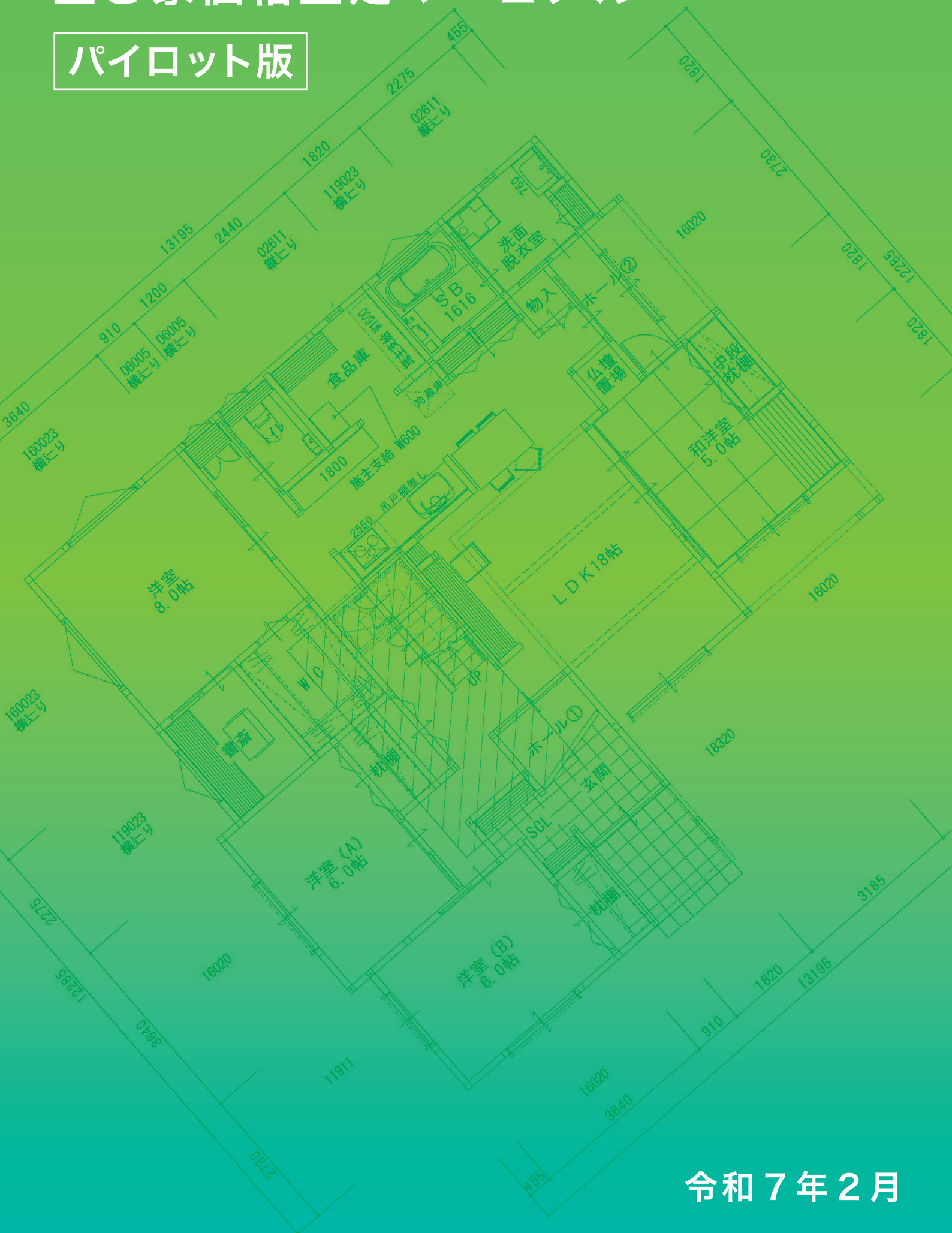


# 空き家価格査定マニュアル

## パイロット版



令和7年2月

不動産のプロが土地建物の価格査定を行うとき、一般に「価格査定マニュアル」が用いられているが、「居住目的のない空き家」には一般の不動産に比較して流通の障害となる特殊要因を抱えていることが多く、そのままでは既存の「価格査定マニュアル」を用いた価格査定が利用できないケースが見受けられる。

