

既存住宅建物積算価格査定システム (JAREA HAS)の概要

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

常務理事 北 條 誠一郎

1 本システムの5つの特徴

①精度の高い再調達原価の査定が可能

- ・ (財)建設物価調査会の再調達原価査定システム (JBCI) を組み込んでいる。
- ・ 構造、グレード、規模、地域別等に応じて求めるため、個別性を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能。

②建物劣化状況に応じた減価修正が可能

- ・ 耐用年数法と観察減価法の併用方式
- ・ 建物の劣化状況を的確に反映するため、観察減価法に重点を置いている。
- ・ 観察減価法による減価額は、実査により特定した補修箇所の修繕費を計上する。
- ・ 修繕費は、本システムで算定可能。

③住宅の長寿命化に対応可能な経年減価修正

- ・ 建物を部位に分けて、部位ごとに減価修正計算を行う。
- ・ スケルトン (基礎、躯体) の耐用年数を調整することにより、数世代にわたり使用される長期優良住宅等の長寿命住宅の査定が可能。

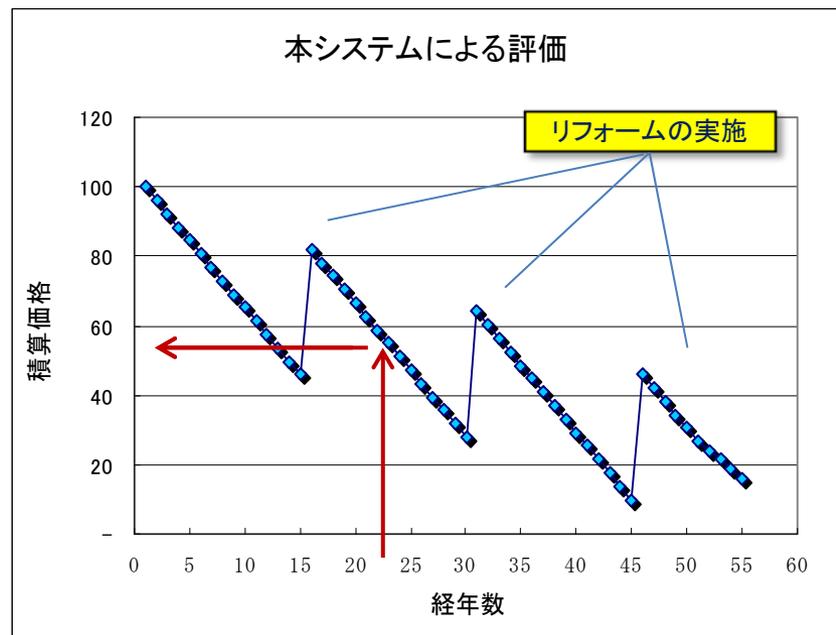
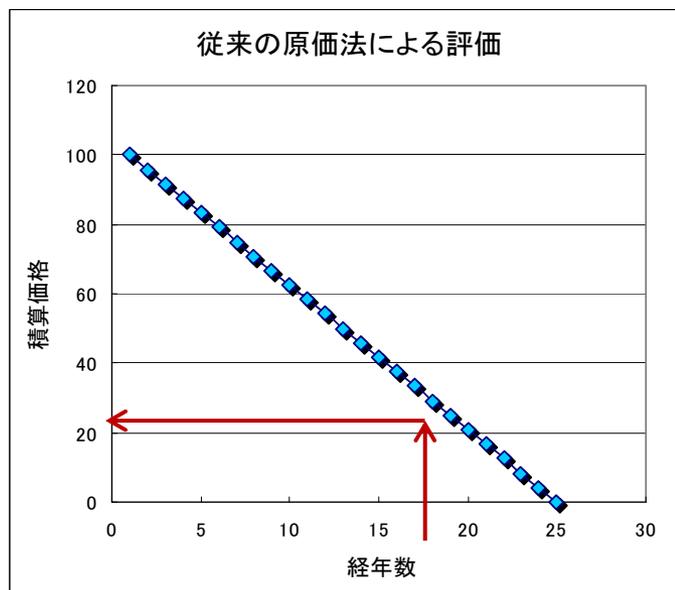
1 本システムの5つの特徴

④リフォーム後の積算価格の査定が可能

- ・本システムは、リフォーム費用の概算が可能。
- ・なお、本システムでは、リフォームを「建物の劣化・陳腐化した部位の修繕・更新、仕様や間取りの変更を伴う改修等の修繕工事」と広く解釈している。

