

< 参考資料 >

【指針参考資料1】住宅に関する価格評価手法

物件種別		主な評価方法
戸建て	建物 (新築・中古)	原価法
	土地	取引事例比較法
マンション(新築・中古)		取引事例比較法

■戸建て住宅の場合は、売買時や、担保評価時において、構造毎の建築単価や耐用年数に応じた原価法(木造の場合の耐用年数22年等)を用いることが多い。

■中小宅建業者の場合は、周辺の成約事例や売り出し価格等を個別に蓄積しており、これらを参考に自社で価格を推定している場合や、公示価格、路線価等公的評価を参考に推定していることが多い。

■リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しいため、リフォームによる価値向上を評価しないことが多い。(増築・増床は原価法により評価額を算出する場合もある。)

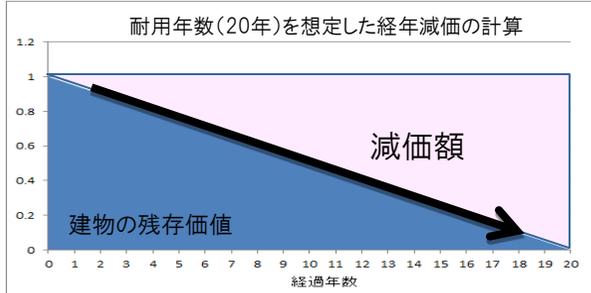
※売買・担保における価格評価手法の現状(中古住宅の流通促進・活用に関する研究会における不動産業者14社、金融5社等に対するヒアリングに基づく)

- 宅建業者による中古戸建住宅の評価実務においては、比較的簡便な手法により求められた再調達原価を基に、建物の想定上の耐用年数から実際の経過年数を踏まえて一律に経年減価する形で価格を計算。(マンションは取引事例比較法)
- 耐用年数の設定においては、木造住宅の場合、他に根拠がないため税法に基づく財務省令上の耐用年数である22年等を参考にせざるを得ず、20～25年の経済的耐用年数が設定される。
- 適確にリフォームが行われても、リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する基準・手法が確立されていないため、リフォームが市場価値の上昇を伴わないことが多い。
- 宅建業者向けの「価格査定マニュアル」においては、一律の経年減価を行う手法を2002年から改め、部材ごとの耐用年数設定を行う計算ソフトを配布しているものの、必ずしも取引実務一般には普及していない。

経年減価の計算方法(鑑定評価(原価法)・金融実務共通)

$$\text{建物の減価額} = \text{再調達原価} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

↑
実務では木造住宅について20～25年を設定



実務上の取扱

- ・鑑定評価基準においては、減価修正の方法として「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」を併用することとされており、その際、経済的残存耐用年数に重点を置くべきとされているが、**鑑定実務においては、経済的残存耐用年数を導き出す判断材料がなく、耐用年数と経過年数の関係から、残価率を設定することが多い。**
- ・その際に**参考にするのが、税法上の耐用年数である22年であり、鑑定士の判断で20年又は25年と設定するのが一般的。**
(青山リアルティ・アドバイザーズ(株)からのヒアリングに基づく)
- ・金融機関の担保評価実務においては、**残存価値を耐用年数と経過年数の関係から直線的に求める方式が一般的であり、多くの金融機関で20年を採用しているほか、一部の金融機関では25年というところもあると聞いている。**それ以上というのは聞いたことがない。
(東京カンテイ(株)からのヒアリングに基づく)

■一方で、以下のような実例もある。

- ・一部の企業では、履歴情報が整っている、メンテナンスが十分に行われている等の住宅につき、一定の増価(※1)を評価するほか、スケルトンとインフィルの部分別に異なる耐用年数を設定し、経年の減価を評価 (例:優良ストック住宅推進協議会「スムストック査定方式」)
- ・一部の金融機関では、経年による減価を一律に適用するだけでは適切な建物評価が得られない場合があることから、使用状況、維持管理状況、修繕・リフォーム状況等を売買契約書、重要事項説明書等で確認し、必要に応じて個別修正(※2)する例がある。
(※1)リフォーム業者が大手で信頼できる場合等に増価する等
(※2)物件に法令上の制約がある場合等に重要事項説明書等で確認して減価

【指針参考資料2】中古住宅の建物評価の実態②

【不動産査定システムについて】

- ・(株)東京カンテイが提供する評価システムであり、主として宅地建物取引業者向けと金融機関向けの2つのシステムがある。
- ＜特徴＞
- ・宅地建物取引業者向けのシステムは、木造住宅の場合、総耐用年数の初期値は20年となっているが、必要に応じて変更が可能。
- ・建替えに近い増改築を実施した場合には住宅全体の経過年数をリセットする仕組みがある。また、一部増築等の場合には既存部分と増築等部分を床面積で区分して算定・合算する方法で評価可能。ただし、構成部位別の耐用年数の設定にはなっていない。
- ・再調達原価は都道府県別、構造別、品等別に設定されている。

≪不動産査定システムの操作画面(宅地建物取引業者向け)≫(株)東京カンテイ

	木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート
上級	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡	220,000 円/㎡	251,000 円/㎡	251,000 円/㎡
中級	174,000 円/㎡	174,000 円/㎡	183,000 円/㎡	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡
並	148,000 円/㎡	148,000 円/㎡	156,000 円/㎡	188,000 円/㎡	188,000 円/㎡

	木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート
総耐用年数	20 年	20 年	30 年	40 年	40 年

建物評価額

$$= \text{再調達原価} \times \left[\frac{\text{残存耐用年数}}{\text{総耐用年数}} \times (1 - \text{残価率}) + \text{残価率} \right] \times \left[1 + \text{観察増・減価率} + \text{その他の増・減価率} \right]$$

【指針参考資料2】中古住宅の建物評価の実態③

【土地建物評価システムについて】

- ・(株)タスが提供するマップデータを活用した評価システムで、利用者の大半は宅地建物取引業者及び金融機関である。
- ＜特徴＞
- ・建物の評価では、木造住宅の場合、耐用年数の初期値は20年となっているが、必要に応じて変更が可能。残価率はゼロの設定。
- ・評価レポートをエクセル形式でダウンロード可能であり、躯体や設備等に区分して算定・合算する方法で評価可能。ただし決まった手法や構成部位別の耐用年数・再調達原価の設定等はなく、利用者の裁量・工夫による。
- ・再調達原価は全国一律に構造別に定められているが、必要に応じて変更可能。

