

# 既存戸建住宅の評価に関する留意点(案) 参考資料

平成27年6月

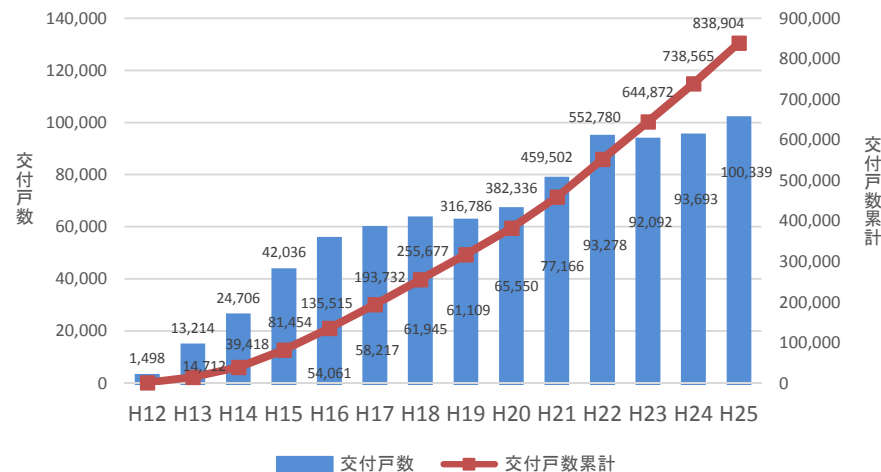
# 検討の背景

- 人口減少・少子高齢化の進展や環境問題の深刻化等の社会経済状況の変化に対応するため、質の高い多様なストックの形成・活用が重要な政策課題となっている。
- 住宅の質については、耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況。一方、近年、住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度等の住宅ストックの質に関わる制度が整備されるとともに、既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定や住宅履歴情報の蓄積など、情報不足等による消費者の既存住宅への不安を解消するための環境整備も進展しつつある。



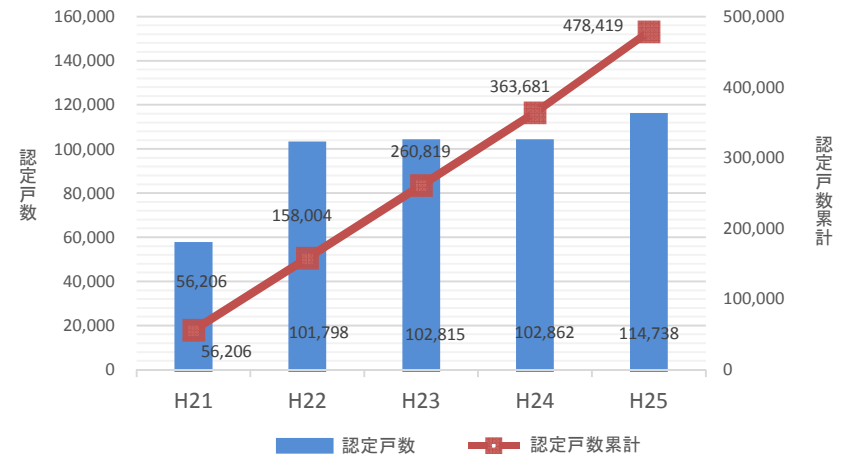
市場の変化に応じた既存住宅の的確な評価方法の確立に向けて、原価法における建物の性能やリフォームの状況等を適切に評価に反映するための方法について、「既存建物評価検討ワーキングチーム」において検討を実施し、既存戸建住宅の評価に関する留意点(案)をとりまとめた。

＜設計性能評価書(戸建)の交付戸数の推移＞



(出典)「住宅性能表示制度の普及率の推移」(一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

＜長期優良住宅(戸建)の認定件数の推移＞



(出典)「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について」(国土交通省)

# 既存建物評価検討ワーキングチーム

## 委員等

平成27年3月13日時点

### <座長>

- ・村木 信爾 大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー  
(明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授)

### <委員>

- ・阿部 隆志 東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー
- ・奥田 かつ枝 株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役
- ・川添 義弘 一般財団法人日本不動産研究所 金融ソリューション部 部長
- ・高橋 暁 国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅情報システム研究官
- ・服部 毅 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長
- ・村木 康弘 有限会社村木アセット・コンサルタンツ 代表取締役

