

中古住宅の流通促進・活用に関する研究会 資料

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

中古住宅売買に係る価格設定（１）

宅地建物取引業法との関係

宅地建物取引業者が媒介契約において媒介価額について意見を述べる際には根拠を明示しなければならない旨、宅地建物取引業法第34条の2第2項により義務付けられている。

宅地建物取引業法

第34条の2 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、次の各号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。

（以下、省略）

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

平成12年7月25日
建設省建設経済局不動産課

4 媒介価格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

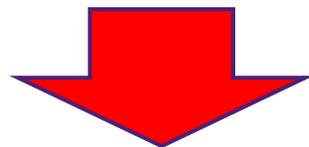
意見の根拠としては、価格査定マニュアル（財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

- ① 依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるもので、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならない。
- ② 根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。
- ③ 根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価格の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること

中古住宅売買に係る価格設定（２）

宅建業法による価格の根拠の一つとして、不動産流通近代化センターが策定している「既存住宅の価格査定マニュアル」があり、一つの目安となっている。



しかし
実態は

中小宅建業者の場合は、周辺事例や売り出し価格等個別に蓄積しており、これらを参考に自社で価格を推定している場合や、公示価格、路線価等公的評価を参考に推定しているケースが多い。

既存住宅価格査定マニュアル（不動産流通近代化センター）

【参考】中小不動産経営の現状と今後の事業展開に関するアンケート
（平成23年度）不動産流通近代化センター調べ

現在、利用している査定ツールは何ですか？（あてはまるもの全て回答）

	全体	回答数	%
1	周辺事例や売出し価格参考に自社で推定	842	86.2
2	公示価格・路線価等工事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
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
	合計	977	100

中古住宅売買に係る価格設定 (3) 価格設定に関するフロー図(例)



公示価格

参考



レインズ (不動産流通機構) 等にて近隣売出価格及び成約事例の収集・分析



路線価

参考

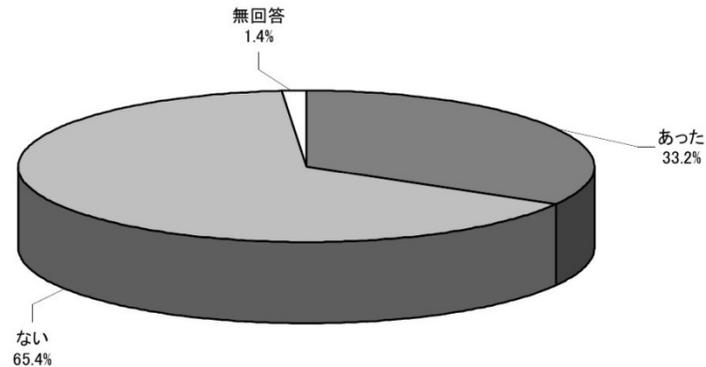


不動産データライブラリー等の活用 (ハトマークサイト・アットホーム)

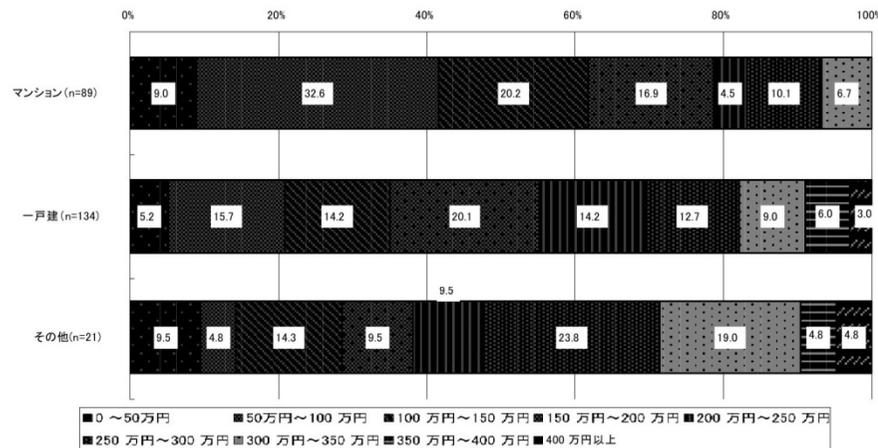
住宅のリフォームをした場合の価格設定

そもそもリフォームといっても定義があいまいであり、建物に係る工事箇所、工事時期によって異なる。
 リフォーム実施済みの中古物件が増えている中で、今後評価制度の確立が重要。