≪土地建物評価システムの操作画面≫(株)タス

評価額 34,800,000円

土地 27,871,092円 (278,711円/㎡ 92万円/坪) 1坪=3.3058㎡
 建物 6,930,000円 (63,000円/㎡ 21万円/坪)
 トータル 34,801,092円

所在 東京都墨田区八広〇丁目〇-〇

市場性 普通 0%

総面積 100.00 m² セットバック 0.00 m²
 有効面積 100.00 m² 前面路線価 220,000 円/㎡ 2013年
 沿線名 京成 押上線 駅名 京成曳舟駅 582m(直線)
 用途地域 準工業地域 建築率/容積率(%) 80/200
 系統連続性 通常道路 0% 形状 整形 0%
 接面道路との関係 角地(南西) 2% 規模 普通 0%
 権利 所有権 環境条件 0%

その他の条件 0%

種類 居宅 構造 木造五層2階建
 延床面積 110.00 m² 築年月 平成 15 年 3 月
再調達原価 140000 円/㎡ **耐用年数 20 年**

備考欄

評価レポートを表示
 このボタンをクリックしてできることは以下の通りです。
 ・住宅地図への作図
 ・評価レポートの表示
 ・修正用補助レポートの表示

評価額を再計算
 数字を変更したり備考を記入した場合は、【評価額を再計算】ボタンをクリックしてください。

■初期値としての再調達原価(単価)及び耐用年数

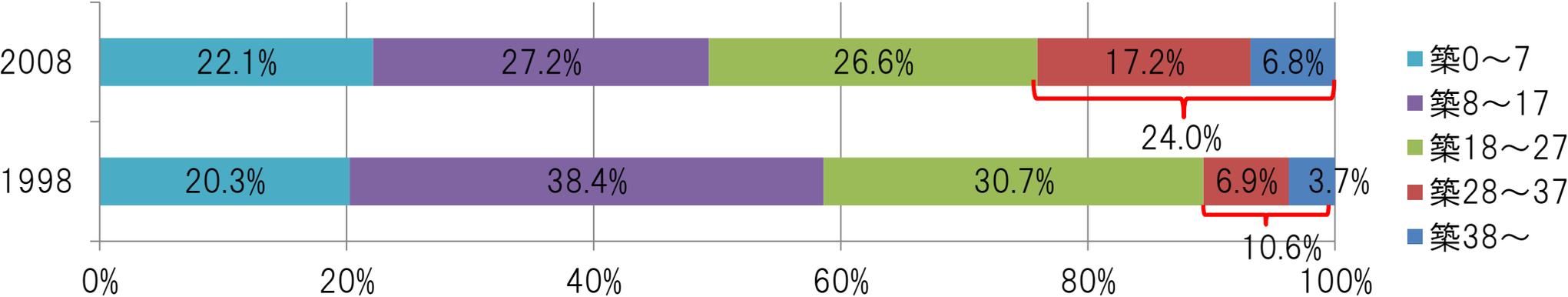
構造	再調達原価	耐用年数
木造	140,000円/㎡	20年
軽量鉄骨造	140,000円/㎡	20年
鉄骨造	150,000円/㎡	25年
鉄筋コンクリート造	180,000円/㎡	35年
鉄骨鉄筋コンクリート造	200,000円/㎡	40年
軽量鉄骨造(工場倉庫)	50,000円/㎡	20年
鉄骨造(工場倉庫)	60,000円/㎡	20年