また、令和7年2月の国土交通省社会資本整備審議会・不動産部会で「不動産取引の新たなサービス形態」として紹介された「不動産の引き取りサービス」においても、適正価格での取引機会の確保が課題となっている。

そこで、居住目的のない空き家等を対象に流通の障害を取り除くためのコストや空き家を引き取ることのメリットをできるだけ明らかなる「空き家価格査定マニュアル」を作成することによって、空き家の適正価格での取引機会の確保と流通の促進に寄与することを目的とし、従来型の「価格査定マニュアル」が空き家にも効果的に活用できるようにする。

なお、今年度の事業では、都市部の空き家を対象にした「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」を作成したが、郊外や地方の空き家においても「引き取りサービス」の対象になる空き家は少なくなく、来年度は、これらの空き家を含めた「空き家価格査定マニュアル」の完成を目指す。

# 1

## 空き家の価格形成に影響を及ぼす要因

空き家において売却や贈与等によりその所有権を移転する場合において、一般的な不動産売買とは異なる価格を検討しなければならない場面がある。これを、「空き家の価格形成に影響を及ぼす要因」を以下に整理する。

### [1] 空き家や空き家所有者に起因するもの（客観的要素）

空き家や空き家所有者に起因する客観的事象は、一般に空き家の価格形成に負の影響を及ぼすと考えられ、具体的には次のようなものがある。

#### ① 直接経費

##### ア) 建物の除却費用（マイナス要因）

腐朽した空き家や利用価値の乏しい空き家など、建物を除却して土地として処分（売却処分や引き取り処分等）することに合理性があると考えられる場合、建物の除却費用（解体工事費）を空き家価格査定に計上する必要がある。

##### イ) 建物の改修、美装費用（マイナス要因）

建物に利用価値がある場合や大規模改修等（リノベーション・コンバージョン）を実施することによって利用価値が再生できる場合、建物の改修費用（美装費用）を空き家価格査定に計上する必要がある。

##### ウ) 家財の処分費用（マイナス要因）

建物を活用する市内に関わらず、家財の処分は必ず必要で、その家財費用は、手間をかけることにより下げることができるが、家財が無い状態で査定する場合を除き、業者に依頼する価格を空き家価格査定に計上する。

##### エ) 植栽の伐採、応急処置費用など（マイナス要因）

空き家について、近隣から寄せられるクレームの中で最も多いものに、植栽や雑草の繁茂による害と、瓦や壁等建物の一部の落下の恐れによる危険性があり、それらへの対策が必要である。本来は、空き家の処分とは分離して早期の対応が望まれるが、処分に先立つ費用の負担ができない場合や管理者が特定できない場合、管理者にその意向が無い場合などには、空き家価格査定に計上することになる。

#### ② 間接経費

##### ア) 相続人調査費用（マイナス要因）

相続登記が未了になっている場合、相続人を調査して相続関係説明図を作成する必要がある。相続人の調査において、戸籍謄本などを自分で取り寄せる場合は、その取得費用と往復の郵送料でできるが、司法書士や行政書士等の専門家に依頼する場合は、その報酬を含めて空き家価格査定に計上する。なお、専門家が相続人の調査をしても、必ずしも全ての相続人が見つかる訳ではなく、相続財産清算人や不在者財産管理人などの選任の申し立てなどが必要になるケースもある。

##### イ) 権利者の合意を得る手間暇（マイナス要因）

権利者が多数に及ぶ場合など、権利者が遺産分割協議等により合意を得る必要があり、それを専門家に委託する場合はその委託費等を空き家価格査定に計上する。また、互いの協議が整わずに、裁判手続きが必要になることも考えられる。

