

既存住宅価格査定マニュアル利用の手引き

1. 価格査定マニュアルについて
 2. 戸建住宅の査定の流れ
 3. 戸建住宅の査定例
 4. WEBシステムへの条件入力
 5. WEBシステムによる結果の出力
- 参 考

1. 価格査定マニュアルについて

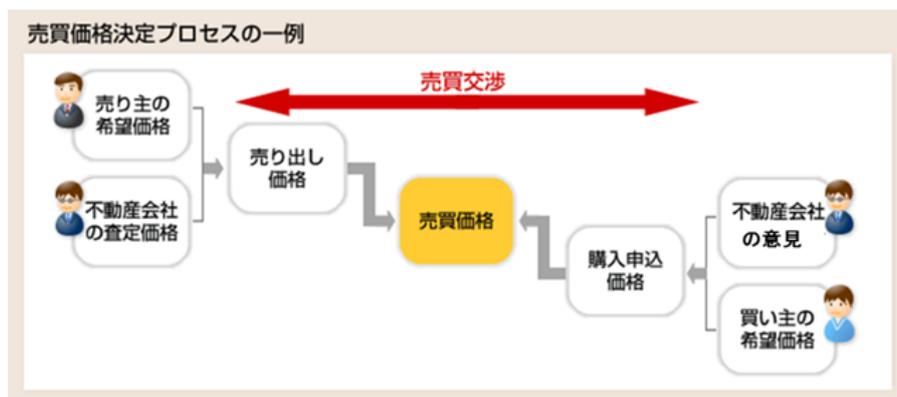
(1) 価格査定の必要性

宅建業者が媒介価格について意見を述べる際、その根拠を明示することが宅地建物取引業法に義務付けられています。不動産売買の仲介を円滑に行うには、価格査定を適切に行い、信頼度の高い価格を提示することが求められます。

宅地建物取引業法	宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方
<p>(媒介契約)</p> <p>第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額</p> <p>三</p> <p>四</p> <p>五</p> <p>六</p> <p>七</p> <p>2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。</p> <p>(以下、省略)</p>	<p>平成 30 年 4 月 1 日</p> <p>第 3 4 条の 2 関係</p> <p>5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について</p> <p>(1) 意見の根拠について</p> <p>意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。</p> <p>なお、その他次の点にも留意することとする。</p> <p>① 依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるため、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならないこと。</p> <p>② 根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。</p> <p>③ 根拠の明示は、法律上の義務であるため、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること。</p>

(2) 価格査定の役割

価格査定は、個別性の強い不動産について宅建業者の知見に基づき売出価格を提示する役割や、売主と買主の相反する利害を調整する役割を持ちます。査定価格は、売り出し価格の参考として 3 ヶ月程度で買い手が付くことを目安に算出します。



(3) マニュアルの構成

価格査定マニュアル（以下、マニュアル）は、宅地建物取引業法に基づき査定価格の根拠を明示する手法として（公財）不動産流通推進センターが作成しており、国土交通省によってその利用が推奨されています。

マニュアルは以下の3編で構成され、WEB版既存住宅価格査定マニュアル（以下、WEBシステム）としてインターネット上で有償提供しており、各種条件の入力により査定結果が自動算出されます。