■建物評価額の算定式

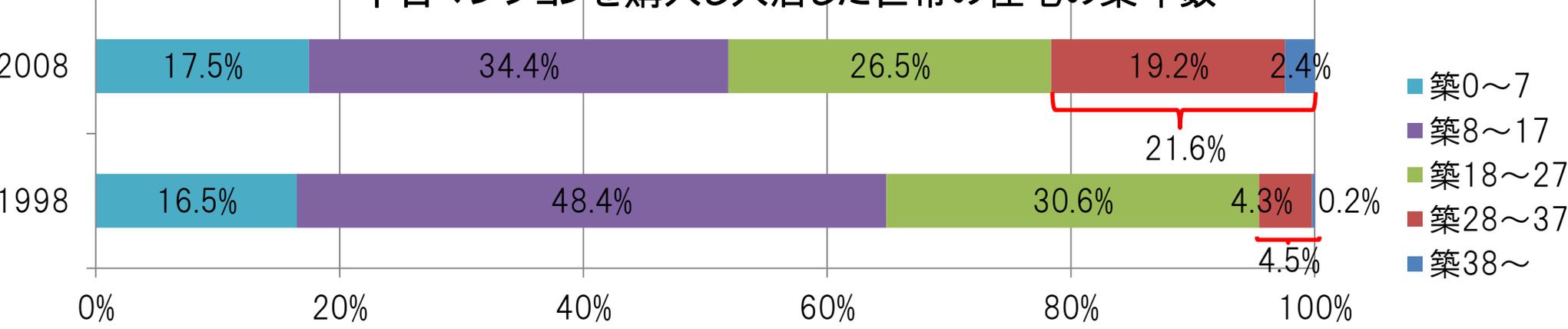
建物評価額
 = 再調達原価 × 残存耐用年数 ÷ 耐用年数

○ 中古住宅(戸建・マンション)の流通において、築30年以上等の住宅の割合は顕著に増大。

中古戸建を購入し入居した世帯の住宅の築年数

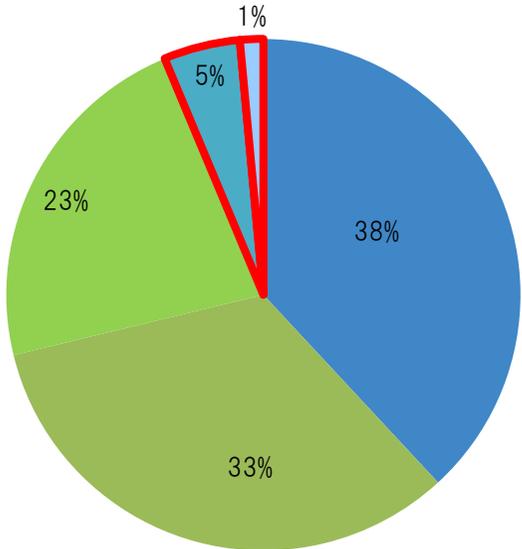


中古マンションを購入し入居した世帯の住宅の築年数

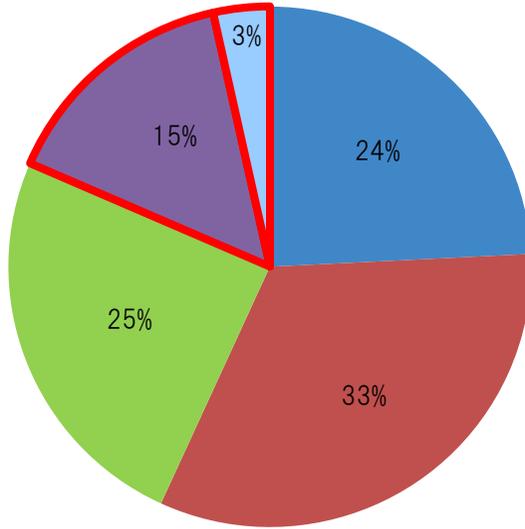


首都圏レイズに登録されている戸建賃貸住宅では、築30年以上の物件が占める割合が増加し、近年では戸建賃貸住宅全体の1/4程度。
 →築年数が20年を大きく超える戸建住宅も、「収益を生む」物件として賃貸住宅市場で貸し出されている。

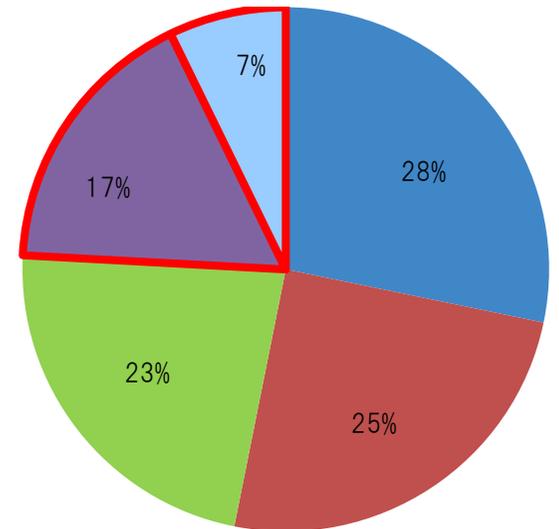
1992年～2002年



2003年～2007年



2008年～2013年4月



<年平均成約件数割合(注)>

築年数	1992年～2002年
～9年	38%
10～19年	33%
20～29年	23%
30～39年	5%
40年以上	1%

約6%

築年数	2003年～2007年
～9年	24%
10～19年	33%
20～29年	25%
30～39年	15%
40年以上	3%

約18%

築年数	2008年～2013年4月
～9年	28%
10～19年	25%
20～29年	23%
30～39年	17%
40年以上	7%

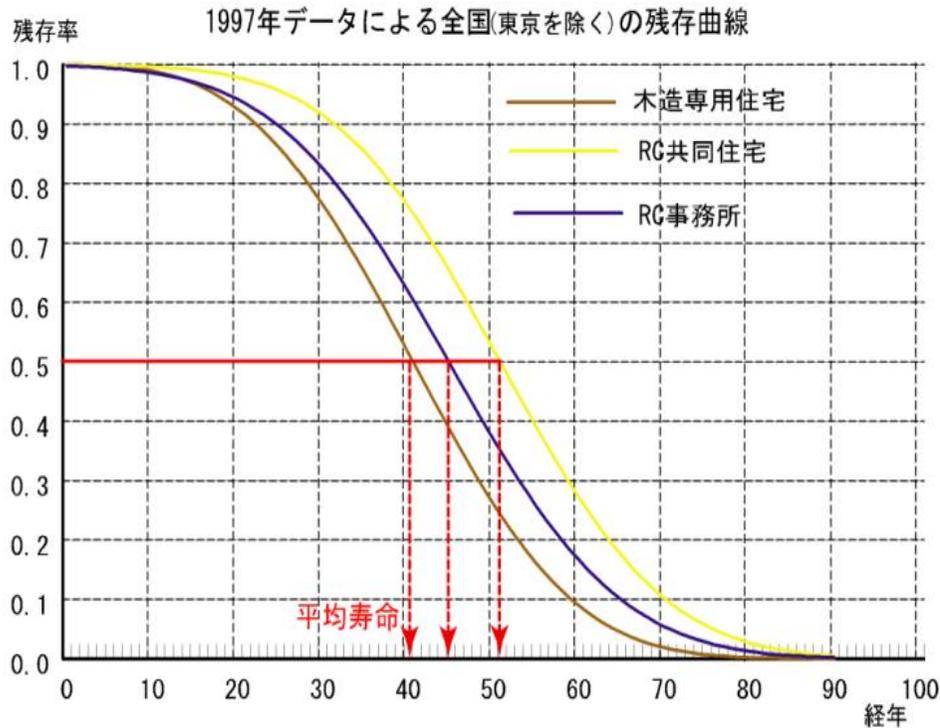
約24%

(注):築年数情報が登録されている物件による成約件数のみを計上。

出典:(公財)東日本不動産流通機構

＜建物の平均寿命に係る既往研究＞

- 工学院大学 吉田教授、早稲田大学 小松教授らは、木造住宅はじめ各種用途・構造の建物について、固定資産台帳の滅失データを基に、区間残存率推計法(注)を活用し、家屋の平均寿命(残存率が50%となる期間)に係る調査研究成果を発表している。
- 小松教授が2011年10月～11月に実施した最新の研究成果によれば、木造家屋について、専用住宅の平均寿命は65.03年という結果となっており、1997年調査の43.53年から年数が伸びている。(下右図参照)
- ※この平均寿命の算定には、経済的な要因等物理的に使用可能であっても取り壊された家屋が滅失データとして含まれる一方、使用可能な状態であっても空家のまま取り壊されていない家屋は残存している住宅として計上されている。



(注)区間残存率推計法とは、調査時点における新築年次別の現存棟数と除却棟数から、建築の年齢別の生存確率を計算し、残存率曲線を求める方法をいう。

■平均寿命の過去の調査結果との比較

用途	2011年調査	2006年調査	1997年調査
木造専用住宅	65.03年	54.00年	43.53年

出典：論文「建物の平均寿命実態調査」(2013年1月) 早稲田大学 小松幸夫

出典：「建築寿命の推定」早稲田大学小松幸夫
「建築雑誌」2002年10月号(vol.117 no.1494)掲載

【指針参考資料6】 躯体の劣化要因について(木造)

