

# 価格査定マニュアルの改訂について

---

国土交通省  
土地・建設産業局  
不動産課

# 価格査定マニュアルの改訂に向けた検討について

- H26年度に（公財）不動産流通近代化センターにおいて、戸建住宅価格査定マニュアルの改訂に向けた検討を実施。
- 今後、システム整備、査定書や利用者への説明資料等の整備を行い、平成27年7月にWEB上で改訂版の提供開始予定。

## 検討体制

（公財）不動産流通近代化センター内の以下の組織にて検討

### ■ 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

### ■ 価格査定ワーキング部会

（座長：福土正直（福土不動産鑑定所 代表取締役、不動産鑑定士）

… 宅建業者、不動産鑑定士等の実務担当者、東日本レインズ、不動産業課

### 【戸建住宅価格査定マニュアル】

（（公財）不動産流通近代化センター作成）

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 戸建ての建物価格（戸建住宅価格査定マニュアル）は原価法を採用、土地価格（住宅地価格査定マニュアル）は取引事例比較法を採用。

## 主な改訂内容

- (1) 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に示された考え方に沿うよう、査定方法を改訂
  - ・ 基礎・躯体と内外装・設備を分け、部位別に評価
  - ・ 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数とし、維持管理状態やインスペクション結果等を反映
  - ・ 内外装・設備の評価にリフォーム実施等を反映
- (2) 宅建業者の査定実務への定着に向け、広く利用を促進する方策を検討
  - ・ 利用が容易なシステム構成
  - ・ Web上での査定サービスの提供
  - ・ 査定書ダウンロードシステムの整備

○建物評価指針の考え方を反映するとともに、宅建業者の実務になじむよう、以下のとおりの査定方式としている。

## 【査定の方式】

### 1・2. 住宅の部位別の再調達原価設定

- ・建築着工統計から標準的な再調達原価を設定
- ・部位ごとにグレード(A~C)を判定し、単価を設定

### 3. 部位別の現在価値の算出

- ・部位ごとの耐用年数に応じて減価を算出
- ・基礎・躯体は維持管理や劣化状態等により評価を加減
- ・内外装・設備はリフォームによる価値向上を反映

### 4. 資料整備状況等の付加価値による加点

### 5. 外観等の目視での現況評価による加減

土地価格と合算

### 6. 市場流通性による価格調整

査定額

## 【システムのイメージ(※今後変更があり得る)】

査定結果	建物価格 ( )万円 + 土地価格 ( )万円 × 流通性比率 ( ) = 査定物件価格 ( )万円	2015年00月00日
------	--	-------------

- 基本情報
  - 標準建築費(単価)の設定  
 建物の所在地(都道府県)   
 建物の構造(工法)  標準建築費(単価) 187,300 円/㎡
  - 延べ床面積による修正  
 延べ床面積  ㎡ 規模修正率
  - 築後経過年数の設定  
 築年月  年  月  
 査定年月日  年  月  日
- 建物のグレード(品等)
 

基礎・躯体 
 外部仕上げ   
 内部仕上げ   
 設備
- 部位別のリフォーム・維持管理状態
 

基礎・躯体   
 外部仕上げ   
 内部仕上げ   
 設備
- その他の付加価値項目等
 

1) 基礎的な資料の整備状況 <input checked="" type="checkbox"/> 新築時の設計図書等あり <input checked="" type="checkbox"/> 建築基準法に基づく検査済証あり	3) 新耐震基準に関する評価 <input type="checkbox"/> 1981年以前築の建物だが耐震適合証明等がある <input type="checkbox"/> 1982~2000年築の建物だが耐震適合証明等がある
2) 情報開示等に関する評価 <input checked="" type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合 <input checked="" type="checkbox"/> 建築士等の専門機関の実施したインスペクション結果報告書あり <input checked="" type="checkbox"/> 白アリ保証を前提とした検査に合格 <input checked="" type="checkbox"/> 瑕疵担保保険(新築住宅)の付保証明書あり(転売特約付) <input checked="" type="checkbox"/> 専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による住宅全体の点検・補修あり	4) 付加価値設備の評価 <input type="checkbox"/> 浴室設備(ストウナ・ジャコフス等)の導入 <input type="checkbox"/> 給湯設備(エコユース・エコネット・エネフォーム等)の導入 <input type="checkbox"/> 発電設備(太陽光発電・蓄電池・HEMS等)の導入 <input type="checkbox"/> 防犯設備(ホドキー、生体認証等)の導入 <input type="checkbox"/> その他(床暖房・二重サッシ・全館空調等)の導入
- 目視による物件の現況評価
 

