

事業報告書

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の促進に寄与する。
成果	【成果物】プロ向け「空き家価格査定マニュアル」
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">・「プロ向け・空き家価格査定マニュアル」の実践での活用によるマニュアルのブラッシュアップ・空き家の価格形成要因に対する柔軟な考え方の周知を通じた空き家等の流通促進

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。

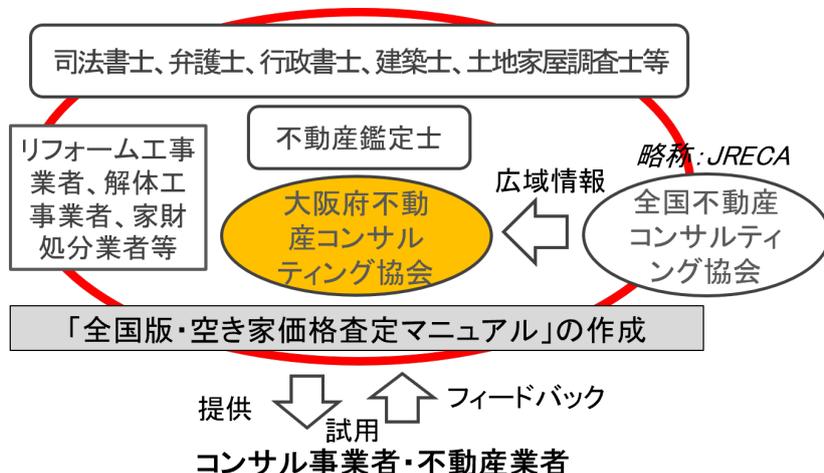
そこで、本事業では、居住目的のない空き家等を対象にした「空き家価格査定マニュアル」を作成し、そのマニュアルを活用して空き家流通の促進に寄与することを目的とする。

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調査	「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」の活用とフィードバック	大阪府不動産コンサルティング協会
	空き家査定価格に影響を及ぼす「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の深掘り研究	同上
	郊外部や地方部における空き家価格査定の「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の調査	大阪府不動産コンサルティング協会・岐阜空き家・相続共生ネット
②個別の査定価格事例の調査	過去に実施した価格査定のヒアリング等	大阪府不動産コンサルティング協会
	空き家の除却によるマニュアルの適正性の評価	同上
③「プロ向け・空き家価格査定マニュアル・全国版」の作成	「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」のバージョンアップ	同上
	郊外部や地方部における空き家価格査定マニュアルの取り纏め	大阪府不動産コンサルティング協会・岐阜空き家・相続共生ネット
	「空き家価格査定マニュアル」の作成	大阪府不動産コンサルティング協会

③研究会等の実施状況

本事業の研究会等の実施状況は、次表のとおりである。

取組内容	実施日	実施場所	結果など
■研究会、勉強会、研修会			
研究会(小規模)	5月9日	安土町事務所 (大阪府中央区 安土町1-4-11)	2名参加 ・「空き家価格査定マニュアル(パイロット版)」の評価等について、6/23までに整理することとした。 ・成果物作成のためのアプローチ方法について検討した。
研究会(小規模)	5月22日	安土町事務所	2名 ・空き家価格査定事例の検討と分析を実施した。(西成区玉出中案件、西区境川案件) ・全国版空き家価格査定マニュアル作成のための課題を抽出した。
研究会(小規模)	6月6日	安土町事務所	2名 ・価格査定「伸びしろ」と「客観的マイナス評価」について検討した。 ・空き家査定事例による分析手法について検討した。(西区九条案件他) ・空き家所有者の心理的要素について検討した。
研究会(小規模)	6月13日	安土町事務所	3名 ・空き家価格査定のアプローチについて分析した。(東淀川区相川案件、西区境川案件) ・事業実施判断のための空き家価格査定について検討した。(大東市大野案件)
研究会	6月23日	大阪産業創造館	29名 ・「空き家価格査定マニュアル(パイロット版)」の活用方法についての解説 ・マニュアルの課題の抽出 ・価格査定事例の研究
研究会(小規模)	9月9日	安土町事務所	4名 ・「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の深掘り研究
研究会(小規模)	9月29日	安土町事務所	5名 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報の研究
研究会(小規模)	10月8日	安土町事務所	4名 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報の研究

