

不動産鑑定評価における既存建物評価
に関する検討業務
報 告 書

平成27年3月
国土交通省土地・建設産業局
地価調査課

不動産鑑定評価における既存建物評価に関する検討業務

目 次

- I . 調査の基本的事項

- II . 鑑定評価に活用するための建築分野における情報の収集・整理

- III . 既存建物評価に関する鑑定評価上の課題に係る検討等

- IV . ワーキングチームの開催

不動産鑑定評価における既存建物評価に関する検討業務

詳細目次

I . 調査の基本的事項	1
1. 調査目的	1
2. 調査内容	1
3. 履行期間	1
II . 鑑定評価に活用するための建築分野における情報の収集・整理.....	2
1. 住宅の性能等を把握する際に参考となる主な資料.....	2
1) 評価に当たって参考となる建築分野の整理.....	2
2) 評価に当たって参考となる建築分野の主な資料.....	9
2. 実地調査のチェックポイントに係る建築分野における情報の収集・整理.....	62
1) 部位別減価要因等の検討	62
2) 部位毎の実地調査のチェックポイントの整理.....	63
3) 実施調査におけるチェック方法	74
III . 既存建物評価に関する鑑定評価上の課題に係る検討等	75
1. 戸建住宅における原価法適用上の課題等の整理.....	75
1) 原価法適用実態の整理	75
2) 米国における建物評価方法	81
3) 原価法適用上の課題の対応	92
2. 収益還元法等を用いた検証方法の検討.....	96
1) 賃貸事例を用いた検討	96
2) スムストック査定方式を用いた検討.....	102
IV . ワーキングチームの開催	107
1. ワーキングチームの設置概要	107
1) 既存建物評価検討ワーキングチームの設置について.....	107
2) 既存建物評価検討ワーキングチームの委員名簿.....	108
2. 各ワーキングの運営報告（第1回～第4回）	109

[参考資料]

参考資料1：修繕費用の査定に当たって参考となる資料

参考資料2：耐震改修費用の査定に当たって参考となる資料

I. 調査の基本的事項

1. 調査目的

不動産鑑定評価制度は不動産市場における制度インフラであるが、我が国不動産市場では、証券化対象不動産の多様化や企業会計における時価評価が拡大し、土地・建物一体の複合不動産の鑑定評価ニーズが増加している。加えて、中古住宅の流通促進・活性化に向けた既存戸建住宅の評価に係る検討にも見られるように、既存建物の耐震改修やリニューアルを行い、質の向上、活用を行う取組が進められ、既存建物の性能や維持管理等の状況を踏まえた評価が求められるようになってきている。

本調査は、既存建物に対する評価ニーズの高まりを踏まえて、中古住宅等の既存建物の評価について、原価法を適用する上での課題の整理や対応方策の検討を目的とする。

2. 調査内容

調査内容は以下のとおりである。

- ①鑑定評価に活用するための建築分野における情報の収集・整理
- ②既存建物評価に関する鑑定評価上の課題に係る検討等
- ③ワーキングチームの開催、報告書の作成

3. 履行期間

平成 26 年 7 月 30 日 ～ 平成 27 年 3 月 20 日

II . 鑑定評価に活用するための建築分野における情報の収集・整理

1. 住宅の性能等を把握する際に参考となる主な資料

1) 評価に当たって参考となる建築分野の整理

(1) 既存戸建住宅評価に係る課題

現在、我が国は、人口減少・少子高齢化の進展や環境問題の深刻化等の社会経済状況の変化に対応するため、質の高い多様なストックの形成・活用が重要な政策課題となっている。一方で、住宅の質については、耐震性を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にある。そのような中で、近年、住宅性能表示制度、長期優良住宅認定制度などの住宅ストックの質にかかわる制度等が整備されるとともに、既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定や住宅履歴情報の蓄積等、情報不足等による消費者の既存住宅への不安を解消するための環境整備も進展している。

このような状況下で、ストック型社会の進展への対応を目的の一つとして不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項が改正され、平成 26 年 11 月 1 日に施行された。本改正では、既存戸建住宅評価に関わる部分として、建物に係る価格形成要因の充実や原価法に係る規定の整備等が行われた。また原価法については、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することとされた。

実務においては、これまで中古住宅売買等の場面で、不動産鑑定士が既存戸建住宅を評価する機会は少なかった。その結果、不動産鑑定士に既存戸建住宅の評価に必要な建築知識が不足し、また、既存戸建住宅の評価方法が十分に確立していない状況にある。

(2) 建物の現況を適切に反映する評価方法

既存戸建住宅の評価において、建物の現況を適切に反映するためには、建築分野等の情報を活用し、部位毎に精緻に実地調査を行う必要がある。

ここで対象不動産の価格形成要因を考える場合、物理的な状況が重視される部位と機能性や美観等が重視される部位では、評価においても重視すべき要因が異なるのではないかと考えられる。

このうち、特に基礎・躯体は、評価において物理的な状況（耐久性等）が重視され、建物の初期設計による性能に加えて、現場施工の適切さ、維持管理の状況が耐久性に大きく影響を与えられとされる。

そのため、既存建物評価に当たっては、図表 II-1 の着眼点から、建物の性能や劣化状況等に関する資料の収集、現地調査等を通じて建物の初期性能（設計・施工）及び維持管理の状況を踏まえた建物の現況を正確に把握することが、既存戸建住宅の評価において重要となる。

一方、前記のとおり不動産鑑定士は既存戸建住宅に対する建築分野等の知識

が不足している。そのため、不動産鑑定士の有すべき建築知識、実地調査におけるチェックポイント及びインスペクション報告書等の他の専門家による情報の見方について整理することが必要となる。

図表 II-1 基礎・躯体の現況把握に当たっての着眼点

	着眼点
建物の初期性能の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・設計については、設計住宅性能評価（劣化対策等級）、長期優良住宅建築等計画が参考となるのではないか。 ・施工については、建設住宅性能評価（劣化対策等級）が参考となるのではないか。瑕疵担保制度等の導入により、施工レベルが上がっているのではないか。
維持管理の状況を踏まえた現況の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の状況については、長期優良住宅に係る維持保全計画等が参考となるのではないか。 ・現況のチェック方法については、インスペクションガイドラインが参考となるのではないか。

(3) 評価に当たって参考となる建築分野の主な資料（全体概要）

戸建住宅に関して、新築時の性能と経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料としては図表 II-2 に示すものが挙げられる。

本節では、全体概要をとりまとめることとし、個別の参考となる資料については、「Ⅱ. 1. 2) 評価に当たって参考となる建築分野の主な資料」でとりまとめる。

a. 住宅の性能等を把握する際に参考となる主な資料

新築時の性能を把握する資料としては、住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定制度、フラット35等に係る資料が挙げられるが、いずれも平成12年以降に制度化されたものである。

建築年の古い住宅の性能を把握するに当たっては、旧住宅金融公庫の融資を受けた住宅である場合には「現場審査に関する通知書」が参考となる。

また、経年後の状況を把握する際には、既存住宅に係る住宅性能表示制度等が参考となるが、新築住宅同様に比較的最近制度化されたものが多い。

図表 II-2 住宅の性能等を把握する際に参考となる主な資料（全体概要）

建築基準法の主な変遷	新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料						経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料(注)		
	住宅性能表示制度 (新築住宅)		長期優良住宅の 認定制度	フラット35・ フラット35S (新築住宅)	旧住宅金融 公庫融資住宅	瑕疵保険 制度 (新築住宅)	住宅性能表示 制度 (既存住宅)	フラット35 (中古住宅)	瑕疵保険 制度 (既存住宅)
	設計住宅 性能評価書	建設住宅 性能評価書	認定通知書	適合証明書	現場審査に関する 通知書	保険付保 証明書	建設住宅 性能評価書	適合証明書	保険付保 証明書
●建築基準法制定 昭和25年11月23日施行					●昭和25年 6月～				
●施行令改正 (新耐震基準の導入) 昭和56年6月1日施行									
●法律・施行令改正 (仕様規定の明確化等) 平成12年6月1日施行	●平成12年 10月～	●平成12年 10月～		●平成15年 10月～	平成19年3月 住宅金融公庫 廃止	●平成21年 10月～	●平成14年 12月～	●平成16年 10月～	●平成21年 12月～

(注)記載資料のほか、インスペクション報告書、耐震診断に係る報告書、シロアリ防除処理を行ったことを証する書面、住宅履歴情報(いえかるて)等がある。

b. 新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料

新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料としては図表 II-3 に示すものが挙げられる。

住宅性能表示制度の性能表示事項は、長期優良住宅の認定制度や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫の時期を含む)の融資基準等において準用されている。

住宅性能表示制度の「建設住宅性能評価書」、フラット35・フラット35S(新築住宅)の「適合証明書」については、設計図書の審査に加えて、現場検査や建築基準法の検査済証の交付を要件としている。

また、建築確認を受けた日付が昭和56年6月1日以降の場合には、新耐震基準に適合していることが確認できる。

いずれの資料についても把握できるのは新築時点の住宅性能に過ぎないため、実地調査等を踏まえ、その後の劣化状況の進行、維持管理の状況等を入念に確認することが重要である。

図表 II-3 新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料

資料の種類		制度開始時期	検査等の実施者	実施方法		建築基準法の検査済証の交付を要件としているか	把握可能な分野(注)		備考
				設計図書	現場検査		耐震性	耐久性	
住宅性能表示制度(新築住宅)	設計住宅性能評価書	平成12年10月～	登録住宅性能評価機関	○	—	—	○	○ (劣化対策等級3~1)	耐震性は「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」等、耐久性は「劣化対策等級」が参考となる。
	建設住宅性能評価書	平成12年10月～	登録住宅性能評価機関	○	○ (4回)	○			
長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」		平成21年6月～	所管行政庁	○	—	—	○	○ (劣化対策等級3+α)	長期優良住宅の認定には、耐震性、耐久性等に係る一定の技術基準に適合する必要がある。
フラット35・フラット35S(新築住宅)の「適合証明書」		平成15年10月～	適合証明検査機関	○	○ (2回)	○	○	○ (右記③又は(d)を選択している場合)	【フラット35】 フラット35の利用には、一定の技術基準に適合する必要がある。住宅の構造については、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準のいずれかに適合することが求められる。 【フラット35S】 フラット35の技術基準に加えて、(a)省エネルギー性、(b)耐震性、(c)バリアフリー性、(d)耐久性・可変性のいずれかに適合することが求められる。
旧住宅金融公庫の「現場審査に関する通知書」		昭和25年6月～ 平成19年3月まで	地方公共団体、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関	○	○ (1~2回)	○ (平成13年10月～)	○ (昭和56年6月以降の場合)	※	※ 年代及び融資の選択項目によって一定の耐久性を有することを確認できる場合がある。
瑕疵保険制度(新築住宅)の「保険付保証書」		平成21年10月～	住宅瑕疵担保責任保険法人	○	○ (2~3回)	—	○	—	瑕疵保険(新築住宅)の対象となるのは、住宅品質確保促進法に定められた①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分である

(注)記号の意味

- 耐震性 : ○印は資料から新耐震基準以上の耐震性を有することが把握できることを表している。
- 耐久性 : ○印は資料から住宅性能表示制度の劣化対策等級又は一定の耐久性を有することが把握できることを表している。

c. 経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料

経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料としては、図表 II-4 に示すものが挙げられる。

既存住宅の瑕疵保険制度の「保険付保証明書」、フラット35（中古住宅）の「適合証明書」のいずれかが確認できる場合には、新耐震基準相当の耐震性を有することと、所定の劣化事象等が認められないことが確認できる。

いずれの資料についても発行時期が古い資料については、その後の劣化の進行状況が反映されていないことに留意する必要がある。

また、「耐震診断に係る報告書」や「インスペクション報告書」等民間事業者による任意の調査報告書については、特に実施者の資格要件が規定されていないことから、資料の活用にあたっては、当該資料の発行主体の信頼性、調査の範囲、調査の方法等を確認することが重要である。

図表 II-4 経年後の状態を把握する際に参考となる主な資料

資料の種類	制度開始時期	検査等の実施者	実施方法	把握可能な分野(注)			備考
				耐震性	劣化状況	耐久性	
住宅性能表示制度 (既存住宅に係る 「建設住宅性能評価書」)	平成14年 12月～	登録住宅性能評価 機関	設計図書及び 現況検査	耐震等級(3～0) (選択している場 合)	劣化状況が報 告されている。	—	既存住宅の場合、性能表示事項は個別に選択可 能となっている。選択されている場合には、耐震等 級(3～0)が把握可能である。 (建築基準法の水準を下回る場合には耐震等級が 0となる。)
フラット35(中古住宅)の 「適合証明書」	平成16年 10月～	適合証明検査機関、適 合証明技術者	書類審査及び 現地調査	○	○	○ (右記③を 選択して いる場合)	(フラット35(中古住宅)の主な技術基準) ・ 新耐震基準相当の耐震性が確認できること。 ・ 構造耐力上主要な部分等に所定の劣化事象 等が認められないこと。 ・ 住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構 造、②準耐火構造、③耐久性基準のいずれ かに適合すること。
瑕疵保険制度(既存住宅)の 「保険付保証明書」	平成21年 12月～	住宅瑕疵担保責任保 険法人及び検査機関	設計図書及び 現場検査	○	○	—	(保険付保のための主な要件) ・ 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止 する部分に所定の劣化事象等が認められな いこと。 ・ 新耐震基準相当の耐震性が確認できること。
耐震診断 に係る報 告書等	—	建築士事務所等 (特に実施者の資格要 件はない)	設計図書及び 建物調査	耐震診断方法によ り、構造耐力上主 要な部分の地震に 対する安全性に係 る評価が報告され ている。	劣化状況が報 告されている 場合がある。	—	
	耐震基準適合 証明書	平成17年 4月～	建築士、指定確認検査機 関、登録住宅性能評価機 関、住宅瑕疵担保責任保 険法人	設計図書及び 建物調査	○	—	—
インスペクション報告書	—	建築士等(特に実施者 の資格要件はない)	設計図書及び 現況検査	—	劣化状況が報 告されている。	—	
シロアリ防除処理を行った ことを証する書面等	—	シロアリ防除施工業者 (実施者の資格要件は ない)	—	—	※	—	※ 施工保証書等から防除処理を実施していること が確認できる。なお、(公社)日本しろあり対策協会 の防除施工標準仕様書では、再処理の目的を5年 としている。
住宅履歴情報 (いえるて)	平成21年 2月～	住宅履歴情報サービ ス機関	—	住宅履歴情報には、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報が含まれる。			

(注)記号の意味

- ・ 耐震性 : ○印は資料から新耐震基準相当の耐震性を有することが把握できることを表している。
- ・ 劣化状況 : ○印は資料から所定の劣化事象等が認められないことが把握できることを表している。
- ・ 耐久性 : ○印は資料から融資の選択項目によって一定の耐久性を有することが把握できることを表している。

(4) 木造住宅に係る建築基準法の変遷と耐震性能

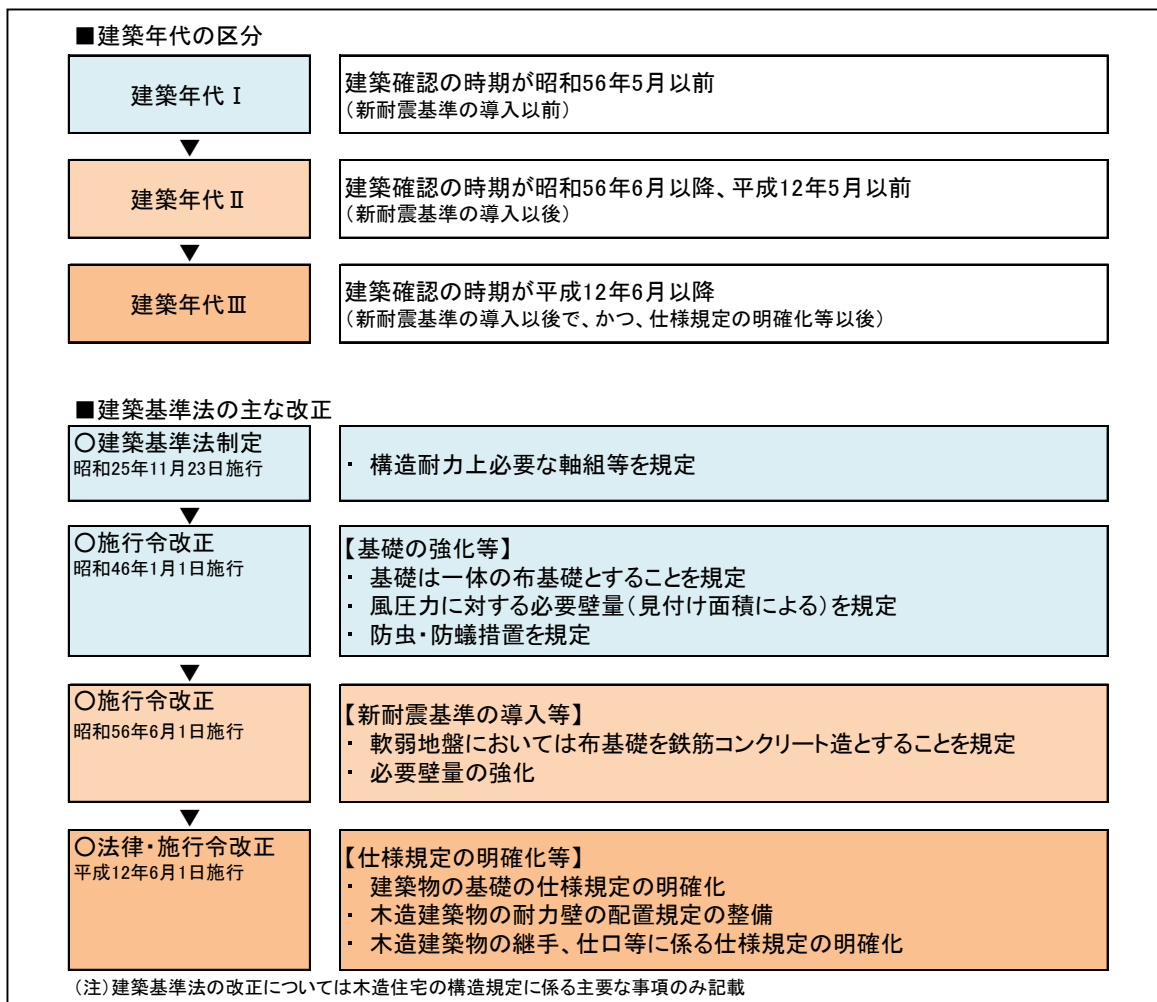
a. 建築基準法の主な変遷

不動産鑑定評価の対象となる木造住宅の建築時期は様々であるが、木造軸組構法の戸建住宅を前提とした場合、耐震性等の初期性能については、建築時点の建築基準法の規制内容が最低確保すべき基準として参考となる。

木造住宅の構造規定に係る主要な改正内容等について、「日本建築構造基準変遷史」¹、「改正建築基準法（2年目施行）の解説」²を基に整理すると、図表 II-5 のとおりである。

なお、建築基準法の構造規定の変遷を踏まえると、住宅の耐震性能は、概ね3つの建築年代に区分して捉えることが可能であり、建築年代Ⅱ及びⅢの既存住宅は新耐震基準に適合している。

図表 II-5 建築年代の区分と建築基準法の主な改正内容



(出所) 「日本建築構造基準変遷史」、「改正建築基準法（2年目施行）の解説」を基に作成

¹ (出所) 「日本建築構造基準変遷史」(平成5年、財団法人日本建築センター)

² (出所) 「改正建築基準法（2年目施行）の解説」(平成12年、旧建設省住宅局建築指導課)

b. 建築年代における耐震性

建築年代別に耐震性を概観すると、建築年代Ⅰについては、「木造住宅の耐震補強の実務」³は、「年代による耐震基準の違いのため、1981年（昭和56年）5月以前に着工した住宅は、耐震性が低い可能性が高く、耐震診断を受けた上で耐震補強を行う必要性が高い」としている。

³（出所）「木造住宅の耐震補強の実務」（平成19年、財団法人日本建築防災協会）

2) 評価に当たって参考となる建築分野の主な資料

(1) 住宅性能表示制度（新築住宅）の「建設住宅性能評価書」等

a. 制度等の概要と実績

(a) 制度の目的等

住宅性能表示制度は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号、以下、「住宅品質確保法」という。）に基づき、新築住宅については、平成 12 年 10 月に運用が開始されている。

当該制度は、すべての住宅に義務づけられるものではなく、制度を利用するか否かは、あくまでも住宅取得者や住宅供給者の選択に委ねられるものである。

「住宅性能表示制度日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説（新築住宅）2014」（以下、「性能表示基準解説（新築住宅）」という。）⁴によれば、制度の目的は以下のとおりである。

- 住宅の性能（構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮等）に関する表示の適正化を図るための共通のルール（日本住宅性能表示基準、評価方法基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする。
- 住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を向上させる。
- 評価書に表示された住宅の性能は契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能の実現性能を確保する（新築住宅のみ）。

（出所）「性能表示基準解説（新築住宅）」を基に作成

(b) 制度等の概要

住宅の性能に関する事項について、客観的な指標を用いた表示のための共通ルールとして「日本住宅性能表示基準」（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）が定められている。

また、「日本住宅性能表示基準」に従って表示すべき住宅の性能に関する設計図書の評価や現場検査の方法として「評価方法基準」（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）が定められている。

「日本住宅性能表示基準」に定める性能の表示方法としては、等級による表示、数値による表示、措置や事象の有無による表示などがある。

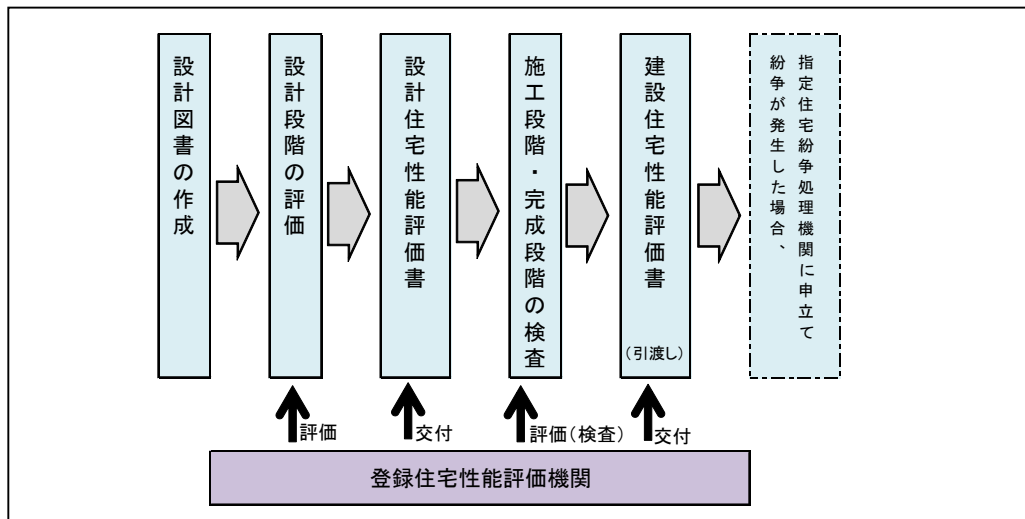
新築住宅の住宅性能評価書には設計図書段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）との 2 種類がある。

なお、「評価方法基準」第 4.2.(1)によると建設住宅性能評価は、建設住宅性能評価の対象となる住宅の施工について、設計住宅性能評価を受けた当該住

⁴（出所）「住宅性能表示制度日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説（新築住宅）2014」（平成 26 年、監修：国土交通省住宅局住宅生産課ほか）

宅の設計図書等（住宅性能評価に係るものに限る。）に従っていることを確認することにより行う、とされており、建設住宅性能評価は、設計住宅性能評価書が交付されている住宅が対象となっている。

図表 II-6 住宅性能表示制度による性能評価の流れ



(出所)「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」⁵を基に作成

7. 性能表示事項について

「日本住宅性能表示基準」に係る性能表示事項として、図表 II-8 のとおり 10 分野が位置づけられている。

なお、必須評価事項の一部を選択評価事項とする見直しがなされ、平成 27 年 4 月 1 日以降は必須項目が 4 分野に変更される予定である。

住宅の初期性能として重視される耐震性及び耐久性に関しては、特に図表 II-7 の性能表示事項が参考となる。

図表 II-7 耐震性、耐久性に係る性能表示事項

		性能表示事項	結果の表示内容等
耐震性	構造の安定に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを等級(3～1)で表示
		耐震等級(構造躯体の損傷防止)	地震に対する構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさを等級(3～1)で表示
		上記のほか、免震建築物であるか否か、耐風等級、耐積雪等級、地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法、基盤の構造方法及び形式等が表示されている。	
耐久性	劣化の軽減に関すること	劣化対策等級(構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度を等級(3～1)で表示

(出所)「日本住宅性能表示基準」を基に作成

⁵ (出所)「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」(平成 26 年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

1. 建築基準法との関連について

「性能表示基準解説（新築住宅）」によれば、建築基準法の規制対象となる事項と重複する事項については、建築基準法で定める基準に適合した上で、さらにどの程度これを上回り高い性能を有するのかといった観点から評価するものであるとされ、建築基準法に定める基準に適合するものの、特にこの性能を大きく上回ることはない住宅については、等級1と評価を受けることになると建築基準法との関連性が示されている。

図表 II-8 新築住宅に係る性能表示事項

性能表示事項	H27.3.31まで 一律適用	H27.4.1以降			
		一律適用	一部適用		
1 構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●	●	●
	1-2 耐震等級（構造躯体の倒壊防止）	●	●	○	○
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び倒壊防止）	●	●	●	●
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び倒壊防止）	●	●	○	○
	1-5 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び倒壊防止）	●	●	○	○
	1-6 地震又は他の許容支持力等及びその設定方法	●	●	●	●
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●	●	●
2 火災時の安全に関する こと	2-1 感知警報装置設置等級（住戸内火災時）	●	●	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級（住戸外火災時）	-	●	-	○
	2-3 避難安全対策（住戸外火災時・共用部下）	-	●	-	○
	2-4 脱出経路（火災時）	●	●	○	○
	2-5 耐火等級（屋敷のおそれのある部分（開口部））	●	●	○	○
	2-6 耐火等級（屋敷のおそれのある部分（開口部以外））	●	●	○	○
	2-7 耐火等級（廊下及び昇降）	-	●	-	○
3 劣化の程度に関する こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●	●	●
4 維持管理・更新への 配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●	●	●
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	-	●	-	●
	4-3 更新対策（共用排水管）	-	●	-	●
	4-4 更新対策（住戸専用品）	-	●	-	○
5 温熱環境・エネルギー 消費量に関する こと（※1）	5-1 省エネルギー対策等級（5-1 断熱等性能等級）（※2）	●	●	●	●
	5-2 一次エネルギー消費量等級（※3）			●	●
6 空気環境に関する こと	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	●	●	○	○
	6-2 換気対策（居室の換気対策）	●	●	○	○
	6-3 換気対策（居室換気対策）	●	●	○	○
	6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○
	6-5 石膏含有建材の有無等	-	-	-	-
	6-6 室内空気中の石綿の付着等の濃度等	-	-	-	-
7 光・視環境に関する こと	7-1 単純開口率	●	●	○	○
	7-2 方位別開口比	●	●	○	○
8 音環境に関する こと	8-1 重量体衝撃音対策	-	○	-	○
	8-2 軽量体衝撃音対策	-	○	-	○
	8-3 遮音断熱等級（厚壁）	-	○	-	○
	8-4 遮音断熱等級（外壁開口部）	○	○	○	○
9 高齢者等への配慮に 関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	●	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	-	●	-	○
10 防犯に関する こと	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○

●：必須評価事項、○：選択評価事項

●1・○1：共用住宅及び共同住宅のみ適用

●2：5-1又は5-2のいずれか1は必須評価事項

※1：平成27年8月31日までは「5 温熱環境に関すること」又は「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること」のいずれでも適用可能。

平成27年4月1日以降は「5 温熱環境に関すること」は廃止され、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること」となる。

※2：平成27年8月31日までは「5-1 省エネルギー対策等級」又は「5-1 断熱等性能等級」のいずれでも適用可能。

平成27年4月1日以降は「5-1 省エネルギー対策等級」は廃止され、「5-1 断熱等性能等級」となる。

※3：平成27年4月1日以降に適用される

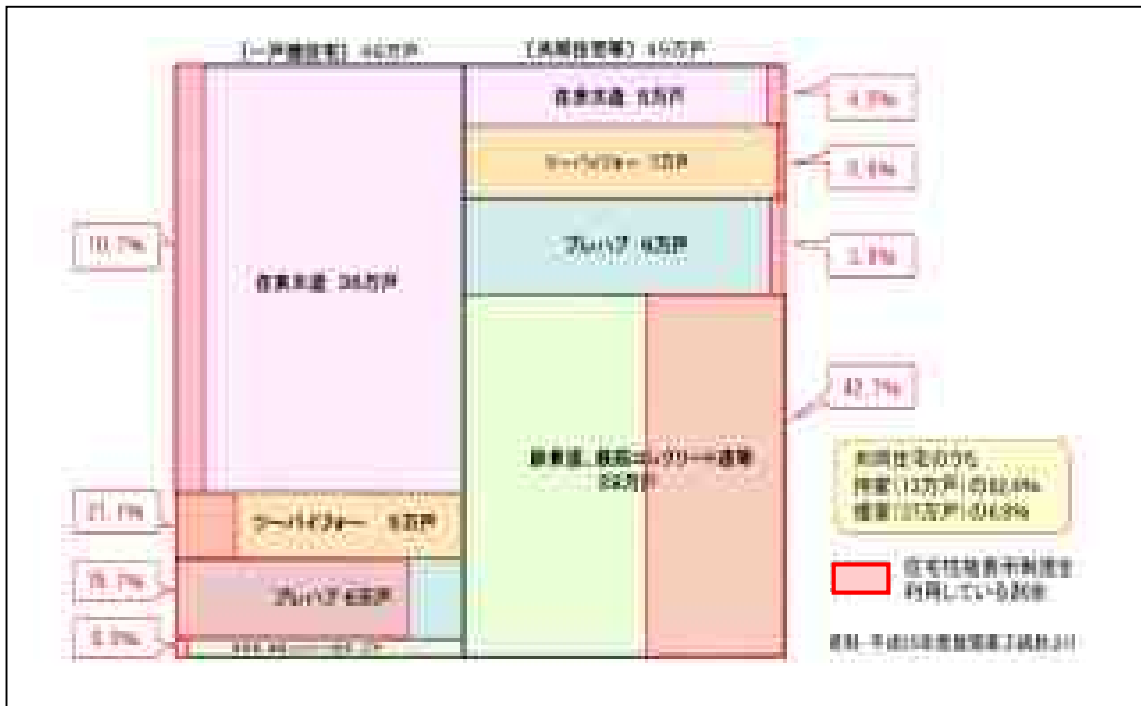
（出所）「性能表示基準解説（新築住宅）」より抜粋

(c) 制度の実績

7. 新築住宅の住宅性能表示制度の利用実績

国土交通省では、図表 II-9 のとおり、新築住宅の住宅性能表示制度の利用状況（平成 25 年度）に係る資料を公表している。当該資料によれば、一戸建住宅については、新設着工住宅戸数（約 49 万戸）の約 2 割（約 10 万戸）が住宅性能表示制度を利用していることがわかる。建築工法別にみるとプレハブが約 79%と高い利用率を示している一方、在来木造は約 11%と低い利用率にとどまっている。

図表 II-9 新築住宅の住宅性能表示制度の利用状況（平成 25 年度）



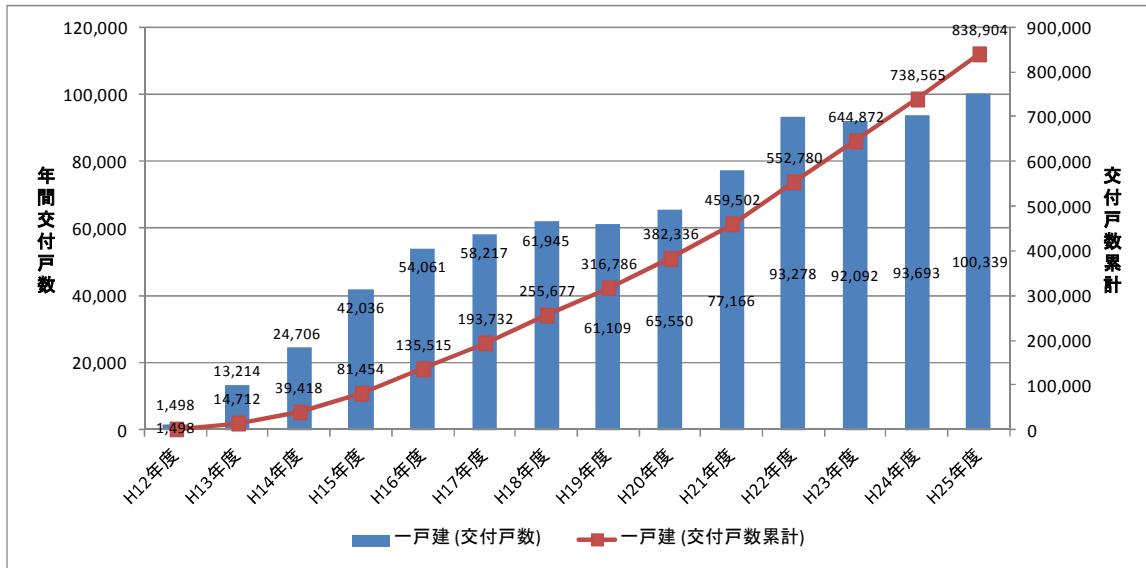
(出所)「既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会第 2 回配付資料」(国土交通省ホームページ)における「資料 1-1」より
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000039.html

