

原価法で査定します。

基本情報（工法・延べ床面積等）と部位のグレード、リフォームなど維持管理の状況等を加味して、建物価格を査定します。

査定結果一覧
条件記入用紙
マニュアル
補助機能
クリア
会員情報
ログアウト

sample

Top / 査定条件入力 (戸建建物) / 査定

調査した状況を下記に入力したのち、この「計算」ボタンを押して価格を算出します。

査定結果

建物価格

(万円

住宅地価格

+ 3100 万円

流通性比率

× 1.00

査定物件価格

= 万円

管理情報

項目名が水色の入力欄は必須項目です。

管理番号

査定依頼者氏名

所在地 (丁目までとする)

担当者名

査定物件価格

1. 基本情報

価格査定マニュアル (PDF)を見る

1) 標準建築費 (単価) の設定

建物の所在地 (都道府県)

建物の構造 (工法)

標準建築費 (単価) 213300 円/m²

2) 延床面積による修正

延床面積

修正係数 1.00

3) 築後経過年数の設定

築年月 年 月

査定年月日

経過年数 年

2. 建物のグレード(品等)

建物全体の品等格差率

↓ 基礎・躯体の耐久性 (耐用年数) から判断して、5つのランクから選択して下さい。

基礎・躯体

参照ボタンを押すと、各ランク判定の目安が表示されます。

参照

外部仕上げ

建築材料 (PDF)を見る

↓ チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算

A仕様

いぶし瓦 (上質)

高級S型洋瓦

天然スレート葺き

銅板葺き

B仕様

いぶし瓦 (地瓦)

釉薬瓦 (陶器瓦)

波型プレスセメント瓦

洋S型プレス色瓦

C仕様

厚型スレート (平型)

鉄板瓦葺き

4工法

- ・木造軸組工法
- ・2×4 (ツー・バイ・フォー)
- ・木質プレハブ工法
- ・軽量鉄骨造

実際の経過年数を自動算出

部位ごとにグレードを評価し、入力します。

材料の評価に迷った時は、冊子 (PDF) を参考にします。

カラーベスト			
品等格差率	1.50	1.00	0.70
外壁材 <input type="checkbox"/> イメージ写真 <input type="checkbox"/> タイル貼り (1/3以上) リシン掻き落とし ALC	<input checked="" type="checkbox"/> 吹付タイル スタック仕上げ セメント系不燃サイディング	<input type="checkbox"/> 色モルタルリシン吹付 金属系サイディング カラー鉄板 セメント系不燃サイディング	
品等格差率	1.20	1.00	0.80
外部建具 <input type="checkbox"/> イメージ写真 <input type="checkbox"/> 玄関ドア木製高級 玄関ドア高断熱装飾 サッシ高級品 雨戸 (電動) テラス高級品	<input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア (木調) 玄関ドア (断熱標準品) サッシ標準品 雨戸塩ビ鋼板 テラス標準品	<input type="checkbox"/> 玄関ドア普及品 玄関ドア一般 サッシ普及品 雨戸鋼板 テラス普及品	
品等格差率	1.20	1.00	0.80

↑ ボタンを押すと、使用部材のイメージ写真を見ることができます。部材は、各仕様で採用が想定される代表例を示したものです。

↓ ボタンを押すと、「内部建具・内装等」に使用されている部材のグレードを3ランクで評価する項目が現れます。

田 内部仕上げ

↓ ボタンを押すと、「水周り・給排水設備」に使用されている部材のグレードを3ランクで評価する項目が現れます。

田 設備

3. 部位別のリフォーム・維持管理状態

※基礎・躯体の劣化状況や内外装・設備の修繕履歴がわかる場合、以下の各ボタンを押すと箇所別の評価項目が現れます。

田 基礎・躯体の状態

1) 基礎・躯体の劣化状況

インスペクション実施実績

あり ▼

①インスペクションを実施している場合 (検査の結果報告書等から評価)

A.基礎・躯体について、劣化事象がないと判断された状態 ▼

①でBランクの場合の減額すべき補修費用 万円

②インスペクションを実施していない場合 (点検・補修の有無から評価)

