

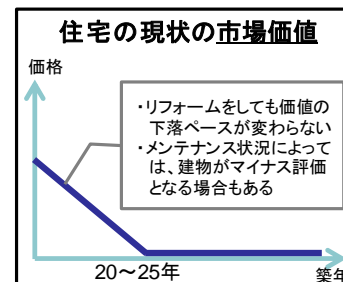
中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント

平成26年3月

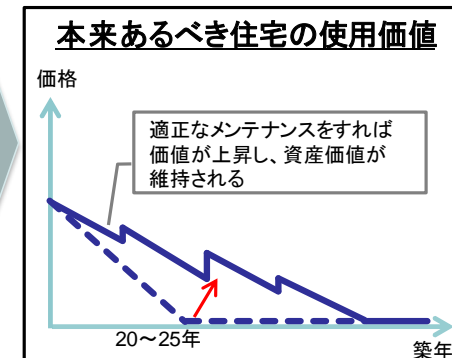
国土交通省土地・建設産業局不動産課
住宅局住宅政策課

委員会における検討事項

- 現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。
- また、リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。
- 本委員会においては、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるように、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるよう指針としてとりまとめる。



築後20～25年で建物価値は0



委員

<座長>

吉田 倬郎 工学院大学 建築学部 建築学科 教授

<委員>

市川 三千雄 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
 小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授
 中北 均 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会 委員長
 中島 正夫 関東学院大学 建築・環境学部 教授
 中城 康彦 明海大学 不動産学部 教授
 北條 誠一郎 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

<オブザーバー>

(一財) 建設物価調査会、(独) 建築研究所、(公財) 不動産流通近代化センター、国土交通省土地・建設産業局企画課、住宅局住宅生産課、国土技術政策総合研究所

<事務局>

国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅政策課、(一財) 日本不動産研究所

検討スケジュール

- 第1回 平成25年8月28日
- 第2回 平成25年11月12日
- 第3回 平成25年12月20日
- 第4回 平成26年2月21日
- 第5回 平成26年3月17日

建物評価委員会の成果は、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」及び(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映することとし、さらに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルでの議論によって金融機関において活用されることが期待される。

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

鑑定評価基準におけるストック型社会(中古住宅流通促進等)における鑑定評価ニーズへの対応等について検討

- 不動産鑑定評価基準の改正

(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備

検討結果を反映

中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会 (H25年度) **本委員会**

(あるべき)適切な建物評価を目指した理論的・不動産取引における実務の観点からの検討

- 原価法における建物評価方法の改善のあり方を検討
中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の策定(H25年度中)

報告

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル (H25、26年度)

金融実務・不動産取引実務の観点からのディスカッションの場

- 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策等を議論

戸建て住宅価格査定マニュアルの改訂 (H26年度)

既存住宅の建物評価の改善

・建物の売買の局面

・建物の担保評価の局面

【指針のポイント】 1. 中古住宅の建物評価改善の基本的方向性

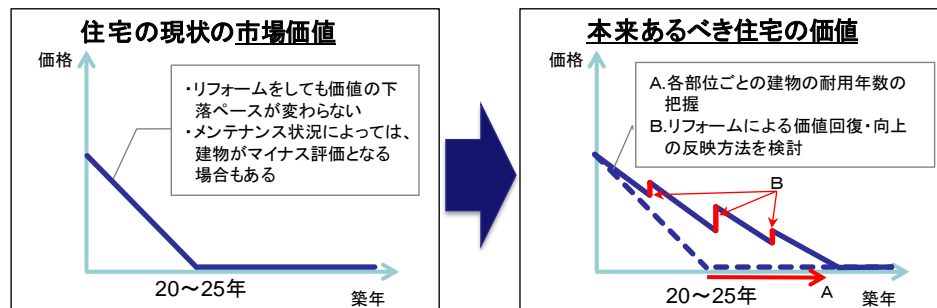
【本指針策定の目的】

- ・中古戸建て住宅の流通市場においては、住宅の流通の実態や建築技術の現状に反し、全ての住宅が一律に経年減価し、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなるとされる評価慣行が存在。
- ・本指針は、主として中古戸建て住宅の流通時における建物の評価について、人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（「市場価値」と異なる概念のため本指針においては「使用価値」という。）に係る評価のあり方を提言。
- ・さらに、評価にあたって参考となるデータを収集・整理することで、評価の実務において市場価値に加えて住宅の使用価値も併せて把握できる環境を整備し、取引市場への新たな評価の浸透を図る。

