

『空き家を持っているとかかるコスト』の推計ツール

利用ガイド【空き家所有者向け】

Ver.1.2

2023.11

国土技術政策総合研究所

住宅研究部

0. 目次

1. はじめに

2. 使い方

3. データの入力

4. 結果の見かた

5. 参考

1. はじめに

この利用ガイドについて

この利用ガイドは、『空き家を持っているとかかるコスト』の推計ツール¹の利用ガイドです。
(以下、本ツールと言います。)

『空き家を持っているとかかるコスト』の推計ツールについて

『空き家を持っているとかかるコスト』の推計ツール(以下、本ツールと言います。)を用いることで、空き家を所有することにより生じると見込まれるコスト等を、一定のシナリオに基づいて推計することができます。

本ツールの背景

近年のわが国では、空き家数は継続して増加傾向にあるとともに、近い将来の世帯数の減少が確実視されており、空き家対策を適切に進めることが重要と言えます。

その一方で、特定空家等のように管理不全状態になってからの事後的な対応では、市町村のマンパワーを超過するような状況も見られます。

このような状況においては、様々な観点から、空き家対策の検討・推進を図っていく必要があり、空き家が管理不全状態になることを予防するための対策を推進していくことも有効となると考えられます。

たとえば、空き家の所有者の方にとっても、空き家が管理不全状態になること(以下、管理不全化と言います。)は望ましいことではありません。その一方で、適正な管理を行うことが、どの程度の効果をもたらすのかについては、必ずしも明らかではありません。

また、市町村において管理不全化の予防的対策を推進しようとしても、どのような対策によって、どの程度の効果が得られるかをあらかじめ把握することは容易ではないと考えられます。

本ツールは、空き家の管理不全化の予防的対策の推進に向けて、予防的対策の効果を定量的に推計することを目的として開発されたものです。

本ツールの目的

本ツールを用いて、「空き家を10年間持っているとかかるコスト」を大まかに把握することで、現在空き家となっている住宅をどのように管理していくかについて、より具体的かつ適切な管理の検討の参考としていただくことを目的としています。

ただし、それぞれの空き家で状況は異なりますので、本ツールの推計結果については、一定のシナリオ・条件のもとでの大まかな結果となることをご了承ください。

¹ 国土技術政策総合研究所 HP「空き家管理・対策関連コスト推計ツール」

<https://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/VCET/VCEtool.html>

■ 本ツールの利用について①

本ツールは、Microsoft Excel（以下、Excel といいます）を利用することを前提に作成されています。また、Excel のマクロ機能を利用しています。本ツールの利用に当たっては、はじめに、Excel のマクロを有効にしてください。（詳しくは「5. 参考」を参照ください。）

■ 本ツールの利用について②

本ツールは、空き家を所有する方が、今後の空き家の管理などについて検討するために用いることを想定しています。このため、商用・その他の目的での利用は基本的に認められませんのでご注意ください。

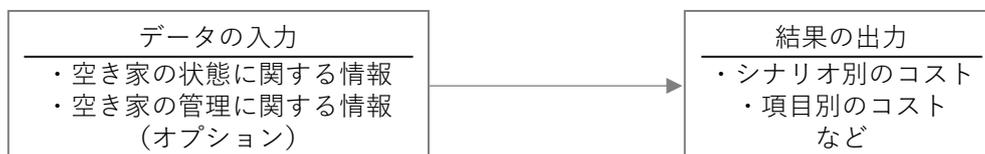
また、本ツールが使用できないことまたは本ツールの使用および使用結果について、使用者および第三者の直接および間接的ないかなる損害に対しても、国土技術政策総合研究所は一切の責任を負いません。本ツールを利用することで、これに同意いただいたものとみなします。

（次ページに続きます）

2. 使い方

本ツールの構成

本ツールは大きく次の構成からなっています。



本ツールの使い方①：データの入力

本ツールにいくつかのデータを入力することで、あなたが空き家²を所有している場合に、「空き家を10年間持っているとかかるコスト」を大まかに知ることができます³。入力するのは次のデータです。

[入力するデータ]

(空き家の状態に関する情報)

