

低価格帯の不動産取引の現状と 流通促進への方途

※本研究は清水千弘教授（一橋大学）、
谷下雅義教授（中央大学）との
共同研究による成果です。

馬場 弘樹 | Hiroki Baba

准教授

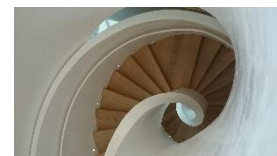
中央大学理工学部

ビジネスデータサイエンス学科

自己紹介



仕事柄、国内外問わず、出張してます！



略歴

2019年東京大学で博士（工学）取得

東京大学、京都大学、一橋大学を経て、

2024年4月 中央大学理工学部ビジネスデータサイエンス学科 准教授

研究内容

- GISを用いた空間統計解析
- 空き家の形成過程とその空間分布の推定
- 不動産データベースの構築

など

不動産取引の消失？



朝日新聞取材班 (2019) 負動産時代. 朝日新聞出版.

維持管理費 > 保有価値となる可能性

→ 「負動産」の発生？

しかし、

低額であっても売買される
物件の存在

(必ずしも市場を介さない?)

無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト

みんなの0円物件

物件掲載はこちら
掲載料無料の物件マッチング

ホーム 全国の0円物件情報 物件をあげたい方へ 物件がほしい方へ 無償譲渡に役立つ知識 運営からのお知らせ お問い合わせ

京都府京都市 | JR山陰線「花園駅」から車で22分、樹齢およそ400年の北山大台杉からほど近い家屋が0円
© 2025/3/31

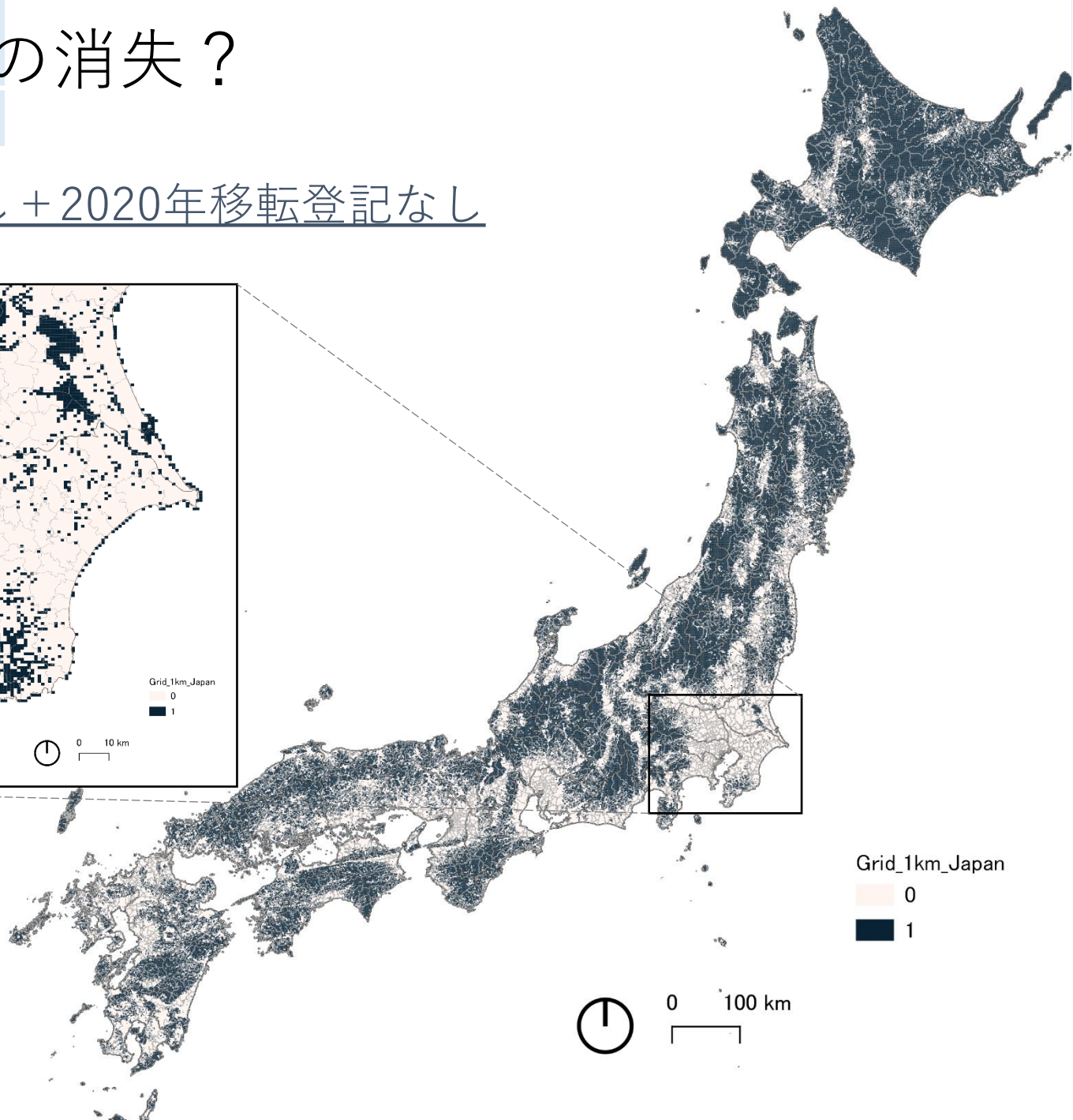
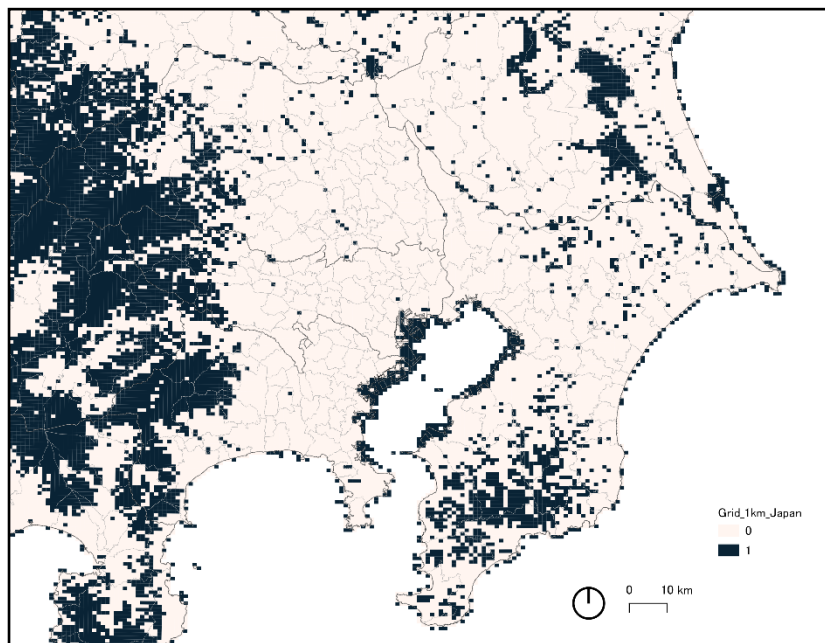
JR山陰線「花園駅」から車で22分、樹齢およそ400年の北山大台杉からほど近い家屋が0円 物件アピール 敷地内に2棟家屋がある物件です。家屋の一部は雨漏りが発生しています。駐車場はございません。西日本JRバス「高雄京北線」のバス停が近くにあり、京都の市街地までは、車で40分ほどかかります。また近所には、北山に散策コース

