

# 空き家問題におけるデータ活用の可能性

2023年6月

RENO BANK

## RENO BANK

名称 : 株式会社リノバンク  
設立 : 2023.3.30  
設立経緯 : FANTASより分離独立  
主な事業 : 空き家流通プラットフォームの運営  
地域創生事業

### 代表取締役 芝田 旅人

三菱UFJ銀行で企業再生や大企業営業に従事した後、三菱UFJモルガン・スタンレー証券の投資銀行バンカーとして、不動産業界をカバレッジ。不動産ファンドの組成、M&A、REITのIPO/FOなどのディールを執行

2018年、Prop-tech企業として不動産の売買プラットフォームを手掛けるFANTAS technologyに参画し、空き家を扱う不動産クラウドファンディング「FANTAS funding」を組成件数業界No.1に成長させた他、空き家事業をけん引。2021年に専務取締役COOに就任し、経営企画、ファイナンス、コーポレート、不動産プロダクトの開発などを担当。

空き家問題に強い使命感を抱き、2023年3月に株式会社リノバンク設立。  
FANTAS technologyより空き家事業を事業譲受予定

# FANTAS technologyの空き家問題に対する取組み

空き家現物の再生戸数：**170**戸超



提携自治体数：**11**自治体



空き家再生ファンド組成数：**42**ファンド



空き家対策モデル事業採択

令和**3**年度、令和**4**年度

# Table Of Contents

---

Section1. 空き家問題の概要

Section2. RENOBANKの事業

Section3. 空き家問題におけるデータ活用の可能性

# Table Of Contents

---

**Section1.**    **空き家問題の概要**

Section2.    RENO BANKの事業

Section3.    空き家問題におけるデータ活用の可能性

# 空き家問題は、地域・社会全体の問題

増加の一途をたどる空き家によって、近隣住民も含めた数百万人が困っている



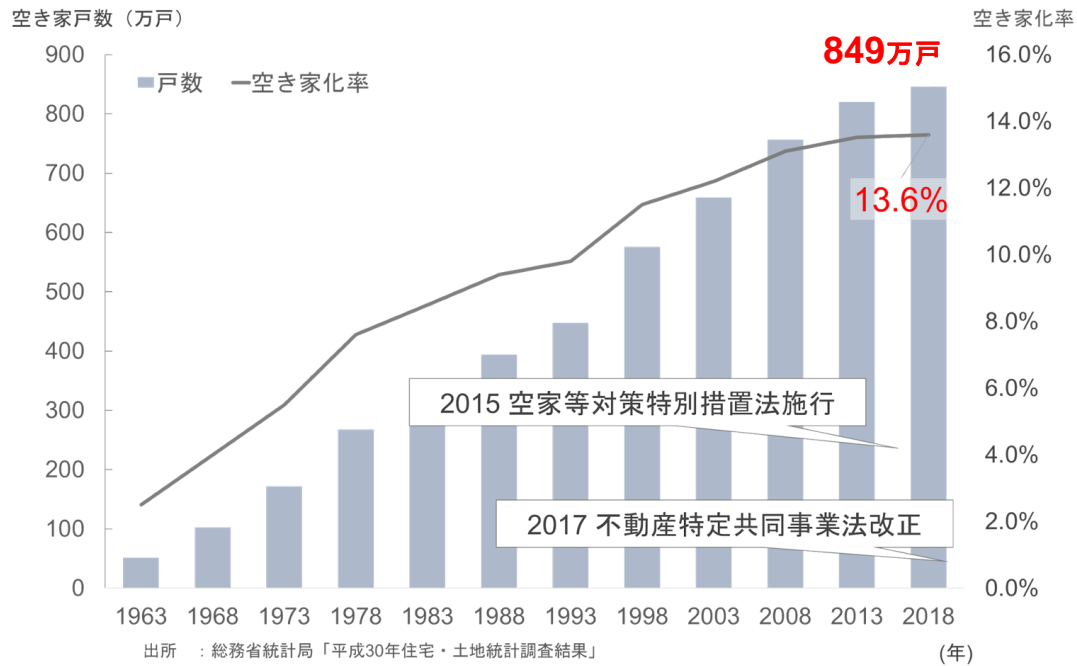
防災性の低下

景観の悪化

防犯性の低下

衛生の悪化  
悪臭の発生

不法投棄  
の誘発



# 数字でみる空き家問題

空き家総数 : **849** 万戸

利用目的のない空き家 : **349** 万戸 → 20年で**1.9**倍

うち 一戸建て : **252** 万戸

腐朽・破損あり : **101** 万戸

管理不全空き家 : **50** 万戸

普通に使える物件も多い

リノベすれば使える物件も多い

# 空き家関係者の思惑と足許の変化①



購入希望者

- ・なんとなく新築がいい
- ・リフォーム高くつきそう
- ・住宅性能/設備が悪そう

- ・中古への拒否感は薄れつつあるが・・・
  - ーリノベ技術の圧倒的進化
  - ー不動産価格（特に新築）の高騰
  - ーリノベ付き住宅ローン取扱い銀行の増加



不動産事業者

- ・新築の方が楽で儲かる
- ・在庫リスク高い

- ・買取再販に取り組む事業者は増加
  - ー土地価格の高騰／建築費の高騰
  - ー大手買取再販事業者の成功と継続的成長



## 空き家関係者の思惑と足許の変化②



所有者

- ・ 空き家にしておく (28%)  
— 手間やコストなど
- ・ 相続で取得 (55%)
- ・ 自宅から遠いので管理は稀
- ・ 買手/借り手が不足

- ・ 空き家関連ニュース増加によりやや変化?
  - 自治体等による各種取組み/啓蒙
  - 管理不全空き家の減税見直し
  - 相続登記の義務化
  - 京都市「空き家税」導入



自治体

- ・ 移住/定住に使いたい
- ・ マンパワー不足
- ・ 専門知識不足

- ・ 課題意識をもち、具体的に取り組む自治体が増加
  - 公民連携事案の増加  
(委託できる事業者/団体が増加)
  - 国の補助事業の拡充

## 【ご参考】 国の方針（空き家対策小委員会 最終とりまとめより）

---

参照リンク [https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02\\_sg\\_000208.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000208.html)

### 今後の空き家対策の基本的方向性

- ✓ **活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化**
- ✓ **「空き家をなるべく早い段階で活用する」ため、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進める。**
- ✓ **特定空家等の状態となる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティ活性化に繋げる。**

⇒法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。地方自治体やNPO等の先行事例・優良事例について横展開

