

使い道のない不動産、 どのタイミングで不動産会社へ相談すべき？

～不動産会社へのご相談内容とご相談後の流れ～

2024年3月14日

野村不動産ソリューションズ株式会社
執行役員 経営企画部長 林 陽平

<もくじ>

1. 当社紹介
2. 不動産業における「空き家」問題の位置づけ
3. 空き家の現状
4. 当社データ 空き家の売買
5. 不動産売買の流れ
6. 空き家が将来的に不動産市場へ与える影響
7. 不動産売却を検討するうえでの第一歩

1. 当社紹介

会社概要

商号	野村不動産ソリューションズ株式会社
設立	2000年11月6日（2001年4月1日営業開始）
資本金	10億円
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	1,866名（2023年4月1日現在）
事業内容	個人向け不動産仲介事業・法人向け不動産仲介事業・ 保険代理店事業・銀行代理業・不動産情報サイト運営事業
本社所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣（5）第6101号



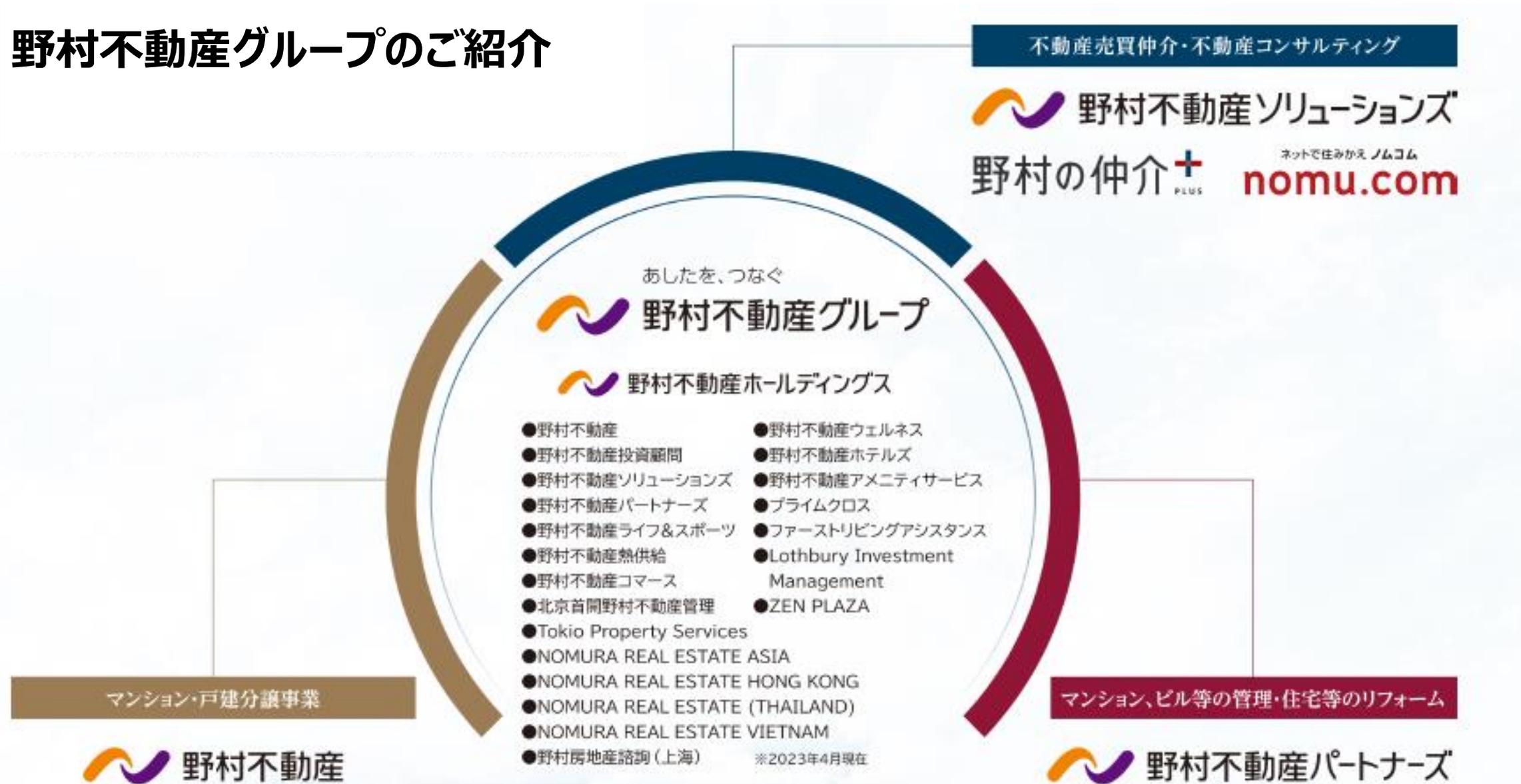
個人向け不動産仲介事業のご紹介

あの人に、頼んでよかった。

野村の
仲介 
PLUS

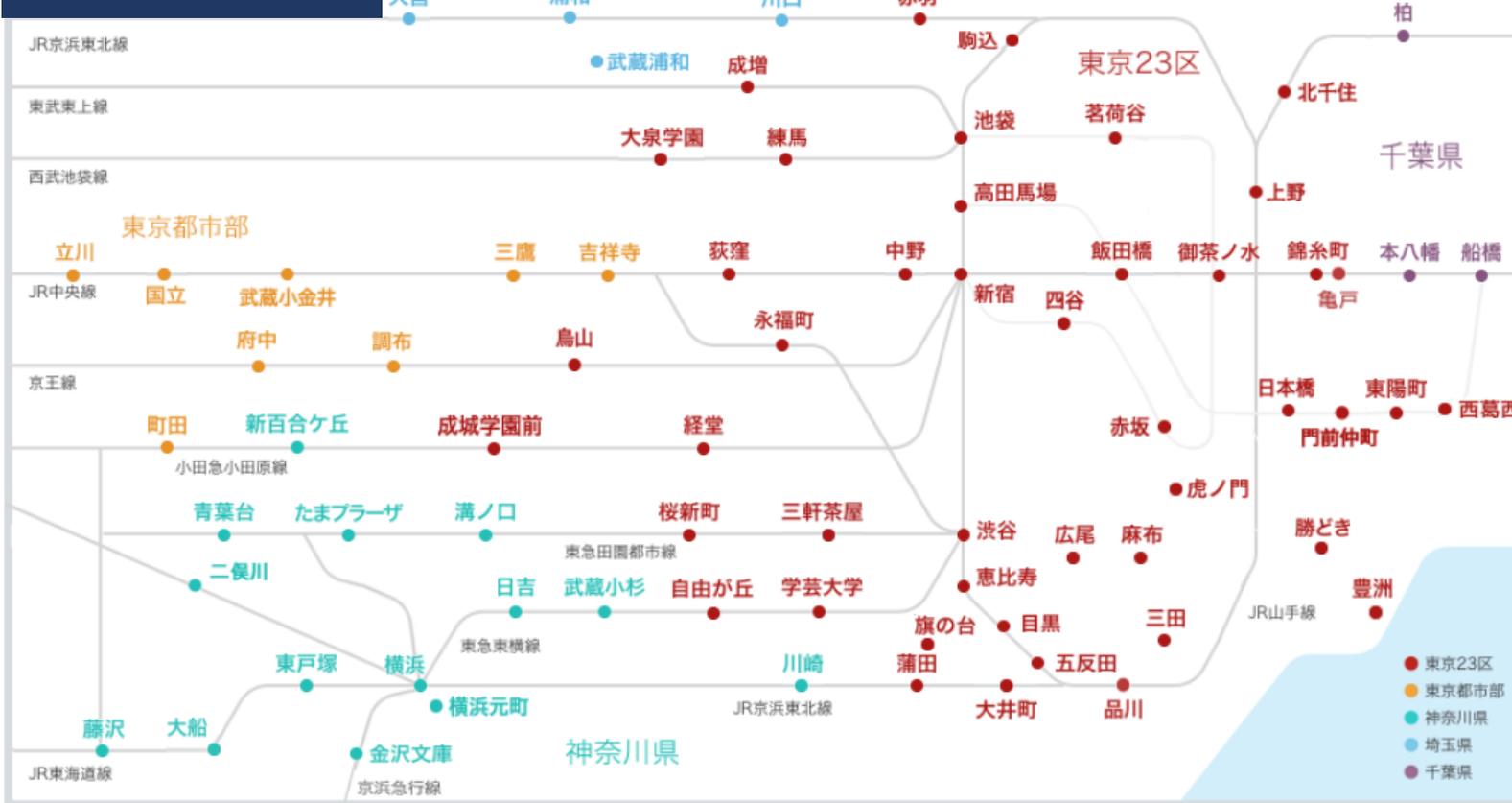


野村不動産グループのご紹介



店舗マップ^o (2024年3月1日現在)

首都圏 (76店舗)



関西 (11店舗)



名古屋 (1店舗)

詳細はこちらのURLよりご覧いただけます <https://www.nomu.com/branch/>

2. 不動産業における「空き家」問題の位置づけ

不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～(概要) 国土交通省

新たな不動産業ビジョンの必要性

- 不動産業は、**我が国の豊かな国民生活、経済成長を支える重要な基幹産業**であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、**成長産業としての発展が期待**される。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが**不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠**。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、**次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針**として、およそ四半世紀ぶりに『不動産業ビジョン』を策定する。

(ビジョンの主な概要)

- 2030年頃までの間に想定される社会経済情勢の変化として、「少子高齢化・人口減少の進展」、**「空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化」**、「働き方改革の進展」、「新技術の活用・浸透」など9項目を掲げています。

◆民の役割

他業種連携によるトータルサービス提供

AI、IoT等新技術の有効活用

業界の魅力度向上による人材確保

法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

【業態固有の役割】

開発・分譲	流通	管理	賃貸	不動産投資・運用
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 的確な情報提供による取引の安全性確保 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 地域の守り手として地域活性化を支える存在に 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現 コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 エリアマネジメント推進 	<ul style="list-style-type: none"> “所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を 人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を

◆官の役割

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

3. 空き家の現状

詳細は [**ノムコム CRE**] で 検索

ここからつながる企業不動産情報ナビ

CRE-NAVI

あしたを、つなぐ——野村不動産グループ

野村不動産ソリューションズ

マーケット
CRE戦略
SDGs
トレンド
事例
基礎知識

▶ メルマガ登録
▶ お問い合わせ

TOP > マーケット > 空室率

#空室率 / マーケットの記事



賃貸住宅の空室を決定づける要因についてⅣ

東京の賃貸住宅の空室率の変化を予測するための要因について検討します。このレポートは全4回の4回目です。レポートⅢで検討した事項を含め、当社が今後とくに確認していく要因についてまとめます。

2023/11/09 #不動産賃貸市場 #住宅市場 #空室率 #賃料水準
#需給状況



賃貸住宅の空室を決定づける要因についてⅢ

賃貸住宅について、不動産市場の特徴や東京都のマーケットを概観した後、空室率を決定する要因について検討します。このレポートは全4回の3回目です。東京の賃貸住宅の空室率を決める要因や算定式（以下「空室算定式」）について考えます。