4. 設計住宅性能評価の利用実績

一般社団法人住宅性能評価・表示協会の実績データの公表値を基に、一戸建住宅に係る設計住宅性能評価の利用実績の推移を整理したものが図表 II-10 である。

これによれば、平成 25 年度までの累計で約 839 千戸であり、年間の利用実績は平成 25 年度で約 100 千戸となっている。

図表 II-10 設計住宅性能評価（一戸建）の利用実績



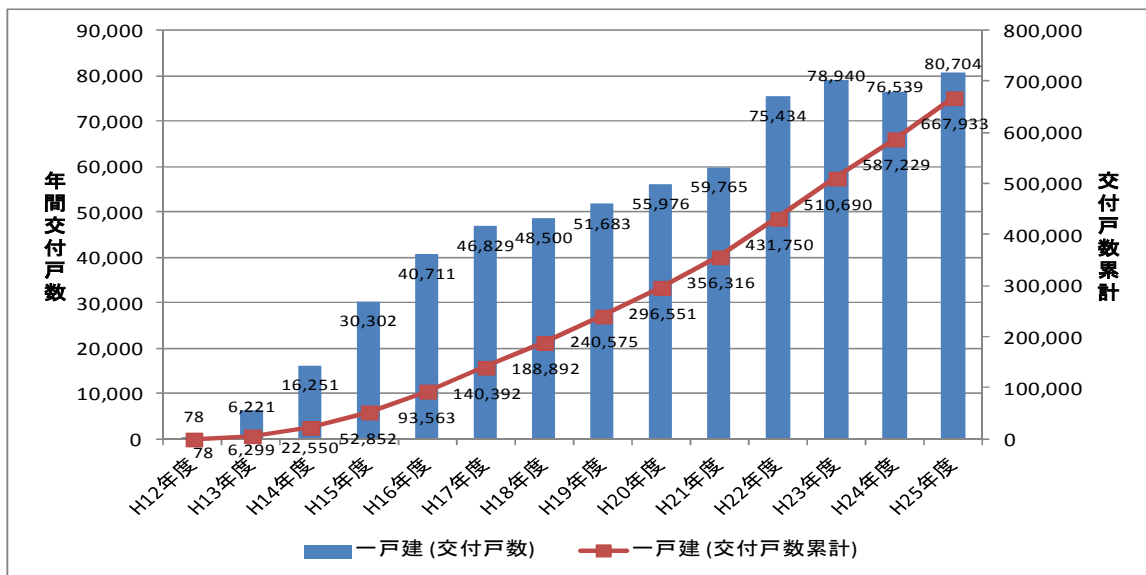
(出所) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している「住宅性能評価制度の普及率の推移 (平成 26 年 7 月)」の実績数値を基に作成

ウ. 建設住宅性能評価の利用実績

一般社団法人住宅性能評価・表示協会の実績データの公表値を基に、一戸建住宅に係る建設住宅性能評価の利用実績の推移を整理したものが図表 II-11 である。

これによれば、平成 25 年度までの累計で約 668 千戸であり、設計住宅性能評価の実績値に比べ約 80%程度にとどまっている。年間の利用実績は平成 25 年度で約 81 千戸となっている。

図表 II-11 建設住宅性能評価（一戸建）の利用実績



(出所) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している「住宅性能評価制度の普及率の推移 (平成 26 年 7 月)」の実績数値を基に作成

b. 検査機関等

住宅品質確保法第5条では、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が、申請により、住宅性能評価（設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能評価基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準に従って評価することをいう。）を行い、住宅性能評価書を交付することができる旨規定されている。

c. 検査の概要

(a) 設計住宅性能評価の場合

「評価方法基準」第4.1.では、設計住宅性能評価は、その対象となる住宅の設計図書等（設計内容説明書及び設計者が作成する諸計算書（計算を要する場合に限る。）並びにそれらの内容の信頼性を確認するために必要な図書をいう。）を評価基準（新築住宅）（注）と照合することにより行う旨規定されている。

（注）「評価基準（新築住宅）」とは、新築住宅について、各性能表示事項において評価事項を満たすか否かの判断を行うための基準をいう。

(b) 建設住宅性能評価の場合

「評価方法基準」第4.2.(1)では、建設住宅性能評価は、建設住宅性能評価の対象となる住宅の施工について、設計住宅性能評価を受けた当該住宅の設計図書等（住宅性能評価に係るものに限る。）に従っていることを確認することにより行う旨規定されている。

また、検査を行うべき時期については、「評価方法基準」第4.2.(2)では、住宅の規模に応じて異なり、階数が3以下（地階を含む）の住宅については、次の4つの時期が規定されている。

- ・ 第1回目（基礎配筋工事の完了時（プレキャストコンクリート造の基礎にあってはその設置時））
- ・ 第2回目（躯体工事の完了時）
- ・ 第3回目（下地張りの直前の工事の完了時）
- ・ 第4回目（竣工時）

なお、建築基準法は、工事の完了時に検査済証の交付を受けることを義務づけているが、登録住宅性能評価機関が建設住宅性能評価書の交付を行うに当たっては、住宅品質確保法施行規則第7条第2項第5号により、この検査済証が交付されていることが要件とされている。

d. 得られる情報

「性能表示基準解説（新築住宅）」によれば、設計住宅性能評価書及び新築住宅に係る建設住宅性能評価書を確認できる場合には、以下の内容を把握することができる。

(a) 耐震性について

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）及び耐震等級（構造躯体の損傷防止）が、等級1の場合には、建築基準法の要求レベルの耐震性能を有していること。

また、等級2（又は等級3）の場合には、建築基準法の地震力の1.25倍以上（等級3の場合は1.5倍以上）の力の作用に対して、所要の耐震性能を有していること。

(b) 耐久性について

劣化対策等級が2又は3の場合には、通常想定される自然条件及び維持管理の条件（注）の下で、等級に応じて以下の期間まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策が講じられていること。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○劣化対策等級2の場合には、2世代（おおむね50～60年）までの期間○劣化対策等級3の場合には、3世代（おおむね75～90年）までの期間 |
|---|

（注）「性能表示基準解説（新築住宅）」では、建物の耐用期間に大きく影響する気象等の自然の影響や維持管理の行われ方を予測して評価を行うことは困難な面があるため、異常気象は起きず、平年時の気象が継続しているなど予測の範囲内で自然の影響があること、また、一定の維持管理がなされることという仮定を置いた上で、住宅の耐用期間を想定しており、この仮定のことを「通常想定される自然条件及び維持管理条件」と表現していると解説されている。

(c) 建設住宅性能評価書である場合

建設住宅性能評価書が確認できる場合には、前記のとおり、施工段階・完成段階で現場検査が実施されていること、建築基準法による検査済証が交付されていること。

(2) 住宅性能表示制度（既存住宅）の「建設住宅性能評価書」

a. 制度等の概要と実績

(a) 制度の目的等

「住宅性能表示制度建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2014」（以下、「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」という。）⁶では、既存住宅の売買、リフォーム、維持管理等に際して、消費者の判断の目安となる情報が提供されるよう、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の一環として、既存住宅の現況（住宅の各部における経年劣化・不具合事象の状況）・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度が創設されたとされている。

なお、当該制度の目的は以下のとおりである。

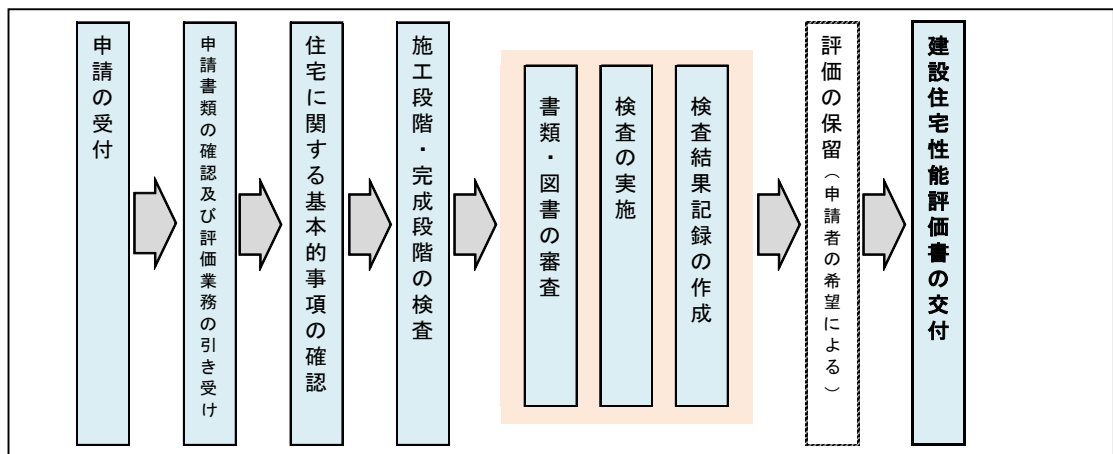
- ・ 既存住宅の売買契約の当事者間における物件情報の共有化により、売買契約の透明化・円滑化を図り、既存住宅の円滑な流通や住替えを促進すること
- ・ 既存住宅の居住者が住まいの傷み具合等を適時適切に把握することにより、適切な維持修繕やリフォームを支援し、住宅ストックの質の確保、向上を促進すること

（出所）「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」（以下、「既存住宅性能表示ガイド」という。）⁷では、平成14年8月に既存住宅を対象とした性能表示制度についての基準類が制定され、同年12月に既存住宅に係る運用が開始されている。

なお、既存住宅に係る建設住宅性能評価書の交付までの流れは図表 II-12 のとおりである。

図表 II-12 既存住宅に係る建設住宅性能評価書の流れ



（出所）「既存住宅性能表示ガイド」を基に作成

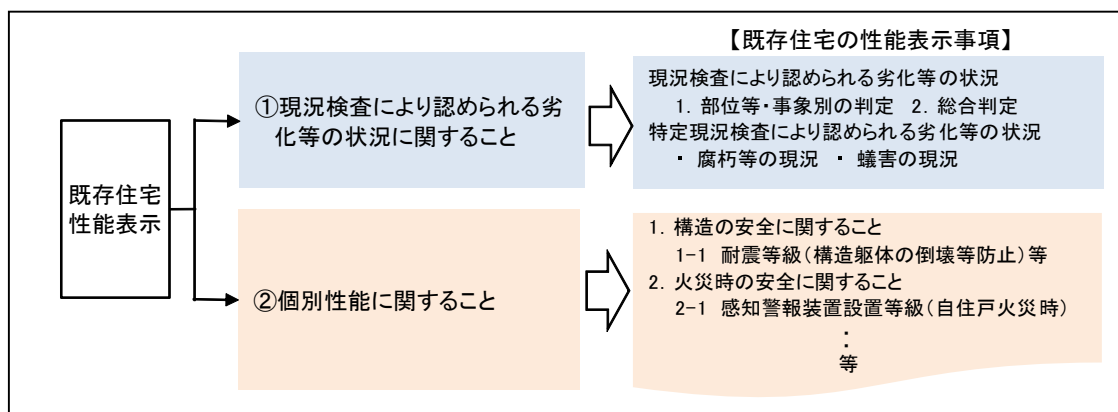
⁶（出所）「住宅性能表示制度建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2014」（平成26年、監修：国土交通省住宅局住宅生産課ほか）

⁷（出所）「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」（平成22年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

(b) 制度等の概要

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、既存住宅に係る評価・表示事項は、大きく2種類に分類される。一つは、外壁、屋根など住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損等の劣化事象や不具合事象（以下、「劣化事象等」という。）の状況を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関する事象」とあり、もう一つは、新たに建設される住宅を対象とする住宅性能表示基準に位置づけられている性能表示事項と同様の「個別性能に関する事象」とである。

図表 II-13 既存住宅に係る性能表示事項

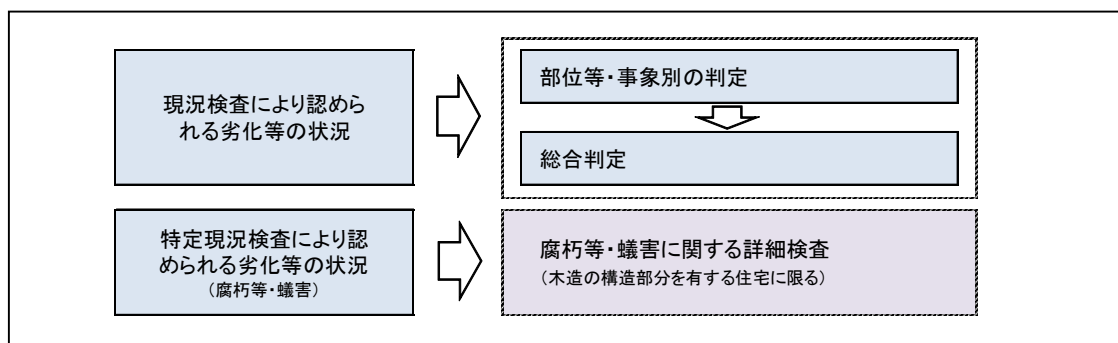


（出所）「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

7. 現況検査により認められる劣化等の状況に関する事象

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、「現況検査により認められる劣化等の状況に関する事象」は、外壁、屋根などの住宅の部位毎に生じている劣化事象等について、目視及びいくつかの検査機器を併用して検査し表示する「現況検査により認められる劣化等の状況」と、特定の劣化事象等（現在のところ腐朽等・蟻害が対象）について詳細な検査を行い表示する「特定現況検査により認められる劣化等の状況」とにより構成されるとされている。

図表 II-14 「現況検査により認められる劣化等の状況に関する事象」の構成



（出所）「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

なお、「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、「現況検査により認められる劣化等の状況」については、図表 II-15 の「部位等・事象別の判定」と「総合判定」が必須事項となるが、「特定現況検査により認められる劣化等の状況」は選択事項とされている。

図表 II-15 「部位等・事象別の判定」と「総合判定」の概要

部位等・事象別の判定	・住宅の部位、仕上げ等区分毎に定める劣化事象等について、当該事象が認められたか否かを表示する項目である。
総合判定	・「部位等・事象別の判定」で対象としている劣化事象等のうち、①構造躯体に何らかの関連があるもの、②雨水浸入に関連があるものについての検査結果に基づき、劣化等の状況の程度を総合的に示す項目である。

（出所）「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

4. 個別性能に関すること

「住宅性能表示制度日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説（既存住宅・個別性能）2014」（以下、「建設住宅性能評価解説（既存住宅・個別性能）」という。）⁸では、「新築住宅を対象とする性能表示制度における性能表示事項の一部について、既存住宅を対象とする性能表示制度においても、同様に性能評価を行うことが可能な性能表示事項が位置づけられているとされている。

この個別性能に関する性能表示事項は、様々な場面で利用者のニーズに柔軟に対応できるよう、項目毎にそれぞれ選択項目として位置づけられている。

また、図表 II-16 のとおり、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅か否かで評価可能な事項が異なる。

なお、「等級1」で建築基準法関係規定を引用している性能表示事項については、その水準を下回る住宅について表示できるよう「等級0」が新設されている。

⁸（出所）「住宅性能表示制度日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説（既存住宅・個別性能）2014」（平成26年、監修：国土交通省住宅局住宅生産課ほか）

図表 II-16 既存住宅に適用される性能表示事項

●印が既存住宅に適用する性能表示事項

性能表示事項	既存住宅性能評価に適用する性能表示事項	
1. 構造の安定に関する事 こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●※
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●※
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●※
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●
2. 火災時の安全に関する事 こと	2-1 感知警報装置設置等級（住戸等火災時）	●※
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	●※
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用部下）	●(※)
	2-4 防火対策（火災時）	●※
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	●
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	●
	2-7 耐火等級（扉壁及び床）	●
3. 劣化の軽減に関する事 こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	—
4. 維持管理・更新への 配慮に関する事 こと	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	●
	4-3 更新対策（共用排水管）	●
	4-4 更新対策（住戸専用部）	●
5. 温熱環境に関する事 こと（5. 温熱環境・ エネルギー消費量に 関すること）	5-1 省エネルギー対策等級 (5-1 断熱等性能等級)	—
6. 空気環境に関する事 こと	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	—
	6-2 換気対策（居室の換気対策）	—
	6-3 換気対策（局所換気対策）	●※
	6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	●※
	6-5 石綿含有建材の有無等	●※
7. 光・視環境に関する事 こと	7-1 単純開口率	●※
	7-2 方位別開口比	●※
8. 音環境に関する事 こと	8-1 重量床衝撃音対策	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	—
	8-3 透過損失等級（扉壁）	—
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	—
9. 高齢者等への配慮 に関する事 こと	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●※
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	●※
10. 防犯に関する事 こと	10-1 開口部の侵入防止対策	●※

<注>

・“●”印のものは、すべての既存住宅について適用する性能表示事項を示す。●であって“※”のない項目は、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅についてののみ適用することを意味する。

・“(※)”印のものは、部分的に、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅のみを対象としている。

・“—”印のものは、既存住宅によっては評価・表示しない性能表示事項を示す。

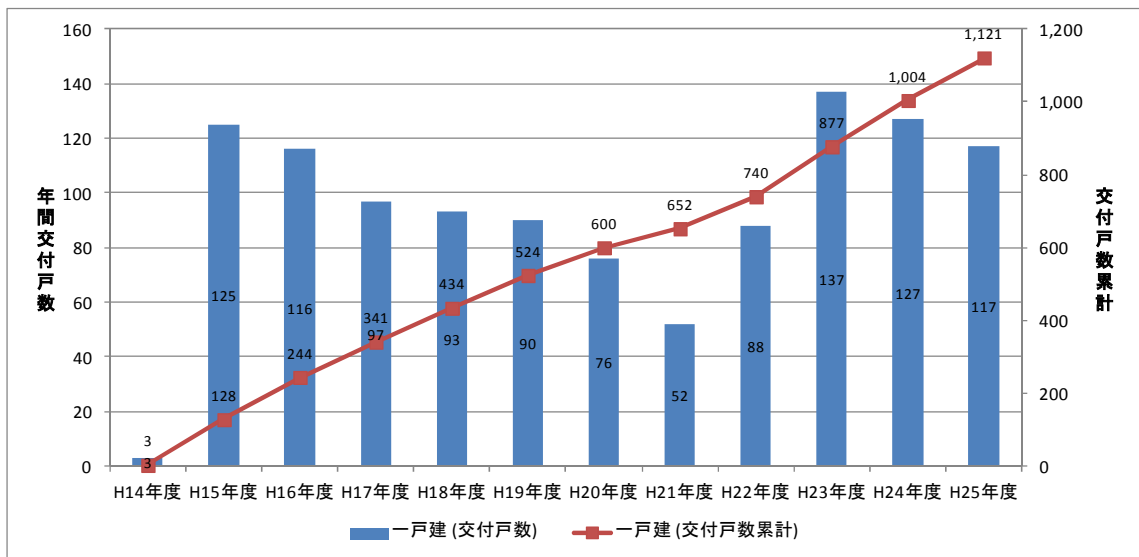
(出所)「建設住宅性能表示解説（既存住宅・個別性能）より抜粋

(c) 制度の実績

一般社団法人住宅性能評価・表示協会の提示実績データを基に、既存住宅（一戸建）に係る建設住宅性能評価制度の利用実績の推移を整理すると図表 II-17 のとおりである。

既存住宅（一戸建）に係る建設住宅性能評価書の交付件数は平成 25 年度までの累計で約 1,100 戸あり、年間の利用実績は平成 25 年度で約 120 戸となっている。

図表 II-17 既存住宅の住宅性能表示制度の利用実績（一戸建、累計戸数）



(出所) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会からの提示資料を基に作成

b. 検査機関等

住宅品質確保法第 5 条に基づき、新築住宅を対象とする住宅性能表示制度と同様に、申請により登録住宅性能評価機関が住宅性能評価を行うこととされている。

c. 検査の概要

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、既存住宅を対象とする住宅性能評価は、既に建設された住宅に係る性能評価であることから、設計住宅性能評価は行わず、建設住宅性能評価のみを行うこととされている。

また、既存住宅を対象とする建設住宅性能評価に当たっては、住宅の施工プロセスを確認するのではなく、当該住宅の現況の検査をもって評価を行うとともに、必要に応じて新築時に用いられた設計図書等の審査をもって評価を行うとされている。

また、現況検査は、申請書、申告書等の図書類及び現場での目視等により、

評価員が現場で特別に足場等を組むことなく歩行等の一般的な手段をもって移動できる範囲から、目視で確認できる範囲について検査を行うとされている。

なお、特定現況検査は、評価員が目視検査、打診、触診などにより、床下から小屋裏等について、くまなく腐朽等の状況及び蟻害の状況について検査するものとされ、床下及び小屋裏点検口からの進入調査が行われる。

d. 得られる情報

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」及び「建設住宅性能評価解説（既存住宅・個別性能）」によれば、既存住宅に係る建設住宅性能評価書を確認できる場合には、以下の内容を把握することができる。

(a) 現況検査に関すること

「部位等・事象別の判定」では、住宅の部位、仕上げ等区分毎に定める劣化事象等について、当該事象が認められたか否かについての状況。また、「総合判定」でAが得られている場合には、構造躯体に何らかの関連があるもの、又は雨水侵入に関連があるものについて、詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められないこと。

図表 II-18 既存住宅に係る建設住宅性能評価書の例示様式(総合判定)

The image shows a detailed evaluation form. The top section is titled '2. 現況検査により認められる劣化等の状況 (総合判定)'. It contains two main checkboxes:

- ☐ A. 以下の事象のすべてについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない (または該当しない)。
- ☐ B. 以下の事象のうち少なくとも1つについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められる (または該当する)。

 Below this is a table for '3. 部位等・事象別の判定 (再掲)'. The table has columns for '部位等' (Parts/Events), '事象' (Events), and '判定' (Judgment). The '判定' column has sub-columns for 'A', 'B', and 'C'. The table lists various parts like '外壁・屋根' (Exterior Wall/Roof), '内装' (Interior), and '設備' (Equipment), and events like 'ひび割れ' (Cracks), '剥離' (Delamination), etc.

(出所)「建設住宅性能評価解説
(既存住宅・現況検査)」から抜粋

(b) 個別性能に関すること

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）、耐震等級（構造躯体の損傷防止）が等級 0 の場合には、建築基準法の水準を下回ること。

また、これらの耐震等級が等級 1 以上の場合には、構造耐力に関連する劣化事象等が認められず、かつ、建築基準法の要求レベル以上の耐震性を有していること。

(3) 長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」

a. 制度等の概要と実績

(a) 制度の目的等

平成 21 年 6 月に施行された、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設が柱となっている。

「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」（以下、「認定基準技術解説」という。）⁹によれば、長期的な利用を可能とする優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣による基本方針の策定、建築及び維持保全に関する計画（以下、「長期優良住宅建築等計画」という。）の認定制度、認定長期優良住宅に対する支援などの措置を講ずることによって、「豊かな国民生活の実現」と「我が国の経済の持続的かつ健全な発展」に寄与することが目的とされている。

(b) 制度等の概要

『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について」（以下、「認定制度の概要」という。）¹⁰では、長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指すとされている。

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること

上記のうち①は建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度の基準を準用している。

上記①～④の全ての措置を講じ、所管行政庁（注）に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となる。

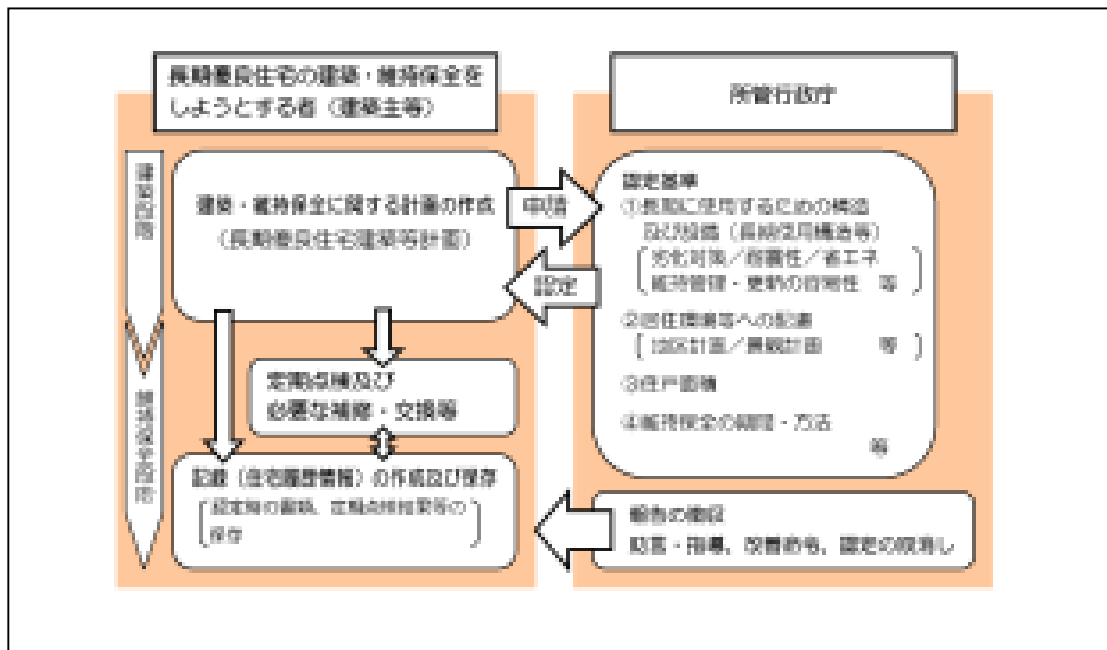
なお、認定計画実施者（計画の認定を受けた者）には、維持保全を行った場合、その内容の記録の作成及び保存をすることが求められている。

（注）「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第 2 条第 6 項）。

⁹（出所）「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」（平成 26 年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

¹⁰（出所）『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について」（平成 23 年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

図表 II-19 認定制度の概要



(出所) 国土交通省ホームページ「長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報」サイトにおける「法律・税制・融資の概要」より抜粋
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

長期優良住宅の認定基準として、平成 21 年国土交通省告示第 209 号「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」が示されており、一戸建を対象にその概要を整理すると図表 II-20 のとおりである。

図表 II-20 認定基準の概要 (一戸建)

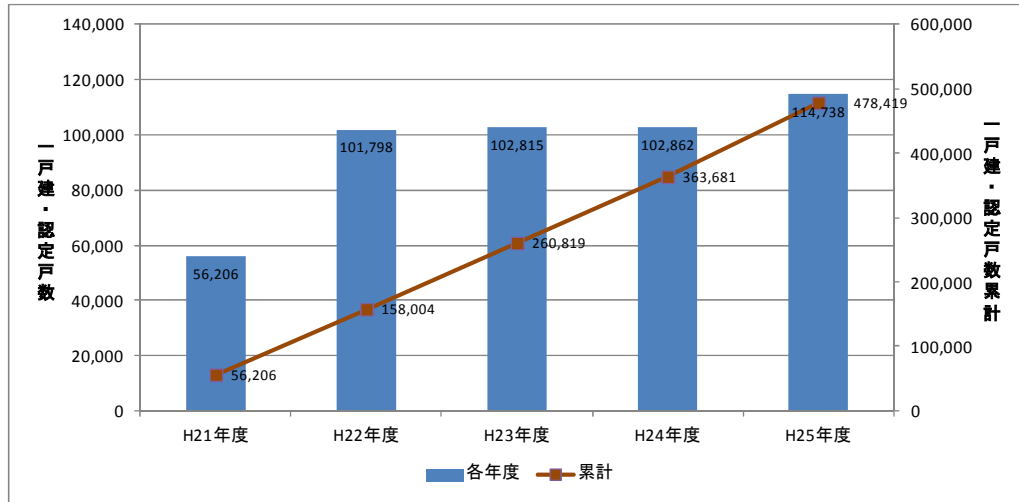
主な性能項目等	認定基準の概要
劣化対策	・住宅性能表示制度の劣化対策等級 3 に加え、床下・小屋裏の点検口設置、床下空間に 330mm 以上の有効高さを確保すること。
耐震性	・住宅性能表示制度の耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) が等級 2 以上又は免震建築物であること等。
維持管理・更新の容易性	・住宅性能表示制度の維持管理対策等級 (専用配管) が等級 3 であること。
省エネルギー対策	・住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級が等級 4 であること。
住戸面積	・75 m ² 以上 (2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が 40 m ² 以上 (地域の実情に応じて引上げ、引下げを可能とする。ただし、55 m ² (1人世帯の誘導居住面積水準) を下限とする。
居住環境	・良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
維持保全計画	・建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること。

(出所) 「認定制度の概要」を基に作成

(c) 制度の実績

長期優良住宅の認定制度に係る国土交通省の公表資料を基に一戸建の認定戸数の推移を整理すると図表 II-21 のとおりである。平成 21 年度～平成 25 年度の認定戸数の累計は約 478 千戸であり、年間の認定戸数は、平成 25 年度で約 115 千戸となっている。

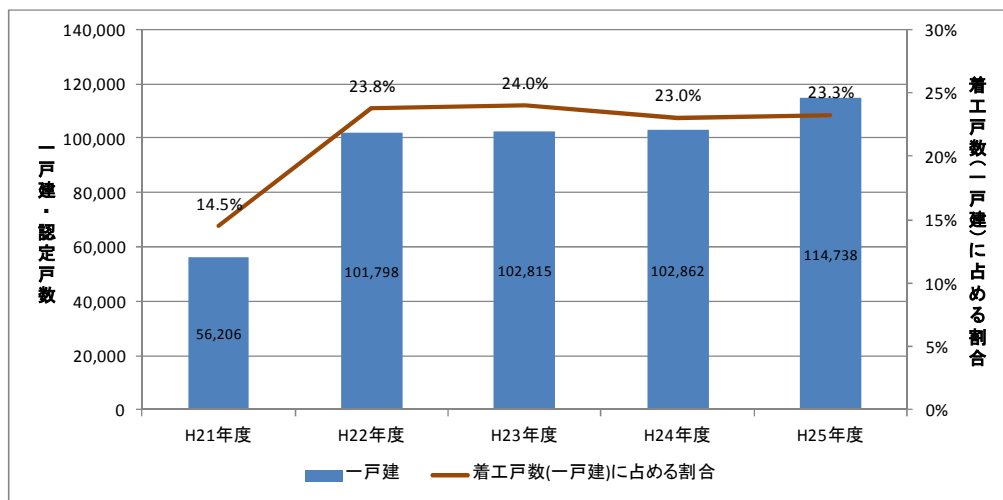
図表 II-21 長期優良住宅の認定戸数（一戸建）



(出所) 国土交通省ホームページ「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成 26 年 9 月末時点）」の認定戸数を基に作成
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000548.html

国土交通省の公表資料から、長期優良住宅の認定戸数の年間着工戸数に占める割合（一戸建）の推移を整理すると図表 II-22 のとおりである。近年は、一戸建の年間着工戸数に対して認定戸数が概ね 23～24%程度を占めていることがわかる。

図表 II-22 長期優良住宅の着工戸数に占める割合（一戸建）



(出所) 国土交通省ホームページ「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成 26 年 9 月末時点）」の認定戸数、国土交通省ホームページ「建築着工統計調査報告」による着工戸数を基に作成
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000548.html

b. 検査機関等

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条では、住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅の維持保全を行おうとする者は、当該住宅の長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができることとされている。

c. 検査の概要

「長期優良住宅認定マニュアル」¹¹によれば、長期優良住宅建築等計画の認定は、認定申請書のほか、設計内容説明書、各種図面・計算書等、申請に当たって提出された書類をもって審査が行われる。

d. 得られる情報

「認定基準技術解説」等によれば、長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」を確認できる場合には、以下の内容を把握することができる。

(a) 耐震性について

住宅性能表示制度の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が2以上である等、建築基準法の要求レベル以上の耐震性を有していること。

(b) 耐久性について

住宅性能表示制度の劣化対策等級3の措置に加え、床下・小屋裏点検口の設置、床下空間に330mm以上の有効高さの確保が認定基準とされており、「長期優良住宅の認定基準（概要）」¹²によれば、通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置が講じられていること。

¹¹（出所）「長期優良住宅認定マニュアル」（平成26年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

¹²（出所）国土交通省ホームページ「長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報」サイトにおける「長期優良住宅の認定基準（概要）」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

(4) フラット35・フラット35Sの「適合証明書」

a. 制度等の概要と実績

(a) 旧住宅金融公庫の設立目的と住宅金融支援機構への変遷

「住宅の調査と補修 住宅紛争処理技術関連資料集（平成24年度版）」¹³によれば、旧住宅金融公庫の設立目的及び住宅工事共通仕様書の役割等の概要は以下のとおりである。

旧住宅金融公庫は、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、一般の金融機関が融資することを困難とするものを自ら融資することを目的に、昭和25年に設立された住宅金融専門の政府系機関である。住宅を計画的に安心して取得できるよう、長期・低利の住宅資金の安定的な供給を実施するとともに、時代のニーズに対応した制度の改善を行い、住宅の居住水準の向上に大きく貢献した。

旧住宅金融公庫が定めた建設基準の具体化と良質性の確保のためには、住宅施工の手順等について細目を示し誘導する必要がある、この役割を担うものとして住宅工事共通仕様書が作成され、住宅の質の向上と施工の標準化に大きな役割を果たしてきた。

なお、「ディスクロージャー誌2014」¹⁴等から、組織及び融資制度の主な変遷をまとめると図表 II-23 のとおりであり、平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構に業務が引き継がれている。

図表 II-23 組織及び融資制度に係る主な変遷

●昭和25年6月	住宅金融公庫設立 「住宅工事共通仕様書」の制定
●平成8年10月	「基準金利適用住宅」(注1)創設に伴う耐久性基準適用住宅への融資開始
●平成12年6月	耐久性基準の遵守規定化(平成14年3月まで経過措置が設けられた)(注2)
●平成13年4月	耐久性基準について、住宅性能表示制度の劣化対策等級との整合性が図られた(耐久性基準が強化された部分については1年間の経過措置が設けられた)。
●平成15年10月	「フラット35(新築住宅)」の開始
●平成16年10月	「フラット35(中古住宅)」の開始
●平成17年6月	「フラット35S(新築住宅)」の開始
●平成19年4月	独立行政法人住宅金融支援機構設立(住宅金融公庫廃止)

(注1)「基準金利適用住宅」とは、175㎡以下の住宅で、一定の住宅性能を満たすことで最も低い金利である基準金利の適用を受けることができる住宅をいう。

(注2) ここでいう遵守規定とは、公庫住宅等基礎基準に適合することが融資要件となる規定を意味する。
(出所)「ディスクロージャー誌2014」、一般財団法人住宅金融普及協会ホームページの「住宅工事仕様書アーカイブ」サイト、「公庫融資住宅技術基準等の解説」¹⁵の平成13年度版及び平成14年度版を基に作成

¹³ (出所) 「住宅の調査と補修(平成24年度版住宅紛争処理技術関連資料集)」(平成24年、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)における「仕様書等変遷版」

¹⁴ (出所) 「ディスクロージャー誌2014」(平成26年、住宅金融支援機構)

¹⁵ (出所) 「公庫融資住宅技術基準等の解説」(発行：財団法人住宅金融普及協会)

(b) フラット35・フラット35Sの概要

「ディスクロージャー誌 2014」によれば、フラット35は民間金融機関と住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫の時期を含む）が提携して提供する長期固定金利の住宅ローンで、平成15年10月「証券化支援事業による住宅ローン」の名称で取り扱いを開始し、平成17年1月に「フラット35」の名称となっている。

