



住まいを売る時の 価格査定

「価格査定マニュアル」を利用した査定方法について

- 1 住まいの売却と価格査定
- 2 価格査定の概要
- 3 価格査定マニュアルとは
- 4 価格査定マニュアルによる中古戸建住宅の査定
- 5 価格査定マニュアルによる中古マンションの査定
- 6 査定結果の見方など

1 住まいの売却と価格査定

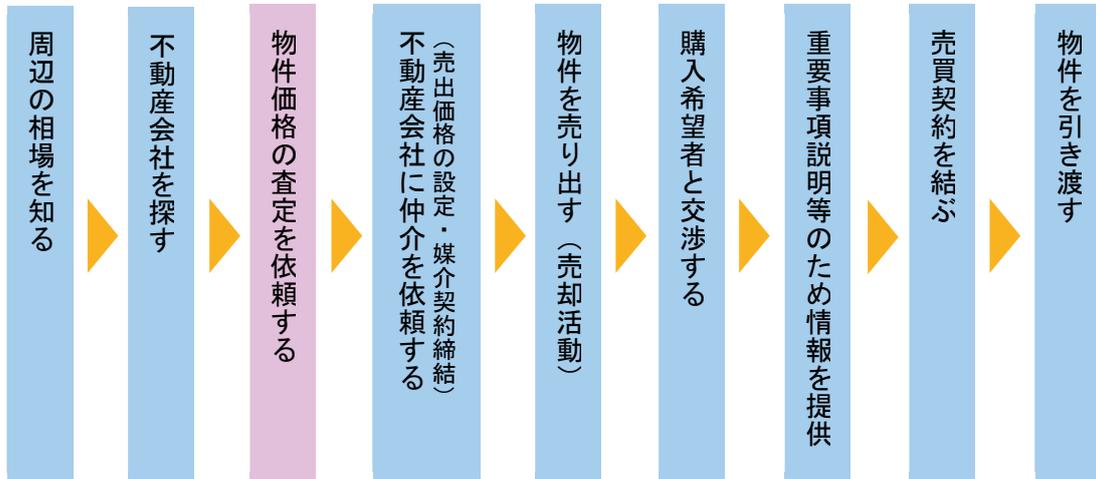
自宅などの売却にあたっては取引全体の流れをつかみ、価格査定の位置づけをよく理解しましょう。

売却の流れと査定の位置づけ

住まいの売却は何度も経験するものではありません。スムーズな売却に向けて、全体の流れを把握しましょう。売却にはいくつかのステップがありますが、初期段階で重要となるのが「価格査定」です。