Read More

みんなの0円物件. <https://zero.estate/>

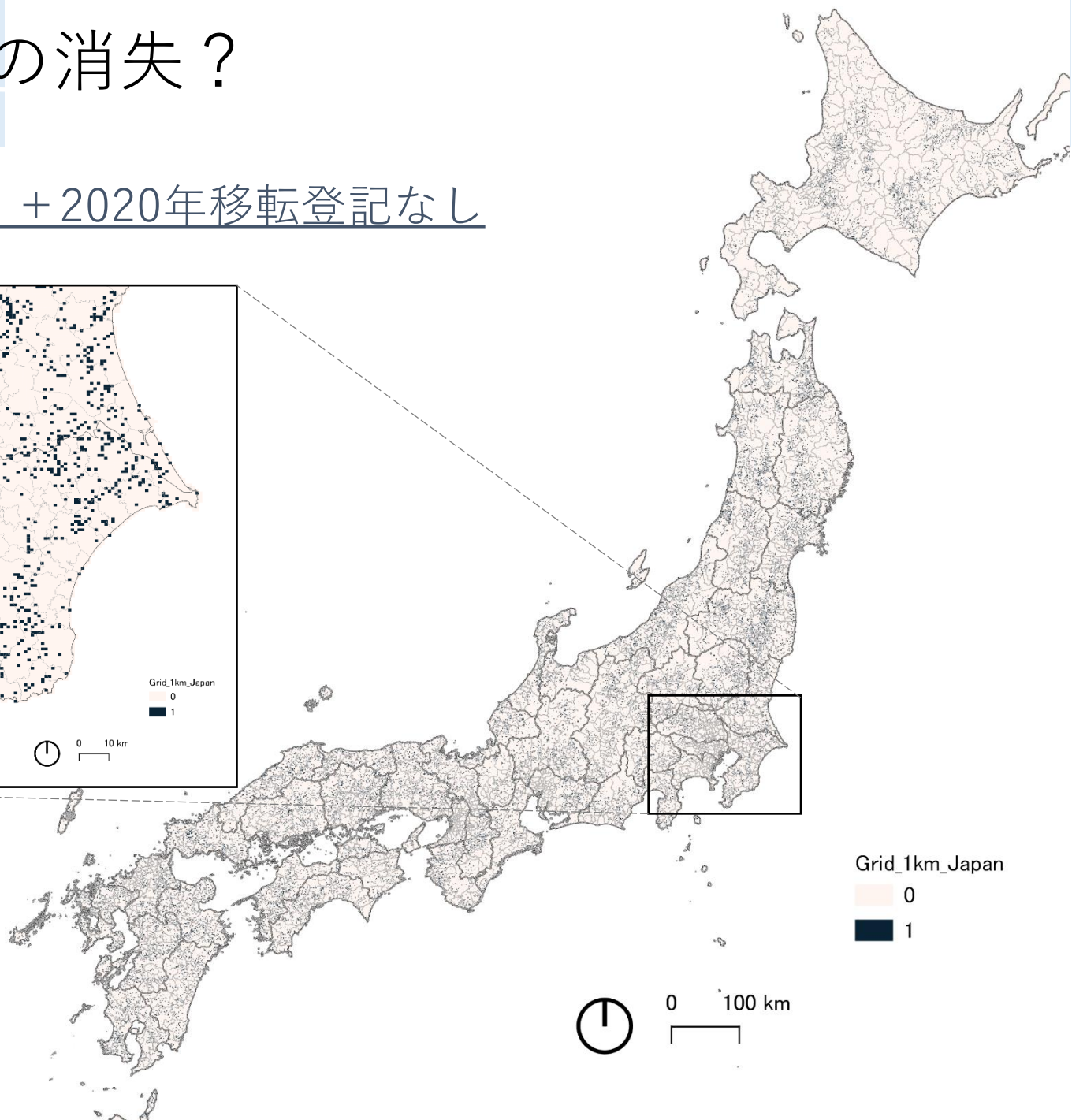
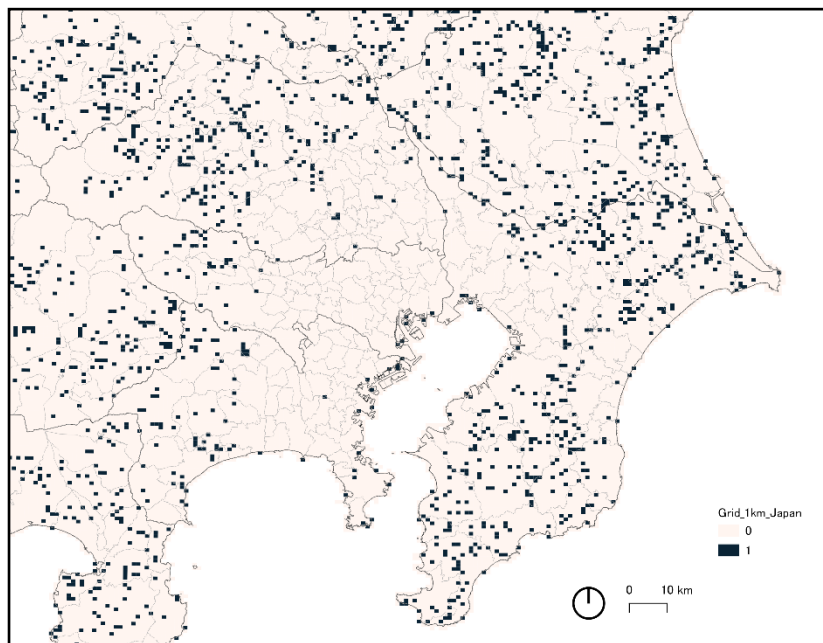
不動産取引の消失？

2010年移転登記なし + 2020年移転登記なし



不動産取引の消失？

2010年移転登記あり + 2020年移転登記なし



不動産取引にかかるコスト

不動産取引のためのコスト

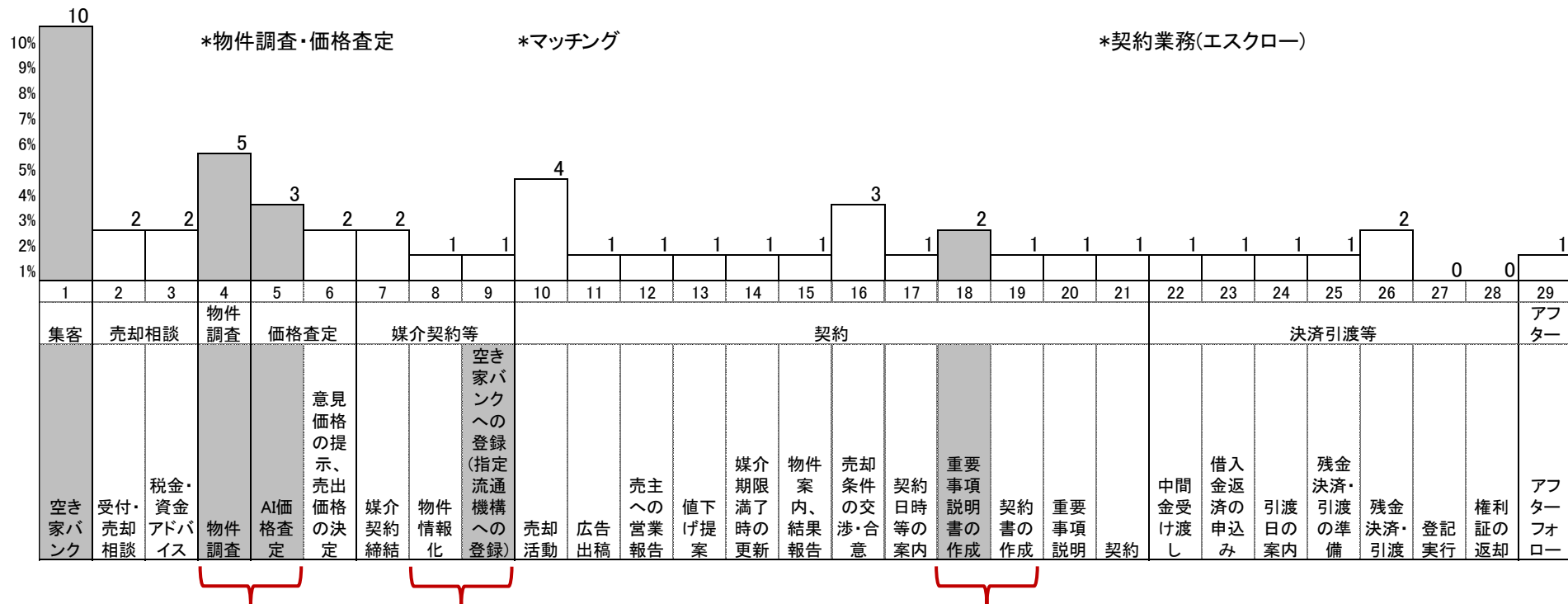
- ・ 買い手のコスト = 不動産価格 + 取引コスト + 探索コスト
- ⇒ 低額売買では、①取引・探索コストが高くなり過ぎる
- ②仲介手数料が低くなり過ぎる
- ⇒ 業者を介した売買が成立しづらくなる