# Table Of Contents

---

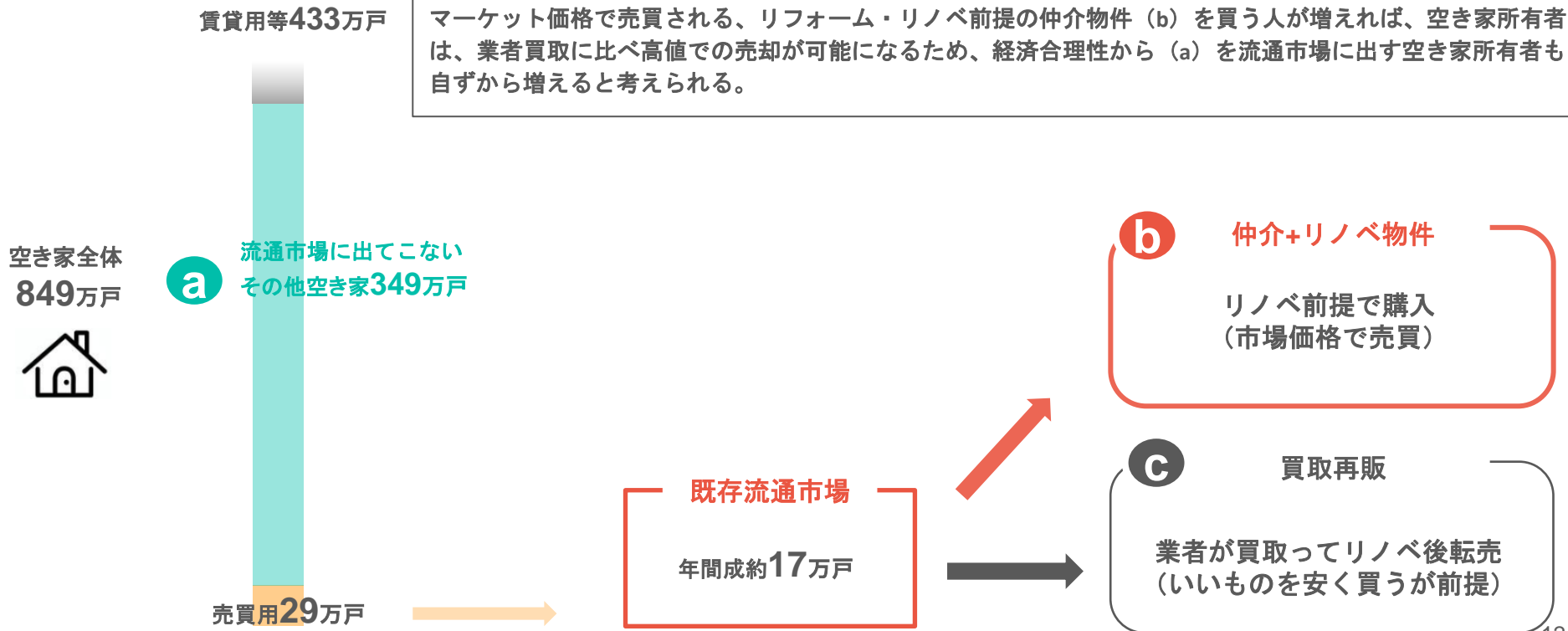
Section1. 空き家問題の概要

Section2. **RENOBANKの事業**

Section3. 空き家問題におけるデータ活用の可能性

# 空き家問題に対する RENO BANK のアプローチ

問題となる空き家は流通市場に出ていない349万戸 (a)。既存流通市場で成約するのは年17万戸と極めて少ない。事業者が売主から買い取って、買主に販売する買取再販 (c) などは拡大傾向にあるが、空き家はリスクが高く、低価格で優良物件を厳選しなければ事業として成り立たない。マーケット価格で売買される、リフォーム・リノベ前提の仲介物件 (b) を買う人が増えれば、空き家所有者は、業者買取に比べ高値での売却が可能になるため、経済合理性から (a) を流通市場に出す空き家所有者も自ずから増えると考えられる。



# RENO BANKの事業

【人】  
移住・利活用

空き家プラットフォーム

中古戸建+  
リノベーション



購入者向け

地域創生

空き家調査事業  
