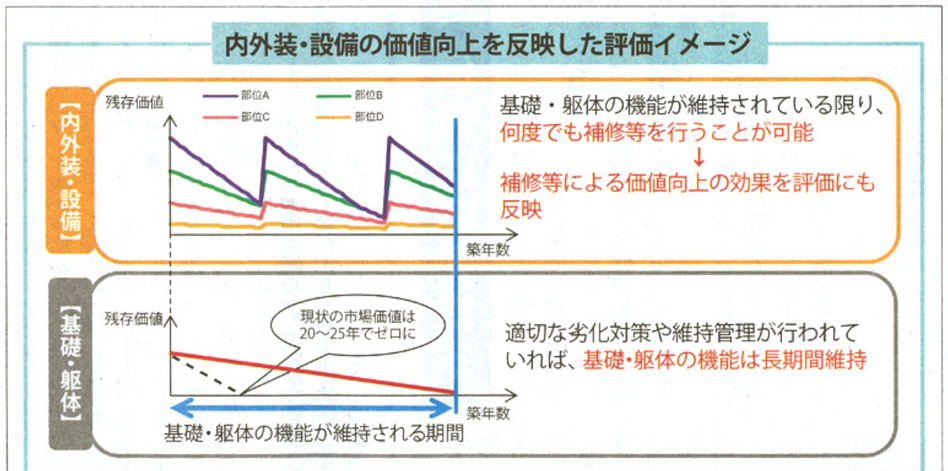
Heat Media
2014 4 / 10 No.1315
10日・25日の月2回発行
(昭和37年3月10日第3種郵便物認可)
THE NIHON BUTSURYU SHINBUN
http://www.nb-shinbun.co.jp/
日本物流新聞

国交省「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」

築20～25年で価値ゼロ、新評価法で改善へ

維持管理やリフォームの価値を適切に反映

国土交通省は3月31日、「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を公表した。「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」(座長：工学院大学建築学部吉田倬郎教授)の検討内容を取りまとめたもので、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅を適切に評価することが目的。新たな評価方法を不動産市場・金融市場に定着させるため、今後、宅建業者・不動産鑑定士が使用する評価ツールや実務指針の検討、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討も進められる予定だ。



出典：国土交通省資料

■原価法を改善・精緻化

日本の中古戸建て市場では、住宅の品質にかかわらず、一律に築後20～25年で市場価値ゼロと評価される流通時の慣行がある。このため良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されず、中古住宅流通活性化の阻害要因となってきた。

指針ではこうした現状を鑑み、「流通時の評価の際に主に用いられる原価法の運用改善・精緻化により中古戸建て住宅(主に木造)の建物評価の現状を改めてゆくアプローチ」を提言した。

なお、原価法とは評価の時点における対象不動産を再調達した場合の原価を求めたうえで、劣化などによる減価修正を行い、対象不動産の試算価格を求める手法のこと。補修・修繕・更新による価値の回復や向上を積極的に評価することができる評価手法とされている。

■躯体と内外装を別評価

評価の在り方を検討した対象は、「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)で、現状の市場価値とは別の概念。耐用年数が異なる部位ごとに減価を把握できるよう、住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類して評価することとした。

基礎・躯体については蟻害や腐朽など物質的な劣化リスクを踏まえ、耐用年数と経年による減価のモデルを設定する方向。具体的には、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年程度の耐用年数を想定している。

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・躯体の評価上の経過年数を短縮して評価する。劣化が進行していないと確認された場合も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する。

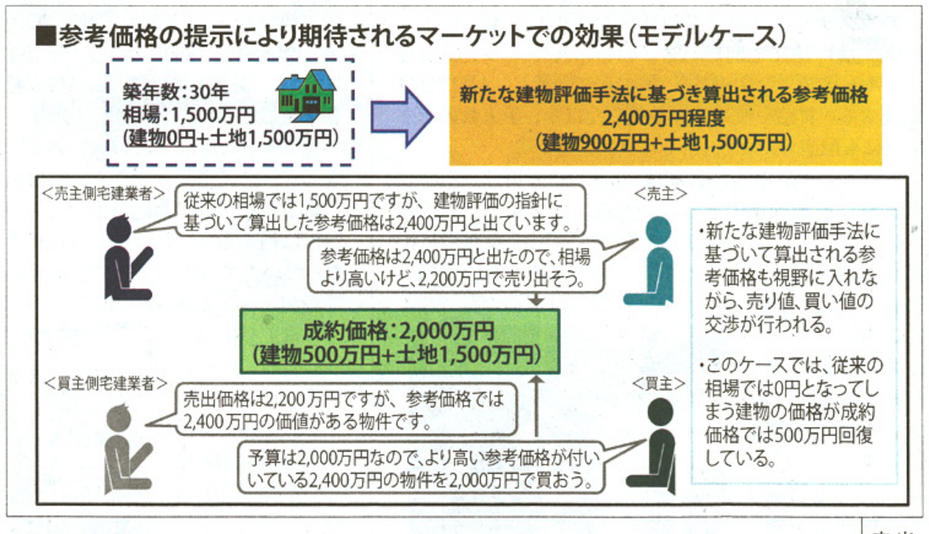
内外装・設備については、基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映するとした。