【建物評価の改善のあり方】

- ・原価法は市場に定着しており、また、補修・修繕・更新(以下「補修等」という)による価値の回復(場合によっては向上)を積極的に評価することが可能な評価手法。このため、原価法の運用改善・精緻化により中古戸建て住宅の建物評価の現状を改めてゆくアプローチが妥当。
- ・原価法は評価の時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であるが、現在の中古戸建て住宅に係る評価では、当該住宅の状態にかかわらず、従来の取引市場で形成された「市場価格」の相場が参照され、築20～25年で一律に価値をゼロとする減価修正が行われることが一般的。
- ・本指針においては、原価法について、
 - ①人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)を評価の対象とし、
 - ②個別の住宅の状態に応じて使用価値を把握し減価修正を行う
 ことを基本的な方向としている。
- ・住宅の使用価値を左右する要因としては、新築時の設計や施工状態、耐震性能や省エネ性能の程度等の要素もあり、これらの要素を適切に評価に反映する方法は今後の検討課題。

＜図1＞



【部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)】

- 住宅を構成する部位は、それぞれその機能を維持することができる期間(耐用年数)やそれらが低下する要因が異なるため、住宅を一体として減価修正するのではなく、**耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握**した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的。
- このため、住宅を構成する各部位について、材の性質、劣化要因等の観点から、**住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類**し、さらに補修等の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当。(検討委員会では、例えば、表1の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。)
- これらの**各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し**、部位の特性に応じて**減価修正を施した上で合算し**、**建物全体の価値を導き出す方法が合理的**。

【耐用年数の考え方(総論)】

- 本指針が対象とするのが、取引時点における評価であることに鑑みると、**住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)を耐用年数**ととらえることが適当。

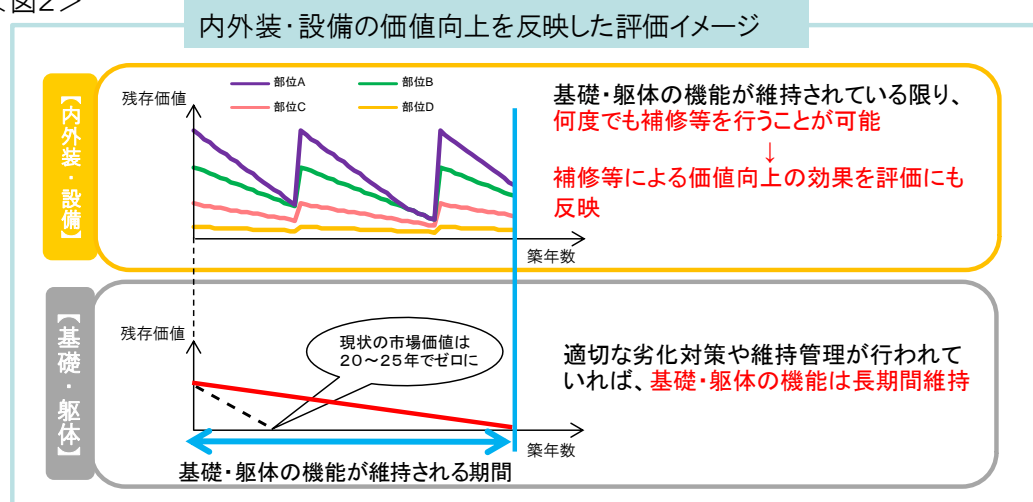
【リフォームに伴う価値の回復・向上の反映】

- 適切な内外装・設備の補修等を行えば、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・向上する**という原則が置かれるべき。(図2)

<表1>

基礎・躯体		
内外装・設備	外部仕上げ	屋根材
		外壁材
		外部建具
	内部仕上げ	内部建具
		内装仕上げ
	設備	台所
		浴室・洗面・トイレ
		給排水・給湯設備
		照明器具・電気設備

<図2>



【指針のポイント】 3. 減価修正の考え方

(1) 基礎・躯体の減価修正について

【基礎・躯体の機能喪失要因】

- ・木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や水分の浸入・結露による腐朽が発生した場合であるから、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、機能を維持することが可能である。(図3)

