

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

建物価格 (450 万円) + 住宅地価格 (3026 万円) × 流通性比率 (1.04) = 査定物件価格 (3615 万円)

sample

項目名が水色の入力欄は必須項目です。

管理番号: 2018-0401

査定依頼者氏名: 不動産 太郎

所在地 (丁目までとする): 東京都〇〇市〇〇町1丁目

担当者名: 推進 華子

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): 東京都

建物の構造 (工法): 木造軸組 225800 円/m²

2) 延床面積による修正

延床面積: 100.00 1.00

3) 築後経過年数の設定

↓ 築年月が1982年1月以降の建物は新耐震基準を満たすと自動判定します。また、2001年1月以降の建物はさらに高い耐震性を満たすと自動判定します。

築年月: 1993 年 9 月

査定年月日: 2018年04月01日 経過年数: 25 年

2. 建物のグレード(品等)

建物全体の品等格差率: 0.99

↓ 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: Cランク: 上記以外 (耐用年数 30年)

[参照](#)

外部仕上げ

↓ チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算されます。

	□ A仕様	□ B仕様	□ C仕様
屋根材	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
イメージ写真	いぶし瓦 (上質) 高級S型洋瓦 天然スレート葺き	いぶし瓦 (地瓦) 釉薬瓦 (陶器瓦) 波型プレスセメント瓦	厚型スレート (平型) 鉄板瓦葺き

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！

査定方法が判らないときは、マニュアル冊子を参照できます。

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。

銅板葺き	洋S型プレス色瓦 カラーベスト		
品等格差率	1.50	1.00	0.70
外壁材	<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 スタッコ仕上げ 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"/> 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

ご参考にイメージ写真も。

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。

基礎・躯体の状態

1) 基礎・躯体の劣化状況

建物状況調査等 実施実績

なし ▼

①建物状況調査等を実施している場合 (報告書等から評価)

▼

①でBランクの場合の減額すべき補修費用 万円

②建物状況調査等を実施していない場合

点検・補修あり (居住者による日常の清掃・点検、簡単な補修が行われている) ▼

建物状況調査などの有無、
その結果を反映できます。

↓ 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。

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

2017 ▼ 年 7 ▼ 月

最終取替工事

▼ 年 ▼ 月

適切な維持管理をしていれば、
評価が高くなります。

↑ ↓ 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。

4. その他の付加価値項目等

加点率合計

1.05

1) 基礎的な資料の整備状況

新築時の設計図書等あり

建築基準法に基づく検査済証あり

加点率

1.01

1.01

さまざまな項目で
加点ができます。

2) 情報開示等に関する評価

過去1年以内に実施した既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合

「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士が過去1年以内に実施した、建物状況調査報告書あり

白アリ検査に合格 (保証の付いたもの)

有効期間内の既存住宅売買瑕疵保険や新築住宅瑕疵保険 (転売特約付きに限る) の保険付保証明書

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

加点率

1.03

1.01

1.01

1.03

1.01

<input type="checkbox"/> 専門業者（インスペクター、上務屋等）による住宅全体の点検、補修等あり	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
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 checked="" 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

※3. までの入力の結果、この物件の評価は経過年数 **18** 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。

		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

実際は25年経過していますが、リフォーム・適切な維持管理により18年相当とマニュアル上の評価がされました。

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。

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)

3026

住宅地価格を合算後、市場性流通性の度合いに応じて使用します。

2) 流通性比率による調整

流通性比率

1.04

↑ 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	1.02 ▼	④日照・通風	1.03 ▼
②物件の需給状況	1.02 ▼	⑤間取りや仕様	0.98 ▼
③地域の特性	0.99 ▼	⑥その他	1.00 ▼

査定結果は保存できます。
後日、保存データと呼出して再査定をしたり、再度プリントアウトすることもできます。

売却希望者へ提出する「売却価格提案書」をここから出力！