

売買取引に有効な 「価格査定」の実務ポイント

——近代化センターの「価格査定マニュアル」の活用——

財団法人 不動産流通近代化センター 事務局

「価格査定」とは、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が住宅地、既存住宅等の売買取引の媒介を行うときに、具体的な売価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、宅建業者は査定した価格を売主に提示、助言することになります。

（財）不動産流通近代化センター（以下「近代化センター」）では、既存住宅等の売買取引において宅建業者（媒介業者）が活用できる「価格査定マニュアル」を1981年から作成しています。ここでは、その最新版である2010年度版をもとに「価格査定」を行う際のポイント等を説明します。

住宅地査定条件

査定条件入力 計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

算出事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 検索(事例入力→査定入力) クリア 終了

査定価格 2214 万円 事例価格(万円/㎡) 14.3 × (118.5) ÷ (111.0) × (145.00) × (1.00)

事例価格(万円/㎡) 14.3 事例点 118.5 面積(㎡) 111.0 流通性比率 1.00

※査定条件入力後、計算ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・近隣 3. 環境・供給施設 4. 街路・画地 5. その他画地

評価基準	判定地情報	判定点	事例地情報	事例点
管理番号	2010-TS10001	110.5	2010-TJ0001	111.0
査定依頼者氏名				
担当者名				
年月日(査定/成約)	2010年7月15日		2010年2月20日	
所在地	名古屋市○○区○○		名古屋市○○区○○	
最寄駅	○○○線○○駅		○○○線○○駅	
地目	宅地		宅地	
都市計画	市街化区域		市街化区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域	
防火・準防火地域				
建ぺい率	40 %		40 %	
容積率	80 %		80 %	
面積	145.00 ㎡		176.22 ㎡	
価格	㎡単価 15.3 万円/㎡ 坪単価 50.5 万円/坪		2520 万円 ㎡単価 14.3 万円/㎡ 坪単価 47.3 万円/坪	
現況・その他	○m高度地区、○○地区計画		○m高度地区、○○地区計画	

任意の管理番号の入力が可能です。必要な場合は、任意に採番した番号を入力してください。(任意：半角24桁以内、改行不可)

System Version KASZ0000

●「価格査定マニュアル」の
査定条件入力画面

I 宅建業者による価格査定の意義、重要性

1 宅建業者（媒介業者）による価格査定の重要性

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。

第一に、売却の段階では売出そうとする不動産に関して市場に公表された価格がないため、何らかの市場価格判定が必要になります。

第二に、不動産は一般に高額で経済に占める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。

第三に、不動産は1つとして同じものではなく、個性が強く、不動産の各種要素と価格の関係等を示す必要があります。

第四に、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宅建業者が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（以下「宅建業法」）では、宅建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）。

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1981年（昭和56年）に作成されたものがあり、以来、パソコン用ソフト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、リフォームなど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。

第一は、**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、この取引価格との比較で、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。

第二は、**原価方式**で、これは対象不動産と同等のものを現在、建築したらいくらかかるのかを調査し、これに対象不動産が建築されてから何年経過し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。

第三は、**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、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。

近代化センターの「価格査定マニュアル」では、住宅地およびマンション価格査定は、上記第一の比較方式を利用しています。また、戸建住宅は、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比較方式、住宅部分の価格については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（表参照）。

●価格査定の対象と査定手法

価格査定の対象	査定手法
住宅地	比較方式
既存戸建住宅	住宅部分は原価方式、土地部分は比較方式
既存マンション	比較方式

II 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」（取引事例との比較）で行います。

2 査定のポイント

(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）

「比較方式」による価格査定では、何よりもまず、適切な事例地の選択が査定の重要なポイントとなります。事例地を選定する際の主な基準を例示してみましょう。

- ・ 売り急ぎ、買い進み（急ぎ）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

選定した事例地が適切であれば、精度が高く信頼できる価格査定となりますが、不適切な事例地を選定すると、精度が低く信頼できない結果となってしまいます。

(2) 事例地と査定地の比較・判定・評価

事例地が選定できたら、次に、事例地と、査定をする対象物件である査定地について各査定項目の比較・判定・評価をしていきます。比較等をしていく主な査定項目には次のようなものがあります。

- ・ 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、供給処理施設（騒音・振動、日照・採光、眺望・景観、排水施設等）
- ・ 街路状況（方位、幅員、路面の状況等）
- ・ 画地の状況等（間口、形状、路地状敷地、崖地・法地等）

近代化センターの「価格査定マニュアル」では、標準的な住宅地の評点の合計を100点として、事例地、査定地の各査定項目の状況を入力すると評点がパソコンソフトで自動的に算定され、事例地の価格と比較した査定地の査定価格が計算されるシステムとなっています

(3) 価格査定の報告、説明

最後に、価格査定の内容、結果について依頼者（売主）に報告、説明することになります。近代化センターの「価格査定マニュアル」では、事例地、査定地の各査定項目の評点一覧表等が出力され、また報告書の参考雛型も例示していますので、これらも活用して、依頼者（売主）の納得の得られる説明、報告をすることが大切です。