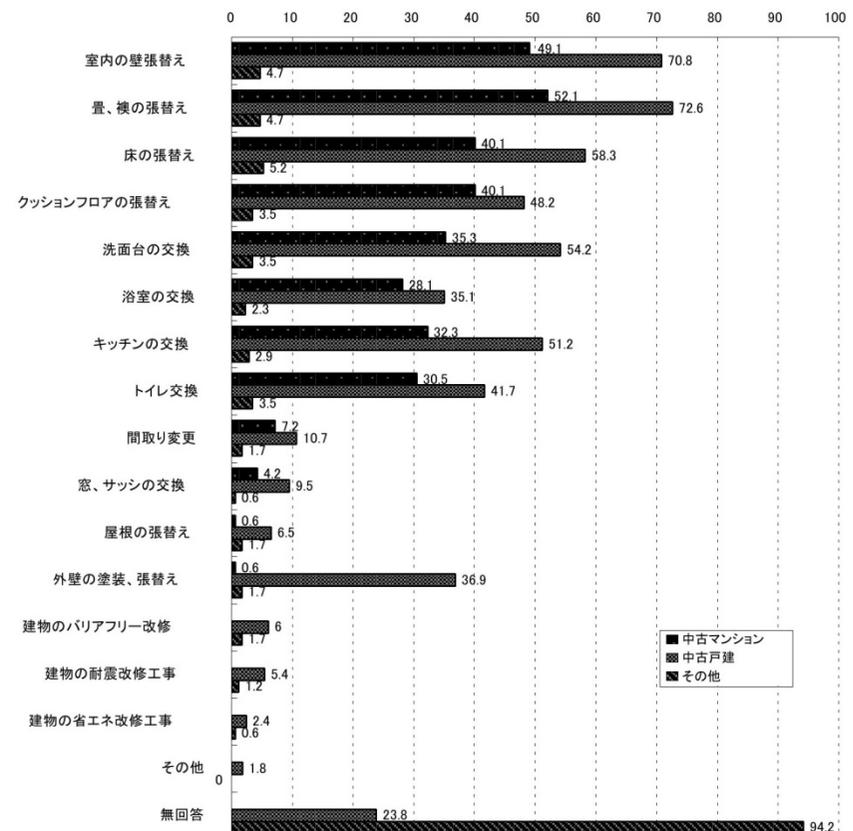
【参考】自ら売主となって中古住宅の買取再販を行なった案件の有無



中古住宅再販における改修リフォームの平均工事費用



中古住宅再販における改修リフォームの工事箇所



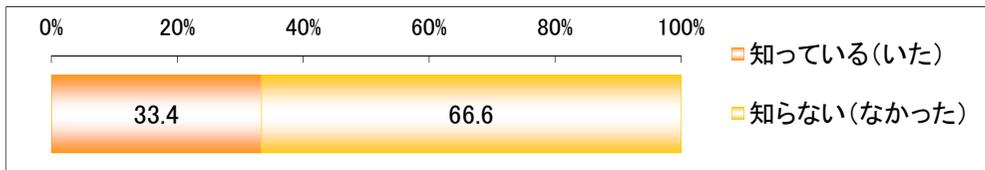
「平成25年度不動産税制に係る消費者実態調査」全宅連モニター1020社対象
 平成24年5月 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会調べ

既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積等の現状

現状では中古物件の瑕疵担保保険付の流通数は少ない。また一般消費者の意識も全宅連が昨年、全国約4000人の一般消費者へ行ったアンケート調査においては、住宅瑕疵担保制度を「知っている」と回答した消費者が約3割、住宅履歴情報を「知っている」と回答した者が約1割と、非常に低い水準となっている。

