

【今後中古住宅売買増加する】

既存住宅市場の整備・活性化に向けて

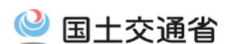
※新築住宅の建築コスト 1.5 倍

※空き家が大幅に増加900万戸



【既存中古住宅価値評価】

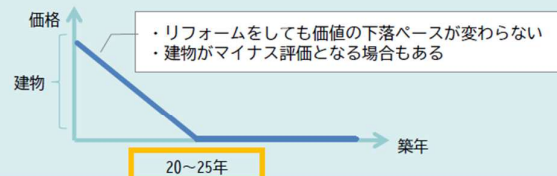
既存住宅の建物評価手法について



- 住宅流通市場において、特に木造戸建住宅が経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行について、平成26年に改善に向けた指針を策定している。

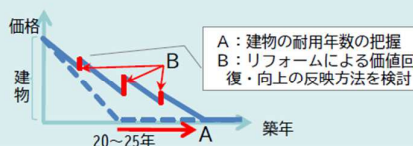
既存戸建て住宅の建物評価の課題

流通市場において、特に木造戸建住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（H26.3）

- ① 建物を **基礎・躯体部分** と **内外装・設備部分** に区分
- ② **基礎・躯体** は性能に応じて **20年より長い耐用年数** を設定
例：長期優良住宅：100年超、住宅性能表示劣化対策等級3：75～90年等
- ③ 適切な **内外装・設備の補修等** を行えば、**価値が回復・向上**

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

◆宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

- 既存住宅市場の活性化は「居住満足度」、「住宅ストック評価」、「経済・社会」の観点が必要と考えられる。
- 既存住宅（特に戸建住宅）が選ばれる社会に向けて、これら3つの観点を踏まえて、時間軸を見据えた課題に対処する必要がある。

既存住宅市場の活性化

居住満足度

- ・住まいの選択肢の充実
- ・生涯における住宅にかかる費用の把握(住宅にかかる費用の適切な管理)