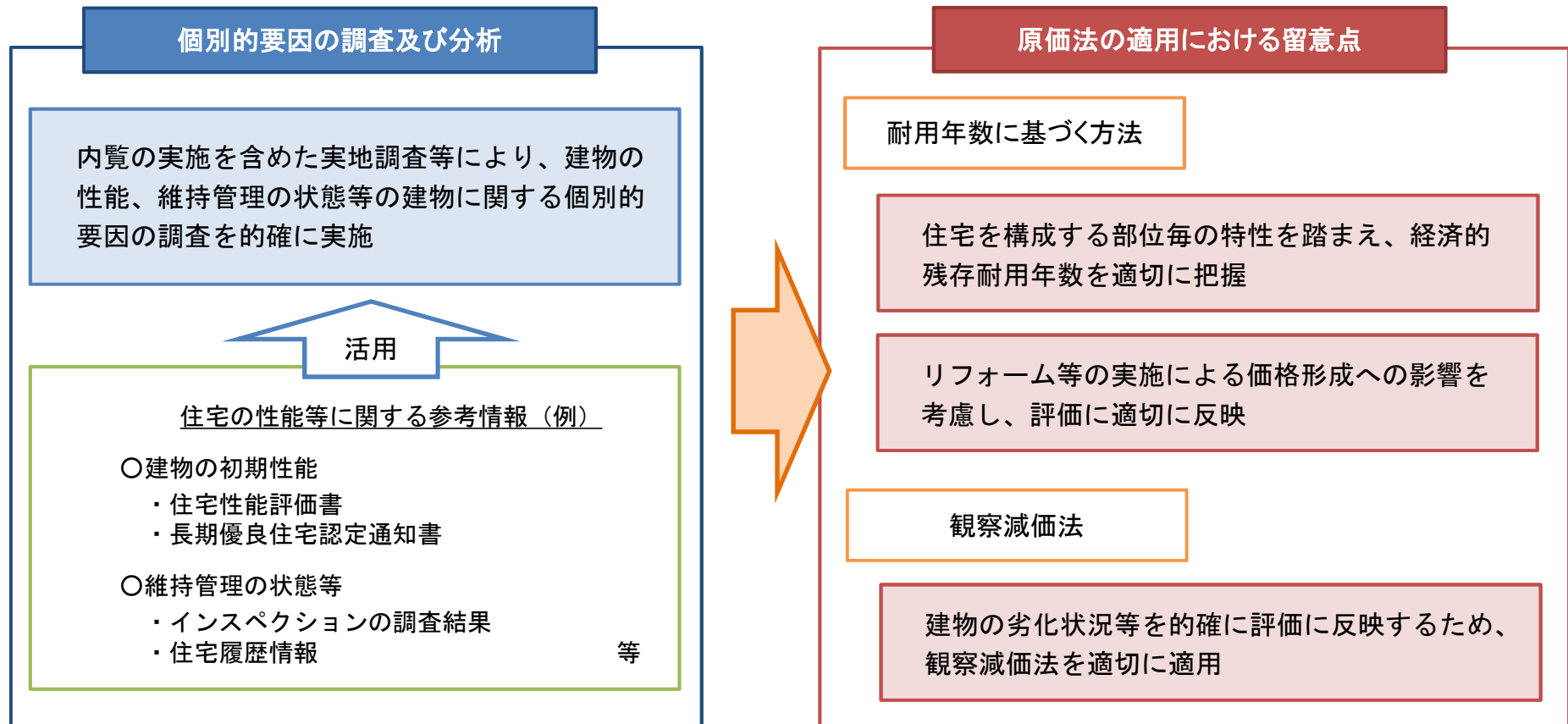
### <アドバイザー>

- ・熊倉 隆治 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ・中城 康彦 明海大学 不動産学部教授 学部長
- ・北條 誠一郎 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

(敬称略、五十音順)

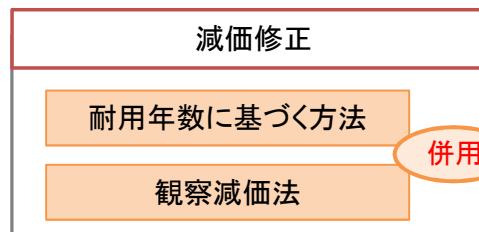
# 既存戸建住宅の評価に関する留意点(案)の概要

- 既存戸建住宅の鑑定評価において、建物の性能、維持管理の状態等の建物に関する個別的要因について評価に適切に反映する観点から、原価法の適用における留意点をとりとまとめ。



<原価法>

再調達原価の把握



積算価格

- 既存戸建住宅の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、原則として対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、対象不動産の個別的要因の調査を的確に行わなければならない。
- 特に、建物に関する個別的要因については、建物の性能、維持管理の状態、公法上及び私法上の規制、制約等を十分に調査すべきである。

## 既存戸建住宅に関する個別的要因

建物に関する個別的要因として、特に留意すべきものを例示すれば、次のとおりである。

### (1) 建物の性能

- ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の内容
- ② 建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の内容

### (2) 維持管理の状態等

- ① 基礎、躯体、屋根、外壁、内壁、天井、床、建具、台所・浴室・便所等の給排水・衛生設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態
- ② 増改築・修繕・模様替等が行われている場合にはその内容