マーケット >

- #企業会計基準委員会 #ASBJ
- #会計基準 #リース
- #キャップレート #半導体市場
- #不動産賃貸市場
- #不動産投資市場
- #オフィス市場 #住宅市場
- #商業施設市場 #ホテル市場
- #物流施設市場 #利回り #地価
- #賃料水準 #空室率 #需給状況
- #公示地価 #路線価

▲
PAGE TOP

<空き家の状況>

- ・平成30年（2018年）の**全国空き家率は13.6%**、
➡**空き家率が改善された地域もある**

<空き家から発生する売却物件>

- ・全国の「空き家」の売却用の住宅は、
売り出し中29.3万戸、潜在的な売却住宅が14.1万戸
➡**売り圧力が売買市場に大きなインパクトを与える可能性**

<空き家の定義>

・二次的住宅…①別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

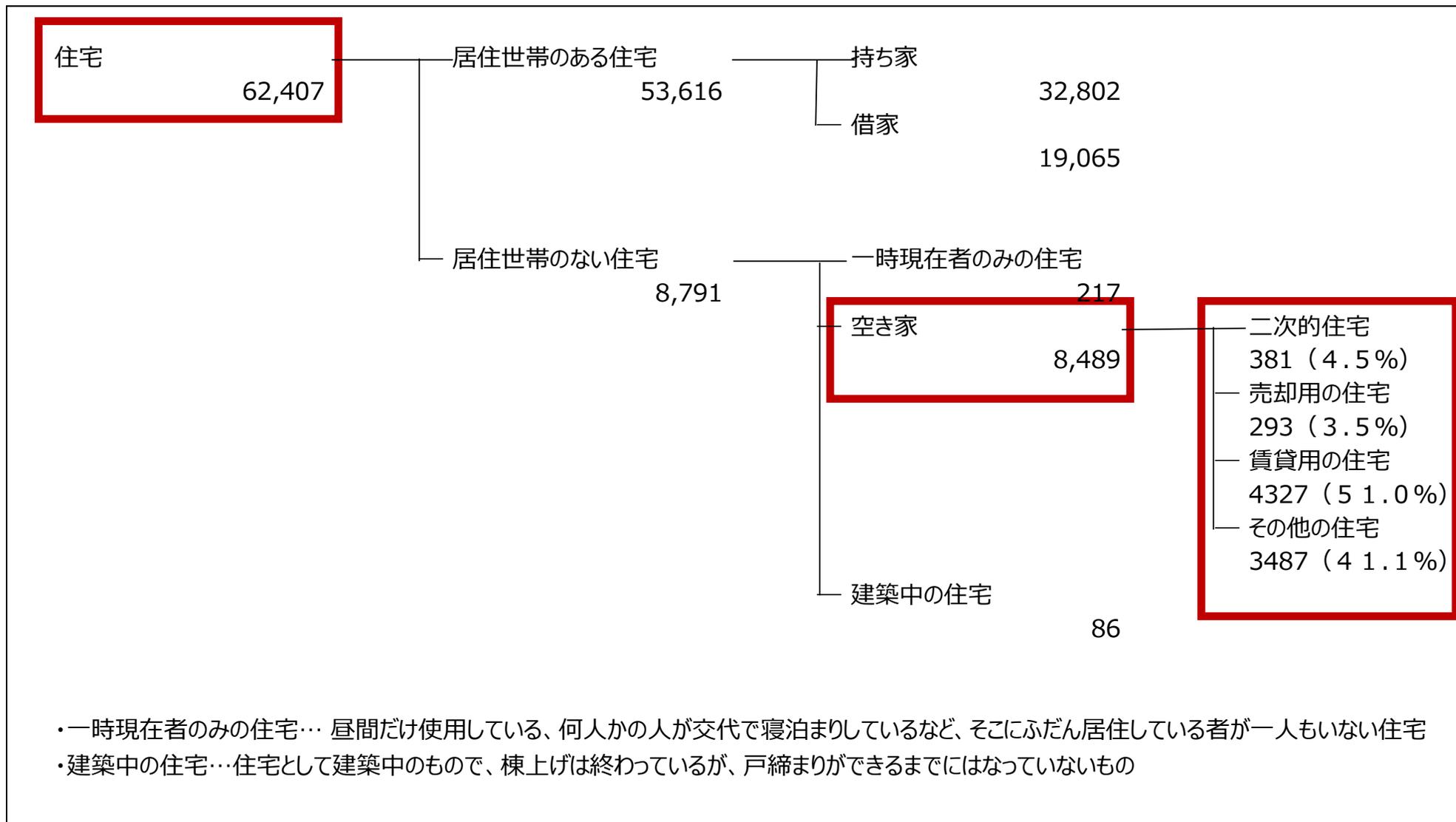
②その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 **4.5%**

・賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 **51.0%**

・売却用の住宅…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 **3.5%**

・その他の住宅…上記以外の方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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む） **41.1%**

<住宅・土地統計調査における「住宅」の区分>



単位：千戸

平成30年空き家率トップ5

	住宅の空き家の状況			
	①平成30年 総住宅数	②平成30年 空き家率	③平成25年 空き家率	④改善率 (②/③)
沖縄県	653	10.2%	10.4%	1.9%
埼玉県	3,389	10.2%	10.9%	6.4%
東京都	7,667	10.6%	11.1%	4.5%
神奈川県	4,502	10.7%	11.2%	4.5%
愛知県	3,479	11.2%	12.3%	8.9%

- ✓ 空き家率の低いトップ5はすべて改善傾向

平成30年空き家率ワースト5

	住宅の空き家の状況			
	①平成30年 総住宅数	②平成30年 空き家率	③平成25年 空き家率	④改善率 (②/③)
山梨県	423	21.3%	22.0%	3.2%
和歌山県	484	20.3%	18.1%	-12.2%
長野県	1,009	19.5%	19.8%	1.5%
徳島県	381	19.4%	17.5%	-10.9%
高知県	392	18.9%	17.8%	-6.2%
鹿児島県	880	18.9%	17.0%	-11.2%

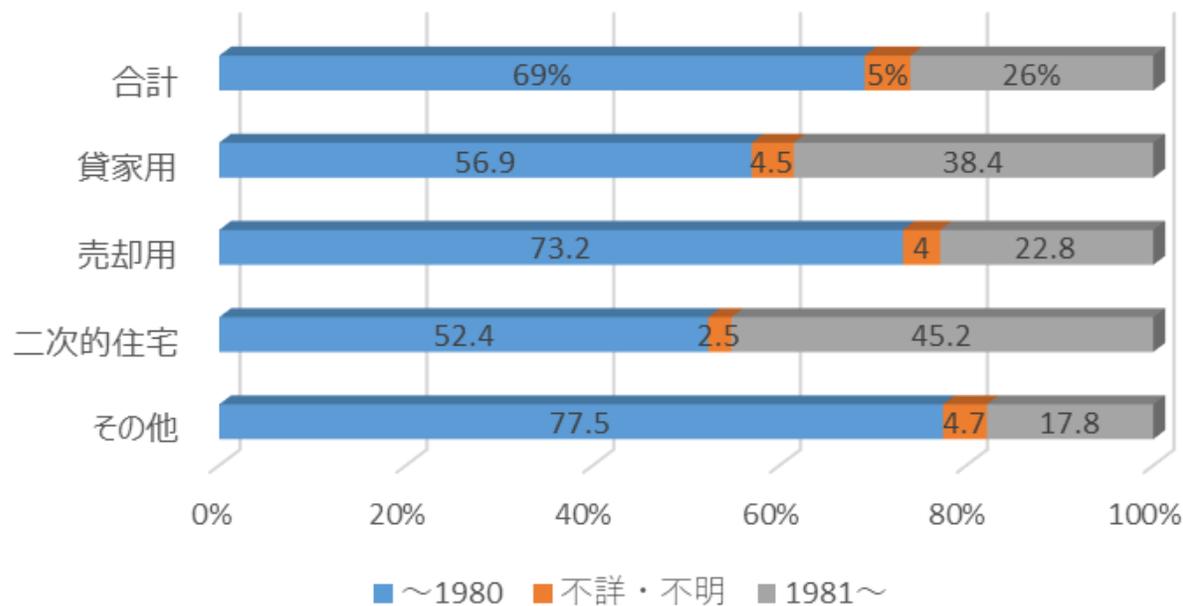
- ✓ 山梨県は空き家活用ビジネスへの補助金制度の策定
- ✓ 長野県が売買時にインスペクションに対する補助金制度の創設

※総戸数には一戸建、長屋建を含まない

出所：総務省「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計

全国賃貸住宅経営者協会連合会「民間賃貸住宅（共同住宅）戸数及び空き戸より野村不動産ソリューションズ作成

<用途別空き家の築年数>



**築40年を超える~1980年が69%、
賃貸用が56.9%・その他が77.5%**

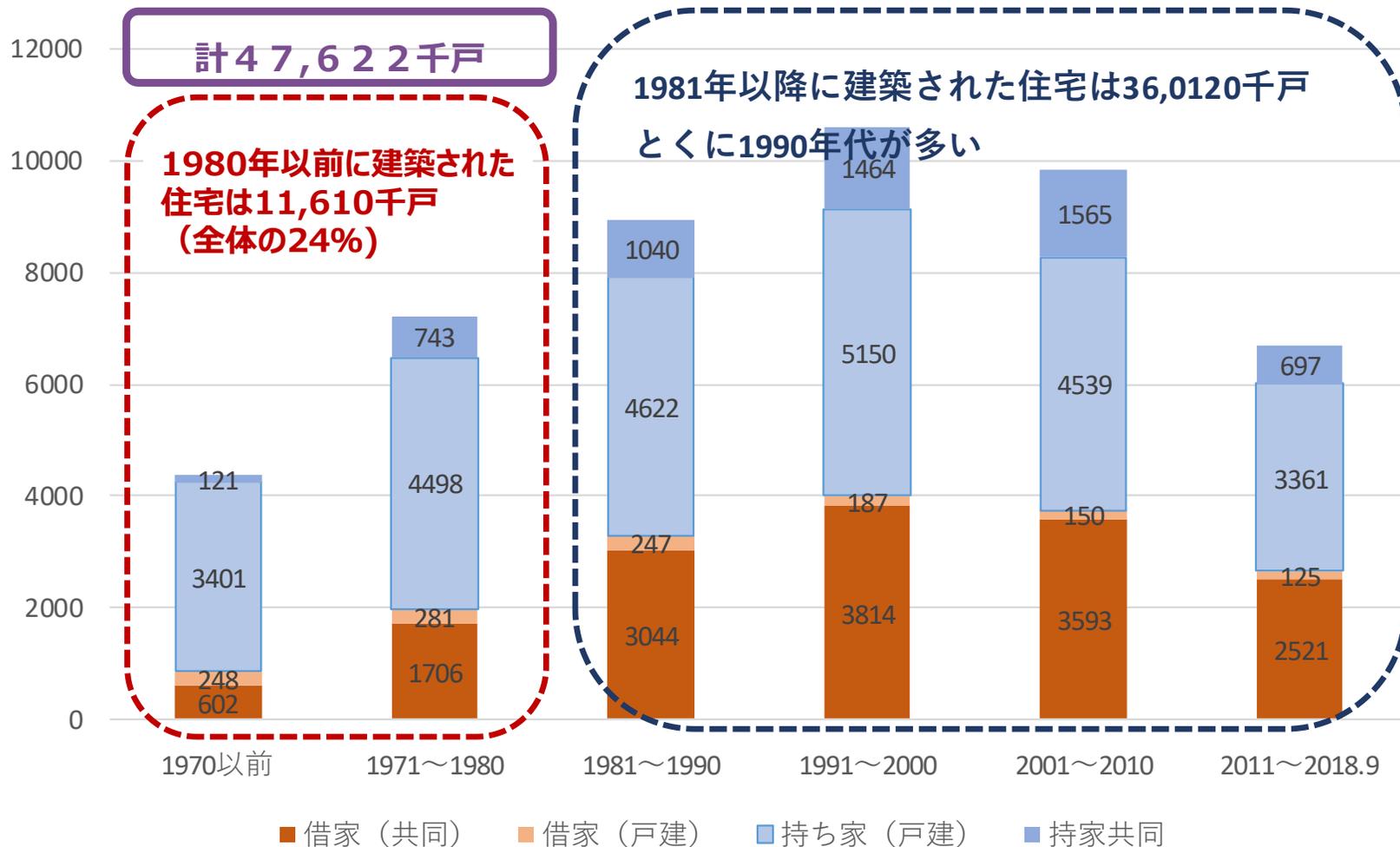
<空き家にしておく理由>

物置として必要	60.3%
解体費用をかけたくない	46.9%
さら地にしても使い道がない	36.7%
好きな時に利用や処分ができなくなる	33.8%
住宅の質の低さ (古い、狭いなど)	33.2%

