

事業報告書

別添資料3

事業名称	「プロ向け・空き家価格査定マニュアル」作成による空き家等流通促進事業
団体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
採択番号	242041
連携先	大阪府中央区安土町一丁目4番11号 エンパイヤビル3階
事業地域	大阪府、全国
事業概要	居住目的のない空き家等の流通を促進することを目的に、空き家問題解決に詳しい不動産コンサルティングマスターや不動産鑑定士、司法書士等の専門家が連携して、「空き家（空地）価格査定マニュアル」を作成する。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・流通に支障を生じさせている「居住目的のない空き家」のように様々な問題をかかえている空き家については、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、従来型の「価格査定マニュアル」が効果的に活用できない場面が生じる。 ・本事業では、居住目的のない空き家等を対象にした「空き家価格査定マニュアル」を作成し、そのマニュアルを活用することにより空き家の流通を促進に寄与する。
成果	【成果物】プロ向け「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」
成果の公表方法	本会ホームページ（空き家問題対策総合サイト・研究実証調査等）で公表 http://akiya.osaka.jp/
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・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

1. 事業の背景と目的

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おり、低廉やマイナスの価格を含めた空き家（空地）価格を可能な限り正確に把握する必要性が生じている。

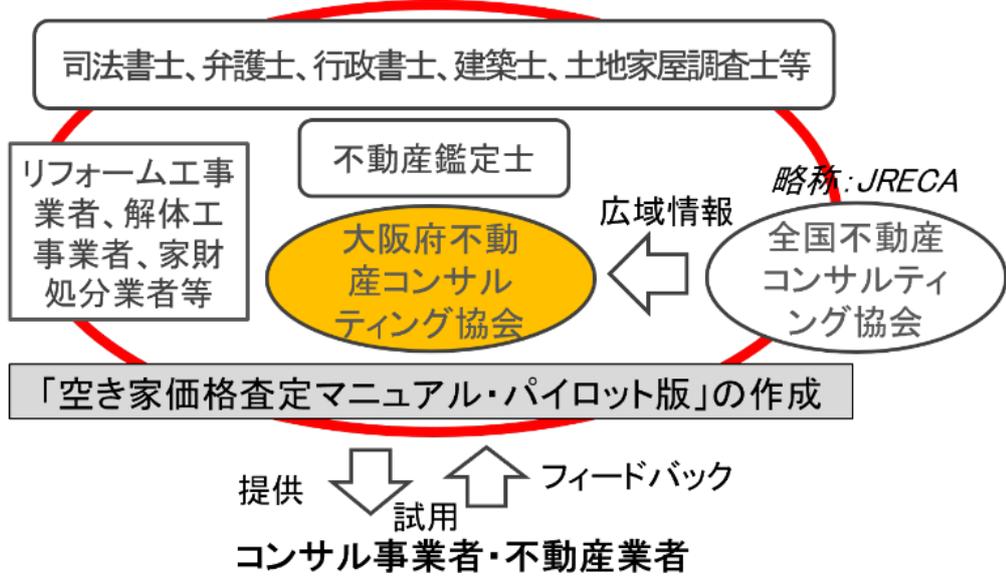
そこで、本事業では、居住目的のない空き家等を対象にした「空き家価格査定マニュアル」を作成し、そのマニュアルを活用して空き家の流通を促進に寄与することを目的とする。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

① 事業スキームと役割分担

本事業の事業スキームと役割分担は、次の図表のとおりである。



具体的な取組内容	担当団体別の取組内容	担当団体(担当者)
①居住目的のない空き家における価格の特殊性に関する調査と要素のマトリックス化	特殊性に関する検討会の開催	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
	価格調査研究会の開催	大阪コンサル研究所(井勢敦史)
	価格査定に関する有識者会議の実施	大阪コンサル研究所(井勢敦史)
	広域エリアに関する情報の収集	全国不動産コンサルティング協会 (西村匡史)
	調査結果のとりまとめ	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
②個別の査定価格事例の調査	事例調査	空き家対策 PT(米田淳)
	調査結果のとりまとめ	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
③「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」の作成	マニュアル作成検討会の開催	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
	マニュアルの作成・編集会議の開催	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
	マニュアル活用の実証調査	空き家対策 PT(米田淳) 全国不動産コンサルティング協会 (西村匡史)
④「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」の活用	マニュアル活用の実証調査結果の反映	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)
	マニュアル・パイロット版のとりまとめ	大阪コンサル研究所(井勢敦史) 空き家対策 PT(米田淳)