「価格査定」は、売り出し価格を設定する際の根拠となるもので、後の売却活動を左右する大切なものです。

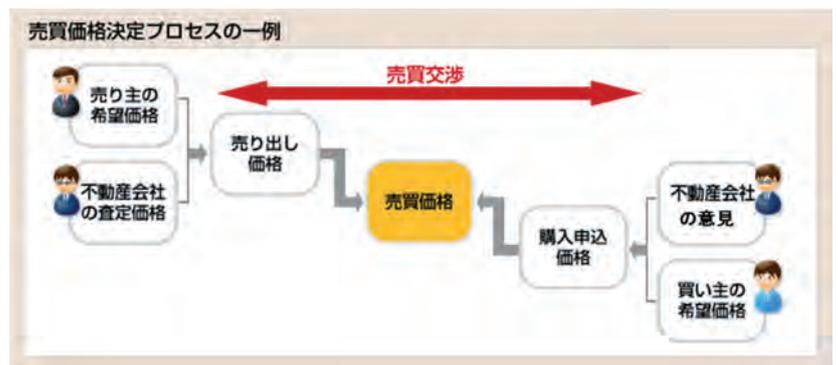
■ 住まいを売却する際の流れ



査定価格と売買価格

まず売主の売却希望価格と不動産会社の査定価格を踏まえ、売主が売り出し価格を設定します。

購入を希望する買主が現れると、価格等の条件交渉が行われ、最終的な売買価格が決まります。



物件による査定方法の違い

価格査定では、法令等に定められた具体的な算定方法はありますが、中古戸建住宅と中古マンションにおける代表的な方法は、次のとおりです。

■ 中古戸建住宅：「土地」と「建物」を分けて査定することが一般的です。

土地

査定地と同じ様な取引事例の土地を選んで、周辺環境や物件が持つ様々な条件を比べることで価格を算出します。（事例比較方式と呼ばれます）

建物

新築時の価格に対する現時点の価格について、築年数や使用している建材のグレード、リフォーム状況などから価格を算出します。（原価方式と呼ばれます）

■ 中古マンション：「土地」と同じ様に事例比較方式を用いることが一般的です。

マンション

査定マンションと同じ様な取引事例のマンションを選んで、周辺環境や物件が持つ様々な条件を比べることで価格を算出します。（事例比較方式と呼ばれます）

価格査定は、不動産取引の専門家である不動産会社が物件の媒介価額に関する意見を述べる際に行うものです。ここでは、その種類や流れ、留意点について紹介します。

査定の種類

査定には、一般に「簡易査定（机上査定）」と「詳細査定（訪問査定）」といわれるものがあります。

簡易査定 （机上査定）	周辺の取引事例や地価公示等の公的な価格データから算出した簡便な査定。売却検討の初期段階で、 <u>おおむねの相場や不動産会社の対応等を把握</u> するために利用される。
詳細査定 （訪問査定）	実際に物件の状態（土地の形状、接道状況、日当たり、周辺施設、建物の傷み具合等）を細かく確認するとともに、法務局や行政庁などで登記簿や物件に対する法規制、上下水道等のインフラの整備状況も調査する詳細な査定。 <u>実際の売り出し価格の設定時に利用</u> される。

相場を知る

- ・住まいを売却する際、いくらで売り出すかを決めなければなりません。スムーズな取引に必要な査定価格の算出や売り出し価格の決定には、まず相場を知ることが大切です。
- ・相場からかけ離れた価格設定をしないためにも、査定依頼をする前に自身で周辺の物件価格を調べ、相場感をつかんでおくことが大切です。

不動産価格の捉え方

- ・不動産は個別性が強く、価格の判断が難しいという特徴があります。最終的には不動産会社等の意見を参考にしながら売り出し価格を決めますが、不動産価格に関する基本的な捉え方を理解した上で、できるだけ多くの情報を集め、自分自身が納得して取引することが重要です。

■不動産価格の特徴

- ・同じ地域の土地や同じ棟のマンションでも、立地条件や物件自体の特徴によって価格は変わります。
- ・同じ物件でも取引時期によって価格は変わるため、市場全体の動向も踏まえて検討する必要があります。
- ・最終的な取引価格は、売主と買主が個別に希望条件を調整し、合意に至ったときにはじめて確定します。

不動産会社を選ぶ

- ・大体の相場感をつかんだ後は、価格査定を依頼する不動産会社を選んでみましょう。住まいの売却においては、信頼できる不動産会社との出会いが大切です。
- ・大手や中小を問わず、地域に精通し査定対象と同じような物件を取り扱っている複数の会社を選ぶと良いでしょう。不動産会社については、その特徴や基本情報も調べておきましょう。

査定を依頼する

- ・住まいの売却可能価格や不動産会社の対応を確認するため、依頼する不動産会社の候補を決めて査定を依頼します。
- ・詳細な査定の前に「簡易査定」を依頼して、提示された価格や各社の対応等を比較します。
- ・「詳細査定」では、実際の物件の状態などを調査する担当者が訪問します。その際、過去の購入時の各種書類や、購入後のリフォーム等に関する書類があれば準備しておきましょう。

不動産取引に関する「宅地建物取引業法（第34条の2第2項）」により、不動産会社が媒介（仲介）価格について意見を述べる際、その根拠を明示することが義務付けられています。