出所：国土交通省「空き家所有者実態調査」より野村不動産ソリューションズ作成

- ✓ 補助金のさらなる導入
- ✓ 建築時に解体費用をプールする仕組みづくり？

<建築年代別の住宅ストック数>



✓ 住宅ストック総数は40年を超える～1980年以前のものが24%

✓ 供給のピークであった1990年代は10年間で1,000万戸超のストックがある

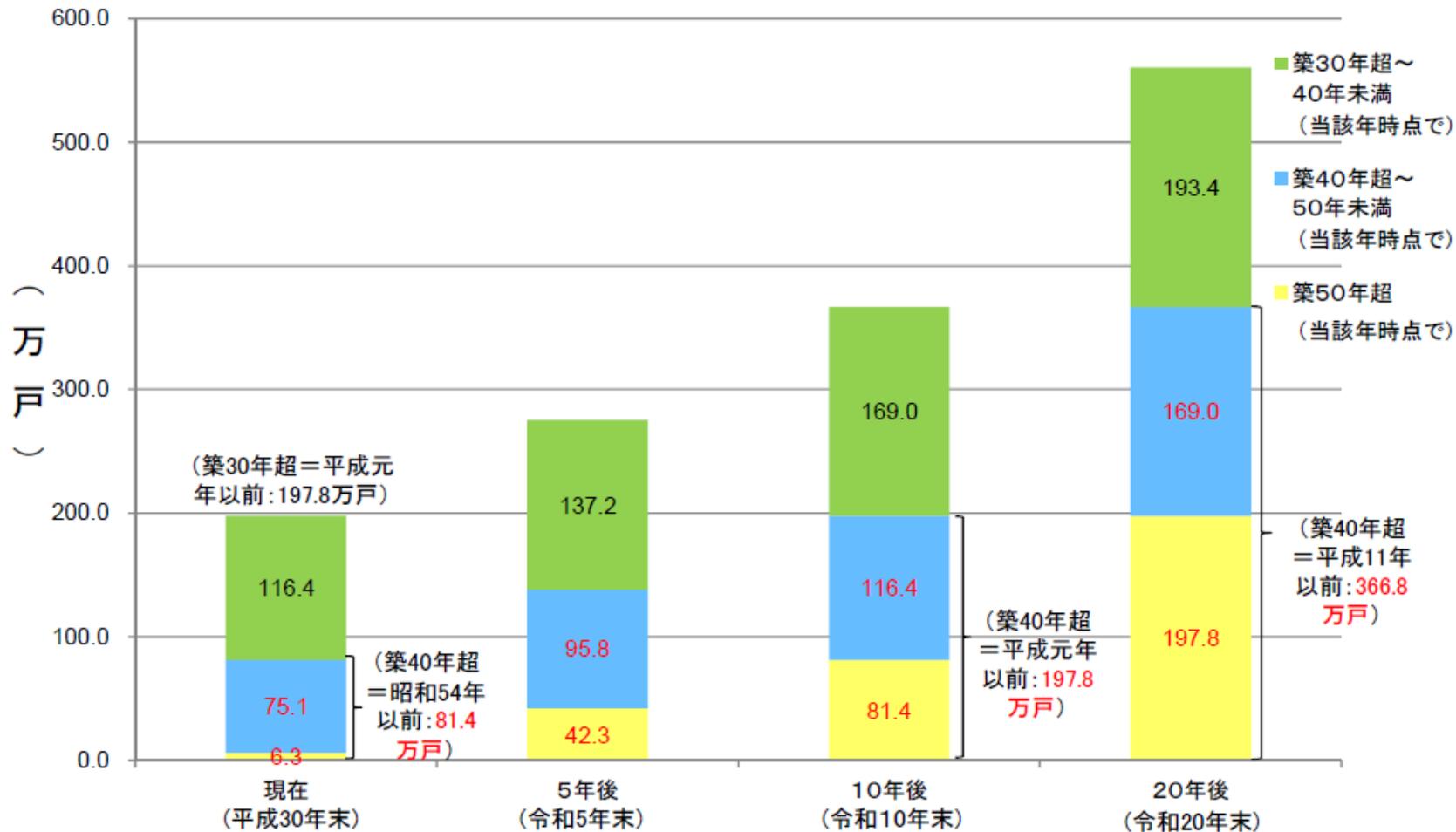


✓ それらが築40～を迎える10年、20年後には大きな社会問題となることが懸念される

※築年不詳のものは参入していないため、ストック62,407千戸の76% = 47,622千戸の集計

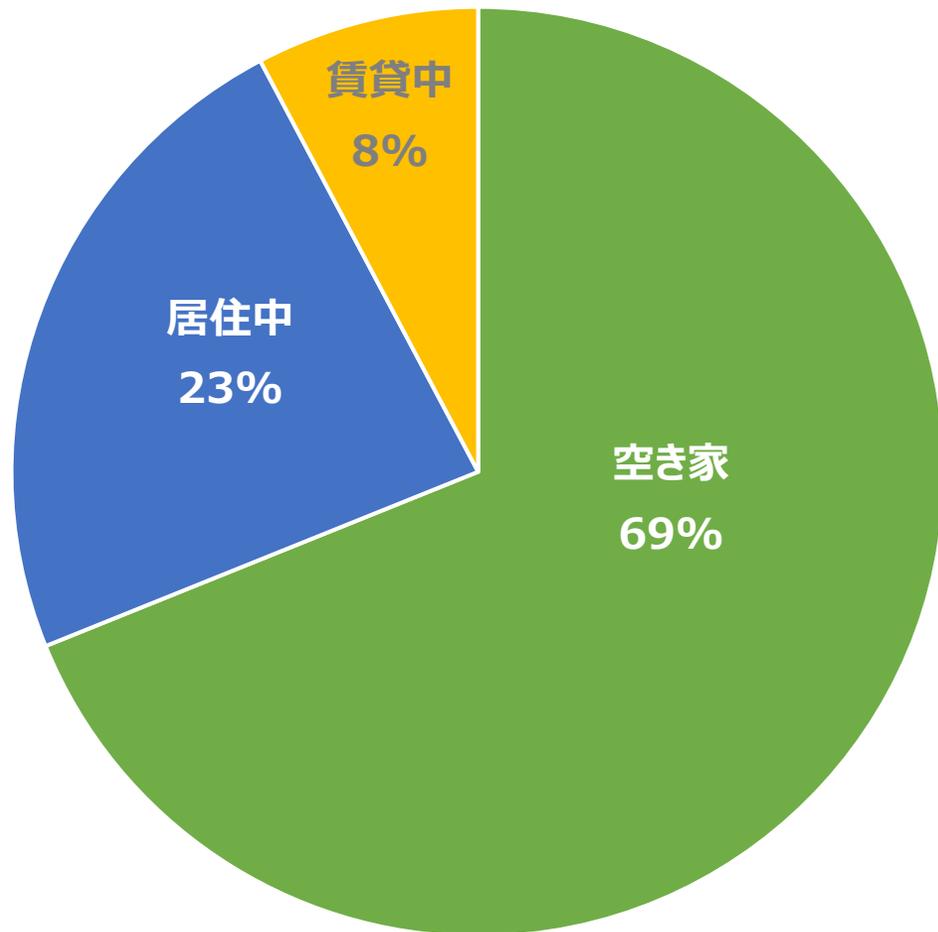
<築後30, 40, 50年超の分譲マンション数>

○ 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み



4. 当社データ 空き家の売買

<売り出し中物件の空き家比率>

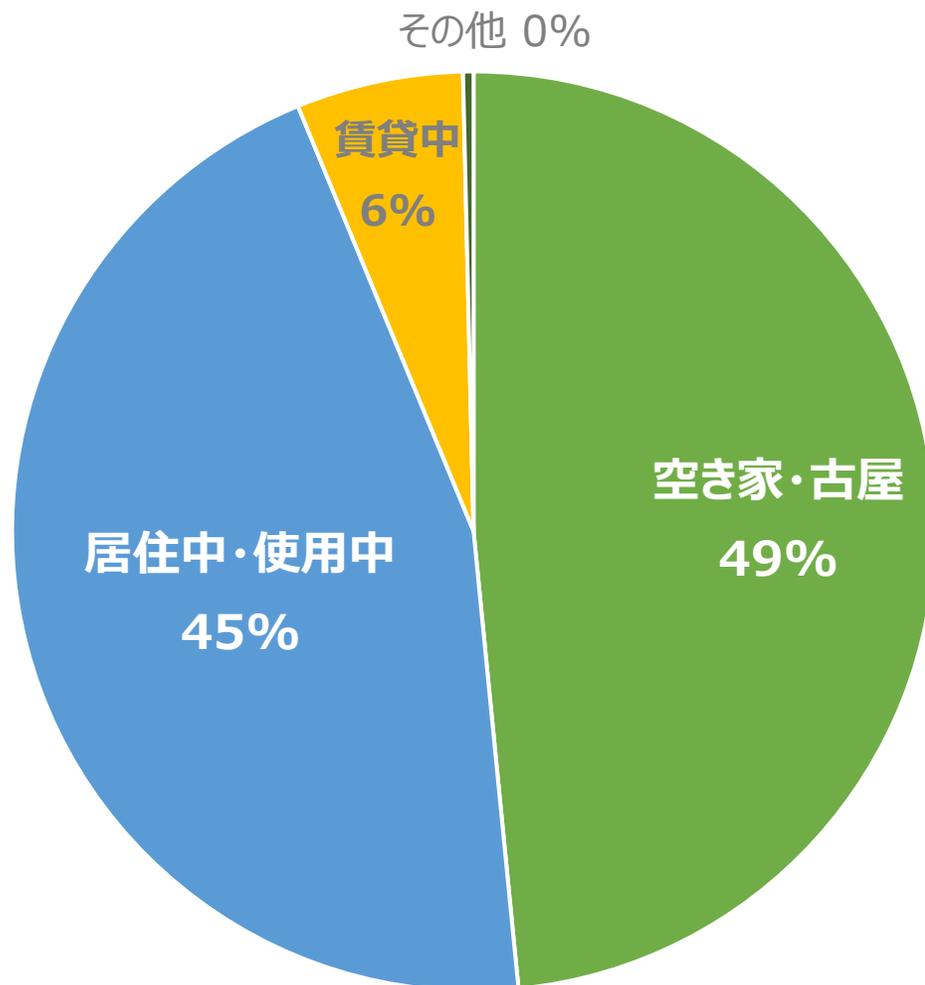


	中古マンション	中古戸建て	中古タウンハウス	中古テラスハウス	合計	%
空家	10091	1070	3	13	11177	69%
居住中	2876	909	5	4	3794	23%
賃貸中	1220	33		2	1255	8%
合計	14187	2012	8	19	16226	100%

