

中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針 骨子へのご指摘について

平成26年2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

第3回委員会における主なご指摘と指針への反映方針

各委員ご指摘の要旨	検討方針	指針への反映
2(1) 目指すべき建物評価の基本的な考え方		
<ul style="list-style-type: none"> 指針において評価の対象とする「建物の価値」とは何か。 上記価値が維持される期間をどのように設定すべきか。 	建物及び部位の評価の対象とする価値及びそれが維持される期間について整理 (①評価対象とする価値の考え方・価値が維持される期間について)	1、2(2)(P2、3) 2(3)、2(4)④(P4、7)
2(4)③ 基礎・躯体の評価		
<ul style="list-style-type: none"> 不具合のある箇所を直したら基礎・躯体の価値も回復するのではないか 	基礎・躯体の価値のとらえ方について再整理 (②基礎・躯体の価値のとらえ方について)	2(4)③(P6、7)
2(4)④ 内外装・設備の評価		
(1)使用可能期間をどうとらえるのか(壊れていなければよいのか、一定の性能を維持していることを必要とするのか)の整理が必要	上記2(1)とあわせ再整理(①)	2(4)④(P7)
(2)補修費用相当分を減価ととらえる方法もあるのではないかと	将来的な評価手法の一つとして指針に明記 (③補修費用の控除による減価修正について)	2(4)④(P7)
2(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		
非破壊の検査(インスペクション)で劣化事象が判別できるか。インスペクションで把握できない劣化が存在するリスクをどう評価に織り込むか。	インスペクションによる現況確認の限界を前提とした評価手法について再整理 (④インスペクションの活用方法について)	2(5)②(P9)
2(6) 運用改善・精緻化された原価法による評価の意義		
<ul style="list-style-type: none"> 消費者に対し新しい評価を見せていくことが必要 	新しい評価を参考値として消費者に見せることを検討 (⑤新しい評価の消費者への普及策について)	2(6)、3(2)(P9、10)

①評価の対象とする価値の考え方・価値が維持される期間について

委員指摘

- ・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。
- ・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。
- ・指針の対象とする評価の局面は、取引の時点での建物の評価であることを明示すべきだろう。

→本指針が、原価法の改善(減価修正の改善)をもって建物評価を改善するものであること、取引の時点で住宅が本来有すべき性能の程度を評価するものであることを指針において明記

【指針案 I. 1. 総論】

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。

【指針案 I. 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】

- ・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、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が性能・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。

①評価の対象とする価値の考え方・価値が維持される期間について

委員指摘

- ・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。
- ・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。

→指針において「建物が価値を有する期間」の考え方を追記

○「建物が価値を有する期間」の基本的考え方

【指針案 I.2.(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であると考えられる(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。

○基礎・躯体が価値を有する期間の考え方

→②で整理

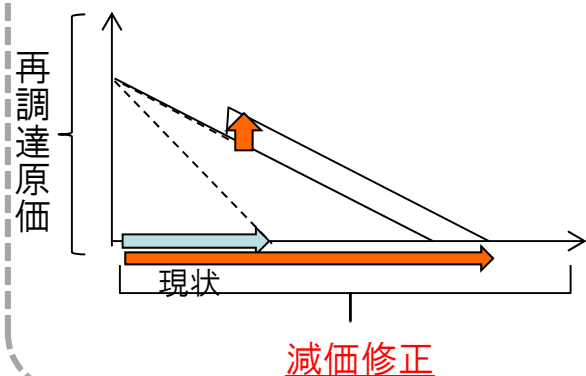
○内外装・設備が価値を有する期間の考え方

【指針案 I.2.(4)④内外装・設備の評価】

- ・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、買い主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、買い主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。

①評価の対象とする価値の考え方・価値が維持される期間について

< 指針における検討の射程 >



原価法における減価修正のあり方の改善が必要

現状：失敗した市場における市場価格の相場（20年で価値ゼロ）をもとに一律に減価修正



改善の方向性：個別の建物ごとに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に応じて減価修正

< 住宅(部位)の評価対象とする価値の考え方 >

- 住宅(部位)が本来要求される性能、品質を有していることをもって住宅(部位)の価値を評価する。
なお、故障、損傷による劣化(性能の低下)の発生リスクも価値減の要因ととらえることができるのではないか。
- 本指針において示す建物評価が行われる局面は、主として流通の際の価格査定時と担保評価時である。
したがって、求めるべき建物の価値は、売主サイドから見た建物の物理的価値ではなく、一般的に買主側から見ても使用する価値があると認められる程度のものである。

