

JAREA HAS 2015

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会作成 既存戸建住宅建物積算価格査定システムの 公表について

日本不動産鑑定士協会連合会では適正な戸建住宅の評価を
行うため、JAREA HAS 2015を開発しました

2015年7月30日

1. JAREA HAS（ジャリア ハス）とは

Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal systemの略称です。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が、不動産鑑定士が戸建て住宅の評価を行う場合の支援システムとして開発しました。

＊平成25年9月にJAREA HASを構築し、平成26年1月に利用を開始し、この度、国土交通省の「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を踏まえ改修を行い、JAREA HAS2015が完成しました。

2. JAREA HAS 2015 の特徴

（１）精度の高い再建築価格（再調達原価）の査定が可能

- ・一般財団法人建設物価調査会の再調達原価査定システム（JBCI）を組み込み、戸建て住宅について、地域、規模、建物の性能やリフォームの状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能です。
- ・建物を基礎、躯体、屋根、内部仕上げ等11部位に分けて部位ごとに再調達原価の把握を行います。



（２）新築時からの価値の減少額（減価修正）についてリフォームの影響も反映させることが可能

- ・建物の部位毎に、修繕が必要な部分、経年経過に伴う価値の減少を反映させることが可能です。
- ・リフォームにより取替が行われた部位については、経過年数に反映させ、適切な減価を把握することが可能です。



JAREA HAS 2015のトップメニュー

JAREA HAS 2015

入力方法

全体入力 部屋別入力

1.建物情報の入力

(1)概要の入力

(2)部屋の入力

↓

**2.再調達原価の査定
リフォーム実施状況の設定**

(1)全体入力

(2)部屋別入力

↓

3.経済的残存耐用年数の設定

(1)全体入力

(2)部屋別入力

↓

4.観察減価額の査定

(1)全体入力

(2)部屋別入力

時点補正係数の更新

各種係数

実査シート

出力 読込

査定結果

開く

保存

終了

物件名称 計算テスト0701 所在地 東京都

地上 2 階 地下 0 階 延床面積 135 m² 構造 木造在来工法

	部位別原価	耐用年数法による減価額	観察減価法による減価額	部位別価格
1基礎	2,151,000	787,000	0	0
2躯体	7,217,000	2,641,000	0	0
3屋根	786,000	401,000	0	0
4外部建具	1,259,000	713,000	0	0
5内部建具	786,000	786,000	0	0
6外部仕上	1,820,000	1,361,000	0	0
7内部仕上	6,459,000	3,704,000	0	0
8住宅設備	1,663,000	1,101,000	0	0
9電気設備	1,234,000	1,136,000	0	0
10給排水衛生設備	1,724,000	815,000	0	0
11空調設備	1,060,000	397,000	0	0
12その他設備	503,000	288,000	0	0
合計	38,750,000	14,129,365	0	0

建物再調達原価	減価修正額	建物積算価格
0	0	0

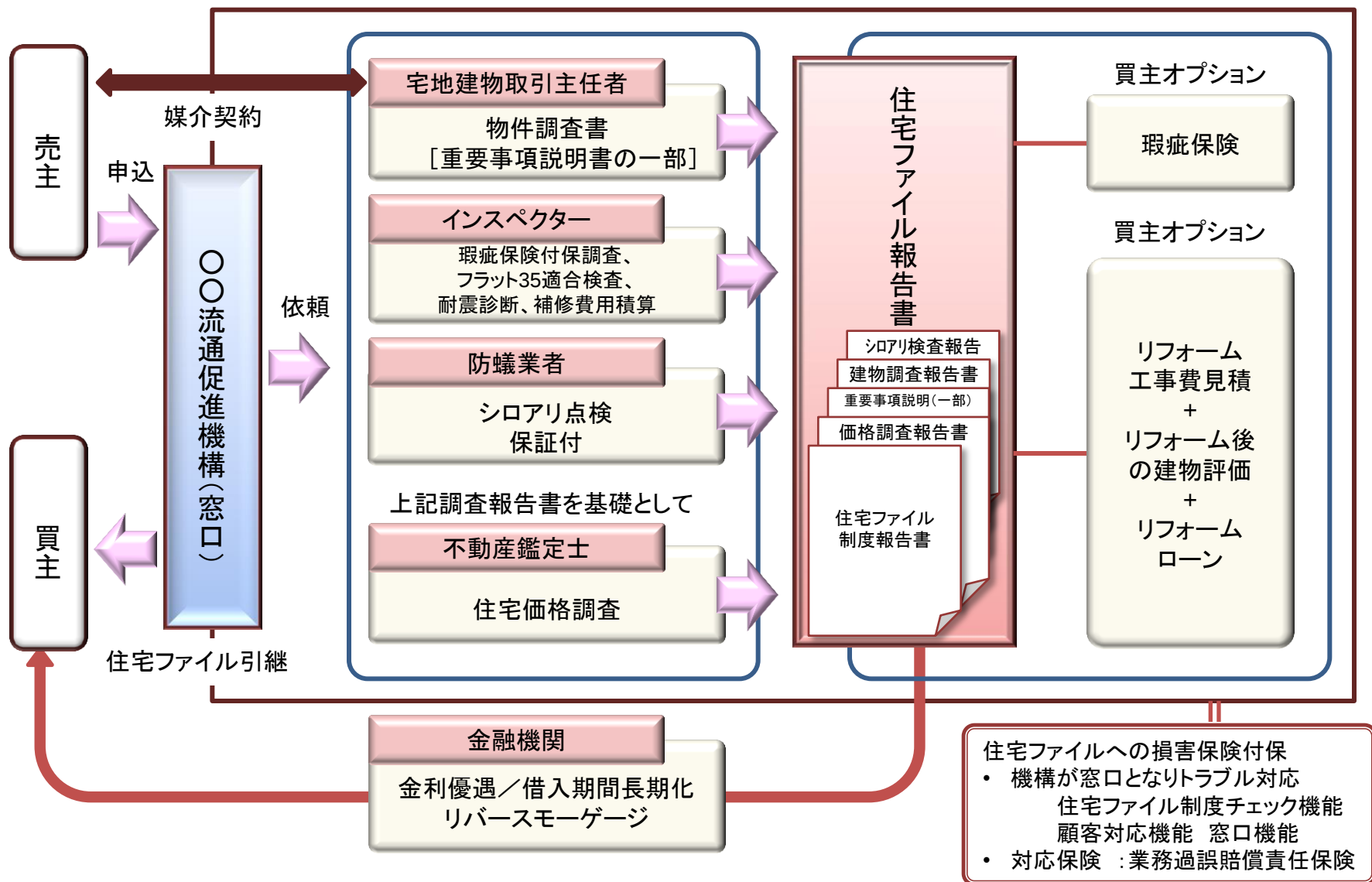
JAREA HAS 2015の活用

・ 住宅ファイル制度への活用

【住宅ファイル制度】とは

- ・重要事項説明書、インスペクション及び白蟻点検の調査報告書を基に、住宅の適正価格を算定するワンストップサービスとして試行を行っている。
- ・既存住宅の購入に際し買主が抱く不安を払拭するもので、売買契約における対象不動産の情報を精緻に示し、取引の円滑化に寄与する仕組み。
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が提唱するもので、「住宅ファイル制度」及び「JAREA HAS」は、自民党の「中古住宅市場活性化に向けた提言」にも盛り込まれている。
- ・築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担う。
- ・リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得る。

【住宅ファイル制度】とは



本件についてのお問い合わせ

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

電話：03－3434－2301

担当：日本不動産鑑定士協会連合会業務課

E-Mail：gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp