

# 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(案)のポイント

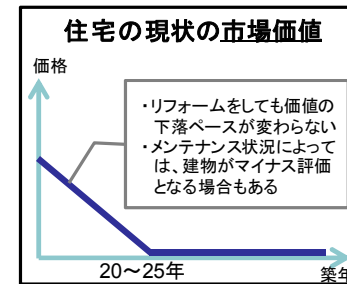
---

平成26年3月

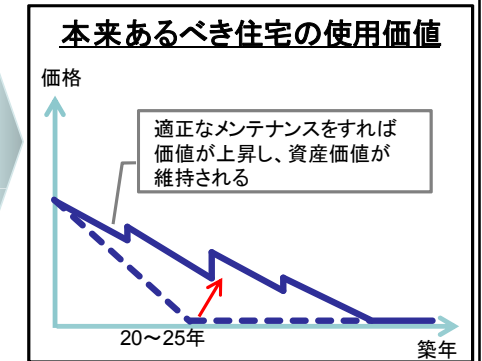
国土交通省土地・建設産業局不動産課  
住宅局住宅政策課

## 委員会における検討事項

- 現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。
- また、リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。
- 本委員会においては、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるよう指針としてとりまとめる。



築後20～25年で建物価値は0



## 委員

### <座長>

吉田 倬郎 工学院大学 建築学部 建築学科 教授

### <委員>

市川 三千雄 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事

小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授

中北 均 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会 委員長

中島 正夫 関東学院大学 建築・環境学部 教授

中城 康彦 明海大学 不動産学部 教授

北條 誠一郎 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

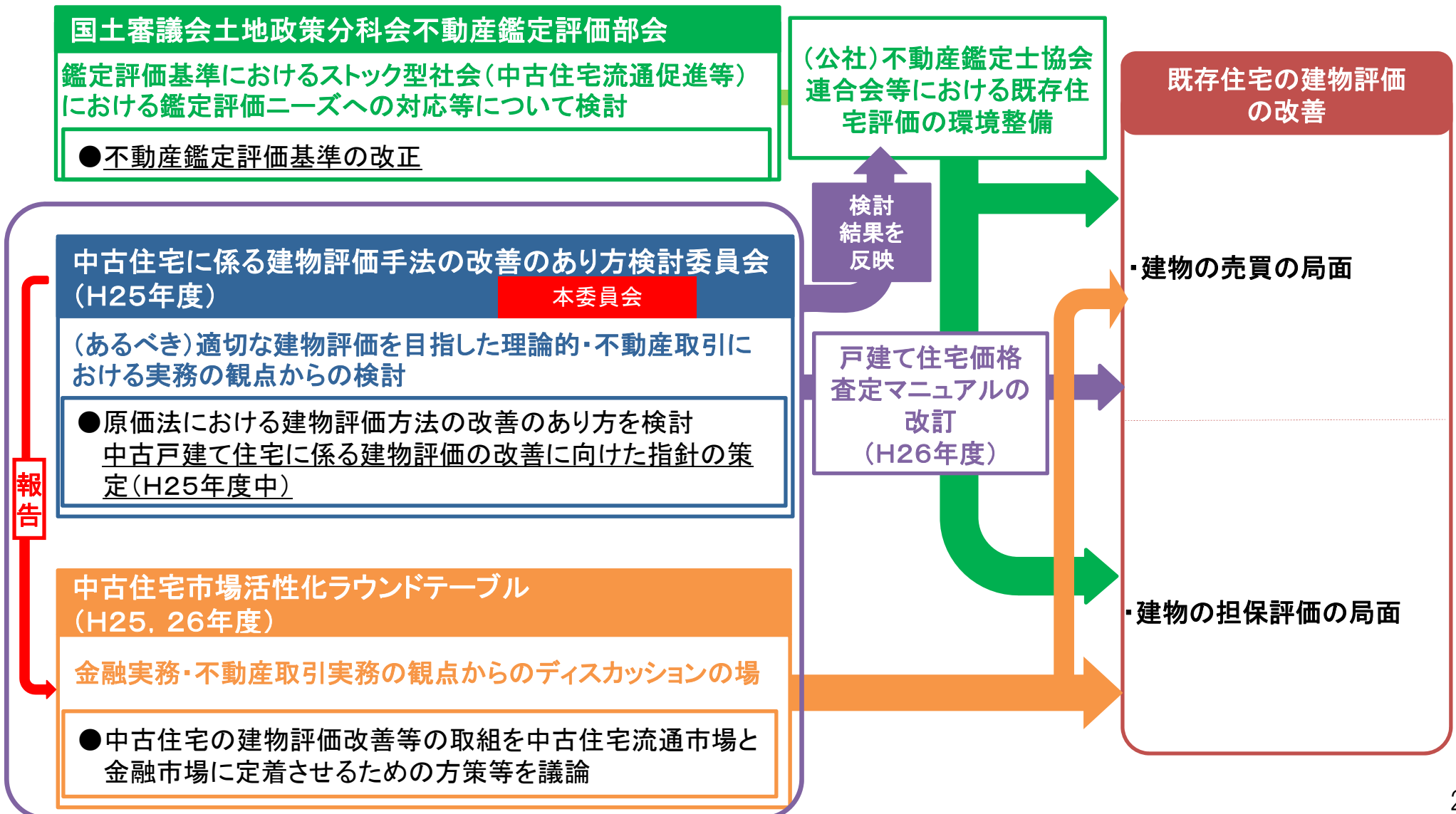
### <オブザーバー>

(一財) 建設物価調査会、(独) 建築研究所、(公財) 不動産流通近代化センター、国土交通省土地・建設産業局企画課、住宅局住宅生産課、国土技術政策総合研究所

### <事務局>

国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅政策課、(一財) 日本不動産研究所

建物評価委員会の成果は、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」及び(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映することとし、さらに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルでの議論によって金融機関において活用されることが期待される。



# 【指針案のポイント】原価法の運用改善・精緻化の枠組み

## 【部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)】

- ・住宅を構成する部位は、それぞれその機能を維持することができる期間(耐用年数)やそれらが低下する要因が異なるため、住宅を一体として減価修正するのではなく、**耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握**した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的。
- ・このため、住宅を構成する各部位について、材の性質、劣化要因等の観点から、**住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類**し、さらに補修・修繕・更新等(以下「補修等」という)の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当。(検討委員会では、例えば、表1の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。)
