



“戸建” 建物査定の考え方



大成有楽不動産販売
浦和センター

まだ建物が使えるのに 査定額が^{ゼロ}0っておかしくない？

経過年数による一律減価一辺倒の 建物査定額を改めます

一般的な査定方法は、耐用年数を木造20～25年。

コンクリート造を40～45年として計算する不動産会社がほとんどです。

まだ建物を使用することが可能にもかかわらず、耐用年数が経過すると、

建物査定額が^{ゼロ}0になってしまうのです。

しかし、大成有楽不動産販売では、建物のうち、構造部分は設備部分に比べて耐用年数が長いと判断させていただきます。

築年数が古い戸建物件でも建物の査定額が残るように査定させていただきます。



一般的な 建物査定方法

耐用年数:20年(25年)
建物再調達原価(又は新築時価格)
×
残存期間／20年(25年)

一般的な査定額

●戸建査定=建物査定+土地査定

建物査定を
少しでも高く



大成有楽不動産販売

《建物査定方法》

- 構造部分(構造躯体・外壁・柱・梁・基礎等)
- 設備部分(内装・設備等)



構造部分の割合
60%
設備部分の割合
40%

木造耐用年数は
構造部分:
40年
設備部分:
15年

RC造耐用年数は
構造部分:
50年
設備部分:
15年

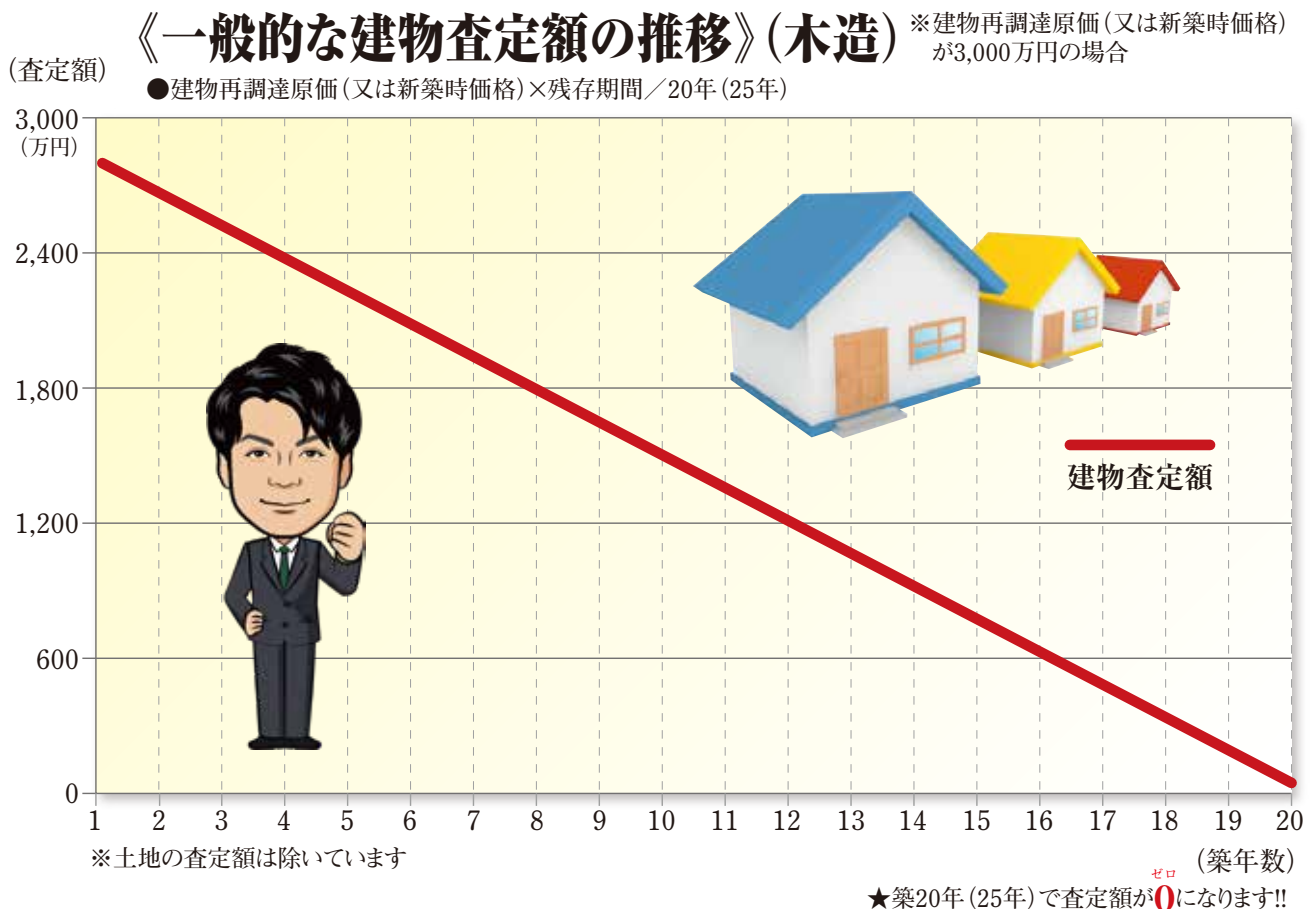
●戸建査定=建物査定+土地査定

建物査定の
透明化

一般的な建物査定額

例) 建物再調達原価(又は新築時価格)×残存価格／20～25年

- 築20年(25年)だけど建物はまだ使えるのに評価ゼロ?
- リフォームしたら、まだまだ住めるのに!
- 経過年数により一律減価なんておかしくない?



◎一般的な建物査定方法は…

- 中古住宅の建物評価が適正ではない。
- 木造戸建は、約20年(25年)で建物価値がゼロという常識が不動産業界に共有されている。
- 修繕(リフォーム)等による建物の維持保全等の取組、売主様による資産価値の維持・向上の努力が評価されていない。