住宅ストック評価

- ・資産(価値)の保全
- ・住宅の質の維持・向上
- ・空き家化の防止

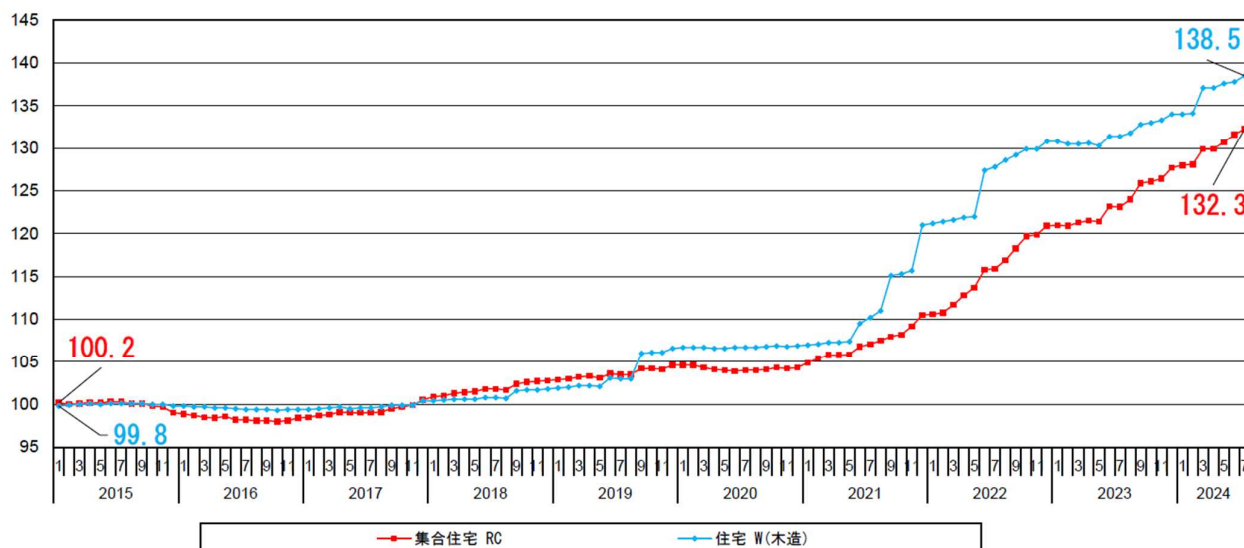
経済・社会

- ・住宅関連産業、不動産業の持続性の確保
- ・循環型住宅システムの整備・普及
- ・安心した取引環境の実現
- ・環境負荷の低減

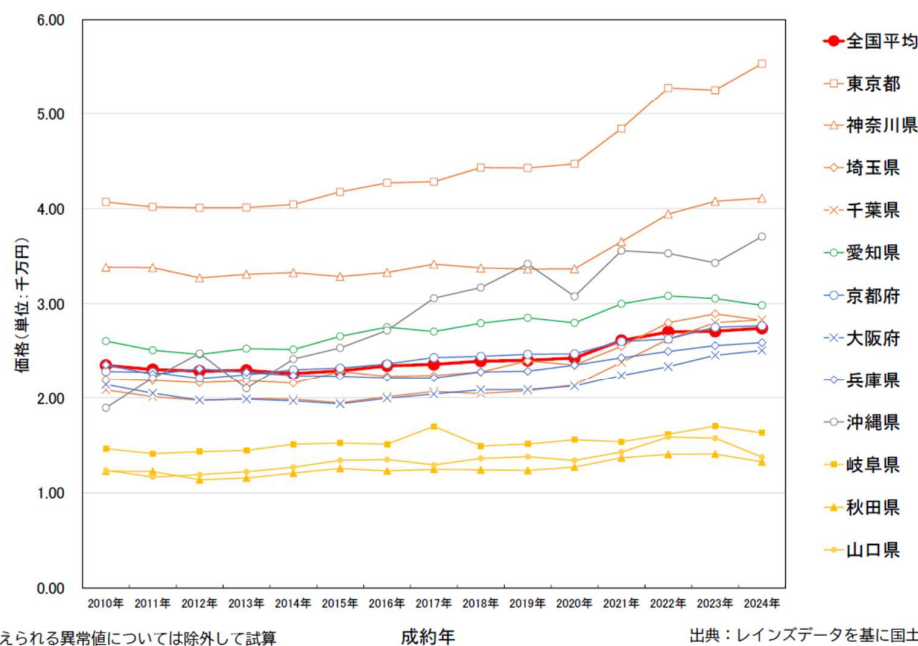
建築費の推移

- 近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。
木造住宅：99.8→138.5 約1.4倍
集合住宅：100.2→132.3 約1.3倍(2015年1月→2024年7月)

標準指数(2015年平均=100)【東京】



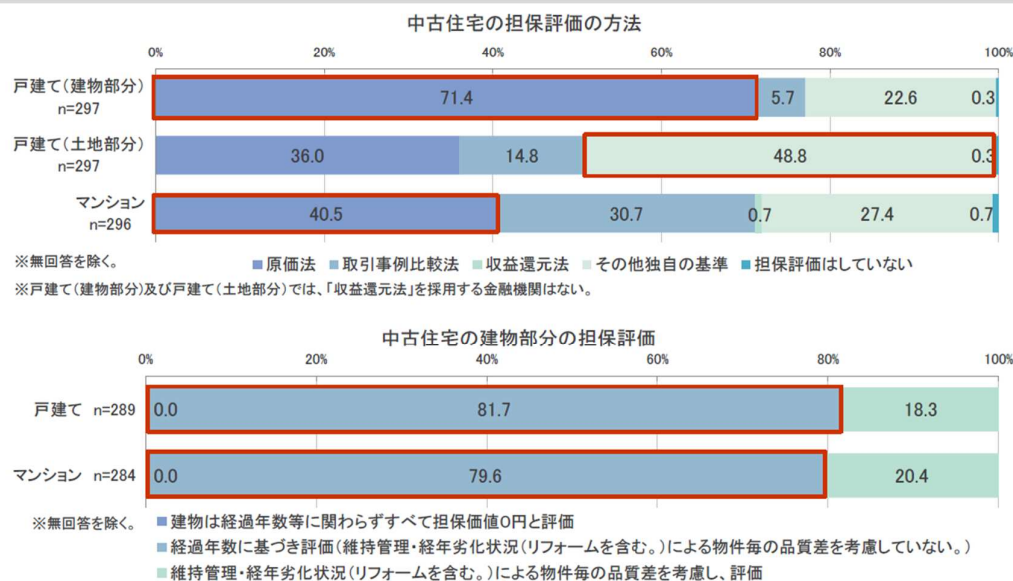
○ 既存戸建住宅の取引価格は全国的に増加傾向。特に一部の地域では2020年を境にその傾向が顕著。