### (3) 公法上及び私法上の規制、制約等

- ① 建築時点における建築基準法等への適合の状況及びその後の法令の改正や都市計画の変更等による影響
- ② 増改築等が行われている場合には法令遵守の状況

## 個別的要因の調査及び分析②

留意点 I 関係

- 対象不動産に係る個別資料を適切に収集し、不動産鑑定士がその内容を検討した上で鑑定評価に活用する。
- 他の専門家が行った調査結果等の内容を検討する際には、調査等の時期・対象範囲・方法等を確認することが重要である。

### <住宅の性能等に関する参考情報(例)>

		公的な制度等に基づく調査等 が実施されているもの	その他の民間事業者による調査等
建物の初期性能	設計段階	○建築確認済証 ○設計住宅性能評価書 ○長期優良住宅認定通知書 等	
	設計・施工段階	○完了検査済証 ○建設住宅性能評価書 ○住宅瑕疵担保責任保険「保険付保証明書」 ○フラット35「適合証明書」 等	
維持管理 の状態等	現況検査	○建設住宅性能評価書(既存住宅) ○既存住宅売買瑕疵保険「保険付保証明書」 等	○インスペクションの調査結果 ○耐震診断報告書 等
その他			○白蟻防除処理に係る保証書 ○住宅履歴情報 <sup>※</sup> 等 <small>※ 住宅履歴情報には、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報が含まれる。</small>

# 経済的残存耐用年数の適切な把握①

留意点Ⅱ2(1)①関係

- 住宅を構成する部位に応じて考慮すべき減価の要因は異なるため、その特性を踏まえ、経済的残存耐用年数を適切に求めなければならない。

## <戸建住宅に関する主な減価の要因（例）>

### 物理的要因

基礎・躯体	老朽化、損傷等（蟻害・腐朽、腐食など）
外部仕上	老朽化、損傷等（屋根・外壁の仕上材のひび割れ、欠損など）
内部仕上	老朽化、損傷等（内壁・天井・床の仕上材の剥がれ、染みなど）
設備	老朽化、損傷等（設備機器の故障、給排水管の水漏れなど）

建物の構造の安定に関わる部位であるが、一般の消費者が状態を判断するのは特に難しい。客観的な情報が重要となる。

### 機能的要因

建物の性能不足（耐震性、耐火性、断熱性等）、デザイン・間取りの陳腐化等

建物と敷地との不適合（建物の配置不良）等

### 経済的要因

付近の環境との不適合、代替・競争等の関係にある不動産との比較における市場性の減退等

## 経済的残存耐用年数の適切な把握②

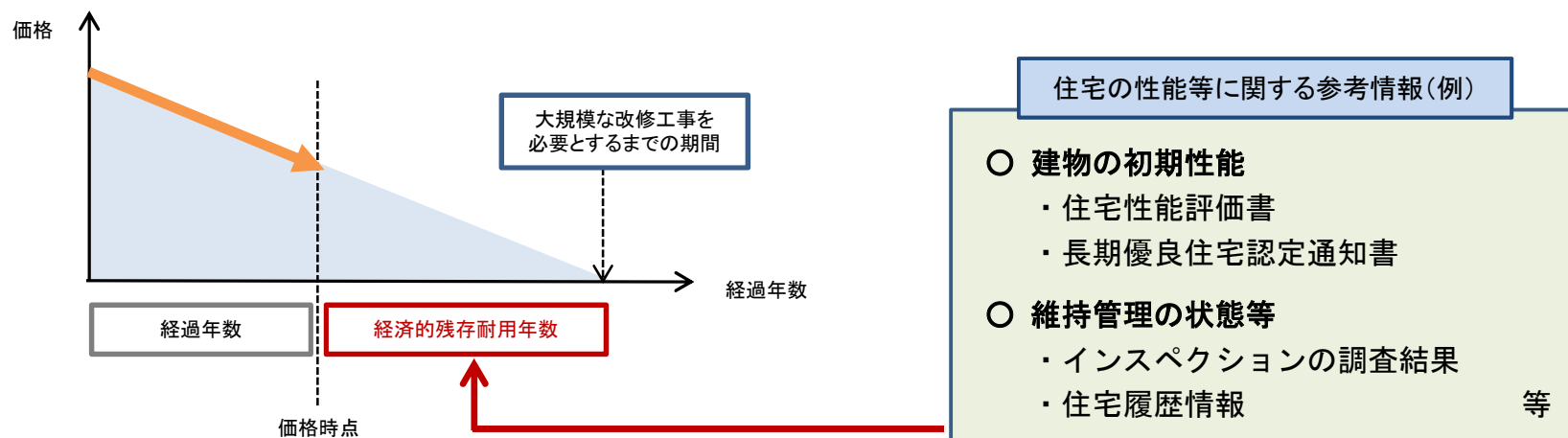
留意点Ⅱ2(1)①関係

- 基礎・躯体は、建物の構造の安定に関わる重要な部位であるが、建築時点における建物の性能と維持管理の程度に応じて、劣化状況等に大きな差が生じる場合があるため、これらを的確に把握することが重要である。
- 住宅性能評価書等の資料が収集できる場合には、不動産鑑定士がこれらの資料の内容を検討した上で鑑定評価に活用し、経済的残存耐用年数を適切に求めるものとする。