②事業の進捗

本事業の進捗状況は、次表のとおりであった。

【進捗状況表】														
ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度						令和7年度					
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4~6	7~9	10~12	1~3
準備	① 価格の特殊性調査とその要素のマトリックス化	居住目的のない空き家における価格の特殊性に関する調査と要素のマトリックス化・とりまとめ		■	■	■	■	■						
		検討会・研究会の開催	●	●	●	●								
		価格査定事例調査・とりまとめ			■	■	■	■						
編集*作成	② マニュアルの作成	「価格査定マニュアルパイロット版」の作成						■	■					
		検討会、編集会議の開催		●			●	●	●					
仕上げ	③ マニュアルの活用とまとめ	「価格査定マニュアルパイロット版」の活用						■	■					
		活用のフィードバック								■	■	■	■	■
		マニュアルのとりまとめ							■	■	■	■	■	■

③取組内容

本事業の取組内容は、次表のとおりである。

取組内容	実施日（予定日）	実施場所	結果など
■研究会、勉強会、研修会			
研究会	9月6日	大阪産業創造館	28名
研究会	9月13日	大阪産業創造館	18名
研究会	9月20日	大阪産業創造館	22名
分科会	9月30日	WEB	5名
研究会	10月2日	大阪産業創造館	30名
分科会	10月7日	WEB	4名
研究会	10月15日	大阪産業創造館	25名
分科会	10月30日	WEB	5名
研究会	11月6日	大阪産業創造館	18名
研究会	11月27日	大阪産業創造館	24名

研究会	12月17日	大阪産業創造館	12名
分科会	12月20日	WEB	3名
分科会	1月15日	安土町事務所	3名
分科会	2月1日	安土町事務所	3名

(2) 事業の取組詳細

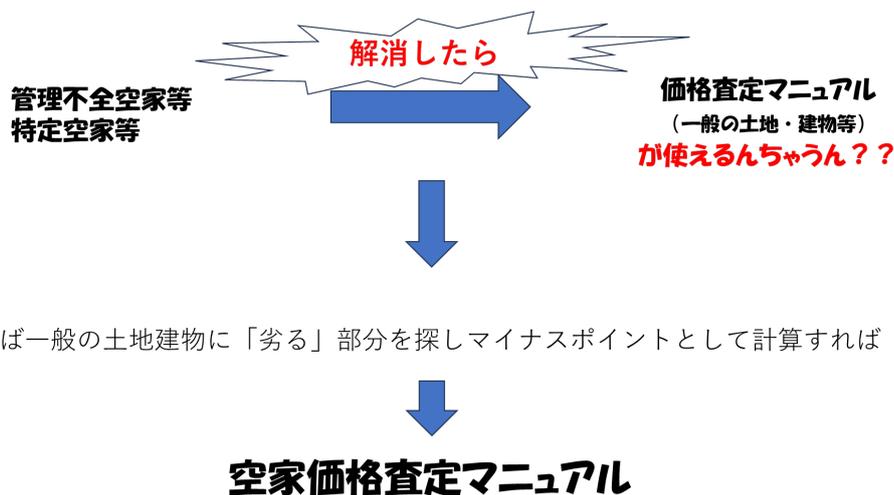
① 空き家の価格に関する検討

空き家の状態が、不動産の価格に及ぼす影響を検討した。

ここでは、建物の除却の可能性やリフォーム、家財処分などの物理的な要因だけでなく、相続人調査や所有者不明対策、共有者間の合意形成などの要因が価格に及ぼす影響についても検討した。

また、空き家価格査定マニュアルと従来の不動産の価格査定マニュアルの関連性についても検討し、以下のようなコンセプトで空き家価格査定マニュアルをイメージすることとした。

空き家価格査定マニュアルと従来の価格査定マニュアルの関係



② 空き家を流通する不動産にするためのハードル（客観的要因）

空き家を流通させるためのハードルは、一般の土地建物に劣るマイナスポイントとして評価することができることから、これらのハードルの抽出とハードルを乗り越えるための費用などの検討を行った。