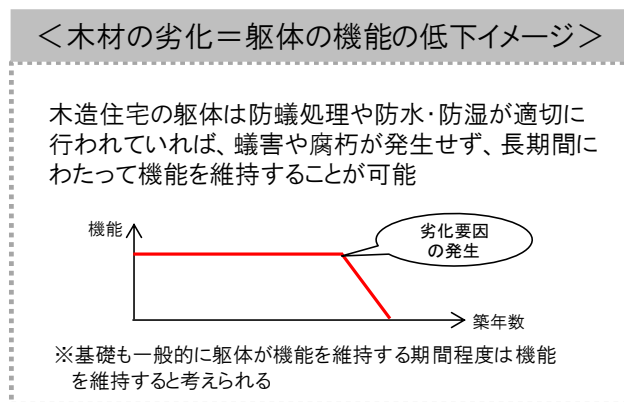
【経年によるリスク増加と耐用年数】

- ・蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加。このリスクの増加は、躯体に本来求められる機能が失われるリスクの増加ととらえられ、基礎・躯体の使用価値は経年的に一定の減価をすると解することもできる。
 - ・したがって、劣化対策の程度が異なる住宅の類型ごとに、一般的に基礎・躯体が住宅全体を支え安全性等を確保するという機能を維持すると考えられる期間(※)を基礎・躯体の耐用年数として設定し、経年による減価のモデルを置くことが考えられる。
- ※住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50~60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75~90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定。(図4)

【評価上の経過年数の短縮等】

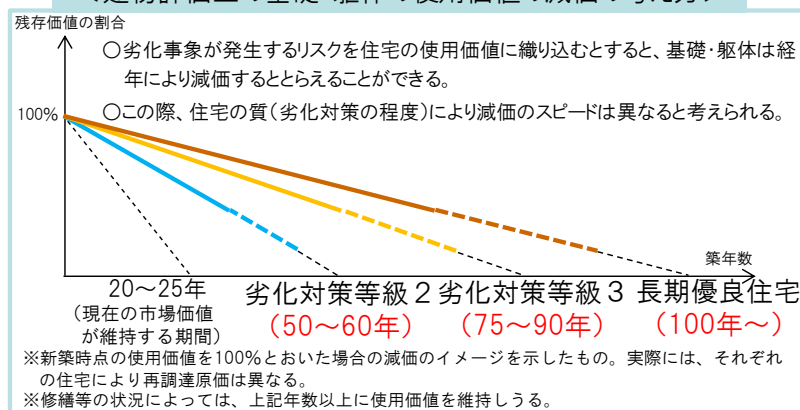
- ・耐用年数に応じた減価のモデルを置くとした場合にあっても、個別の住宅につき、インスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられる(次頁参照)。
- ・過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料(防蟻処理に係る保証書等)や設計図書等の根拠資料がインスペクションの結果を補完するものととらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。
- ・インスペクションや各種根拠資料によって把握した躯体の劣化状態に応じた具体的な評価上の経過年数の設定については、今後の学術的な研究の進捗や事例の蓄積も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべき。

<図3>



<図4>

＜建物評価上の基礎・躯体の使用価値の減価の考え方＞



【基礎・躯体の評価上の経過年数の短縮の例】

- ・劣化が進行していないと確認された場合、実際の築年数を短縮した年数を評価上の経過年数と設定。(図5①)
 - ・最低限の機能の残存が確認されれば、実際の築年数によらず一定の時点まで評価上の経過年数を短縮。(図5③)
 - ・躯体部分に見つかった不具合を適切に取り替えた場合についても、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮。(図5③')
- ←上記のような評価上の経過年数の短縮については、耐用年数を経過した後の住宅にも同様に適用可能。

＜図5＞ <インスペクション結果等により判明した基礎・躯体の機能と減価修正の考え方＞

	インスペクション結果等	機能が維持されている程度	減価修正の考え方
最低限の安全性が保たれている	劣化事象なし	①劣化事象が認められず、劣化の発生要因となる環境の成立も見込めない(例:水漏れなし、維持管理もしている)	新築時と同様の機能を維持 実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数を短縮
	②劣化事象の発生が近いことが想定される何らかの事情がある(例:維持管理をしていない、水漏れあり等)	機能は新築時と同程度残っているが、近い将来に劣化が始まる(それに伴う補修等のコストがかかる)リスクあり	新築時よりは価値が落ちるが、③よりは短い位置で評価上の経過年数を設定
	劣化事象あり	③劣化事象が発生しているが最低限の安全性は保たれている	劣化状態にあわせて評価上の経過年数を設定 最低限の安全性が担保されている以上は、一定の価値があるとみなし、耐用年数経過後であっても、評価上の経過年数は耐用年数期間内のいずれかの時点におくことが考えられる
	③'劣化事象が発生しているが発生部位がすべて補修等された場合	機能が新築当時と同レベルに回復	実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数が短縮
④最低限の安全性が保たれていない		機能が維持されていない 実際の経過年数にかかわらず、価値がゼロとなる時点まで評価上の経過年数が延伸 	