フラット35Sは、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅を取得した場合に、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度であり、「優良な住宅基準（金利Bプラン）」と「特に優良な住宅基準（金利Aタイプ）」の2種類がある。

新築住宅及び中古住宅の主な融資要件について、「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」¹⁶及び「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」¹⁷を基に取りまとめると図表 II-24 のとおりである。

建物所有者等から、現場検査の適合を証する書類で検査機関から交付された「適合証明書」の提示を受けることができる場合には、当該証明書の記載内容から、耐久性能を確認できる場合がある。

図表 II-24 主な融資要件

新築住宅	フラット35	・住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準（住宅性能表示制度の劣化対策等級2に相当）のいずれかに適合することが融資要件となる（平成15年10月～）
	フラット35S	・フラット35の住宅の構造に係る選択のほか、追加の選択項目として①省エネルギー性、②耐震性、③バリアフリー性、④耐久性・可変性のうち、いずれかに適合することが金利引き下げの要件となる。 ・「優良な住宅基準（金利Bプラン）」（平成17年6月～）と「特に優良な住宅基準（金利Aプラン）」（平成21年6月～）の2種類がある。
中古住宅	フラット35	・新耐震基準相当の耐震性が確認できること、構造耐力上の主要な部分等に所定の劣化事象等が認められないことのほか、住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準のいずれかに適合することが融資要件となる（平成16年10月～）。

（出所）「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」、「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」を基に作成。なお各融資制度の開始時期については「ディスクロージャー誌 2014」を基に作成

(c) フラット35・フラット35Sの利用実績

「ディスクロージャー誌 2014」により、フラット35の実績（申請ベース）

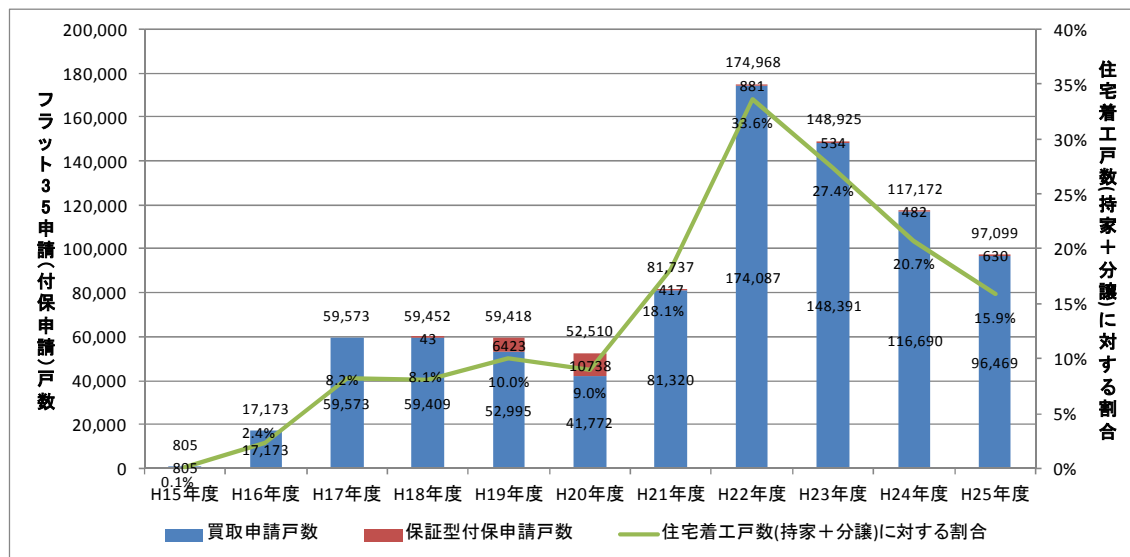
¹⁶ （出所）「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」（平成26年、住宅金融支援機構）

¹⁷ （出所）「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」（平成26年、住宅金融支援機構）

を整理すると図表 II-25 のとおりである。これによれば、申請ベースの戸数は平成 22 年度から減少傾向にあり、平成 22 年度で約 175 千戸であったものが、平成 25 年度には約 97 千戸まで減少している。

なお、住宅着工戸数に占める割合をみた場合には、平成 22 年度に約 34%を占めていたものが平成 25 年度には約 16%まで減少している。

図表 II-25 フラット 3 5 の実績（申請ベース）

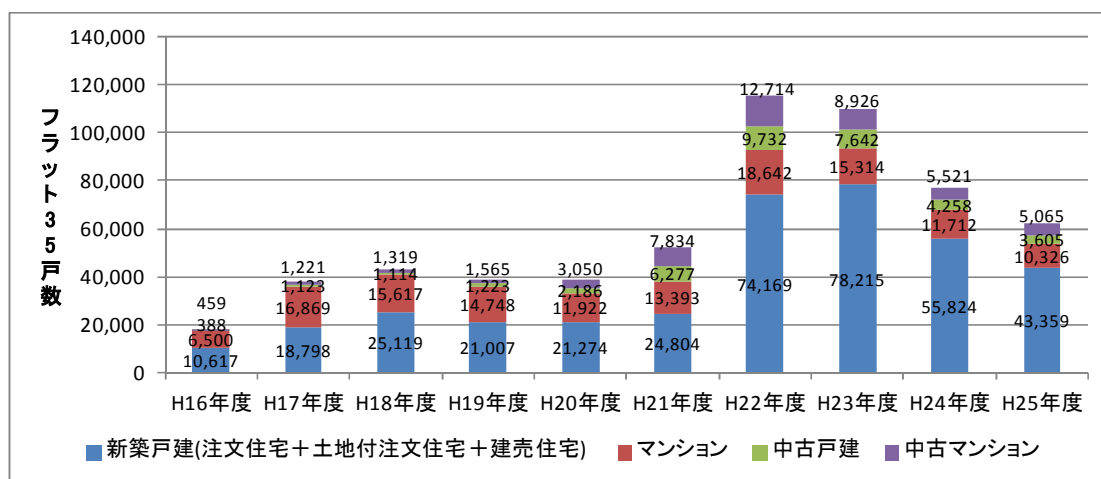


(出所)「ディスクロージャー誌 2014」を基に作成

また、住宅金融支援機構の「フラット 3 5 利用者調査」より、建て方別の内訳を整理すると図表 II-26 のとおりである。

これによれば、新築戸建（注文住宅+土地付注文住宅+建売住宅）は平成 23 年度に約 78 千戸であったものが、平成 25 年度には約 43 千戸に減少している。中古戸建住宅は平成 22 年度で約 9.7 千戸であったものが、平成 25 年度には約 3.6 千戸に減少している。

図表 II-26 フラット 3 5 の実績（建て方別内訳戸数）

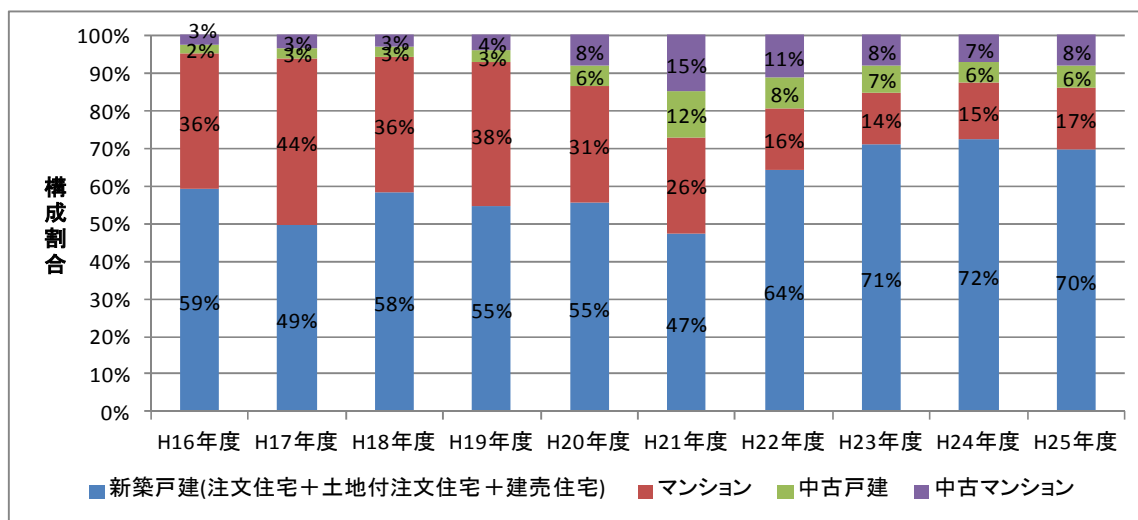


(出所)「フラット 3 5 利用者調査」(住宅金融支援機構)の数値を基に作成

同様に住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」より、建て方別の内訳割合を整理すると図表 II-27 のとおりである。

これによれば、近年は、新築戸建（注文住宅＋土地付注文住宅＋建売住宅）が全体の約70%を占め、中古住宅は約6～7%を占めていることがわかる。

図表 II-27 フラット35の実績（建て方別内訳割合）



(出所)「フラット35利用者調査」(住宅金融支援機構)の数値を基に作成

b. 検査機関等

「ずっと固定金利の安心フラット35」¹⁸によれば、フラット35の利用に際しては、建設・購入される新築住宅等について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを示す「適合証明書」を取得する必要があり、適合証明機関等による物件検査の申請を行う必要がある。

図表 II-28 検査機関等の概要

新築住宅	・適合証明検査機関（住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関）が実施
中古住宅	・適合証明検査機関又は適合証明技術者（住宅金融支援機構と協定を締結している（一社）日本建築士事務所協会連合会及び（公社）日本建築士会連合会に登録している建築士）

(出所)「ずっと固定金利の安心フラット35」を基に作成

¹⁸ (出所)「ずっと固定金利の安心フラット35」(平成26年、住宅金融支援機構)

c. 検査の概要

新築住宅については、「フラット35物件検査のご案内」¹⁹、中古住宅については、「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」及び「適合証明技術者実務手引 平成26年度改訂版」²⁰よれば、物件検査の概要は図表II-29のとおりである。

図表 II-29 物件検査の概要

新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> 以下の設計検査と現場検査を行い、融資要件である技術基準の適合の可否を判定する。 <ol style="list-style-type: none"> ①設計検査：申請時の提出書類（設計図書、仕様書等）による検査 ②中間現場検査：木造住宅の場合、屋根工事が完了した時期から、外壁の断熱工事が完了したときまでの間で実施 ③竣工現場検査：すべての工事が完了した時点 建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認する。
中古住宅	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書、登記事項証明書等による書類審査と現地調査によって、融資要件である技術基準の適合の可否を判定する。 現地調査は現地において目視等で調査するものであり、土台及び床組、小屋組の状況については、点検口からの目視調査を行う。

（出所）「フラット35物件検査のご案内」、「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」、「適合証明技術者実務手引 平成26年度改訂版」を基に作成

d. 得られる情報

フラット35、フラット35Sの「適合証明書」を確認できる場合には、図表II-30の内容を把握することができる。

図表 II-30 得られる情報の概要

項目	確認できる内容	
新築住宅	—	・現場検査が行われ、建築基準法の検査済証が交付されていること。
	構造	・構造欄において「木造（耐久性）」が選択されている場合には、住宅性能表示制度における劣化対策等級2に相当する耐久性を有していること。
	フラット35Sを適用する基準	<ul style="list-style-type: none"> ・「優良な住宅基準（金利Bタイプ）」で「耐久性・可変性」が選択されている場合には、住宅性能表示制度の劣化対策等級3の耐久性を有していること。 ・「特に優良な住宅基準（金利Aタイプ）」で「耐久性・可変性」が選択されている場合には、長期優良住宅の耐久性を有していること。
中古住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準相当の耐震性を有していること。また、現地調査時点において所定の劣化事象等が認められないこと。 ・構造欄で「木造（耐久性）」が選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。 	

（出所）「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」、「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」を基に作成

¹⁹ （出所）「フラット35物件検査のご案内」（平成26年、住宅金融支援機構）

²⁰ （出所）「適合証明技術者実務手引 平成26年度改訂版」（平成26年、一般社団法人日本建築士事務所協会連合会）

なお、新築住宅に係る「適合証明書」の様式のイメージを示すと図表 II-31 のとおりである。

図表 II-31 新築住宅に係る「適合証明書」のイメージ

竣工現場検査に関する通知書・適合証明書(新築住宅)
【融資実施するための確認書】
(フラット35・財形住宅)

以下の申請に係る住宅の現場検査は、検査の結果、合格と判定しましたので通知します。
また、当該住宅は独立行政法人住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、フラット35又は財形住宅融資利用に当たって技術基準に適合していることを確認しました。

現場検査合格日(適合証明日) 平成□年□月□日
第□□□□□□号

劣化対策等級2相当(下記フラット35S基準に該当する場合にはそちらを優先)

		(略)	
建物構造等	構造	<input checked="" type="checkbox"/> 2.木造(耐久性あり) <input type="checkbox"/> 3.準耐火 <input type="checkbox"/> 5.耐火	
		(略)	
フラット35Sの基準適用	□1.有	フラット35Sを適用する基準	【優良な住宅基準】(金利Bプラン) <input type="checkbox"/> 1.省エネルギー性 <input type="checkbox"/> 2.耐震性(□1.免震 □2.免震以外) <input type="checkbox"/> 3.バリアフリー性 <input checked="" type="checkbox"/> 4.耐久性・可変性
	□2.無		【特に優良な住宅基準】(金利Aプラン) <input type="checkbox"/> 5.省エネルギー性 <input type="checkbox"/> 6.耐震性 <input type="checkbox"/> 7.バリアフリー性 <input checked="" type="checkbox"/> 8.耐久性・可変性

劣化対策等級3

長期優良住宅の耐久性

(以下略)

(出所) 住宅金融支援機構の提示資料を基に作成

(5) 旧住宅金融公庫の「現場審査に関する通知書」

a. 制度等の概要と実績

(a) 制度の概要等

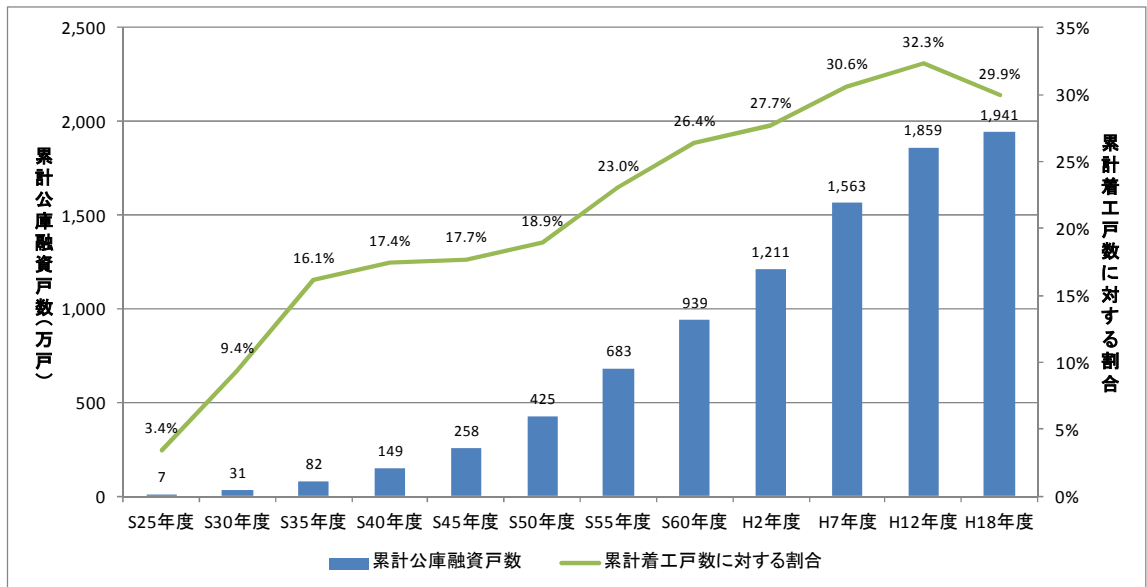
旧住宅金融公庫の設立目的及び主な変遷については前記「(4) a. (a) 旧住宅金融公庫の設立目的と住宅金融支援機構への変遷」のとおりである。

旧住宅金融公庫の住宅融資については、年代によって、多様な融資にかかる選択項目が設けられているが、建物所有者等から、現場検査の適合を証する書類で検査機関から交付された「現場審査に関する通知書」の提示を受けることができる場合には、年代によっては、当該通知書の記載内容から、耐久性に係る初期性能を確認できる場合がある。

(b) 制度の実績

「ディスクロージャー誌 2014」によれば、旧住宅金融公庫融資住宅の融資戸数の実績は図表 II-32 のとおりである。旧住宅金融公庫は昭和 25 年の設立から廃止された平成 19 年 3 月までの 57 年間で 1,941 万戸に融資を行っており、この融資戸数は戦後建設された全住宅の約 3 割に当たり、戦後、民間金融機関から住宅ローンに資金が十分に行き渡らない中で、旧住宅金融公庫が国の住宅政策の中心的な役割を果たしてきたことがわかる。

図表 II-32 旧住宅金融公庫の融資住宅の実績



(出所) 「ディスクロージャー誌 2014」(住宅金融支援機構) より

b. 検査機関等

「公庫融資住宅の設計から竣工まで 平成 17 年度」²¹によれば、検査機関は、住宅を建設する場所を管轄する機関で、旧住宅金融公庫が業務を委託している都道府県、土木事務所、市役所又は区役所等の建築（住宅）担当課等、指定確認検査機関もしくは登録住宅性能評価機関が該当する。

c. 検査の内容

「公庫融資住宅の設計から竣工まで 平成 17 年度」によれば、検査機関等が実施する検査は、設計検査及び現場検査に分けられる。設計検査は設計図書等に基づく検査であり、現場検査の回数は、季報「住宅金融（平成 24 年秋号）」²²によれば、年代によって 1～2 回で、平成 13 年 10 月以降は 2 回実施されている。また、「公庫融資住宅技術基準等の解説 平成 13 年度版」²³によれば、平成 13 年 10 月以降は建築基準法の検査済証の交付が要件とされている。

d. 得られる情報

旧住宅金融公庫の「現場審査に関する通知書」が確認できる場合には、図表 II-33 の内容を把握できる。

図表 II-33 得られる情報の概要

項目	確認できる内容	
新築時に融資を受けた住宅であることが判明している場合 (全期間を通じて)	・現場検査が行われていること。 ・平成 13 年 10 月以降は建築基準法の検査済証が交付されていること。	
「現場審査に関する通知書」が確認できる場合	平成 8 年 10 月～平成 10 年 9 月までの間	・「基準金利適用住宅」の創設に伴い、「基準金利適用住宅」の項目欄で「耐久性タイプ」が選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成 10 年 10 月～平成 12 年 5 月までの間	・「基準金利適用住宅」であることが確認できる場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成 12 年 6 月～平成 14 年 3 月までの間	・「木造（耐久性）」、「高性能準耐火」、「基準金利適用住宅」のいずれかが選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成 14 年 4 月～平成 19 年 3 月（住宅金融公庫廃止）までの間	・住宅性能表示制度の劣化対策等級との整合性が図られたことから、「木造（耐久性）」、「高性能準耐火」、「基準金利適用住宅」のいずれかが選択されている場合には、劣化対策等級 2 に相当する耐久性を有する住宅であること。

(出所) 一般財団法人住宅金融普及協会ホームページの「住宅工事仕様書アーカイブ」サイト

<http://www.sumai-info.com/spec/index.html>

「公庫融資住宅技術基準等の解説」の平成 13 年度版及び平成 14 年度版を基に作成

²¹ (出所) 「公庫融資住宅の設計から竣工まで 平成 17 年度」(平成 17 年、旧住宅金融公庫)

²² (出所) 季報「住宅金融（平成 24 年秋号）」(平成 24 年、住宅金融支援機構)

²³ (出所) 「公庫融資住宅技術基準等の解説 平成 13 年度版」(平成 13 年、発行：財団法人住宅金融普及協会)

なお、「現場審査に関する通知書」のイメージを示すと図表 II-34 のとおりである。

図表 II-34 「現場審査に関する通知書」のイメージ

現場審査に関する通知書（個人住宅）
 ※金融機関記入欄(申込番号又は顧客番号)
 □□□□□□□□□□□□□□□□

下記申請者に係る現場審査は、審査の結果、合格と判定したので通知します。

※合格日 ①平成□□年□□月□□日
 ※合格番号 ② 1. 木造(一般) 2. 木造(耐久性)
3. 準耐火(一般) 4. 準耐火(高性能)
5. 耐火 6. 性能耐火(耐久性有)
7. 性能耐火(耐久性無)

※標準建設費の地域 1.特 2.北・甲 3.乙 第 号

金融機関名	名称	受託地方公共団体等名及び責任者職名	
	住所	審査機関コード	
	電話番号	③□□□□	印
(略)			
13.工事期間 (予定)		14.基準金利 適用住宅	<input checked="" type="checkbox"/> バリアフリー住宅+耐久性タイプ <input checked="" type="checkbox"/> 省エネルギー+耐久性タイプ
(略)			
(以下略)			

平成12年6月～：一定の耐久性

平成8年10月～：一定の耐久性

(6) 瑕疵保険制度の「保険付保証明書」

a. 制度等の概要と実績

(a) 制度の概要

7. 新築住宅に係る瑕疵保険制度の概要

「住宅瑕疵担保責任保険〔現場検査〕講習テキスト」（以下、「瑕疵保険テキスト」という。）²⁴によれば、新築住宅に係る瑕疵保険制度の概要は以下のとおりである。

住宅品質確保法に基づき、新築住宅については、売主及び請負人に対し、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」について、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務づけられているが、平成17年11月に「構造計算書偽装問題」が発覚し、こうした法制度だけでは、消費者保護として不十分であり売主や請負人の財務状況によっては、義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになった。こうした問題に対応するために制定されたのが特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号、以下、「住宅瑕疵担保履行法」という。）である。

住宅品質確保法は民法の特例としての瑕疵担保責任の義務等を定め、住宅瑕疵担保履行法は住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任を履行するための「資力確保」を住宅供給事業者に義務付けている。したがって、これら二つの法律が相まって、買主や発注者の救済が図られると言える。

住宅瑕疵担保履行法では、瑕疵担保責任の履行を確保するために、「保険」または「供託」のいずれかの措置を講じることが義務づけられている。

「保険」は、国土交通大臣の指定する住宅専門の保険会社（以下、「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）に保険料を支払い保険契約を結ぶものである。

一方「供託」は、売主及び請負人が自らの資力で瑕疵担保責任に対応するものであり、供給した戸数に応じて算定された額の保証金を10年間、法務局などの供託所に預け置くものである。住宅瑕疵担保履行法の対象となるのは、同法が施行された平成21年10月1日以降に引き渡された住宅である。

²⁴ （出所）「住宅瑕疵担保責任保険〔現場検査〕講習テキスト」（平成22年、国土交通省住宅局）

4. 既存住宅の瑕疵保険制度の概要

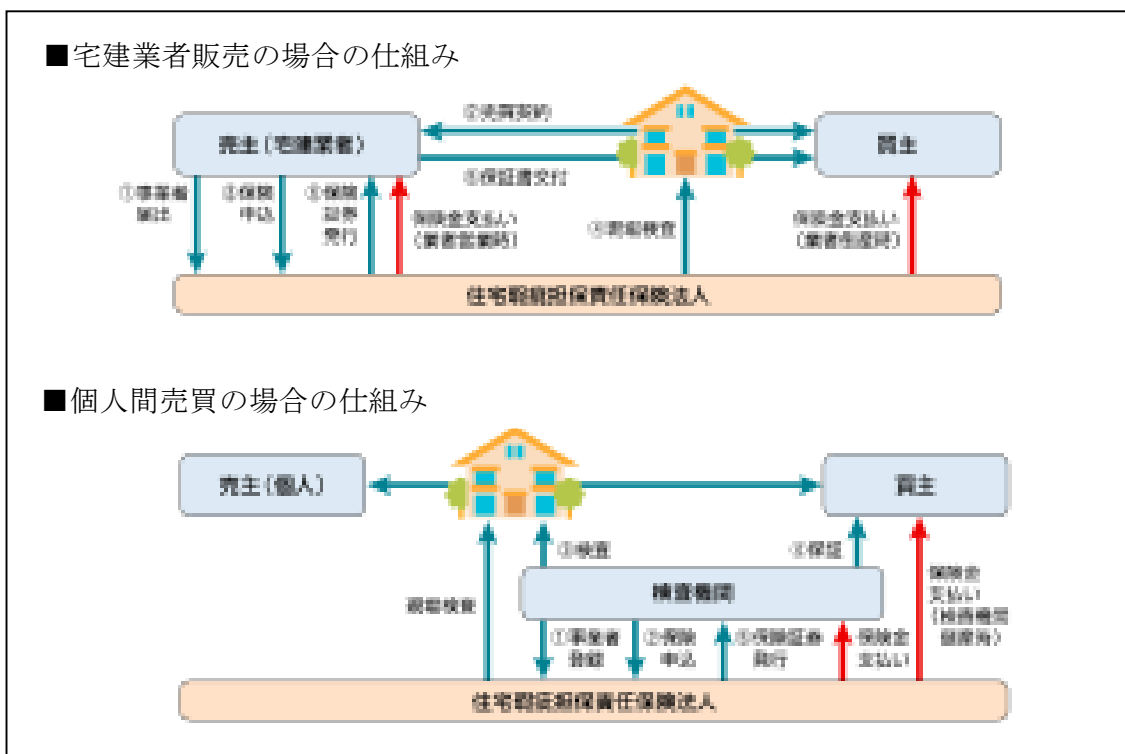
「瑕疵保険テキスト」によれば、既存住宅に係る瑕疵保険制度の概要は以下のとおりである。

消費者が安心して既存住宅を取得できるよう、検査と保証がセットになった保険制度で、この保険制度は、新築住宅と異なり保険の加入は任意である。

この保険制度は、住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号に基づくものであり、新築住宅と同様に、国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受けを行う。既存住宅の売買は、「宅建業者が売主となる場合（宅建業者販売）」と「宅建業者以外が売主となる場合（個人間売買）」の 2 つのパターンがあり、それぞれ保険制度の仕組みが異なる（図表 II-35 参照）。

保険対象は、原則として、「構造耐力上の主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」であり、保険の付保要件としては、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に所定の劣化事象等が認められないことのほか、新耐震基準又は地震に対する安全性の基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）²⁵に適合することとされている。

図表 II-35 既存住宅の瑕疵担保保険の仕組み



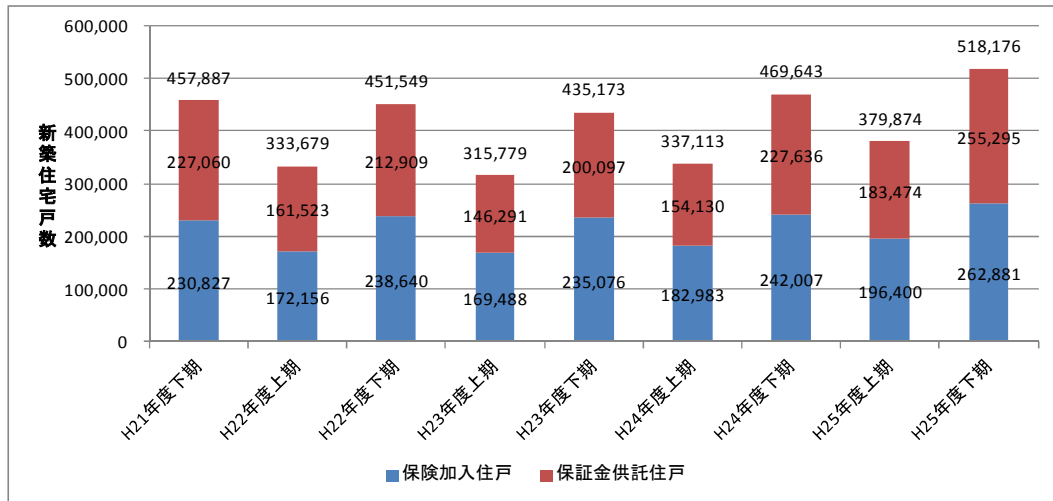
(出所)「瑕疵保険テキスト」より抜粋

²⁵ (出所) 平成 18 年国土交通省告示第 185 号「建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条第 3 項第 1 号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」（最新改正平成 25 年国土交通省告示第 1061 号）

(b) 制度の実績

国土交通省の公表資料を基に、資力確保措置の状況を整理すると図表 II-36 のとおりである。これによれば、瑕疵保険制度を適用して資力確保している件数は平成 25 年度で約 459 千戸であり、全体の約 898 千戸に対して約 51%を占める。

図表 II-36 新築住宅に係る資力確保措置の状況

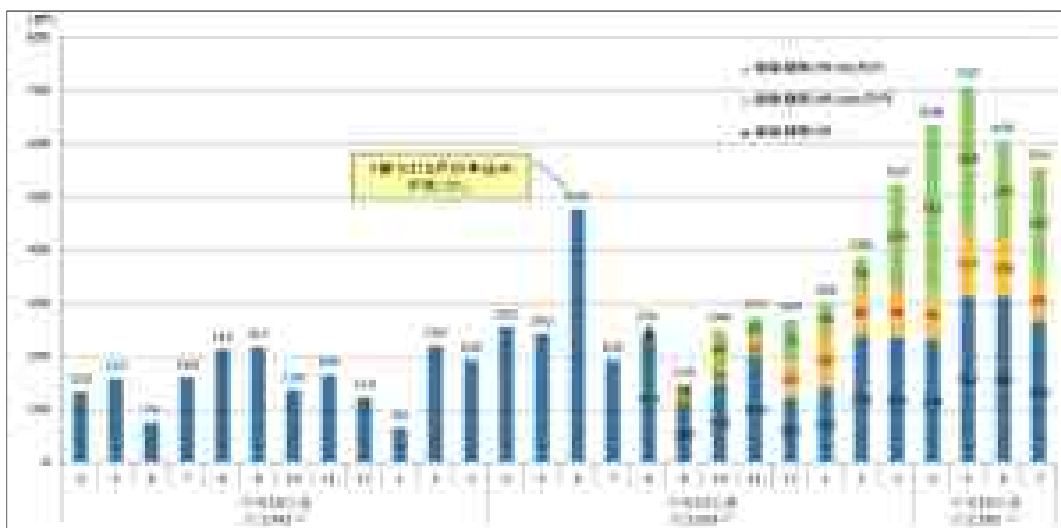


(出所) 国土交通省ホームページ「住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について」の件数を基に作成

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000494.html

既存住宅に係る宅建業者販売による瑕疵保険制度の利用戸数は国土交通省の公表資料によれば、図表 II-37 のとおりである。保険期間 2 年間の保険商品の導入により増加傾向にあることがわかる。

図表 II-37 既存住宅に係る瑕疵保険制度の利用状況(宅建業者販売の場合)

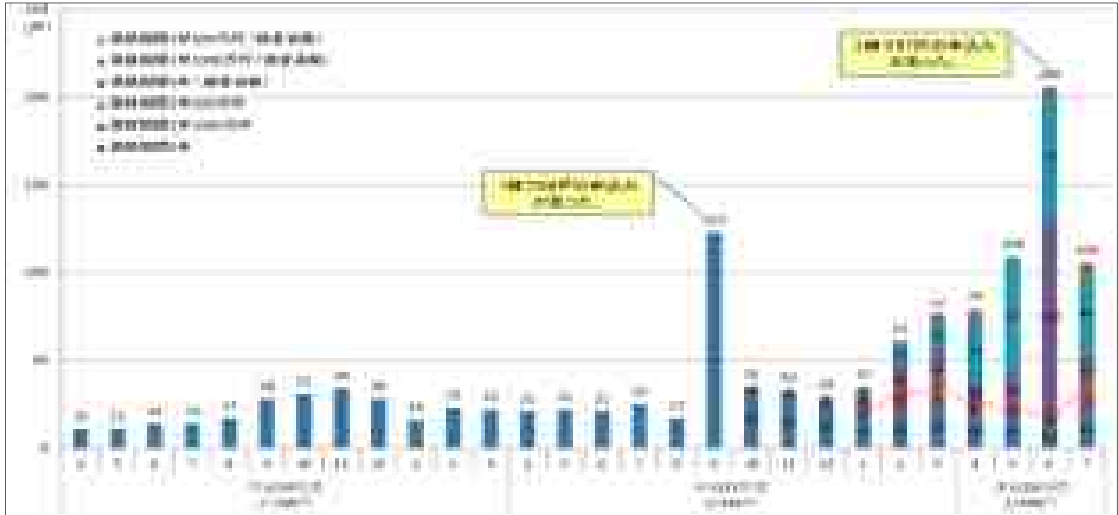


(出所) 国土交通省ホームページ「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会第 2 回配付資料」資料 3 より抜粋

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000091.html

既存住宅に係る個人間販売による瑕疵保険制度の利用戸数は国土交通省の公表資料によれば、図表 II-38 のとおりである。保険期間1年間の商品の導入、保険法人が行う検査の書面審査化の導入により、増加傾向にあることがわかる。

図表 II-38 既存住宅の瑕疵保険制度の利用状況(個人間売買)



(出所) 国土交通省ホームページ「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会第2回配付資料」資料3より抜粋
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000091.html

b. 検査機関等

「瑕疵保険テキスト」によれば、新築住宅及び既存住宅に係る検査機関等の概要は以下のとおりである。

図表 II-39 検査機関等の概要

新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅瑕疵担保責任保険法人（国土交通大臣が指定する住宅専門の保険会社で、平成27年2月末現在で5法人が指定されている）が実施する。
既存住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅瑕疵担保責任保険法人が実施する。 前記「図表 II-35 既存住宅の瑕疵担保保険の仕組み」のとおり、個人間売買の場合には、原則として、住宅瑕疵保険責任法人のほか、同法人に登録した検査機関が現場検査を実施することとされているが、一定の講習を受講・終了し、登録された建築士が検査を実施する場合は、住宅瑕疵保険責任法人の現場検査を書面審査化することができる。

(出所) 「瑕疵保険テキスト」を基に作成

c. 検査の概要

保険付保に際しては、現場検査を実施して、各住宅瑕疵担保責任保険法人が定める新築住宅又は既存住宅の検査基準を満たす必要があるが、その概要は以下のとおりである。

図表 II-40 検査の概要

新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準」²⁶によれば、現場検査は、原則として、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を対象に、以下の時期に行うものとされている。 <ul style="list-style-type: none"> 1 回目：基礎配筋工事完了時（プレキャストコンクリート造の基礎にあってはその設置時） 2 回目：躯体工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時 ・別途特約によって、検査回数が追加される場合がある。
既存住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・「瑕疵保険テキスト」の検査基準の解説によれば、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関して、現場検査を実施する。なお、床下、小屋裏については点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とされている。 ・別途特約によって、給排水管路等を対象とする場合がある。

（出所）「住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準」及び「瑕疵保険テキスト」を基に作成

d. 得られる情報

各住宅瑕疵担保責任保険法人が定める瑕疵保険の「保険付保証明書」が確認できる場合には、図表 II-41 の内容を把握することができる。

図表 II-41 得られる情報

新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎配筋工事完了時、躯体工事の完了時等に現場検査が実施されていること。
既存住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能に関しては、以下が付保要件とされていることから、地震に対する安全性が確認されていること。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ①昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した住宅 ②昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅で、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）を満たすことが確認されたもの </div> （出所）「瑕疵保険テキスト」を基に作成 ・現場検査時点において、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分において所定の劣化事象等が認められないこと。

（出所）「住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準」及び「瑕疵保険テキスト」を基に作成

²⁶ （出所）平成 20 年 3 月 28 日付け国住生第 378 号「住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準」における「（別紙 2）住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査に関する基準」（国土交通省）

(7) 耐震診断に係る報告書等

a. 制度等の概要

(a) 木造建築物の耐震診断方法等の概要

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号、以下、「耐震改修促進法」という。）に基づく平成 18 年国土交通省告示第 184 号の「(別添) 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」²⁷

(以下、「指針」という。)において、建築物の耐震診断の指針が示されている。さらに、当該「指針」のただし書きの規定により、国土交通大臣がこの指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法によって耐震診断を行う場合においては、当該方法によることができるとされている。

この規定に基づき、「指針」と同等以上の効力を有する木造建築物を対象とする耐震診断方法として、一般財団法人日本建築防災協会による「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」²⁸に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）などが国土交通大臣の認定（注）を受けている。

(注) 一般財団法人日本建築防災協会では、昭和 60 年に「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」を発行、その後その改訂版として、平成 16 年に「木造住宅の耐震診断と補強方法」、さらに平成 24 年に同改訂版を発行している。告示に基づく認定については、平成 7 年旧建設省告示第 2089 号に基づき、平成 8 年 3 月に旧建設大臣の認定を受けたのを最初に、継続して受けており、平成 27 年 2 月末現在では、平成 26 年 11 月 7 日付け国住指第 2847 号により国土交通大臣の認定を受けている。なお、当該診断方法の適用対象は、在来軸組構法、伝統的構法、枠組壁工法の木造住宅である。

平成 26 年 11 月 7 日付け国住指第 2850 号²⁹に基づき認定の概要を示すと以下のとおりである。

2 一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）（別添 1 の表の(2)）について

一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）は、木造の建築物の構造耐力上主要な部分について、指針第 1 第一号に掲げる耐震診断の方法と同等以上の効力を有する耐震診断の方法であり、当該耐震診断の方法の診断表により求められる総合評点 1.0 以上であり、かつ、土台及び基礎が構造耐力上安全であることが確かめることにより判断されること。

(以下省略)

(出所) 平成 26 年 11 月 7 日付け国住指第 2850 号より抜粋

²⁷ (出所) 平成 18 年国土交通省告示第 184 号「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（改正平成 25 年国土交通省告示第 1055 号）

²⁸ (出所) 「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」（平成 24 年、発行：一般財団法人日本建築防災協会／国土交通大臣指定耐震改修支援センター）、なおこれは「木造住宅の耐震診断と補強方法」（平成 16 年、発行：財団法人日本建築防災協会）の改訂版である。

²⁹ (出所) 平成 26 年 11 月 7 日付け国住指第 2850 号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」（国土交通省）

「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」によれば、既存の木造住宅は、経年変化などにより耐震性が変化している場合が多いため、耐震診断を実施するためには、現地調査を行い対象住宅の現況を正確に把握することが重要とされている。

なお、耐震改修促進法の改正（平成25年11月施行）により、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しない全ての建築物の所有者に対して、耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務が創設されている（耐震改修促進法第16条）。

(b) 「耐震基準適合証明書」の概要

「耐震基準適合証明書」は、既存住宅の取得に係る税制特例（住宅ローン減税、不動産取得税等）の適用を受ける際に必要とされる書面である。

なお、住宅ローン減税（租税特別措置法施行令第26条第2項）に係る耐震基準適合証明書の様式は図表 II-42 のとおりである。

図表 II-42 住宅ローン減税に係る耐震基準適合証明書の様式(例示)

The figure shows a sample form for the Earthquake Resistance Standard Compliance Certificate. It is divided into two main sections, A and B, each containing a table for recording property information and seismic assessment results. Section A is for the main building, and Section B is for an attached building. The tables include columns for building name, address, floor area, and seismic assessment status.