### ③ 期間経費

#### ア) 固定資産税・都市計画税（マイナス要因）

問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合や空き家で固定資産税等が支払われていない期間があると思料される場合、当該期間の固定資産税等を空き家価格査定に計上する。

#### イ) 空き家管理費（マイナス要因）

問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合で空き家を管理しておく必要がある場合には、想定される期間の空き家管理を実施する費用や維持管理に必要な費用、植栽の伐採・草刈り費用などを空き家価格査定に計上する。

#### ウ) その他固定費や変動費（マイナス要因）

問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合、空き家の火災保険や損害賠償責任保険、地代（借地の場合）などの固定費や変動費などを空き家価格査定に計上する。ただし、微細な費用を除く。

### ④ その他リスクに伴う費用

#### ア) 認知症等のリスク（マイナス要因）

空き家の相続人が認知症などによる事理弁識能力の欠如により、相続登記ができなくなる恐れがある。この場合、成年後見人を選任するなどの対策はあるものの、当該相続人関係者の同意を得られなかったり、選任までに時間を要したりすること考慮しておく必要がある。

#### イ) 相続人不存在、所有者不明等のリスク（マイナス要因）

空き家の相続人を調査した結果、一部や全部の相続人が存在しなかったり、行方不明であったり、時として調べることすら困難なケースもある。また、相続が発生していない状況であっても、所有者の生死や行方がわからず、所有者不明の状態になっていることもある。

このような場合、相続財産清算人制度や不在者財産管理人制度に加えて、令和5年4月にスタートした所有者不明土地（建物）管理人制度等の財産管理制度を利用して問題解決に当たることになるが、そのための費用や時間を考慮しておく必要がある。

注）財産管理人制度を利用するケースにおいては、売却側（手放す側）ではなく、買受側（引き取り側）で価格査定が必要になることがある。

#### ウ) ごみ屋敷化対策（マイナス要因）

空き家になる前の居住者が存在し、建物がごみ屋敷と化している状態で、建物の処分に関与するケースがある。この場合は、居住者の転居費用に加えて、家財処分（貴重品の探索）、ペット等の処理（引き取り依頼）、室内の消毒などが必要になることが考えられる。

なお、各々の価格形成にマイナスの影響を及ぼす要因については、別表に表示する。

## [2]

### 空き家取得希望者やその集団（マーケット）に起因するもの

空き家の価格査定において、空き家を取得する可能性のある者もしくはその集団（いわゆるマーケット）の視点から対象となる空き家の価格形成を考察した場合、空き家の価格にプラスの要素（伸びしろ）を見出すことが考えられ、具体的には次のようなものがある。

#### ① 隣接地等の直接的な価値の上昇（限定价格的な要素）

##### ア) 隣接地の併合による価値UP（プラス要因）

隣接地の所有者が空き家（土地）を取得して併合することにより、空き家の価値はもとより、隣接地の価値まで高める可能性がある。具体的には、併合による「土地形状の改善」「活用し易い面積」「角地等接面状況が向上することによる利便性の向上」「容積率違反の解消」「借地権の解消」「長屋切り離し費用負担の解消・軽減」などがある。

なお、隣接地の併合は、必ずしも隣接地の所有者が当該空き家を取得する場合に限らず、空き家（土地）とその隣接地を空き家所有者が併合して新たな土地利用をすることも考えられる。

##### イ) 接面街路の改善による近隣土地の価値UP（プラス要因）

当該空き家の道路占有状況を道路中心後退や隅切りなどにより解消することで、空き家の対側にある土地等の価値を向上させることがある。

#### ② 近隣土地等の間接的な価値の上昇（空き家特有の事情）

##### ア) 外部不経済の改善による価値UP（プラス要因）

空き家を取得して適正管理をすることにより、当該空き家を原因とする外部不経済（悪臭、鳥・犬猫等の鳴き声、糞、樹木や雑草の繁茂、不法投棄、放火や不審者の侵入、壁や瓦などの落下による危険性、など）を解消できる。このことから、近隣に外部不経済の空き家がある状態は、当該不動産の価値は通常の場合に比較して減少しているとみられ、外部不経済の解消でその価値が復帰するという価値の上昇が見込める。

