消費者に対して適正な価格査定を行うための調査研究

報告書

平成27年3月

公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会

研究会概要

本調査においては有識者等を委員とする研究会を設置して、研究会を2回開催して検討を行った。研究会の概要は以下のとおりである。

名称	消費者に対して適正な価格査定を行うための研究会
委員	・清水　千弘　麗澤大学経済学部　教授 ・大類　雄司　みずほ銀行証券部　副部長 ・小川　雅久　公益財団法人不動産流通近代化センター　不動産流通センター研究所　企画課長 ・市川三千雄　公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会　専務理事 ・木全　紘一　公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会　専務理事
オブザーバー	・国土交通省 ・佐々木正勝　一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会　専務理事
事務局	・全宅連不動産総合研究所

※役職は平成27年3月31日現在

回	日程	議事
1	平成26年12月25日	・価格査定の必要性と多様な査定のあり方 ・価格査定に必要なデータとその所在 ・内外の先進的取組事例 ・全宅連会員が保有する情報リソースを活用した価格査定の方向
2	平成27年3月4日	・価格査定の3方式（鑑定評価）の適用方向 ・賃借ニーズを反映した戸建て中古住宅の収益還元的価格の査定の試案 ・各種インデックス整備の可能性と活用イメージ ・価格査定に必要な情報整備と査定ツール開発の方向性

報告書目次

１．調査の概要　3

２．宅建業を取り巻く現状と消費者のための適正な価格査定の必要性　7

３．内外の先進的取組事例と示唆　15

４．価格の査定法　24

５．消費者のための各種インデックス整備の可能性と活用法　38

６．消費者のための価格査定に必要な情報整備と査定ツール開発の方向性　49

７．宅建協会が実施している地価調査の活用の可能性の検討　54

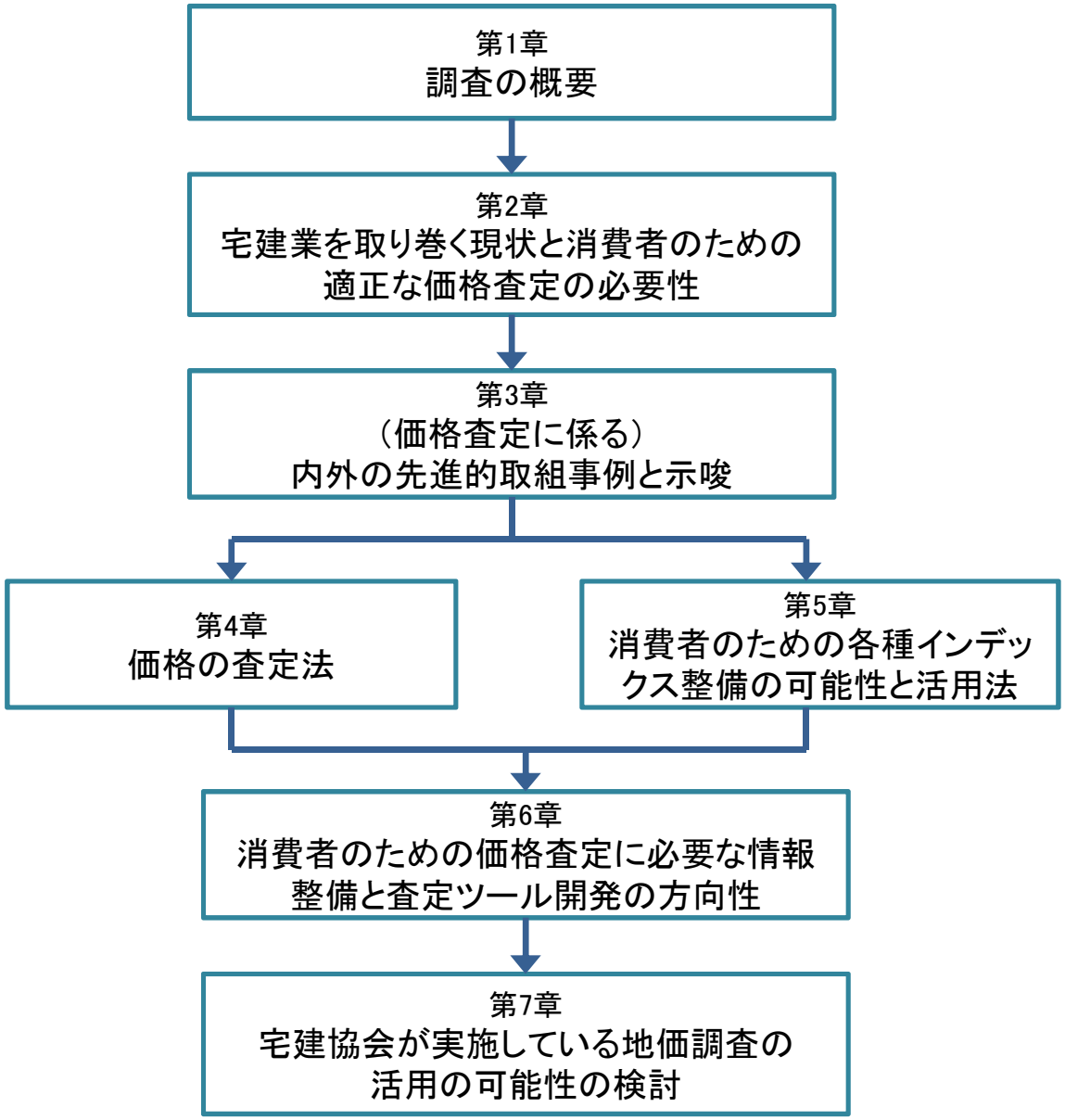
１．調査の概要

1-1　調査の背景と目的

〇人口が減少し超高齢社会を迎えた我が国では、住宅政策として住宅ストックを有効に活用することが推進されている。特に、国では不動産流通市場の活性化に向けて、中古住宅の価格査定手法の整備の検討が行われている。とりわけ、中古の戸建て住宅の価格については、築後20年以上を経過した木造建物の価値はほぼ認められていないのが現状である。さらに、2013年の「住宅・土地統計調査」においては、空き家の戸数は820万戸にのぼり、総住宅数に対する空き家の割合は13.5%になると報告された。中古の戸建て住宅の価格について、賃貸市場において一定の賃借ニーズが見込まれる場合、賃料水準に基づく収益還元法によって適正な価格査定が行われれば、消費者の資産価値の下落という不動産取得に対する不安感が払拭され、住宅流通が活性化することで、消費者のライフステージに応じた住まいニーズの充足が円滑化するとともに空き家対策にもつながるということが期待される。

〇地域に密着して消費者により信頼されるために、宅建業者は、コンサルティングや、価格査定等の基本能力を向上させていく事が必須と考えられる。消費者に納得してもらうためには、市場データに基づく合理的な説明が重要となる。そのためには、先ず市場データの整備が必要となるが、全国の宅建業者が個々に保有する各地域の取引事例や査定価格の情報は貴重であり、また豊富に存している。これらを一元集約化して価格査定等に活用することが有効である。そこで、不動産流通において重要な役割を担う公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会では、中古住宅等の適正な価格査定のあり方を検討する目的で本研究を実施した。

1-2　調査のフロー


第1章
調査の概要
第2章
宅建業を取り巻く現状と消費者のための
適正な価格査定の必要性
第3章
（価格査定に係る）
内外の先進的取組事例と示唆
第4章
価格の査定法
第5章
消費者のための各種インデックス整備の可能性と活用法
第6章
消費者のための価格査定に必要な情報
整備と査定ツール開発の方向性
第7章
宅建協会が実施している地価調査の
活用の可能性の検討

２．宅建業を取り巻く現状と
消費者のための適正な価格査定の必要性

2-1　宅建業を取り巻く現状

社会環境・市場の変化

全国的な人口減少、特に地方での人口減少が進んでいる

↓

空き家の増加（特に長期不在の戸建住宅）、建物の老朽化等が問題化している

↓

不動産賃貸・売買市場は縮小

宅建業の現状

- 多くは市場性が高い（ニーズのマッチングが容易な）物件の賃貸・売買仲介を中心に行っている

⇒　社会環境・市場の変化によって、ターゲットとする市場は変化を余儀なくされる

進むべき方向性

- 消費者のために宅建業者の強み（地域との密着）を発揮していく

⇒　価格査定のあり方と基盤となるデータベースをどう整備するかが大きな検討課題

2-2 消費者のための価格査定の必要性

〇特に地方圏において、成約事例が少ない場合も多いと推測される。適正な賃料や価格を家主や入居者に示しにくく、結果として低稼働物件を有する家主へのコンサルティングも説得力をもちにくく、空き家や築古物件の有効活用が難しい状況も生まれやすい。

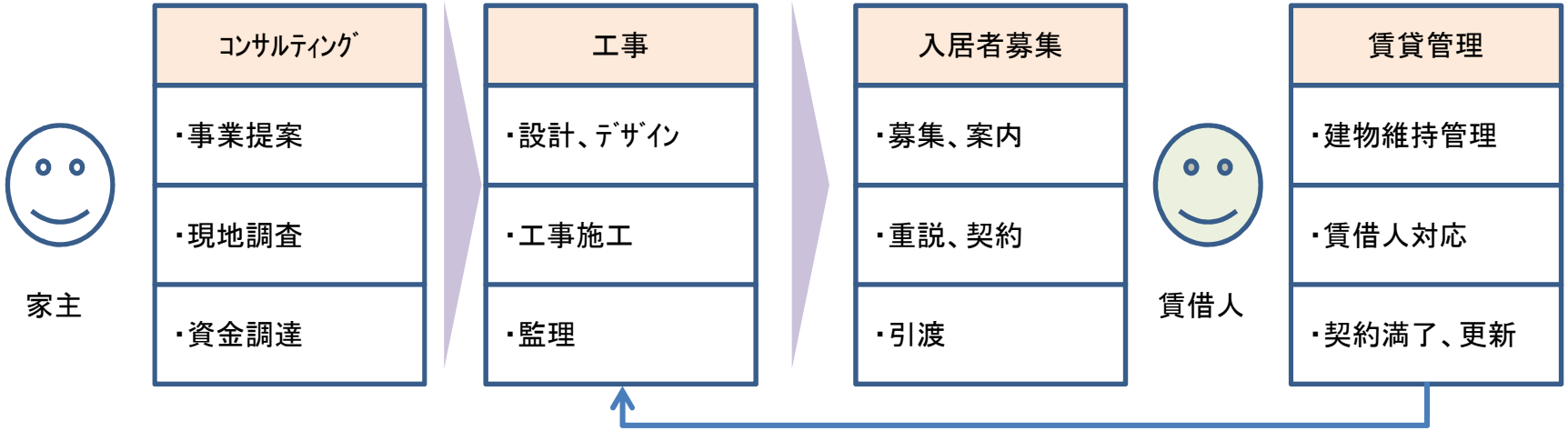
〇そこで、取引事例等の市場データを整備し、適正な賃料や価格を査定できる仕組みづくりが重要となる。そうすることで、家主への提案がより説得力を増し、地域の空き家や築古物件の有効利用が動き出すことが期待される。更にコンサルティングを行った物件を起点に、面として地域の魅力向上につながることが望まれる。