大成有楽不動産販売

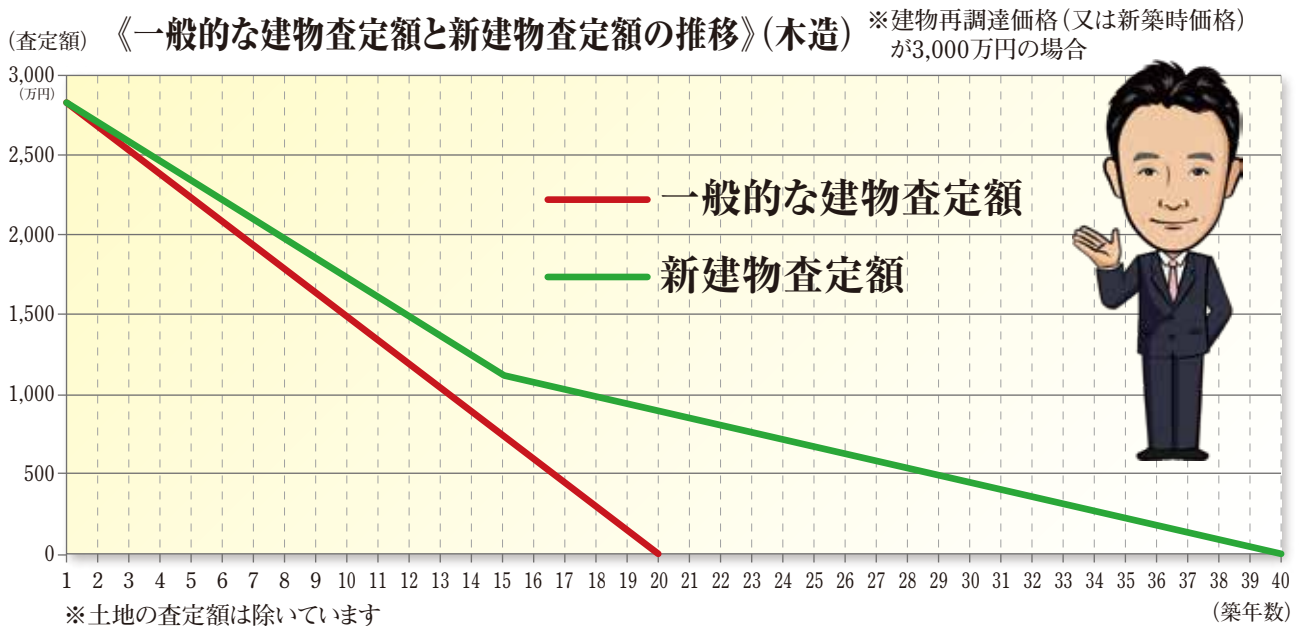
が考える

建物査定方法の場合

■ 例：建物再調達原価（又は新築時価格）3,000万円の場合

建 物	比 率	建物再調達原価（又は新築時価格） （再調達原価）	耐用年数
構造部分	60%	1,800万円	40年
設備部分	40%	1,200万円	15年

一般的な建物査定方法との比較



- ◎上記グラフでは、一般的な建物査定額と新建物査定額では、築10年で**約250万円**、築20年では、**約900万円**も違いがあります！
- ◎従来は、築20年（25年）で建物の価値がゼロだからと、購入検討者様が土地として購入を判断されるケースがほとんど。（建物はまだまだ使用できるのに…）
- ◎購入検討者様へは、売却価格の根拠を示し、納得して頂き易いようにします。
- ◎売主様の建物が少しでも高評価されるような査定方法をご提案します。