##### イ) 長期空き家を解消することによる価値UP（プラス要因）

総務省の令和5年住宅・土地統計調査と、東京大学の不動産イノベーション研究センターの研究をもとに「全国空き家対策コンソーシアム」が試算した結果、「50m以内の長期空き家が1軒増えるごとに、周辺の住宅の取引価格が約3%低下する。」と公表された。



[https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAKiya-vacant\\_house\\_externalities\\_in\\_tokyo\\_shrinking\\_cities-yokohamaCityUniversity-suzuki.pdf](https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAKiya-vacant_house_externalities_in_tokyo_shrinking_cities-yokohamaCityUniversity-suzuki.pdf)

このことから、長期空き家は周辺の住宅価格に負の影響を与えており、長期空き家の解消でその周辺の住宅価格が復帰するという価値の上昇を見込むことができる。

③ 老朽空き家であることの価値（空き家特有の事情）

ア) D I Y投資家等による収益化による価値UP（プラス要因）

空き家を取得し、D I Y改修によって賃貸・収益化を計画する空き家の取得者層（個人または集団）があり、通常「負動産（マイナスの価値を有する不動産）」と判断されて問題解決が困難であっても、「引き取り」の出口を迎えるケースが見受けられる。

注）この「引き取り」のメカニズムについては、さらなる検討を要す。

イ) 広告やモデル的取組事例とすることによる価値UP（プラス要因）

建築会社が空き家を取得、改修する過程をSNSで公開することで、宣伝効果を狙った事例があり、程よく朽廃している空き家に価値が発生した。

④ 空き家の活用目的との合致等による価値（空き家利用者のニーズ）

ア) 空き家利用のニーズとのマッチングによる価値UP（プラス要因）

空き家利用者のニーズにマッチングすることにより、空き家の価値を高める効果が期待できる場合がある。具体的には、「ガレージハウス」「中・大型バイク駐輪スペース」「テーマ型シェアハウス」などがある。身近なところで、「一人暮らしの高齢者と介護職の外国人が共に暮らすユニークなセーフティネット住宅」が運営されている。

