

紙上 研修

第94号

既存住宅等の売買取引における 価格査定的重要性について

——住宅の質等の評価を刷新した「価格査定マニュアル」(2009年版)——

財団法人 不動産流通近代化センター 事務局

今回の紙上研修は、不動産の価格査定的重要性と、(財)不動産流通近代化センターが発刊している「価格査定マニュアル」(2009年版)の活用法について解説します。

この「価格査定マニュアル」は1981年から作製され、既存住宅等の売買取引において宅地建物取引業者(媒介業者)の方々に活用されていますが、2009年版のマニュアルは、特に戸建住宅に関して、住宅の質等の評価を本格的に導入し、刷新・改訂を行っています。



I 不動産業者による価格査定の 意義、重要性

1 不動産業者(媒介業者)による価格査定の重要性

「価格査定」とは、宅地建物取引業者が土地、既存住宅等の売買取引の媒介を行うときに、具体的な売出価格を決定する参考として、当該物件の妥当な市場価格の算定、判定を行うことをいい、業者はこれを売主に提示、助言することになります。

価格査定は、媒介業務のなかでも特に豊富な知識と経験が求められる重要な分野ですが、では、なぜ価格査定を行う必要があるのでしょうか。

第1に、売却の段階では市場に公表された価格がないので、何らかの市場価格判定が必要です。

第2に、不動産は一般に高額で経済的ウエートが高い資産のため、その価格の判定が重要となります。

第3に、不動産は1つとして同じものではなく、個性が強く、不動産の各種要因と価格の関係等を示す必要があります。

第4に、売主と買主間の利害調整機能です。一般に、売主はより高く売却することを望み、買主はより安く購入することを望みます。この相反する経済的利害に業者が1つの指標を示すことにより、双方が納得できる調整機能を果たすことになります。

このように消費者にとって納得性、信頼性の高い媒介業務を行うために、価格査定の果たす役割と意義は非常に大きいといえます。

2 不動産流通近代化センターの 「価格査定マニュアル」の意義

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が不動産の売買の媒介契約の締結に際して、媒介価額について意見を述べるときは、その根拠を明示しなければならない旨が義務付けられています(宅建業法第34条の2)。

不動産流通近代化センターの「価格査定マニュアル」は、消費者にとって納得性の高い根拠明示の合理的な手法のひとつとして宅建業者(媒介業者)向けに昭和56年(1981年)に作製されたものであり、以来、パソコン用ソフト化による査定結果の自動計算化、屋根材等を取替えた場合の耐用年数の延長、リフォーム内容等の評価、良い維持管理等をしている住宅の評価を査定価格に反映するなどの改訂を行って現在に至っています。

3 価格を判定する各種手法と 価格査定で用いられる各方式

一般に不動産の価格を判定する手法としては、以下の3つが考えられます。

第1は比較方式といわれるもので、これは対象不動産と類似の不動産が実際にいくらで取引されているかを調査し、この取引価格をもとに、対象不動産と取引された不動産を比較して、対象不動産の価格を求めるもので、不動産の市場性に着目した手法です。

第2は原価方式で、これは対象不動産と同等のものを現在つくったらいくらかかるのかを調査し、これに対象不動産がつくられてから何年経っているかによる減価修正を行って価格を求めるもので、**不動産の費用性に着目した手法**です。

第3は収益方式で、これは不動産が賃貸用等に供されている場合、その元本とそこから得られる収益の関係に注目し、収益を一定の利回りで還元することによって不動産価格(元本価格)を求めるもので、**不動産の収益性に着目した手法**です。投資用の賃貸不動産の価格を求める場合には、この収益方式(収益還元方式)が用いられますが、一般の居住用住宅の価格査定では用いられません。

不動産流通近代化センターの「価格査定マニュアル」では、**住宅地および中古マンション価格査定マニュアルは、上記第1の比較方式**を利用しています。また、**戸建住宅価格査定マニュアルは、戸建住宅が土地と住宅により構成されているため、土地部分の価格については上記第1の比較方式、住宅部分の価格については上記第2の原価方式によりそれぞれ算出し、その合計額をもって査定価格**としています。