(自治体連携)



所有者・自治体向け

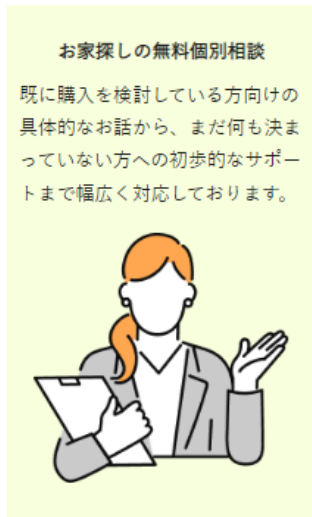
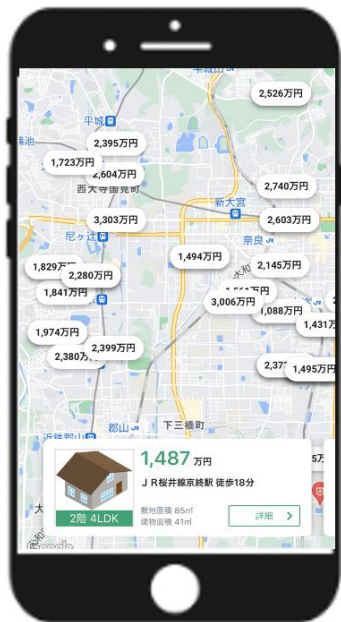
【物件】  
掲載・募集

# 空き家プラットフォーム事業の概要

物件+リノベのセット価格で検索可能なポータルサイト「たすリノベ」を運営し、リノベ事業者と連携した中古戸建のワンストップサービスを提供

AIが算出したリノベの必要箇所と費用を物件価格に付加し  
検索性を高めた中古戸建専門のポータルサイト

専任のコンシェルジュが物件探しから  
リノベ事業者紹介まで一気通貫でサポート



## お家探しの無料個別相談

既に購入を検討している方向けの  
具体的なお話から、まだ何も決ま  
っていない方への初歩的なサポー  
トまで幅広く対応しております。

# 空き家調査事業の概要

自治体の持つ空き家データ、所有者データを活用して啓蒙活動を実施。住民の要望に基づき、物件調査を行った後、リノベ価格、売却可能額、賃貸可能額など経済合理性を示した調査レポートを提出し、空き家所有者が空き家を動かすキッカケを提供