2-2 消費者のための価格査定の必要性

○有効な事業提案には、消費者の納得感を得られる**賃料査定指標や価格査定指標が必要**

⇒地域の空き家対策、住宅ストックの有効活用にもつながる

【不動産流通フローにおける宅建事業者の介在機会】



2-3　消費者のためにどのような価格査定が必要か

〇提示する査定価格（及び賃料）は、取引のシーンに応じて情報の精度、鮮度の面で幅を有する。例えば、宅建業者が売主や買主に提示する価格（及び賃料）においては、参考価格の性格をもつことから情報の精度よりも鮮度が優先される（いかに、最新の近隣類似取引事例を収集するか）。また、不動産の場合取引まで時間がかかることから、時系列で価格の推移（相場）を提示することも重要である。一方、ローンの担保評価をする金融機関向けの査定価格には精緻な論拠が必要になる。

〇従って、宅建事業者にとって重要なことは、消費者のために出来るだけ多くの取引事例を収集し、ストックしておくことと、集積したデータを時系列データに加工しておくことである。消費者からの求めに応じて、データを元に、査定結果としての価格（又は賃料）情報と相場のトレンド情報（index等）を、早く、分かり易いフォーマットで提出し、説明できることが必要になる。

□不動産取引のシーン別に求められる価格情報

◆売主側のシーン

集客 → 価格査定 → 物件調査 → 媒介契約 → 広告 販売活動 → 買主との 折衝・合意 → 重要事項 説明書作成 → 契約 → 決済 引渡し

◆買主側のシーン

インス ペクション → 売主との 折衝・合意 → 重要事項 説明 → ローンの 申込 → 契約 → 決済 引渡し

主体: 売主

必要とする価格情報

- 売却価格の目安を立てるため、売りたい価格、売れそうな価格、必ず売れる価格（価格に幅があっても良い）
- 時系列の価格指標（売り時）

精度：△　鮮度：○　時系列：○

主体: 買主

必要とする価格情報

- 交渉材料となる価格情報（周辺相場や建物スペックに準じた価格相場）
- 貸し出した場合の収益性（改築した場合の賃料など）
- 時系列の価格指標（買い時）

精度：△　鮮度：○　時系列：○

主体: 金融機関

必要とする価格情報

- 住宅ローンの担保価値としての価格情報
- 時系列の価格指標（リスク管理）

精度：○　鮮度：△　時系列：○

2-4 消費者のための適正な価格査定 実現方策

〇今後、消費者のために適性な価格査定を実現するには、主に3つの事項の検討と各々の課題を解決する方向性を内外の事例を基に確認することが重要である。

①価格査定に活用可能な取引事例等のデータの所在と所有・提供可能者の把握と整理

②それらのデータを一元的に集約・更新して宅建業者間で共有できる仕組みとその実施主体をどうするかの検討

③宅建業者が使いやすい、集約一元化されたデータを用いた価格査定ツールの開発や過去の市場トレンドを説明するインデックス（指数）や市場レポート等の整備すべきアウトプットの検討

〇上記の検討課題に対する解決の方向性を、内外の先進・先行事例をレビューして示していくことが求められる。

2-4 消費者のための適正な価格査定 実現方策

□価格査定を実現するための検討事項

①価格査定に活用可能なデータと所在

〇原データ（成約事例）
・売買/賃貸；不動産取引の当事者、宅建事業者、鑑定士、金融機関、課税主体等
〇集約されたDB等（公開／限定、消費者向け／宅建事業者向け）
・ハトマークサイト、レインズ、不動産取引価格情報（国交省web）、鑑定士協会、不動産情報サイトの民間運営会社等

②データを集約一元化する主体・仕組み

〇主体
・国・自治体（施策として）、業界団体（相互扶助）、民間（ビジネスベース）
〇仕組み・誘因
・情報所有者からの提供のメリットづくり

③価格の査定・コンサルの具体的アウトプット

〇市場の相場（価格、賃料） を示すインデックス、市場動向レポート等
〇個別の査定価格(価格、賃料)ツール

④より適正な価格査定実現に向けた課題

〇データのカバレッジ不十分（エリア、時系列で歯抜け）
〇建物（特に築古の戸建住宅⇒賃貸による価値を考慮）価格の適正な査定
〇集約一元化の継続

課題解決のヒント ⇒ 内外の先進事例（テクノロジー活用、独自査定システム考案etc.）

３．内外の先進的取組事例と示唆

3-1　先進事例①（静岡県宅建協会）

価格査定システムの概要

会員である宅建事業者が静岡県宅建協会の会員向けホームページ上で
①土地、②建物、③既存マンションの価格を査定できるシステム

①土地価格査定システム

- 「標準地価格」をベースに標準地の状況と比較して評点をつけ、土地の価格を査定できる
- 「標準地価格」は静岡県内約4,000地点の仮想土地の価格を会員である宅建事業者の協力により査定
- 約20年間のデータ蓄積

②建物価格査定システム

- 築年数やスペック、地域の流通性などを入力し、建物価格を算定できる

③既存マンション価格査定システム

- 大手デベロッパーの協力を得て静岡県内の約850件のマンション価格データを収集。それをベースとした基準価格をもとに階層や間取り、眺望などの評点をつけ価格査定できる

インプリケーション

協会主導でデータを収集することで、

- **成約の少ないエリアでも網羅的に同じ尺度で価格査定が行える**
- **長期時系列での蓄積がある**

⇒会員が顧客に対して説明力のある価格査定を行うことで円滑な取引、取引の活発化を促すことが期待される

土地価格査定システムの画面例

出所）全宅連主催2013年度「第2回 不動産流通と価格査定のあり方研究会」資料

3-2 先進事例② 米国Zillow社（米国の住宅価格・賃料等の不動産情報サイト運営）

Zillow社の概要

- Zillow社は、シアトルに本拠をおき、主に住宅の価格情報等をウェブおよびモバイルで提供する不動産情報サービス会社。現在、約1.1億件以上の物件情報をデータベースとして保有し、全米の主要な不動産情報サイトへのトラフィック全体の9割弱を占めるとの調査結果もある。
- 2005年に、世界初のウェブベースの旅行予約サイト「エクスペディア」を立ち上げたメンバーが設立、2011年にNASDAQに上場。2014年に同業のTrulia社（NYSE、2005年設立、本社サンフランシスコ）を買収。

Zillow社の提供サービスの概要

■主なサービス

①物件情報のデータベースを活用した価格・賃料の指数等の提供

・住宅価格インデックス（ZHVI）、住宅賃料インデックス（ZRI）、提示価格、成約価格、利回り（賃料/価格）などを提供

・全米、州、都市圏、都市、地域、個別物件の各レベルで、時系列の価格情報を提供

②住宅ローンに関する情報提供

・各社の住宅ローンの貸出条件、借り入れ・リファイナンスのシミュレーション等

③広告・マッチングサービス

・物件ページに不動産業者の広告掲載し、消費者と地元の不動産業者等とのマッチング支援

④情報提供ネットワーク構築

・モバイルでの情報提供

・Yahoo!Homes!と連携してユーザー獲得のプラットフォーム拡大

■主な対象者

①個人；住宅の所有者、売り手、買い手、貸し手（無料）

②事業者；不動産仲介業者、貸し家業、モーゲージ会社、プロパティマネージャー（広告料など負担）

出所）Zillow社のホームページより抜粋

3-2 先進事例② 米国Zillow社（米国の住宅価格・賃料等の不動産情報サイト運営）

Zillow社が提供する住宅価格指数、個別の住宅の査定価格の特長

① Zillow 住宅価格指数

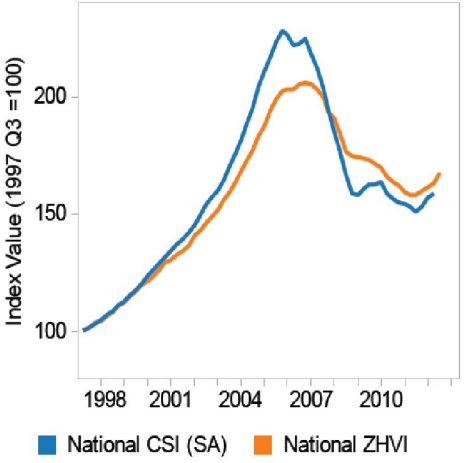
・ケース･シラー住宅価格指数と比べて、即時性、算出頻度、都市・エリアのカバレッジが大きいことが特長

・指数の算出法は、ヘドニックアプローチ。算出期間は1997年から。新築住宅含む

Summary Comparison of National Home Price Indices

	S&P/Case-Shiller© U.S. National Home Price Index ("S&P/CSI")	Zillow National Home Value Index ("ZHVI")
Primary Purpose	Benchmark for home price-linked financial product development, trading and settlement	Housing market analysis and research
Methodology	Repeat Sales ・Weighted composite of 9 underlying Census Division repeat sales indices ・Seasonally- & non-seasonally-adjusted versions	Hedonic Imputation ・Median of actual and estimated market values of all homes within a market (or market segment) ・3-month smoothed, using a Henderson Filter ・Seasonally-adjusted only
Underlying Data	Sale pairs for single-family homes only, i.e., SF homes for which: ・A sale price (distressed or non-distressed) is recorded within the current index reporting period and for which a prior historical sale price is also available ・Excludes newly-constructed homes ・Index data history to 1987	Actual and estimated values of 83 million individual single-family homes, condos, and co-ops: ・Actual, non-distressed sale prices recorded during the index reporting period ・Estimated non-distressed market values for every home in the Zillow database that does not sell during the reporting period ・Includes newly constructed homes ・Index data history to 1997
Coverage	@71% of US housing stock by market value	@95% of US housing stock by market value
Release Frequency	Quarterly	Monthly
Reporting Lag	56 – 61 days	18-23 days

Figure 2: National CSI vs. National ZHVI



② 個別の住宅の価格等の提供情報

・当該住宅の概要、内外の写真、理論価格（当該物件、当該地域、当該都市／過去の推移、将来予測）、賃貸した場合の理論賃料（当該物件、当該地域、当該都市／過去の推移）、売出し価格や資産税額の履歴、本物件のページビュー等を提供

・近隣および同種の物件の紹介

・当該物件に関する価格査定、住宅ローンの業者紹介（地元の不動産業者が広告料をZillowに支払って掲載）

・消費者は、当該物件の前に到着するとスマートフォンがロケーションを察知して当該物件に関する上記情報を表示

出所）Zillow 社のホームページより抜粋

3-2 先進事例② 米国Zillow社（米国の住宅価格・賃料等の不動産情報サイト運営）

□ Zillow社の提供する住宅価格指数や個別住宅の価格情報からの示唆

価格査定・価格指数のデータソース

〇複数の異種のデータソースから収集
・カウンティ役場の取引登記データ、課税データ、住宅ローン情報、売出し掲載情報、売出し前物件情報
〇価格ベースで全米の住宅の95%をカバー

データを集約一元化する主体・仕組み

〇住宅情報（建物概要や内外写真等）の約1／3は住宅持ち主が自発的に更新
（持ち主が価格査定に必要な情報を充足、アップデートする事で、少しでも高い査定価格を引き出す誘因が作用しているため）

価格の査定・コンサルの具体的アウトプット

〇住宅価格指数（ZHVI Zillow Home Value Index） ⇒ ケース･シラー指数と並ぶ注目度
（カバレッジ、即時性、差し押さえ物件除外）

〇個別の査定価格
⇒ 鑑定評価額を代替するものではなく、売買検討時の最初の参考情報提供という位置づけ
⇒ 売主と事業者で相場観の共有を支援
⇒ 限られた情報を基にモデル的に算出した価格
（正確性や的確性を欠く可能性も表明 エリア別に物件データのカバレッジ・精度・査定価格と取引価格の乖離率などを公開）