イ) その他、関係者の好意やあきらめによる価値UP（プラス要因）

その他、利害の無い状態であっても問題解決に働く社会の福祉に寄与する力が働くことがある。



# 2

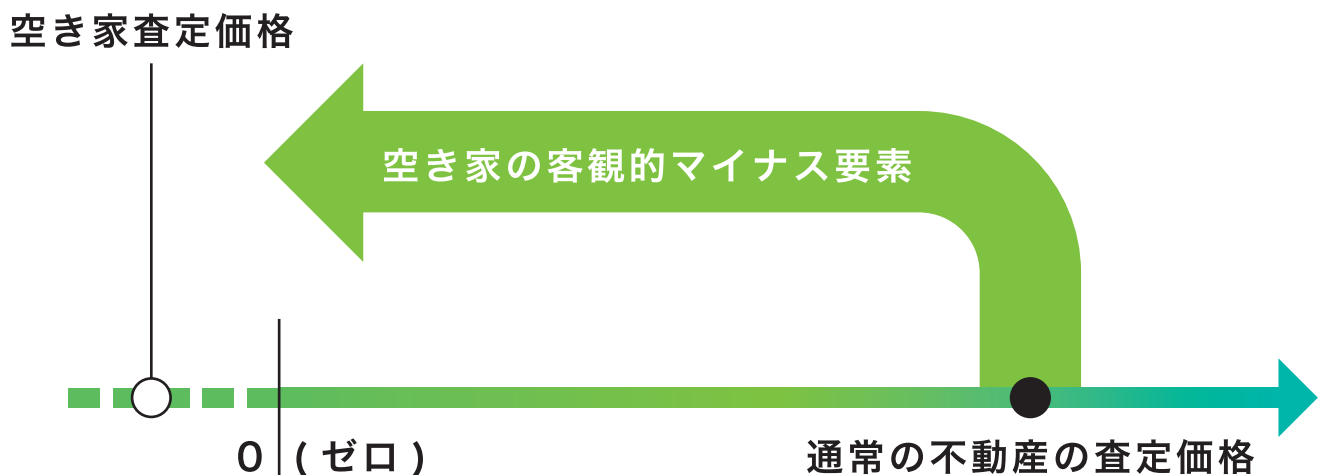
## 流通における空き家価格査定的位置づけ

以上により、空き家の価格形成に影響を及ぼす要因を、1. [1] の客観的な指標となる空き家価格のマイナスの要素と、1. [2] の客観性は乏しいものの空き家価格のプラス要素となる可能性のある「伸びしろ」を与えるものに分類することができる。

そこで、これら質が異なる要素から、流通における空き家価格査定的位置づけを検討する。

### [1] 空き家査定価格とは

本マニュアルでは、通常の不動産の査定価格に空き家固有の事情による価格の増減を加味したものを空き家の価値とし、空き家査定価格とする。なお、この空き家固有の事情による価格の増減は、1. [1] の客観的な指標となる空き家価格のマイナスの要素とし、ここでは、1. [2] を採用しない。

