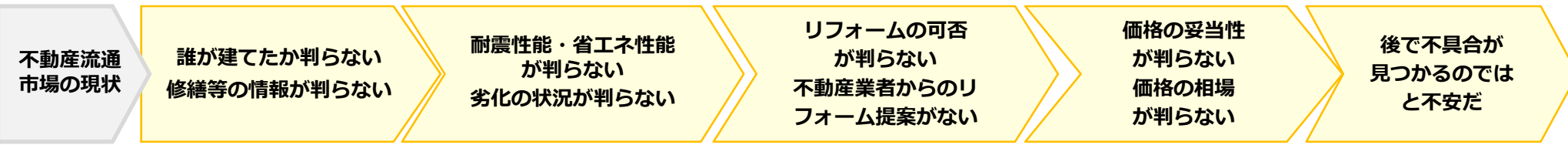


中古住宅の建物評価手法の改善に向けて

平成25年8月

国土交通省土地・建設産業局不動産課
住宅局住宅政策課

1. 本委員会における検討の背景・目的



<カギを握る2つの政策テーマ>

不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>

+

不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す



不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→ レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
→ 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた
仕組みの検討

2. 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)
と金融機関など取引関係者への普及

→ 不動産鑑定評価の活用、事業者が使用する建物価格査定マニュアル
の精緻化・活用の促進

5. 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

→ インスペクション(建物検査)に
関する仕組みの整備、ストックの
再生・循環活用の促進

消費者ニーズへの適確な対応
不動産事業者のコンサルティング機能の向上等
に係る施策の実施による不動産流通システムの
構築

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

→ 事業者間連携の推進、定期借家制度
等の活用による住み替えなど住まいに
関する多様な提案

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上 消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

検討の経緯・視点

平成25年3月以降、3回の会合と2回の勉強会を開催。学識経験者の議論に加え、売り手、買い手等、各種市場関係者の声を聴き、それら事業者共通の課題(①建物評価の課題 ②流通市場の課題 ③住宅金融の課題)に絞りこんで検討。

中古住宅市場の活性化を目指す住宅市場の将来像

- ・中古住宅の建物価値が適切に評価され、維持保全等で建物の資産価値が維持・向上すれば、ローンが組みづらい一定年齢以上でも、売却等を通じ原資を確保でき、住み替えの可能性拡大。
- ・住み替え可能性が高まれば、住宅需要全般が拡大し、新築市場にも正の効果が期待。

1. 中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善

○木造戸建は約20年で価値ゼロという建物評価の常識を中古住宅流通市場と担保評価(金融サイド)が共有。

- ・近年の戸建て住宅取引・賃貸市場において、築30年以上の物件のウェイトが大幅に増大しており、上記のような評価のあり方は利用実態を反映していない。
- ・こうした評価の影響もあり、日本における住宅ストックが住宅投資累計額を約500兆円下回るが、米国ではストック額が投資累計額を上回る。



○再調達原価の精緻化、期待耐用年数の算出により、適切な建物評価を目指した原価法の抜本的改善を実施。

- ・改善された原価法による評価額と市場・実務での評価額との関係をDCF法等で検証
- ・リフォームによる質向上を金融機関の担保評価に反映する評価方法等を整備する取組支援。

2. 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通を改善する方策

○インスペクションの普及・促進、瑕疵保険充実・合理化等に加え、以下の取り組みによりラベリング制度充実。

- ・既存住宅を長期優良住宅として評価・認定する仕組みを整備し、インセンティブ付け検討。
- ・検査済証のない中古住宅に金融機関が融資する際の民間機関による法適合証明手続き検討。



○中古住宅流通時、適確なリフォームを促進する先進的取組に対し支援策検討。

- ・リフォーム事業を実施する買取再販事業者に対し、流通税の軽減等検討。
- ・リフォームが住宅取得後に行われる場合、売主による情報提供インセンティブを付与しつつ、住宅ローン減税等の特例適用検討。
- ・事業者間連携によるワンストップサービス等の取組強化。

3. 住宅金融市場へのアプローチ

○中古住宅の建物評価改善が定着するためには担保評価の改善も必要。

- ・一方、建物評価改善で戸建住宅の建物部分が担保対象になれば、リバースモーゲージ等金融商品にも大きな影響。

○「官民ラウンドテーブル」(金融庁主催)において、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにする等提言。また、一部金融機関でも新たにリバースモーゲージ商品を発表。



○JHF、民間金融機関、不動産事業者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設置し、建物評価改善等の政策情報や関連金融商品充実等に関し情報交換。

提言

1 中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善

(1) 適切な建物評価を目指した評価手法に係る基準・指針の策定

⑤ 適切な建物評価を目指した改善の方向性(原価法を活用した建物評価の抜本的改善)

これまで見てきたデータが示すように、中古の戸建木造住宅の取引市場及び建物価格の評価は、明らかに建物の使用価値の実態を反映していないものとなっており、この改善を急がなければならない。

原価法で求められる中古建物の価格は、リフォームによる価値向上等を積極的に評価しうる積算価格であることの意義を再認識し、同法の再調達原価と耐用年数について、以下のとおり、当該建物の果たしている機能や実態をより適切に反映するための改善を行い、その評価方法を基準・指針としてとりまとめ、その普及定着を図ることが必要である。