構成と査定方法

▼戸建住宅マニュアル：原価方式

査定物件と同じ建物を現時点で新築した場合の価格について、築年数や使用している建材のグレード、リフォーム状況等から算出

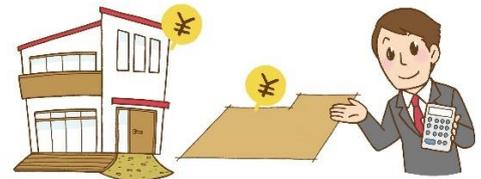
▼住宅地マニュアル：事例比較方式

査定地と近傍同種の取引事例の土地を選んで、周辺環境等様々な条件を比べて価格を算出

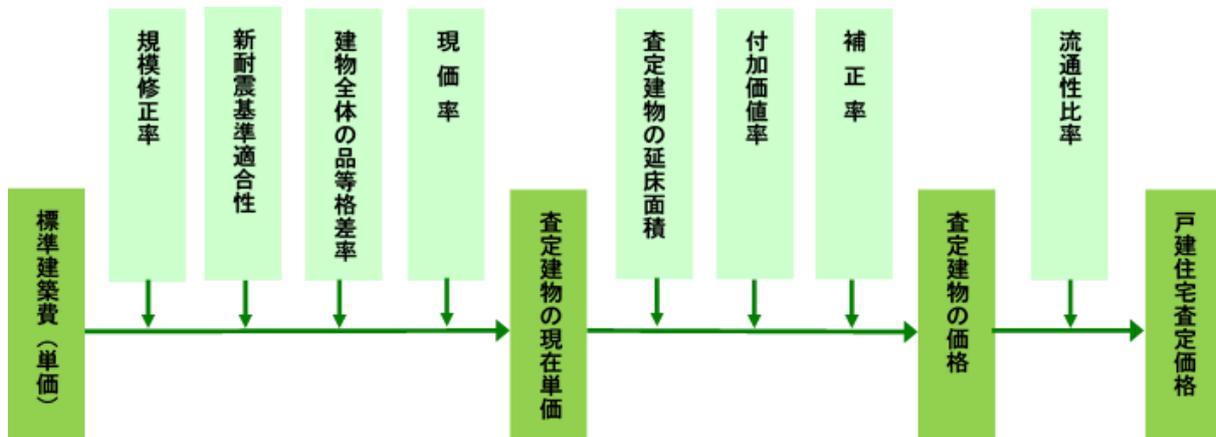
▼マンションマニュアル：事例比較方式

査定マンションと近傍同種の取引事例のマンションを選んで、周辺環境等様々な条件を比べて価格を算出

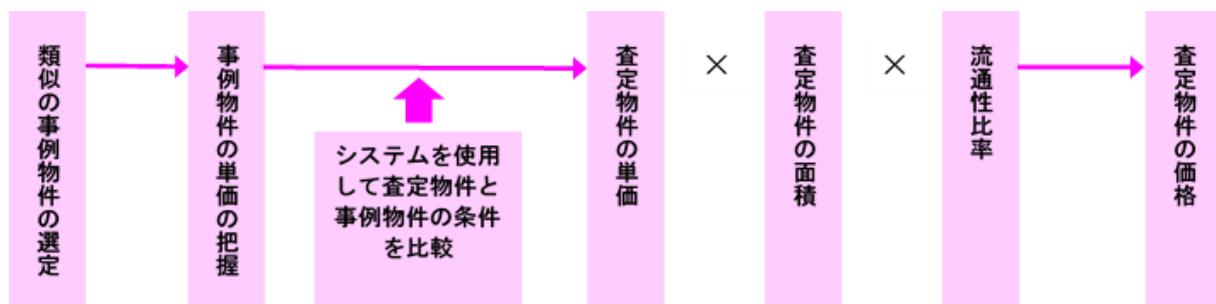
建物：原価方式 土地：事例比較方式



原価方式 算定イメージ



事例比較方式 算定イメージ



(4) 価格査定マニュアルの対象物件

不動産市場で流通している一般的な物件を査定対象としています。

■戸建住宅マニュアル

【査定対象工法】

- 木造軸組工法（在来工法）
- 2×4（ツー・バイ・フォー）
- 木質プレハブ工法
- 軽量鉄骨造

【査定対象外】

- × 新築住宅（含・宅建業者による全面リモデリング住宅の販売）
- × 豪邸や由緒ある旧家 等

■住宅地マニュアル

【査定対象】

- 一般的な戸建住宅用地（宅地建物取引業法第2条第1項に定める土地）

【査定対象外】

- × 規模のまとまった戸建住宅用の開発用地、マンション開発用地
- × 工業用地、事業用／業務用地（店舗・事務所ビル用地）
- × 別荘地 等

■マンションマニュアル

【査定対象】

- 居住用ファミリータイプのマンション

【査定対象外】

- × 定期借地権マンション
- × 収益物件（収益ビジネスタイプのワンルームマンション 等）

2. 戸建住宅の査定の流れ

査定業務ではできる限り現地調査（訪問査定）を行い、WEB システム上で入力が必要な項目について情報を収集してください。結果は自動算出され、売却価格提案書（顧客向けのレポート）も作成できます。

査定依頼 ～ 簡易査定

➤ステップ1

- 店頭や電話・メール等で、依頼者から物件に関する基本情報をヒアリング
- 社内外で把握可能な資料・データを収集し、簡易査定
 - ・敷地に関する近傍同種の成約・売出事例の検索
 - ・自社や他社（業者ネットワーク等）の事例、レインズの事例を探し、近傍同種の条件※にあうものを選択
 - ※次ページの住宅地（事例地）の選び方参照
 - ・過去の広告資料等を確認



訪問査定（外観判定）

➤ステップ2

- 建物外部の調査
 - ・建物の屋根・外壁等の使用部材とその状態
 - ・基礎・躯体のメンテナンス状態
- 敷地部分の調査
 - ・敷地の形状、接道状況
 - ・周辺環境を確認



インターネットに接続できれば、ノートPC等に現地で条件入力し、査定ができます

訪問査定（建物内部の判定）

➤ステップ3

- 建物内部の調査
 - ・内部建具や内装・設備の使用部材とその状態
 - ・リフォーム履歴 等
- ※ヒアリングと買主目線での目視調査



訪問査定（付加価値項目の判定） ➤ステップ4

- 付加価値設備の調査
 - ・ 給湯・発電設備等の設置状況
- 各種書類の調査
 - ・ 新築時の設計図書、検査済証
 - ・ 建物状況調査結果報告書 等
 ※各種書類の保管状況を確認



WEBシステムへの入力
売却価格提案書の作成 ➤ステップ5

- 条件記入用紙に基づき調査項目をパソコン入力
 - ・ 住宅地マニュアル
 - ・ 戸建住宅マニュアル
- 帳票の出力
 - ・ 査定条件表の出力（社内チェック用）
 - ・ 提案書を印刷し、依頼者への査定報告書として活用



WEBシステムでは結果が自動計算され、顧客向けの査定レポート(営業ツール)も作成できます

☆住宅地（事例地）の選び方（ステップ1関連）

- 買い進み、売り急ぎ等により地域の価格水準と大きく乖離していない事例地を選択
 - ・ 成約日が査定時点から半年以内の物件
 - ・ 査定地と同品等（住宅地としてのグレードが同じ）、同規模の物件
 - ・ 査定地と同一圏内（最寄駅からの徒歩圏やバス圏が同じ等）の物件
 - ・ 査定地と同じ都市計画区域の物件

3. 戸建住宅の査定例

査定の流れ（ステップ1～5）を実際のアクションで紹介します。

ステップ1 A氏からBさんへの事前のヒアリング（簡易査定）

- A氏は開業後間もない宅建業者。
そこへ既存戸建住宅を売却し、買い替えを検討中のBさんからメールで査定依頼がありました。
- A氏は、近隣事例を参考に、価格査定マニュアルを活用して査定額を提示し、適切な売出価格を提案することにしました。

業務の流れ

- * 事前のメールや電話でBさんから物件概要をヒアリング。
- * ヒアリング内容をもとに社内外の資料で情報を整理。
- * Bさんへ訪問査定日時のアポイントを取る。



ポイント

- ☞ 事前の電話・メール等では次の確認・依頼します。
 - ① 物件の所在地・建物構造・延床面積・築年数等（基本情報）
 - ② 査定訪問時に必要となる書類の準備（売買契約書・登記簿・設計図書・リフォーム工事契約書、安心R住宅調査報告書、住宅ローン金消契約書等物件概要資料）
 - ③ 修繕履歴、建物状況調査（P14 参照）実施の有無、今後の実施可否
- ☞ ヒアリング内容をもとに、住宅地価格査定マニュアル、戸建住宅価格査定マニュアルを使って簡易査定を実施。訪問査定時に持参する簡易査定書を作りましょう。
- ☞ 簡易査定では「建物状況調査をしている場合」も算出しておきます。調査をした方が良いかどうか、依頼者の疑問に答えられるようにしておきましょう。

★ ここでチェック！

簡便な査定と詳細な査定

- マニュアルでは、P19「基本情報」（所在地・建物構造・延床面積・築年数等）とP20「基礎躯体のグレード」が入力必須です。この段階で簡便な査定額が算出可能です。
ただし、これは最低額に近い査定価格です。P20「建物グレード」以降の詳細条件を考慮していません。
- 訪問査定では詳細条件を確認し、より適正な査定価格の算定に努めてください。

維持管理やリフォームの実施状況

- リフォーム実施状況等は、ヒアリングや各種資料・図書（工事請負契約書・仕様書・見積書・長期点検・修繕計画書等）で確認してください。
- これらは、売買契約時の告知書にもつながる情報です。
- 「安心R住宅調査報告書」により、リフォームが実施済かどうかを確認することもできます。
安心R住宅については国土交通省のサイトを参照してください。