⑤建物修繕サイクルを反映した積算価格の査定が可能

- ・従来の原価法によると、積算価格が経年数に応じて直線的に減価する(定額法)。
- ・本システムは、リフォームによる建物価値還元効果を反映した積算価格の査定が可能。



2 本システムの積算価格算定のしくみ

2-1 本システムの積算価格算定式

- (1) リフォーム前(現状有姿)の算定式の考え方
- (2) リフォーム後の算定式の考え方

2-2 原価法の減価要因

- (1) 観察減価法の減価要因
- (2) 耐用年数法の減価要因

2-3 耐用年数法

- (1) 本システムの経年減価算定式
- (2) その他の留意点

2-1 本システムの積算価格算定式

(1) リフォーム前(現状有姿)査定

積算価格 = { Σ 部位別再調達原価 - (Σ 部位別観察減価 + Σ 部位経年減価) } \times (1 + 市場性増減価率)

- ・再調達原価は、JBCI方式により本システムが計算
 - ・観察減価は、現地調査により劣化箇所を確認し、その修繕費を本システムが計算し減価額として計上
 - ・修繕費は、仮設費、既存箇所撤去費用等を含む工事費相当額
 - ・経年減価は、観察減価を実施した部位を除き、部位別に計算
- ※ Σ (シグマ): 部位別の計算結果の合計を意味する。