まず、当該建物の科目別(躯体、内部仕上げ等)ごとにその単価と構成比を、建設事例を基に求め、適切な補正を行うことにより、機能と実態に合わせて再調達原価の精緻化を図る。このため、建設事例として鑑定評価の実務上普及している「建物の鑑定評価必携」から科目別に再調達原価を求める際の留意事項等をガイドラインとして取りまとめる。

また、現在の税法上の法定耐用年数を基に実際の経過時間に応じて一律減価する手法を改め、維持修繕費等コストを価格に置換する特徴を有する原価法の特徴を生かしリフォーム履歴も適正に評価された科目別期待耐用年数を基に、対象建物の期待耐用年数を求める方向に改める。このため、科目別の耐用年数が異なる場合にこれをいかに用いるかについても十分検討するとともに、諸外国の事例を含む建物の寿命に関する調査研究を通じて市場に適確にメッセージを発していくことが重要である。

(2) 市場での普及活用を支援する取組

流通事業者が不動産の売り出し価格を査定する際の参考とすべく策定されている「既存住宅価格査定マニュアル」について、上記の通り作成された基準・指針を反映した内容に改訂する。

現在、中古住宅流通市場において、建物評価時に統一的に参照されている基準が無く、築年数のみを基準とする評価が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の使用価値(※)を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。

また、リフォームやリノベーションによる建物の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されないことが、住宅所有者等による積極的なリフォームの実施や納得感のある中古住宅取引の阻害要因の一つになっている。

本委員会においては、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の更新による価値の増分を含めた建物の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、原価法における建物評価方法の改善のあり方を検討し、中古住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるよう指針としてとりまとめる。

※「住宅に居住することができる価値」であり、安全性や快適性で構成されるものと解することとしたい(後述)。

建物評価手法の改善に係る指針の構成(案)

