

中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(案)のポイント

平成26年3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

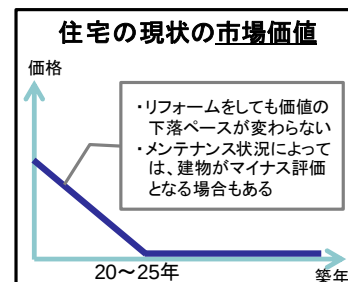
【検討体制】中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会

委員会における検討事項

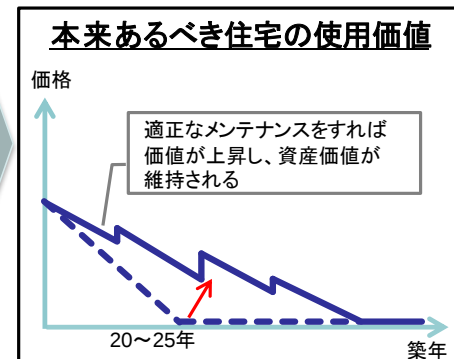
○現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。

○また、リフォームやリノベーションによる住宅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ていない。

○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・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て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。



築後20～25年で建物価値は0



委員

<座 長>

吉田 倬郎 工学院大学 建築学部 建築学科 教授

<委 員>

市川 三千雄 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事

小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授

中北 均 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会 委員長

中島 正夫 関東学院大学 建築・環境学部 教授

中城 康彦 明海大学 不動産学部 教授

北條 誠一郎 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

<オブザーバー>

(一財) 建設物価調査会、(独) 建築研究所、(公財) 不動産流通近代化センター、国土交通省土地・建設産業局企画課、住宅局住宅生産課、国土技術政策総合研究所

<事務局>

国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅政策課、(一財) 日本不動産研究所

【指針案のポイント】原価法の運用改善・精緻化の枠組み

【部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)】

- 住宅を構成する部位は、それぞれその機能を維持することができる期間(耐用年数)やそれらが低下する要因が異なるため、住宅を一体として減価修正するのではなく、耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的。
- このため、住宅を構成する各部位について、材の性質、劣化要因等の観点から、住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類し、さらに補修・修繕・更新等(以下「補修等」という)の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当。(検討委員会では、例えば、表1の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。)
- これらの各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し、部位の特性に応じた減価修正を施した上で合算し、住宅全体の価値を導き出す方法が合理的。

【耐用年数の考え方(総論)】

- 本指針が対象とするのが、取引時点における評価であることに鑑みると、住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)を耐用年数ととらえることが適当。

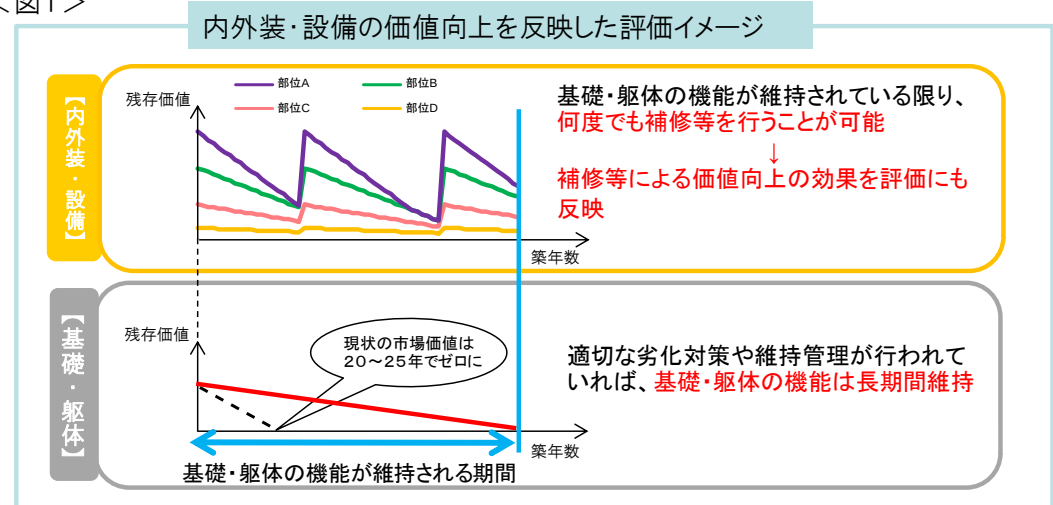
【リフォームに伴う価値の回復の反映】

- 適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するという原則が置かれるべき。(図1)

<表1>

基礎・躯体		
内外装・設備	外部仕上げ	屋根材
		外壁材
		外部建具
	内部仕上げ	内部建具
		内装仕上げ
		台所
	設備	浴室・洗面・トイレ
		給排水・給湯設備
		照明器具・電気設備