- ・ 空き家の築年数
- ・ 空き家の現在の状況（見た目） など

本ツールの使い方②：結果の出力（シナリオ別）

「空き家を10年間持っているとかかるコスト」は、どのような管理を行うかによっても変わります。このため、いくつかの管理シナリオを想定して、それぞれについてのコストが推計されます。これを比較することで、どのような管理が適切なのかを検討することができます。具体的には、次のシナリオです。

- ・ シナリオ1：手厚い管理を継続する場合
- ・ シナリオ2：標準的な管理を継続する場合
- ・ シナリオ3：管理しない状態を継続する場合

また、空き家の管理に関する情報を入力することで、現在あなたが行っている空き家の管理の内容を継続した場合のコストも推計することができます。

- ・ シナリオ4：現在行っている管理を継続

[入力するデータ]

(空き家の管理に関する情報)

- ・ 空き家を訪れて管理を行う回数
- ・ 空き家を訪れたときに行う点検などの内容 など

² 空き家とは、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を指します。

³ 空き家それぞれで状況は異なりますので、本ツールでわかるのは、一定の条件のもとでの大まかな結果です。あくまで参考としてご利用ください。

■ 本ツールの使い方③：結果の出力（項目別）

「空き家を10年間持っているとかかるコスト」には、いくつかの種類が想定されます。このため、本ツールでは、大まかに次の項目別に推計を行っています。

- ・ 空き家の管理に要する費用
- ・ 空き家の管理のための移動に要する費用
- ・ 周辺の住民の方への対応に要する費用
- ・ 空き家が管理不全化することにより生じると見込まれる費用

（次ページに続きます）

3. データの入力

はじめに

ここでは、本ツールの「01_入力」シートにおける、データの入力について記します。以降の見出しは「01_入力」シートにおける入力項目に対応しています。

自宅から空き家までの距離

コストを推計する対象となる空き家について、もっとも近いものをプルダウンリストから選択してください。

空き家の現状

コストを推計する対象となる空き家について、もっとも近い状態の画像の番号をプルダウンリストから選択してください。

築後経過年数

コストを推計する対象となる空き家について、もっとも近いものをプルダウンリストから選択してください。

住宅の延床面積

コストを推計する対象となる空き家について、もっとも近いものをプルダウンリストから選択してください。おおよその値でかまいません。

敷地の面積

コストを推計する対象となる空き家について、もっとも近いものをプルダウンリストから選択してください。おおよその値でかまいません。

(次ページに続きます)

空き家のある土地の1㎡あたりの価格

コストを推計する対象となる空き家のある土地について、1平方メートルあたりの価格を入力してください。次の2つの方法から設定することができます。

- ・ 1：ご自身で入力する方法
- ・ 2：近くの住所の公示地価から選ぶ方法

[1：ご自身で入力する方法]

空き家のある土地の1㎡あたりの価格を、ご自身で入力する方法です。

「空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ）」の右隣のセルにおいて、プルダウンリストから「ご自身で入力する」を選択してください。

入力（基礎情報）

| ○空き家に関する情報の入力 | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状（右からもっとも近い状態の画像を選んでください） | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積（おおよそ） | |
| 敷地の面積（おおよそ） | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ） （地価を入力してください→） 地価 [円/㎡] | ご自身で入力する ご自身で入力する 近くの住所の公示地価から選ぶ |
| 住宅の構造 | |

「ご自身で入力する」を選択

選択していただくと、下の行に「（地価を入力してください→）地価 [円/㎡]」と表示されますので、その右のセルに、1平方メートルあたりの価格を直接入力してください。おおよその値でかまいません。

入力（基礎情報）

| ○空き家に関する情報の入力 | |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状（右からもっとも近い状態の画像を選んでください） | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積（おおよそ） | |
| 敷地の面積（おおよそ） | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ） （地価を入力してください→） 地価 [円/㎡] | ご自身で入力する 40000 |
| 住宅の構造 | |

値を入力

[2：近くの住所の公示地価から選ぶ方法]

空き家のある土地の1㎡あたりの価格を、近くの住所の公示地価から選ぶ方法です。なお、公示地価はすべての住所に定められているわけではないため、空き家のある土地の近くの価格を設定できないことがあります。

「空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ）」の右隣のセルにおいて、プルダウンリストから「近くの住所の公示地価から選ぶ」を選択してください。