低額売買物件の傾向

- ・ 価格帯別にみたときの不動産特性の価格への重要度は異なる
ただし、既往研究は市場に流通している物件のみを対象

不動産仲介にかかるコスト

取引コスト・探索コストの要素分解



現段階では役所訪問や手作業で書類作成しているが、将来電子化できる可能性

本報告の概要

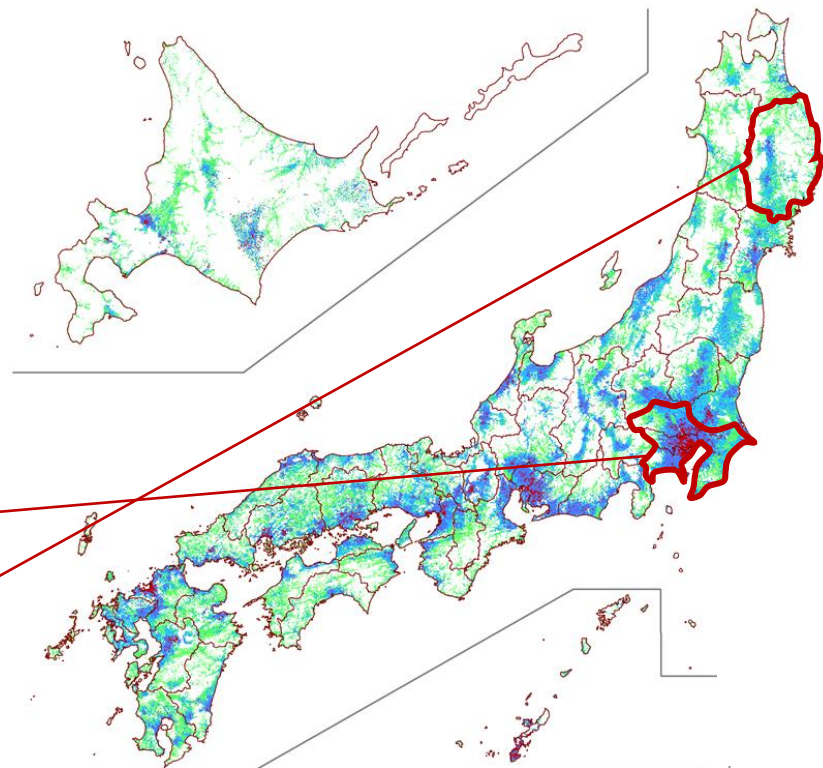
動機

どのように土地・建物の荒廃を防ぐか？

➡ **低価格帯の売買物件の特性を理解する必要**

概況

1. 重要事項説明書の作成コスト
@首都圏
2. 低額売買物件@岩手県



重要事項説明書の 作成コスト

1. 着眼点と目的

着眼点

宅地建物取引業法 第35条 **重要事項説明書（以下、重説）
の作成義務**
関連法令は60以上



役所、法務局、現場などに赴き、調査を行う必要

そのため、作成費用は10万を超える
⇒低価格帯の不動産では、仲介手数料に対して
上記費用の占める割合が大きくなり、
そもそも仲介する動機が無くなる

1. 着眼点と目的

目的

行政書類・手続きの電子化により、どの程度不動産仲介における時間コストを削減できるか？

⇒**重説の役所調査に着目して分析**

分析手順

1. 重説の調査項目の整理
2. 役所調査における電子化済項目と調査時間の把握
3. 電子化による重説作成時間の短縮可能性

重要事項説明書

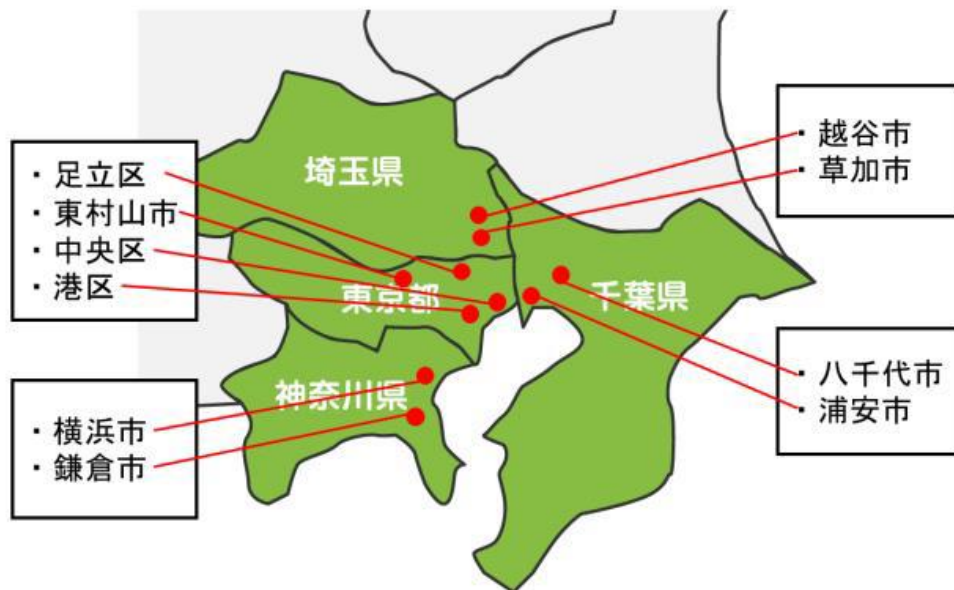
1. 着眼点と目的

調査概要

重説の書式：FRK書式

物件種別：土地建物

調査物件数：10



一般仲介用・土地建物（重. No. 2）

重要事項説明書

FRK

買主 様 売主 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定にもつき、以下の不動産の各項目の内容についてご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

取引態様	<input type="checkbox"/> 売買・ <input type="checkbox"/> 交換 <input type="checkbox"/> 媒介・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 売主	取引態様	<input type="checkbox"/> 売買・ <input type="checkbox"/> 交換 <input type="checkbox"/> 媒介・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 売主
免許証番号		免許証番号	
免許年月日		免許年月日	
主たる事務所の所在地		主たる事務所の所在地	
支店・分館の所在地		支店・分館の所在地	
代表者氏名		代表者氏名	
登録番号		登録番号	
氏名		氏名	
業務に就任する事務所		業務に就任する事務所	
電話番号		電話番号	
<input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託		<input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託	
営業保証金の供託所		営業保証金の供託所	
およびその所在地		およびその所在地	
<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員		<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員	
宅地建物取引業保証協会の名称・住所		宅地建物取引業保証協会の名称・住所	
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地		宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	
仲済業務保証金の供託所・所在地		仲済業務保証金の供託所・所在地	