(出所) 国土交通省ホームページ「各税制の概要」サイトの「住宅の取得に利用可能な税制特例」より抜粋
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

b. 検査機関等

(a) 耐震診断に係る報告書の場合

国土交通大臣の認定を受けている前記「一般診断法」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く）は、診断者として、建築士及び大工、工務店などの建築に関し多くの知識や経験を有する建築関係者を想定しているが、法的に発行者の資格要件はない。

(b) 「耐震基準適合証明書」の場合

耐震基準適合証明書の書類様式に係る告示等³⁰により、証明者は以下の4者のいずれかに限定されている。

- ①建築士事務所に属する建築士
- ②指定確認検査機関
- ③登録住宅性能評価機関
- ④住宅瑕疵担保責任保険法人

c. 検査の概要

(a) 耐震診断に係る報告書の場合

耐震診断の方法は、一般の住宅所有者を対象とした比較的簡易な診断方法から、一定の知識・経験を有する建築関係者を想定した耐震診断方法まで多様である。また、診断方法によって建物調査の方法、報告書の様式も様々である。

なお、「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」で記載されている木造住宅の診断方法を例示すれば図表 II-43 のとおりである。

図表 II-43 多様な耐震診断法(例示)

誰でもできるわが家の耐震診断	・一般の人向けの診断方法で、耐震性に関する要点を啓発することを目的とした簡易な診断方法である。
一般診断方法	・建築士及び建築関係者向けの診断方法で、増改築や部材の劣化、損傷の状況把握のため実際に建物調査を実施する。 ・耐力要素や接合部などの仕様や、劣化状況の調査については、点検口からの目視調査（非破壊）を原則とする。
精密診断方法	・建築士向けの診断方法で、増改築や部材の劣化、損傷の状況把握のため実際に建物調査を実施する。 ・精密診断方法では、床下、小屋裏に進入して、構造材を直接対象として、目視、打診、触診、探針などの方法を総合的に使って部材、接合部単位での劣化度診断を行う。必要がある場合で、所有者の了解を得られれば、仕上げ材を剥がして調査する。

(出所)「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」を基に作成

³⁰ (出所) 平成21年国土交通省告示第685号(最終改正平成26年国土交通省告示第449号)、平成17年国土交通省告示第385号(最終改正平成26年国土交通省告示第443号)、旧建設省住民券32号(最終改正平成26年4月1日)国土交通省住宅局長通知、いずれも国土交通省ホームページ「各税制の概要」サイトの「住宅の取得に利用可能な税制特例」で確認可能
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

なお、国土交通大臣の認定を受けている前記「一般診断法」又は「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）を採用した場合の、上部構造評点の判定内容は図表 II-44 のとおりである。

図表 II-44 評点と判定の内容

上部構造評点	判定の内容
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

(出所)「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」を基に作成

(b) 「耐震基準適合証明書」の場合

租税特別措置法施行令又は地方税法施行令の規定により、以下の①又は②のいずれかの耐震基準に適合することが検査内容となる。

①建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定

②地震に対する安全性に係る基準

ここで、②の地震に対する安全性に係る基準とは、租税特別措置法施行令、地方税法施行令で規定する国土交通大臣が財務大臣又は総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準で、耐震改修促進法第17条第3項第1号の規定に基づく平成18年国土交通省告示185号で定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準を意味する。

なお、この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられることと規定し、平成18年国土交通省告示第184号の規定を準用する内容となっている。

d. 得られる情報

(a) 耐震診断に係る報告書が確認できる場合

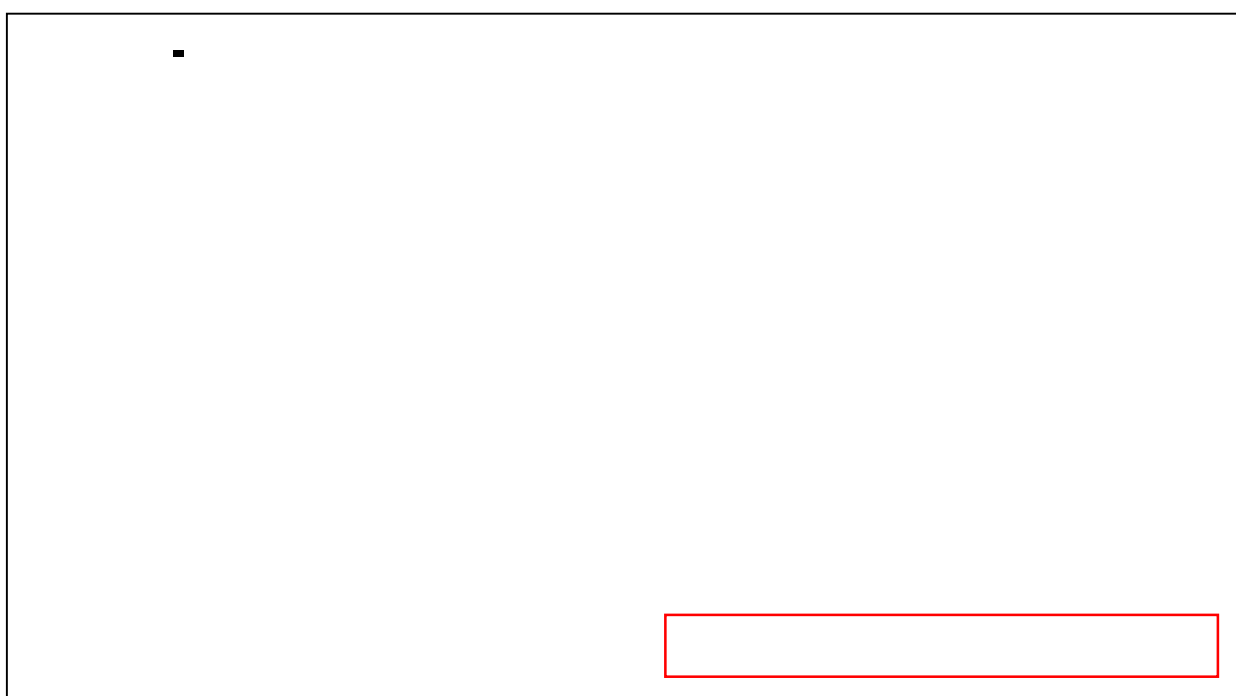
耐震診断に係る報告書は民間事業者による任意の調査であるため、採用している耐震診断方法が国土交通大臣の認定を受けた診断方法であるか否か、発行主体の信頼性等について留意する必要がある。

木造住宅の耐震診断方法としては、国土交通大臣の認定を受けている前記「一

般診断法」又は「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）が一般的に利用されているが、プレハブ住宅（木質系、鉄骨系等）の場合には、認定を受けている異なる診断方法が採用されていることが想定されるため、診断方法に即して耐震診断の結果を読み解く必要がある。

なお、認定を受けている前記「一般診断法」又は「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）が採用されている場合には、総合評価欄において上部構造評点が 1.0 以上であり、かつ、基礎等が構造耐力上安全である場合には、調査時点において、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることが把握できる（図表 II-45 参照）。

図表 II-45 耐震診断報告書のイメージ(総合評価)



(出所)「木造住宅の耐震補強の実務」より抜粋

(b) 「耐震基準適合証明書」が確認できる場合

「耐震基準適合証明書」を確認できる場合には、調査時点において、建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 の規定、又は地震に対する安全性に係る基準に適合していることが把握できる。

(8) インスペクション報告書

a. 制度の概要と実績

(a) インスペクションの種類

「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(以下、「ガイドライン」という。)³¹では、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々であるとされている(図表 II-46 参照)。

図表 II-46 インスペクションの種類

	①既存住宅に係る一次的なインスペクション	②既存住宅に係る二次的なインスペクション	③性能向上インスペクション
概要	<ul style="list-style-type: none"> 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの 既存住宅の現況把握のための基礎的なインスペクション 	<ul style="list-style-type: none"> 破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの 現に、日常生活上支障が生じている場合など不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクション 	<ul style="list-style-type: none"> リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの

(出所)「ガイドライン」を基に作成

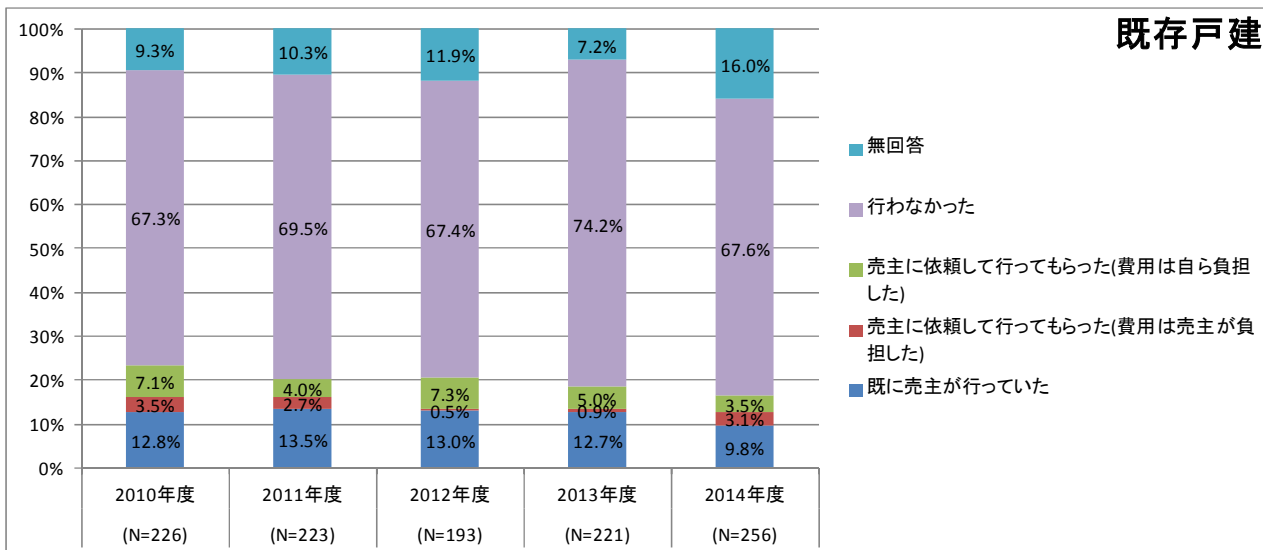
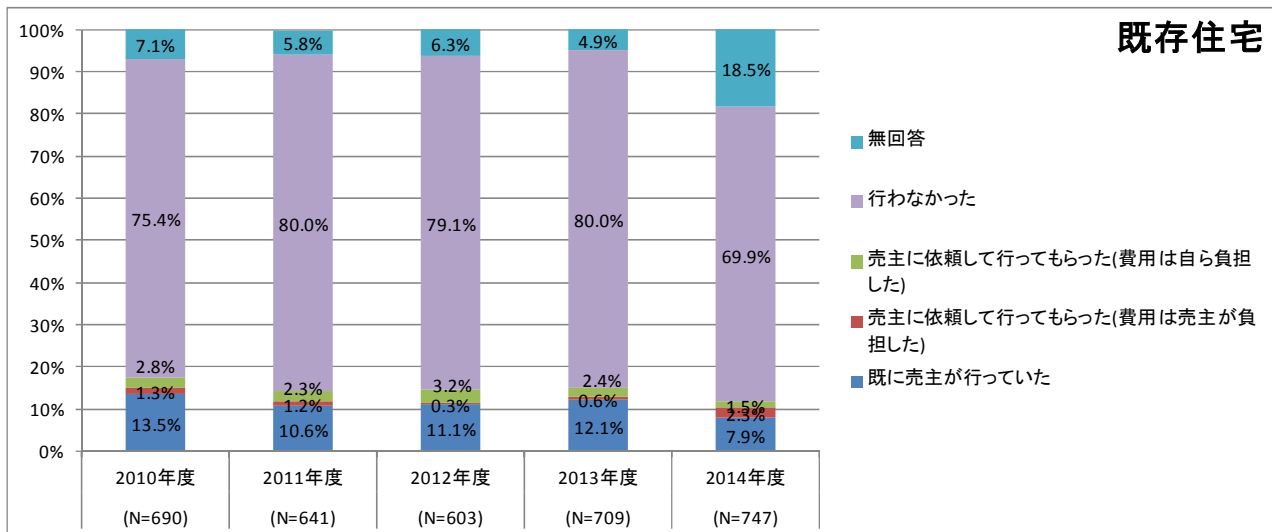
「ガイドライン」は、図表 II-46 のうち、①既存住宅に係る一次的なインスペクション(中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査)を対象としている。

(b) 制度の実績

図表 II-47 は、既存住宅(戸建住宅)を対象とした民間の建物検査(インスペクション)の実施率の推移を示すものである。既存住宅全体よりも既存戸建住宅の方が建物検査の実施率は高いが、最近の実施率は、「既に売主がおこなっていた」場合と「売主に依頼しておこなってもらった」場合を併せても20%を下回る程度である。

³¹ (出所)「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成26年 国土交通省)

図表 II-47 民間の建物検査の実施率の推移



(出所) 「不動産流通業に関する消費者動向調査」(一般財団法人不動産流通経営協会)を基に作成

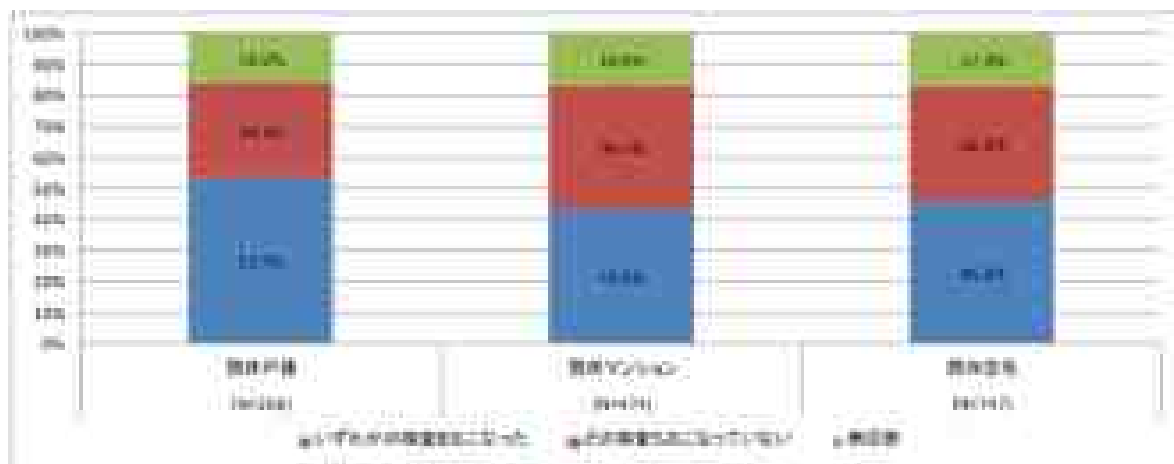
(注 1) 不動産会社等による住宅保証や「既存住宅売買瑕疵保険」の利用に当たって実施された検査を除く。不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス(主に買主側の購入申込前に実施)がおこなわれた場合を含む

(注 2) 首都圏1都3県(埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県)で1年間に購入した住宅の引渡しを受けた世帯(会員会社の協力を得て抽出)を対象としたアンケート調査

図表 II-48 は、不動産会社等による建物保証及び既存住宅売買瑕疵保険の利用に当たって実施された検査、並びにそれ以外に行われた民間の建物検査の実施率を示すものである。

建物検査の範囲を不動産会社等による建物保証の利用等広く捉えると、図表 II-47 の結果とは異なり、既存住宅全体では5割弱、既存戸建住宅に限定すると5割超の物件で何らかの建物検査(インスペクション)が実施されている状況が窺える。

図表 II-48 不動産会社等による建物保証の利用等に当たって行われた民間の建物検査の実施率



(出所) 「不動産流通業に関する消費者動向調査」(一般財団法人不動産流通経営協会)を基に作成
 (注1) 不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用に当たって実施された検査並びにそれ以外におこなった民間の建物検査(ホーム・インスペクション)
 (注2) 調査時点は2014年
 (注3) 首都圏1都3県(埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県)で1年間に購入した住宅の引渡しを受けた世帯(会員会社の協力を得て抽出)を対象としたアンケート調査

b. 検査機関等

「ガイドライン」においては、現況検査の実施状況として、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)等を記録することとされている。

したがって、一定の資格がなくてもインスペクションの実施は可能であると言える。

ただし、実際に現場で検査を行う者には、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識、検査の実施方法や判定に関する知識と経験が求められる。この場合、住宅の建築に関する一定の資格を有していることや実務経験を有していることは必要な能力を有しているかどうかの一つの目安になると考えられている。

c. 検査の概要

(a) 現況検査の内容

「ガイドライン」によると、現況検査の内容は、売買の対象となる住宅について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象(以下「劣化事象等」という。)の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することとされている。

戸建住宅の現況検査における検査対象の範囲は、図表 II-49 を基本とする。

図表 II-49 検査対象の範囲

- ・現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
- ・戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲

(出所)「ガイドライン」を基に作成

また、対象範囲について、足場等を組んで実施する屋根等の検査や、蟻害や腐朽・腐食等の有無を可能な限り確認するため小屋裏点検口や床下点検口から進入して実施する検査については、依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられている。

(b) 検査結果の報告

検査の結果は、検査結果報告書として書面により、依頼主に報告（提出）される。

なお、検査を実施する各民間事業者によって、調査内容、報告書の様式は様々であり、検査結果報告書は、「インスペクションレポート（報告書）」、「ホームインスペクション（住宅診断）報告書」等様々な名称で呼ばれている。

「ガイドライン」においては、検査結果報告書として、図表 II-50 に掲げる内容を記載するものとされている。

図表 II-50 検査結果報告書の記載内容

検査業務の実施概要	<ul style="list-style-type: none"> ・検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名（資格を有する場合は資格名称と免許等の番号） ・検査実施日時、所要時間及び天候
検査対象住宅の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・検査対象住宅の所在地、構造・階数・規模、建築時期、住宅の工法とこれらの確認方法 ・関連図書等の有無に関する確認結果と確認方法（不明な場合や住宅所有者等の協力が得られない場合はその旨を記載）
現況検査の結果	<ul style="list-style-type: none"> ・検査した部位と確認すべき劣化事象等の検査結果（写真を含む） ・対象住宅の状況により検査できなかった部位については、当該箇所とその理由及び写真 ・部分的にしか検査できなかった部位についても同様とし、検査できた割合をあわせて記載

(出所)「ガイドライン」を基に作成

また、「ガイドライン」では、検査結果に係る留意事項について、図表 II-51 のとおり示されている。

図表 II-51 検査結果に係る留意事項

- ・ 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
- ・ 報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
- ・ 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
- ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関すること

(出所)「ガイドライン」を基に作成

d. 得られる情報等

「ガイドライン」によると、検査項目は、検査対象部位と確認する劣化事象等で構成され、劣化事象等については部位・仕上げ等の状況に応じた劣化事象等の有無を確認することを基本とするとされており、検査結果報告書からは、図表 II-52 に示す3つの内容が得られる。

図表 II-52 検査結果報告書から得られる情報

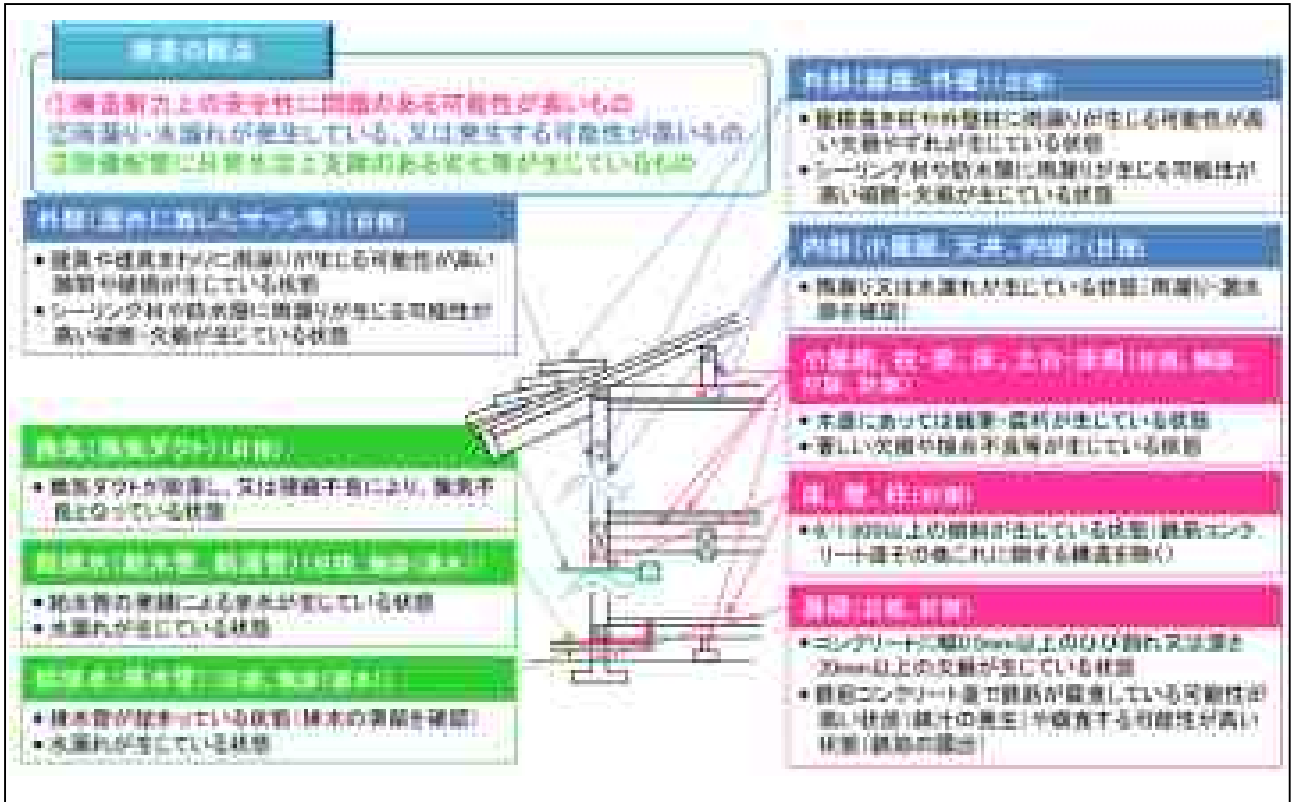
- ・ 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
- ・ 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの
- ・ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの

(出所)「ガイドライン」を基に作成

「ガイドライン」においては、図表 II-52 に示す3つの観点から、戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目として、対象部位等と検査対象とする劣化事象等及び検査方法が示されている。

その内容を図示すると、図表 II-53 のとおりである。

図表 II-53 部位別チェックポイント



(出所)「ガイドライン」及び「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修：国土交通省住宅局住宅生産課ほか)を基に作成

(9) シロアリ防除を行ったことを証する書面等

a. 制度等の概要と実績

(a) 我が国におけるシロアリ被害の概要

「性能表示基準解説（新築住宅）」によると、木造住宅が限界状態に至る主な原因は、腐朽菌による腐朽やシロアリによる蟻害などの生物劣化とされている。また、公益社団法人日本しろあり対策協会（以下、「対策協会」という。）のホームページ（以下、「対策協会ホームページ」という。）³²によると、日本には現在 22 種のシロアリが生息しているが、建築物を加害するシロアリは主にヤマトシロアリとイエシロアリとされている。その他、最近では“乾材シロアリ”の仲間であるアメリカカンザイシロアリとダイコクシロアリの被害が増えているとされている。

図表 II-54 ヤマトシロアリとイエシロアリの概要

ヤマトシロアリ	北海道北部を除いて日本全土に分布している。湿潤で腐敗した材を好んで食害し、その部分は、腐敗部分と一致するため非常に汚い。そのため、通常は水周りや土台周りに被害が大きい。
イエシロアリ	神奈川県以西の温暖な海岸地域と南西諸島及び小笠原諸島に分布している。水分を自ら運ぶ能力があるため、被害は建物全体に及ぶ。

(出所) 対策協会ホームページ <http://www.hakutaikyo.or.jp/boujo/>

(b) シロアリ防除の方法

「対策協会ホームページ」によると、シロアリ防除には、建築物の新築時に行う予防処理と既存建築物に対して行う処理があるとされている。新築時に行う処理は、シロアリの被害と腐朽を予防することを目的とし、既存建築物の処理は建築物を食害しているシロア리를駆除し今後の蟻害を予防する場合と、蟻害は無いが予防のために行う場合とがあるとされている。

「対策協会」はシロアリ防除の標準仕様として「防除施工標準仕様書」（以下、「標準仕様書」という。）³³に以下の工法を定めている。

図表 II-55 シロアリ防除の方法

新築建築物しろあり予防処理	新築時にしろありの被害と腐朽を予防するために建築現場において行う処理。
既存建築物しろあり防除処理	既存建築物のしろありの予防又は駆除のために行う処理（以下「防除処理」という。）
維持管理型しろあり防除工法	維持管理型ベイト工法（ベイト剤を用い、施工当初及び防除施工後に維持管理を行いながら、施工時に加害しているしろありのコロニー及び施工後に形成されるしろありのコロニーを駆除する防蟻工法）等

(出所) 標準仕様書に基づき作成

³² (出所) 対策協会ホームページ <http://www.hakutaikyo.or.jp/boujo/>

³³ (出所) 「防除施工標準仕様書」（昭和 37 年、発行：対策協会）

b. 防除施工業者

防除施工業者に関する公的な登録制度はない。なお、「対策協会ホームページ」によると、「対策協会」は建築物のシロアリ及び木材腐朽菌による被害の調査、予防または駆除を適正かつ安全に行い、消費者に信頼され、公共の福祉に寄与することを目的として、登録施工業者会員制度を設けるとされ、平成25年12月末現在の「事業報告書」³⁴に記載された登録施工業者会員は730業者である。

c. 防除の概要

(a) 防除の基本的な考え方

「標準仕様書」によると、対策協会の登録施工業者会員は、木造、鉄骨造、コンクリート造、ブロック造等の建築物の劣化を軽減し、かつ耐久性を与える目的で、「対策協会」に登録された「しろあり防除施工士」（またはそれと同等以上の能力を有する者）が、「対策協会」で規定した安全管理基準に基づき、「対策協会」で認定された薬剤・登録された工法を用いて処理を行うことが防除施工の標準とされている。

(b) 処理方法

「標準仕様書」によると、施工の基本理念は、土壌部分と木材部分に薬剤による2重の障壁を設けて、建築物の劣化の軽減と耐久性の付与を図ることとされている。そのため、「新築建築物しろあり予防処理」及び「既存建築物しろあり防除処理」には土壌処理と木部処理があり、予防処理は下表の地域に応じて、駆除処理は建設地の地域に関係なく土壌処理と木材処理を行うとされている。

図表 II-56 土壌処理と木部処理の概要

土壌処理	ヤマトシロアリやイエシロアリは、一般に地中を通して建物内に侵入してくることが多いので、建物の基礎の内側や束石の周囲、その他シロアリが通過する恐れのある土壌を薬剤で処理することが、シロアリの侵入を防止する最も効果的な方法である。通常は、土壌表面に薬剤を散布し防蟻層を形成する。最近では、防蟻効果の他に土壌からの水分蒸散防止を目的とした土壌皮膜形成工法やシート工法も採用されている。
木部処理	木部処理は、木材表面に薬剤を噴霧器を用いて吹き付け処理するか又は刷毛等で塗布する方法と、木材や壁体に穿孔して薬液を注入する方法がある。新築建物の木部処理は、通常、地面から1 mまでの部材、浴室回り部材、洗面所や台所等の水回り部分の木材を処理する。また、木口、切り欠き、ボルト穴、仕口、接合部、コンクリート接着面等は特に入念な処理が必要である。

(出所) 対策協会ホームページに基づき作成
<http://www.hakutaikyo.or.jp/boujo/>

³⁴ (出所) 「事業報告書」 (平成25年度、対策協会)

図表 II-57 建設地の区分と処理方法

種別	建設地の都道府県名	処理対象	
		木材	土壌
I種地域	沖縄、鹿児島、宮崎、大分、熊本、長崎、佐賀、福岡、高知、愛媛、徳島、香川、山口、広島、岡山、兵庫、大阪、和歌山、三重、愛知、静岡、神奈川、千葉、東京(伊豆諸島及び小笠原諸島)	行う	行う
II種地域	鳥取、島根、京都、奈良、滋賀、岐阜、長野、山梨、東京(伊豆諸島及び小笠原諸島を除く)、埼玉、茨城、栃木、群馬、福井、石川、富山、新潟、山形、宮城、福島、秋田、岩手、青森	行う	ほとんどの場合行う
III種地域	北海道	行う	必要に応じて行う

(出所) 標準仕様書を基に作成

d. 得られる情報

(a) 追加で防除処理が発生する可能性

登録施工業者会員が発行した施工保証書等が把握できる場合には、登録施工業者が防除処理を実施していることがわかる。

一方、「標準仕様書」によると、防除施工を行った建物は、その建築物の保存対策と維持管理上、5年を目途に再処理するとされている。そのため、防除処理は確認時点において蟻害等がないことを示すものではないが、当該期間内であれば追加で防除処理が発生する可能性は低いことになる。

なお、当該書類の書式、発行方法等について「標準仕様書」には規定はなく、様式等は各業者によって様々である。

(b) 蟻害・腐朽の被害状況に関する情報

対策協会の認定した蟻害・腐朽検査員又は公益社団法人日本木材保存協会(以下、「保存協会」という。)が認定した木造劣化診断士による蟻害・腐朽報告書等が確認できる場合には、一定の講習会等を受けた者が検査等をした蟻害・腐朽の被害状況が確認できる。しかし、蟻害・腐朽の被害状況の診断は、これまでリフォームやシロアリ防除作業の前段として、概ね無償(サービス)で行われてきた。そのため、報告書が入手できる場合は限られる。

