



誰でもできる！

---

家賃査定



# 目次

はじめに . . . . .	03	コンペア式査定表と基準表 . . . . .	25
コンペア式賃料査定とは . . . . .	04	家賃査定失敗談 . . . . .	33
家賃査定ガイド . . . . .	06		
家賃査定の流れ . . . . .	07		
図面・住所の確認 . . . . .	08		
設備・仕様の確認 . . . . .	11		
現調の事前準備 . . . . .	13		
現地調査 . . . . .	16		
コンペア式賃料査定 . . . . .	19		

# はじめに

## とても重要な家賃査定

賃貸経営、賃貸管理ビジネスにおいて「家賃」はその収益の基準を作るもの。  
月々の家賃収入はもちろんのこと、礼金、更新料、仲介手数料、広告費、管理料・・・など  
どれもが家賃を基準に算出されます。  
言わずもがな、家賃査定はオーナーさんにとっても管理会社にとっても重要な業務です。

## 課題の多い家賃査定

そんな責任の大きい家賃査定ですが、課題が多いのも事実。  
その最たるものが「結果が査定する人の能力に左右される」ということ。  
10人いれば10人が違う金額を提示する家賃査定。  
十分に経験を積んだ人でなければ大きく見誤ることもあります。  
借り上げにおいては募集賃料が保証賃料を下回り、管理会社が大赤字を出してしまうことも。

# コンペア式査定法とは

## 誰でもできる「コンペア式賃料査定法」

その課題を解決するために考案されたのが、本書で紹介する「コンペア式賃料査定法」です。一般的な査定法と同じようにエリアの類似物件と比較するのですが、方法が少し異なり、簡単に言うと「物件力を細かく評価する」イメージです。

同じエリアの類似物件と間取り・設備・環境などを細かく比較していき、その細かな差に金額をつけ、差額の合計を類似物件の賃料に足し引きしていきます。

例えば、類似物件と比較して査定物件にはオートロックが付いているから+2,000円、独立洗面が付いていないから-3,000円、それらを合計して-1,000円で査定する、といった具合です。

ここで算出された金額にエリア特性などを考慮し調整。最終的な査定額を出します。

要するに、査定時に頭の中で行なっていることをルール化し、担当者によって差が生まれないようにしたものです。

# コンペア式査定法とは

「コンペア式賃料査定法」をオススメする方

コンペア式査定法は、次の方にオススメしています。

- ✓ 査定ミスを防ぎたい方
- ✓ 経験の浅い社員でも査定ができるようにしたい方
- ✓ 会社で一定のルールを作りたい方
- ✓ オーナーに対して自信を持って提案したい方