外観	屋根や外壁の状態	良好	やや良好	普通	やや劣る	劣る
外構	一門・塀の程度、植栽の手入れ状態のイメージ					
内装・設備	壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等					
- 流通性
  - 調整前価格の算出  
 ボタンを押して建物価格を算出 計算 住宅地価格の呼び出し 呼出
  - 流通性比率による調整  
 流通性比率

①価格	売やすい	⑤周辺施設の影響	普通
②物件の供給状況	売やすい	⑥日照・通風	売りにくい
③地域の特性	売やすい	⑦間取りや仕様	売りにくい
④周辺環境との適合性	普通	⑧その他	売りにくい

# 建物評価指針を受けた査定方法の改訂について

○建物評価指針の考え方を反映するとともに、宅建業者の実務になじむよう、以下のとおりの査定方式としている。

## ●基礎・躯体の減価方法

### ■ 建物の劣化対策の状況に応じて5段階の耐用年数を設定

- 1 (長期優良住宅相当) : 100年
- 2 (劣化対策等級3相当) : 75年
- 3 (劣化対策等級2相当) : 50年
- 4 (昭和60年以降に旧公庫融資を受けている) : 40年
- 5 (上記以外) : 30年

### ■ 建物検査結果(ある場合) / 維持管理状況に応じて減価を調整

【建物検査結果がある場合】

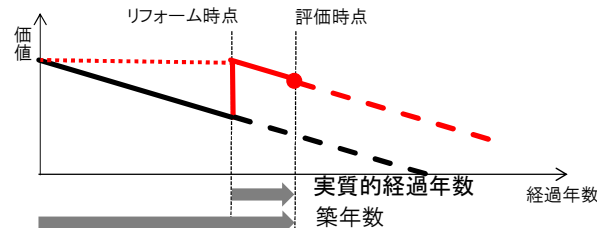
- A 瑕疵保険事前検査に合格/建物検査結果に不具合なし → 標準より緩やかな減価
- B 瑕疵保険事前検査に不合格/建物検査結果に不具合あり → Aから補修費用減

【建物検査結果がない場合】

- ア 日常的な維持管理がなされている → 耐用年数に沿った減価(標準)
- イ 日常的な維持管理がなされていない → 耐用年数に沿った減価から減点

## ●内外装・設備の減価方法

### ■ リフォーム等が行われている場合は、築年数によらず、部位別の評価上の経過年数を短縮(実質的経過年数)して評価



※各部位ごとに、リフォーム箇所が大きいほど、リフォーム時点での経過年数をゼロに近い値(全面交換されている場合はゼロ)まで短縮

## ●宅建業者の経験と市場の状況を踏まえた総合評価

- 建物の外観(汚れ具合、塀・門等の外構設備の手入れ状態等)を評価に反映
- 当該物件の存在する地域の需給状態、物件の仕様の汎用性等を評価に反映

査定結果  万円 +  万円 ×  =  万円 2015年00月00日

1. 基本情報

1) 標準建築費(単価)の設定  
 建物の所在地(都道府県)  東京都  
 建物の構造(工法)  木造軸組  標準建築費(単価) 187,300 円/㎡

2) 延べ床面積による修正  
 延べ床面積  100.00 ㎡  規模修正率  1.00

3) 築後経過年数の設定  
 築年月  1990 年  4 月  
 査定年月日  2015 年 00 月 00 日  経過年数  25 年

2. 建物のグレード(品等)

