



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、昨年度に作成した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」に、郊外や地方の空き家に関する「客観的マイナス評価」や「伸びしろ」を加味し、令和7年版「プロ向け・空き家価格査定マニュアル」とした。

# 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) 建物の補修、美装等の費用（マイナス要因）

建物に補修工事や設備の復旧工事、美装などを実施することによって建物の価値を再生できる場合、建物の補修費用（美装費用等）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）

建物を活用するか否かに関わらず、家財の処分は不可欠である。その処分費用は、手間をかけることにより低減させることができるが、家財が存在しない状態で査定する場合を除き、業者へ処分を依頼した場合の費用を、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で最も多いものに、植栽や雑草の繁茂による被害や瓦や壁等建物の一部の落下の恐れによる危険性などがあり、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 隣接地や対側地などにおける直接的な価値の上昇（限定価格的な要素）

##### 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と比較して目減りしているとみられ、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。」と公表されている。



[https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAKiya-vacant\\_house\\_externality\\_in\\_tokyo\\_shrinking\\_cities-yokohamaCityUniversity-suzuki.pdf](https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAKiya-vacant_house_externality_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た可能性があり、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。

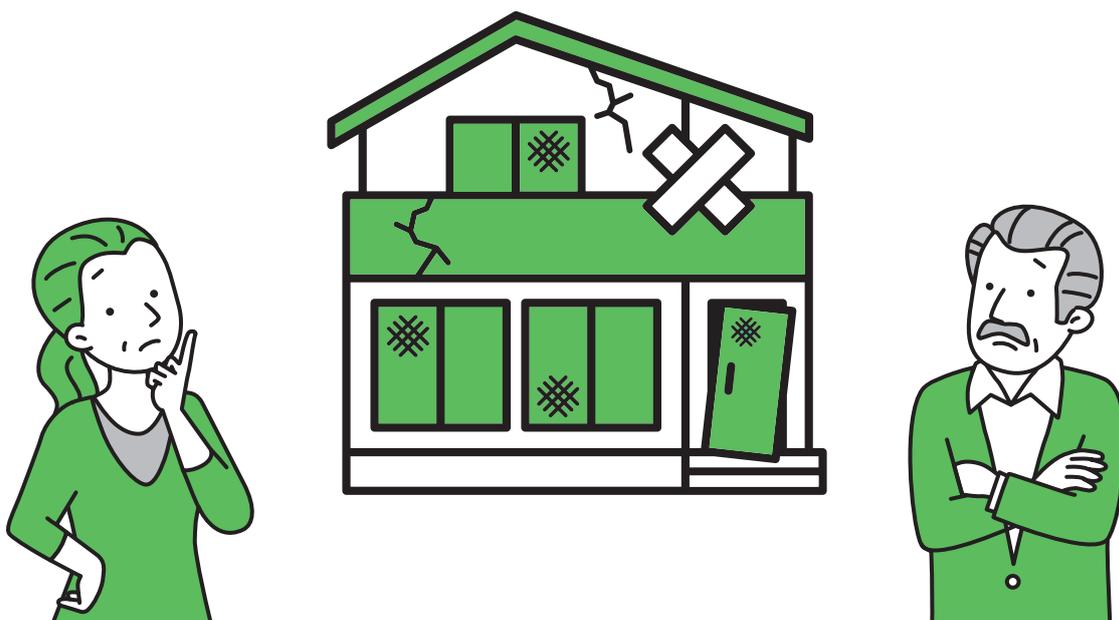
④ 空き家の活用目的との合致等による価値（空き家利用者のニーズ）

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

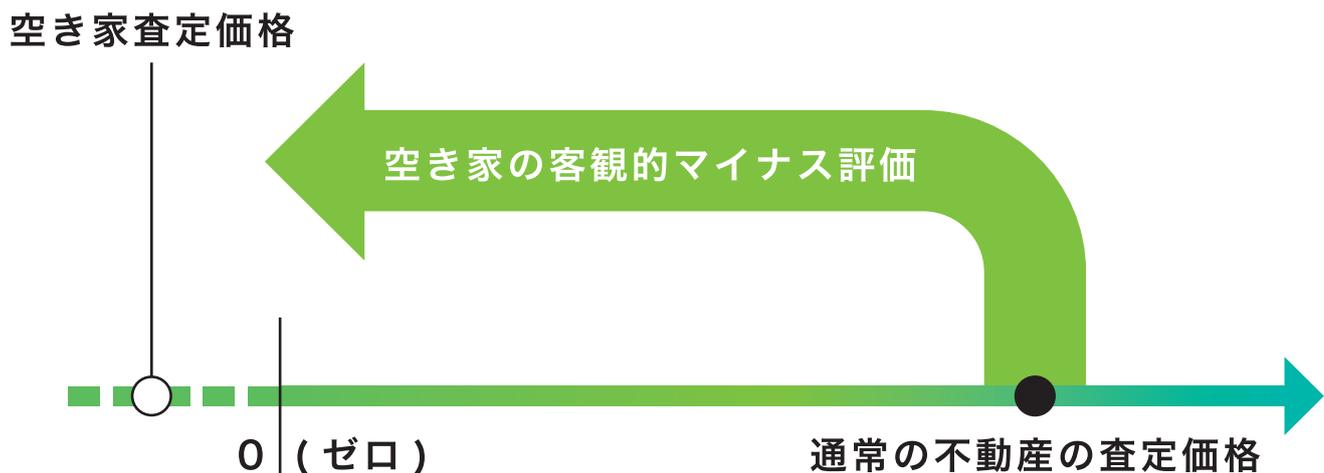
## 流通における空き家価格査定的位置づけ

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から生じる「客観的マイナス評価」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。まず、この空き家固有の事情による価格の減少は、1. [1] の客観的な指標となる空き家価格の「客観的マイナス評価」である。