木造住宅が限界状態に至る主な原因は、腐朽菌による腐朽やシロアリによる蟻害などの生物劣化である。…なお、生物劣化は、シロアリや腐朽菌が生育活動を行うことによって発生する現象であり、その生育に必要な条件とは酸素、栄養、温度、水分の4条件である。…この規準では水分をコントロールするための措置や木材を非栄養源化する防腐・防蟻措置等を探り上げている。

出典：住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法規準 技術解説(新築住宅)2010
 (2010年/工学図書株式会社 監修：国土交通省住宅局住宅生産課、国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所)

様々な劣化現象のうち木材の生物劣化は特異な性質を示し、必ずしも経年とともに不可避免的に生じるものではないことは伝統木造建築の例を見れば明らかでしょう。腐朽や蟻害が生じる環境、すなわち実際上は水分環境が整った後に初めて劣化が発生することになります。
 …(略)…

一方、在来軸組構法や枠組壁工法あるいは木質パネル構法などの現代木質住宅構法に典型的な密閉型としての大壁構造では、図2-2-10に示すように、仕上げ・下地による保護システムが機能している一定時間は問題ありませんが、保護システムの経年劣化、故障、瑕疵あるいは想定以上の負荷がかかり内部に水分が入ると、腐朽を中心とした生物劣化が進む環境が継続的に形成されやすくなります。

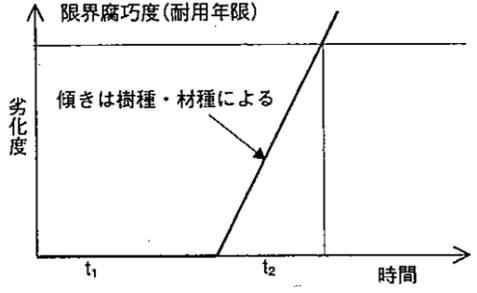


図2-2-10 密閉型構法(大壁構法)における木部構造体の劣化機構

出典：実務者のための住宅の腐朽・虫害の診断マニュアル(改訂版) (公益社団法人 日本木材保存協会)

■ 躯体に係る主なリフォーム工事

主なリフォーム工事	概要
土台の交換	外壁を撤去して、腐朽等した土台の不具合箇所を交換する
大引きの交換	腐朽した大引きの一部を交換する
梁の交換	たわみ、腐り、あばれ等の生じた梁を取り外し、必要な断面、材種の新規の梁と交換する
柱の交換	梁をジャッキアップしてたわんだ柱を新しい柱に取り替える
耐力壁(筋かい)の新設	内外装材を撤去し、柱や梁等の倒れ、出入り、水平度、曲がり等を修正したうえで、耐力壁(筋かい)を新設し、内外装仕上材を復旧する
棟木又は垂木の交換	屋根仕上げ材、下地材を撤去のうえ、棟木又は垂木を交換し、下地材を再施工し、屋根仕上げを行う

(資料)「住宅の調査と補修 住宅紛争処理技術関連資料集」((公益社団法人)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

【指針参考資料7】 躯体の劣化要因について(鉄筋コンクリート造)

鉄筋コンクリート造等の住宅においては、中性化の進行により鉄筋が腐食し、コンクリートの剥離・剥落を生ずるという劣化過程を想定する。

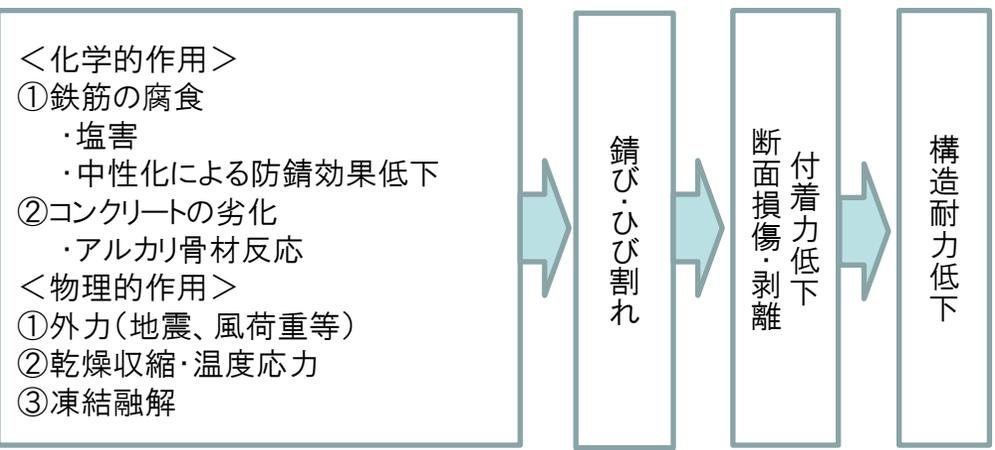
出典:住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法規準 技術解説(新築住宅)2010
 (2010年/工学図書株式会社 監修:国土交通省住宅局住宅生産課、国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所)

鉄筋コンクリート造の構造体および部材の構造安全性に最も影響する劣化現象は鉄筋の腐食である。鉄筋は、コンクリートの中性化や塩化物イオンの拡散移動の影響によって、その表面から腐食し始め、その後、ある程度腐食が進行すると鉄筋に沿ったひび割れがかぶりコンクリートに発生する。この時点で鉄筋とコンクリートの付着耐力が低下し始めるものの、鉄筋の約1~3%程度の断面積が腐食しているのみであり、梁に関していえば、通常の曲げ耐力にほとんど変化が認められない。…鉄筋の断面積が一樣に当初の95~96%程度(約4~5%の断面積が腐食)になるまでは部材の耐力に大きな変化は認められないことはわかっている。

鉄筋コンクリート造の構造体および部材の構造安定性低下は、一般的には、鉄筋の腐食によって決定される。品質のよい材料を用い、入念に施工されたコンクリートは、特殊な劣化作用にさらされない限り、中性化による鉄筋防せい性能の低下が主たる劣化現象である。

出典:建築工事標準仕様書・同解説JASS5鉄筋コンクリート工事2009
 (2009年/一般社団法人日本建築学会)

劣化メカニズム



事例:A社による調査

<対象>:築9年6月~築25年6月のRC造住宅:24物件
 (平均築年数:17年8月)
 <手法>:上記24物件の建物のコンクリートを採取し、コンクリートの中性化深度を測定
 <結果>:測定の結果、許容深度を超えて中性化が進行している物件の件数・割合は表のとおり