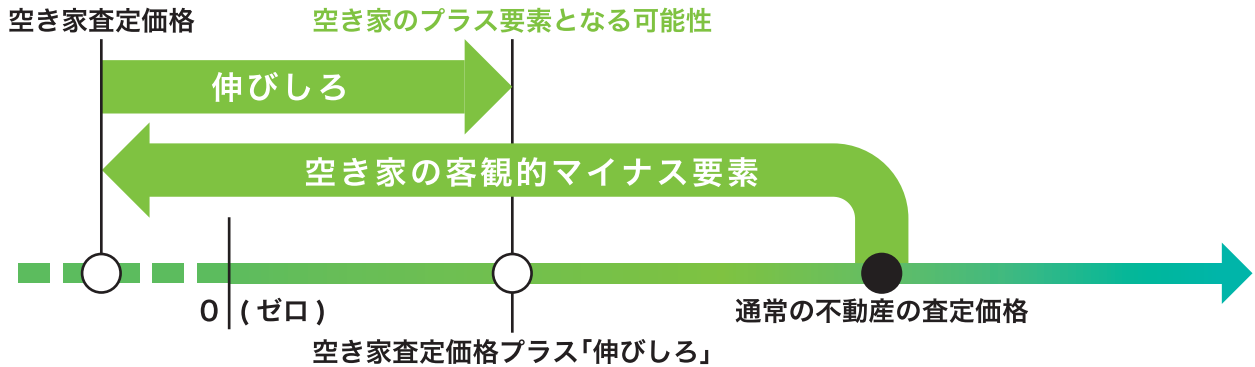


**空き家査定価格 = 通常の不動産の査定価格 + 空き家の客観的マイナス要素**

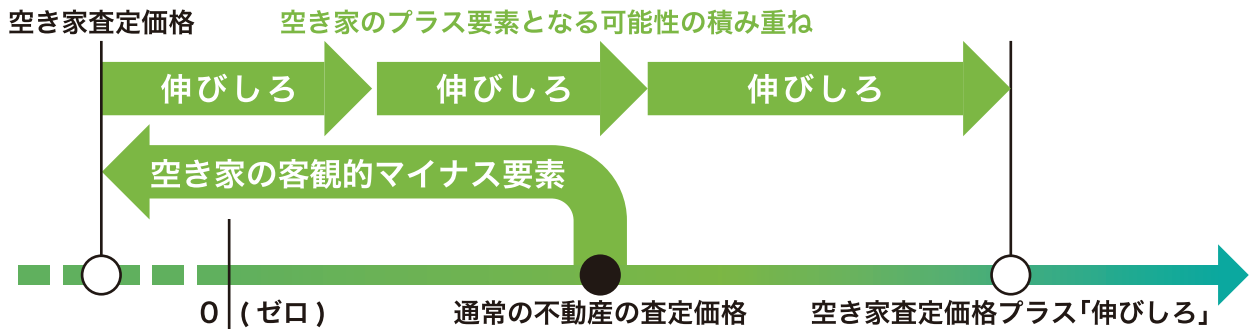
なお、通常の不動産の価格査定ではマイナスの価格を表示しないことが一般的であるが、空き家の引き取りのように不動産が金銭を付した形で譲渡される「広義の流通」という概念が存在することから、本マニュアルでは、プラスマイナスに関係なくその価値を表示する。

## [2] 空き家価格のプラス要素となる可能性のある「伸びしろ」

空き家と「伸びしろ」との間には、下図のような関係がある。



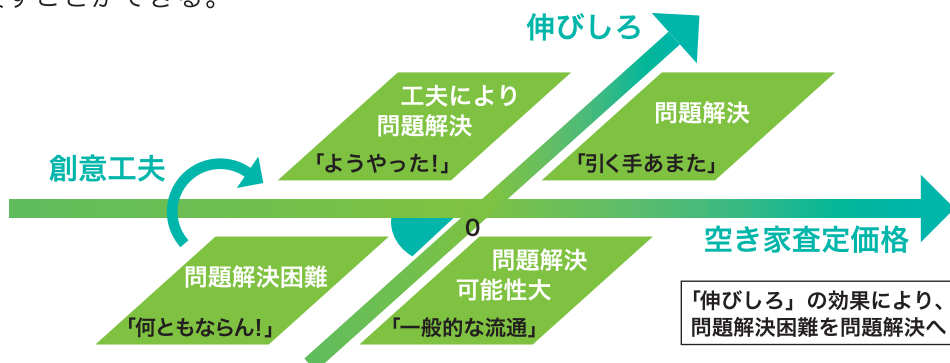
また、事業により「伸びしろ」の大小が変化したり、複数の「伸びしろ」が積み重なったりすることがある。



空き家の価格査定においては、空き家の客観的マイナス要素を数値化して査定価格に反映するだけでなく、「伸びしろ」である空き家のプラス要素となる可能性を認識して、その項目を表示する。

## [3] 空き家査定価格と「伸びしろ」による空き家問題の解決の可能性

以上により、空き家査定価格と「伸びしろ」の二軸から、空き家問題の解決の可能性をゾーンで区分すると、次の図のように表すことができる。





# 3

## 本マニュアルの今後の展開について

この「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」における空き家価格査定は、都市部の空き家を対象に検討したものであることから、今後は以下について調査、検討と分析を重ね、「空き家価格査定マニュアル・完成版」とする。

### [1] 空き家利用者（二次次利用者を含む）の空き家（土地）に対するニーズの把握とグループ化（クラスタリング）

空き家（土地）の利用は、事業者やエンドユーザーによる一次利用とエンドユーザーとして事業者の先にいる複数利用者がいる。活用過程におけるいずれの階層においても、空き家（土地）活用のニーズがあることから、それらのニーズのクラスタリングの可能性を調査し、空き家問題解決における「伸びしろ」の汎用性を高める。