1. 指針作成の趣旨、目的

2. 建物評価手法の改善の提案、その考え方

(1)期待耐用年数と設備等の更新による価値向上の反映方法について

- ・ 標準的に維持管理した住宅を前提とした各部位別期待耐用年数の目安（標準的期待耐用年数）を提示
- ・ 内外装・設備の更新による価値向上の反映の仕方を提示

(2)再調達原価について

- ・ 再調達原価の調査結果を提示

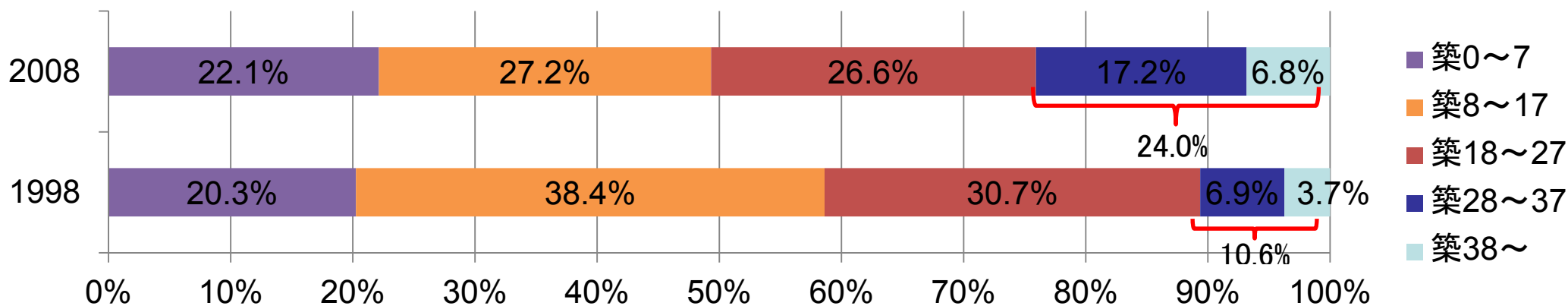
3. 今後の課題について

4. 普及・定着に向けた提言

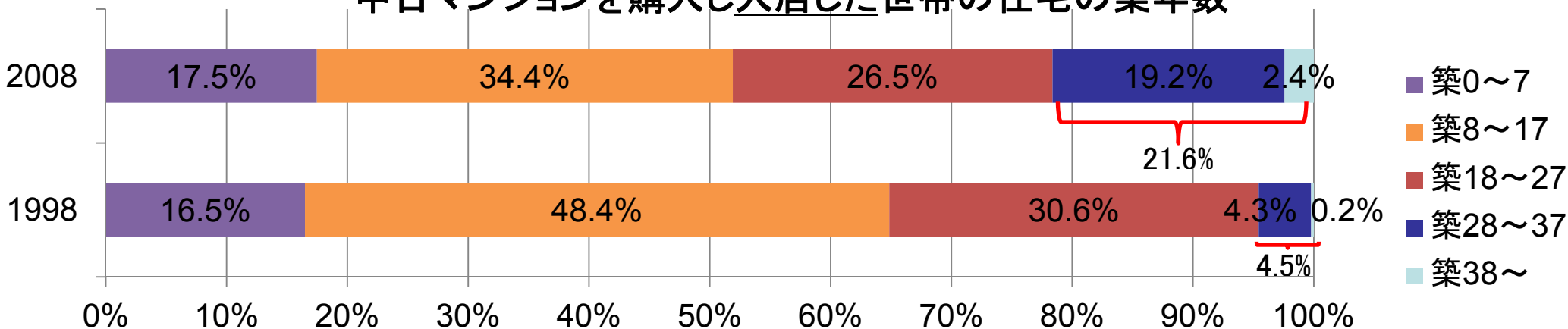
2. 中古住宅の評価の現状

○ 中古住宅(戸建・マンション)の流通において、築30年以上等の住宅の割合は顕著に増大。

中古戸建を購入し入居した世帯の住宅の築年数



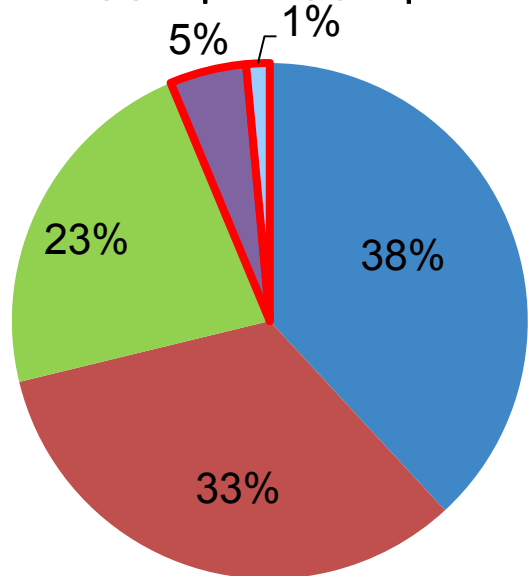
中古マンションを購入し入居した世帯の住宅の築年数



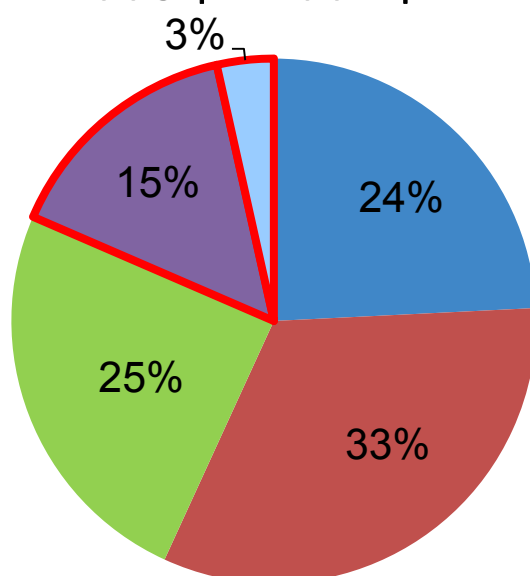
首都圏レインズに登録されている戸建て賃貸住宅では、築30年以上の物件が占める割合が増加し、近年では戸建賃貸住宅全体の1/4程度。

→ 築年数が20年を大きく超える戸建住宅も、「**収益を生む**」物件として賃貸住宅市場で貸し出されている。

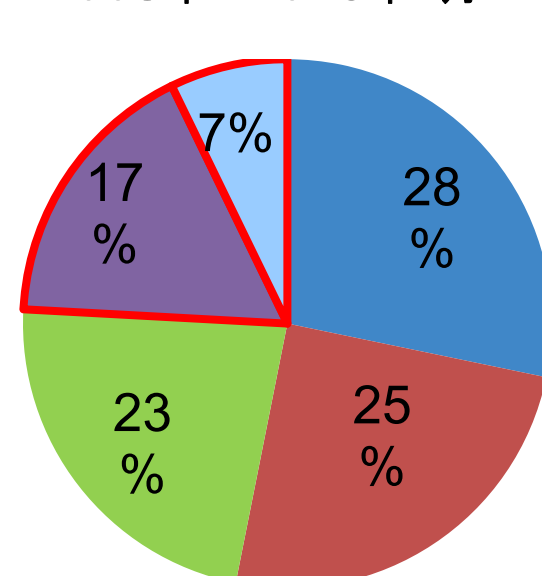
1992年～2002年



2003年～2007年



2008年～2013年4月



<年平均成約件数割合(注)>

築年数	1992年～2002年
～9年	38%
10～19年	33%
20～29年	23%
30～39年	5%
40年以上	1%

約6%

2003年～2007年

～9年	24%
10～19年	33%
20～29年	25%
30～39年	15%
40年以上	3%

約18%

2008年～2013年4月

～9年	28%
10～19年	25%
20～29年	23%
30～39年	17%
40年以上	7%

約24%

(注): 築年数情報が登録されている物件による成約件数のみを計上。出典: (公財)東日本不動産流通機構

物件種別		主な評価方法
戸建て	建物 (新築・中古)	原価法
	土地	取引事例比較法
マンション(新築・中古)		取引事例比較法

■戸建て住宅の場合は、売買時や、担保評価時において、構造毎の建築単価や耐用年数に応じた原価法(木造の場合の耐用年数22年等)を用いることが多い。

■中小宅建業者の場合は、周辺の成約事例や売り出し価格等を個別に蓄積しており、これらを参考に自社で価格を推定している場合や、公示価格、路線価等公的評価を参考に推定していることが多い。

■リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しいため、リフォームによる価値向上を評価しないことが多い。(増築・増床は原価法により評価額を算出する場合もある。)

※売買・担保における価格評価手法の現状(中古住宅の流通促進・活用に関する研究会における不動産業者14社、金融5社等に対するヒアリングに基づく)

(参考)原価法に係る用語について

◎原価法:不動産の費用性に着目した手法

原価法は、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である(この手法による試算価格を積算価格という。)
(不動産鑑定評価基準から抜粋)

<原価法における実務上の計算方法の例>

$$\begin{aligned} \text{積算価格} &= \text{土地価格} + \text{建物価格} \\ \text{建物価格} &= \text{再調達原価} \times \text{現価率} \\ \text{現価率}(\ast) &= 1 - \{(1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{耐用年数})\} \end{aligned}$$

※土地価格+建物価格に、さらに市場性による修正を行う場合がある。

※定額法を前提とした場合

※不動産鑑定評価においては、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式の併用が原則(原価法(積算価格)、取引事例比較法(比準価格)、収益還元法(収益価格)を併用し、試算価格を求め、市場の特性等を踏まえ、試算価格を調整し鑑定評価額を決定)。

原価法に関する主な用語の意味を示すと下表のとおりである。

用語	意味	
積算価格	原価法によって求める対象不動産の試算価格	※
価格時点	不動産の価格の判定の基準日	※
再調達原価	対象不動産を再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額	※
減価修正	積算価格を求めるため、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すること(減価の要因:物理的要因、機能的要因、経済的要因)	※
減価率	対象不動産の再調達原価に対する減価の要因に基づき発生した減価額の割合	
現価率	対象不動産の再調達原価に対する現在価値の割合 「 $1 - \text{減価率} = \text{現価率}$ 」の関係が成り立つ	
残価率	対象不動産の再調達原価に対する耐用年数満了時における価値の割合	

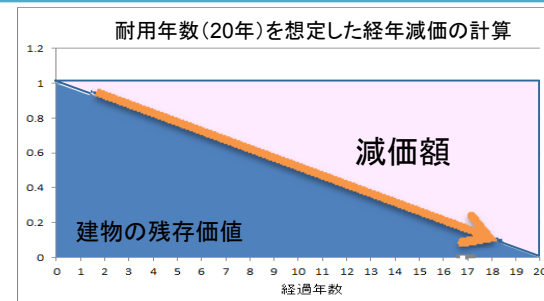
※を付した各用語の意味は不動産鑑定評価基準を参考に整理。その他の用語は実務上の一般的用法。

- 宅建業者による中古戸建住宅の評価実務においては、比較的簡便な手法により求められた再調達原価を基に、建物の想定上の耐用年数から実際の経過年数を踏まえて一律に経年減価する形で価格を計算。(マンションは取引事例比較法)
- 耐用年数の設定においては、木造住宅の場合、他に根拠がないため税法に基づく財務省令上の耐用年数である22年等を参考にせざるを得ず、20～25年の経済的耐用年数が設定される。
- 適確にリフォームが行われても、リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する基準・手法が確立されていないため、リフォームが建物価値の上昇を伴わないことが多い。
- 宅建業者向けの「価格査定マニュアル」においては、一律の経年減価を行う手法を2002年から改め、部材ごとの耐用年数設定を行う計算ソフトを配布しているものの、必ずしも取引実務一般には普及していない。

経年減価の計算方法(鑑定評価(原価法)・金融実務共通)

$$\text{建物の減価額} = \text{再調達原価} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

↑
実務では木造住宅について
20～25年を設定



実務上の取扱

・鑑定評価基準においては、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」の併用や、経済的残存耐用年数に重点を置くべきとされているが、**鑑定実務**においては、それらを実施するための判断材料がなく、**耐用年数と経過年数の関係から、残価率を設定することが多い。**

・その際に**参考にするのが、税法上の耐用年数である22年であり、鑑定士の判断で20年又は25年と設定するのが一般的。**

(青山リアルティ・アドバイザーズ(株)からのヒアリングに基づく)

・金融機関の担保評価実務においては、**残存価値を耐用年数と経過年数の関係から直線的に求める方式が一般的であり、多くの金融機関で20年を採用しているほか、一部の金融機関では25年というところもある**と聞いている。それ以上というものは聞いたことがない。

(東京カンテイ(株)からのヒアリングに基づく)

■一方で、以下のような事例もある。

・一部企業では、履歴情報が整っている、メンテナンスが十分に行われている等の住宅につき、一定の増価(※1)を評価するほか、スケルトンとインフィルの部分別に異なる耐用年数を設定し、経年の減価を評価(例:優良ストック住宅推進協議会「スムストック査定方式」)

・一部金融機関では、単なる経年劣化を一律適用するだけでは適切な評価が得られない場合があるため、使用状況、維持管理状況、修繕・リフォーム状況等を売買契約書、重要事項説明書等で確認し、必要に応じて個別修正(※2)する例がある。