研究会(小規模)	10月21日	安土町事務所	4名 ・空き家の除却事例を調査 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報のまとめ
研究会(小規模)	10月30日	安土町事務所	5名 ・空き家の除却事例を調査 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報のまとめ
研究会(小規模)	11月12日	安土町事務所	5名 ・ヒアリング調査事項の検討
ヒアリング調査	11月14日	岐阜 NPO 事務所	5名 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素に関するヒアリング
研究会(小規模)	11月19日	安土町事務所	6名 ・ヒアリング追加調査事項の検討
ヒアリング調査	11月20日	岐阜 NPO 事務所	4名 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素に関するヒアリング
研究会	12月2日	安土町事務所	34名 ・「空き家価格査定マニュアル(パイロット版)」の活用方法の研究 ・空き家問題解決の専門家への意見聴取と過去に実施した価格査定の研究
研究会(小規模)	12月17日	安土町事務所	5名 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報のまとめ
研究会(小規模)	1月9日	安土町事務所	2名 ・成果報告と価格査定マニュアルのとりまとめ ・「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の深掘り研究 ・郊外部や地方部での空き家価格に及ぼす要素や背景情報のまとめ
研究会(小規模)	1月16日	安土町事務所	2名 同上
研究会(小規模)	1月20日	安土町事務所	2名 同上
個別作業	1月		2名 成果物作成、報告書作成等

(2) 事業の取組詳細

①-(A) 「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」の活用とフィードバック

空き家の価格査定場において、「空き家価格査定マニュアル・パイロット版」を利用することの効果検証を構成員に依頼した結果、次のような報告があった。

- 空き家価格に対して負の影響がある「客観的マイナス要素（評価）」を見逃すことなく、もれなく確認することができた。
- これまで「期間経費」という概念を持たずに価格査定していたが、一年以上の長期にわたる可能性の高い案件について、適切な助言ができた。
- 「その他リスクに伴う費用」については、査定価格に反映することは容易ではないが、リスク要素としてクライアントに補足説明することができた。
- 実務において「ごみ屋敷化対策」に記載された案件に遭遇し、必要な費用を査定価格に反映することができた。
- 接道要件を満たさない空き家の所有者が、「隣接地との併合による価値向上」を自らの空き家の価格に反映すべきであるとして強く主張し、譲らない案件があった。これに対し、併合によって価値が向上する可能性自体は認めつつも、その利益が必ずしも当該空き家の所有者に帰属するとは限らないことを、冷静かつ丁寧に説明することができた。
- 外部不経済を生じさせている空き家の売却にあたり、隣地所有者との交渉において、「外部不経済の改善による価値UP」分を必ずしも全て価格に上乗せできたわけではないものの、一定の価格上乗せと諸条件の調整を通じて、空き家所有者にとって有利な取引を実現した。
- 「空き家利用のニーズとのマッチングによる価値UP」を踏まえて、過去に住宅として利用されていた空き家を「ガレージハウス」に改築することを提案することができた。
- 空き家の価格査定においては、全ての要素を数値化することは必ずしも容易ではない。そのため、空き家が有する潜在的な魅力を「見える化」するなど、査定価格以外の観点においても本マニュアルを活用することで、空き家の流通可能性の拡大につなげることができた。

①-(B) 空き家査定価格に影響を及ぼす「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の深掘り研究

構成員が携わった空き家流通事例をもとにして、「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」を具体的に研究した。

