

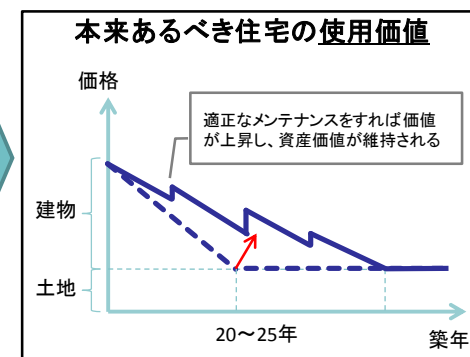
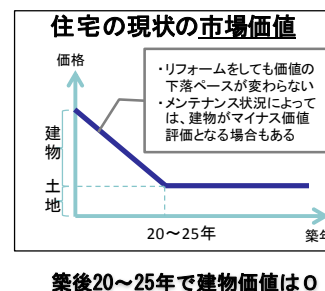
価格査定マニュアル改訂に向けた検討状況について

平成26年10月
土地・建設産業局
不動産課

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について

委員会における検討事項

- 現在、中古住宅流通市場において、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建物の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・設備の更新による価値の増分を含めた建物の実態上の価値を適正に反映できるように、原価法における建物評価方法の改善のあり方を検討し、中古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。



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

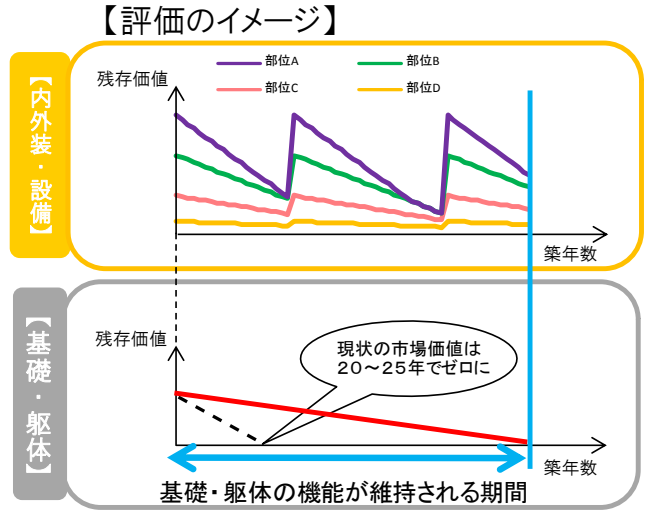
第4回 平成26年2月21日

第5回 平成26年3月17日

中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 概要

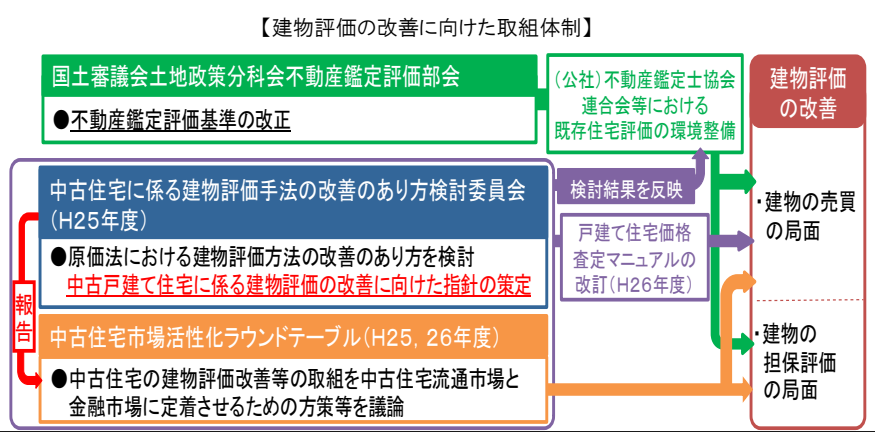
評価方法の基本的考え方

- ①住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算
 - 区分:基礎・躯体、屋根材、外壁材、外部建具、内部建具、内装仕上げ、台所、浴室・洗面・トイレ、給排水・給湯設備、照明器具・電気設備
 - それぞれの区分の構成費、グレード区分を附属データ集に提示
- 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
 インспекション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、評価上の経過年数(実質的経過年数)を設定
 ○基礎・躯体の耐用年数の参考となる数値を附属データ集に提示
- ③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ない限り住宅の使用価値は何度でも回復・向上するものととらえて評価に反映
 ○内外装・設備の参考となる数値、価値向上の反映に係るモデル計算例を附属データ集に提示



建物評価実務の改善に向けた取組

- ①指針に基づき、宅建業者や不動産鑑定士が用いる評価手法の改善を検討。
- ②金融機関における担保評価への連動を推進。
- ③指針に基づく評価額や実質的経過年数等の消費者への提示方法を検討



価格査定マニュアルの概要

【価格査定マニュアルとは】

■ 宅建業者が消費者に対し媒介価額に関する意見を述べる際に、消費者にとって納得しやすい根拠を合理的に示す手法として作成されたツール（(公財)不動産流通近代化センターが作成）。

