

ズームイン 変化する中古住宅の価格査定

国土交通省は、2013年度にリフォームや維持管理等によって適切な価値向上を促す中古戸建住宅の建物評価に関する指針を公表した。今回は、中古住宅売買時の価格査定を巡る大きな変化を捉え、後の売却活動にも大きな影響を与える新たな査定方法について紹介する。

1. 価格査定を巡る環境変化

- 価格査定は売り出し価格を設定する際の根拠となるもので、法令等に定められた査定方法はないが、中古戸建住宅では土地を事例比較方式で、建物を原価方式で査定することが一般的である。
- 木造戸建住宅の耐用年数は法定耐用年数を参考に20～25年程度に設定されることが多いが、本来の使用価値に応じた適切な評価がなされておらず、中古住宅流通の阻害要因の一つとなっている。
- 中古住宅市場では経年物件の流通が増えており、その多くは建物価値がゼロ評価されている可能性があり、市場環境の改善が求められている。このため、国土交通省は2014年3月に中古戸建の建物評価を見直す指針を示した。

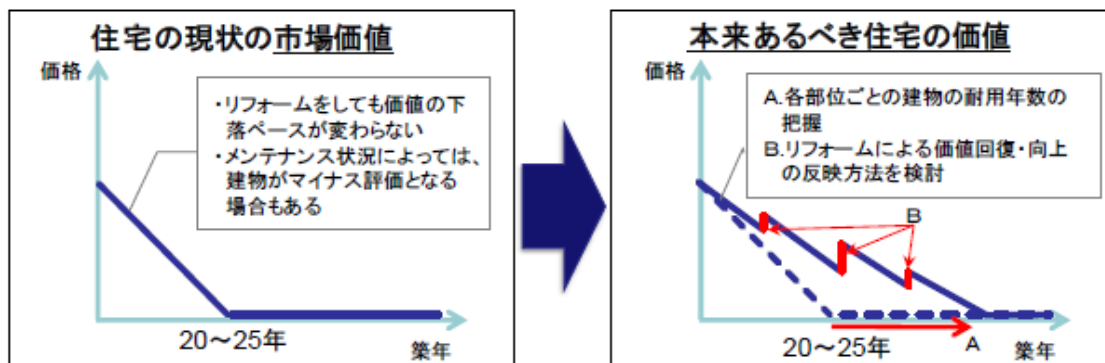
2. 新たな建物評価手法とは

- 指針では建物を築年数のみで評価するのではなく、住宅の使用価値を反映した部位別の耐用年数や、リフォーム等による価値向上、建物機能に基づく再調達原価等の考え方が示された(図表1)。
- また、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復するとの考え方が示され、基礎・躯体の耐用年数は劣化対策等級に準じた年数が想定された。

3. 新・価格査定マニュアルの内容

- 指針の考え方を市場に浸透させるには、媒介業務を行う不動産会社に対して新たな価格査定手法を普及・啓発していくことが重要となる。
- 不動産会社向けの査定手法としては、従来から不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」があり、指針に基づいて戸建住宅マニュアルの改訂が行われ15年7月末に公開された。
- 価格査定マニュアルは戸建住宅・住宅地・マンションの3編で構成され、実際に査定可能なシステムがインターネット上で提供されており、査定結果を提案書の形で出力できるようになった。
- マニュアルでは、建物全体の耐用年数で減価させるのではなく、使用している部材や設備ごとにグレードを評価し、過去のリフォーム状況等も考慮して現時点の残存価格を算出する。これにより、住宅が適切に維持管理されていれば、その状態を反映した価格を提示できるようになった。

図表1 中古戸建における新たな建物評価のイメージ



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