

# WEB版価格査定マニュアルのご案内

## 価格査定マニュアルとは

不動産会社が媒介（仲介）価格について意見を述べる際は、「宅地建物取引業法（第34条の2第2項）」の規定により、その根拠を明示することが義務付けられています。

（公財）不動産流通推進センターでは昭和56年以来、中古住宅の査定業務で価格の根拠を合理的に算出する方法を示した「価格査定マニュアル」を作成・発刊してきました。今回、新たにWEB版を作成し、実際に査定業務に利用可能なシステムを**不動産会社向け**にインターネット上で有償提供<sup>※</sup>しています。

※WEB版価格査定システム・ホームページ（<http://www.retpc.jp/chosa/satei-2>）

※年間利用料金：3,240円（税込）

各都道府県の宅地建物取引業協会に所属している宅地建物取引業者は、2016年4月30日までに全国宅地建物取引業協会連合会の会員専用ページを経由して利用登録した場合、利用料が1年間無料となります。

## 価格査定マニュアルの構成

「価格査定マニュアル」は、「戸建住宅」「住宅地」「マンション」の3編で構成されています。

パソコン等を利用してインターネット上の「WEB版価格査定システム」から条件を入力すると、結果が自動的に算出されるようになっています。

### ●入力項目（戸建住宅の例）

- ① 管理情報・基本情報
- ② 建物のグレード(品等)
- ③ 部位別のリフォーム・維持管理状態
- ④ その他の付加価値項目等
- ⑤ 目視による物件の現況評価
- ⑥ 流通性

## ■WEB版価格査定システム入力画面（戸建住宅編の初期画面）

建物価格 (1338) 万円	住宅地価格 + 2000 万円	流通性比率 × 1.07	査定物件価格 = 3672 万円
<b>管理情報</b>			
管理番号	2015-K10001		
査定依頼者氏名	〇〇 〇〇 様		
所在地 (丁目までとする)	東京都〇〇区〇〇丁目		
担当店名	東京不動産(株) 営業第一課 課長		
<b>1. 基本情報</b>			
1) 標準建築費 (単価) の設定		↓ 標準建築費 (単価) には、標準的な外装工費を含みます。	
建物の所在地 (都道府県)	東京都	標準建築費 (単価)	197200 円/m <sup>2</sup>
建物の構造 (工法)	木造軸組	成積修正率	1.00
2) 延床面積による修正			
延床面積	100.00 m <sup>2</sup>		
3) 築後経過年数の設定			
↓ 築年月が1982年1月以降の建物は新築同等率を満たすと自動判定します。また、2001年1月以降の木造はさらに高い耐震性を満たすと自動判定します。			
築年月	2005年 4月	経過年数	10 年
査定年月日	2015年07月22日		

## 採用している査定方法

### ■戸建住宅（中古物件の建物部分）

原価法を採用しています。新築時の単価をもとに建物の部材や設備のグレードと耐用年数、リフォーム状況などを加味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さらに加算し、建物価格を査定します。

### ■住宅地（一般的な居住用地）

事例比較方式を採用しています。査定地と同じような取引事例を選んで、周辺環境や物件が持つ様々な条件を比較・評価することで、土地価格を査定します。

### ■マンション（居住用ファミリータイプ）

事例比較方式を採用しています。査定マンションと同じような取引事例を選んで、周辺環境や物件が持つ様々な条件を比較・評価することで、マンション価格を査定します。

