

参考No.2

空き家バンク成約物件の特徴について(案)

1. 概要

本資料は、「空き家バンクに登録しても売れるかどうか分からない・・・」、「売れない物件に登録するのは手間がかかるだけではないか・・・」、といった空き家バンクへの登録をためらう所有者の方に向けて、どのような空き家が成約しているのかの傾向を示しつつ、物件の価値が低い、一般に取引されないような物件でも空き家バンクを通して成約している事例を示しています。

今後の展開として、本資料をデザイン化したものを作成し、所有者からの空き家バンク相談や説明資料として提供することを想定しているほか、フウドや不動産会社、自治会等とも共有し、空き家バンクの物件掘り起こしの材料として活用します。

2. 抽出対象

令和3年度(令和3年4月1日～令和4年3月31日)～令和4年度(令和4年4月1日～令和5年2月28日)の約2年間に成約した物件(72件)を対象。

※空き家バンク登録申請書の情報に基づきます。

※売買金額は、空き家バンク登録時又は値下げ後の空き家バンク掲載時の最終金額です。(契約金額とは異なります)

※家財の有無の有は、生活がされていたままの未処分状態を指します。(有無は申請時の状態であり、その後処分された可能性は除きます)

地域性、築年数、空き家期間等、物件ごとに条件は異なりますが、本市の空き家バンク制度を利用して成約した物件の傾向を示したものです。

3. 空き家バンクによる成約物件の特徴まとめ

空き家バンクに登録された物件の成約には以下の傾向が見られています。

① 物件の半分が400万円以下で売れています。

・9割以上が700万円以下で売られています。

・1,000万円を超える物件は築30年以下の物件です。

② 物件の半数が築30～60年の物件です。

③ 物件の半分が5カ月以内に売られています。

・7割以上が9カ月以内に成約しています。

④ 物件の約7割が残置物の撤去を実施しています。

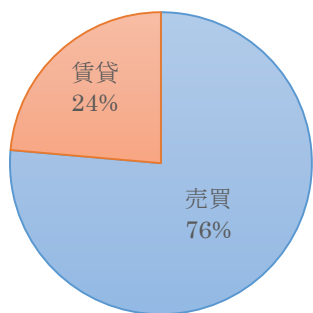
・成約後スムーズな契約、入居を行うため、残置物を撤去されている傾向があります。

⑤ 買主のうち約6割は市外の転居者です。

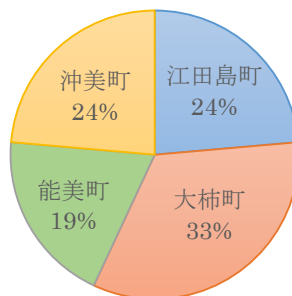
・空き家バンクで物件を購入した人は移住者に限らず、市内転居者も一定数見られます。

4. 空き家バンクによる成約物件の特徴

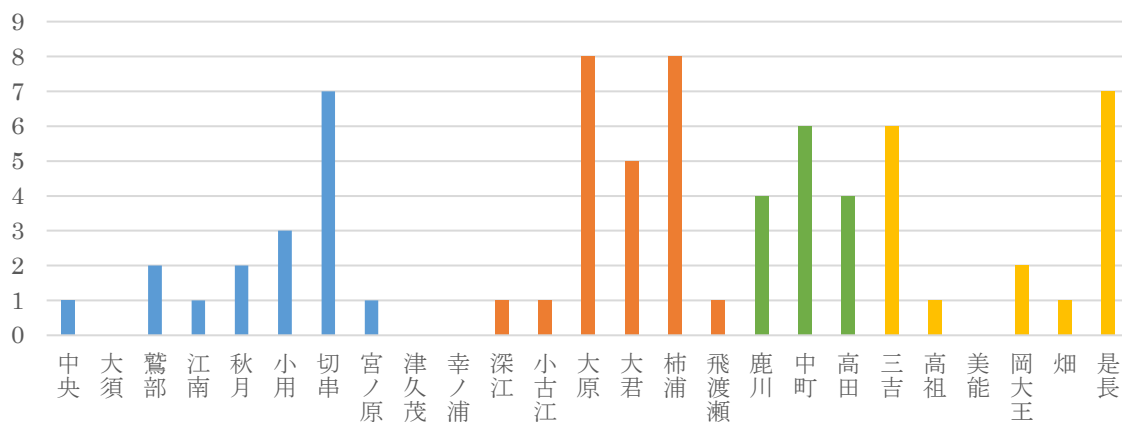
■成約形態 (n=72)



