

# 不動産鑑定評価における 既存戸建住宅の評価に係る取組

---

平成27年11月

国土交通省土地・建設産業局

地価調査課

# 不動産鑑定評価基準等の改正の概要（平成26年5月1日通知、11月1日施行）

## 不動産市場をとりまく状況

【不動産市場の国際化の進展】 今後、インバウンド、アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が必要。

【ストック型社会の進展】 環境問題の深刻化等も踏まえた質の高い多様なストックの維持・形成が必要。  
中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化が必要。

【証券化対象不動産の多様化】 資金調達の多様化を可能にし、不動産市場の活性化が必要。

## 鑑定評価の課題と対応

・不動産の適正な価格形成を担う不動産鑑定は、不動産市場を支える制度インフラ。

### 不動産市場の国際化の進展

国際評価基準(IVS)を踏まえた、国内外の投資家等にわかりやすい評価・合理的な評価の実現

### ストック型社会の進展

防災意識や省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた的確な評価の実現  
既存建物の耐震化・再生や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応

### 証券化対象不動産の多様化

ショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等の多様な不動産に対応した評価の実現

## ストック型社会の進展への対応

### 建物用途に応じた価格形成要因の明確化

#### ○建物に係る価格形成要因の充実

- ・ 建物の用途に応じた価格形成要因の整備。
- ・ 防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。

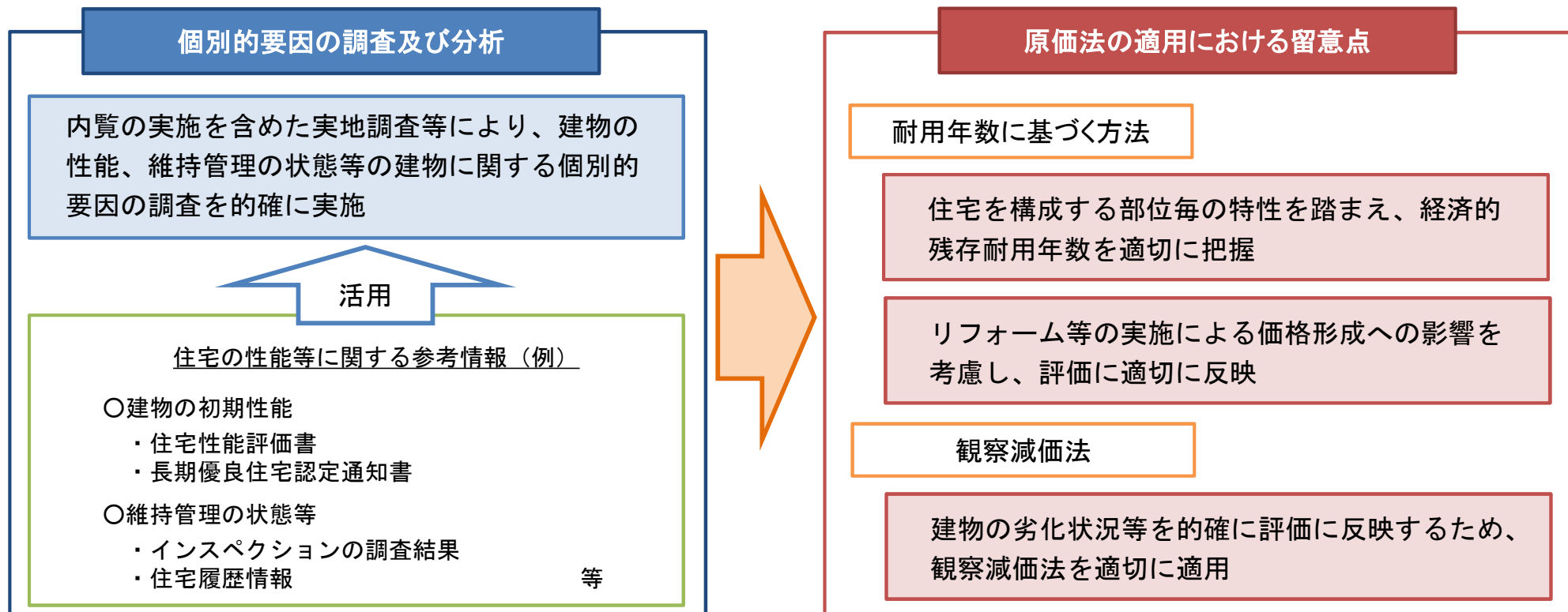
### 既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