上記宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

年 月 日

買主 住所 氏名

売主 住所 氏名

本重要事項説明書は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式に対応した重要事項説明書式です。

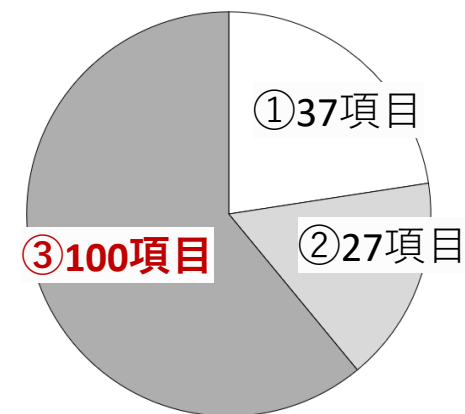
- 1 -

宅建業者がどう立場で関与しているのかが表示されます。

2. 重説の調査項目の整理

重説の項目

- ①個人情報の記載及び取引条件に関する事項
- ②不動産及び売主の表示・登記記録に記録された事項
⇒法務局調査
- ③宅地または建物に直接関係する事項
⇒役所調査
- ④その他の事項
⇒上記調査に加え、現地調査



法務局調査⇒電子化が容易

現地調査⇒電子化が困難

役所調査⇒電子化できるか要検討



役所調査に焦点
をあてる

重要事項説明書

2. 重説の調査項目の整理

重要事項説明書の項目

ネット調査 【11項目】

区域区分
市街化調整区域の場合の詳細
地域・地区・街区
ガス
当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か
当該宅地が津波災害警戒区域内か否か
洪水ハザードマップの有無
内水ハザードマップの有無
高潮ハザードマップの有無
液状化
浸水記録

自治体により調査方法が異なる 【80項目】

用途地域	日影による中高層の建築物の制限の有無
都市計画施設の有無	建築協定の有無
市街地開発事業の有無	当該宅地が造成宅地防災区域内か否か
道路の種類	地方公共団体の条例等による制限
私道の変更・廃止の制限の有無	土地区画整理事業の有無とその詳細
壁面線の制限の有無	法律に当てはまる土地であるか（60種類）
敷地面積の最低限度の有無	汚水
外壁後退の有無	雑排水
絶対高さによる制限の有無	雨水
道路斜線による制限の有無	
隣地斜線による制限の有無	
北側斜線による制限の有無	

窓口調査 【9項目】

建ぺい率・容積率・建築当時の用途地域
道路__条例による制限（路地上・狭隘・隅切り）
前面道路の幅員・方向・長さ・セットバックの有無
飲用水
町内会
建築確認済証（新築時）
建築検査済証（新築時）
増改築の建物に該当しているか
定期調査報告書

3. 役所での電子化項目と調査時間の把握

【すべての自治体でネット調査】

重説への記載項目 と分類	電子化と取得可否										調査時間（分）									
	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加
区域区分	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5.1	3.6	11.3	6.0	5.2	2.5	3.5	5.2	4.2	1.6
市街化調整区域の場合の詳細	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
地域・地区・街区	△	△	△	△	△	○	○	△	○	○	27.0	48.0	17.0	6.0	6.0	7.0	9.0	9.0	4.0	12.0
ガス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
当該宅地が津波災害警戒区域内か否か	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
洪水ハザードマップの有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
内水ハザードマップの有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
高潮ハザードマップの有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
液状化	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
浸水記録	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										

○：ネット調査

△：ネットで得られるが窓口調査で取得

×：窓口調査

－：法務局調査で得られるため調査不要

3. 役所での電子化項目と調査時間の把握

【すべての自治体で窓口調査】

重説への記載項目 と分類	電子化と取得可否										調査時間（分）									
	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加
建ぺい率・容積率・建築当時の用途地域	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×	4.4	2.6	4.3	4.8	7.3	1.6	2.3	2.6	2.4	4.5
道路_条例による制限 (路地上・狭陰・隅切り)	×	—	×	×	×	—	×	—	×	—	45.2	14.9	16.3	14.0	36.0	22.0	12.6	10.0	8.6	9.0
前面道路の幅員・方向・長さ・ セットバックの有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×										
飲用水	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	51.0	20.0	23.0	15.0	14.0	7.0	16.0	1.3	5.0	11.0
町内会	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	6.0	4.0	5.0	7.0	4.0	7.0	6.0	5.0	1.0	6.0
建築確認済証（新築時）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	8.7	15.6	13.8	12.0	14.9	13.3	18.4	12.0	6.3	2.0
建築検査済証（新築時）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×										
増改築の建物に該当しているか	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×										
定期調査報告書	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×										