■成約物件の所在地(町) (n=72)

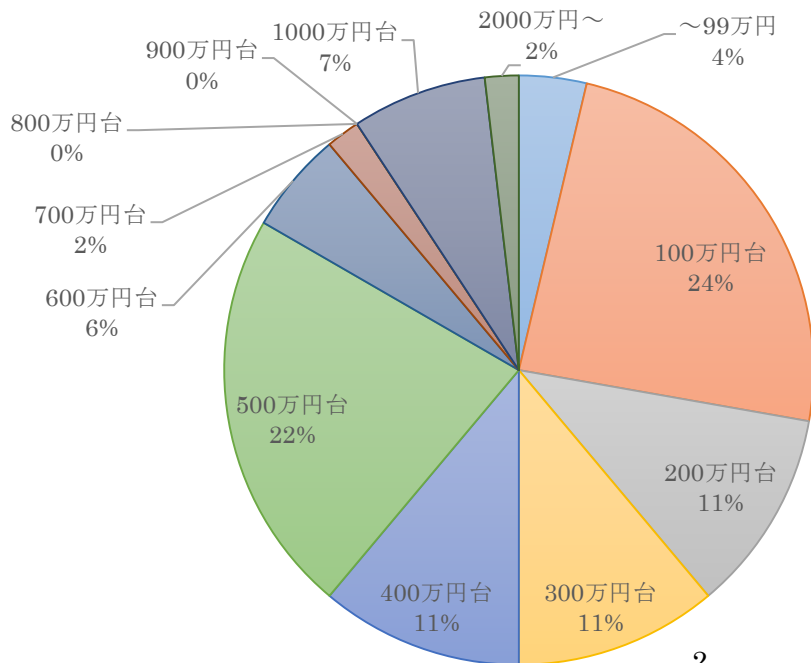


■成約物件の所在地(大字) (n=72)



■成約金額(売買) (n=54)

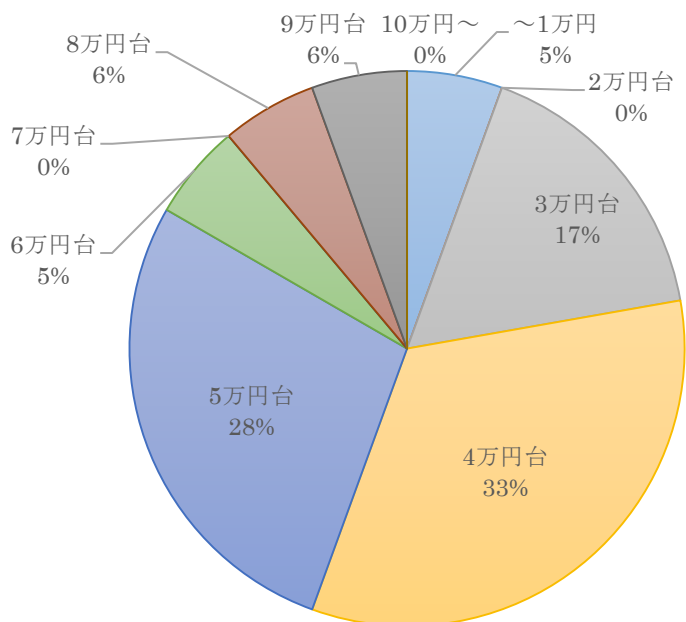
- ・一般に低廉な空き家となる 300 万円未満の物件が 50%と半数を占めている。
- ・700 万円以下の物件は約 91%と、全体の約 9 割を超える物件が 700 万円以下の価格設定から成約している。
- ・1,000 万円を超える物件は、1995～2014 年に建築された築浅の物件。



~99 万円	2 件
100 万円台	13 件
200 万円台	6 件
300 万円台	6 件
400 万円台	6 件
500 万円台	12 件
600 万円台	3 件
700 万円台	1 件
800 万円台	0 件
900 万円台	0 件
1000 万円台	4 件
2000 万円~	1 件