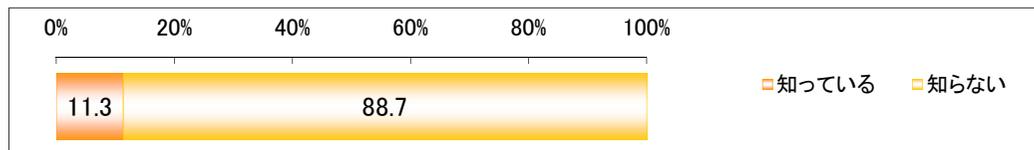
【参考】瑕疵担保保険制度の認知度

土地・住宅に関する消費者アンケート調査（一般消費者約4000人対象）
平成24年3月（公社）全国宅地建物取引業協会連合会



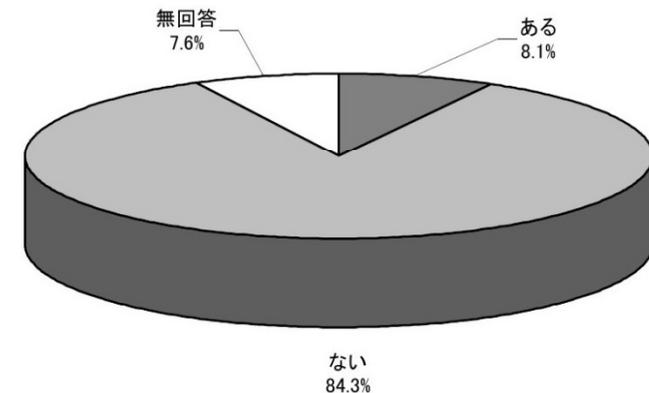
	n	%
全体	3950	100.0
知っている (いた)	1318	33.4
知らない (なかった)	2632	66.6