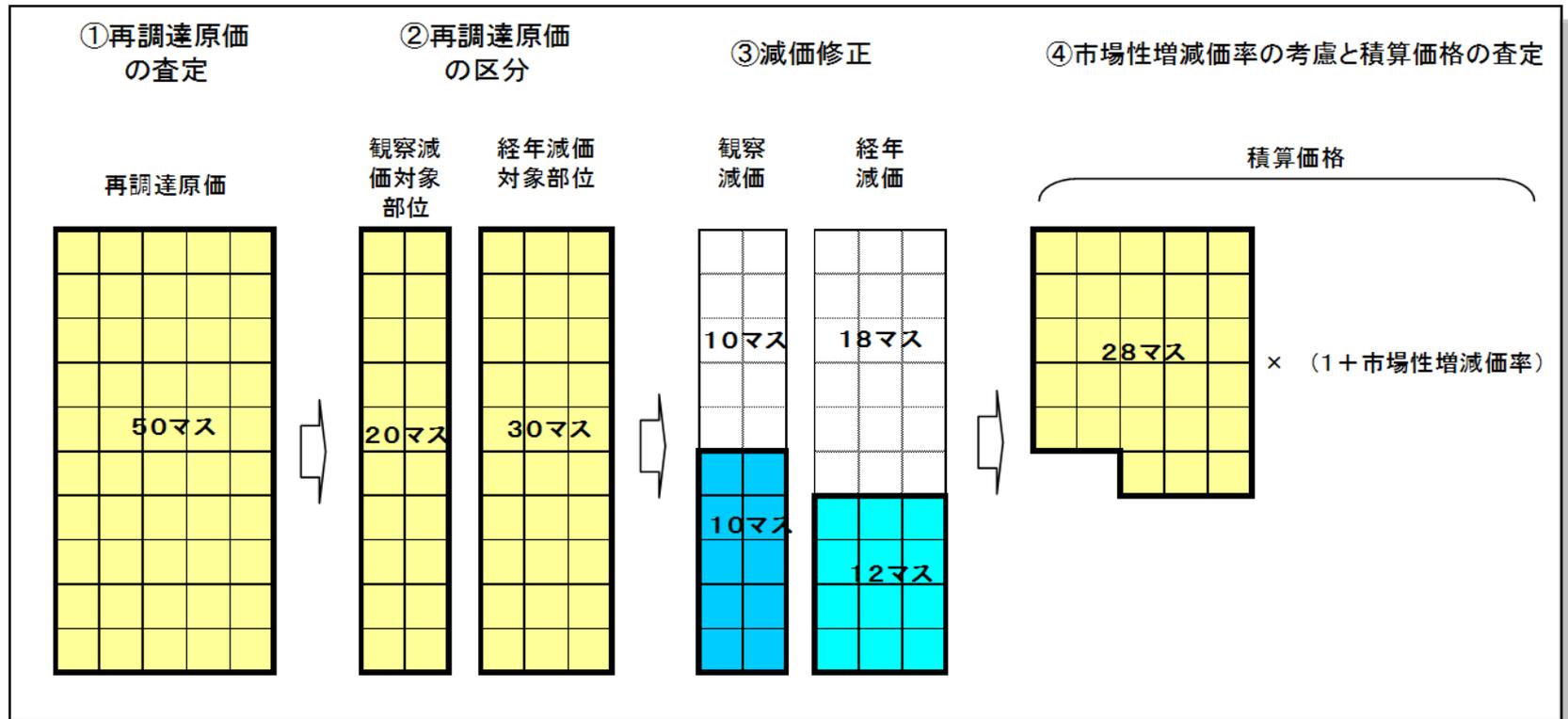
(2) リフォーム後査定

積算価格 = { Σ 部位別再調達原価 - Σ リフォーム箇所の再調達原価 + Σ リフォーム原価 - (Σ 部位別観察減価 + Σ 部位別経年減価) } \times (1 + 市場性増減価率)

