

中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会

(第一回)

議事要旨

日時：平成 25 年 8 月 28 日 (水) 15:00~17:00

場所：東京桜田ビル 706 号室

1. 開会 (事務局)

2. 議事

(1) 中古住宅の建物評価の改善に向けて

(主なご意見)

- ・減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定められた木造住宅の耐用年数（22年）は、本来は企業会計上の償却の期間として適切な年数を示したものであるにもかかわらず住宅の評価に関する様々な場面で参照され、一般的に住宅としての価値が維持される期間とみなされていることが問題である。
- ・戦後しばらくの間に建てられた住宅は性能がよくない等の問題があり、短期間で建替えられてきたため、建物の価値が20年程度でゼロになるという市場の共通認識が形成されてしまったのではないかと。しかしながら、ここ20~30年に建てられた住宅は、性能が向上してきているので、リフォームを適切に行えば、100年でも十分もつものとなっている。
- ・築年数が20年以上の中古住宅で、売買市場では建物の価値がゼロとされてしまうものであっても、賃貸市場では借手がついており、住宅としての価値をゼロとみなすことは実態にそぐわない。
- ・実際の経過年数ではなく、改修等の効果を踏まえた実質的経過年数（effective age）をもとに評価を行うというアメリカの鑑定評価における原価法の考え方が参考になる。
- ・アメリカの鑑定評価においては、戸建て住宅であっても取引事例比較法による評価が一般的であるが、日本ではまだ市場関係者の間に中古住宅の価値が20~25年程度でゼロになるという固定観念があり、取引事例比較法による評価を行う段階にない。まずは原価法の改善により、市場関係者の頭を切り換えていき、事例が積み上がった後に取引事例比較法への転換を図っていく必要があると思う。
- ・中古住宅の評価をするに当たって、壁の中の状態など目視することができない部位の実態は分からず、正確に調べるには限界がある。不透明な部分（リスク）が残らざるを得ないため、それをどうカバーするかということも合わせて考えるべきである。

(2) 期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について

(主なご意見)

- ・米国や英国の木造住宅は、実際に100年以上もっているからこそ、中古の建物に価値が認められて取引されている。リバースモーゲージの普及も考えるならば、適切なリフォームやメンテナンスを前提とすれば、住宅は100年以上もつということを示すべきである。
- ・現状、特段の区分なく住宅全体を評価することが一般的であったのに対し、住宅の部位別に耐用年数を把握し、それをもとに評価をするという今回の提案は、評価手法として説明し易いものになっており、よいのではないか。
- ・建物が「もつ」、「もたない」の判断は人によってどの程度であれば価値があるかととらえるかの感覚が異なるため難しい。さらに、例えば、30年ごとに繰り返し内装や設備を更新し、その際に躯体も部分的に補修するなどすれば、永久に維持できると考えられ、耐用年数は無限大ととらえることもできる。このため、「もつ」「もたない」というとらえ方ではなく、建物を新築当初の状態に戻すために必要な修復費用分だけ建物が減価していると捉えて減価率を求め、それをもとに価値がゼロになるまでの期間を導出し、耐用年数とするという方法もあるのではないか。
- ・木造住宅は、躯体も含め補修・交換がしやすいので、技術的には補修・交換を繰り返して使用し続けることは可能であるが、補修・交換に必要となる費用が建て替えに要する費用を上回ってしまうようになれば、建て替えが選択されることになる。住宅性能表示制度の劣化対策等級や長期優良住宅認定制度では、このような経済的な側面も考慮し、修繕や交換を行うと建て替えに比べ経済的に不利になる状態になった時点が耐用限界と考えている。
- ・基礎・躯体については、簡単には100%の状態には回復しないが、例えば、大規模修繕の時に土台も一部更新することができる。一方、基礎・躯体以外の内外装・設備は、必要な時期に適切なリフォームや交換を行えば、それぞれの部位が100%の状態に回復する。このような効果を反映し、必要な時期に適切なリフォームや交換を行って、できるだけ住宅全体を長く使うという前提で評価手法を設計すべきである。
- ・建物の減価の考え方を図示するならば、基礎・躯体とその他の部位という2区分程度に大きく区分し、それぞれに更新・補修をした部位の価値向上の効果を描き、それを合成して全体の減価を表現するという方法がわかりやすいのではないか。
- ・継続的なメンテナンスを実施すれば価値が上がる、という点も評価に反映することができないか。
- ・財務省令上の法定耐用年数は、実態的には償却年数を決めている。非常に重要な年数であるが、耐用年数という、建物の寿命という意味に考えられがちな言葉を使っていることが問題であり、他の名称に改めることを検討できないものか。

3. 閉会（事務局）

以上