< 住宅(部位)の評価対象とする価値の考え方 >

○基礎・躯体の価値が維持される期間

→基礎・躯体の性能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から、劣化事象が進行し、安全性が確保されない状態になるまでの期間と解される

○内外装・設備の価値が維持される期間

→それぞれの部位に求められる性能が、第三者である買い主にとっても当該部位が本来求められる機能を十分に発揮する程度に残存していると認められる期間と解される

②基礎・躯体の価値のとらえ方について

委員指摘

- ・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。
- ・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。

→再度基礎・躯体の減価の考え方を整理

【指針案 I. 2.(4)③基礎・躯体の評価(抜粋)】

1)基礎・躯体の機能喪失要因

・**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。

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ととらえることもできる。

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耐用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。

②基礎・躯体の価値のとらえ方について

○基礎・躯体は以下の観点から評価を行う

- ・「住宅を支え、建築物としての安全性を保つ」という基礎・躯体が本来有すべき品質・性能をどの程度有しているか
- ・劣化事象により上記の性能・品質が損なわれる(劣化事象が進行して安全性が確保されなくなる)リスクがどの程度あるか

○ただし、住宅がどのようなスピードで劣化するかの、劣化の発生リスクがどの時点でどの程度あるかを反映して価値の低減の曲線を一般化することは困難。

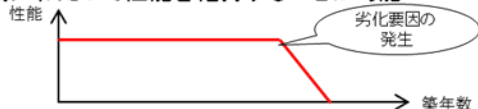
○そこで、新築時の価値を100%、一般的に性能が失われる時期の価値を0%とし、それぞれを直線的に結ぶ線を仮に置く。

○ただし、実際の基礎・躯体の価値(性能・品質及びリスクを反映したもの)は直線的に減価するわけではないため、上記のとおり置いた直線自体には意味がなく、評価の時点におけるそれぞれの住宅の基礎・躯体の状態に応じて適切に補正をする必要がある。

【第3回委員会での提示資料】

<木材の劣化＝躯体の劣化発生の考え方>

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



※基礎も一般的に躯体が性能を維持する期間程度は性能を維持

一方で、価値を評価する上では以下の点も考慮することが必要

- ・実態上、蟻害や腐朽をはじめとする物理的な劣化が発生するリスクは経年とともに増加
- ・蟻害や腐朽を防御・補修するためには一定のコストが発生

劣化事象の発生リスクはコストの発生要因であることからすれば、躯体の使用価値を低下させる要因とも言え、概念上、躯体は経年とともに一定の減価をするととらえることができるのではないかと。

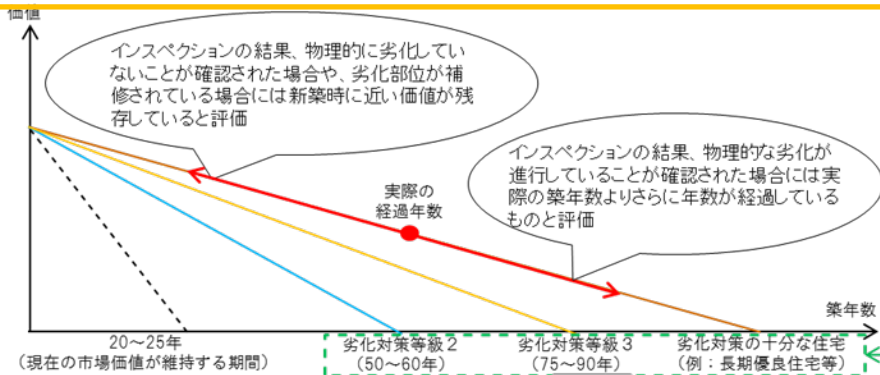
<建物評価上の基礎・躯体の価値の減価の考え方>

○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、基礎・躯体は経年により減価するととらえることができる。

○この際、住宅の質(劣化対策の程度)により減価のスピードは異なると考えられる。

例: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い。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。

○ただし、インスペクションの結果確認された物理的な劣化の進行状況により、実際の築年数によらず、経過年数を短縮・延長して評価を行うことが考えられる。



○減価のスピード(すなわち価値ゼロになるまでの期間)をどのように設定するかが課題であるが、限界状態(※)にいたるまでの期間を表した住宅における劣化対策等級や長期優良住宅認定常想定される自然条件および維持管理を可能とされている100年といった値を用いるのではないかと。