③ 「伸びしろ」の検討

空き家の価格を形成する要因は、必ずしもマイナスのものばかりとは限らず、限定価格のようなプラス要因（「伸びしろ」という。）が存在する。

そこで、これらの「伸びしろ」について調査、検討すると共に、客観的なマイナス評価と「伸びしろ」の関係について研究した。

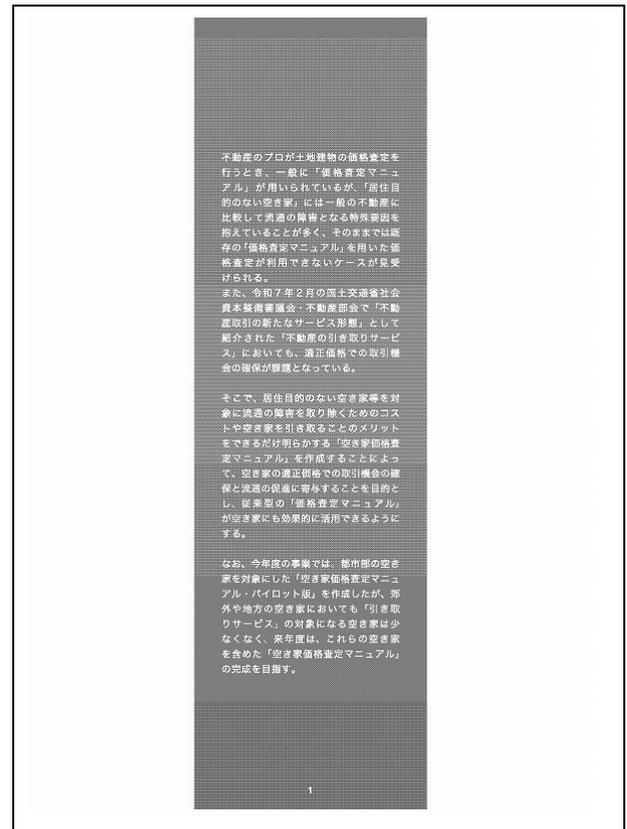
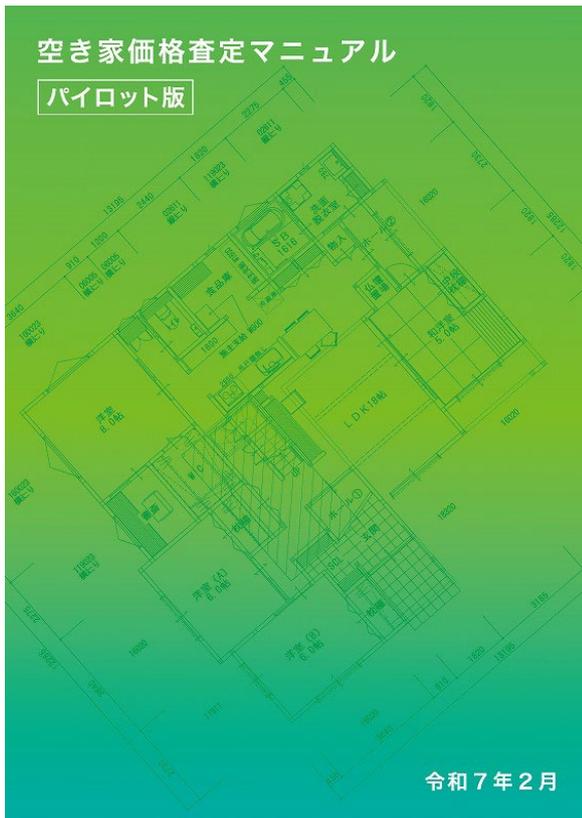
④ 地方の空き家の価格査定

福岡、岐阜、仙台と全国の空き家バンク等の価格調査などを実施した。

地方においても、引き取り価格の適正性を検討する必要性などから、空き家独特の価格形成について詳しい調査が求められている。ただし、地方においては、「伸びしろ」の要因が都市部に比較して少ないことは否めない。