(2) 内外装・設備の減価修正について

- ・内外装・設備の価値は、経年でほぼ一律に減価するものの、補修等が適切に行われることによって、その使用価値が回復・向上。(同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで使用価値が回復する。)

※内外装・設備の耐用年数の参考として住宅に関する各種機関が公表しているそれぞれの部位の交換等周期の目安がある。

【個別判断を許容する必要性】

- ・中古戸建て住宅に係る評価を行う場合は、一定の根拠及び適切なデータの裏付けを基に、個別事案ごとに評価者による柔軟な個別判断を許容する必要がある。
- ・ただし、例えば、税や負担金の賦課などのために課税標準額の前提となる評価額を算出する場合などは、統一的な算定方法が求められるなどの事情があり、我が国において、上記のような個別の判断を伴う運用方法は適切でない。

【インスペクション等による個別の住宅の状態の把握】

- ・特に基礎・躯体については、その機能が維持されている期間内であれば、内外装・設備の補修等を行った場合に住宅全体の価値が回復・向上する原則を採用しており、基礎・躯体の劣化状況を確認することが大きな意味を持つため、評価を行う際の前提として、適切なインスペクションの実施を想定。
- ・この際、行ったインスペクションの内容や、検査にあたって前提とした情報を依頼主に対して示し、検査人の責任範囲を明らかにする（Scope of Work）とともに、依頼主等に対し上記内容の説明を行うことが必要。
- ・また、インスペクションによる劣化事象の見落としリスクについて、評価において、インスペクションの程度に応じた価格調整を行う方法や、保険等の制度で買主の利益が保護されている場合は見落としのリスクが一定期間減ぜられていると判断する方法等が考えられる。
- ・インスペクションを実施しない場合（又はできない場合）には、例えば過去の維持管理の状況を示す根拠資料や告知書など売り主側から提供された情報をもとに評価を行うことが考えられる。ただし、この場合においては、インスペクションを行う場合に比べ、住宅の状態に係る情報の量や客観性が確保し難いことに留意し、評価の前提とした情報について併せて明示する必要がある。

【参考としての評価額の提示、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の利用可能性】

- ・改善された評価によって算出された価格は、現状においては市場価格と乖離する可能性が高く、評価者によって最終的に市場での相場にあわせた評価額を導出することが想定される。
- ・一方で、取引等の局面において、例えば、参考として本指針に基づく評価による価格（参考価格）を市場での相場を勘案した評価額と併せて提示するなどの取組を通じて、その価格が市場関係者の間に蓄積されていけば、我が国中古住宅市場の価格形成の適正化に寄与すると考えられる（次頁図6参照）。
- ・また、価格のみでなく、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」など、個別の住宅の状態を確認する過程で生成される指標を活用することも検討すべき（次頁図7参照）。