■成約金額(賃貸) (n=18)

賃貸の成約価格帯では、4万円台を中心に3～5万円台が78%と約8割を占めている。

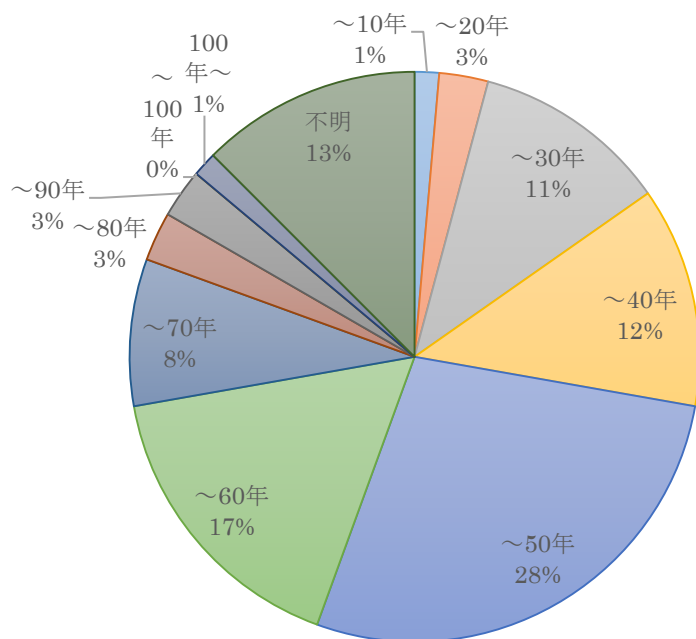


~1万円	1件
2万円台	0件
3万円台	3件
4万円台	6件
5万円台	5件
6万円台	1件
7万円台	0件
8万円台	1件
9万円台	1件
10万円~	0件

■空き家バンク成約物件の築年数 (n=72)

築40～50年の物件が28%と最も多く、次いで築50～60年が17%、築30～40年が12%と続いており、築30～60年までの30年間の物件が半数以上を占めている。

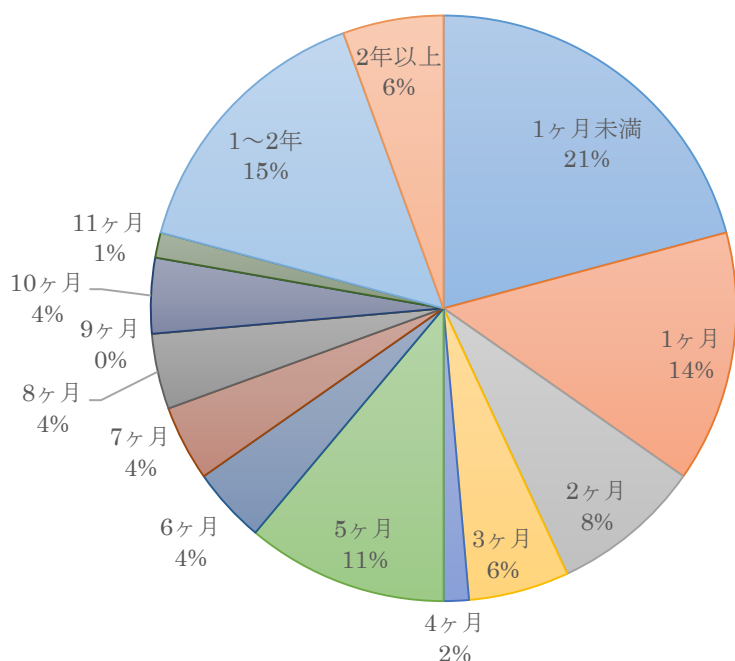
※築30～60年=1963年(昭和38年)～1993年(平成5年)



~10年	1件
~20年	2件
~30年	8件
~40年	9件
~50年	20件
~60年	12件
~80年	6件
~90年	2件
~100年	2件
100年~	1件
不明	9件

■空家バンク掲載期間(登録から成約までにかかった期間) (n=72)

・1ヶ月未満に成約した物件が21%と、5軒に1軒は空家バンク掲載直後に成約している。
 ・半数の物件が5ヶ月以内の成約であった。
 ・1年以上成約しない物件も一定数あり、5カ月を超えると長期間成約しない傾向にある。