「価格査定マニュアル」は、中古住宅の査定業務で価格の根拠を合理的に算出する方法を示したもので、実際に査定が可能なシステムを不動産流通推進センターが**不動産会社向けに**インターネット上で有償提供※しています。

価格査定マニュアルの構成

「価格査定マニュアル」は、戸建住宅・住宅地・マンションの3編で構成されています。パソコン等を利用してインターネット上の「WEB 版価格査定システム」から条件を入力すると、結果が自動的に算出されるようになっています。

■入力項目（戸建住宅の例）

- ① 管理情報・基本情報
- ② 建物のグレード(品等)
- ③ 部位別のリフォーム・維持管理状態
- ④ その他の付加価値項目等
- ⑤ 目視による物件の現況評価
- ⑥ 流通性

■WEB版価格査定システム入力画面（戸建住宅編の初期画面）

価格査定マニュアルの特徴

1. インターネット上で査定項目の入力ができます

2015年度からWEB方式を採用しました。特定のOSやアプリケーションソフトに依存することなく、インターネットの接続環境があればどこでも使うことができます。

2. 売却価格提案書の印刷ができます

査定結果をレポートにまとめた売却価格提案書が作成できます。不動産会社が売却希望者からの媒介受託に向けて、売り出し価格を提案する際の資料として活用できます。

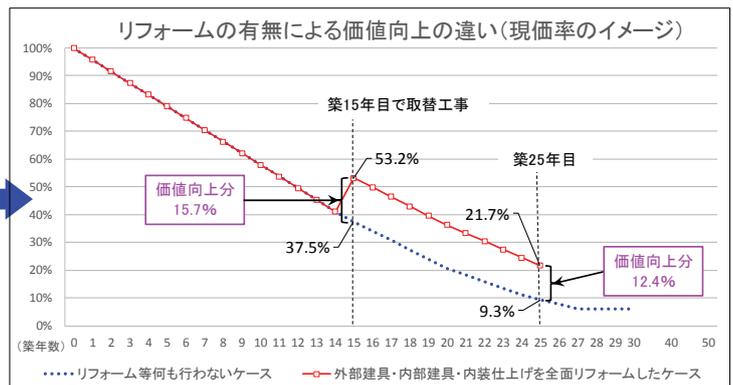
3. 戸建住宅の建物評価方法の改訂を行いました

戸建住宅の建物価格の査定では、建物の耐用年数で一律に減価させるのではなく、使用している部材や設備ごとにグレードを評価し、過去のリフォーム状況等も考慮して現時点の残存価格を算出します。このため、住宅が適切に維持管理されていれば、それを反映した価格を提示できます。

ーリフォームによる価値向上の例ー

築15年目でリフォームを実施した場合、建物の評価が15%以上高まります。築25年目でもリフォーム無しの場合より12%以上高く評価されます。

（普及品を使用した一般的な木造戸建住宅で外部建具・内部建具・内装仕上げを全面取替えたケース）



※WEB版価格査定システム・ホームページ (<http://www.retpc.jp/chosa/satei-2>) 年間利用料金 3,240円(税込)

