

既存戸建住宅の評価に関する留意点

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、以下の点に留意する必要がある。また、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査（「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に定めるものをいう。）を行う場合にあっても、依頼目的等に応じて本留意点を参照するものとする。

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を行うためには、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

II 原価法の適用における留意点

既存戸建住宅の鑑定評価に当たっては、建物に関する個別的要因の調査結果等を原価法の適用に的確に反映するため、次に掲げる事項に留意するものとする。

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。

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。