

中古戸建て住宅に係る  
建物評価の改善に向けた指針

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

# 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

## <目次>

1. はじめに	1
2. 建物評価の改善のあり方	2
(1) 目指すべき建物評価の基本的な考え方（原価法の運用改善・精緻化）	2
(2) 原価法の運用改善・精緻化にあたっての検討のポイント	3
(3) 原価法の運用改善・精緻化の枠組み	4
①部位の特性に応じた分類(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)	4
②耐用年数の考え方(総論)	4
③リフォームに伴う価値の回復・向上の反映	5
(4) 基礎・躯体の評価(経年による減価の考え方)	6
①基礎・躯体の機能喪失要因	6
②経年によるリスクの増加と耐用年数	7
③評価上の経過年数の短縮等	8
(5) 内外装・設備の評価(経年による減価及び補修等による価値の回復・向上の考え方)	9
3. 運用改善・精緻化された原価法に係る各種論点	10
(1) 個別判断を許容する必要性	10
(2) インスペクション等による個別の住宅の状態の把握	11
①インスペクションの必要性	11
②インスペクションによらない評価の許容	12
(3) 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	12
4. 建物評価の改善に向けたプロセス	13
(1) 個別の住宅の使用価値に応じた評価の必要性	13
(2) 市場におけるプレーヤーの協力の必要性	14
5. 評価方法の利用局面に係る留意点	15

## 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

### 1. はじめに

- ・不動産の価値の求め方には、再調達原価から劣化等に鑑みた減価修正を行って価値を導く原価法<sup>1</sup>、周辺の類似物件の取引事例をもとに対象物件の価値を導く取引事例比較法<sup>2</sup>及び対象不動産が将来生み出すと見込まれる純収益をもとに価値を導く収益還元法<sup>3</sup>の3通りがある。
- ・我が国の中古住宅のうち、集合住宅（マンション）については、取引事例が相当程度存在することから、取引市場において取引事例比較法による評価が一般的に確立されている<sup>4</sup>。
- ・一方で、中古戸建て住宅の取引市場における評価は、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例がほとんど存在しないこと等もあり、原価法が中心として用いられている。その際、法人税法上の耐用年数（木造住宅は22年）などを参考にして、住宅の状態にかかわらず、一律に築後20～25年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的である。また、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム（設備の定期更新等）を行った場合も価格に反映されないことが一般的である。  
【参考資料1，2】
- ・しかしながら、近年の中古戸建て住宅市場をみると、築30年以上の物件が流通する割合が増加しており、また、認定を受けた長期優良住宅のように、適切な維持管理を前提として100年以上の使用を想定する住宅も供給されていることに鑑みると、住宅の状態にかかわらず、経年で一律に市場価値が減少したとされる取引市場の評価のあり方は、本来あるべき価値を反映していないと言わざるを得ない。  
【参考資料3，4】
- ・本指針は、中古戸建て住宅の流通の実態や建築技術の現状を踏まえ、全ての住宅が一律に経年減価し、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなるとされる取引市場における評価の現状を改善するため、主として中古戸建て住宅の流通時における建物の評価について、人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（「市場価値」と

<sup>1</sup> 「原価法は、価格時点（引用者注：不動産の価格の判定の基準日）における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である。」

<sup>2</sup> 「取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である」

<sup>3</sup> 「収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である」（以上、いずれも不動産鑑定評価基準より）

<sup>4</sup> ただし、担保評価の局面においては、一部金融機関等では、集合住宅（マンション）に係る住宅ローンの借入期間を一律に築後35年～60年以内に限定している場合がある。

異なる概念のため本指針においては「使用価値」という<sup>5</sup>。以下同じ)に係る評価のあり方を提言するとともに、評価にあたって参考となるデータを収集・整理することで、評価の実務において市場価値に加えて住宅の使用価値も併せて把握できる環境を整備し、取引市場への新たな評価の浸透を図るものである。

※我が国の中古戸建て住宅の大半が木造であるため、本指針の策定に当たっては主として木造戸建て住宅を対象として検討を行ったが、他の構造の住宅（軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）の評価に係る本指針における基本的な考え方の援用については今後の検討課題である。

- ・なお、本指針は、その策定に当たり、学識経験者、不動産流通業団体、不動産鑑定士により構成された「中古住宅に係る建物評価の改善のあり方検討委員会」（以下「検討委員会」という）を設置し、平成25年8月以降5回の検討会を重ねた上で、国土交通省においてとりまとめたものである。