野村不動産ソリューションズ(株)社内データ調べ

- ・当社運営不動産情報サイト「ノムコム」登録データ（2024年1月3日時点）
- ・物件区分：中古マンション・中古一戸建・中古タウンハウス・中古テラスハウス

<成約物件の空き家比率（マンション・中古戸建）>



	マンション	戸建	合計	%
空き家・古屋	2879	691	3570	48.4%
居住中・使用中	2756	585	3341	45.3%
賃貸中	385	46	431	5.8%
その他	23	4	27	0.4%
合計	6043	1326	7369	100%

野村不動産ソリューションズ(株)社内データ調べ
 ・成約物件データ
 ・物件区分：マンション（区分所有）・中古戸建（7369件）
 ・期間：2022年4月1日～2023年3月31日

<空き家・古家の売却理由>

現金化	960	27%
事業用	613	17%
相続	335	9%
家への不満（狭い・古い等）	263	7%
高齢化への備え	205	6%
転勤（通勤）	204	6%
家族数の増加	137	4%
家族数の減少	90	3%
施設入居のため	69	2%
学校の関連（通学）	42	1%
結婚	33	1%
投資用	22	1%
独立	6	0%
その他・不明	591	17%
合計	3570	100%

相続、高齢化への備え、
施設入居のため・・・18%

<参考>

空き家・古屋の購入理由 上位5項目

事業用	819	23%
家への不満（狭い・古い等）	718	20%
高齢化への備え	312	9%
家族数の増加	310	9%
結婚	120	3%

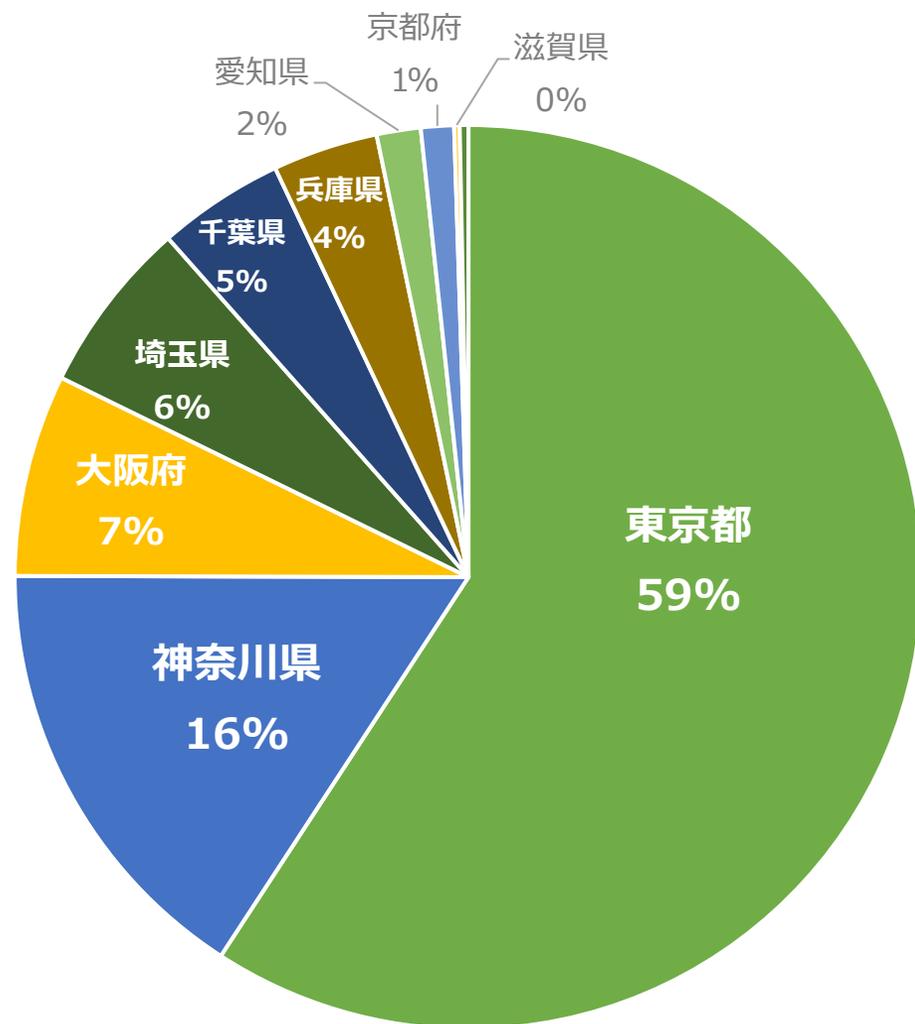
野村不動産ソリューションズ(株)社内データ調べ

・成約物件データ

・物件区分：マンション（区分所有）・中古戸建（7369件）

・期間：2022年4月1日～2023年3月31日

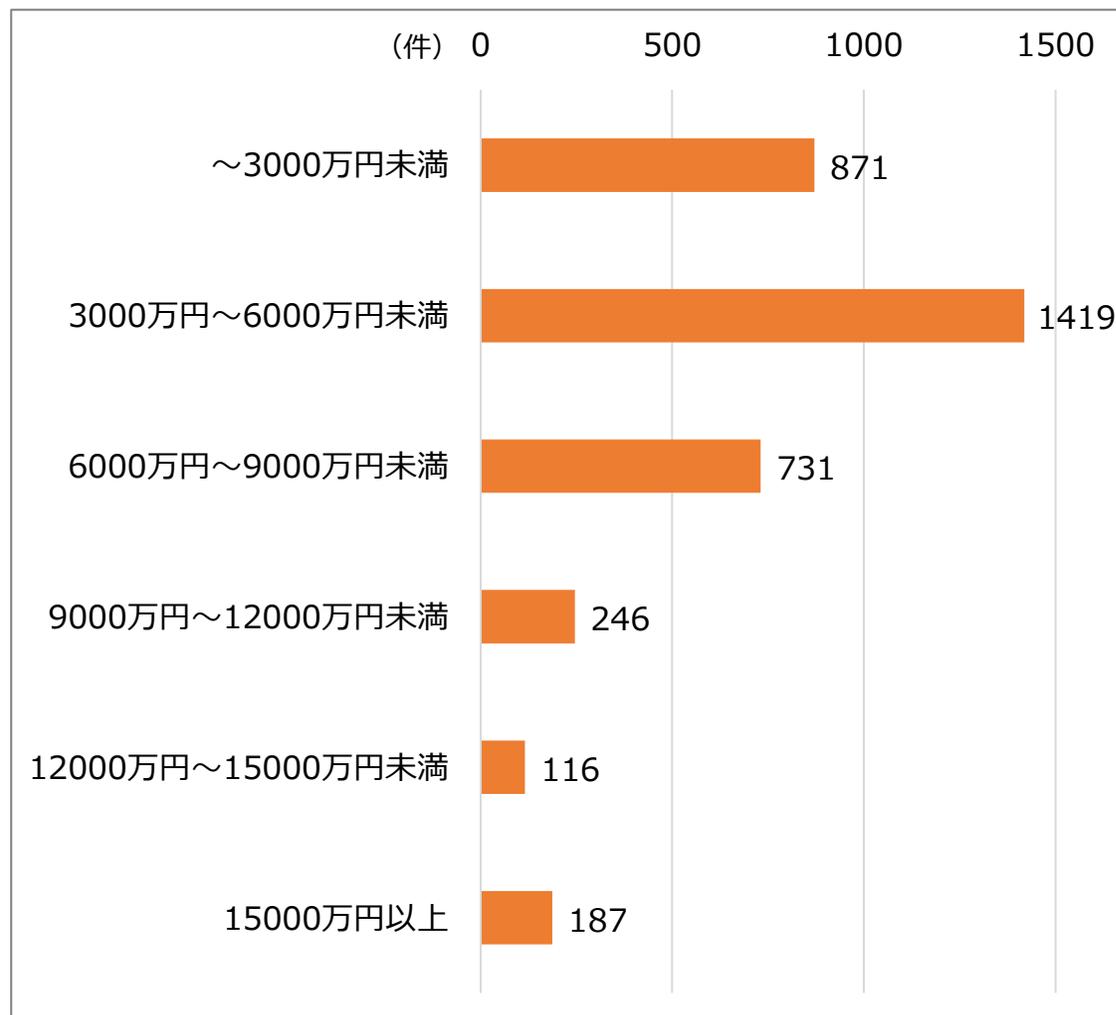
<物件所在エリア（空き家・古家）>



東京都	2113	59.2%
神奈川県	566	15.9%
大阪府	258	7.2%
埼玉県	222	6.2%
千葉県	161	4.5%
兵庫県	134	3.8%
愛知県	56	1.6%
京都府	42	1.2%
滋賀県	7	0.2%
その他	11	0.3%
合計	3570	100%

野村不動産ソリューションズ(株)社内データ調べ
 ・成約物件データ
 ・物件区分：マンション（区分所有）・中古戸建（7369件）
 ・期間：2022年4月1日～2023年3月31日

<成約価格帯（空き家・古家）>



～3000万円未満	871	24%
3000万円～6000万円未満	1419	40%
6000万円～9000万円未満	731	20%
9000万円～12000万円未満	246	7%
12000万円～15000万円未満	116	3%
15000万円以上	187	5%
合計	3570	100%

