

中古住宅に係る建物評価手法の改善の方向性について

平成25年11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

問題意識

- ・戸建て住宅の評価に当たっては、原価法による評価が一般的（中小宅建業者は、原価法によらず周辺事例等を参考に評価している場合もある）。
- ・原価法において、建物の価値を大きく左右する要因の1つが建物の耐用年数であるが、現状の評価実態では、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がゼロとなる慣行があり、築30年以上の取引事例が増加している実態と合っていない。
- ・明らかに建物の価値が向上するリフォーム（設備の定期更新など）も価格に反映されないことが一般的。

改善の方向性

原価法による建物評価を以下の通り改善すべきではないか。

- ・築後20年で価値ゼロという市場慣行にとらわれず、住宅の使用価値を反映した耐用年数を用いる。
- ・内外装・設備の更新により住宅の使用価値が向上している場合にはその効果を建物の価値に反映する。

※中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書における提言

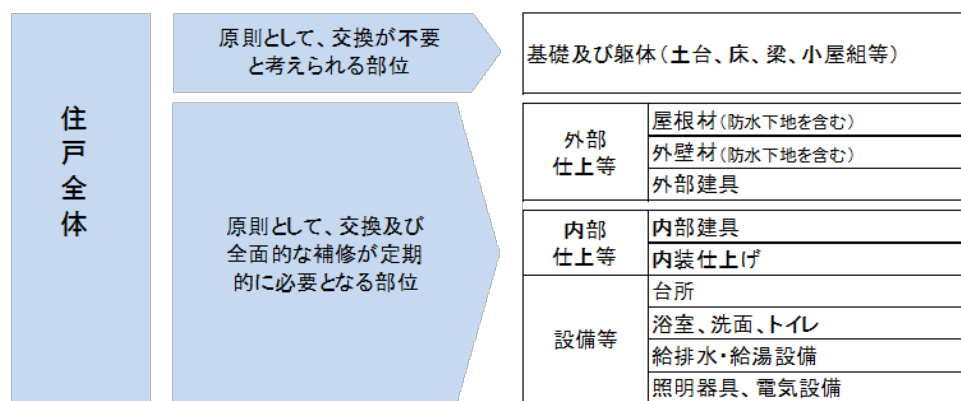
現在の税法上の法定耐用年数を基に実際の経過時間に応じて一律減価する手法を改め、維持修繕費等コストを価格に置換する特徴を有する原価法の特徴を生かし リフォーム履歴も適正に評価された科目別期待耐用年数を基に、対象建物の期待耐用年数を求める方向に改める。

検討のポイント

- ①住宅の耐用年数をどのようにとらえるか
- ②期待耐用年数をどのような区分で設定するか
- ③標準的な部位別期待耐用年数の目安をどう導出するか
- ④内外装・設備の更新の効果を建物の価値に反映するにはどのような方法が適切か

○部位別の再調達原価と現価率から部位別の積算価値を求め、これを合算して建物全体の積算価格を算出する方法を採用することで、内外装・設備の更新による部位ごとの価値向上を価格に反映させることができるようになるのではないか。したがって、期待耐用年数は、部位ごとに区分して設定するのが適当ではないか。

○部位の区分については、住戸を維持するために定期的に交換や全面的な補修が必要となる部位か否かの観点から、基礎・躯体はその他の部位と区分することが適当ではないか。基礎・躯体以外の部位は、内外装・設備の更新による価値向上の反映のためには分類が細かい方が精緻な計算が可能となるが、評価手法としての使いやすさを考え、通常一体として交換や全面的な補修を行う部分を一つの部位ととらえ、以下のような9区分とすることが適当ではないか。



○リフォームや改修には見栄えの改善に過ぎないものもあるが、少なくとも、部位の交換や全面的な改修をした場合など、客観的に機能が向上したことが明らかな更新については、当該部位の経過年数をリセットあるいは短縮する(=当該部位に係る当初価値が完全にあるいは一部回復したとする)と整理することができるのではないか。