インプリケーション

●ハイブリッド、不完全なデータでも多くの件数を収集して相場情報や査定価格情報を算出
●データのカバレッジや精度について公表
●情報の所有者（住宅の持ち主）が自発的に情報の更新・精度向上を行いたくなる仕組み

3-3 先進事例③ CoreLogic社（米国・豪州等の住宅価格指数等を算出・提供）

CoreLogic社の概要

- CoreLogic社は、米国カリフォルニアに本拠地をおく不動産・金融分野の市場データの提供・分析を行う会社。対象国は、米国、豪州、ニュージーランド、カナダ、インド等。米国の住宅については、全ストックの約99%をカバーするデータベースを保有し、毎月約400万件の住宅取引の情報を収集。2011年5月、豪州の不動産関連のデータ提供会社であるRP Data社を買収し、2012年より豪州にて住宅価格指数の提供を開始。
- 同社の住宅価格指数は、米国や豪州の住宅市場の動向を示す代表的な指標として、各国のエコノミストやシンクタンクのレポートに転載。

CoreLogic社の不動産に関する主な提供サービスの概要

① CoreLogic Housing Price Index（HPI）の算出・提供

・全米をカバーし、1976年1月から算出の月次の住宅価格指数（全米、州別、郵便番号エリア別）

・指数の更新スピードに特長（前月末から5週間後にデータ更新完了して指数算出。他のどの指数よりも迅速）

・5年先の価格予測も提供

② CoreLogic Case-Shiller INDEX（ケース・シラー指数）の算出・提供

・世界的に定評のあるケース･シラー住宅価格指数をコアロジック社が2013年に買収し、引き続き月次で指数を提供

・指数はケース・シラーが開発したリピートセールス法で算出

③ CoreLogic RP Data Daily Home Value Indexの算出・提供

- 豪州の主要都市等におけるHouses（戸建）、Units（マンション）、All Dwellings（全ての住宅タイプ）に関する日次（一部は月次他）の価格変化を示すインデックス。物件価格データは地方政府から入手し、ヘドニック法により価格指数を算出。最新の売買可能物件の情報から算出しているため、実際の売買からインデックス公表までのタイムラグを短縮。

CoreLogic社の取組からのインプリケーション

・住宅売買、住宅ローン、課税等の多様なデータソースからデータを収集してデータベースを構築している。

・グローバルにインデックスを提供している会社と提携することで、インデックスのブランド力・信用力を高めることが期待される。

3-3 先進事例③ CoreLogic社（米国・豪州等の住宅価格指数等を算出・提供）

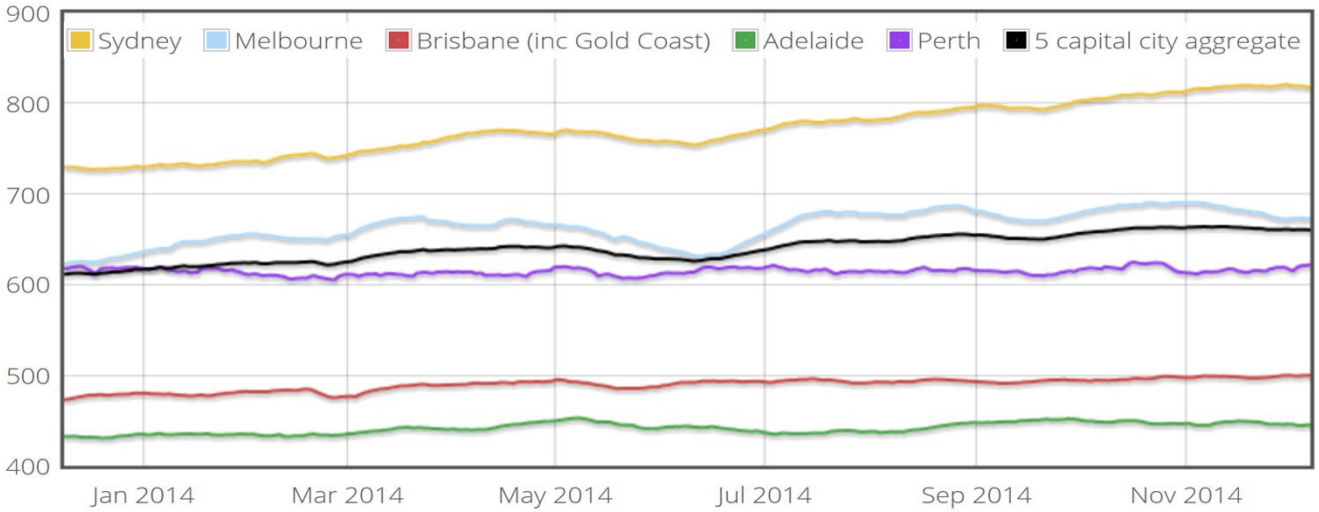
■ 豪州の都市別住宅価格指数 CoreLogic RP Data Daily Home Value Index （2014/12/8時点）

City (All Dwellings)	Today's Index Value	Change Day on Day	% Change Qtr on Qtr	% Change Yr on Yr
Sydney	817.83	-0.27▼	+2.63%▲	+12.08%▲
Melbourne	672.84	-0.09▼	-0.54%▼	+8.09%▲
Brisbane (inc Gold Coast)	499.77	+0.08▲	+1.76%▲	+5.99%▲
Adelaide	445.13	-0.12▼	-0.75%▼	+2.82%▲
Perth	622.29	+0.98▲	+1.30%▲	+0.83%▲
5 capital city aggregate	660.58	+0.01▲	+1.19%▲	+8.09%▲

Note: Index values for Canberra, Hobart, Darwin and Brisbane excluding Gold Coast, can be found in Monthly Movements.
Qtr and Yr changes are rolling 3 & 12 month respectively.

出所）CoreLogic 社のホームページより抜粋

■ 豪州の都市別住宅価格指数（日次） CoreLogic RP Data Daily Home Value Index の推移



出所）CoreLogic 社のホームページより抜粋

3-4　先進事例のレビュー

〇内外の先進事例として下記の3つをレビューし、それらから得られる示唆は下表の通りである。

事例	取組の概要	示唆
静岡県宅建協会	・協会会員向けに、 ①価格（土地、建物、中古マンション）査定システム ②独自の市場見通しDI（短期予測） を提供し、会員間で共有	・価格（土地、建物）査定に必要なデータを自前（会員による査定）で整備、中古マンションの価格査定に必要なデータは大手デベロッパーから入手 ・建物価格査定システムは近代化センターの査定マニュアルに準拠して作成 ・市場見通しDI（短期予測）を各会員の市況予測を基に作成
米国 Zillow社	不動産の情報提供会社 ・複数のデータソースから住宅価格データを収集し、全米の住宅の95%をカバーするデータベース（DB）を構築 ・上記のDBを基に、住宅価格指数を算出・公表（ケース・シラー指数と並ぶデファクトスタンダード） ・個々の住宅の価格（参考価格）を勝手査定して公表	・異種のデータソース、不完全データでも多くのデータを集約一元化してインデックス算出や価格査定を実施 ・公表されている勝手価格が家主にも有用なため、家主が住宅の属性情報等を自発的に提供・更新（情報の充実・アップデートにより少しでも査定価格を上げたいとのインセンティブ作用） ・データ制約のため的確性を欠く可能性を予め表明し、データのカバレッジや精度を公表し、その判断を情報の利用者に委ねている
米国 CoreLogic社	金融、不動産の情報・分析・サービスの提供会社 ・米国で住宅価格指数を提供 ・豪州で日次の住宅価格指数を開発・提供	・インデックス算出や分析の基となる様々な住宅情報を、政府（税務、登記、裁判所等）と民間（不動産、鑑定、金融等）の多種のソースから収集して全米屈指のデータ保有 ・膨大なデータを基に、インデックス算出や様々な分析等のビジネス展開が可能

〇価格査定や市場トレンドを示すインデックスの開発の基となるデータの収集・蓄積は、宅建業者の独自情報も含めて多様なソースから収集することが有効。蓄積されたデータは、それ自体が価値を有する可能性も（ex.静岡県宅建協会が蓄積しているデータ）。

〇蓄積したデータが多少不完全であっても、価格査定やインデックス算出を開始することが有効（完全なデータが揃うのを待っていたのでは何も始まらない）。

４. 価格の査定法

4-1　消費者のために宅建事業者が今後備えるべき能力・支援するツール

〇大都市部におけるオフィスや賃貸マンション等の不動産コンサルティング、売買・賃貸等の仲介や管理等においては、豊富な市場データを活用して客観性・合理性に基づいた、（1）市況の説明（市場インデックス等のベンチマーク活用）、（2）価格査定（適正賃料の査定、収益還元法による価格査定）が主流となっていて、顧客の納得感や信頼を獲得している状況があり、宅建業者においてもこれらの能力を備えることが必要である。

〇価格査定は、不動産鑑定評価の方式として3つの方法、①原価法、②取引事例比較法、③収益還元法、がある。

①原価法を用いる場合、戸建て住宅の建物部分を適正に評価（一律の経年減価ではなく、性能や改修状況を反映）することが課題。

②取引事例比較法を用いる場合、地方では参照すべき取引事例が少ないため、会員が所有する価格情報の共有・一元化が必要。

③収益還元法を用いる場合、貸家としての収益力を判断する賃料や還元利回りのデータが少なく、収益還元による査定スキルが未整備。

4-1　消費者のために宅建事業者が今後備えるべき能力・支援するツール

□宅建事業者が今後備えるべき能力と課題

①　市況についての説明力

市況・トレンドを説明するツール	市況を客観的に表すインデックス（価格、賃料等）
	市場の見通しを説明する市況DI、価格予測等

②　シーンに応じた適正な価格査定力

価格の査定法	①原価法	＊建物部分の適正な評価が必要（一律の経年減価ではなく、性能・改修を反映） ⇒　近代化センターで改訂中の戸建住宅の建物評価システムの活用
	②取引事例比較法	＊地方では取引事例少なく、情報の収集・共有化の基盤未整備 ⇒　全宅連が情報の集約一元化・査定システム構築を主導
	③収益還元法	＊貸家としての収益力に基づく有効な評価法だが、賃料や還元利回りの情報と査定スキルが未整備　⇒　全宅連主導で整備

〇原価法による価格査定では、

・土地価格については、公示評価情報やレインズ等でカバーできていないエリアが存在するため、これらのエリアの土地価格情報の収集が課題。静岡県宅建協会のように各都道府県の宅建協会による独自の地価査定の取組を拡大して土地価格情報の充実・蓄積を図ることが有効。

・建物価格については、建材等の性能や改修履歴を価格に適正に反映できる（公財）不動産流通近代化センターが開発している「戸建て住宅価格査定マニュアル」の改訂版の利用を促進。

4-2 価格査定法① 原価法による査定価格の適正化に向けて

□原価法による価格査定の課題と解決の方向性

土地価格

現状の価格情報

①路線価や公示地価等の公示評価情報
②不動産取引価格情報（国交省web）、レインズ情報
③独自に査定・収集している価格情報（静岡、愛知等）

◎情報の少ない地方部での土地価格情報の収集

今後の価格情報

上記の①と②でカバレッジが不十分な空白エリアを減らすため、
重点ターゲットエリアを想定した上で、
＊独自の価格査定（標準地、路線価）の実施を促進
＊土地取引の価格情報の集約一元化を推進

