

価格分析からみた空家流通活性化に向けた提案

(株)建設技術研究所 正会員 ○中島裕之

1. 本稿の背景及び目的

2018年住宅土地統計調査では用途がない「その他空家」が全国で348万戸存在するとされており、今後も増加が見込まれている。空家対策特措法が2015年に施行され、市町村は、保安・衛生・景観等で有害・危険な空家を「特定空家」として所有者に対し除却等の措置を命令できるようになったが、除却に至った件数は2020年度末までの6年間で約11.2万件¹しかなく、ほとんどの空家は何らかの活用が求められている。

空家活用手法として期待されているのは市町村の「空家バンク」事業であるが、全国版空家バンクでの掲載物件は5,317戸（売買4,368、賃貸949）²で、統計上の空家の0.15%しかなく、物件として非常に少ない。

空家バンクの基本的な特徴は、空家所有者が売主として宅地建物取引業者と媒介契約を締結する前の物件を掲載しているところにある。購入希望者が現れたのちに宅建業者が取引に登場する（賃貸も同様）。

一方、空家バンクに掲載しないで流通する物件はいわゆる「中古住宅」として、宅建業者と媒介契約締結後に情報が公開される（レインズ³情報として全国の宅建業者が閲覧可能）。空家バンクも基本的には一般の中古住宅売買と大きな違いはなく、売買契約前の重要事項説明などもある。物件情報の流通と客付け方法の違いと考えてよい。本稿は、空家バンク掲載物件と一般の中古住宅流通物件を価格面で比較し、今後の空家流通活性化に向けた提案を検討することを目的とする。

2. 空家バンク及び掲載物件の概要

「空家バンク」は市町村独自の事業であり、根拠法や国庫補助がある制度ではない。よって、各市町村で提供している情報、提供方法、検索方法などは市町村により異なる。各市町村のwebサイトで情報が掲載されており、物件一覧表示もできていないサイトも多いため、国土交通省は現在「全国版空家バンク」の作成と運営を不動産物件情報サイト運営事業者2社に委託している。ただし、市町村の情報提供は任意であり、すべての物件が網羅されているわけではない。主な掲載情報は、所在地、面積、築年数、価格など一般の不動産情報と大きな違いはないが、価格については「相談」としている物件が多数ある。

空家購入希望者は、当該市町村に連絡し、物件を現地で確認して、買受申し込みをする。申し込みがあった場合のみ、空家所有者は（事前に選定している）宅建業者と媒介契約を締結し、その後は宅建業者が進める。

空家バンク掲載物件は老朽化したものが多く、建物自体は価値なしとして民法の契約不適合責任が免除されることを特約としている。現状有姿が前提であり、前居住者の残置物が放置されていることも多い。相当、老朽化している場合は「大幅なりフォームが必要」と重要事項説明書に記載されている。

宅建業者の報酬は契約成立後の成功報酬であり、宅建業法の規定がある。物件価格100万円の場合は約5万円である。これでは宅建業者のコスト分にもならないため、400万円以下の売買については調査費用として18万円を上限として売主に請求できる制度がある。買主の負担は仲介手数料のみである。宅建業者からすれば、空家バンク掲載物件の取り扱いを主要事業とするのは困難といえる。

¹ 国土交通省 2021年8月25日発表 https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000148.html 特定空家以外の管理不全空家も含む

² athome 空家バンク 2021年6月1日調査

³ 国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営している不動産物件情報提供システム。宅建業者のみ閲覧可能。

キーワード：空家対策、空家バンク、宅建業法、宅建業者報酬規定

連絡先：東京都中央区日本橋浜町3-21-1 h-nakashima@ctie.co.jp

3. 空家バンク掲載物件の価格に関する分析

前述のとおり、空家バンク掲載物件は概ね低品質であるが、それに見合った価格だろうか。不動産業者のなかには、中古住宅を現状有姿で購入してフルリフォームを実施し、新築住宅と遜色ない外観・性能にして再販している業者も多い。比較対象としてそのような業者の販売物件の価格と、空家バンク掲載物件の価格を比較したものが表1である。

