

平成 27 年 7 月

「既存戸建住宅の評価に関する留意点」 にかかると研究報告

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価基準委員会 原価法検討小委員会

○ **実務指針**

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第 3 条第 2 号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならないものをいう。

○ **業務指針**

「業務指針」とは、上記規程第 3 条第 3 号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

○ **研究報告**

「研究報告」とは、上記規程第 3 条第 4 号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価等業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「**研究報告**」に該当します。

目次

I. 検討の背景	1
II. 不動産鑑定評価における課題と対応の方向性	2
III. 鑑定評価における留意点	2
1. 基本的な考え方	2
2. 価格形成要因の調査及び分析	3
(1) 個別資料の収集	4
(2) 実地調査および聴聞	5
(3) 典型的な需要者の観点からの分析	6
3. 原価法の適用	6
(1) 建物	6
(2) 土地	21
(3) 付帯費用	21
(4) 建物及びその敷地にかかる減価修正	22
IV. 評価において活用される資料の例示と資料活用の留意点	22
(1) 住宅性能評価制度（新築住宅）の「設計住宅性能評価書」・「建設住宅性能評価書」	23
(2) 長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」	23
(3) 住宅性能評価制度（既存住宅）の「建設住宅性能評価書」	23
(4) 「インスペクション報告書」	24

I. 検討の背景

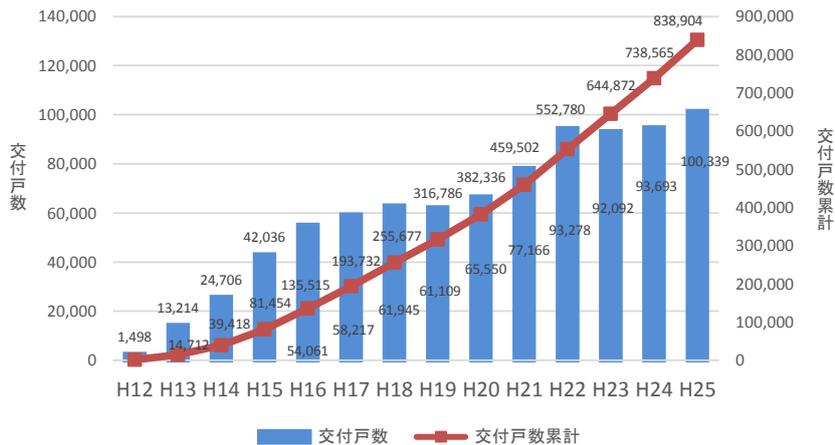
人口減少・少子高齢化の進展や環境問題の深刻化等の社会経済状況の変化に対応するため、質の高い多様な住宅ストックの形成と活用が重要な政策課題となっている。

現在の住宅市場についてみれば、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にある。

一方、近年では、住宅性能表示、長期優良認定制度などの住宅ストックの質にかかわる制度等が整備され、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等、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ている。

このような市場環境の変化に応じ、不動産鑑定評価においても、原価法における建物の性能や増改築・修繕・模様替等（以下「増改築等」という）の状況等を適切に評価に反映する既存住宅の的確な評価方法を確認し、市場のニーズに応じていく必要がある。

＜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）

II. 不動産鑑定評価における課題と対応の方向性

既存戸建住宅の評価については、従来、売買等の場面において不動産鑑定士の知見が活用される機会が少なく、金融機関等が実施する住宅ローンのための担保評価において意見が求められることが多かった。また、当該担保評価においては、コスト等の問題から不動産鑑定評価基準に則らない価格調査が活用されることが多く、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合の方法が十分に確立していない状況にあった。

一方で、前述した市場環境の変化を踏まえ、建物の性能や増改築等の状況等を適切に評価に反映させることが重要となる。

より具体的には、既存戸建住宅を対象に不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、「III. 鑑定評価における留意点」に整理した、建物の性能や増改築等の状況等を直接的に反映する原価法を中心とする手法適用上の留意点を踏まえて評価を行う必要がある。また、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合であっても、必要に応じ、当該留意点を参照する必要がある。

さらに既存戸建住宅については、住宅性能評価書等鑑定評価にあたって参考とすべき情報が多く存在するため、それらの内容について把握し、適切に評価に反映させることが必要となる。したがって、本研究報告においては、評価において参考とすべき情報についてその概要をIVに掲載し、当該資料活用の留意点等について注意を促すものである。

III. 鑑定評価における留意点

1. 基本的な考え方

不動産鑑定士は、対象不動産にかかる価格形成要因の把握を適切に行い、鑑定評価の手順に従って、依頼目的に応じた適切な経済価値を求めることが必要である。

特に、既存戸建住宅の評価にあたっては、住宅の性能等に関する参考資料を適切に活用して個別的要因の調査及び分析を行い、再調達原価の査定並びに建物及び土地にかかる減価修正を適切に行い、積算価格を求めることが肝要である。

再調達原価の査定においては、評価対象建物の性能や、増改築等の内容を適切に反映させること、また減価修正にあっても、増改築等や維持管理等の状況を踏まえた経過年数の把握と経済的残存耐用年数の判断、耐用年数に基づく方法及び観察減価法の併用により、対象不動産の価格形成要因を踏まえた減価の把握を適切に行う必要がある。さらに、対象不動産の立地や自然環境によって経済的残存耐用年数が異なる場合があることにも留意が必要である。

対象不動産にかかる住宅性能評価書等の住宅の性能等に関する参考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を分析し、実地調査(原則として内覧を行う)の結果を踏まえた上で適切に判断し、評価に活用することが必要である。

2. 価格形成要因の調査及び分析

対象不動産の価格形成要因のうち、特に個別的要因に着目した留意点を記載する。平成 26 年の不動産鑑定評価基準等の改正により、建物の用途ごとに特に留意すべき個別的要因の例示が加筆された。さらに、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）によれば、特に留意すべき点として以下が示されている。

I 既存戸建住宅の個別的要因の調査及び分析

1. 対象不動産の個別的要因の調査及び分析

(1) 既存戸建住宅の鑑定評価に当たっては、原則として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、対象不動産の価格形成に影響を与える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、構造・工法、建築時期、間取り等の基礎的情報の確認のほか、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。

(2) 既存戸建住宅の物的確認を確実に行うためには、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ものとする。なお、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。

(3) 上記(1)及び(2)のほか、対象不動産に係る典型的な需要者の観点から、建物及びその敷地一体としての代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を的確に分析することが重要である。

2. 既存戸建住宅に関する個別的要因

既存戸建住宅に関する個別的要因のうち、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（以下「増改築等」という。）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

出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）

鑑定評価にあたっては、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、上記価格形成要因の調査を的確に行わなければならない。

(1) 個別資料の収集

建物の初期性能や維持管理の状態等を把握する際に参考となる主な情報を例示すれば以下の通りである。

<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 ※ 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。 等

