

平成 27 年 7 月 31 日

報道機関関係者 各位

公益財団法人 不動産流通推進センター

国の建物評価指針を本格的に導入、刷新した
「WEB版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」の
発刊について

当センターでは、宅地建物取引業法により宅建業者に対し義務付けられている、媒介契約の締結に際して、「価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明示しなければならない」旨の規定に関し、昭和 56 年以来、宅建業者（仲介業者）向けに実用化した「価格査定マニュアル」を作成し、その後、数次の改訂を行って現在に至っております。

その間、近時の状況としては、平成 26 年 3 月に国土交通省より「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が示され、中古戸建住宅が一律に築後 20 年から 25 年程度で市場価値がゼロになるとされる取引市場の慣行を改善するための基本的な考え方が示されました。具体的には、良質な維持管理や補修等が適切に行われている住宅が適切に評価されるよう、住宅を基礎・躯体とその他の内外装・設備に大きく分類してそれぞれの耐用年数を設定し、個々の住宅の特性に応じて使用価値を把握のうえ、減価修正を行うことを基本とするものです。また、基礎・躯体については、性能に応じた耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば 100 年の耐用年数を許容するとしています。更に、基礎・躯体の機能が維持されている限り、内外装・設備の補修等（リフォーム）を行った場合は、住宅全体の使用価値が回復・向上するとして、評価に反映するとしています。

当センターでは、この指針を反映して近時の住宅をめぐる社会環境等の変化に対応することを旨として此の程、特に「戸建住宅価格査定マニュアル」において、耐用年数の見直し、リフォームの状況等を本格的に導入、刷新した「WEB版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」を発刊いたしました。

その改訂の概要等は以下のとおりであります。当センターの「価格査定マニュアル」が、既存住宅売買における売主・買主双方への安心感の付与、納得性、信頼性の確保に寄与し、不動産流通の円滑化、活性化に一層寄与していくことを期待しております。

記

1. 「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂ポイント

(1) 国の建物評価指針の反映：平成26年3月に国土交通省より示された「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を取り入れた改訂を実施。

- ① 建物の基礎・躯体のランクを最上位のものから標準的なものまで5段階に分け、それぞれの耐用年数を設定した。

【基礎・躯体のランク】	【基礎・躯体の耐用年数】
・AAAランク（長期優良住宅）	100年
・AAランク（劣化対策等級3相当）	75年
・Aランク（劣化対策等級2相当）	50年
・Bランク（昭和60年以降の旧住宅金融公庫融資住宅相当）	40年
・Cランク（上記4つ以外の住宅）	30年

- ② 基礎・躯体について、劣化状況の判定を価格査定に反映できる仕組みとした。

・瑕疵保険の適合検査に合格している場合や、建築士等専門機関による建物検査の結果、基礎・躯体に問題がないと判定された場合は、基礎・躯体の残存耐用年数が延伸する仕組みとした。

【瑕疵保険の適合検査に合格している場合等】

○瑕疵保険の適合検査に合格等していない築25年の建物の査定時点の

基礎・躯体の残存率 9%程度

○瑕疵保険の適合検査に合格等している築25年の建物の査定時点の

基礎・躯体の残存率 28%程度

・建築士等専門機関による建物検査等が未実施であっても、基礎・躯体の日常の点検・補修が価格査定に反映できる仕組みとした。

【建築士等専門機関による建物検査が未実施の場合の基礎・躯体の価格に対する加減点率】

○専門業者(ハウスメーカー、工務店等)による点検・補修が行われている場合 +5%

○居住者による日常の点検、簡単な補修が行われている場合 ±0%

○特に点検・補修を行っていない場合 -10%

- ③ 屋根、外壁、外部建具、内部建具、内装、台所、浴室・洗面・トイレ、給湯設備の各部位について、修繕や取替えといったリフォームを価格査定に反映するため、リフォームされた部位の耐用年数が延伸する仕組みとした。

【例：建物価格における残存率】

- ・リフォーム等の維持管理を行っていない築 25 年の建物の残存率 9%程度
- ・築後 15 年時点で、外部建具、内部建具、内装仕上げの全面的な取替え工事を行っている築 25 年の建物の残存率 21%程度