案件名	特に注目したポイント
大阪市東淀川区相川案件	除却工事、家財処分、相続人調査、権利者間の合意、期間経費など
大阪市西成区玉出中案件	ごみ屋敷対策、家財処分、相続、成年後見、外部不経済改善など
茨木市豊川案件	相続人調査、権利者間の合意など
大阪市港区田中案件	小規模長屋の併合効果、相続人不存在による財産清算人申立など
大阪市西区境川案件	植栽伐採、相続人調査、権利者間の合意、隣接地との併合など
茨木市藤の里案件	応急処置、相続人調査、相続財産清算人の申立て
茨木市庄案件	除却工事、家財処分、相続、応急処置、事故物件など
藤井寺市大井案件	相続人間の合意
大東市大野案件	除却工事、地代滞納、事故物件など
堺市中区深井清水町案件	がけ地、建物傾斜など
堺市北区北三国ヶ丘案件	相続人不存在による財産管理人の申し立て、併合
大阪市住之江区安立案件	相続人調査、相続登記、隣地との併合ならず
大阪市住之江区浜口東案件	共有（内1名の意思能力が微妙）

①-(C) 郊外部や地方部における空き家価格査定「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」の調査
ア) NPO 岐阜相続・空き家共生ネットへのヒアリング調査

11月14日、11月20日の両日、NPO 岐阜相続・空き家共生ネットの空き家対策の実践者と面談し、地方の空き家における空き家価格査定「客観的マイナス評価」と「伸びしろ」に関するヒアリング調査を実施した。

イ) ネット調査や行政へのヒアリング（丹波篠山市）

農地付住宅の取得に関する調査を、ネット及び行政への電話により実施した。

- ・住宅と農地の距離
- ・作付面積（三条申請）
- ・農業従事者要件

ウ) 買主の購入意向の調査

構成員が実施した郊外の不動産売買における買主の意向調査を実施した。

①-(D) その他の調査

相続土地国庫帰属制度の利用との対比、宅地から原野・山林・田畑などへの地目変更による保有コストの低減効果などについて調査した。

②-(A) 過去に実施した価格査定ヒアリング等

構成員が携わった空き家の価格査定に関するヒアリングを実施し、①-(B)の深堀研究に活用した。

②-(B) 空き家の除却による効果

空き家の除却が売買価格に及ぼす効果を、構成員が実施した空き家コンサルティング案件で検証した。



大阪市東淀川区相川案件（建物除却工事）

③ 研究会の開催

構成員の全員を対象にした研究会を2回、少人数による小規模研究会を15回開催した。

④ プロ向け・価格査定マニュアルの作成

研究成果を「プロ向け・価格査定マニュアル」にまとめた。

(3) 成果

(A) 郊外や地方の空き家価格に及ぼす要因に関するまとめ

[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ならば畑を取得できる可能性が高く、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、猪等の野生動物の出没が常態化している地域に所在する不動産については、居住者や利用者の安全性への懸念が生じるほか、建物や敷地への被害（外壁・窓ガラスの破損、屋外設備の損壊、農作物・庭木被害等）、糞尿・侵入による衛生問題、さらには防護柵設置や補修等の維持管理コストの増加を招く可能性がある。

また、空き家においては、人の出入りが少ないことから獣害を受けやすく、建物内部への侵入、断熱材や配線の損壊、残置物の荒らし等により建物劣化が加速する要因ともなる。このような物理的損耗リスクに加え、心理的不安感による居住忌避性の高まりは、需要の減退および流通性の低下につながり、価格査定上のマイナス要因として評価される。

特に熊の出没が確認されている地域においては、「安全な暮らし」や「安心して滞在できる環境」が脅かされるリスク認識が強く、購入・利用検討者の意思決定に重大な影響を及ぼす要素として、重要な減価要因となる。

③ 危険地域や自然環境の変化の影響（マイナス要因）

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）をはじめ、火山噴火、豪雨・洪水、高潮、津波、地震による液状化、地盤沈下、雪害等の自然災害の発生リスクが高いエリア、あるいはハザードマップ上で浸水想定区域・災害危険区域等に指定されている地域に所在する空き家については、安全性・資産性・流通性の観点から市場評価が低下し、価格査定上のマイナス要因となる。

