

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

(第五回)

議 事 要 旨

日時：平成 26 年 3 月 17 日（月）16:00～17:00

場所：経済産業省別館 104 各省庁共用会議室

◆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）

- ・ 施工水準や省エネ性能、耐震性能等の住宅の使用価値を左右する種々の要素の中には、再調達原価の差として適切に評価することが可能なものもあるが、再調達原価では反映できないものも存在し、後者についてどのように使用価値に反映するかが今後の課題となると記載した方がわかりやすいのではないかと。
- ・ 基礎・躯体の評価上の減価のイメージとして、それぞれの住宅の類型ごとに耐用年数に到達した時点で価値がゼロとなる減価の線が描かれている（図4）が、基礎・躯体は耐用年数経過後も状態がよければ一定の価値が残存しているとみなす取り扱いをすることとしているので、見せ方に工夫が必要。
- ・ 図4について、劣化対策の程度により再調達原価は異なり得るので、誤解を招かないよう、縦軸が相対価値（それぞれの類型ごとに新築時を100%とした場合の減価のモデル）であることを明確にする必要がある。
- ・ 住宅を購入した人があと何年程度使用できるか、という点を価値として評価するのが使用価値の概念であると考えられるから、例えば附属データ集の算定例中に、部位別の経過年数だけでなく残存耐用年数も併記して表示すれば考え方がわかりやすいのではないかと。
- ・ 例えば、台所を改修するときに新築時のグレード以上のものに取り替える場合などがあるので、附属データ集の中に部位の補修・修繕・更新により新築時以上の評価となる場合の算定例を示すほうがよいのではないかと。ただし、住宅全体としては管理状況が悪く価値が低いにもかかわらず、台所だけ不釣り合いに高性能のものに交換した場合など、価値向上が全面的に認めがたい場合もあり、今後運用の中でどのような場合に評価に反映するかを検討していく必要がある。
- ・ 宅建業者としては、手数料をもらって終わりではなく、顧客が住宅に投資する際のアドバイスを適切に行うことが大事であり、建物評価を行うための資質の向上を図る必要があると実感している。
- ・ 宅建業者として不動産の査定を行う実務の立場からは、簡易で、かつ、誰が査定しても同じ価格帯になる査定方法が今後確立されるようお願いしたい。

以 上