

1 価格査定マニュアルによる中古戸建住宅の査定

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。

1. 土地の価格査定

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

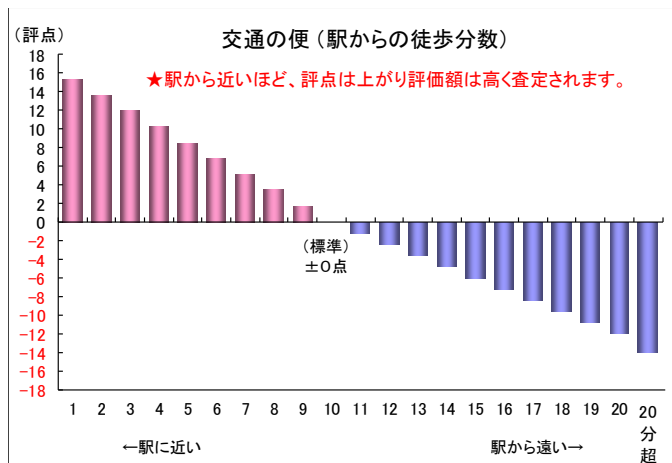
$$\text{事例地単価} \times \frac{\text{査定地評点}}{\text{事例地評点}} \times \text{査定地の面積} \times \text{流通性比率} = \text{査定価格}$$

$$10.0 \text{ 万円/㎡} \times \frac{110}{105} \times 100.0 \text{ ㎡} \times 1.00 = 1.048 \text{ 万円}$$

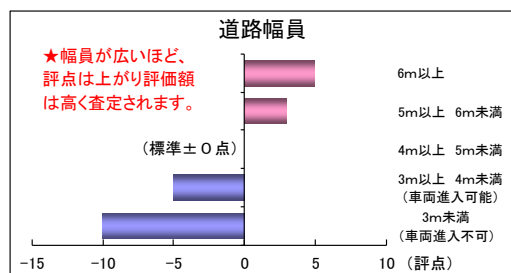
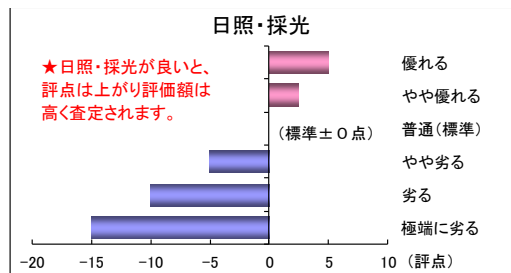
土地の評価項目