※限界状態とは次のいずれかの状態をいう。

- 通常の居住に耐えられる限界を超えて住宅の性能が低下しており、かつ、通常の修繕や部分的交換により通常の居住に耐えられる状態まで回復できない状態
- 通常の修繕や部分的な交換により通常の居住において耐えられる状態まで回復できる状態であるが、継続的に使用することが経済的に不利になることが予想される状態

具体的な考え方について今回議論(次ページ)

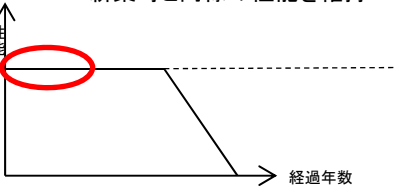
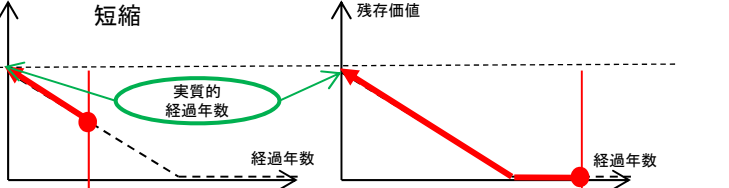
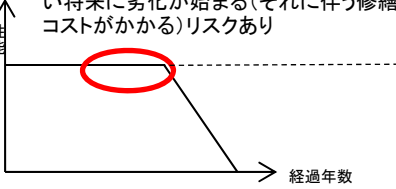
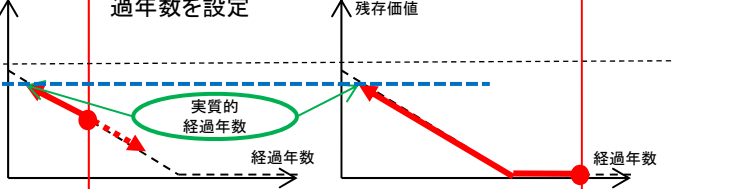
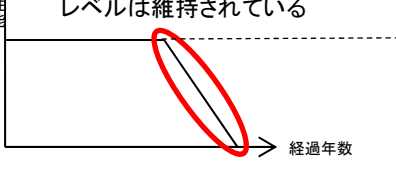
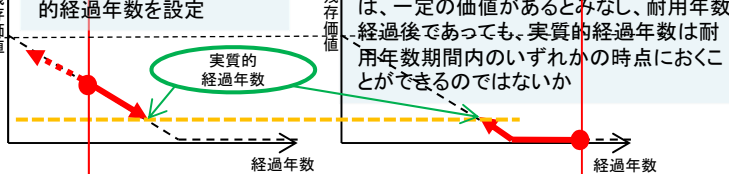
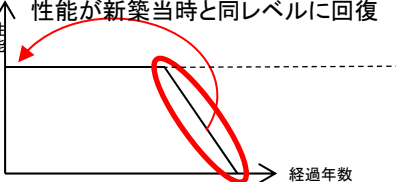
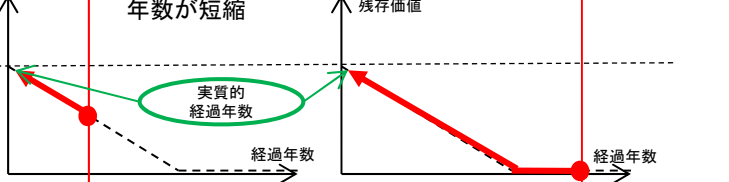
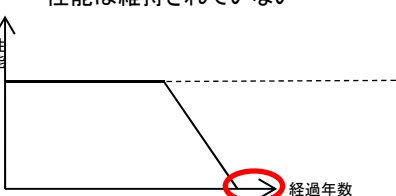
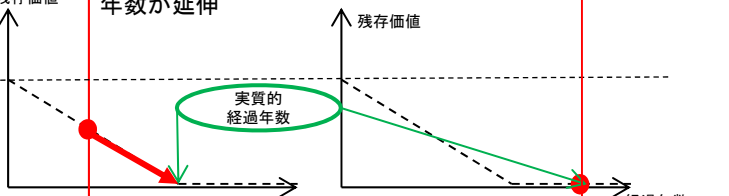
- ・基礎・躯体の価値は現在の住宅の市場価値がゼロになるまでの期間(20~25年)より相当程度長く維持。
- ・住宅の質(劣化対策の程度)により減価のスピードが異なるため、質の高い住宅ほど長く価値を維持することになる。