安心R住宅



訪問査定

机上査定



コーヒーブレイク 「安心R住宅調査報告書」について

安心R住宅調査報告書					
<p>下記の既存住宅について、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第千十三号）第10条第2項第1号の規定に基づき報告書を作成しましたので、次のとおり報告します。</p>					
<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;">既存住宅売買瑕疵保険の検査基準の適合状況を確認できます。</div>					
1. 報告者					
報告年月日	平成 ○年 ○月 ○日		報告者 株式会社 霞ヶ関不動産 代表取締役社長 霞ヶ関 太郎 <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; text-align: center; vertical-align: middle;">社印</div>	宅地建物取引業免許証番号： 国土交通大臣 (1) 第 123456号 (東京都 知事)	
報告番号	霞住協-123456				
登録団体名	一般社団法人霞ヶ関既存住宅流通協会 登録特定既存住宅情報提供事業者団体 国土交通大臣 第 ○○○号				
2. 物件概要					
所在地	東京都千代田区霞が関2-1-3				
概要	木造2階建て、延べ面積120㎡		建築年月	平成 ○年 ○月	
3. 耐震性					
耐震性	<input checked="" type="checkbox"/> 現行の建築基準法の耐震基準に適合、昭和56年6月以降に着工又は耐震診断等により安全性を確認				
4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合（（1）または（2）のいずれかを満たすこと）					
（1）住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合（建物状況調査として実施された検査により確認した場合を含む）					
適合確認日	平成 ○年 ○月 ○日（検査実施日 平成 ○年 ○月 ○日）				
登録検査事業者	株式会社 ○○○○		検査実施者の氏名	霞ヶ関 花子	
登録保険法人	株式会社 ○○○○				
（2）住宅瑕疵担保責任保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合					
適合証発行日	平成 年 月 日				
保険法人名					
5. 共用部分の管理（共同住宅又は長屋の場合）					
管理規約	<input type="checkbox"/> 有		長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 有	
6. 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の実施状況					
住宅リフォーム工事の実施状況	<input checked="" type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施かつ住宅リフォーム工事の内容に関する提案書（費用に関する情報を含むもの）がある <input type="checkbox"/> 建築後極めて短いため不要				

現行の建築基準法の耐震基準に適合しているかがわかります。

リフォーム工事の実施状況が確認できます。

○ 安心R住宅とは

「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境を整備するため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供制度事業者団体登録制度）が創設されています。

安心R住宅調査報告書は、安心R住宅の基準適合に関する調査結果が記載された書面です。耐震基準への適合状況や、リフォームの実施状況のほか、当該住宅に関する書類（建築時や維持保全の状況、保険・保証や省エネルギーに関する情報等）の「有」「無」「不明」の別がわかります。

戸建住宅マニュアルを利用した価格査定ではこの書面がある場合、主として下記の項目の調査に活用できます。

- ①基礎・躯体のグレード判定
(例：長期優良住宅認定通知書、住宅性能評価書、フラット 35 適合証明書の有無の確認)
- ②新耐震基準への適合状況の確認
(例：旧耐震等の建物における耐震診断等による安全性の確認)
- ③基礎・躯体の劣化状況の判定
(例：既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合状況の確認)
- ④リフォームの実施の有無
- ⑤付加価値設備の状況 (例：太陽光発電、二重サッシ等)
- ⑥各種書類の状況 (例：検査済証、長期優良住宅認定通知書、白アリ保証等)

7. 当該住宅に関する書類の保存状況等

①建築時の情報 (増改築等を行った住宅である場合は、増改築等の際のものを含む)

項目		「有」「無」「不明」の別 (「有」の場合はその内容)
適法性に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 確認の申請書及び添付図書・確認済証 <input checked="" type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 台帳記載事項証明書 <input type="checkbox"/> 法適合状況調査報告書 <input type="checkbox"/> その他 ()
認定等に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書 <input type="checkbox"/> 低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 <input type="checkbox"/> その他 ()
住宅性能評価に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
フラット 35 適合証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
竣工段階の設計図書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	

②維持保全の状況に係る情報

維持保全計画	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
点検・診断の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 建物状況調査の結果報告書 <input type="checkbox"/> 定期調査報告書 <input checked="" type="checkbox"/> 認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録 <input checked="" type="checkbox"/> 浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否 <input type="checkbox"/> 給排水管路・設備の検査結果 <input type="checkbox"/> 定期保守点検の結果 <input type="checkbox"/> 特定保守製品の点検の実施状況及びその結果 <input type="checkbox"/> その他 ()
防蟻に関する書類 (戸建て住宅に限る)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> シロアリ検査結果報告書 <input type="checkbox"/> 防蟻処理の記録
維持修繕の実施状況の記録	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
住宅リフォーム工事・改修に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	

③保険又は保証に係る情報

構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の申込み状況に関する書類 <input checked="" type="checkbox"/> その他の保証 (新築時のハウスメーカーの保証書)
その他保険・保証の書類	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 給排水管路 <input type="checkbox"/> 設備 <input type="checkbox"/> 住宅リフォーム工事 <input type="checkbox"/> シロアリ (戸建て住宅に限る) <input type="checkbox"/> その他 ()

④省エネルギーに係る情報

省エネルギー性能に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書 <input type="checkbox"/> 低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 <input checked="" type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 基準適合認定制度の e マーク <input type="checkbox"/> BELS 第三者認証マーク <input type="checkbox"/> 住宅省エネラベル <input type="checkbox"/> CASBEE 評価認証票 <input type="checkbox"/> 環境共生住宅認定書 <input type="checkbox"/> フラット 35S 適合証明書 <input type="checkbox"/> その他 ()
開口部 (窓) の仕様に関する情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 複層ガラス (全部 <u>一部</u>) <input type="checkbox"/> 二重以上のサッシ (全部/一部) <input type="checkbox"/> その他 ()
省エネ設備に関する情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 高効率給湯機 <input type="checkbox"/> 太陽光発電システム <input type="checkbox"/> 太陽熱利用システム <input type="checkbox"/> 家庭用燃料電池 <input type="checkbox"/> その他 ()

マニュアルにおける付加価値設備の項目や各種書類の有無について確認できます。
長期優良住宅認定やフラット 35 の適合状況についても確認できます。

出所：国土交通省

ステップ2 Bさん宅の訪問査定（外観判定）

- ▶ Bさん宅の訪問査定を行い、**建物外部や敷地部分、周辺環境**を調査します。
- ▶ 事前にWEBシステムから印刷した「査定条件記入用紙（P11 参照）」を持参し、現地で条件記入しますが、インターネットに接続できればPCを持参して、直接WEBシステムに入力することも可能です。

業務の流れ

①建物の外観判定（戸建住宅マニュアルの項目）

- * 基礎・躯体のグレードをBさんへのヒアリング、保管資料から判定。
屋根・外壁、玄関ドア等のグレードを目視で判定（P12 参照）。
- * 基礎・躯体の劣化状況、外部の修繕時期を確認。
- * 外観・外構（門・塀等）の状況・汚れ具合を、買主目線で調査。

②敷地の調査（住宅地マニュアルの項目）

- * 敷地の形状、接道、前面道路の状況等を確認。
日照・採光、騒音・振動、眺望・景観等を調査。
- * 公共交通機関等へのアクセス状況を調査。
- * 敷地は、近傍同種の事例物件についても調査。



ポイント

- ☞ 新築時のパンフレットや維持修繕状況等を示す資料（建物状況調査報告書、安心R住宅調査報告書等 P8～P9 参照）があれば、依頼者から入手しましょう。
- ☞ 現地での会話を通して、価格査定マニュアルを利用することで物件の特長や査定依頼者の意向を反映した詳細な査定ができることを伝えましょう。国土交通省が推奨している適切な査定方法である点もアピールできます。