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。



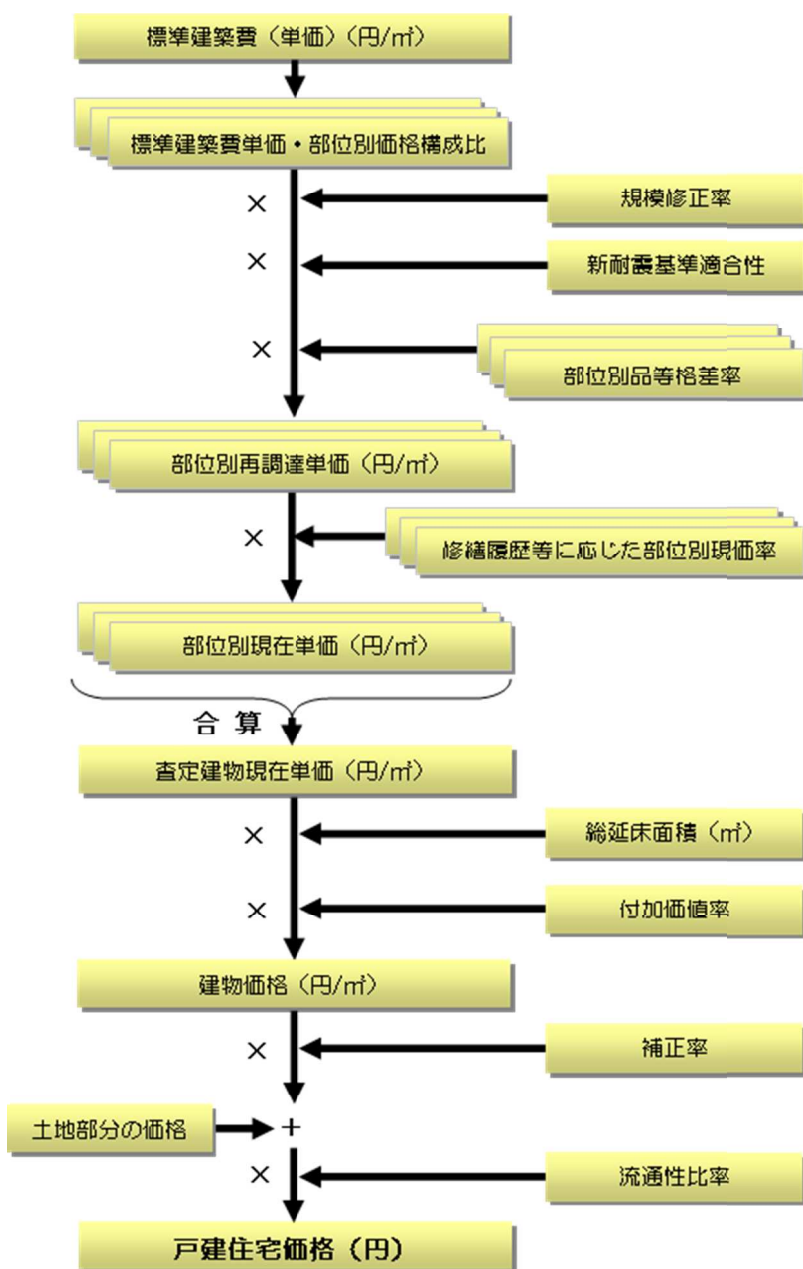
2. 建物の価格査定

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・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。

2 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。

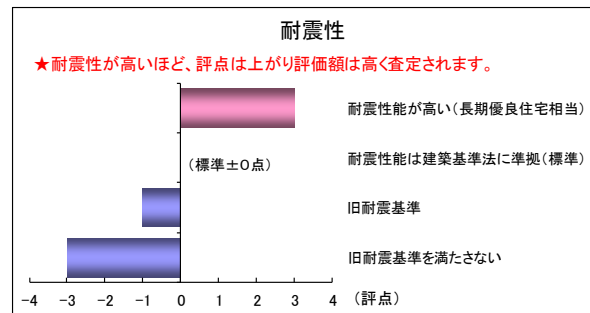
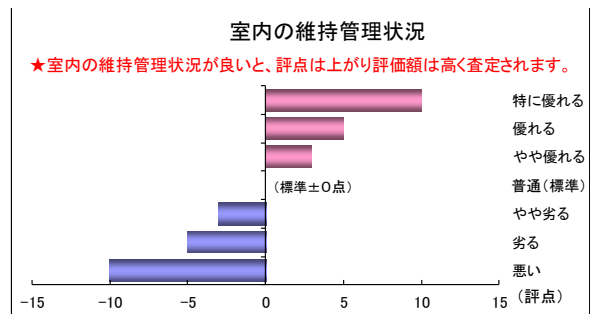
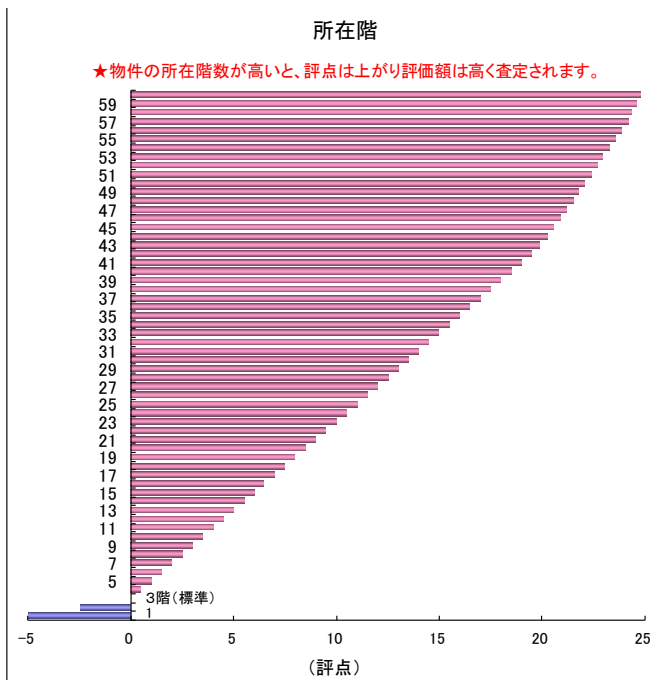
■ 中古マンションにおける価格査定方法の一例（専有面積 70㎡の場合）



■ 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。