

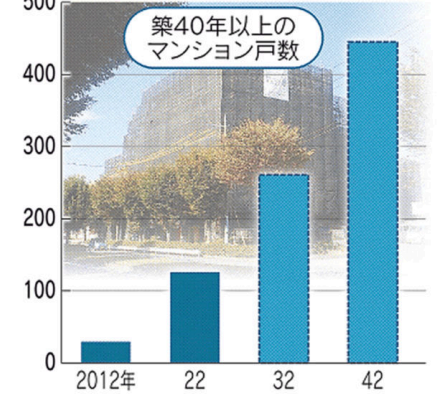
# 建て替えか修繕か／空き家の発生予測

データ分析技術で住まいの課題解決を目指すスタートアップが増えている。マンション建て替えの実現性の検証や各地の将来の空き家予測など範囲は幅広い。不動産に関する意思決定は多くの要素を考慮する必要があり、検討に時間や手間を要する。新たな分析技術でその負担軽減を目指す。

住宅関連の社会問題は多い。築40年以上のマンションは2022年末で約126万戸だが、42年末に約445万戸と約3・5倍へ膨らむ。空き家も増加し、18年で既に約849万戸と住宅の7戸に1戸の水準だ。

## 住まいの課題 データで解決

マンションの老朽化が進み、建て替え・修繕が課題に



(注)国土交通省資料から作成。各年末。32年以降は予測

にマンションの大きさを乗じた額を算定し、工事費などを差し引いてマンション全体の資産価値を推定。建て替え前と比べた資産価値の比率も示す。100%を超えれば、所有者負担が実質ゼロになることも期待でき、建て替えの実現性が

途地域や周辺道路の幅員などから容積率緩和の可能性も含めて推定する。豊田賢治代表は「建て替えか、修繕かの決定を技術の力で円滑化し、危険な状態で放置される老朽マンションを減らすことが目標」と話す。

同様に客観的な分析が困難で、対応が先送りされやすいのが空き家問題だ。マイクロベース（同）は自治体から空き家の発生数を予測する人工知能（AI）システムを開発する。一軒一軒の住戸

単位で「空き家予備軍」を把握し、きめ細かい対策が可能になる。

世帯人員や年齢、水道使用量の増減などのデータを大量にAIが学習し、独自分析が可能になった。例えば、高齢単身世帯などで水道使用量がある特定のパターンで減ると、高確率で空き家になるといえる。

22年度から東京都の福生、八王子、町田、あきる野の4市、愛知県豊田市で実証実験し、予測精度は92%に達した。現在は自治体の空き家対策支援の受託がメインだが、将来は空き家流通を手掛ける企業にサービスを提供し収益を得る構想だ。

住宅ローン相談サービス「モゲチェック」を提供するMFS（同・千代田）は23年秋、購入希望住宅の築年数と面積、購入予定者の年収、勤続年数などを入力すると、独自技術で分析して融資承認の確率や想定金利などを算出するアプリの提供を始めた。

住宅情報サイトと連携し、利用者が家探しとローン試算をワンストップでできるようにする。従来は家を見つけた後にローンを探す人が多く、返済計画の検討が不十分になるケースがあった。物件とローンの選定を一体化し、家計安定度の向上につなげる。

（住宅問題エディター 堀大介）

## 新興、時間と手間軽減

建て替えによる資産価値の変化をネットでも確認できるサービス「スマート建替」を始める。建て替え後の想定価格