- ・これらの**各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し**、部位の特性に応じた**減価修正を施した上で合算し**、**建物全体の価値を導き出す方法が合理的**。

## 【耐用年数の考え方(総論)】

- ・本指針が対象とするのが、取引時点における評価であることに鑑みると、**住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)を耐用年数**ととらえることが適当。

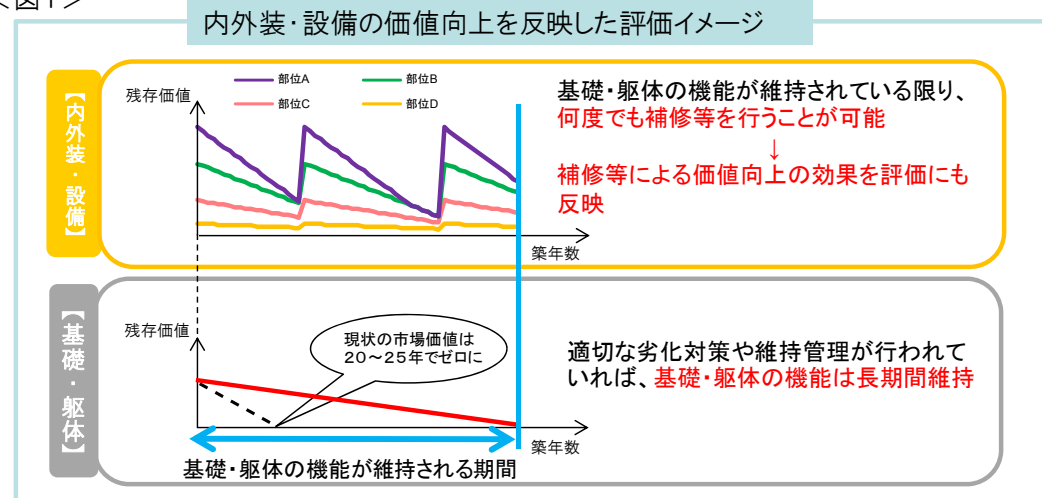
## 【リフォームに伴う価値の回復・向上の反映】

- ・**適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上する**という原則が置かれるべき。(図1)

<表1>

基礎・躯体		
内外装・設備	外部仕上げ	屋根材
		外壁材
		外部建具
	内部仕上げ	内部建具
		内装仕上げ
	設備	台所
		浴室・洗面・トイレ
		給排水・給湯設備
		照明器具・電気設備

<図1>



# 【指針案のポイント】減価修正の考え方

## (1) 基礎・躯体の減価修正について

### 【基礎・躯体の機能喪失要因】

- ・木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や水分の浸入・結露による腐朽が発生した場合であるから、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、機能を維持することが可能である。(図2)

### 【経年によるリスク増加と耐用年数】

- ・蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加。このリスクの増加は、躯体に本来求められる機能が失われるリスクの増加ととらえられ、基礎・躯体の使用価値は経年的に一定の減価をすると解することもできる。
- ・したがって、劣化対策の程度が異なる住宅の類型ごとに、一般的に基礎・躯体が住宅全体を支え安全性を確保するという機能を維持すると考えられる期間(※)を基礎・躯体の耐用年数として設定し、経年による減価のモデルを置くことが考えられる。  
 ※住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50～60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75～90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定。

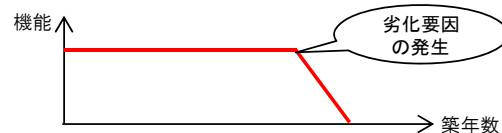
### 【評価上の経過年数の短縮等】

- ・耐用年数に応じた減価のモデルを置くとしても、個別の住宅につき、インスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられる(次頁参照)
- ・過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料(防蟻処理に係る保証書等)や設計図書等の根拠資料がインスペクション結果を補完するものととらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。
- ・インスペクションや各種根拠資料によって把握した躯体の劣化状態に応じた具体的な評価上の経過年数の設定については、今後の学術的な研究の進捗や事例の蓄積も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべき。

