

中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針骨子案

I. 建物評価に関する基本的手法

1. 総論

- ・不動産の価値の求め方には、再調達原価から劣化等に鑑みた減価修正を行って価値を導く原価法、周辺の類似物件の取引事例をもとに対象物件の価値を導く取引事例比較法、対象不動産が将来生み出すと見込まれる純収益をもとに価値を導く収益還元法の3通りがある。
- ・我が国の中古住宅（戸建て）の評価は、十分な取引事例が存在しないこと等を理由に、原価法が中心として用いられているが、その際、法人税法上の耐用年数（木造住宅は22年）を参考にするなどして、建物の状態・機能にかかわらず、一律に築後20～25年で建物の市場価値をゼロとみなす運用が一般的である。また、明らかに建物の価値が向上するリフォーム（設備の定期更新等）も価格に反映されないことが一般的となっている。
- ・近年の戸建て住宅取引・賃貸市場をみると、築30年以上の物件が流通する割合は増加しており、また、認定を受けた長期優良住宅のように適切なメンテナンスを前提として、100年以上の使用を想定する住宅も供給されていることに鑑みると、建物の状態にかかわらず、経年で一律に市場価値が減少したとみなす評価のあり方は住宅の流通の実態や価値を反映していないと言わざるを得ない。
- ・本指針は、中古戸建て住宅の流通の実態や建築技術の現状を踏まえ、市場において全ての住宅が一律に経年減価し、築後20～25年程度で価値がゼロとなるとみなす評価の現状を改善するため、住宅の使用価値に着目し、これを中心とした評価のあり方を提言する。

2. 各論

(1) 目指すべき建物評価の基本的手法

- ・中古戸建て住宅の建物評価については、取引事例比較法、収益還元法または原価法に基づき行うことが考えられる。
- ・取引事例比較法については、中古住宅が経年で一律に減価せず、個々の住宅についてその使用価値を反映した評価が行われる市場環境が整っている場合は適切な方法であるが、現状では、そもそも中古戸建て住宅の取引事例が十分に存在せず、さらに、存在する取引事例も個々の住宅の使用価値を反映したものとなっていないため、取引事例比較法では、現状の低い市場価値を追認するのみであることから、これを前提と

することは適切ではない。

- ・収益還元法については、賃貸住宅市場が成熟した環境の下では有効で妥当な方法である。一方で、マンション等を除き戸建て中古住宅では、現時点の賃料データの蓄積が十分でなく、このような市場環境においては、その本格的な導入は将来的な課題であると考えられる。
- ・このため、中古住宅の建物評価の改善のためには、当面の間、原価法を前提とせざるを得ず、まずはこの原価法の運用改善により建物評価の現状を改めてゆくアプローチが妥当である。
- ・原価法の運用改善にあたっては、大きく以下の観点で検討を進める。
 - 住宅がその価値を有する期間及び劣化要因の検討・把握
 - リフォームなど内外装・設備の更新による価値向上の把握のあり方

①部位の特性に応じた分類(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)

- ・中古住宅を適切に評価するためには、住宅を構成する各部位について、その材の性質、劣化要因、リフォームの頻度等の観点から、住宅の各部位を適切に区分することが必要であり、主として材の性質・劣化要因の観点から、住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類し、さらにリフォームの頻度等の観点から、内外装・設備を分類(※)することが適当である。

※ 本研究会では、例えば、以下の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。

a 基礎・躯体、b 屋根材、c 外壁材、d 外部建具、e 内部建具、f 内装仕上げ、g 台所、h 浴室・洗面・トイレ、i 給排水・給湯設備、j 照明器具・電気設備

- ・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手法が合理的である。
- ・この合算にあたっては、内外装・設備部分はその部位としての機能を維持していたとしても、建物を支える基礎・躯体部分の使用価値が失われていけば、当該内外装・設備の機能は住宅全体としては用を成さないことから、このような場合には、内外装・設備の使用価値が維持し、あるいはリフォームによって回復・向上していたとしても、住宅全体の価値には算入しないこととする。逆に言えば、基礎・躯体がその使用価値を維持しつづける限り、内外装・設備の補修・修繕・更新を繰り返すことにより住宅全体の使用価値が回復・向上した効果を評価に反映することができることとすべきである。

