定システムを通じ、工務店の新たな役割を提唱している。



を育てる会社」へ——THKシステムは、地域工務店が次のステージへ進むための道具であり武器になると考えています。

「建て替え」から「住み継ぐ」文化へ 社会の転換に工務店が貢献

前：THKシステムが普及すると住宅市場はどう変わりますか？

金堀：中古住宅の流通が進み、「建て替え」中心から「住み継ぎ」中心の市場に変わると思います。性能や履歴を可視化できれば、安心して中古住宅を購入する人が増え、住宅の寿命が延びます。これは地域経済の循環にもつながりますし、良質な住宅が資産として評価される社会の実現にも近づきます。

事例の蓄積や全国展開が進めば、より多くの建築会社や消費者にとって有用なツールになると考えています。住宅の資産価値を「見える化」する取り組みは、消費者の安心と業界の健全化に直結します。現場の課題を知る立場から、今後もより良い仕組みづくりに取り組んでいきたいと思っています。

良い住宅を建て、きちんと手入れしながら次世代へ引き継ぐ、そんな当たり前の文化を、日本でも根づかせたい。その実現のカギを握るのが、地域の工務店です。

住宅査定士認定講座の詳細は
こちらからご確認ください

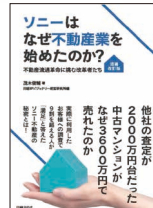


金堀さんおすすめの一冊

『ソニーはなぜ不動産業を始めたのか？増補改訂版』

～不動産流通革命に挑む改革者たち～ 茂木俊輔著（発行元：日経BP社）

不動産業界における旧態依然とした悪しき慣習に挑戦する企業の姿を描いた本書。業界の問題点と不動産業界に新規参入するための新しい合理的ルール、新しい顧客価値を生み出すポイントが分かります。



eves

前先生の視点 ～取材を終えて～

住宅など不動産の価値査定には、取引事例比較法・原価法・収益還元法の3つがあります。現状はもっぱら取引事例比較法が使われており、住宅の性能が価値に全く反映されていません。THKシステムは原価法に基づき、性能向上にかかった費用を価値に反映

させるもの。評価の精度と簡便さのバランスにこだわりの長い時間をかけて開発してきた金堀さんの「意地」の成果が、今まさに全国に広がろうとしています。近い将来、室内環境改善や省エネ創エネの便益まで考慮できるシステムに発展することを願っています。



profile

前 真之 まえ まさゆき

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻科准教授。博士（工学）。住宅のエネルギー全般を研究テーマとし、健康・快適で電気代の心配がない生活を太陽エネルギーで実現するエコハウスの実現と普及のための要素技術と設計手法の開発に取り組む。2024年、賃貸住宅の高性能化のために、研究者や企業が連携して研究を進める「高性能賃貸研究会」を発足