◆ 基礎・躯体の初期性能は、住宅性能表示制度の劣化対策等級等で示されている「**大規模な改修工事を必要とするまでの期間**」が参考となるが、上記期間は、**通常想定される維持管理がなされることが前提**となっており、適切な維持管理が行われていない場合には、上記の期間よりも**短くなる**ことに留意が必要。

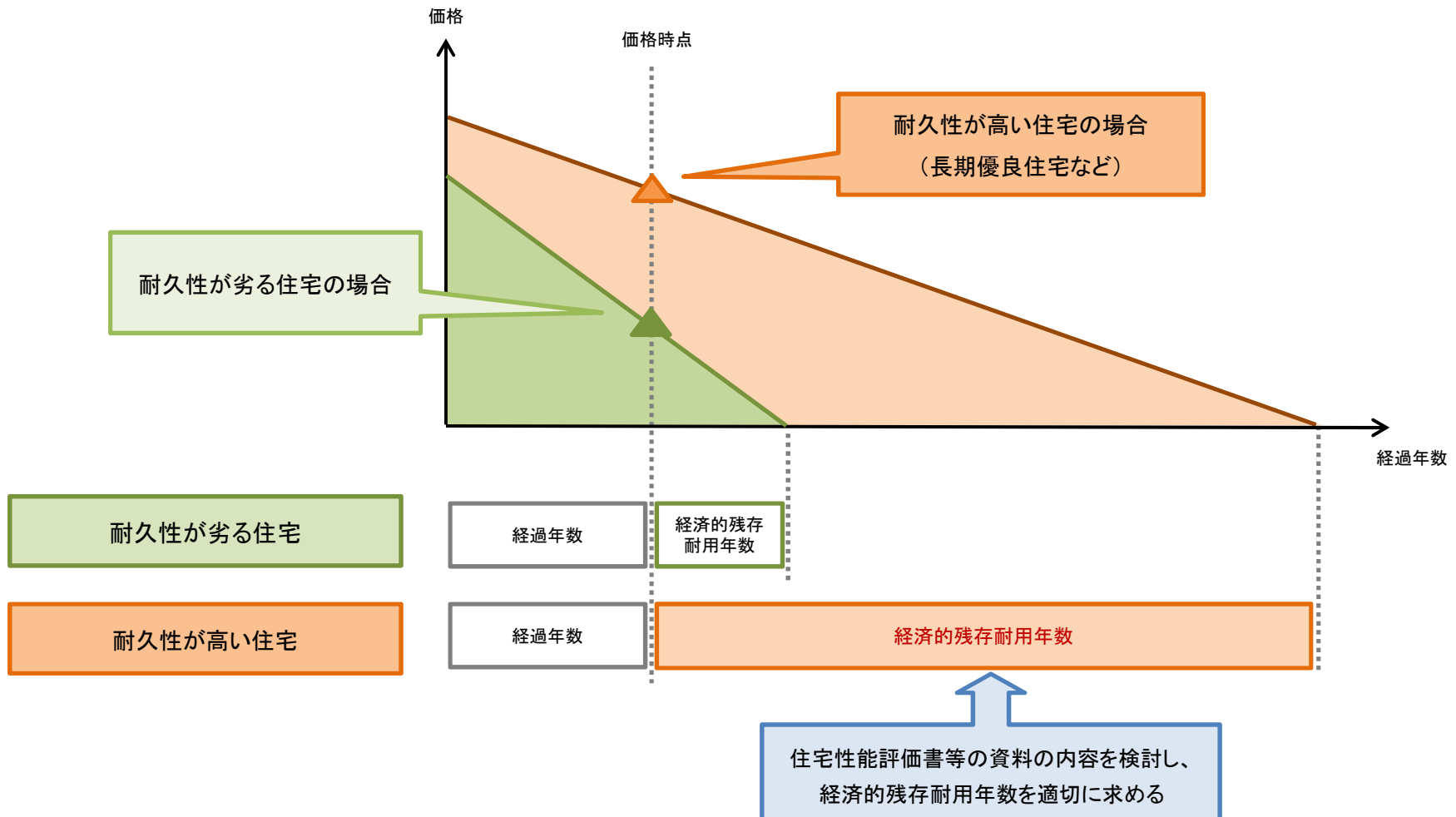
※ 住宅性能表示制度の劣化対策等級3は、通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(等級2は2世代)まで伸長するために必要な対策が講じられているかを示している(1世代は25年～30年)。また、長期優良住宅は少なくとも100年程度とされている。

