

とっとり住宅性能等評価指針(案)説明会

日時: 令和5年11月28日(火)

場所: オンライン(webex)

1

戸建住宅市場における不動産価値評価の現状と課題

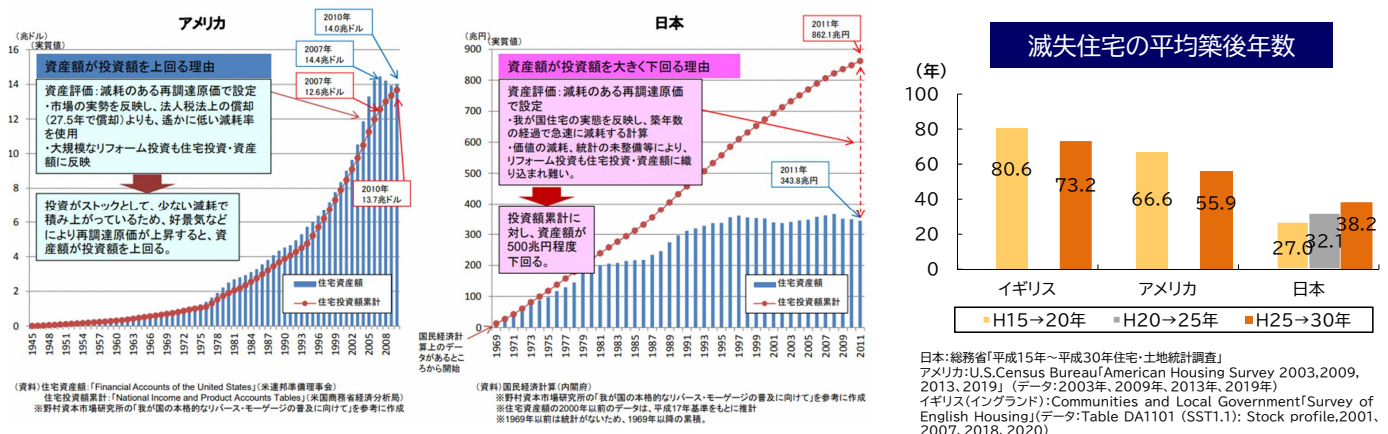
土地・建物の評価法

- 従来戸建住宅の不動産価値評価では、主に原価法が用いられており、法人税務上の耐用年数(木造住宅は22年)などを参考に、住宅の状態や性能に関わらず築年数と床面積だけで評価する慣行がある。

戸建住宅	原価法	価格判定基準日の再調達価格を求め、再調達原価に減価修正して価格を設定
共同住宅	収益還元法	将来的に生み出される価値を現在価値に割り引いて不動産価格を決定
	原価法	価格判定基準日の再調達価格を求め、再調達原価に減価修正して価格を設定

住宅投資額と資産額

- これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅資産額を比較すると、米国では、投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。
- 法人税務上の耐用年数を超えると住宅の市場価値が無いとみなされてきたことにより、短いサイクルでの建替えにつながり、結果として、日本の住宅の平均寿命が欧米に比べて短いことが一因。



2

鳥取県における戸建住宅の性能向上の取組

新築



- 県独自の住宅省エネ基準を策定し、基準を満たす住宅を「NE-ST」(ネスト)として認定
- 2030年までに新築木造戸建住宅でNE-STを標準化

区分	国の省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
			T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	2025年義務化基準 (H11年策定)	2030年義務化基準	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U _A 値	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
世界の省エネ基準との比較					

※断熱性能(UA値):建物内の熱が外部に逃げる割合を示す指標。値が小さいほど熱が逃げにくく、省エネ性能が高い。
 ※気密性能(C値):建物の床面積当りの隙間面積を示す指標。値が小さいほど気密性が高い。
 ※ZEHは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。断熱化による省エネと太陽光発電などの創エネにより、年間の一次消費エネルギー量の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅をいう。

改修



- 県独自の省エネ改修基準を策定し、基準を満たす住宅を「Re NE-ST」(リネスト)として認定
- 2050年までに既存住宅は平均でZEHの省エネ性能を確保

パターン	国省エネ基準改修	ゾーン改修	『Re NE-ST』
イメージ			
工事概要	窓など熱が逃げやすい箇所を部分的に改修	居間や浴室、トイレ、寝室など生活空間を限定した改修	家全体を断熱材で包み込む改修
断熱性能	0.87 国現行省エネ基準	0.48(T-G1断熱範囲のみ)	0.48(T-G1)

3

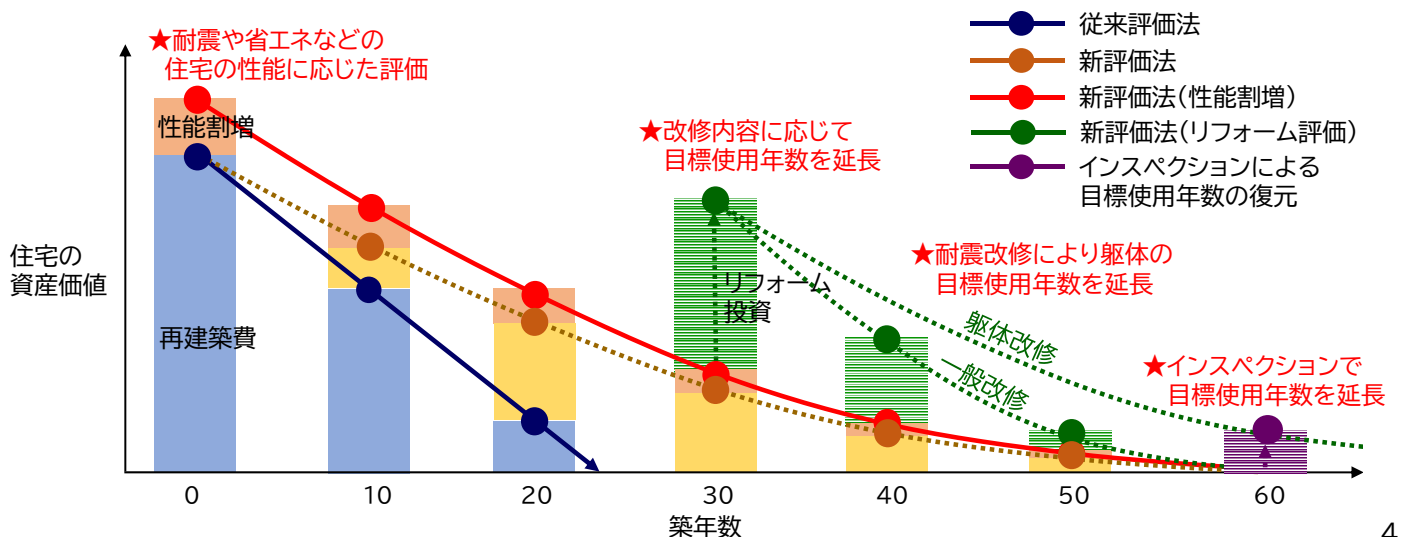
とっとり住宅性能等評価指針

事業の背景等

- これまで住宅は、性能に関わらず築年数と床面積だけで査定されてきた。
- 健康省エネ住宅などの性能、リフォーム等を適切に評価できる手法が普及していない。

官民連携の評価スキーム

- 住宅性能や改修等への投資を適正に評価する指針を関係団体の協働によりまとめる。
- 指針を基に、評価ソフトを作成。
- 研修を受け、県に登録された不動産事業者には評価ソフトを配布し、登録事業者を公表。
- 評価指針の適正利用に向け、工務店、不動産店、不動産鑑定士が連携して取り組む。



4

検討委員会

- ・とっとり住宅性能等評価指針の案をまとめる。
- ・指針に基づいた評価プログラムについて意見を述べる。

(敬称略・順不同)