誰でもできる！家賃査定

---

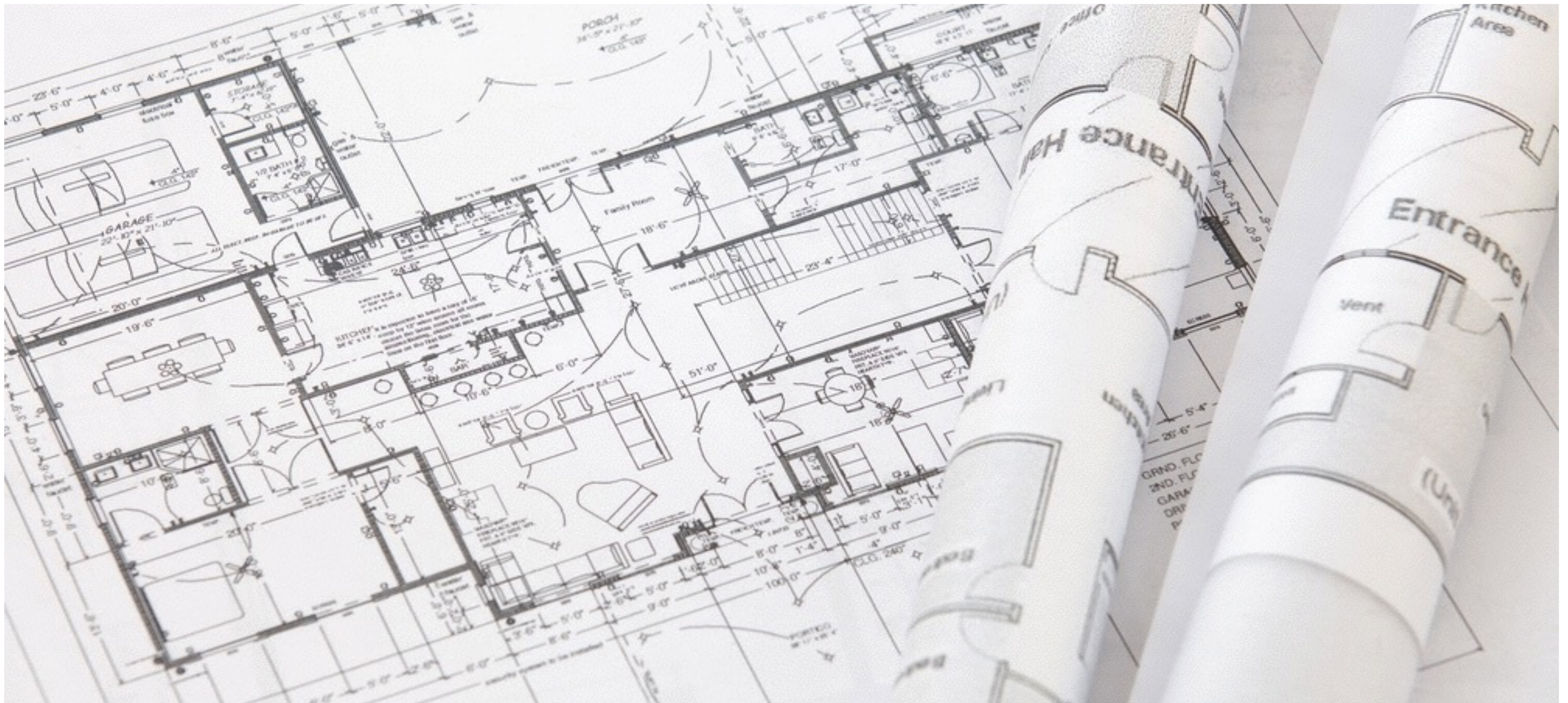
# 家賃査定ガイド



# 家賃査定の流れ

- 1: 図面・住所の確認
- 2: 設備・仕様の確認
- 3: 現調の事前準備
- 4: 現地調査
- 5: コンペア式賃料査定





## 1: 図面・住所の確認



# 1: 図面・住所の確認

## ①図面をもらう

査定の依頼を受けたら、まず図面（平面・立面図、敷地・配置図）をもらいます。  
コンペア式査定法では専有部の広さも細かく査定するため、誤解が生まれないように  
寸法入りの図面をもらうことをオススメしています。