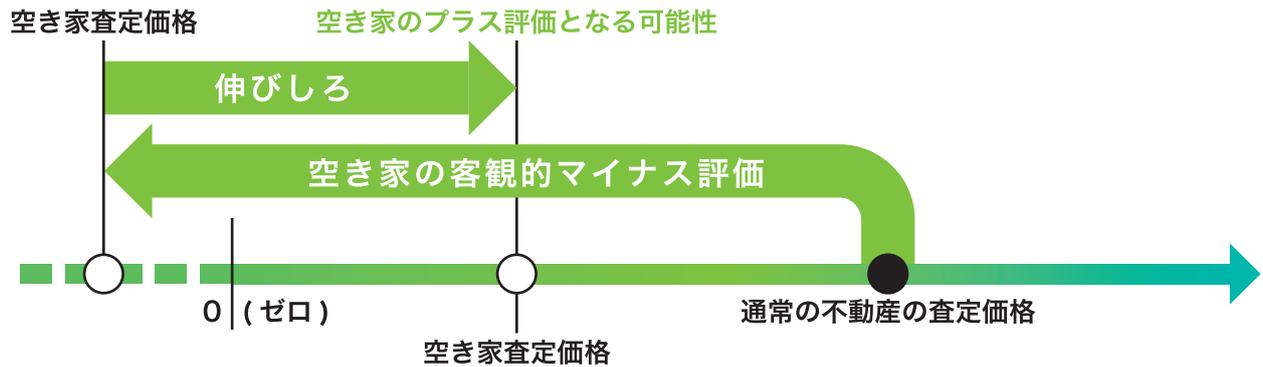


**空き家査定価格 = 通常の不動産の査定価格 + 空き家の客観的マイナス評価**

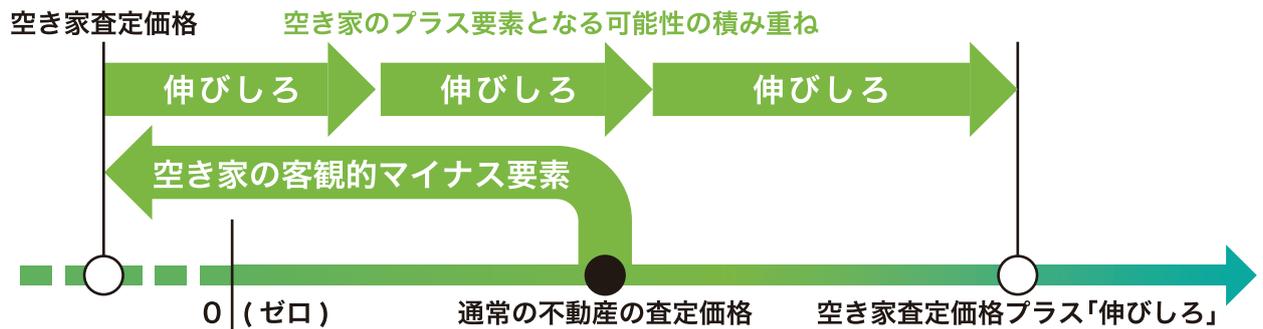
なお、通常の不動産の価格査定ではゼロを下回るマイナスの価格を表示しないことが一般的であるが、空き家の引き取りのように不動産が金銭を付した形で譲渡される「広義の流通」という概念が存在することから、本マニュアルでは、プラスマイナスに関係なくその価値を表示する。

## [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」

1. [2] に掲げるプラスの要素は、空き家価格を押し上げる効果が期待できることから、空き家価格の「伸びしろ」として、空き家価格査定に反映する。



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

## 郊外や地方の空き家価格に影響を及ぼす要因について

### [1]

#### 空き家に付属するものや周辺環境に起因するもの（客観的要素）

##### ① 農地付や山林付の影響（マイナス要因）

###### ア) 畑の場合

農業従事者でなくても、これから農業に従事して、農作物を家庭で消費する者であれば購入可能とすることがあり、マイナスの程度は小さい。

###### イ) 田の場合

一般に農業従事者でなければ購入不可。

農業機械（耕運機、田植え機、コンバイン、管理機、運搬機など）の所有を要件とすることがある。田の耕作を全て営農組合に任せて分離し、空き家と畑のみ売却することができる場合がある。ただし、営農組合が預かってくれるのは整形地（機械が入るもの）のみ。

###### ウ) 山林の場合

山林のみを手放すことができる。買主が見つからなければ、近隣所有者へ声を掛けて1～5万円くらいで交渉することがある。

###### エ) その他

農地が多くの箇所に点在しているとマイナス評価が拡大する可能性がある。

##### ② 野生動物の影響（マイナス要因）

熊、猿、鹿、猪などの出没は、地域の安全性や住宅の修繕コスト、管理の手間という観点などから空き家価格に影響を及ぼす。特に熊の場合には、「安全な暮らしや滞在」が脅かされる恐れが強く、重大なリスク要因になる。