人口密度の低い上位10県で比較⁴してみると、中古住宅再販事業者サイト掲載物件の平均が1,490万円に対し、空家バンク掲載物件の平均は715万円と再販業者の物件の48.0%相当である。空家バンク掲載物件に住むためには、購入後に残置物の廃棄や水回り、主要構造部のリフォームなど様々なコストが発生する。立地面でも、基本的に再販業者の物件は流通が見込める住宅市街地であるが、空家バンク掲載物件は誰も住まず、売れそうにもない場所にあるから空家なので、利便性は大きく劣る。そのような物件が、新築同様の物件の半額というのが適切な価格設定といえるか。さらに、各県の値を詳細にみると、8県で再販業者物件価格の最大値を空家バンク物件の最大値が上回っている。このような高額では売却困難であろう。

なぜこのような価格設定になるか、理由は単純である。売主が自らの考えだけで価格設定するからである。通常取引も価格決定は売主であるが、空家バンクの物件登録段階で売主は宅建業者と媒介契約を締結していないため、業者が売主に相場情報等をアドバイスする(査定価格の提示)機会がない。売主はレイズ情報、つまり地域において実際に売買されている物件の価格相場を知ることができない。相場を知らなければ、価格が個人の思い入れだけで形成される。このため、新築同様の物件より高価格という逆転現象も発生してしまう。

なぜこのような価格設定になるか、理由は単純である。売主が自らの考えだけで価格設定するからである。通常取引も価格決定は売主であるが、空家バンクの物件登録段階で売主は宅建業者と媒介契約を締結していないため、業者が売主に相場情報等をアドバイスする(査定価格の提示)機会がない。売主はレイズ情報、つまり地域において実際に売買されている物件の価格相場を知ることができない。相場を知らなければ、価格が個人の思い入れだけで形成される。このため、新築同様の物件より高価格という逆転現象も発生してしまう。

4. 空家流通活性化に向けた提案

空家も所詮は商品であり、品質に見合った価格設定が決定的に重要である。現状では品質と価格のバランスが取れていない。現状有姿を前提とした老朽空家は相当の低価格にすべきである。ただし、売主も宅建業者も低価格にするメリットはない。関係者のなかでメリットがあるのは、居住者が増えれば住民税が期待できる市町村しかない。よって、空家流通は市町村がより積極的に関与すべきである。

具体的には、まず、空家バンク掲載時の価格設定において、土地価格から家屋解体費用またはリフォーム費用を除いた価格とするようアドバイスすべきである。相場情報もあわせて価格を提案することが望ましい。価格決定権自体は売主にあるものの、価格形成が合理的でなければ、大量の空家流通のなかで選択されない。

安全な取引には宅建業者の存在が不可欠であるが、宅建業法の規定では低価格空家の媒介は報酬が少なすぎるため、別の報酬が必要である。物件の調査費等は売主への請求できるが上限額が規定されているため、魅力に乏しい。やはり、取引以前の登録物件の掘り起こし、つまり所有者の調査と登録の合意形成に対して市町村が調査費用を負担すべきであろう。ただし宅建業者は行政発注業務には慣れていない。例えば、建設コンサルタント業者が宅建業の免許を取得して、都市計画系の業務を受注しつつ、空家関係調査業務を受注し、個別空家の媒介業務も行うことも想定される。このように空家流通活性化のためには、市町村負担を前提として、様々な知見を持つ人材・企業が経済合理性をもってビジネスとして取り組む環境を整備し、長期的な地域活性化と住民税収入増を目指すべき、というのが本稿の結論である。

表1 中古住宅再販物件と空家バンク掲載物件の価格比較

	中古住宅再販事業者サイト掲載物件				空家バンク掲載物件			
	最大	最小	平均	件数	最大	最小	平均	件数
	万円	万円	万円		万円	万円	万円	
岩手県	2,699	1,199	1,622	43	3,500	268	870	58
秋田県	2,749	729	1,345	45	4,600	50	582	77
山形県	2,299	849	1,463	40	1,780	85	431	32
青森県	2,049	979	1,409	57	4,000	90	731	53
福島県	2,899	949	1,680	52	3,175	100	864	96
宮崎県	1,999	499	1,302	38	4,000	100	843	79
長野県	3,349	899	1,649	50	4,400	100	1,017	32
鳥取県	2,099	999	1,507	23	1,500	150	559	14
鹿児島県	2,599	799	1,527	68	3,800	50	625	53
徳島県	1,999	1,099	1,396	16	3,200	50	628	46
平均	2,474	900	1,490		3,396	104	715	
					137.2%	11.6%	48.0%	

⁴ 人口密度が低く空家バンク掲載情報がある10県を選定(北海道は除いた)。

中古住宅再販事業者サイト <https://katitas.jp/> 空家バンク <https://www.akiya-at-home.jp/> いずれも2021年5月28日調査