査定条件記入用紙の例（戸建住宅／一部抜粋）

戸建建物査定条件記入用紙

■管理情報

- ①管理番号 NO. _____
- ②依頼者のお名前 _____
- ③所在地 _____
- ④査定担当者氏名 _____

■標準建築費(単価)の決定

- 建物の構造(工法)
- 木造軸組
 - 2 × 4
 - 木質プレハブ
 - 軽量鉄骨

■規模修正率の決定

延床面積 _____ m²

■築後経過年数の設定

築年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

■部位別のリフォーム・維持管理状態

I 基礎・躯体の状態

- ① 建物状況調査や瑕疵保険適合検査を実施、または瑕疵保険の付次のいずれかに該当するか確認
- 過去1年以内に実施した建物状況調査結果報告書で未の検査項目が全て「劣化事象無し」と確認できる
 - 過去1年以内に実施した既存住宅売買瑕疵保険の適合検査申込事前検査判定書で合格の旨を確認
 - 保険期間内で有効な既存住宅売買瑕疵保険や新築住宅に限るの保険付保証明がある
 - 建物状況調査結果報告書に、何らかの劣化事象の指摘がない
 - 既存住宅売買瑕疵保険の適合検査に不合格(保険申込の旨を確認)*
- ※ 劣化事象あり・検査不適合の場合：見込み補修費用

- ② 建物状況調査等を実施していない場合は次のいずれかに該当する
- ハウスメーカー等専門業者による基礎・躯体の点検・補修
 - 居住者による日常の清掃・点検、簡単な補修が行われて管理状態であることに特に問題ないと考えられる
 - 特に点検・補修を行った形跡がない

II 外部仕上げのリフォーム

【屋根材の修繕状況】

- ①点検修繕工事歴 あり なし
- ②最終点検・部分補修工事年月 _____ 年 _____ 月
- ③最終全面補修・取替工事年月 _____ 年 _____ 月

【外壁材の修繕状況】

- ①点検修繕工事歴 あり なし
- ②最終点検・部分補修工事年月 _____ 年 _____ 月
- ③最終全面補修・取替工事年月 _____ 年 _____ 月

II 建築材料の評価

外部仕上げ			
屋根材	<input type="checkbox"/> いぶし瓦(上質) 高級S型洋瓦 天然スレート葺き 銅板葺き	<input type="checkbox"/> いぶし瓦(地瓦) 釉薬瓦(陶器瓦) 波型プレスセメント瓦 洋S型プレス色瓦 カラーベスト	<input type="checkbox"/> 厚型スレート(平型) 鉄板瓦葺き
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 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
外部建具	<input type="checkbox"/> 玄関ドア木製高級 玄関ドア断熱装飾 サッシ高級品 雨戸(電動) テラス高級品	<input 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
内部仕上げ			
室内ドア	<input type="checkbox"/> 室内ドア(高級品)	<input type="checkbox"/> 室内ドア標準品	<input type="checkbox"/> 室内ドア普及品(化粧シートなど)
ふすま 障子戸	<input type="checkbox"/> ふすま高級品 障子戸高級品	<input type="checkbox"/> ふすま標準品 障子戸標準品	<input type="checkbox"/> ふすま普及品 障子戸普及品
内装仕上げ			
床	III 内部仕上げのリフォーム 【内部建具の修繕状況】		

III 内部仕上げのリフォーム

【内部建具の修繕状況】

- ①工事範囲 大(8割~全体)
 中(4割~7割)
 小(3割以下)
- ②最終取替工事年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【内装仕上げの修繕状況】

- ①工事範囲 大(8割~全体)
 中(4割~7割)
 小(3割以下)
- ②最終取替工事年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

IV 設備のリフォーム

【台所の修繕状況】

最終取替工事年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【浴室・洗面・トイレの修繕状況】

最終取替工事年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【給湯設備の修繕状況】

最終取替工事年月 _____ 年 _____ 月 _____ 日

■付加価値項目等

【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

【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
- 過去1年以内に「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士が実施した、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
- 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

【新耐震基準に関する評価】

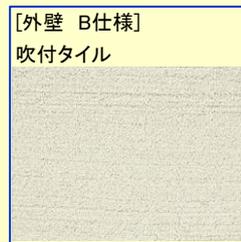
- 1981年以前築の建物だが耐震基準適合証明書等がある
- 1982~2000年築の建物だが耐震適合証明書等がある

★ **ここでチェック！**

建物部分のグレード判定とは

- 建物価格の算出は、都道府県別、工法別に設定の標準建築費単価（㎡単価）をもとにしています。
- 部位ごとのグレードを評価し、上記の㎡単価を補正します。
- 部位は 10 に分かれており、基礎・躯体は 5 ランク、その他の 9 部位は 3 仕様（高級品・標準品・普及品）で評価します。
- 各評点は WEB システムに内蔵されており、部材のイメージ写真も確認できます。

■ **グレード判定の評点とイメージ写真の例**



部 位	品等格差率				
	AAAランク	AAランク	Aランク	Bランク	Cランク
①基礎・躯体	1.07	1.07	1.00	0.97	0.97

部 位	項 目	品等格差率			
		A仕様	B仕様	C仕様	
外部仕上げ	②屋根	1.50	1.00	0.70	
	③外壁	1.20	1.00	0.80	
	④外部建具	1.20	1.00	0.80	
内部仕上げ	⑤内部建具	室内ドア	1.20	1.00	0.80
		ふすま 障子戸			
	⑥内装仕上げ	床 壁 天井	1.20	1.00	0.80
設 備	⑦台所	厨房	1.40	1.00	0.80
	⑧浴室・洗面・トイレ	浴室 洗面所 トイレ			
	⑨給排水・給湯設備	給湯	1.20	1.00	0.80
	⑩照明器具・電気設備	照明器具	1.20	1.00	0.80



基礎・躯体の確認について

基礎・躯体のグレードや維持管理状態を査定価格に反映することが大切です。

グレード判定や劣化状況に関して、既存住宅売買瑕疵保険の適合検査や建物状況調査（P14 参照）の結果を WEB システムに入力でき、これにより基礎・躯体に関する査定結果が変化します。

■グレード判定の目安

住宅性能評価書等により判定します。

目安は、WEB システムの入力画面（P20 の「参照」ボタン）で確認できます。

- A A A ランク：長期優良住宅相当（耐用年数 100 年）
- A A ランク：劣化対策等級 3 相当（耐用年数 75 年）
- A ランク：劣化対策等級 2 相当（耐用年数 50 年）
- B ランク：昭和 60 年以降に旧公庫融資を受けている（耐用年数 40 年）
- C ランク：上記以外（耐用年数 30 年）

