

価格査定マニュアル

住宅地版の改訂及び利用料金変更のお知らせ

『価格査定マニュアル（戸建住宅版・住宅地版・マンション版・RC 戸建住宅版）』は、（公財）不動産流通推進センターが WEB 上で提供しております。インターネットに繋がればいつでもどこでも、価格査定を行うことが可能です。

今回、当センターでは「価格査定マニュアル」を改訂し、特に「住宅地版」が、より便利にお使いいただけるようになりました。

1. 住宅地の査定価格をより簡単に算出できます

住宅地版の改訂日時：令和 4 年 4 月 4 日（月） 9 時 00 分～

- 住宅地の価格査定を行う際、成約事例地情報がない場合であっても、価格査定マニュアル（住宅地版）に内蔵の地価公示または都道府県地価調査のデータをご利用いただくことにより、簡単に住宅地の価格査定を行うことができます。

2. 売却価格提案書に掲載する自社の情報等を査定画面から直接入力できます

- 売却希望者に提出される「売却価格提案書」に記載する自社の情報や、PR のための文章を、査定画面から直接入力ができるようになりました。なお、一度入力した文章は再利用が可能です。

3. 利用料金の変更を予定しております

変更日：令和 4 年 9 月 1 日（木）（予定）

対象：令和 4 年 9 月 1 日（木）以降、新規に利用登録をされる方のご利用料金は、新規利用：3,080 円（年間）、継続利用：2,530 円（年間）となります。但し、令和 4 年 8 月 31 日以前より利用されている方には、下記の経過措置がございます。

■経過措置

利用料金変更日（令和4年9月1日）以降、1回は変更前の継続利用料金である2,200円（年間）で更新可能とします。従って、継続利用されている方の場合、新しい継続料金である2,530円（年間）が適用されるのは、最も早く令和5年9月1日の更新からとなります。（金額は全て税込）

- ・1年間で何回お使いいただいても、同一の利用料金です。
- ・上記の年間利用料金で、戸建・RC戸建・住宅地・マンションの4種類の価格査定マニュアルをご利用いただけます。

<価格査定マニュアル（住宅地版）：リニューアルの詳細>

1. 地価公示等データを事例地情報として使用することが可能

- ① PCやタブレットの査定画面で「地価公示等のデータ」を利用したい地域を選択。
- ② 地価公示等一覧から、最も査定地に近い地価公示のデータを1つ選択。
- ③ 上記①②の作業を行うことにより、実際の成約事例地情報がない場合であっても、地価公示等データを利用して住宅地の価格査定を行うことが可能となります。

■地価公示等データを事例地情報として利用する際の画面イメージ

ア 価格査定マニュアル（住宅地版）における地価公示等データ一覧画面

| 基準地番号 | 所在及び地番 | 駅名、駅からの距離 | 用途区分 | 都市計画区域 | 詳細 |
|-------|--------------------------|------------|-------------|--------|----|
| 武蔵野-1 | 東京都 武蔵野市境三丁目324番33外 | 武蔵境、700m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-2 | 東京都 武蔵野市朝陽四丁目1085番12 | 武蔵境、1,300m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-3 | 東京都 武蔵野市吉祥寺南町三丁目2528番66 | 吉祥寺、1,300m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-4 | 東京都 武蔵野市境南町五丁目736番9 | 武蔵境、1,100m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-5 | 東京都 武蔵野市八幡町三丁目320番8 | 三鷹、2,100m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-6 | 東京都 武蔵野市吉祥寺北町三丁目987番2 | 吉祥寺、2,000m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-7 | 東京都 武蔵野市吉祥寺本町四丁目1839番23外 | 吉祥寺、1,000m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |
| 武蔵野-8 | 東京都 武蔵野市吉祥寺東町四丁目75番6 | 西武池袋、850m | 第一種低層住居専用地域 | 市街化区域 | 詳細 |

査定の実施時期により利用可能な最新の地価公示または都道府県地価調査のデータが表示されます



イ 上記アの地価公示等データ一覧画面で「武蔵野—1」を選択し詳細情報を表示した場合の画面

| 【標準地等選択】 東京都 / 武蔵野市 / 都道府県地価調査基準地一覧 / 武蔵野-1 | | | |
|---|---------------------------|---------|----------------------|
| 基準地番号 | 武蔵野-1 | 調査基準日 | 令和3年07月01日 |
| 所在地 | 東京都 武蔵野市境三丁目3 2 4 番 3 3 外 | 最寄駅 | 武蔵境 |
| 都市計画 | 市街化区域 | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 防火・準防火地域 | | 建ぺい率 | 40% |
| 容積率 | 80% | 面積 | 149㎡ |
| 取引事例価格 | 7,152万円 | ㎡単価 | 48.0万円/㎡ |
| 坪単価 | 158.7万円/坪 | 現況・その他 | 中小規模の一般住宅等が多い閑静な住宅地域 |
| ガス施設 | 引込済・引込容易 | 方位 | 南 |
| 幅員 | 4m | 公道・私道の別 | 公道に面する住宅地 |
| 開口 | 12.2m | | |

