

空き家取引における価格査定の意義について

—国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査」と

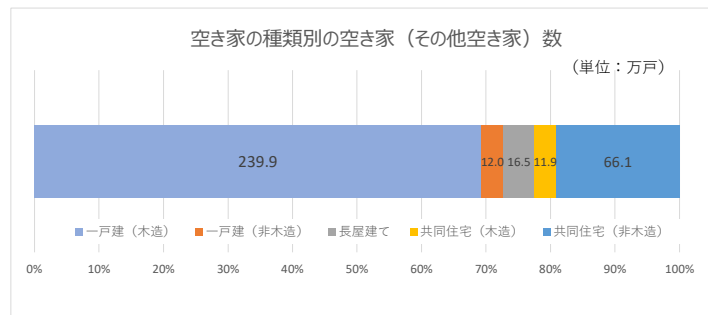
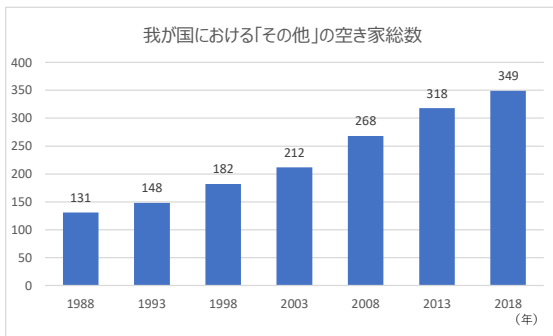
全日本不動産協会・全日みらい研究所「空家対策大全」を読み解く—

東京大学不動産イノベーション研究センター特任教授 武藤祥郎

1. 我が国における空き家の状況

我が国における空き家総数は、平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、約849万戸である、住宅ストック総数（約6,241万戸）の約13.6%を占めるとされている。このうち、政策的に注目されるのは、賃貸住宅で空き家になっているものや売り出し中の住宅などを除いた「その他」の空き家住宅とされるものであり、約349万戸と、5年おきの調査ごとに増大の一途を辿っている。また、これら「その他空き家」のうち、およそ7割の約240万戸が木造の一戸建てである。¹（図1-1, 1-2）

図1-1, 図1-2 我が国における「その他空き家」の総数と構造別戸数



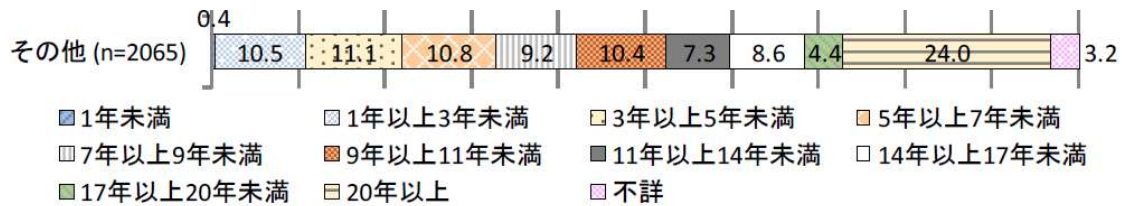
(出典：平成30年住宅・土地統計調査より筆者作成)

このような「その他空き家」など、居住世帯のない住宅（空き家）を所有している者について、更なるアンケート調査等により分析を行ったのが、令和元年空き家所有者実態調査（令和2年12月公表：国土交通省住宅局）である。これを見ると、「その他空き家」のうち、6割以上は5年間以上居住世帯がない状態であり、20年以上居住世帯がない物件は全体の約4分の1を占めている。（図2）

上述のように、共同建てを含めると空き家の7割程度が木造である中で、それらの劣化の状況を調べると、約3割が主要構造部に腐朽があるものの、6割超は部分的かそれ以下の腐朽とされており、これを解釈すれば、これら「その他空き家」のうち、6割超は、地域の状況その他の事情除いた建物の状況から見れば、何らか補修等を行えば使える可能性があるともみることができる。（図3）