- ・リフォーム原価は、現地調査に基づきリフォーム箇所を判定し、本システムが計算
- ・リフォーム原価は、仮設費、既存箇所撤去費用等を含むリフォーム工事費相当額

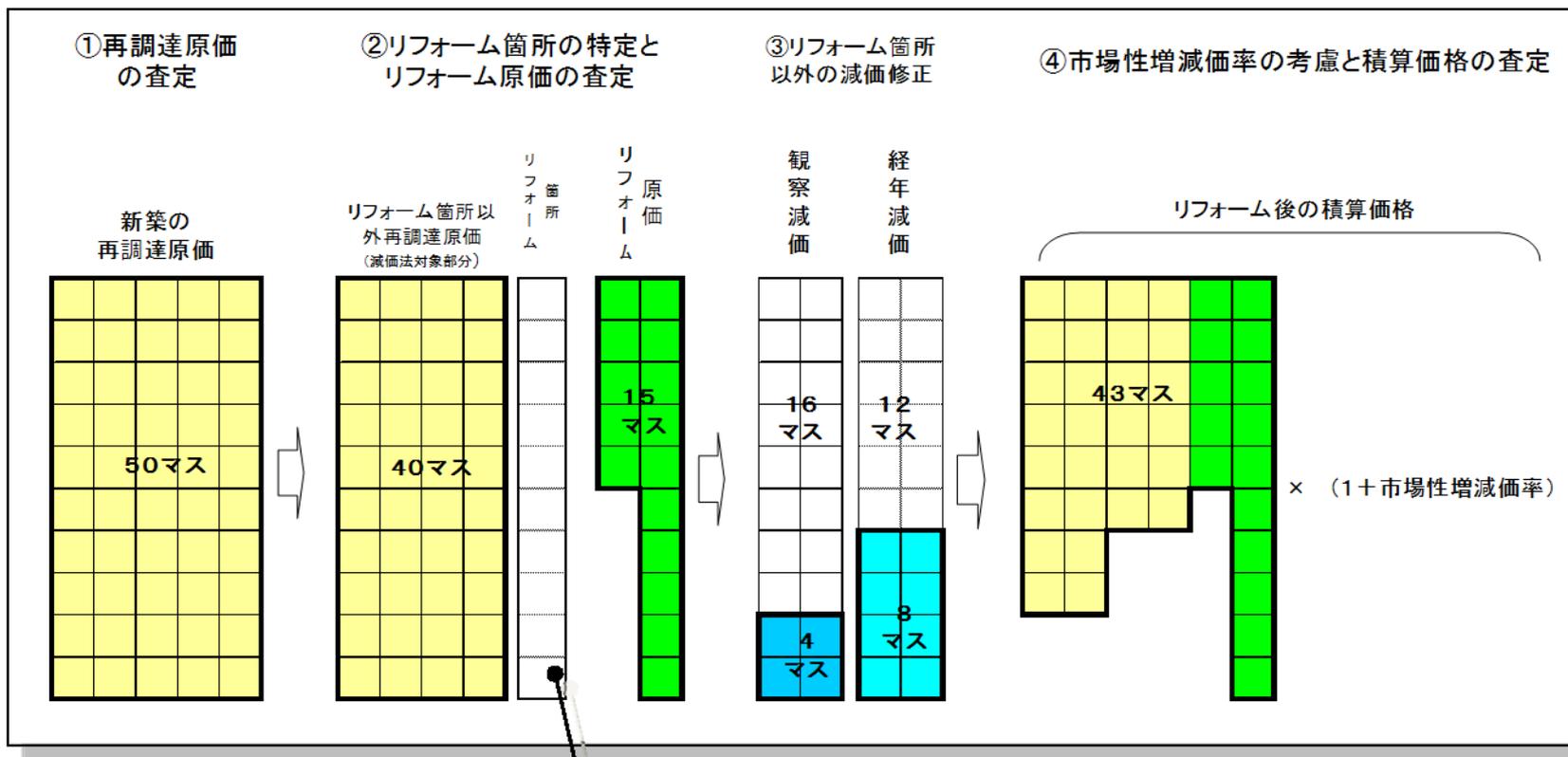
2-1(1) リフォーム前(現状有姿) の算定式の考え方

積算価格 = { Σ 部位別再調達原価 - (Σ 部位別観察減価 + Σ 部位別経年減価) } × (1 + 市場性増減価率)



2-1(2) リフォーム後の算定式の考え方

$$\text{積算価格} = \{ \Sigma \text{ 部位別再調達原価} - \Sigma \text{ リフォーム箇所の再調達原価} + \Sigma \text{ リフォーム原価} - (\Sigma \text{ 部位別観察減価} + \Sigma \text{ 部位別経年減価}) \} \times (1 + \text{市場性増減価率})$$



新築時の再調達原価からリフォーム箇所の再調達原価を控除

2-2(1) 観察減価法の減価要因

①観察減価法とは

- ・「対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法」不動産鑑定評価基準
- ・本システムは、観察減価額を現地調査により把握した修理や取り替えが必要な箇所についての補修費用として算定する。

②観察減価法の対象となる減価要因

- ・物理的要因及び機能的要因による劣化事象のうち、補修可能なものを対象とする。
- ・補修可能かどうかは、物理的に可能かに加えて、経済性の判断、すなわち補修費より回復する市場価値が上回るか考慮して判定する。
- ・対象住宅の劣化事象の全てを実査で確認することは困難であるため、補修費を計上するのは目視の範囲で確認できた箇所に限定する。
- ・地盤沈下で建物が傾いている等の深刻な不具合、あるいは不具合原因の特定が困難な場合は、本システムの補修費算定可能範囲を超えるので、別途、専門家による補修費用の査定が必要である。

目視で判定できる範囲の減価要因



補修可能な減価要因

2-2(2) 耐用年数法の減価要因

① 耐用年数法とは

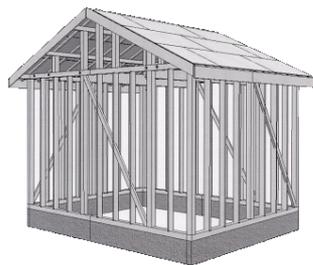
「耐用年数に基づく方法には、**定額法、定率法等がある**が、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の実情に即して決定すべきである。この方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。」不動産鑑定評価基準

・本システムは、**定額法**を採用している。

② 耐用年数法の対象となる減価要因

- ・**観察減価法の適用対象以外の建物部位、設備については、耐用年数法を適用する。**
- ・補修可能であるが、目視調査で確認できなかった箇所も、耐用年数法の対象に含まれる。