この都道府県地価調査基準地を採用する



ウ 上記イの「武蔵野—1」の地価公示等データを、事例地情報として採用した場合の事例地情報画面

| 1.基本情報 | 査定地情報 | 査定評点: 100.0 | 事例地情報 | 事例評点: 106.0 |
|------------------|-------------------|----------------------|---|-------------|
| 管理番号 | 2020-0320 | | | |
| 査定依頼者氏名 (敬称略) | ●●●● | | | |
| 担当署名 | 営業1課 ▲▲ | | | |
| 年月日(査定/成約) | 査定年月日 2022年03月30日 | | 成約年月日 2021年07月01日 | |
| 所在地 (丁目までとする) | 東京都武蔵野市境3丁目 | | 東京都 武蔵野市境三丁目3 2 4 番 3 3 外【都道府県地価調査 武蔵野-1 令和3年07月01日】 | |
| 最寄駅 | JR中央線 武蔵境 | | 武蔵境 | |
| 地目 | 宅地 | | 宅地 | |
| 都市計画 | 市街化区域 | | 市街化区域 | |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | | 第一種低層住居専用地域 | |
| 防火・準防火地域 | | | | |
| 建ぺい率 | 40 % | | 40 % | |
| 容積率 | 80 % | | 80 % | |
| 面積 | 134.50 ㎡ | | 149 ㎡ | |
| 価格 | | ㎡単価 万円/㎡ 坪単価 万円/坪 | 取引事例価格(税額) 7152 万円 ㎡単価 48.0 万円/㎡ 坪単価 158.7 万円/坪 | |
| 現況・特記事項 | 閑静な住宅街 | | 中小規模の一般住宅等が多い閑静な住宅地域 | |

2. 地価公示等データは「査定地周辺の成約事例」としても活用可能

地価公示等データは、事例地情報として利用できるだけでなく、「周辺の成約事例」として取り込むことができます。売却希望者に対して、査定地周辺に存在する他の住宅地の成約情報等をご説明するためにご活用いただくことも可能です。

1) 周辺の成約事例

「周辺の成約事例」を表示できます（参考データとして表示するだけで、査定結果に影響しません）。
※「一戸建」の査定の場合はこちらを使用せず、別途「戸建建物」の査定画面で「一戸建の事例」を入力してください。
所在地は「丁目」までの表示にとどめ、場所の特定ができないように配慮して入力してください。
適切な成約事例がない場合、地価公示等データを成約事例として表示できます。

| | | |
|------------------|---|---------------|
| 成約年月日 | 2021年07月01日 | 地価公示等データから選択 |
| 所在地 (丁目までとする) | 東京都 目黒区碑文谷一丁目7番23【都道府県地価調査 目黒-3 令和3年07月01日】 | 価格査定マニュアル査定画面 |
| 路線・最寄り駅 | 学芸大学 | |
| 土地面積 | 281 m ² | |
| 方位・接道状況 | 北西 幅11m | |
| 成約事例価格(総額) | 20935 万円 | |

3. 売却価格提案書に掲載する自社の情報等を査定画面から直接入力可能

これまでは、売却希望者に提出する「売却価格提案書」に記載する自社の情報やPRのための文章は、「売却価格提案書」の書面に記入する方式のため、再利用をすることができませんでした。今回の改訂により、査定画面より自社の情報やPRのための文章を直接入力するうえ、再利用をすることが可能となりました。

4) 売主様へのご案内

- ・媒介受託に向けた営業PR等にご活用ください。（上限1,500字）
- ・このコメントは提案書のシート9に表示されます。

あと1500字

例文マスタ呼出 例文登録

このお知らせに関するお問合せ：(公財) 不動産流通推進センター 企画調査部 富永・来住
電話 03-5843-2065 (平日 10時～17時)

価格査定マニュアルのお申し込み、操作方法等に関するお問い合わせ

：価格査定マニュアルヘルプデスク 電話 050-8881-1357 (平日 9時～17時)

既存住宅価格査定マニュアル：<https://www.kakakusatei.jp/>

(公財) 不動産流通推進センター：<https://www.retpc.jp/chosa/satei-2/>