#### ○原価法に係る規定の見直し等

- ・ 建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)。  
※ 原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討。
- ・ 既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。

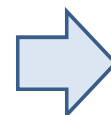
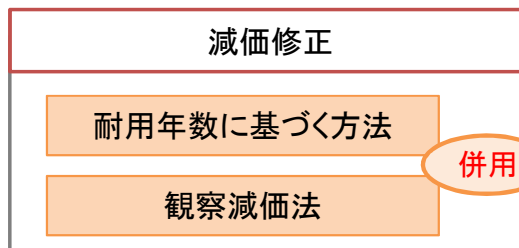
# 「既存戸建住宅の評価に関する留意点」の概要

- 不動産鑑定士が既存戸建住宅の鑑定評価を行うに当たって、建物の性能やリフォームの状況等を評価に適切に反映する観点から、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定（平成27年7月30日）



<原価法>

再調達原価の把握



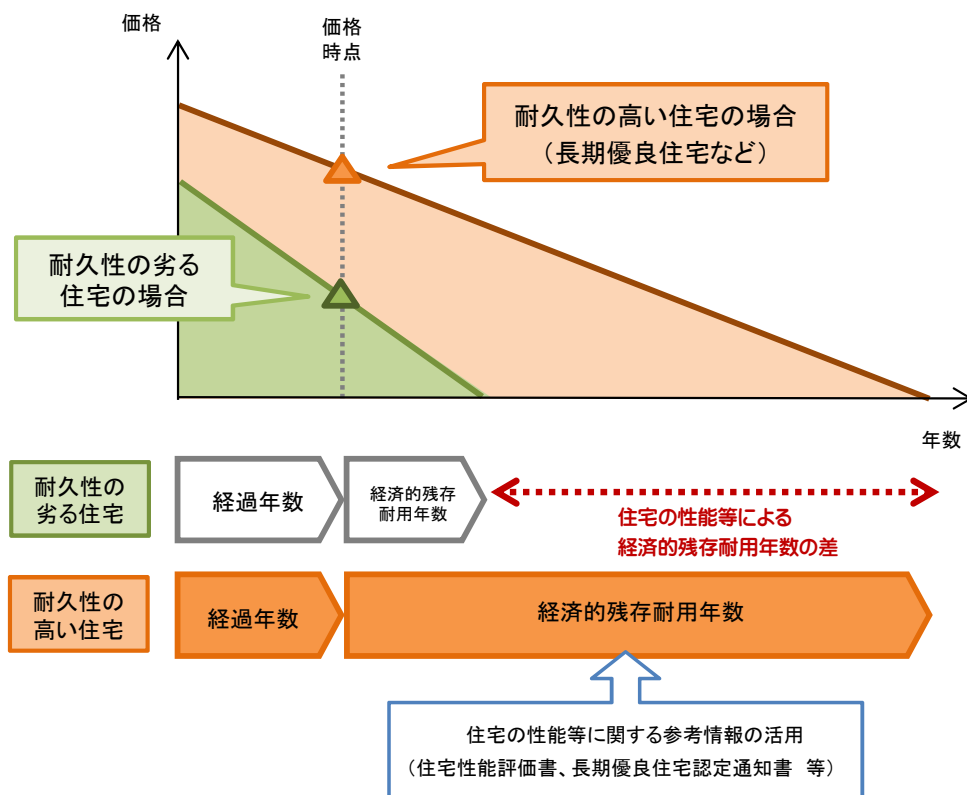
積算価格

# 原価法の適用における留意点のポイント

## 経済的残存耐用年数の適切な把握

- 実地調査や住宅の性能等に関する参考情報（住宅性能評価書等）の活用等により、建物の初期性能と維持管理の状態を的確に把握し、経済的残存耐用年数を適切に求める。

＜基礎・躯体の物理的要因による減価のイメージ＞



## リフォーム等の評価への反映

- リフォーム等が行われている場合には、その内容に応じて価格形成への影響を考慮し、①再調達原価、②経過年数、③経済的残存耐用年数の査定に適切に反映する。

＜設備等の取替部分のみで見た場合＞