## 2. 建物評価の改善のあり方

### (1) 目指すべき建物評価の基本的な考え方（原価法の運用改善・精緻化）

- ・中古戸建て住宅の評価方法としては、前述のとおり、取引事例比較法、収益還元法及び原価法がある。
- ・このうち、取引事例比較法については、現状では、個々の住宅の本来の価値を適切に反映した取引事例が十分に存在するとはいえず、このような状況で、取引事例比較法を適用すると、現状の低い市場価値を追認する結果となることから、現時点でこの手法を中古戸建て住宅の評価手法とすることは適切ではない。
- ・また、収益還元法については、一般に戸建て住宅は、流通市場においては自己居住を目的に売買がなされており、賃貸住宅市場については未だ発展途上である。したがって、収益還元法を中古戸建て住宅の評価に本格的に導入するには、特定の地域において一定の市場の厚みがあるなどの条件が必要である。一方、例えば、住宅金融商品の開発等の局面では、建物価格に比べ相対的に地価が低いエリアにおける住宅の評価等について、有効な手法となることが想定され、将来的な検討課題であると考えられる。
- ・これに対し、原価法は手法としては市場に定着しており、また、後述するように、補修・修繕・更新（以下「補修等」という）による価値の回復（場合によっては向上）を積極的に評価することが可能な評価手法でもあることから、中古戸建て住宅の建物評価の改善のためには、まずはこの原価法の運用改善・精緻化により建物評

---

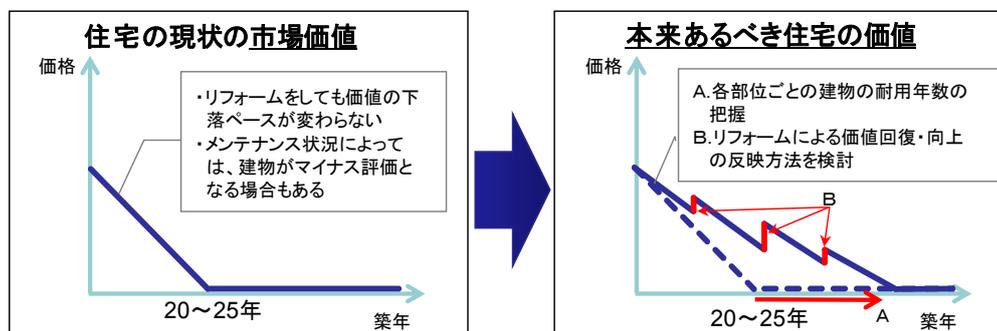
<sup>5</sup> 人が居住する建物としての機能に着目した価値であることから、「居住価値」ととらえることもできると考えられる。

価の現状を改めていくアプローチが妥当である。

## (2) 原価法の運用改善・精緻化にあたっての検討のポイント

- ・原価法は、評価の時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、減価修正を行うに当たっては、評価の時点において当該不動産が新築時からどの程度価値が減少しているかを把握する必要がある。現在の中古戸建て住宅に係る評価では、当該住宅の状態にかかわらず、従来の取引市場で形成された「市場価格」の相場が参照され、築20～25年程度で一律に価値をゼロとする減価修正が行われることが一般的である。
- ・本指針において試みる中古戸建て住宅の建物評価の改善は、このような取引市場における評価の現状を改めるため、原価法について、
  - ①人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（使用価値）を評価の対象とし、
  - ②個別の住宅の状態に応じて使用価値を把握し減価修正を行うことを基本的な方向としている。
- ・この方向性に基づき、検討委員会では、以下の点を中心に検討を行った（図1参照）。
  - 住宅を構成する各部位の特性に応じた区分のあり方
  - 各部位が、求められる機能を維持していると認められる期間（耐用年数）の把握
  - リフォームなど内外装・設備の補修等による価値の回復・向上（※）の反映のあり方※補修等により新築時の住宅（ないしその部位）より機能が向上する場合があります。得るため、これを適切に評価に反映することも必要である。

<図1>



- ・なお、本指針では、上記のとおり、取引時に住宅の各部位の機能がどの程度維持されているかを把握し、それに応じて減価修正を行うことを大きな考え方としている。一方、住宅の使用価値は、新築時の設計や施工状態によっても大きく左右されるほ

か、耐震性能や省エネ性能の程度によっても差が生じるものである。このうち、これらの各種性能については、その性能のすべてを再調達原価に反映する方法が確立されていない。したがって、これらの諸要素を評価に適切に反映するためには、評価者において別途補正をするなどの対応が必要と考えられ、今後の検討課題とされるべきである。

### (3) 原価法の運用改善・精緻化の枠組み

#### ① 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、中古戸建て住宅を適切に評価するアプローチとしては、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その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であると考えられる。このため、住宅を構成する各部位について、その材の性質、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、さらに補修等の頻度等の観点から、内外装・設備を分類(※)することが適当である。

