

不推セ企発第6号
令和4年3月18日

(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部 御中

「価格査定マニュアル(住宅地版)」の内容改訂並びに
利用料金変更のお知らせ

公益財団法人 不動産流通推進センター
理事長 坂本 久



謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は当センターの事業運営に対しまして、格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当センターでは宅地建物取引業法第34条第2項による「宅地建物取引業者が媒介価額について意見を述べる際には根拠を明示しなければならない」旨の規定に関し、価格査定マニュアル(戸建住宅版・住宅地版・RC版・マンション版)を策定し、平成27年7月よりWEB版としてインターネット上で提供させていただいております。

この程、当センターでは価格査定マニュアルにつきまして、下記1.2.に記載のとおり、内容の改訂を実施するとともに、利用料金の変更を実施することとなりましたのでご報告をさせていただきます。

記

1. 価格査定マニュアル(住宅地版)の改訂

価格査定マニュアル(住宅地版)の査定手法は、事例比較方式を採用しておりますが、これまでは実際に取引された成約事例地を査定者自身で探索する必要がありました。今回の改訂では、住宅地の価格査定を行う際、取引された成約事例地情報がない場合においても、地価公示標準地又は都道府県地価調査基準地のデータ(以下「地価公示等データ」)を事例地として活用して住宅地の価格査定を行えるよう、大幅な改訂を実施いたしました。これにより、住宅地の価格査定のみならず、戸建住宅の価格査定を行う際の利便性が大幅に向上するものと思われます。

この程、価格査定マニュアル(住宅地版)につきまして、本年4月4日(月)に改訂版をリリースさせていただく予定となりましたので、ご報告申し上げます。

【 改訂後の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活用イメージ 】

■適切な事例地情報がない場合は、地価公示等データを利用して価格査定が可能です

- ① パソコンやタブレットの価格査定画面上で、利用する「地価公示等データ」の地域を選択します。
- ② 続けて、地価公示等データの一覧から、査定地に対して最も適切と思われる地価公示等データを選択します。
- ③ 選択した地価公示等データを事例地として活用でき、査定地の**査定価格を算出することが可能**となります。

価格査定マニュアル における地価公示等データ一覧

【標準地等選択】 東京都 / 武蔵野市 / 都道府県地価調査標準地一覧
標準地・基準地検索（国土交通省サイト）

※「詳細」をクリックし、データ内容を確認します。

標準地番号	所在地及び地番	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

【標準地等選択】 東京都 / 武蔵野市 / 都道府県地価調査標準地一覧 / 武蔵野-1

標準地番号	所在地	都市計画	防火・準防火地域	容積率	取引事例価格	坪単価	調査基準日	最寄駅	用途地域	建ぺい率	面積	m単価	坪単価
武蔵野-1	東京都 武蔵野市境三丁目324番33外	市街化区域	防火・準防火地域	80%	7,152万円	158.7万円/坪	令和3年07月01日	武蔵境	第一種低層住居専用地域	40%	149㎡	48.0万円/㎡	158.7万円/坪

1. 基本情報
査定地情報
査定時点: 100.0
事例地情報
事例時点: 108.0

管理番号
2020-0320

査定依頼者氏名（敬称略）
●●●●

担当者名
宮崎1課 ▲▲

年月日(査定/成約)
査定年月日 2022年03月30日

所在地
(丁目までとする)
東京都武蔵野市境三丁目

最寄駅
JR中央線 武蔵境

地目
宅地

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
134.50 ㎡

価格
m単価 万円/㎡
坪単価 万円/坪

現況・特記事項
閑静な住宅街

成約年月日 2021年07月01日

東京都 武蔵野市境三丁目324番33外【都道府県地価調査 武蔵野-1 令和3年07月01日】

武蔵境

宅地

市街化区域 ▼

第一種低層住居専用地域

建ぺい率
40 %

容積率
80 %

面積
149 ㎡

取引事例価格（総額） 7,152 万円
m単価 48.0 万円/㎡
坪単価 158.7 万円/坪

中小規模の一戸住宅等が多い閑静な住宅地域

査定の実施時期によって、最新の地価公示または都道府県地価調査のデータをシステムが提示します

2. 価格査定マニュアルの利用料金の変更（予定）

平成27年7月に戸建住宅版・住宅地版・マンション版をWEB版としてリリース以降、令和元年8月にはRC版を追加し、また、前記1.のとおり、今般「住宅地版」の変更を行い、利便性を向上させました。これまで利用料金を据え置いてまいりましたが、今後もシステム安全面の強化実施及び継続的な価格査定マニュアルの機能改善を図るため、誠に恐縮に存じますが、下記のとおり利用料金の変更（値上げ）をさせていただきたくお願い申し上げます。

なお、既に価格査定マニュアルを利用されている方々には、下記Ⅲの経過措置を設けさせていただきたく所存です。

本年4月4日（月）に、価格査定マニュアルの新利用料金及び経過措置に関する公表をした時点におきまして、前記1.の「価格査定マニュアル（住宅地版）」の変更を実施させていただきたく予定です。

つきましては、本年4月4日（月）以降、貴協会のホームページ等において、本年9月1日からの価格査定マニュアルの新利用料金並びに経過措置について、貴協会会員の皆様にご周知をお願いしたく何卒宜しくお願い申し上げます。

【 価格査定マニュアルの利用料金 】

I 新規利用登録するための料金（貴協会所属の会員様割引価格）

令和4年8月31日迄 2,750円（税込）／年

令和4年9月 1日以降 3,080円（税込）／年

※令和4年9月1日（木）午前0時以降、新規利用登録される方が対象です。

II 2年目以降に継続をするための料金

現在 2,200円（税込）／年

変更後 2,530円（税込）／年

III 令和4年8月31日以前より利用登録されている方に対する経過措置

令和4年9月1日以降1回、旧継続利用料金である2,200円（税込）で更新が可能です。

以上

価格査定マニュアル（住宅地版）のリリース並びに料金変更について、貴協会会員の皆様にご周知頂きたく、業務ご多忙のおり誠に恐縮ですが、別添資料を会員の皆様への広報誌・メールマガジン等へ掲載して頂きたくお願い申し上げます。別添資料のデータご送信も承ります。