- 戸建住宅の価格査定
住宅部分→原価方式、土地部分→比較方式
- 住宅地の価格査定→比較方式
- 中古マンションの価格査定→比較方式

Ⅱ 戸建住宅の価格査定

1 戸建住宅をめぐる社会環境等の変化

近時、戸建住宅等における住宅の質、耐震性、維持管理の状況等に関する社会環境、認識の変化が進んでおり、また長期優良住宅普及促進法(2009年6月施行)など各種法制度の整備等が図られています。

2009年版の「価格査定マニュアル」では、既存の戸建住宅の価格査定に関して、これらの環境変化等に関する対応を行っています。

2 具体的な査定のプロセス

●プロセス1: 査定標準単価の決定

所在地域別(全国47都道府県)と建物の工法別<①木造軸組工法(在来工法)、②2×4(ツー・バイ・フォー)、③木質プレハブ工法、④軽量鉄骨造の4工法>に単価を決定します。

●プロセス2: 規模修正率の決定、経過年数の設定

総延床面積、築年月、査定年月から、規模修正率の決定、新耐震基準適合性の評価を行います。

【新耐震基準適合性の評価】

- ・新耐震基準(1981年6月1日施行)に適合 →1.00
- ・新耐震基準に適合せず →0.95

●プロセス3: 建物の部位別品等格差率の決定

柱、屋根、外壁、開口部、内装、設備等の建物の各部位をA級仕様部材、B級仕様部材(標準住宅)、C級仕様部材(一般住宅)の各3ランクで評価して、品等格差率を算出します。

- ・建物各部位の仕様がすべてA級の建物の品等格差率 →1.25
- ・建物各部位の仕様がすべてB級の建物の品等格差率 →1.00
- ・建物各部位の仕様がすべてC級の建物の品等格差率 →0.80

●プロセス4: 建物の部位別現価率の決定

次に、査定建物が建築後の年数経過により減少した部位別現価率を、屋根や外壁の補修等の状況、内装や設備の維持・修繕状況を反映させた上で算出します。

【建築後25年の建物の建物全体の現価率(試算例示)】

- ・維持状況が悪く、補修等を行っていない場合 →10%前後
- ・一定の補修や、設備改修等を行っている場合 →15%前後
- ・定期的な補修、改修、さらに全面補修等を行っている場合 →20~35%程度

●プロセス5: 建物の住宅性能率の決定

「長期優良住宅」の認定、住宅履歴書類の整備、インスペクションの状況等を評価して建物の住宅性能率を決定します。

【住宅性能率の加点率の例示】

- ・「長期優良住宅」の認定を受けている(長期優良住宅普及促進法) →+20%
- ・新築時の設計図書等(意匠、構造、設備関係の図書)あり* →+1%
- ・建築確認通知書もしくは検査済証あり* →+1%
- ・住宅性能評価書(住宅性能品質確保法)あり* →+1%
- ・住宅検査(インスペクション)報告書等があり、修繕補修や追加の専門調査が不要と診断された場合 →+1%
- ・「フラット35S」適合物件もしくはそれと同等の性能を有する →+3%

*「長期優良住宅」の認定を受けていない場合に加点される項目

●プロセス6: 建物の付加価値率の決定

省エネ設備の導入、自然エネルギーの利用状況等を評価して建物の付加価値率を決定します。

【付加価値率の加点率の例示】

- ・省エネルギー設備の導入:エコウィル、エネファームあり →+3%
- ・自然エネルギーの利用:太陽光発電機あり →+3%

●プロセス7: 補正率の決定

外観・施工・外構の状況、間取り・日照の良否を評価して補正率を決定します。

【補正率の例示】

- ・外観補正率（建物の外観、デザイン等）を評価
→0.90～1.10
- ・施工補正率（建物施工の質・程度の良否等）を評価
→0.90～1.10
- ・外構補正率（門・塀・植栽等の外構の良否）を評価
→0.95～1.05