※検討委員会では、リフォーム事例等を参考に、例えば、以下の分類を標準的なものと位置づけ議論を行った。

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
	設備	台所
		浴室・洗面・トイレ
		給排水・給湯設備
		照明器具・電気設備

・これらの各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し、部位の特性に応じて減価修正を施した上で合算し、建物全体の価値を導き出す方法が合理的である。

#### ② 耐用年数の考え方(総論)

・本指針で提示する原価法の運用改善・精緻化は、個別の住宅の状態を確認の上、その機能が維持されている程度に応じて減価修正を行うことを目指すものである。前述のとおり、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

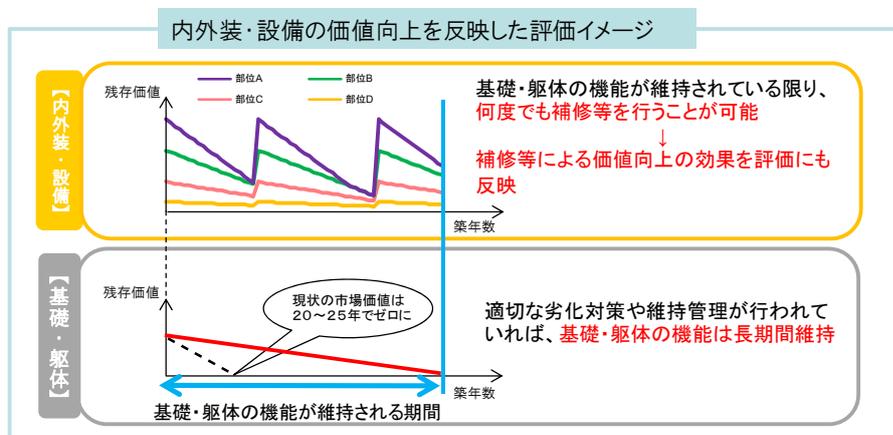
用されると認められる期間)を耐用年数にとらえることが適当である(それぞれの部位の具体的な耐用年数は(4)及び(5)を参照)。このように耐用年数をとらえると、この耐用年数は物理的に各部位が存在することができる期間よりも短くなるものと考えられる。

※なお、耐用年数をこのように解すると、鑑定評価における経済的耐用年数と観念的・理念的には一致するものと考えられる(ただし、現状において鑑定評価で把握している経済的耐用年数は、現在の市場慣行等から逆算的に用いられているものである)。すなわち、本指針で示す住宅の機能に着目した耐用年数は、最新の調査、研究成果に基づいて求めた本来あるべき経済的耐用年数とも考えられる。

### ③リフォームに伴う価値の回復・向上の反映

- ・基礎・躯体の機能は「住宅を支える」という点にあり、適切な劣化対策や維持管理によってその機能は長期間維持されるものである。基礎・躯体の機能が維持されている住宅について、内外装・設備の補修等を行った場合、住宅全体の使用価値が補修等によって回復・向上すると考えることが妥当である。これに対し、内外装・設備部分がその部位として要求される機能を維持していたとしても、基礎・躯体部分に本来求められる機能が失われていれば、当該内外装・設備の機能は住宅全体としては用を成さないことから、このような場合には、内外装・設備の機能が維持され、あるいは補修等によって回復・向上していたとしても、住宅全体の使用価値には反映しないこととすべきである。
- ・すなわち、住宅の使用価値に応じた評価を行うにあたっては、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である(図2参照)。

<図2>



#### (4) 基礎・躯体の評価（経年による減価の考え方）

##### ①基礎・躯体の機能喪失要因

- ・既存の調査研究である木造住宅の減失状況の分析等を踏まえると、木造戸建て住宅の機能は現在の市場慣行である20～25年よりも相当程度長く維持されることが確認され、20～25年程度で一律減価させる現在の取引市場における運用・慣行は、できるだけ早期に住宅の機能に応じた減価修正を行う方法に改めるべきである。

【参考資料5】

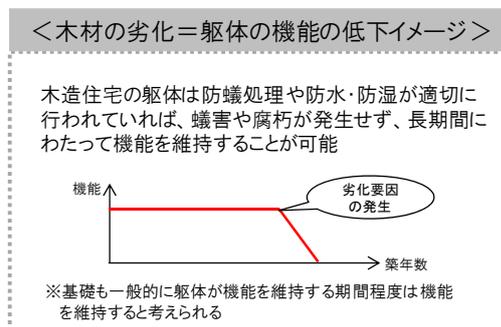
- ・基礎・躯体が持つべき機能の根幹は、住宅全体を支え、建築物としての安全性を保つ点にあると考えられることから、木造戸建て住宅の躯体を構成する材料である木材がどのような原因によって耐久性や強度を失うかが、躯体の機能を大きく左右する要因となる。