【市場プレーヤーの協力の必要性について】

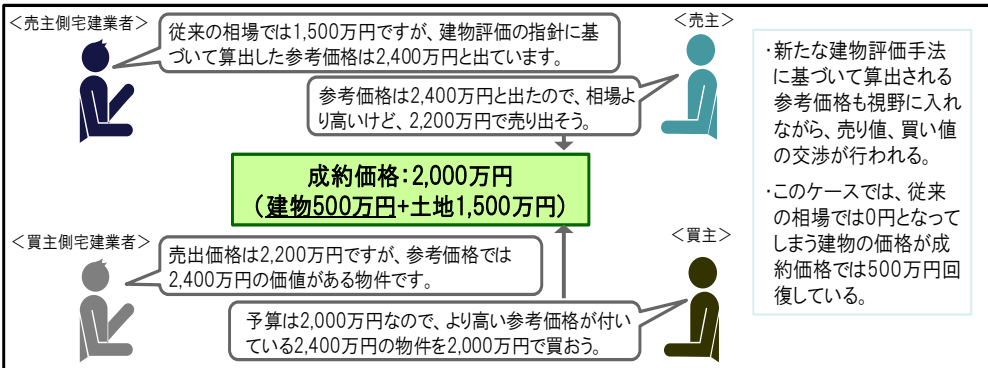
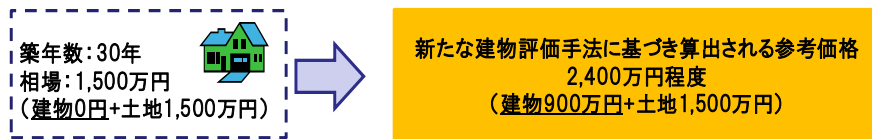
- ・宅建業者については、査定の際に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」について、本指針の考え方を反映した改訂を行う必要。また、本指針に基づいて算出した評価額(参考価格)や、「実質的経過年数」などの消費者への示し方についても併せて検討が必要。このとき、これらの参考価格や指標について、消費者に対しより説得力を持った説明を行うための根拠資料のあり方についても検討が必要。
- ・鑑定評価制度についても、本指針の内容を反映しつつ、中古戸建て住宅の評価方法について、引き続き具体的な検討・検証を行うとともに、(公社)不動産鑑定士協会連合会において不動産鑑定士が中古戸建て住宅の評価を行う際に参考となる実務的・定量的な指針等の整備が図られるべきである。
- ・なお、いずれについても標準的な評価方法に加えて簡易な方式を整備するなど、それぞれの実務における使われ易さ、簡便さにも十分に留意しつつ、その検討を進めるべきである。

【本指針で提示した評価方法の利用上の留意点について】

- ・本指針で提案した評価方法は、市場における中古戸建て住宅の流通時の評価の現状を改善するという目的のもと、主として中古戸建て住宅(特に木造戸建て住宅)の流通時に用いられることを想定して検討したものである。従って、評価の局面が異なる場合に用いることは必ずしも適当でない点に留意する必要がある。

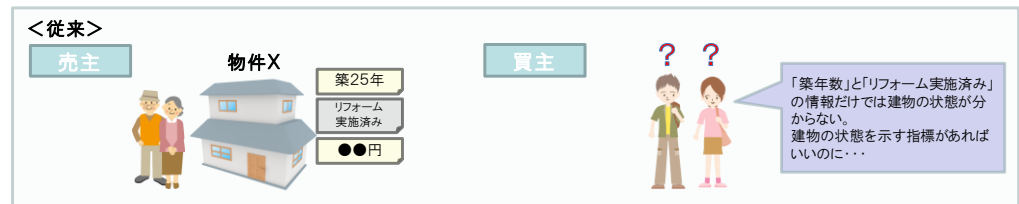
<図6>

■参考価格の提示により期待されるマーケットでの効果(モデルケース)

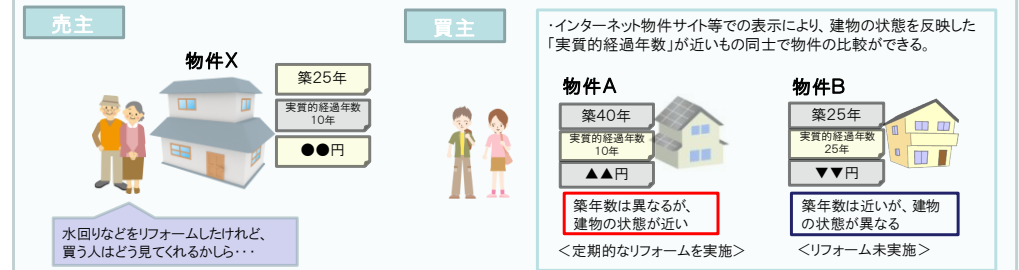


<図7>

■住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用案



<「実質的経過年数」が市場に定着した場合>



モデル住宅の再調達原価(㎡単価)と構成比(東京地区)

<再調達原価表>

		単価(円/㎡)			構成比(すべて同じ仕様とした場合)		
		A仕様	B仕様	C仕様	A仕様	B仕様	C仕様
基礎・躯体		76,100	71,000	68,600	34.4%	39.8%	45.9%
外部仕上げ	屋根材	11,600	9,300	7,900	5.2%	5.2%	5.3%
	外壁材(バルコニー含む)	20,300	14,900	7,200	9.2%	8.4%	4.8%
	外部建具	28,100	19,200	13,900	12.7%	10.8%	9.3%
内部仕上げ	内部建具	7,100	5,400	4,900	3.2%	3.0%	3.3%
	内装仕上げ	27,800	21,200	18,700	12.6%	11.9%	12.5%
設備	台所	9,100	5,200	1,800	4.1%	2.9%	1.2%
	浴室・洗面・トイレ	19,400	12,200	8,400	8.8%	6.8%	5.6%
	給排水・給湯設備	12,600	11,800	10,700	5.7%	6.6%	7.2%
	照明器具・電気設備	9,200	8,000	7,400	4.2%	4.5%	4.9%
合 計		221,300	178,200	149,500	100.1% ≒100.0%	99.9% ≒100.0%	100.0%