## ① 連携協定締結



自治体



RENO BANK

②所有者データなどに基づく物件調査案内

③空き家調査の依頼



④現地物件調査

⑤調査レポート提出（活用可能性の提案）



空き家所有者

⑥空き家バンクや当社サイトへの掲載

（令和3年度 49／92調査物件が空き家バンクへ登録）

# Table Of Contents

---

Section1. 空き家問題の概要

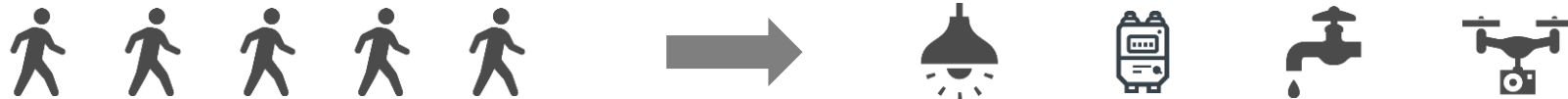
Section2. RENOBANKの事業

Section3. 空き家問題におけるデータ活用の可能性

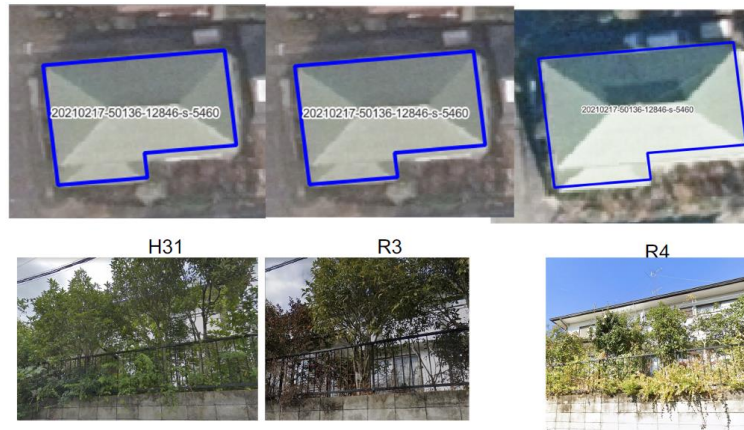


# 空き家の調査・特定に資する技術

人力による調査から、公共データ、インフラデータを活用した件数・分布調査へ。足許ではAIやドローンなどを活用した最新判定技術の開発が進む

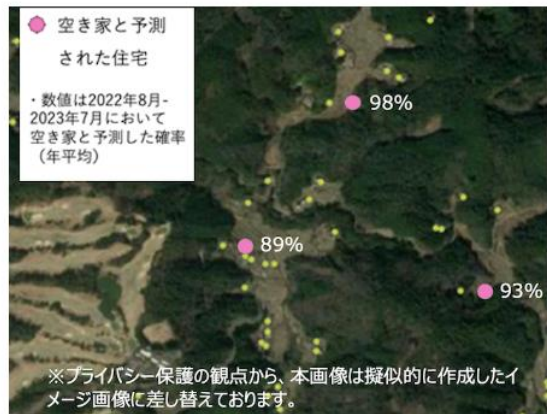


航空写真を用いた管理不全空き家の特定



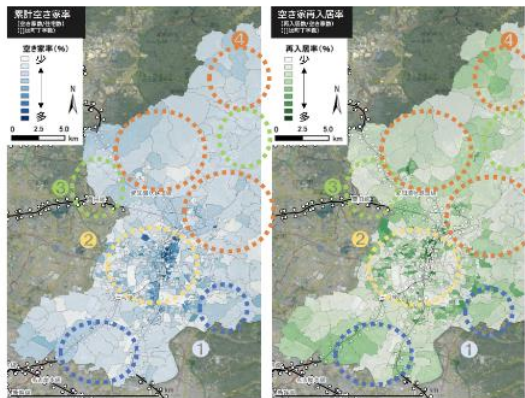
# 政策立案に資する技術（マイクロベース株式会社様の事例）

マイクロベース社は地域ごとの人口動態をモデリング。将来空き家の予測データを提供し、それぞれの地域特性に沿ったEBPM（証拠に基づく政策立案）を後押し



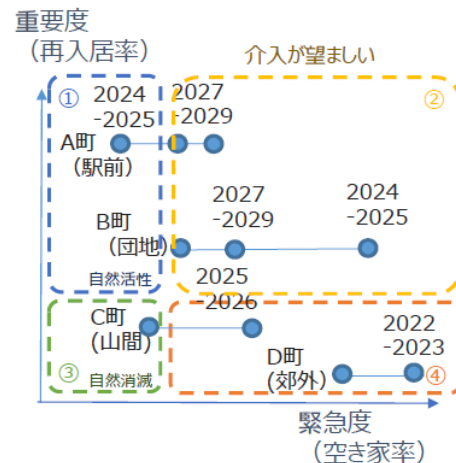
## 水道凍結対策

冬季の水道凍結事故防止に向けて、過去の水道使用量から空き家予測を行います。急激な冷え込みが予想される場合に、事前に空き家と推察された住宅で水道栓を閉栓することで、水道凍結事故を防止します。



## 重点エリア・将来年度の策定検討

予測結果・マップに基づき、重点的に相談会・セミナー等の空き家活用に向けた施策実施エリア・年度の策定を検討。  
詳しくは令和4年度モデル事業をご覧ください。



# 所有者・利活用希望者の判断迅速化に資する技術やデータ

空き家問題は、空き家対策単体でのアプローチや全国一律のソリューションで解決できるものではないことから、各エリアにおける公民連携や、民間が利用できるオープンデータの拡充がポイント

## 統計/統計的AI

✓ 各種価格査定  
(売買、賃貸、リノベ、解体etc.)

✓ 空き家投資や利活用判断  
(RESASデータ etc.)