<図2>

### <木材の劣化＝躯体の機能の低下イメージ>

木造住宅の躯体は防蟻処理や防水・防湿が適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、長期間にわたって機能を維持することが可能



※基礎も一般的に躯体が機能を維持する期間程度は機能を維持すると考えられる

## 【指針案のポイント】減価修正の考え方

### 【基礎・躯体の評価上の経過年数の短縮の例】

- ・劣化が進行していないと確認された場合、実際の築年数より短縮した年数を評価上の経過年数と設定。
- ・躯体部分に見つかった不具合を適切に取り替えた場合についても、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮。

### (2) 内外装・設備の減価修正について

- ・内外装・設備の価値は、経年でほぼ一律に減価するものの、補修等が適切に行われることによって、その価値が回復・向上。  
(同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで価値が回復する。)
- ※内外装・設備の耐用年数の参考として住宅に関する各種機関が公表しているそれぞれの部位の交換等周期の目安がある。

### 【参考としての評価額の提示、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の利用可能性】

- ・改善された評価によって算出された価格は、現状においては市場価格と乖離する可能性が高く、評価者によって最終的に市場での相場にあわせた評価額を導出することが想定される。
- ・一方で、取引等の局面において、例えば、参考として本指針に基づく評価による価格(参考価格)を市場での相場を勘案した評価額と合わせて提示するなどの取組を通じて、その価格が市場関係者の間に蓄積されていけば、我が国中古住宅市場の価格形成の適正化に寄与すると考えられる。(次頁図3参照)
- ・また、価格のみでなく、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」など、住宅の状態を確認する過程で生成されるパラメーターを活用することも検討すべき。(次頁図4参照)
- このとき、これらの指標について、消費者に対しより説得力を持った説明を行うための根拠資料のあり方についても検討が必要。

# 【指針案のポイント】建物評価の改善に向けたプロセス、留意点

## 【市場プレーヤーの協力の必要性について】

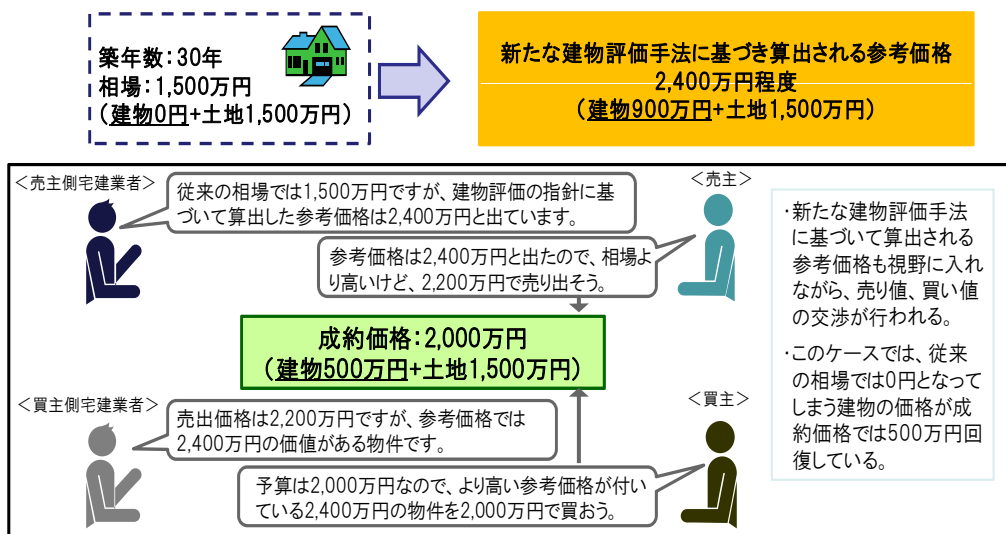
- ・宅建業者については、査定の際に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」について、本指針の考え方を反映した改訂を行う必要。  
また、本指針に基づいて算出した評価額(参考価格)や、「実質的経過年数」などの消費者への示し方についても併せて検討が必要。
- ・鑑定評価制度についても、本指針の内容を反映しつつ、(公社)不動産鑑定士協会連合会において不動産鑑定士が中古戸建て住宅の評価を行う際に参考となる実務的・定量的な指針等の整備が図られるべきである。
- ・なお、いずれについても標準的な評価方法に加えて簡易な方式を整備するなど、それぞれの実務における使われ易さ、簡便さにも十分に留意しつつ、その検討を進めるべきである。

## 【本指針で提示した評価手法の利用上の留意点について】

- ・本指針で提案した評価方法は、市場における中古戸建て住宅の流通時の評価の現状を改善するという目的のもと、主として中古戸建て住宅(特に木造戸建て住宅)の流通時に用いられることを想定して検討したものである。従って、評価の局面が異なる場合に用いることは必ずしも適当でない点に留意する必要がある。

<図3>

■参考価格の提示により期待されるマーケットでの効果(モデルケース)



<図4>

■住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用案

