

## マンション価格査定計算書各部のご説明

本来は、同一マンション内の最近の売買事例を基に、査定をした方が、価格精度や依頼者に対しての説得力があります。しかし、最適な事例が毎回必ず存在するとは限りません。この計算書は、実際に存在した売買事例と比較する方法で査定価格を算出方法です。

マンション価格査定計算書※○の部分の解説を以下に記します。

### ※1 事例物件時点修正要因及び現時点価格

事例物件の取引時期と査定日が接近していれば、事例物件の取引価格をそのまま採用できますが、その様な事例がない場合 事例取引時の価格を査定日時点に修正する必要があります。

その時点修正も、事例物件の価格の変動動向を加味しなければなりません。本計算書では変動動向を5段階に設定しています。参考の築年数以外にも鉄道開通等で微増等があります。

	時点修正要因	年間価格変動率 (%)	状 況 (例・参考)
①	値下がり率大	10%以上 10	築浅物件によくある
②	値下がり率中	4%以上～10%未満 7	築後5～10年の物件によくある
③	値下がり率小	0%以上～4%未満 3	築後11～20年の物件によくある
④	価格安定	0% 0	築後20～30年の物件によくある
⑤	価格微増	0%以上 0	特殊要因の物件

### ※2 事例物件と査定物件の品等の格差

事例物件が査定物件に近接し、かつ同じような仕様・環境であれば、事例物件の取引価格をそのまま採用できますが、その様な事例はまれです。新築販売同時期・同一地域・類似間取り・同程度の専有面積であっても販売価格が異なっております。そこで等級補正が必要となります。

	等級補正要因	補 正 係 数	判 断 要 件 等
①	事例物件<査定物件	70 ～ 99	建物全体の外観や設備・空地や客観的見地から①～③を選択し、補正係数を決定した
②	事例物件=査定物件	100	
③	事例物件>査定物件	101 ～ 130	

### ※3 査定計算の説明（近傍類似物件比較計算法）

事例物件現時点価格	※1により、事例物件の取引価格を査定日に時点修正をして求める。
÷	
事例物件の専有面積	事例物件の時点修正後㎡単価を求める。
×	
等級補正（補正係数）	※2により、事例物件と査定物件に格差がある場合数値上同格にするための係数を求めます。
×	
査定評点／事例評点	査定項目に従い、日照（将来を含む）通風等固有の件につき評価・評点を出します。
×	
査定物件の専有面積	ここまでで、査定単価が計算できましたので、査定物件の占有面積を乗じて、一応の価格を計算します。
±	
増 減 要 因 額	リホームの状態や要修繕・交換等直接・具体的な金額の増減を行う。
×	
流 通 化 率	価格・地域その他により、設定する。査定価格が高額な物件は、売れにくい又 その反対もあります。
=	
査 定 価 格	