

不動産取引における価格について

不動産取引の流れの中では、1つの売却不動産についてさまざまな「価格」が存在します。ここでは以下の4つの価格について考えてみます。すなわち、①売希望価格、②査定価格（助言価格）、③売出価格（媒介価額）、④成約価格です。



（上記以外の価格として、⑤買主が提示する「買希望価格（指し値）」等も考えられます。）

①売希望価格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売希望価格は、売却の依頼者が〇〇万円で売りたいと望む価格です。 ・ 市場の実態からかけ離れていることも、ままあります。従って、売希望価格についてはその希望の背景を確認してみることも大切なことです。売希望価格が実現不可能なほど高額の場合には、売却に出すこと自体が難しいこともあります。
②査定価格（助言価格）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 査定価格は助言価格ともいわれ、業者が不動産の売却の媒介を受託するに際して依頼者に提示する価格です。 ・ 本節で記述の「価格査定マニュアル」等の合理的な説明のつくものによって、現在の不動産市況と個々の物件の特性を考慮のうえ算定します。一般に査定価格は、当該価格で売りに出した場合には、3ヶ月以内に売却可能と判断される価格と考えられています。
③売出価格（媒介価額）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売出価格は媒介価額ともいわれ、査定価格をもとに売主との協議の結果、具体的に市場に売りに出す価格です。 ・ 仮に、査定価格を大きく上回る売出価格を設定した場合、成約の可能性は極めて少なくなり、結果的に売主に迷惑をかけることにもなります。従って、売出価格の設定は、売主との十分な打ち合わせと市況判断に基づいて行うことが必要です。
④成約価格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成約価格は、媒介業者が営業活動を行うことにより、最終的に売主・買主間で合意を見た売買価格です。

宅地建物取引業法と価格査定マニュアルとの関係

価格査定マニュアルは、昭和55年の業法改正により、媒介契約制度が施行されたことに伴い整備されたものです。

この改正により、業法第34条の2第2項において、業者が媒介契約の締結に際して、価額または評価額についての意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないこととされました（下記【参考】参照）。この業法改正を受けて、その「根拠明示」の合理的手法として旧建設省（現：国土交通省）委託調査による価格査定マニュアルが発表され、これを実用化したものが、（公財）不動産流通近代化センターの策定した「価格査定マニュアル」（昭和56年10月※）です。

※ その後、建築傾向の変化、既存住宅市場動向の量から質への転換、既存住宅ストックの適切な維持管理を求める動きおよびパソコンの広範囲な普及に対応して、価格査定マニュアルの改定がされました（平成14年4月～平成15年3月第4次マニュアルの策定）。

さらに、その後に成立の住生活基本法や長期優良住宅普及促進法における考え方、住宅履歴書等の整備の動き等を踏まえ、全面改訂されました（平成22年7月）。

近代化センターでも、価格査定の根拠明示のツールとして、業界に対し普及に努めています

参考 宅地建物取引業法第34条の2（媒介契約）

第34条の2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

- 一 (略)
- 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 三～七 (略)

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

—以下略—

業法の解釈・運用の考え方（第34条の2 媒介契約関係）

4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

- ① 依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるもので、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならないこと。
- ② 根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。
- ③ 根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること。

—以下略—