

価格査定マニュアルとは

- 宅地建物取引業者が消費者に対し、価額について意見を述べる際に、価額の根拠を合理的に示す手法として開発されたツール。（公財）不動産流通推進センターが提供。システム上に物件に関する情報（築年数・仕様等）を入力することで、査定額を算出。

宅地建物取引業法の規制

宅地建物取引業法第34条の2第2項

宅地建物取引業者は、宅地又は建物を売買すべき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。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）

第34条の2関係 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（（公財）不動産流通推進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。

価格査定マニュアルの改訂経緯（一部抜粋）

昭和56年度

- （財）不動産流通近代化センターが「価格査定マニュアル（土地、戸建住宅）」を作成・発刊

平成14年度

- 「戸建住宅価格査定マニュアル」改訂
部別別価格構成比の考え方を導入。

平成21年度

- 統合版のうち「戸建住宅価格査定マニュアル」改訂（PCソフト）
省エネ設備、長期優良住宅認定などの項目追加。マニュアル冊子を同梱し、評点の可視化を図る。

平成26年度

- 国土交通省が「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定

平成27年7月

- 「戸建住宅価格査定マニュアル」改訂
「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の考え方に沿うよう査定方法を改訂。 ※改訂内容は次ページ
Web上でのサービス提供方式に変更。
消費者に提示する不動産売却価格提案書のダウンロードシステムを整備。

令和元年度

- 「RC造戸建住宅版」をリリース

令和4年度

- 「住宅地版」の改訂。
地価公示標準値、都道府県地価調査基準値の情報を事例地情報として活用可能に

令和7年度（予定）

- 「事例地情報」を拡充し、利用者の利便性向上を図るため、不動産情報ライブラリの取引価格情報を住宅地版の「事例地情報」として活用すべく検討を実施。

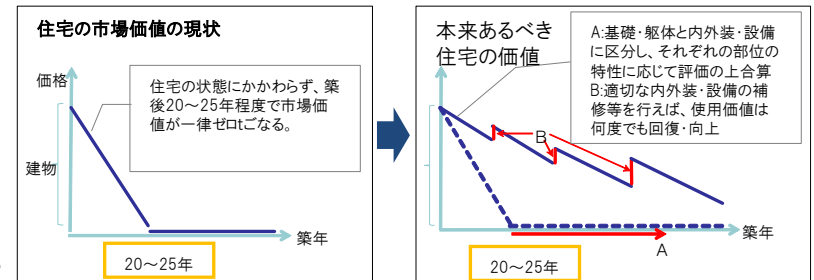
経緯

- ・平成25年度 : 「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」開催
- ・平成26年3月 : 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」策定
- ・平成25,26年度 : 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」にて報告
- ・平成27年7月 : 宅地建物取引業者が査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂し、指針を反映
: 不動産鑑定評価における「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

指針の概要

検討の背景・目的

- ・中古戸建て住宅の流通市場においては、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**となる慣行が存在。
- ・中古戸建て住宅の流通時における評価について、「人が居住する」という**住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)**に係る評価のあり方を提言。



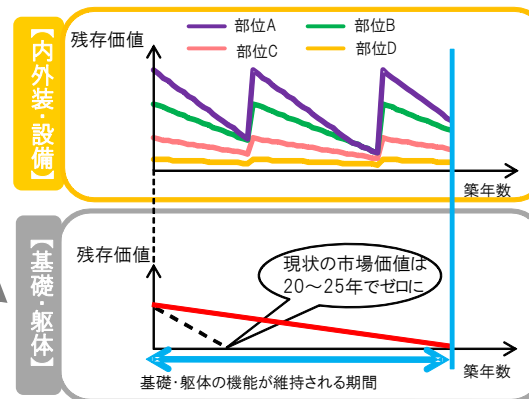
建物評価の基本的な考え方

以下のとおり**原価法の運用改善・精緻化**を図る

- 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
※参考となる数値・・・長期優良住宅 : 100年超
・劣化対策等級3: 75～90年
・劣化対策等級2: 50～60年

インスペクション結果や売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、**評価に反映**

【評価のイメージ】



- 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