※なお、基礎については、施工状態の悪いもの等を除き、一般的に躯体が維持される期間程度は強度が維持されると考えられるため、基礎・躯体が機能を維持する期間を考える上では、躯体の機能が維持されているか否かを中心に検討する。

- ・この場合、木材の性質を調査した既往の研究によると、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とされる。これを踏まえると、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、長期間にわたって機能を維持することが可能である（図3参照）。

【参考資料6】

<図3>



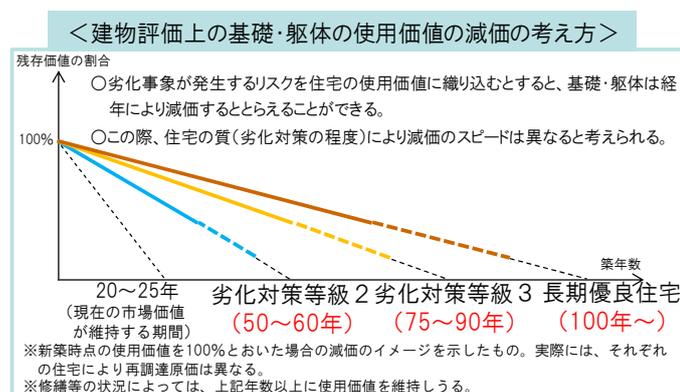
- ・また、鉄筋コンクリートを躯体とする住宅について、その耐久性や強度が減ずるのは、コンクリートの中性化が進み、鉄筋が腐食してコンクリートかぶり部分に亀裂が発生する場合ととらえるべきである。

【参考資料7】

## ②経年によるリスクの増加と耐用年数

- ・木造戸建て住宅において、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、経年とともに増加することも事実であり、このリスクの増加は、すなわち躯体に本来求められる機能（安全性や快適性の確保等）が失われるリスクの増加ととらえられることから、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。一方、蟻害や腐朽等の物質的な劣化の発見が早く、また、住宅の仕様等が補修しやすいものであれば、劣化の防御又は補修が容易であり、上記のような基礎・躯体に本来求められる機能が発揮できなくなるリスクも抑制されると解される。
  - ・このように劣化事象が発生するリスクを基礎・躯体の使用価値に織り込むと、住宅の劣化対策の程度等に応じてそのリスクが異なり、減価のスピードも異なることとなる。例えば、長期優良住宅は、床下及び小屋裏の点検口の設置等の劣化対策の措置が十分に施されていることから、劣化事象の発生リスクが他の住宅に比べて相対的に低く、また、仮に発生した場合でも早期発見が可能であり、経年による基礎・躯体の減価のスピードが遅い住宅であるととらえるべきである。
  - ・したがって、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等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。
- ※具体的には、住宅に係る既往の制度を参考に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度（新築住宅）の日本住宅性能表示基準に定められた劣化対策等級（構造躯体等）につき、同等級2に相当する措置を講じた住宅で50～60年程度、同等級3に相当する措置を講じた住宅で75～90年程度、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度の耐用年数を想定（図4参照。詳細については附属データ集を参照）。

<図4>



### ③評価上の経過年数の短縮等

- ・このように、基礎・躯体について、経年によるリスクの増加を踏まえ、耐用年数に応じた減価のモデルを置くとした場合にあっても、例えば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。
- ・具体的には、一定の期間経過後に劣化が進行していないと確認された場合には、その状態に鑑みて、実際の築年数を短縮した年数を評価上の経過年数と設定して評価を行うこと等が考えられる。また、上述の耐用年数はあくまでも住宅の類型に応じて一般的に機能が維持されると考えられる期間を置いているに過ぎないため、個別の住宅の状態を確認した結果、劣化が進行していないと認められた場合は、当該耐用年数を経過した住宅であっても、実際の築年数を短縮した評価上の経過年数を用いて評価を行うこと等が許容されるべきである（図5①参照）。
- ・また、一定の劣化が発生していたとしても、安全に住宅を支えるという基礎・躯体としての最低限の機能が維持されていれば、築年数にかかわらず一定程度の価値が残存していると解することも可能である。例えば、最低限の機能の維持が確認されれば、実際の築年数によらず一定の時点まで評価上の経過年数を短縮することが適切と判断される場合もある（図5③参照）。