伊香賀 俊 治	慶応義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授
斎 藤 卓 三	一般財団法人ベターリビング住宅・建築センター 評価部長
池 本 洋 一	株式会社リクルート SUUMO 編集長
長谷川 義 明	公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会会長
細 砂 修 二	公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部部長
森 本 尚 夫	公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会副会長
松 本 晃 一	一般社団法人鳥取県木造住宅推進協議会理事

不動産WG

使用材料やリフォームの有無、劣化状況等による再建築費の評価方法等の検討

<構成メンバー>

- ・公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部
- ・公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会
- ・一般社団法人建物評価研究機構

建築WG

耐震性能、省エネ性能、長期優良住宅等の各種躯体性能の評価方法等の検討

<構成メンバー>

- ・とっとり健康・省エネ住宅推進協議会
- ・一般社団法人建物評価研究機構

5

対象範囲と評価項目

対象範囲	
住宅形式	戸建住宅（共同住宅は原価法の採用事例が少なく収益還元法が一般的なため除外）
建設年度	全ての住宅
構造形式	木造(木造在来・木造プレハブ・ツーバイフォー) 鉄骨造(鉄骨在来・鉄骨プレハブ) 鉄筋コンクリート造
1 基本評価	
基本情報	・竣工年月・床面積・耐震基準・改修部位と改修時期を入力する。
仕様	・部位別に仕様を入力する。 ・仕様は、上級品・中級品・普及品の3つの区分に分類し、グレードによって補正する。 ・部位別に目標使用年数を設定し、経過年数に応じて評価を行う。 [躯体(基礎を含む)]耐震基準により設定 [その他]更新年数を参考に設定
改修実績	・改修実績に応じて、改修部位の目標使用年数を復元する。 ・耐震改修を行った場合は、躯体の残存目標使用年数の延長を行う。
劣化状況	・部位別に劣化の状況等を調査し、著しく劣化している場合には低減を行う。
2 性能評価	
性能	・耐震性能、断熱性能、長期優良住宅の認定等に応じて評価を加算する。
3 既存住宅状況調査による評価	
既存調査	・既存住宅状況調査を行い、重大な劣化事象が認められない場合、又は必要な補修等を行った場合には残存目標使用年数を復元する。

6

評価方法

評価額の算定方法

評価額 = 基本評価額 + 性能評価額

基本評価額 = 各部位の再建築費の合計

性能評価額 = 性能再建築費 × 延床面積 × (目標使用年数－経過年数) / 目標使用年数

※性能再建築費は、評価する性能区分に応じた再建築費とする。

各部位の再建築費の算定方法

各部位の再建築費 = 再建築費※1 × 延床面積 × 構成比率 × グレード補正率
× (目標使用年数－経過年数※2) / 目標使用年数 × 劣化補正率

※1 再建築費は、国の住宅着工統計における戸建住宅の面積あたりの工事費(単価)とする。

※2 経過年数は、改修が行われた場合にあつては、改修日から起算する。

劣化補正率 = (部位全体面積－劣化面積※3) / 部位全体面積

※3 劣化面積とは、経年劣化を超える劣化が認められる部分の面積とする。

<評価ソフトのイメージ>

再建築費	部位	構成比率	仕様	目標使用年数	残存年数	改修	残存補正	劣化補正	部位再建築費
XXXX円	XXXXX	XX%	XXXX(選択式)	XX年	XX年	有or無	XX年	XX%(数値入力)	XXXX円
	XXXXX	XX%	XXXX(選択式)	XX年	XX年	有or無	XX年	XX%(数値入力)	XXXX円
基本評価額									XXXX円

基本評価額	+	性能	仕様	目標使用年数	残存年数	性能評価額	=	評価額
XXXX円		耐震	XXXX(選択式)	XX年	XX年	XXXX円		=
		省エネ	XXXX(選択式)	XX年	XX年	XXXX円		
		長期優良住宅	有or無	XX年	XX年	XXXX円		
						性能評価額計	XXXX円	

7

目標使用年数

- 躯体(基礎を含む)の目標使用年数を構造及び耐震基準別に設定する。
- その他、部位別に目標使用年数を設定する。
- 目標使用年数は、今後の統計データを踏まえ、適宜見直しを行うものとする。