時点(注)	許容深度を超えて中性化が進行している物件
検査時点	1件/24件(4%)
50年後	4件/24件(17%)
100年後	6件/24件(25%)

注:50年後・100年後は、修繕等を行わず、現在のスピードで中性化が進行した場合、強度に問題が生じる可能性があるものを予測した数値である

【指針参考資料8】米国の固定資産税評価、鑑定評価における住宅の減価モデルについて

- ニュージャージー州の固定資産税評価マニュアルでは、建物の部類ごとに、effective age (実質的経過年数) に応じた減価率が設定されているが、その減価の傾きは、経年により低減するモデルになっている (effective ageは住宅全体のうちリフォームした箇所の加重平均から算出)
- 米国の鑑定評価のマニュアルにおいても同様に、effective ageが期待建物寿命を経過した後も一定の価値が残ることになっている。

ニュージャージー州の固定資産税評価マニュアルにおける実質的経過年数の運用例

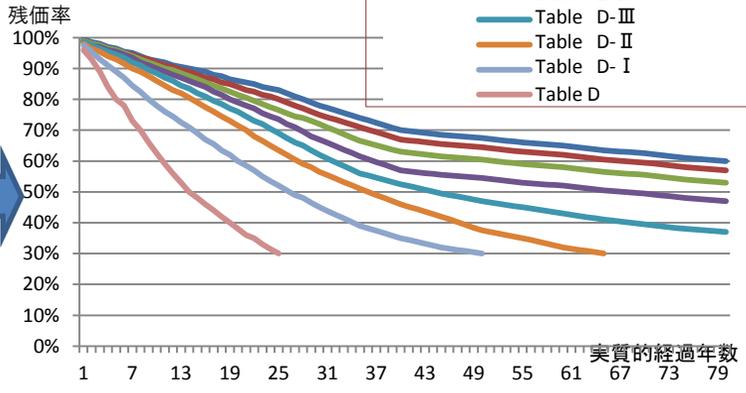
Actual Age of Building in Years	Estimated Percent of Building Remodeled, Altered or Added																			
	10%			30%			40%			50%			60%			75% & Above				
	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35	5	15	25	35
10 years	14	-	-	-	9	-	-	-	8	-	-	-	7	-	-	-	6	-	-	-
15 years	10	-	-	-	13	-	-	-	11	-	-	-	10	-	-	-	9	-	-	-
20 years	18	19	-	-	17	19	-	-	14	18	-	-	13	18	-	-	11	17	-	-
25 years	23	24	-	-	21	23	-	-	17	21	-	-	15	20	-	-	13	19	-	-
30 years	28	29	30	-	25	27	29	-	20	24	28	-	18	23	28	-	15	21	27	-
35 years	32	33	34	-	29	31	33	-	26	29	32	35	23	27	31	35	20	25	30	35
40 years	37	38	39	40	33	35	37	39	30	33	36	39	27	30	34	38	24	28	33	38
45 years	41	42	43	44	37	39	41	43	33	36	39	42	29	33	37	41	25	30	35	40
50 years	46	47	48	49	41	43	45	47	37	40	43	46	32	36	40	44	28	33	38	43
55 years	50	51	52	53	45	47	49	51	40	43	46	49	35	39	43	47	30	35	40	45
60 years	55	56	57	58	49	51	53	55	44	47	50	53	38	42	46	50	33	38	43	48
65 years	59	60	61	62	53	55	57	59	47	50	53	56	41	45	49	53	35	40	45	50
70 years	64	65	66	67	57	59	61	63	51	54	57	60	44	48	52	56	38	43	48	53
75 years	68	69	70	71	61	63	65	67	55	58	61	64	47	51	55	59	40	45	50	55
80 years	73	74	75	76	65	67	69	71	58	61	64	67	50	54	58	62	43	48	53	58
85 years	77	78	79	80	69	71	73	75	61	64	67	70	53	57	61	65	45	50	55	60
90 years	82	83	84	85	73	75	77	79	65	68	71	74	56	60	64	68	48	53	58	63
95 years	86	87	88	89	77	79	81	83	68	71	74	77	59	63	67	71	50	55	60	65
100 or over	91	92	93	94	81	83	85	87	72	75	78	81	62	66	70	74	53	58	63	68

- 過去の修繕の状況から実質的経過年数を把握。
(例) 5年前に50%をリフォーム (Remodel) した住宅の築50年時点のeffective ageは28年
- それぞれの住宅のグレード毎に実質的経過年数から減価の割合を判定
(例) Table D-IIIの住宅でeffective age 28年の場合の減価は35%

Effective Age in Years	Table D	Table D-I	Table D-II	Table D-III	Table D-IV	Table D-V	Table D-VI	Table D-VII
1	4.0%							
2	7.0	4.5	2.5	1.5	1.5	1.0	1.0	.5
3	11.0	7.0	4.5	3.5	3.0	2.5	2.5	2.0
4	16.0	9.0	6.0	4.5	4.0	3.5	3.5	3.0
5	20.0	11.0	7.0	5.5	4.5	4.0	4.0	3.5
6	22.0	13.0	8.5	6.5	5.5	5.0	5.0	4.5
7	27.0	15.5	10.0	8.0	6.5	6.0	6.0	5.0
8	30.0	17.5	11.0	9.0	7.0	6.5	6.5	6.0
9	34.0	20.0	12.5	10.5	8.0	7.0	7.0	7.0
10	37.5	22.0	14.0	11.5	10.0	8.0	8.0	7.5
11	41.0	24.0	15.5	13.0	11.0	10.0	9.0	8.0
12	44.0	25.5	17.0	14.0	12.0	10.5	9.5	9.0
13	47.0	27.5	18.0	15.5	13.0	11.5	10.5	9.5
14	50.0	29.0	19.5	16.5	14.0	12.5	11.0	10.0
15	52.0	31.0	21.0	18.0	15.0	13.5	12.0	10.5
16	54.0	33.0	22.5	19.0	16.0	14.5	13.0	11.0
17	56.0	34.5	24.0	20.5	17.5	15.5	13.5	12.0
18	58.0	36.5	25.5	21.5	18.5	16.5	14.5	12.5
19	60.0	38.0	27.0	23.0	20.0	17.5	15.0	13.5
20	62.0	40.0	28.5	24.0	21.0	18.5	16.0	14.0
21	64.0	41.5	30.0	25.5	22.0	19.5	17.0	14.5
22	65.0	43.0	32.0	27.0	23.0	20.5	17.5	15.0
23	67.0	45.0	33.5	28.0	24.5	21.5	18.5	15.5
24	68.5	46.5	35.0	29.5	25.5	22.5	19.0	16.5
25	70.0	48.0	36.5	31.0	26.5	23.5	20.0	17.0
26	49.5	38.0	32.5	28.0	24.5	21.0	19.0	
27	51.0	39.5	34.0	29.0	25.5	22.0	19.0	
28	52.0	41.0	35.0	30.5	26.0	23.0	20.0	
29	53.5	42.0	36.5	32.0	27.0	24.0	21.0	
30	55.0	43.5	38.0	33.0	28.0	25.0	22.0	
35	61.0	49.0	44.0	38.5	33.5	29.0	26.0	
40	65.0	54.0	47.5	43.0	37.0	33.0	30.0	
45	68.0	58.0	50.5	46.5	40.5	36.5	33.5	
50	70.0	62.5	53.0	49.5	43.5	39.5	36.5	
55	65.0	55.0	47.0	41.0	37.0	34.0		
60	68.0	57.0	48.0	42.0	38.0	35.0		
65	70.0	59.5	49.5	43.5	39.5	36.5		
70	69.0	60.5	50.5	44.5	40.5	37.5		
75	72.0	62.0	52.0	46.0	42.0	39.0		
80	63.0	53.0	47.0	43.0	39.0	36.0		