【参考資料8】

- ・さらに、木造住宅の大きな特徴として、躯体についても補修等を行うことが可能な点が挙げられる。例えば、インスペクションの結果、躯体部分の不具合を特定し、適切に当該部分の取り替えを行った場合には、基礎・躯体の機能が回復したものといえるため、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮して評価することができると考えられる（図5③'参照）。

<図 5>

<インスペクション結果等により判明した基礎・躯体の機能と減価修正の考え方>

	インスペクション結果等	機能が維持されている程度	減価修正の考え方
最低限の安全性が保たれている	劣化事象なし	①劣化事象が認められず、劣化の発生要因となる環境の成立も見込めない(例:水漏れなし、維持管理もしている)	機能が維持されている程度: 新築時と同様の機能を維持 減価修正の考え方: 実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数を短縮
		②劣化事象の発生が近いことが想定される何らかの事情がある(例:維持管理をしていない、水漏れあり等)	機能が新築時と同程度残っているが、近い将来に劣化が始まる(それに伴う補修等のコストがかかる)リスクあり 減価修正の考え方: 新築時よりは価値が落ちるが、③よりは短い位置で評価上の経過年数を設定
	劣化事象あり	③劣化事象が発生しているが最低限の安全性は保たれている	機能が低下しているが、最低限のレベルは維持されている 減価修正の考え方: 劣化状態にあわせて評価上の経過年数を設定
		③'劣化事象が発生しているが発生部位がすべて補修等された場合	機能が新築当時と同レベルに回復 減価修正の考え方: 実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数が短縮
最低限の安全性が保たれていない	④	機能が維持されていない 減価修正の考え方: 実際の経過年数にかかわらず、価値がゼロとなる時点まで評価上の経過年数が延伸	

・また、防蟻処理に係る保証書等過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料がある住宅は、劣化の進行リスクが低いと推測される。また、設計図書が存在する住宅は、インスペクション結果の信頼度も高く、把握できない劣化事象が存在するリスクが低いと考えられることから、このような根拠資料がインスペクションの結果を補完するものにとらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。

・なお、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であるが、その際、市場への浸透を図る初期の段階においては一定の標準形と考えられる手法・データを整理し、実態を踏まえて随時更新を図ることが考えられる。

(5) 内外装・設備の評価 (経年による減価及び補修等による価値の回復・向上の考え方)

・内外装・設備は、上述の基礎・躯体に比べ、比較的短期間に劣化又は陳腐化が進むものであり、住宅の部位としてその機能を保つためには、定期的な補修等を行うことが前提となる。すなわち、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、その使用価値が回復・向上するといえる（同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで使用価値は回復すると見ることも許容されるべきである）。

- ・この場合、各部位がどの程度のスピードで減価するのかが、住宅全体の使用価値を左右する要因となるが、前述のとおり、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を耐用年数ととらえ、これに応じて経年で減価する方法が考えられる。

※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（詳細については附属データ集参照）。

- ・また、評価者が補修等のために必要な費用を合理的な根拠に基づき判断できる場合は、この費用を再調達原価から差し引くことにより減価修正を行う方法についても、内外装・設備に係る評価の方法として採用することが可能である。
- ・なお、内外装・設備に係る補修等については、住宅の仕様上、劣化を早期に発見することが可能なものや、補修等がしやすいものとなっている場合には、補修等に係るコストを低減することが可能であり、この点を減価修正に反映することも考えられる。

### 3. 運用改善・精緻化された原価法に係る各種論点

#### (1) 個別判断を許容する必要性

- ・我が国には、現状として中古戸建て住宅の状態を確認し、人が居住するという住宅の本来の機能に着目した価値（使用価値）を適切に反映できる評価方法が確立されていない。中古住宅の状況は個々の住宅によって判断されるべきものであり、市場価値が住宅として要求される機能に着目した価値と乖離している現在の状況において、評価方法の改善の方向性を住宅の状態や評価の場面を問わない画一的なものとすると、かえって、経年で大幅に減価する現状の運用方法を固着化させるおそれがある。
- ・したがって、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が主として売主からの依頼に基づき中古戸建て住宅の値付けを行う場合や、不動産鑑定士が中古戸建て住宅に係る評価を行う場合は、一定の根拠及び適切なデータの裏付けを基に、評価者の判断によって、適切な算定方法が用いられるべきである。このため、一定のルールを前提としつつも、個別事案ごとに柔軟な個別判断を行うことを許容する必要がある。

- ・一方、あらゆる場面でこの運用方法をとることは逆に混乱を招くと考えられる。例えば、税や負担金の賦課などのために課税標準額の前提となる評価額を算出する場合などは、統一的な算定方法が求められるなどの事情があり、我が国において、上記のような個別の判断を伴う運用方法は適切でないと考えられる。

