

# 中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針 (案)

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

# 中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針

## <目次>

<b>I. 建物評価に関する基本的な考え方</b>	2
1. 総論	2
2. 各論	2
(1) 目指すべき建物評価の基本的な考え方（原価法の運用改善・精緻化）	2
(2) 原価法の運用改善・精緻化にあたっての検討のポイント	3
(3) 評価の視点	4
(4) 住宅の各部位の減価修正のあり方	4
①部位の特性に応じた分類	4
（基礎・躯体、内外装・設備の区分等）	
②リフォームに伴う価値向上の反映	5
③基礎・躯体の評価（経年による減価の考え方）	5
1) 基礎・躯体の機能喪失要因	5
2) 経年によるリスクの増加	6
3) 経過年数の短縮	7
④内外装・設備の評価	7
（経年による減価及び補修等による価値回復・向上の考え方）	
(5) 運用改善・精緻化された原価法の運用を行う上での留意点	8
①個別判断を許容する必要性	8
②インスペクションの必要性	8
(6) 運用改善・精緻化された原価法による評価の意義	9
（参考値としての評価、「実質的経過年数」の利用可能性）	
3. 建物評価の改善に向けたプロセス	10
(1) 住宅の個々の性能に応じた評価の必要性	10
(2) 市場におけるプレイヤーの協力の必要性	10
(3) データのアップデートの必要性	11
<b>II. 建物評価の附属データ集</b>	11
中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針附属データ集の取扱について	
(1) 指針に基づく評価のフロー	
(2) 住宅の部位別の再調達原価	
(3) 耐用年数の参考データ	
○木造戸建住宅の基礎・躯体	
・住宅性能表示制度（新築住宅）の劣化対策等級	
・「木造建築物の耐久設計支援ツール」による木造躯体の耐用年数の推定値	
○内外装・設備	
・内外装・設備の推奨交換等周期	
(4) 指針に基づく評価のフローによる試算例	

## I. 建物評価に関する基本的な考え方

### 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。
- ・我が国の戸建て中古住宅の取引市場における評価は、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例がほとんど存在しないこと等もあり、原価法が中心として用いられている。その際、法人税法上の耐用年数（木造住宅は22年）を参考にすることで、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取引市場の評価のあり方は住宅の流通の実態や本来あるべき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、取引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、住宅が持つ機能（各部位が有する性能・品質）に着目した評価のあり方を提言するとともに、評価にあたって参考となるデータを整理・収集することで、評価の実務においても市場価格に加えて本来建物が有する価値も併せて把握できる環境を整備し、取引市場への新たな評価の浸透を図るものである。

※なお、本指針で提案する評価は、主として今後中古住宅（特に木造戸建住宅）の取引時に用いられることを想定していることに留意が必要である。

### 2. 各論

#### (1) 目指すべき建物評価の基本的な考え方（原価法の運用改善・精緻化）

- ・中古戸建て住宅の評価については、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。
- ・このうち、本来住宅が有する価値を取引事例比較法により評価することについては、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本来の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有効な方法であるが、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本来の価値を適切に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現状では適切ではない。

- ・また、収益還元法については、一般に戸建て住宅は、自己居住を目的に売買がなされる市場であり、投資に見合った賃料が収受できないことが多く、また、賃貸住宅市場も成熟していないため、その本格的な導入にはさらなる検討が必要であるが、例えば、特に地価が低いエリアにおける住宅の評価をベースとした住宅金融商品の開発等の局面では、収益還元法も有効な手法となることは想定され、将来的な検討課題であると考えられる。
- ・以上を踏まえると、戸建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・精緻化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。