②基礎・躯体の価値のとらえ方について

最低限の安全性が保たれている

劣化事象あり

④最低限の安全性が保たれていない

インスペクション結果	性能・品質が維持されている度合	評価の考え方	今後の要検討事項
<p>劣化事象なし</p> <p>①劣化事象が認められず、劣化の発生要因となる環境の成立も見込めない(例:水漏れなし、メンテナンスもしている)</p>	<p>新築時と同様の性能を維持</p> 	<p>経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで実質経過年数が短縮</p> 	<p>○どの程度まで経過年数を短縮することができるか</p>
<p>②劣化事象の発生が近いことが想定される何らかの事情がある(例:メンテナンスをしていない、水漏れあり等)</p>	<p>性能は新築時と同程度残っているが、近い将来に劣化が始まる(それに伴う修繕コストがかかる)リスクあり</p> 	<p>新築時よりは価値が落ちるが、③よりは短い位置で実質的経過年数を設定</p> 	<p>○どの程度まで経過年数を短縮することができるか</p>
<p>③劣化事象が発生しているが最低限の安全性は保たれている</p>	<p>性能は低下しているが、最低限のレベルは維持されている</p> 	<p>劣化状態にあわせて実質的経過年数を設定</p> <p>最低限の安全性が担保されている以上は、一定の価値があるとみなし、耐用年数経過後であっても、実質的経過年数は耐用年数期間内のいずれかの時点におくことができるのではないか</p> 	<p>○どのような考え方で実質的経過年数を設定すべきか</p> <p>○最低限の安全性が維持されている場合は実質的経過年数はどの時点におくべきか</p>
<p>③'劣化事象が発生しているが発生部位がすべて補修された場合</p>	<p>性能が新築当時と同レベルに回復</p> 	<p>経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで実質的経過年数が短縮</p> 	
<p>④最低限の安全性が保たれていない</p>	<p>性能は維持されていない</p> 	<p>経過年数にかかわらず、価値がゼロとなる時点まで実質的経過年数が延伸</p> 	

査定時点(実際の経過年数)

査定時点(実際の経過年数)

(参考)米国の固定資産税評価、鑑定評価における住宅の減価モデルについて

- ・ニュージャージー州の固定資産税評価マニュアルでは、建物の部類ごとに、effective ageに応じた減価率が設定されているが、その減価の傾きは、経年により低減するモデルになっている（effective ageは住宅全体のうちリフォームした箇所の加重平均から算出）
- ・米国の鑑定評価のマニュアルにおいても同様に、effective ageが期待建物寿命を経過した後も一定の価値が残ることになっている。
- ・このことから、日本でも同様に、耐用年数の目安を過ぎた後でも、インスペクションの結果基礎・躯体の性能が維持されていると認められる場合は、一定の価値が残ると解することが許容されるのではないかと