売主様にも購入検討者様へも価格の透明化

売主様が建物にかけた資産価値の維持・向上のための投資は無駄にならないの？



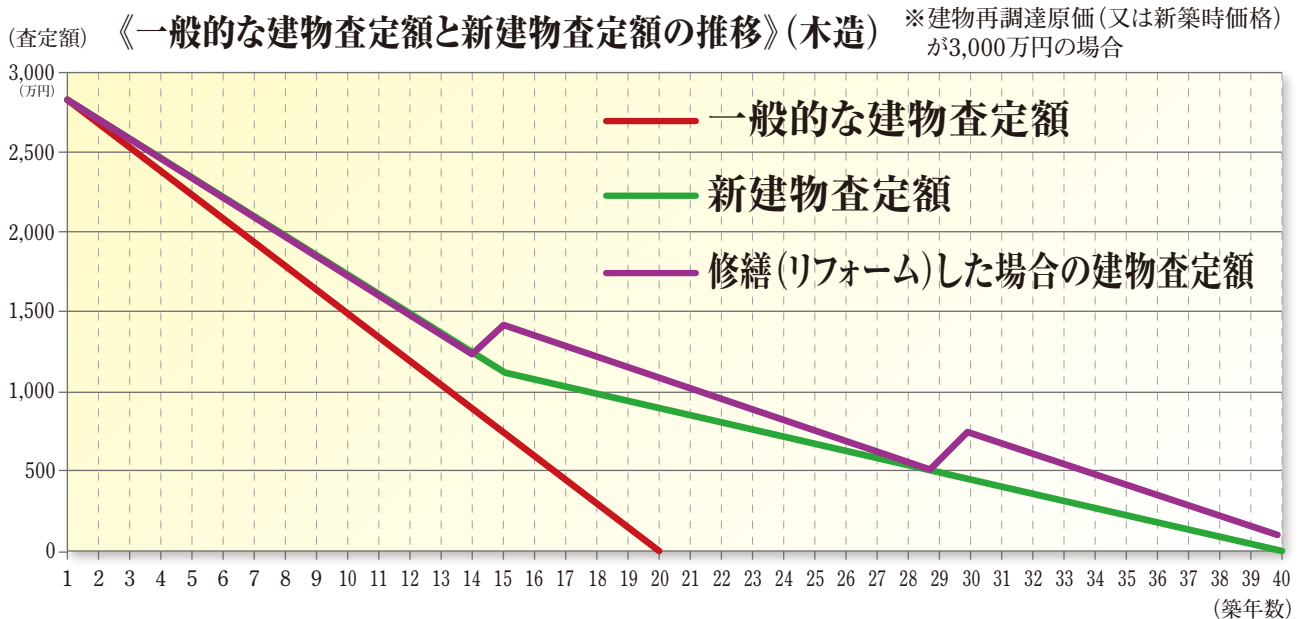
大成有楽不動産販売では、
売主様の今までの努力も評価させていただきます。

■ 例：建物再調達原価（又は新築時価格）3,000万円の場合

建物	比率	建物再調達原価（又は新築時価格） （再調達原価）	耐用年数	築15年目の 修繕	築30年目の 修繕
構造部分	60%	1,800万円	40年	——	——
設備部分	40%	1,200万円	15年	300万円	300万円

※修繕の評価は、設備部分として、耐用年数は15年とさせていただきます。

■ 一般的な建物査定額・新建物査定額・修繕（リフォーム）した場合の査定額の比較



◎上記のように耐用年数経過期間内に修繕（リフォーム）した場合は売主様の不利益にならないように修繕（リフォーム）分を査定額に上乗せさせていただきます。

資産価値の維持・向上の努力を無駄にさせません

こんなにあります！ 戸建売却の際のチェック項目！

調査は、大成有楽不動産販売の戸建取引のプロフェッショナルが担当させていただきます。

- check 1 建築当時の設計図書、建築確認申請時の申請書類をお持ちですか？
 - check 2 建物完成時に役所の検査を受けていますか？
 - check 3 建ぺい率・容積率はオーバーしていませんか？
 - check 4 雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部分の腐蝕・給配水管の故障はないですか？
 - check 5 建物の傾きはないですか？
 - check 6 隣接地・周辺の雰囲気は？
 - check 7 土地の間口が十分に確保されていますか？
 - check 8 車庫入力でストレスにならないような道路幅員が確保されていますか？