▼

↓ 参照ボタンを押すと、①を評価する際の目安が表示されます。

インスペクション(建物検査)の有無、
その結果を反映できます。

田 外部仕上げ・リフォームあり

2) 屋根材の修繕状況

点検修繕工事歴

あり ▼

最終点検・部分補修工事

2009 ▼ 年 7 ▼ 月

最終取替工事

▼ 年 ▼ 月

↑ ↓ 望ましい周期 (屋根・外壁10年以内) で点検が行われていない場合は、耐用年数が短くなり評価が下がります。

3) 外壁材の修繕状況

点検修繕工事歴

あり ▼

最終点検・部分補修工事

2009 ▼ 年 7 ▼ 月

最終取替工事

▼ 年 ▼ 月

4) 外部建具の修繕状況

最終取替工事

2009 ▼ 年 7 ▼ 月

工事範囲

中 (対象部位の4~7割) ▼

適切な維持管理をしていれば、
評価が高くなります。

田 内部仕上げ・リフォームあり

田 設備・リフォームあり

7) 台所の修繕状況

最終取替工事

2010 ▼ 年 4 ▼ 月

8) 浴室・洗面・トイレの修繕状況

最終取替工事 2010 年 4 月

9) 給湯設備の修繕状況

さまざまな項目で
加点できます。

最終取替工事 2010 年 4 月

4. その他の付加価値項目等

加点率合計 1.03

1) 基礎的な資料の整備状況

	加点率
<input checked="" type="checkbox"/> 新築時の設計図書等あり	1.01
<input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく検査済証あり	1.01

3) 新耐震基準に関する評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 1981年以前築の建物だが耐震適合証明書等がある	1.10
<input type="checkbox"/> 1982~2000年築の建物だが耐震適合証明書等がある	1.05

2) 情報開示等に関する評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合	1.03
<input type="checkbox"/> 建築士等の専門機関の実施したインスペクション結果報告書あり	1.01
<input checked="" type="checkbox"/> 白アリ検査に合格（保証の付いたもの）	1.01
<input type="checkbox"/> 瑕疵担保保険（新築住宅）の付保証書あり（転売特約付に限る）	1.03
<input checked="" type="checkbox"/> 専門業者（ハウスメーカー、工務店等）による住宅全体の点検、補修あり	1.01

4) 付加価値設備の評価

	加点率
<input type="checkbox"/> 浴室設備（ミストサウナ・ジェットバス等）の導入	1.02
<input type="checkbox"/> 給湯設備（エコジョーズ・エコキュート・エネファーム等）の導入	1.03
<input type="checkbox"/> 発電設備（太陽光発電・蓄電池・HEMS等）の導入	1.03
<input type="checkbox"/> 防犯設備（カードキー・生体認証等）の導入	1.01
<input type="checkbox"/> その他（床暖房・二重サッシ・全館空調等）の導入	1.02

5. 目視による物件の現況評価

補正率合計 1.07

※3. までの入力の結果、この物件の評価は経過年数 15 年相当となっています。

↓ 傷み具合などについて、購入者の視点で判定して下さい。

実際は22年経過していますが、リフォーム・適切な維持管理により15年相当とマニュアル上の評価がされました。

		良好	やや良好	普通	やや劣る	劣る
外観	屋根や外壁の状態	○	○	○	○	○
外構	門・塀の程度、植栽の手入れの状態	●	○	○	○	○
内装・設備	壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等	○	●	○	○	○
	補正率	1.05	1.02	1.00	0.95	0.90

6. 戸建住宅価格

1) 戸建住宅（建物+土地）の価格を算出

下記ボタンより、住宅地価格の入力方法を選択して下さい。

査定結果から住宅地価格を呼び出す

直接入力

住宅地価格を入力します。
価格だけ入力することも、住宅地価格
査定マニュアルで別途査定した、「査定
結果」を呼び出すこともできます。

ご自分で調べた価格等を手入力してください

住宅地価格(万円)

3100

住宅地価格を合算後、
市場性に優劣が認められるときに使用します。

2) 流通性比率による調整

流通性比率

1.00

参照

↑ 下の①~⑥の各項目について、プルダウンで選択して調整できます。
但し、①~⑥の項目の加点・減点の合計が+10%~-15%で上下限が打ち切られます。

↑ 参照ボタンを押すと、各項目の市場性を判断する目安が表示されます。

①価格

1.00

④日照・通風

②物件の需給状況

1.00

⑤間取りや仕様

③地域の特性

1.00

⑥その他

売却希望者へ提出する
「売却価格提案書」を
出力できます。

トップへ戻る

査定結果を保存できます。
後日、データを呼び出すことも
できます。

査定結果保存・提案書作成

お問い合わせ | ご利用規約 | 個人情報保護指針 | 当センター会員規約 | ご利用料金 | よくある質問

公益財団法人 不動産流通推進センター

Copyright © 2015 - 2017 The Real Estate Transaction Promotion Center All rights reserved.