##### ③ 危険地域や自然環境の変化の影響（マイナス要因）

土砂災害のイエローゾーンやレッドゾーン、豪雨災害エリア、洪水エリアなどによる影響により、マイナス評価を受ける。

##### ④ 社会的リスクの影響（マイナス評価）

公共施設、生活利便施設等の移転や公共交通機関の廃止による利便性の低下が、マイナス評価に拍車をかける傾向がある。

##### ⑤ 人口の急増による影響（マイナス評価）

基本的に、人口の集中は、空き家価格にとってプラス要素となるが、公共サービス等がそれに追いつかない場合などには、伸び幅が縮小することがある。

##### ⑥ 外国人の増加による影響（マイナス評価）

外国人の増加は、一般的に価格を上昇させる要因となるが、「文化・生活習慣の違いによるコミュニティの分断」「言語の壁によるコミュニケーション不足」「短期的な投資と資本流出のリスク」「オーバーツーリズムによる住環境の悪化」「法整備や人権保障の遅れに伴うトラブル」などにより、価格に悪影響を及ぼす可能性がある。

注) これらの影響は、空き家固有のものに限らず、通常の不動産価格に反映されるものも多い。

## [2]

### 空き家取得希望者や空き家の周辺環境に起因するもの（伸びしろ）

市場価格が形成されておらず、取得希望者の嗜好性の程度と支払い能力（改修費用を含む）によって取引が成立する可能性が高い。

#### ① 農地付き住宅（プラス要因）

「農ある暮らし」の実践したい空き家購入者

#### ② 古民家（プラス要因）

##### ア) 健康住宅

新建材を使用していないので、ぜんそくやアトピーで悩んでいるお子さんなどには最適。子供に抵抗力がつくまでの居住目的として活用される。

##### イ) 店舗など

「魅力的な雰囲気と空間演出」「地域貢献とブランディング」などのために活用される。

##### ウ) ペットの多頭飼い

ペットの多頭飼育を目的とした空き家の活用には、自身で居住・利用する以外にも、多頭飼い向けの賃貸物件やペット関連事業としての活用方法がある。ドッグランのための土地の確保も容易である。