●プロセス8:建物価格の算出

プロセス1～7の各条件の評価の決定あるいは変更により建物価格を算出します。

●プロセス9:戸建住宅価格の算出

「住宅地価格査定システム」等で土地価格を算出し、プロセス8の建物価格と合算し戸建住宅（建物+土地）価格を算出します。

●プロセス10:流通性比率による調整

最後に、必要に応じて、流通性比率により戸建住宅価格を調整します。

具体的な査定例については、図を参照してください。

Ⅲ 住宅地の価格査定

1 価格査定の方式

住宅地の価格査定は「比較方式」（取引事例比較方式）で行います。

2 査定のプロセス

●プロセス1:適切な事例地の選定（取引事例の中から適切な事例地を選定）

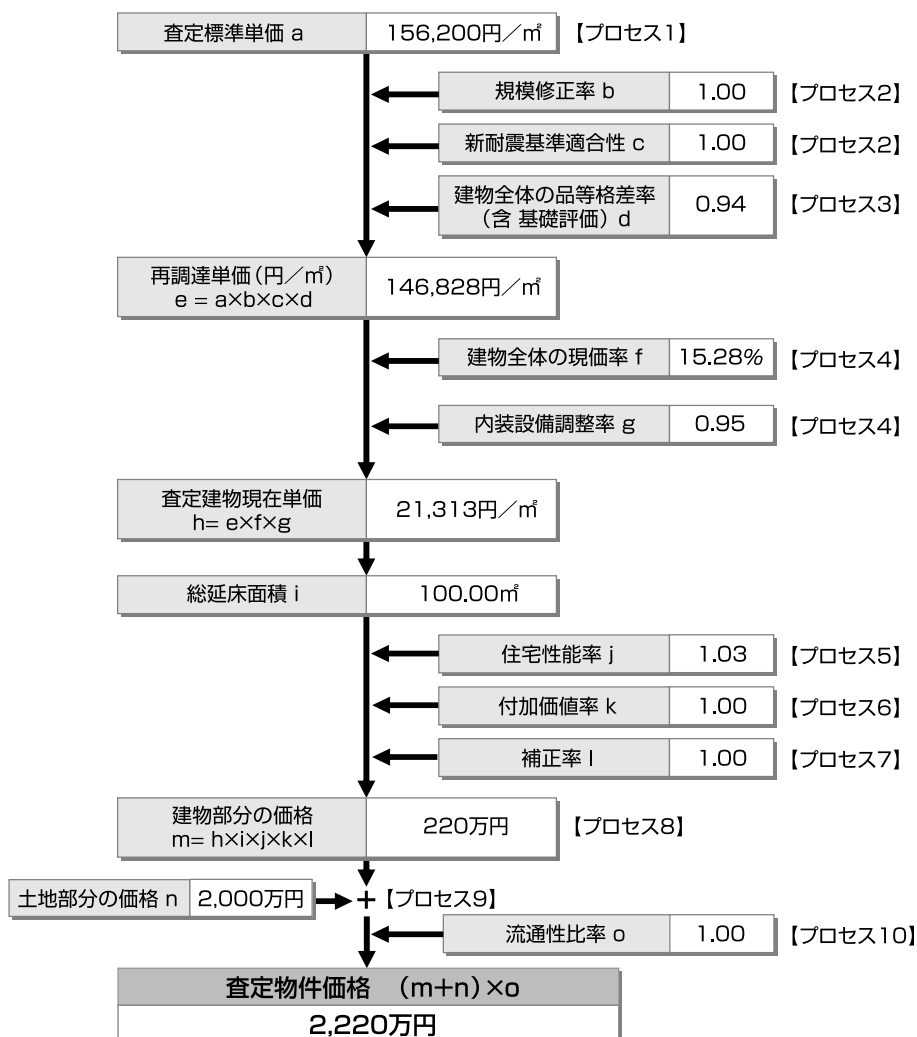
【事例地の選択のポイント】

- ・売急ぎ、買込みなどの特殊な事情のない事例地
- ・取引時点ができる限り最近の取引事例
- ・査定地と可能な限り同品等、同規模の事例地
- ・査定地と同一圏内（徒歩圏、バス圏）の事例地 等々