なお、DIY 投資家による引き取りのメカニズム分析は、このニーズの把握の一環として実施する。

### [2] 地方の空き家（土地）の空き家価格査定におけるマイナス要因の抽出

地方の流通性の低い地域と流通性のある地域を対比しつつ、それぞれの空き家価格査定におけるマイナス要因を抽出して分析する。

また、地方固有の「伸びしろ」に関する検討にも着手する。



# 空き家価格査定マニュアル・パイロット版 別表

## ■空き家や空き家所有者に起因する客観的事象のまとめ

種別	項目	内容	参考となる費用
直接経費	建物の除却費用	腐朽した空き家や利用価値の乏しい空き家など、建物を除却して土地として処分（売却処分や引き取り処分等）することに合理性があると考えられる場合、建物の除却費用（解体工事費）を空き家価格査定に計上する必要がある。	通常 5～8万円 × 延床面積（手壊し 10万円～） アスベスト飛散防止 100万円 地中埋設物に注意（地下室 200万円の事例あり） 浄化槽撤去 50万円 太陽熱温水器撤去 30万円 長屋の切り離し（検討要）
	建物の改修、美装費用	建物に利用価値がある場合や大規模改修等（リノベーション・コンバージョン）を実施することによって利用価値が再生できる場合、建物の改修費用（美装費用）を空き家価格査定に計上する必要がある。	水回りあり 500～700万円 なし 200万円（賃貸仕様）
	家財の処分費用	建物を活用するか否かに関わらず、家財の処分は必ず必要で、その家財費用は、手間をかけることにより下げることができるが、家財が無い状態で査定する場合を除き、業者に依頼する価格を空き家価格査定に計上する。	家財処分（1.5～3万円）× 延床面積
	植栽の伐採、応急処置費用など	空き家について、近隣から寄せられるクレームの中で最も多いものに、植栽や雑草の繁茂による害と、瓦や壁等建物の一部の落下の恐れによる危険性があり、それらへの対策が必要である。本来は、空き家の処分とは分離して早期の対応が望まれるが、処分に先立つ費用の負担ができない場合や管理者が特定できない場合、管理者にその意向が無い場合などには、空き家価格査定に計上することになる。	立木や植栽の伐採 20～50万円 シート張り 5～10万円 足場とシートの仮囲い 30～40万円
間接経費	相続人調査費用	相続登記が未了になっている場合、相続人を調査して相続関係説明図を作成する必要がある。相続人の調査において、戸籍謄本などを自分で取り寄せる場合は、その取得費用と往復の郵送料でできるが、司法書士や行政書士等の専門家に依頼する場合は、その報酬を含めて空き家価格査定に計上する。 なお、専門家が相続人の調査をしても、必ずしも全ての相続人が見つかる訳ではなく、相続財産清算人や不在者財産管理人などの選任の申し立てなどが必要になるケースもある。	司法書士に依頼した場合 5～20万円（相続人関係図の作成を含む。） …平均値は 10万円程度であった。
	権利者の合意を得る手間暇	権利者が多数に及ぶ場合など、権利者が遺産分割協議等により合意を得る必要があり、それを専門家に委託する場合はその委託費等を空き家価格査定に計上する。また、互いの協議が整わずに、裁判手続きが必要になることも考えられる。	N/A
期間経費	固定資産税・都市計画税	問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合や空き家で固定資産税等が支払われていない期間があると思料される場合、当該期間の固定資産税等を空き家価格査定に計上する。	固定資産税・都市計画税 × 年数
	空き家管理費	問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合で空き家を管理しておく必要がある場合には、想定される期間の空き家管理を実施する費用や維持管理に必要な費用、植栽の伐採・草刈り費用などを空き家価格査定に計上する。	業者に依頼した場合 月額 5～10千円 + 年 10万円
	その他固定費や変動費	問題解決までの期間が長期に及ぶ可能性がある場合、空き家の火災保険や損害賠償責任保険、地代（借地の場合）などの固定費や変動費などを空き家価格査定に計上する。ただし、微細な費用を除く。	個別に計算する
その他リスクに伴う費用	認知症等のリスク	空き家の相続人が認知症などによる事理弁識能力の欠如により、相続登記ができなくなる恐れがある。この場合、成年後見人を選任するなどの対策はあるものの、当該相続人関係者の同意を得られなかったり、選任までに時間を要したりすること考慮しておく必要がある。	N/A
	相続人不存在、所有者不明等のリスク	空き家の相続人を調査した結果、一部や全部の相続人が存在しなかったり、行方不明であったり、時として調べることで困難なケースもある。また、相続が発生していない状況であっても、所有者の生死や行方がわからず、所有者不明の状態になっていることもある。 このような場合、相続財産清算人制度や不在者財産管理人制度に加えて、令和5年4月にスタートした所有者不明土地（建物）管理人制度等の財産管理制度を利用して問題解決に当たることになるが、そのための費用や時間を考慮しておく必要がある。	申立代理人報酬 20～40万円 財産管理人申立予納金 30～100万円
	ごみ屋敷化対策	空き家になる前の居住者が存在し、建物のごみ屋敷と化している状態で、建物の処分に関与するケースがある。この場合は、居住者の転居費用に加えて、家財処分（貴重品の探索）、ベット等の処理（引き取り依頼）、室内の消毒などが必要になることが考えられる。	N/A

