

平成 28 年 8 月 4 日

報道機関関係者 各位

公益財団法人 不動産流通推進センター

「WEB 版既存住宅価格査定マニュアル」の改訂について

(住宅地価格査定マニュアル、マンション価格査定マニュアルの改訂)

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経て、平成 27 年 7 月 31 日より、「WEB 版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」としております。

平成 26 年 3 月に国土交通省より「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が示されました。当センターではこの指針を受け、良質な維持管理や適切な補修等が行われている戸建住宅が適切に評価されるよう、インスペクションやリフォームを行った場合、住宅全体の使用価値が回復・向上したうえで評価に反映できるよう、上記WEB化と併せて、昨年 7 月 31 日に「戸建住宅価格査定マニュアル」について改訂を行ったところです。

さらにこの程、当センターでは、「価格査定マニュアル」が近時の住宅をめぐる社会環境等の変化に対応していくことを目指して、「住宅地価格査定マニュアル」並びに「マンション価格査定マニュアル」について、査定項目及び評点の見直し等を行い、より査定者の利便性に配慮し、かつ、既存住宅売買の円滑化に資する改訂を行いました。

その改訂の概要等は次のとおりですが、当センターの「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。

1. 「住宅地価格査定マニュアル」改訂の概要

(1) 「大都市圏版」と「標準版」の区分を廃止し、一本化

- ① 改訂前は、査定地（事例地）が所在する地理的要因に基づき大都市圏版または標準版のいずれかを査定者が選択し、かつ、大都市圏版と標準版では各査定項目の評点について異なる設定としていますが、改訂ではその区分を廃止して一本化し、査定者にとって分かりやすいものとししました。
- ② 上記①に伴い、各査定項目の評点を、改訂前の大都市圏版に準拠した評点に基づく見直しを行いました。

(2) 「交通の便」の査定項目の見直し

改訂前は、「交通の便」の査定項目である鉄道駅までの徒歩分数やバス分数といった鉄道駅への所要時間を評価の根幹としていますが、改訂では、「交通の便」の査定項目を使用するか否か、査定者が判断して利用できるように見直しました。具体的には、査定地（事例地）が通勤・通学・買物等の主たる移動手段として「鉄道・バスを利用するエリアか」または「自家用車を利用するエリアか」を査定者が判断のうえ、「交通の便」の項目を査定項目に使用するか否かを選択できるように見直しました。

(3) 各査定項目の評点の見直し

近時の住宅地を取り巻く状況を勘案し、改訂前の大都市圏版を基軸に、下記①～③の項目の評点の見直しを行いました。

- ① 「交通の便」の査定項目における、徒歩圏における駅までの徒歩分数、バス圏における最寄りのバス停から駅までのバス所要時間分数、並びに査定地（事例地）から最寄りのバス停までの徒歩分数
- ② 「近隣の状況」の査定項目における、査定地（事例地）から商店街・スーパー等最寄りの店舗までの距離
- ③ 「供給処理施設」の査定項目における、排水施設（公共下水・集中処理等）、ガス施設（引込済等）

(4) 方位の区分、評点の見直し

- ① 方位区分について、15方位区分から10方位区分を基準にした見直しを行いました。
- ② 上記①の区分ごとの評点を新たに設定しました。

(5) 道路幅員の区分、評点の見直し

- ① 幅員5m以上の道路について、評点を高く設定し、さらに幅員の違いによる評点差を拡大しました。
- ② 幅員4m未満の道路について、車両の進入可否を考慮し、幅員の記述を「3m以上4m未

満」及び「3m未満」に区分しました。

(6) 公道・私道の別の項目追加

接面道路が私道の場合は公道に面する宅地に比較して評価が低くなる場合を想定し、私道の場合の減点項目等を新たに設定しました。

(7) 間口の評点の見直し

間口 9m以上は「9m以上(標準)」とし、間口 10m以上の項目は廃止しました。

(8) 流通性比率の見直し

住宅地の査定価格を算出する際、地域の特性や物件の需給状況等を勘案するための流通性比率の見直しを行いました。

具体的には、価格、物件の需給状況、地域の特性等について、査定者が市場における流通性を勘案して査定価格を算出できるよう、(+10%～-15%)の範囲内で最終調整できるような比率を設定しました。

2. 「マンション価格査定マニュアル」改訂の概要

(1) マンションの築年数、評点の見直し

改訂前は、マンションの築年数について、築1年～築79年までの評点を設定しておりますが、改訂で築1年～築50年までの評点設定に変更し、併せて評点の見直しを行いました。

