

RC版戸建住宅 価格査定マニュアル

サンプル画面1 査定の前に、まず建物の状態を確認し、査定対象かどうかチェックします。

0.建物の状況	1.基本情報	2.管理状態	3.スケルトン(構造部)	4.インフィル	5.付加価値	6.現況評価	7.価格の算出
---------	--------	--------	--------------	---------	--------	--------	---------

0.建物の状況

0~7までのタブに、調査した情報を入力します。

査定マニュアルの査定対象の建物かどうか、判定するためにまず建物の状況を入力します。お客様へのヒアリングは必須です。査定対象外の建物と判断された場合、査定（入力）を継続できません。

建物の状況 (必須)

- 1. 築50年を超えている
- 2. 雨漏りがある
- 3. メンテナンスをせず放置している
- 4. 新築住宅
- 5. 投資用住宅
- 6. 欠陥住宅
- 7. 豪邸
- いずれにも該当しない

sample

サンプル画面2 査定方法は原価法を採っています。
基本情報(延床面積・築年月等)に建物の劣化具合、維持管理の状況等を加味して、建物価格を査定します。

基本情報

sample

1) 標準建築費 (単価)

標準建築費 (単価) 円/m² 標準建築費 (単価) には、標準的な外構工事費を含みます。

2) 延床面積

延床面積 (必須) m² 規模修正率

3) 築後経過年数

築年月が1982年1月以降の建物は新耐震基準を満たすものと自動判定します。

築年月 (必須) 年 月

査定年月日 (必須) 経過年数 年

サンプル画面3 スケルトンとインフィルを分けて考えます。まず、スケルトン(構造部)を判定します。

3.スケルトン(構造部)の判定

sample

スケルトンについて次の3点を入力します。

- ①品等 (グレード)
- ②屋根・外壁のメンテナンス状況
- ③劣化具合 (外観だけで判定する「簡易判定」と内部も確認する「詳細判定」いずれかを選択)

スケルトンの品等 (グレード)

スケルトンの品等 (グレード) を4ランクから選択してください。ランクの目安はこちら

スケルトンの品等 (グレード) (必須)

- AAAランク: 長期優良住宅
- AAランク: 劣化対策等級3 相当
- Aランク: 劣化対策等級2 相当
- Bランク: 標準的な施工

スケルトンのグレードを入力します。

屋根・外壁のメンテナンス

sample

全面補修をしていないときは入力不要です。

1) 屋根防水のメンテナンス状況

防水処理(全面補修) 工事日 2015 ▼ 年 10 ▼ 月

屋根・外壁のメンテナンス履歴を入力します。

2) 外壁塗装のメンテナンス状況

外壁塗装(全面補修) 工事日 2015 ▼ 年 10 ▼ 月

※屋根防水・外壁塗装の耐用年数は15年です。15年以内に全面補修を行えば、当該部位の価値(価格)は復活するものとします。

サンプル画面4 スケルトンの劣化度を判定します(下記画面は「簡易判定」の場合)

スケルトンの劣化度

sample

- | | | |
|--------------|---------------------------------------|--|
| 判定方法
(必須) | <input type="radio"/> 詳細判定(推奨) | 査定者がスケルトンの劣化具合を外壁・内壁等5箇所を部位別に見視し、確認
既存住宅状況調査などをなるべく活用 |
| | <input checked="" type="radio"/> 簡易判定 | 屋内に立ち入れない場合等は、建物の外観だけで査定者が劣化度を判定 |

【簡易判定】

スケルトンの劣化度を外観(外壁と開口部)から判定します。
建物の状態を確認し、下記のイラストを選択(クリック)します。



- ひび割れ・汚れ具合の劣化度レベル表を開く
- 劣化度判定表(条件記入用紙)を開く
- 劣化度判定の目安

判定の助けとして、劣化状態別の写真サンプルもあります。

劣化度の簡易判定(必須)

<input checked="" type="radio"/> 劣化度0 経年による汚れもないレベル 	<input type="radio"/> 劣化度1 美観に影響を与えるレベル 	<input type="radio"/> 劣化度2 放置可能な程度の軽微なレベル
<input type="radio"/> 劣化度3 局部的に補修を要するレベル 	<input type="radio"/> 劣化度4 一部の部材に日常の安全性に影響する放置しえない劣化が生じ、中程度の補修・交換が必要となるレベル 	<input type="radio"/> 劣化度5 多数の部材または建築物の広い範囲にわたる部分の補修交換を要するレベル

イラストと説明文からスケルトンの劣化度を選択(判定)します。

サンプル画面5 インフィルを判定します。外部建具・内装など、部位別に判定します。

sample

4. インフィルの判定

インフィルについて次の2点を入力します。
①品等（グレード）
②リフォーム状況

インフィルのグレードを入力します。

インフィルの品等（グレード）

詳細な査定のため、建築部位ごとにグレードを評価します。
チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算されます。

[建築材料（PDF）を見る](#)

	A仕様	B仕様	C仕様
外部建具	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
イメージ写真	玄関ドア木製高級 玄関ドア高断熱装飾 サッシ高級品 テラス高級品	玄関ドア（木調） 玄関ドア（断熱標準品） サッシ標準品 テラス標準品	玄関ドア普及品 玄関ドア一般 サッシ普及品

インフィルのリフォーム

リフォームの状況を入力します。

外部仕上げ・リフォームあり

1) 外部建具のリフォーム

最終取替工事 年 月

工事範囲

リフォームをしていれば、その内容を入力します。

サンプル画面6 査定者が「目視による評価」を加えます。

sample

6. 目視による物件の現況評価

補正率合計 1.09

外観・外構など、査定者が購入者の視点で目視による傷み具合を判定・入力します。

		良好	やや良好	普通	やや劣る	劣る
外観	屋根や外壁の状態	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
外構	門・塀の程度、植栽の手入れの状態	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
内装・設備	壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

サンプル画面7 査定価格を算出し、売却価格提案書を作成します。

sample

査定結果

建物価格 (万円 + 住宅地価格 672 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

※オレンジ色の項目は自動計算されるため入力できません。

売却希望者へ提出する「売却価格提案書」を出力できます。