図表 II-58 一定の講習会等を受けた者の概要

名称	認定団体	制度開始時期
蟻害・腐朽検査員	対策協会	平成14年
木造劣化診断士	保存協会	平成18年

(出所) 対策協会ホームページに基づき作成 <http://www.hakutaikyo.or.jp/boujo/>
 保存協会ホームページに基づき作成 <http://www.mokuzaihozon.org/>

(10) 住宅履歴情報（いえかるて）

a. 制度等の概要と実績

(a) 住宅履歴情報整備検討委員会の設置

平成 19 年度から平成 21 年にかけて、国土交通省の補助事業により設置された住宅履歴情報整備検討委員会（委員長は野城智也東京大学生産技術研究所教授。以下「委員会」という。）は、委員会ホームページ³⁵によると、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等を検討したとされている。これは、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準（デファクトスタンダード）として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指したものである。

「委員会ホームページ」によると、平成 20 年度までは本委員会の下に情報項目検討部会、共通の仕組み検討部会、普及啓発部会の三部会を設置するとともに、必要に応じて、部会の下にワーキンググループを設置し、関係団体・企業等の参画を得て、テーマ毎により詳細な検討を行ったとされている。また、平成 21 年度は情報項目検討部会と共通の仕組み検討部会を統合し、共通の仕組み運用検討部会及び普及啓発部会の二部会を設置し、さらに住宅履歴情報の蓄積・活用に向けて具体的な方法について検討を深めたとされている。

なお、「委員会ホームページ」によると、平成 21 年 8 月に住宅情報履歴の愛称が「いえかるて」と決定された。

(b) 「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」の公表

住宅履歴情報の蓄積・活用のための仕組みを整備することにより、住宅の適切な維持管理並びに既存住宅の適正な売買を実現することを目的として、平成 21 年 2 月に「委員会」より「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」（以下、「住宅履歴情報指針」という。）³⁶が公表されている。「住宅履歴情報指針」で定義された住宅情報履歴等の用語及び求められる役割は図表 II-59 のとおりであり、戸建住宅に係る住宅履歴情報項目は図表 II-60 のとおりである。

³⁵ (出所) 委員会ホームページ <http://www.jutaku-rireki.jp/jigyoushya/about.html>

³⁶ (出所) 「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」（平成 21 年 2 月、平成 22 年 2 月改訂、委員会）

図表 II-59 用語の定義及び求められる役割

用語	定義	求められる役割
住宅履歴情報	住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報	—
住宅所有者	住宅の所有権を保有する者	住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに、住宅とその住宅履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐこと。
情報生成者	住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者、住宅所有者等、住宅履歴情報を生成する者。	住宅を社会的な資産として認識し、自らの責任において住宅履歴情報の正確な生成を行い、住宅所有者に確実に渡すこと。住宅所有者自らが情報を生成する場合には、自らがその情報を確実に保管すること。
情報活用者	リフォーム事業者、メンテナンス事業者、検査機関、住宅所有者、住宅購入者、不動産鑑定業者、金融機関、保険事業者等、住宅履歴情報を活用して何らかの行為を行う者。	住宅を社会的な資産として認識し、個人情報の保護に配慮しつつ、維持管理、流通等の場面において適切に情報を評価し活用すること。
情報サービス機関	住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関	住宅を社会的な資産として認識し、情報を適切に保管し、将来に引き継ぎ、住宅の長期使用に当たって住宅履歴情報を活用するために必要な仕組みをもつとともに、住宅履歴情報に関する住宅所有者の啓発や情報の充実に努める。

(出所)「住宅履歴情報指針」に基づき作成

図表 II-60 住宅履歴情報（戸建住宅）の情報項目

A 新築段階の情報項目

項目名		項目名の説明
A1	建築確認	新築住宅の完成までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
A2	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面
A3	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面
A4	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの

B 維持管理段階の情報項目

項目名		項目名の説明
B1	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期および内容の目安となる情報が記載された書類
B2	点検・診断	住宅の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等
B3	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される図面や書類、写真等
B4	リフォーム・改修	住宅のリフォーム・改修工事を行った時に作成・提供される図面、書類、写真等
B5	認定長期優良住宅の維持保全	認定を受けた認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等
B6	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面

C 重要事項説明に関する情報項目

項目名		項目名の説明
C1	重要事項説明	不動産取引に際して宅地建物取引業者が買主に交付する重要事項説明書および売主が買主に対して開示する告知書等

(出所)「住宅履歴情報指針」に基づき作成

(c) 一般社団法人住宅履歴活用・推進協議会の設立

平成 22 年 5 月に住宅履歴情報を整備・保管・活用する専門の情報サービス機関の集まりとして一般社団法人住宅履歴活用・蓄積推進協議会(以下、「協議会」という。) ³⁷が設立された。

「協議会」の定款³⁸によると、設立時の正会員は、一般社団法人工務店サポートセンター、特定非営利活動法人長期保証支援センター、一般財団法人中小建設業住宅センター、大和ハウス工業株式会社、財団法人ベターリビングの 5 者である。

³⁷ (出所) 協議会ホームページ <http://www.iekarute.or.jp/>

³⁸ (出所) 「一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 定款」(平成 22 年、協議会)

b. 運用状況等

(a) 住宅履歴情報の利用方法

「住宅履歴情報指針」によると住宅履歴情報の帰属の原則は図表 II-61 のとおりであり、情報の第一義的な所有者は住宅所有者であり、住宅情報の蓄積は、住宅所有者の責任のもとで行われるとされている。また、全ての住宅所有者は、住宅履歴情報の蓄積にあたり、情報サービス機関をいつでも活用することが出来、また、やめることもできるとされている。そのため、「協議会ホームページ」によると、住宅所有者は住宅履歴情報を自宅に保存することも、より確実かつ効率的に保存するために情報サービス機関を活用することも可能であるとされている。

「情報サービス機関ガイドブック」³⁹によると情報サービス機関を利用する場合の顧客情報の考え方は図表 II-62 の2つがあるが、いずれも情報サービス機関は、住宅所有者が有する住宅履歴情報と当該情報サービス機関が保有する顧客情報を区別して管理することが必要とされている。

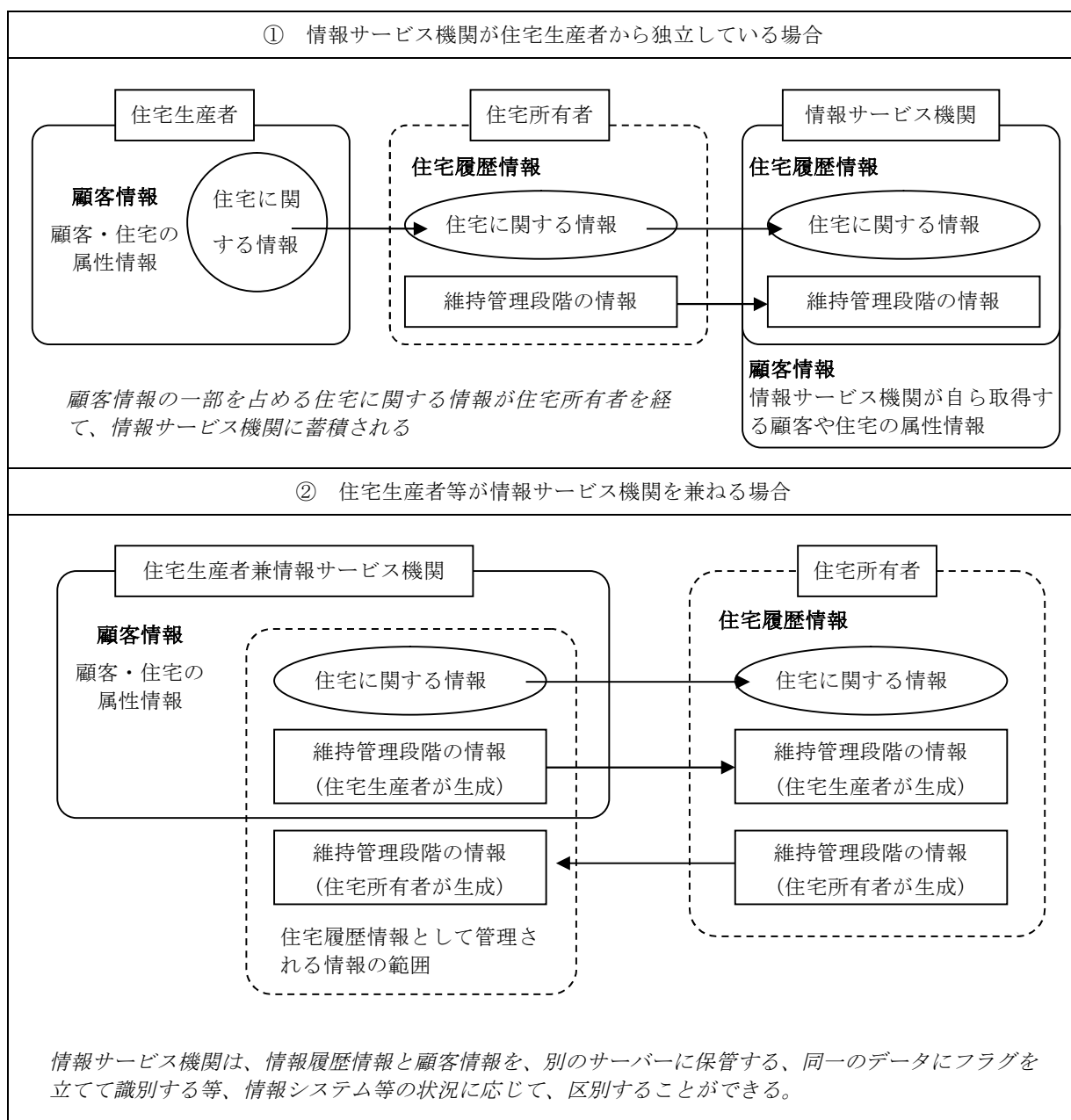
図表 II-61 住宅履歴情報の帰属の原則

(1)	情報の第一義的な所有者は住宅所有者であり、住宅履歴情報の蓄積は、住宅所有者の責任のもとで行われる。
(2)	建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。
(3)	リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。また、住宅所有者は自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。

(出所)「住宅履歴情報指針」に基づき作成

³⁹ (出所) 「情報サービス機関ガイドブック」 (平成 22 年、委員会)

図表 II-62 住宅履歴情報と顧客情報の考え方について



(出所)「情報サービス機関ガイドブック」に基づき作成

(b) 「協議会」に加盟する情報サービス機関の活動状況

「協議会」に加盟する情報サービス機関 58 機関(平成 26 年 8 月 11 日現在)は、「住宅履歴情報指針」に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積しており、情報の一元管理は行われていない。

なお、「不動産流通市場における情報整備のあり方検討会『不動産に係る情報ストックの整備について』」⁴⁰によると、平成 23 年度末現在で、協議会の会員に

⁴⁰ (出所)「不動産流通市場における情報整備のあり方検討会『不動産に係る情報ストックの整備について』」(平成 24 年、国土交通省土地・建設産業局不動産課)

における履歴の蓄積数は約 267 万件であり、うち共通 ID のあるものは約 2.8 万件とされている。

(c) 住宅履歴情報の運用方法

「住宅履歴情報の蓄積・活用に係る運用ツールについて」⁴¹によると、住宅履歴情報を普及するためには、対象となる情報を検索するツールを用意するなど、情報活用者が必要な情報を適切に受け取り、それを有効に活用するための工夫が必要とされている。そこで、住宅履歴情報の蓄積・活用にあたり住宅履歴台帳の整備が推奨されている。

住宅履歴台帳とは、住宅履歴情報を生成する元となった実施事項、生成した住宅履歴情報を蓄積した情報項目、生成や蓄積時に登録された住宅履歴情報の属性等が記載され、蓄積された多様な情報の見出しとなるもので、必要な情報の迅速な特定や各情報の確実性の確保など、円滑に住宅履歴情報を蓄積・活用するために作成される運用ツールの一案とされている。情報履歴台帳のうち、情報更新台帳と情報更新図の定義及びイメージを示すと図表 II-63 のとおりである。

⁴¹ (出所) 「住宅履歴情報の蓄積・活用に係る運用ツールについて」(平成 21 年、住宅履歴情報整備検討委員会)

図表 II-63 情報履歴台帳の内容

情報更新台帳	定義	住宅履歴情報の活用にあたり、住宅履歴情報の実施事項ごとの住宅履歴情報の更新履歴を記録するもので、一目で行われた実施事項と当該実施事項により更新された住宅履歴情報が蓄積されている情報項目を把握できる書類である。活用したい書類・設計図書を実施項目から検索・特定する目次の総称である。																																																							
	イメージ	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>日時</th> <th>実施事項</th> <th>情報項目</th> <th>作成書類・図面</th> <th>情報作成者</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0001</td> <td>1999年 10月21日</td> <td>引渡し 住宅購入</td> <td>B-1 建築確認 B-4 新築工事関係 C-1 重要事項説明書</td> <td>書類一式</td> <td>〇〇工務店</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0002</td> <td>1999年 11月20日</td> <td>1ヶ月点検</td> <td>B-2 点検・診断</td> <td>点検記録シート</td> <td>〇〇工務店</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0003</td> <td>2000年 10月1日</td> <td>浴室お手入れ</td> <td>B-2 点検・診断</td> <td>点検記録シート</td> <td>居住者</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0004</td> <td>2000年 10月10日</td> <td>キッチンお手入れ</td> <td>B-2 点検・診断</td> <td>点検記録シート</td> <td>居住者</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0005</td> <td>2000年 10月15日</td> <td>1年点検</td> <td>B-2 点検・診断</td> <td>1年点検報告書</td> <td>〇〇工務店</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0006</td> <td>2008年 1月19日</td> <td>浴室リフォーム</td> <td>B-4 リフォーム・改修</td> <td>リフォーム工事仕様書、見積書、竣工図・打合せ図書(意匠)、竣工図・工事写真・打合せ図書(設備)</td> <td>〇〇工務店</td> <td>浴室履歴図書の設置</td> </tr> <tr> <td>0007</td> <td>2008年 10月15日</td> <td>サッシ修理</td> <td>B-3 修繕</td> <td>見積書、領収書</td> <td>△△工務店</td> <td>窓の修繕</td> </tr> </tbody> </table>	No.	日時	実施事項	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考	0001	1999年 10月21日	引渡し 住宅購入	B-1 建築確認 B-4 新築工事関係 C-1 重要事項説明書	書類一式	〇〇工務店		0002	1999年 11月20日	1ヶ月点検	B-2 点検・診断	点検記録シート	〇〇工務店		0003	2000年 10月1日	浴室お手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者		0004	2000年 10月10日	キッチンお手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者		0005	2000年 10月15日	1年点検	B-2 点検・診断	1年点検報告書	〇〇工務店		0006	2008年 1月19日	浴室リフォーム	B-4 リフォーム・改修	リフォーム工事仕様書、見積書、竣工図・打合せ図書(意匠)、竣工図・工事写真・打合せ図書(設備)	〇〇工務店	浴室履歴図書の設置	0007	2008年 10月15日	サッシ修理	B-3 修繕	見積書、領収書	△△工務店
No.	日時	実施事項	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考																																																			
0001	1999年 10月21日	引渡し 住宅購入	B-1 建築確認 B-4 新築工事関係 C-1 重要事項説明書	書類一式	〇〇工務店																																																				
0002	1999年 11月20日	1ヶ月点検	B-2 点検・診断	点検記録シート	〇〇工務店																																																				
0003	2000年 10月1日	浴室お手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者																																																				
0004	2000年 10月10日	キッチンお手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者																																																				
0005	2000年 10月15日	1年点検	B-2 点検・診断	1年点検報告書	〇〇工務店																																																				
0006	2008年 1月19日	浴室リフォーム	B-4 リフォーム・改修	リフォーム工事仕様書、見積書、竣工図・打合せ図書(意匠)、竣工図・工事写真・打合せ図書(設備)	〇〇工務店	浴室履歴図書の設置																																																			
0007	2008年 10月15日	サッシ修理	B-3 修繕	見積書、領収書	△△工務店	窓の修繕																																																			
情報更新図	定義	1つの図面の該当部分に、実施事項と関係する図面類が蓄積されている情報項目、その更新日を記録したもので、一目で住宅の部位別の更新された図面が蓄積されている情報項目を把握できる図面である。活用したい書類・設計図書を住宅の部位から検索・特定する見出しの総称である。																																																							
	イメージ																																																								

(出所)「住宅履歴情報の蓄積・活用に係る運用ツールについて」に基づき作成

2. 実地調査のチェックポイントに係る建築分野における情報の収集・整理

1) 部位別減価要因等の検討

基礎、躯体、外部仕上げ（屋根、外壁、開口部）については、老朽化・損傷等の物理的要因に係る減価要因が重要であることから、こうした部位について、建築分野等の情報を活用し、それぞれ以下の観点から整理する。

- ①劣化の特性
- ②実地調査のチェックポイント
- ③更新・取替と定期的な手入れの目安

(1) 劣化の特性

基礎、躯体、外部仕上げについて、その材の性質、劣化要因等を踏まえた劣化の特性について、参考資料を基に取りまとめる。

(2) 実地調査のチェックポイント

不動産鑑定士が、原則として行う内覧を含めた実地調査は、目視、非破壊が前提であり、既存住宅に係る住宅性能表示制度の現況検査が参考となることから、主として「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に実地調査のチェックポイントを整理する。

(3) 更新・取替と定期的な手入れの目安

部位毎に経済的残存耐用年数を適切に把握するためには、建物の初期性能を把握するとともに、維持管理の状況を把握することが重要である。

そのため、広く活用されている以下の3つの資料を基に、更新・取替と定期的な手入れの内容、時期等の目安を参考情報としてとりまとめる。

資料1：「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」⁴²に記載されている「維持保全の方法（維持保全計画）の例（一戸建ての住宅）」（以下、「長期優良の維持保全計画（例）」という。）

資料2：「住まいの管理手帳（戸建て編）」の30年間の標準的な維持保全計画（以下、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」という。）⁴³

資料3：「マイホーム維持管理ガイドライン」（以下、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」という。）⁴⁴

これらの資料に基づいた標準的な更新・交換等の周期の目安と、居住者、所有者等から聴取した更新取替、手入れの情報とを比較検討することにより、対

⁴² (出所) 「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」（平成26年、発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（再掲）

⁴³ (出所) 「住まいの管理手帳（戸建て編）」（平成24年、発行：一般財団法人住宅金融普及協会）

⁴⁴ (出所) 「マイホーム維持管理ガイドライン」（住宅金融支援機構ホームページ）

http://www.jhf.go.jp/customer/hensai/hosyu_kanri.html

象不動産の維持管理の良否を判断する際の参考とすることができる。但し、いずれも目安にすぎず、住宅の仕様、劣化状況等に応じて異なる点に留意が必要である。

2) 部位毎の実地調査のチェックポイントの整理

(1) 基礎

a. 劣化の特性

木造戸建住宅の基礎部分は鉄筋コンクリート造の布基礎又はべた基礎の場合が多いが、鉄筋コンクリート造の構造体の劣化に最も影響する要因としては、「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事 2009」⁴⁵では、図表 II-64 のとおり鉄筋の腐食とされている。

図表 II-64 鉄筋コンクリートの劣化特性

鉄筋コンクリート造の構造体および部材の構造安全性に最も影響する劣化現象は鉄筋の腐食である。鉄筋は、コンクリートの中性化や塩化物イオンの拡散移動の影響によって、その表面から腐食し始め、その後、ある程度腐食が進行すると鉄筋に沿ったひび割れがかぶりコンクリートに発生する。

… (略) …

鉄筋コンクリート造の構造体および部材の構造安定性低下は、一般的には、鉄筋の腐食によって決定される。品質のよい材料を用い、入念に施工されたコンクリートは、特殊な劣化作用にさらされない限り、中性化による鉄筋防せい性能の低下が主たる劣化現象である。

(出所)「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事 2009」より抜粋

b. 実地調査のチェックポイント

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、基礎におけるコンクリートのひび割れ・欠損は、不同沈下等の地盤に関わる重大な要因により発生するものから、コンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまでであるが、住宅全体に影響する重要な事象であるとしている。

また、「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」⁴⁶では、鉄筋コンクリート造の基礎の場合には、コンクリート表面に現れたひび割れや錆汁などを手がかりに鉄筋の腐食の有無を判断する必要があるとしている。

⁴⁵ (出所)「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事 2009」(平成 21 年、編集・著作人：一般社団法人日本建築学会)

⁴⁶ (出所)「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」(平成 14 年、編集・発行：財団法人日本住宅・木材センター)

図表 II-65 基礎に係る減価要因と参考情報

減価要因（例示）	参考情報
ひび割れ、欠損	・ 著しいひび割れ・欠損は、その部分から空気、水分が侵入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置すると基礎コンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがある。
	・ 検査対象とする劣化事象等として、コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態があげられている。 (出所)「ガイドライン」から抜粋
錆汁の発生や鉄筋の露出	・ 検査対象とする劣化事象等として、鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋の露出）があげられる。 (出所)「ガイドライン」から抜粋

(出所) 出所を個別に記載しているもの以外は、「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

c. 更新・取替と定期的な手入れの目安

前記2.1) (3)に示した3つの資料を基に、更新・取替と定期的な手入れについての記載内容を整理すると図表 II-66・図表 II-67 のとおりである。

基礎の主な機能は、躯体と合わせて、住宅全体の構造的安全性を保持することにある。基本的には定期的に更新することが予定されていない部位であり、更新・取替に係る時期としては建替え時とされている。

なお、定期的な手入れ項目はいずれの資料においても記載がない。

図表 II-66 基礎の更新・取替の目安

	更新・取替	
		○長期優良の維持保全計画（例）
基礎	建替え時に更新	記載なし

(出所)「長期優良の維持保全計画（例）」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

図表 II-67 基礎の定期的な手入れの目安

	定期的な手入れ	
		○長期優良の維持保全計画（例）
基礎	記載なし	記載なし

(出所)「長期優良の維持保全計画（例）」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

(2) 躯体

a. 劣化の特性

木造躯体に係る劣化については、「性能表示基準解説（新築住宅）」及び「実務者のための住宅の腐朽・虫害の診断マニュアル」⁴⁷によると、図表 II-68・図表 II-69 のとおり、主として腐朽菌による腐朽とシロアリによる蟻害などの生物劣化によりもたらされるが、必ずしも経年とともに不可避免的に生じるものではなく、腐朽や蟻害が生じる環境、実際上は水分環境が整った後に初めて劣化が発生するとされている。

図表 II-68 木造躯体の劣化特性（その1）

木造住宅が限界状態に至る主な原因は、腐朽菌による腐朽やシロアリによる蟻害などの生物劣化である。

…（略）…

なお、生物劣化は、シロアリや腐朽菌が生育活動を行うことによって発生する現象であり、その生育に必要な条件とは酸素、栄養、温度、水分の4条件である。

（出所）「性能表示基準解説（新築住宅）」より抜粋

図表 II-69 木造躯体の劣化特性（その2）

様々な劣化現象のうち木材の生物劣化は特異な性質を示し、必ずしも経年とともに不可避免的に生じるものではないことは伝統木造建築の例を見れば明らかでしょう。腐朽や蟻害が生じる環境、すなわち実際上は水分環境が整った後に初めて劣化が発生することになります。

…（略）…

一方、在来軸組構法や枠組壁工法あるいは木質パネル構法などの現代木質住宅構法に典型的な密閉型としての大壁構造では、図 2-2-10 に示すように、仕上げ・下地による保護システムが機能している一定時間は問題ありませんが、保護システムの経年劣化、故障、瑕疵あるいは想定以上の負荷がかかり内部に水分が入ると、腐朽を中心とした生物劣化が進む環境が継続的に形成されやすくなります。

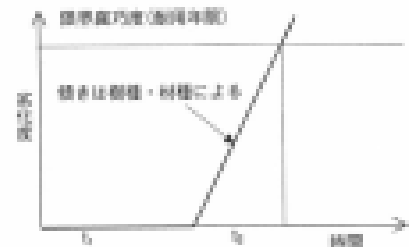


図2-2-10 密閉型構法（大壁構法）における木造躯体の劣化経緯

（出所）「実務者のための住宅の腐朽・虫害の診断マニュアル」より抜粋

b. 実地調査のチェックポイント

一般に腐朽及び蟻害の多くは土台、根太等床下部分に集中することから、台所、浴室、洗面所等の水回りの箇所の床下部分を重点的に検査することが重要となる。「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」では、土台、柱脚、筋かいなどの軸組部材の下部や床組部材などは、床下滞留湿気や雨水、生活用水、場合によっては結露水などの影響を受けやすく、構法が適当でなかったり、施

⁴⁷ （出所）「実務者のための住宅の腐朽・虫害の診断マニュアル」（平成19年、編集・発行：社団法人日本木材保存協会）

工、維持管理上の欠陥があった場合には劣化が生じやすいとされている。

図表 II-70 躯体に係る減価要因と参考情報

減価要因（例示）	参考情報																		
<p>蟻害・腐朽が生じている状態</p>	<p>・腐朽している木材も、表面が乾いている場合は一見健全に見えることがある。ただし、劣化がある程度進行している場合等には、それらは触診又は打診すると内部が柔らかく、空洞音がすることがある。特に、防腐・防蟻剤を含浸させた木材については、内部の防腐・防蟻剤の未浸潤部分だけが腐朽し、外部からは一見健全に見える場合がある。</p> <p>・シロアリの生息地であれば、シロアリ被害はどこでも起こる可能性がある。比較的日当たりが悪い、湿気の多い、しかも比較的暖かいところ、すなわち浴室、洗面所、台所、便所などに多く発生する。シロアリは通常、明るいところを避けて活動する習性があるので、建物に侵入する場合も地中から蟻道をつくって侵入することが多い。</p> <p>（出所）「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」を基に作成</p>																		
<p>著しい欠損や接合不良等が生じている状態</p>	<p>・検査対象とする劣化事象等として、土台及び床組については、土台及び床組の著しい接合部の割れ、接合具の著しい腐食（強度低下のおそれがあるもの）、根太、大引、束の割れがあげられている。また、小屋組については、雨漏り等の跡、小屋組の接合部の著しい割れ、接合具の著しい腐食（強度低下のおそれがあるもの）、小屋組の接合金物の不足及び小屋束の浮きがあげられている。</p>																		
<p>著しい傾斜</p>	<p>・検査対象とする劣化事象等として、6/1,000 以上の傾斜が生じている状態があげられている。</p> <p>（出所）「ガイドライン」を基に作成</p> <p>・なお傾斜角に応じた障害状況としては以下の図表 II-71・図表 II-72 が参考となる。</p> <p style="text-align: center;">図表 II-71 傾斜角と機能的障害程度の関係</p> <table border="1" data-bbox="608 1417 1449 1803"> <thead> <tr> <th data-bbox="608 1417 820 1458">傾斜角</th> <th data-bbox="820 1417 1449 1458">障害程度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="608 1458 820 1498">3/1000 以下</td> <td data-bbox="820 1458 1449 1498">品確法技術的基準レベルー 1 相当（注）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1498 820 1538">4/1000</td> <td data-bbox="820 1498 1449 1538">不具合が見られる</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1538 820 1579">5/1000</td> <td data-bbox="820 1538 1449 1579">不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1579 820 1650">6/1000</td> <td data-bbox="820 1579 1449 1650">品確法技術的基準レベルー 3 相当（注） 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1650 820 1691">7/1000</td> <td data-bbox="820 1650 1449 1691">建具が自然に動くのが顕著に見られる</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1691 820 1731">8/1000</td> <td data-bbox="820 1691 1449 1731">ほとんどの建物で建具が自然に動く</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1731 820 1771">10/1000</td> <td data-bbox="820 1731 1449 1771">排水管の逆勾配</td> </tr> <tr> <td data-bbox="608 1771 820 1803">17/1000</td> <td data-bbox="820 1771 1449 1803">生理的な限界値</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）次頁、平成 12 年旧建設省告示第 1653 号参照 （出所）「小規模建築物基礎設計指針」⁴⁸を基に作成</p>	傾斜角	障害程度	3/1000 以下	品確法技術的基準レベルー 1 相当（注）	4/1000	不具合が見られる	5/1000	不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。	6/1000	品確法技術的基準レベルー 3 相当（注） 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する	7/1000	建具が自然に動くのが顕著に見られる	8/1000	ほとんどの建物で建具が自然に動く	10/1000	排水管の逆勾配	17/1000	生理的な限界値
傾斜角	障害程度																		
3/1000 以下	品確法技術的基準レベルー 1 相当（注）																		
4/1000	不具合が見られる																		
5/1000	不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。																		
6/1000	品確法技術的基準レベルー 3 相当（注） 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する																		
7/1000	建具が自然に動くのが顕著に見られる																		
8/1000	ほとんどの建物で建具が自然に動く																		
10/1000	排水管の逆勾配																		
17/1000	生理的な限界値																		

⁴⁸（出所）「小規模建築物基礎設計指針」（平成 20 年、編集・著作人：一般社団法人日本建築学会）

図表 II-72 住宅紛争処理に係る技術的基準（傾斜） （注1）		
レベル	傾斜の程度（注2）	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
レベル1	3/1000 未満の勾配の傾斜	低い
レベル2	3/1000 以上 6/1000 未満の勾配の傾斜	一定程度存する
レベル3	6/1000 以上の勾配の傾斜	高い
<p>（注1）技術基準の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 品質確保法に規定する指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準として、不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めたもの。 <p>（注2）傾斜角の測定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 壁又は柱の場合：凹凸の少ない仕上げによる壁又は柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。 床の場合：凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点（3m程度以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。 <p>（出所）平成12年旧建設省告示第1653号⁴⁹を基に作成</p>		
漏水等の跡	<p>（壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分）</p> <ul style="list-style-type: none"> 漏水等の跡とは、雨漏りその他の漏水等によって、濡れている状態若しくは変色、シミ等が生じている状態をいう。 漏水等の跡は、漏水時には濡れた状態として、乾燥した状態となれば変色、シミとして発見される。漏水等の跡が確認されることは、そこに水分が供給されている可能性が高く、周辺部の躯体の劣化を促進させる要因となるおそれがあると想定できる。漏水には、雨漏り、結露、給排水設備等からの漏水などが考えられる。 	

（出所）出所を個別に記載しているもの以外は、「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

⁴⁹ （出所）平成12年旧建設省告示第1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」

c. 更新・取替と定期的な手入れの目安

前記2.1) (3)に示した3つの資料を基に、土台、床組、軸組・小屋組について、更新・取替と定期的な手入れについての記載内容を整理すると図表II-73・図表II-74のとおりである。

躯体は基礎とともに、住宅全体の構造的安全性を保持することにある。基本的には定期的に更新することが予定されていない部位と言えるが、床組については何ら防腐・防蟻処理を行っていない場合には、床下滞留湿気等により20～30年程度で劣化が生じるおそれがあることから、全面取替の検討が必要とされている。

また、土台、床組については、5～10年の周期で防腐・防蟻処理することとされている。

図表 II-73 躯体の更新・取替の目安

	更新・取替	
	○長期優良の維持保全計画（例） ○住宅金融普及協会の住まいの管理手帳	○住宅金融支援機構の維持管理 ガイドライン
土 台	建替え時に更新	記載なし
床 組	20年で全面取替を検討	20～30年位で全面取替を検討
軸組・ 小屋組	建替え時に更新	記載なし

(出所)「長期優良の維持保全計画（例）」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

図表 II-74 躯体の定期的な手入れの目安

	定期的な手入れ	
	○長期優良の維持保全計画（例） ○住宅金融普及協会の住まいの管理手帳	○住宅金融支援機構の維持管理 ガイドライン
土 台	5年で防腐・防蟻処理	5～10年で防腐・防蟻処理
床 組	5年で防腐・防蟻処理	5～10年で防腐・防蟻処理
軸組・ 小屋組	記載なし	記載なし

(出所)「長期優良の維持保全計画（例）」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

(3) 外部仕上げ

a. 劣化の特性

外部仕上げについては、「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」では、以下のとおり、常に風雨、日照に曝されるため、経年に伴う劣化が着実に進行するとされている。

また、「瑕疵保険テキスト」によると、外部仕上げ材の破損、ひび割れ等が生じている状態は、雨水の浸入を招き、下地材や構造躯体の劣化が促進されるおそれがあるとされている。

図表 II-75 外部仕上げの劣化の特性（その1）

外周壁は、常に風雨、日照などに曝されて自然条件的に厳しい環境に置かれています。設計ミスあるいは故障、維持管理不足等により外周壁から雨水の浸入があれば、腐朽、蟻害が発生し、軸組材等が侵されて構造耐力上深刻な事態に至ることが十分あり得ることは、阪神大震災等でも既に痛感したところです。

(出所)「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」より抜粋

図表 II-76 外部仕上げの劣化の特性（その2）

5. 外壁及び軒裏

… (略) …

(1) 下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落

仕上げ材から下地材まで連続したひび割れ等が生じている状態は、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、劣化事象等に該当する。

… (略) …

7. 屋根

… (略) …

(1) 屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ

本来あるべき位置から屋根葺き材が移動や欠損したり、下葺材（防水紙等）が露出している状態は、雨水の浸入による下地材等の劣化が促進されるため、劣化事象等に該当する。

(出所)「瑕疵保険テキスト」より抜粋

b. 実地調査のチェックポイント

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」では、瓦やスレートの屋根材の場合、部分的なずれや欠損、剥がれにより十分な重なりが確保できていない場合には、台風等の強風時に、その部分からこれらの事象の拡大、屋根材の剥落が生じるおそれがあり、安全上の問題があるとされている。

また、「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」では、大壁造は壁の中が見えないので、外壁仕上げの調査を目視や打音により実施するとし、その際、外壁表面のひび割れやシーリングの破断、割れなどに注意する必要があるとされている。また、真壁造では、露出した木部の腐朽や蟻害に注意する必要があるとしている。また、開口回りからの壁内への漏水の有無を推定するためには、開口枠回りのシーリングの破断、剥がれや水切り、軒、庇などの雨仕舞いの良否を調査する必要があるとされている。

図表 II-77 屋根材に係る減価要因と参考情報

仕上材	減価要因と参考情報
粘土瓦、厚形スレート、又は住宅屋根用化粧スレート	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい割れ ・ 仕上げ材の著しい欠損 ・ 仕上げ材の著しいずれ ・ 仕上げ材の著しい剥がれ <p>-----</p> <p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい割れとは、対象材料を貫通するひびにより、2以上の部分に分かれた状態をいう。 ・ 仕上げ材の著しい欠損とは、対象材料が、同一個所において最小単位及びそれ以下で、本来あるべき場所に確認できない状態（割れを生じた部分を含む）をいう。 ・ 仕上げ材の著しいずれとは、対象材料が本来あるべき位置から移動しているため下地の下葺材（防水紙等）が露出している状態をいう。 ・ 仕上げ材の著しい剥がれとは、対象材料が同一個所において最小単位で2以上、本来あるべき場所に確認できない状態をいう。
金属系の屋根ふき材（基材が鋼板であるものに限る）	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい腐食 <p>-----</p> <p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい腐食とは、対象材料に赤錆が認められ、穴あきに至るおそれのある状態をいう。