ニュージャージー州の固定資産税評価マニュアルにおける実質的経過年数の運用例

Actual Age of Building in Years	Estimated Percent of Building Remodeled, Altered or Added																							
	10%			30%			40%			50%			60%			75% & Above								
	Average Age of Remodeling, Alterations or Additions in Years																							
	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35
10 years	14	-	-	-	9	-	-	-	8	-	-	-	7	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-
15 years	10	-	-	-	13	-	-	-	11	-	-	-	10	-	-	-	9	-	-	-	7	-	-	-
20 years	18	19	-	-	17	19	-	-	16	19	-	-	14	18	-	-	13	18	-	-	11	17	-	-
25 years	23	24	-	-	21	23	-	-	19	22	-	-	17	21	-	-	15	20	-	-	13	19	-	-
30 years	28	29	30	-	25	27	29	-	23	26	29	-	20	24	28	-	18	23	28	-	15	21	27	-
35 years	32	33	34	-	29	31	33	-	26	29	32	25	23	27	31	35	20	25	30	35	17	23	29	35
40 years	37	38	39	40	33	35	37	39	30	33	36	39	26	30	34	38	23	28	33	38	19	25	31	37
45 years	41	42	43	44	37	39	41	43	33	36	39	42	29	33	37	41	25	30	35	40	21	27	33	39
50 years	46	47	48	49	41	43	45	47	37	40	43	46	32	36	40	44	28	33	38	43	23	29	35	41
55 years	50	51	52	53	45	47	49	51	40	43	46	49	35	39	43	47	30	35	40	45	25	31	37	43
60 years	55	56	57	58	49	51	53	55	44	47	50	53	38	43	46	50	33	38	43	48	27	33	39	45
65 years	59	60	61	62	53	55	57	59	47	50	53	56	41	45	49	53	35	40	45	50	29	35	41	47
70 years	64	65	66	67	57	59	61	63	51	54	57	60	44	48	52	56	38	43	48	53	31	37	43	49
75 years	68	69	70	71	61	63	65	67	54	57	60	63	47	51	55	59	40	45	50	55	33	39	45	51
80 years	73	74	75	76	65	67	69	71	58	61	64	67	50	54	58	62	43	48	53	58	35	41	47	53
85 years	77	78	79	80	69	71	73	75	61	64	67	70	53	57	61	65	45	50	55	60	37	43	49	55
90 years	82	83	84	85	73	75	77	79	65	68	71	74	56	60	64	68	48	53	58	63	39	45	51	57
95 years	86	87	88	89	77	79	81	83	68	71	74	77	59	63	67	71	50	55	60	65	41	47	53	59
100 or over	91	92	93	94	81	83	85	87	72	75	78	81	62	66	70	74	53	58	63	68	43	49	55	61

- ①過去の修繕の状況から実質的経過年数を把握。
(例)5年前に50%をリフォーム(Remodel)した住宅の築50年時点のeffective ageは28年
- ②それぞれの住宅のグレード毎に実質的経過年数から減価の割合を判定
(例)TABLE D-IIIの住宅でeffective age28年の場合の減価は35%

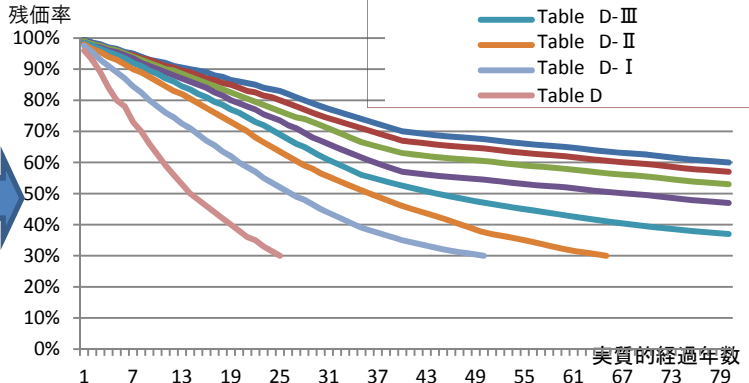
Residential Cost Handbook (Marshall & Swift)における実質的経過年数の運用例

Effective Age in Years	Typical Life Expectancy in Years										Effective Age in Years
	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
10	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
15	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
20	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
25	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
30	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
35	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
40	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
45	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
50	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
55	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
60	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
65	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
70	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
75	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
80	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
85	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
90	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
95	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
100	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

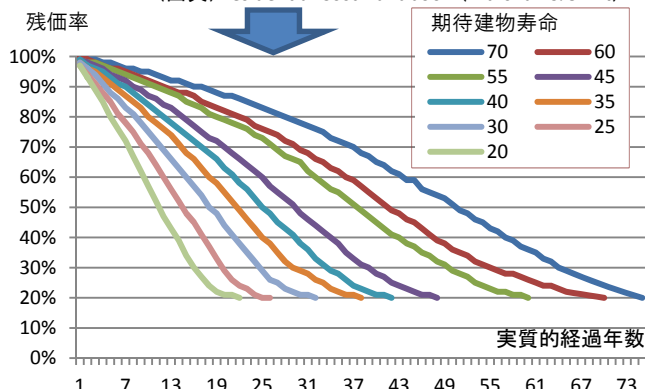
実質的経過年数

(出典)“Real Property Appraisal Manual for New Jersey Assessors 3rd Edition (issued by Property Administration - Local Property Branch, Division of Taxation - Department of the Treasury, State of New Jersey)”