## (2) 原価法の運用改善・精緻化にあたっての検討のポイント

- ・原価法は評価の時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、減価修正を行うに当たっては、評価の時点において当該不動産が新築時の価値からどの程度価値が増減しているかを把握する必要がある。この価値の増減をとらえるに当たって、現在の運用では、当該不動産の状態にかかわらず、従来の取引市場で形成された「市場価格」の相場が参照されている。
- ・本指針において試みる建物評価の改善は、このような個々の物件の状態に関わらず一律に減価修正を行う現状を改善し、評価対象となる建物ごとに、本来住宅として要求される性能や品質が維持されている度合いを把握し、それに応じて減価修正を行うことを可能とする取組である。
- ・本指針の策定に係る委員会では建物の性能・品質に応じた評価を行うため以下の要素を中心に検討を行った。
  - 取引時に住宅が機能を維持していると認められる期間（耐用年数）の長さと、機能の低下要因
  - リフォームなど内外装・設備の更新による価値向上の反映のあり方
- ・なお、本指針では、上記のとおり、取引時に住宅の各部位の性能・品質がどの程度維持されているかを把握し、それに応じて減価修正を行うことを大きな考え方として置いているが、住宅の価値を左右する要因としては、設計や施工状態の良し悪し、

耐震性能や省エネ性能の程度等の要素もあり、これらの要素を評価にどう組み込むかは今後の課題である。

### (3) 評価の視点

- ・本指針で提示する原価法の運用改善・精緻化は、個々の建物の性能・品質に注目して減価修正を行うことを目指すものであるが、前述のとおり、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、運用改善・精緻化された原価法において評価の対象とすべき価値は、住宅（とそれを構成する各部位）が物理的に存在する限界まで存続するものではなく、買い主から見て通常使用する価値があると認められる期間に存在するものと考えられる。
- ・なお、このように解すると、本指針で言う建物が価値を有する期間とは、鑑定評価における経済的耐用年数と観念的・理念的には一致するものと考えられる（ただし、現状において鑑定評価で把握している経済的耐用年数は、現在の市場慣行等から逆算的に用いられているものである）。すなわち、本指針で示す建物の性能・品質に着目した耐用年数は、最新の調査、研究成果に基づき、科学的に求めた本来あり得べき経済的耐用年数とも考えられる。

### (4) 住宅の各部位の減価修正のあり方

#### 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アプローチとして、住宅を一体として減価修正するのではなく、耐用年数が異なる住宅を構成する各部位ごとにその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であると考えられる。このため、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。

※本委員会では、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。

基礎・躯体	
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

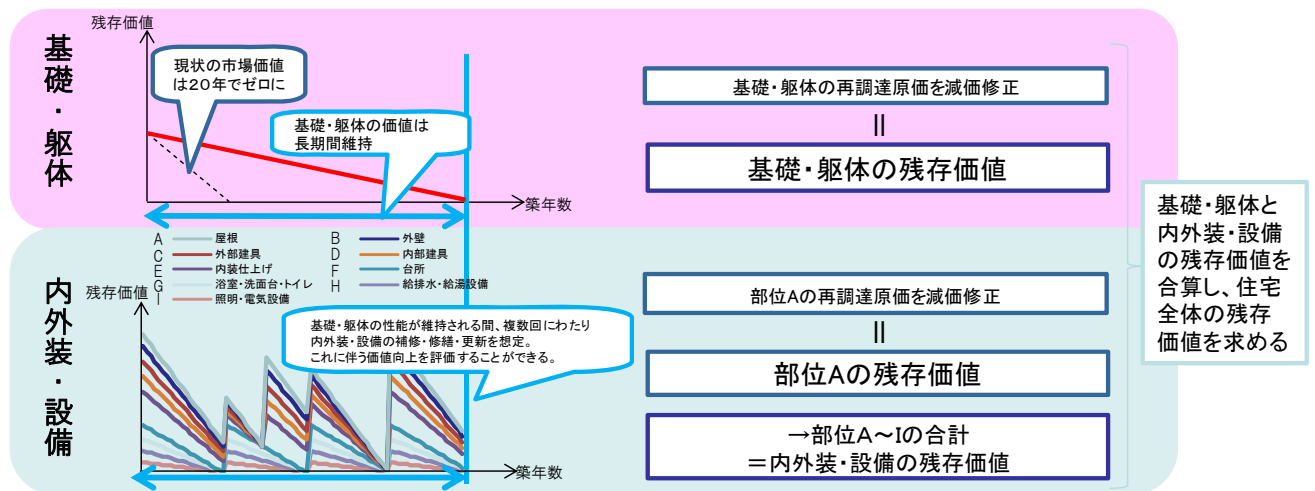
- ・これらの各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し、部位の特性に応じた減価修正を施した上で合算し、建物全体の価値を導き出す手法が合理的である。