## (2) インスペクション等による個別の住宅の状態の把握

### ① インスペクションの必要性

- ・本指針が目指す原価法の運用改善・精緻化は、取引時に住宅の各部位が有している機能の程度に着目して評価を行うため、各部位について個別具体的にその機能を把握することが評価の前提となる。
- ・特に基礎・躯体については、その機能が維持されている期間内であれば、内外装・設備の補修等を行った場合に住宅全体の価値が回復・向上する原則を採用しているため、基礎・躯体の劣化状況を確認することが大きな意味を持つ。一般的に機能が維持されると考えられる年数に至る前でも蟻害や腐朽などの劣化事象が発生している可能性は否定できず、評価を行う際の前提として、適切なインスペクションの実施を想定している。
- ・このインスペクションについては、平成25年に国土交通省において既存住宅インスペクション・ガイドラインが定められ、その普及の緒についた段階であるが、市場においてその内容や手法について定まったものが現時点では存在しない状態にある。  
※例えば、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づくインスペクションでは、非破壊・目視によって検査を行うこととされており<sup>6</sup>、また、既存住宅に係る住宅性能表示制度における特定現況検査（選択項目・オプション検査）<sup>7</sup>では、床下及び小屋裏点検口から進入し、劣化事象の詳細調査を行うとされている。
- ・また、どのようなインスペクションであっても、劣化事象が発見できない見落としのリスクがあることも事実である。

<sup>6</sup> 既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づくインスペクションの検査範囲

「現況検査における検査対象範囲は、以下を基本とする。

・現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲

・戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲」（既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成25年国土交通省）より抜粋）

<sup>7</sup> 住宅性能表示制度における特定現況検査の調査範囲

「評価員が目視、打診、触診などにより、床下から小屋裏等について、くまなく腐朽等及び蟻害の状況について検査する。」  
…「点検口より床下、屋根裏に侵入し、くまなく確認を行う。」「確実な判断を下すため、触診、ハンマーでの打診、マイナスドライバーを用いる等の手法を用い、被害部分の特定を行うことが必要」「壁内部の腐朽は、申請者の申し出と許可のもとに壁面材を剥がすことにより行う」（「住宅性能表示制度 建設住宅性能解説（既存住宅・現況検査）2010」より抜粋）

- ・以上を踏まえると、新たな評価方法を用いるにあたってのインスペクションについては、行ったインスペクションの内容（確認を行った範囲と行っていない範囲や行った検査の手法等）や、検査にあたって前提とした情報を依頼主に対して示し、検査人の責任範囲を明らかにする（Scope of Work）とともに依頼主等に対し上記内容の説明を行うことが必要である。また、評価においては、インスペクションの程度に応じた価格調整や、見落とし等のリスクを一定のコストとして再調達原価から差し引く方法も考えられる。逆に、保険等の評価とは別の制度で買主の利益が保護されている場合は、見落としのリスクが一定期間減ぜられていると判断する方法も考えられる。

- ・なお、インスペクションの実施主体については、売主・買主のどちらが行うかについて、我が国では定まったルール・慣行が存在しない現状にある。

この点、本指針に基づく改善された評価方法の活用によって、適切に維持管理が行われている住宅や、過去の補修等の実施状況を示す資料が保存されている住宅については、より高い値付けが可能となることも想定され、改善された評価方法の浸透が、売主によるインスペクションを普及させるきっかけとなり得ると考えられる一方で、物件の状態を確認した上で安心して取引を行いたいとのニーズも高まることが予想されることから、買主によるインスペクションについても、市場に浸透していくことが期待される。

## ②インスペクションによらない評価の許容

- ・また、流通時のインスペクションの実施が未だ十分に普及していない現状を踏まえると、インスペクションを実施しない場合（又はできない場合）の評価のあり方についても検討する必要がある。このような場合には、例えば過去の維持管理の状況を示す根拠資料や告知書など売主側から提供された情報をもとに評価を行うことが考えられる。ただし、この場合においては、インスペクションを行う場合に比べ、住宅の状態に係る情報の量や客観性が確保しにくいことに留意し、評価の前提とした情報について併せて明示する必要がある。

## (3) 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、評価者は、本指針に基づき使用価値を勘案した価格を算出した場合にあっても、最終的に市場での相場にあわせた評価額（市場調整した評価額）を導出することが想定される（例えば、不動産鑑定評価においては、土地・建物一体の市場価値を求める場合は、最終的に地域性や需給の動向も勘案し評価を行うことになっている）。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、個別の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である（後述）。

