

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

(第二回)

議事要旨

日時：平成 25 年 11 月 12 日 (火) 17:00～19:00

場所：経済産業省別館 104 各省庁共用会議室

1. 開会 (事務局)

2. 議事

(1) 中古住宅に係る建物評価手法の改善の方向性について

(主なご意見)

- ・基礎・躯体は相当程度の間使えるため、その間に他の部位を適切に交換することにより、建物としての機能が維持できる。そのため、基礎・躯体を他の部位と区分して捉えることは妥当である。
- ・木造住宅の躯体は、屋根・外壁の機能低下で水が進入すると腐朽等の劣化が始まるが、そうした悪い環境が整わなければ劣化しないと考えて良い。躯体は経年により劣化するという考え方を前提とした評価の枠組みから脱すべき。
ただし、現実的には例えば地震による損壊や、腐朽・蟻害等の劣化事象が生じ、基礎・躯体が傷むことはある。このため、インスペクション等を通じて基礎・躯体の状況を判断し、個別に評価するような枠組みがよいのではないか。基礎・躯体に安定的な評価がつくことが他の内外装・設備の更新につながると思う。
- ・基礎・躯体は劣化事象がない限り 100%で評価するという考え方は、理念としては良いと思うが、①市場に現存する戸建住宅は、古くて低規格のものもあること、②設計どおりに施工されているとは限らないこと、③劣化の有無についてインスペクションでどこまで判定できるのか精度に問題があることに、留意すべきである。
- ・蟻害や腐朽は、外観からでは分からないことも多い。また、自然環境のなかでコンクリートや木材が劣化しない状況を想定することは現実的ではなく、相当長い期間をかけて劣化し、価値がゼロに近づくのではないか。このため、ある程度長期の耐用年数を設け、経年減価を原則とした上、住宅を実際に検査した結果、劣化していないと確認できれば減価なしとすることができるとした方が自然ではないか。
- ・劣化状況が不明で、想定上の減価シナリオをおく場合でも、経年劣化を想定するのではなく、蟻害・腐朽等の劣化事象を発生させる環境が整うまで価値が減じないという考え方に合わせた減価シナリオを想定した方が、現実の劣化状況と整合するのではないか。
- ・ライフサイクルが長期となる (多世代にわたり住み継ぐ) ような建物であれば、内外装・設備を更新するインセンティブが働くため、劣化事象が確認されない限

り基礎・躯体の価値を 100%ととらえる考え方をあてはめやすいが、低規格の建物については 1 世代（自分の代）が住めれば十分と考え、手入れをしないケースも想定される。このため、すべての建物にこのような評価法をあてはめることはむずかしいのではないか。

- ・コンクリートの基礎については相当長期間もつと考えられることから、評価においては基礎と躯体は一体の部位として区分して良いのではないか。
- ・通常使用する期間内に基礎の劣化が原因で建替えを行うことはないが、現在の仕様から外れるような基礎（無筋コンクリートの基礎やかぶり厚さを考慮していないころの鉄筋入りコンクリートの基礎）については別途考慮が必要。

（2）内外装・設備の標準的な期待耐用年数の導出について

（主なご意見）

- ・住宅メーカーの推奨交換周期は、予防保全の考え方に基ついており、リフォーム会社が把握する交換実施時期は、事後保全の考え方に基ついている。今回作る指針ではどのようなスタンスをとるのか決め、その考え方に沿う数値を採用すべき。
- ・内外装・設備は予防的な観点でしっかりチェックしていくべきであり、そのような考え方に基つかないと市場では評価できないのではないか。
- ・性能を維持している年数を耐用年数とする考え方もあれば、傷や汚れといった美観を維持している年数を耐用年数とする考え方もある。部位毎に耐用年数の考え方が異なってもいいのではないか。
- ・市場も大事だが、現在の市場の前提になっているのは、築後 20～30 年で住宅の価値をゼロとみなす価値観であり、それを変えることが重要である。点検のための耐用年数であれば短めであるべきだが、今回導出する期待耐用年数は、価値判断のための耐用年数であり、実際に使っている人の感覚や他人の感覚も含めバランスよく考えることが大事。
- ・使用価値に着目した耐用年数に基つき価格を算出する際、最終的に市場価格を判定するための調整を行う場合に、市場性減価率が大きくなってしまふことが懸念される。

3. 閉会（事務局）

以 上