

# 第4回委員会における中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針(案)へのご指摘について

---

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

各委員ご指摘の要旨	検討方針	指針への反映
①本指針で提案する評価の射程を明示すべきではないか。	主として中古住宅の取引時に用いられることを指針に明示	1(P2)、5(P16)
②建物の新築時からの性能・品質の差をどう評価に反映するべきか。	再調達原価ではとらえられない性能・品質の差を評価に組み込む例を追記	2(2)(P4)
③基礎・躯体の劣化が進行していないと認められる差異、経過年数を短縮して評価するのか、残存耐用年数を延伸して評価するのかを整理すべき。	「経過年数の短縮」により評価する旨指針上に明記	2(4)③(P9)
④インスペクション結果を評価に反映するための基準等が必要ではないか。	評価に反映する方法のあり方について指針に明示	2(4)③(P9、10)
⑤インスペクションを必須とせず、代替のエビデンス資料等を用いた評価方法の検討が必要ではないか。	インスペクションを実施せず、代替的な根拠資料をもとに評価する場合の例を指針に追記	3(2)①(P12) 3(2)②(P13)
⑥インスペクションにあたって見落とし等のリスクがあるのであれば、保険を適用することを想定する考え方もあるのではないか。	見落としのリスクに関する対応例を指針に追記	3(2)①(P12)
⑦参考として指針に基づく評価額を提示する方法や、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の提示方法について、消費者の混乱を招かないよう名称や算出ルールについて検討が必要ではないか。	参考としての価格の提示や、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の提示について、消費者にわかりやすく伝えるためのルールの必要性を明示	4(2)(P14)
⑧簡易な評価方法の整備についても検討する必要があるのではないか。	簡略化した評価方法の検討の必要性を明示	4(2)(P15)

# ①指針が想定する評価の射程について

## 委員指摘

- ・今回検討する評価は、中古戸建て住宅の取引時の価格の設定の参考として位置づけるものであり、固定資産税評価や補償といった異なる評価の局面にそのまま妥当するものではないことに留意する必要がある。

→本指針で提案する評価が、中古戸建て住宅の取引時の評価の現状を改善することを目的として、主として中古住宅の取引時に用いられることを想定していることを指針において明記

### 【指針案 1. はじめに】

- ・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取引市場における評価の現状を改善するため、主として中古戸建て住宅の流通時における建物評価について、住宅が持つ人が居住する建物としての機能(各部位が有する性能・品質)持つ機能の程度に着目した価値(「市場価値」と異なる概念のため本指針においては「使用価値」という。以下同じ。)に係る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収集・整理することで、評価の実務において市場価格に加えて本来建物が有する価値(使用価値)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 5. 評価方法の利用局面に係る留意点】

- ・本指針で提案した評価方法は、「1. はじめに」で示したように、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、主として今後中古戸建て住宅(特に木造戸建て住宅)の流通時に取引価格を設定する際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ついて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。

## ②新築時からの住宅の使用価値の差を評価に反映することについて

### 委員指摘

・再調達原価や減価修正では反映できない住宅の性能(耐震性能、省エネ性能等)の差や、過去の設計等のエビデンス資料の有無も評価に反映することが今後の課題ではないか。

○設計や施工状態の良し悪し、耐震性能や省エネ性能等は、新築時の住宅としての機能の程度を左右する要素であるが、必ずしも再調達原価の多寡や劣化・不具合の発生割合の差としては現れない。

また、仮に再調達原価の多寡として現れ得る要素があるとしても、そのような要素に応じて仕様区分を細分化し、再調達原価を設定することも現実的には難しい。

○したがって、原価法の運用の中でこのような要素を評価に反映するためには、評価者において、各要素に応じた補正等を講じる必要がある。

→他の性能に係る要素を評価に組み込む方法例を指針において追記

#### 【指針案 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】

・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いる。一方、住宅の使用価値を左右する要因としては、新築時の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、このような要素は必ずしも再調達原価や劣化・不具合などによって測定・観察されないことから、評価者において別途補正するなどの対応が必要と考えられるが、これらの要素を適切に評価に反映する方法は今後の検討課題である。