- ・例えば、米国で用いられている「実質的経過年数」は、鑑定人が自己の責任で判定する住戸の状況判定指標であり、これがそのまま経年減価の算式に用いられている。現在の米国において、こうした手法は、マーケットデータが十分でない場合等に用いられているが、例えばこうした指標を表示し、市場において参考指標の一つとして使用することにより、将来的には「実質的経過年数」や「残存耐用年数」による物件の比較を可能とすることも検討すべきである。

※現在の米国の中古住宅評価に係る鑑定評価においては、MLS (Multiple Listing Service : 不動産物件情報システム) の普及や取引事例の蓄積などにより、実質的経過年数を主観的に判定することなく、マーケットデータから算出するパラメータと扱われることが一般的である。

【参考資料9～11】

#### 4. 建物評価の改善に向けたプロセス

##### (1) 個別の住宅の使用価値に応じた評価の必要性

- ・これまで、我が国の中古戸建て住宅の評価は20～25年程度で一律に減価する形で市場慣習化してきたが、それは評価者個々の責任による部分よりもむしろ、従来の取引市場においては適切な評価を実施するための根拠、データ等が絶対的に不足していることによるところが大きい。
- ・住宅の性能は、戦後まもなくに建てられたものと比べて、近年飛躍的に向上している一方で、市場には性能の低い住宅や維持管理状態の悪い住宅も混在しており、それらに引っ張られる形で、中古住宅全体が低い評価を受けている現状がある。住宅の状態に応じて使用価値を個別に評価することにより、市場において良い住宅が適切に評価される環境を作り出すことが必要である。
- ・市場における評価は、客観的なデータに基づいて行われる必要があるが、米国の実質的経過年数の判断などにおいては、鑑定人の合理的な裁量によって評価に用いる手法が異なることや、経済的耐用年数に用いる数値が地域ごとに異なることが許容されている。市場における取引価格が住宅の使用価値を反映していない我が国においては、一定のルールに沿いながらも評価者個々の適切な根拠に基づく判断により個別案件に応じた評価を行うことが求められる。

## (2) 市場におけるプレーヤーの協力の必要性

- ・このような考え方にに基づき、本指針で提示した個々の住宅の評価時点の状態を確認し、建物の使用価値に応じた評価を行う方法について、市場におけるプレーヤーの協力も得ながら、市場への浸透を図っていくことが極めて重要である。
- ・まず、物件の価格査定や、価格の交渉を行う宅建業者については、査定の際に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」((公財)不動産流通近代化センター作成)について、本指針の考え方を反映した改訂を行う必要がある。また、本指針に基づいて算出した評価額(参考価格)や、「実質的経過年数」などの消費者への示し方についても合わせて検討されるべきである。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進められるべきと考えられる(図6参照。以下、鑑定評価、金融機関が行う担保評価について同じ。)