○：ネット調査

△：ネットで得られるが窓口調査で取得

×：窓口調査

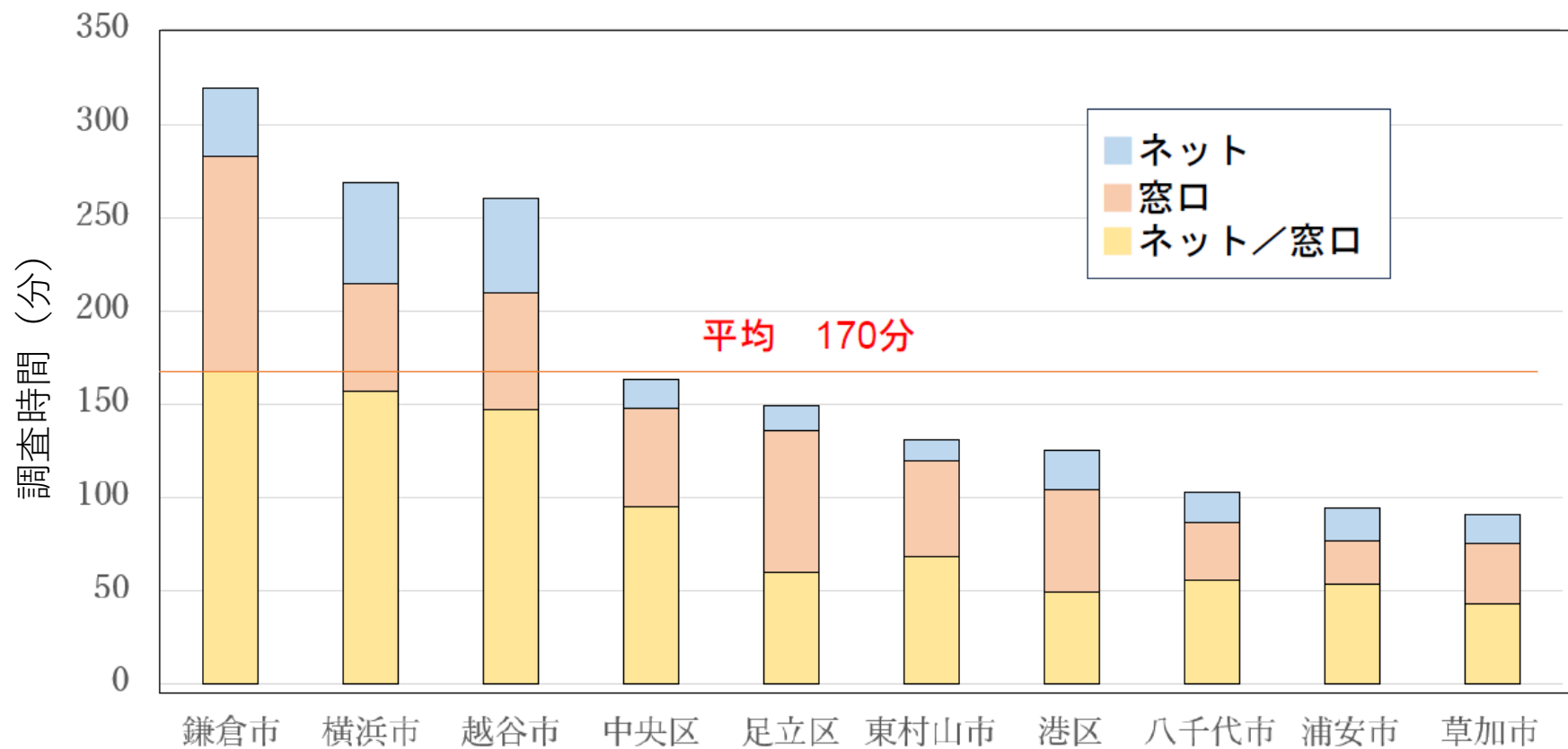
—：法務局調査で得られるため調査不要

3. 役所での電子化項目と調査時間の把握

【自治体により調査方法が異なる】

重説への記載項目 と分類	電子化と取得可否										調査時間（分）									
	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加	鎌倉	横浜	越谷	中央	足立	東村山	港	八千代	浦安	草加
用途地域	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	4.4	2.6	1.5	1.0	0.3	0.8	1.2	1.3	1.4	0.5
都市計画施設の有無	×	○	×	○	○	×	×	×	×	○	4.4	0.5	13.3	5.0	0.3	1.6	2.3	11.6	2.4	0.5
市街地開発事業の有無	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	16.9	2.0	7.8	5.8	4.6	2.8	4.2	0.3	1.0	5.5
道路の種類	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	4.3	8.3	10.9	8.0	8.0	8.7	1.0	5.0	8.1	2.0
私道の変更・廃止の制限の有無	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○										
壁面線の制限の有無	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	16.4	6.9	28.6	4.0	5.2	3.2	4.6	5.3	4.4	7.1
敷地面積の最低限度の有無	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○										
外壁後退の有無	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○										
絶対高さによる制限の有無	×	○	×	○	○	○	×	×	○	○										
道路斜線による制限の有無	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○	8.7	12.2	11.8	10.0	1.2	10.8	4.7	10.3	5.5	1.0
隣地斜線による制限の有無	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○										
北側斜線による制限の有無	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○										
日影による中高層の建築物の制限の有無	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○										
建築協定の有無	○	○	×	×	○	○	×	×	○	○	16.9	3.0	9.8	6.8	4.6	0.8	2.1	1.7	1.4	1.0
当該宅地が造成宅地防災区域内か否か	×	×	○	×	×	○	○	×	○	○										
地方公共団体の条例等による制限	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	31.5	67.0	28.1	29.5	13.6	20.0	16.0	6.0	12.0	9.5
土地区画整理事業の有無とその詳細	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	4.4	6.0	1.5	6.8	0.3	0.8	1.2	1.3	1.4	0.5
法律に当てはまる土地であるか（60種類）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	44.3	38.6	18.7	17.5	18.3	13.8	11.0	9.3	8.0	8.0
汚水	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	15.8	10.0	15.3	1.0	3.0	5.3	1.0	3.8	8.0	7.0
雑排水	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×										
雨水	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×										
合計時間											319	269	260	163	149	131	125	103	94	91

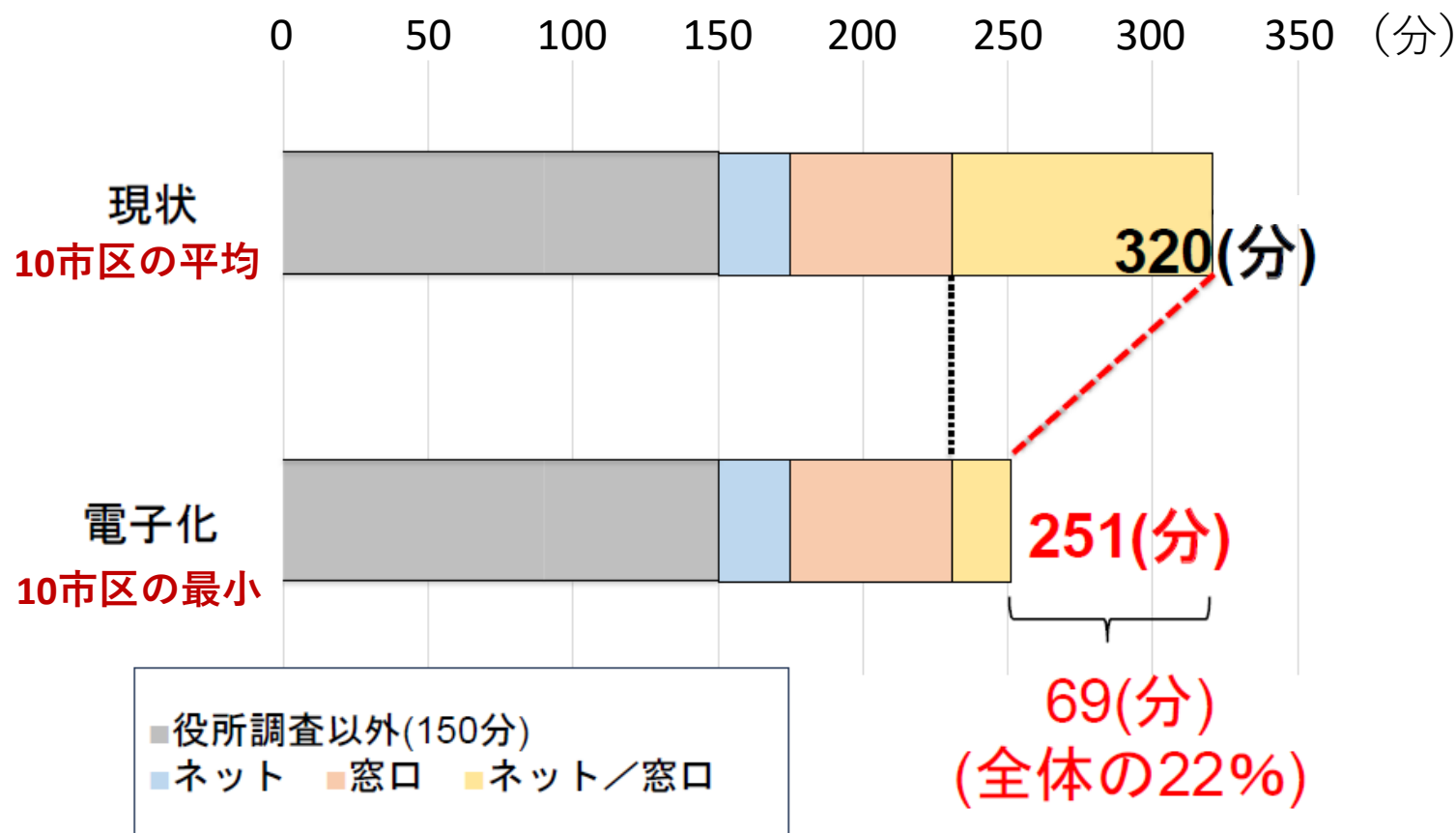
3. 役所での電子化項目と調査時間の把握



注) 役所への移動時間は含めていない

4. 電子化による重説作成時間の短縮可能性

【10市区の平均値 vs 10市区の最小値】



自治体により調査方法が異なる項目を全て電子化した場合、
約69分の削減（＋移動コスト等も減少する）

5. 小括

知見

- ・ 重説の**164**調査項目のうち、**21**分類（**27**項目）は自治体により調査方法が異なる
- ・ 本分析における役所調査の平均所要時間は**170**分で、**27**項目の電子化による短縮時間は**69**分