建物価格

現状の価格査定

＊建物の適正評価（性能、改修等の反映）を支援する「戸建て住宅価格査定マニュアル（システム）」の利用度が低く、査定価格の質に課題
＊静岡県宅建協会では、独自に蓄積したデータと上記マニュアルを踏襲した価格査定システムを提供して会員を支援

◎戸建て住宅の建物価値の適正評価

今後の価格査定

＊改訂中のマニュアルをベースにした査定システムの利用の普及促進、あるいは独自システムの考案・開発
（宅建業者の利用シーンやニーズを踏まえ、精度やポータビリティ等を柔軟に可変できるのが理想）

4-2　価格査定法②　取引事例比較法による査定価格の適正化に向けて

〇取引事例比較法による価格査定では、

・取引事例情報については、レインズ等でカバーできていないエリアが存在するため、都道府県の宅建協会による取引価格と独自の査定価格情報の収集・一元化を進めて価格査定時に活用できる情報基盤を整備。

・査定システムについては、戸建て住宅の取引価格には貸家としての使用価値が必ずしも適正に織り込まれていない可能性があるため、原価法による建物部分の適正価格と併用して価格査定を実施。

4-2 価格査定法② 取引事例比較法による査定価格の適正化に向けて

□取引事例比較法による価格査定の課題と解決の方向性

取引事例情報

現状の価格情報

○不動産取引価格情報（国交省web）、レインズ情報
＊同一需給圏内に一定数の取引事例がある場合に有効（都市部やマンション、土地等の評価に馴染む）
＊地方部や戸建て住宅の場合は、類似の取引事例情報の蓄積が少ないため、現状では原価法を使用

◎情報の少ない地方部や戸建て住宅の取引事例の収集

今後の価格情報

地方部や戸建て住宅の取引情報でカバレッジが不十分な空白エリアを減らすため、都市圏においてはレインズ情報の充実、地方圏では取引事例の収集に向けて、
＊取引事例情報の集約一元化を推進
＊取引価格だけでなく、査定価格情報の集約一元化も推進

査定システム

現状の価格査定

＊戸建て住宅の場合、取引事例比較法により査定した場合、取引価格に貸家としての使用価値が必ずしも適正に織り込まれていない懸念あり

◎戸建て住宅の価値の適正評価（貸家としての収益価値）

今後の価格査定

＊改訂中の「戸建て住宅価格査定マニュアル（システム）」を用いた原価法との併用

4-2 価格査定法③ 収益還元法による査定価格に向けて

〇本研究の主対象である収益還元法による価格査定では、

・まず価格査定に必要な情報として、賃料とキャップレートの市場情報が不可欠である。現状では戸建て賃貸住宅を対象とした賃料情報（募集賃料、成約賃料）とキャップレート情報が未整備であるため、その収集・一元化をまず進める。特に、戸建て賃貸住宅の取引事例は少ないためキャップレート情報は蓄積が難しいと予想されるため、自用の戸建て住宅の取引価格と査定賃料からキャップレートを推計して情報の蓄積を図ることが有効。

・査定システムについては、貸家としての賃料は（一社）全国賃貸不動産管理業協会が開発した賃料査定システムも利用可能。キャップレート情報の蓄積には時間がかかるため、キャップレートを用いない代替的な価格査定法を検討する（代替的な価格査定の試案を後述）。

4-2 価格査定法③ 収益還元法による査定価格に向けて

□収益還元法による価格査定の課題と解決の方向性

必要な情報

必要な情報	①戸建て賃貸住宅の市場賃料 ②戸建て賃貸住宅の売買時のキャップレート

◎価格査定に必要な情報基盤の構築

今後の対応	＊賃料情報の調査・収集・集約一元化（ハトマークサイト、レインズ等での蓄積情報を活用） ＊戸建て賃貸住宅のキャップレート情報の収集・集約一元化 ＊自用住宅の取引価格と査定賃料を用いて、推計キャップレート情報を収集・集約一元化

査定システム

現状の価格査定	＊賃料データが少なく、適正な賃料査定が難しい状況 ＊キャップレートデータが無いため、代替指標・方法の検討が必要

◎戸建て賃貸住宅の市場価値の適正評価（貸家としての使用価値の反映）

今後の価格査定	＊賃料査定システム（ex.全宅管理が開発）を活用した適正な賃料査定の促進 ＊キャップレートを用いた直接還元法の代替となる評価法の検討

4-3 収益還元法による中古戸建て住宅の価格査定法の試案①

○築年が20年以上経過した戸建て中古住宅の建物部分（木造）は、これまでほとんど価値が評価されてこなかった。しかし、貸家として一定期間の賃貸が可能であれば、その間の賃貸収益に基づく使用価値を評価に反映することができる。これにより、貸家としての賃貸が見込める立地であれば、戸建て住宅所有者の資産価値の維持、空き家を貸家とするリノベーションの増加、金融機関の住宅ローンの担保価値の維持につながり、中古住宅流通の活発化や住宅ストックの有効利用が期待できる。

○そこで、貸家としての戸建て中古住宅のキャップレート情報が現状ではない中で、暫定的に中古戸建て住宅の価格査定法を試案として提示する。

○基本的な考え方は、賃貸可能期間中の賃貸利益の累計（賃貸期間中の賃貸利益の運用益も加味）の現在価値と、賃貸が終了した時点で建物を解体して更地として売却する場合の処分価格の現在価値の総和とする。

4-3 収益還元法による中古戸建て住宅の価格査定法の試案①

□収益還元法による中古戸建て住宅の価格査定法（試案）

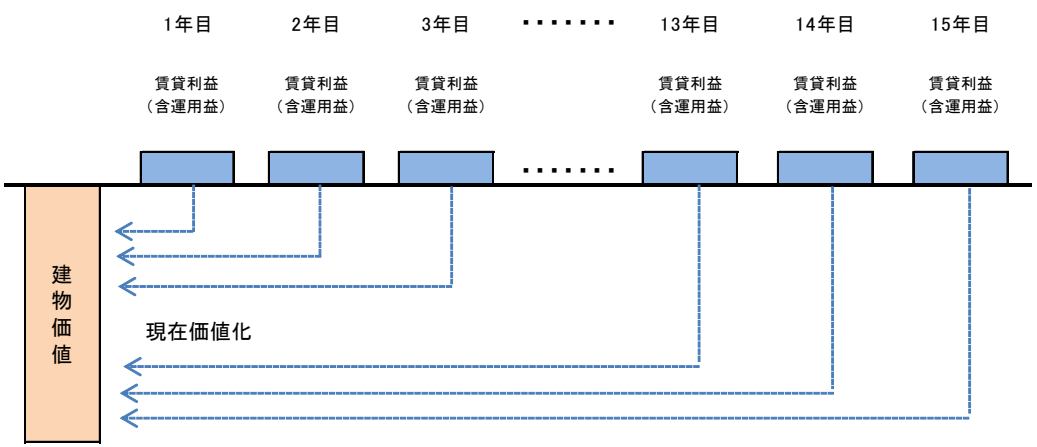
中古戸建て住宅の収益価格 （貸家としての使用価値を反映）

＝ 賃貸期間中の賃貸利益（運用後）総額の現在価値＜建物の価値＞

＋ 賃貸終了後の更地処分価格の現在価値＜土地の価値＞

■建物価値の評価イメージ

＊ 毎期の賃貸利益を一定利回りで複利運用し、最終年時点での賃貸利益（運用益含む）総額の現在価値を現在の建物価値とみなす。換言すれば、賃貸可能期間中の賃貸利益（運用益含む）で投資回収可能な価額を建物価値と仮想的にみなす。



■中古戸建て住宅の収益価格の算出式（試案）

＜建物の価値＞ ＜土地の価値＞

$$P = a \times \frac{(1+Y)^N - 1}{Y(1+Y)^N} + \frac{P_{LN} - E}{(1+Y)^N}$$

a 賃貸利益
Y 割引率
N 賃貸期間
P_{LN} 土地の価格
E 建物等の撤去費

4-3 収益還元法による中古戸建て住宅の価格査定法の試案②

〇ここでは、一定の前提条件の基で、原価法と前述の収益還元法による価格査定の結果をケーススタディとして示す。

・原価法では、①通常の原価法、②収益的な価値を考慮した原価法（建物の耐用年数を賃貸可能な期間を考慮して延長）の2ケースで価格算出

・収益還元的な査定法では、賃貸期間中（15年間）のNOI累計額（運用益含む）の現在価値と15年後の更地売却可能額の現在価値の和として算出

・耐用年数	22年		
・現在の築年数	20年		
・今後の賃貸可能期間	15年		
・再調達原価	土地	1,500万円	37.5%
	建物	2,500万円	62.5%

原価法

■ 通常の原価法

再調達原価	4,000万円（土地建物合計）①
減価修正額	2,273万円（建物価格÷耐用年数22年×経過年数20年）②
現在価値	1,727万円 ③＝①－②

■ 収益的な価値を考慮

再調達原価	4,000万円（土地建物合計）①
減価修正額	1,429万円（建物価格÷居住可能期間35年×経過年数20年）②
現在価値	2,571万円 ③＝①－②

これまでの査定法によると、築年の古い戸建て住宅の価値はほとんど土地価格に収斂

収益還元法

■ 収益還元的アプローチ（有期還元）

賃貸収入	204万円 ／年	月額賃料17万円
賃貸費用	30.6万円 ／年	経費率15%
NOI	173.4万円 ／年	

割引率	4.0%
賃貸期間	15年
15年後の建物解体費用	100万円
15年後の土地価格	1,500万円 ＊土地価格は変動なしと想定

15年間のNOI累計（現在価値）	1,928万円 ①
15年後の更地価格（現在価値）	777万円 ②

収益価格	2,705万円 ③＝①＋②

収益還元法により、
・賃貸期間中（15年間）の償却前賃貸利益（NOI）累計（運用益含む）の現在価値
・賃貸終了後（15年後）に更地として（建物解体）土地処分可能価格の現在価値
の和と考えると、これまでの査定法による価格より高くなるケースも想定される。

＊本結果はケーススタディであり、収益還元法による査定価格が必ず高くなるとは限らないことにご留意ください

4-4 消費者のための適正な価格査定に向けた方式別の課題と取組の方向性①

○これまでの検討結果をもとに価格査定の方式別に課題と取組の方向性を整理する。

①原価法	＊建物評価については、近代化センターで改訂中の「戸建て住宅価格査定マニュアル」を利用 ＊地方部では土地価格情報を収集
②取引事例比較法	＊取引事例の収集・データベース充実が課題（特に地方部・戸建て住宅では、路線価や公示評価だけでは鮮度と精度が制約要因に） ＊具体的な収集方法と収集に伴うコスト負担が検討課題
③収益還元法	＊地方部の戸建て住宅の有効活用（空き家対策）のためにも必須の査定法 ＊戸建て住宅の賃料とキャップレートのデータ整備、データが未整備な状況下での代替的な査定法の検討が必要