【論点1】

基礎・躯体と内外装・設備を区分して評価することについて

【論点2】

基礎・躯体の減価に対する考え方について

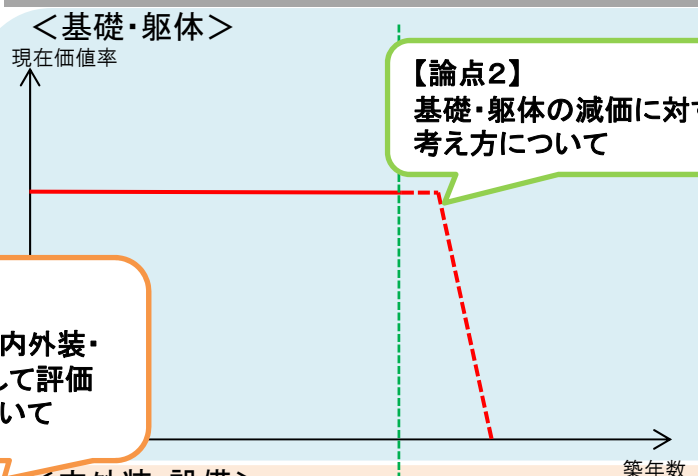
【論点3】

内外装・設備のそれぞれの部位の減価に対する考え方について

建物評価手法のイメージ（全体像）と論点の所在について

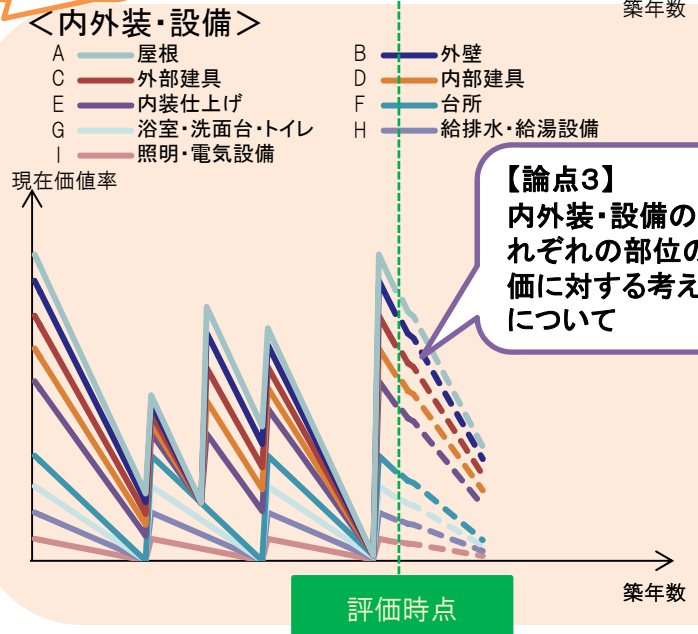
【建物全体の積算価値の算出】

【建物の価値変動のイメージ】



【論点2】
基礎・躯体の減価に対する考え方について

【論点1】
基礎・躯体と内外装・設備を区分して評価することについて



- ＜内外装・設備＞
- A 屋根
 - B 外壁
 - C 外部建具
 - D 内部建具
 - E 内装仕上げ
 - F 台所
 - G 浴室・洗面台・トイレ
 - H 給排水・給湯設備
 - I 照明・電気設備

【論点3】
内外装・設備のそれぞれの部位の減価に対する考え方について

【計算式】

＜基礎・躯体＞

$$\begin{aligned} & \text{再調達原価} \\ & \times \\ & \text{基礎・躯体の再調達原価の構成割合} \\ & \times \\ & 1(100\%) \\ & = \text{基礎・躯体の積算価値} \end{aligned}$$

＜内外装・設備＞

$$\begin{aligned} & \text{再調達原価} \\ & \times \\ & \text{部位Aの再調達原価の構成割合} \\ & \times \\ & 1 - \text{部位Aの経過年数} / \text{部位Aの期待耐用年数} \\ & = \text{部位Aの積算価値} \end{aligned}$$