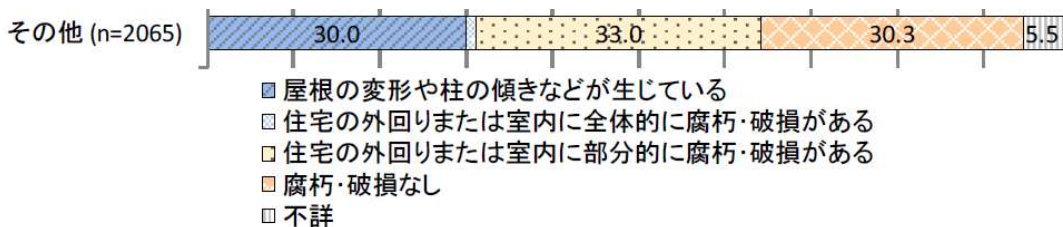
¹ 「その他」の空き家住宅は、住宅土地統計調査において、「その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」と定義されている。

図2 「その他」の空き家における「居住世帯がない期間」の状況



(出典：令和元年空き家所有者実態調査 図4を再編・加工)

図3 「その他」の空き家における住宅の腐朽の状況



(出典：令和元年空き家所有者実態調査 図8を再編・加工)

一方で、同調査によると、これら物件が「その他空き家」となった経緯については、その取得方法として6割弱が親等からの相続物件であるとされ、それらについては、現所有者が遠隔に居住する等、そもそも使う意思がない可能性があり、これからさらに進行する超少子高齢化社会において、その取扱いが課題になっている。

2. 空き家取引における支障原因

こうした中で、空き家を含めた不動産については、一般に親族などでない売り手と買い手が直接交渉して物件を売却することは個人間では稀であり、その間を仲介・媒介という形で取り持つ「宅地建物業者」、いわゆる不動産（流通）事業者の存在が重要になってくる。

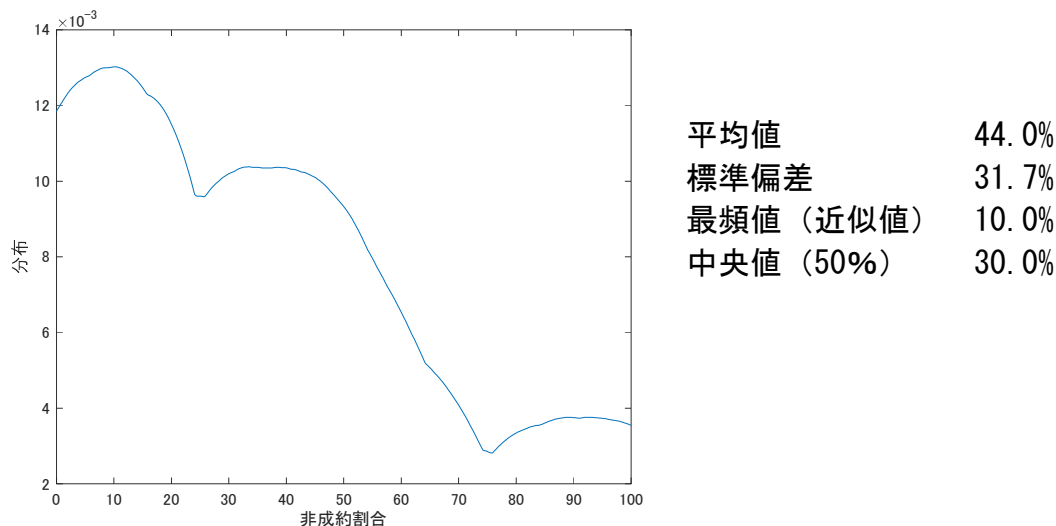
これら不動産流通業者の主要団体の一つである（公社）全日本不動産協会では、令和2年4月に「全日みらい研究所」を設立して不動産市場における調査検討を行い、同11月に「全日空家対策大全」を公表した。²