出典：「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、国土交通省HP）

上記例にあげた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、方法等を確認しこれらに留意の上、その内容について分析・判断する必要がある。これは、後述のとおり、参考情報には、新築時の性能を把握するためのもの、経年後の状況を把握するためのもの等があるが、依頼目的等に応じて調査の方法・精度が異なるほか、インスペクション等の民間事業者が行う現況検査は、検査者の技術力や検査基準等も様々な状況にあるためである。

上記のほか、公法上及び私法上の規制・制約等について、建築時点以降の法令の改正や都市計画の変更等による影響、増改築等が行われている場合の法令遵守の状況等について、適宜、個別資料の収集等により確認を行う。

(2) 実地調査および聴聞

実地調査にあたっては、対象不動産にかかる個別資料を参考に、依頼者等への聴取とあわせ、対象不動産の基礎、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についての確認を行い、さらに増改築等が行われている場合にはその内容について確認を行う必要がある。

- 増改築等が行われている場合は、増改築等の範囲、品質、程度が再調達原価や減価修正に影響を及ぼすため注意が必要である。
- 対象不動産にかかる物理的損傷や機能的欠陥等は、減価修正に影響を及ぼし、具体的には観察減価法適用の要否の判断に影響を及ぼすため、これらの観点からの確認に留意する必要がある。
- 公法上及び私法上の規制・制約等への適合の状況等の確認にあたっては、建築時点や増改築等の時点における確認申請内容及び竣工図面等の個別資料を入手し、それら資料の内容を実地調査により確認する必要がある。

実地調査を行った場合には、以下の内容を鑑定評価報告書に記載する必要がある。

- ① 実地調査を行った年月日
- ② 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
- ③ 立会人の氏名及び職業
- ④ 実地調査を行った範囲
- ⑤ 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあつては、その理由

依頼目的や依頼者の事情による制約等により個別資料が十分に入手できない場合や、やむをえず、建物の内覧ができない場合には、資料や内覧によって確認できない個別的要因について不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことが必要となる。合理的な推定を行うためには、不明な要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められることが必要である。

特に、建物の築年が古い場合や増改築等を行っている場合には、一般に合理的な推定は容易ではないことから、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うためには、不明事項については他の専門家等の資料を入手し、また内覧により実地に、築年による影響や増改築等の状況を確認することが重要である。

(3) 典型的な需要者の観点からの分析

対象不動産にかかる価格形成要因の分析にあたっては、対象不動産に係る典型的な需要者の観点から、建物及びその敷地一体としての代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度を的確に分析することが重要である。

すなわち、鑑定評価において求める価格は、基本的には正常価格であるため、適切な市場価値を把握するためには、典型的な需要者の観点からの分析を行い、建物の経済的残存耐用年数の把握および観察減価法における補修等の費用の査定に反映させる必要がある。

また、主として対象不動産の外的要因（市場性等）の価格への影響については、建物及びその敷地一体としての減価修正において反映が必要な場合があり、この場合の一体減価修正率の把握にあたっては、市場から把握される取引価格水準を参考とすることが有効な場合がある。ただし、市場資料の採用にあたっては、評価対象建物と類似する建物の性能等を有すると判断される事例等を収集する必要があることに留意が必要である。

なお、建物及びその敷地一体としての減価修正を行う場合には、土地、建物の各々の積算価格を求める手順の中で行われる減価修正と重複した修正とならないよう留意が必要であり、修正を行った判断根拠を鑑定評価報告書に記載する必要がある。

3. 原価法の適用

(1) 建物

① 再調達原価

建物の再調達原価は、直接法又は間接法、あるいは両者の併用により求めることとなるが、いずれの方法においても、建物等の構造、規模等や増改築等の状況に応じた再調達原価を査定することに留意が必要である。

「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）によれば、既存戸建住宅の再調達原価査定における留意点として、以下が示されている。

II 原価法の適用における留意点

1. 再調達原価について

対象不動産の実際の建築費用や建設事例等から部位毎の単価等を把握して補正及び時点修正する方法等により、建物の構造、規模等を踏まえた再調達原価を適切に求めるものとする。

特に、増改築等が行われている場合にはその内容を踏まえて再調達原価の査定に適切に反映しなければならない。

出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）

直接法の適用にあたっては、対象不動産の実際の建築費用や建設事例等から部位毎の原価を把握して補正及び時点修正する方法等により、建物の構造、規模等を踏まえた再調達原価を求める。

さらに、以下の観点に留意が必要である。

- 初期性能について、住宅性能評価書や長期優良住宅認定通知書等の資料が収集できる場合には、当該資料の確認を行い、性能に応じた再調達原価を把握する必要がある。
- 増改築等を行っている場合には、増改築等を前提に各部分の性能等に応じて再調達原価を適切に把握する必要がある。対象不動産の現状を所与として鑑定評価を行う場合、再調達原価は価格時点における状況に基づき把握することとなるため、増改築等実施後の状態を所与とする。この場合、増改築等にかかった実際の工事費、あるいは対象不動産の状況に基づき標準的と判断される費用が参考となる。これらの費用に、増改築等実施前の建物部分の除却費用や、工事作業工程の複雑化に伴うコスト増が含まれている場合は、これらの費用（仮設費、撤去費等）を除く必要がある。
- 増改築等については、増築、改築、取替（修繕・模様替・交換を含む）、破損箇所等の補修があり、それぞれの範囲・品質・程度を把握する必要がある。
- 増改築等の際に、性能等に影響を与える工事（増改築、模様替等）が実施されている場合については、当該部分の性能等の差について適切に判断の上、再調達原価の査定に反映させなければならない。

増改築等を行うことを前提とした評価（未竣工建物等鑑定評価、想定上の条件の設定による評価、最有効使用を「現状の建物の用途変更等を行うこと」と判定した場合等）を行う場合¹は、当該前提条件に基づき再調達原価を査定することとなるが、上記同様の観点から注意が必要である。

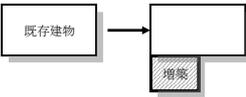
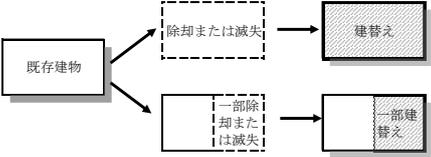
建築時の費用等に含まれる付帯費用については、価格時点において原価に含むべき項目²についての補正、および、時点修正率の把握を適切に行う必要がある。

¹ 想定上の条件の設定による評価、最有効使用を「現状の建物の用途変更等を行うこと」と判定した場合には、減価修正において、増改築等に要する費用を観察減価法等によって控除する必要があることに留意が必要である。