取組の方向性
（次ページ）

4-4 消費者のための適正な価格査定に向けた方式別の課題と取組の方向性②

取引事例比較法

収益還元法

取引事例の収集に向けて

- ・民間のデータ&システムを利用
- ・レインズデータを利用

大都市圏は概ねカバー

- ・公的なデータを利用
  - -路線価
  - -地価公示（都道府県地価調査）

地方圏では成約情報が少ない

賃料とキャップレートの収集に向けて

【取引事例比較法】

対象地査定価格 ＝ 標準値 × 時点修正 × 対象地路線価 / 標準値路線価

協会独自データ（14協会実施の地価調査）

地価調査結果又はハトマークサイトデータよりインデックス

販売（不動産景況DI付きで）できれば調査コストが回収可能

（大学やメディア等と組んでブランド化）

【収益還元法】

対象地査定価格 ＝ 賃貸利益（運用益含む） ÷ キャップレート（期待利回り）

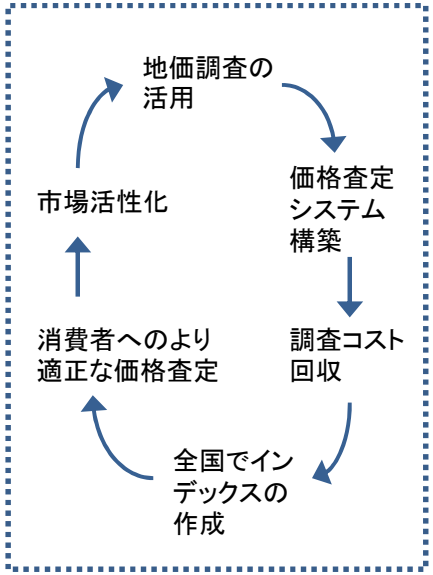
ハトマークサイトデータ利用→蓄積

鑑定評価的な手法を当初は利用

【ステップ1】
- ・独自のデータをベースにした査定価格が可能
- ・全国の価格動向を示せる

【ステップ2】
- ・データをベースに戸建賃料提案ができる
- ・金融機関との連携
- ・空き家対策に活用

不動産流通活性化のチェーン



５．消費者のための各種インデックス整備の可能性と活用法

5-1　消費者のための各種インデックス整備の必要性

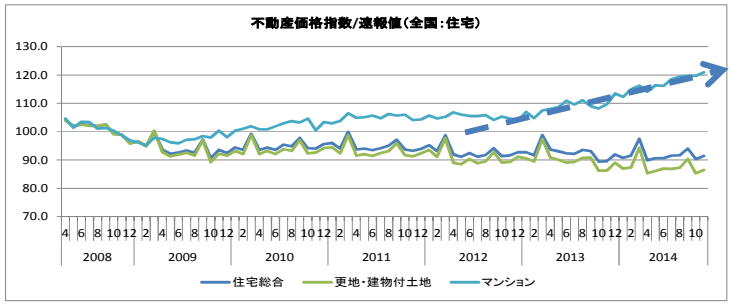
○現状の価格査定は、地域の市場に精通している個々の宅建業者が近隣取引事例等をベースにした実感値としての価格が主である。しかし、今後は、個々の実感値のバラツキを解消し、マクロの視点と中長期の市場トレンドをベースにした客観的な判断・説明材料が求められると想定される。これらのデータは、都市部のマンションや投資物件ではごく当たり前に活用されている。将来的に地方や戸建て住宅でもこうしたニーズが表面化することが予想される。

5-1　消費者のための各種インデックス整備の必要性

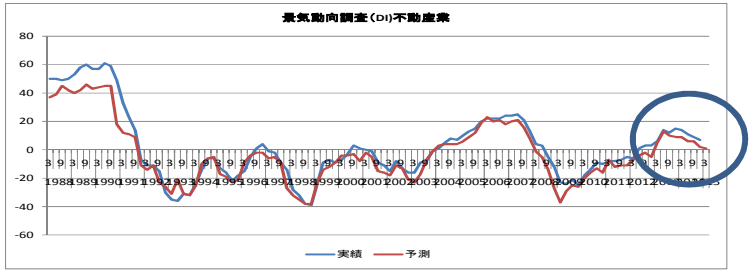
現状
【短期・ミクロ】

・地域の情報に精通した個別の宅建業者が、近隣取引事例をベースに査定価格を算出

今後、整備すべき指標
【長期・マクロ】



①インデックスの作成
・価格のトレンド（指標）を提示



②不動産景況DIの作成・多くの経験豊かな宅建業者の実感値を反映

5-1　消費者のための各種インデックス整備の可能性と活用法

〇価格査定のために収集した賃料や売買価格のデータが時系列でストックされると、賃料や価格の動向を示すインデックスの開発整備が可能となる。米国Zillow社の事例にみられるように、限られたデータであっても、相場感や参考価格を顧客に説明する際にある程度客観的な説明材料として活用することができるので有益である。一方、売主、買主、金融機関等にとっても、売買や融資等の判断材料として有用なツールとなる。

〇活用が想定されるインデックスを下記に例示する。

1）立地エリア別、 建物のタイプ・規模別のサブインデックスがあると、足元のトレンドや市況サイクルの現状の位置等の説明が可能→イメージ①

2）過去の推移を示すインデックスだけでなく、先行きについての短期的な予測DI（不動産事業者の市況予測）やモデルによる賃料の中期予測等があると、取引のタイミングや賃貸事業の見通しの説明が可能→イメージ②

3）住宅は築年経過による市場における競争力低下に伴って賃料に下落圧力がかかる（市況変動の影響を除くと）状況をインデックスとして算出可能であり、貸家のリノベーションによる投資可能性等を客観的に説明が可能→イメージ③

5-1　消費者のための各種インデックス整備の可能性と活用法

◆売主側のシーン

集客 → 価格査定 → 物件調査 → 媒介契約 → 広告販売活動 → 買主との折衝・合意 → 重要事項説明書作成 → 契約 → 決済引渡し

◆買主側のシーン

インスペクション → 売主との折衝・合意 → 重要事項説明 → ローンの申込 → 契約 → 決済引渡し

主体　売主

メリット

・資産価値のモニタリング可能
・売却可能な市場価格の目安の把握
・貸出した場合の収益性の把握
・市況を踏まえた売り時の把握

主体　買主

メリット

・市場価格の目安の把握
・金融機関への適正価値の説明可能
・市況を踏まえた買い時の把握
・リノベーション等を含めて収益物件とする場合、収益性の見通しや出口リスクの評価が可能