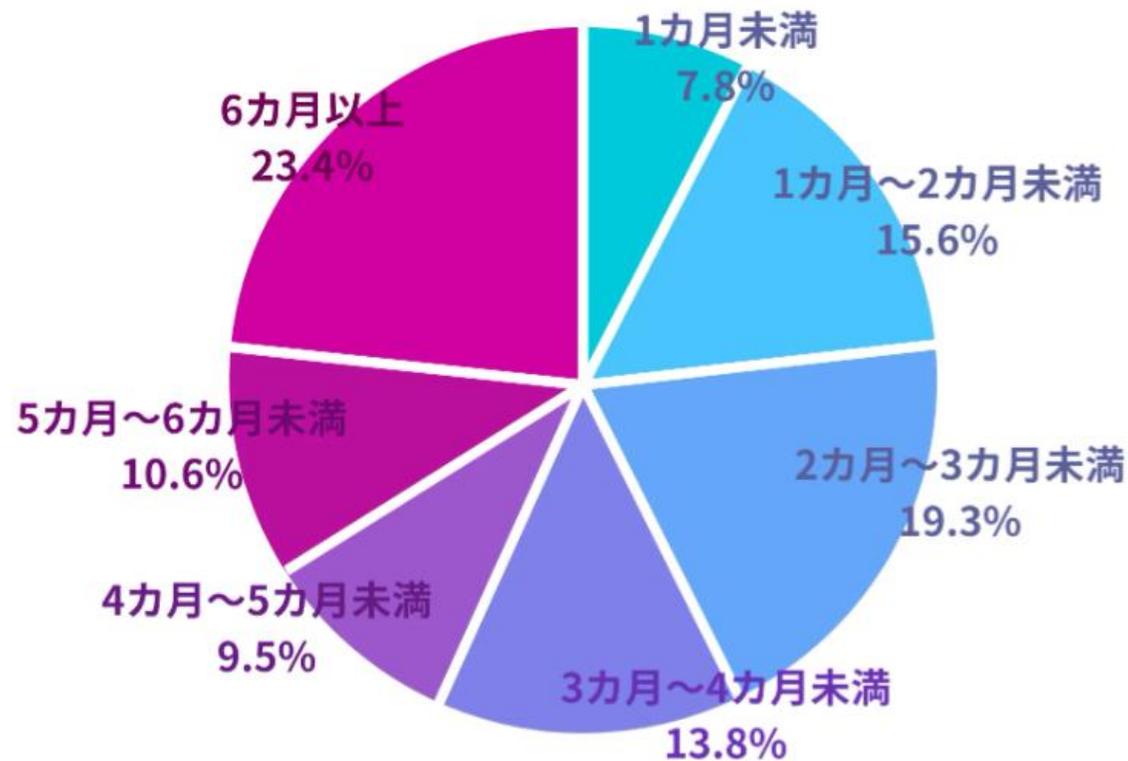
野村不動産ソリューションズ(株)社内データ調べ
 ・成約物件データ
 ・物件区分：マンション（区分所有）・中古戸建（7369件）
 ・期間：2022年4月1日～2023年3月31日

5. 不動産売買の流れ

◆不動産の売却期間は 3～6か月がめやす

○不動産の売却期間は、平均的に3～6か月とされています。

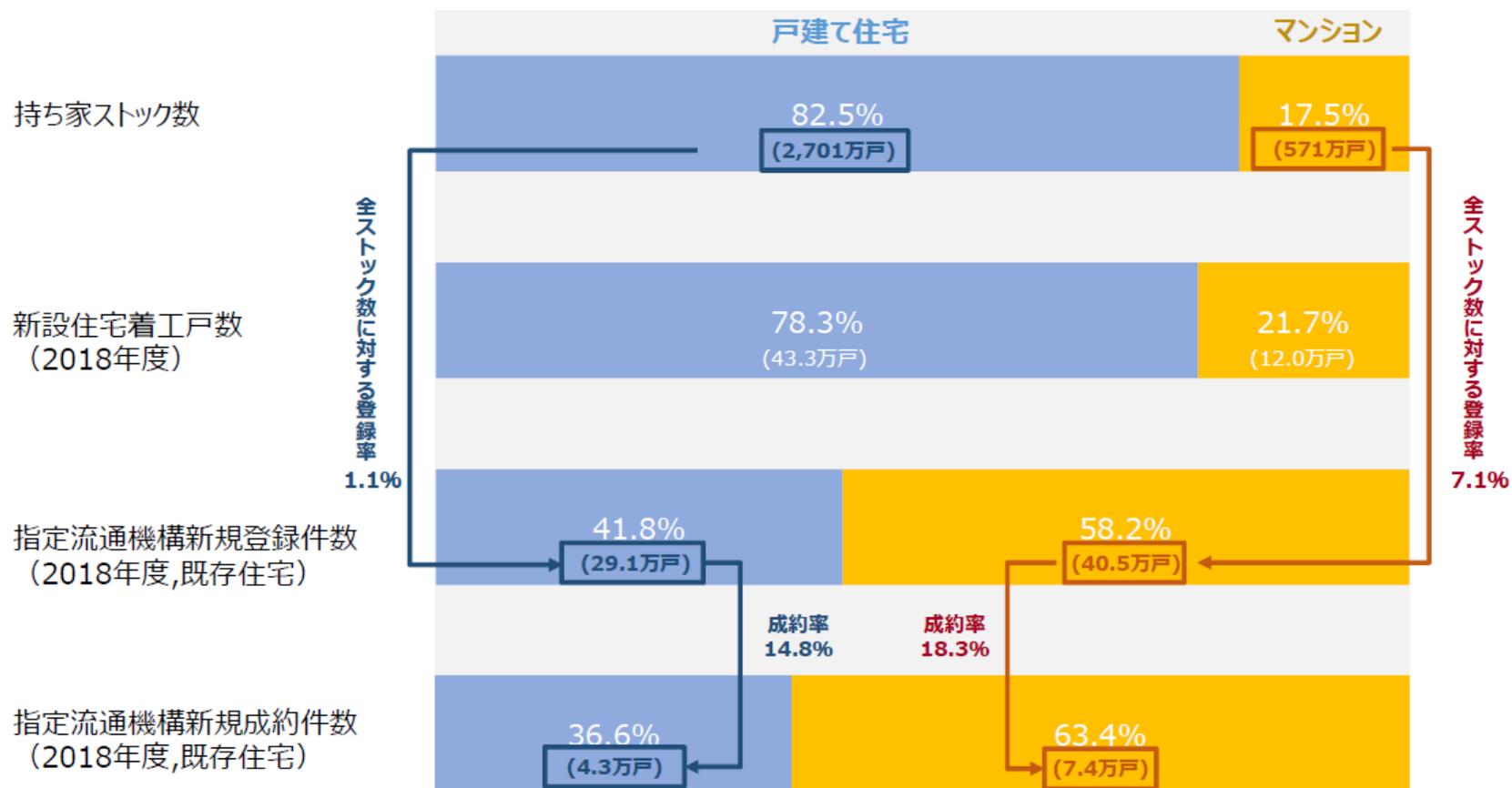
○このうち、マンションのほうが売れやすく3か月程度、戸建ては6か月程度となるのが一般的です。



HOME4U調べ

<戸建て住宅とマンションの流動性について>

- 全ストック数を見ると、戸建てが約8割を占めており、新設住宅着工戸数についても戸建てが約8割を占めている
- 一方、レインズへの新規登録物件数（売りに出された物件数）を見てみると、マンションが戸建てを上回っており、マンションの方が流動性が高い。また、成約率をみると、マンションの方が約4ポイント高く、また、成約件数についてもマンションが6割以上を占めている



31

出典: 総務省「平成30年住宅・土地調査」、国土交通省「住宅着工統計」、公益財団法人東日本不動産流通機構「レインズデータライブラリー」をもとに国土交通省住宅局において作成

ご相談後の流れ①（ご相談～媒介まで）

約 2 週間
～
1 か月

STEP
1

売却相談

ご売却を考えられるご事情やスケジュールによって、ご売却方法が変わってきます。所有不動産がどれ位の価格で売れるか、住宅ローンが残っている物件を売るにはどうしたらよいか、また、税金や手数料といった諸経費をどのくらい見込めばよいかなどについて、お客様それぞれの状況にあった売却方法を検討します。

STEP
2

売却物件の調査・査定

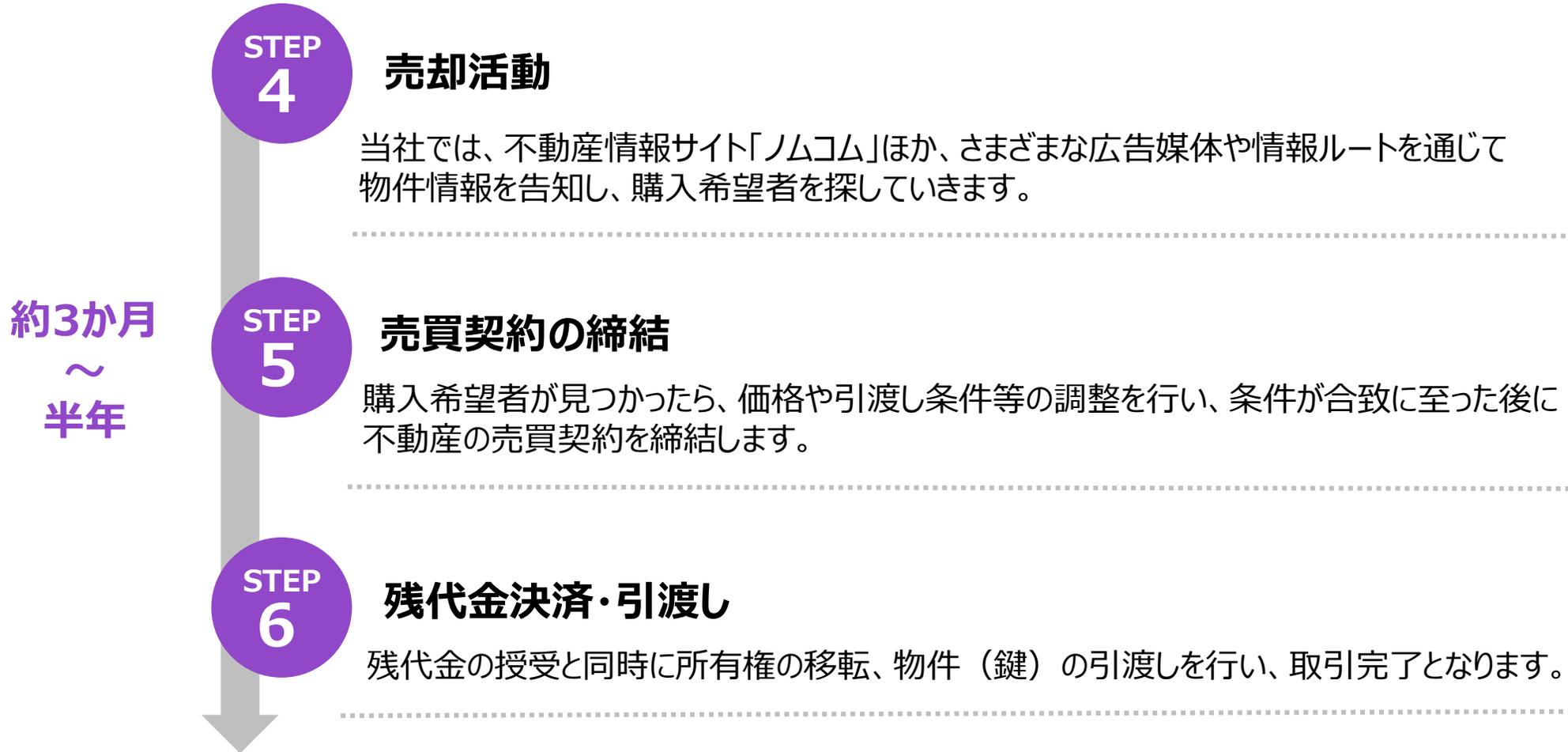
営業担当者がご売却物件の現地に伺い、室内状況や眺望、近隣環境等を確認します。また、市場調査・売り出し事例・成約事例・建築法規・権利関係などの調査を基に、客観性の高い不動産査定を実施します。