■空き家や空き家所有者に起因する客観的事象のまとめ

種別	項目	内容	参考となる費用
直接的な価値の上昇 (限定価格的要素)	隣接地の併合による価値UP	隣接地の所有者が空き家(土地)を取得して併合することにより、空き家の価値はもとより、隣接地の価値まで高める可能性 併合による「土地形状の改善」「活用しやすい面積」「角地等接面状況が向上することによる利便性の向上」「容積率違反の解消」「借地権の解消」「長屋切り離し費用負担の解消・軽減」など	個別の価格査定合計と併合後の価格査定との差が「伸びしろ」となる。
	接面街路の改善による近隣土地の価値UP	空き家の道路占有状況の改善による、空き家の対側にある土地等の価値を向上効果 隅切りの設置や道路中心後退など	支出項目：空き家取得費+環境整備費 伸びしろ：環境改善効果
直接的な価値の上昇 (限定価格的要素)	外部不経済の改善による価値UP	空き家を原因とした外部不経済(悪臭、鳥・犬猫等の鳴き声、糞、樹木や雑草の繁茂、不法投棄、放火や不審者の侵入、壁や瓦などの落下による危険性、など)による隣接地等の土地価値の減少からの価値復帰効果	外部不経済による価値の減少の測定方法については、現在検討中
	長期空き家を解消することによる価値UP	「全国空き家対策コンソーシアム」が試算した結果、「50m以内の長期空き家が1軒増えることに、周辺の住宅の取引価格が約3%低下する。」と公表 このことから、長期空き家の解消でその周辺の住宅価格が復帰するという価値の上昇を見込む	この試算が正しいとすると、空き家1戸の解消により3%の価格上昇が見込める(引き続き検討要)
老朽空き家であること	DIY投資家等による収益化による価値UP	空き家を取得し、DIY改修によって賃貸・収益化を計画する空き家の取得者層(個人または集団)による「引き取り」の出口を迎えるケース	「引き取り」のメカニズムについては、さらなる調査・検討要
	広告やモデル的取組事例とすることによる価値UP	建築会社が空き家を取得、改修する過程をSNSで公開することで、宣伝効果を狙った事例あり	上昇する価値の測定は困難であるが、伸びしろの可能性の一つ
空き家の活用目的との合致等による	空き家利用のニーズとのマッチングによる価値UP	空き家利用者のニーズにマッチングすることにより、空き家の価値を高める効果が期待できるケース 「ガレージハウス」「中・大型バイク駐輪スペース」「テーマ型シェアハウス」「都市型農園」「ドッグラン」など	
	その他、関係者の好意やあきらめによる価値UP	その他、利害の無い状態であっても問題解決に働く社会の福祉に寄与する力	



一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会  
〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号  
エンパイヤビル3階