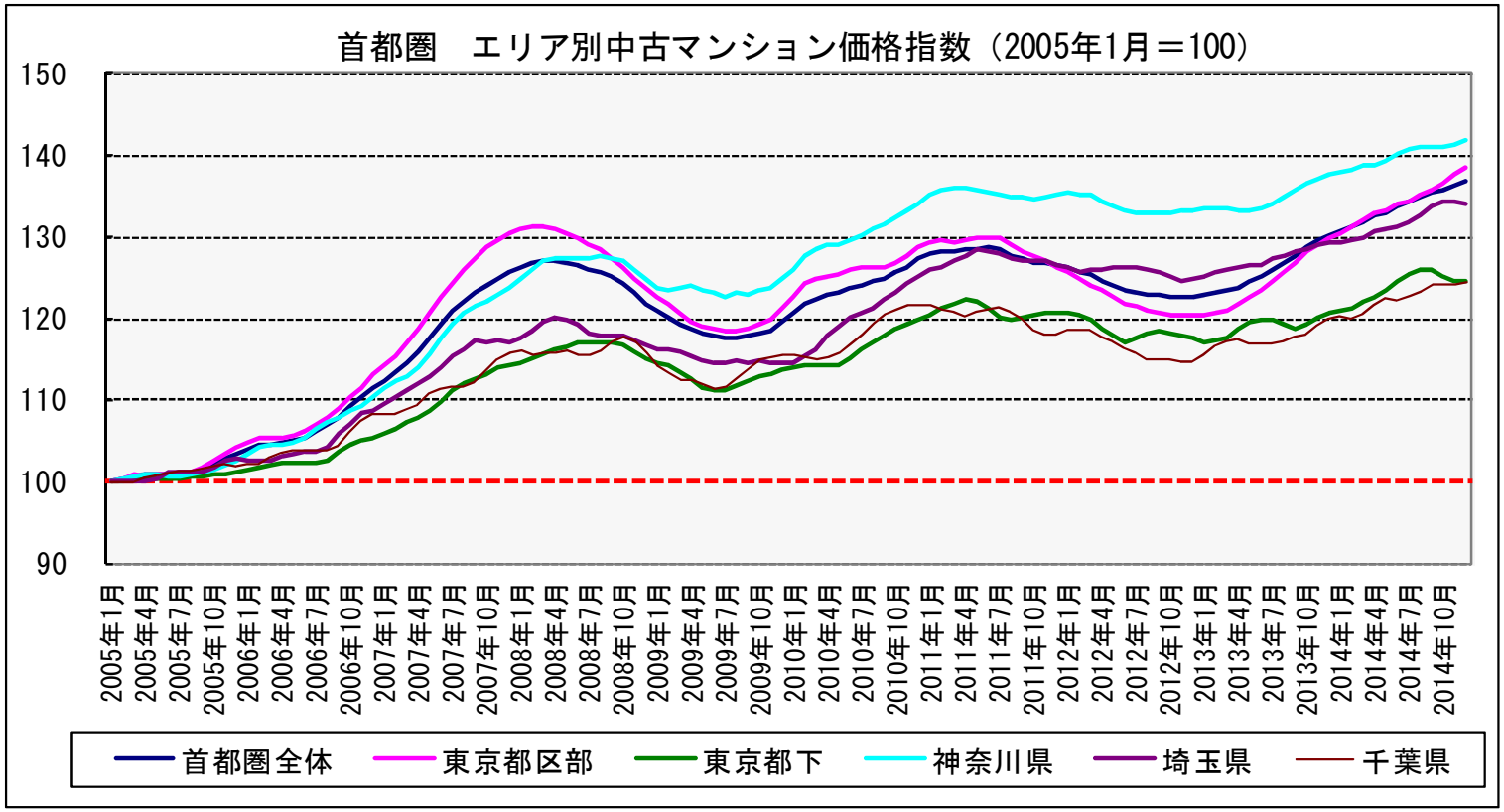
主体　金融機関

メリット

・担保価値（貸家としての需要）の適正評価により、大家・買主への貸出しの促進（リバースモーゲージも）
・住宅ローンのリスク管理の適正化

（1）当該エリアの市況を他のエリアと比較して説明

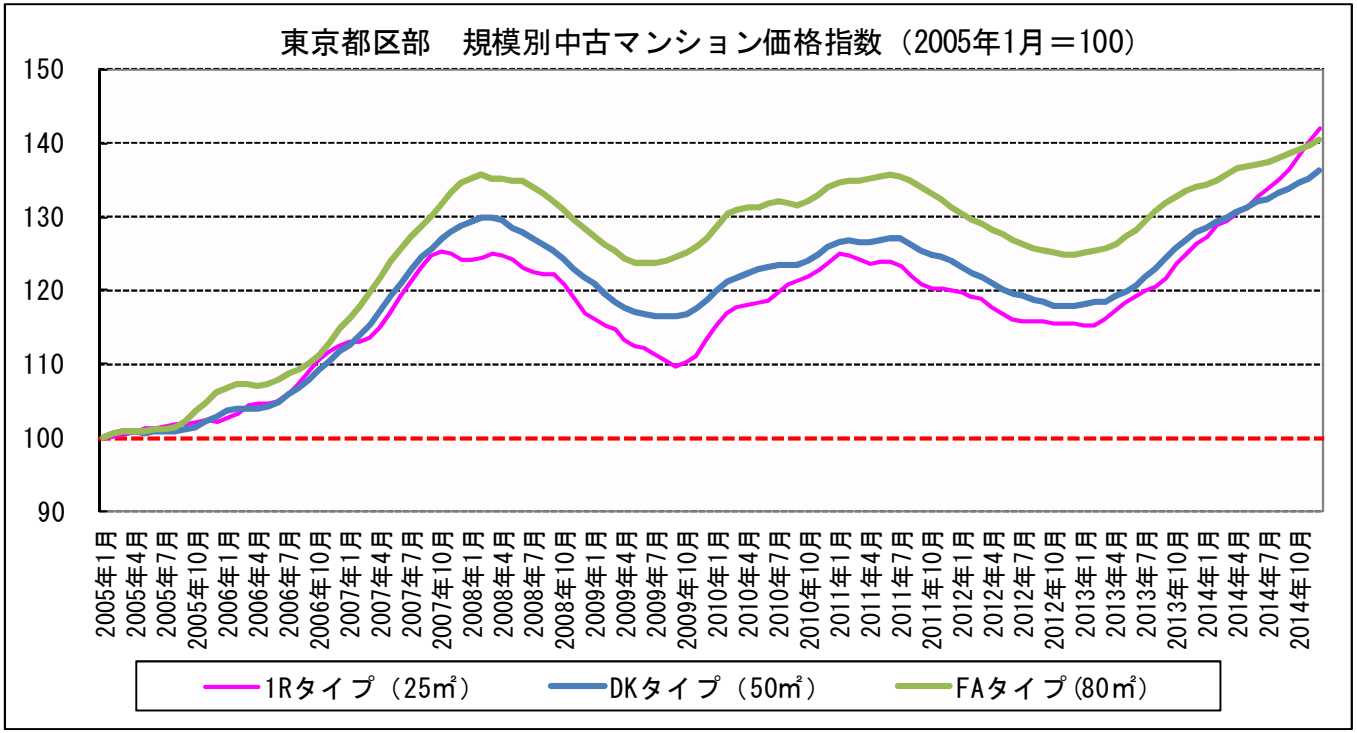
＊他エリアと比較することで、足元のトレンドの強弱、市況サイクルの現状の位置等の説明ができる



資料；㈱IPDジャパンおよび㈱リクルート 「IPD・リクルート住宅価格指数」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

（2）当該物件規模の市況を他の規模と比較して説明

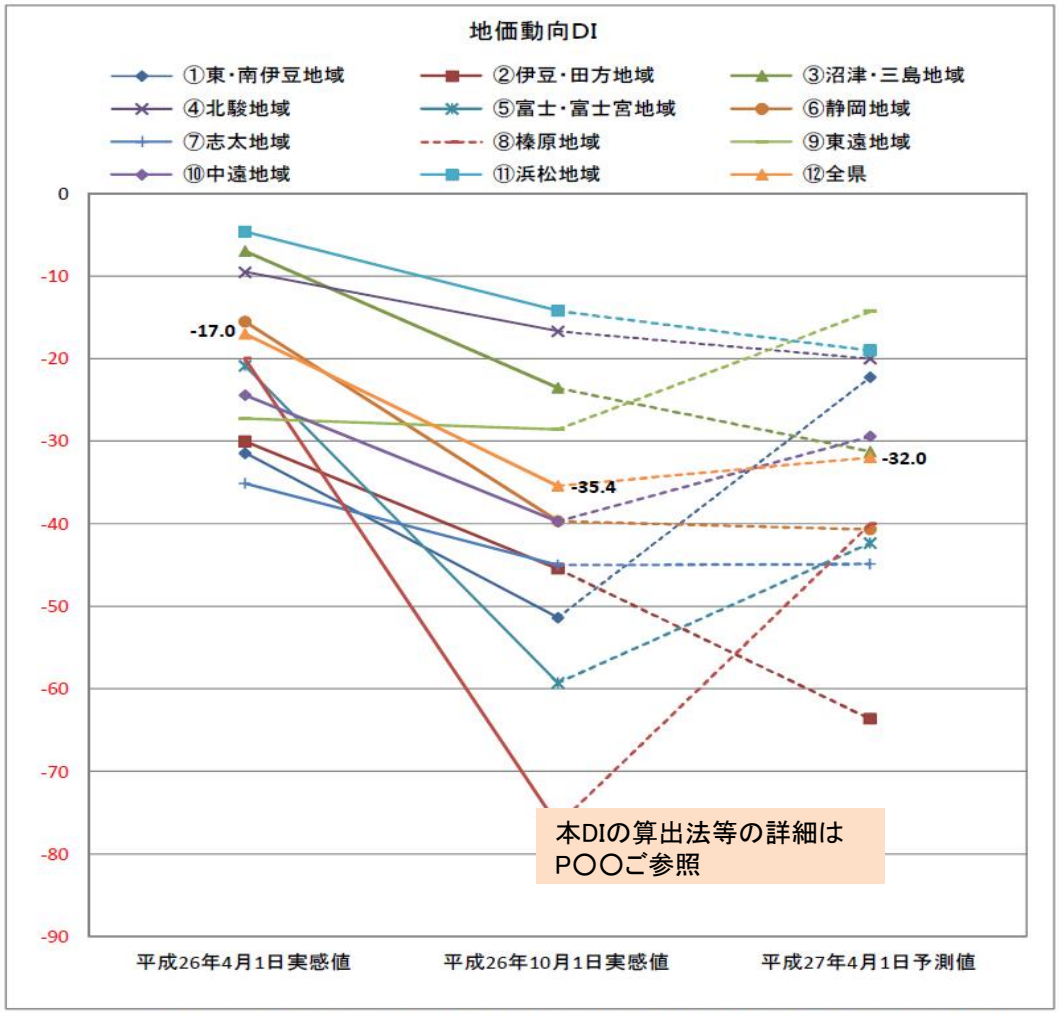
＊他のタイプ（規模別）と比較することで、足元のトレンドの強弱、市況サイクルの現状の位置等の説明ができる



資料；㈱IPDジャパンおよび㈱リクルート 「IPD・リクルート住宅価格指数」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

（1）当該エリアの市場見通し（短期予測）の説明

＊多くの不動産事業者の市況予測（数値化）を用いて短期的な見通しを説明できる

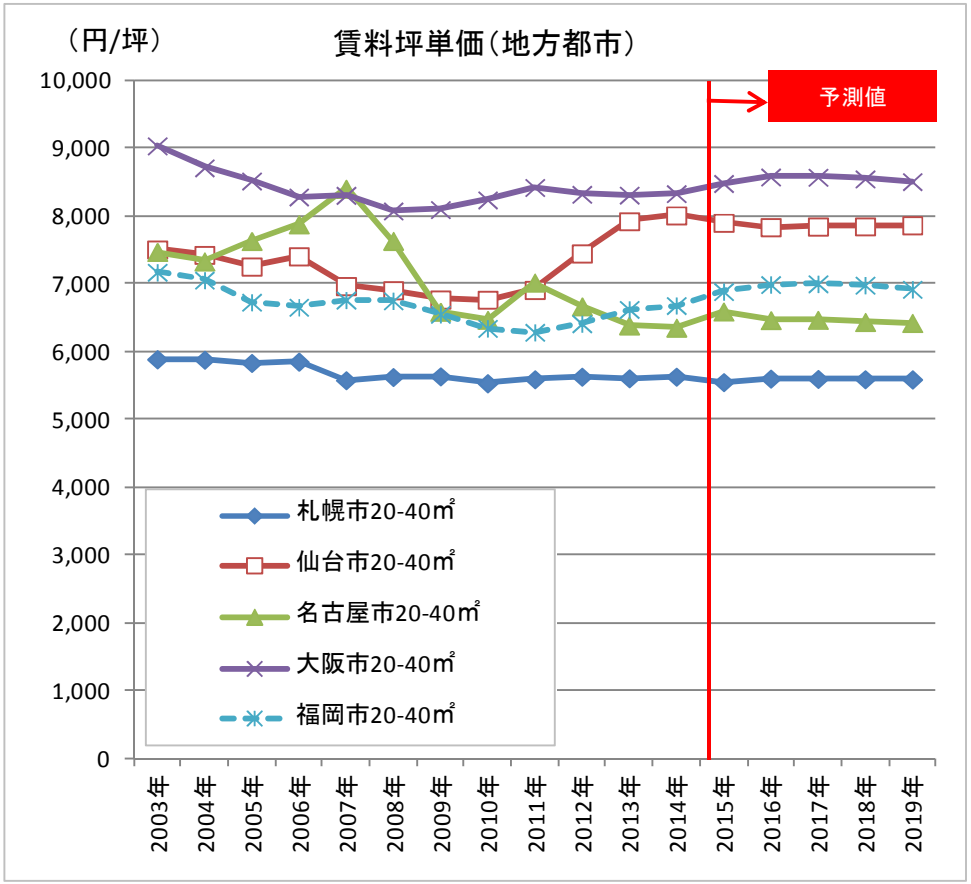


※平成26年4月及び平成26年10月は実感値、平成27年4月は平成26年10月における6か月後の予測値を示す。

資料：（公社）静岡県宅地建物取引業協会、（公社）静岡県不動産鑑定士協会「静岡県不動産市況DI調査」

(2)当該エリアの市場見通し(中期予測)の説明

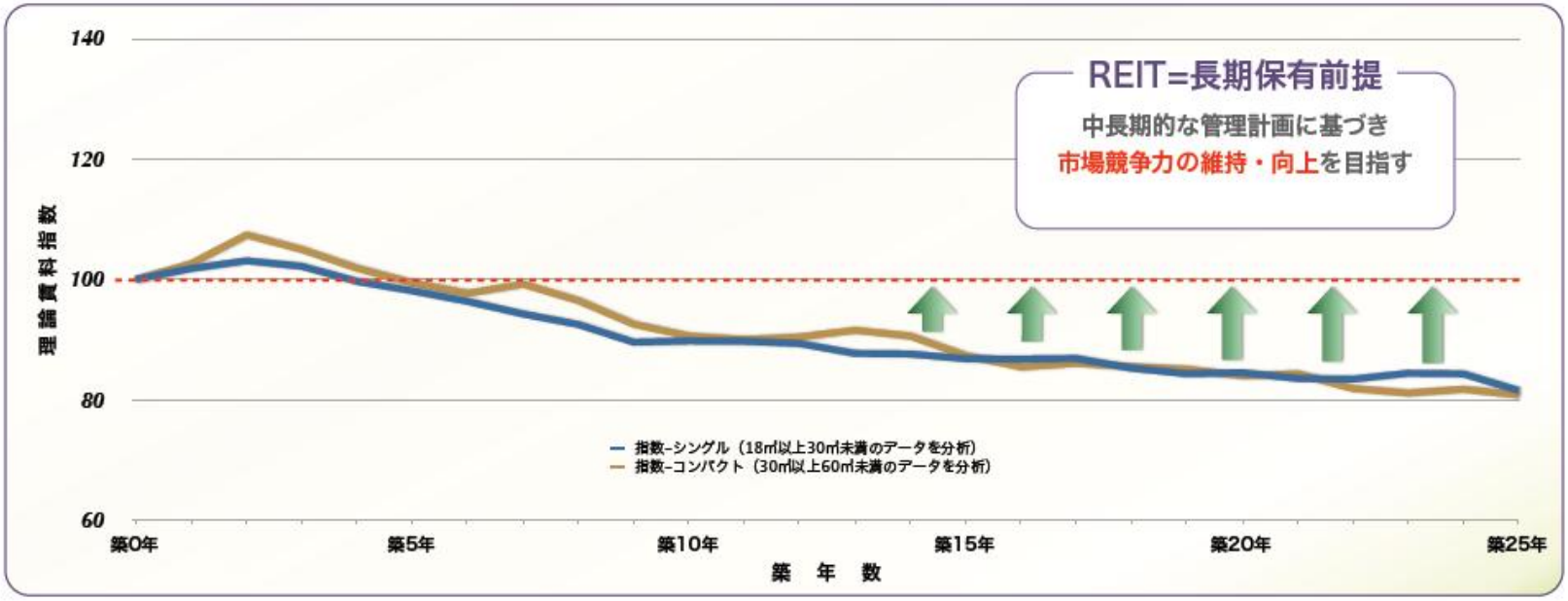
＊将来の経済・金融の主要指標の予測値を前提にした時に、中期的な市場の見通しについて、蓋然性の高い1つのシナリオとして説明できる