- 建物部類 (the building class)
- Table D-VII
 - Table D-VI
 - Table D-V
 - Table D-IV
 - Table D-III
 - Table D-II
 - Table D-I
 - Table D



(出典) Residential Cost Handbook (Marshall & Swift)



③補修費用の控除による減価修正について

委員指摘

・経年による減価を評価するだけでなく、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。

○経年による原価の方法によるのみならず、部位別に補修の修繕に必要な箇所とそれに係る費用が明らかである場合は、当該費用分を残存価値から差し引いて、減価修正を行うことも考えられる。

【指針案 I. 2.(4)④内外装・設備の評価】

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。

<補修費用を使用した評価の事例>

【米国の鑑定評価事例事例】

- ・米国の鑑定評価基準では、減価修正方法の一つとして、減価率に加えて修繕に要する費用を減価額として控除する方法が紹介されている。
- ・例えば再調達原価892,000ドルで築20年の物件に関して、室内改装費用82,500ドルで改装後の実質的経過年数を15年と査定する場合には、下記の試算が可能とされている。

Replacement Cost	(再調達原価)	\$892,000
Less Depreciation (15/50 = 30%)	(減価修正)	- \$267,600
Value Refurbished	(改装後の価値)	\$624,400
Less Cost to Refurbish Interior	(室内改装コストの控除)	- \$82,500
Cost As Is	(現在の建物価値)	\$541,900
Plus Land Value	(土地価格の加算)	+ \$100,000
Indicated Value by Cost Approach	(原価法による価値)	\$641,900

④インスペクションの活用方法について

委員指摘

- ・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。

→インスペクションを価格の評価に活用するという取組は現在市場において行われておらず、普及に向けて種々の課題が存在。

【指針案 I.2.(5)②インスペクションの必要性】

- ・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。**

インスペクション・ガイドライン

【既存住宅インスペクション・ガイドライン(平成25年6月 国土交通省)】
 2 既存住宅現況検査の適正な実施について 2.1 既存住宅現況検査の内容 (1)基本的な考え方 ○検査対象について

- 現況検査における検査対象範囲は、以下を基本とする。
 - ・現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
 - ・戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲
 - ・共同住宅においては、専有部分及び専有使用しているバルコニーから目視可能な範囲

<補足>

▶対象範囲について

足場等を組んで実施する屋根等の検査や、蟻害や腐朽・腐食等の有無を可能な限り確認するため小屋裏点検口や床下点検口からの進入して実施する検査は、依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられる。

また、門、塀、擁壁等の住宅敷地内に存する工作物や車庫についても、依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられる。

共同住宅の共用部分(1階の外回り、当該住戸に至る共用廊下等、屋上等の部分)については、依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられる。

▶容易に移動できない家具等により隠れている部分について

現況調査実施時において、容易に移動できない家具等により隠れている部分については、目視等により確認できないことを業務受託時に依頼主に説明するとともに、報告時には該当する箇所とその理由を依頼主に報告することが求められる。

住宅性能表示(特定現況検査)

【住宅性能表示制度 建設住宅性能解説(既存住宅・現況検査)2010(監修 国土交通省住宅局住宅生産課ほか)より】

○第4章 現況検査の手順 7. 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)

特定現況検査は、評価員が目視、打診、触診などにより、床下から小屋裏等について、くまなく腐朽等及び蟻害の状況について検査することになる。

(略)

(1)腐朽等の現況

■ 検査方法

現況検査とは異なり、点検口より床下、屋根裏に侵入し、くまなく確認を行う。

(略)

したがって、確実な判断を下すため、触診、ハンマーでの打診、マイナスドライバーを用いる等の手法を用い、被害部分の特定を行うことが必要となる。

ただし、壁内部の腐朽は、申請者の申し出と許可のもとに壁面材を剥がすことにより行うこととなる。

(略)

これらの検査方法は申請者の要求に応じて行うこととなる。したがって、特定現況検査では、申請者の理解を得ることが非常に重要である。申請者には、点検口が存在する場合にはそこからの評価員の進入、点検口が存在しない場合には床や壁の部分的撤去等の必要性を十分理解して頂いた上、どの程度までの検査を行うかを判断して頂くことになる。また、復旧に経費がかかる場合には負担して頂く必要があるため、この件についても事前に調整が必要である。