<基礎・躯体の物理的要因による減価のイメージ>





基礎・躯体の物理的要因による  
減価のイメージ

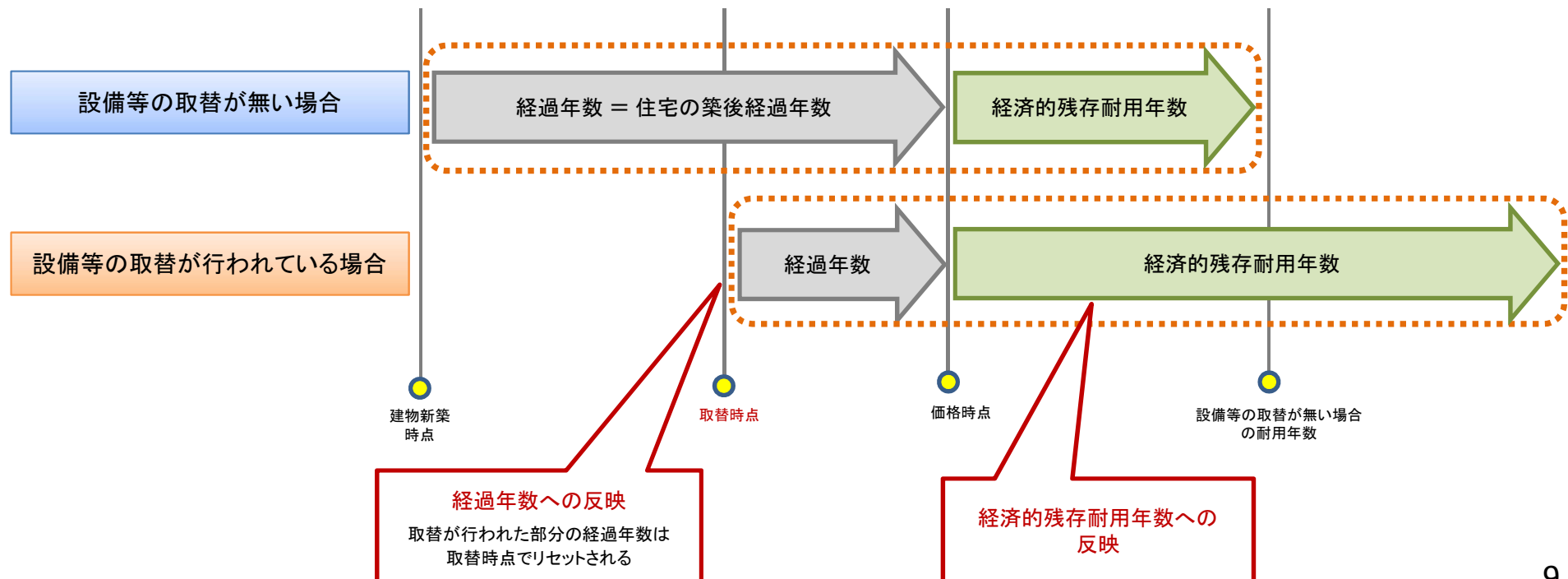


# リフォーム等の評価への適切な反映①

留意点Ⅱ 1、2(1)②関係

- リフォーム等が行われている場合には、その内容に応じて価格形成への影響を考慮し、①再調達原価、②経過年数、③経済的残存耐用年数の査定に適切に反映するものとする。
- 特に、設備等の取替が行われている場合には、取替が行われた部分に係る経過年数は、取替時点から価格時点までの年数(取替時点における経過年数は0年)として把握されるため、対象不動産の建築時点からの経過年数よりも評価上の経過年数が短くなる場合があることに留意する必要がある。