～1ヶ月	15件
1ヶ月	10件
2ヶ月	6件
3ヶ月	4件
4ヶ月	1件
5ヶ月	8件
6ヶ月	3件
7ヶ月	3件
8ヶ月	3件
9ヶ月	0件
10ヶ月	3件
11ヶ月	1件
1～2年	11件
2年以上	4件

■空家バンク登録時から値下げした物件 (n=72)

値下げした物件数	15件/72件
値下げ率(値下げ有/物件数)	20.8%

約8割の物件は値下げを行わず成約しており、協力不動産業者との適切な価格が設定されている。

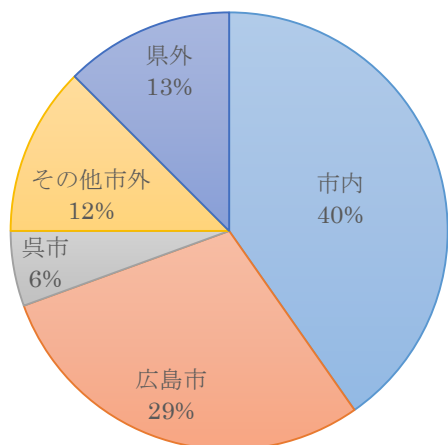
■空家バンク登録時に家財処分した物件 (n=72)

家財処分した物件数	50件/72件
家財処分率(家財処分物件/物件数)	69.4%

約7割の物件は残置物を処理した状態で登録されている。

■空き家バンクで物件を成約した買主の属性 (n=72)

・空き家バンクを介して成約した物件の買主は、移住者が約6割となっており、うち2割以上が県外からの移住であった。

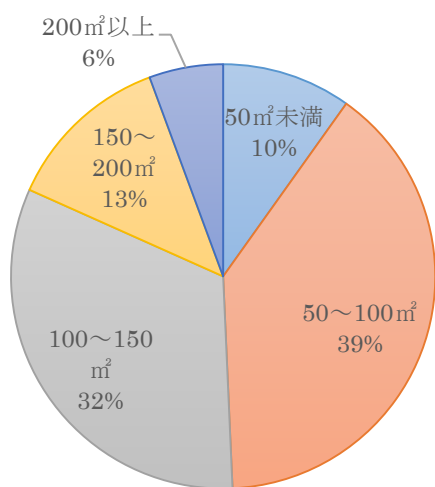


【県外移住者の転居前居住地】

市内(域内転居)	29件	岡山県	1件
広島市(移住)	21件	長野県	1件
呉市(移住)	4件	福島県	1件
その他市外(移住)	9件	岐阜県	1件
県外(移住)	9件	千葉県	1件
		東京都	1件
		茨城県	1件
		大阪府	1件
		奈良県	1件

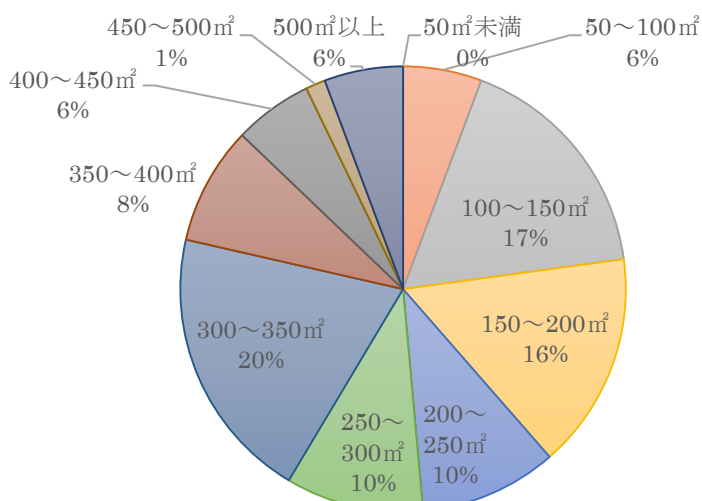
【参考】 ※登録申請時の不明は除く

■成約物件の延床面積 (n=71)



