

# 建物評価ルールの見直し及び市場に定着させるための取組

---

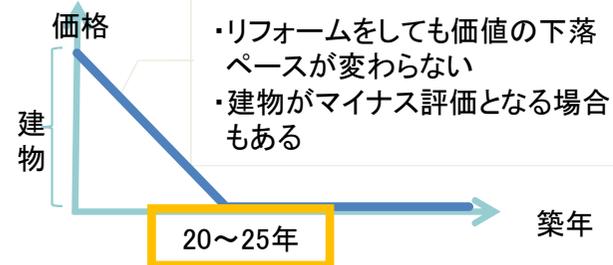
平成27年11月

国土交通省土地・建設産業局

不動産課

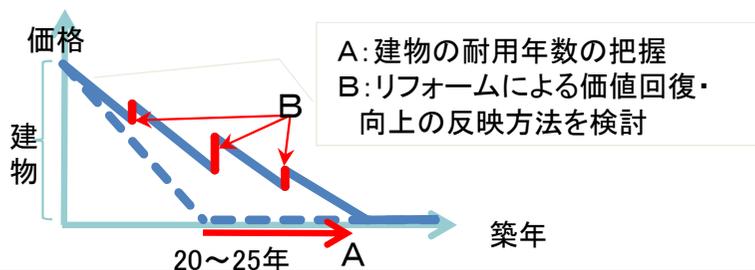
## 中古戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



## 木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



### ■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定  
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

## 建物評価改善の市場への定着に向けた取組

### ◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

### ◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

# 宅建業者の価格査定マニュアルの改訂について

- 平成26年度に（公財）不動産流通推進センターにおいて、戸建住宅価格査定マニュアルの改訂に向けた検討を実施。
- システム整備、査定書や利用者への説明資料等の整備を行い、平成27年7月31日にWEB上で改訂版の提供開始。
- 建物評価指針の考え方を反映するとともに、宅建業者の実務になじむよう、以下のとおりの査定方式としている。

## ●基礎・躯体の減価方法

### ■ 建物の劣化対策の状況に応じて5段階の耐用年数を設定

- 1(長期優良住宅相当) :100年
- 2(劣化対策等級3相当):75年
- 3(劣化対策等級2相当):50年
- 4(昭和60年以降に旧公庫融資を受けている):40年
- 5(上記以外):30年

### ■ 建物検査結果（ある場合）／維持管理状況に応じて減価を調整

#### 【建物検査結果がある場合】

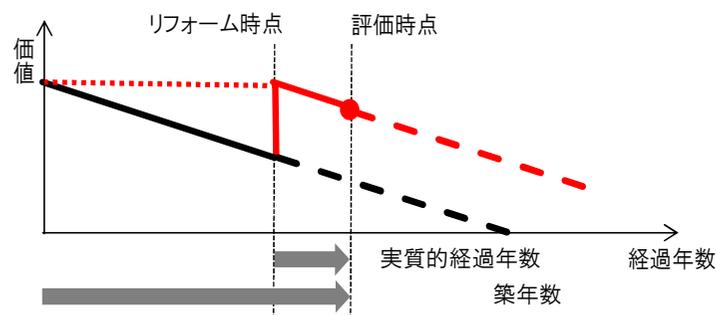
- A 瑕疵保険事前検査に合格/建物検査結果に不具合なし→標準より緩やかな減価
- B 瑕疵保険事前検査に不合格/建物検査結果に不具合あり→Aから補修費用減

#### 【建物検査結果がない場合】

- ア 専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による点検・補修が行われている → 耐用年数に沿った減価から加点
- イ 居住者による日常的な点検、簡単な補修がなされている → 耐用年数に沿った減価(標準)
- ウ 特に点検・補修を行っていない → 耐用年数に沿った減価から減点

## ●内外装・設備の減価方法

### ■ リフォーム等が行われている場合は、築年数によらず、部位別の評価上の経過年数を短縮（実質的経過年数）して評価



※各部位ごとに、リフォーム箇所が大きいほど、リフォーム時点での経過年数をゼロに近い値（全面交換されている場合はゼロに）まで短縮

## ●宅建業者の経験と市場の状況を踏まえた総合評価

- 建物の外観（汚れ具合、塀・門等の外構設備の手入れ状態等）を評価に反映
- 当該物件の存在する地域の需給状態、物件の仕様の汎用性等を評価に反映

## 1. 基本情報

1) 標準建築費(単価)の設定

建物の所在地(都道府県)

建物の構造(工法)

