

中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会 (第三回) 議 事 要 旨

日時：平成 25 年 12 月 20 日 (金) 10:00～12:00

場所：経済産業省別館 114 各省庁共用会議室

1. 建物評価に関する基本的手法(総論)及び(各論：目指すべき建物評価の基本的手法)について (委員・オブザーバーからの主なご意見)

- ・基礎・躯体は劣化要因が見受けられる直前まではその性能は発揮されているのであり、その間は築年数に関わらず劣化はないとみなすのが適当ではないか。ただし、早期に劣化するものや長期間劣化しないものを統計的に考えると、築年数に沿って劣化するものが増加することとなるので、価値評価をする場面においては経年で減価するととらえることもできるだろう。指針全体を通じて「劣化」と「減価」を明確に使い分ける必要がある。
- ・日本は高温多湿であり、実際には建物の湿度管理が難しいことから、基礎・躯体も使用価値が経年で減価するという考え方は実務の立場からは現実的であり、理解しやすい。
- ・木造であれば基礎・躯体に不具合が生じても当該箇所の取り替えができることや、不具合箇所を取り替えた場合には基礎・躯体の価値も相当程度戻ることを明示すべきである。
- ・建物評価の対象とする価値が、性能にあるのか、コストにあるのか、あるいはそれらをイコールととらえるのか、概念を整理する必要があるだろう。
- ・残存使用期間の長さを価値として評価するとすれば、直線的な減価にはならないと考えられるが、今回の議論は原価法、すなわちコストの時間配分を前提としているはずであるから、割り切って直線的に減価するととらえ方も妥当と考える。このような前提は明らかにしておく必要があるだろう。
- ・使用可能な期間を設定するにあたっては、一定の性能を維持していることを条件とするのか、壊れていなければよいのかといった前提条件を整理する必要があるだろう。
- ・建物評価を行う局面が流通の段階であることを踏まえると、使用可能な期間がどれくらいかを考える上では、所有者が自分で使うという観点ではなく、次の所有者が使えるかという観点からとらえるべきであろう。
- ・住宅が価値を有する期間を現実には把握することは難しく一定の割り切りも必要ではないか。
- ・住宅が使用可能な期間を考えるに当たっては、基礎・躯体そのものは比較的長い、内外装・設備は比較的短いため、建物全体として見ると、内外装・設備の更新をしなければ相当程度短くなってしまうこと、ただし、補修や更新を行えば長期間使用可能であることを表現する必要がある。このようなことを指針で示すことは、所有者が積極的に内外装・設備を更新する動機付けにもなるのではないか。
- ・建物や部位の状況から、実質的な経過年数を設定して評価するという考え方もあるが、消費者のわかりやすさを考えると残存している使用可能な期間を指標として評

価するという考え方もあるのではないか。

- ・消費者は今後何年もつかを知りたいだろうが、これは判定が難しい。現実的には、例えば「基礎・躯体は〇年もつ」という一定のメルクマールを設定した上で、建物の現状と実際の築後年数を比較して実質的な経過年数を求め、これを差し引いて残存の使用可能期間（耐用年数）を出すしかないのではないか。

- ・経年による減価を評価する方法だけでなく、劣化部分の補修費用相当分を減価とみなす方法もあるのではないか。

2. 建物評価に関する基本的手法(各論：改善された原価法の運用を行う上での留意点)について (委員・オブザーバーからの主なご意見)

- ・既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づくインスペクションは非破壊で、目視による検査が原則であるが、蟻害や腐朽は点検口から離れたところで起こりやすく、点検口からの目視調査では限界があり、見落としも有り得る。インスペクションでの見落としや瑕疵のリスクをどう評価に織り込むかが今後の課題であろう。
- ・インスペクションの際に確認できなかった箇所がある場合はその旨を明示することとした上で、当該箇所をどう評価するのかについては、考慮外とするか、あるいは劣化があるものとみなすかなどをあらかじめ整理しておく必要があるだろう。
- ・インスペクションよりも精緻な調査を行うためには、既存住宅の性能表示制度も存在しており、建物評価に活用するツールとなり得るのではないか。

- ・減価修正の方法はいくつかあってよいが、その中でも原則的な考え方を示すことが必要ではないか。

- ・宅建業者の行う査定か、不動産鑑定士の行う鑑定評価か、それぞれの局面においてどれだけ細かく評価できるかも異なるので、一律に方法を定めることは難しいのではないか。

- ・あまり細かい評価手法としてしまうと宅建業者による査定の場面での定着が難しく、また、現実には流通の場面では内外装・設備を大幅に入れ替える場合もあることから、ある程度大枠での評価手法でよいのではないか。

3. 建物評価に関する基本的手法(各論：改善された原価法による評価の意義)等について (委員・オブザーバーからの主なご意見)

- ・例えば使用価値の算定マニュアルのようなものを作成し、当該マニュアルに基づき使用価値を評価し、市場価値（販売価格）とあわせて説明することができれば、買い手から見ても使用価値に比べ市場価値が低い物件がわかるようになり、取得動機につながりやすいのではないか。このような方法が普及すれば住宅の市場価値も徐々に上がっていくと考えられる。

- ・現状は原価法による理論的な使用価値の算定結果と市場の受け止め方に差があることは仕方ない。その差を説明する努力や個別評価の積み重ねによって市場の理解を得ることが必要ではないか。

以上