※ A A A ランクは、維持保全計画書に基づく定期的な点検・補修の実施が確認できるもの

■劣化状況の確認方法

建物状況調査、または既存住宅売買瑕疵保険検査の有無と内容により判定します。

▼建物状況調査等 実施

A ランク：基礎・躯体部分の査定額が上昇

→建物状況調査結果報告書に、各部位の検査項目の全てが「（劣化状況）なし」等の記載あり
または瑕疵保険適合検査に合格

B ランク：必要な補修費用分を減額

→建物状況調査結果報告書に要補修等の指摘あり、または瑕疵保険適合検査に不合格

▼建物状況調査等 未実施

居住者による基礎・躯体の日常の点検状況等の入力により、基礎・躯体部分の査定額が変化します。

既存住宅売買瑕疵保険の検査の様子



基礎（ひび割れ等）



基礎（鉄筋関係）

★ **ここでチェック！**

建物状況調査検査結果の反映

宅建業法に基づく建物状況調査や、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みを前提とした事前検査がともに過去1年以内に行なわれている場合は、以下の確認を行ってください。

- ・「基礎・躯体」の劣化状況の判断に、建物状況調査結果報告書、または瑕疵保険の事前検査判定書・保険付保証明書等を利用します。
 - ・建物状況調査では、「建物状況調査結果報告書」(下図)において未調査部位がなく、劣化事象等が全て「無」となっていることを確認します。
 - ・瑕疵保険の適合検査では、申し込みを前提とした事前検査に合格していることを確認します。
 - ・劣化事象の指摘がある場合、瑕疵保険適合検査に不合格の場合は想定される補修費用分を減額します。
- ※「建物状況調査結果報告書」は、宅建業法に基づき既存住宅状況調査技術者(特定の講習を修了した建築士)が調査し、作成されるものです。
- ・不同沈下が発生している場合等、建替えが必要(現状のままでは買い手がつかない)と判断される場合は、本マニュアルの利用対象外となります。

■ 宅地建物取引業法に基づく「建物状況調査結果報告書」

建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)		【木造・鉄骨造】			
		作成日			
建 物	建物名称	様邸			
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番			
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号 号室		
	構造種別	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)			
階数	地上 階・地下 階	延床面積	㎡		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日				
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
		劣化事象等		劣化事象等	
		有 無 調査で検出された		有 無 調査で検出された	
		基礎	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
外壁及び軒裏		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
バルコニー		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小室組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
内装		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
小室組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
その他	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
(壊害)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
(配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
調査実施者の氏名					
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号					
建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造				
建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 第 号 <input type="checkbox"/> 知事登録				
所属事務所名					
建築士事務所登録番号	知事登録 第 号				

基礎・躯体の劣化事象の判定に建物状況調査結果報告書を利用する場合は、劣化事象等の有無の項目を確認します。

● 調査結果の反映が想定されるケース

- ・過去1年以内に「建物状況調査」を実施済の売り止め物件等を改めて販売する際、価格査定に当該調査結果を利用することが考えられます。
- ・媒介契約時の建物状況調査(インスペクション)業者のあっせんを前提に、事前に検査を行うことも考えられます。この場合、検査結果を売出価格に反映できるよう、査定時点で調査を終えておく必要があります。

ステップ3 Bさん宅の訪問査定（建物内部の判定）

- ▶ 外観判定後、内部を部位別に確認します。
内部建具や内装、水回り等の設備部分のグレードとリフォーム状況を調査します。
- ▶ 外観判定と同様に「査定条件記入用紙」に各条件を記入します。インターネットの接続環境があれば、ノートPC等を利用して現地でWEBシステムに入力できます。

業務の流れ

①各部位のグレードを判定（戸建住宅マニュアルの項目）P12 参照

- * 内部建具（室内ドア・ふすま・障子戸）の使用部材。
- * 内部仕上げ（床・壁・天井）の使用部材。
- * 設備（台所・浴室等水回り・照明器具）の使用部材。

②各部位の修繕履歴を調査（戸建住宅マニュアルの項目）

- * 上記、内部建具・内部仕上げ・設備の取替の年月・範囲。
- * 内装・設備（壁紙・床・建具・水回り設備）の汚れ具合等を、買主の目線で調査。



ポイント

- ☞ 建物内部の建具や仕上げ、設備の状態は、買主の内覧時の印象を大きく左右します。使用されている部材や維持修繕の状態をしっかりと確認しましょう。過去の修繕状況は、P7～P9に示すように可能な範囲で証拠となる各種資料や図書を入手の上、確認してください。

★ ここでチェック！

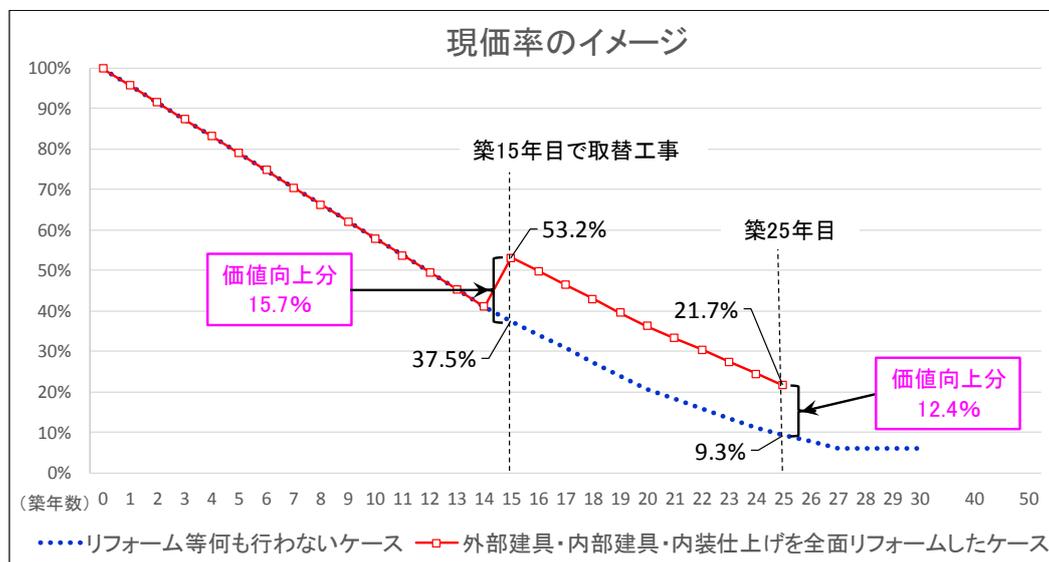
リフォームによる価値向上

リフォーム状況を反映することで査定価格が変化します。

市場性を高めるようなリフォームが行われている場合は、適切に反映してください。

- 下図は、リフォームの有無による価値向上の違いを示したグラフです。築15年目でリフォームが確認できた場合、建物評価は15%以上高まります。築25年目でもリフォーム無しの場合より12%以上高く評価されます。
(普及品を使用した木造戸建住宅で、築15年目に外部建具・内部建具・内装仕上げを全面リフォームした場合)
- ただし、リフォームを行ったとしても、劣化事象が認められる場合や著しい動作不良の発生や汚れが目立つ場合は、その価値が認められないものと判断してください。