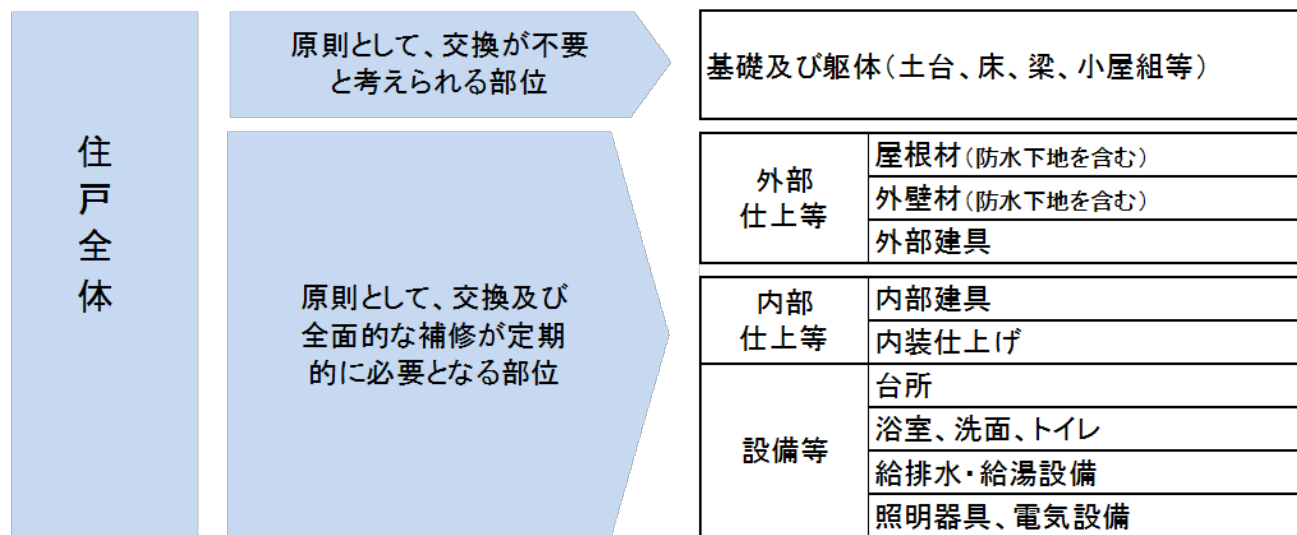
→ 部位A～Iの積算価値
= 内外装・設備の積算価値

住宅の価値を決定づける他の要素

個別事案に応じた価格の増減の調整

(論点1) 基礎・躯体と内外装・設備を区分して評価することについて

○更新による価値の向上を反映するためには、一般的に交換や全面的な補修が同時になされる部位ごとに価値を評価し、その価値を合算することが適当。このため、建物全体を以下の10の部位に区分し、それぞれに積算価値を求める。(第1回より)



○基礎・躯体と内外装・設備では、減価の考え方や更新による価値向上の性格が異なることから、基礎・躯体と内外装・設備についてそれぞれ別に積算価値の合計を算出し、その上で両者を合算することが適当。

【基礎・躯体について】

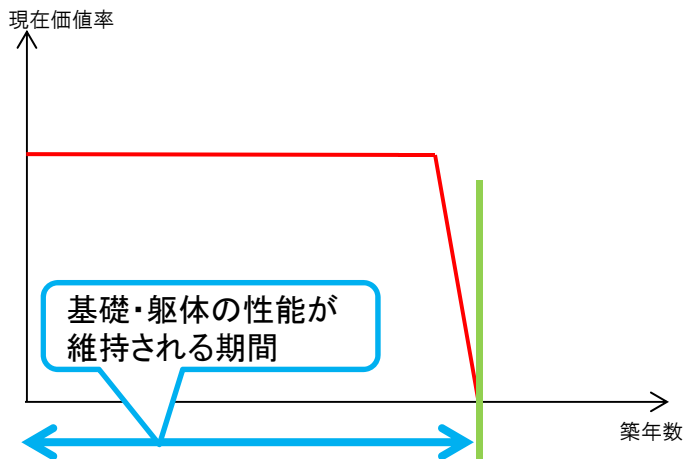
- ・経年劣化しないため、経過年数にかかわらず、劣化要因の発生がなければ価値が100%残存する(後述)。
- ・部分的な補修はあり得るが、全体的な交換は考えにくい。

