

平成 27 年 4 月 1 日

報道機関関係者 各位

公益財団法人 不動産流通近代化センター

国の建物評価指針を本格的に導入する
「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂について

当センターでは、宅地建物取引業法により宅建業者に対し義務付けられている、媒介契約の締結に際して、「価額又は評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」旨の規定に関し、昭和 56 年以来、宅建業者（仲介業者）向けに実用化した「価格査定マニュアル」を作成し、その後、数次の改訂を行って現在に至っております。

平成 26 年 3 月、国より「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が示され、中古戸建住宅が一律に築後 20 年から 25 年程度で市場価値がゼロになるとされる取引市場の慣行を改善するための基本的な考え方が示されました。具体的には、良質な維持管理や補修等が適切に行われている住宅が適切に評価されるよう、住宅を基礎・躯体とその他の内外装・設備に大きく分類して耐用年数を設定し、個々の住宅の特性に応じて使用価値を把握のうえ、減価修正を行うことを基本とするものです。また、特に基礎・躯体については、性能に応じた耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば 100 年の耐用年数を許容するとしています。更に、基礎・躯体の機能が維持されている限り、内外装・設備の補修等（リフォーム）を行った場合は、住宅全体の使用価値が回復・向上するとして、評価に反映するとしています。

当センターでは、この指針を反映して「戸建住宅価格査定マニュアル」を改訂するべく、平成 26 年 6 月 2 日に「第 1 回価格査定専門委員会」を開催しました。同委員会では、平成 26 年度中に指針を反映して「戸建住宅価格査定マニュアル」を改訂するよう決定がなされ、その決定を受けて価格査定ワーキング部会にて、実務的・具体的な改訂作業を平成 26 年 6 月～平成 27 年 2 月末にかけて行いました。

平成 27 年 3 月 10 日には「第 2 回価格査定専門委員会」を開催し、同委員会では、上記価格査定ワーキング部会で作業を行った指針に基づく改訂内容が承認されました。

なお、改訂した「戸建住宅価格査定マニュアル」は、平成 27 年 7 月末の発刊予定としております。

改訂の概要は以下のとおりですが、当センターの「戸建住宅価格査定マニュアル」が、既存住宅売買における売主・買主双方への安心感の付与、納得性、信頼性の確保に寄与し、不動産流通の円滑化、活性化に一層寄与していくことを期待しております。

I 「戸建住宅価格査定マニュアル」 具体的改訂内容

1. 国の指針に基づく改訂内容等

- (1) 建物の基礎・躯体のランクを最上位のものから標準的なものまで5段階に分け、最上位の「長期優良住宅」、高度な劣化対策が講じられた「劣化対策等級3の住宅」、それに次ぐ劣化対策が講じられた「劣化対策等級2の住宅」について差別化するなど、適正な査定評価がなされる仕組みとした。
また、前記の長期優良住宅を含む全ての住宅について、定期的な点検や維持管理を行っている場合は、その適正な評価を受けることができるよう改訂を行った。
- (2) 指針に基づき、建物を基礎・躯体のほか屋根、外壁、その他の外装・内装・設備といった複数の部位別に分け、それぞれ指針に沿って、従来のマニュアルに比して長めの耐用年数を設定した。
- (3) 屋根、外壁のみならず、建具、内装、水周り設備について、リフォームを行った建物の場合、当該リフォームを査定に反映できる仕組みとし、「良い住宅を手入れして長く居住できるようにする」という指針の趣旨を反映して査定の対象を拡大した。
- (4) 基礎・躯体については、「瑕疵保険適合検査合格済み建物」や「インスペクションの結果瑕疵が発見されていない」という結果を、査定に反映できる仕組みとした。

2. 使用者（査定者）にとって扱い易いシステムの構築等

- (1) 調査事項を入力し易くする措置
登記事項証明書等による確認事項、査定現場における屋外、屋内の各種調査並びに売却希望者が保有する維持管理状況等の各種書類に基づく調査項目の入力がし易い画面構成とした。
- (2) 迅速に算出する必要に迫られる場合の措置
査定者が建物の詳細事項を確認できない場合や、迅速に査定結果を算出する必要がある場合、必須項目の入力のみで結果を算出できる仕組みとした。
- (3) 査定者が算出した査定結果について、売却希望者の理解が容易になるための報告資料を簡便に作成できる仕組みを作成することとした。

3. 消費者に対する安心感の醸成

- (1) 売却希望者に対して、部位毎のグレード評価や維持修繕等を査定価格に反映させている旨訴求することができる。また、購入希望者に対しても客付業者を通じてその旨の訴求ができ、売買の円滑化に繋げることが可能。
- (2) 売却希望者が実施したリフォーム等を適正に評価できる部位を拡大した。

- (3) 経年建物であっても耐震基準適合証明書を取得している場合、当該証明書の取得を査定価格に反映させることができる措置をとった。
- (4) 売却希望者が実施した建物検査や瑕疵保険適合検査の結果を査定価格に反映することができる措置をとった。

II 改訂「戸建住宅価格査定マニュアル」発刊予定時期

平成 27 年 7 月末（予定）

III その他

- (1) 改訂にあたっては、供給方式を現行の CD-ROM 版を改め、WEB 版査定システムに変更し、使用者（査定者）の大幅な利便性向上を目指す。
- (2) 発刊後は、「性能に応じた基礎・躯体の耐用年数」、「瑕疵保険適合検査合格済の建物やインスペクションの結果瑕疵が発見されていないという結果を査定に反映できる仕組み」及び「内外装・設備のリフォーム等を行った場合の評価への反映」等について、その考え方、骨子等を、同マニュアルを業務に利用する宅建業者だけでなく、一般消費者の方等にもご理解いただく活動を、当センターが運営する消費者向けの不動産情報サイト「不動産ジャパン」を通じての周知活動も含めて積極的に活動していきたい。

資料 1：当センターの「価格査定マニュアル」の意義、位置付け等

資料 2：公益財団法人不動産流通近代化センター 概要

（本件に関するお問合せ先）

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

担当：小川・富永

電話：03-5843-2065 F A X：03-3504-3522