（出所）「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

図表 II-78 外壁材に係る減価要因と参考情報

仕上材	減価要因と参考情報
サイディングボード仕上げ等の板状仕上げ	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい割れ ・ 仕上げ材の著しい欠損 ・ 仕上げ材の著しい剥がれ ・ 仕上げ材の著しい腐食（金属であるものに限る） <p>-----</p> <p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ材の著しい割れとは、板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態をいう。 ・ 仕上げ材の著しい欠損とは、板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、下地材が露出している状態をいう。 ・ 仕上げ材の著しい剥がれとは、板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。 ・ 仕上げ材（金属であるものに限る）の著しい腐食とは、金属である板状の仕上げ材に著しい錆が認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態をいう。
モルタル仕上げ等の塗り仕上げ	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しいびび割れ ・ 著しい欠損 ・ 仕上げ部分の著しい剥がれ ・ 仕上げ部分の著しい浮き

	<p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しいひび割れとは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においてはそのひび割れが塗り下地材にまで到達していることが確認された場合等をいう。 ・ 著しい欠損とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げに欠け損じが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においては塗り下地材と連続する欠損であって、塗り下地材の欠損の深さが 20mm 以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合又は塗り下地材が欠落して貫通している場合等をいう。 ・ 仕上げ部分の著しい浮きとは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。 ・ 仕上げ部分の著しい剥がれとは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、広範囲にわたって下地材（複数の塗り工程の場合の下塗材もこれに該当する。）から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。
タイル	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しいひび割れ ・ 著しい欠損 ・ 仕上げ材の著しい浮き ・ 仕上げ材の著しい剥がれ <p>-----</p> <p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しいひび割れとは、複数枚のタイルに連続してひび割れが生じており、かつ、タイルを貼り付ける下地材にまで到達しているか又は貫通していることが確認された場合等をいう。 ・ 著しい欠損とは、タイルとそれを貼り付ける下地とに連続した欠け損じが生じており、かつ、下地の欠損深さが 20mm 以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、又はタイルと下地とが共に欠落して貫通している場合等をいう。 ・ 仕上げ材の著しい浮きとは、タイルが本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。 ・ 仕上げ材の著しい剥がれとは、タイルが広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。

(出所)「建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)」を基に作成

図表 II-79 外壁材に係る減価要因と参考情報(共通項目)

仕上材	減価要因と参考情報
外壁共通項目	<p>〈減価要因〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ シーリング材の破断及び接着破壊 <p>-----</p> <p>〈参考情報〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ シーリング材の破断とは、シーリング材そのものが、シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている(穴があいている)状態をいう。 ・ シーリング材の接着破壊とは、接着してあるべきシーリング材と被着体との界面が、シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり剥がれている状態をいう。ただし、化粧目地等の止水機能が期待されていない目地の部分のシーリング材を除く。

(出所)「建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)」を基に作成

図表 II-80 開口部に係る減価要因と参考情報

仕上材	上段：減価要因／下段：参考情報
屋外に面したサッシ等	〈減価要因〉 ・ 建具の周囲の隙間 ・ 建具の著しい開閉不良
	〈参考情報〉 ・ 建具の周囲の隙間とは、建具枠と外壁の間に隙間があるか、又は建具周囲のシーリング材が著しく破断あるいは剥離している状態をいう。 ・ 建具の著しい開閉不良とは、外部に面する建具が開閉できないか、又は開閉に必要な以上の力を必要とする状態をいう。

(出所)「建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)」を基に作成

c. 更新・取替と定期的な手入れの目安

前記2.1)(3)に示した3つの資料を基に、屋根、外壁、開口部について、更新・取替と定期的な手入れについての記載内容を整理すると図表 II-81・図表 II-82 のとおりである。

外部仕上げは、経年に応じて着実に劣化が進行することから、仕上げ材の材質によって異なるが、屋根材は15～30年で、外壁材は15～20年程度で更新・交換することが望ましいとされている。また、定期的な手入れの周期としては、金属板葺きの屋根、サイディング壁やモルタル壁等においては、5年程度の周期で再塗装することが望ましいとされている。

図表 II-81 外部仕上げの更新・取替の目安

		更新・取替	
		○長期優良の維持保全計画(例) ○住宅金融普及協会の住まいの管理手帳	○住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン
屋根	瓦葺き	20年で全面葺替を検討	20～30年位で全面葺替を検討
	屋根用化粧スレート葺き	記載なし	15～30年位で全面葺替を検討
	金属板葺き	15年で全面葺替を検討(注)	10～15年位で全面葺替を検討
外壁	サイディング壁(窯業系)	15年で全面補修を検討	15～20年位で全面補修を検討
	モルタル壁、金属板、サイディング壁(金属系)、タイル貼り壁	記載なし	15～20年位で全面補修を検討
開口部	屋外に面する開口部	20年で全面取替を検討	15～30年位で取替を検討

(注) 住宅金融普及協会の住まいの管理手帳にのみ記載され、長期優良の維持保全計画(例)には記載はない
 (出所)「長期優良の維持保全計画(例)」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

図表 II-82 外部仕上げの定期的な手入れの目安

		定期的な手入れ	
		○長期優良の維持保全計画（例） ○住宅金融普及協会の住まいの管理手帳	○住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン
屋根	瓦葺き	記載なし	記載なし
	屋根用化粧スレート葺き	記載なし	記載なし
	金属板葺き	5年で塗り替え（注1）	3～5年位ごとに塗替え
外壁	サイディング壁（窯業系）	3年でトップコート吹替	記載なし
	モルタル壁、金属板、サイディング壁（金属系）、タイル貼り壁	記載なし	3～5年ごとに塗替え（注2）
開口部	屋外に面する開口部	記載なし	建付調整は随時

(注1) 住宅金融普及協会の住まいの管理手帳にのみ記載され、長期優良の維持保全計画(例)には記載はない

(注2) 金属板、金属サイディングのみが記載されている

(出所) 「長期優良の維持保全計画（例）」、「住宅金融普及協会の住まいの管理手帳」、「住宅金融支援機構の維持管理ガイドライン」を基に作成

3) 実施調査におけるチェック方法

「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に、実地調査のチェック方法について具体的に参考となるべき事項を列記すると図表 II-83 のとおりである。

図表 II-83 実地調査におけるチェック方法

部 位	チェックの仕方
基 礎	<ul style="list-style-type: none"> ・評価対象建築物の基礎廻りについて、東西南北毎に目視を行う。ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
軀 体	<ul style="list-style-type: none"> ・点検口より検査対象を目視。工事用電灯等の照明を用意すること。点検口から進入しての検査は原則として行わない。ただし、安全が確認され、進入が容易であり申請者の要求がある場合はこの限りではない。必要に応じ、双眼鏡等を使用。検査前に、点検口の位置及び該当部分からの点検について、居住者に確認を行うこと。 ・壁等の傾斜についての検査は、計測すべき評価対象住戸の各階の四隅に位置する居室等の仕上げ区分毎の検査の際に同時に行うことが効率的である。目視により6/1000以上の傾斜であることが疑われる場合は、レーザーレベル、下げ振り等を用いて計測を行う。 ・壁又は柱における傾斜が6/1000以上の場合は、施工精度を考慮した上でも明らかに注意の必要な傾斜であると言える。基礎の沈下や柱・梁等の構造部材の傾斜等が生じている可能性もあることから、詳細な調査などにより適切な対応を行うことが望ましい。
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根については、申請者から雨漏りの申告があった場合には、該当部分を特に注意して検査する。 ・外壁は、評価対象建物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。ひび割れ、欠損を発見した場合には、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。 ・屋外に面する開口部は、次の方法により確認する。 建具の周囲の隙間 ……………目視 建具の著しい開閉不良 ……………開閉させる

(出所)「建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」を基に作成

III. 既存建物評価に関する鑑定評価上の課題に係る検討等

1. 戸建住宅における原価法適用上の課題等の整理

戸建住宅における原価法適用上の課題等の整理に当たっては、我が国における原価法の取扱いについて鑑定評価の実態を整理するとともに、海外における評価の実態を把握するため、米国における建物評価方法について整理する。

さらに、上記の実態整理を踏まえて、原価法適用上の課題の対応について検討する。

1) 原価法適用実態の整理

原価法は、「不動産鑑定評価基準」（以下、「基準」という。）⁵⁰では、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法とされている。また、減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。そのため、原価法を適用するに当たっては、減価修正を適切に行うことが重要である。

そこで、実務経験 10 年以上の不動産鑑定士を対象に、戸建住宅を鑑定評価する場合に減価修正をどのように行っているか、その実務内容をヒアリングし、原価法適用実態を把握・整理する。

また、減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法がある。さらに、対象不動産が建物及びその敷地である場合において、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」⁵¹では、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるとされている。

そこで、以下の a. ～d. の 4 つの項目毎に原価法の適用実態を整理する。

- a. 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用
- b. 耐用年数に基づく方法
- c. 観察減価法
- d. 土地の減価、複合不動産としての減価

⁵⁰ (出所) 「不動産鑑定評価基準」(平成 26 年 5 月 1 日最終改正 国土鑑第 8 号の 5 国土交通省)

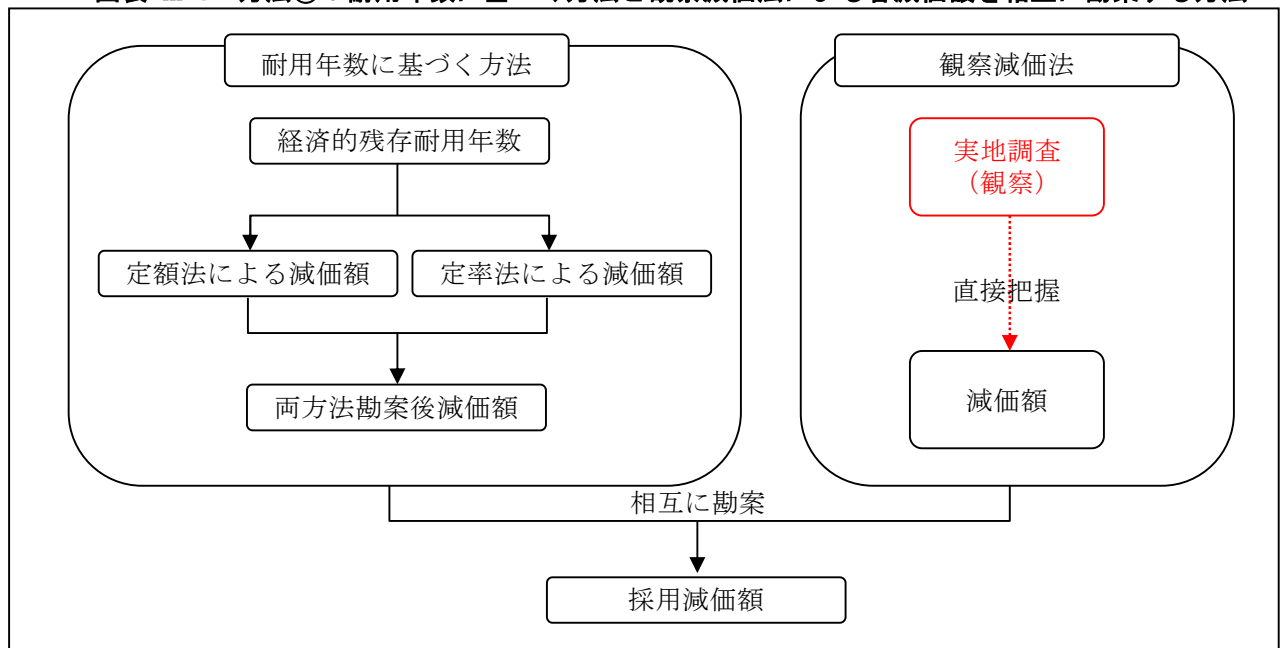
⁵¹ (出所) 「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(平成 26 年 5 月 1 日最終改正 国土鑑第 8 号の 5 国土交通省)

a. 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用

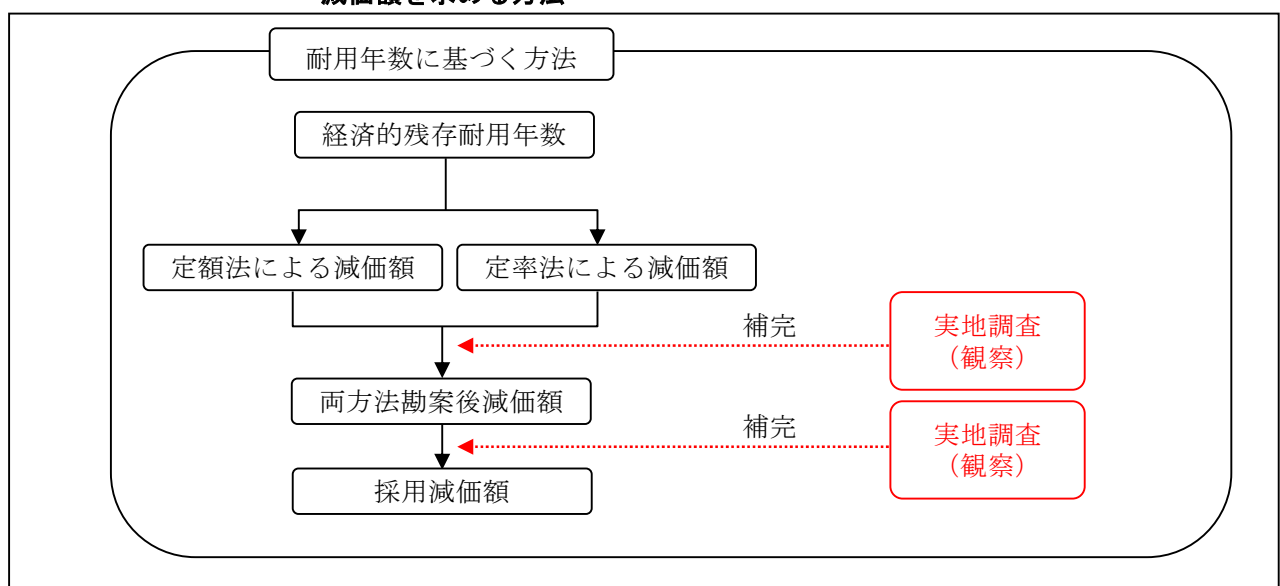
鑑定評価の実務上、方法①＝耐用年数に基づく方法と観察減価法によって求めた各減価額を相互に勘案する方法（図表 III-1 参照）と、方法②＝耐用年数に基づく方法を適用する過程で観察減価法による考え方により補完して減価額を求める方法（図表 III-2 参照）が採られており、確立した方法はない。

ただし、実務上、方法②が採用されるケースが多く、方法①は取替・補修費用等が把握できる場合などに採用されることがある。

図表 III-1 方法①：耐用年数に基づく方法と観察減価法による各減価額を相互に勘案する方法



図表 III-2 方法②：耐用年数に基づく方法を適用する過程で観察減価法による考え方を補完して減価額を求める方法



b. 耐用年数に基づく方法

(a) 経済的残存耐用年数

戸建住宅の鑑定評価実績は、他の用途と比べて少なく、戸建住宅の鑑定評価に当たっては、法定耐用年数や地価公示における収益還元法適用上の運用指針等における耐用年数を参考として、経済的残存耐用年数を求めるケースが多い（図表 III-3 参照）。

図表 III-3 各制度等における耐用年数

	法人税法に基づく 法定耐用年数		地価公示における収益還元法 適用上の運用指針	
	活用の目的	減価償却費の算定		土地残余法適用上の建物帰属純収益の把握
部位別区分 及び年数	区 分	耐用年数	区 分	経済的耐用年数
	[建物] 木造住宅 [建物付帯設備] 給排水設備 衛生設備 ガス設備	22 年 15 年	[躯体] [仕上げ] [設備] ※想定建物は 木造アパート	25～30 年 15～18 年 15 年
摘 要	法定耐用年数として、税制のみならず、市場において広く認知されている。		鑑定実務においては、部位を2区分で評価するケースが大半であるが、上記指針を参考に3区分して評価するケースもある。	

（出所）減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号、最終改正：平成26年7月9日財務省令第55号）別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表
「平成27年地価公示業務実施についての運用指針」公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 地価調査委員会

経済的残存耐用年数は、一般に築後年数を経るに従い、実地調査により把握したリフォーム等の実施状況や維持管理の良否を反映する必要性が増加すると言えるが、実務における経済的残存耐用年数の把握方法は不動産鑑定士により様々である。

また、経済的残存耐用年数の把握方法は、次の2つに分けられる。

7. 経過年数が経済的耐用年数未満である場合

経済的耐用年数から経過年数を控除して求めた年数を基に、実地調査により把握したリフォーム等の実施状況や維持管理の良否による影響を考慮し、経済的残存耐用年数を求める。

1. 経過年数が経済的耐用年数以上である場合

実地調査からリフォーム等の実施状況や維持管理の良否を判定し、不動産鑑定士の知見と経験に基づいて、経済的残存耐用年数を求める。

なお、経過年数が経済的耐用年数近くに到達している場合は前記7. と4. が併用される。

また、リフォーム等が実施されている場合には、実施部分の再調達原価の構成割合や実施による価値増への寄与の程度を考慮して、経済的残存耐用年数を求めるケースが実務上多いと言える。

(b) 定額法及び定率法の適用

定額法と定率法の適用については、定額法が採用されるケースが多いが、部位区分に応じて、定額法と定率法によって求めた各減価率を調整する方法もある。

- ・定額法のみを採用するケース。
- ・基本的には定額法を採用するが、市場性の劣る建物では定率法を採用するケース。
- ・定額法及び定率法による減価率を調整の上、減価率を査定するケース。
- ・部位区分の加重に応じて、建物全体の減価率を定額法と定率法で各々査定し、両方法による減価率を調整の上、採用する減価率を査定するケース。

なお、両方法による減価率の調整においては、躯体は物理的要因による減価が中心となるが、仕上げ・設備は機能的・経済的要因により早期に減価が生じる傾向があることを踏まえて、建物の状況などを考慮し、定額法及び定率法で査定した数値を加重平均する。

基本的には、用途毎、部位毎に、定額法と定率法を区別して適用する対応はあまり行われていないと思われる。実地調査（観察）により把握した建物の状況については残存耐用年数に反映することが一般的であるが、定額法と定率法の割合を調整するという対応も一部に見られる。

c. 観察減価法

観察減価法の適用に当たっては、耐用年数に基づく方法により求められた減価額を率又は額により補正する方法などがあり、耐用年数に基づく方法を補完する形で適用されることが多いが、適用の方法は様々である。

また、耐用年数に基づく方法を補完する形で観察減価法を活用する場合の具体例を示すと以下のとおりである。

- ・実地調査を行った結果、雨漏りが発生していたため、耐用年数に基づく方法により査定した減価額を、必要となる修繕費相当額を加味して補正するケース。
- ・実地調査を行った結果、耐用年数に基づく方法により求めた減価額を妥当と判断し、そのまま採用するケース。

d. 土地の減価、複合不動産としての減価

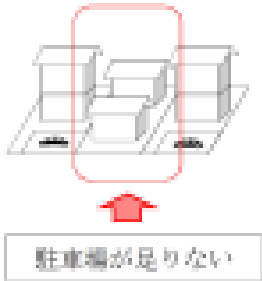

土地・建物が一体となることで顕在化する減価要因については、当該減価要因により制約を受ける市場性を回復するためのコスト等を基に減価修正が行われるケースが多い。

土地・建物一体の複合不動産の減価修正の実務上の具体例を示すと以下のとおりである。

(a) 建物とその敷地との不適合等

機能的要因による減価として、建物とその敷地とが不適合等である場合に減価修正するケースを挙げると図表 III-4 のとおりである。

図表 III-4 建物とその敷地との不適合等のケース

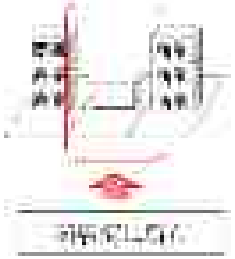

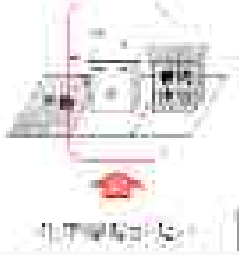
減価修正を要する例	建物配置不良により駐車場が不足するケース	建物の規模が敷地の規模に比べて過小のケース
	【例】建物配置不良によるガレージ不足  駐車場が足りない	【例】建物規模が敷地に比して過小  建物規模が小さい
減価額の把握	駐車場設置に要する追加コスト相当額を減価額として把握	土地に係る効用の制約分を減価額として把握
減価修正の方法	土地の再調達原価から減価額を控除(※)	土地の再調達原価から減価額を控除(※)

※減価額を土地の再調達原価から控除する方法のほか、複合不動産の価格から控除する方法が採用される場合もある。

(b) 地域環境との不適合、他の不動産との比較における市場性の減退等

経済的要因による減価として、地域環境との不適合、他の不動産との比較において市場性が減退する場合等に減価修正するケースを挙げると図表 III-5 のとおりである。

図表 III-5 地域環境との不適合、他の不動産との比較における市場性の減退等のケース

減価修正を要する例	場違い建築物(商店街に所在する戸建住宅)のケース	一般住宅地域内に存する高級住宅のケース	衰退傾向にある住宅地域内に存する戸建住宅のケース
	<p>【例】場違い建築物(商店街に所在する戸建住宅)</p> 	<p>【例】一般住宅地域内の高級住宅</p> 	<p>【例】衰退傾向にある住宅地域内の戸建住宅</p> 
減価額の把握	複合不動産に係る市場性減退の程度を減価額として把握	建物の過剰投資部分を減価額として把握	建物の市場性が劣る部分を減価額として把握
減価修正の方法	減価要因考慮前の複合不動産の積算価格から減価額を控除	減価要因考慮前の建物の積算価格から減価額を控除(※)	減価要因考慮前の建物の積算価格から減価額を控除(※)

※減価額を建物の再調達原価から控除する方法のほか、複合不動産の価格から控除する方法が採用される場合もある。

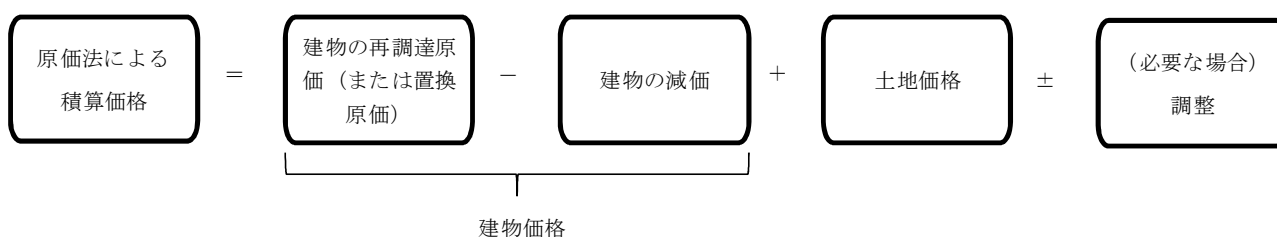
2) 米国における建物評価方法

a. 原価法の概要

「The Appraisal of Real Estate 14th edition」(以下、「米国鑑定評価論」という。) ⁵²によると、原価法とは、費用性に着目して対象不動産の価格を求めるとの手法であり、建物の再調達原価または置換原価から建物の減価を控除して得られた建物価格に、土地価格を加えた上、必要に応じて調整を行い、求めるものである。原価法のプロセスは、図表 III-6 のとおりである。

なお、原価法は「完全所有権」かつ「安定稼働」している不動産を前提とした価格を求める手法であるため、対象不動産が貸家で、かつ賃料がマーケットよりも割安、または割高な場合や低稼働（リースアップが必要）な場合等は、建物及び土地の価格を合算した後に、調整を行うケースが考えられる。また、原価法は市場取引が限定的で取引事例比較法の適用が困難な特殊建築物や収益還元法によるアプローチが困難な戸建住宅等の評価に適用可能である。

図表 III-6 「米国鑑定評価論」における原価法



(出所) 「米国鑑定評価論」・「§ 27 The Cost Approach」及び「Advanced Sales Comparison and Cost Approaches Course Handbook」(Appraisal Institute 出版) をもとに一般財団法人日本不動産研究所が図式化

⁵² (出所) 「The Appraisal of Real Estate 14th edition」 (平成 25 年、編集 : Appraisal Institute)

b. 建物の主な減価要因

「米国鑑定評価論」の「§ 27 The Cost Approach」及び「§ 29 Depreciation Estimates」には、建物の主な減価要因として、①物理的老朽化、②機能的陳腐化、③環境的陳腐化の3つが挙げられている。各セクションにおける、これらの減価要因についての定義・説明は、図表 III-7 のとおりである。

図表 III-7 「米国鑑定評価論」における、建物の主な減価要因に係る定義・説明

主な減価要因	「§ 27 The Cost Approach」における定義	「§ 29 Depreciation Estimates」・個別分析法における定義・説明
①物理的老朽化	建物の通常使用、もしくは構成部分に対する衝撃によって生ずる摩滅及び破損並びに損傷をいう。	「維持補修の先送り部分」、「耐用年数の短い部分」、「耐用年数の長い部分」の3つのカテゴリーに区分し、それぞれの減価を査定する。
②機能的陳腐化	建物の機能・効用・価値を減退させる、建物構造 (structure) ・素材 (materials) ・デザイン (design) における欠陥をいう。	価格時点での最有効使用かつ費用効率に優れた建物と比較して生じている、建物構造 (structure) ・素材 (materials) ・デザイン (design) における陳腐化をいう。
③環境的陳腐化	対象不動産のネガティブな外的要因によって生じる、効用・安定性の一時的ないしは恒常的な減退をいう。	対象不動産の外的要因 (市場・立地等) によって生じる価値の下落を示し、常に「修復不能」である (当該要因は対象不動産の外部かつ所有者のコントロール外)。

(出所) 「米国鑑定評価論」・「§ 27 The Cost Approach」・「§ 29 Depreciation Estimates」

c. 減価修正の方法

上記減価要因を踏まえ、建物の減価修正を行う際の方法については、「米国鑑定評価論」の「§ 29 Depreciation Estimates」に詳細が説明されており、具体的には、①市場抽出法、②耐用年数法、③個別分析法の3つが挙げられている (各方法の概要は後記参照)。

①市場抽出法は、取引事例について調査・分析を行った上で求める方法であり、②耐用年数法は、実質的経過年数を経済的耐用年数で除して求める方法であり、③個別分析法は、減価の要因をア) .物理的老朽化、イ) .機能的陳腐化、ウ) .環境的陳腐化に区分した上で、各要因を分析し求める方法である。各方法の特徴として、①及び②の方法は、建物全体の減価を一つの減価率として査定するため、鑑定人にとっては適用しやすく、依頼者にも理解されやすいという点があるが、③の方法は、全体の減価率を個々の要因にブレークダウンするため、減価を詳細に査定することが可能となる点 (ただし、ここにおける全体の減価率は、上記①または②の方法により求める) がそれぞれ挙げられる。

なお、米国の鑑定評価実務において多く利用されているのは②耐用年数法であり、一方、①及び③の方法についてはあまり利用されていないようである。

(a) 市場抽出法の概要

市場抽出法とは、市場における対象不動産と類似の取引事例を直接比較することにより、建物の減価を求める方法であり、適用手順は下記のとおりである。

- ・対象不動産と類似する取引事例を収集する。
- ・収集した各取引事例について、販売条件等、特殊要因がある場合は、調整を行う。
- ・上記各取引事例について、取引時点における土地価格をそれぞれ求め、各取引価格から当該各土地価格を控除することによって、各取引事例の取引時点における建物価格を求める。
- ・各取引事例の取引時点における建物原価をそれぞれ求める。
- ・各取引事例において求めた建物原価から、上記で求めた建物価格をそれぞれ控除し、取引時点の減価総額を求める。
- ・各取引事例において求めた減価総額を建物原価で除することにより、減価総額を比率（％）に換算し、建物の減価修正率を求める。

なお、収集した取引事例の経過年数が対象不動産と異なる場合は、さらに各取引事例の年間減価率（減価率÷経過年数）を求め、対象建物の経過年数に乗じて、建物の減価修正率を求めることができる。

(b) 耐用年数法の概要

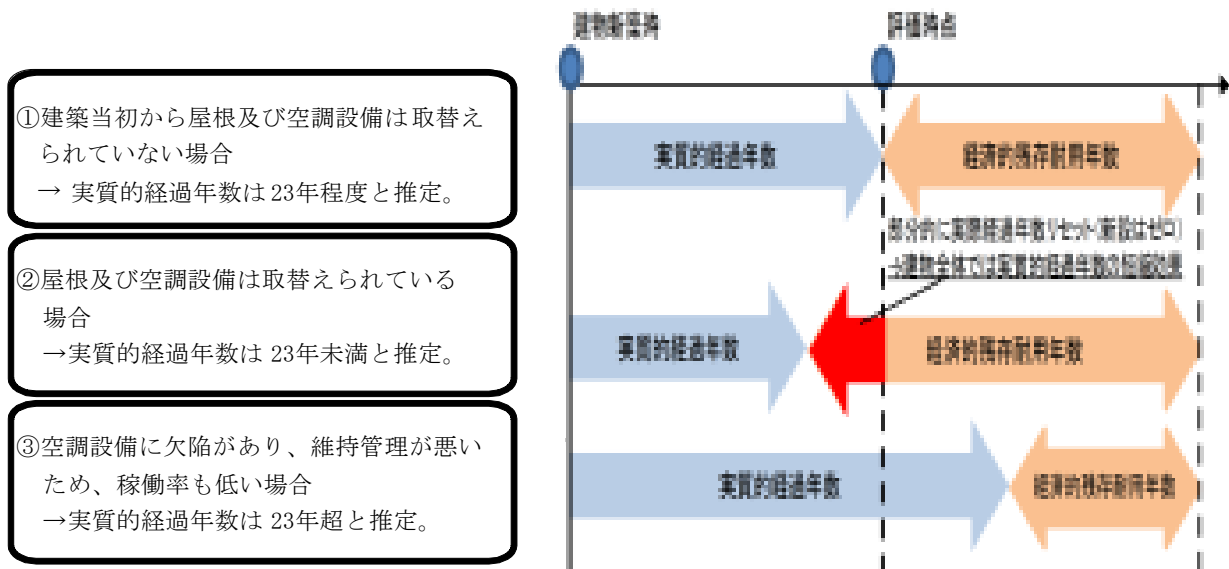
耐用年数法とは、実質的経過年数及び経済的耐用年数に基づき、実質的経過年数を経済的耐用年数で除したものを建物原価に乗じて、建物の減価を求める方法である。

7. 実質的経過年数

実質的経過年数とは、建物の状態や効用を基に求められる年数であり、鑑定人の市場認識に対する判断・解釈に基づくものである。求める際には、建物の状態・機能性・市場性・立地条件を考慮した上で査定するため、類似した建物であっても減価の割合は必ずしも同じとは限らないことに留意する必要がある。

例えば、築 23 年の商業店舗について、図表 III-8 に示すとおり、①建築当初から屋根及び空調設備は取替えられていない場合、実質的経過年数は 23 年程度と推定され、②屋根及び空調設備は取替えられている場合、実質的経過年数は 23 年未満と推定される。また、③空調設備に欠陥があり、維持管理が悪いため、稼働率も低い場合は、実質的経過年数は 23 年超と推定される。

図表 III-8 実質的経過年数に係る具体例



(出所)「米国鑑定評価論」・「§ 29 Depreciation Estimates」を基に作成

イ. 経済的耐用年数

経済的耐用年数は、建物が対象不動産の価値に寄与する年数であり、①物理的事項、②機能的事項、③環境的事項を検討の上、査定する。

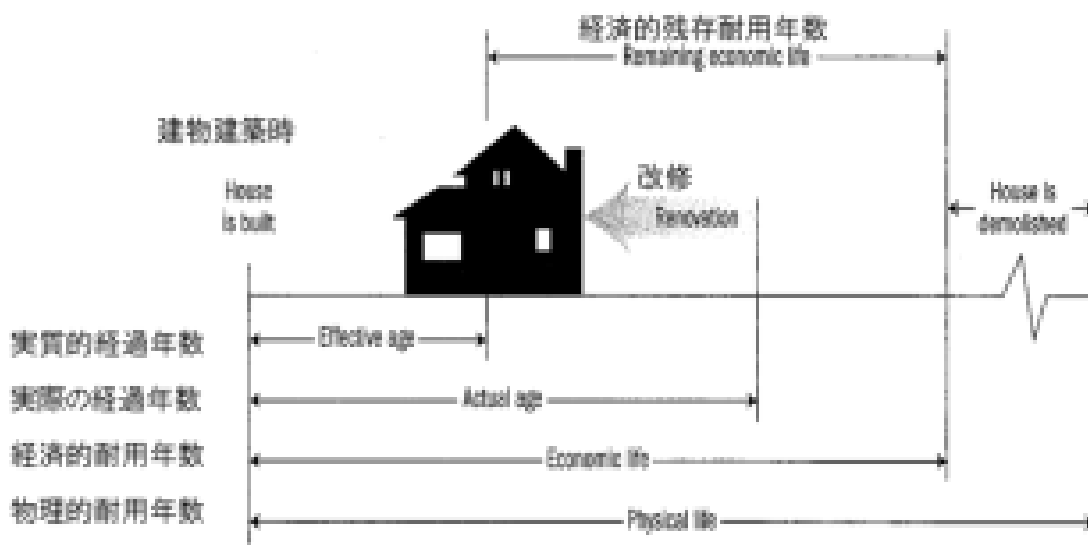
①物理的事項とは、施工の質、建物の使用、維持管理水準、地域の気候等を踏まえた上での建物損耗の割合を示し、②機能的事項とは、建築技術、建築様式における嗜好、エネルギー効率、デザインの変化等、③環境的事項とは、市場におけるライフサイクル期間、資金調達、需給動向等の一時的あるいは恒常的な影響をそれぞれ示している。また、これらの事項を検討する際の有用な情報としては、市場調査及び過去のトレンド・近隣のライフサイクル分析や市場における類似取引事例の経済的耐用年数等が挙げられる。