### <既存の評価方法における住宅の性能に係る要素の反映事例>

主な補正項目	戸建て住宅価格査定マニュアル	不動産鑑定評価基準(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項)(H25.12.20時点改正案)
耐震性	登記上の日付が1981年12月31日以前で、建築確認通知書あるいは耐震診断書により耐震性を確認できない場合、マイナス補正あり	「建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断結果について特に留意する必要がある。」
住宅履歴・長期修繕計画	長期修繕計画や住宅履歴を保有している場合、住宅性能率としてそれぞれプラス補正あり	「大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、…(略)…に特に留意する必要がある。」
インスペクション・住宅性能表示	住宅性能表示(新築住宅)を有している場合、またはインスペクション報告書・住宅性能表示(既存住宅)を有しており不具合がない場合、住宅性能率としてそれぞれプラス補正あり	「…(略)…住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、…(略)…等にも留意する必要がある。」
保証書等	ハウビルダー等が発行した10年超の瑕疵保証書等がある場合、住宅性能率としてプラス補正あり	—
省エネ設備等	エコウィルやエネファーム、太陽光発電設備、セキュリティ設備を導入している場合、付加価値率としてプラス補正あり	「…(略)…自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、…(略)…に特に留意する必要がある。」

# ③基礎・躯体の価値のとらえ方について①

## 委員指摘

リフォームや維持管理状況の良さを評価に反映するに当たっては、残存耐用年数の延長ではなく、経過年数の短縮という方法を採用するほうが、価値の増加分を反映しやすく適当である。

○基礎・躯体については、新築時と比べてどの程度機能が低下しているかに着目して評価を行うことを提案しているところ。

○実際の経過年数をそのままにして残存耐用年数を延長(たとえば新築時と同様)して評価を行うこととすると、本来の性能レベルまで価値が戻らない(図1参照)ため、経過年数を短縮して評価を行うべきである。

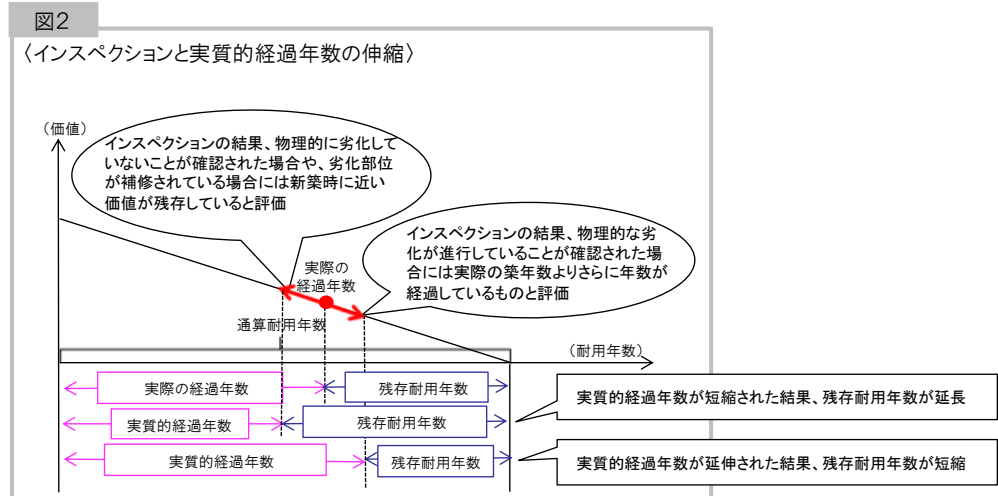
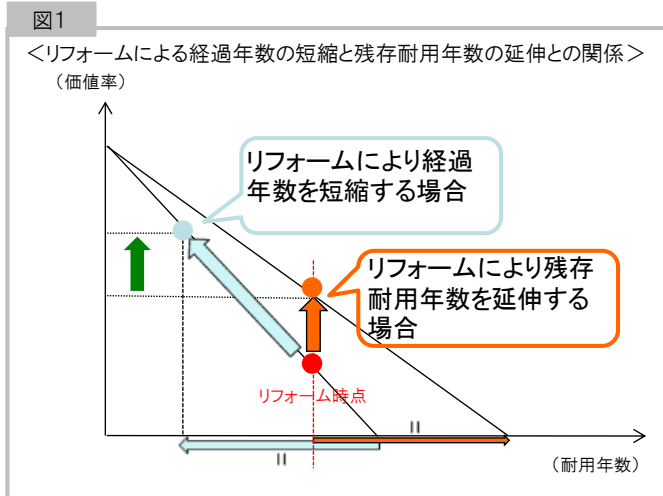
ただし、耐用年数を固定すると、経過年数を差し引いた残存耐用年数は自動的に延長されることとなる(図2参照)。

→誤解を避けるため、「経過年数を短縮」して評価することのみを記載し、以下のとおり指針を修正。

### 【指針案 2.(4)③ 評価上の経過年数の短縮等】

・このように、基礎・躯体について、経年によるリスクの増加を踏まえ、耐用年数に応じた減価のモデルを置くとした場合にあっても、例えば、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。