STEP
3

媒介契約

査定結果のご報告、および売却方法のご提案をさせていただきます。その後、お客様と当社の間で媒介契約を締結し、売却活動を開始します。

ご相談の流れ②（売却活動～契約・引き渡し）



媒介契約の種類

媒介契約には3つの種類があります。

	専属専任 媒介契約	専任 媒介契約	一般 媒介契約
売却の依頼会社数	1社のみ	1社のみ	複数の会社
購入希望者との直接取引	×	○	○
契約有効期間	3ヶ月以内	3ヶ月以内	3ヶ月以内
レインズ登録	5営業日以内	7営業日以内	任意
売却サポートサービスの利用※	○	○	×
「買換保証」の利用※	○	×	×
営業活動の報告義務	1週間に一度	2週間に一度	なし

売却のために必要となる諸費用・税金

不動産を売却する場合にも経費がかかります。

売買金額から売却にかかる経費・税金を引いた分が手取額となります。

売却価格

—

諸費用

=

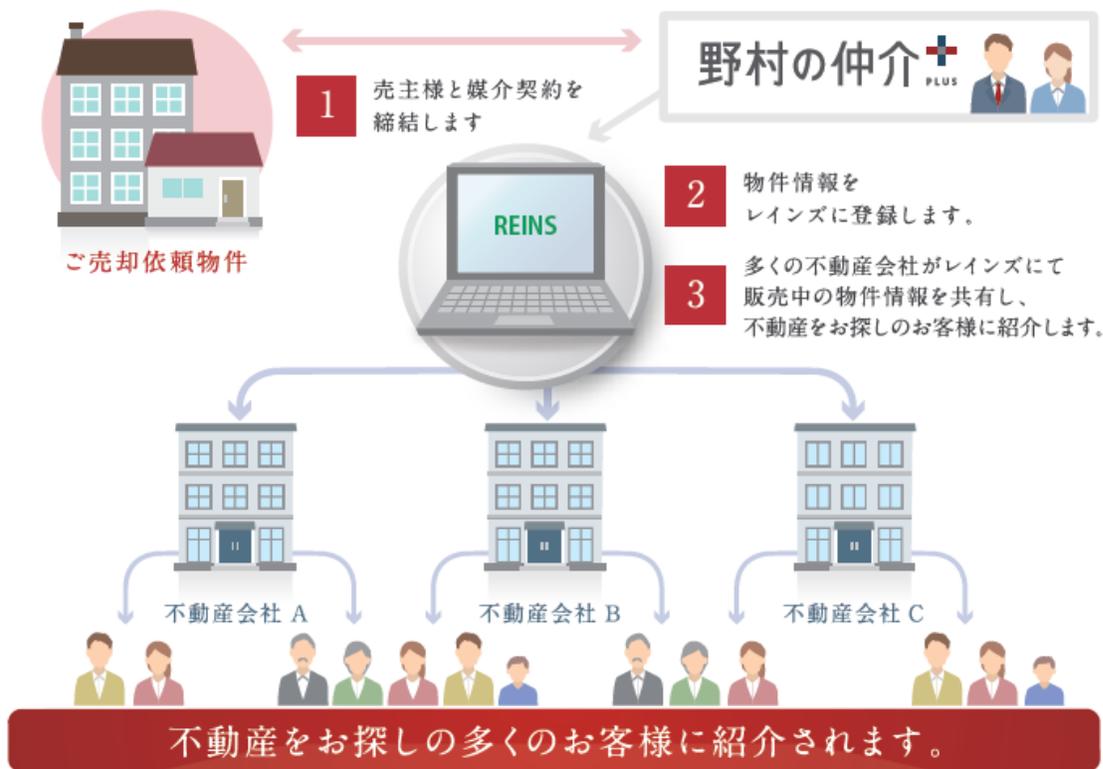
手取額

経費	仲介手数料	成約価格の3%+6万円（別途消費税）
	印紙税	売買契約書に貼付します。 ※売買契約書に記載された契約金額により税額が変わります。
税金	譲渡所得税・住民税	土地・建物などを売却した場合、その譲渡益に対して他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。 ※マイホーム（居住用財産）を売却した時は各種特例制度が利用できる場合があります。 詳細は担当者までお問い合わせください。
その他	登記費用・司法書士報酬	<ul style="list-style-type: none"> ●登記上の住所が現住所と異なる場合（住所変更登記） ●ご所有の不動産に抵当権が設定されている場合（抵当権抹消登記）
	測量費用 ※土地・戸建の場合	<ul style="list-style-type: none"> ●隣地と境界が不明瞭な場合（境界杭がない場合） ●土地を分割して、売却したい場合（分筆登記）

※上記費用の他に既存住宅ローンの完済や引越し代等の費用がかかります。

媒介と「レインズ」の仕組み

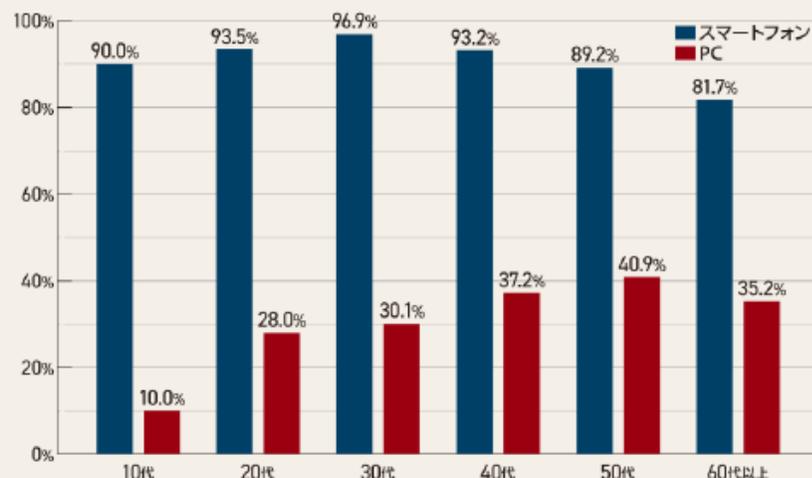
レインズとはREAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEMの略で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムの名称です。不動産物件情報をホストコンピューターに登録し、多くの取引関係者が情報を共有できるシステムです。リアルタイムで情報交換を行うことができますので、取引の拡大を図れます。



不動産購入者の大半がインターネットで情報収集する時代

不動産探しの情報源は、スマホ・PCの「インターネット上から収集」が主流に。

■不動産情報を調べる際に利用したもの(複数回答) ※未契約者を含む全回答者



出典:不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果より抜粋

調査の概要

- 【1】調査方法 不動産情報サイト事業者連絡協議会サイト、会員サイト、不動産情報サイト上で行ったオープン型調査
- 【2】調査期間 2022年3月17日～6月14日の90日間
- 【3】有効回答者数 1,388人(過去1年のうちにインターネットで自身が住む住まいを賃貸または購入するために不動産物件情報を調べた(調べている)人)

(出典)不動産情報サイト事業者連絡協議会調べ(2022年10月)

集客する上で重要なポイントは

「インターネット」を活用した販売戦略

野村の仲介+(PLUS)なら、最も集客力のある「SUUMO」で幅広く集客し、多彩なコンテンツで魅力的に物件を演出することができる。「ノムコム」で物件の良さをアピールできます。

当社
不動産情報
サイト

ネットで住みかえ ノムコム
nomu.com



不動産
ポータルサイト

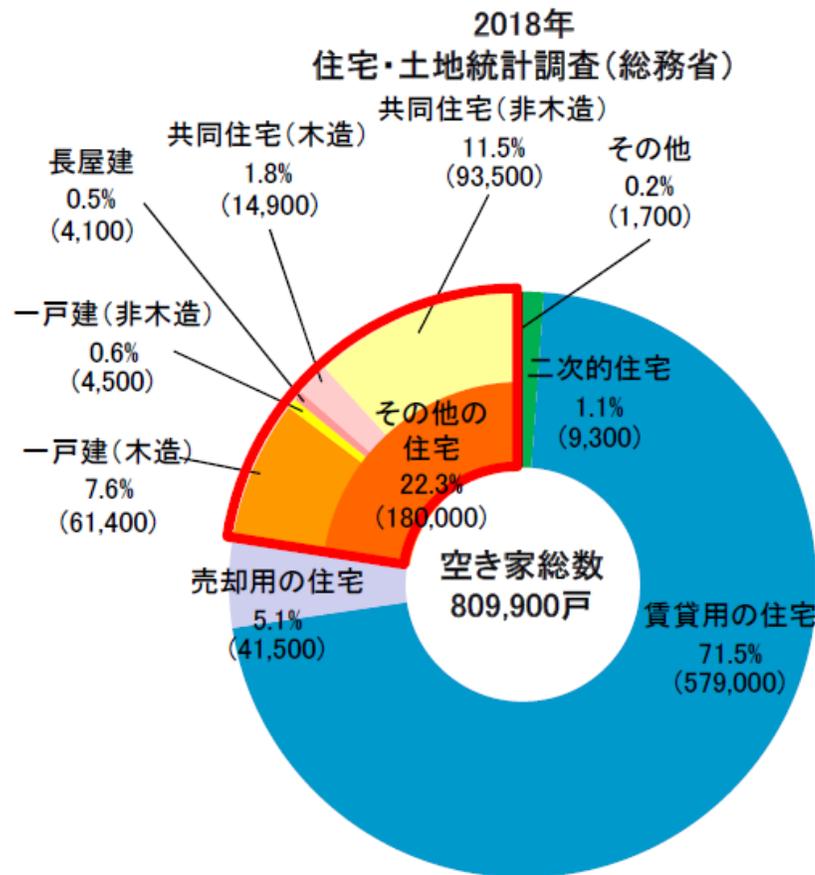
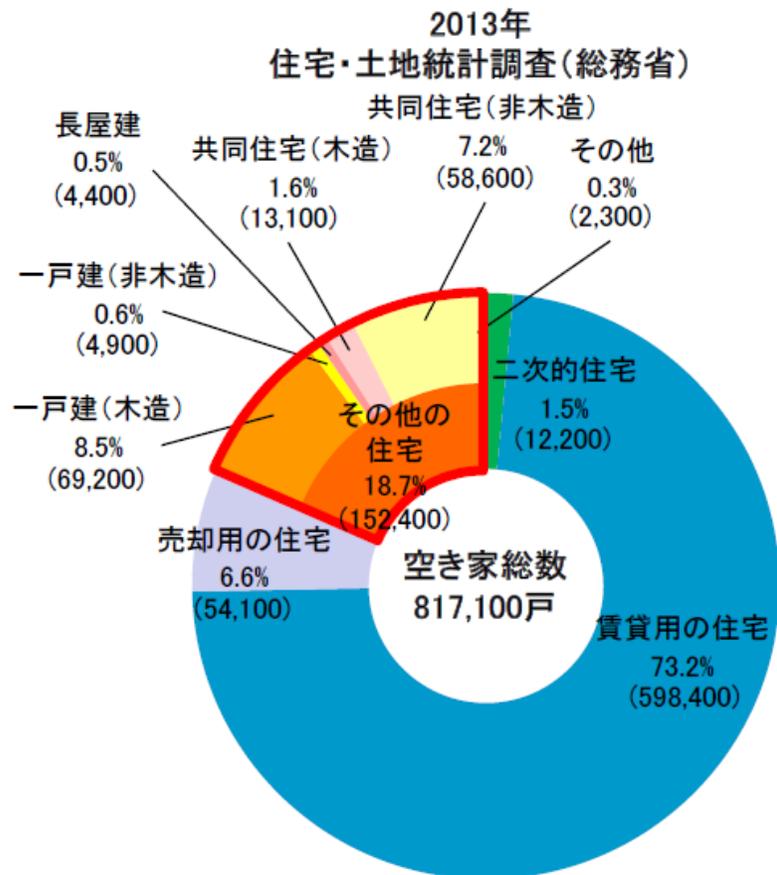
SUUMO