ウ. 経済的残存耐用年数

経済的残存耐用年数とは、建物が対象不動産の価値に寄与し続けると期待される年数であり、経済的耐用年数から実質的耐用年数を差し引いたものに概ね等しい。

なお、各種経過年数・耐用年数のイメージは図表 III-9 のとおりであり、例えば、建物の改修 (Renovation) によっても、実質的経過年数は短縮される。

図表 III-9 各種経過年数・耐用年数のイメージ



(出所) 「Appraising Residential Properties fourth edition」 Appraisal Institute

I. 減価率を求める際の活用資料

米国の鑑定評価実務において、耐用年数法において減価率を求める際、活用されているハンドブックとして、「Residential Cost Handbook」⁵³がある。当該ハンドブックには、建物品等を図表 III-10 のとおり、Low から Excellent まで 6 区分し、実質的経過年数に応じた減価率の参考値が記載されている。

例えば、対象不動産の建物品等が「excellent」と判定される場合、期待建物寿命は 60 年となり、その建物の実質的経過年数を 20 年と判定すれば、減価率は 18%となる。

図表 III-10 建物の品等分類

建物の品等	期待建物寿命
low	45 年
fair	50 年
average	55 年
good	55 年
very good	60 年
excellent	60 年

(出所) 「Residential Cost Handbook」 Marshall&Swift

⁵³ (出所) 「Residential Cost Handbook」 (平成 22 年、編集 : Marshall&Swift)

図表 III-11 減価率表

		期待建物寿命											
		excellent-very good		good-average		fair		low					
Effective Age In Years	FR	FR	Special Life Expectancy In Years										Effective Age In Years
			100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	
DEPRECIATION - PERCENTAGE													
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

(出所)図表III-10 と同じ

ホ. 耐用年数法のバリエーション：修正耐用年数法

耐用年数法のバリエーションとして、修正耐用年数法がある。その1つの例として、減価率に加え、補修に要する費用を減価額として控除する方法が示されている。

具体的には、建物の置換原価：\$892,000、築20年の建物に対して、室内改装費用：\$82,500、改装後の実質的経過年数を15年、経済的耐用年数を50年と査定した場合の建物価格を求める式は、図表 III-12 のとおりとなる。

図表 III-12 修正耐用年数法の具体例

置換原価		\$892,000	} 改装後の建物を 前提として求める
減価修正 (15/50=30%)	—	\$267,600	
改装後の建物価格		\$624,400	
改装費用	—	\$82,500	
現在の建物価格		\$541,900	

(出典)「米国鑑定評価論」・「§29 Depreciation Estimates」より抜粋

(c) 個別分析法の概要

「個別分析法」とは、建物の減価要因をア) .物理的老朽化、イ) .機能的陳腐化、ウ) .環境的陳腐化に区分し、それぞれの減価を求める方法である。

個別分析法の適用手順としては、下記のとおりである。

- ・前記の「市場抽出法」または「耐用年数法」により、建物全体の減価を査定する。
- ・物理的老朽化による減価を求め、建物全体の減価から控除する（残余部分は機能的及び環境的陳腐化に該当）。
- ・次に機能的陳腐化による減価を求め、上記で求めた減価の残余部分からさらに控除する（残存部分は全て環境的陳腐化に該当）。

なお、まずは物理的老朽化・機能的陳腐化・環境的陳腐化の減価をそれぞれ求め、合算して、建物全体の減価を求めるという手順もある。

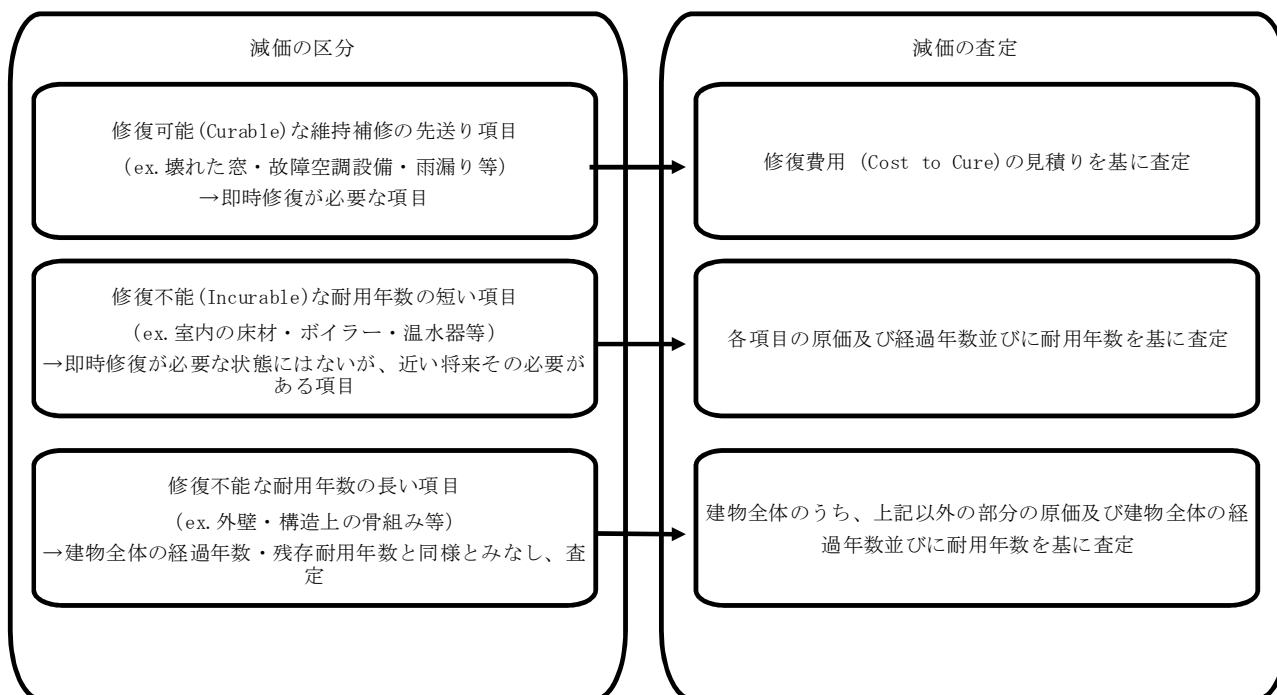
7. 物理的老朽化による減価の査定

物理的老朽化による減価の査定をする際は、減価部分を「維持補修の先送り部分」、「耐用年数の短い部分」、「耐用年数の長い部分」の3つのカテゴリーに区分し、それぞれの減価を査定する。

具体的には、壊れた窓・故障空調設備・雨漏り等、修復可能 (Curable) な維持補修の先送り項目、すなわち、即時修復が必要な項目については、修復費用 (Cost to Cure) の見積りを基に査定を行う。また、室内の床材・ボイラー・温水器等、修復不能 (Incurable) な耐用年数の短い項目、すなわち、即時修復

が必要な状態にはないが、近い将来その必要がある項目については、各項目の原価及び経過年数並びに耐用年数を基に査定を行う。さらに、外壁・構造上の骨組み等、修復不能な耐用年数の長い項目については、建物全体の経過年数・残存耐用年数と同様とみなし、査定を行う。

図表 III-13 物理的老朽化による減価の区分及び減価の査定



(出所) 「米国鑑定評価論」・「§ 29 Depreciation Estimates」

1. 機能的陳腐化による減価の査定

機能的陳腐化とは、価格時点での最有効使用かつ費用効率に優れた建物と比較して生じている、建物構造(structure)・素材(materials)・デザイン(design)における陳腐化をいう。

機能的陳腐化による減価を査定する際は、まず、これらの減価は「修復可能」か「修復不能」か、区分する必要がある。ここで、「修復可能」か「修復不能」かの判断は、下記において求められる修復費用及び付加価値の多寡によって決定する。

- ・最適な修復費用 ≤ 修復により生じる付加価値 → 「修復可能」に区分
- ・最適な修復費用 > 修復により生じる付加価値 → 「修復不能」に区分

なお、修復費用の求め方は、図表 III-14 のとおりである。

図表 III-14 修復費用の求め方

	機能的陳腐化が生じている既存部分の除去費用
+	交換部分の費用
+	新築時に設置されていた場合と比較した交換費用の上昇分
-	(残存価値がある場合) 既存部分の残存価値
<hr/>	
=	修復費用

(出所)「米国鑑定評価論」・「§ 29 Depreciation Estimates」

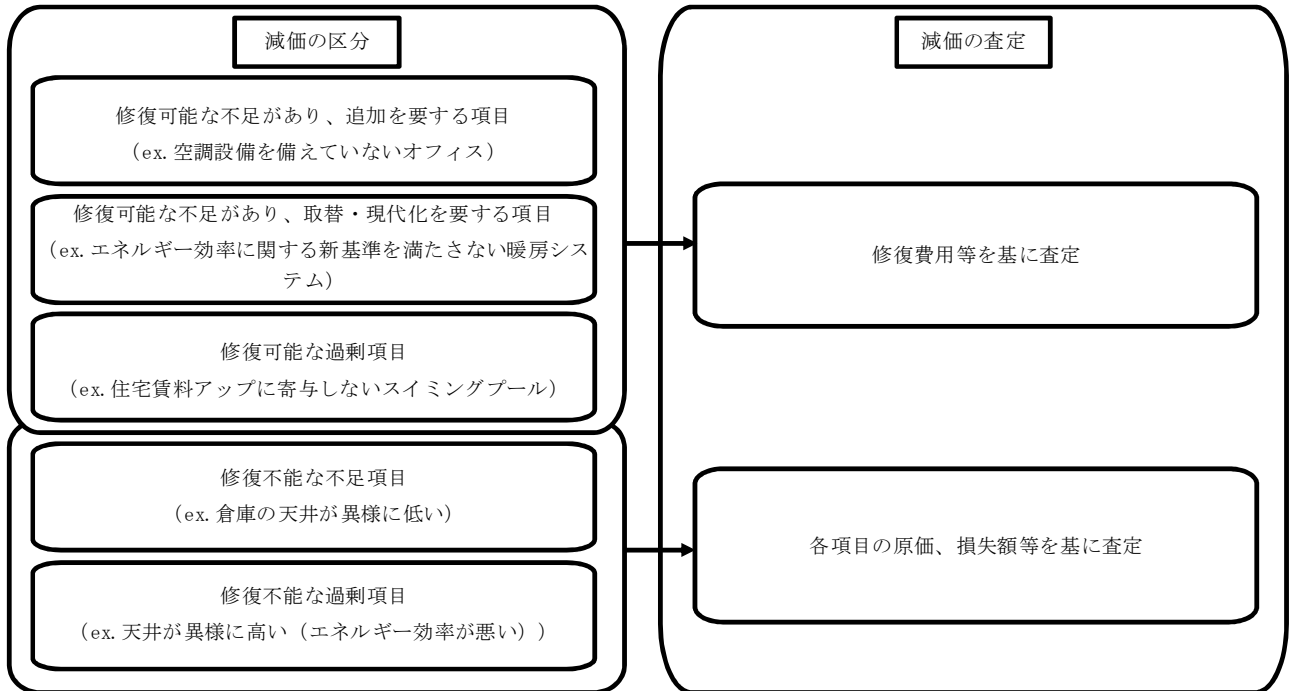
また、付加価値とは、修繕が行われた場合における不動産の市場価値の増加分であり、下記の方法で求められる。

- ・類似取引事例の直接比較により求める方法（ペアデータ分析）
- ・（賃料上昇額 × 総収入乗数）または（賃料上昇額 ÷ キャップレート）

修復可能な減価については、空調設備を備えていないオフィス等、機能的不足があり追加投資を要する項目や、エネルギー効率に関する新基準を満たさない暖房システム等、取替・現代化を要する項目、住宅賃料アップに寄与しないスイミングプール等、機能的過剰を有する項目が挙げられるが、これらの減価の査定については、修繕費用等を基に求めるものとする。

一方、修復不能な減価については、倉庫の天井が過度に低い等、機能的不足を有する項目や天井が過度に高い（エネルギー効率が悪い）等、過剰項目が挙げられるが、これらの減価の査定については、各項目の原価、損失額等を基に求めるものとする。

図表 III-15 機能的陳腐化による減価の区分及び減価の査定



(出所)「米国鑑定評価論」・「§ 29 Depreciation Estimates」

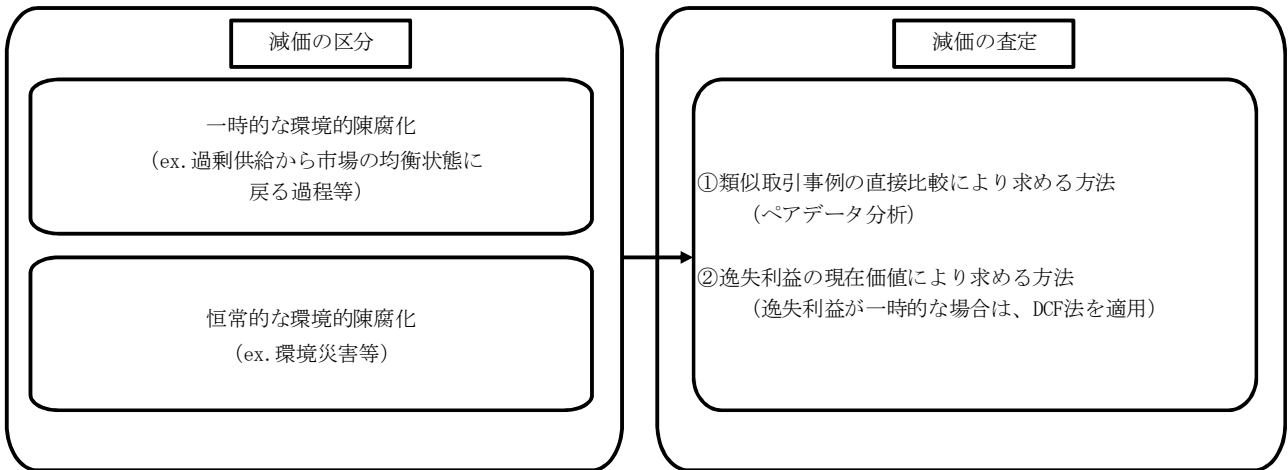
ウ. 環境的陳腐化による減価の査定

環境的陳腐化とは、対象不動産の外的要因（市場・立地等）によって生じる価値の下落を示し、常に「修復不能」である（当該要因は対象不動産の外部かつ所有者のコントロール外）。

これらの減価は、過剰供給から市場の均衡状態に戻る過程等、一時的な環境的陳腐化及び環境災害等、恒常的な環境的陳腐化に区分可能であるが、査定の際は、下記の方法により求めることができる。

- ・類似取引事例の直接比較により求める方法（ペアデータ分析）
- ・逸失利益の現在価値により求める方法（逸失利益が一時的な場合は、DCF法を適用）

図表 III-16 環境的陳腐化による減価の区分及び減価の査定



(出所) 「米国鑑定評価論」・「§ 29 Depreciation Estimates」

3) 原価法適用上の課題の対応

市場の変化に応じた既存戸建住宅の評価を行うための原価法適用上の課題としては、特に、建物の性能やリフォームの状況等に係る建物の個別的要因を適切に把握し、これを評価に反映させる方法を確立することが挙げられる。

そこで、以下において、これらの観点から原価法適用上の留意点とその具体的な対応について検討を行う。

(1) 建物に関する個別的要因の調査及び分析について

既存戸建住宅の鑑定評価に当たっては、原則として対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、対象不動産の価格形成に影響を与える個別的要因の調査を的確に行うことが必要である。

特に、建物に関する個別的要因については、構造・工法、建築時期、間取り等の基礎的情報の確認のほか、建物の性能、維持管理の状態、公法上及び私法上の規制、制約等を十分に調査すべきである。

既存戸建住宅の物的確認を確実に行うためには、対象不動産に係る個別資料を適切に収集し、その内容を検討した上で鑑定評価に活用すべきである。なお、他の専門家が行った調査結果等の内容を検討する際には、調査等の時期、対象範囲、方法を確認することが重要である。

建物に関する個別資料のうち、他の専門家が行った調査結果等に係る資料としては以下のものが挙げられる。

- ・初期性能を把握するために参考となる資料

確認済証、検査済証、住宅性能評価書、長期優良住宅の認定制度の「通知書」、瑕疵担保制度の「保険付保証明書」、フラット35・フラット35Sの「適合証明書」など

- ・劣化状況を把握するために参考となる資料

既存住宅に係る「建設住宅性能評価書」、住宅売買瑕疵保険制度の「保険付保証明書」、インスペクション報告書、耐震診断に係る報告書など

- ・維持管理状況を把握するために参考となる資料

住宅履歴情報、シロアリ防除を行ったことを証する書面など

これらの資料については、個別的要因の把握として必要な範囲で、その内容を十分に理解し、自ら分析・判断した上で、活用することが必要である。

(2) 再調達原価について

対象不動産の実際の建築費用や建設事例等から部位毎に単価を把握して補正及び時点修正する方法などにより、建物の構造、規模等を踏まえた再調達原価を適切に求める。

特に、増改築等が行われている場合にはその内容を踏まえて再調達原価の査定に適切に反映することが必要である。

なお、増改築等における実際の工事費は、従前建物の除却費用を含む場合や、一棟全体を再調達する場合と比較して割高となっている場合があるが、これらは再調達原価に含まれないことに留意する必要がある。

(3) 減価修正について

a. 耐用年数に基づく方法について

(a) 経済的残存耐用年数の適切な把握

戸建住宅については、部位に応じて市場参加者が重視する価格形成要因が異なる傾向がある。

仕上・設備については、物理的に利用継続が可能な場合においても、市場参加者の嗜好や当該部位の機能性等に係る変化のスピードが速いため、経年に伴う陳腐化が進み、これが市場性を減退させる傾向が認められる。

一方で、基礎及び躯体については、このような経年による陳腐化はあまり想定されないため、減価の要因としては物理的要因が中心になると考えられる。

以上のようなことから、住宅を構成する部位毎に評価上重視すべき減価の要因は異なるため、その特性を踏まえ、経済的残存耐用年数を適切に求めることが必要である。

特に、基礎及び躯体は建物の構造の安定に関わる重要な部位であるが、建築時点における建物の性能とその後の維持管理の程度に応じて、劣化状況に大きな差が生じる場合があるため、これらを的確に把握し、経済的残存耐用年数を適切に求めることが必要である。近年においては、住宅性能表示制度や長期優良住宅の認定制度等の整備を背景に、質の高い戸建住宅が供給されていることなどから、住宅性能評価書や長期優良住宅の認定制度の「通知書」等の資料を収集の上、初期性能を的確に把握するとともに、劣化状況を把握するためにインスペクション報告書等を活用し、また住宅履歴情報等により定期的な維持管理の実施状況等を確認の上、初期性能に基づく耐用年数を基礎とし、経年及び維持管理の状態等を踏まえた上で劣化状況を把握して、経済的残存耐用年数を査定することが必要である。

また、初期性能が発揮されるためには、通常想定される維持管理がなされることが前提となり、これらが実施されていない場合には、初期性能に及ぼす影

響や、性能回復のための費用とこれによる効果等を判断して、これを経済的残存耐用年数に反映させることが必要である。

(b) 増改築等の適切な反映

増改築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、経過年数及び経済的残存耐用年数を適切に求める。

特に、設備の取替など増改築等によって更新されている部分がある場合には、更新後の当該部分に係る経過年数は理論上更新が行われた時点から価格時点までの年数として把握されるため、対象不動産の建築時点からの経過年数よりも評価上の経過年数が短くなる場合があることに留意する必要がある。

なお、部位の一部に係る修繕等については、当該部分の更新が部位全体の効用増加に寄与しているか否かを判断の上、当該部位全体に係る経過年数及び経済的残存耐用年数を査定する必要がある。

b. 観察減価法について

対象不動産の実地調査により把握した建物の劣化状況等を的確に評価に反映するためには、観察減価法の適用により、減価額を直接的に求めることが有用である。例えば、物理的損傷・故障、機能的欠陥等が存することが判明した場合、経済合理性の観点も含めて修復等が可能であれば、当該部分の修復等に要する費用を把握して減価額を求めることが考えられる。なお、設備の取替などの部分的な更新が必要となる場合には、当該部分の更新に要する費用として、既存部分を除却するための費用等についても考慮が必要な場合がある。

観察減価法は、部位全体の取替が必要な場合等において特に有用であり、再調達原価に対して、必要となる取替費用を減価額として直接的に求めることが可能である。

この場合の取替費用には、従前部位の除去費用や、一棟全体の再調達を想定した場合の当該部位の原価に対して割高となる費用相当額を含むことに留意が必要である。

なお、取替費用については、後記「参考資料 1：修繕費用の査定に当たって参考となる資料」が参考となる。

c. 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用について

減価修正を行うに当たっては、把握した減価の要因に着目して耐用年数に基づく方法と観察減価法を適切に併用することが重要である。その際、同一の減価の要因を耐用年数に基づく方法と観察減価法で重複して考慮するなどの不適切な減価とならないよう留意する必要がある。例えば、設備の取替などの更新が必要な部分が存することが判明した場合には、当該減価の要因について重複して考慮しないようにするため、更新が必要な部分については観察減価法を適用して直接的に減価額を求め、それ以外の部分については耐用年数に基づく方法を適用することが考えられる。

なお、部位の一部の修繕等が必要な場合や、実務上、基礎・躯体、仕上、設備等の一定の構成要素毎にまとめて評価する場合には、まず耐用年数に基づく方法を適用して、部位全体または構成要素全体について、修繕等を必要としない場合の価格を求め、次に、観察減価法を適用して、当該修繕等に要する費用等（上記除去費用等を含む）を減価額として反映させる方法が考えられる。

この場合においては、耐用年数に基づく方法により求めた修繕等を必要としない場合の価格は、すでに当該修繕等が必要な部分の経年に伴う減価修正が行われていることから、観察減価法により、修繕等に要する費用の全額を減価額とすると、二重の減価となることに留意が必要である。

2. 収益還元法等を用いた検証方法の検討

既存戸建住宅を対象に原価法を適切に適用するに当たっては、市場の実態を踏まえた経済的残存耐用年数を把握することや、戸建住宅の性能等に係る情報の有無が取引価格に影響を与えるか否かを検討することが重要である。

そこで、実際の市場で成約した事例を基に、戸建住宅の価値（賃料又は価格）と、築後経過年数や性能等に関する一定の情報の有無との関係について検討する。

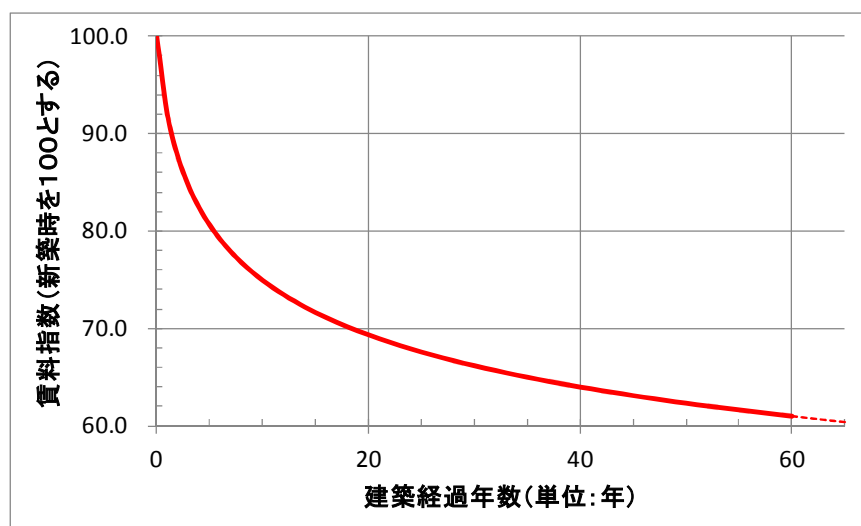
また、性能等に関する一定の情報の有無と取引価格との関係を把握するために、スムストック査定方式を用いた査定価格と取引価格との関係について比較検討する。

1) 賃貸事例を用いた検討

(1) 賃貸事例に見る築後経過年数と賃料水準との関係

首都圏において、実際の賃貸市場において成立した戸建住宅の賃貸事例を基に、築後経過年数と成約賃料との関係を示すと、図表 III-17 のとおりで、戸建住宅の賃料指数は、およそ築 20 年までは当該減価の程度が著しいが、その後は逡減していく傾向にあることが見て取れる。

図表 III-17 経過年数と成約賃料

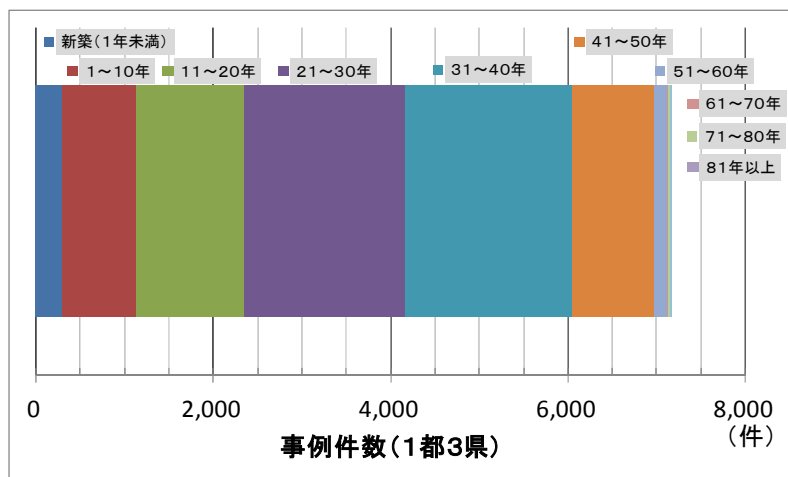


(出所) 以下のデータを基に一般財団法人日本不動産研究所において作成。

使用データは、アットホーム株式会社が提供する「ATBB(不動産業務総合支援サイト)」より、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県における戸建住宅の賃貸借に供されている成約賃料を収集する。収集したデータ件数は、平成 24 年～平成 26 年に成約した賃貸事例 7,157 件。賃貸借に供されている戸建住宅の賃料を目的変数とし、立地要因、建物要因等を説明変数とする重回帰分析を行い、建築経過年数に即応するパラメータ(建築経過年数が賃料に与える影響度)を用いて、新築時を基準とする築年減価率を推計。

1都3県の賃貸事例データ全体では、図表 III-18 のとおり、「31年～40年」(26.5%) の事例が最も多く、次に「21年～30年」(25.3%) の事例が続き、この2つの区分で過半数に達する。事例数はやや少なくなるものの築年が20年に達しない物件の事例もある程度認められ、1年未満の新築物件の事例も4.2%の割合で確認できる。一方、築年が50年を超える物件の事例は極端に少なくなり(2.7%)、60年を超える物件の事例は0.5%に留まる。

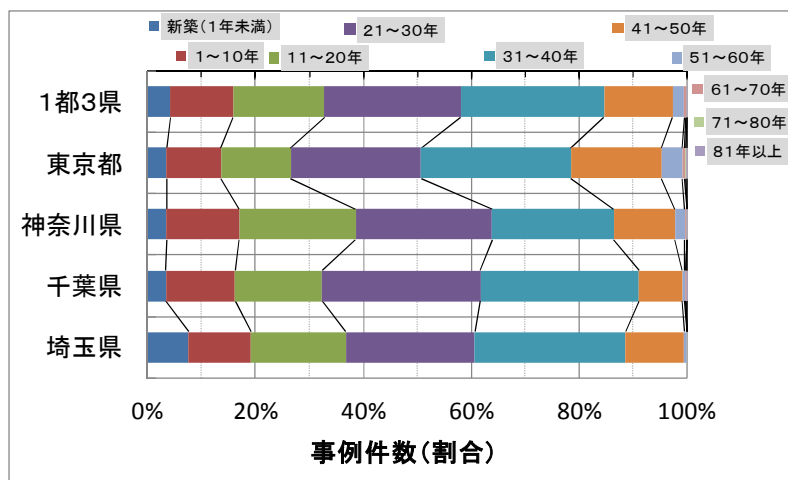
図表 III-18 賃貸事例データの経過年数



(出所) 図表III-17 と同じ

都県別に構成をみた場合、図表 III-19 のとおり、東京都は相対的に築年の古い物件の事例が多く、神奈川県は相対的に築年の新しい事例が多い。また、千葉県は40年を超える物件の事例が極端に少ない。埼玉県は新築物件の事例が相対的に高い割合を示しており、他都県の2倍を超えている。

図表 III-19 賃貸事例データの県別動向



(出所) 図表III-17 と同じ

(2) 収益還元法を用いた積算価格の検証可能性

賃貸事例を用いた収益還元法の適用により、原価法による積算価格の検証可能性について検討する。既存戸建住宅の鑑定評価の実務においては、戸建住宅が収益物件として利用されることが少なく、市場参加者が収益性を基に市場価値を形成することは少ないため、収益還元法を適用しない場合が多い。そこで、本調査では収益還元法そのものを適用するのではなく将来発生する純収益を予測する収益還元法の理論を活用して、収益的側面から原価法の適用プロセスの妥当性を検証する方法を検討する。

具体的には、原価法における経済的残存耐用年数の査定では、建物の性能や維持管理の状態等の建物に関する個別的要因に留意する必要があるが、これらは、収益還元法の収益・費用の額にも影響を与えるものであることから、収益・費用の差額として求められる純収益の査定結果を原価法における経済的残存耐用年数の検証に活用できないか検討を行う。

a. 経済的残存耐用年数と純収益

経済的残存耐用年数は、原価法の耐用年数に基づく方法で用いられ、「物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間」（「基準」とされ、物理的要因、機能的要因及び経済的要因の全ての点で効用が持続することが必要となる。

一方で、収益還元法における純収益は、「不動産に帰属する適正な収益」（「基準」）であり、純収益がプラスであるとしても、これにより当該物件に経済価値があるとは必ずしも言えないものの、少なくとも賃貸経営を行うために必要な最低限の水準を満たすと言える。

戸建住宅では築後 20 年～25 年程度で市場価値がないと言われることがあるが、前記の「図表 III-18 賃貸事例データの経過年数」に示すとおり、築年の古い物件でも賃貸に供されており、純収益がプラスに出ている物件では築年が古い物件であっても少なくとも物理的、機能的には経済的残存耐用年数を認めることができる可能性がある。一方で、純収益がマイナスの時には、通常賃貸による効用が認められないが、地価水準が低い郊外部では一般に低収益となりがちで、純収益の有無と経済的残存耐用年数との相関性は低いため、経済的残存耐用年数がゼロになるとは限らない点に留意する必要がある。

b. ケーススタディ

収益還元法の理論を活用し経済的残存耐用年数の検証可能性を検討するため、

ケーススタディとして、地価公示 標準地⁵⁴を対象に、純収益の変動に係る長期シミュレーションを行った。なお、建物は住宅性能表示制度における劣化対策等級2、躯体の耐用年数は55年を前提とした。

(a) 地点概要

土地	所在	東京都杉並区阿佐谷南3丁目
	地積	120 m ²
	最寄り駅	JR線「阿佐ヶ谷」駅 420m
	用途地域等	第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%
	市場の特性	近隣地域は中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、自用物件が中心であるが、転勤者、法人等を中心に賃貸需要も強い。
	土地価格	54,400,000円 (453,000円/m ²)
建物	劣化対策レベル	劣化対策等級2 ※躯体の耐用年数は55年を前提。
	構造・用途・延床面積	W造2F・戸建住宅・120 m ²
	再調達原価	21,400,000円 (178,200円/m ²)

地図

現地写真



(b) 収益・費用の諸元

諸元は下記のとおり設定した。なお、修繕費は定期的な修繕を行うケースと定期的な修繕を行わないケース⁵⁵を設定し、両者を比較することとした。

⁵⁴ 平成26年地価公示 標準地 杉並-41を採用した

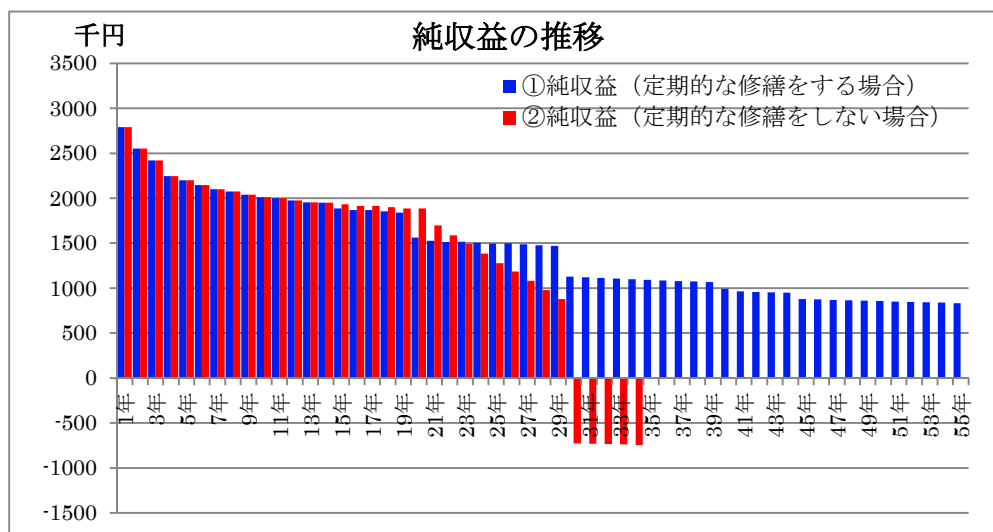
⁵⁵ 築後30年目まで修繕はしない。30年目に、それまでに必要な修繕費合計16,000千円の50%である8,000千円を計上（内部仕上げ、台所、浴室、洗面、トイレを中心に最低限の修繕費が発生すると想定）

収 益	賃料収入	戸建住宅の賃貸事例（成約事例）をもとに査定し、経年における賃料減価を勘案し、変動させる。
	空室率	地域における類似不動産の需給動向から空室率を査定。
費 用	修繕費	分析期間内の各年の修繕費を査定。
	維持管理費	宅建業者等からヒアリング、地価公示における採用数値を参考に査定。
	公租公課	路線価、公租公課の税率等を参考に査定。
	損害保険料	建物の再調達原価に損害保険料率を乗じて査定。

(c) 査定結果

査定結果は図表 III-20 のとおりになった。定期的な修繕をする場合は、築年数を経るに従い、緩やかに純収益が逡減するもののプラスの値が築後 30 年を超えても継続している。一方、定期的に修繕をしない場合では、築後 20 年超から賃料逡減率・空室率が大きくなり、築後 30 年には純収益が赤字に転落している。本ケーススタディは、修繕費用等を含め、一定の前提条件を設定した上で査定したものであるが、定期的に修繕をしない場合には、多額の修繕費負担が一時に発生し、取壊し・建替えを選択する契機となっている可能性があることを示している。