(出典) "Real Property Appraisal Manual for New Jersey Assessors 3rd Edition (issued by Property Administration - Local Property Branch, Division of Taxation - Department of the Treasury, State of New Jersey)"

- 建物部類 (the building class)
- Table D-VII
 - Table D-VI
 - Table D-V
 - Table D-IV
 - Table D-III
 - Table D-II
 - Table D-I
 - Table D



Residential Cost Handbook (Marshall & Swift)における実質的経過年数の運用例

Effective Age in Years	Typical Life Expectancy in Years												Effective Age in Years															
	70			60			50			45				40			35			30			25			20		
	55	50	45	55	50	45	55	50	45	55	50	45		55	50	45	55	50	45	55	50	45	55	50	45	55	50	45
1	0%	0%	1%	1%	2%	3%	3%	4%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	11%	11%	12%	12%	13%	13%	
2	1	1	2	2	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	
3	2	2	3	3	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	
4	3	3	4	4	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	
5	4	4	5	5	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	
6	5	5	6	6	7	8	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	
7	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	
8	7	7	8	8	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	
9	8	8	9	9	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	
10	9	9	10	10	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	
11	10	10	11	11	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	
12	11	11	12	12	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	
13	12	12	13	13	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	
14	13	13	14	14	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	
15	14	14	15	15	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	
16	15	15	16	16	17	18	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	
17	16	16	17	17	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	
18	17	17	18	18	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	
19	18	18	19	19	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	
20	19	19	20	20	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	
21	20	20	21	21	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	
22	21	21	22	22	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	
23	22	22	23	23	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35	35	
24	23	23	24	24	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	3													

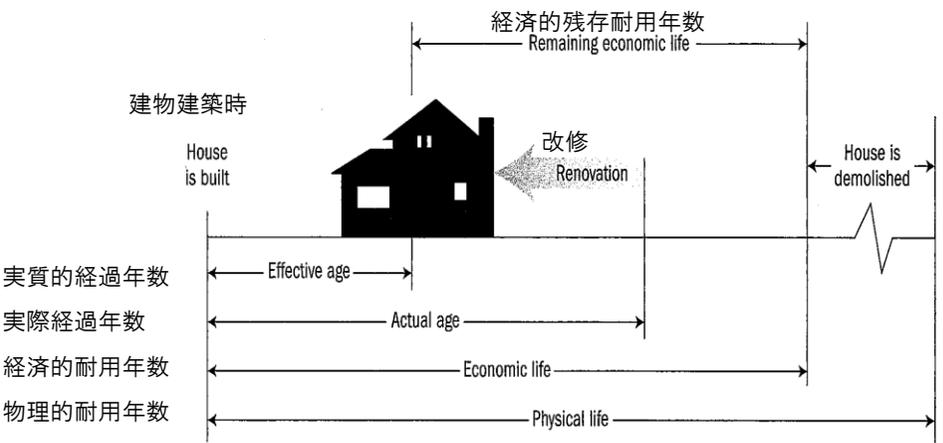
【指針参考資料9】実質的経過年数について

- 米国の鑑定評価手法としては、我が国と同様に、「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」の三手法があるが、戸建住宅の鑑定評価手法としては、実務上中心となるのは、豊富な取引事例から価格を導出する「取引事例比較法」であり、原価法はその次に位置づけられている。
- 原価法の適用において減価額を求める手法として、「市場抽出法」、「耐用年数法」、「個別分析法」が位置づけられており、実務上最も多用される「耐用年数法」においては、使用年数／耐用年数の関係に基づく減価額査定の基本概念として、「実質的経過年数」(Effective age)の概念が活用されている。

$$\text{減価率} = \frac{\text{実質的経過年数}}{\text{経済的耐用年数}}$$

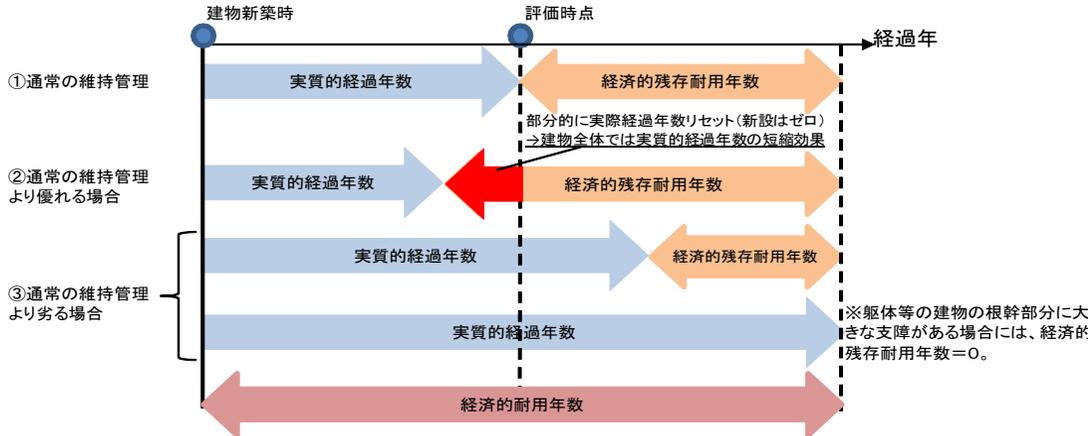
資料：「The Appraisal of Real Estate 14th edition」