(2)蟻害の現況

■ 検査方法

※腐朽等の現況に係る検査方法とほぼ同様。

⑤新しい評価の消費者への普及策について

委員指摘

- ・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、買い手からから見ても使用価値に比べ市場価値が低い物件が分かるようになる。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きと考えられる。
- ・現状で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が、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。

【指針案 I. 2.(6)運用改善・精緻化された原価法による評価の意義】

- ・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ーを活用することも検討すべきである。

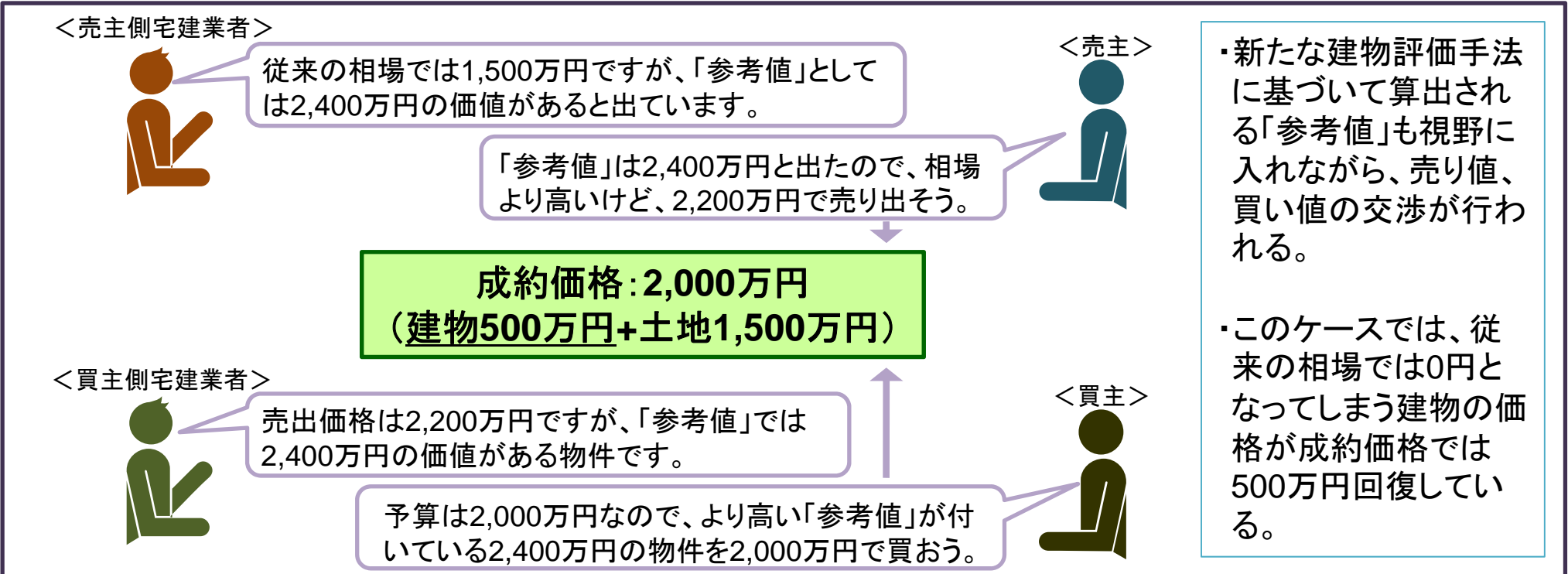
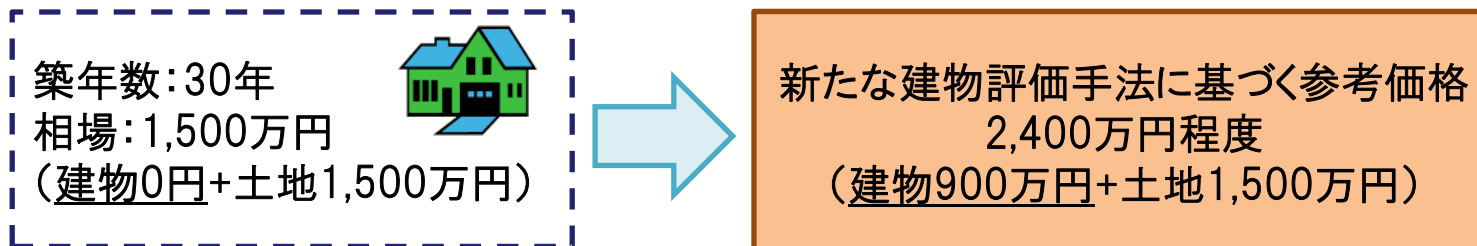
【指針案 I. 3(2)市場におけるプレーヤーの協力の必要性】