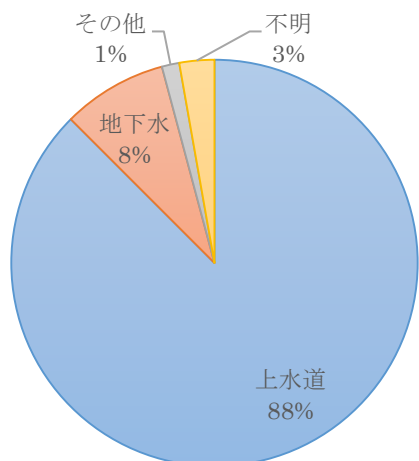
※平均:108.11㎡

■成約物件の敷地面積 (n=70)

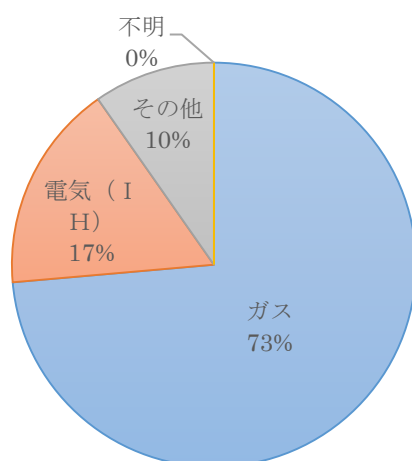


※平均:269.85㎡

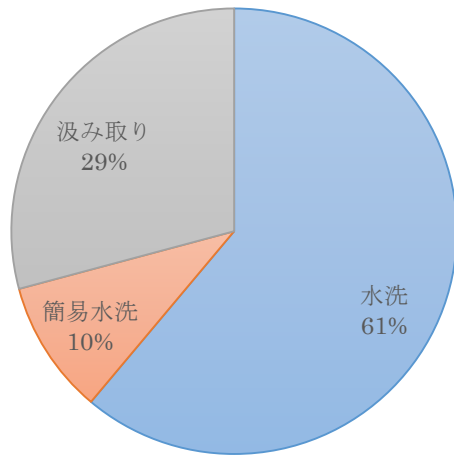
■成約物件の生活用水状況 (n=72)



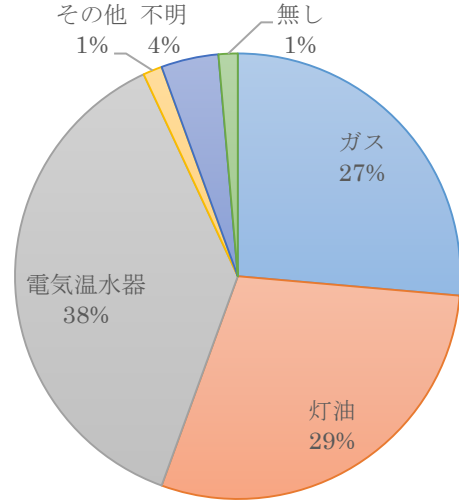
■成約物件のコンロ状況 (n=72)



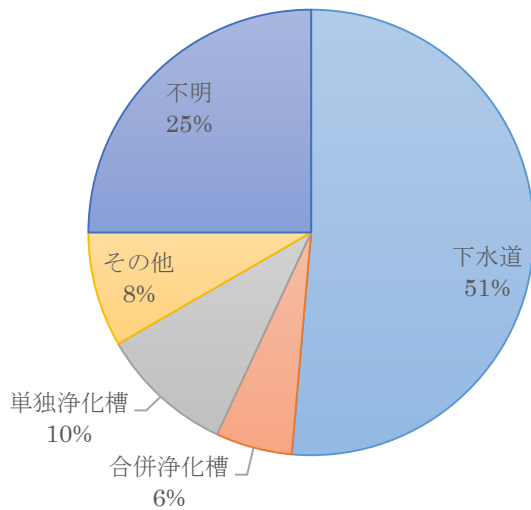
■成約物件のトイレ状況 (n=72)



■成約物件の風呂状況 (n=72)



■成約物件の排水状況 (n=72)



■成約物件の駐車場の有無

駐車場有りの物件数	51件/72件
駐車場有り率(駐車所場有/物件数)	70.8%

駐車可能台数(51件)	
1台	17件
2台	21件
3台	8件
4台	2件
5台以上	3件

※平均:2.3台

☆全国版と比較した所感

☆移住者の希望

☆登録への呼びかけ