- この実質的経過年数とは、建物の劣化や老朽化に対し、改修を加えた結果や維持管理の質や状態を考慮に入れて評価された、その建物の実態を反映する経過年数であり、鑑定人の判断により決定されるものである。
- こうした実質的経過年数、あるいは経済的残存耐用年数の導出は、現在では、FHA(Federal Housing Administration:連邦住宅局)による融資保険の付保、資産税徴収のための地方自治体による資産評価のほか、取引事例比較に必要な市場データが十分に得られない場合に用いられる。概念的な共通性があるものの、それぞれの具体的手法は、自治体や鑑定士によって異なることが許容されている。

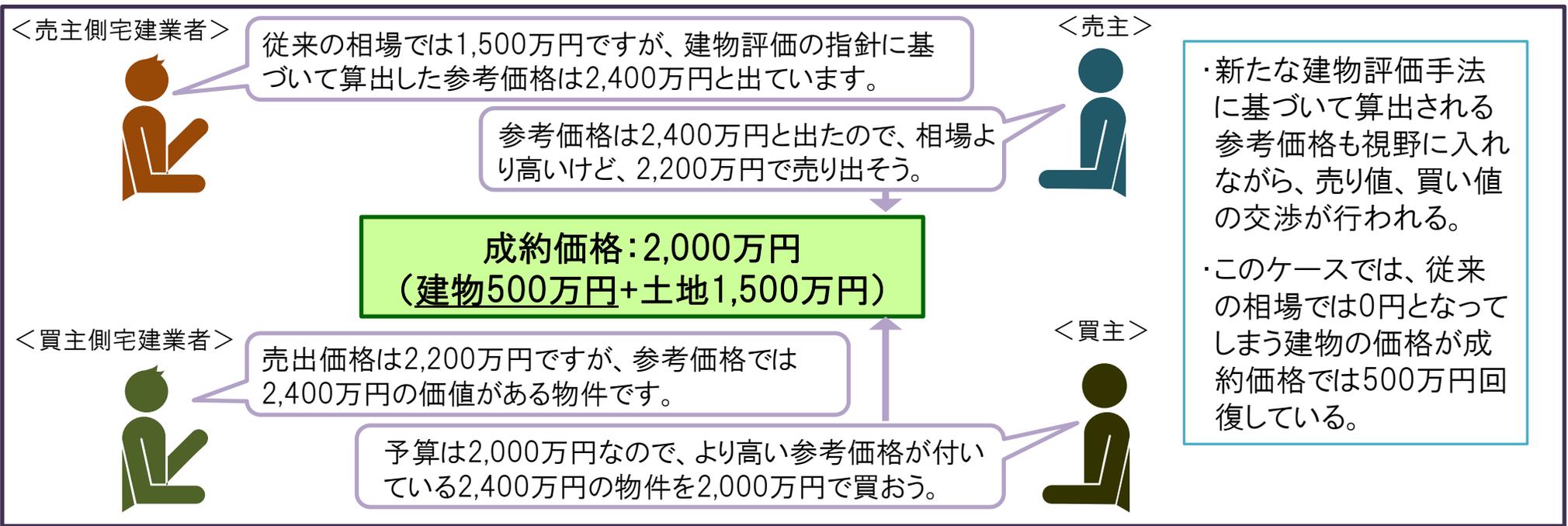
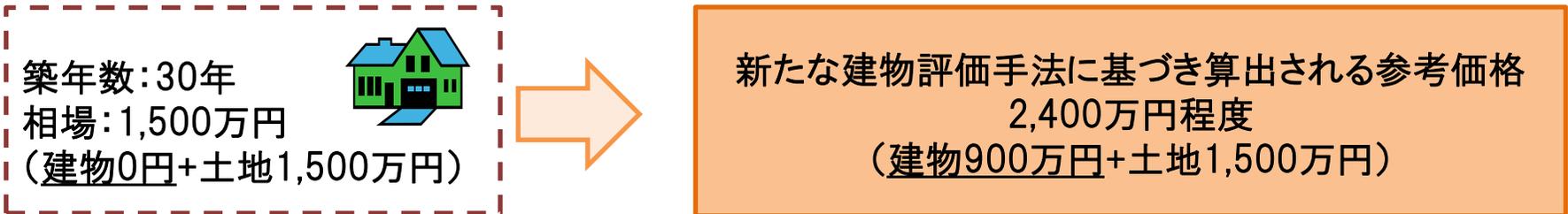


出典：「Appraising Residential Properties fourth edition」

■実質的経過年数と経済的残存耐用年数との概念



- ・通常は経過年数に応じて一定の修復が行われるため、実際経過年数が長くとも実質的経過年数はそれより短くなる傾向にある。
- ・各部位が新築時の水準(仕様)を満たしている場合に、当該部分の実際経過年数をゼロ換算する。



市場の変革に向けた課題

・新たな建物評価手法に基づいて算出される参考価格について、中古住宅取引における活用のあり方を検討するとともに、その算出方法について、客観性の確保、統一的ルールの整備が必要。併せて消費者が誤解なく理解できる価格の呼称についても、検討が必要。

例:住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用例

<従来>

売主



物件X

- 築25年
- リフォーム実施済み
- 円

買主



「築年数」と「リフォーム実施済み」の情報だけでは建物の状態が分からない。建物の状態を示す指標があればいいのに・・・

建物の状態を示す1つの指標として、実際の築年数に加えて「実質的経過年数」を採用すると・・・

<「実質的経過年数」が市場に定着した場合>

売主



物件X

- 築25年
- 実質的経過年数 10年
- 円

水回りなどをリフォームしたけれど、買う人はどう見てくれるかしら・・・

買主

・インターネット物件サイト等での表示により、建物の状態を反映した「実質的経過年数」に近いもの同士で物件の比較ができる。

物件A

- 築40年
- 実質的経過年数 10年
- ▲▲円

築年数は異なるが、建物の状態が近い

<定期的なリフォームを実施>

物件B

- 築25年
- 実質的経過年数 25年
- ▼▼円

築年数は近いが、建物の状態が異なる

<リフォーム未実施>

【指針参考資料12】 既存住宅価格査定マニュアルについて

【概要】

・既存住宅価格査定マニュアル：宅建業者が売り出し価格について意見を述べる際に、その根拠を合理的に算出する方法を示したもの
 （利用している宅建業者の割合は15.9%）