## 3Dモデリング/ 画像認識

✓ VR 内見

IDEA デジタルツイン街並み再生

IDEA 防災・防犯情報マッピング

## 自然言語処理

IDEA 自治体ごとの補助金案内

IDEA 行政サービスの見える化

IDEA 個人にあわせた住みやすい  
街レコメンド

公民連携

オープンデータ拡充

# 【ご参考】東京都のオープンデータ活用の取組み



出所 : <https://odhackathon.metro.tokyo.lg.jp/>

ETROPOLITAN GOVERNMENT

→ 一覧からデータを探す → APIを探す → データ活用事例を見る → データで見る東京

公開中のデータを検索する 🔍 データを探す

**TOKYO OPEN DATA**  
東京都 オープンデータカタログサイト

オープンデータは様々な用途で活用することができます。

- 都や区市町村に関する様々な情報を調べる
- 都政に関するデータを確認する
- アプリやサービス開発に活用する

→ データのリクエストする → データを活用された方へ

都知事杯オープンデータ・ハッカソン | 東京都オープンデータ・ラウンドテーブル | 東京都コロナウイルス関連オープンデータ

出所 : <https://portal.data.metro.tokyo.lg.jp/>



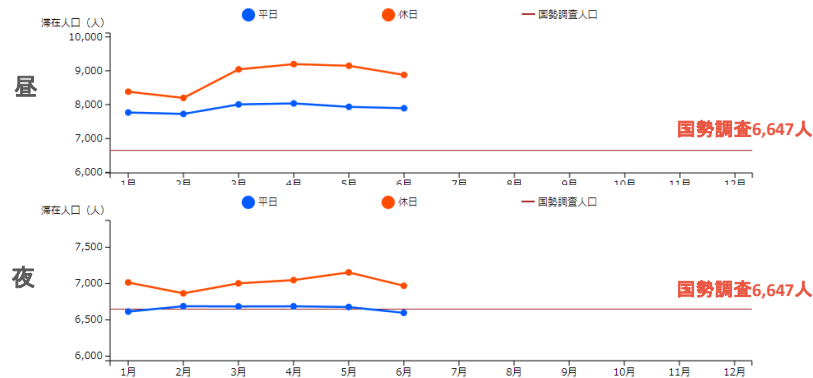
# 【ご参考】空き家投資判断におけるRESASの活用

## 千葉県大多喜町古民家再生（古民家ホテル「緑邸」）事例



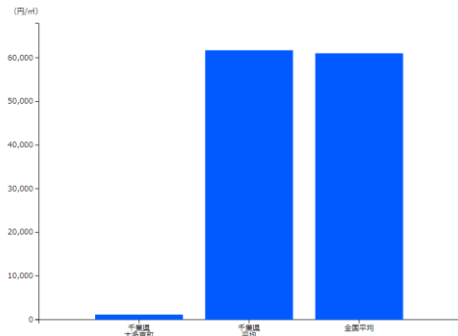
出所：FANTAS technology株式会社提供

## 滞在人口の推移



出所：株式会社NTTドコモ・株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」総務省「国勢調査」

## 取引価格（1㎡あたり） 2021年、土地（住宅地）



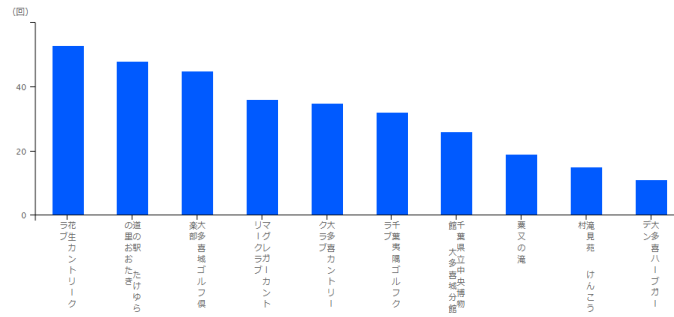
出所：国土交通省「土地総合情報システム 不動産取引価格情報」

## 延べ宿泊者数（日本人）構成割合

- 1位 千葉県 6,741人 (45.56%)
- 2位 東京都 4,144人 (28.01%)
- 3位 神奈川県 2,130人 (14.39%)
- 4位 埼玉県 903人 (6.10%)
- 5位 茨城県 288人 (1.95%)
- 6位 愛知県 168人 (1.14%)
- 7位 大阪府 97人 (0.66%)
- 8位 群馬県 94人 (0.64%)
- 9位 新潟県 62人 (0.42%)
- 10位 沖縄県 36人 (0.24%)
- その他 134人 (0.90%)

出所：観光予約プラットフォーム推進協議会「観光予約プラットフォーム」

## 目的地一覧（2022/3月、自動車）



出所：株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」