(※1)リフォーム業者が大手で信頼できる場合等に増価する等

(※2)物件に法令上の制約がある場合等に重要事項説明書等で
確認して減価

(参考)住宅に関する法定耐用年数の変遷

(2. 中古住宅の評価の現状)

(減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号))

時期 構造	H10.3.31 改正	S41.6.13 改正	S40.3.31 改正	S36.4.25 改正	S26.5.31 制定
木造	22年	24年			(住宅) 30年 (アパート) 27年
木骨モルタル造	20年	22年			(住宅) 27年 (アパート) 25年
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	47年	60年	(アパート) 50年	期間短縮	(住宅) 75年 (アパート) 65年
れんが造 石造 ブロック造	38年	45年			(住宅・トラス鉄製) 65年 (住宅・トラスその他) 55年 (アパート・トラス鉄製) 60年 (アパート・トラスその他) 50年
金属造 骨格材の肉厚が、 4mmを超えるもの	34年	40年			(住宅) 50年 (アパート) 45年
3mmを超え、4mm以下のもの	27年	30年			(住宅) 35年 (アパート) 32年
3mm以下のもの	19年	20年			(住宅) 25年 (アパート) 22年

注: 図中の矢印とラベルは、耐用年数の変遷を示しています。
 - 「期間短縮」: S36.4.25改正からS40.3.31改正への変遷を示すラベル。
 - 「用途統合・期間短縮」: S41.6.13改正からS40.3.31改正への変遷を示すラベル。
 - 「細分化」: S36.4.25改正からS26.5.31制定への変遷を示すラベル。

■木造家屋評価の概要

<一般的な算定式>

$$\boxed{\text{家屋の価額}} = \frac{\boxed{\text{評点数}}}{\boxed{\text{再建築費評点数}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

- ・再建築費評点数:対象家屋の再建築費(総額)を示す評点数であり、単位は「点」である。
家屋全体を12の部分に区分して設定した標準評点数に基づき、対象家屋の現地調査等により、施工量・施工の程度による補正を行って算出する(対象家屋の新築時)。
- ・経年減点補正率:固定資産税評価における現在価値率であり、固定資産評価基準に規定されている(次頁参照)。
経過年数が一定期間に到達すると下限値(0.20)となり、その後は減少しない。
また、経年減点補正率が下限値(残価率)に到達するまでの年数(残価率到達年数)は、延べ床面積1.0㎡当たりの再建築費評点数が高いほど、長期間としている。
- ・評点一点当たりの価額:木造家屋・非木造家屋それぞれについて、市町村長が決定する(対象家屋の新築時)。

<固定資産税評価における耐用年数等>

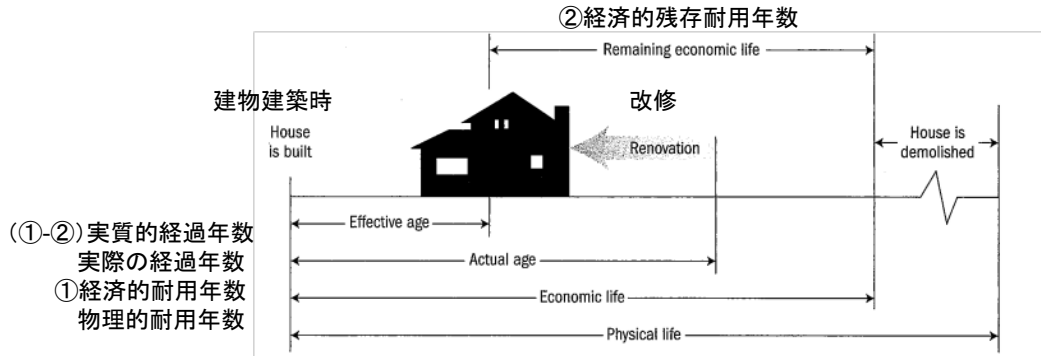
- ・年数の経過に伴って家屋の価値は減少していくが、通常の維持補修を行い家屋として効用を発揮している家屋であれば(人が現に居住している家屋であれば)、家屋の持つ使用価値はゼロにはならず、最低限の価値は保たれることから、**残価率を「0.20」としている**。
- ・残価率到達年数を**固定資産税評価における耐用年数**とすると、「(単位面積当たりの再建築費に応じて)**15~35年**」となる。
- ・**単位面積当たりの再建築費が高いほど**、良質の材料が使用されていること、施工にも多くの手間がかけられていること等から、相対的に程度の良い家屋であると認められ、一年当たりの損耗の割合が小さいと考えられるため、残価率に到達するまでの年数を長期間としている。

■木造専用住宅の経年減点補正率基準表(固定資産評価基準別表第9)