資料:三井住友トラスト基礎研究所

（1）経年による賃料低下速度を説明

＊経年による賃料低下の程度（市場変動の影響を除去）を市場データを用いて客観的に説明できる
（住宅特化型のJ-REITも決算説明時に用いている）

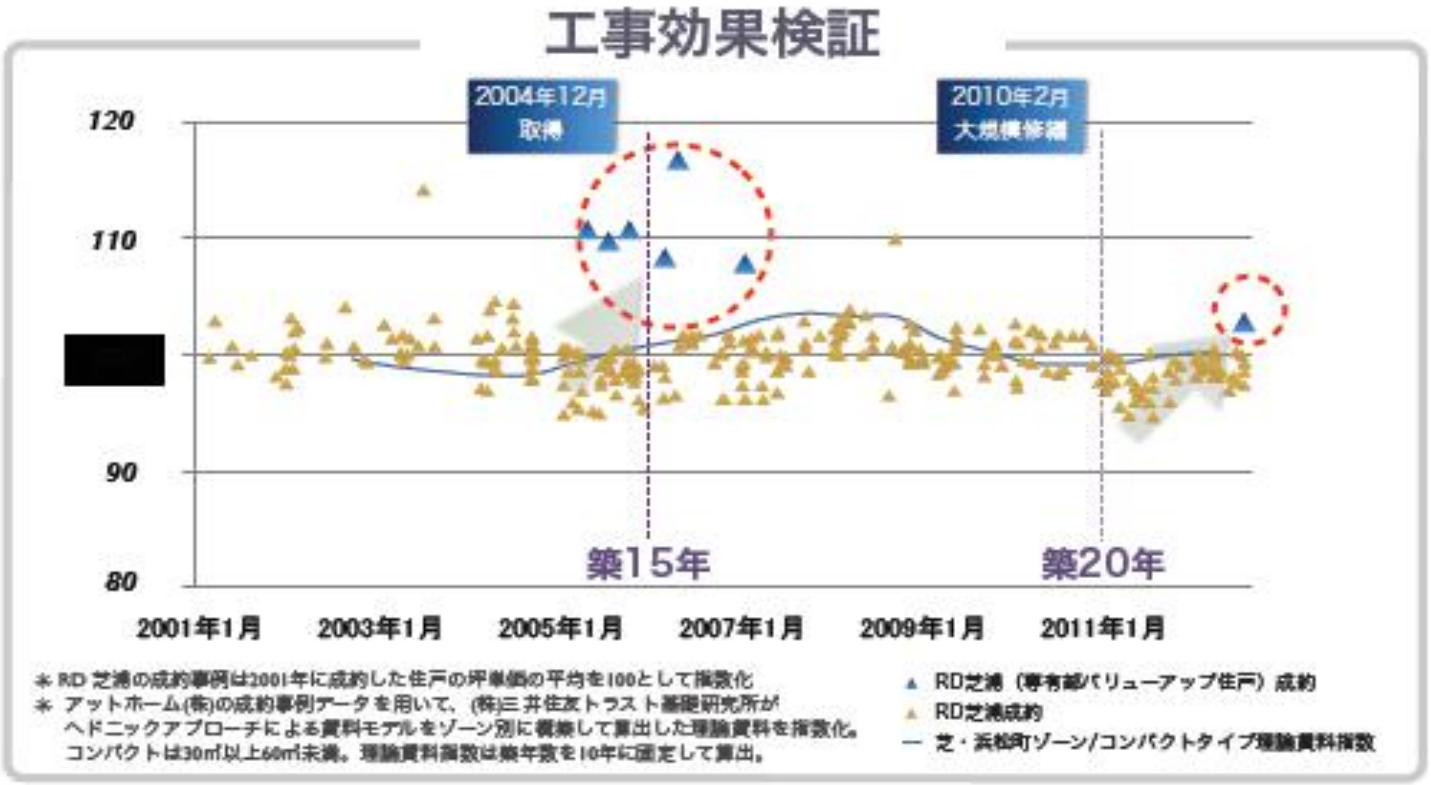


アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所がヘドニックアプローチによる賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。
分析は、東京23区のデータをシングル（18㎡以上30㎡未満）及びコンパクト（30㎡以上60㎡未満）に区分して実施。

資料；アドバンス・レジデンス投資法人　第5期　決算説明資料

（2）適切なリニューアルやリノベーションによる　賃料上昇可能性の説明

＊基本的に市場トレンドに従う成約賃料水準だが、リニューアル（専用部）実施により、市場水準より高い賃料で成約できること、そしてリニューアル投資効果を説明できる
（住宅特化型のJ-REITも決算説明時に用いている）



資料；アドバンス・レジデンス投資法人　第5期　決算説明資料

６．消費者のための価格査定に必要な情報整備と査定ツール開発の方向性

6-1　消費者のための価格査定（戸建て住宅）に必要な情報整備とツール開発の方向 ①

〇価格査定システムやインデックスの整備を具体化するために必要な不動産価格情報が、現在どこに所在しているかということについて、カテゴリー別には下記のように整理される。地方圏や戸建て住宅に関する取引情報（売買価格、貸家の賃料）の収集と一元化を進めるには、既に一定の情報蓄積があるデータベースを基盤にし、拡充を図る（価格情報から賃料情報の収集、情報が少ない都道府県の情報の充実等）ことが有効と考えられる。具体的には、(a)レインズ情報、(b)全宅連のハトマークサイトの情報（募集、成約共に）、(c)各宅建協会が実施している地価調査があげられる。（次ページ表（１））

〇一定の情報蓄積が出来たエリアやタイプから、戸建て住宅の価格や賃料の査定システムの開発を行ってはどうか。（次ページ表（２））

6-1　消費者のための価格査定（戸建て住宅）に必要な情報整備とツール開発の方向 ①

カテゴリー	（公示）評価	取引情報	
		募集事例	成約事例
土地価格	・公的地価（公示地価、基準地価） ・路線価（相続税、固定資産税） ・各協会の独自調査（14都府県）	・レインズ ・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト	・不動産取引価格情報（国交省web） ・レインズ ・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト
土地＋建物 一体価格	－	・レインズ ・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト	・不動産取引価格情報（国交省web） ・レインズ ・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト
賃料	－	・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト	・ハトマークサイト ・民間不動産情報サイト

（1）地方や戸建て住宅の
取引情報の蓄積
▼
(a)レインズ情報の充実と活用
(b)ハトマークサイトの情報の集約一元化
(c)各宅建協会の地価調査の全国での実施

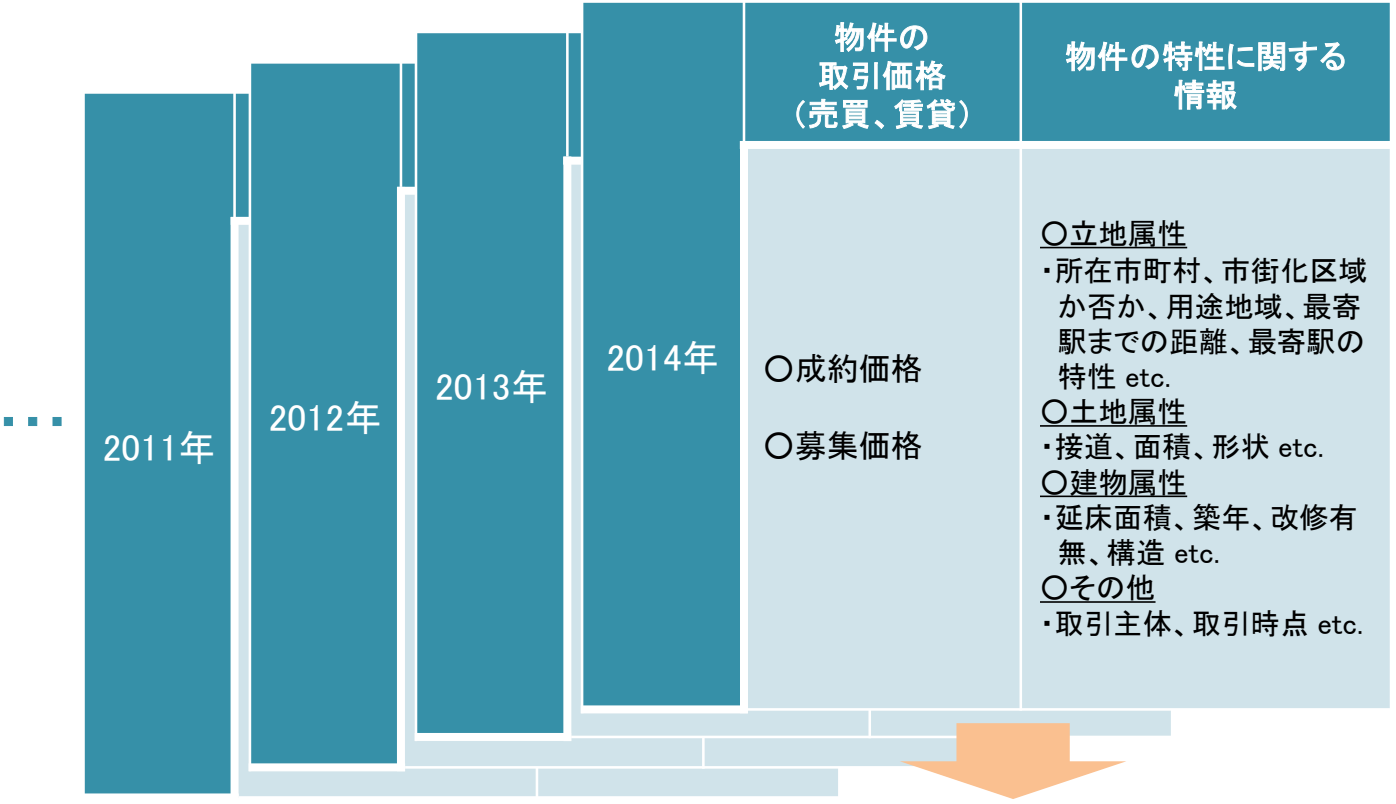
（2）取引情報（募集、成約）の拡充・集約の後に
・価格・賃料の査定システムの構築
・価格・賃料の市場インデックス（時系列）の開発・整備

6-2 消費者のための価格査定（戸建て住宅）に必要な情報整備とツール開発の方向 ②

〇収集整備する取引事例の情報は、価格情報（募集時の価格と成約時の価格）と共に物件特性の情報（次ページ表に例示）が必要となる。更に時系列で蓄積していくことが望ましい。現時点での情報蓄積が出来れば、戸建て住宅の賃料や価格の査定システムの開発が可能となる。その後に時系列での情報蓄積が出来れば各種のインデックスの開発が可能となり、消費者のための説明ツールが充実する。

〇一定の蓄積が出来たエリアやタイプから、戸建て住宅の価格査定システムの開発を行い、また時系列でデータ蓄積が出来た段階で各種のインデクス開発を行うことを検討してはどうか。