※業界団体に所属している宅地建物取引業者は、2016年4月30日までに所属団体の会員専用ページを経由して利用登録した場合、利用料が1年間無料となります。

4 価格査定マニュアルによる中古戸建住宅の査定

1. 土地の価格査定

戸建住宅では、土地と建物部分を分けて査定し、それぞれの結果を合算して戸建住宅全体の物件価格を算出します。ここでは「価格査定マニュアル」に基づく内容を紹介します。

土地の査定方法

価格査定マニュアルでは、土地は「事例比較方式」で査定されます。

「事例比較方式」は査定地と同じ様な取引事例地を選んで比較・評価し、価格を算出するものです。

その考え方は・・・

『事例地は評価の結果、評点〇〇点・〇〇〇〇円で売れたが、これと比較して査定地の評価の評点は◎◎◎点なので、査定価格は◎◎◎万円となる』といったものです。

右図は「価格査定マニュアル」で採用している査定項目と評価の考え方です。

■土地部分における価格査定方法の一例（査定地 100㎡の場合）



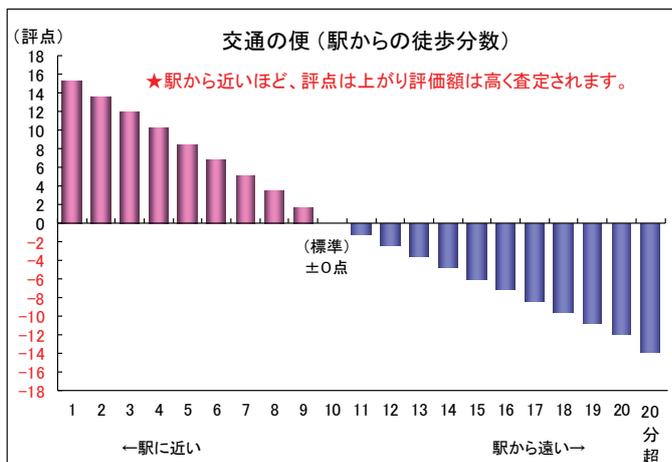
■土地の査定価格の算出式

$$\text{事例地単価 } 10.0 \text{ 万円/㎡} \times \frac{\text{査定地評点 } 110}{\text{事例地評点 } 105} \times \text{査定地の面積 } 100.0 \text{ ㎡} \times \text{流通性比率 } 1.00 \div \text{査定価格 } 1.048 \text{ 万円}$$

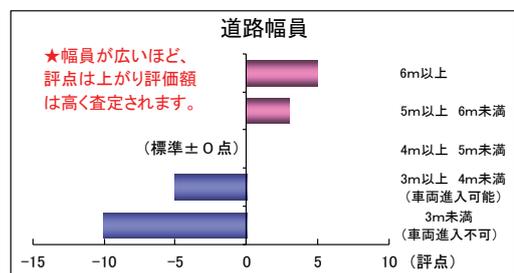
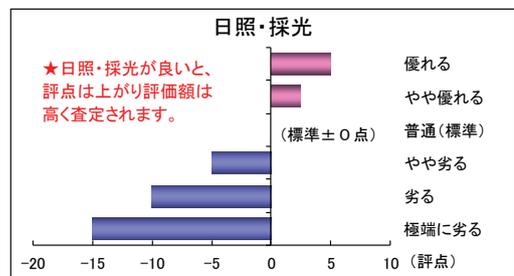
土地の評価項目

土地では、特に交通の便や日照・採光、道路幅員や方位、敷地の形状などによって評価が大きく変わります。価格査定マニュアルでは各項目について、以下のような評点（例）を設定しています。