入力（基礎情報）

| ○空き家に関する情報の入力 | |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状（右からもっとも近い状態の画像を選んでください） | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積（おおよそ） | |
| 敷地の面積（おおよそ） | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ） | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 近くの住所の公示地価から選ぶ ご自身で入力する 近くの住所の公示地価から選ぶ </div> |
| 都道府県 | |
| 市区町村 | |
| 町丁目 | |
| 地価 [円/㎡] | |
| 住宅の構造 | |

「近くの住所の公示地価から選ぶ」を選択

選択していただくと、下の行に「(選択してください) 都道府県」と表示されますので、空き家の所在地の都道府県を選択してください。

入力（基礎情報）

| ○空き家に関する情報の入力 | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状（右からもっとも近い状態の画像を選んでください） | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積（おおよそ） | |
| 敷地の面積（おおよそ） | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格（おおよそ） | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 近くの住所の公示地価から選ぶ </div> |
| 都道府県 | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> (選択してください) 北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県 茨城県 </div> |
| 市区町村 | |
| 町丁目 | |
| 地価 [円/㎡] | |
| 住宅の構造 | |

空き家の所在地の都道府県を選択

続いて、下の行に「(選択してください) 市区町村」と表示されますので、空き家の所在地の市区町村を選択してください。

入力 (基礎情報)

○空き家に関する情報の入力

| | |
|---------------------------------|----------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状 (右からもっとも近い状態の画像を選んでください) | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積 (おおよそ) | |
| 敷地の面積 (おおよそ) | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格 (おおよそ) | 近くの住所の公示地価から選ぶ |
| | 都道府県 |
| | 市区町村 |
| | 町丁目 |
| | 地価 [円/㎡] |
| 住宅の構造 | |

茨城県
 かすみがうら
 つくば
 つくばみらい
 ひたちなか
 阿見
 稲敷
 茨城

空き家の所在地の市区町村を選択

続いて、下の行に「(選択してください) 町丁目」と表示されますので、空き家の所在地に近い住所を選択してください。

入力 (基礎情報)

○空き家に関する情報の入力

| | |
|---------------------------------|----------------|
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状 (右からもっとも近い状態の画像を選んでください) | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積 (おおよそ) | |
| 敷地の面積 (おおよそ) | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格 (おおよそ) | 近くの住所の公示地価から選ぶ |
| | 都道府県 |
| | 市区町村 |
| | 町丁目 |
| | 地価 [円/㎡] |
| 住宅の構造 | |

茨城県
 つくば
 茨城県 つくば市東光台3丁目6番7
 茨城県 つくば市東光台3丁目6番7
 茨城県 つくば市花畑3丁目8番2 8
 茨城県 つくば市塙松字北ノ前3 3 2番2
 茨城県 つくば市小田字荒宿3 0 3 5番2
 茨城県 つくば市若葉6番3
 茨城県 つくば市天久保3丁目1 3番5

空き家の所在地の近くの住所を選択

「地価 [円/m²]」に、地価が表示されます。

入力 (基礎情報)

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| ○空き家に関する情報の入力 | |
| 自宅から空き家までの距離 | |
| 空き家の現状 (右からもっとも近い状態の画像を選んでください) | |
| 築後経過年数 | |
| 住宅の延床面積 (おおよそ) | |
| 敷地の面積 (おおよそ) | |
| 空き家のある土地の1㎡あたりの価格 (おおよそ) | 近くの住所の公示地価から選ぶ |
| 都道府県 | 茨城県 |
| 市区町村 | つくば |
| 町丁目 | 茨城県 つくば市東光台3丁目6番7 |
| 地価 [円/㎡] | 44000 |
| 住宅の構造 | |

(次ページに続きます)

空き家を訪れて管理を行う頻度

空き家の管理について、もっとも近いものをプルダウンリストから選択してください。おおよその値でかまいません。

空き家を訪れて管理を行う項目

空き家を訪れたときに行っている管理の内容について、プルダウンリストから「01_行っている」を選択してください。(行っていない項目について、「02_行っていない」は選択しなくてもかまいません。)

空き家を訪れて管理を行う項目

もし、このさき空き家を解体するとした場合、何年後に行うかについて、プルダウンリストから選択してください。

(次ページに続きます)