また、過去に被災履歴（床上浸水、土砂流入、噴石被害、地盤災害等）がある場合や、避難指示・避難勧告の発令実績が多い地域、インフラ寸断リスク（道路閉塞、孤立可能性）が高い地域についても、将来の居住・利用リスクが意識されるため、需要の減退要因として価格に反映される。

さらに、豪雪地帯における除雪負担や建物維持コストの増大、火山規制区域や建築制限区域等に伴う利用制約、保険料の上昇や加入制限なども、保有・利用コストの増加要因として評価され、総合的にマイナス査定となる要素となる。

④ 社会的リスクの影響（マイナス評価）

公共施設（役所、学校、病院等）や生活利便施設（商業施設、金融機関、医療機関、郵便局等）の統廃合・移転、さらには鉄道・バス路線の廃止や減便など公共交通機関の縮小により、日常生活の利便性が低下する地域に所在する不動産については、居住環境の魅力が減退し、需要の縮小を招く要因となる。

特に、高齢者世帯や自動車非保有世帯にとっては、通院・買物・行政手続等の生活基盤への影響が大きく、居住継続や転入の判断に直接的な制約を与える。この結果、購買需要の減退、賃貸需要の低下、空き家化リスクの上昇といった連鎖的影響が生じ、市場流通性の低下を通じて価格査定上のマイナス評価につながる。

また、人口減少や地域衰退に伴うサービス撤退の継続性が見込まれる場合には、将来的な利便性回復の見通しが立ちにくいことから、中長期的リスクを織り込んだ減価要因として評価される傾向がある。

⑤ 人口の急増による影響（マイナス評価）

一般に、人口の流入や集中は住宅需要の増加を伴うことから、不動産価格および空き家価格にとってはプラス要因として作用する。しかしながら、短期間で急激な人口増加が生じた場合には、公共サービスや生活インフラの整備が需要拡大のスピードに追いつかず、居住環境の質が相対的に低下することがある。

具体的には、保育施設・学校の不足や過密化、医療機関の混雑、公共交通機関の輸送力不足、道路渋滞の常態化、上下水道等インフラ負荷の増大、ごみ処理能力の逼迫などが生活利便性を低下させ、居住満足度の減退要因となる。このような状況下では、人口増加による需要押し上げ効果が十分に価格へ転嫁されず、価格上昇の伸び幅が抑制される、あるいはエリア評価が分化する要因となり得る。

⑥ 外国人の増加による影響（マイナス評価）

外国人居住者や来訪者の増加は、住宅需要や不動産投資需要の拡大を通じて、不動産価格および空き家価格に対しプラス要因として作用するケースが多い。とりわけ、都市部や観光地においては、賃貸需要の増加や宿泊・滞在利用の活発化が市場価格を押し上げる要素となる。

しかしながら、その増加が急激であり、地域社会や受入環境の整備が十分に伴わない場合には、次のような要因を通じて居住環境や市場評価に負の影響を及ぼす可能性がある。

- 文化・生活習慣の違いに起因する生活ルール摩擦やコミュニティ分断
- 言語の壁による意思疎通不足、地域活動・管理活動への参加低下
- 短期滞在・短期投資志向による地域定着性の弱さ
- 投資資金の流出入変動に伴う市場価格の不安定化
- オーバーツーリズムの進行による騒音・ごみ・交通混雑等の住環境悪化
- 法制度・管理ルール・人権配慮体制の未整備に起因するトラブル発生リスク

これらの要因が顕在化した場合、居住忌避感の高まりや定住需要の減退を招き、結果として地域評価や流通性の低下を通じて、価格査定上のマイナス要因として作用することがある。

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」を实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。