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数区分							
47,000点未満		47,000点以上 74,000点未満		74,000点以上 114,000点未満		114,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1年	0.80	1年	0.80	1年	0.80	1年	0.80
2年	0.75	2年	0.75	2年	0.75	2年	0.75
3年	0.70	3年	0.70	3年	0.70	3年	0.70
4年	0.66	4年	0.67	4年	0.68	4年	0.68
5年	0.62	5年	0.64	5年	0.65	5年	0.67
6年	0.58	6年	0.61	6年	0.63	6年	0.65
7年	0.53	7年	0.58	7年	0.61	7年	0.64
8年	0.49	8年	0.55	8年	0.59	8年	0.62
9年	0.45	9年	0.52	9年	0.56	9年	0.61
10年	0.41	10年	0.49	10年	0.54	10年	0.59
11年	0.37	11年	0.46	11年	0.52	11年	0.58
12年	0.33	12年	0.44	12年	0.50	12年	0.56
13年	0.28	13年	0.41	13年	0.47	13年	0.54
14年	0.24	14年	0.38	14年	0.45	14年	0.53
15年以上	0.20	15年	0.35	15年	0.43	15年	0.51
		16年	0.32	16年	0.40	16年	0.50
		17年	0.29	17年	0.38	17年	0.48
		18年	0.26	18年	0.36	18年	0.47
		19年	0.23	19年	0.34	19年	0.45
		20年以上	0.20	20年	0.31	20年	0.43
				21年	0.29	21年	0.42
				22年	0.27	22年	0.40
				23年	0.25	23年	0.39
				24年	0.22	24年	0.37
				25年以上	0.20	25年	0.36
						26年	0.34
						27年	0.33
						28年	0.31
						29年	0.29
						30年	0.28
						31年	0.26
						32年	0.25
						33年	0.23
						34年	0.22
						35年以上	0.20

米国の鑑定評価

- 原価法の適用方法は、理論的には我が国と同様で、再調達原価を減価修正して対象不動産の試算価格を求めることになる。
 - 鑑定人が、実質的経過年数を判定し、これに基づき減価率を査定し、減価修正を行う。
 - 実質的経過年数を判定する流れは以下のとおり。
 - ①住宅の品等に応じて経済的耐用年数を判定
 - ②維持管理の状況を踏まえ経済的残存耐用年数を判定
 →結果として実質的経過年数(①-②)が導出される。
- ※実質的経過年数は取引事例比較法において査定対象の類似事例を探す際にも参照される



米国の鑑定評価実務において参考とする減価率表

(Marshall & SwiftのResidential Cost Handbook(※)より)

鑑定評価実務では、鑑定人が、①建物の品等が6段階のどの分類に該当するか、②実質的経過年数(Effective age)が何年かを判断し、減価率を査定。

【木造の戸建住宅の建物の品等と期待建物寿命の関係】

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

<例>
 建物の品等 : excellent
 期待建物寿命 : 60年
 実質的経過年数 : 20年
 →減価率は18%

※Marshall & Swiftは、米国・カナダにおける建物コストデータの供給会社。Residential Cost Handbookは不動産評価実務で権威のある資料としての位置づけがある。

減価率の考え方

期待建物寿命

← excellent・very good good・average fair low →

Effective Age In Years	Typical Life Expectancy in Years										Effective Age In Years
	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
1	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	1
2	1	1	2	2	2	3	4	4	6	7	2
3	1	2	2	3	3	4	5	6	9	11	3
4	2	3	3	4	4	5	7	9	12	15	4
5	2	4	4	5	6	7	9	12	15	20	5
6	3	4	5	6	7	9	11	14	18	24	6
7	4	5	6	7	8	10	13	17	22	28	7
8	4	6	7	8	10	12	15	19	25	33	8
9	5	7	8	10	11	14	17	22	29	38	9
10	5	8	9	11	13	16	20	25	32	43	10
11	6	9	10	12	14	18	22	28	36	48	11
12	7	10	11	13	15	20	24	31	40	53	12
13	8	11	12	15	17	22	26	34	44	57	13
14	8	12	13	16	19	24	29	37	48	61	14
15	9	12	15	17	21	26	32	40	52	66	15
16	10	13	16	19	23	28	34	43	55	70	16
17	10	15	17	20	25	30	37	46	59	73	17
18	11	16	19	22	27	32	40	50	63	78	18
19	12	17	20	24	28	34	42	52	67	82	19
20	13	18	21	25	30	37	45	56	71	79	20
21	13	19	22	26	32	39	48	59	74	79	21
22	14	20	23	28	34	42	51	62	76	00	22
23	15	21	24	29	36	44	54	65	77		23
24	16	23	26	31	38	47	57	68	79		24
25	17	24	27	33	40	50	60	71	80		25
26	18	25	29	35	43	52	62	74			26
27	19	26	31	37	45	55	65	75			27
28	20	28	33	39	47	57	68	77			28
29	21	29	34	41	49	59	70	78			29
30	22	31	36	44	52	62	71	79			30
31	23	32	38	46	54	64	72	79			31
32	24	34	40	47	56	67	74	80			32
33	25	35	42	49	58	69	75				33
34	27	37	44	51	60	71	77				34
35	28	38	45	53	62	72	78				35
36	29	40	47	55	65	74	79				36
37	30	41	49	57	67	75	79				37
38	32	43	51	59	69	77					38
39	33	45	53	61	70	78					39
40	35	47	55	63	72	79					40
41	36	48	57	64	73	79					41
42	38	51	59	66	75						42
43	39	52	60	67	76						43
44	41	54	62	69	77						44
45	42	55	63	70	78						45
46	44	57	65	72	79						46
47	45	59	66	73	79						47
48	46	61	68	75	80						48
49	47	62	69	76							49
50	48	64	71	77							50
51	51	65	72	78							51
52	52	66	73	78							52
53	54	68	75	79							53
54	55	69	76	79							54
55	57	70	77	80							55
56	58	71	78								56
57	60	72	78								57
58	61	72	79								58
59	63	73	79								59
60	64	74	80								60
61	65	75									61
62	67	76									62
63	68	76									63
64	70	77									64
65	71	78									65
70	76	80									70
75	80										75