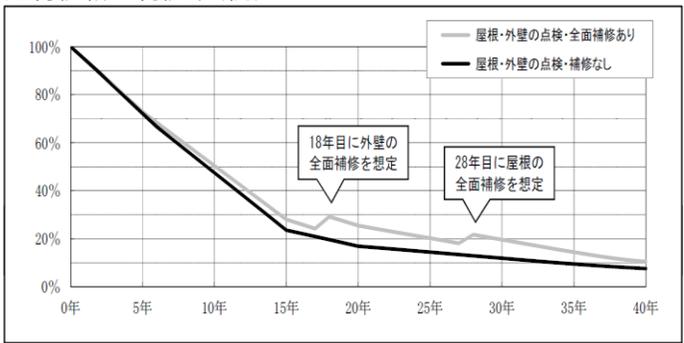
（（公財）不動産流通近代化センターが作成）

【特徴】

- ・既存住宅価格査定マニュアルのうち、戸建住宅に係る査定マニュアルでは原価法を採用。
- ・建物全体として一律に減価させるのではなく、住宅を基礎・躯体等10区分の部位に分け、部位ごとに設定した耐用年数から部位ごとの現価率を求め、建物全体の現価率を求める仕組みとなっている。
- ・屋根、外壁について点検周期内に補修・取替工事を実施すると現価率は上がり評価額は高く査定される仕組みとなっている。
- ・また、その他の部位（躯体（柱）、土木・基礎以外）についてリフォームされた場合には内装設備調整率にて補正する仕組みとなっている。

＜戸建住宅価格査定マニュアルにおける査定の概要＞

■ 建物価格の現価率(例)



■ B級仕様の部位別耐用年数と価格構成割合

科目	点検周期	耐用年数		価格構成割合
		最短	最長	
屋根	6年	15年	30年	5.50%
外壁	3年	15年	20年	8.50%
土木・基礎			35年	5.00%
躯体（柱）			40年	16.50%
開口部			15年	16.50%
内装（床・壁・天井・収納）			20年	17.50%
厨房・浴室・洗面所・トイレ			15年	14.50%
給排水・給湯設備			15年	7.00%
照明器具・電気設備			15年	4.00%
冷暖房			5年	5.00%

▼戸建の建物部分における価格査定方法の一例



2011年度価格査定マニュアルに関する市場実態調査業務報告書 （（公財）不動産流通近代化センター）

利用している査定ツールについて(総回答者数:977、複数回答可)		回答数	%
1	周辺事例や売り出し価格を参考に自社で推定	842	86.2
2	公示価格・路線価等公示評価を参考に自社で推定	622	63.7
3	自社開発PCソフト	20	2.0
4	他社開発PCソフト	43	4.4
5	査定サービス会社への依頼	37	3.8
6	不動産流通近代化センターの価格査定マニュアル	155	15.9
7	その他	33	3.4

(1)再調達原価を求める方法について

※再調達原価:対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額

■留意事項の新設
 建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

(2)減価修正の方法:耐用年数に基づく方法について

■基準の改正

現行	改正案
<p>(2)減価修正の方法 減価額を求めるには、次の二つの方法があり、<u>原則として</u>これらを併用するものとする。</p> <p>① 耐用年数に基づく方法</p> <p>耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の実情に即して決定すべきである。 <u>この方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。</u></p> <p>なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの耐用年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の実情に即して決定すべきである。</p>	<p>(2)減価修正の方法 減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。</p> <p>① 耐用年数に基づく方法 <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。</p> <p>なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の実情に即して決定すべきである。</p>

(3)減価修正の方法:観察減価法に基づく方法について

■基準の改正

現行	改正案
<p>② 観察減価法 観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。</p>	<p>② 観察減価法 観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。 <u>観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、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等を適切に反映すべきである。</u></p>

(4)減価修正の方法:その他留意事項

■留意事項の新設

② 減価修正の方法について

ア 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、土地及び建物の再調達減価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるが、それらの減価修正の過程を通じて同一の減価の要因について重複して考慮することのないよう留意すべきである。

イ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合においては、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

趣旨・目的

中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等の参加を得て「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催する。

委員

<委員>

- ・青木 宏之 (一社)JBN会長
- ・池田 重人 (株)常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
- ・池本 洋一 (株)リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
- ・上野 宏 (一社)信託協会 専務理事
- ・内山 博文 (一社)リノベーション住宅推進協議会
- ・熊倉 隆治 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ・黒岩 幹夫 (一社)住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
- ・河村 正人 (独法)住宅金融支援機構 理事長代理
- ・七條 博明 (株)三菱東京UFJ銀行 リテール業務部長
- ・高木 伸 (一社)全国銀行協会 常務理事
- ・高村 英有 東急リバブル(株)取締役執行役員 統括部長
- ・谷川 和路 三菱UFJ 信託銀行(株)経営企画部協会担当部長
- ・中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事事務局長
- ・西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
- ・本田 伸孝 (株)金融財政総合研究所 取締役
- ・前田 一夫 (一社)住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
- ・森本 浩 (一社)全国サービサー協会 専務理事
- ・和氣 猛仁 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長

<オブザーバー>

- ・金融庁 監督局 銀行第一課

<事務局>

- ・国土交通省 住宅局

議論の内容(予定)

- (1)中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策
 - ①今後策定予定の新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点
 - ②リフォーム等による建物価値の向上を新たな建物評価手法に反映させる方法
 - ③新たな建物評価手法におけるインスペクションの活用方策
- (2)高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関連金融商品のあり方
 - ①新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性
 - ②戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえた金融ビジネス拡大の可能性
 - ③リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関する事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性
- (3)その他ラウンドテーブル参加者が提起する取組課題 など

スケジュール

- ・平成25年度及び平成26年度の2カ年度にかけて開催。
- ・ラウンドテーブルの議論は、自由で率直な意見交換を目指すものであるが、議論の過程で有意かつ実施可能な提案・意見が出た場合は、関係者間で速やかに実行に移すことを検討。
- ・各年度末に、議論の概要を記載した報告書を取りまとめ予定。