- ・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、市場におけるプレー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(各部位が有する性能・品質)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。

<今後の課題>

- ・新たな建物評価手法に基づく参考価格について、中古住宅取引における活用のあり方を検討するとともに、恣意的な運用を招かないよう、参考価格の算出方法について、客観性の確保、統一的ルールの整備が必要。
- ・「参考値」や「実質的経過年数」「残存耐用年数」を示すことで消費者に混乱が生じないように、「参考値」等の意味と根拠を十分整理・説明することが必要。

(参考)「参考値」により期待されるマーケットでの効果(モデルケース)



(参考)「実質的経過年数」「残存耐用年数」の我が国の市場における活用案

築年数のみならず、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」を示すことで、以下の効果が期待されるのではないかと。

- ・実質的経過年数：消費者が物件の状態を把握しやすくなる
- ・残存耐用年数：消費者があと何年程度住宅が使えるのかわかるようになり、安心感が生まれるほか、今後のリフォーム計画も踏まえた判断がしやすくなる

なお、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」をいかに設定するかが課題であるが、例えば各部位の経過年数等を加重平均して算出する方法や基礎・躯体の実質的経過年数や残存耐用年数を表示する方法があり得るのではないかと。

例：住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用案

<従来>

売主 **物件X** **買主**

築25年
リフォーム実施済み
●●円

「築年数」と「リフォーム実施済み」の情報だけでは建物の状態が分からない。
建物の状態を示す指標があればいいのに・・・

建物の状態を示す1つの指標として、実際の築年数に加えて「実質的経過年数」を採用すると・・・

<「実質的経過年数」が市場に定着した場合>

売主 **物件X** **買主**

築25年
実質的経過年数10年
●●円

水回りなどをリフォームしたけれど、買う人はどう見てくれるかしら・・・

物件A
築40年
実質的経過年数10年
▲▲円
築年数は異なるが、建物の状態が近い
<定期的なリフォームを実施>

物件B
築25年
実質的経過年数25年
▼▼円
築年数は近いが、建物の状態が異なる
<リフォーム未実施>

指針において示す評価手法と今後の課題について

指針に提示した評価手法	原則的に反映すべき事項	評価機関の知見に応じて取り組むもの／今後の検討課題
<p><基礎・躯体の評価について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・内外装・設備とは区分して評価 ・住宅を支え、建築物としての安全性を保つに必要な性能が維持される期間は価値を有するものとして評価 ・インスペクションにより確認された劣化の程度に応じて実質経過年数を設定する 	<ul style="list-style-type: none"> ・インスペクションを実施し、最低限の安全性が確保されたものを評価対象とする ・内外装・設備とは区分して評価 ・安全性が維持される期間は価値を有するものとして評価する(耐用年数が設定可能な種類の住宅から) 	<ul style="list-style-type: none"> ・データ集に掲載した要件に合致しない住宅について、基礎・躯体の耐用年数をどのように設定するか ・インスペクションの結果からどのように実質経過年数を設定するか
<p><内外装・設備の評価について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・9つの部位に区分 ・それぞれの部位について、買い手の視点から性能・品質が維持されていると認められる期間を設定し、一定の割合で減価することとする ・基礎・躯体の性能が維持されている限り、部位ごとに補修・交換等がなされた場合は価値向上を評価に反映する 	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎・躯体とは区分して評価を行う(部位の区分は、評価主体の知見に応じ細分化・簡素化することが可能) ・少なくとも部位全体が交換された場合は、交換の時点から経過年数をカウントする 	<ul style="list-style-type: none"> ・部位の一部を交換した場合や部位は交換せず表面のメンテナンスを行った場合等の価値向上をいかに評価するか ・付属データ集に掲載の耐用年数の目安によらず、各評価者の知見により耐用年数の設定可
<p><その他></p>		<ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション結果と建物評価の連携方法、インスペクションの確からしさによる価格調整、インスペクションによる見落としリスクの反映をどう考えるか ・劣化対策以外の住宅の性能や品質、施工水準をいかに評価に反映するか。 ・「実質経過年数」「残存耐用年数」「建物の参考価格」等の算出ルール、消費者への示し方をどう考えるか。