**POINT:** 原則、寸法入りの図面をもらうと良い

## ②住所をもらう

図面と合わせて住所と住宅地図をもらいます。  
住所だけではGoogleで検索しても正確な場所は分からないので、必ず住宅地図を  
もらってください。

**POINT:** 必ず住宅地図をもらう

# 1: 図面・住所の確認

## ③ 図面を確認する

図面をもらったら作業をしやすいように、1/50または1/100まで拡大します。

例えば、1/300縮尺でもらった図面を1/50まで拡大します。

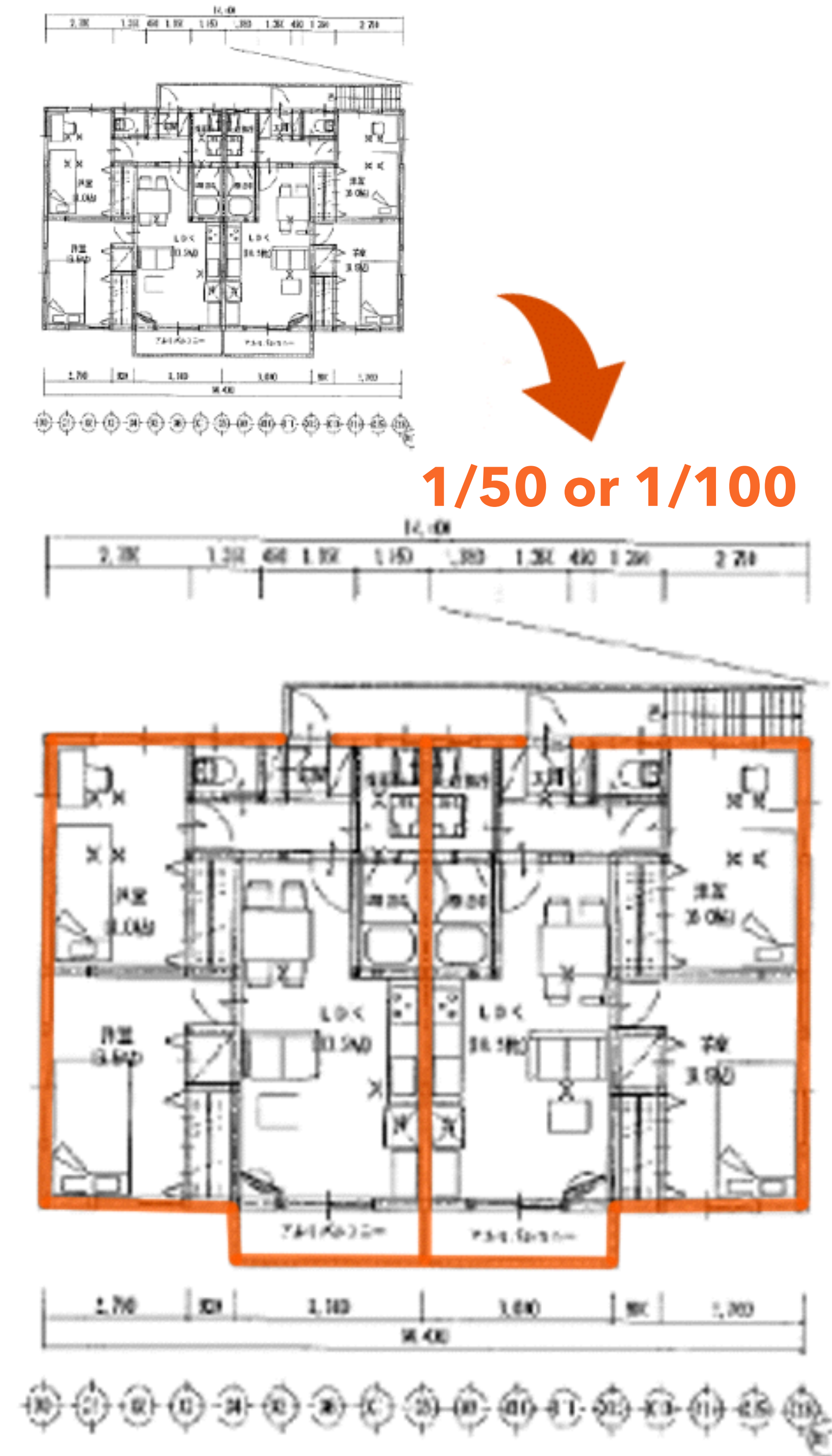
寸法が入っていないようであればここで採寸をします。

面積の表記は $m^2$ を1.62で割り、畳数に直します。

居室と収納の広さが重要なので、必ず測っておいてください。

**POINT:** 畳 =  $m^2 \div 1.62$

**POINT:** 居室と収納の広さは必ず確認すること



※戸別にラインを引くと  
わかりやすいです。





## 2: 設備・仕様の確認

## 2: 設備・仕様の確認

### ①設備仕様書をもらう

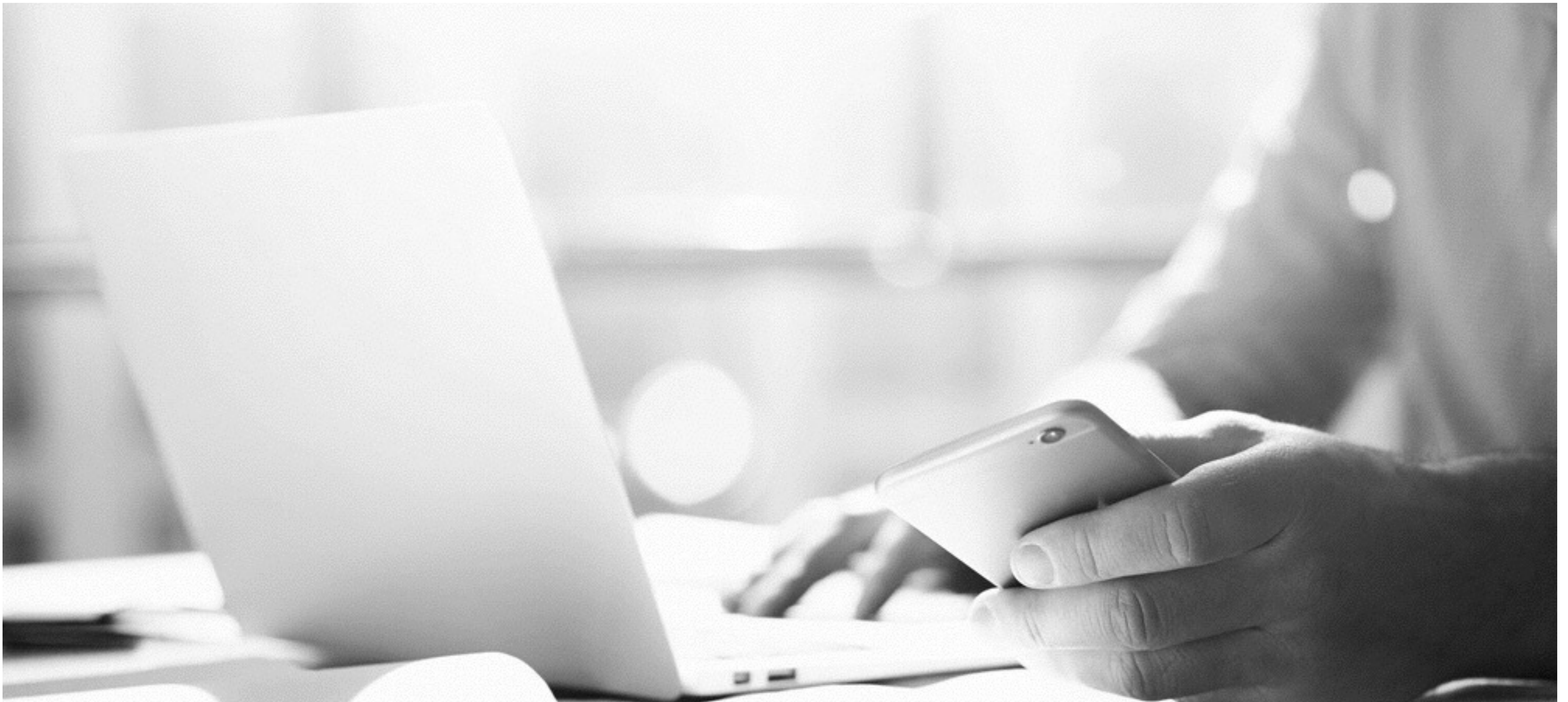
専有部・共用部の設備、外構・外観の仕上がりなどが分かる仕様書をもらいます。  
仕様書がない場合は、以下の項目を中心にヒアリングしてください。  
また、仕様に変更があった場合には査定額が変わる旨を伝えておくとい良いでしょう。

#### 査定金額の増減に関わる確認必須の設備

オートロック / TVモニター付インターホン / 宅配ボックス / 追い焚き・浴室乾燥機 /  
独立洗面台 / 温水洗浄付き便座 / コンロの仕様（ガス・IH、口数） / 室内洗濯機置き場 /  
エアコン / 床暖房 / インターネット無料 / リノベーションの有無（内装・外観）

※リノベ物件の場合、内装が工事済みでもアパートの外階段はそのままということも。  
その場合はフルリノベほど査定額が上がらないこともあるので、注意が必要です。





### 3: 現調の事前準備



## 3: 現調の事前準備

### ①ロケーション確認

前歴のない新しい管理エリアの場合は、Google map、ゼンリンの住宅地図を用いて、周辺の環境、街の雰囲気、駅からの徒歩分数等を確認します。  
ストリートビューを活用することで、より詳しいロケーションを確認できます。

**POINT:** Google mapはストリートビューも活用！

### ②Google検索も

既存物件の場合、Googleで物件名検索をすると他の情報を得ることもできます。  
念のため、事故物件公開サイト「大島てる」でチェックしても良いでしょう。  
ただ不確実な情報もあるため、該当した場合は確認が必要です。

**POINT:** 「大島てる」の活用は参考程度に



## 3: 現調の事前準備

### ③仲介業者へのヒアリング

査定物件周辺の仲介業者へ電話でヒアリングを行います。

一般的な、想像しやすい間取りの＜空室期間2ヶ月で決まる＞賃料と募集条件を確認します。

想像しやすい間取りとは...