4. 結果の見かた

はじめに

ここでは、本ツールの「02_コスト（シナリオ別）」シート、および、「02_コスト（項目別）」シートにおける、推計結果の見かたについて記します。以降の見出しは「02_コスト（シナリオ別）」シート、および、「02_コスト（項目別）」シートにおける入力項目に対応しています。

4-1. 結果の見かた①：「02_コスト（シナリオ別）」シート

試算の対象として想定した空き家

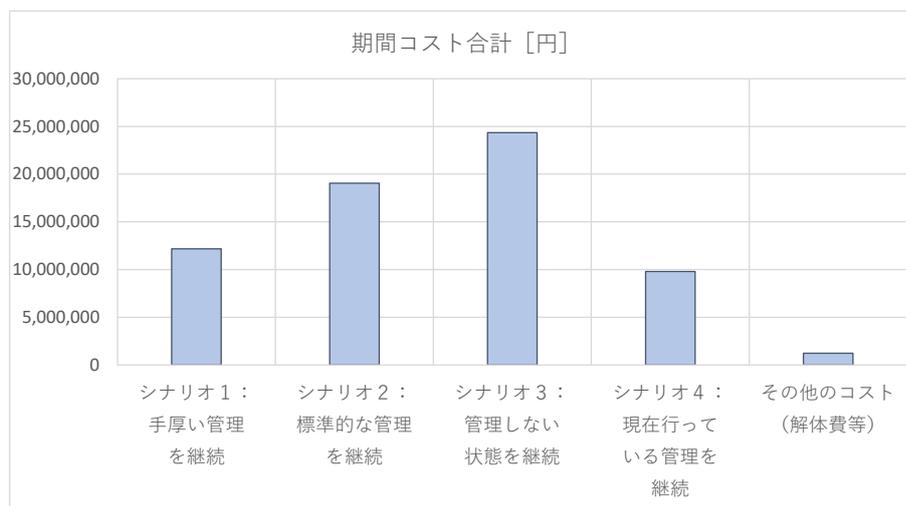
「01_入力」シートにおいて入力したデータを表示しています。

空き家管理関連コスト（期間）[円]

「期間コスト合計 [円]」として、10年間にわたる空き家の管理などにより生じるコストの合計の推計値を表示しています。また、「1年あたりコスト [円]」として、1年あたりの平均的なコストを示しています。

参考として、「その他のコスト（解体費等）」も表示しています。これは、空き家の解体費、および、解体することにより税制優遇がなくなった場合の固定資産税等の増額分などを合計したものです。

〔試算結果の例1〕 築30年程度の空き家



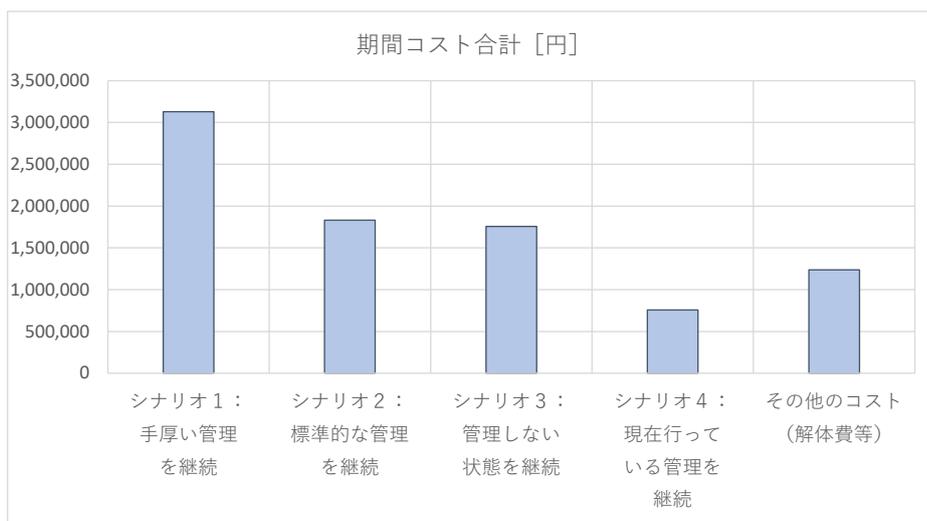
この例は、「築30年程度の空き家」を対象とした推計結果です。

この例では、「手厚い管理を行う（シナリオ1）」方が、「管理をほとんど行わない（シナリオ3）」よりも、10年間でかかるコストが小さくなっています。これは、管理を行わないことにより空き家