基礎・躯体  1: 長期優良住宅相当  参照

外部仕上げ  基礎・躯体 1) 基礎・躯体の劣化状況  
 ①インスペクションや瑕疵保険適合検査を実施している場合(検査の結果報告書等から評価)  参照  
 ①でBランクの場合の減価すべき補修費用  万円  参照

内部仕上げ  ②インスペクションを実施していない場合(点検・補修の有無から評価)  
 ア. 日常的に相対管理がなされている

3. 部位別のリフォーム・修繕

基礎・躯体  設備 7) 台所の修繕状況  
 最終取替工事  2005 年 11 月

外部仕上げ  8) 浴室・洗面・トイレの修繕状況  
 ③浴室 最終取替工事  2005 年 11 月  
 ②洗面 最終取替工事  2005 年 11 月  
 ③トイレ 最終取替工事  2005 年 11 月

内部仕上げ  9) 給湯設備の修繕状況  
 最終取替工事  2005 年 11 月

4. その他の付加価値項目等

1) 基礎的な資料の整備状況  
 新築時の設計図等あり  
 建築基準法に基づく検査済証あり

2) 情報開示等に関する評価  
 既存住宅売買瑕疵保険事前検査  
 建築士等の専門職による検閲・インスペク  
 白アリ保証を前提とした検査に合  
 瑕疵担保保険(新築住宅)の付保証明  
 専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による住宅劣化診断

5. 目視による物件の現況評価

	良好	やや良好	普通	やや劣る	劣る
外観	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外構	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
内装・設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. 流通性

1) 調整前価格の算出  
 ボタンを押して建物価格を算出  計算  住宅地価額の呼び出し  呼出

2) 流通性比率による調整  流通性比率  1.05  参照

①価格  売やすい  ⑤周辺施設の影響  普通

②物件の供給状況  売やすい  ⑥日照・通風  売りにくい

③地域の特徴  売やすい  ⑦間取りや仕様  売りにくい

④周辺環境との適合性  普通  ⑧その他  売りにくい

# 価格査定マニュアルの普及に向けた検討について

- 戸建て住宅価格査定マニュアルは、現状では十分に宅建業者の実務に定着しておらず、自社独自の査定方法に依っている事業者も多い。
- 今後市場の建物評価を改善していくためには、現状以上に査定マニュアルの定着を図る必要がある。このため、普及促進の観点から以下の検討を行った。

## 【改訂後のシステムイメージ】

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リフォームの有無等の詳細項目は情報の有無に応じて入力

The screenshot displays a complex web-based appraisal form. At the top, it shows a calculation: 査定結果 (Appraisal Result) = 建物価格 (Building Price) + 土地価格 (Land Price) × 流通性比率 (Liquidity Ratio) = 査定物件価格 (Appraisal Object Price). Below this, the form is organized into several sections:

- 1. 基本情報 (Basic Information):** Includes fields for building location (e.g., 東京都), construction method (e.g., 木造軸組), and floor area (e.g., 100.00 m<sup>2</sup>).
- 2. 建物のグレード(品等) (Building Grade/Quality):** Features dropdown menus for 'Style' (e.g., 高級住宅) and 'Condition' (e.g., 外観仕上げ, 内観仕上げ).
- 3. 部位別のリフォーム・維持管理状況 (Renovation/Maintenance Status by Part):** A table with columns for 'Part' (e.g., 1. 台所の経年状況, 2. 浴室の経年状況) and 'Status' (e.g., 2005, 2011, 2015).
- 4. その他の付加価値項目等 (Other Value-adding Items):** A list of checkboxes for various features like 'New construction' or 'Renovation'.
- 5. 目視による物件の現状評価 (Visual Assessment of Current Condition):** A section for overall condition evaluation.
- 6. 流通性 (Liquidity):** Includes a 'Liquidity Ratio' field and a table for 'Influencing Factors' (e.g., 物件の供給状況, 地域の特性).