○新築 / 6畳の1K / バストイレ別

○築10年 / 10畳と4.5畳の1LDK

などです。査定物件の間取りとの差異はコンペア式査定で調整します。

仲介店舗をお持ちの管理会社は店舗での成約実績から導き出してください。

**POINT:** 仲介業者ヒアリングは想像しやすい間取りで行う。



## 4: 現地調査



## 4: 現地調査

### ①ロケーション確認

実際に現地へ赴き、ロケーションを確認します。

最寄駅から歩き、実際の徒歩分数を計りながら嫌悪施設・利便施設の有無を確認します。

また、方角や日当たり、隣地物件との距離も見てください。

空き地になっていても建築予定があるかもしれませんので、注意が必要です。

**嫌悪施設とは** ※嫌悪施設、利便施設はエリアや物件のターゲットによって変わります。

その存在が周囲の人から嫌われる施設のことで、賃料減に影響します。

お墓・葬儀屋 / どぶ川 / ゴミ処理場 / 線路・幹線道路 / パチンコ屋 / 居酒屋・風俗 / 高圧電線 / 暴力団の事務所 / 学校・保育園 等

**利便施設とは**

生活に必要な施設のことで、賃料増に影響します。

銀行・郵便局 / 病院 / 公園 / スーパーマーケット / コンビニ / 学校・保育園 等

## 4: 現地調査

### ②写真撮影

周辺環境、物件写真を撮ります。

お部屋に入れる場合は、必ず入って仕様をチェックしながら撮影してください。

募集用というだけでなく設備の記録として査定時に活用しますので、下記の「査定金額の増減に関わる確認必須の設備」を中心に、気になるポイントはすべて写真におさめるようにしてください。

#### 査定金額の増減に関わる確認必須の設備

オートロック / TVモニター付インターホン / 宅配ボックス / 追い焚き ・ 浴室乾燥機 / 独立洗面台 / 温水洗浄付き便座 / コンロの仕様（ガス・IH、口数） / 室内洗濯機置き場 / エアコン / 床暖房 / インターネット無料 / リノベーションの有無（内装・外観）

※リノベ物件の場合、内装が工事済みでもアパートの外階段はそのままということもあるので注意。





## 5: コンペア式賃料査定



## 5: コンペア式賃料査定

### ①類似物件の抽出

いよいよ査定を行います。

「コンペア式査定法」とは同じエリアの類似物件と間取り・設備・環境などを細かく比較していき、その細かな項目に金額差をつけ、差額の合計を類似物件の賃料に足し引きしていくものです。

まずは類似物件の抽出から行います。

近隣のエリアに類似した自社管理物件があれば、その成約事例をもとに査定します。

無ければATBBやレインズから類似物件を抽出してください。

#### **POINT: 類似物件はここを合わせる！**

最寄駅（同駅で無い場合は前後の駅。急行停車駅否かによって相場が変わるので要注意！） / 広さ / 駅からの距離 / 築年数 / 構造 / 種別（アパートかマンションかなど） / デメリット（3点ユニットや室外洗濯機置き場など）

※必ず＜成約事例＞を抽出してください。



5: コンペア式賃料査定

例

査定物件



類似物件



A駅 5分	最寄り駅と駅からの徒歩分数	A駅7分
18㎡	広さ	20㎡
5年	築年数	2年
木造	構造	木造
アパート	種別	アパート
3点ユニット	デメリット	3点ユニット

## 5: コンペア式賃料査定

### ②査定

最終ページ「コンペア式賃料査定表」を使い、抽出した類似物件と査定物件を  
＜物件 / 間取り / 室内設備 / 立地・環境 / 募集条件＞などで比較していき、その項目ごとに金額を  
つけていきます。

例えば、類似物件と比較して査定物件にはオートロックが付いているから+2,000円、独立洗面が  
付いていないから-3,000円...といった具合なのですが、その差分については各社基準を設けてく  
ださい。基準の作り方は文書の最後に記載しています。

