

平成 26 年 3 月 31 日

土地・建設産業局不動産課
住宅局住宅政策課**「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定について**

現在、我が国の中古戸建て住宅については、取引時に、個別の住宅の状態にかかわらず一律に築後 20～25 年で建物の市場価値をゼロとされる慣行があり、中古住宅流通市場活性化の阻害要因となっています。

このため、国土交通省においては、学識経験者や実務者からなる「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」を設置し、中古戸建て住宅の評価手法の改善に向けた検討を進めてきました。

今般、委員会での議論を踏まえ「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をとりまとめましたので、お知らせいたします。

指針においては、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、

- ・住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じて、20 年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば 100 年超の耐用年数とすることを許容する
- ・基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映すること等を評価の改善の基本的な考え方として示しています。

今後は、本指針に示した評価方法を不動産市場・金融市場に定着させるため、宅建業者や不動産鑑定士が使用する評価ツールや実務指針の検討や、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討を進めるとともに、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において議論を継続する予定です。

<別添資料>

- ・中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント

※関係資料につきましては以下のホームページもご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000089.html

<お問い合わせ先>

国土交通省土地・建設産業局不動産課

担当 矢吹・金子・高橋

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

電話 : 03-5253-8111 (代表) 25128 (内線)

F A X : 03-5253-1557