## 取替部分におけるイメージ



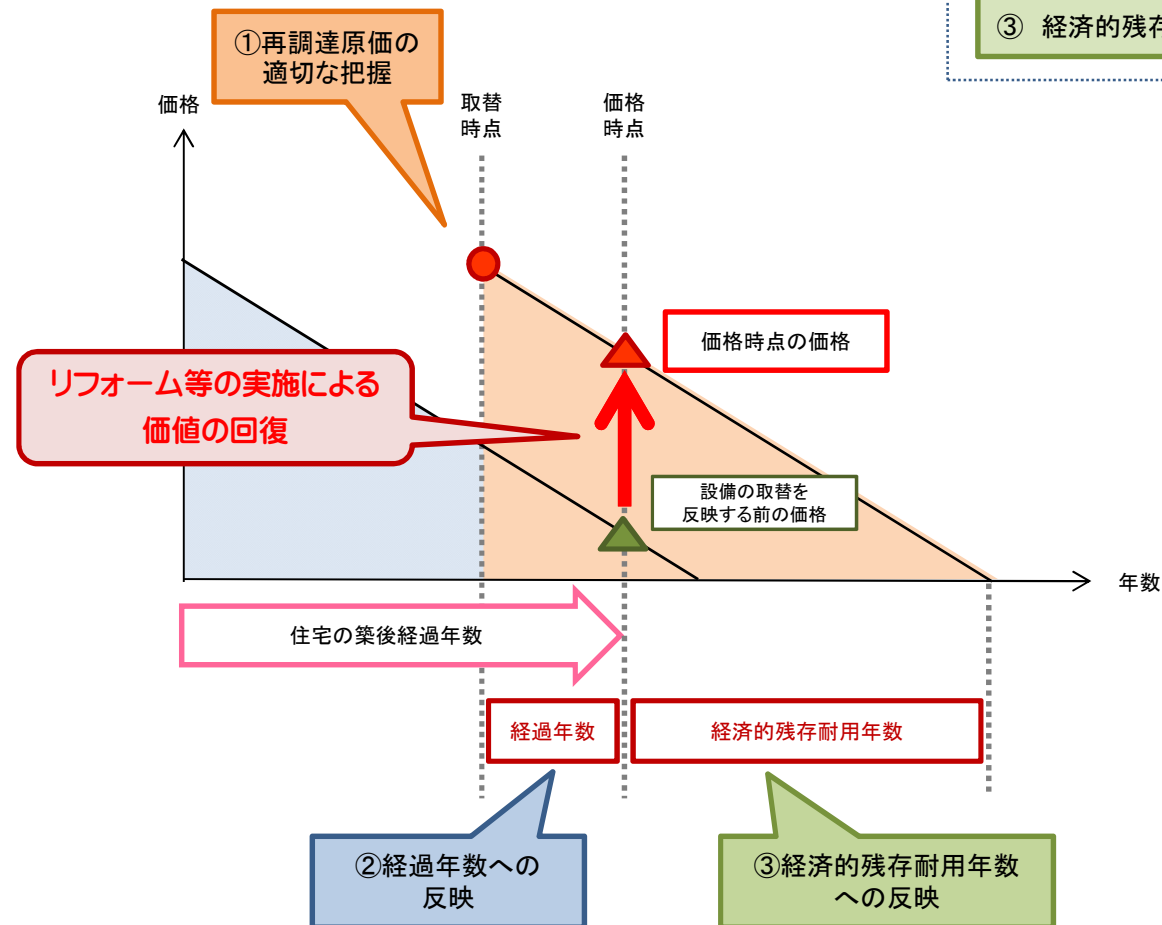
# リフォーム等の評価への適切な反映②

留意点Ⅱ 1、2(1)②関係

## 設備等の取替の評価への反映

<取替部分のみで見た場合>

※取替後の設備の性能等に応じて、適切に原価を求める必要がある。



## リフォーム等の評価への反映

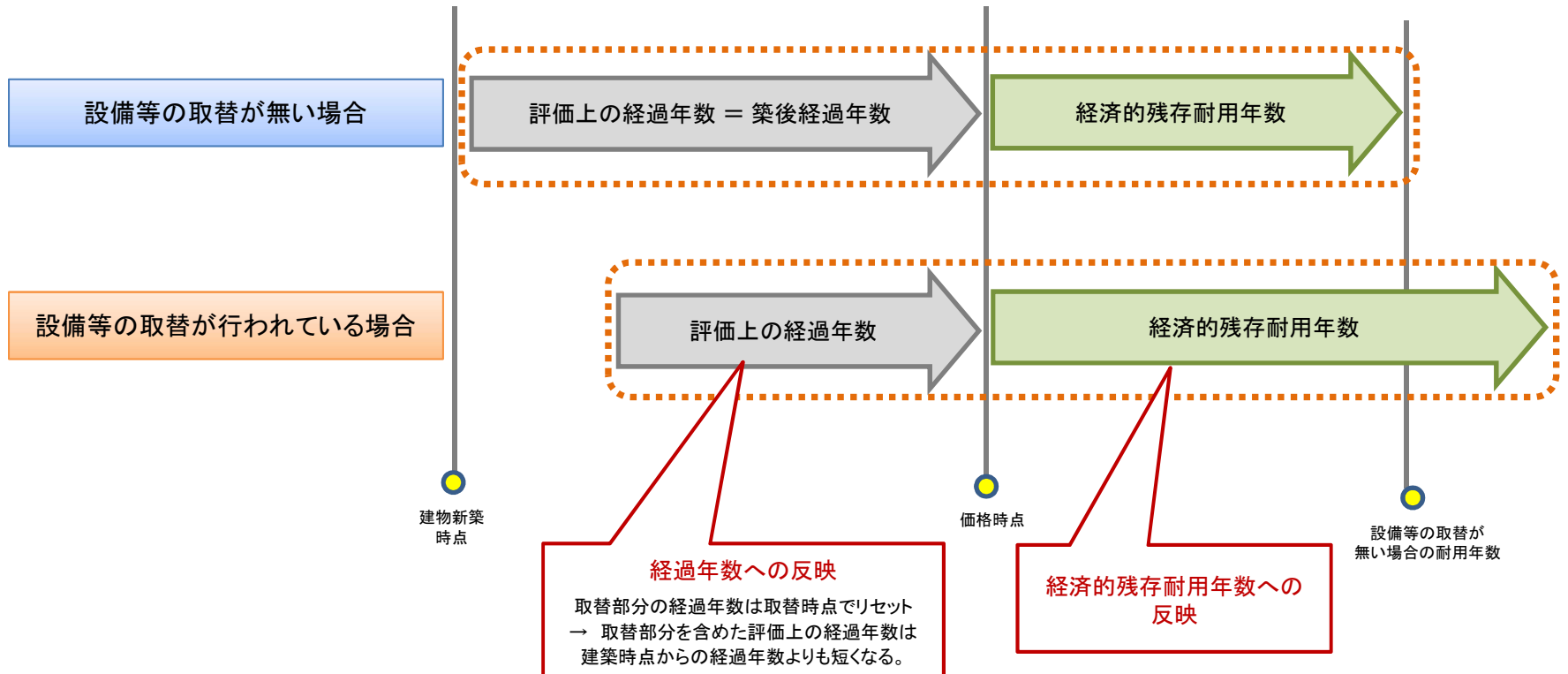
① 再調達原価の適切な把握

② 経過年数への反映

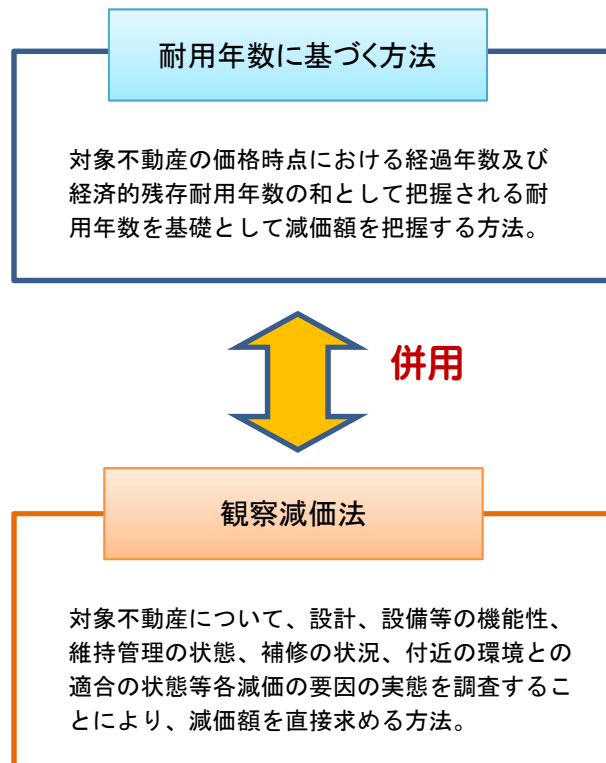
③ 経済的残存耐用年数への反映

- 取替が行われた部分とその他の部分を一体として評価上の経過年数を求める場合においては、取替時点で当該部分に係る経過年数が0年となることを踏まえて、それぞれの部分の構成割合等に応じた経過年数を求める必要がある。