ここで重要なのが、まず「冷静に」基準に従って査定していくこと。私情を挟んではいけません。  
基準を見失わないことが、コンペア式査定法唯一の注意事項です。

**POINT:** まずは基準に従い、冷静に査定する。



## 5: コンペア式賃料査定

### ③調整

コンペア式賃料査定法では2つの調整値を用意しています。

一つが合計調整値。

基準に従って査定したものの需要と供給のバランスが悪いなどのエリア特性がある場合、ここで増減し、調整してください。

もう一つが営業調整値。

算出した査定賃料では営業上弱いとき、ここで最上限値を調整します。

必ずマネージャーを通すなど、ルールを決めておくといいでしょう。

**POINT:** 最終調整にも一定のルールを決めると良い。

## 5: コンペア式賃料査定

### ④募集事例と比較

査定額が決まったら、最後に近隣の募集事例と比較します。

査定賃料が相場からかけ離れていないか、他の募集事例と並べた時にどう見えるかを振り返り、査定終了です。

査定書を作成し、依頼者へ提案しましょう。



誰でもできる！家賃査定

---

コンペア式査定表と基準表

コンペア式賃料査定 基準の作り方

1		2		コンペア式賃料査定表 / 基準シート										3	
賃料：75,000		エリア：東京23区外													
アイテム		平均的な仕様	査定ポイント	査定基準											
物件	構造	木造	平均的な構造を基準にその他を決める	軽鉄	千円	0.0	%	重鉄	千円	0.0	%	RC	千円	0.0	%
	物件タイプ	アパート	平均的な構造を基準にその他を決める	マンション	千円	0.0	%	テラスハウス	千円	0.0	%	戸建	千円	0.0	%
	築年数	築10年	±(年数の差×●%)×類似物件の賃料 →5年以内の差は増減不要。 →フルリフォームは築●年、 内装のみリフォームは築●年と同等の査定に。		千円	0.0	%								
	遮音性	良	優・良・可・不可 で査定	優	千円	0.0	%	可	千円	0.0	%	不可	千円	0.0	%
	外観	サイディング	タイル・サイディング・ペンキ塗り で査定	タイル	千円	0.0	%	ペンキ塗り	千円	0.0	%		千円	0.0	%
	外構	良	優・良・可・不可 で査定	優	千円	0.0	%	可	千円	0.0	%	不可	千円	0.0	%
	セキュリティ（AL）	なし	オートロックの有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	駐車場	なし	駐車場の有無：±近隣の相場	あり	千円	0.0	%								
	駐輪場	あり		なし	千円	0.0	%								
	階数	2F	階数の違いは1Fと2F、階を増す毎にいくら上げるかを 単身用・ファミリー用で決める	単身（1Fと2F）	千円	0.0	%	単身（2F以上）	千円	0.0	%		千円	0.0	%
間取り	角部屋	中	角部屋：±●%	ファミリー（1Fと2F）	千円	0.0	%	ファミリー（2F以上）	千円	0.0	%		千円	0.0	%
				角	千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
	ベッドルームの広さ合計	6畳	居室の広さ：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	KまたはLDKの広さ合計	3畳	キッチンの広さ：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	居室	洋室	和室：単身物件で-●%、ファミリー物件で-●%	単身	千円	0.0	%	ファミリー	千円	0.0	%		千円	0.0	%
	収納の広さ	1間	収納の広さ：±●%/半間		千円	0.0	%								
	風呂（トイレ）	別			千円	0.0	%								
	独立洗面台	あり	独立洗面の有無：±●%		千円	0.0	%								
	洗濯機置場	室内	室内を基準にベランダ、廊下、居室で決める	ベランダ	千円	0.0	%	居室	千円	0.0	%	廊下	千円	0.0	%
室内設備	ロフト	なし	ロフト：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	ベランダ	あり	ベランダの有無：±●%	なし	千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
	風呂追い炊き機能	なし	追い炊きの有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	エアコン	1台	エアコンの有無、台数を査定	なし	千円	0.0	%	2台	千円	0.0	%	3台	千円	0.0	%
立地・環境	浴室乾燥機	なし	浴室乾燥機の有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	床暖房	なし	床暖房の有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	インターネット無料	なし		あり	千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
	日当たり（遮る物の影響）	良	良・不良を単身用・ファミリー用で決める	単身（不良）	千円	0.0	%	ファミリー（不良）	千円	0.0	%				
募集条件	立地（隣接建物・ロケーション等）				千円	0.0	%								
	駅からの距離	10分	駅からの距離は1分ごとの単価を決める （単身・ファミリー、～5分/～10分/10分～で変える）	シングル（～5分）	千円	0.0	%	シングル（～10分）	千円	0.0	%	シングル（10分～）	千円	0.0	%
	利便施設（スーパー・コンビニ・生活施設等）			ファミリー（～5分）	千円	0.0	%	ファミリー（～10分）	千円	0.0	%	ファミリー（10分～）	千円	0.0	%
	嫌悪施設（幹線道路・線路・墓地・斎場等）				千円	0.0	%								
	方位		北と南の差を単身用・ファミリー用で決める	シングル（北と南）	千円	0.0	%	ファミリー（北と南）	千円	0.0	%				
他	敷・礼など契約条件				千円	0.0	%								
	業者バックの内容				千円	0.0	%								
	物件名				千円	0.0	%								
	ペット飼育	不可			千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
他					千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								

- ①エリア・間取り別平均賃料  
平均賃料を①に入れる
- ②平均的な仕様を入れる  
平均賃料を出した際に使用した、  
成約事例の平均的な仕様を入れる
- ③査定基準を項目ごとに決める  
平均的な仕様に対しての増減額を  
決める



## コンペア式賃料査定 基準の作り方

### ①エリア/間取り別に成約事例をまとめ、平均賃料を出す

相場が似たエリアの間取り別に管理物件の成約事例をまとめ、平均賃料を出します。

例えば一都三県を管理するアートアベニューではエリアを＜東京23区 / 東京23区外 / 埼玉・千葉・神奈川＞の3つに、間取りを＜単身者用とファミリー用＞とで分け、平均賃料を出しています。

今回は東京23区外の「単身者用・75,000円」をベースに考えていきます。

管理物件数が少なく、統計が取れない企業はレインズやATBBの成約事例・募集事例から平均をとってください。

**POINT:** エリア/間取り別平均賃料をベースに考える

## コンペア式賃料査定 基準の作り方

### ②平均的な仕様を出す

①で使った成約事例から、平均的な仕様を出します。

例えば＜木造＞＜20㎡の1K＞＜バス・トイレ別＞＜築10年＞などです。

### ③査定基準を項目ごとに決める

②をベースに成約事例をもとに「RCだったら+5,000円」「3点ユニットだったら

-4,000円」など、平均賃料からいくら増減するかを検討していきます。

リクルート住まいカンパニーと共同で行った「首都圏版入居者ニーズアンケート調査」において

「自己負担でも欲しい設備」についての回答をP30に掲載しましたので、そちらもご参照ください。

**POINT:** 成約事例から各項目の増減額を決める



## コンペア式賃料査定 基準の作り方

### ④算出された%が妥当か検討する

③に増減額を入れると、自動的に%に割り戻されます。

この割合を他の物件に当てて比較し、妥当かどうかの判断を行なっていきます。

これを繰り返し、貴社独自の査定基準を作成してください。

**POINT:** 項目によっては家賃に対する割合ではなく、  
一律の金額で基準を作る方が良いものも



第3章 部屋選びと間取りの選好 (3) 自己負担でも欲しい設備

◆ 自己負担でも欲しい設備の家賃の許容額をみると、「キッチンを新品に丸ごと交換」「最新のシステムバスに入れ替え」は『ファミリー』での許容額が『ひとり暮らし』『ふたり』を大きく上回る。