 - check 9 査定対象地に辿り着くまでにストレスのない道路幅員が確保されていますか？
 - check 10 すべての隣地との境界確認書をお持ちですか？
 - check 11 接面道路が公道の場合、道路と査定対象土地との境界確定は済んでいますか？
 - check 12 接面道路が私道の場合、境界確定と私道所有者より通行と掘削の承諾書を取得していますか？
 - check 13 隣接地からの越境、査定対象土地から隣接地への越境はないですか？
 - check 14 道路面、または隣地との高低差はないですか？
 - check 15 借地の場合、譲渡承諾料・建て替え承諾料・更新料等を把握していますか？
 - check 16 地中内の井戸・浄化槽・その他埋設物を把握していますか？
 - check 17 敷地内に他人の上下水道管が埋設されていませんか？
 - check 18 査定対象土地の浸水履歴は？
 - check 19 土地・建物の登記簿の面積と実際の面積に大きな誤差はないですか？
 - check 20 建物の未登記部分はないですか？
- etc...



安心

安全

高く

透明化

4つをテーマにベストなお取引を目指します!!

SUUMOをはじめ主要ポータルサイトに掲載!

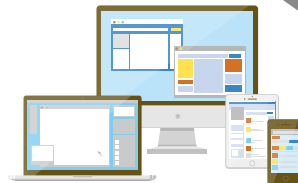


住まい探しで最初に思い浮かぶのは、**SUUMO(スーモ)**ですね。
 なので、弊社は**SUUMO**を重要な販売ツールと位置づけ、有料オプションを
 多数追加し、掲載項目を充実させています。

弊社がこだわる有料枠



外観や間取り、浴室・キッチン・リビング又は居室の画像を掲載することにより、枠を**黄色くハイライト表示**させ、一覧の中でも**パッと目につく**ように取り組んでいます。又、その他周辺環境や設備仕様等、より多くの写真やイメージ画像についても掲載するように工夫しています。



