

中古住宅の建物評価方法について

■ 建物評価について

○売買における価格査定手法の現状

- ・戸建て住宅の場合は、構造毎の建築単価や耐用年数を設定して原価法を用いる場合が多い。
- ・市場性によって変化するため、取引事例比較法により周辺の成約事例や売出し中物件の価格を参考にする場合もある。
- ・購入者が賃貸するケースも考えて、収益還元法を用いる場合もある。

① 一般的な経年減価の計算方法（鑑定評価（原価法）・金融実務共通）

$$\text{建物の減価額} = \text{再調達原価} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

$$\text{建物価格} = \text{再調達原価} - \text{建物の減価額}$$

再調達原価について・・・m²当たりの新建築単価×延床面積（m²）

全国の平均建築工事費はm²あたり 15.8 万円

耐用年数について・・・実務では税法上の償却資産の耐用年数を用いるのが一般的

下表が減価償却資産の耐用年数表（抜粋）

細　　目	構造別総合又は個別耐用年数							
	鉄骨 鉄筋 又は 鉄筋 コン クリ ート 造	れん が、 石、 ブロ ック	金属造			木造 又は 合成 樹脂	木骨 モル タル 造	簡易 建物
			骨格 材の 肉薄	骨格 材の 肉薄	骨格 材の 肉薄 三超 ～四 ミリ以 下			
事務所又は美術館用のもの及び下記以外のもの	年 50	年 41	年 38	年 30	年 22	年 24	年 22	年
住宅、寄宿舎、宿泊所、学校、体育館用のもの	47	38	34	27	19	22	20	
飲食店、貸席、劇場、演奏場、映画館、舞踏場用のもの			38	31	25	19	20	19

* 経年による減価を一律に適用するだけでは適切な建物評価が得られない場合があることから、使用状況・維持管理状況・修繕・リフォーム状況等を確認し、必要に応じて個別修正する場合があります。

② 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（2014年3月）に基づいた査定方法

- ・「使用価値」（人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値）を評価の対象とし、個々の住宅の状態に応じて使用価値を把握したうえで評価することを基本としている。住宅全体を評価するのではなく、住宅を大きく「基礎・躯体（くたい）」と「内外装・設備」（さらに外部仕上げや内部仕上げ、設備などに区分）に分類し、それぞれに再調達原価を算出して、各部位の特性に応じて減価修正をしたうえで、それを合算して建物全体の価値を導き出す方法。

③ (公財) 不動産流通近代化センター既存住宅価格査定マニュアルの原価法（宅建業者の15.9%が利用）

- ・建物全体として一律に減価させるのではなく、住宅を基礎・躯体等10区分の部位に分け、部位ごとに設定した耐用年数から部位ごとの減価率を求め、建物全体の減価率を求める仕組み。
- ・付加価値や補正率・流通性比率等を用いてより細かな査定が出来る。（ソフト入力方式）

株式会社 共同開発

〒400-0035 山梨県甲府市飯田1丁目2-1

📞 055-228-3515 営業時間 9:00~18:00 定休日 水曜日

<http://www.kyoudoukaihatsu-baikyaku.jp>