※本イメージは今後変更となる可能性があります。

## ①利用が容易なシステム構成の工夫

- 全体構成を一覧できる画面・用語の平易化などにより、初めて価格査定マニュアルを使用する宅建業者等にも一見して利用しやすい構成を検討。
- 詳細な情報を把握している場合には、画面を展開することでその内容も入力可能とし、精緻な査定も可能にする。

## ②WEB上でのサービス提供の開始

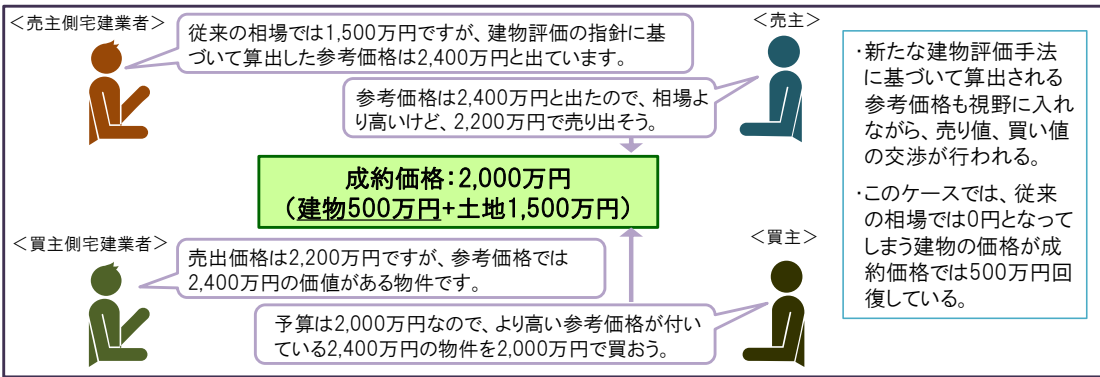
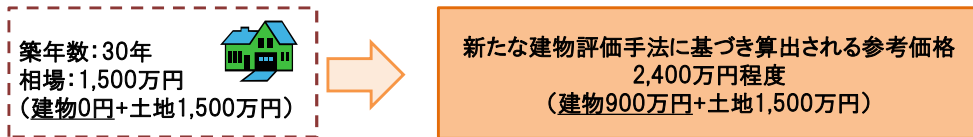
- 現在CDでソフトを販売しているところ、Web上で1件ずつの査定からサービス利用可能とし売買物件の取扱いの少ない宅建業者等の利用を促進。
- 現地調査を実施しながら情報を入力することで、スピーディな査定が可能に。

## ③査定書のダウンロードシステムの整備

- システムから査定書をダウンロードする仕組みを整備。
- 売出額としての査定額のみならず、査定のプロセスを容易に説明可能とすることで良質な中古住宅の価格の適正化にも資することを期待。

- 改訂版価格査定マニュアルで整備する査定書では、結論としての査定価格のみならず、建物評価指針に示された方向性に沿って査定を行ったプロセス(相場を前提とせず建物性能や現況から求めた建物価格やその根拠)を明示、市場流通性による価格調整理由も掲載
- 売主・買主の双方に査定のプロセスを説明することを推奨し、新たな建物評価の考え方の宅建業者・消費者の双方への浸透を図る

【参考】建物評価指針に例示された指針に基づく評価額(「参考価格」)提示による市場変革のイメージ



## ■ 査定書上に査定のプロセスを明記 (査定書の様式は今後検討)

- …**売主**に対しては、査定プロセスの説明の中で**建物の価値に着目した価格やその根拠(リフォーム実施等)を可視化し、** 売却価格設定の参考に
- …**買主**に対しても、価格査定マニュアルを活用し、**建物価格の妥当性に係るアドバイスを行うことを推奨し、** 購入判断の際の建物価値への理解を促進

### 【価格査定マニュアルの査定プロセス】

- 1・2. 住宅の部位別の再調達原価設定
3. 部位別の現在価値の算出
4. 資料整備状況等の付加価値による加点
5. 外観等の目視での現況評価による加減
6. 市場流通性による価格調整

建物の性能や現況から算出した建物価格

査定額