これによると、同協会会員の不動産流通事業者における取引の状況として、空き家の年間取扱戸数は、約300戸扱っている者や0戸とする者もあったが、これらを除くと最頻値で約5戸、平均15.7戸となった。そして、物件としての空き家の取引を依頼されても、その取扱戸数のうち、平均して3分の1程度の物件が成約に至っていないとされた。（図4）追跡調査の結果、その理由としては、残置物の処理、空き家のリフォーム・解体費用の捻出といった物理的な支障のほか、売り出し価格の

² （公社）全日本不動産協会 全日みらい研究所「空家対策大全」<https://www.zennichi.or.jp/miraiiken> 参照。

設定について、売り手が過大な価格を期待することに調整を要することを課題として挙げる社も多かった。³

図4 空き家非成約割合の分布



(出典：「全日空家対策大全」「4. 会員の空き家取扱戸数及び非成約戸数の分布」より抜粋)

価格設定の課題に関しては、より具体的には、

- ・売主(業者)の価格設定が高すぎたため、徐々に引き下げていったが、6年もかかって成約したときには当初の当方の設定すら下回る結果となった。(奈良県)
- ・だれが見ても無価値と思える物件に、ようやく隣接所有者から示された希望価格も売主が抵抗し、成立しなかった。(埼玉県)
- ・過疎化が進む地域で売主の希望価格が市場と乖離していたため、1年以上かけて半値に下げて売却した。(富山県)

といった声が寄せられている。

これらを踏まえ、「空家対策大全」では、「地域に空き家が増えると環境が劣化し、通常物件の価値も下がり、さらに空き家が増えるという悪循環も生まれ」るなどのため、「空き家の適切な管理・処分は地域社会において一定の公益性を有する」としつつ、その政策提言として、空き家バンクにおける情報提供促進、効果的利活用に対する補助、リフォーム・残置物処理を行う事業者の登録システムの構築、特定空き家以外の空き家に対する固定資産税についての効果的方策、空き家固有の諸経費の実費弁償の原則化等と並んで、「空き家の価格査定をより客観的で合理的なものとするため、AI 等も活用した新たな価格査定マニュアル等の策定を検討すること。」としている。

³ 空き家が取引されない、あるいは取引が困難であった等の支障の状況として、全日みらい研究所が会員企業に追跡調査を行って得た回答 27 社中、6 社 7 事例が、何らかの状況で売り手の価格設定が市場実勢に対して過大であったことを挙げている。

3. 空き家問題の解決策としての不動産価格査定合理化・透明化

経済学においては、一般に、財の価格は市場で決めるものであって、その取引の当事者が価格を決定するのが原則である。一方、不動産は、それぞれが多様な属性を有しており、同じものは原則として存在しないこと等を含め、それらの情報を適切に当事者同士が得て理解することが困難であるという特徴がある。また、特に住宅の売買については、当事者同士が一生において頻繁に取引をするものでないアマチュア（非精通者）であることが一般的であるなど、通常の財と同様に扱うことは困難な面が多い。つまり、不動産市場においては、市場の様々な局面において正常に機能することが困難な場面があり、取引の薄い地方部や、物件に特殊性の大きい築年数のたった空き家などは、そうした不正常的な市場の極端な状況が集まっていると言える。

こうした状況を踏まえ、東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター（CREI）は、前述の全日みらい研究所と令和2年11月16日に