【内外装・設備について】

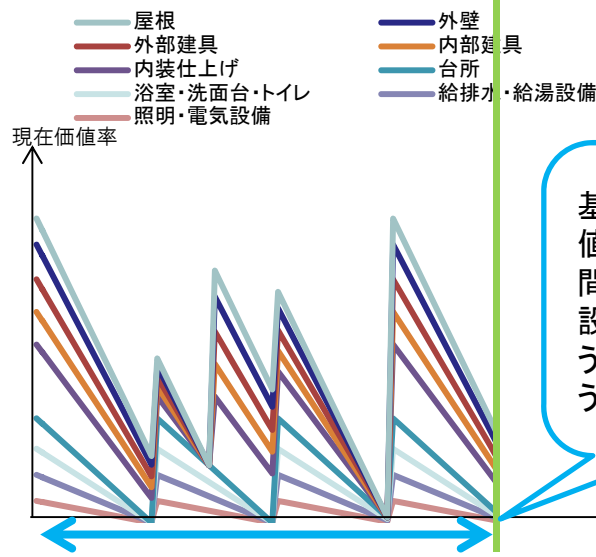
- ・経年劣化する。
- ・交換や全体的な補修により価値が回復する。

(論点1) 基礎・躯体と内外装・設備を区分して評価することについて

<基礎・躯体>



<内外装・設備>



○基礎・躯体が性能を有している限り、内外装・設備の更新により住宅として使用し続けることは可能。

基礎・躯体が性能を有している限りにおいては、基礎・躯体の価値と、更新による価値向上を踏まえた内外装・設備の価値を合算し、住宅の価値として評価。

○一方、基礎・躯体がその性能を維持しなくなった場合、内外装・設備が性能を維持していても住宅としての使用価値は認められない。

基礎・躯体の価値がゼロになっている場合は、基本的に各部位の価値(更新による価値向上を含む)を合算できないとする。

※基礎・躯体の価値がゼロになっている場合
・建物検査等により、構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象の進行が認められる場合 (後述)

※この評価方式上価値がゼロになったとしても住宅として居住できないということではない。

【案1】

(1) 躯体

○躯体を構成する木材の主な劣化原因は、腐朽・蟻害。
腐朽・蟻害は、水分浸透等の諸条件の成立により初めて発生し、これにより木材の劣化が進行するのであり、木材は経年的に劣化するものではない。

すなわち、躯体は主に

①腐朽・蟻害を免れれば、

又は

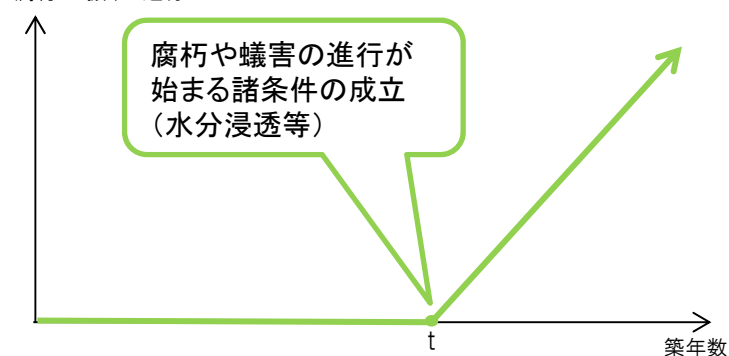
②腐朽・蟻害があったとしても傷んだ部分を交換すれば

超長期的に強度を保つことが可能と解される。

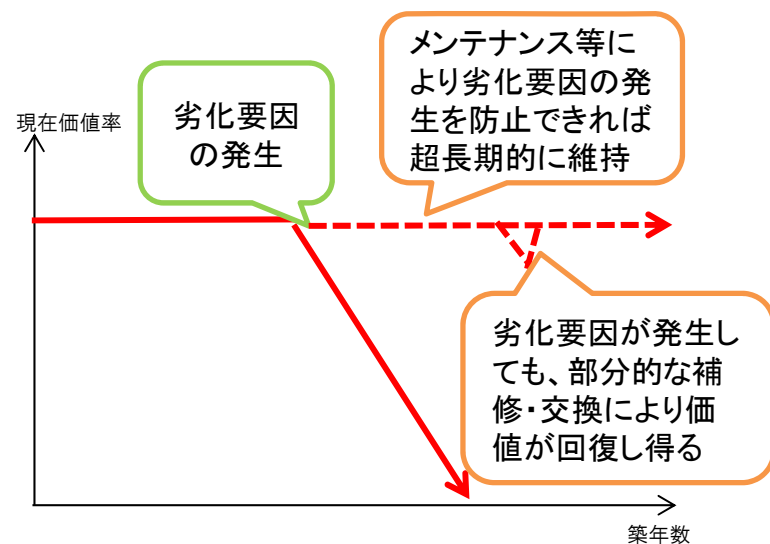
※腐朽・蟻害が発生する時期は、当該住宅の劣化対策の程度のほか、定期的な防蟻処理や点検の実施等のメンテナンス、日常の維持管理状況等により大きく異なる。