実質的経過年数

【マンションに係る住宅ローンの融資条件について】

金融機関	借入期間に係る主な融資条件
みずほ銀行	35年以内(築年数による制限なし)
常陽銀行	35年以内(築年数による制限なし)
東京三菱UFJ銀行	35年以内(中古物件の場合等は一部制限あり)
住信SBIネット銀行	35年以内(※借入期間が(建物築年数+ローン借入期間)<60年となるように設定)
福岡銀行	中古のマンション等集合住宅の場合は、「55年-築年数」以内(最長35年)
多摩信用金庫 長野信用金庫	中古マンションの場合、以下のいずれかの短い期間 ・35年以内 ・「50年-築年数」以内(※) (※)長野信用金庫の場合、20年未満となる場合は20年まで取り扱い可能
宮崎銀行	中古マンションの場合、「50年-築年数」以内(最長35年)
七十七銀行	・変動金利の場合、35年以内かつ「50年-築年数」以内 ・固定金利の場合、25年以内かつ「50年-築年数」以内
北越銀行	中古のマンションの場合は以下のいずれか短い期間 ・35年以内 ・「45年-築年数」以内
八十二銀行	中古物件の場合、「35年-築年数」以内

(各金融機関HP公表資料より)

・マンションについては、築年数により融資対象から除外したり借入期間に制限を設ける金融機関があり、その築年数の基準は35年～60年などとなっている。

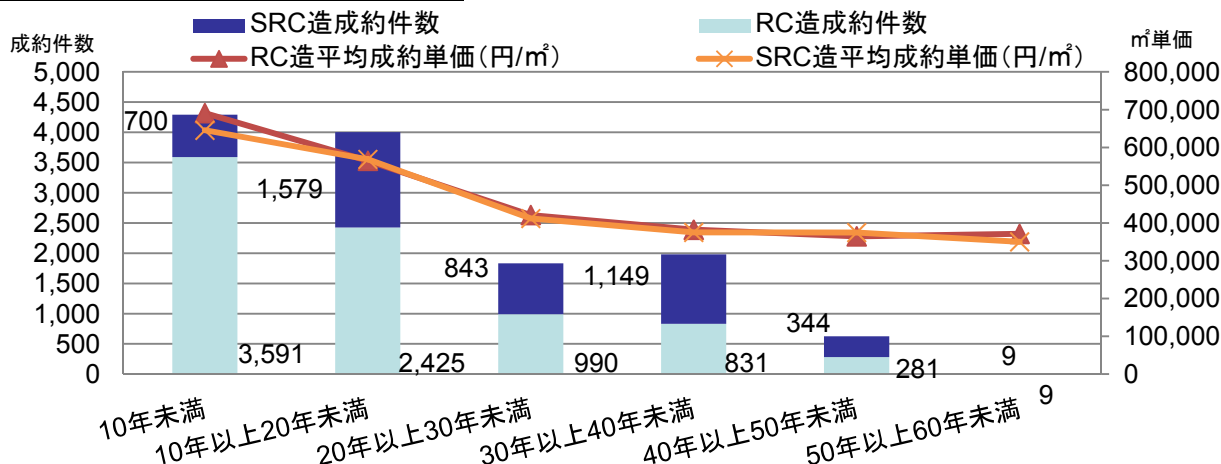
・そのため、築年数が経過しているものはそもそも住宅ローンを利用できない場合がある。

・また住宅ローンを利用できる場合でも築年数が経過しているものほど、借入期間が短期間になるため、住宅ローンの返済負担が重くなりやすい。

→築年数が経過している物件が流通しにくい環境になっているのではないか。



【マンションの売買事例について】



(※(公財)東日本不動産流通機構における2012年8月～2013年7月の東京23区内の成約事例より)

・築年数が35年～60年のマンションの成約件数は築年数が浅いものに比べ少ないものの、成約単価は築年数が20年以上のものは一定の水準で推移している。

・さらに、例えば、公営住宅について、全国で長寿命化に係る計画が策定されるなど、マンション等の集合住宅の寿命は延伸する傾向にあるとも考えられる。

→築後35～60年程度経過した物件でも、一定の価値を維持しうるのではないか。



3. 建物評価手法の改善の方向性に係る論点

戸建て住宅 (主に木造)

