

平成23年度科学・技術関係予算についての意見募集結果  
(28002：中古住宅流通促進・ストック再生に向けた既存)

ご意見の概要	件数
このまま推進すべき	9件
改善・見直しをした上で推進すべき	1件
推進すべきではない	0件
その他	0件
合計	10件

【主なご意見】

最終的に中古住宅の各種性能を正当に評価する診断技術の確立と汎用的な評価手法の確立は易しい技術ではなく、国が率先して技術開発に取り組む課題である。現在は新築に比べて価格が正当に評価されていない中古住宅の「正当な資産価値」を算定し、「正当な価格」で流通される仕組みの土台を築いていただきたい。

既存住宅等の正確な性能評価技術がないため、現在は、個別ごとの物件を、詳細に調査しなければならないために、なかなか評価を行っていない状況である。そのため、性能評価が建築年数のみでの評価になってしまい、まだ、十分使えるものも、ほとんど使えないものも、性能を考えずに評価されている。この開発が行われることで、未だ使用できる建物活用が促進されるため、民間は基より、財政危機状況の地方自治体での活用が促され、無駄な取り壊しなどが行われなくなる。また、損害保険などでの活用も見込まれる。住宅は1点ものであり、劣化を含む性能評価は、簡単ではない。また、それらを効率的に行うには、3次元計測技術に加えて、劣化の具合を図るための探査技術等を用いた評価が適切であると考え、「簡易に効率よく」という切り口ではなく、どうすれば「正しく」評価でき、真の意味での「長寿命化」できるのかという切り口で性能評価技術を確立すべき。住宅は、個人が建てたものであり、構造・材料等の選択には一貫性がない。それらを『容易に把握し、その性能を効率的に評価する』ということは簡単ではない。