○したがって、木造住宅の躯体の価値については、蟻害・腐朽等による劣化事象が発生していない（部分的な補修により評価時点で腐朽・蟻害発生部分が除去・補修されている）場合は、築年数にかかわらず減価していない（新築時と同じ価値を有する）ととらえることができるのではないかと。

腐朽や蟻害の進行



木材の腐朽や蟻害の進行イメージ



木材躯体の劣化状況に応じた減価イメージ

(論点2) 基礎・躯体の減価に対する考え方について

○このため、基礎・躯体に係る評価については、一定の耐用年数を設定し、当該耐用年数に沿った経年的な減価を行うのではなく、**躯体の蟻害・腐朽等の劣化事象の有無を確認し、以下のA～Cを判定する仕組みとする**ことが適当ではないか。

- A: 構造耐力上の安全性に問題がある(腐朽・蟻害等の)劣化事象が発生していない場合
→**減価ゼロ(新築時と同じ価値)**
- B: 構造耐力上の安全性に問題がある(腐朽・蟻害等の)劣化事象がすでに回復不可能な段階に至っていることが確認された場合
→**減価100%(価値がゼロ)**
- C: 劣化事象が一定程度発生しているが、構造耐力上の安全性までは損なわれていない状態や、一部の交換・補修により性能の回復が可能な状態等の場合
→減価がゼロから100%の間であると考えられる。減価の方法を要検討(**例えば、補修に係る費用分を減価する、補修が必要な部分の割合に応じて減価する等が考えられないか**)

○この際、腐朽・蟻害等の劣化事象の有無を判断(推定)する方法としてどのようなものがあり得るか。

例えば、以下のようなものが考えられないか。

- ・インスペクション・ガイドラインに基づく既存住宅現況検査において「構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象」が認められないという結果が得られたもの
- ・住宅履歴において以下のような事情が認められるもの
 - ・リフォームの際に、壁内部の状態も確認し、腐朽・蟻害等の劣化事象が認められる箇所を補修・交換していること 等