・具体的には、一定の期間経過後に劣化が進行していないと確認された場合には、その状態に鑑みて、実際の築年数を短縮した年数を評価上の経過年数と設定して評価を行うこと等が考えられる。また、上述の耐用年数はあくまでも住宅の類型に応じて一般的に性能・品質が維持されると考えられる期間を置いているに過ぎないため、個々の住宅の状態を確認した結果、劣化が進行していないと認められた場合は、当該耐用年数を経過した住宅であっても実際の築年数を短縮した評価上の経過年数を用いて評価を行うこと等が許容されるべきである。





## ④基礎・躯体の価値のとらえ方について②

## 委員指摘

- ・設計図書や書類がそろっている建物は、インスペクションにより不具合が易く、劣化状況を確認できないリスクが低い。また、防蟻処理等のメンテナンスを適切に行っていることが確認できるエビデンスがある住宅も劣化が進行するリスクが低い。このため、このようなエビデンスのある住宅について評価を高めることも考えられるのではないか。
- ・耐用年数の目安となる年限に到達したからといって、価値がゼロになるわけではなく、一定の経過年数以降は減価の曲線が水平になるという考え方にすればよいのではないか。
- ・インスペクションの結果や一定のエビデンスをもとに評価を行うに当たっては、客観性を確保するため、一定の基準やマニュアルのようなものを整備する必要があるのではないか。
- ・精緻なルールを定めようとして時間をかけるのではなく、一定の割り切りのもとルールを定め、実際の運用の蓄積により逐次ルールを改正していくというアプローチが適切ではないか。

## 【指針案 2.(4)③ 評価上の経過年数の短縮等】

- ・また、一定の劣化が発生していたとしても、安全に住宅を支えるという基礎・躯体としての最低限の性能・品質が維持されていれば、築年数にかかわらず一定程度の価値が残存していると解することも可能である。例えば、最低限の機能の維持が確認されれば、実際の築年数によらず一定の時点まで評価上の経過年数を短縮することが適切と判断される場合もある。
- ・さらに、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、躯体部分の不具合を特定し、適切に当該部分の取り替えを行った場合には、基礎・躯体の性能・品質が回復したものと見えるため、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮して評価することができると考えられる。
- ・また、防蟻処理に係る保証書等過去の適切なメンテナンスの実施状況を示す資料がある住宅は、劣化の進行リスクが低いと推測される。また、設計図書が存在する住宅は、インスペクション結果の信頼度も高く、把握できない劣化事象が存在するリスクが低いと考えられることから、このような根拠資料がインスペクションの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。
- ・なお、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実態も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべきであるが、その際、市場への浸透を図る初期の段階においては一定の標準形と考えられる手法・データを整理し、実態を踏まえて随時更新を図ることが考えられる。

# ⑤ インスペクションを実施せずに行う評価の許容について

## 委員指摘

・本指針が、流通の局面で行う評価を射程としていることからすれば、全ての場合にインスペクションの実施を必須とするのではなく、何らかのエビデンス資料をもとに一定の仮定を置いた評価を行う方法もあってよいのではないか。

→インスペクションに代えて評価を行うことができる場合を指針において明記

### 【指針案 3.(2)① インスペクションの必要性】

・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、**内外装・設備のリフォーム**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を想定しているが必須である。**

### 【②インスペクションによらない評価の許容】

・**しかしながら、流通時のインスペクションの実施が未だ十分に普及していない現状を踏まえると、インスペクションを実施しない場合（又はできない場合）の評価のあり方についても検討する必要がある。このような場合には、例えば過去のメンテナンスの状況を示す根拠資料や告知書など売り主側から提供された情報をもとに評価を行うことが考えられる。ただし、この場合においては、インスペクションを行う場合に比べ、住宅の状態に係る情報の量や客観性が確保しにくいことに留意し、評価の前提とした情報について併せて明示する必要がある。**

### <参考：告知書(物件状況確認書)>

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、…(略)…

【建物関係】 ・新築時の設計図書等

・増改築及び修繕の履歴

・石綿の使用の有無の調査の存否

・耐震診断の有無

・住宅性能評価等の状況

・建物の瑕疵の存否又は可能性の有無

・過去の所有者と利用状況

…(略)…などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

(出典：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(国土交通省土地・建設産業局))

物件状況確認書 (告知書) (物件名: )