なお、報告、説明に際しては、宅建業者による価格査定は、鑑定評価書ではなく、また他の目的、用途には利用できないこと、取引事例は個人情報および個人のプライバシーに関する情報となるので他に口外等をしないこと等を、依頼者（売主）に要請、説明しておく必要があります。

●参考:比較方式における取引価格情報

比較方式で査定する住宅地、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、取引価格の情報入手が難しい場合等もあります。そこで取引価格あるいは取引動向に関する各種情報等を利用し、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

宅建業法に規定する指定流通機構(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ます。そのほか、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」からの情報

国土交通省では、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」において、取引価格情報が提供されています。提供される情報は、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。

③地価公示等の公的評価額の情報

土地に関しては、地価公示、路線価等の各種の公的評価額に関する情報もあります。これらの公的評価額は、それぞれの制度目的に従って算定されているものであり、売買取引価格情報ではありません。また、その評価額は年毎の見直しであり、市場の価格変動等に即応した情報とはいえません。地価公示等の公的評価額を参考として活用する場合は、これらの点に充分留意した取扱いが必要であるといえます。

Ⅲ 戸建住宅の価格査定

1 価格査定の方式

戸建住宅の価格査定は、前に述べたように、「住宅部分＝原価方式」と「土地部分＝比較方式」を合算して算出します。

なお、近時、戸建住宅、マンション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、長期優良住宅普及促進法など各種法制度の整備等が行われています。現在の、近代化センターの戸建住宅の「価格査定マニュアル」は、これら住宅の質等に関する環境変化等に対応した価格査定を行えるシステムとなっています。

2 住宅部分の査定のポイント

(1) 登記情報等による簡便な査定価格の算定

戸建住宅の価格査定の場合、住宅部分は原価方式で査定します。その場合は、建物の品質、グレード、修繕等の実施を含む維持管理の情報等が重要な査定項目になりますが、依頼者(売主)からこれらの詳細情報等が当初から提供されない場合もあります。

近代化センターの「価格査定マニュアル」では、査定対象物件の所在地(都道府県)、建物の工法(在来工法、2×4工法など)、築年月、総延床面積、査定年月日などの、登記等から得られる情報により、築年による経過年数等に基づく簡便な査定価格が一応、算定できます。ただし、この算定価格は、いわば最低査定額に近い値であり、次に挙げる建物に関する各種情報を加えていくことで、より精度の高い価格査定ができることになります。

(2) 住宅の質、維持管理状況等に関する情報を加えた価格査定の実施

価格査定の精度を高めるためには、住宅の質、維持管理状況等に関する情報を加えて価格査定を行う必要がありますが、その主な査定項目には次のようなものがあります。

- ・住宅の各部位(柱、屋根、外壁、内装等)の品等(高級、標準等)
- ・屋根や外壁、内装・設備の修繕、維持管理状況
- ・長期優良住宅の認定、住宅履歴図書等の有無、瑕疵担保・品質保証等の状況
- ・省エネ設備、太陽光発電機など付加価値を高める設備の有無

これらの査定項目の評点はパソコンソフトで自動的に算定され、住宅の質等を反映した査定価格が計算され、さらに比較方式で算定された土地部分の査定価格を合算して、トータルの戸建住宅の価格査定が行われます。

●「価格査定マニュアル」の 査定結果レポートの例

(3) 価格査定の報告、説明

価格査定の内容、結果について依頼者（売主）に報告、説明すること、そのポイント等は、「住宅地の価格査定」と同様です。

Ⅳ マンションの価格査定

1 価格査定の方式

マンションの価格査定は住宅地と同じく「比較方式」（取引事例との比較）で行います。

2 査定のポイント

(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）

「比較方式」によるマンションの価格査定では、適切な事例マンションの選択等が査定の重要なポイントとなります。事例マンションを選定する際の主な基準を例示してみましょう。

[取引事例として選択すべきマンション]

- ・ 売り急ぎ、買い進み（急ぎ）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、同タイプのマンション 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

(2) 事例マンションと査定マンションの比較・判定・評価

事例マンションと査定マンションの比較等をしていく主な査定項目には次のようなものがあります。

- ・ 基本情報（所在地、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）
- ・ 交通の便、立地条件

- ・ 住戸位置（エレベータの有無、所在階、開口部の方位等）
- ・ 専有部分（室内の仕様・仕上、室内維持管理状況等）
- ・ 建物部分（建物の外壁仕上材、外壁の状況、耐震性等）
- ・ 計画修繕（主要な修繕の実施状況等）

近代化センターの「価格査定マニュアル」では、標準的なマンションの評定の合計を100点として、事例・査定マンションの各査定項目の評点がパソコンソフトで自動的に算定され、事例マンションの価格と比較した査定マンションの査定価格が計算されます。

(3) 価格査定の報告、説明

最後に、価格査定の内容、結果について依頼者（売主）に報告、説明をします。

Ⅴ 最後に

近代化センターの2010年度版「価格査定マニュアル」では、戸建住宅、マンションにおける住宅の質、維持管理状況等に対応した査定項目の充実、査定の各評点の明示、報告書の参考雛型の例示など実務的な利便性向上を図っております。

宅建業者（媒介業者）の方々が「価格査定マニュアル」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、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。

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