(2) 基礎

○基礎(コンクリート)部分の価値をどうとらえるか今後検討

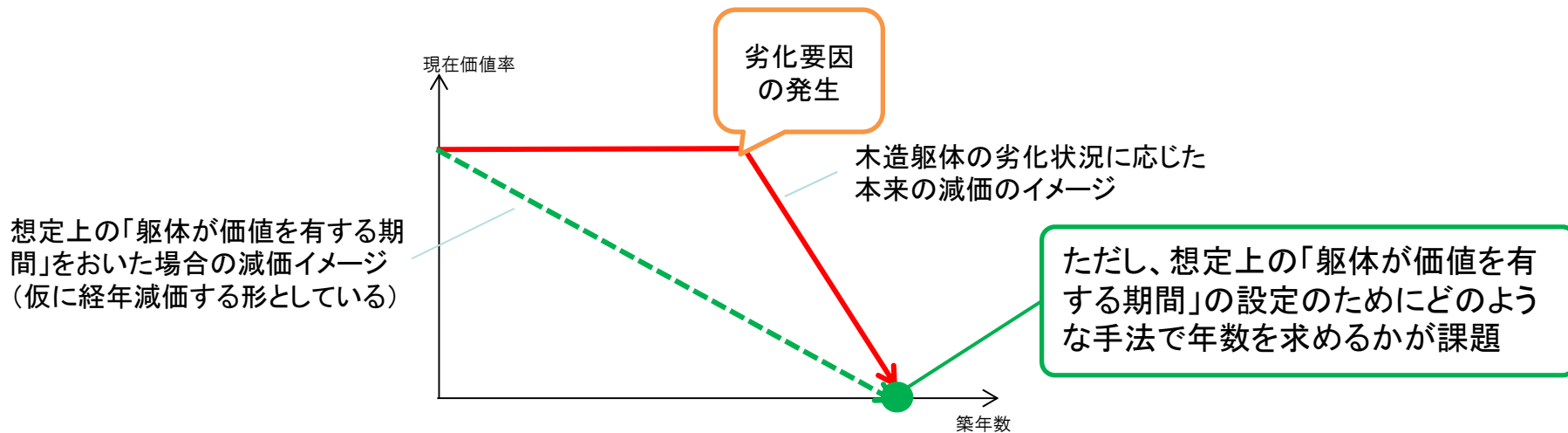
【案2】

○躯体が性能を維持する期間(腐朽・蟻害等による劣化が進行するまでの期間)は、個別の住宅の劣化対策やメンテナンス等種々の要因により大きく異なり、躯体の価値を適正に評価するためには、案1の方法のように、**建物検査等を行い、劣化事象の有無・程度を把握することが望ましい。**

○ただし、建物評価を行う局面において、建物検査等により躯体の劣化事象の有無を把握できない場合があると考えられるところ。

この場合、代替的に躯体の価値を設定する方策を併せて設ける必要があるか。

○例えば、何らかの前提条件のもと、想定上の「躯体が価値を有する期間」を設定した上、その間の減価のモデルを設定するという方法があり得るのではないか。



【期待耐用年数の設定について】

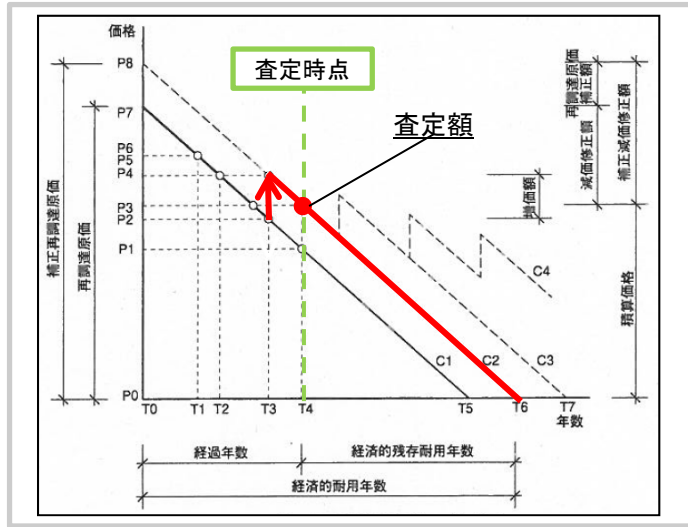
- 内外装・設備は交換を前提としており、一般的に**価値が経年で減少**するものととらえることが適当。
- したがって、内外装・設備は耐用年数に沿って減価することを原則とすることが妥当。
この場合の耐用年数は、市場で流通する際の価値に着目した「**経済的耐用年数**」とは異なり、各部位の使用価値に着目した「**期待耐用年数**」(定義を「通常想定される環境下で標準的な維持管理がなされた場合に当該**部位が通常必要となる使用価値(機能・性能)を維持する期間**」とする)とすることが適当ではないか。
- 市場における普及・定着を図るため、本委員会においてとりまとめる指針において、現時点の知見をもとに、各部位ごとの標準的な期待耐用年数の目安を示すこととする。なお、期待耐用年数は、各評価主体ごとにそれぞれの知見により設定することとする。