時の経過で劣化する
躯体等



補修可能だが、目視調査で確認困難な部位

注) 算定困難な減価要因

- ・市場分析の結果、建物と敷地の不適合による減価や経済的要因による減価を考慮する必要があるときは、市場性増減価率の項目で加味する。

2-3(1) 本システムの経年減価算定式

本システムは、定額法により経年減価を算定する。その算式は次の2式。

算式 a

$$\text{経年減価率} = \frac{\text{実質経過年数}}{\text{経済的耐用年数}}$$

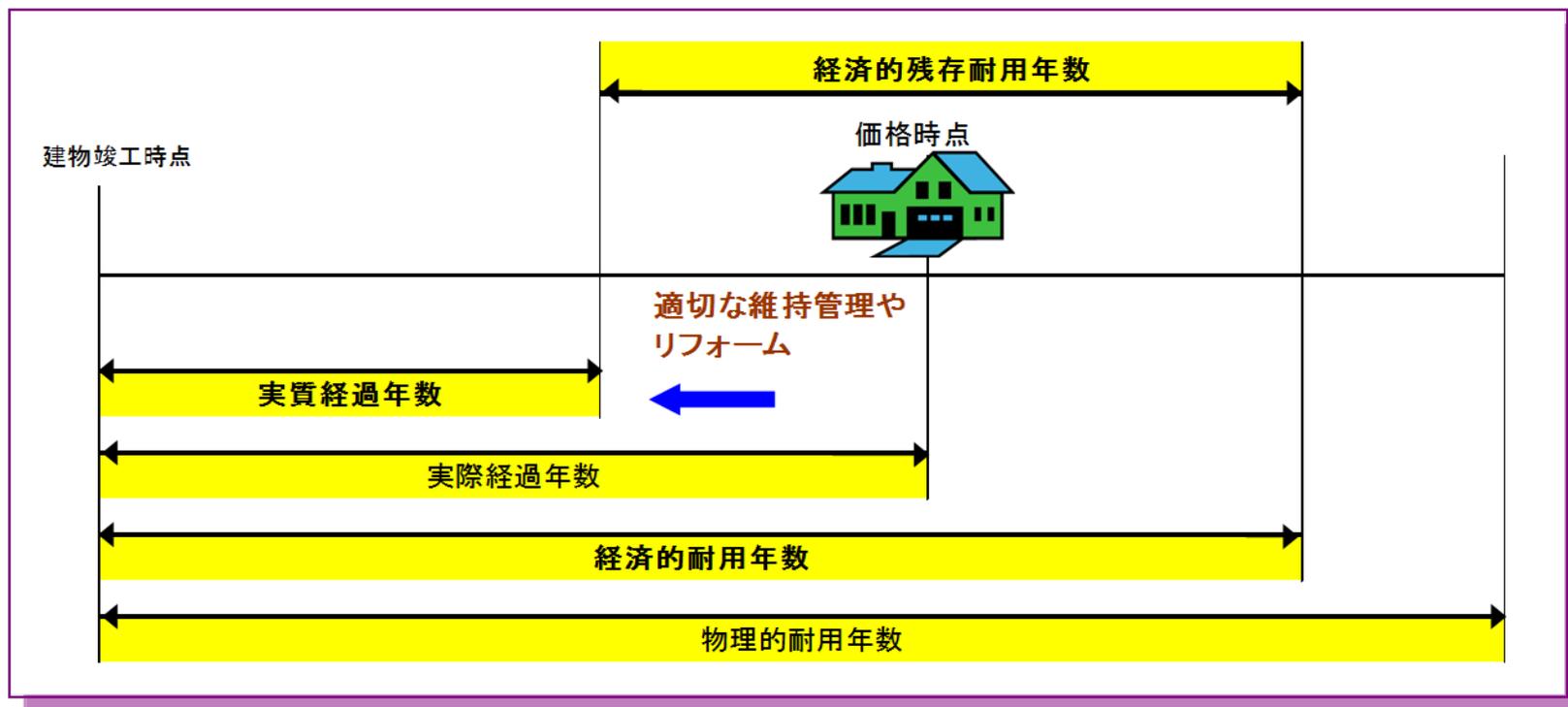
算式 b

$$\text{経年減価率} = \frac{\text{実際経過年数}}{\underbrace{\text{実際経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}}_{\text{経済的耐用年数}}}$$

☆耐用年数の考え方(算式a)