[3] 郊外や地方の空き家取引成立要件の考察

① 特徴的な取引事例

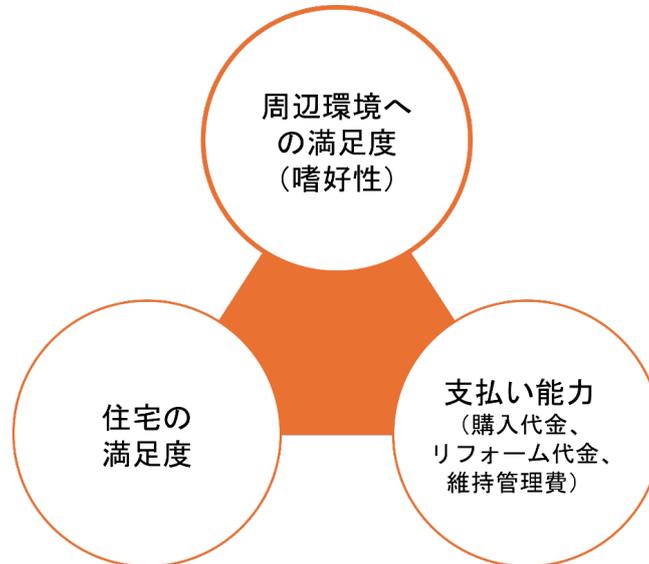
郊外や地方の空き家の取引事例

所在	価格	購入目的	補足説明
岡山県津山市	280万円	子が近くの高校に進学するため、高校の近くに引っ越したい。	再建築不可、築60年の空き家。一部リフォームされており、多少手入をすれば居住可能。「5年も住めば元が取れる。」くらいの感覚で購入を決断。
奈良県斑鳩町	480万円	あと数年でリタイアするので、自然豊かなところで暮らしたい。	昭和53年築。全面改装後15年でリフォームが不要。土砂災害警戒区域内、市街化調整区域内のため、ローンを使わず現金で購入できる価格であったことから購入を決定。
京都府笠置町	250万円	自然が大好きなので、二拠点生活がしたい。古民家も好きで、DIYをしたい。	築100年以上で駅からも遠い。土砂災害警戒区域内。浴室は母屋から離れている。評価は低いが、小遣いで買えることと、不自由を楽しみたいことから購入を決定。

②郊外・地方における空き家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。

郊外や地方の空き家取引成立要件のイメージ図



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。

本図は、その成立構造を以下の三要素で示している。

ア) 三要素について

(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。

例えば、

- 田園風景や里山環境を「魅力」と感じる層
- 不便さよりも静けさを重視する層
- 二地域居住・週末利用を志向する層

にとっては高評価となる一方、

- 交通利便性を重視する層
- 医療・商業施設近接を求める層

にとってはマイナス評価となり得る。

すなわち、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、「築年数の経過」「修繕の未実施」「設備老朽化」などが一般的であり、「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。

なお、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。

イ) 三要素の相互関係

本図の特徴は、これら三要素を独立要因ではなく、相互補完関係として示している点にある。

- 周辺環境満足度が極めて高い場合
→ 建物満足度や価格条件の弱さを補完し得る
- 建物状態が良好な場合
→ 嗜好適合性の幅を広げ得る
- 取得+改修コストが低廉な場合
→ 環境・建物条件の弱さを吸収し得る