6-2 消費者のための価格査定（戸建て住宅）に必要な情報整備とツール開発の方向 ②



＊時系列のデータを基に地域別の市況・トレンドを説明するインデックスを推計

○戸建て住宅の価格インデックス

○戸建て住宅の賃料インデックス

＊足元・先行きに関する情報の補完として下記の検討が重要
・事業者アンケート等による市況DI
・取引時点変数に経済・金融指標を用いて将来予測も可能に

＊価格査定システムの構築

○戸建て住宅の価格査定

○戸建て住宅の賃料査定

＊将来的に、戸建て住宅の市場取引ベースの価格と賃料を基にした収益還元価格との乖離状況をレビュー

７．宅建協会が実施している地価調査の活用の可能性の検討

7-1　宅建協会が独自に実施している地価調査データのポテンシャルと活用可能性

〇現状、14都道府県の宅建協会が独自に地価調査を実施し、データの蓄積がある

・外部から見ると極めて利用価値の高い宝のデータである可能性あり
・一方、現状では活用が限定的なので宅建業者にメリットがないという課題も
・全都道府県で実施するには調査コストの捻出が課題

地価調査データの実際について、先進事例である静岡県宅建協会の地価調査データを事例として分析し、活用方法を検討してみる

1. データの網羅性は公的評価の地点数を大きく上回り、活用ポテンシャルの高さが窺われる

◆ 会員保有データ等の優位性

会員保有データ等の種類	①取引事例、登録事例（売り希望価格） ②協会会員の地価調査による標準地価格 ③不動産市況DI調査

2 地価公示等と比較した特徴①

➢ 地価調査の標準地の数が公示地・基準地よりも多く、広域を網羅

拡大

【静岡駅周辺】

静岡県の公的評価
公示地：626地点
基準地：610地点

＜

地価調査の標準地
：4,309地点

（注）倍率地域の場合は別途作り込みが必要になります。

● 標準地（会員保有） ■ 公示地（地価公示） ▲ 基準地（都道府県地価調査）

7-2 静岡県宅建協会の地価調査データの分析②

2. 地価調査は、①すべて標準画地の標準価格であること、②継続的に定点観測しているため時系列での価格動向の把握が容易であること、の特長を有しているため、公示地価等の公的評価と併用することで個別事案の価格査定における精度・鮮度の大幅な向上が見込める。

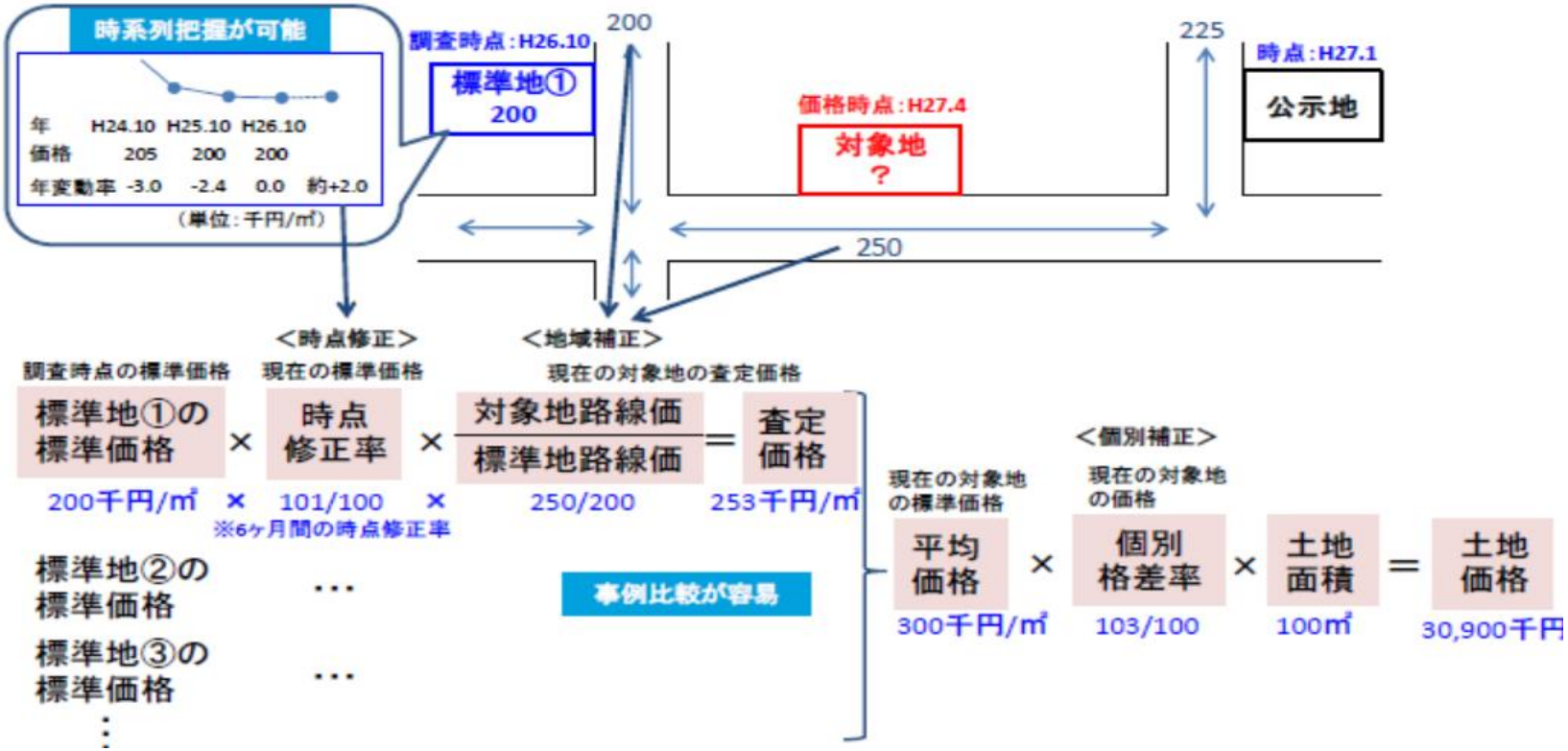
・標準価格：公示地価ポイントに加えて地価調査ポイントの結果も併用することで、より精度の高い価格査定が可能

・時点修正：調査時点の異なる公示地価と地価調査を併用することで、より鮮度の高い価格査定が可能

7-2 静岡県宅建協会の地価調査データの分析②

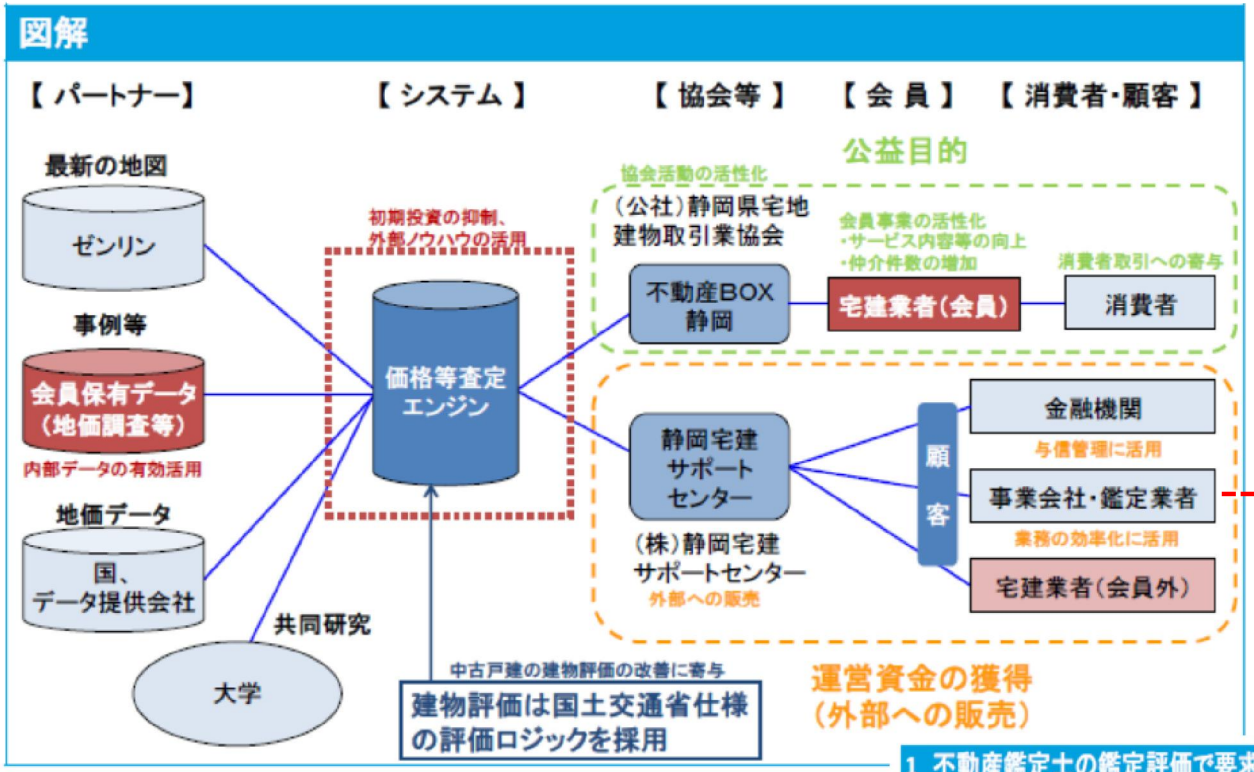
2 地価公示等と比較した特徴②

- 継続した定点観測調査であり、地価公示等と同様に、時系列把握が可能
- 地価公示等と同様に、個別性が含まれない「標準画地」のため事例比較が容易



3. 網羅性が高く、定点観測されている地価調査データは活用ポテンシャルが高いため、データベース単独あるいは価格等査定システムとのセットで、地価調査コストを回収できる可能性が見込まれる

◆静岡県宅建協会の地価調査データを利用した価格査定システム案



＜参考＞

1 不動産鑑定士の鑑定評価で要求

- 「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」では、鑑定評価の取引事例比較法の適用に当たって、「取引事例はもとより、売り希望価格、買い希望価格、精通者意見等の資料を幅広く収集するよう努めるものとする」としている。

出所：国土交通省『不動産鑑定評価基準運用上の留意事項』

7-3　消費者のための宅建協会独自地価調査データの活用に向けて　～まとめ～

１　宅建協会独自の地価調査を各宅建協会で実施することを検討

・価格査定の課題であった取引事例データを補完
・地価調査データを販売することで調査コストを捻出できる可能性

２　宅建協会独自の地価調査及びDIをベースにインデックスを作成

・将来的には全国規模、つまり47都道府県のINDEXの作成を目標
・プレス発表や大学等とアライアンスすることでINDEXをブランド化して市場標準
・消費者のために地価調査を宅建協会が行うことで、公益事業となる可能性

＜今後のロードマップ＞

２０１６年度

・地価調査実施県と地価調査を利用した価格査定システムの構築
・F/Sとして金融機関等への販売

2017年

・F/Sの結果を共有し、全国での地価調査の実施検討
・地価調査実施県におけるINDEXの作成とアライアンス先との交渉
・ハトマークサイトを基盤に賃料データの分析と拡充
・収益還元法を利用した価格査定エンジンの検討

５年後

・全国で地価調査が行われている
・47都道府県のINDEXが出されている

平成26年度　消費者に対して適正な価格査定を行うための調査研究
報告書

平成27年3月

公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会