## ②リフォームに伴う価値向上の反映

- ・この合算にあたっては、内外装・設備部分がその部位としての性能・品質を維持していたとしても、建物を支える基礎・躯体部分に本来求められる性能・品質が失われていけば、当該内外装・設備の性能・品質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・設備の性能・品質が維持し、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・躯体がその性能・品質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価値が回復・向上し、その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。

- ・すなわち、建物の性能・品質に着目した評価においては、適切な内外装・設備のリフォームを行えば、基礎・躯体の性能・品質が失われていない限り、住宅の価値は何度でも回復するという原則が置かれるべきである。

### 【減価修正の考え方】



## ③基礎・躯体の評価（経年による減価の考え方）

### 1) 基礎・躯体の機能喪失要因

- ・既存の調査研究である建物の滅失状況の分析等を踏まえると、住宅の品質・性能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品質・性能に応じた方法に改めるべきである。

- ・基礎・躯体が持つべき性能・品質の根幹は、住宅全体を支え、建築物としての安全性を保つ点にあると考えられることから、木造住宅の躯体を構成する木材がどのような原因によって耐久性や強度を失うかが、躯体の性能・品質を大きく左右する要因となる。

※なお、基礎については、施工状態の悪いもの等を除き、一般的に躯体が維持される期間程度は強度が維持されるため、基礎・躯体が性能・品質を維持する期間を考える上では、躯体の性能が維持されているか否かを中心に検討する。

- ・この場合、木材の性質を調査した既往の研究によると、木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や浸水による腐朽が発生した場合とされる。これを踏まえれば、木造住宅の躯体は、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。

- ・また、RCを躯体とする住宅について、その耐久性や強度が減ずるのは、コンクリートの中性化が進み、鉄筋が腐食してコンクリートかぶり部分に亀裂が発生する場合とされる。

## 2) 経年によるリスクの増加

- ・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、このリスクの増加は、すなわち基礎・躯体の本来求められる性能（安全性や快適性の確保等）が失われるリスクの増加ととらえられることから、基礎・躯体の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。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しやすく、上記のような基礎・躯体に本来求められる性能・品質が発揮できなくなるリスクも抑制されると解される。

- ・このように劣化事象が発生するリスクを基礎・躯体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、経年による減価のスピードが遅い住宅であるにとらえることもできる。

※具体的には、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年程度の耐用年数を想定（附属データ集を参照）。

### 3) 経過年数の短縮

- ・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も、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（耐用年数を経過した住宅であっても）、その状態に鑑みて経過年数を短縮することや残存年数を延伸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）。
- ・また、木造住宅の大きな特徴として、躯体についても補修・修繕を行うことが可能な点が挙げられる。例えば、インスペクションの結果、躯体部分に不具合が見つかり、適切に当該部分の取り替えを行った場合についても、躯体の経過年数が短縮すると考えるべきである。
- ・なお、インスペクションによって把握した躯体の劣化状態をどのように具体的に経過年数に反映するかについては、実態も踏まえて今後整理されるべきである。

### ④内外装・設備の評価（経年による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%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、本指針が評価の対象とする価値は、買い手が通常使用する価値があると認められる期間に存在するものと解していることから、物理的に各部位が存在する期間ではなく、買い手から見て十分に本来の機能を果たすことができると認めら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。
- ・また、評価者が補修のために必要な費用を合理的な根拠に基づき判断できる場合は、この費用を評価額から差し引く手法についても、内外装・設備に係る評価の方法として採用することも可能である。
- ・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。

#### (5) 運用改善・精緻化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機能（各部位が有する性能・品質）に着目した価値を適切に反映できる評価方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、市場価格が本来の機能（各部位が有する性能・品質）に着目した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、一定のルールを前提としつつも、個別事案ごとに柔軟な個別判断を行うことを許容する必要がある。

##### <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の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

- ・本指針が目指す原価法の運用改善・精緻化は、取引時に住宅の各部位が有している性能・品質の程度に着目して評価を行うため、各部位について個別具体的にその性能・品質を把握することが評価の前提となる。
- ・特に基礎・躯体については、その性能・品質が維持されている期間内であれば、リフォームを行った場合に住宅全体の価値が回復する原則を採用しているため、基礎・躯体の劣化状況を確認することが大きな意味を持つ。一般的に性能・品質が確保されない状態にな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。