(注1)消費税等は含まない。またエアコンは含まない。

(注2)仮設工事費用、諸経費、設計・監理料は各費用に配分。単価は百円単位で四捨五入。

■利用上の留意事項

- 上記部位別の単価のうち、屋根材、外壁材、内装仕上げの部位については、一般的なリフォームを行う際の工事範囲を考慮し、防水下地を含む仕上材を対象としており、下地合板等の一般的なリフォームでは取替等を行わない箇所については基礎・躯体の部位に含めて集計している。
- 対象物件の部位別仕様を仕様区分表に照らし、該当する仕様区分を把握したうえで、部位別の再調達原価の単価を把握する。(どの仕様にも該当しない場合は上記の数値を採用することは適当でない。)
- 上記の部位別の単価は東京地区の再調達原価をもとに、標準モデル住宅について設定しているため、その他の地域で評価を行う場合には、当該地域の再調達原価をもとに、上記の構成割合を乗じるなどして単価を設定することが望ましく、また、住宅の概要がモデル住宅と極端に違う住宅について適用することは適当でない。

モデル住宅の再調達原価(㎡単価)と構成比(東京地区)

<仕様区分表>

項目		A仕様	B仕様	C仕様	
基礎・躯体		住宅性能表示劣化対策等級3程度	住宅性能表示劣化対策等級2程度	昭和60年以降の旧住宅金融公庫の技術基準程度	
外部仕上げ	屋根材(防水下地含む)	日本瓦(上質陶器瓦) 天然スレート葺き 銅板葺き、等	日本瓦(地瓦) 化粧スレート葺き ガルバリウム鋼板葺き、等	トタン葺き、カラー鉄板葺き、等	
	外壁材(防水下地含む)	タイル貼り(1/3以上) ALC(軽量気泡コンクリート)、等	窯業系サイディング 金属系サイディング(ガルバリウム) 吹付タイル、スタッコ吹付、等	モルタルリシン吹付け 金属系サイディング(カラー鉄板) 石綿ボード張り、等	
	外部建具	高断熱装飾ドア等	アルミ高級ドア、断熱サッシ等	普及品・合板木製、一般ドア	
内部仕上げ	内部建具	室内ドア	高級品(ムクなど)、注文品	標準品(突き板仕上げなど)	普及品(化粧シートなど)
		ふすま・障子戸	高級品	標準品	普及品
	内装仕上げ	床	ムク又は厚みのある突き板仕上げ フローリング じゅうたん敷き(毛足10mm以上) 畳(高級品)	突き板仕上げフローリング カーペット敷 畳(標準品)	寄木張りフローリング・化粧シート 仕上げフローリング パンチカーペット クッションフロア、畳(普及品)
		壁	京壁(じゅらく壁) 布厚クロス、紙クロス(輸入品等) 桧板張り	新京壁(新じゅらく壁) 布クロス(普及品) 天然木化粧合板	プラスター(しっくい壁) ビニールクロス
天井		銘木杉板張り 布厚クロス	杉合板 布クロス張り(普及品)	プリント合板 ビニールクロス	
設備	台所	厨房	高級システムキッチン (幅3.0m以上) (オールステンレス、天板:天然石等)	システムキッチン (幅2.4m以上) (天板:人造大理石等)	システムキッチン (幅2.4m未満) セクショナルキッチン
		浴室・洗面・トイレ	浴室	高級、広い(1.25坪以上又は2箇所以上) (浴室乾燥機あり)	標準品(1坪以上)
	洗面		高級品(カウンタータイプ) (幅1.2m以上)	標準品(洗面化粧タイプ) (間口750mm以上)	標準品(洗面化粧台タイプ) (間口750mm未満)
	トイレ		洋風便座(多機能便座一体型) 及び独立した手洗器	洋風便座(多機能便座一体型)	普及品
	給排水・給湯設備	給湯設備	大型 (ガス給湯器24号相当以上)	中型 (ガス給湯器20号相当以上)	小型 (ガス給湯器20号相当未満)
	照明器具・電気設備	照明器具	高級品 (居室に主照明以外の間接照明あり)	標準品 居室以外の廊下・トイレ・洗面等にダウンライトあり	普及品