住宅履歴情報の認知度



	n	%
全体	3950	100.0
知っている	448	11.3
知らない	3502	88.7

中古住宅買取再販に係る瑕疵保険加入した物件の販売実績（過去5年間の実績）

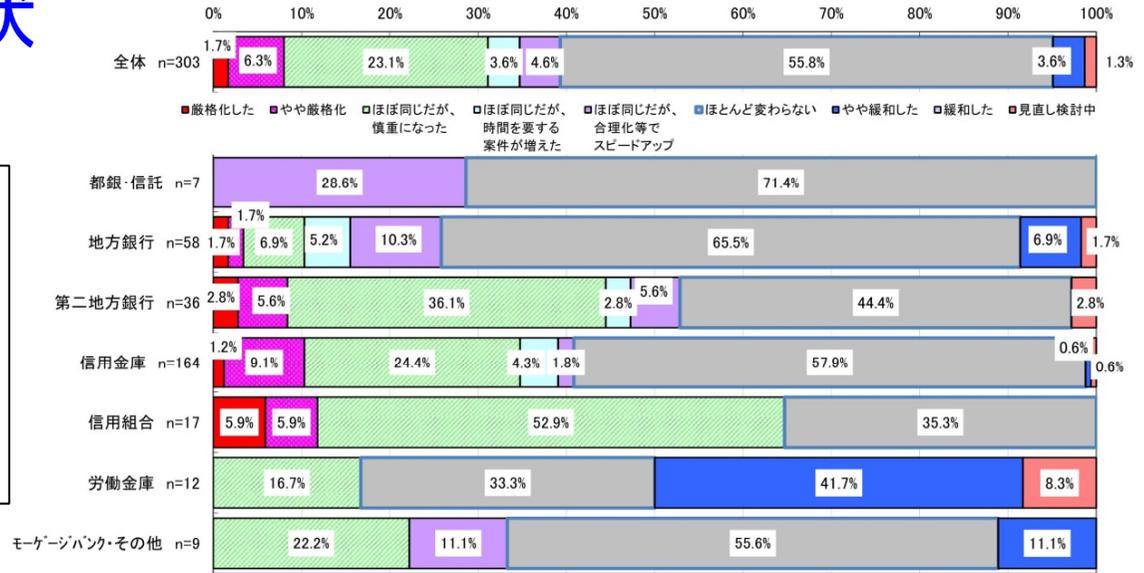


「平成25年度不動産税制に係る消費者実態調査」
全宅連モニター1020社対象
平成24年5月（公社）全国宅地建物取引業協会連合会調べ

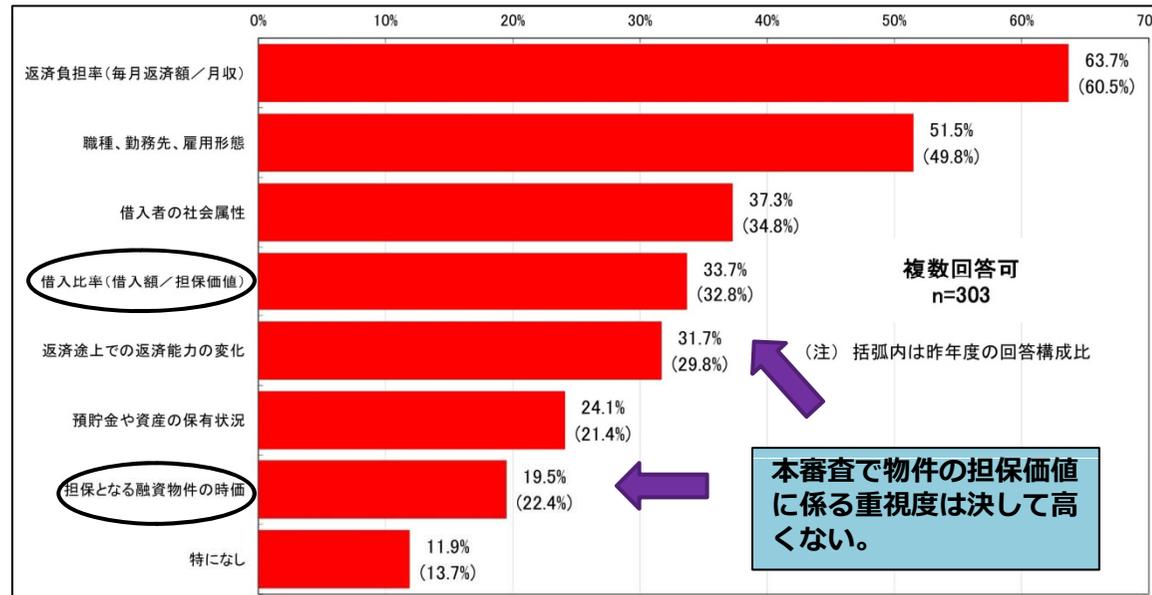
住宅ローン審査の現状

本審査（ローン借入に関する正式審査）に関して、景気や自己資本規制など外部環境の変化による審査内容や基準の変化については約5割は「ほとんど変わらない」と回答している一方、「ほぼ同じだが慎重になった」との回答が約23%となっている。

外部環境変化による審査内容や基準の変化

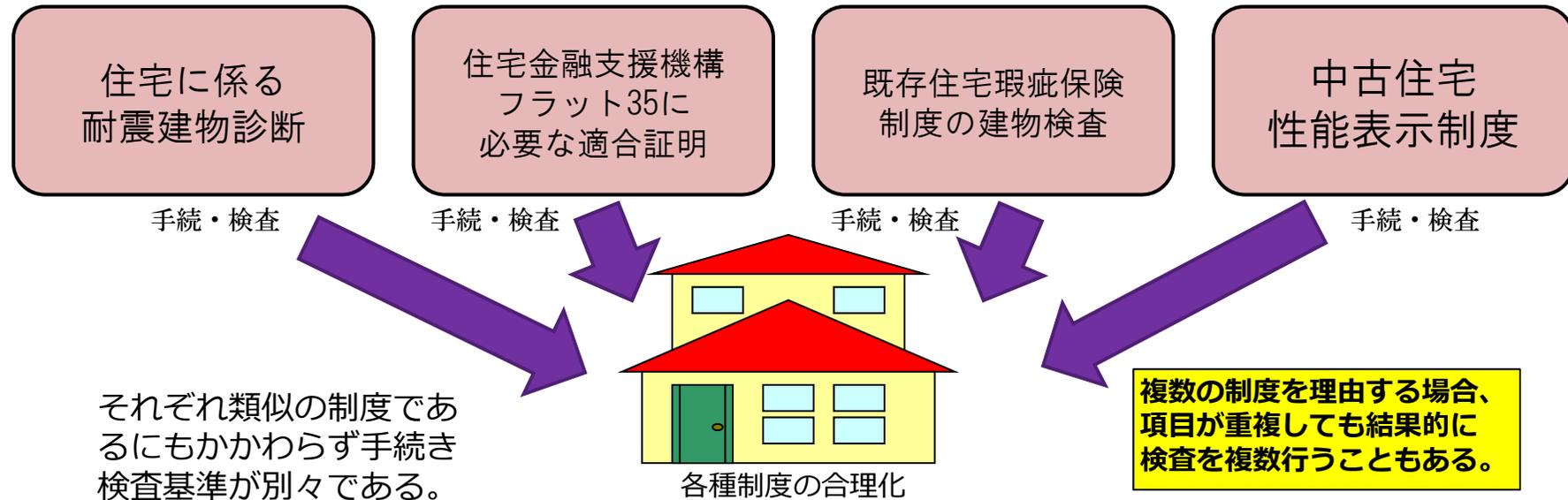


本審査で重視度が増している項目



本審査において各金融機関が重視している項目では、物件担保に係る項目は決して高くない。中古住宅の流通を促進させるためには、中古住宅の適切な評価の普及・促進が必要。

中古住宅に係る各種制度の合理化・一本化



各種制度の手続き・検査等を統一化したうえで各制度が有機的に
つながった一体的な仕組みを構築し、結果消費者の負担軽減につなげる。

制度を普及させるための
インセンティブの
(例)
フラット35の融資条件の緩和等

将来、住宅を
売却した場合



既に行った建物検査に
ついてアドバイスを
行う宅建業者の介在

良質な住宅の
維持保全