◎さらに、SUUMO以外の不動産情報サイト(アットホーム・ヤフー不動産・ライフフルホームズ)にも順次掲載する事で、物件に興味がある方に効率良くアピールします。より多くのネットユーザーに閲覧していただけます。

at home

YAHOO! JAPAN 不動産

LIFULL HOME'S

検査に保証を加え売主様の不安を解消いたします。



築30年以内の一戸建『住宅設備機器、建物の雨漏り・給排水管路・シロアリ・建物構造上主要な部分の腐蝕』を無料で検査・保証。

通常の検査・保証の範囲

設備 《1年間》
 住宅設備機器の検査+保証

建物 《1年間》
 雨漏りの検査+保証、建物構造上主要な部分の腐蝕、
 給排水管路、排水桝、シロアリの害の検査+保証

住宅設備機器 補修費用最大**15**万円(税別)

雨漏り・建物構造上主要な部分の腐蝕・給排水管路・排水桝: 補修費用最大**500**万円(税別)

シロアリの害 補修・駆除費用最大**500**万円(税別)

「既存住宅かし保証保険」にご加入の場合の検査・保証の範囲

設備 《1年間》
 住宅設備機器の検査+保証

建物 《1年間又は5年間》
 雨漏りの検査+保証
 給排水管路・構造耐力上主要な部分の検査+保証

住宅設備機器 補修費用最大**15**万円(税別)

雨漏り・給排水管路・建物構造上主要な部分: 補修費用最大**1,000**万円(税別)

シロアリの害 補修・駆除費用最大**500**万円(税別)

※既存住宅かし保証保険に加入の場合は、保証料を買主様にご負担いただきます。詳しくは弊社ホームページをご覧ください。

●適用条件/築30年以内の居住用(店舗、事務所、賃貸併用住宅、連棟式構造物件、契約不適合責任免責物件を除く)

●期間限定で、設備機器・建物合わせて1物件全体で補修費上限**5**万円(税別)まで弊社負担のサービスもございます。詳しくは弊社担当者までお問い合わせください。



※当社お客様アンケートの結果による



大成建設グループ

大成有楽不動産販売

大成有楽不動産販売株式会社 本社 東京都中央区京橋3丁目13-1 有楽ビル
国土交通大臣(9)第3394号 (一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

浦和センター

〒330-0063 さいたま市浦和区高砂3-6-19(高砂パークスペースビル2F)



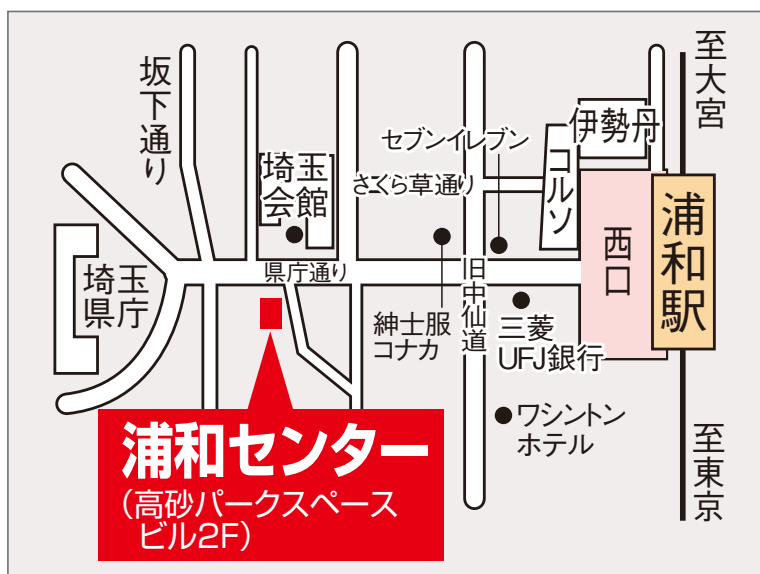
0120-540-911

TEL.048-822-0911 FAX.048-822-0912

E-mail : urawa-ei@yuraku.taisei.co.jp

【火・水曜定休／営業時間10:00～18:00】

スマホ・
携帯
からは



※他社様で媒介期間中にあるご所有不動産に関しては弊社と媒介契約を締結することはできません。