■参考価格などを表示

この新たな評価手法で算出した評価(額)を、市場プレーヤーがいかに活用すべきかのモデルケースも指針に記した。

売買時に参考価格を提示すること(右図解参照)のほか、建物の状態を示す一つの指標として、「実質的経過年数○年」などを提案。「実質的経過年数」が市場に定着した場合、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」が近いもの同士で物件の比較ができるようになるなどと提案した。

指針のこうした考え方は、平成26年度中に改訂予定の宅建業者向け「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されており、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も活用されることが期待されている。こうした一連の流れの中で中古住宅市場の取引環境を整備し、中古流通・リフォーム市場の活性化を目指す。



出典：国土交通省資料

独自の査定で建物価値を適切に評価

「進む市場整備、中古流通増に期待」

この人に聞く

優良ストック住宅推進協議会
(スムストック)
代表幹事 中林 昌人 さん

「中古戸建市場は今まさに、発火する直前。そこここで火種がジリジリしているという状態ですね。いったん火がついてしまえば、国が掲げる『2020年に中古住宅・リフォーム市場規模を2010年比倍増の20兆円に』との目標も、一気に達成に向かうのではないでしょうか」。大きな目をさらに見開き、市場沸騰への期待と展望を切々と語る。

中林さんが代表幹事を務める優良ストック住宅推進協議会の活動も、市場をじわりと温めてきた「火種」の一つ。「築20年で建物価値ゼロ」とされてきた中古戸建市場に大きな風穴を開ける取り組みだ。

大手ハウスメーカー10社が参加する同協議会では、自社が過去に建てた住宅を共通の査定方式で評価し、「スムストック」というブランドで仲介してきた。スムストックと認定されるのは、①住宅履歴を保存、②50年以上のメンテナンスプログラムを計画・実行する、③新耐震基準を満たす―優良なストック住宅。これを各系列不動産会社に所属する「スムストック住宅販売士」が査定し、市場に売りに出す。

取引実績でみると、例えば築25年のスムストックの場合、平均500万円の建物価格がつく。中林さんは「適切な維持管理を行えば、スケルトン(主要構造部)の価値を長期間保てると実証できた」と胸を張る。

2008年の設立時から今年2月までの累計売買実績は約2千件。2013年7月～2014年6月までの成約見込みは約千件と前年度(591件)の2倍弱にまで急伸すると推計している。

勢いはさらに加速しそうだ。「中古住宅の個人間売買には消費税が課税されない。消費税が10%になった時点で『中古を買うほうが得になるかも』と多くの消費者が気付きだすのではないか」と予測する。

■査定方式が国交省指針に採用

スムストックの査定方式では、主要構造部の償却期間を50年、内装・設備を15年と設定して別々に査定を行い、販売時に土地の価格を別々に表示する。さらに、リフォーム履歴やメンテ記録も査定に加味するので、売主は手入れした分、適正な価格で販売できるメリットがある。買う側は、条件の良い物件を安価に購入でき、築後50年以上のメンテナンスプログラムを継承できる点など、安心感も高いという。

スムストックの査定方式は、この3月末に発表された国交省の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」でも成功例として取り上げられた。

「指針では、実質的経過年数や参考価格など、中古住宅の査定結果を誰の目にも分かりやすい指標で表すように求めました。この点は、よくぞやったなとの思いですね。国がはっきり中古住宅の担保価値を示すことで、金融機関も中古住宅向けや中古プラスリフォームの長期ローンを設定しやすくなる」。長期ローンが整備されれば、新築に代わる選択肢として中古住宅が選ばれやすくなるというわけだ。

しかし、「指針は市場拡大に向けた最初の一歩にすぎない」とも。「不動産鑑定士によるインスペクション(建物調査)だけでは不十分。誰がその家を作ったのか、誰が責任を持ってメンテプログラムを組んで実行しているのかの履歴情報をすべての住宅で確保しなければならないし、いわばホームドクターのようなプレーヤーの育成ももっと必要です」と厳しい目を向けた。

スムストックの普及目標はというと、「当面は加盟10社による中古流通量の半分となる約1万棟。一般の住宅会社・工務店にも門戸を開いており、将来的な夢としては全中古住宅をスムストックとできるようにしたいですね」。広い目線でストック住宅の品質向上を目指す。

<プロフィール>
1956年生まれ、東京都出身。79年中大卒、積水化学工業入社。セキスイハイムブランドの住宅営業に従事した後、08年優良ストック住宅推進協議会設立と同時に参加。11年より代表幹事。宅地建物取引主任者、二級建築士。