閲覧数×多彩なコンテンツ=成約への近道

6. 空き家が将来的に不動産市場へ与える影響

- 空き家の総数は2013年から約7千戸減少
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は減少
- その他空き家のうち、共同住宅（非木造）の空き家が特に増加（約3万5千戸）



[空き家の種類]

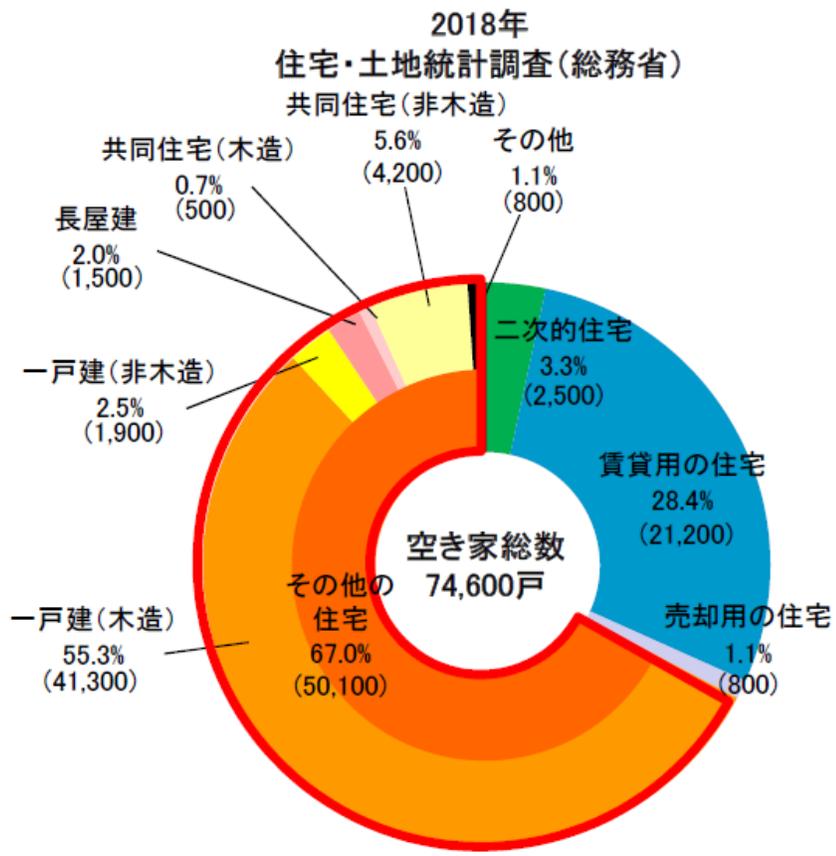
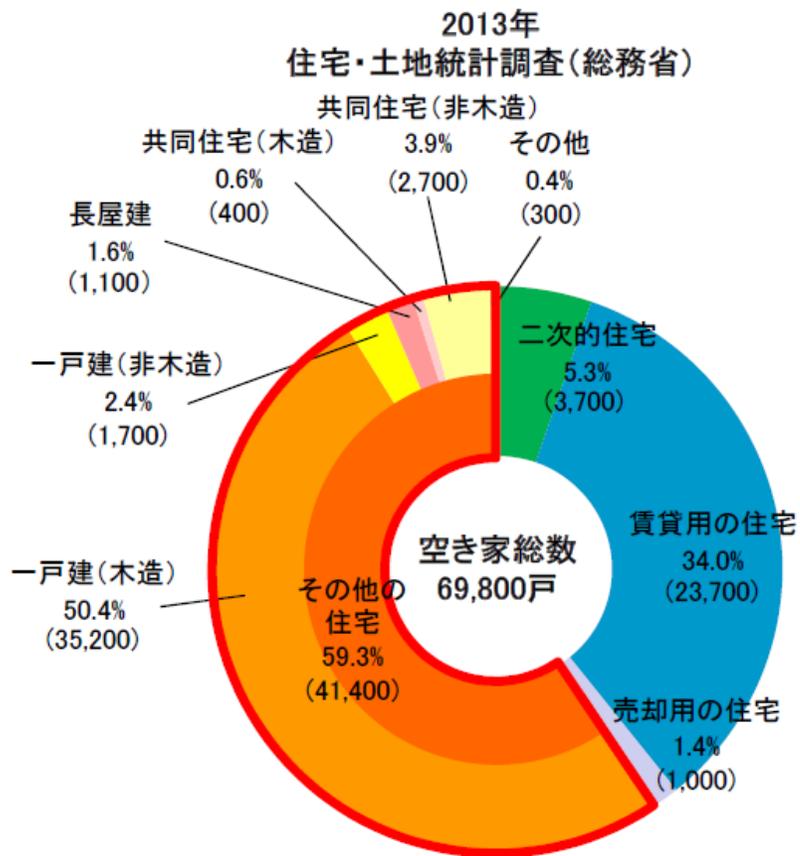
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

- 空き家の総数は2013年から約5千戸増加
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は横ばい又は減少
- その他空き家のうち、一戸建（木造）の空き家が特に増加（約6千戸）



【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

空き家バンク登録物件

平均価格 **506万円**

⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)
(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

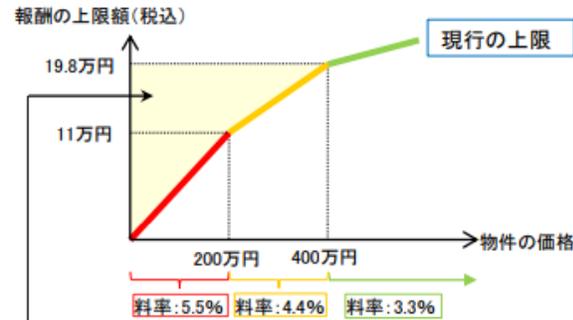
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】 低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする。ただし、18万円の1.1倍を上限とする。

低廉な空き家等の売買・交換の媒介等の際し、通常の売買の媒介等と比較して現地調査等の費用を要するものについては、**現行の報酬上限額に加えて、当該現地調査等に要する費用相当額を合計した金額18万円(消費税相当額を含まない。)**を上限に受領できるとされております。

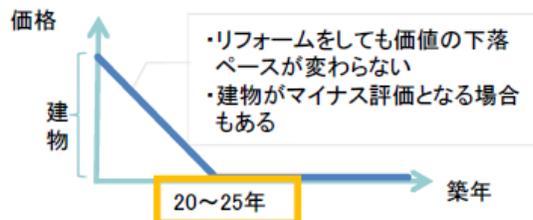
なお、当該現地調査等に要する費用相当額は、媒介契約の締結に際し、予め報酬額について空き家等の売主等である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がありますとされております

既存住宅の建物評価手法の改善

第48回分科会参考資料5

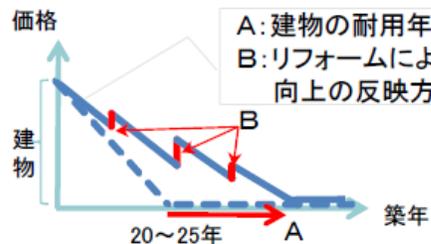
既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

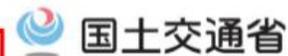
平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

買取再販事業について

第1回勉強会資料5



○戸建て買取再販事業

既存戸建住宅を買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を高めた上で、リフォーム・リノベーション済み戸建住宅として販売する買取再販事業。



○マンション戸別買取再販事業

分譲マンションを戸別に買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を向上させて再販売する買取再販事業。



○マンション一棟丸ごと買取再販事業

既存分譲マンションを一棟丸ごと買い取り、共用部まで含めて改修し、品質・性能・デザイン性を向上させ、さらに買主の希望に添って柔軟にリフォーム・リノベーションを行い、付加価値・資産価値を高めて販売する買取再販事業。