# 所有者・利活用希望者の判断迅速化に資する技術やデータ

空き家問題は、空き家対策単体でのアプローチや全国一律のソリューションで解決できるものではないことから、各エリアにおける公民連携や、民間が利用できるオープンデータの拡充がポイント

## 統計/統計的AI

✓ 各種価格査定  
(売買、賃貸、リノベ、解体etc.)

✓ 空き家投資や利活用判断  
(RESASデータ etc.)

## 3Dモデリング/ 画像認識

✓ VR 内見

IDEA デジタルツイン街並み再生

IDEA 防災・防犯情報マッピング

## 自然言語処理

IDEA 自治体ごとの補助金案内

IDEA 行政サービスの見える化

IDEA 個人にあわせた住みやすい  
街レコメンド

公民連携

オープンデータ拡充

# ディスクレームー

---

本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものです。したがって、弊社が提供する一切のサービスに対する投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本資料は、弊社による税務、法務、あるいは会計上の助言を供するものではありません。本プレゼンテーションおよび本資料により提供された税務・会計・法務等に関する事項に関しましては、税理士・会計士・弁護士等の専門家の助言を受けることをお勧めいたします。

本プレゼンテーション及び本資料の提供により、本資料の受領者と弊社の間には、なんら委任その他の契約関係が発生するものではなく、弊社が、いかなる法的な義務ないし責任を負うものではありません。

本資料は、一定の仮定に基づき、一般に公表された情報並びに本資料の受領者および第三者等から提供された情報に依拠して作成されております。したがって、本資料を何らかの決定や行為を行う際の根拠とすることはできません。本プレゼンテーション及び本資料により提供された見解や取引条件は暫定的なものであり、本資料が作成された時点での市場その他の状況に基づくものであるため、今後変更される可能性があります。

本資料は、弊社が信頼に足ると判断した各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性、完全性および信頼性をなんら保証するものではなく、本資料に記載されている情報に関する責任（本資料に記載されたまたは記載されない事項に関する明示または黙示の表明または保証を含むが、これらに限らない）を一切負わないことを明記します。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されています。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

Copyright 2023 RENOBANK corporation

本資料に対する問い合わせ先  
株式会社リノバンク 代表取締役 芝田旅人 e-mail: t-shibata@renobank.jp