【参考資料 12】

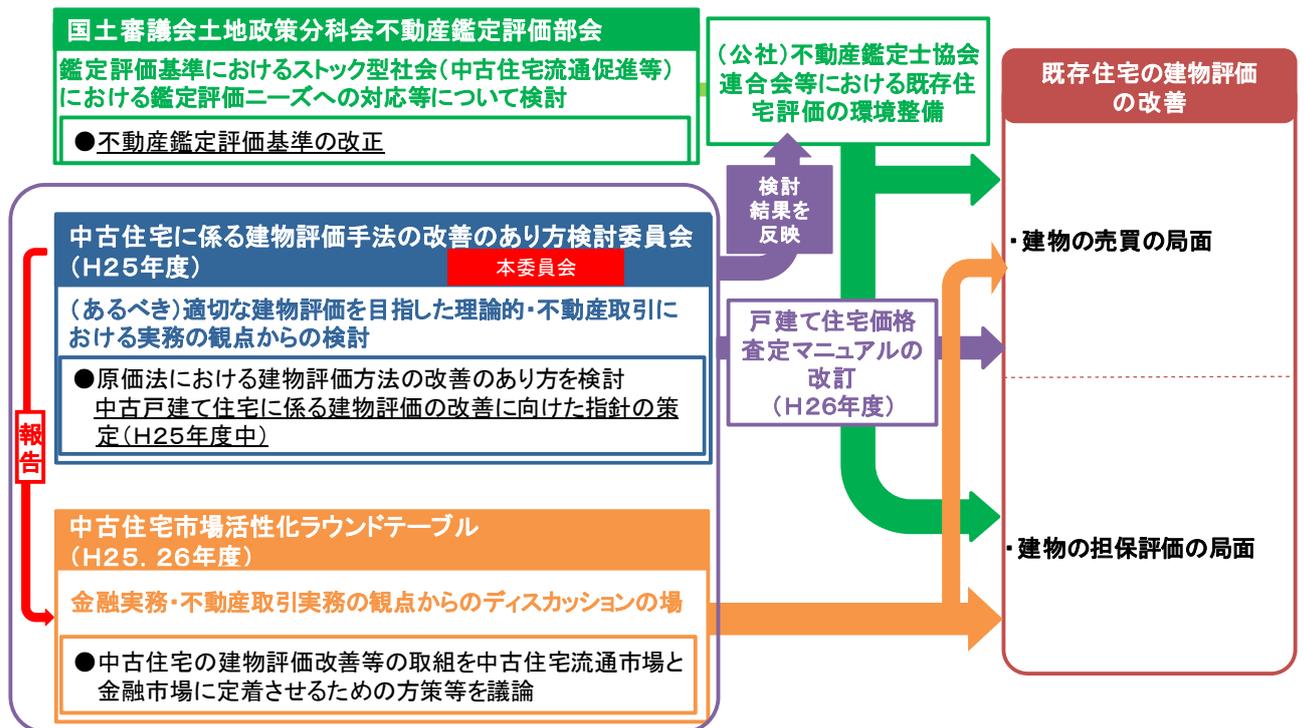
- ・次に、鑑定評価制度についても、中古住宅の評価に係る規定を整備する不動産鑑定評価基準の改正が進められているが、不動産鑑定士が実際に中古戸建て住宅を評価する際に参考となる実務的な方法が十分に確立されていないことから、本指針の内容を反映しつつ、不動産鑑定士による中古戸建て住宅の評価方法について、引き続き具体的な検討・検証を行うとともに、(公社)不動産鑑定士協会連合会において不動産鑑定士が中古戸建て住宅の評価を行う際に参考となる実務的・定量的な指針等の整備が図られるべきである。

【参考資料 13】

- ・この際、上記のいずれについても標準的な評価方法に加えて簡易な方法を整備するなど、それぞれの実務における使われ易さ、簡便さにも十分に留意しつつ、その検討を進めるべきである。
- ・さらに、中古戸建て住宅の評価・流通の場で大きな役割を果たす金融機関が行う一般的な住宅ローンの担保評価についても、本指針に対する宅建業者や不動産鑑定士等の対応を踏まえつつ、木造戸建て住宅が築後20～25年程度で一律にゼロとなるような現行の評価のあり方の見直しを検討していくべきである。

【参考資料 14】

<図 6>



## 5. 評価方法の利用局面に係る留意点

- ・本指針で提案した評価方法は、「1. はじめに」で示したように、市場における中古戸建て住宅の流通時の評価の現状を改善するという目的のもと、主として中古戸建て住宅（特に木造戸建て住宅）の流通時に用いられることを想定して検討したものである。従って、評価の局面が異なる場合に用いることは必ずしも適当でない点に留意する必要がある。
- ・また、本指針には附属データ集として、耐用年数等の参考値や、具体的評価例などを提示しているが、これらについても流通時に市場のプレイヤーが建物評価を行う際の参考として利用することを想定して提示しているものであり、局面の異なる評価に用いることは必ずしも適当でない。さらに、これらのデータの中には一定の条件に該当する住宅についてのみ妥当するものも存在するため、同データ集に附された留意事項を十分に考慮して利用することが必要である。なお、いずれのデータについても、今後の産官学の研究成果や、評価事例の蓄積により定期的に更新していくことが求められる。

## 「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」

### ○委員名簿

#### <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>

- ・ 橋本 真一 (一財) 建設物価調査会 総合研究所 経済研究部長
- ・ 五條 渉 (独) 建築研究所 住宅・都市研究グループ長
- ・ 昆 信明 (公財) 不動産流通近代化センター 研究理事
- ・ 河田 浩樹 国土交通省土地・建設産業局企画課長
- ・ 伊藤 明子 国土交通省住宅局住宅生産課長
- ・ 高橋 暁 国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅瑕疵研究官

#### <事務局>

- ・ 清瀬 和彦 国土交通省土地・建設産業局不動産課長
- ・ 坂根 工博 国土交通省住宅局住宅政策課長
- ・ (一財) 日本不動産研究所

(委員名は五十音順、敬称略)

### ○開催日時

- 第1回委員会 平成25年8月28日
- 第2回委員会 平成25年11月12日
- 第3回委員会 平成25年12月20日
- 第4回委員会 平成26年2月21日
- 第5回委員会 平成26年3月17日