

参考資料⑨ 住宅の建物評価の実態

- 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、リフォームが建物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、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」の併用や、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、それらを実施するための判断材料がなく、耐用年数と経過年数の関係から、減価率を設定することが多い。**

・その際、**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。**

(青山リフォーム・アパートバイヤー不審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。

(東京カントリー不審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。

・一部企業では、履歴情報が揃っている、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、スケジュールとインテリ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」)

・一部金融機関では、単なる経年劣化を一律適用するだけでは適切な評価が得られない場合があるため、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

(出典) 2013年6月 国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」の参考資料より抜粋

31

参考資料⑩ 米国のランドバンク

非営利の官民連携組織で、市場で滞留する低未利用不動産を取得・管理し、再開発の課題となつている法的問題を解決し、リース、売却等による有効活用を支援をするもので、全米十数州(※)で制度化・導入されている。

(※)ミシガン、ニューヨーク、オハイオ、ジョージア、ウエストバージニア、アラバマ、ネブラスカ、ミズーリ、テネシー、ペンシルバニア、オレゴン等

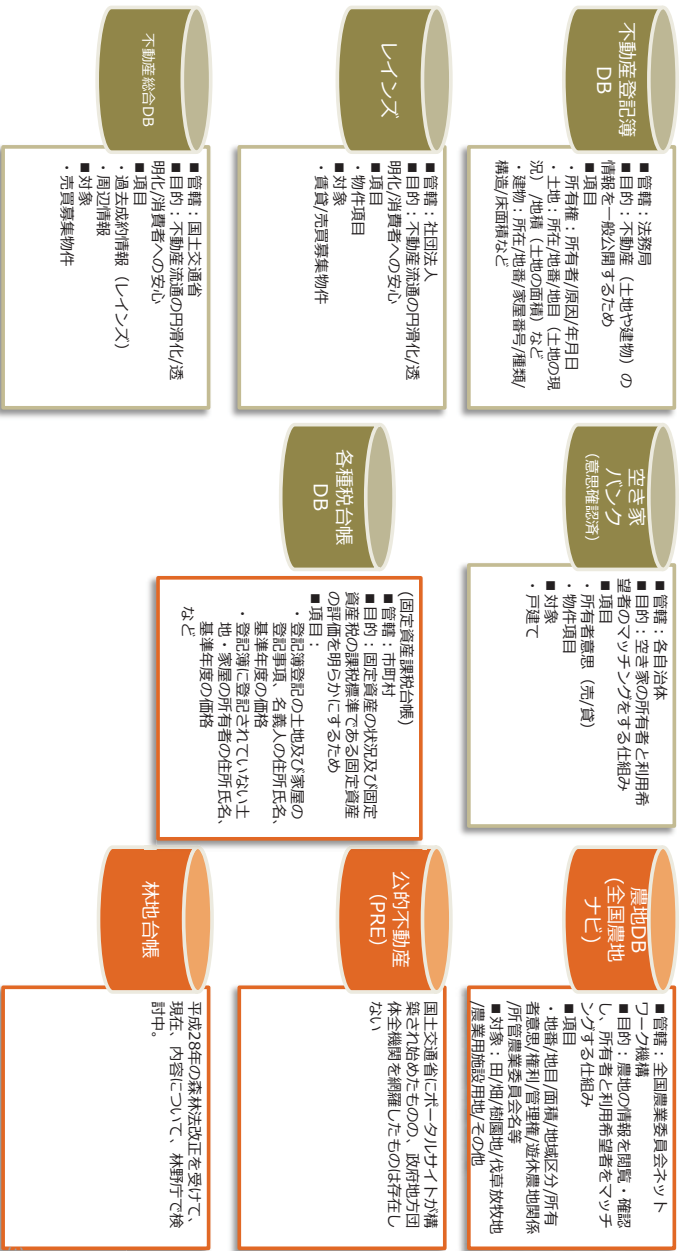
【特徴・ポイント】※州により制度は異なるがおおよそ共通する要素などを抽出

- ①不動産を一時的に預かり、その間の保有コストを政府等の支援で賄い、滞納税や権利関係の課題等に対応した上で、市場に還流する。
- ②対象不動産は空き家・空き地だけでなく、放棄された不動産の寄附等の受け皿にもなっている。
- ③老朽化した産業施設や空き工場を引き受け、土壌・汚染対策を講じたうえで、開発事業者等に販売して活用する事例も出てきており、単なる空き家対策にとどまらず、地域活性化のための産業跡地再生政策(ブラウンフィールド政策)として展開している。

(出典) 都市住宅学95号2016年秋号論文「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究 —米国における2000年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて—」等を参考に、当連盟が作成

32

参考資料⑪ 不動産情報バンクの構成各DBの内容



3

(出典) 各省庁の公表資料等をもとに、当連盟が作成

Hello, Future!

新経済連盟

Japan Association of New Economy