<図1>



【指針案のポイント】減価修正の考え方

(1) 基礎・躯体の減価修正について

【基礎・躯体の機能喪失要因】

・木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や水分の浸入・結露による腐朽が発生した場合であるから、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、機能を維持することが可能である。（図2）

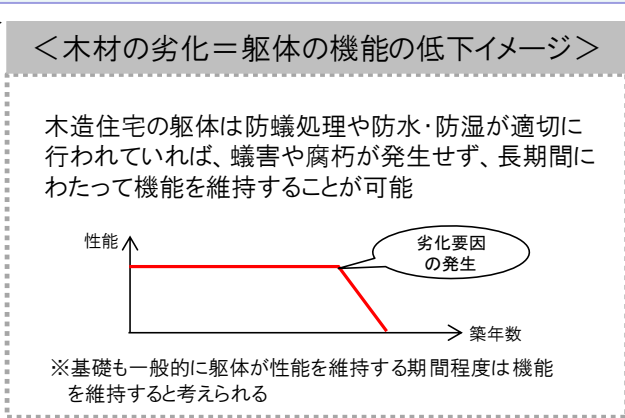
【経年によるリスク増加と耐用年数】

- ・蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加。このリスクの増加は、躯体に本来求められる機能が失われるリスクの増加ととらえられ、基礎・躯体の使用価値は経年的に一定の減価をすると解することもできる。
- ・したがって、住宅の劣化対策の程度が異なる住宅の類型ごとに、一般的に基礎・躯体が住宅全体を支え安全性を確保するという機能を維持すると考えられる期間（※）を基礎・躯体の耐用年数として設定し、経年による減価のモデルを置くことが考えられる。
※住宅性能表示制度（新築住宅）の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50～60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75～90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定。（図3）

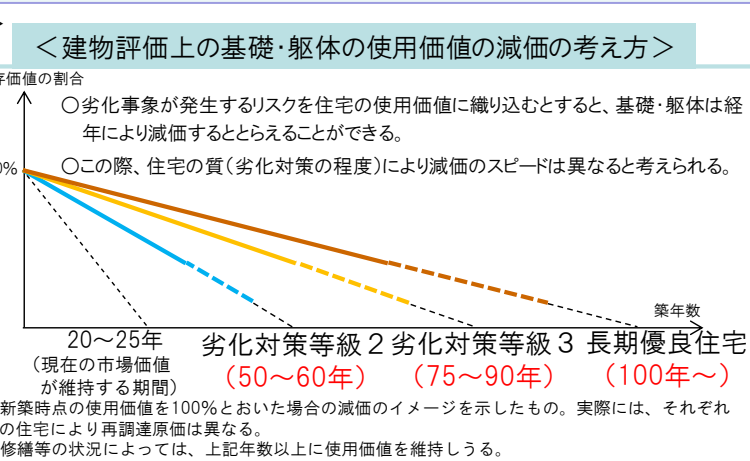
【評価上の経過年数の短縮等】

- ・耐用年数に応じた減価のモデルを置くとしても、個別の住宅につき、インスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられる（次頁参照）
- ・過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料（防蟻処理に係る保証書等）や設計図書等の根拠資料がインスペクション結果を補完するものととらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。
- ・インスペクションや各種根拠資料によって把握した躯体の劣化状態に応じた具体的な評価上の経過年数の設定については、今後の学術的な研究の進捗や事例の蓄積も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべき。

<図2>



<図3>



【指針案のポイント】減価修正の考え方

【基礎・躯体の評価上の経過年数の短縮の例】

- ・劣化が進行していないと確認された場合、実際の築年数より短縮した年数を評価上の経過年数と設定。
- ・躯体部分に見つかった不具合を適切に取り替えた場合についても、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮。

(2) 内外装・設備の減価修正について

- ・内外装・設備の価値は、経年でほぼ一律に減価するものの、補修等が適切に行われることによって、その価値が回復・向上。
(同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで価値が回復する。)

※内外装・設備の耐用年数の参考として住宅に関する各種機関が公表しているそれぞれの部位の交換等周期の目安がある。

【参考としての評価額の提示、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の利用可能性】

- ・改善された評価によって算出された価格は、現状においては市場価格と乖離する可能性が高く、評価者によって最終的に市場での相場にあわせた評価額を導出することが想定される。
- ・一方で、取引等の局面において、例えば、参考として本指針に基づく評価による価格(参考価格)を市場での相場を勘案した評価額と合わせて提示するなどの取組を通じて、その価格が市場関係者の間に蓄積されていけば、我が国中古住宅市場の価格形成の適正化に寄与すると考えられる。
- ・また、価格のみでなく、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」など、住宅の状態を確認する過程で生成される指標を活用することも検討すべき。
- ・このとき、これらの参考価格や指標について、消費者に対しより説得力を持った説明を行うための根拠資料のあり方についても検討が必要。