今後の課題

- ・ 調査件数の拡大
- ・ 役所調査以外の調査時間の把握

低額売買物件の特性： 岩手県の事例

低額売買物件の特性

1. 着眼点と目的

着眼点

必ずしも市場メカニズムが作用しない低額で売買された物件

= 「低額売買物件」

⇒ 本研究では100万円以下で売買された物件と定義

目的

低額売買物件の土地・立地傾向を理解
⇒どのような潜在的傾向で売買による流通が発生しているか？

対象地

岩手県全域：人口減少＋空き家の増加

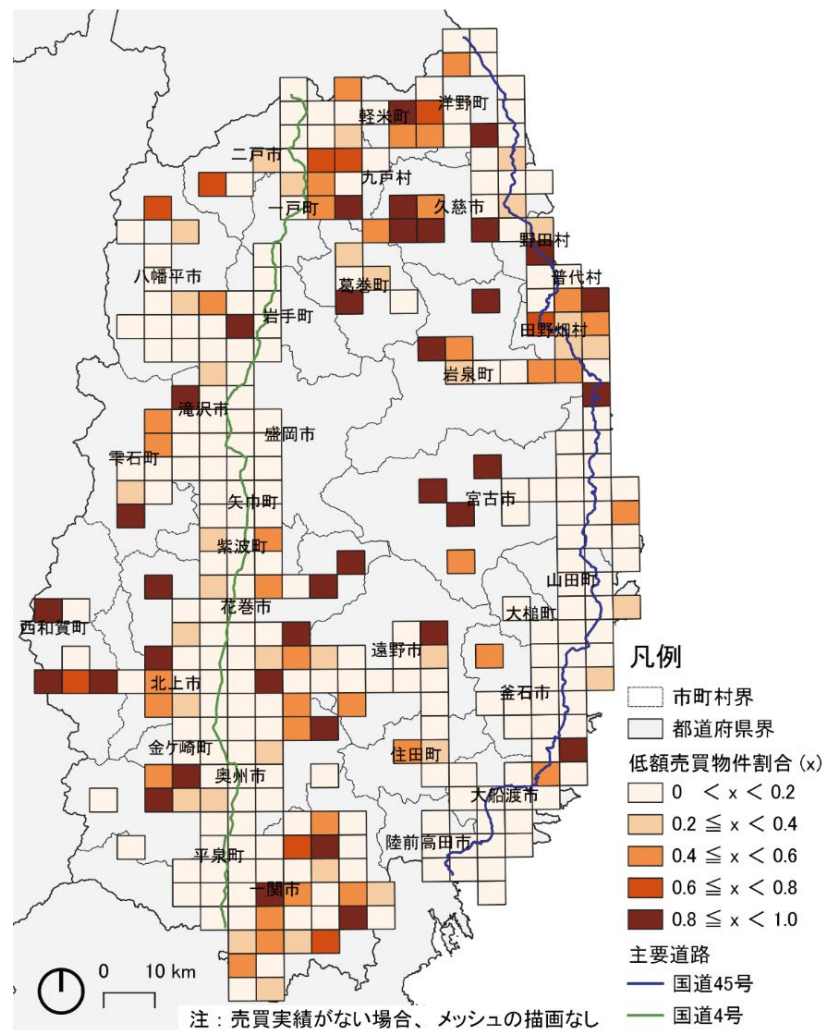


図 5kmメッシュ別低額売買物件割合の地理的分布

低額売買物件の特性

2. データ

①不動産登記情報

- ・ **2015年4月～2020年3月の売買所有権移転登記**
- ・ 岩手県全域
- ・ 低額売買物件については登記簿謄本を取得

②不動産取引情報

- ・ 国土交通省の土地総合情報システムから**2015年4月～2020年3月の不動産取引を抽出可能**

- ・ ただし、大字名単位での抽出



出典：国土交通省、土地総合情報システム、<https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

データ1: 全ての物件における取引情報＋登記による地番住所（11,867件）

データ2: 低額売買物件における取引情報＋詳細な所有者情報（735件）

低額売買物件の特性

2. データ

不動産登記

「不動産登記は、・・・一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。」

引用元: 法務省, 不動産登記のABC,
<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji02.html>

分類

表題部：所在、地番、地籍、登記原因日など

権利部（甲区）：所有権に関して登記の目的、
 受付年月日、所有者の住所、氏名など



所有権移転の履歴が追跡可能

図 登記事項証明書の例

法務省, 不動産登記のABC, <http://www.moj.go.jp/MINJI/minji02.html>

東京都特別区南都町一丁目101 全部事項証明書 (土地)

表 題 部 (土地の表示)		課税 (表示)	不動産番号 00000000000000
地図番号 (表示)	番地特定 (表示)		
所 在 特別区南都町一丁目		(表示)	
(1) 地 番	地 籍	(2) 地 積 m	原因及びその目的 (登記の目的)
101番	宅地	300.00	不詳 (平成20年10月14日)
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 佐 藤 五 郎

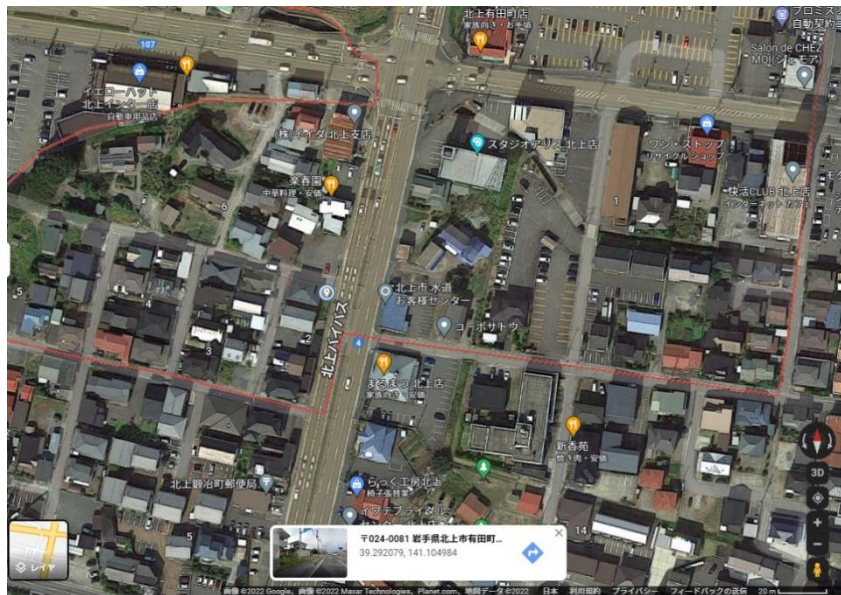
権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金融消費貸借同日設定 債権額 金4,000,000円 利息 年4.0% (16.5日割計算) 損害金 金14,500円 (年3.65日割計算) 債権者 特別区南都町一丁目5番5号 佐 藤 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 創 行 (取扱い店 南都支店) 共同担保 且録4第2340号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号	4第2340号	課税	令和1年5月7日
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	(表示)
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 1 01番の建物	1	(表示)