算式 a

$$\text{経年減価率} = \frac{\text{実質経過年数}}{\text{経済的耐用年数}}$$

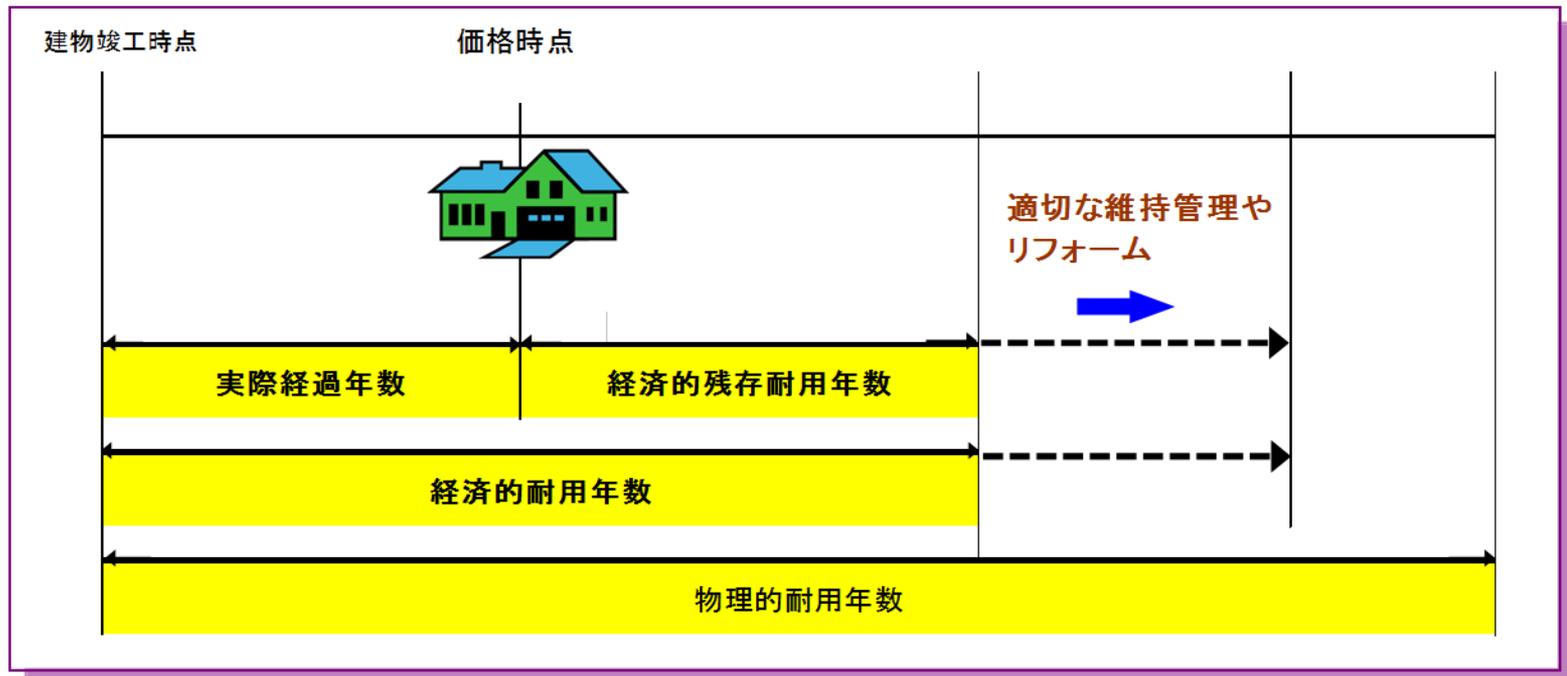


参考文献:「Appraising Residential Properties, Fourth Edition」 Appraisal Institute

☆耐用年数の考え方(算式b)

算式 b

$$\text{経年減価率} = \frac{\text{実際経過年数}}{\underbrace{\text{実際経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}}_{\text{経済的耐用年数}}}$$



☆経年減価率の計算例(1)

＜現地調査の結果、実質経過年数を査定した場合＞

例：外壁の実際経過年数が15年であるところ、維持管理が良好であることから、実質経過年数を10年とした。

経済的耐用年数	20年
実際経過年数	15年
実質経過年数	10年

$$\begin{aligned} \text{経年減価率} &= \frac{\text{実質経過年数}}{\text{経済的耐用年数}} \\ &= \frac{10\text{年}}{20\text{年}} = 0.5 \end{aligned}$$

☆経年減価率の計算例(2)

＜現地調査の結果、経済的残存耐用年数を査定した場合＞

例：外壁の実際経過年数が15年である。維持管理が良好であることから、経済的残存耐用年数を10年と査定した。

実際経過年数 15年
経済的残存耐用年数 10年

$$\begin{aligned} \text{経年減価率} &= \frac{\text{実際経過年数}}{\underbrace{\text{実際経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}}_{\text{査定経済的耐用年数}}} \\ &= \frac{15\text{年}}{15\text{年} + 10\text{年}} = 0.60 \end{aligned}$$

☆経年減価率の計算例(3)

＜残存価値率を考慮する場合＞

例：外壁の実際経過年数が標準的経済耐用年数を経過しているが、残存価値率を考慮する。

経済的耐用年数	20年
実際経過年数	22年
残存価値率	10%
実質経過年数	18年 (20年 × (100 - 10%))