(2) 社会情勢の反映

住宅の質等に対する社会環境、認識等の変化に対応させる改訂を実施

- ① 戸建住宅の価格査定に反映させる基礎的な資料の整備状況の見直しを行った。
- ・新築時の設計図書等あり +1%
 - ・建築基準法に基づく検査済証あり +1%
- ② 情報開示等に関する評価を新たに戸建住宅の価格査定に反映させることとした。
- ・既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合 +3%
 - ・建築士等の専門機関の実施したインスペクション結果報告書あり +1%
 - ・白アリ検査に合格（保証の付いたもの） +1%
 - ・瑕疵担保保険（新築住宅）の付保証明書あり（転売特約付に限る） +3%
 - ・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%
- ③ 戸建住宅の価格査定に反映させる新耐震基準に関する評価の見直しを行った。
- ・1981 年以前の建物だが耐震適合証明書等がある +10%
 - ・1982～2000 年築の建物だが耐震適合証明書等がある +5%
- ④ 戸建住宅の価格査定に反映させる付加価値設備に関する評価の見直しを行った。
- ・浴室設備（ミストサウナ・ジェットバス等）の導入 +2%
 - ・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 +3%
 - ・発電設備（太陽光発電・蓄電池・HEMS等）の導入 +3%
 - ・防犯設備（カードキー、生体認証等）の導入 +1%
 - ・その他（床暖房・二重サッシ・全館空調等）の導入 +2%

⑤ 戸建住宅の価格査定に、査定者の現況目視による補正を行うことができる項目を新たに設定した。

- | | |
|-----------------------------|------------|
| ・外観補正（屋根や外壁の状態） | +5% ～ -10% |
| ・外構補正（門・塀の程度、植栽の手入れ状態） | +5% ～ -10% |
| ・内装・設備補正（壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等） | +5% ～ -10% |

⑥ 戸建住宅の査定価格を算出する際、地域の特性や物件の需給状況等を勘案するための流通性比率の見直しを行った。

- ・価格、物件の需給状況、地域の特性、日照・通風等、間取り・仕様等について、査定者が市場における流通性を勘案して査定価格を算出できるよう、(+10%～-15%)の範囲内で最終調整できる流通性比率を設定した。

(3) 営業の現場において「価格査定マニュアル」の活用度等が向上する措置

- ① 「既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」の供給方式を、従来のCD-ROM版からWEB方式に改めた。具体的には、利用希望者がセンターの「WEB版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」のサーバにアクセスし、所定の年間利用料を納入のうえ、ID・パスワードの付与を受けて利用する。これにより、価格査定を行う実務者の利便性が大幅に向上する。
- ② 戸建住宅の価格査定において、登記事項証明書等による確認事項、査定現場における屋外、屋内の各種調査並びに売却希望者が保有する維持管理状況等の各種書類に基づく調査項目の入力がし易い画面構成とした。
- ③ 戸建住宅の価格査定において、建物の詳細事項を確認できない場合や、迅速に査定結果を算出する必要に迫られた場合、必須項目の入力のみで結果を算出できる仕組みとした。
- ④ 査定者が算出した査定結果（戸建住宅、住宅地、マンション）について、売却希望者の理解が容易になるための報告資料を簡便に作成することができるシステムとした。また、「戸建住宅価格査定マニュアル」では、売却希望者に対して部位毎のグレード評価やリフォームの状況等を査定価格に反映させている旨を訴求することができ、ひいては購入希望者に対しても客付業者を通じてその旨の訴求ができ、売買の円滑化に繋げることができる。

2. 「WEB版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅、住宅地、マンション）」発刊予定日等

- ・発刊予定日 : 平成 27 年 7 月 31 日
- ・発刊元 : 公益財団法人不動産流通推進センター
- ・利用するためのURL : <https://www.kakakusatei.jp/>
- ・利用料金 3,240 円（税込）／年
- ・流通 4 団体の会員向けの時限特例

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会を構成する各都道府県宅地建物取引業協会、
（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産流通経営協会、（一社）全国住宅産業協会
に所属する会員が、所属団体の会員専用サイトを經由のうえ所定の方法で利用登録
をした場合、1 年間無料で利用することができる。

※但し、平成 28 年 4 月 30 日までに利用登録を行うことが必要。

例 1 : 平成 27 年 8 月 1 日に利用登録を行った場合は、平成 28 年 7 月 31 日
まで無料で利用することができる。

例 2 : 平成 28 年 4 月 30 日に利用登録を行った場合は、平成 29 年 4 月 29 日
まで無料で利用することができる。

3. その他

住宅の耐久性や質、維持管理状況等を価格査定に反映させる、当センターの「価格査定マニュアル」の基本的な考え方、骨子等を、同マニュアルを査定業務に利用する宅地建物取引業者のみならず、一般消費者の方等にもご理解いただく活動を積極的に行っていきたい。

資料 1 : 当センターの「価格査定マニュアル」の意義、位置付け等

資料 2 : 公益財団法人不動産流通推進センター 概要

（本件に関するお問合せ先）

公益財団法人 不動産流通推進センター 不動産流通センター研究所
担当：小川・富永
電話：03-5843-2065 F A X : 03-3504-3522