

「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」について

1 はじめに

国土交通省は、平成 25 年 8 月、中古戸建て住宅の評価手法の改善に向けた検討のため、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」を設置、検討を進めてきましたが、その結果を「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」として平成 26 年 3 月に公表しました。

今回の豆知識では、この「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」（以下、「本指針」）を取り上げ、今後の建物評価への影響を検討していきたいと思います。

2 本指針の目的

日本の中古住宅市場は、全住宅流通量（中古流通＋新築着工）に占める中古住宅の流通シェアは約 13.5%（平成 20 年）であり、欧米諸国と比べると 1/6 程度と低い水準にあるといわれています^(注1)。日本の中古住宅の流通市場は欧米諸国に比べ、非常に小さいのが現状です。

その原因の一つと指摘されているのが、中古戸建て住宅の建物評価の問題です。「現在、我が国の中古戸建て住宅については、取引時に、個別の住宅の状態にかかわらず一律に築後 20～25 年で建物の市場価値をゼロとされる慣行があり、中古住宅流通市場活性化の阻害要因」^(注2) となっているのです。

分かりやすくいうと、「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」^(注3) であるため、どんなに管理やリフォームが適切になされた中古戸建て住宅も、新築後に適切な管理がなされなかったり、一度もリフォームされていない中古戸建て住宅も、新築から 20～25 年で一律に市場価値がないものと評価する慣行があるということです。特に不動産業者による取引価格の検討や金融機関における担保評価において、中古戸建て住宅の価値を十分に評価できていないことが、中古住宅流通市場活性化の大きな阻害要因となってきました。

このような状況を改善するため、本指針が策定され、その「成果は、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」及び（公社）不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映することとし、さらに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルでの議論によって金融機関において活用」^(注2) される予定です。

3 本指針の内容

本指針では、中古戸建て住宅の建物評価の方法について、次のように述べられています。

「中古戸建て住宅の評価方法としては、(中略)取引事例比較法、収益還元法及び原価法がある」が、「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」ではなく、「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」であるため、方法として十分ではないとされました。

一方で、原価法は「その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価(築後20～25年で建物価値をゼロとみなす)が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い」ものの、「原価法は市場に定着しており、また、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、「このため、原価法の運用改善・精緻化により中古戸建て住宅の建物評価の現状を改めてゆくアプローチが妥当」であるとされました。

つまり、課題があるものの、現行広く採用されている原価法を否定するのではなく、原価法を「市場に定着」し、さらに「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」としたうえで、運用改善・精緻化を進めることとしています。

さらに、原価法の精緻化について「人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)を評価の対象とし、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」としています。

4 本指針における原価法の具体的な改善点

本指針では、原価法の具体的な改善点として、次のような点をあげています。

- ①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すること
- ②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)を耐用年数ととらえること
- ③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を採用すること
まず①の再調達原価ですが、各部位とは「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」(注3)としています。その上で部位の特性に応じて減価修正を行うことを求めており、再調達原価の把握、減価修正をより精緻に実施することを求めています。

さらに、②の耐用年数については、「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」(注3)としており、その際の「機能を維持すると考えられる期間」とは、「住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50～60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75～90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定」(注3)することもあるとしており、従来の中古戸建て住宅の評価における耐用年数と比べ、大幅に期間が延びる可能性が示されています。

また、③については、「過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料(防蟻処理に係る保証書等)や設計図書等の根拠資料がインスペクションの結果を補完するものととらえられる場合」(注3)という状況であれば、「評価上の経過年数の短縮を行う」ことも考えられることから、「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」(注3)としています。

さらに不動産鑑定評価制度においては、「本指針の内容を反映しつつ、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」(注3)とし、不動産の鑑定評価を通じ、建物の売買及び建物の担保評価の局面で既存住宅の建物評価の改善が図られるべきとしています。

5 鑑定評価基準への影響について

このような中、平成26年3月26日に、国土交通省において第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会が開催され、ここで不動産鑑定評価基準等の見直しに係る検討結果報告が行われ、審議の結果、改正内容について了承されました。

本改正では、①不動産市場の国際化への対応、②ストック型社会の進展への対応、③証券化対象不動産の多様化への対応などの観点から、不動産鑑定評価基準の改正審議が行われましたが、その中の②ストック型社会の進展への対応の中で、「既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応」として、「原価法に係る規定の見直し等」があげられ、「建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した

評価の徹底（再調達原価の算定や減価修正の方法の整理）」が改正内容として盛り込まれました。

さらに、今回の改正にとどまらず、「原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討」^(注4)することとされており、今後も継続して中古戸建て住宅に関する原価法の精緻化については検討されていくこととなりました。

具体的な鑑定評価基準の改正点としては、鑑定評価理論「第7章 鑑定評価の方式、第1節 価格を求める鑑定評価の手法、II 原価法、3. 減価修正、① 耐用年数に基づく方法」において、

「耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。」^(注4)

という文言が追加されました。

鑑定評価実務へのより具体的な影響は、今後、不動産鑑定士協会連合会による実務指針の策定や改正基準に係る研修の実施により明らかになりますが、同日の会議資料「不動産鑑定評価基準等の改正について」^(注4)の中の改正の概要では、原価法に係る規定の見直しについて、「建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価が実施されるよう、原価法に係る建物の再調達原価を求める方法や減価修正の方法について留意点等を整備」と記載されており、今後の実務指針においても、本指針に盛り込まれた内容に沿った実務指針の策定が予想されます。

6 終わりに

今回の鑑定評価基準の改正では、今回述べた中古戸建て住宅の評価に係る修正以外にも、①不動産市場の国際化への対応として、スコープ・オブ・ワークの概念の導入等や価格概念に関するIVSとの整合性の向上、③証券化対象不動産の多様化への対応として、事業用不動産に係る規定の充実を目的とした事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の新設が盛り込まれました。

一方で、前述の通り、「原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討」^(注4)するとさ

れていますので、今後も原価法については精緻化に向けた検討がより進められることが予想されます。

適切な管理やリフォームが行われてきた中古戸建て住宅の価値が適切に評価されるようになれば、中古住宅流通が活性化され、自宅の住み替えだけでなく、リバースモーゲージといわれる新しい金融の仕組みが広がることも期待されています。さらに中古戸建て住宅市場の活性化が住宅需要の拡大をもたらす結果、新築住宅市場へもよい効果をもたらすとの指摘もあり、中古戸建て住宅の評価を通じて、不動産鑑定評価制度が住宅市場の活性化に貢献できる場面がより増えることが予想されます。これからも中古戸建て住宅の評価について、原価法の精緻化を中心に、その動向を注視していきたいと思えます。

以 上

参考資料

注1 「中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）」

注2 国交省WEB

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000101.html

注3 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」

注4 第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会(2014年3月26日)
配布資料