低額売買物件の特性

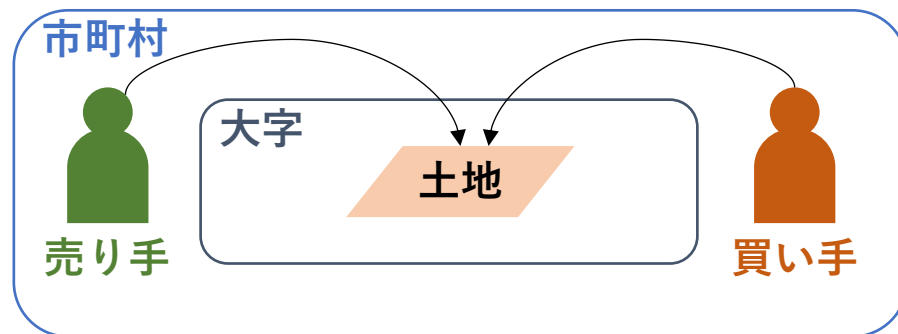
3. 低額売買物件の事例



北上駅まで2km強の市街地で、
北上バイパスにも面する

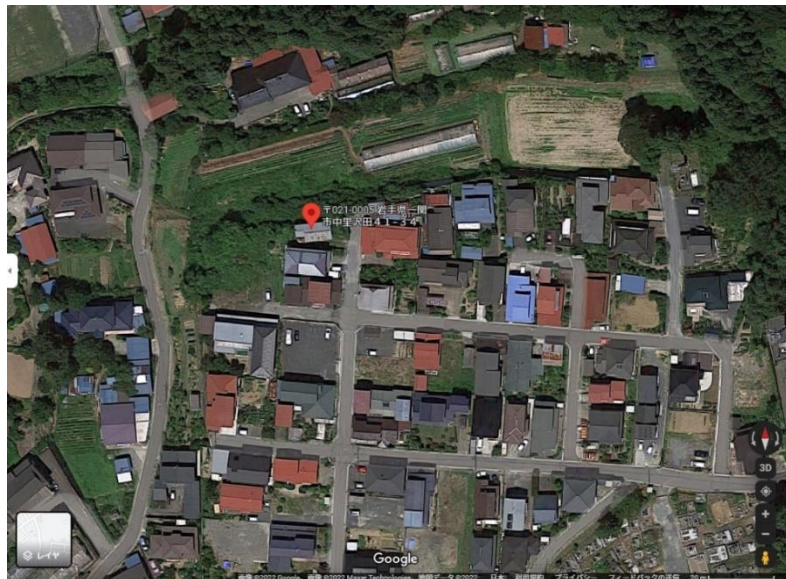
地籍：63.19㎡

取引価格：35万円（1.83万円/坪）



低額売買物件の特性

3. 低額売買物件の事例



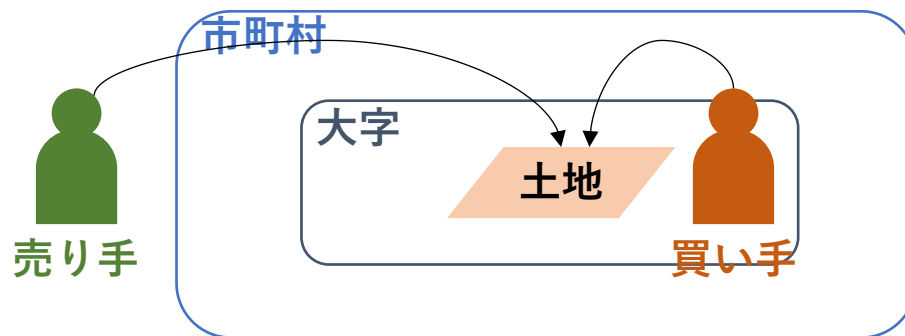
県外の個人が近隣の個人に土地を
売却した事例

歩いて数十メートルのところに
買い手が居住

一ノ関駅まで4km弱

地籍：141.61m²

取引価格：30万円（0.70万円/坪）



低額売買物件の特性

3. 低額売買物件の事例



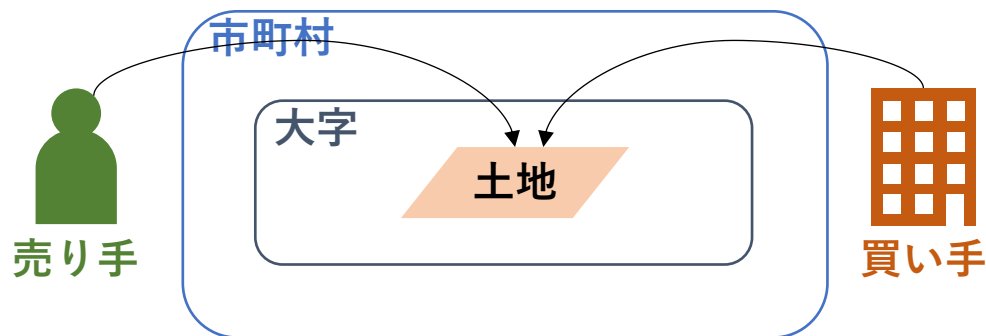
県外の個人が民間企業に土地を売却した事例

買い手の会社は太陽光発電の施工などしている

古家付き

地籍：446.48m²

取引価格：30万円（0.22万円/坪）



低額売買物件の特性

4. 分析: 低額売買物件とその他物件の比較

土地の特性

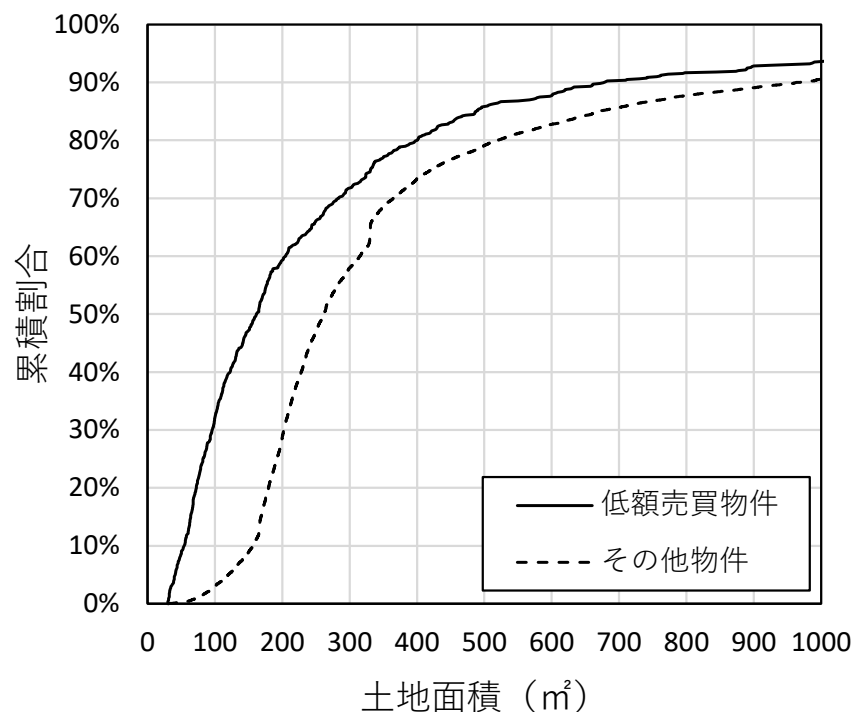


図 土地面積の累積割合

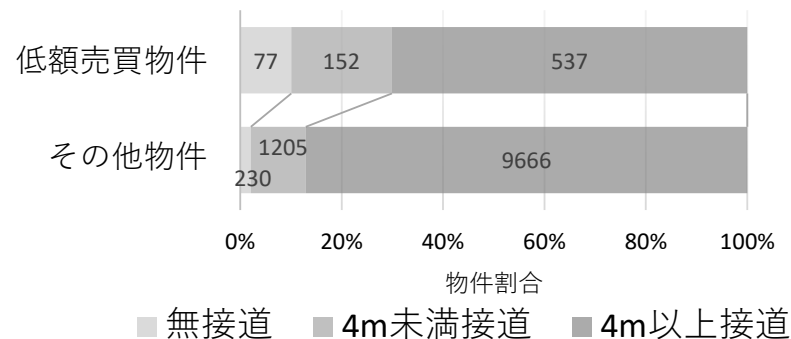


図 物件別接道状況の割合

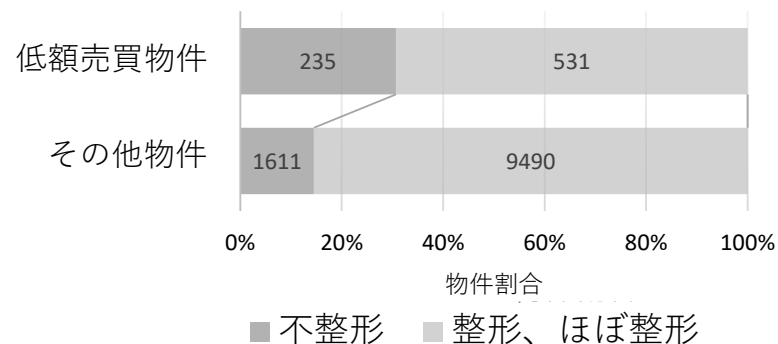


図 物件別土地形状の割合

低額売買物件の特性

4. 分析: 低額売買物件とその他物件の比較

立地の特性

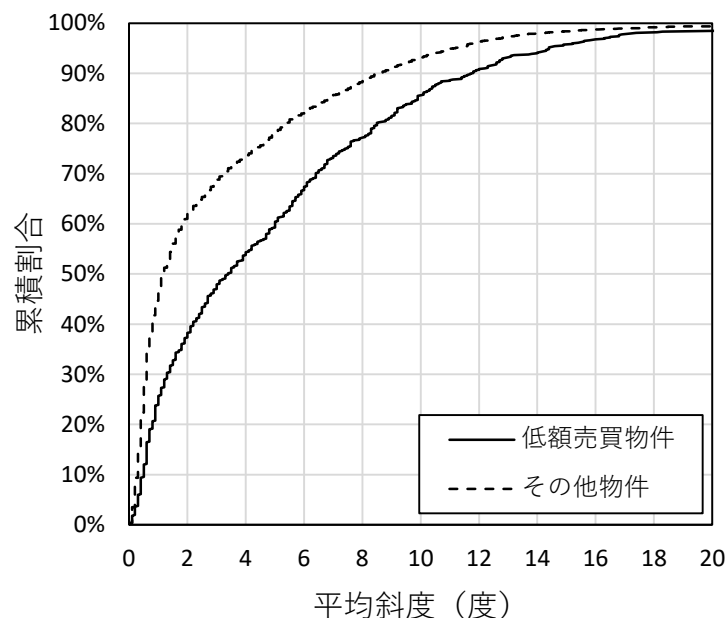


図 平均斜度の累積割合

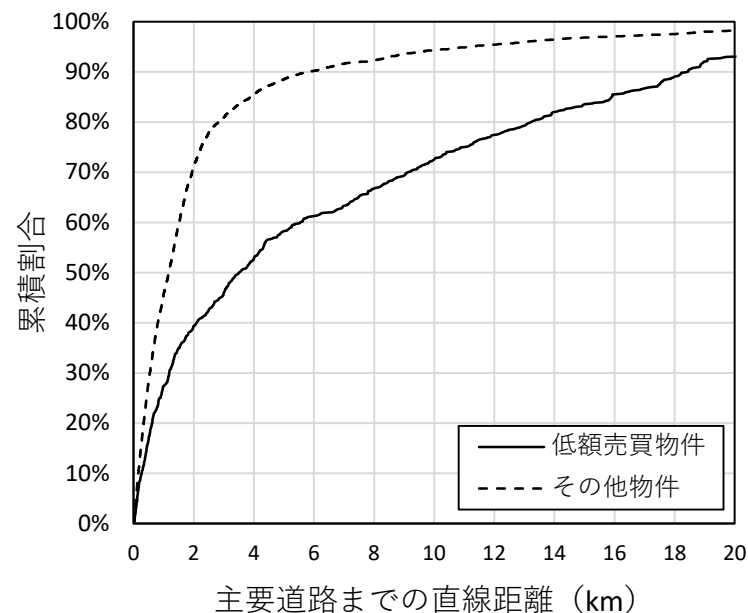


図 主要道路までの距離の累積割合

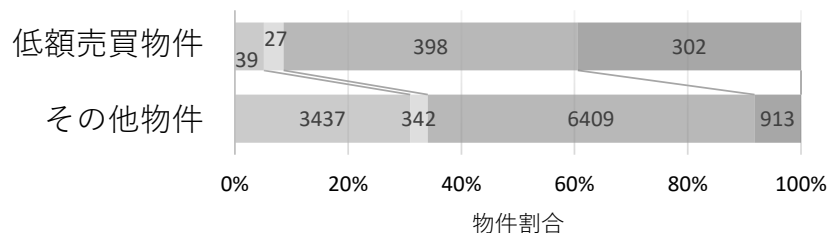


図 物件別都市計画区域区分の割合

土地・立地条件ともに
低額売買物件が不利な傾向

5. 分析: 売り手と買い手の属性別比較

表 売り手から買い手への物件までの近接性の変化

物件の所在地 に対する住所	買い手				