■ リフォームの有無による価値向上の違い



[現価率の捉え方]

$$\text{現価率 (例: 40\%)} = 1 - \frac{\text{経過年数 (例: 15年)}}{\text{耐用年数 (例: 25年)}}$$

ステップ4 Bさん宅の訪問査定（付加価値項目等の判定）

- ▶ 付加価値設備や住宅性能を示す書類等があれば、「査定条件記入用紙」の付加価値項目等の該当する欄にチェックを入れておきます。
- ▶ 以上で、Bさん宅の訪問査定による確認・調査を終わります。

業務の流れ

以下のものは加点評価できます。

①付加価値設備（戸建住宅マニュアルの項目）

- * 給湯設備（エネファーム等）、発電設備（太陽光発電等）、浴室設備（ジェットバス等）。
- * 防犯設備（生体認証等）、その他（床暖房等）。

②各種書類等（戸建住宅マニュアルの項目）

- * 新築時の設計図書、検査済証。
- * 建物状況調査結果報告書。
- * 既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合、瑕疵担保保険（新築住宅）の付保証明書。
- * 白アリ検査に合格（保証付）、ハウスメーカー・工務店等による点検補修。
- * 耐震基準適合証明書。

■付加価値として評価できる例



検査済証	
第〇〇〇〇〇〇号	平成〇〇年〇〇月〇〇日
〇〇〇〇様	
検査機関	<input type="checkbox"/>
検査機関代表者名	
<p>下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の8第1項の規定により、読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。</p>	
記	
1. 確認済証番号	第〇〇〇〇〇〇号
2. 確認済証交付年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
3. 確認済証交付者	検査機関 検査機関代表者名
4. 建築場所、設置場所又は築造場所	〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番地
5. 検査を行った建築物又はその部分の概要	
(1) 主要用途	一戸建ての住宅
(2) 工事種別	新築
(3) 延べ面積	申請部分 〇〇〇〇㎡
(4) 申請種別	1棟
(5) 主たる建築物の構造	木造
(6) 主たる建築物の階数	地階を除く階数（地上階数） 〇階
6. 検査年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
7. 検査を行った確認検査員氏名	〇〇〇〇

ポイント

- ▶ 各種書類等の有無に関しては、可能な限り該当する書類・図書の原本を確認してください。
- ▶ 「安心R住宅調査報告書」があれば付加価値設備や各種書類等の有無を確認しましょう。

ステップ5 WEBシステムへの入力・売却価格提案書の作成

- ▶ 訪問査定後、「査定条件記入用紙」に記載した内容をWEBシステムに入力します。
(インターネットの接続環境があれば、訪問宅でも入力可能です)
- ▶ 入力後、結果表を出力し、各項目の評点や査定金額が適切か確認します。
確認後、媒介契約締結に向けてBさんに提出する売却価格提案書を作成します。

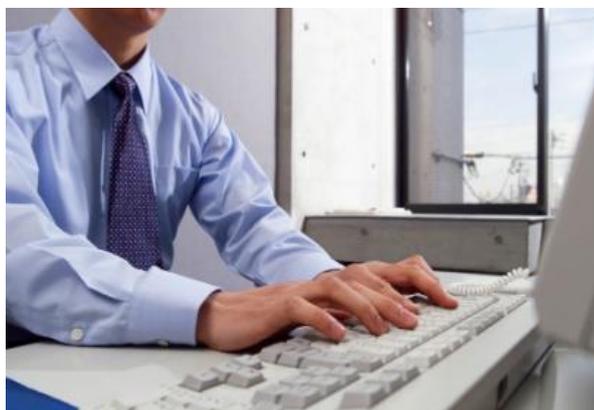
業務の流れ

①査定価格を算出

- * 住宅地マニュアルに敷地部分の調査内容を入力し査定額を算出。データを保存。
- * 戸建住宅マニュアルに建物部分の調査内容を入力し査定額を算出。保存した敷地部分のデータと合算(システム上で自動計算)
- * 合算した金額を必要に応じて流通性比率で調整し、査定価格を算出。

②売却価格提案書の作成

- * 算出したデータを保存。売却価格提案書をエクセル形式でファイル出力。
- * 内容を確認・補記し、最終的な提案書を完成、プリントアウト。



ポイント

- ☞ Bさんの意向も考慮し、売り出し価格を提案します。
- ☞ 提案書には流通性比率を乗じた理由や売り出しコメントのほか、地図や会社のイラスト等を加え、営業ツールとして活用しましょう。
- * 調査手順と条件記入用紙の流れには異なる部分があります。入力作業はWEBシステムに従って行ってください。

4. WEBシステムへの条件入力

基本情報のみの入力でも査定結果は算出されます。

より適切な査定結果を得るために、訪問査定等を踏まえてできる限り多くの項目を入力してください。

1. 基本情報の入力

査定結果 オレンジ色の項目は自動計算

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！

sample

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)

管理情報 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

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。

1. 基本情報

1) 標準建築費 (単価) の設定

建物の所在地 (都道府県): 東京都 ↓ 標準建築費 (単価) には、標準的な外構工事費を含みます。
建物の構造 (工法): 木造軸組 標準建築費 (単価): 225800 円/m²

2) 延床面積による修正

延床面積: 100.00 m² 規模修正率: 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 実際の経過年数を自動算出
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）の入力

2. 建物のグレード(品等)

↓ 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）

↓ 参照ボタンを押すと、各ランク判定の目安が表示されます。

参照

建物全体の品等格差率 0.99

↓ チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算されます。

外部仕上げ

建築材料（PDF）を見る

材料の評価に迷った時は、冊子（PDF）を参考にします。

	<input type="checkbox"/> A仕様	<input checked="" type="checkbox"/> B仕様	<input type="checkbox"/> C仕様
屋根材 <input type="button" value="イメージ写真"/>	<input type="checkbox"/> いぶし瓦（上質） <input type="checkbox"/> 高級S型洋瓦 <input type="checkbox"/> 天然スレート葺き <input type="checkbox"/> 銅板葺き	<input checked="" type="checkbox"/> いぶし瓦（地瓦） <input type="checkbox"/> 輪変瓦（陶器瓦） <input type="checkbox"/> 波型プレスセメント瓦 <input type="checkbox"/> 洋S型プレス色瓦 <input type="checkbox"/> カラーベスト	<input type="checkbox"/> 厚型スレート（平型） <input type="checkbox"/> 鉄板瓦葺き
品等格差率	1.50	1.00	0.70
外壁材 <input type="button" value="イメージ写真"/>	<input type="checkbox"/> タイル貼り（1/3以上） <input type="checkbox"/> リシン掻き落とし <input type="checkbox"/> ALC	<input checked="" type="checkbox"/> 吹付タイル <input type="checkbox"/> スタッコ仕上げ <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 金属系サイディング <input type="checkbox"/> カラー鉄板 <input type="checkbox"/> 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="button" value="イメージ写真"/>	<input type="checkbox"/> 玄関ドア木製高級 <input type="checkbox"/> 玄関ドア高断熱装飾 <input type="checkbox"/> サッシ高級品 <input type="checkbox"/> 雨戸（電動） <input type="checkbox"/> テラス高級品	<input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア（木調） <input type="checkbox"/> 玄関ドア（断熱標準品） <input type="checkbox"/> サッシ標準品 <input type="checkbox"/> 雨戸塩ビ鋼板 <input type="checkbox"/> テラス標準品	<input type="checkbox"/> 玄関ドア普及品 <input type="checkbox"/> 玄関ドア一般 <input type="checkbox"/> サッシ普及品 <input type="checkbox"/> 雨戸鋼板 <input type="checkbox"/> テラス普及品
品等格差率	1.20	1.00	0.80