Q31. 前問で自己負担をしてでも欲しいと回答された項目について、家賃の値上がりほどのくらいまで許容できますか。

■ Q31. 家賃値上がり許容(Q30で、「自己負担をしてでも欲しい」回答者のみ／複数回答)

		古い和室のリフォーム		古いキッチンのリフォーム		古いバスルームのリフォーム		古いトイレのリフォーム					
			琉球量に張り替える	洋室にリフォーム	扉の面のシートを張り替えて取っ手をデザイン性の高いものに交換	4.を実施し、キッチンパネルとシンクの水洗をシングルレバーに変更	キッチンを新品に丸ごと交換	シャワーヘッド、シャワーホース、水洗金具を交換	7.を実施し、かつ一面にシートパネルをはり大型ミラーを設置	最新のシステムバスに入れ替え	壁張り替え+デザイン性の高いバーホルダーとタオルハンガー設置	10.を実施し、かつ一面にシートパネルをはり大型ミラーを設置	最新のシステムバス様のトイレに変更
15年全体	調査数	87	142	488	179	214	339	287	175	320	246	130	376
	(円)	5653.8	6063.5	7525.9	5854.6	5430.6	11293.5	4945.3	7268.3	11597.2	4866.7	5082.2	7331.7
	ひとり暮らし	調査数	68	92	394	139	177	243	227	238	187	100	290
	(円)	6070.1	5793.7	7413.9	6454.4	5391.0	7062.6	4707.4	7054.4	7193.8	4706.5	5135.6	5965.8
家族構成	ふたり	調査数	8	16	41	16	20	39	29	12	34	27	35
	(円)	4263.9	5031.3	8175.0	3125.0	5763.3	6500.0	5949.1	9863.6	5544.1	5963.0	4171.1	6617.6
	ファミリー	調査数	11	34	53	24	17	57	31	22	48	17	51
	(円)	4090.9	7279.4	7868.0	4200.0	5470.6	32526.3	5748.7	7340.9	37718.8	4878.2	5411.8	15574.7

家具・家電														
	壁掛け薄型TV	TV	カーテン	クローゼット	洗濯機	乾燥機	冷蔵庫	電子レンジ	テーブル	ベッド	デスク&イス	オシャレな照明		観葉植物
15年全体	調査数 (円)	90 6162.4	106 4321.8	118 3547.4	209 4223.5	135 3833.1	56 6519.6	123 3046.5	103 2683.2	68 5347.9	79 4363.7	41 4875.7	113 3880.0	33 3957.7
	ひとり暮らし 調査数 (円)	61 6124.9	90 4607.9	90 3444.9	163 4323.3	105 3873.4	44 7193.2	101 2777.5	87 2461.1	56 5919.7	66 4671.3	31 5151.8	86 4374.0	27 4281.6
家族構成	ふたり 調査数 (円)	13 8730.8	8 3562.5	13 6392.3	14 5014.3	12 5921.5	2 5500.0	8 5187.5	6 7250.0	6 4183.3	7 3446.4	6 6266.7	10 2255.6	4 3375.0
	ファミリー 調査数 (円)	16 4218.8	8 1862.5	15 1696.7	32 3368.8	18 2205.6	10 3760.0	14 3764.3	10 1875.0	6 1175.0	6 2050.0	4 650.0	17 2241.2	2 750.0

設備・仕様											サービス						
		浴室乾燥機	追い・焚き機能付きバス	宅配ボックス	録画機能付オートロック	防犯カメラ	トランクルーム(外部収納)	共用の広いコミュニケーションスペース	24時間ゴミ出し可能	共有部の高い清掃	クリーニング受付サービス	水宅配サービス	プロバイダサービス(光通信)	wi-fiサービス	カーシェアリング	ゴキブリ・ダニなどの防虫駆除サービス	防災用品・非常時の備蓄サービス
15年全体	調査数	266	229	232	134	158	72	23	315	115	88	30	155	310	55	195	82
	(円)	4707.6	4043.9	2373.2	4168.8	3341.7	4404.3	5700.2	2551.2	3424.9	3559.2	4441.9	2769.6	3042.8	3949.9	4465.0	3477.6
家族構成	ひとり暮らし	200	143	184	99	121	48	19	249	88	64	24	117	243	38	153	65
		4999.6	4520.7	2359.1	3724.4	3282.5	3804.4	6737.1	2686.0	3513.2	3712.6	4819.0	2753.1	3187.9	4185.4	4758.0	3531.6
	ふたり	調査数	38	26	14	11	7	2	29	14	12	2	14	27	4	16	4
	(円)	4239.3	3776.3	1925.4	8450.0	5181.8	15357.1	1000.0	2586.2	4557.1	2233.3	5150.0	4869.2	3347.8	2550.0	5362.5	5375.0
ファミリー	調査数	38	48	22	21	26	17	2	37	13	12	4	24	40	13	26	12
	(円)	3515.8	2835.4	3000.0	3409.5	2838.5	1588.2	550.0	1616.2	1607.7	4066.7	1825.0	1712.5	1962.5	3692.3	2188.5	2800.8