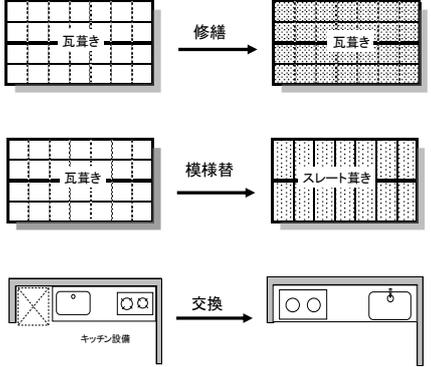
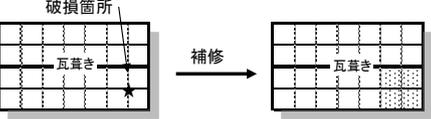
² 当初建築費用に含まれる付帯費用に、建築後の点検費用などが含まれ、建築後相当年が経過している場合には、再調達原価を構成しないと判断される場合も考えられる。

本研究における「増改築等」の概念と「取替」「補修」にかかる整理は以下の通り。

①本研究報告で定義する「増築」又は「改築」

種類	定義と例	イメージ
増築	既存建物の床面積を増加させること。	
	例: 建増工事。	
改築	除却または災害等によって滅失した建物について、従前の用途、規模、構造が著しく異なるものを建てること。	
	例: 建物の一部建替え。	

②本研究報告で定義する「取替」又は「補修」

取替	<p>建物の劣化した部材や設備等の取替を行い、その性能や品質を回復させること。</p> <p>※ 従前と同じ材料等を用いる場合を「修繕」、従前と異なる材料等を用いる場合を「模様替」と言う場合がある。</p> <p>※ 取替後の当該部分の経過年数は建築時点からの経過年数よりも短くなることに留意が必要。</p>	
	例: 屋根の葺替え、外壁仕上材の取替え、設備の交換等	
補修	<p>(経過年数等への反映が不要な) 上記以外の軽微な補修。</p> <p>※ JAREA HASでは、観察減価法による減価の有無として反映するため、耐用年数に基づく方法では考慮しない。</p> <p>※ 破損箇所等の部分的な補修を行い、当該部位等(右記の例では屋根)全体として実用上支障の無い(経年相応の)状態まで回復させることをいう。</p>	
	例: 屋根の破損箇所の補修、外壁の部分的な塗装や軽微なクラックの補修等	

注) JAREA HASでは、増改築等について工事の程度(大、中、小)を入力する。この程度のうち、小は補修に該当し、大と中は、当該部分の経過年数に反映させる取替に該当する。

既存戸建住宅（建物）の評価においては、JAREA HAS³を活用することが有効である。

<JAREA HAS の概要>

JAREA HAS による建物の再調達原価は、一般財団法人建設物価調査会が、設計事務所、工務店等から収集した戸建住宅の原価データをベースとしており、対象戸建住宅の個別的条件を当システムに入力することにより再調達原価を算出することができる。

JAREA HAS に入力する個別的条件としては、所在地、建築面積、延床面積、階数、軒高等といった建物全体の情報、さらに建物部位ごとの品質（グレード）⁴がある。これらの入力条件のうち建物規模等の数値情報は、建築計画概要書、竣工図書、販売広告ビラ等や実地調査において、品質（グレード）情報は、竣工図書や実地調査において収集することになる。

JAREA HAS は、11 に分割した建物部位ごとの原価に、対象戸建住宅の各部位の規模等の数値を乗じるなどして再調達原価を算出するため、直接法に類する査定システムである。

分割する建物部位は、基礎、躯体、屋根、外部建具、内部建具、外部仕上、内部仕上、住宅設備（システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台）、電気設備、給排水・衛生設備（給湯器、トイレ、配管等）、空調設備（エアコン、換気設備等）である。これらは、観察減価法及び耐用年数に基づく方法による減価を施す対象にもなる区分であり、実地調査ではこれらの部位ごとに調査を実施する必要がある。なお、工事原価内訳費用のうち、仮設費用は基礎及び躯体に配分し、諸経費は各部位に配分している。

査定できる戸建住宅の構造種別は、木造在来工法、木造2×4工法、木質系プレハブ工法、鉄骨系プレハブ工法、鉄筋コンクリート在来工法の5種類である。また、JAREA HAS は、地域格差情報と時点補正情報を持っているので、算定時点に補正された都道府県別の再調達原価を求めることができる。

② 減価修正

建物の減価修正にあたっては、建物の部位毎に減価の要因および減価の程度を把握する必要がある。

また、減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、両者を併用することが必要であるが、併用にあたっては、建物を構成する各部位の特性および減価の特性に応じた各方法の有効性に留意するとともに、同一の減価の要因を重複して考慮するなどの不適切な減価とならないよう留意する必要がある。

³ JAREA HAS（House Appraisal System）は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発をした既存戸建住宅建物積算価格査定システムで、平成27年7月にJAREA HAS 2015に改修されている。

「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）によれば、既存戸建住宅の減価修正にかかる留意点として、以下が示されている。

II 原価法の適用における留意点

2. 減価修正について

(1) 耐用年数に基づく方法について

① 経済的残存耐用年数の適切な把握

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。

特に、基礎及び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その後の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し、経済的残存耐用年数を適切に求めるものとする。

② 増改築等の適切な反映

増改築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、経過年数及び経済的残存耐用年数を適切に求めるものとする。

例えば、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とその他の部分を区分して経過年数及び経済的残存耐用年数を求めることが考えられる。この場合、取替が行われた部分の経過年数は取替が行われた時点から価格時点までの年数として把握されるため、基本的に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ことに留意する必要がある。

(2) 観察減価法について

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。

例えば、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直接的に減価額を求めることが考えられる。なお、損傷等の程度が著しく当該部分の取替が必要な場合には、取替に伴い既存部分を除却するための費用等についても減価額として考慮する必要がある。

(3) 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用について

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、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。その際、同一の減価の要因を耐用年数に基づく方法と観察減価法で重複して考慮するなどの不適切な減価修正とならないよう留意する必要がある。

例えば、設備等の取替が必要な場合には、当該減価の要因を重複して考慮しないよう、取替が必要な部分とその他の部分を区分し、取替が必要な部分については観察減価法のみを適用して直接的に減価額を求めることが考えられる。

出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点」（平成 27 年 7 月、国土交通省）

A) 減価の要因の把握

減価の要因には、物理的要因、機能的要因及び経済的要因がある。

各要因の例示は以下のとおりであるが、いずれの要因もそれぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していること、さらに、いずれの要因も対象不動産の経済価値を求める観点から把握すべきであることに留意が必要である。

物理的要因及び機能的要因は、対象不動産の性能、デザイン等の個別的要因にかかるものといえ、経済的要因は、対象不動産の外部環境的な要因にかかるものといえる。

a. 物理的要因

物理的要因にかかる減価とは、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷をいい、例えば、以下の観点から把握することができる。