	同大字内	同市町村 内他大字	同県内他 市町村	他都道 府県	合計
売り手	同大字内 (15.4%)	101 (13.7%)	39 (5.3%)	19 (2.6%)	272 (37.0%)
	同市町村 (15.4%)	66 (9.0%)	20 (2.7%)	20 (2.7%)	219 (29.8%)
	同県内他 (6.0%)	30 (4.1%)	25 (3.4%)	9 (1.2%)	108 (14.7%)
	他都道府 (7.3%)	44 (6.0%)	24 (3.3%)	14 (1.9%)	136 (18.5%)
	合計 (44.1%)	241 (32.8%)	108 (14.7%)	62 (8.4%)	735 (100.0%)

注：上段は件数、下段は全件数に対する割合を表す。

- ・ 個人から法人および公共への売買が4割弱
- ・ 同市町村内での売買が5割強

低額売買物件の特性

5. 分析: 売り手と買い手の属性による傾向差

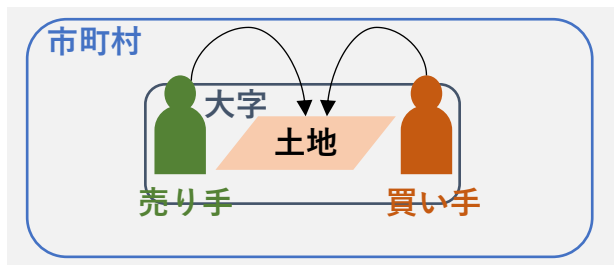
所在大字内

注) **正の統計的有意性**
負の統計的有意性

接道4m未満

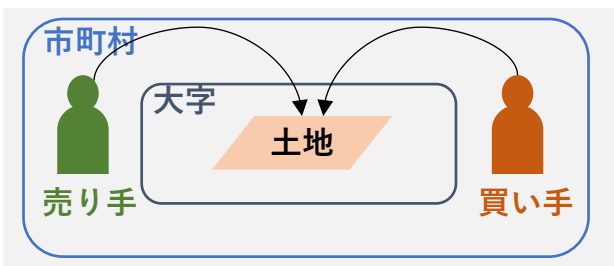
平均斜度

都市計画区域外



土地・立地条件が悪くても
局所的な需要によって売買
が成立

公共所在大字外 同市町村内

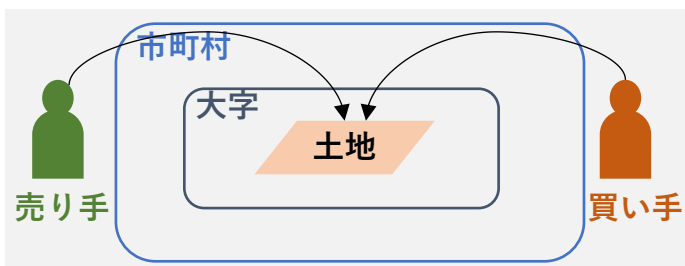


主要道路までの距離

立地的に有利な条件で取引

所在市町村外

※上二者との比較



土地条件が比較的有利な物件を売買
⇒別荘、事業用地としての需
給関係を踏まえて取引？

6. 小括

知見

- ・ 低額売買物件は土地・立地条件の全ての点において不利な条件で取引されるが、条件が悪くても近隣売買されうる
- ・ 低額売買物件の53.5%は所在市町村の売り手と買い手
(地理的に局所的な取引)

今後の課題

- ・ 不動産取引の方法（仲介or個人売買）
- ・ 他都市での分析（萩市では分析済）

おわりに

おわりに

今後の展望

- ・ 電子化の推進 ⇒ 不動産ID、自治体職員のリテラシー向上
- ・ マッチングシステムの確立
(欲しい人が欲しい不動産を見つけられる仕組みづくり)
- ・ 自ら不動産売買を行えるような時代へ

ご清聴ありがとうございました！