※標準的な期待耐用年数の目安の導出方法については議事2において議論

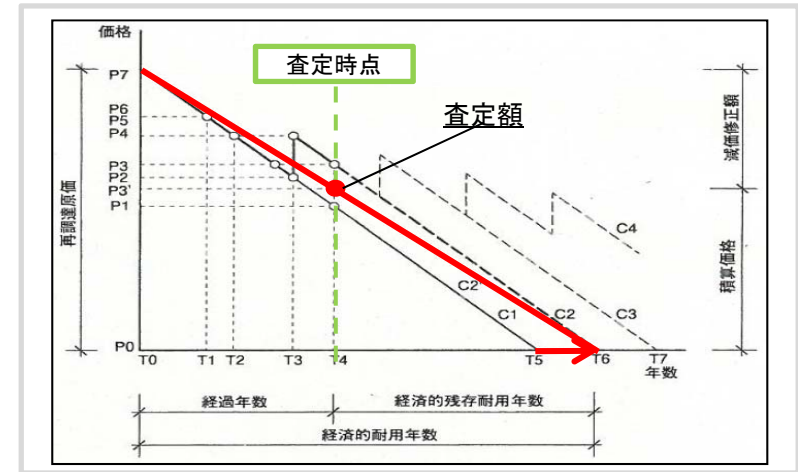
【価値向上の反映について】

○内外装・設備の更新による価値向上の反映方法には以下のようなものがあり得る。(第1回資料より)

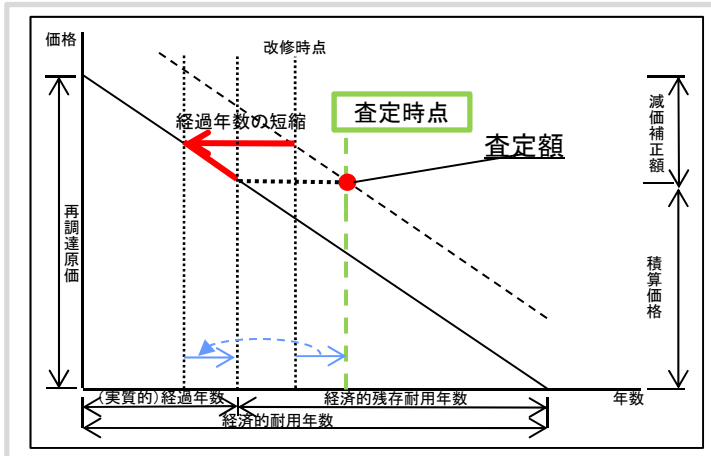
①内外装・設備の更新による価値増を再調達原価の補正により反映させる方法



②内外装・設備の更新をした部位の期待耐用年数が延長したととらえる方法



③内外装・設備を更新した部位の経過年数が短縮したととらえる方法



①、②は「建物の鑑定評価必携」(平成23年4月)をもとに加工。
③は独自に作成。

【価値向上の反映について】

○建物の価値向上を反映する手法として、①～③の方法があるが、市場価格に関わらず、評価者が数値(実質的経過年数)を評価できることなどから、③の考え方にに基づき、部位ごとの価値向上を反映した積算価値を算出し、それらを合算する方法が適当ではないか(第1回より)。

さらに、③は、アメリカの建物全体の経過年数の短縮という方法にも発展するものであり、以下のようなメリットも存在することから、原則として③の方法を採用することとし、①のメリットである計算の簡便さも考慮しながら、具体的な評価手法を検討することが適当ではないか。

ただし、評価主体の知見や評価の局面により、その他の手法を採用することは排除されない。

①内外装・設備の更新による価値増をリフォーム費用の一定額の追加により反映する方法
(建物全体のリフォーム費用の一定額の追加という考え方を含む)

【メリット】

- ・簡便に計算が可能

【デメリット】

- ・市場価格と関係を持たないおそれがある
- ・過剰にリフォームを行っている場合、本来の価値増を超えた価格が算出されるおそれがある

③内外装・設備の更新による価値増を経過年数の短縮により反映する方法
(建物全体の経過年数の短縮という考え方を含む)

【メリット】

- ・住宅の価値が適切なリフォームで永続的に維持可能であることがわかりやすい
- ・市場価格に関わらず、評価者が数値(実質的経過年数)を設定できる
→例えば、通常の築後30年の住宅とリフォームをした築後50年の住宅を客観的な指標(基準)で比較・評価することができる(市場における比較が容易)

【デメリット】

- ・経過年数から使用価値(市場価格)への置き換えが必要

○以下の点については、次回以降議論をお願いしたい。

- ・住宅の価値を決定づける要素であり、かつ、耐用年数、再調達原価のいずれにも直接反映されないものをどのように扱うか。
- ・再調達原価から算出した現在価値の合算から得られる積算価格(あるべき評価額)と市場における価値との乖離をどう調整するか。
- ・市場において使用価値を反映した建物評価を浸透させるためにはどのような方策が有効か。

等