<戸建住宅に関する主な減価の要因（例）>

- 基礎・躯体にかかる蟻害・腐朽、腐食など
- 外部仕上にかかる屋根・外壁の仕上げ材のひび割れ、欠損など
- 内部仕上にかかる内壁・天井・床の仕上材の剥がれ、染みなど
- 設備にかかる設備機器の故障、給排水管の水漏れなど

上記のうち、通常の使用方法に伴う物理的な摩滅や時の経過に伴う老朽化等については、一般的に耐用年数に基づく方法で減価額を把握することが有効と考えられる。この場合、通常の維持管理がなされていない場合には、経過年数以上の大きな劣化が認められることに注意が必要である。

損傷等により取替や補修が必要な部分については、観察減価法により当該費用相当額を減価額として把握することが有効な場合がある。

b. 機能的要因

機能的要因にかかる減価とは、不動産の機能的陳腐化をいい、例えば以下の観点から把握することができる。

<戸建住宅に関する主な減価の要因（例）>

- 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
- 建物と敷地との不適合（建物の配置不良）

機能的要因については、機能上の欠陥を是正することが可能か否かにより、減価額の把握の方法が異なる。経済合理性の観点も含めて是正可能な場合は、是正に必要な費用を観察減価法による減価修正に反映することが有効となるが、是正が困難な要因については、当該状況を前提とした市場価格への影響を判断し、耐用年数に基づく方法における経済的残存耐用年数への反映等により減価修正を行うことが有効な場合がある。

c. 経済的要因

経済的要因にかかる減価とは、外部的要因による不動産の経済的不適応をいい、例えば以下の観点から把握することができる。

- 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

経済的要因にかかる減価の反映については、建物または土地の減価修正に個別に反映する方法、建物及びその敷地一体として減価修正を行う方法がある。

B) 耐用年数に基づく方法について

a. 経済的残存耐用年数の適切な把握

既存戸建住宅の経済的残存耐用年数の査定にあたっては、建物を構成する部位に応じて考慮すべき減価の要因が異なることに留意し、部位ごとの特性を踏まえた経済的残存耐用年数を適切に把握することが必要である。

また、増築、改築、取替が行われた場合や維持管理が適切に行われている場合には、当該部分についての経済的残存耐用年数は、増改築等が行われていない部分や維持管理が適切に行われていない部分と比較し、長い年数として判断されることになる。

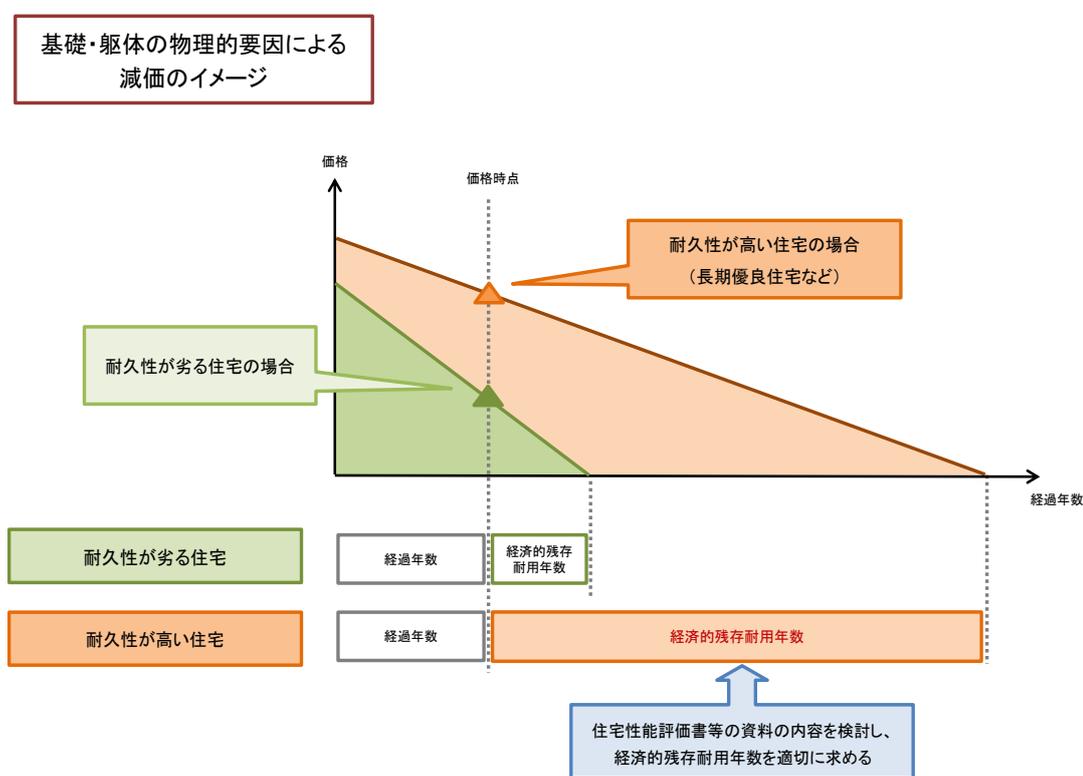
基礎・躯体に関しては、建物の構造の安定に関わる重要な部位であるが、建築時点における建物の性能とその後の増改築等、維持管理の程度（例として、躯体の防蟻処理が適切に行われているか、基礎のひび割れ部分について接着剤注入等の補修が行われているか否か等）に応じて劣化状況等（劣化事象及び不具合事象を含む）に大きな差が生じる場合がある。また、一般の消費者がその状況を判断することは難しく、資料収集や実地調査により、建物の初期性能や維持管理の状態等を的確に把握し、経済的残存耐用年数について専門家としての判断を行うことが重要である。

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必要がある。

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⁵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、当該期間よりも短くなることに留意が必要である。

インスペクションの調査結果や住宅履歴情報等が入手できる場合には、これらの内容について、不動産鑑定士が判断し、建物の劣化状況や修繕の実施状況等を経済的残存耐用年数の把握に反映する。

一般に、耐久性が高い住宅（長期優良住宅など）は、耐久性が相対的に劣る住宅に比べ、経済的残存耐用年数が長期になるものであり、性能を把握せずに経済的残存耐用年数を判断することは避けなければならない。



