

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

(第四回)

議 事 要 旨

日時：平成 26 年 2 月 21 日（金）15：00～17:00

場所：東京桜田ビル 706 号室

◆中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針（案）について

（主なご意見）

- ・再調達原価や減価修正では反映できない新築時からの住宅の性能（耐震性能、省エネ性能等）の差も評価に反映することが今後の課題ではないか。
- ・今回検討する評価は、中古戸建て住宅の取引時の価格の設定の参考として位置づけるものであり、固定資産税評価や補償といった異なる評価の局面にそのまま妥当するものではないことに留意する必要がある。
- ・リフォームや維持管理状況の良さを評価に反映するに当たっては、残存耐用年数の延長ではなく、実質的経過年数の短縮という方法を採用するほうが、価値の増加分を反映しやすく適当である。
- ・設計図書や書類がそろっている建物は、インスペクションにより不具合が見つかりやすく、確認しなかった箇所に劣化状況が存在するというリスクが低い。また、防蟻処理等のメンテナンスを適切に行っていることが確認できる根拠資料がある住宅も劣化が発生しているリスクが低い。このため、このような資料の存在する住宅について評価を高くすることも考えられるのではないか。
- ・インスペクションの際の劣化事象等の見落としリスクへの対応としては、リスクを価格に反映する方法もあるが、見落としリスクは別途保険制度などで対応することを前提として、評価とは別の問題ととらえるという考え方もあるのではないか。
- ・本指針が、流通の局面で行う評価を対象としていることからすれば、全ての場合にインスペクションの実施を必須とするのではなく、売り主からの情報提供や、防蟻処理の保証書等の根拠資料をもとに一定の仮定を置いた評価を行う方法もあってよいのではないか。
- ・インスペクションの結果や防蟻処理等の根拠資料をもとに経過年数の設定等の判断を行うに当たっては、客観性を確保するため、一定の基準やマニュアルのようなものを整備する必要があるのではないか。
- ・精緻な基準を定めようとして時間をかけるのではなく、最初は一定の割り切りのもと基準を定め、実際の運用の蓄積により逐次それを改正していくというアプローチが適当ではないか。

- ・参考として述べると、水分が浸入してから強度が失われるに至るまでの期間に関する研究と、どの程度腐朽、蟻害が進むとどの程度構造的耐力が劣化するかに関する研究が現在進みつつある。
- ・市場の改善に向けて、今回示す指針に沿って算出した評価額を参考価格として消費者に示す取組が有効であるが、どのような性格の数値なのかわかりやすいよう、名称を検討する必要がある。
- ・「実質的経過年数」や「残存耐用年数」を提示する必要があるが、それを提示する主体をどうするかという問題があるほか、特に「残存耐用年数」はその後実際に住宅を使用継続できる期間とは乖離する可能性があるため、示し方に注意が必要ではないか。
- ・「残存耐用年数」については、金融機関から、住宅ローンを検討する際に必要との意見がある。
- ・参考価格や「実質的経過年数」「残存耐用年数」については、算出のための客観的なルールづくりや消費者へのわかりやすい説明方法をきちんと考える必要がある。
- ・それぞれの評価機関における実務のニーズに合わせて、指針に示す評価のあり方を踏まえた簡易な評価の仕組みも整備されるとよいのではないか。

以 上