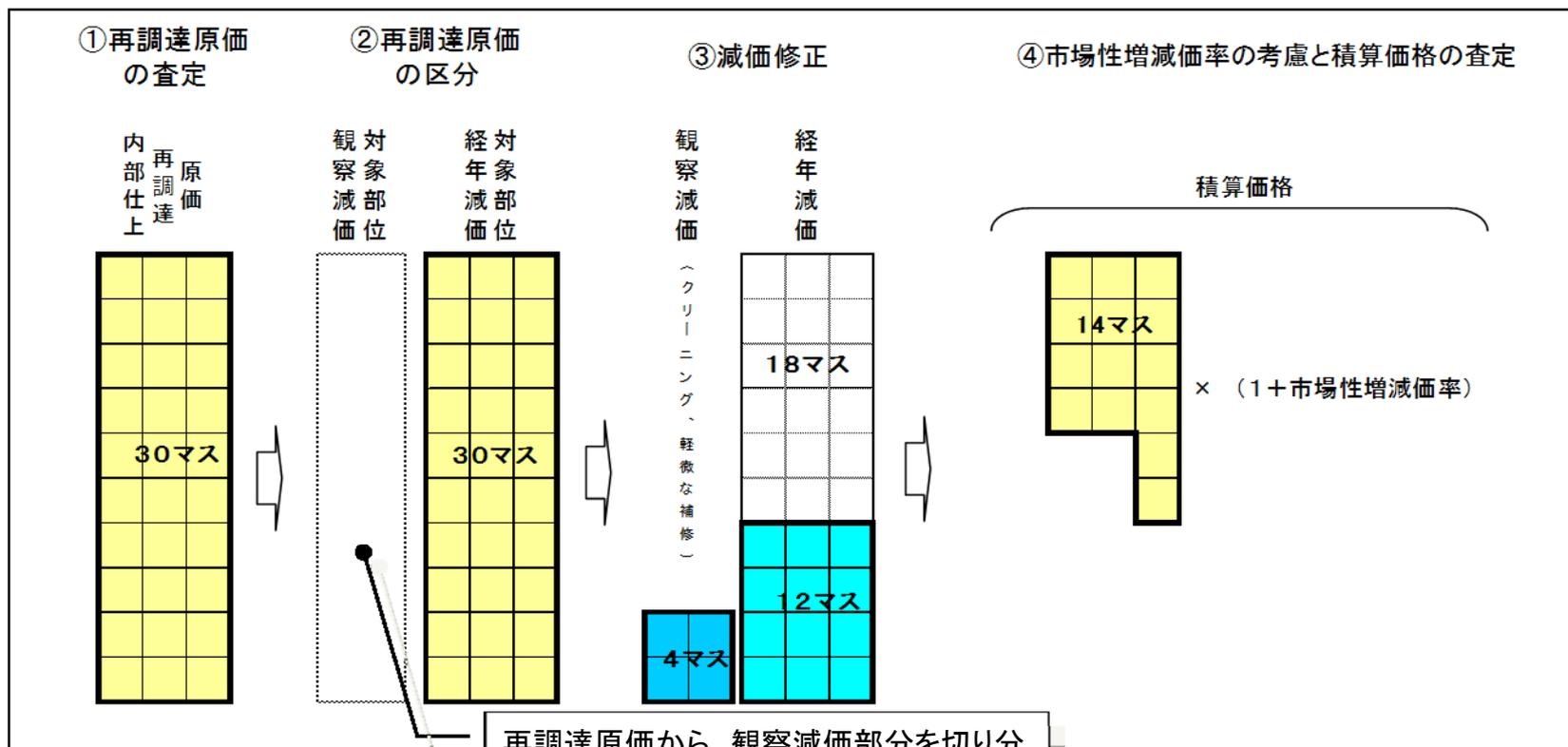
$$\begin{aligned} \text{経年減価率} &= \frac{\text{実質経過年数}}{\text{経済的耐用年数}} \\ &= \frac{18\text{年}}{20\text{年}} = 0.9 \end{aligned}$$