●プロセス2:事例地の単価の把握（事例地の取引価格を面積で除して、1㎡当たりの単価を把握）

●プロセス3:事例地と査定地の査定条件の比較・判定・評価

（戸建住宅の査定例） 所在地:愛知県、工法:在来工法、築25年（1985年建築）、建物延床面積:100㎡



【主な査定項目等】

- ・基本情報（所在、面積、事例地価格、成約／査定年月日等）
- ・交通の便、近隣の状況
- ・環境、供給施設（騒音・振動、眺望・景観、排水施設等）
- ・街路状況（方位、幅員、路面の状況等）
- ・画地の状況（間口、形状、路地状敷地、崖地・法地等）

●プロセス4: 査定価格の算出（査定地と事例地の評点の算出・集計を行い、査定地の価格を算出）

●プロセス5: 流通性比率による調整

Ⅳ 中古マンションの価格査定

1 価格査定の方式

中古マンションの価格査定は「比較方式」（取引事例比較方式）で行います。

2 査定のプロセス

●プロセス1: 適切な事例マンションの選定（取引事例の中から適切な事例マンションを選定）

【取引事例として選択すべきマンション】

- ・売急ぎ、買込みなどの特殊な事情がなく、通常の条件の下に取引された物件
- ・取引時点が過去1年以内程度の物件
- ・同種、同等、同類型のマンション 等々

【取引事例選定時の禁則～比較不可のマンション】

- ・新築分譲マンションとの比較
- ・団地型マンションと単棟建てマンションとの比較
- ・エレベータ付きマンションと、エレベータなしマンション（階段のみ）との比較 等々

●プロセス2: 取引事例単価の把握（事例マンションの取引価格を面積で除して、占有面積（㎡）当たりの単価を把握）

●プロセス3: 事例マンションと査定マンションの査定条件の比較・判定・評価

【主な査定項目等】

- ・基本情報（所在地、マンション名、総戸数、築年月、専有面積、間取り、事例マンション価格、成約／査定年月日等）
- ・住戸位置（所在階、エレベータの有無、開口部の方位）
- ・専有部分（室内の仕様・仕上、室内メンテナンス状況等）
- ・交通の便、立地条件
- ・共用部分（建物の外壁仕上材、外壁の状況、耐震性等）
- ・建物の維持（長期修繕計画の状況、修繕積立金の充足度、修繕実施状況等）
- ・管理清掃（管理規約・管理組合の有無、保守清掃の状況等）

●プロセス4: 査定価格の算出（査定地と事例地の評点の算出・集計を行い、査定地の価格を算出）

●プロセス5: 流通性比率による調整

Ⅴ 最後に

宅建業者（媒介業者）の方々が「価格査定マニュアル」等を有効に活用し、既存住宅売買における売主・買主双方の納得性、信頼性の確保に寄与し、流通の円滑化、活性化に寄与していくことが期待されます。

●参考—比較方式における取引価格情報

住宅地、中古マンションの価格査定には事例地、事例マンションの取引価格情報が必要ですが、取引価格の情報を入手することが難しい、また取引事例そのものがあまり無い場合等もあります。そこで、インターネットで提供されている取引価格あるいは取引動向に関する情報等を入手し、それらを参考として取引価格の水準等を把握することも有用です。

① 指定流通機構が提供する取引価格、

取引動向等に関する情報

宅地建物取引業法による指定流通機構（全国で4法人）を通じて、宅建業者が登録した不動産情報が成約した場合に報告される成約価格情報を入手することができ、その他に、指定流通機構が提供している各種の市況情報、マーケット情報も入手できます。

② 国土交通省が提供する「土地総合情報システム」

国土交通省は、不動産の購入者に対して実施したアンケート調査に基づき、同省土地・水資源局のホームページにある「土地総合情報システム」で、取引価格情報を提供しています。提供している情報は、地域内の土地、建付地、マンション等の取引について、取引価格、概ねの取引時期、物件概要（土地建物の面積、土地の形状、建物の構造等）、前面道路の状況、用途地域等となっています。

※「価格査定マニュアル」（2009年版）の購入等につきましては、下記窓口まで、お問合せください。

〔お問合せ窓口〕 価格査定マニュアル係

TEL.03-3324-7711

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●（社）全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3