躯体(基礎を含む)の目標使用年数

構造	耐震基準	目標使用年数
木造(在来工法)	2000年耐震基準	60年
	新耐震基準	50年
	旧耐震基準	40年
木造(プレハブ工法)	2000年耐震基準	60年
	新耐震基準	50年
	旧耐震基準	40年
枠組壁工法	2000年耐震基準	60年
	新耐震基準	50年
	旧耐震基準	40年
鉄骨造(在来工法)	新耐震基準	60年
	旧耐震基準	40年
鉄骨造(プレハブ工法)	新耐震基準	60年
	旧耐震基準	40年
鉄筋コンクリート造	新耐震基準	70年
	旧耐震基準	50年

躯体以外の目標使用年数

区分	部位	目標使用年数
外部	屋根材	30年
	外壁材	30年
	外部建具	30年
内部	内部建具	20年
	内装仕上げ	20年
設備	台所	20年
	浴室	20年
	洗面	20年
	トイレ	20年
	給湯器	20年
	照明	20年
	空調	15年

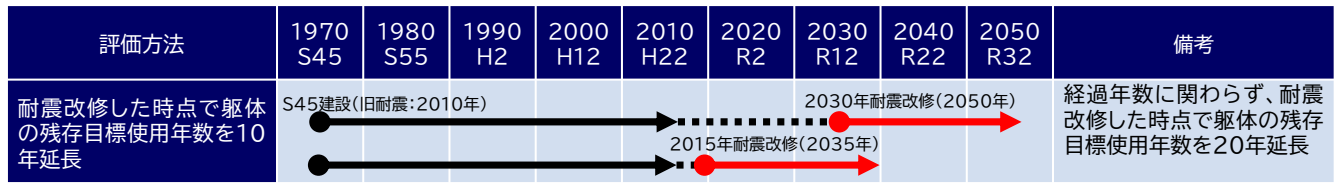
8

耐震改修及び既存住宅状況調査に関する取扱い

耐震改修の評価

評価対象: 構造耐震指標(Iw値=1.0)を確保する耐震改修

評価方法: 耐震改修を行った時点で、躯体の残存目標使用年数を20年延長する。



既存住宅状況調査の評価

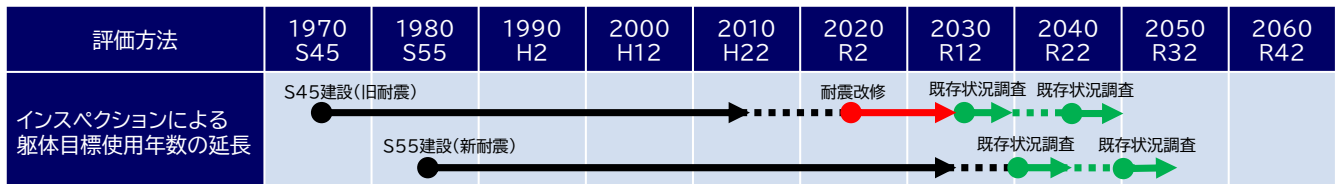
評価対象: 新耐震基準相当(新耐震基準又は構造耐震指標Iw値=1.0以上)の耐震性能を有し、既存住宅状況調査で次に掲げる部分の劣化が認められない又は補修した住宅

- ・構造耐力上主要な部分
- ・雨水の浸入を防止する部分

評価方法: 評価時点において残存する躯体の残存目標使用年数が1割を下回っている場合に限り、1割を還元する。

表: 還元する躯体の残存目標使用年数

木造	5年(2000年基準は6年)
鉄骨造	6年
鉄筋コンクリート造	7年



9

とっとり住宅評価システム「T-HAS」(ティーハス)

とっとり住宅評価システム (Tottori Houses Appraisal System)

T-HASとは

- 各部位の仕様や改修履歴、維持管理等状況に加え、耐震や省エネ等の住宅性能を評価するシステムの愛称。
- 建物単体の評価を行うものであり、立地等は加味しない。(≠査定)
- 所有者や不動産事業者が性能等を加味した評価額を共有するツール。