2-3(2) その他の留意点

①再調達原価と関連しない観察減価

次のような観察減価は、新築時の原価と対応させることが困難である。このため、耐用年数法の適用にあたっては、再調達原価から補修箇所の再調達原価を控除しない。

- ・室内の汚れをクリーニングする費用
- ・壁や基礎の軽微なクラックを補修する費用



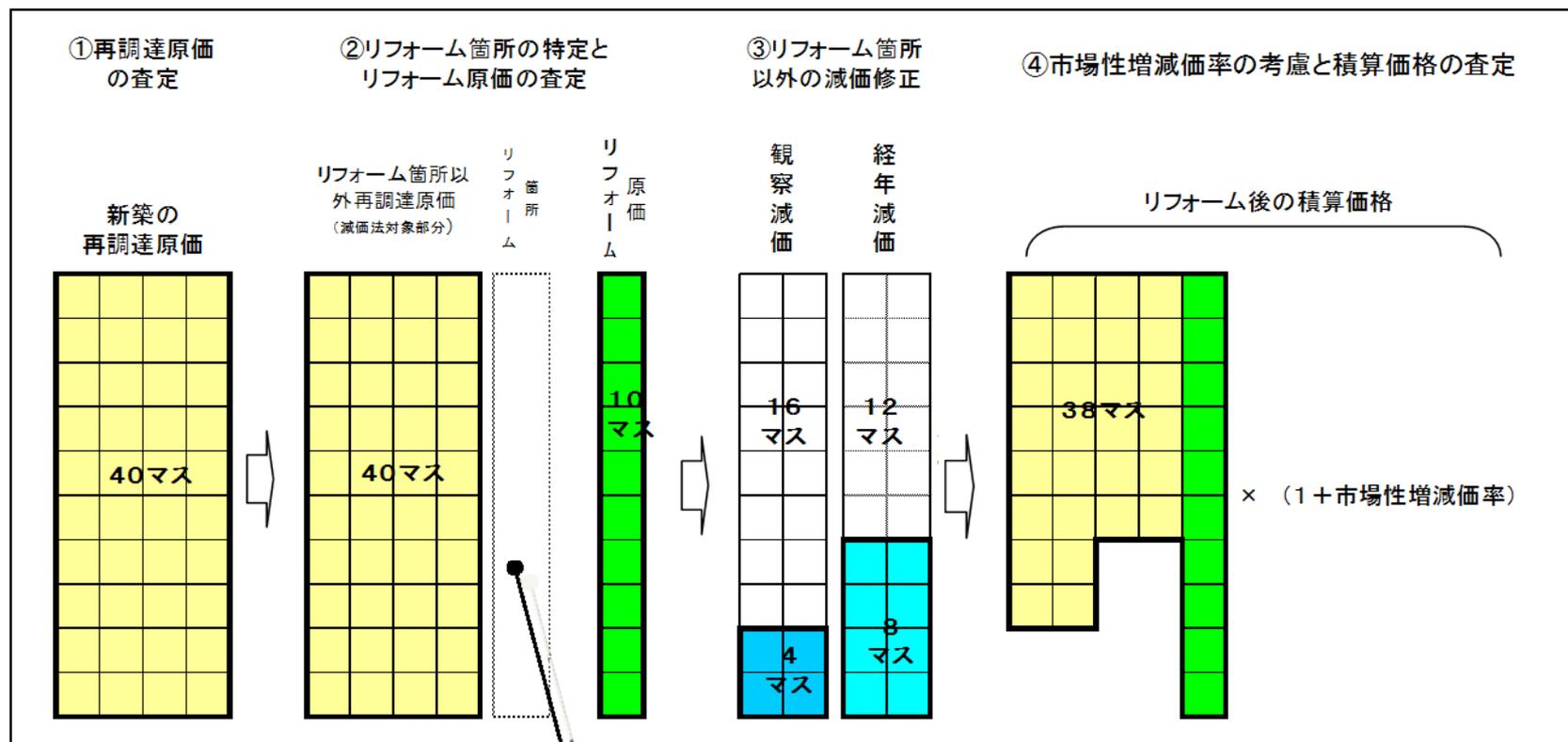
再調達原価から、観察減価部分を切り分けしない。すべて経年減価対象部位。

2-3(2) その他の留意点

②資本的支出となるリフォーム原価

次のようなリフォームの原価は、新築時の再調達原価に含まれない価格時点における資本的支出であり、経年減価や観察減価の対象とならない。

・太陽光パネルの設置工事、耐震補強工事、床暖房工事 等



新築時の再調達原価から控除する原価がない。