- 経済的残存耐用年数についても、設備等の取替による影響を考慮し、適切に求める必要がある。

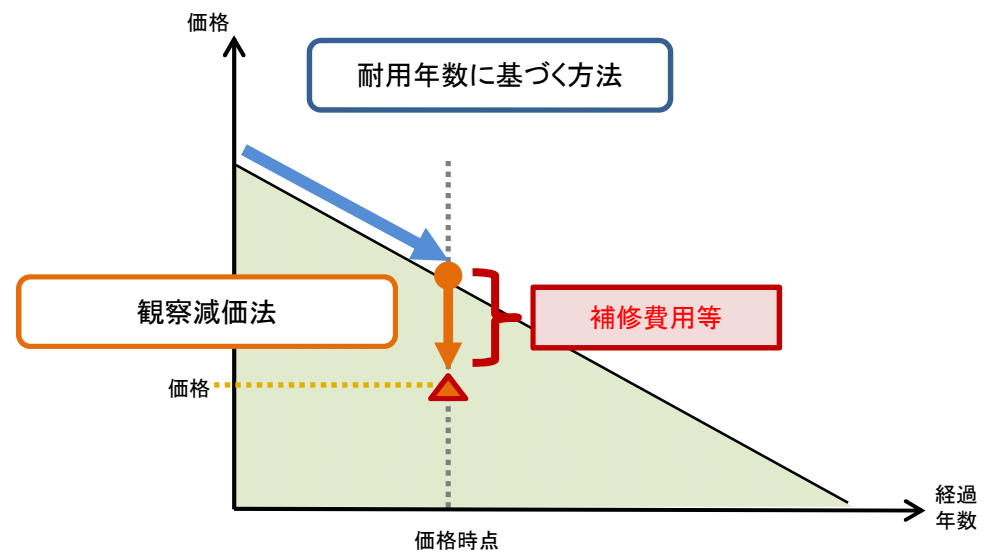
<取替部分とその他の部分を一体として評価上の経過年数を求める場合>



- 減価修正を行うに当たっては、把握した減価の要因に着目して、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」を適切に併用することが重要である。特に、実地調査等により把握した建物の劣化状況等を的確に評価に反映するためには、観察減価法の適用により、減価額を直接的に求めることが有用である。
- 物理的損傷、機能的欠陥等が存する部分が判明し、経済合理性の観点も含めて当該部分の補修等が必要であると判断される場合には、補修等に要する費用を把握して減価額を求めることが考えられる。