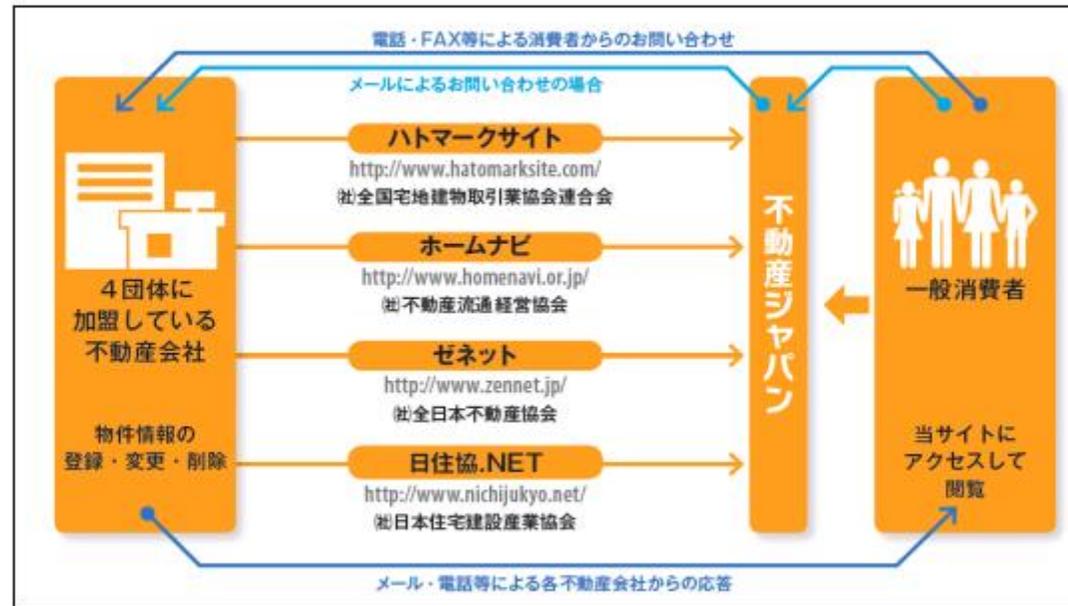


37

7. 不動産売却を検討するうえでの第一歩

不動産ジャパン 安心・安全な不動産取引をサポートする総合情報サイト～物件選びからトラブル対応まで【不動産ジャパン】

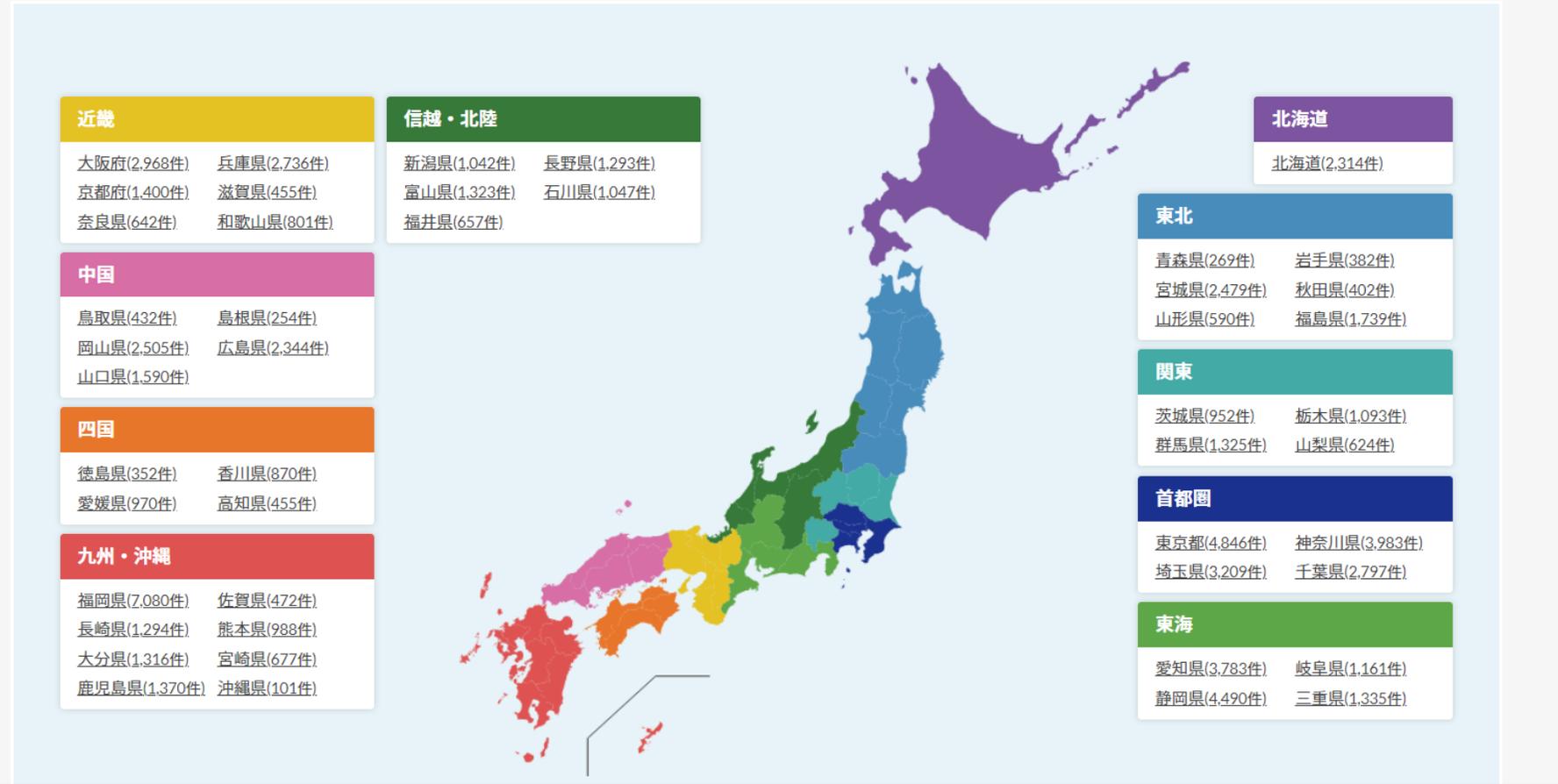
不動産ジャパンの概要



不動産流通4団体が運営する不動産情報サイトを通して、各団体に所属する不動産会社の物件情報を集約

都道府県を選択して売買物件(一戸建て)を探す

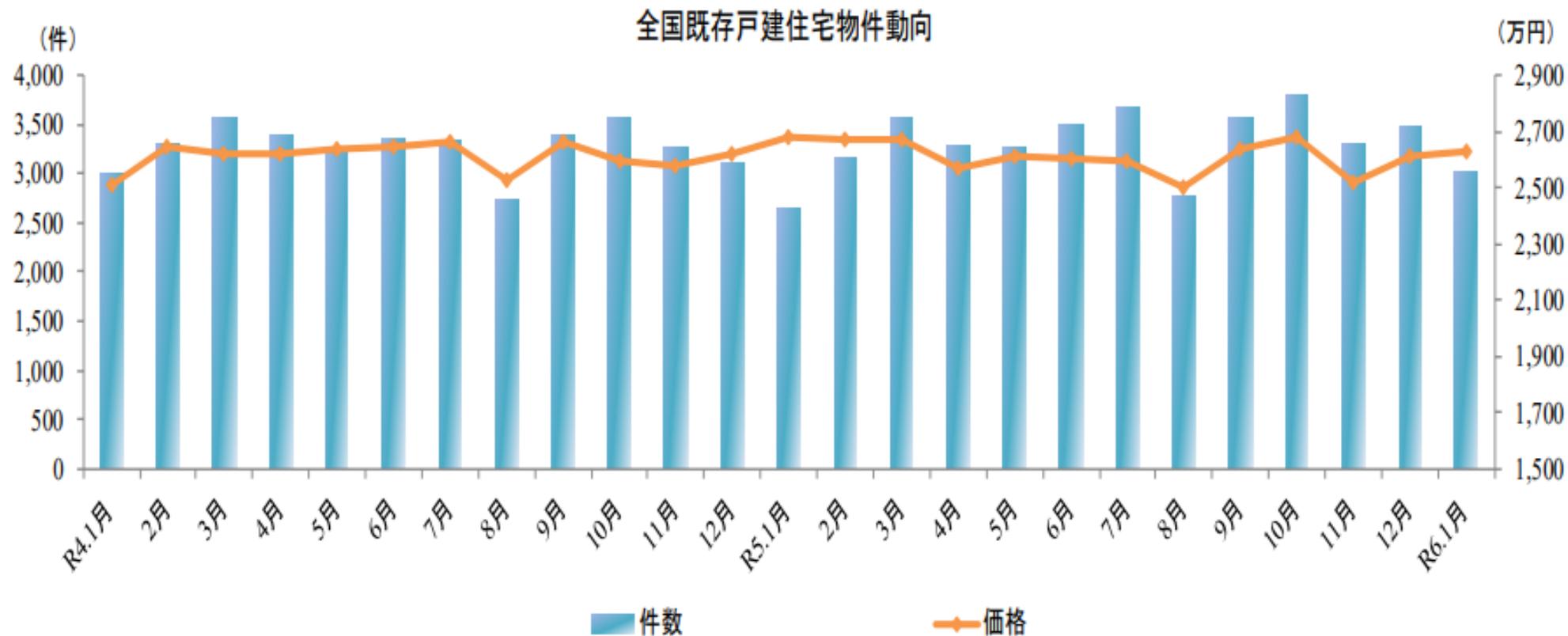
不動産ジャパン > 【売買一戸建て】都道府県



3. 全国地域別の既存戸建住宅の動向

R6.1月の地域別の既存戸建住宅動向

地域	成約価格 (万円)	前年同月比 (%)	件数 (件)	前年同月比 (%)
全国	2,629	-2.01 	3,024	14.37 
北海道	1,948	2.80 	190	39.71 
東北	1,829	-2.51 	123	0.00 
北関東・甲信越	1,599	-6.16 	186	36.76 
首都圏	3,929	0.98 	880	-0.90 
北陸	1,279	-5.19 	71	82.05 
中部圏	2,303	4.02 	280	24.44 
近畿圏	2,446	4.26 	850	18.55 
中国	1,566	-0.82 	170	34.92 
四国	1,590	21.84 	50	6.38 
九州・沖縄	1,969	-4.04 	224	8.21 



ノムコム ネットで住みかえ
nomu.com

マンション・一戸建て・土地の売却ならノムコム

わが家、意外と高く売れるかも？

不動産の売却・無料査定ならノムコム

多くのお客様からご評価をいただきました

弊社とのお取引 についての 総合的な満足度	94.6%	×	営業担当者 としての 総合的な満足度	95.6%
-----------------------------	-------	---	--------------------------	-------

※2022年9月～2023年2月の間に当社にてお取引いただき、アンケートにて「大満足」「満足」「普通」「やや不満」「不満」の5項目のうち、「大満足」「満足」とご回答いただいたお客様の割合

カンタン60秒入力 ノムコムの無料査定でまずは価格をチェック!

神奈川県



OK

市区町村は?



OK

エリアは?



OK

無料査定スタート!

ネットで住みかえ ノムコム
nomu.com



ご選択のエリアは、野村不動産ソリューションズ営業エリア外のため、査定できません。
提携サイト「HOME4U（ホームフォーユー）」で、[無料]一括査定サービスをご利用下さい。



不動産一括査定とは、複数の不動産会社へ同時に査定の依頼ができるサービスです。

大手も地域密着型も！全国の優良企業1,300社と提携

不動産一括査定は

NTTデータ
グループ運営

ホームフォーユー

HOME4Uにお任せください

「和歌山県和歌山市」
の査定依頼はこちら

査定のつづきを入力する



現在の「空き家」から発生する売却物件について

I. 現在の売却物件の確認

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、空き家のうち売却用の住宅（戸数ベース）は全国で293千戸、空き家のうち3.5%を占める。

II. 現在の空き家の中の潜在的な売却物件数の検討

「売却用」の区分以外で、今後の利用意向を「売却」と答えた回答数は242。

その数は元々「売却用」であるとの回答数500に対し48%となる大きな数値。

➡この結果、今は売却用としていないが潜在的な売却物件として現在の売却物件の48%の量があると想定、下記の通り算出することができる。

・潜在的な売却用の住宅：I「売却用の住宅」293千戸×48%=141千戸

・潜在的売却物件を含めた売却用の住宅：(293+141)千戸=434千戸

潜在的な売却物件が市場に与える影響

- ✓ 空き家の中で潜在的な売り物件は141千戸、年間販売件数の既存住宅・土地250千件に対しては56%の比率と想定。
➡単年で全て処分されるわけではないので、これらが5年かけて消化されるのであれば 年間11% (56%÷5年)、決して無視できない規模の売却希望物件の増加。
- ✓ 全国平均より空き家率が高い地域は上記よりもより強いインパクトを受ける可能性があり、流通が滞れば地価の下落へとつながることが予想される。
- ✓ 流通量の増加や購入需要量、それらに起因する価格の変化の程度も地域により異なると思われるが、長期にわたり売却物件の増加傾向が続くということが市場のコンセンサスとなると、大幅な価格下落傾向となる場所もあると思われる。

<お問い合わせ先>

野村不動産ソリューションズ株式会社 経営企画部



https://www.nomura-solutions.co.jp/enquete/inquiry_ent.php?division=0

* 上記の二次元コードまたはお問い合わせフォームよりご連絡をお願いいたします。

<ご案内> 本セミナーでご紹介した各事業・サイト

コーポレートサイト : <https://www.nomura-solutions.co.jp/>

野村の仲介+ (個人向け不動産仲介サービス) : <https://www.nomu.com/plus/>

ノムコム (不動産情報サイト) : <https://www.nomu.com/>

AI ANSWER Plus (チャット相談) : <https://www.nomu.com/answer/>

ご清聴ありがとうございました。