■土地に関する評点の例（一部の項目）



※各評点は「価格査定マニュアル」に基づく代表例です。



4 価格査定マニュアルによる中古戸建住宅の査定

2. 建物の価格査定

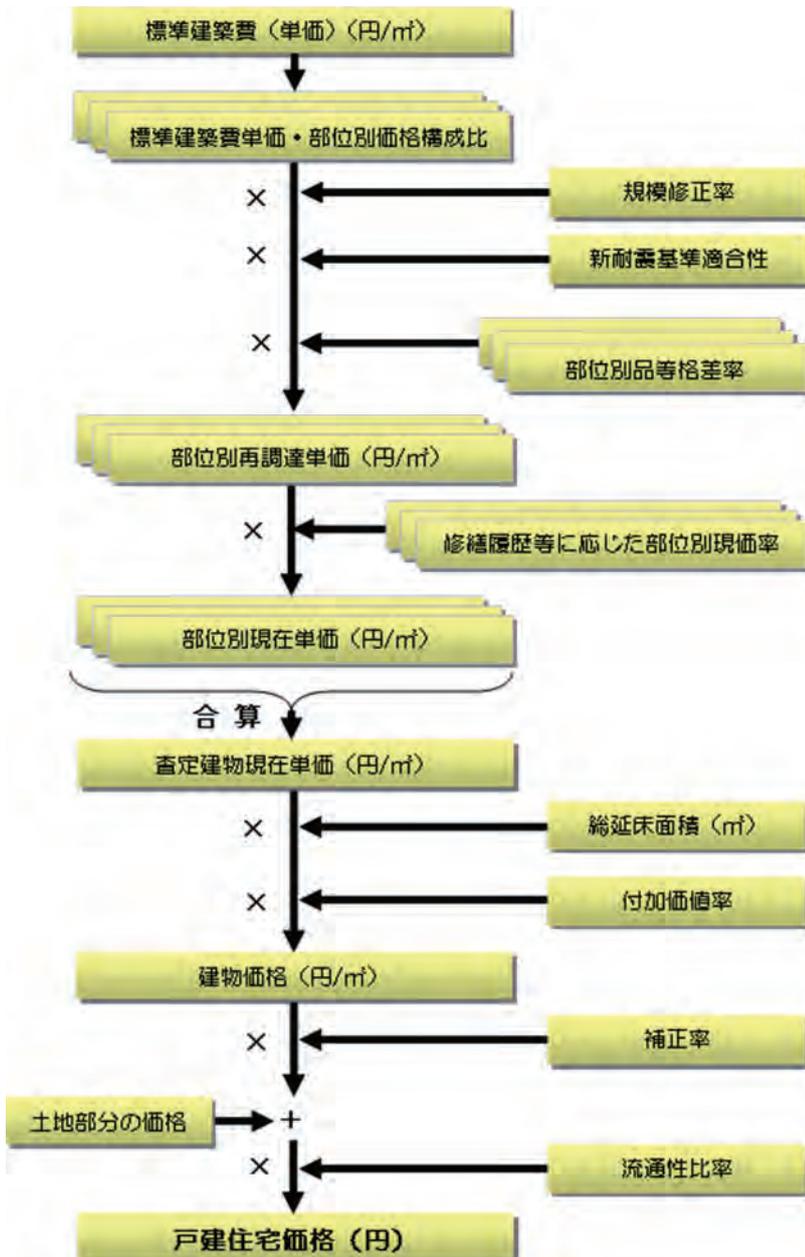
建物部分の査定では、同じ建物を現時点で建てた場合の新築価格をもとに経過年数やリフォーム等の維持管理状況等を踏まえて、現在の建物価格を求めます。建物の評価方法にも様々なものがありますが、ここでは「価格査定マニュアル」に基づく内容を紹介します。

建物・物件全体の査定方法・評価項目

価格査定マニュアルでは、新築時の単価をもとに建物の規模や耐震性、使用している部材や設備のグレードと耐用年数、リフォームや維持管理状態などを考慮して現時点の残存価格を算出します。住宅性能や省エネ設備等の付加価値が確認できれば加点され、さらに物件の外観等の現況を評価して建物価格を査定します。

最後に、土地と建物の価格を合算し、必要に応じて「流通性比率」を考慮して、戸建住宅全体の価格を算出します。

■建物部分の価格査定のお考え方



■流通性比率とは

土地価格と建物価格を合算した戸建住宅価格について、市場での流通性に優劣が認められる場合、最後に「流通性比率」を乗じて価格を調整します。

「流通性比率」はその物件が売りやすいか、売りにくいのか、という流通性の度合いを示す比率です。

1.00 (100%) を基準に、マイナス 15% からプラス 10% の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

また、土地だけの場合や中古マンションでは、1.00 (100%) を基準にマイナス 7% からプラス 7% の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

5 価格査定マニュアルによる中古マンションの査定

中古マンションの査定では、同一または類似のマンションにおける取引事例の住戸を選び、各種条件を比較することにより、査定物件の価格を求める方法（事例比較方式）が一般的です。