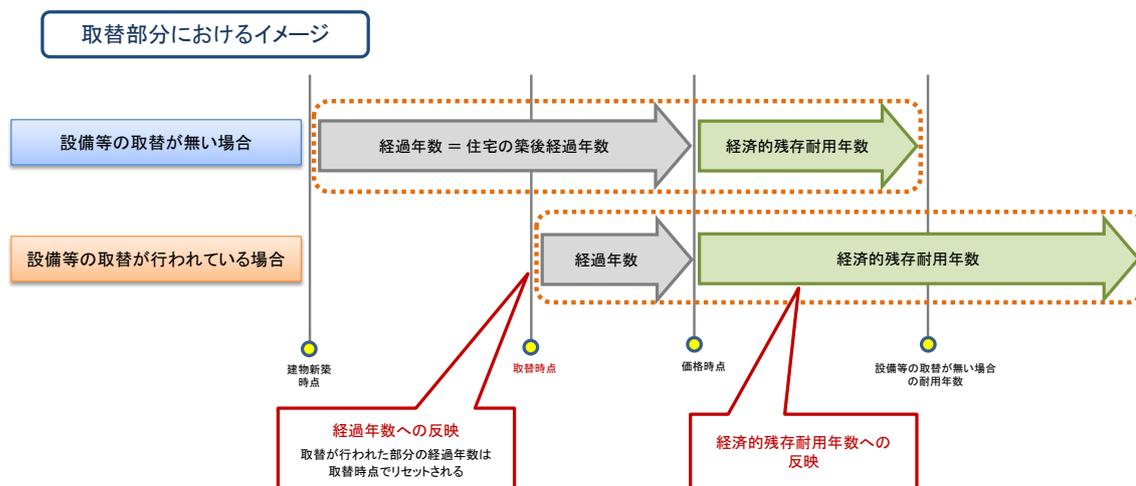
出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）参考資料」（平成 27 年 6 月、国土交通省HP）

⁵ 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。

b. 増改築等の評価への適切な反映

増改築等によって取替が行われている部分がある場合には、取替後の当該部分に係る経過年数は取替が行われた時点から価格時点までの年数（取替時点における経過変数は0年）として把握されるため、基本的には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。

すなわち、取替部分についてみると、当該取替により経過年数が取替時点から把握されることになり、経済的残存耐用年数は、取替が行われていない状態と比較し長期のものとなる。



出典：「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、国土交通省HP）

【計算例】

ア 新築時以降、5年目に、住宅設備の一部取替が行われていたケース

構成部位	設備全体に占める割合	経過年数 A	経済的残存耐用年数 B	耐用年数 C=A+B
住宅設備 (取替部分以外)	10%	8年	7年	15年
住宅設備 (取替部分)	13%	3年	12年	15年
電気設備	22%	8年	7年	15年
給排水・衛生設備	35%	8年	7年	15年
空調設備	20%	8年	7年	15年
合計/加重平均	100%	7.35年	7.65年	15年

減価率 $7.35 \div 15 = 49\%$

イ 住宅設備の一部取替が行われていないケース

構成部位	設備全体に占める割合	経過年数 A	経済的残存耐用年数 B	耐用年数 C=A+B
住宅設備	23%	8年	7年	15年
電気設備	22%	8年	7年	15年
給排水・衛生設備	35%	8年	7年	15年
空調設備	20%	8年	7年	15年
合計/加重平均	100%	8年	7年	15年

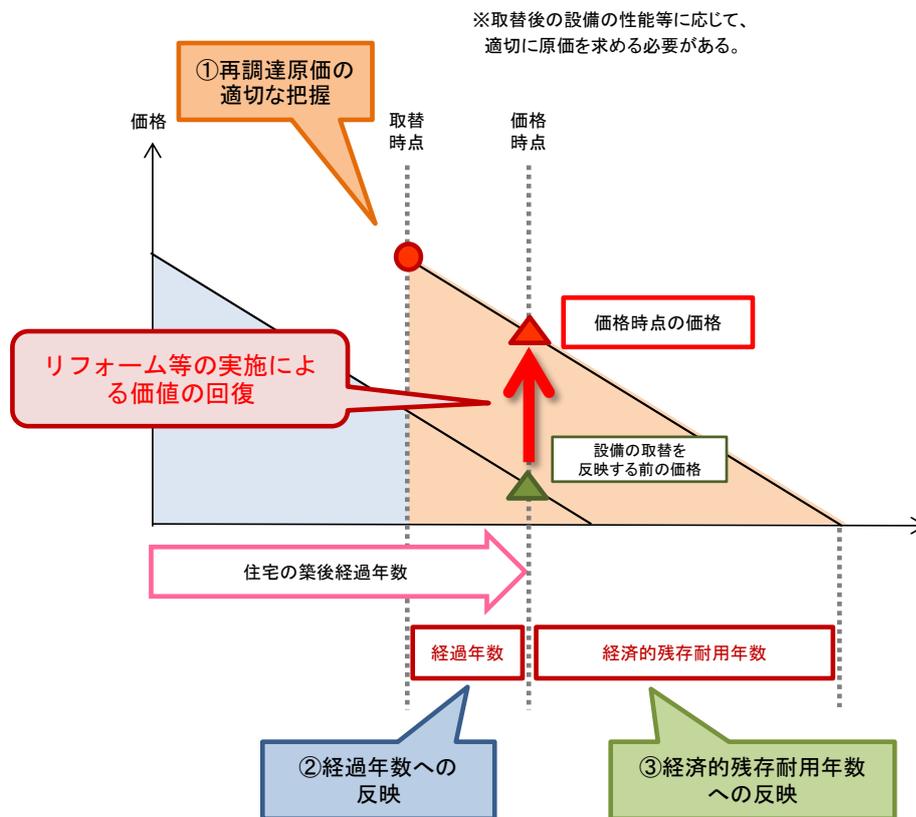
$$\text{減価率} = 8 \div 15 = 53\%$$

上記アのケースのように取替が価格時点よりも前に実施され、当該部位については、経過年数が取替時点からリセットされると判断される場合は、当該取替を踏まえた再調達原価について、取替時点から価格時点までの経過年数に相当する減価修正を行う必要がある。