- ・また、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、改善された評価手法の浸透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。
- ・一方、インスペクションについては、平成 25 年に国土交通省においてガイドラインが定められ、その普及の緒についた段階であるが、市場においてその内容や手法について定まったものが現時点では存在しない状態にある。
- ・例えば、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では、非破壊・目視によって検査を行うこととされており、また、既存住宅に係る住宅性能表示制度における特定現況調査（選択項目・オプション検査）では、床下及び小屋裏点検口から進入し、劣化事象の詳細調査を行うとされている。
- ・また、どのようなインスペクションであっても、劣化事象が発見できない見落としのリスクがあることも事実である。
- ・以上を踏まえると、新たな評価手法を用いるにあたってのインスペクションについては、行ったインスペクションの内容（確認を行った範囲と行っていない範囲等）や、検査に当たって前提とした情報を依頼主に対して示し、検査人の責任範囲を明らかにする（Scope of Work）とともに、インスペクションの程度に応じた価格調整や、見落とし等のリスクを一定のコストとして評価額から差し引く方法を採用することも考えられる。

#### （6）運用改善・精緻化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）

- ・住宅が持つ機能（各部位が有する性能・品質）に着目し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い。こうした場合は、最終的に地域性や需給の状況も勘案の上、評価額を導出することが当然許容される。ただし、取引等の局面において、例えば、参考値として住宅が持つ機能（各部位が有する性能・品質）に着目した評価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を活用することも検討すべきである（後述）。
- ・例えば、米国で用いられている「実質的経過年数」は、鑑定人が自己の責任で判定す

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

#### (1) 住宅の個々の性能に応じた評価の必要性

- ・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、失敗した市場実態や適切な評価を実施するための根拠、データ等が取引市場において絶対的に不足していること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。市場データが住宅本来の価値の実態を反映していない我が国においては、一定のルール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評価を行うことが求められる。

#### (2) 市場におけるプレイヤーの協力の必要性

- ・このような考え方にに基づき、本指針で提示した住宅が持つ機能（各部位が有する性能・品質）に着目した評価について、市場におけるプレイヤーの協力も得ながら、市場への浸透を図っていくことが極めて重要である。
- ・まず、物件の価格査定や、価格の交渉を行う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、本指針の考え方を落とし込む改訂を

行う必要がある。また、住宅が持つ機能に着目した評価額を参考価格として消費者に示す方法や、消費者が知りたいであろう「残存耐用年数」の示し方についても検討が進められるべきである。

- ・次に、鑑定評価制度についても、中古住宅の評価に係る規定を整備する不動産鑑定評価基準の改正が進められているが、不動産鑑定士が実際に中古住宅を評価する際に参考となる実務的な指針がなく、具体的な算定方法については鑑定士によって差異が見られるところである。

そこで、本指針の内容を踏まえ、不動産鑑定士による中古戸建て住宅の評価方法について、具体的な検討・検証を行い、(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。
- ・さらに、中古住宅の評価・流通の場で大きな役割を果たす金融機関が行う担保評価についても、本年度から設置された中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの場において、宅建業者や不動産鑑定士の取組を踏まえつつ、その改善を期待したい。

### (3) データのアップデートの必要性

- ・本指針では、これらのプレーヤーが評価を行う際の参考として、耐用年数等の参考値や、具体的評価例などをまとめた附属データ集(別冊)をとりまとめているが、これらのデータについても、今後、産官学の研究成果等を踏まえ、定期的にアップデートしていくことが求められる。

## II. 建物評価の附属データ集

中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針附属データ集の取扱について

(1) 指針に基づく評価のフロー

(2) 住宅の部位別の再調達原価

(3) 耐用年数の参考データ

○木造戸建住宅の基礎・躯体

・住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級

・「木造建築物の耐久設計支援ツール」による木造躯体の耐用年数の推定値

○内外装・設備

・内外装・設備の推奨交換等周期

(4) 指針に基づく評価のフローによる試算例