

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
報告書概要

現状と問題意識

- ▶ 国策でもある中古戸建て住宅の促進のためにも、消費者に対してより適正な価格査定が望まれる。
- ▶ 価格査定は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原価法は、価格査定マニュアルが改正され、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）する方向で進んでいる。
→ ほぼ解決済
- ▶ 一方で、戸建ての土地の部分については、②取引事例比較法を用いるが、**地方圏では参照すべき取引事例が少ないこと**が課題としてあげられ、宅建業者の経験と勘に頼ることとなる。今後、消費者に対して、より適正な価格査定を行うためには、**会員が所有する情報、もしくは顕在化していない知見を共有・一元化**する方法を検討する必要がある。
- ▶ ③収益還元法を用いる場合は、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いうえに、収益還元による査定スキルも未整備である。

現状と問題意識 2

- ▶ 現状、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していることが多い。
- ▶ 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。消費者のため、宅建協会等でサポートする必要があるのではないか。

解決策の検討

〈（特に地方圏における）参照すべき取引事例が少ないことについて〉

- ▶ 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。
- ▶ ヒアリングの結果、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。
- ▶ 一方、現状では活用が限定的なので宅建業者はあまりメリットがないという課題。
- ▶ また、全都道府県協会で実施するには調査コストの捻出が課題。
- ▶ これらの課題を解決すべく、地価調査の先進事例である静岡県宅建協会のデータを専門家に分析依頼し、その結果を元に活用方法を検討した

- ▶ 静岡県宅建協会の地価調査は、公の調査数よりも圧倒的に数が多く、広域を網羅している。→図1参照
- ▶ 宅建協会が実施している地価調査は、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 →図2参照
- ▶ 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、金融機関等で利用してもらうなど、地価調査コストを回収できる可能性が見込まれる。 →図3参照