(2) 交通・立地条件、住戸位置の評点の見直し

近時の状況を勘案し、下記①②の項目の評点の見直しを行いました。

- ① バス圏における最寄りのバス停から駅までのバス所要時間分数
- ② 査定マンション(事例マンション)の所在階(エレベータのあるマンション)

(3) 専有部分の査定項目の見直し等

近時の状況を勘案し、下記①～④の項目の見直しを行いました。

- ① 「室内の仕様・仕上げ」の査定項目を「室内の維持管理状況」の査定項目に統合し、併せて評価基準の見直しを行いました。
- ② 「柱・梁・天井の状況」の査定項目について、評価基準の文言の見直しを行いました。
- ③ 「収納の確保」「LDの広さ」「バルコニーの広さ」の3項目を統合し、新たに「住戸のゆとり」として項目を設定し、併せて評価基準及び評点の設定を行いました。
- ④ 「専用庭の有無」の査定項目を、「専用庭またはテラスの有無」に改訂し、併せて評価基準の見直しを行いました。

(4) 維持管理状況の査定項目の見直し等

近時の状況を勘案し、下記①～③の項目の見直し等を行いました。

- ① 修繕積立金に関する査定項目について、居住者の負担感を考慮する観点から、「標準的な修繕積立金額」の項目を「修繕積立金（月額）の負担額」と改訂し、修繕積立金（月額）の負担額と将来における修繕金の請求可能性を勘案した評価基準及び評点の設定を行いました。
また、新たに「管理費（月額）の負担額」の項目を設定し、併せて評価基準及び評点の設定を行いました。
- ② 「管理員の勤務形態」の査定項目について、4段階評価から5段階評価に改訂し、併せて、評価基準及び評点の見直しを行いました。
また、新たに「管理受託形態」の項目を設定し、現在多くのマンションの管理形態となっている「全部委託」を標準にした評価基準及び評点設定を行いました。
- ③ 「主要な修繕の実施状況」の査定項目について、「適切な修繕計画の有無」に項目を改訂し、併せて評価基準及び評点の設定を行いました。

(5) 敷地・共用部分の査定項目の見直し等

近時の状況を勘案し、下記①～③の項目の見直し等を行いました。

- ① 「建物の外壁仕上げ材」「外壁の状況」「建物のエントランス状況」の3項目を統合し、新たに「建物の外観・エントランス」として項目を設定し、併せて評価基準及び評点の設定を行いました。
- ② 「耐震性」の査定項目のうち「旧耐震基準を満たさない」マンションについて、改訂前は評点-3.0としていますが、改訂後は査定対象外としました。
- ③ 「インターネット対応」の査定項目のうち「未対応」マンションについて、評点の見直しを行いました。

(6) 流通性比率の見直し

マンションの査定価格を算出する際、地域の特性や物件の需給状況等を勘案するための流通性比率の見直しを行いました。

具体的には、価格、物件の需給状況、地域の特性等について、査定者が市場における流通性を勘案して査定価格を算出できるよう、(+10%～-15%)の範囲内で最終調整できるような比率を設定しました。

3. 改訂「住宅地価格査定マニュアル」「マンション価格査定マニュアル」提供時期等

- ・ 予定日 : 平成 28 年 8 月 4 日
- ・ 提供元 : 公益財団法人不動産流通推進センター
- ・ 利用するための URL : <https://www.kakakusatei.jp/>
- ・ 利用料金 「3,000 円及び消費税／年」
- ・ 流通 4 団体の会員向けの特例

下記に所属する会員が、所属団体の会員専用サイトを經由のうえ所定の方法で利用登録をした場合、「2,500 円及び消費税／年」で利用することができる。

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会を構成する各都道府県宅地建物取引業協会

(公社) 全日本不動産協会

(一社) 不動産流通経営協会

(一社) 全国住宅産業協会

4. その他

当センターの「価格査定マニュアル」の基本的な考え方、骨子等を、同マニュアルを査定業務に利用する宅地建物取引業者のみならず、一般消費者の方等にもご理解いただく活動を積極的に行っていきたい。

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推進センター 概要

(本件に関するお問合せ先)

公益財団法人 不動産流通推進センター 不動産流通センター研究所

担当 : 来住^{きし}・富永

電話 : 03-5843-2065

F A X : 03-3504-3522