※「15年全体」より10%以上高い  
※「15年全体」より10%以上低い  
※N＝30未満のため参考値

※Nは異常値カット後有効回答ベース



コンペア式賃料査定表 / 基準シート

賃料：		75,000	エリア：東京23区外												
アイテム		平均的な仕様	査定ポイント	査定基準											
物件	構造	木造	平均的な構造を基準にその他を決める	軽鉄	千円	0.0	%	重鉄	千円	0.0	%	RC	千円	0.0	%
	物件タイプ	アパート	平均的な構造を基準にその他を決める	マンション	千円	0.0	%	テラスハウス	千円	0.0	%	戸建	千円	0.0	%
	築年数	築10年	±(年数の差×●%)×類似物件の賃料 →5年以内の差は増減不要。 →フルリフォームは築●年、 内装のみリフォームは築●年と同等の査定に。		千円	0.0	%								
	遮音性	良	優・良・可・不可 で査定	優	千円	0.0	%	可	千円	0.0	%	不可	千円	0.0	%
	外観	サイディング	タイル・サイディング・ペンキ塗り で査定	タイル	千円	0.0	%	ペンキ塗り	千円	0.0	%				
	外構	良	優・良・可・不可 で査定	優	千円	0.0	%	可	千円	0.0	%	不可	千円	0.0	%
	セキュリティ（AL）	なし	オートロックの有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	駐車場	なし	駐車場の有無：±近隣の相場	あり	千円	0.0	%								
	駐輪場	あり		なし	千円	0.0	%								
	階数	2F	階数の違いは1Fと2F、階を増す毎にいくら上げるかを 単身用・ファミリー用で決める	単身（1Fと2F）	千円	0.0	%	単身（2F以上）	千円	0.0	%		千円	0.0	%
角部屋	中	角部屋：±●%	ファミリー（1Fと2F）	千円	0.0	%	ファミリー（2F以上）	千円	0.0	%		千円	0.0	%	
			角	千円	0.0	%									
間取り	ベッドルームの広さ合計	6畳	居室の広さ：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	KまたはLDKの広さ合計	3畳	キッチンの広さ：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	居室	洋室	和室：単身物件で-●%、ファミリー物件で-●%	単身	千円	0.0	%	ファミリー	千円	0.0	%		千円	0.0	%
	収納の広さ	1間	収納の広さ：±●%/半間		千円	0.0	%								
	風呂（トイレ）	別			千円	0.0	%								
	独立洗面台	あり	独立洗面の有無：±●%		千円	0.0	%								
	洗濯機置場	室内	室内を基準にベランダ、廊下、居室で決める	ベランダ	千円	0.0	%	居室	千円	0.0	%	廊下	千円	0.0	%
	ロフト	なし	ロフト：±●%/1畳		千円	0.0	%								
	ベランダ	あり	ベランダの有無：±●%	なし	千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
室内設備	風呂追炊き機能	なし	追い炊きの有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	エアコン	1台	エアコンの有無、台数を査定	なし	千円	0.0	%	2台	千円	0.0	%	3台	千円	0.0	%
	浴室乾燥機	なし	浴室乾燥機の有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	床暖房	なし	床暖房の有無を単身用・ファミリー用で決める	あり	千円	0.0	%								
	インターネット無料	なし		あり	千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
立地・環境	日当たり（遮る物の影響）	良	良・不良を単身用・ファミリー用で決める	単身（不良）	千円	0.0	%	ファミリー（不良）	千円	0.0	%				
	立地（隣接建物・ロケーション等）				千円	0.0	%								
	駅からの距離	10分	駅からの距離は1分ごとの単価を決める （単身・ファミリー、～5分/～10分/10分～で変える）	シングル（～5分）	千円	0.0	%	シングル（～10分）	千円	0.0	%	シングル（10分～）	千円	0.0	%
	利便施設（スーパー・コンビニ・生活施設等）			ファミリー（～5分）	千円	0.0	%	ファミリー（～10分）	千円	0.0	%	ファミリー（10分～）	千円	0.0	%
	嫌悪施設（幹線道路・線路・墓地・斎場等）				千円	0.0	%								
	方位		北と南の差を単身用・ファミリー用で決める	シングル（北と南）	千円	0.0	%	ファミリー（北と南）	千円	0.0	%				
				千円	0.0	%									
募集条件	敷・礼など契約条件				千円	0.0	%								
	業者バックの内容				千円	0.0	%								
	物件名				千円	0.0	%								
	ペット飼育	不可			千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								
他					千円	0.0	%								
					千円	0.0	%								

コンパア式賃料査定表 ※賃料¥75,000の場合

査定の仕方：  
各アイテム毎に査定物件が、類似物件と対比して、優れている場合にはその分のプラス(+)評価の賃料(千円単位)を、劣っているときにはマイナス(-)の賃料を記入する。また、評価は各アイテム単位で行なうものとする。その結果、プラス(マ イナス)評価が続いた場合に、賃料が常識以上にアップ(ダウン)してしまうからといって、各アイテム評価の段階では評価の調整はしないこと。あくまで、合計調整は最後に一括して行なう。