増改築等により経過年数を取替時点から把握する場合は、当該対象となる部分と、経過年数を新築時点から把握すべき部分に区分して減価修正を行うことが有効である。

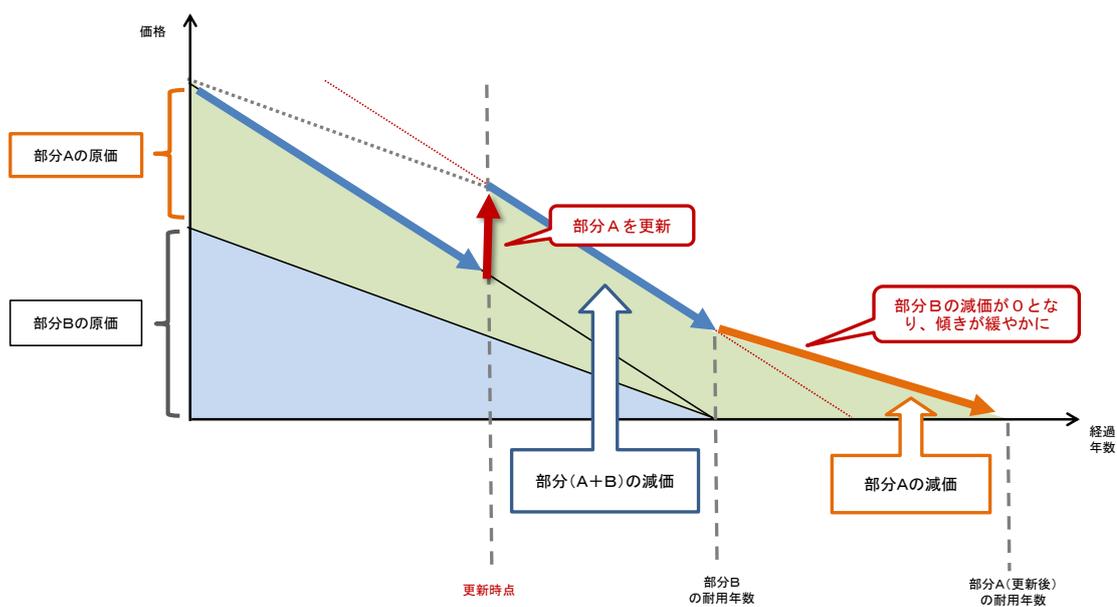
ただし、例えば、排水管の一部の取替が行われた程度のケースであれば、給排水・衛生設備全体の経済的残存耐用年数に影響を与えないと判断される場合もあり、取替部分の経済価値が、取替が行われていない他の部位の影響を強く受ける場合には、必ずしも経済的残存耐用年数に影響しない場合があることにも留意が必要である。

＜リフォーム等が行われた場合の取替部分の価格推移のイメージ＞



出典：「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、国土交通省 HP）

＜リフォーム等が行われた場合の価格推移のイメージ（取替部分とその他の部分）＞



C) 観察減価法について

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効な場合がある。

例えば、物理的損傷、機能的欠陥等が存する部分が判明し、経済合理性の観点を含めて当該部分の補修等が必要であると判断する場合には、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。また、損傷等の程度が著しく、当該部分の取替が必要な場合には、再調達原価に含まれる既存部分の原価相当額に加えて、新築と比較した場合の工事費の割高部分や取替に伴い既存部分を除却するための費用（仮設費、処分費等）についても減価額として考慮する必要がある。

<基本的な考え方>

【計算例】取替が必要なケース

- ① 再調達原価に含まれる既存部分の原価相当額
- ② 既存部分を除却するための費用
- ③ 新築と比較した場合の工事費の割高部分（再調達原価には含まれない）

観察減価法による減価額＝①＋②＋③

なお、取替が必要な場合には、観察減価法の適用により直接的に減価額を求める方法のほか、耐用年数に基づく方法において経済的残存耐用年数を0年として適用する方法も考えられるが、この場合も、再調達原価に含まれる既存部分の原価相当額（①）以外の減価額（②＋③）については観察減価法を適用し、減価額を適切に求める必要がある。

D) 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用について

耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用の方法の例としては、イ) 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）する方法と、ロ) 取替が必要な部分は観察減価法で減価額を求め、当該部分の原価を除いてその他の部分について耐用年数に基づく方法を適用する方法がある。イ)の方法は、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。ロ)の方法は、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。

いずれの方法を適用するにあたっては、同一の減価の要因を耐用年数に基づく方法と観察減価法で重複して考慮するなどの不適切な減価とならないよう留意し、必要とする修復の内容等に応じて、耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用を検討する必要がある。

例えば、設備等の取替が必要な場合には、当該減価の要因を重複して考慮しないため、取替が必要な部分の原価と当該部分以外の原価に区分し、取替が必要な部分については観察減価法を適用して直接的に減価額を求め、その他の部分については耐用年数に基づく方法を適用することが考えられる。

<基本的な考え方>

【計算例1】補修が必要なケース

- ① 再調達原価：100
- ② 耐用年数に基づく方法による減価額：30
- ③ 補修に係る費用：10

$$\text{積算価格} = 100 - 30 - 10 = 60$$

【計算例2】取替が必要なケース

- ① 再調達原価：100
- ② 取替が必要な部分に係る原価：20
- ③ 取替が必要な部分以外の減価額：30
- ④ 取替に係る費用：10

● 取替部分の価格

$$\begin{array}{r} \text{原価②} \quad \text{減価額④} \\ 20 \quad - \quad 10 \quad = 10 \quad \cdots A \end{array}$$

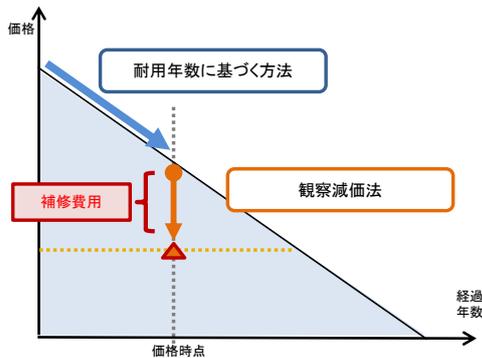
● 取替部分以外の価格

$$\begin{array}{r} \text{原価①} - \text{②} \quad \text{減価額③} \\ (100 - 20) \quad - \quad 30 \quad = 50 \quad \cdots B \end{array}$$

$$\text{積算価格} = A + B = 60$$

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)