図表 III-20 純収益の査定結果



c. 収益還元法を用いた積算価格の検証可能性

ケーススタディでは、定期的な修繕をしない物件では、一時の修繕費負担が大きくなり、取壊し・建替えの契機となるような状況が純収益の低下から検証できる可能性も認められる。

しかし、純収益がプラスであるからと言って必ずしも経済価値があるとは言えず、また、戸建住宅は一般個人が所有し、投資物件のような維持管理の仕組

みは通常なく、物件毎に維持管理の状態等に大きな差がある一方、戸建住宅の賃貸事例は必ずしも多くないため、対象建物の賃料等を査定する上で必要となる事例の収集等が的確に行えるかという課題もある。

戸建住宅については、市場参加者が収益性を基に市場価値を形成することは少ない中で、純収益の査定結果から経済的残存耐用年数の検証を行うためには、経済的要因の分析や、節税対策といった税制上の観点からの影響についても考慮する必要があるなど課題が少なくない。

2) スムストック査定方式を用いた検討

(1) スムストック査定方式の概要

「中古住宅活性化ラウンドテーブル」第1回配付資料（以下、「ラウンドテーブル資料」という。）⁵⁶によると、スムストックは、優良ストック住宅推進協議会の定める「3原則」によって定義され、「3手法」によって査定・販売が行われている（図表 III-21・図表 III-22 参照）。

図表 III-21 スムストックの3原則

①住宅履歴データベースの保有
②50年以上のメンテナンスプログラム
③新耐震基準レベルの耐震性の保持

図表 III-22 スムストックの3手法

①スムストック住宅販売士が査定から販売まで行う
②スケルトン（6割・50年）、インフィル（4割・15年）に分ける
③建物価額と土地価額を分けて表示

上記の条件を満たす建物について、独自の査定方式で戸建住宅の価値を求める方法がスムストック査定方式である（「スムストックとは」⁵⁷参照）。

また、査定に当たっては、建物を土地と区分し、建物の査定については、原則、新築時の請負金額（税抜）をベースに、住宅履歴情報・メンテナンス・リフォームの状況等を反映して、図表 III-23 のとおり求められる。

図表 III-23 スムストックの査定方式



（出所）ラウンドテーブル資料

⁵⁶ （出所）国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」第1回（平成25年9月26日）配付資料 民間発表資料2（優良ストック住宅推進協議会事務局作成。）

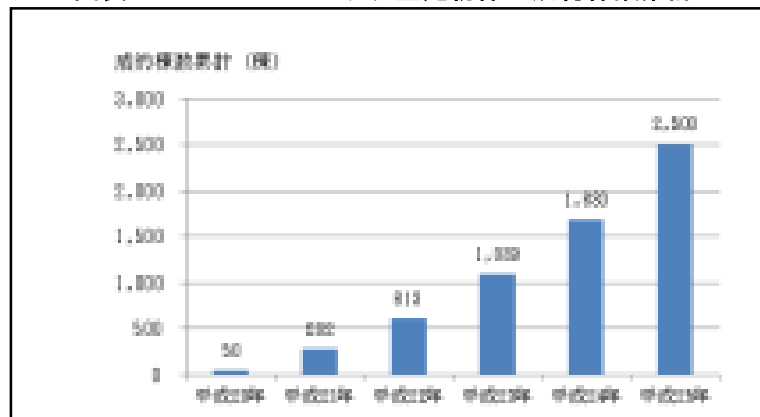
⁵⁷ （出所）「スムストックとは」優良ストック住宅推進協議会ホームページ <http://sumstock.jp/sumstock/>

(2) スムストックの実績

優良ストック住宅推進協議会は、既存の優良ストック住宅流通の活性化と適切な市場形成を目指し、住宅メーカー9社の参加により、平成20年7月に設立された。なお、平成22年にさらに1社が参加し、現在10社により構成されている。

スムストック査定方式により求めた価格による売却実績は、事業開始初年は50棟であったが、現在では1年間で1,000棟が見込まれる(図表 III-24 参照)。

図表 III-24 スムストック査定物件の成約棟数累計



(出所)「住宅新報 2014年(平成26年)6月24日号」(株式会社住宅新報社)を基に作成
(注)対象:各年7月1日~翌年6月末。ただし平成25年は6月末見込み

(3) スムストックの特徴

スムストック住宅は、以下 a. のとおり一定の住宅性能を有し、以下 b. のとおり取引に当たって一定の知識を有するスムストック住宅販売士により当該住宅の機能や維持管理の状況等の確認を受けて価格査定がなされる。

また、以下 c. のとおり査定に当たっては、スケルトン及びインフィル部分の耐用年数についてそれぞれ50年、15年が採用され、リフォームや維持管理の程度についても考慮される。

a. 一定の性能を有するスムストック建物

スムストックでは、図表 III-21 に示すとおり、対象建物が3つの条件を備えていることが査定に当たって必要である。

すなわち、性能として、昭和56年改正の建築基準法で定められた耐震性(新耐震基準)を満たしていることが求められる。

なお、昨今の住宅メーカー施工の住宅は基本的には長期優良が標準であるため、スムストック住宅は、耐震性以外にも耐久性等について一定の高い(初期)性能を有していると言える。

また、新築時の設計図や設備、メンテナンス、リフォームの記録、定期点検

の結果等をまとめた住宅履歴情報も必要とされる。点検の結果等を記録することにより、将来の問題を予見し、計画的にメンテナンスをすることが可能となる。また、売却時にはこの住宅履歴があることで、購入者が安心して住宅を購入することができる。

さらに、住宅メーカーによる、建築後 50 年以上のメンテナンスプログラムを有することも求められる。これは、大切な住宅を守るため、住宅メーカーによる長期的な点検が大切であるという考えに基づくものである⁵⁸。

b. スムストック住宅販売士による査定

スムストックの査定は、優良住宅推進協議会に所属する各住宅メーカーに属する者のうち、宅地建物取引主任者を有し、各住宅メーカーが規定した試験に合格し、且つ、優良ストック推進協議会が定めた規定により会員各社が認定したスムストック住宅販売士が行う。

各住宅メーカーの建物を対象とし、建物について一定の知見を有する者が実地調査の上査定する。

また、定期点検が行われていない場合には、実地調査において点検が行われるため、スムストックの対象建物は、定期点検済みあるいは査定時点検済のものとなる。

c. スケルトンとインフィルの 2 区分に分けて査定

スムストック査定では、建物をスケルトンとインフィルに分けて、それぞれの価格構成割合を 6 割と 4 割、また耐用年数を 50 年、15 年と設定している。ここで、スケルトンとインフィルの価格構成割合については、優良住宅推進協議会発足時の参加住宅メーカー 9 社の見積もりを比較した結果を基に設定されている。

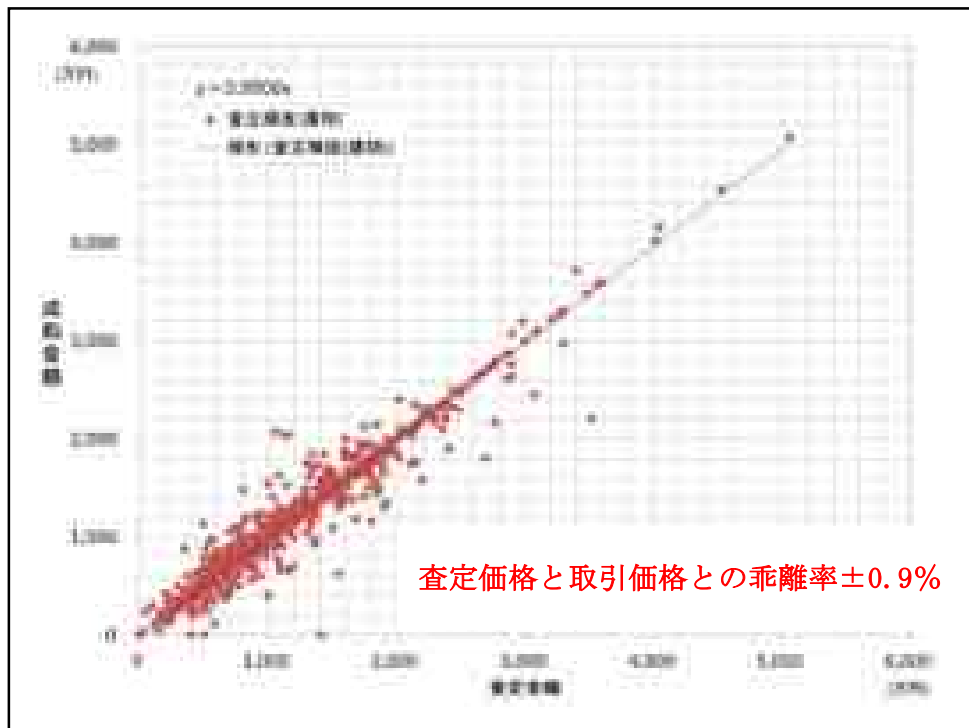
(4) スムストックの査定価格と取引価格との関係

図表 III-25 は、スムストック住宅の査定価格と市場における取引（成約）価格との関係を示したものである。

戸建住宅の取引市場では、戸建住宅の耐用年数は一般的に 20～25 年程度とされることが多い。しかし、スムストック住宅の査定価格と取引（成約）価格との乖離率は±0.9%であり、両者は極めて近似している。

⁵⁸ (出所) 「スムストックとは」優良ストック住宅推進協議会ホームページ
<http://sumstock.jp/sumstock/>

図表 III-25 スムストックの査定価格と取引価格との関係



(出所)「ラウンドテーブル資料」を基に作成

(注) 対象物件：平成20年9月～平成25年7月、取引件数1,339件

(5) スムストックの査定価格と一般的な取引価格

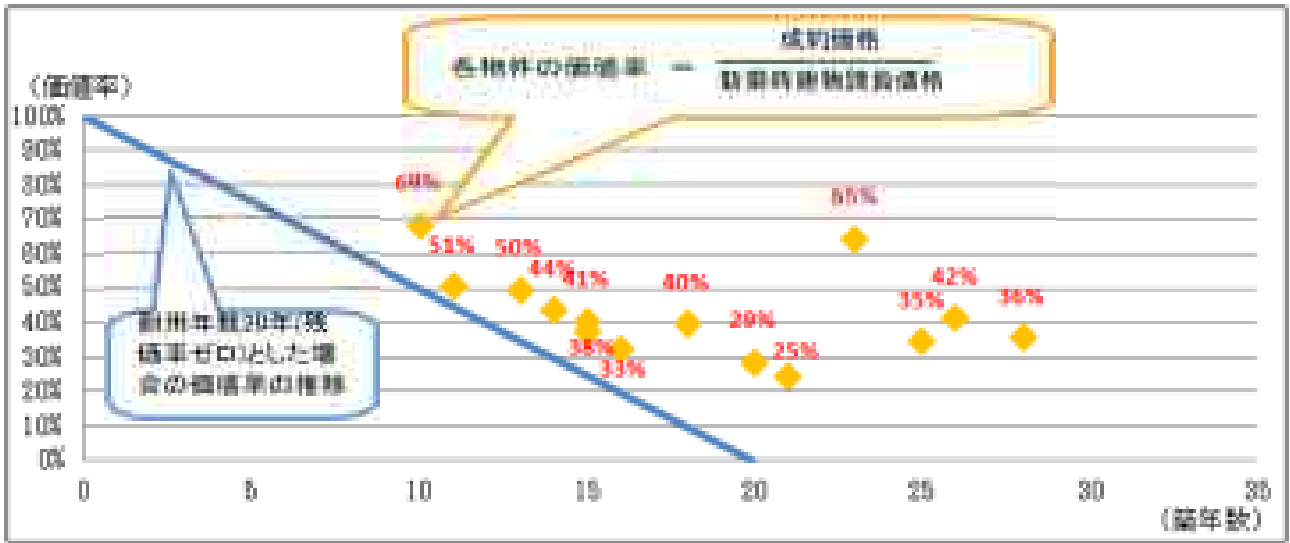
図表 III-26 は、スムストック住宅の成約事例を基に、新築時を100%とした場合の価値率と築年数との関係を示したものである。

スムストック住宅については、築後20年を経た物件についても取引の対象となっていることが窺える。

また、得られた事例からは、経過年数20年で価値ゼロとなると推定した場合の価格よりも、スムストック住宅は高い価格（価値率）で取引されていることが窺える。

したがって、一定の性能等を有する戸建住宅については、必ずしも築後20年程度で一律に市場価値がゼロになるわけではないと言える。

図表 III-26 スムストック住宅の成約事例に見る築年数と価値率



(出所)「ラウンドテーブル資料」を基に作成

IV. ワーキングチームの開催

1. ワーキングチームの設置概要

1) 既存建物評価検討ワーキングチームの設置について

(1) 背景・目的

近年、人口減少・少子高齢化の進展や環境問題の深刻化等の社会経済状況の変化に対応するため、質の高い多様なストックの形成・活用が重要な政策課題となっている。このため、中古住宅流通活性化に向けた各種の施策や、既存建物の耐震改修・リニューアル等による質の向上、活用を行う取組が進められている。

このような状況を踏まえ、不動産鑑定評価においても、既存建物の性能や維持管理の状況等を適切に反映した評価が求められるようになってきている。

今般、既存建物に対する評価ニーズの高まりを踏まえ、建物の現況を適切に反映した中古住宅等の評価方法を確立するため、原価法を適用する上での課題の整理や対応方策の検討を行う。

(2) ワーキングチームの設置

検討に当たって、不動産鑑定士等からなるワーキングチームを設置し、年度内に4回開催した。

2) 既存建物評価検討ワーキングチームの委員名簿

(平成 27 年 3 月 13 日時点)

<座 長>

- ・ 村木 信爾 大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー
(明治大学専門職大学院 グローバル・ビジネス研究科 特任教授)

<委 員>

- ・ 阿部 隆志 東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー
- ・ 奥田 かつ枝 株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役
- ・ 川添 義弘 一般財団法人日本不動産研究所 金融ソリューション部 部長
- ・ 高橋 暁 国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅情報システム研究官
- ・ 服部 毅 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長
- ・ 村木 康弘 有限会社村木アセット・コンサルタンツ 代表取締役

<アドバイザー>

- ・ 熊倉 隆治 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ・ 中城 康彦 明海大学 不動産学部教授 学部長
- ・ 北條 誠一郎 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会委員長

(敬称略、五十音順)

2. 各ワーキングの運営報告（第1回～第4回）

前記ワーキングチームの設置に係る背景・目的に従い、事務局として4回のワーキングチームを運営した。各ワーキングチーム毎に、開催日時・場所・議題及び議事概要等を示すと以下のとおりである。

1) 第1回

a. 開催日時・場所・議題

開催日時・場所	□日 時：平成26年9月11日（木）10時～ □場 所：一般財団法人日本不動産研究所5階会議室
議 題	(1) 検討趣旨について (2) 配布資料の説明 (3) 意見交換 ・原価法における既存建物評価に係る検討の方向性について

b. 議事概要

【検討の方向性】

- ・原価法は減価修正が難しく、実務でも試行錯誤している。共同住宅や大規模な事務所ビルなどの報酬額の高い物件は実績が十分あるが、戸建住宅は実績が少なく経験があまりない。実績を積み重ねればノウハウは蓄積されるはず。鑑定士が戸建住宅を評価する際に必要な目線や留意点を示すとよいと思う。この方向性でとりまとめを行ってほしい。
- ・居住用財産の評価ニーズは少なく、依頼があるのは同族会社や相続の際の遺産分割等の争いになるケース。これまで戸建住宅評価の主役は仲介業者の査定であった。
- ・建築分野などのサプライサイドの視点が多く盛り込まれているが中古住宅の需要者が何を重視するかという視点も必要。
- ・「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」提言では市場の失敗の是正を掲げているがまだ市場が追いついていない。市場プレーヤーへの働きかけと合わせてやっていかないといけない。また、しっかりと修繕がなされてこなかった住宅はもたないと言わざるを得ない。物件毎の個別性を評価に反映できる仕組みにする必要がある。
- ・戸建住宅は生産過程での品質の差を注視する必要がある（型式認定を受けているようなものと工務店の現場施工のものでは品質が異なる）。

【鑑定実務の現状】

- ・地域軸や時間軸も考える必要がある。小田急線喜多見駅は改札を出て右側が世田谷、

左側が狛江に分かれるが、駅からの距離が同じでも世田谷側の住宅の（経済的）耐用年数が長いという調査結果がある。吉祥寺はメディアで住みたい町として取り上げられた結果、平成2～3年頃と比べて3年前の取引では建物価格でも高い評価となった。土地建物一体での評価も見ないといけない。

- 本来どれだけ今後住めるかに着目するのが基準の考え方。（標準的な経済的耐用年数という概念があるわけではなく、）経済的残存耐用年数を延伸するという表現は違う。経済的残存耐用年数をどう把握するかに力点を置かないといけない。
- アメリカでは実質経過年数というよく分からない言葉が出てくるが、日本の鑑定では実査で経済的残存耐用年数を確認して判断するというのが馴染むと思う。しっかりと整理をした方がよい。
- 原価法は鑑定では比較的軽視されてきたのが実情。建物の状況を評価にしっかりと反映できるようにすることが重要。
- 本 WT で原価法に関して土地建物一体での市場性の修正まで検討するか整理が必要。個人的には原価法はあくまでもコストアプローチとして積算価格を求めて市場性は試算価格の調整で行うか原価法の観察減価法との併用で調整すればよいと思う。（リフォーム等の）追加投資を行った場合でも評価が落ちているのが問題。
- 基準上はどの手法も市場価値を求めるもので原価法も市場価値を求めるもの。土地抜きに価格を語れないので土地建物と一体でどう整理するかが課題。
- 市場の失敗を是正する観点も考えないといけない。コストアプローチと市場価格との差が何かを分析するのが一番の課題。もう少しその部分に迫るとよい。
- 積算価格が高く出るのは一向に構わない。差が出ないようにするのは市場の失敗を鑑定が助長している。

【収益還元法の理論を用いた検証】

- この検証の理屈をどう捉えてよいか分からない。すなわち、土地建物一体で獲得できる家賃はある時期から土地代になっている可能性もロジックとして考えられる。（収益還元法で建物価格を出す際に）按分法を使うと土地建物一体の価格が0にならない限り建物価格が存することになるが建物価値があるか見るには控除法で説明すべき。
- 減価のトレンドの検証としては参考になる部分もあるとは思いますが積算価格の絶対水準の検証は難しい。積算価格をどう出すかで（比準価格との）開差は変わるが今後建物価値を認めていくことが市場で浸透すれば、絶対水準の把握は取引事例比較法が重要になる。
- リフォーム一体ローンに関する金融機関の担保評価がどうなるかということも含め、リフォーム費用と建物価値との費用対効果が検証できたらよい。
- 戸建住宅の賃貸市場が成立している場合には一つの方法だとは思いますが検証手段と

しては取引事例比較法もある。この検証では両価格の方向性は把握できるが価格の絶対水準の検証は難しい。

【まとめ】

- ・ 原価法そのものの考え方が変わるわけではなく、住宅について納得感のある評価プロセスを出すのが本 WT の趣旨である。

2) 第2回

a. 開催日時・場所・議題

開催日時・場所	□日 時：平成26年11月12日（水）13時30分～ □場 所：一般財団法人日本不動産研究所5階会議室
議 題	(1) 国総研の関連研究（既存住宅総プロ）について (2) 原価法における減価修正の方法について (3) 建築分野等の情報の鑑定士の目線に合わせた整理について (4) 原価法の評価方法の検証について

b. 議事概要

【建築分野等の情報の評価への反映方法】

- ・ 米国の評価実務ではスケルトンとインフィルに分けて評価しておらず、期待建物寿命は建物全体での年数として見ている。インフィルについては所有者が何らかの手をかけることが半ば前提となっている。
- ・ 米国は最終的に取引事例比較法で評価額が決まるので原価法では評価する住宅の設計図書など何も無い中で評価を行っており、緻密にはやっていない。
- ・ 他の専門家が行った調査結果（インスペクションレポート等）の活用については、証券化の評価におけるエンジニアリングレポート同様、鑑定士が内容を把握した上で判断するという整理か、専門家の調査結果をそのまま採用するという整理か。調査範囲等条件を設定することは鑑定士の専門分野でないと認めることになるため厳しい。
- ・ 米国のように実質的経過年数を判断することは難しい。日本の評価実務では馴染まないのでは。
- ・ 実質的経過年数は、依頼者から査定根拠を聞かれた時の説明に困る。
- ・ 実質的経過年数は、維持管理の良否を見た目で判断するというよりも取替時のコストを勘案してトータル的に（計算結果として）決まってくるだけではないか。
- ・ 将来的に評価の経験が蓄積されてくれば、実質的経過年数が何年と言えるようになるかもしれない。
- ・ 検証方法については取引事例比較法による検証もあるとは思いますが、本WTでは取り上げないという理解でよいか。
→（事務局）その通りである。
- ・ 実務では建物全体で見た場合に市場性が高いという見方をすることもある。
- ・ 基準では3つの要因（物理的、機能的、経済的）は相互に関連するものと書いてあるので明確に分けることに若干の違和感はある。
- ・ 二重減価の防止の観点ということであれば、土地・建物一体の減価と整理しても問題があるわけではない。決めの問題ではないか。

【収益還元法の理論を用いた原価法の検証】

- ・ この検証は耐用年数が延びる場合の説明として使うという認識でよいか。
- ・ この説明は過去に維持管理をしっかりやってきた場合のものであり、リフォームを適切にやってこなかった場合は大規模投資が必要となり、トータルで見ると純収益がマイナスになる。一律にすべての物件で耐用年数が延びるのではない。
- ・ 純収益がプラスというのは、（その建物が）使おうと思えば使える、たまたま借りる人がいたというだけで、経済的価値に繋がると言えるかは疑問。
- ・ 割合法だと何らかの収益がある限り、建物の純収益がプラスになる。
- ・ （本来は取壊し最有効使用であるため、取壊しを考えればマイナスであるが建物を長く使っていこうという話がある中で）収益還元法の理論を使って何らかの検証をしようとするならば、このような説明になるということではないか。実際には取壊した方が価格が高くなることとの整合について整理が必要。
- ・ 私見であるが、収益価格は将来得られる賃料の現在価値の和であり、原価法で実質的経過年数を縮めるという思考回路とは馴染みにくい。適切に維持管理をすればトータルのコストも減るし、耐用年数も延びるという方が説明としては分かりやすい。

3) 第3回

a. 開催日時・場所・議題

開催日時・場所	□日 時：平成27年1月23日（金）13時30分～ □場 所：一般財団法人日本不動産研究所5階会議室
議 題	(1) 原価法における減価修正の方法について (2) 建築分野等の情報の鑑定士の目線に合わせた整理について

b. 議事概要

【既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）】

- ・ 実務における適用という部分では「交換」と「修繕」をどのように見分けるかが難しい。
- ・ 原価法を精緻に行うためには、内覧をしっかりと行わないといけないので、内覧の実施を厳しくするのか少し整理が必要ではないか。
- ・ 説明資料について、耐用年数に基づく方法における耐久性の高い住宅の傾斜の見せ方を工夫できないか。
- ・ 建物全体での経過年数の把握が必須であると誤解しないような表現にする必要がある。
- ・ 取引事例との格差を出す時に今回検討している考え方が使えると思う。また、経済的残存耐用年数は基礎・躯体でリミットが決まることを示した方が全体像としてはわかりやすいと思う。
- ・ 売買実務ではある部分が壊れていれば、その部分をマイナス（値引き）して価格を決めるのが実態。
- ・ 仲介業者の査定では精緻な評価は行われていないかもしれないが、鑑定評価では同一の減価の要因を二重に考慮しないようにということではないか。
- ・ 中古住宅の買主は自ら行うリフォーム費用分を引いて指し値にする。説明の仕方についてはマーケットの思考回路に近づけた方がよい。
- ・ 性能評価書がある場合もその内容について鑑定士が自ら分析・判断するのか。
→（事務局）本 WT の検討対象である基準に則った鑑定評価についてはそのとおりである。
- ・ 交換が必要な場合には観察減価法を適用するという説明だが、部位を細かく分けることを前提にした場合には、（除却費用等を別にすれば）耐用年数に基づく方法で当該部位の経済的残存耐用年数を0年と見ることもしできる。
- ・ 原価法が「性能やリフォーム等を反映しやすいため」ではなく、「実務上は戸建住宅の評価は原価法が中心であるため」とした方がよいのではないか。

【住宅の性能等に関する参考情報】

- ・ 更新取替の時期の目安は過去の調査における普通の使用のされ方での検討の目安を示すもの。20年～25年で取替えていないとだめということではなく、点検して問題が無ければよい。点検も何もしていない場合には物理的な問題が起こる可能性があるという参考値と考えるべき。
- ・ 今回まとめた参考資料は鑑定士が現場を見る際の情報として貴重だと思うがどのような修復が必要かを的確に判断し、コストに置き換えることが実務における課題となる。

4) 第4回

a. 開催日時・場所・議題

開催日時・場所	□日 時：平成27年3月13日（金）13時30分～ □場 所：一般財団法人日本不動産研究所5階会議室
議 題	(1) 既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）について (2) 住宅の性能等に関する参考情報の概要（案）について

b. 議事概要

【既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）】

- ・ 他の専門家が行った調査結果等については、調査等の時期・範囲・方法を確認しているが、依頼目的は追加する必要があるか。
- ・ リフォーム等の反映について、「理論上」という表現を入れている意図は何かあるのか。
- ・ リフォーム等をした場合、今までの鑑定実務では実際の経過年数を用いていたが、留意点案で示している取替部分を細かく見ていく方法以外は認めないということか。
→（事務局） 具体の計算方法はともかくとして適正な価格を求めるにはリフォームによる影響を個別に見ていくことが重要と考えている。
- ・ 分かりやすくするために部位を細かく見るとということか。
→（事務局） リフォーム等による影響を経過年数にも反映すべき部分があるということを示している。
- ・ AI の実質的経過年数は風通しや自然環境条件による老朽化の状況の違いも反映するが、本留意点で示しているのはリフォームまでとの理解でよいか。
→（事務局） 国で明示的に示せるのは客観的な事実のあるリフォームによる経過年数の短縮までと考えている。
- ・ 留意点案で示している考え方は実質的経過年数ではなく、あくまでリフォーム等の影響をしっかりと見るべきというものを受け止めている。
- ・ 長期優良住宅の経済的残存耐用年数の傾斜の見せ方については反映していただき感謝している。
- ・ 留意点案の対象は建物及びその敷地に関するものであるということを記載した方がよいかどうか。
- ・ 既存戸建住宅の評価をするには立地特性など他にも考慮すべき要因があり、留意点案だけで価格が出るものではないため、検討の背景の周知を含め、联合会の方で今後対応が必要と思っている。留意点案は今まで鑑定士が気付いていなかった点を指摘しており、既存住宅以外の評価にも有効と考えている。
- ・ 実務的には耐用年数に基づく方法を適用し、観察減価法で足りない部分を補うとい

うイメージで捉えている。

- 今まで鑑定士は再調達原価には慣れていたが修繕費の見積もりには慣れていなかった。
- 留意点案で記載している観察減価法の記載は一部分をピックアップしたものと理解している。
- 鑑定士は留意点案を読んでもすぐには理解できないかもしれないが、JAREA HAS を理解してから読むと腑に落ちる時が来るのではないか。

【住宅の性能等に関する参考情報】

- 劣化状況に関する写真があると分かりやすいのではないか。
- 評価の経験を積み重ねて判断していくことになるのではないか。

【全体】

- 今後連合会で鑑定士向けのチェックポイントを示していくのか。
- 連合会として鑑定士向けに必要な情報は提供していきたい。
- JAREA HAS の研修のビデオ撮りをしたところであり、Eラーニング等いろいろなことを考えている。
- 今後、連合会で留意点案を踏まえて実務指針の改正等を行っていくのか。
- 実務指針の改正も一部あると思うが、かなり細かい内容となるので研究報告のような形でまとめることを考えている。

[参考資料]

参考資料 1. 修繕費用の査定に当たって参考となる資料

観察減価法の適用において、例えば、修復可能な損傷・故障、機能的な欠陥等が存することが判明した場合に、以下のリフォーム工事費用にかかる資料を活用して、修復等に要する費用を把握し、減価額を求める際の参考とすることが可能である。

- ・ 図書名：「積算資料ポケット版 リフォーム編 2015」
- ・ 発行等：平成 26 年、編著：建築工事研究所、発行：一般財団法人経済調査会
- ・ 記載内容：増改築工事に必要な価格情報（部位別工事費・材料価格）やリフォーム実例、見積りの算定例などが掲載されており、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「リフォーム見積チェックサービス」の根拠資料としても活用されている。

■掲載のリフォーム工事の算出例・抜粋

工事	工事概要	工事費等	
		工事費総計	
1 壁を補強する(耐力壁の新設)	・ 耐震性を向上させるために、耐力壁を新設する。筋かいを設置し、梁の交換は特になし。既存の床もそのままとする。	工事費総計	111,000 円
		施工日数	3～4 日程度
		施工面積等	新設耐力壁面積 約 2.2 m ²
2 瓦屋根を新しくする	・ 粘土瓦を新しく葺き替える工事。既存の瓦を再利用する場合の価格は、材料費がかからないので新瓦で交換する場合と比較して 2～3 割程度安くなる。	工事費総計	2,370,000 円
		施工日数	6～8 日程度
		施工面積等	屋根面積 89.0 m ²
3 化粧スレート屋根と外壁を塗り替える	・ 化粧スレート屋根とモルタルリシン吹付けの外壁の塗替え工事。屋根はコロニアル専用塗料を使用。外壁はアクリルリシン砂壁状の吹付けとする。	工事費総計	1,180,000 円
		施工日数	14 日程度
		施工面積等	屋根面積 89.0 m ² 外壁面積 149.0 m ²
4 外壁を塗り替える	・ モルタルリシン吹付けの外壁を弾性タイルに塗り替える工事	工事費総計	1,120,000 円
		施工日数	8～10 程度
		施工面積等	外壁面積 149.0 m ²
5 外壁のひび割れを補修する	・ モルタルリシン吹付けの外壁のひび割れ（ひび割れ幅 0.3mm 以上）を Uカットシール工法で補修する工事	工事費総計	901,000 円
		施工日数	7 日程度
		施工面積等	外壁面積 149.0 m ²
6 クロスを貼り替える	・ 既存のクロスを剥がし、下地処理して、クロスを貼る。	工事費総計	53,800 円
		施工日数	2 日程度
		施工面積等	天井面積 12.25 m ² 壁面積 26.76 m ²
7 セクショナルキッチンシステムキッチンにする	・ 既存のセクショナルキッチンを撤去し、新たにシステムキッチンを取り付ける。床シートの張り替えも同時に行う。壁面は仕上げのタイルを撤去した後、壁下地補強を行った上でキッチンパネルを張る。	工事費総計	989,000 円
		施工日数	2 日程度
		施工面積等	システムキッチン L 型 2250m
8 在来工法の浴室をシステムバスにする	・ タイル張りおよび浴槽の在来工法の浴室をシステムバスに変更、ガス給湯器も取り替える。	工事費総計	1,090,000 円
		施工日数	4 日程度
		施工面積等	システムバス 1216
9 便器を新しくする	・ 便器更新においてリフォーム専用便器を採用。トイレ更新とともに壁・天井のクロスと床材の張替えを行っている。配水管の移設工事が不要。	工事費総計	231,000 円
		施工日数	1 日程度
		施工面積等	—

(注) 見積もり工事費算定に係るモデル住宅の設定概要（木造在来軸組工法）

敷地面積：111.62 m²、建築面積：61.90 m²、延床面積：107.86 m²（1 階床面積：59.83 m²、2 階床面積 48.03 m²）

なお、工事費総計については税抜金額を表示している。

参考資料 2. 耐震改修費用の査定に当たって参考となる資料

一般財団法人日本建築防災協会では、住宅の延べ床面積と耐震改修前後の耐震診断に係る評点差から求める耐震改修工事費用に係る概算額の算定式を以下のとおり公表している。この概算額はあくまで目安にすぎないが、耐震改修費用の査定に当たって参考となる。

- ・資料名：「木造住宅の耐震改修の費用」（リーフレット）
- ・発行等：平成 22 年、編集：財団法人日本建築防災協会
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/kodate/mokuhiyou.html>
- ・情報の内容と使用上の留意点
 - ・当該リーフレットに記載されている情報は、(財)日本建築防災協会に設置した「木造住宅の耐震改修費用調査委員会」で検討した成果物であり、検討に用いたデータは、地方公共団体が実施している木造住宅耐震改修補助制度を平成 16 年以降に利用した耐震改修 368 事例とされている。
 - ・なお、対象とした住宅は昭和 56 年以前に竣工した住宅で、在来軸組構法の木造戸建住宅であり、診断及び補強検討は「木造住宅の耐震診断と補強方法」(注)による一般診断法又は精密診断法 1 を用いた住宅である。
 - ・この概算金額はあくまで目安の金額であり、住宅の状況によって異なるものである。なお、この概算金額には消費税相当額（5%）が含まれている。

(注)「木造住宅の耐震診断と補強方法」の概要については、「Ⅲ. 2) (7)耐震診断に係る報告書等」を参照。なお、耐震診断によって、右表のとおり、上部構造の評点が 1.0 である場合に、耐震改修工事が必要であるとされている。

■耐震診断に基づく評点の判定内容

上部構造評点	判定の内容
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

■耐震改修費用の概算式

$$\begin{array}{l} \text{耐震改修} \\ \text{工事費} \\ \text{(概算額)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{単位費用} \\ 27,000 \\ \text{(円/評点・㎡)} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{耐震改修} \\ \text{後の評点} \\ \text{(目標)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{耐震改修} \\ \text{前の評点} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{延べ床} \\ \text{面積(㎡)} \end{array}$$

(算定例) 延べ床面積 120 ㎡で耐震改修前の耐震診断に係る評点 (注) が 0.5 の住宅を評点 1.0 に上げるとした場合の耐震改修工事費用の概算額は、下記基本式に基づき 162 万円と求まる。

$$27,000 \text{ (円/評点・㎡)} \times (1.0 - 0.5) \times 120 \text{ ㎡} = 162 \text{ 万円}$$

以上

不動産鑑定評価における既存建物評価に関する検討業務
調査報告書

平成27年3月

委託者：国土交通省土地・建設産業局地価調査課
受託者：一般財団法人 日本不動産研究所
東京都港区虎ノ門1丁目3番2号