②基礎・躯体の評価（経年による使用価値の減価の考え方）

- ・木造住宅の躯体を構成する木材という材に着目したアプローチによると、以下に示すように、他の観点からの調査研究である建物の滅失状況の分析、戸建木造住宅の賃料データ等を踏まえると、住宅の価値は現在の市場慣行である20年よりも相当程度長く維持されることが確認され、20年で一律減価させる現在の運用・慣行は、できるだけ早期に住宅の使用価値に応じた評価手法に改めるべきである。
- ・木材の性質に鑑みると、その耐久性や強度が減るのは、蟻害や浸水による腐朽が発生した場合である。すなわち、木造住宅の躯体の機能は、防蟻処理や湿度のコントロールなどが適切に行われていれば、蟻害や浸水による腐朽が発生せず、長期間にわたって性能を維持することが可能である。
- ・一方、RCを躯体とする住宅についても、その耐久性や強度が減るのは、コンクリートの中酸化が進み、鉄筋が腐食して爆裂する場合である。
- ・一方、蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が住宅に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加することも事実であり、それらを防御又は補修するためには一定のコストが必要になる。また、蟻害や腐朽等の物質的な劣化の発見が早く、また、建物の仕様等が補修しやすいものであれば、劣化を防御または補修するためのコストの低減が見込まれるところである。こうしたコストも住宅の価値に反映すると、当該住宅の価値は経年で一定の減価をするととらえることもできる。
- ・このように劣化事象が発生するリスクを住宅の価値に織り込むとすると、必然的に住宅の質に応じてそのリスクが異なり、減価のスピードも異なることとなる。例えば、長期優良住宅は、床下及び小屋裏の点検口の設置等の劣化対策の措置が十分に施されていることから、劣化事象の発生リスクが他の住宅に比べて相対的に低く、また、仮に発生した場合でも早期発見が可能であり、修繕コストも低く抑えることが可能であるものといえ、経年による減価のスピードが遅い住宅であるととらえるべきである。
- ・なお、このように経年による減価修正を行うこととした場合にあっては、個別の住宅につきインスペクションを行い、劣化が進行していないと確認された場合には、実際の築年数によらず、新築時に近い状態であるとみなし経過年数を短縮して評価を行うことが考えられる（インスペクションの必要性については後述）。

③内外装・設備の評価（経年による使用価値の減価及び補修等による価値回復・向上の考え方）

- ・内外装・設備は、上述の基礎・躯体に比べ、比較的短期間に劣化又は陳腐化が進むものであり、住宅の部位としてその機能を保つためには、定期的な補修・修繕・更新を前提とするものである。すなわち、内外装・設備の使用価値は、経年でほぼ一律に

減価するものの、補修・修繕・更新が適切に行われることによって、その価値が向上又は回復するといえる（完全な更新であればほぼ100%使用価値が回復する）。

- ・ この場合、各部位についてそれぞれどの程度のスピードで減価するのかが、住宅全体の価値を左右する要因となるが、それぞれの部位ごとに一般的に更新がなされる期間を耐用年数ととらえ、これに応じて経年で減価する方法が考えられる。

※耐用年数の目安につきⅡ．に示すデータ参照

- ・ なお、内外装・設備に係る補修・修繕・更新については、建物の仕様上、劣化を早期に発見することが可能なものや補修・修繕・更新がしやすいものとなっている場合には、補修・修繕・更新に係るコストを低減することが可能であり、この点を減価修正に反映する事も考えられる。

（２）改善された原価法の運用を行う上での留意点

①個別判断を許容する必要性

- ・ 我が国には、現状として中古戸建て住宅の使用価値を適切に反映できる完全な評価手法が確立していない。中古住宅の状況は個々の住宅によって判断されるべきものであり、市場価格が使用価値と乖離している現在の状況において評価手法の改善の方向性を住宅の状態や評価の場面を問わない画一的なものとする、かえって、経年で大幅に減価する現状の運用方法を固着化させるおそれがある。
- ・ したがって、例えば以下のように、中古住宅の価値を判定する場合には、一定の根拠及び適切なデータの裏付けを基に、評価者の判断によって、従来とは異なる算定方法が提示されるべきである。このため、一定のルール・フォーマットに基づき、個別事案ごとに柔軟な個別判断を行うことを許容する価格判定手法を開発する必要がある。

<市場価値を判定する場合>

- ・ 宅建業者が主として売り主からの依頼に基づき物件の値付けを行う場合。
- ・ 不動産鑑定士が中古住宅に係る評価を行う場合。
- ・ 一方、あらゆる場面でこの運用方法をとることは逆に混乱を招くと考えられる。例えば、税や負担金の賦課などのために課税標準額的前提となる評価額を算出する場合などは、統一的な算定方法が求められるなどの事情があり、我が国において、上記のような個別の判断を伴う運用方法は適切でないと考えられる。