評価の現状・問題意識

- ・宅建業者・金融機関においては原価法による評価が一般的(中小宅建業者は、原価法によらず周辺事例等を参考に評価している場合もある)。
- ・原価法において、建物の価値を大きく左右する要因の1つが建物の耐用年数であるが、現状の評価実態では、建物の状態・機能にかかわらず、一律に築後20~25年で建物の市場価値がゼロとなる慣行があり、築30年以上の取引事例が増加している実態と合っていない。
- ・明らかに建物の価値が向上するリフォーム(設備の定期更新など)も価格に反映されないことが一般的。
- ・再調達原価は必ずしも実態を反映した数値が使用されているわけではない。

改善の方向性

原価法による建物評価を以下の通り改善すべきではないか。

- ・築後20年で価値ゼロという市場慣行にとらわれず、住宅の使用価値を反映した耐用年数を用いる。
- ・内外装・設備の更新により住宅の使用価値が向上している場合にはその効果を反映する。
- ・再調達原価は建物の機能や実態を反映したものとする。

集合住宅 (主にRC造)

- ・宅建業者・金融機関においては取引事例比較法による評価が一般的
- ・一部金融機関等では借入期間を築後35年~60年以内の物件に限定している事例もあり、築後年数が経過した物件の流通を阻害する要因となっているのではないか。
- ・例えば、公営住宅について、全国で長寿命化に係る計画が策定されるなど、マンション等の集合住宅の寿命は延伸する傾向にあるとも考えられ、築後35~60年程度経過した物件も、一定の価値を維持しうるのではないか。

集合住宅についても、一律に築年数により評価するのではなく、当該物件が機能を維持しているか否かを個別判断すべきではないか。

問題意識

- ・宅建業者・金融機関においては原価法による評価が一般的(中小宅建業者は、原価法によらず周辺事例等を参考に評価している場合もある)。
- ・原価法において、建物の価値を大きく左右する要因の1つが建物の耐用年数であるが、現状の評価実態では、建物の状態・機能にかかわらず、一律に築後20~25年で建物の市場価値がゼロとなる慣行があり、築30年以上の取引事例が増加している実態と合っていない。
- ・明らかに建物の価値が向上するリフォーム(設備の定期更新など)も価格に反映されないことが一般的。

改善の方向性

原価法による建物評価を以下の通り改善すべきではないか。

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

※中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書における提言

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

検討のポイント

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

再調達原価について

問題意識

原価法により住宅の価格を査定するに当たっては、再調達原価をどう評価するかも大きな要素である。現状、運用の現場においては、工法やグレードによる大まかな分類の元で算出されており、個々の建物におけるリフォームの有無やメンテナンス状態などを詳細に評価しうる方法になっていない。

改善の方向性

適切なリフォームやメンテナンスを行えば、建物の価値が向上するということを明確にすることを目指し、建物の機能と実態を反映した再調達原価の算出手法を検討する。

※中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書における提言

当該建物の科目（部位）別（躯体、内部仕上げ等）ごとにその単価と構成比を、建設事例を基に求め、適切な補正を行うことにより、機能と実態に合わせて再調達原価の精緻化を図る。

現時点での検討の方向性

- ①原価法においてリフォームによる価値向上を評価するには、建物の部分別耐用年数に応じた評価が必要であるため、官民で合意されている「建築工事内訳書標準書式」等を参考に中古住宅評価用の部位毎の工事内容を整理して定義を明確にし、部位に応じた、一般的な積算価格（以下“見積価格”という）の集計が可能となるように整理する。
- ②標準的な住宅モデルを設定するため、建築着工統計や事例データを用いて、規模や仕様（機能）、価格等の傾向を分析し、部位ごとの標準的な情報（規模や価格は統計量、仕様はグレード別）を整理する。
- ③標準モデルに近似している内訳明細書を実例から抽出して、①で定義した部位別の単価と構成比を分析し、事例データ等の“見積価格”を部位別に集計できる補正值を算定する。
- ④事例データを用いて、部位別の単価と構成比を分析する。（分析は工構法（木造・鉄骨・プレハブ等）、機能等に応じてデータを集計して行う。）
- ⑤④の分析データを用い、部位ごとの仕様（機能）を3～5段階程度に区分し、それぞれに応じた補正值を設定する。

問題意識

- ・宅建業者・金融機関においては、集合住宅について、取引事例比較法で評価されることが一般的ではあるが、一部金融機関等では融資対象を築後35年～60年程度までに限定している事例もあり、現状では築後40～60年以上経過した物件の流通を阻害する要因となっているのではないか。
- ・例えば、公営住宅について、全国で長寿命化に係る計画が策定されるなど、マンション等の集合住宅の寿命は延伸する傾向にあるとも考えられ、築後35～60年程度経過した物件も、一定の価値を維持しうるのではないか。

改善の方向性

集合住宅の評価の局面においても、築年数のみによらず、当該物件が使用価値を維持しているか否かを個別判断すべきではないか。

現時点での検討の方向性

- ・適切な内外装・設備の更新等を前提とすれば、特に材料(コンクリート)の寿命を建物全体の使用価値を左右する大きな要因ととらえ、一定の目安を導くことができるのではないか。

※調査方針は今後検討(コンクリート材の寿命等について、有識者へのヒアリング、既存調査の研究などが考えられる)