4. ① 1)住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級

- 75～90年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅
- 50～60年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅

出典：日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号) 別表1 (抄)

	表示すべき事項	適用範囲	表示の方法	説明に関する事項	説明に用いる文字
3 劣化の軽減 に関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	一戸建ての住宅 又は共同住宅等	等級(1、2又は3)による	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張するために必要な対策の程度
				等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている
				等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている。

4. ① 2)長期優良住宅の認定基準

- 少なくとも100年程度…長期優良住宅の認定基準における劣化対策を講じた住宅

出典：「長期優良住宅法関連情報」／国土交通省住宅局住宅生産課HP「長期優良住宅の認定基準(概要)」(抄)

性能項目等	概要
劣化対策	○ 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・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 <u>少なくとも100年程度</u> となる措置。

■ 留意事項

- 上記年数は、それぞれの仕様区分ごとの劣化対策を前提とするものであるから、それぞれの措置の内容を満たす住宅についてのみ使用可能であること、施工状態が悪く本来の劣化対策の水準を満たしていない可能性のある住宅について適用することは適当でないことに留意する必要がある。
- 劣化対策等級や長期優良住宅認定において想定しているのは、「通常想定される自然条件及び維持管理条件」の下で限界状態に至るまでの期間であるため、維持管理状態の悪い住宅や、災害等による被害を受けた住宅に適用することは適当でない。
- 幅のある期間のうち、評価においてどの年数を用いるかは、評価者の知見により、劣化状況、劣化対策の程度等を勘案して決定されるべきである。

【附属データ集】耐用年数の参考データ ②内外装・設備

■各種機関等が推奨している交換等周期

部位	仕上材等	各種機関のデータ		
		資料①	資料②	資料③
屋根材	A、B仕様(粘土瓦葺き)	約30年	—	60年
	B仕様(化粧スレート葺き)	約30年	—	30年
	B、C仕様(鋼板葺き)	約30年	—	30年(注2)
外壁材	A仕様(タイル張り)	約30年(増貼り等)	—	40年(注3)
	B仕様(サイディング張り)	—	—	40年
	B、C仕様(モルタル塗り)	—	—	30年(注4)
外部建具	A～C仕様(玄関ドア、サッシ等)	約30年	—	40年(注5)
内装仕上げ	フローリング	約30年	25(美装)～50年	20年
	カーペット	—	—	30年(注6)
	畳	約30年	約20年	30年
	クッションフロア	約30年	約30年	—
	クロス(壁、天井)	約30年	—	30年
内部建具	木製ドア等	約30年	—	30年
設備	台所	15～20年(注1)	約30年	30年
	浴室	15～20年(注1)	約30年	30年
	トイレ	15～20年(注1)	—	40年
	洗面化粧台	約10年	約30年	30年
	給排水管	約30年	—	—
	給湯器	約10年	約15年	—
	照明器具	—	—	—

資料①:「住まいと設備のメンテナンススケジュールガイド」(住宅産業協議会)(注1)ビルトイン式電気食器洗器等の長期使用製品安全点検制度による特定保守製品は10年での交換を推奨

資料②:「よくわかる長持ちする住宅の設計手法マニュアル」(公益財団法人 日本住宅・木材技術センター)に記載されたメンテナンススケジュール

資料③: 建築研究資料「建築のライフサイクルエネルギー 算出プログラムマニュアル(1997年11月)」(独立行政法人建築研究所)に記載されている諸元の数値。(注2)はフッ素樹脂鋼板、(注3)は磁器タイル(圧着工法)、(注4)はエポキシ吹付けタイル(モルタル下地)、(注5)はアルミサッシ引違い窓、(注6)はタイルカーペット(厚7mm)に対応する値

※同一の部材、設備等であっても、使用頻度、維持管理の状態、使用環境等によって交換時期が異なることから、交換等周期の推奨値は一定の目安として幅で示されている。

■留意事項

○各機関が設定した、交換等周期を耐用年数の参考にするにあたっては、それぞれの数値の対象となっている仕様区分や維持管理状況と評価対象となる住宅の部位の仕様区分や維持管理状況を確認することが必要であり、これらが合致しないものについては上記交換等周期を参考とすることは適当でない。