注) 誤入力と考えられる異常値については除外して試算 成約年 出典：レインズデータを基に国土交通省で作成

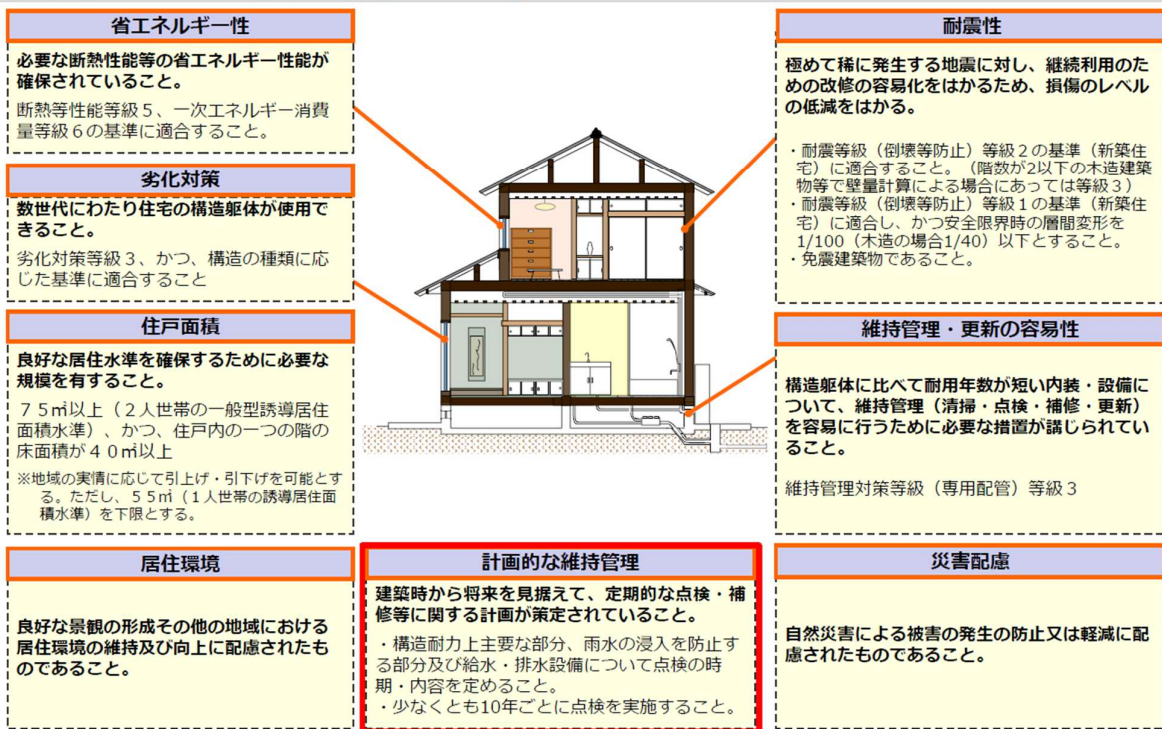
住宅ローンの担保評価(中古住宅の担保評価方法)

- 中古住宅の担保評価の方法については、戸建て(建物部分)、マンションでは「原価法」、戸建て(土地部分)では「その他独自の基準」を採用する金融機関が多い。
- 中古住宅の建物部分の担保評価については、戸建て、マンションともに、「経過年数に基づき評価(維持管理・経年劣化状況(リフォームを含む。))による物件毎の品質差を考慮していない。)」する金融機関が約8割を占める。



長期優良住宅認定基準のイメージ(新築:木造戸建住宅)

○ 長期優良住宅の認定制度には維持管理の基準が設けられている。



28

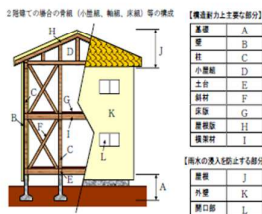
既存住宅状況調査の概要

- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあつせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあつせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- 既存住宅状況調査技術者数は、令和5年度末時点で約14,000人。

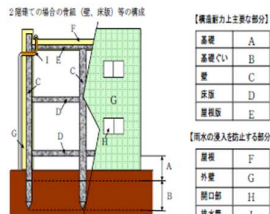
インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

- ① 構造耐力上主要な部分: 基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分: 屋根・外壁・開口部 等



戸建住宅



共同住宅

インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化(配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略)や調査手法の多様化(デジタル調査の活用)の観点から、既存住宅状況調査方法基準(告示)を改正(令和5年4月施行)