表1 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

項目	状況
①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない。 <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。箇所: _____ 修理工事: 未・済 昭和・平成 年 月 日
②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。箇所: _____ <input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事: 未・済 昭和・平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。箇所: _____ <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害がある。駆除・修理工事: 未・済 昭和・平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している
③建物の現状 (傾き・脱食・不具合等)	箇所・状況: _____
④石綿使用調査結果の記録	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日: 年 月 日 調査の実施機関: _____ 調査の範囲: _____ 備考欄: _____
⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況: _____
⑥新築時の建築確認通知書 (確認済書)・設計図書	建築確認済書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 建設業者・宅建業者: _____
⑦住宅性能評価	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (新築・ <input type="checkbox"/> 既存 平成 年 月)
⑧耐震診断	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (書類名: _____) <input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている (年 月 日)
⑨増改築・修繕・リフォームの履歴	箇所・内容: _____ 建設業者: _____
備考:	建築確認済書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無

業界団体が定めた告知書様式の一例

## ⑥インスペクションの際の見落としのリスクについて

### 委員指摘

- ・インスペクションの際の劣化事象等の見落としリスクへの対応としては、リスクを価格に反映する方法のほか、見落としリスクは別途保険制度などで対応することを前提として、評価とは別の問題ととらえることもできるのではないか。

→ご指摘を反映

#### 【指針案 3.(2)① インスペクションの必要性】

- ・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や行った検査の手法等)や、検査にあ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)とともに依頼主等に対し上記内容の説明を行うことが必要である。また、評価においては、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が考えられる。逆に保険等の評価とは別の制度で買主の利益が保護されている場合は、見落としのリスクが一定期間減ぜられていると判断する方法を採用することも考えられる。



## ⑦参考価格や「実質的経過年数」「残存耐用年数」の提示方法について

### 委員指摘

- ・今回示す指針に沿って算出した参考値を示す取組は市場の改善に向けて有効であるが、名称は数値の性格が分かるようなものにしたほうが良いのではないか。
- ・「実質的経過年数」「残存耐用年数」「参考価格」については消費者への説明ルールをきちんと考える必要がある。
- ・「実質的経過年数」や「残存耐用年数」を提示する必要があるが、それを提示する主体をどうするかという問題があるほか、特に「残存耐用年数」はその後実際に住宅を使用継続できた期間と乖離する可能性があるため、示し方に注意が必要ではないか。
- ・「残存耐用年数」については、金融機関から、住宅ローンを組む際に参考となるとの意見がある。

→指針に基づく評価額を参考として売り主・買い主に示す方法や、「実質的経過年数」「残存耐用年数」等を消費者等に示す方法の導入に向けた今後の検討に当たっては、恣意に陥らない統一的ルールの整備や、数値の意味合いについての消費者へのわかりやすい説明が必要である点を指針に明記

なお、いかなる名称を用いて参考としての価格や上記の「実質的経過年数」「残存耐用年数」等を提示するかについては、今後の検討を踏まえて各評価機関において工夫がなされるべきと考えられる。

#### 【指針案 4. (2) 市場におけるプレイヤーの協力の必要性】

・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」((公財)不動産流通近代化センター作成)について、本指針の考え方を反映した落とし込む改訂を行う必要がある。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合わせて検討されるべきである。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進められるべきと考える。

## ⑧簡略化した評価方法の検討の必要性について

### 委員指摘

- ・それぞれの評価機関のニーズに合わせて、指針に示す評価のあり方を踏まえた簡易な評価の仕組みがあってよいのではないか。

→簡略化した評価方法の検討の必要性を指針において明記

#### 【指針案 4. (2) 市場におけるプレイヤーの協力の必要性】

- ・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。

# その他の主な修正点について

以下の点につき、事務局において指針を修正

## ○原価法の運用改善・精緻化の意義について再整理→【指針案2. (1)】

## ○評価対象とする価値について以下の方針により用語を再整理

「住宅が持つ人が居住する建物としての機能(各部位が有する性能・品質)に着目した価値」を「使用価値」として評価することを整理→【指針案1等】

## ○耐用年数について以下の方針により再整理

「住宅の各部位が本来要求される性能・品質を維持しており、所有者が変わっても引き続き使用に耐えると認められる期間を耐用年数」ととらえることとして再整理→【指針案2. (3)②】

## ○基礎・躯体の価値のとらえ方について、以下を追記

耐用年数をおいた経年による減価の考え方、インスペクション結果等に基づき判明した躯体の性能・品質の程度から経過年数の短縮・延長を行う考え方を追記→【指針案2. (4)②】

## ○宅建業者による参考価格や実質的経過年数等の消費者への示し方に係る検討につき以下を追記

「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エビデンスのあり方についても検討が進められるべきと考えられる。」→【指針案4. (2)】

## ○構成を見直し、必要な図表を本文中に挿入

## ○基礎・躯体の耐用年数の参考データのうち、「耐久設計支援ツール」((独)建築研究所)によるモデル住宅の耐用年数推定値を削除→【指針附属データ集】