① 1)住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級

■ 75～90年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅

■ 50～60年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅

出典：日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)別表1(抄)

	表示すべき事項	適用範囲	表示の方法	説明に関する事項	説明に用いる文字
3 劣化の軽減 に関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	一戸建ての住宅 又は共同住宅等	等級(1、2又は3)による	劣化対策等級 (構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するために必要な対策の程度
				等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている
				等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている

① 2)長期優良住宅の認定基準

■ 少なくとも100年程度…長期優良住宅の認定基準における劣化対策を講じた住宅

出典：「長期優良住宅法関連情報」/国土交通省住宅局住宅生産課HP「長期優良住宅の認定基準(概要)」(抄)

性能項目等	概要
劣化対策	○ 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。

■ 留意事項

○上記年数は、それぞれの仕様区分ごとの劣化対策を前提とするものであるから、それぞれの措置の内容を満たす住宅についてのみ使用可能であること、施工状態が悪く本来の劣化対策の水準を満たしていない可能性のある住宅について適用することは適当でないことに留意する必要がある。

○劣化対策等級や長期優良住宅認定において想定しているのは、「通常想定される自然条件及び維持管理条件」の下で限界状態に至るまでの期間であるため、維持管理状態の悪い住宅や、災害等による被害を受けた住宅に適用することは適当でない。

○幅のある期間のうち、評価においてどの年数を用いるかは、評価者の知見により、劣化状況、劣化対策の程度等を勘案して決定されるべきである。

各種機関等が推奨している交換等周期

部位	仕上材等	各種機関のデータ		
		資料①	資料②	資料③
屋根材	A、B仕様(粘土瓦葺き)	約30年	—	60年
	B仕様(化粧スレート葺き)	約30年	—	30年
	B、C仕様(鋼板葺き)	約30年	—	30年(注2)
外壁材	A仕様(タイル張り)	約30年(増貼り等)	—	40年(注3)
	B仕様(サイディング張り)	—	—	40年
	B、C仕様(モルタル塗り)	—	—	30年(注4)
外部建具	A～C仕様(玄関ドア、サッシ等)	約30年	—	40年(注5)
内装仕上げ	フローリング	約30年	25(美装)～50年	20年
	カーペット	—	—	30年(注6)
	畳	約30年	約20年	30年
	クッションフロア	約30年	約30年	—
	クロス(壁、天井)	約30年	—	30年
内部建具	木製ドア等	約30年	—	30年
設備	台所	15～20年(注1)	約30年	30年
	浴室	15～20年(注1)	約30年	30年
	トイレ	15～20年(注1)	—	40年
	洗面化粧台	約10年	約30年	30年
	給排水管	約30年	—	—
	給湯器	約10年	約15年	—
	照明器具	—	—	—

資料①:「住まいと設備のメンテナンススケジュールガイド」(住宅産業協議会)(注1)ビルトイン式電気食器洗器等の長期使用製品安全点検制度による特定保守製品は10年での交換を推奨

資料②:「よくわかる長持ちする住宅の設計手法マニュアル」(公益財団法人 日本住宅・木材技術センター)に記載されたメンテナンススケジュール

資料③: 建築研究資料「建築のライフサイクルエネルギー 算出プログラムマニュアル(1997年11月)」(独立行政法人建築研究所)に記載されている諸元の数値。(注2)はフッ素樹脂鋼板、

(注3)は磁器タイル(圧着工法)、(注4)はエポキシ吹付けタイル(モルタル下地)、(注5)はアルミサッシ引違い窓、(注6)はタイルカーペット(厚7mm)に対応する値

※同一の部材、設備等であっても、使用頻度、維持管理の状態、使用環境等によって交換時期が異なることから、交換等周期の推奨値は一定の目安として幅で示されている。

■留意事項

○各機関が設定した交換等周期を耐用年数の参考にするにあたっては、それぞれの数値の対象となっている仕様区分や維持管理状況と評価対象となる住宅の部位の仕様区分や維持管理状況を確認することが必要であり、これらが合致しないものについては上記交換等周期を参考とすることは適当でない。