2017 年 月 日  
担当：

アイテム		査定物件の概要と評価		類似物件の概要	
		物件名【	物件名【	】	
物件	構造	千円	RC・重鉄・軽鉄・木造	RC・重鉄・軽鉄・木造	
	物件タイプ	千円	マンション・アパート・テラス・戸建	マンション・アパート・テラス・戸建	
	築年数	千円	新築・( )年	新築・( )年	
	遮音性	千円	優・良・可・可・不可	優・良・可・可・不可	
	外観	千円	タイル・サイディング・ペンキ塗り	タイル・サイディング・ペンキ塗り	
	外構	千円	優・良・可・可・不可	優・良・可・可・不可	
	セキュリティー(AL)	千円	有・無	有・無	
	駐車場	千円	( )台／戸あたり・無	( )台／戸あたり・無	
	駐輪場	千円	( )台／戸あたり・無	( )台／戸あたり・無	
	階数	千円	階	階	
間取り	角部屋	千円	角・中	角・中	
	ベッドルームの広さ合計	千円	帖	帖	
	KまたはLDKの広さ合計	千円	帖	帖	
	居室	千円	洋室・和室	洋室・和室	
	収納の広さ	千円	WIC・2間・1間半・1間・半間・無	WIC・2間・1間半・1間・半間・無	
	風呂(トイシ)	千円	独立・2点UB・3点UB・バランス釜	独立・2点UB・3点UB・バランス釜	
	独立洗面台	千円	有・無	有・無	
	洗濯機置場	千円	室内・ベランダ・室外・無	室内・ベランダ・室外・無	
	ロフト	千円	有・無	有・無	
	ベランダ	千円	有・無	有・無	
室内設備	風呂追吹き機能	千円	有・無	有・無	
	エアコン	千円	台数( )台・無し	台数( )台・無し	
	浴室乾燥機	千円	有・無	有・無	
	床暖房	千円	有・無	有・無	
	インターネット無料	千円	有・無	有・無	
	日当たり(遮る物の影響)	千円	優・良・可・可・不可	優・良・可・可・不可	
	立地(隣接建物・ロケーション等)	千円	徒歩( )分・バス	徒歩( )分・バス	
	駅からの距離	千円			
	利便施設(スーパー・コンビニ・生活施設等)	千円	南・東・西・北	南・東・西・北	
	嫌悪施設(幹線道路・線路・墓地・斎場等)	千円			
募 集 条 件	方位	千円	南・東・西・北	南・東・西・北	
		千円			
		千円			
		千円			
	敷・礼など契約条件	千円	礼金	ヶ月・敷金(保証金)	ヶ月
	業者/バックの内容	千円	ヶ月／円・無	ヶ月／円・無	ヶ月
	物件名	千円	優・良・可・可・不可	優・良・可・可・不可	可・不可
	ペット飼育	千円	可・不可	可・不可	
		千円			
		千円			
他		千円			
		千円			
		千円			
		千円			

評価額合計

千円

↓

千円

合計調整値

類似物件の賃料

千円

+

千円

=

千円

査定賃料

営業調整値

千円

+

千円

=

千円

査定物件の提案賃料

合計調整値とは、  
各アイテム毎のプラス(+)評価が重  
なった場合などに、そこまでは賃料が  
アップ(ダウン)しないだろうとす  
るときに調整する

類似物件とは、  
査定物件と同じエリア内で、間取りが同じタ  
イプ、かつ適正賃料の物件を選択する。  
  
適正賃料とは、  
空室募集をした際に、おおむね2ヶ月以内に  
成約が見込める賃料。



誰でもできる！家賃査定

---

# 家賃査定失敗談

# 賃料査定失敗談

## ①間取りがおかしいことに気づかず失敗！

中が見れない、新築に多いのがこの失敗。

例えば「収納が全くなかった！」こと。

アートアベニューでは単身者用物件の収納に半間あたり±1,000円の査定をつけています。

類似物件に1間の収納がついていたため、単純に-2,000円の査定をしてしまったのですが...

みなさんも「あれ？収納の有無が2,000円の差？」と不思議に思ったのではないのでしょうか。

その時の相場では5,000円の差。それに気づかず高額な査定で管理を受託したため、入居付けに苦労した、という失敗談です。

その他にも「一般的な1Kかと思ったらお風呂への入り口が廊下ではなく居室についていた！」など、ちょっと普通ではない間取りの時は要注意です。

**POINT:** 一般的でない間取りは要注意！



# 賃料査定失敗談

## ②査定後に市況が変わって失敗！

査定後すぐに管理が始まる場合は良いのですが、新築の場合は長ければ1年も待つことがあります。

この内に近隣に「競合物件が建った」「嫌悪施設が建った」「スーパーが撤退した」など、査定に響くことがあった場合、元の査定額では貸せません。

これを防ぐためにも＜査定書の効力を3ヶ月など期限を設ける＞ほか、募集開始まで期間が空くケースは＜査定時からロケーションが変わった場合はその部分において査定をし直す＞などの一定のルールを持たせることが必要です。

**POINT:** 査定から募集まで半年以上期間が空く場合は、査定し直しも

# 賃料査定失敗談

## ③建物だけではわからない落とし穴で失敗！

ファミリー向け物件の査定を頼まれ、いつもと同じ手順で査定を行いました。  
無事「空室保証」で管理をいただき入居者募集を始めたところ、なんと向かいの建物に暴力団  
関係の小さな事務所があることが発覚！

まったく入居が決まらず、空室保証をしていたため毎月100万円単位の赤字を出してしまった  
という失敗談です。

この他にも、管理契約を結んだオーナーさんがその土地ではなかなか有名な変わった方で、  
近隣住民の「よくあの物件に住んでいられるね」という話が入居者の耳に届き、解約を生んで  
しまったということも。

特化したエリア以外で査定を行う場合は、その近隣の不動産業者へヒアリングすることの大切  
さを教えてくれた一件でした。

**POINT:** 初エリアの査定は、近隣の業者へのヒアリングを！



## コンペア式賃料査定を導入したい方は

本書を最後までお読みいただき、ありがとうございました。

「すぐにコンペア式賃料査定を導入したいけれど、基準を作るのが大変そうだ」  
という方は、オーナーズエージェントの業務コンサルティングをご活用くださいませ。  
また、「コンペア式賃料査定」の実地研修も行なっております。  
お気軽にお問い合わせください。

### ○業務コンサルティングについて

<http://owners-age.com/service/consulting>

### ○オーナーズエージェントとは

私たちオーナーズエージェントはグループに賃貸管理会社「株式会社アートアベニュー」を持ち、  
その生きたノウハウで賃貸管理ビジネスに携わる企業様をサポートしております。  
コールセンター、社員研修、e-ラーニング、オーナー向け会報誌制作、パンフレット制作など賃貸  
管理に特化した様々なサービスで皆様の業務改善・業績アップをお手伝いいたします。

<http://owners-age.com>



163-0818東京都新宿区西新宿2-4-1新宿NSビル18F  
オーナーズエージェント株式会社  
TEL:03-5339-0717 FAX:03-5339-0718