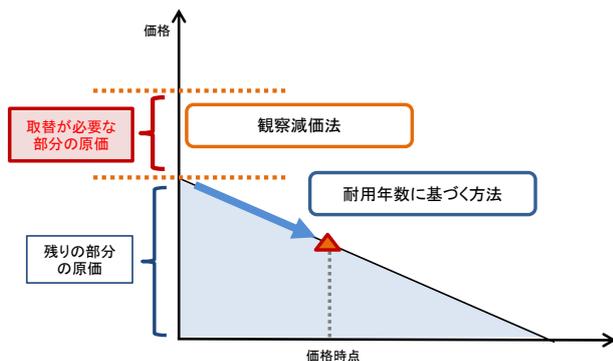
→ 部分的な補修が必要な場合の減価額の把握に適している。



※ 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。

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。



出典：「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、国土交通省HP）

JAREA HAS においては、上記減価修正を反映した建物の価格査定システムが組み込まれている。

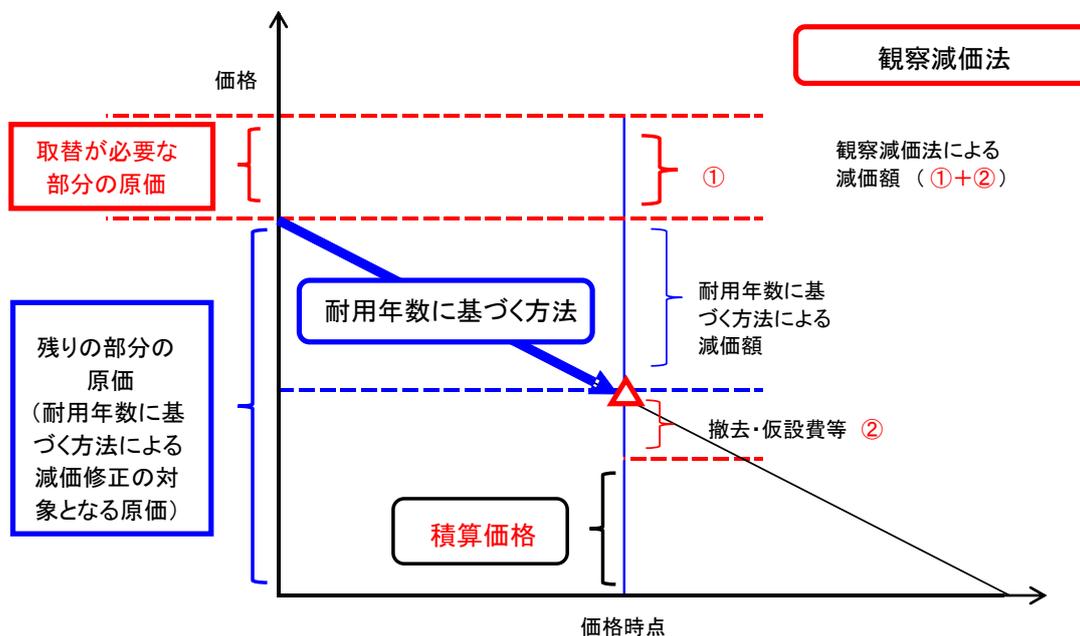
JAREA HAS では、建物の損傷、劣化部分を回復する費用（取替費用、補修費）を観察減価法による減価額として算定する。

取替が必要と判断される部分は、減価修正の重複を避けるため、耐用年数に基づく方法の適用対象から除外する。耐用年数に基づく方法の適用対象の原価は、建物の再調達原価から、観察減価法の適用対象の原価（以下、取替が必要な部分の原価という）を控除した金額となる。取替にともない解体撤去費用、運搬費用、仮設置費用等（以下、撤去・仮設費等という）が必要な場合には、取替が必要な部分の原価と撤去・仮設費等の合計が観察減価法による減価額（取替費用）となる。

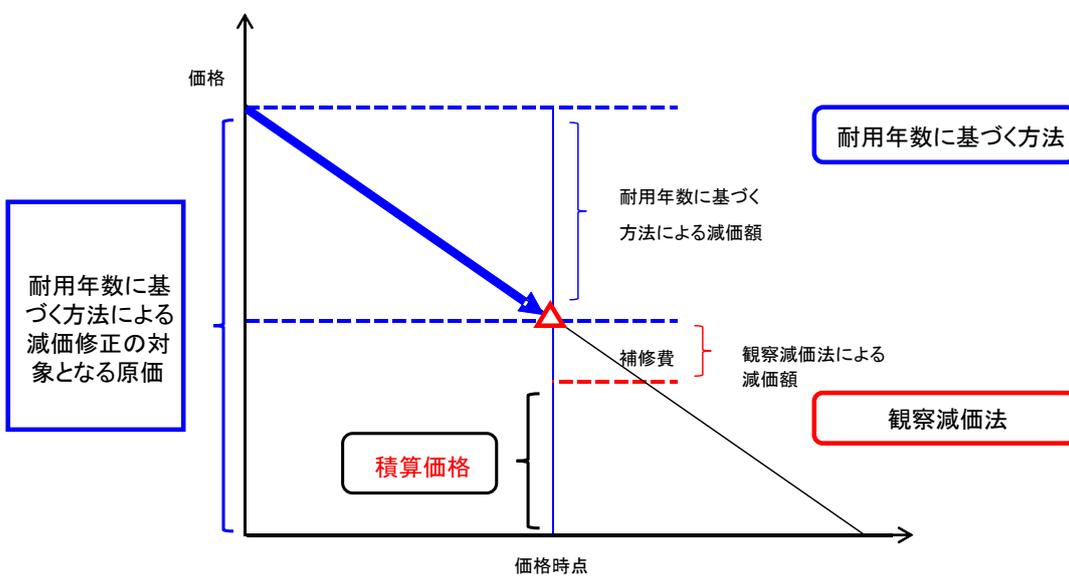
建物積算価格は、建物の再調達原価から、観察減価法による減価額および耐用年数に基づく方法による減価額を控除した金額として算定される。

なお、建物の損傷、劣化が軽微である場合には、当該部分を回復するために必要な工事の内容も補修工事にとどまり、撤去する部分がほとんどないため、減価修正の重複が生じることもない。この場合、建物の再調達原価の全てが、耐用年数に基づく方法の適用対象となる。

< 観察減価法と耐用年数に基づく方法の関係図（取替の場合） >



< 観察減価法と耐用年数に基づく方法の関係図（補修の場合） >



(2) 土地⁶

一般に更地価格として求めるものとなるが、既存建物の状況により、建付減価が発生していると判断される場合には、補正が必要である。当該減価修正については、建物及びその敷地一体としての減価修正において反映することが有効な場合がある。

(3) 付帯費用

① 再調達原価を構成する付帯費用について

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用としては、土地に関しては公共公益施設負担金や開発申請諸経費等が、建築に関しては設計監理料、建築確認申請費用、登記費用等があげられる。

さらに、建物が竣工し、開発・販売業者若しくは建築業者から建物の引渡しを受け、使用収益が可能な状態になるまでの期間に対応するコストとして、下記に例示する費用があげられ、市場動向を踏まえ適切に計上しなければならない。

- i 建物引渡しまでの資金調達費用（借入金利及び自己資本に対する配当率）
- ii 発注者の開発リスク相当額
- iii 発注者利益（開発者利益・機会費用）
- iv 販売費、広告宣伝費
- v 土地の公租公課、地代（開発期間中の固定資産税・都市計画税（借地の場合は地代）相当額）

上記 i 資金調達費用及び ii 開発リスク相当額は、既存住宅については顕在化しない場合もある。

発注者利益は、通常、開発事業者が介在する場合に認識され、自己建設では発生しない費用と考えられる。一方で、最終需要者が工事を直接発注する場合は、開発事業者に比し建築工事費等は高くなりがちである。最終的には代替の原則及び競争の原則が働くことから、発注者の再調達原価額は、開発事業者から購入する場合と直接発注する場合で、大きな開差は生じないものと考えられる。

なお、JAREA HAS においては、上記付帯費用のうち、建築にかかる下記の費用が各部位に按分されて査定されている。

- 設計監理料
- 建築確認申請費用

その他の費用（公共公益施設負担金や開発申請諸経費、発注者の開発リスク相当額、開発業者の利益、販売費、広告宣伝費等）は含まれていないため、建物が新築等の場合において、付帯費用を考慮することが必要と判断される場合は、建物及びその敷地の査定において付帯費用を加算する必要がある。