- | | |
|------------|--|
| 所有者 | <ul style="list-style-type: none"> ● 新築・改修 ● 維持管理 ● 売却(査定を依頼) |
| 購入者 | <ul style="list-style-type: none"> ● 購入 |

- | | |
|-------------|---|
| 不動産店 | <ul style="list-style-type: none"> ● T-HASで評価額を算出 ● 立地等を勘案し、査定 ● 所有者に査定根拠を説明 |
| 不動産店 | <ul style="list-style-type: none"> ● T-HAS評価額を説明 |

区分	メリット
所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能や改修への投資が住宅の価値として評価される。 ・適正な維持管理が住宅の価値として評価される。
購入者	<ul style="list-style-type: none"> ・購入時に性能を選択できる環境が整備される。 ・空き家等を改修することにより新築並みの資産価値の住宅を安価に取得することができる。
不動産店	<ul style="list-style-type: none"> ・性能や改修実績など根拠をもった査定が可能となる。 ・T-HAS事業者として登録することで、良質な住宅を仲介する機会が広がる。

10

住宅への投資を促進

- 新築において、NE-STなどの資産価値の高い家づくりが加速。
 - ・性能が価値として評価する仕組みの普及により、性能の高い住宅の建設が進み、良質な住宅ストックを形成する。
- 長寿命化や性能向上に資する改修への投資を促進し、地場産業が活性化。
 - ・県内のリフォーム実施率は、4%程度にとどまり、H20年から横ばいだが、改修実績が価値として評価されることにより、リフォーム市場の拡大が期待される。
 - ・大手ハウスメーカーは新築が主であり、改修への投資を適正に評価することで改修が促進され、地元工務店の受注が拡大する。
 - ・改修は設計・施工の難易度が高いため、建築技術の向上と若手技術者の育成の促進にもつながる。

空き家の利活用を促進

- ライフステージに応じた住み替えが進むことで、空き家の利活用を拡大。
 - ・子育てが終わると部屋をもてあますなど世帯人数と面積のミスマッチが生じるものの、住宅の価値が適正に評価されず、住み替えの資金確保が難しいため、子育て世帯の中古住宅の購入等が進むことで、住み替えを促進し、空き家を抑制する。
- 新築に代わる住宅取得の新たな選択肢として空き家を改修した利活用を促進。
 - ・物価高騰により新築戸数が減少傾向にある中で、空き家等を改修することで新築並みの価値ある住宅を安く取得できる。

住宅寿命の延伸

- 適正な維持管理が価値として評価されることにより、住宅寿命を延伸。
 - ・日本の住宅寿命は約40年であり、欧米比べて著しく短い。
 - ・維持管理に係る費用を住宅の価値を守る投資だと捉える意識変容を促し、住宅寿命の延伸を図る。
- 新築志向から徐々に改修志向への移行を進め、住宅の長寿命化により環境負荷を抑制。
 - ・住宅の建替えサイクルを伸ばし、除却による環境負荷の低減を図る。

今後のスケジュール

令和5年4月～	建築実務者ワーキング(計4回開催) 不動産ワーキング(計4回開催)
令和5年9月20日	第1回鳥取県版住宅性能等評価指針策定検討委員会
令和5年11月13日	第2回鳥取県版住宅性能等評価指針策定検討委員会
令和5年11月下旬	建築・不動産事業者向け説明会(オンライン)
令和5年12月中旬	第3回鳥取県版住宅性能等評価指針策定検討委員会
令和6年1月中旬	鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム(仮称)の設立 とっとり住宅性能等評価指針策定
令和6年2月以降	不動産事業者向け講習会の開催 事業者登録・とっとり住宅評価プログラム配布 とっとり住宅評価プログラム運用開始

ご質問・ご意見

<https://ws.formzu.net/fgen/S603355847/>

上記URL又はQRコードからフォームに進んで入力してください。
【意見募集締切】令和5年12月12日(火)午後4時