2) 屋根面積による修正

延床面積

3) 築後経過年数の設定

↓築年月が1982年1月以降  
2001年1月以降の木造はさ

築年月

査定年月日

## 2. 建物のグレード(品等)

↓基礎・躯体の耐久性(耐用年数)から判断して、5つのランクから選択して下さい。

↓参照ボタンを押すと、各ランク判定の目安が表示されます。

基礎・躯体 Aランク:劣化対策等

外部仕上げ

↓チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算され

A仕様

屋根材

イメージ写真

いぶし瓦(上質)  
高級S型洋瓦  
天然スレート巻き  
銅板巻き

外壁材

イメージ写真

タイル貼り(1/3以上)  
リシン置き活とし  
ALC

外部建具

イメージ写真

玄関ドア木製高級  
玄関ドア高断熱装飾  
サッシ高級品  
戸巾(電動)  
テラス高級品

↑ボタンを押すと、使用部材のイメージ写真を見ることが

↓ボタンを押すと、「内部建具・内装等」に使用されて

↑ボタンを押すと、「水回り・給排水設備」に使用され

## 3. 部位別のリフォーム・維持管理状態

※基礎・躯体の劣化状況や内外装・設備の修繕履歴がわかる場合、以下の各ボタンを押すと箇所別の評価項目が現れます。

基礎・躯体の状態

1) 基礎・躯体の劣化状況

インスペクション実施実績

あり

①インスペクションを実施している場合(検査の結果報告書等から評価)

A基礎・躯体について、劣化事象がないと判断された状態

①でBランクの場合の減額すべき補修費用 万円 参照

②インスペクションを実施していない場合(点検・補修の有無から評価)

外部仕上げ・リフォームあり

2) 屋根材の修繕状況

点検修繕工事歴  あり

最終点検・部分修繕工事 年 月

最終取替工事 2010年 4月

↑↑望ましい期間(屋根・外壁10年以内)で点検が行われていない場合

3) 外壁材の修繕状況

点検修繕工事歴  あり

最終点検・部分修繕工事 年 月

最終取替工事 2010年 4月

4) 外部建具の修繕状況

最終取替工事 年 月

工事期間

内部仕上げ・リフォームあり

設備・リフォームあり

## 4. その他の付加価値項目等

1) 基礎的な資料の整備状況

	加点率
<input checked="" type="checkbox"/> 耐震時の設計図書等あり	1.01
<input checked="" type="checkbox"/> 建築基準法等に基づく検査済書あり	1.01

2) 標準額等に関する評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 専任住宅売買担当が専任に適合	1.03
<input type="checkbox"/> 建築士等の専門機関の実施したインスペクション結果報告書あり	1.01
<input type="checkbox"/> 白アリ検査合格(保証の付いたもの)	1.01
<input type="checkbox"/> 地震耐性能検(新築住宅)の付録証明書あり(販売資料に添付)	1.03
<input type="checkbox"/> 専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による住宅全体の点検・補修あり	1.01

3) 新耐震基準に適合する評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 1981年以前築の建物だが耐震適合証明書等がある	1.10
<input type="checkbox"/> 1982~2000年築の建物だが耐震適合証明書等がある	1.05

4) 付加価値設備の評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 浴室設備(ミストサウナ・ジェットバス等)の導入	1.02
<input type="checkbox"/> 新築設備(エコジョーズ・エコキュート・エネファーム等)の導入	1.03
<input type="checkbox"/> 太陽電池(太陽光発電・蓄電池・HEMS等)の導入	1.03
<input type="checkbox"/> 防犯設備(カーブキー・生体認証等)の導入	1.01
<input type="checkbox"/> その他(詳細経・二重サッシ・全館空調等)の導入	1.02

## 5. 目視による物件の現況評価

※3. までの入力の結果、この物件の評価は経過年数 0 年相当となっています。

↑傷み具合などについて、購入者の観点で判定して下さい。

	良好	やや良好	普通	やや劣る	劣る
外観	○	○	●	○	○
外構	○	○	●	○	○
内装・設備	○	○	○	●	○
修正率	1.05	1.02	1.00	0.95	0.90

## 6. 流通性

1) 調整後価格の算出

下記ボタンより、住宅価格の入力方法を選択して下さい。

自由入力

住宅地価換(万円) 2000

2) 流通性比率による調整

↑参照ボタンを押すと、各項目の点増性を判断する目安が表示されます。

流通性比率 1.07  
↑下の①-④の各項目について、プルダウンで調整して調整できます。  
※①、②-④の項目の加点・減点の割合が+10%~+15%  
と-10%以下が打ち込まれます。

①価格	1.03	④白黒・調色	1.01
②物件の築年状況	1.00	⑤間取りや仕様	1.03
③地域の特性	1.00	⑥その他	1.00