↑ ボタンを押すと、使用部材のイメージ写真を見ることができます。部材は、各仕様で採用が想定される代表例を示したものです。

部材のイメージ写真も見れます。

3. 部位別のリフォーム・維持管理状態の入力

4. その他の付加価値項目等の入力

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

建物状況調査などの有無やその結果を反映できます。

建物状況調査等 実施実績

なし ▼

↓ 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。

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） ▼

 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

適切な維持管理をしていれば、評価が高くなります。

最終取替工事

▼ 年 ▼ 月

↑ ↓ 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。

3) 外壁材の修繕状況

4. その他の付加価値項目等

加点率合計

1.05

さまざまな項目で加点ができます。

	加点率
1) 基礎的な資料の整備状況	
<input checked="" type="checkbox"/> 新築時の設計図書等あり	1.01
<input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく検査済証あり	1.01
2) 情報開示等に関する評価	
<input type="checkbox"/> 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	1.03
<input type="checkbox"/> 「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	1.01
<input checked="" type="checkbox"/> 白アリ検査に合格（保証の付いたもの）	1.01
<input type="checkbox"/> 有効期限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）の保険付証明書	1.03
<input type="checkbox"/> 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	1.01
3) 新耐震基準に関する評価	
<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	
<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の入力

6. 戸建住宅価格の算出

5. 目視による物件の現況評価

補正率合計 1.02

※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

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。

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)

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。 ↑ 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。
但し、①～⑥の項目の加減の合計が+10%～-15%で上下限が打ち切られます。

①価格	<input style="width: 50px;" type="text" value="1.02"/>	④日照・通風	<input style="width: 50px;" type="text" value="1.03"/>
②物件の需給状況	<input style="width: 50px;" type="text" value="1.02"/>	⑤間取りや仕様	<input style="width: 50px;" type="text" value="0.98"/>
③地域の特性	<input style="width: 50px;" type="text" value="0.99"/>	⑥その他	<input style="width: 50px;" type="text" value="1.00"/>

実際は25年が経過していますが、リフォームや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。

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。

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。

売却希望者へ提出する「売却価格提案書」をここから出力！

(2) 売却価格提案書の作成

売却価格提案書を印刷できます。全体は 10 数ページで構成され、査定物件の基本情報や価格算出に用いた評点等が WEB システムから自動出力されます。

1 ページ・1 シートの Excel ファイル形式で出力されるため、各ページの色付けや物件の写真、事例データやグラフの貼り付け等が自由に行え、自社の営業用資料として活用いただけます。

売却価格提案書の例（戸建住宅版／一部抜粋）

不動産 太郎 様

sample
提案書のうち
4枚を抜粋しています

不動産売却価格ご提案書

（戸建住宅版）

査定算出日 2018年 4月 1日

提案書はエクセルファイルで作成しています。
自由に手を加えることが可能です。

推進不動産株式会社

所在地：東京都千代田区永田町1-11-30
電話：03-1111-1111
担当：推進 華子

●この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書では他の用途にご利用いただくことはできませんので、ご注意ください。

●この報告書に記載された内容は、ご報告年月日現在のものですので、その市場動向などにより変化が生じる可能性があります。

●この報告書は、公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定」を利用して、作成したものです。

□ 査定不動産の概要

■ 土地の概要

所在地	東京都〇〇市〇〇町1丁目
交通	JR▲▲線〇〇駅 バス5分以内
土地面積	120.00㎡
方位	振れ角0度：一方道路：北
幅員	4m以上5m未満
形状	やや不整形
間口	4.0m
供給処理施設	公共下水・集中処理
その他の画地状況	路地状敷地：該当しない 崖地・法地：含まない 都市計画道路予定地：影響なし 高圧線下地：該当しない 前面道路との高低差：支障なし
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率40% 容積率80%）
現況・その他	
特記事項	

システムに入力した
内容が自動反映されます。

■ 建物の概要

建物面積	100.00㎡
建物構造	木造軸組
建物建築年月	1993年9月
階数	
間取り	
用途	
特記事項	

□ 査定不動産の特徴

セールスポイント	セールスポイントを独自に入力できます。
----------	---------------------

売却価格提案書の例（戸建住宅版／一部抜粋）

■ 査定条件表（建物）

項目名	査定物件情報	評点	備考
1. 基本情報			
標準建築費（単価）	225,800円/㎡		所在地：東京都 構造（工法）：木造軸組
規模修正率		1.00	延床面積：100.00㎡ (135㎡以上：0.95、75～135㎡：1.00、75㎡未満：1.05)
築年月	1993年 9月		
経過年数	25年		査定日：2018年 4月 1日
新耐震基準の適合性	適合（2000年以前）	0.95	
2. 建物のグレード			
基礎・躯体	Cランク		耐用年数：30年
外部仕上げ	屋根材	B仕様	1.00
	外壁材	B仕様	1.00
	外部建具	B仕様	1.00
内部仕上げ	内部建具	B仕様	1.00
	内装仕上げ	B仕様	1.00
		B仕様	1.00
設備	台所	B仕様	1.00
	浴室・洗面・トイレ	B仕様	1.00
		B仕様	1.00
		B仕様	1.00
	給排水・給湯設備	B仕様	1.00
	照明器具・電気設備	B仕様	1.00
3. 部位別のリフォーム・維持管理状態			
基礎・躯体の状態	建物状況調査等実施なし	1.00	
外部仕上げリフォーム	屋根材	あり	
	外壁材	なし	
	外部建具	なし	
内部仕上げリフォーム	内部建具	なし	
	内装仕上げ	なし	
設備リフォーム	台所	あり	
	浴室・洗面・トイレ	あり	
	給湯設備	あり	
4. その他の付加価値項目等			
1) 基礎的な資料の整備状況	あり	1.01	
	なし	1.00	
2) 情報開示等に関する評価	なし	1.00	
	あり	1.01	
	なし	1.00	
	なし	1.00	
3) 新耐震基準に関する評価	なし	1.00	
	なし	1.00	
4) 付加価値設備の評価	なし	1.00	
	あり	1.03	
	なし	1.00	
	なし	1.00	
5. 目視による物件の現況評価			
外観	普通	1.00	
外構	やや良好	1.02	
内装・設備	普通	1.00	

査定の根拠資料を出力できます。
説明に使わないページは、プリントアウトしないことも選べます。

査定結果を自動出力します。

査定結果 査定算出日：2018年 4月 1日

■ 戸建住宅としての総合評価

査定価格 3,615万円

= (土地価格 3,026万円 + 建物価格 450万円) × 流通性比率 (1.04)