#### ③ 移住型住宅・二地域居住用住宅（プラス要因）

##### ア) 豊かな自然環境での生活

- ・都市部の利便性を維持しつつ、週末は自然豊かな場所で心身をリフレッシュする。
- ・釣り、サーフィン、ハングライダー、ドローン、登山、家庭菜園、DIY など、広いスペースや自然が必要な趣味を日常的に楽しむ。
- ・仕事と生活を明確に分け、心にゆとりを持つ。

##### イ) 働き方・ライフスタイルの変化

- ・都市部から離れた場所で、静かな環境で業務に集中する。
- ・平日は都市部、週末は地方という「二地域居住」の実現。
- ・本格的な移住の前に、その土地の気候や文化、コミュニティに慣れる。

##### ウ) その他

「リスクの分散・安心の確保」「コミュニティ・地域との繋がり」「将来の定住への準備・経済的メリット」「二世帯住宅」など、

#### ④ その他

複数の目的の組み合わせによることも少なくない。

郊外や地方の空き家においては、不動産市場が形成されていない例が多く、取得希望者の嗜好性の程度や支払い能力（改修費用を含む）によって取引が成立する可能性が高い。

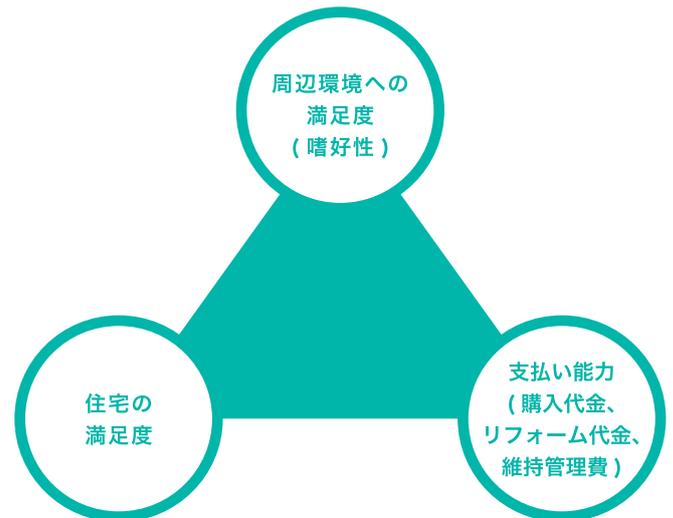
# [3]

## 郊外や地方の空き家取引成立要件

### ① 郊外・地方における空き家の取引成立要件の三要素

郊外や地方に所在する空き家の取引が成立するための基本構造を、「三つの満足度・成立要素」の相互関係を次の概念図で表現する。

都市部における空き家取引は、交通利便性や立地希少性といった客観的市場価値が価格形成を主導する傾向が強い。一方、郊外・地方の空き家においては、市場流通量が限られ、需要者属性も多様であることから、個別需要者の価値観やライフスタイルへの適合性が取引成立に大きく影響する。この図は、その成立構造を以下の三要素で示している。



#### (i) 周辺環境への満足度（嗜好性）

自然環境、景観、静穏性、地域コミュニティ、気候風土、文化資源、生活リズムなど、居住者の価値観やライフスタイルとの適合性によって評価が分かれる要素である。そのため、郊外・地方物件においては、この嗜好適合性の一致・不一致が需要創出の出発点となる。

#### (ii) 住宅そのものへの満足度

建物の状態、耐震性、間取り、改修履歴、維持管理状況、敷地規模、付帯施設（倉庫・農地等）など、不動産そのものの物理的・機能的価値に関する評価要素である。地方の空き家では、「そのまま住めるか」「どこまで手を入れるか」が満足度を左右する重要な論点となる。