②インスペクションの必要性

- ・ 建物評価手法の改善に当たって、建物評価時にすべての住宅について新たな評価手

法を適用することが求められる。しかし、新たな評価手法を個別の住宅に現実に適用していく際には、個々の住宅の置かれている気候・風土、維持管理状況等を確認することが必要である。一般的に使用価値が維持されると考えられる年数に至る前でも蟻害や腐朽などの劣化事象が発生している可能性は否定できず、評価を行う際の前提として、専門家による適切なインスペクションの実施が必須である。

- ・適切な評価を行う上では、インスペクションの内容や評価者がどの情報を前提とした評価を行っているか（Scope of Work）を明確化することが必須である。
- ・適切な維持管理がなされている住宅であれば、インスペクションによる物件状態の確認により、物件に高い値付けが可能となるケースも考えられることから、改善された評価が市場において中古住宅のインスペクションのインセンティブとなることも期待される。

（3）改善された原価法による評価の意義

（参考値としての評価、「実質的経過年数」の利用可能性）

- ・使用価値に応じた原価法による評価は、現状において市場価格と乖離する可能性が高いことが考えられる。こうした場合は、例えば、参考値として使用価値に応じた価格を市場価格と合わせて提示し、その価格が市場関係者の間に蓄積されていくことによって、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。また、価格のみの評価でなく、住宅の品質・状態を表す指標や「実質的経過年数」や「残存耐用年数」など、住宅の現況を評価した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である。
- ・例えば、米国で用いられている「実質的経過年数」は、鑑定士が職権で判定する住戸の状況判定指標であり、これがそのまま経年減価の算式に用いられている。現在の米国において、こうした手法は、マーケットデータが十分でない場合等に用いられているが、例えばこうした指標を表示し、市場において参考指標の一つとして使用することにより、将来的には実質的経過年数による物件の比較を可能とすることも目指すべきである。

※ 現在の米国の中古住宅評価に係る鑑定評価においては、MLS（Multiple Listing Service：不動産物件情報システム）の普及や取引事例の蓄積などにより、実質的経過年数を主観的に判定することなく、マーケットデータから算出するパラメーターと扱われることが一般的である。

3. 建物評価の改善に向けたプロセス

- ・これまで、我が国の中古住宅、とりわけ木造戸建ての評価が 20 年程度で一律減価す

る形で固着化してきたが、それは評価者個々の責任による部分よりもむしろ、適切な評価を実施するための根拠、データ等の絶対的な不足によるところが大きい。

- ・また、住宅の性能は、特に戦後まもなくに建てられたものと比べて、飛躍的に向上している一方で、市場には質の低い住宅も混在しており、それらに引っ張られる形で、中古住宅全体が低い評価を受けている現状がある。住宅の性能を個別に評価することにより、市場において良い住宅が適切に評価される環境を作り出すことが必要である。
- ・市場における価格評価は、客観的なデータに基づいている必要があるが、米国の実質的経過年数の判断などにおいては、鑑定士又は評価者個人の合理的な裁量によって評価に用いる手法が異なることや、経済的耐用年数に用いる数値が地域ごとに異なることが許容されている。市場データが使用価値の実態を反映していない我が国においては、一定のフォーマットに沿っていながらも評価者個々の適切な根拠に基づく判断により個別案件に応じた価格査定することが許容されるべきである。
- ・本指針においては、以下Ⅱ. のような建物評価に係る基礎的な評価実例、データ、パラメーターの集合体（「評価ツールキット」（仮称））を整備し、評価者の判断により組み合わせて用いられることを目指すこととするが、今後、産官学の研究成果等を踏まえ、これらを定期的にアップデートしていくことが求められる。

Ⅱ. 建物評価のツールキット（仮称）

（参考となる評価実例・データ・パラメーター）

<次回以降提示。以下、イメージ>

（１）再調達原価

- ・標準形
- ・建設実例

（２）躯体の寿命

- ・木造
- ・RC

（３）インフィルの減耗

- ・メーカー推奨値
- ・アンケートデータ
- ・部位別の期待耐用年数の目安

(4) 実質的経過年数の計算事例

(5) DCF法による評価

(6) デモンストレーション