●流通性比率とは・・・
お客様の住宅が市場で売りやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。
1.00（100%）を基準とし、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。

■ 流通性比率を乗じた理由

査定に市場性を加味した場合、その理由を入力し、お客様への説明に使用できます。

■ ■ ■ 売価価格のご提案 ■ ■ ■

売出時のご提案価格 万円 ～ 万円

■ 売り出し価格に関するコメント

なぜ、その価格をご提案するのか。
お客様へ説明するコメントを追加することができます。

<参考>

(1) システムの利用登録方法

システムの利用は、以下の URL 画面にある新規利用登録ボタンを押して登録を行ってください。
利用料金（税込／年間）は初年度 3,240 円、2 年目以降 2,160 円です。

業界団体に所属している宅建業者の方は、所属の業界団体のホームページ・会員専用サイトを経由して利用登録を行うと、初年度 2,700 円（税込／年間）でご利用できます。

URL⇒<https://www.kakakusatei.jp/auth/login>

既存住宅
価格査定
マニュアル

既に利用登録をされている方はこちら

価格査定マニュアルの登録メールアドレス：

パスワード：

ログインしたままにする

ログイン

- 利用登録のメールが届かない方はこちら
- 登録メールアドレスをお忘れの方はこちら
- パスワードをお忘れの方はこちら

利用登録がまだの方はこちら

新規利用登録

お問い合わせ | ご利用規約 | 個人情報保護指針 | 当センター会員規約 | ご利用料金 | よくある質問

公益財団法人 不動産流通推進センター
Copyright © 2015 - 2017 The Real Estate Transaction Promotion Center All rights reserved.

(2) 価格査定マニュアルを利用した業務の流れ

P14でも触れたように、今後は建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の適合検査の結果を、査定価格に反映するケースが考えられます。マニュアルを利用する際も、各種の検査結果を利用する場面を想定しておく必要があります。

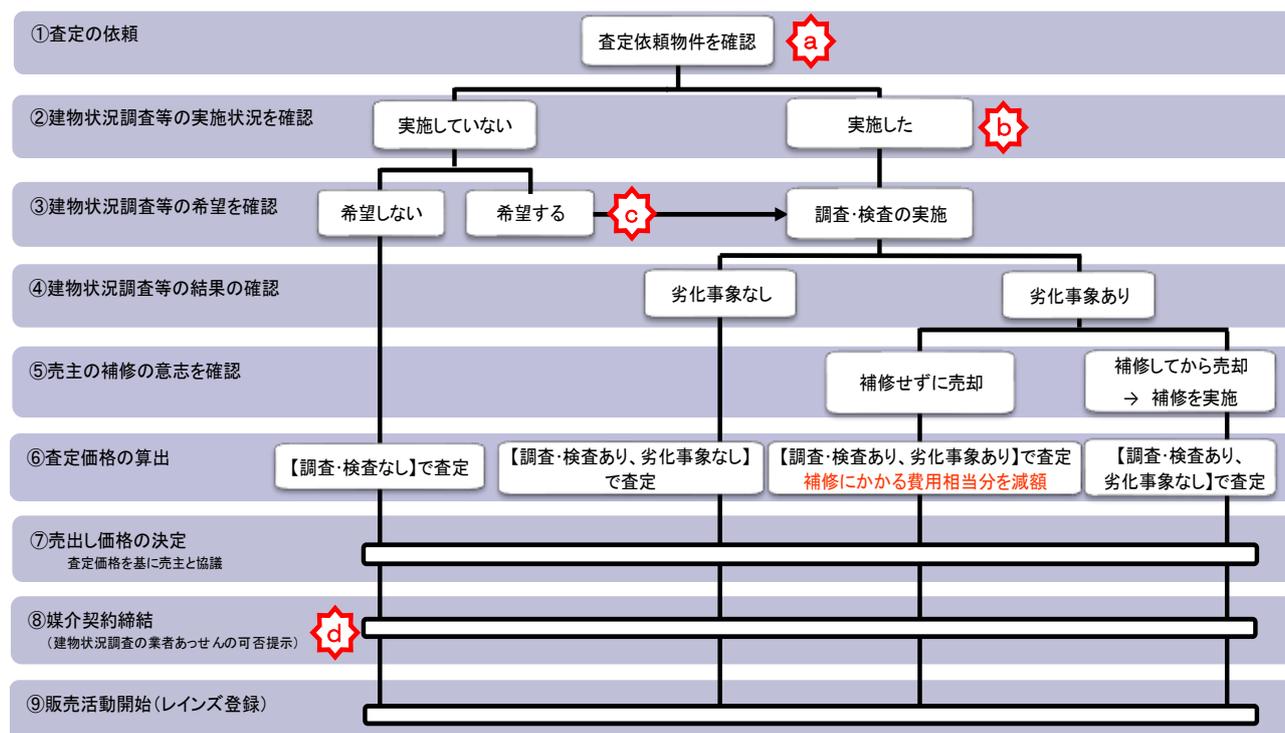
①価格査定前に建物状況調査等を実施するケース

- ・ 査定依頼を受けた時点で、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の適合検査の実施の有無、今後の実施意向を確認します。
- ・ 上記の調査・検査を実施する場合は、価格査定を行う前に終了させ、その結果を踏まえて売出価格を決定（媒介契約を締結）します。

留意点

- 査定依頼時点で、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の適合検査の実施状況をヒアリング。
- 実施済のケースは、1年以内に建物状況調査等を実施した売り止め物件の再販時等が該当。
- 未実施のケースで建物状況調査を希望する場合は、実施に向けて専門業者を迅速に手配する。瑕疵保険の適合検査を希望する場合は別途、保険法人の登録を受けた検査業者の手配を行う。
- 売主が媒介契約後に上記の調査・検査を希望する場合は、次ページを参照。

査定業務の流れ－1



②価格査定と媒介契約締結を建物状況調査等に先行させるケース

- ・ 査定依頼を受けた時点で、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の適合検査の実施の有無、今後の実施意向を確認します。
- ・ 上記の調査・検査は売主の意向等によって実施の手順が決まるため、媒介契約締結後に検査結果が判明することもあります。この場合、検査結果を改めて価格査定に反映させる場合が考えられます。

留意点

- 媒介契約締結時に上記の調査・検査を希望する場合は、媒介契約書の備考欄に「建物検査の結果により媒介価額に変更の可能性が有る」旨を付記することが望ましい。
- 販売活動開始（レインズ登録）時に調査・検査を希望する場合は、レインズ登録の備考欄に「建物検査により媒介価額に変更の可能性が有る」旨を入力し、調査・検査結果（劣化事象あり）が判明する前に買い付けが入った場合は、判明後に売主・買主間の価格交渉において、劣化事象の補修費用相当分等を考慮することで対応することが望ましい。
- 媒介契約の再締結（レインズ登録価格の変更）においては、調査・検査結果を反映した再査定価格に基づき売主と協議の上、売出価格を決定する。

査定業務の流れ－2