の倒壊等の危険性が高まり、事故等により生じる損害の見込額が大きくなる見込まれることによるものです。

このため、この場合は、「手厚い管理」または「現場の管理」を続けることが有利となると考えられます。また、解体費等のコストが比較的小さいことから、場合によっては解体や売却も選択肢のひとつになりうると考えられます。

〔試算結果の例2〕 築3年程度の空き家



この例は、「築3年程度の空き家」を対象とした推計結果です。

この例では、「手厚い管理を行う（シナリオ1）」方が、「管理をほとんど行わない（シナリオ3）」よりも、10年間でかかるコストが大きくなっています。これは、新しい住宅であるために、管理をそれほど行わなくても、空き家の倒壊等の危険性はそれほど高くないと見込まれることによるものです。とはいえ、その先も空き家を所有するような場合には、新しいからといって油断せず、適切な管理を続けることは重要であると考えられます。

（次ページに続きます）

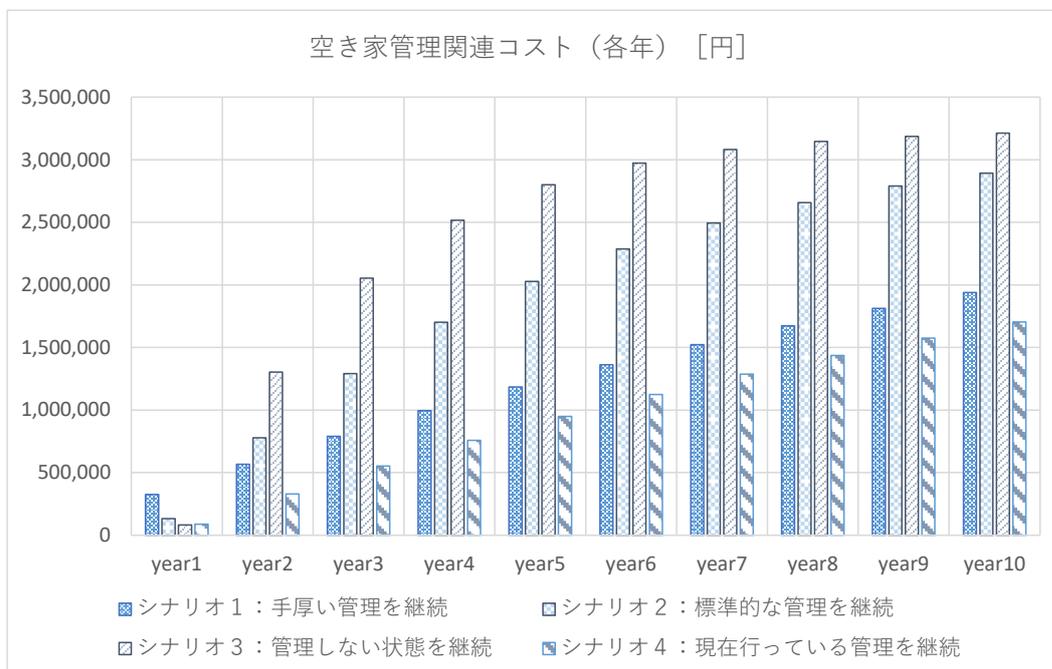
空き家管理関連コスト（各年）〔円〕

1年ごとに空き家の管理などにより生じるコストの推計値を表示しています。

空き家の管理等について一定のシナリオを想定した場合の結果で、次の4つのシナリオについて表示しています。

- ・シナリオ1：手厚い管理を継続する場合
- ・シナリオ2：標準的な管理を継続する場合
- ・シナリオ3：管理しない状態を継続する場合
- ・シナリオ4：現在行っている管理を継続

〔試算結果の例1〕築30年程度の空き家



この例では、1年目では「手厚い管理を行う（シナリオ1）」場合がもっとも高コストとなっていますが、2年目以降は「標準的な管理を行う（シナリオ2）」、「管理をほとんど行わない（シナリオ3）」よりも低いコストとなっており、年を追うごとにその差は開いています。

また、年が進むにしたがって、1年あたりのコストは大きくなっています。これは、推計において、空き家が倒壊すること等により生じる損害の期待値を含んでおり、この確率は年を追うごとに高まると想定しているためです。