#### (iii) 支払い能力

購入代金に加え、「リフォーム費用」「解体・建替費用」「維持管理費」「固定資産税等の保有コスト」を含めた総投資額に対する資金負担能力である。

(※) ローンの利用が難しいケースがあることも考慮しておく必要がある。

都市部不動産では、「立地希少性」「交通利便性」「市場流動性」が価格形成の中心軸となるのに対し、郊外や地方空き家では、「周辺環境への満足度（嗜好性）」が需要創出の起点となる点に構造的な違いがある。

このため、地方空き家流通においては、「需要者像の具体化」「ライフスタイル提案」「利用目的の明確化」といったコンサルティング的アプローチが、都市部以上に重要となる。

# 空き家価格査定マニュアル 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（マイナス要因）

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（一面 50 万円～）
	建物の補修、塗装等の費用	建物に補修工事や設備の復旧工事、美装などを実施することによって建物の価値を再生できる場合、建物の補修費用・美装費用等を空き家価格査定に計上する。	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	建物を活用するかどうかに関わらず、家財の処分は必須で、その処分費用は、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 5～50 万円 シート張り 5～30 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。	共有物分割訴訟など 弁護士着手金 30 万円～（別途 諸費用 + 成功報酬）
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を考慮しておく必要がある。	事業自体がとん挫することがある
	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。	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）、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。	8 匹の猫の引き取りに 80 万円、 家財処分に 150 万円以上かけた事例があった

■空き家や空き家所有者に起因する客観的事象のまとめ（プラス要因）

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	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する効果 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
間接的な価値の上昇 (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の効果	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効果	空き家利用のニーズとのマッチングによる価値UP	・空き家利用者の満足度を高める改修工事(ライフスタイルへの適合性を高める) ・「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	当事者や当該空き家と利害関係がない場合であっても、問題解決に向けて働こうとする公共の福祉に基づく力など	

## 空き家価格査定計算表

### ◎不動産の価格査定

通常の不動産の査定価格	土地のみ	円 …A①
	土地・建物	円 …A②

### ◎直接経費（マイナス評価）

建物の除却費用	除却費用本体	円
	附属物処分	円
	滅失登記費用	円
建物の補修・美装費用	補修工事費用	円
	設備等復旧費用	円
	美装費用	円
家財の処分費用	処分費用	円
	引き取り益	▲ 円
植栽の伐採等	植栽伐採費用	円
	応急処置費用	円
直接経費合計		円 …B①

### ◎間接経費（マイナス評価）

相続人調査費用	戸籍調査／相続関係説明図の作成等	円
権利者の合意を得る手間暇	一般的な連絡等	円
	裁判手続き	円
間接経費合計		円 …B②

### ◎期間経費 [ 年を想定 ]（マイナス評価）

固定資産税・都市計画税	年税額 × 年	円
空き家管理費	業者委託	円
	光熱水費	円
	草刈り・その他	円
その他固定費・変動費	保険料（火災・賠償）	円
	地代・その他	円
期間収益	貸駐車場・売電等	▲ 円
間接経費合計		円 …B③

◎その他リスクに伴う費用（マイナス評価）

認知症等のリスク	後見人申立費用・報酬等	円
相続人不存在 / 所有者不明等のリスク	管理人選任手続き費用	円
ゴミ屋敷化対策	処分費、消毒費等	円
その他諸費用		円
その他リスクに伴う費用合計		円 …B④

◎マイナス評価の合計

B①	B②	B③	B④	合計 (B)
円	円	円	円	円

◎直接的な価値の上昇（伸びしろ）

要素	状況	計算根拠
伸びしろの合計		円 (C)

◎利用者の満足度や嗜好性を高める支出 [ライフスタイルへの適合効果等]（正は伸びしろ）

期待される効果の価値換算⑦	費用・投資額（支出）⑧	⑦－⑧
伸びしろの合計		円 (D)

◎その他価格に影響を及ぼす要素とその価格（正は伸びしろ）

要素	状況	計算根拠
合計		円 (E)

◎空き家の価格査定

A①または A②	B	C	D	E
円	円	円	円	円
A－B+C+D+E				円



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