＜耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用の例＞



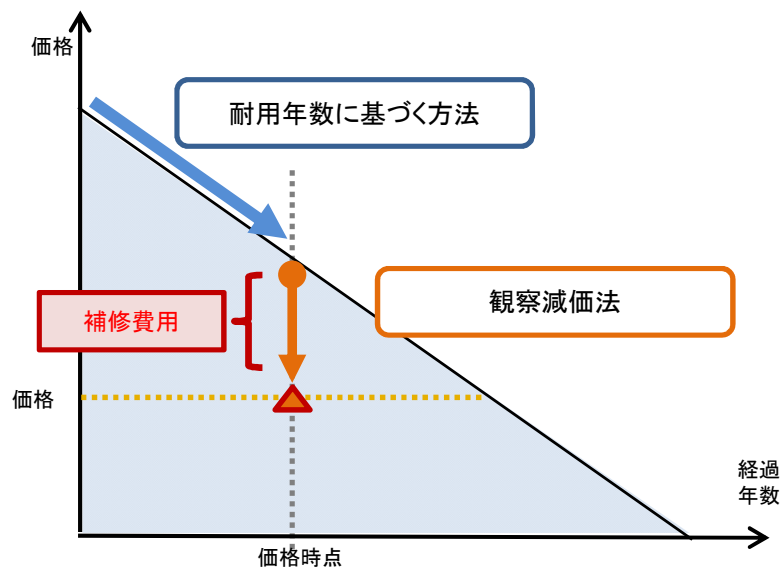
## 観察減価法の適切な適用②

留意点Ⅱ2(2)(3)関係

- 同一の減価の要因の重複考慮等の不適切な評価を行わないよう、必要と判断される補修や取替等の内容に応じて、耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用方法を検討する必要がある。

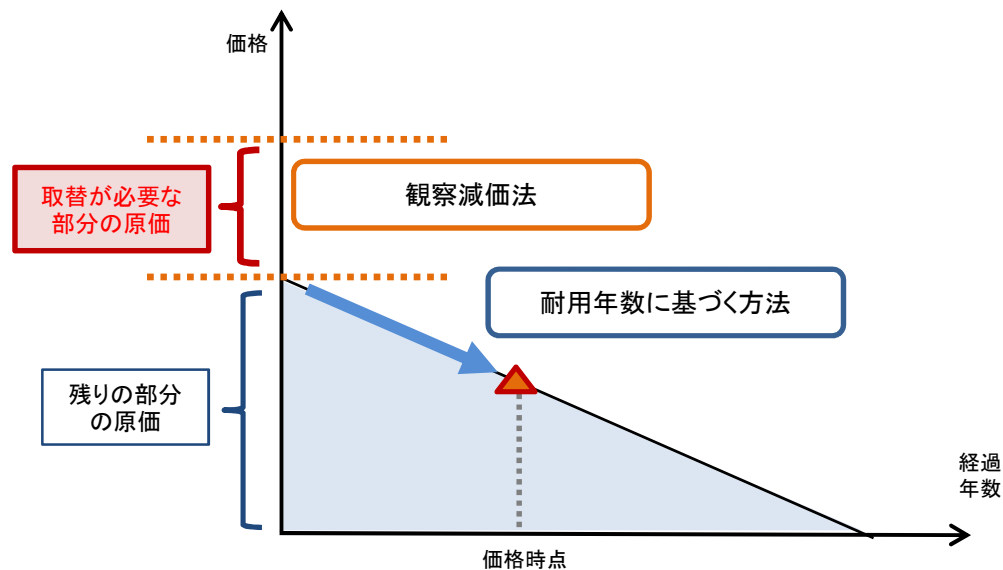
耐用年数に基づく方法で求めた減価額を  
観察減価法で補完(修正)

→ 部分的な補修が必要な場合の減価額の把握に適している。



取替が必要な部分は観察減価法で減価額を求め、  
その他の部分は耐用年数に基づく方法を適用

→ 設備等の取替が必要な場合の減価額の把握に適している。



※ 設備等の取替が必要な場合には、耐用年数に基づく方法と観察減価法で同一の減価の要因の重複考慮とならないよう留意が必要。

# 観察減価法の適切な適用③

留意点Ⅱ2(2)(3)関係

## (例)設備等の取替が必要な場合

取替が必要な部分は観察減価法で減価額を求め、  
その他の部分は耐用年数に基づく方法を適用する場合

設備等の取替が必要な部分の原価を除いて、  
耐用年数に基づく方法を適用