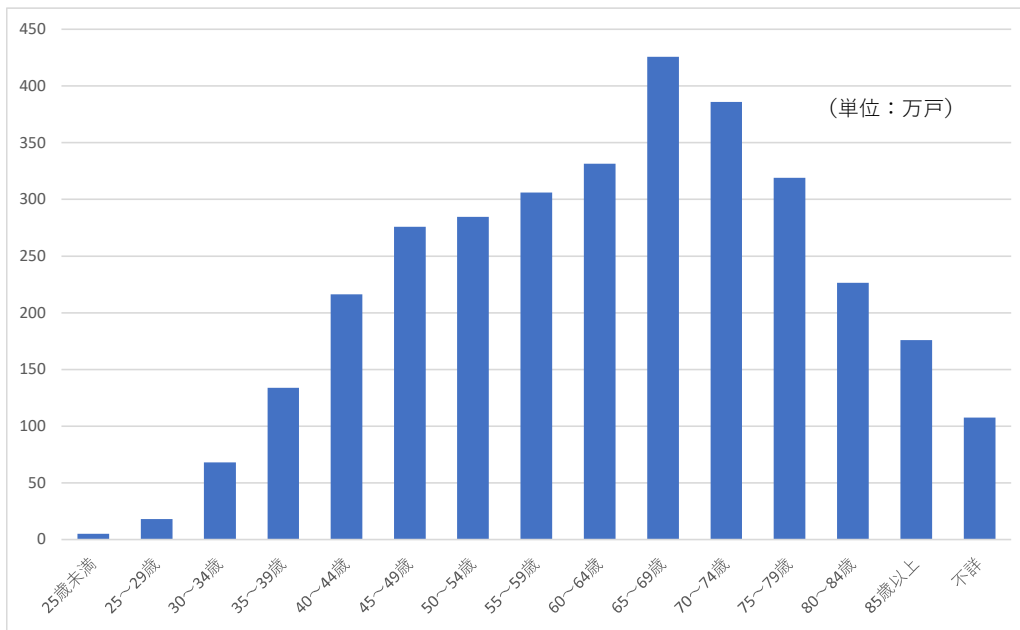
- (1) AI、IoT等の新技術が不動産・不動産業に与える影響に係る研究
- (2) 新技術を基にした不動産業の将来のサービスのあり方に関する研究
- (3) 不動産の賃料・取引価格評価におけるAI、ML（機械学習）等の活用に関する研究

等を内容とする研究連携協定を締結した。また、CREIでは、同年12月より、学内の経済学研究科、工学系研究科、情報理工学系研究科、公共政策学連携研究部、空間情報科学研究センター、未来ビジョン研究センターからのCREI参画教員等を委員とし、国土交通省、関係団体・企業等をオブザーバーとした「AI・機械学習などの新技術を用いた不動産価格等分析高度化研究会」（主査：柳川範之東京大学大学院経済学研究科教授）を組成して検討を開始した。

この研究会では、様々な新たなデータや新技術を用いた研究、「体温計」としての不動産価格の測定手法に関する提案が既になされているが、いずれにしても、それらの核となるのは、これまで政策的に必ずしも議論される場面の多くなかった価格査定の課題である。現在、一部企業が「AI価格査定」と呼ばれるツールを使い、不動産価格の査定をオンライン上等で行えるようにしているが、こうした手法が、前述のような空き家取引を含めた、取引の薄い地域などでどの程度活用できるかは、この研究会が正面から取り組もうとしている課題の一つである。

平成30年住宅土地統計調査によると、図5にみるように、既に我が国の持家（約3280万戸）のうち、「家計を主に支える者の年齢」の平均は62歳となっている。そして、当該年齢が75歳以上である戸数は合計約720万戸であり、現在の「その他空き家」数の倍以上の住宅ストックについて、今後、これらの世代が相続を含めて、自らが居住する持ち家を何らかの形で大量に手放すことは必至の情勢である。こうした住宅を貴重なストックとして新しい生活や事業におけるリソースとして次代に繋げられるか、空き家、あるいは地域の「負資産」として、地域のエリア価値を落としかねないものになるのかは、これからの産官学の価格分析の高度化等に向けた取り組みにかかっていると

図5 世帯を主に支える者の年齢階級別持家ストック数



(出典：平成30年住宅・土地統計調査より筆者作成)