■ 中古マンションの査定方法

価格査定マニュアルでは、中古マンションは「事例比較方式」で査定されます。

「事例比較方式」は、査定マンションと同じ様な事例マンションを選んで比較評価し、価格を算出するものです。

その考え方は・・・

『事例マンションは評価の結果、評点〇〇点で〇〇〇〇万円で売れたが、これと比較して査定マンションの評価の評点は◎◎◎点なので、査定価格は◎◎◎◎万円となる』といったものです。

右図は「価格査定マニュアル」で採用している査定項目と評価の考え方です。

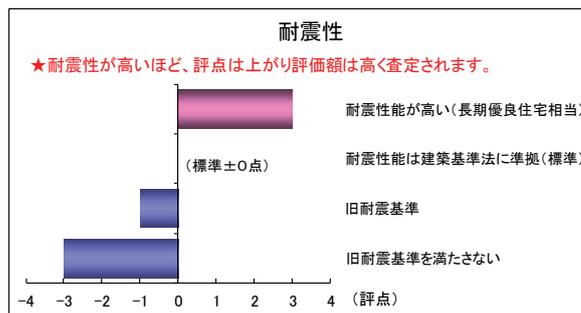
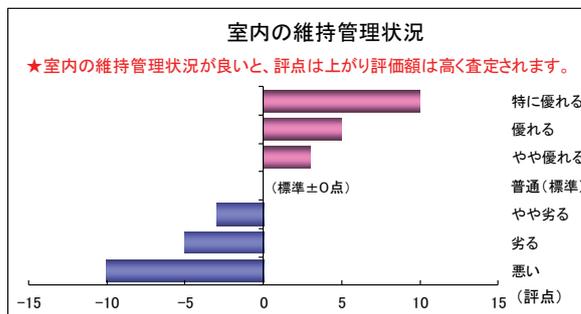
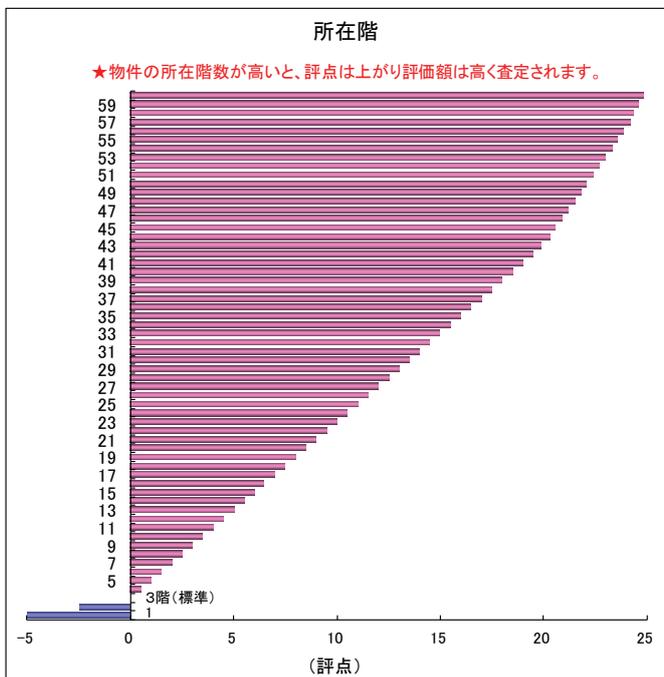
■ 中古マンションにおける価格査定方法の一例（専有面積 70㎡の場合）



■ 中古マンションの評価項目

中古マンションでは、対象住戸の所在階や室内の維持管理状況、耐震性の確保などによって評価が大きく変わります。価格査定マニュアルでは各項目について、以下のような評点（例）を設定しています。

■ 中古マンションに関する評点の例（一部の項目）



※各評点は「価格査定マニュアル」に基づく代表例です。