宅地建物取引業法(昭和26年法律第176号)(抜粋)

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

- 一 略
- 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 三～七 略
- 2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
- 3～9 略

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(抜粋)

(平成13年1月6日国土交通省総動発第3号)

4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル(財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル)や、同種の取引事例等他に合理的な説明が見つかることとする。

■ パソコンでシステム上に物件に関する情報(築年数、各部位のグレード、維持管理状態等)を入力することで、査定額を算出。

■ 物件種別に応じて異なる査定方式を採用。

- ・ 戸建ての建物価格(戸建住宅価格査定マニュアル:原価法)
- ・ 土地価格(住宅地価格査定マニュアル:取引事例比較法)
- ・ マンション価格(マンション価格査定マニュアル:取引事例比較法)

■ 現在約16%の宅建業者が利用している。

宅建業者が利用している査定ツール		回答数	%
1	周辺事例や売り出し価格を参考に自社で推定	842	86.2
2	公示価格・路線価等公示評価を参考に自社で推定	622	63.7
3	自社開発PCソフト	20	2.0
4	他社開発PCソフト	43	4.4
5	査定サービス会社への依頼	37	3.8
6	不動産流通近代化センターの価格査定マニュアル	155	15.9
7	その他	33	3.4

(総回答者数:977、複数回答可)

○ (公財)不動産流通近代化センターにおいて、以下の検討体制により、戸建住宅価格査定マニュアルの改訂に向けた検討に着手したところ。

○平成26年度中に改訂内容を検討し、平成27年度に改訂版をリリースする予定。

【検討体制】

■ 価格査定専門委員会 (座長: 針谷博史 (元・三井不動産販売(株)取締役、不動産鑑定士))

…宅建業界4団体代表者、不動産鑑定士、消費者代表、不動産業課

詳細検討

■ 価格査定ワーキング部会 (座長: 福士正直 (福士不動産鑑定所 代表取締役、不動産鑑定士))

…宅建業者、不動産鑑定士、建築士等の実務担当者、東日本レイズ、不動産業課

主な改訂内容

- (1) 建物評価指針に示された以下の考え方に沿うよう、査定方法を改訂
 - ① 住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算
 - 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
インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、評価。
 - ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するものとらえて評価に反映
- (2) 宅建業者の査定実務への定着に向け、現在、価格査定マニュアルを使用していない事業者についても広く利用を促進するための改訂を検討

スケジュール

6月	第1回価格査定専門委員会 第1回価格査定WG部会
7月	第2回価格査定WG部会
9月	第3回価格査定WG部会
10~2月	第4~7回価格査定WG部会
3月	第2回価格査定専門委員会

価格査定マニュアル改訂に係る主な検討事項について

- 建物評価指針に提言された評価の方向性に従い、(1)のとおり査定方式の改訂を検討中。特に、インスペクション結果等に基づく基礎・躯体の劣化状況の評価への反映や、内外装・設備のリフォーム結果の評価への反映の方式・評点等につき、今後中心的に議論を行う予定。
- あわせて、現在、価格査定マニュアルを使用していない事業者にも広く利用を促進するため、スキルのない事業者や物件情報が少ない場合にも査定に活用しやすくなるよう、(2)のような改訂も検討中。

(1)建物評価指針に沿った改訂の主な検討事項

○基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定

【現行】

グレード(3段階)に応じて30～50年(躯体)

【改訂案】

グレード(5段階)に応じて最高100年(基礎・躯体)

○基礎・躯体の評価にインスペクション結果等を反映

【現行】

築年数に応じて一律に減価する評価のみ

【改訂案】

インスペクション結果等から判明した劣化の状況により、評価を加減

○内外装・設備の評価にリフォーム結果等を反映

【現行】

・屋根・外壁は一定の補修を行うと経過年数をリセット
・内装・設備は良好な状態の場合に建物全体を最大10%加点

【改訂案】

個別にリフォーム結果を反映(経過年数のリセット等)する部位を拡大

(2)査定マニュアルの利用促進に向けた主な検討事項

○物件の情報が少ない場合でも利用が容易なシステム構成に

【現行】

詳細情報も含めた全ての査定項目を入力画面上に表示

【改訂案】

→基本画面上は入力項目を基本的な情報に限り、各部位のグレードや劣化の状態等の詳細項目は情報の有無に応じて入力することとし、物件の情報が少ない場合やグレード判定等のスキルが十分でない事業者も利用を容易に

○Web上での査定サービスの提供

【現行】

CDの形でシステムを販売

【改訂案】

WEB上で一回の査定からシステムを利用可能(料金は検討中)とし、売買物件の取扱いの少ない業者等の利用を促進

○査定書ダウンロードシステムの整備

【現行】

システムから査定結果の説明用資料を作成できない

【改訂案】

査定書をダウンロード可能とし、売り主への十分な説明を促進