このことから、管理を手厚く行うことが、将来のリスクを回避することに役立っており、その効果は一定の期間継続することが見込まれることを表していると考えられます。別の言い方をすると、「手厚い管理」は、「将来のリスク回避」に効果があるため、物的・経済的に目に見える形では、効果を実感しにくい状況にある、ということもできます。

試算において想定した管理の内容

試算において想定したシナリオについて、具体的な内容を表示しています。

「手厚い管理」や「標準的な管理」と、「現在行っている管理」の内容を比較することで、空き家を、継続的かつ適切に管理するための目安とすることができます。

4-2. 結果の見かた②：「02_コスト（項目別）」シート

項目別の空き家管理関連コスト

推計した空き家管理関連コストについて、コストの項目別に、1年ごとのコストを表示しています。

コストの項目としては、次の4つについて表示しています。

- ・空き家の管理に要する費用
- ・空き家の管理のための移動に要する費用
- ・周辺の住民の方への対応に要する費用
- ・空き家が管理不全化することにより生じると見込まれる費用

これについて、次の4つのシナリオ別に表示しています。

- ・シナリオ1：手厚い管理を継続する場合
- ・シナリオ2：標準的な管理を継続する場合
- ・シナリオ3：管理しない状態を継続する場合
- ・シナリオ4：現在行っている管理を継続

また、参考として、「その他のコスト」も表示しています。これは、空き家の解体費、および、解体することにより税制優遇がなくなった場合の固定資産税等の増額分などを合計したものです。

(次ページに続きます)

5. 参考

Excel でマクロを有効にする方法

ここでは、Microsoft Excel 2019 における方法を紹介します。(Web 上の情報などもご参考としてください。)

1) Excel のマクロを有効にします。

- ① 「ファイル」 タブをクリックします。
- ② 「オプション」 をクリックします。
- ③ 「セキュリティセンター」 (Excel2019 以降では「トラストセンター」) をクリックし、「セキュリティセンターの設定」 をクリックします。
- ④ 「セキュリティセンター」 の「マクロの設定」 をクリックします。



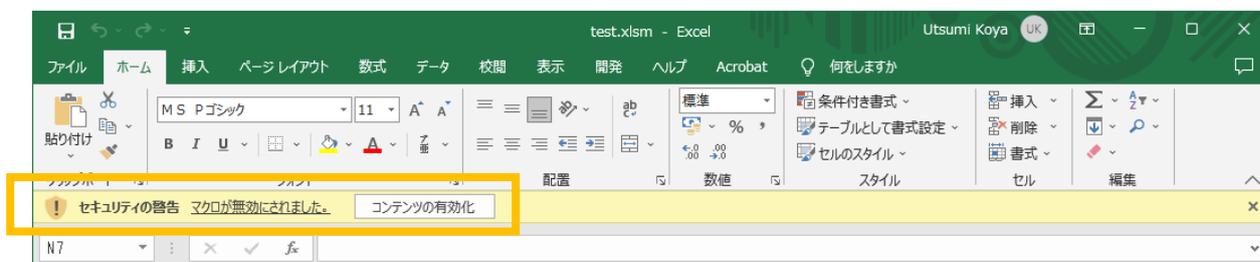
- ⑤ 「警告を表示してすべてのマクロを無効にする」 を選択し、「OK」 をクリックします。
(参考リンク：[セキュリティセンターでマクロの設定を変更する](#))

(次ページに続きます)

2) ファイルのマクロを有効にします。

① ファイルを開きます。

② 「セキュリティの警告 マクロが無効にされました。」と表示されたら、「コンテンツの有効化」をクリックします。



③ 「保護ビュー 注意 - インターネットから入手したファイルは、ウイルスに感染している可能性があります。編集する必要がなければ、保護ビューのままにしておくことをお勧めします。」と表示されたら、「編集を有効にする」をクリックします。

参考情報

空き家の適切な管理については、以下の情報も参考とすることが考えられます。

- ・ 空き家対策に関する情報提供 (国土交通省 HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html

このほか、空き家のある市区町村の HP 等も参考になります。

『空き家を持っているとかかるコスト』の推計ツール」利用ガイド Ver.1.2

2023 国土技術政策総合研究所 住宅研究部