◆ 会員保有データ等の優位性

図 1

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



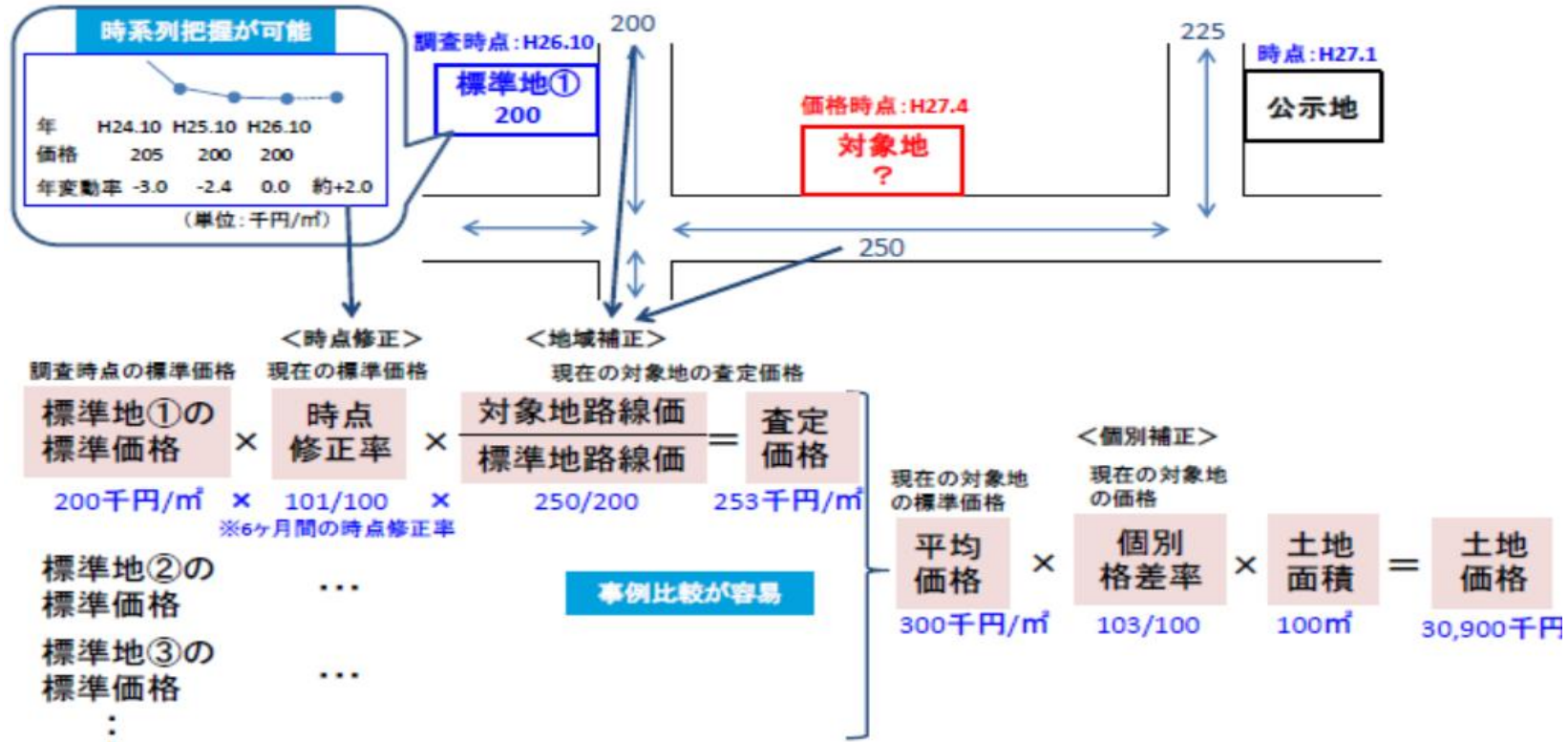
静岡県の公的評価
公示地: 626地点
基準地: 610地点

地価調査の標準地
: 4,309地点

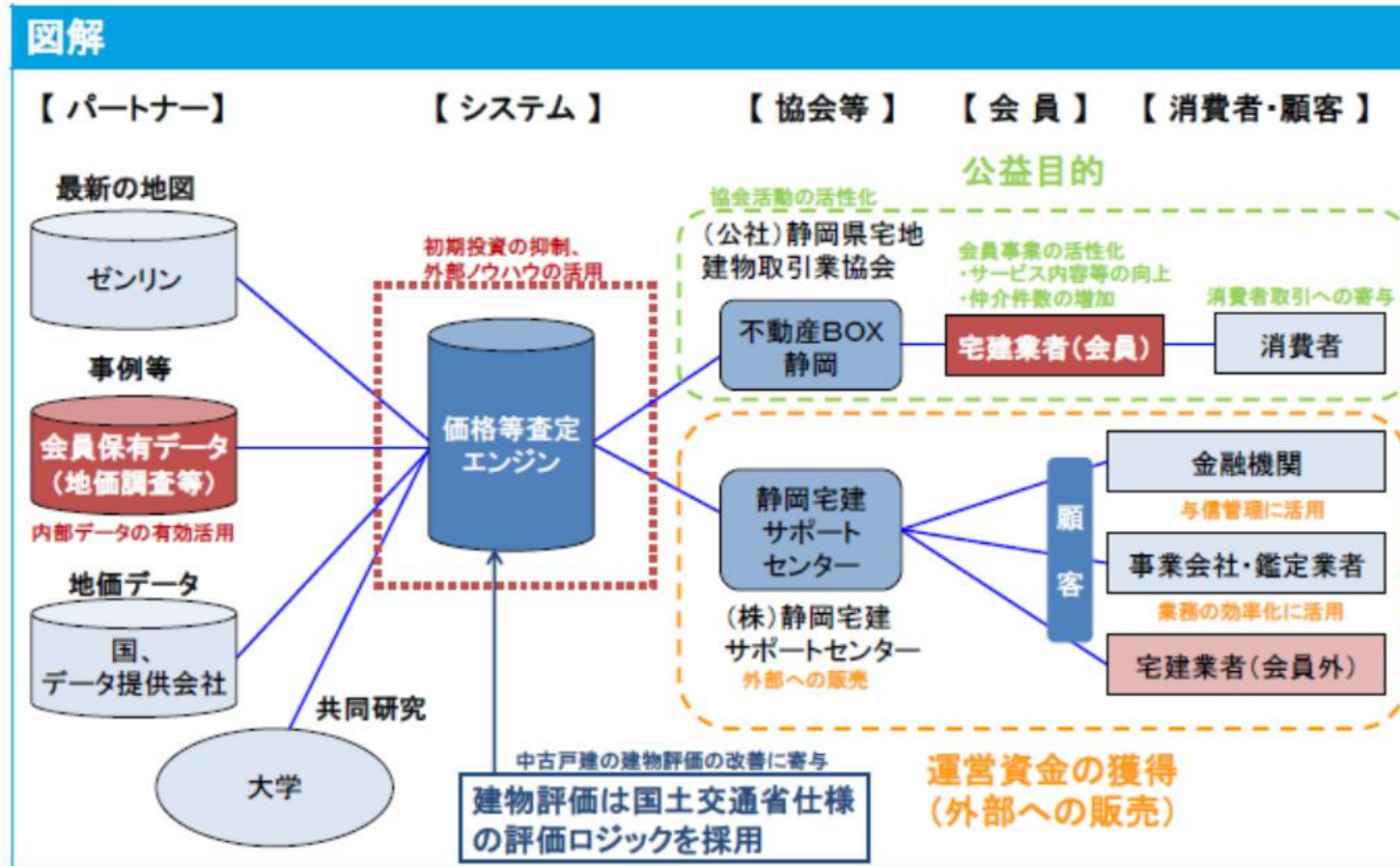
(注) 倍率地域の場合は別途作り込みが必要になります。

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



◆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



解決策の検討 2

〈個々の実感値のバラツキを解消し、マクロの視点を中長期の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ことについて〉

- ▶ 米国の先進事例（CoreLogic社、Zillow社）を調査した結果、概ね下記の結論を得た。
- ▶ 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。
- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ 以上から、消費者のために（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）。

まとめ

- ▶ 各都道府県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・蓄積を図ることで、消費者のためにより適切な価格査定を行うことが可能となる。
- ▶ そうした地価調査結果は、第三者にとっては非常に有益な情報であり、静岡県宅建協会等、先進的な取り組みをしている協会では、調査コストを回収できる可能性がある。
- ▶ ハトマークサイト等のデータから（将来的には各協会の地価調査を集約し）、インデックスやDIを作成することで、大局的かつ長期的な動向を示すことが可能となる。
- ▶ その結果、消費者に対し、客観的なデータに基づいた査定価格の根拠と判断材料を提示できるだけでなく、宅建協会が収集する地価調査や景況DIを活用して、地域のインデックスとして公表することは、他に実施できる者はなく、公益性の高い事業として評価を得られる可能性がある。