

価格査定マニュアルの査定対象

1. 戸建

査定の対象とする建物の工法

- 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
- RC造(鉄筋コンクリート造)
 - ※ ラーメン構造・壁式構造・RCB造等。CB造は除く。

下記のような住宅は当マニュアルの対象外です。

- 新築住宅(含・宅建業者による全面リモデリング住宅)
- 豪邸や由緒ある旧家
- 投資用の住宅(原則として収益還元法による査定となる)
- 欠陥住宅(アスベスト除去工事が必要な住宅、重大な建築基準法違反の住宅、耐震偽装住宅 等)

特にRC造戸建の場合、下記のような住宅は専門家の診断を要します(問題なしの判断を受けた場合のみ、査定可能)。

- 築50年を超えている住宅
- 雨漏りがある住宅
- メンテナンスをせず放置している住宅

2. 土地

査定の対象とする土地

- 一般的な戸建住宅用地(住宅地)
 - 宅地建物取引業法第2条第1項に定める土地を対象とします。

査定の対象としない土地

- 規模のまとまった戸建住宅用の開発用地
- 中高層共同住宅用地(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)
- 田・畑などの農地
- 山林
- 農家集落地域に在する用地
- 別荘地
- 行政法令に照らして、建物が建築できないまたは再建築できない土地
- 査定の対象となる土地だけでは現実的には建物の建築に不向きな土地(建物の建築を想定する場合、隣接する土地の買収を必要とする土地)
- 特に著名な優良住宅地域にあって総額が大きくなる土地

▼査定の対象としない理由

- 規模のまとまった、戸建住宅またはマンション開発用地
造成費、分譲可能な土地面積や専有面積など、分譲業者の立場から見た投資にウエイトがおかれた価格で取引されることが多く、一般の売主・買主によって個々に取引される一般的な戸建住宅用地とは価格の捉え方が大きく異なるため、本マニュアルでは査定の対象外とします。
- 事業用地
収益性などをふまえた取引が多く、一般的な(標準的な)住宅地と評価方法が異なるため、本マニュアルでは査定の対象外とします。
- 農業集落地域に在する土地や別荘地
一般的な(標準的な)住宅地と価格形成要因が異なるため、本マニュアルでは査定の対象外とします。
- 隣接する用地の買収を必要とする土地
単独では建物を建築できないが、隣接する用地を買収することにより建築できる画地についても、コンサルタント的な分析を要するため、本マニュアルでは査定の対象外とします。隣接する用地を買収することにより建物を建築できる画地には、行政法令に照らし建物を建設できる要件を満たすものであっても、建物の建築が事実上不可能な土地も含むものとします。
例)間口と奥行が著しく差のある不整形な画地、著しく地積過小な用地など

3. マンション

査定の対象とするマンション

- 居住用ファミリータイプ

査定の対象としないマンション

- 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など)
- 店舗ビル・事務所ビルの一部に併設された居住用マンション
- 店舗用・事務所用等居住用以外のマンション

▼定期借地権マンションを査定の対象としない理由

以下の理由により、定期借地権マンションは本査定マニュアルの対象としません。

- ・中古物件としての流通量が極めて少ない。
- ・取引事例が充足していない。
- ・取引事例比較による査定が慣習化していない。
- ・権利金、保証金の形態が個々のマンションの事情により異なり、定期借地権マンション同士での比較の場合でもコンサルタント的な分析を要する。