⁶ JAREA HAS には土地価格の査定は含まれていない。

② 減価修正について

既存戸建住宅については、築後初期において付帯費用相当額のほとんどが減価され、市場価格が形成される傾向がある。また、付帯費用が僅少であり市場価格に含まれないと判断される場合は、再調達原価の査定および減価修正の対象としないこともできる。

(4) 建物及びその敷地にかかる減価修正

① 機能的要因の反映について

機能的要因にかかる減価のうち建物と敷地との不適合に基づく減価については、土地と建物各々の減価修正の中で捉える方法、建物及びその敷地一体にかかる減価として土地建物一体で減価修正する方法がある。

いずれの手順によっても、適切に適用すれば論理的には同等の減価修正が行われることから、平成 26 年の不動産鑑定評価基準等の改正において、一体としての減価修正を行う方法が基準上でも明確に示されている。ただし、一体としての減価修正を行う方法は、一体減価前の建物の積算価格を求める段階と二段階で減価するため、適用に当たっては、同一の要因による重複の減価が行われないように留意する必要がある。

② 経済的要因の反映について

経済的要因にかかる減価は、不動産とその付近の環境との不適合、市場性の減退（及び促進）等の外部的要因に基づくものである。これらの要因については、建物及びその敷地一体としての減価修正として考慮することが有効な場合がある。

IV. 評価において活用される資料の例示と資料活用の留意点

既存戸建住宅の評価において、新築時の性能と経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料（他の専門家が行った調査結果等）を例示すれば、以下のとおりである。

新築時の性能を把握する際に参考となる資料を活用する際には、当該資料で把握できるのは新築時点の住宅性能に過ぎないため、実地調査等を踏まえ、その後の劣化の進行状況、維持管理の状況等を確認する必要がある。

経年後の状況を把握する際に参考となる資料を活用する際には、発行時期が古い資料については、その後の劣化の進行状況を考慮する必要がある。また、「インスペクション報告書」や「耐震診断に係る報告書」等民間事業者による任意の調査報告書については、特に実施者の資格要件が規定されておらず、実施者の技術力・検査基準等も様々であることから、当該資料の発行主体の信頼性等を確認することが重要である。

なお、いずれの資料についても、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ことが必要であり、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。

【住宅の性能等を把握する際に参考となる主な資料（例示）】

建築基準法の主な変遷	新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料						経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料(注)		
	住宅性能表示制度 (新築住宅)		長期優良 住宅の 認定制度	フラット35・ フラット35S (新築住宅)	旧住宅金融 公庫融資住宅	瑕疵保険 制度 (新築住宅)	住宅性能表示 制度 (既存住宅)	フラット35 (中古住宅)	瑕疵保険 制度 (既存住宅)
	設計住宅 性能評価書	建設住宅 性能評価書	認定通知書	適合証明書	現場審査に關する 通知書	保険付保 証明書	建設住宅 性能評価書	適合証明書	保険付保 証明書
●建築基準法制定 昭和25年11月23日施行					●昭和25年 6月～				
●施行令改正 (新耐震基準の導入) 昭和56年6月1日施行									
●法律・施行令改正 (仕様規定の明確化等) 平成12年6月1日施行	●平成12年 10月～	●平成12年 10月～		●平成15年 10月～	平成19年3月 住宅金融公庫 廃止	●平成21年 10月～	●平成14年 12月～	●平成16年 10月～	●平成21年 12月～

(注)記載資料のほか、インスペクション報告書、耐震診断に係る報告書、シロアリ防除処理を行ったことを証する書面、住宅履歴情報(いえるて)等がある。

出典：「住宅の性能等に関する参考情報の概要」（平成27年6月、国土交通省HP）

また、当該資料の活用例は、以下のとおりである。

（1）住宅性能評価制度（新築住宅）の「設計住宅性能評価書」・「建設住宅性能評価書」

住宅性能表示制度の劣化対策等級は、等級に応じて以下の期間まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策が講じられていることを示している。

- ・劣化対策等級2の場合には、2世代（おおむね50～60年）までの期間
- ・劣化対策等級3の場合には、3世代（おおむね75～90年）までの期間

なお、上記期間は、通常想定される維持管理の条件の下での期間であり、適切な維持管理が行われていない場合には、当該期間が短くなる可能性が高いことに留意する必要がある。

（2）長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」

長期優良住宅の場合には、通常想定される維持管理の条件の下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置が講じられていることを示している。

（3）住宅性能評価制度（既存住宅）の「建設住宅性能評価書」

「建設住宅性能評価書」は、現況検査により認められる劣化等の状況に関すること、個別性能に関すること、の2つから構成され、以下の情報を得ることができる。

- ・「部位等・事象別の判定」では、住宅の部位、仕上げ等区分毎に定める劣化事象等について、当該事象が認められたか否か。
- ・「総合判定」でAが得られている場合には、構造躯体に何らかの関連があるもの、又は雨水浸入に関連があるものについて、詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められないこと。
- ・「個別性能に関すること」のうち「耐震等級」が等級1以上の場合には、構造耐力に関連する劣化事象等が認められず、かつ、建築基準法の要求レベル以上の耐震性を有していること。
- ・「耐震等級」が等級0の場合には、建築基準法の水準を下回ること。

(4)「インスペクション報告書」

既存住宅インスペクション・ガイドラインでは、確認すべき劣化事象等として、①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの、②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの、③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているものを挙げており、当該ガイドラインを踏まえたインスペクション報告書には、検査した部位と確認する劣化事象等の検査結果が記載されている

なお、インスペクションの検査結果に係る留意事項は、以下のとおりである。

- ・瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
- ・報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
- ・建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと

本研究報告については、既存戸建住宅特有の内容も含まれるため、そのすべてを事務所ビルや共同住宅等に適用することは困難であるが、原価法を適用する上での基本的な考え方については、本研究報告に記載された内容が参考となる。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価基準委員会・原価法検討小委員会

氏 名	勤 務 先 名	役 職
奥 田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所	委員長
井 野 好 伸	一般財団法人日本不動産研究所審査部	委 員
岩 田 祝 子	東急不動産(株)	委 員
岩 崎 隆	(株)加門鑑定事務所	専門委員
田 中 敏 夫	(株)アプレイザル・ソリューション	専門委員
北 條 誠一郎	三井不動産(株)	専門委員
村 木 康 弘	(有)村木アセット・コンサルタンツ	専門委員
米 山 重 昭	(株)米山	専門委員
野 口 佳 助	(株)米山	外部委員
橋 本 真 一	一般財団法人建設物価調査会 総合研究所	外部委員
和 田 伸 也	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会	主任研究員

※北條専門委員及び和田主任研究員は、平成 27 年 6 月まで。