(3) 成果

プロ向け「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」を作成した。



客観的な要因による空き家査定価格と伸びしろの関係のイメージ



空き家価格査定マニュアル・パイロット版は、本会の「空き家問題対策総合サイト」で公開する。

3. 評価と課題

(1) 評価

① 空き家の価格に関する分析

空き家の価格形成に及ぼす要因を、空き家や空き家所有者に起因する客観的要素と空き家取得希望者やその集団（マーケット）に起因する「伸びしろ」に分類した。

② 客観的要素の例示

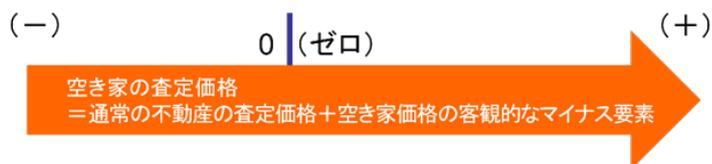
空き家や空き家所有者に起因する客観的要素に関する具体的な内容を例示した。

③ 伸びしろの例示

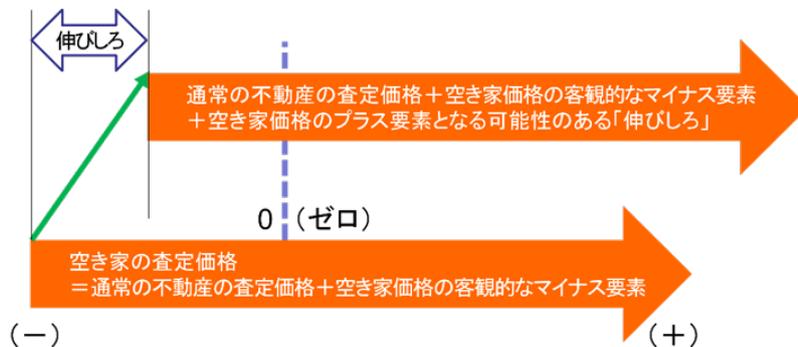
空き家の価値を向上させる「伸びしろ」の具体的項目を例示した。

以上のように質が異なる空き家価格を構成する要素を明らかにして、流通における空き家価格査定的位置づけを表示した。

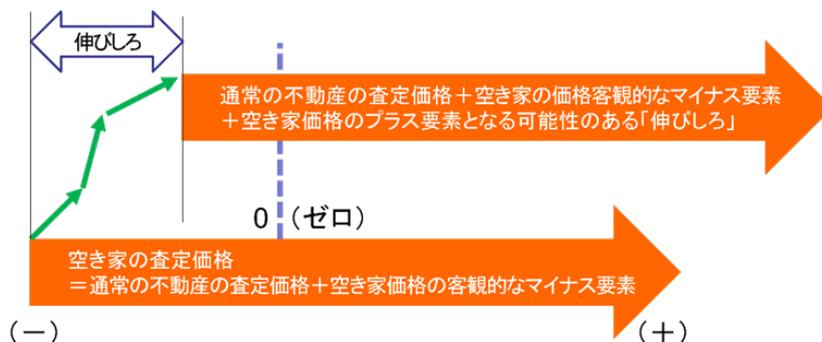
空き家の価格（原則としてゼロ以下では流通しない）



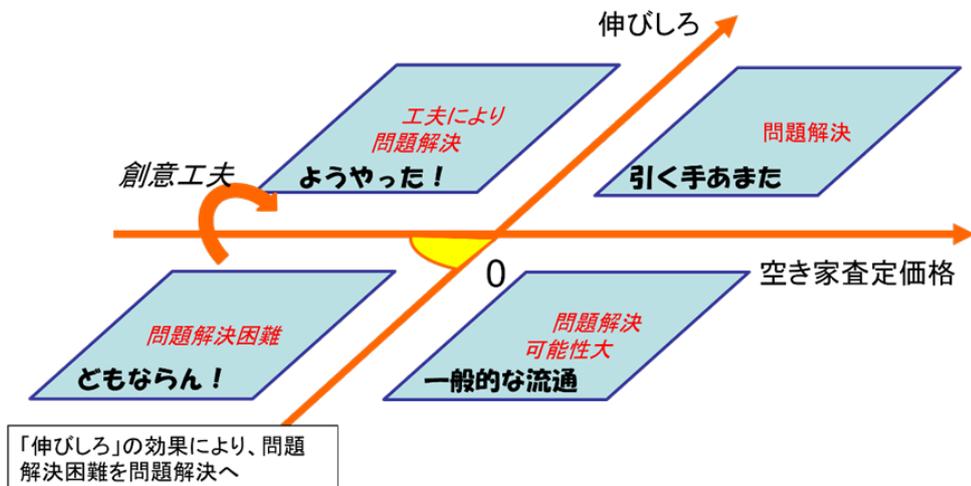
空き家の価値と「伸びしろ」との関係（イメージ）



複数の「伸びしろ」の積み重ね



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



(2) 課題

① 「伸びしろ」の数値化

空き家の価値を向上させる「伸びしろ」について、本事業では項目をあげることにとどまり、具体的な数値化には至らなかった。これは、客観的要素と「伸びしろ」を同一直線上で検討した誤認から抜け出すまでに時間を要したためであった。

② 「伸びしろ」への気付き

空き家価格査定において、精緻な適正価格を求めることは必ずしも適切ではないと考えられるが、「伸びしろ」に気付く工夫を図ることが望まれる。

③ 「伸びしろ」の拡充

本事業では、4種類の「伸びしろ」を紹介したが、空き家利用者のニーズに基づいた「伸びしろ」をさらに探索する必要がある。

4. 今後の展開

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ある。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。

■団体概要・担当者名			
設立時期	1994年 3月		
代表者名	代表理事 井勢敦史		
連絡先担当者名	理事・空き家対策特別委員会 委員長 米田 淳		
連絡先	住所	〒541-0052	大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階
	電話	06-6261-3340	
	メール	info@oreca.jp	
ホームページ	http://oreca.jp/ 空き家問題対策総合サイト http://akiya.osaka.jp/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。