すなわち、三要素の総合バランスが取引成立を規定する。

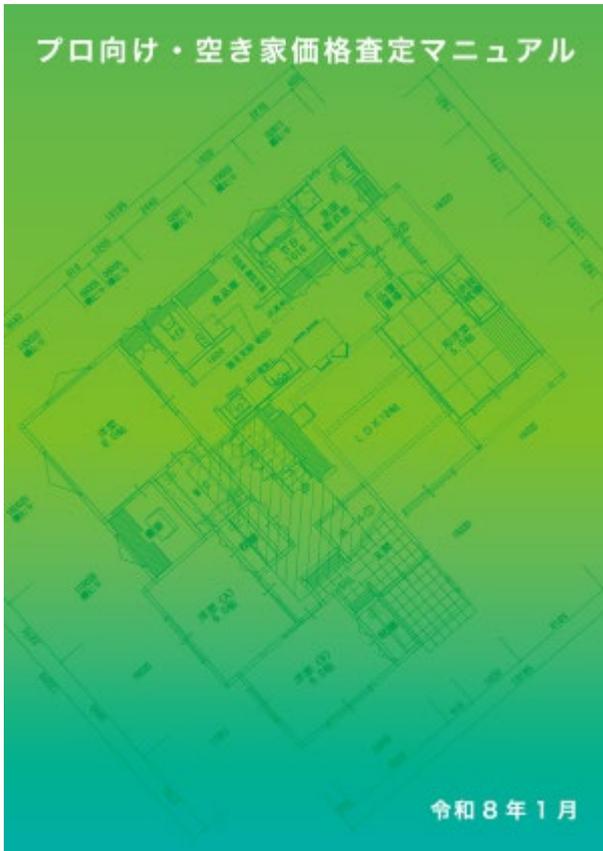
ウ) 都市部との構造的な相違点

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・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。

(B) 「プロ向け・空き家価格査定マニュアル」

研究成果をプロ向け「空き家価格査定マニュアル」にまとめた。



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は、本会の「空き家問題対策総合サイト (<http://akiya.osaka.jp/>)」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。

④ 郊外や地方の空き家価格に及ぼす要因を整理した。

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明確にした。

(2) 課題

① 「伸びしろ」の数値化と評価

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。しかし、「伸びしろ」を価格に反映しなくても、価格以外の流通性を高める効果に好影響を及ぼすことが期待できる。このような総合評価の表現の仕方について、検討する必要がある。

② 「伸びしろ」への気付き

空き家の価格査定においては、精緻な適正価格を追求することが必ずしも適当とは限らないため、いわゆる「伸びしろ」に気付くための工夫が求められる。

構成員に依頼した「空き家価格査定マニュアル」の効果検証の結果、この「気付き」に一定の影響が認められた一方で、こうした認識が不動産のプロ全体に十分に浸透しているとは言い難く、今後はさらなる認識の拡がりが見られる。

③ 郊外や地方の空き家の取引成立要件

本事業の成果として、「郊外や地方の空き家については、不動産市場が十分に形成されていない事例が多く、取得希望者の嗜好性の度合いや支払能力（改修費用を含む）によって取引成立の可能性が左右されやすい」という仮説を立てた。

今後は、多様な事例に基づく調査を積み重ねることにより、この仮説の検証を進めていくことが望まれる。

4. 今後の展開

空き家相談から不動産流通を含めた空き家問題対策の出口戦略を検討するにあたり、空き家価格の査定は極めて重要なポイントとなる。とりわけ、流通性が低いとされてきた空き家においては、価格設定の考え方次第で、取引成立の可能性が大きく左右される。

本事業で作成した「空き家価格査定マニュアル」を広く公開し、多くの実務者や専門家がこれを活用することにより、空き家流通において飛躍的な効果が生まれることが期待される。特に、従来の価格査定では見落とされがちであった要素や、数値化しにくい価値の整理・可視化に資する点において、本マニュアルは有効なツールとなり得る。

また、地方や郊外に存在する、流通性が極端に低い空き家についても、本マニュアルを活用することで、いわゆる「伸びしろ」に着目した評価や提案が可能となる。取得希望者の嗜好性や利用目的を踏まえた工夫次第では、これまで市場に乗らなかった空き家であっても、流通や利活用へとつなげる余地があることが示唆される。

今後は、本マニュアルの活用事例を積み重ねるとともに、実務の中で得られた知見を反映させながら内容の充実を図り、より多くの空き家対策や空き家流通の促進につなげていくこととする。

■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。