

## 価格査定マニュアルデータからみた不動産評価の現状と課題

The current situation and assignment of real estate evaluation from the data of price assessment manual

麻 劍英\*  
Jianning Ma\*

\* 公益財団法人不動産流通推進センター 研究員

国土交通省は2014年3月に「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を公表した。現在の取引市場において、その指針を反映した適切な建物評価がなされているかどうかの検証が必要である。本研究は2つの手法によりその検証を行う。手法1では、公益財団法人不動産流通推進センターが国の指針を反映して改訂した既存戸建住宅価格査定マニュアルの査定データを市場の取引データとマッチングして、査定価格と取引価格を比較する方法である。手法2では、市場の取引価格をヘドニックモデルにより推計し市場取引モデルを作り、価格査定マニュアルにより査定した物件の属性を市場モデルに代入して、査定物件の市場での推定取引価格を求める。求められた査定物件の市場推定価格を実際の査定価格と比較する方法である。分析の結果、価格査定マニュアルにより査定した物件はほぼその査定価格で取引されたが、一方、市場全体の取引価格は査定価格よりも低い傾向があることが確認できた。

**Keywords:** ヘドニックアプローチ (Hedonic Approach), 既存戸建住宅 (Existing Detached House), 査定価格 (Assessment price), 取引価格 (Transaction price), 情報の非対称性 (Information Asymmetric)

### 1. はじめに

#### 1.1 背景・目的

宅建業法の規定により、宅建業者が売主に媒介価格について意見を述べるときには、その根拠を明示することが義務付けられている。その関連で不動産流通推進センター（旧不動産流通近代化センター）が昭和56年10月に国土交通省（当時の建設省）の委託調査に基づいて価格査定マニュアルを策定した。

その後不動産流通市場の変化等に応じて、5回の改訂を行い、現在web化して提供している。大きな改訂としては、国土交通省が2014年3月に公表した「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を踏まえ、戸建住宅価格査定マニュアルを見直した。

戸建住宅価格査定マニュアルを国の指針

を反映し改訂してから、査定データが蓄積されている。新たな査定マニュアルに従って査定した物件がその査定価格で実際に市場で取引されているかどうかの実証分析が必要になる。

また、今の取引市場では取引価格と査定マニュアルによる査定価格との間に差があるのか、価格査定マニュアルと同じように建物の価格を適切に評価しているのに関心がもたれる。

本研究は価格査定マニュアルによる査定価格を市場の取引価格と比較することにより、現在の取引市場における既存戸建住宅の価格評価の実態を明らかにすることを目的とする。

#### 1.2 研究仮説

既存住宅流通市場においては、情報の非