

空き家問題 データで解決

ヤモリ 戸建て購入・修繕し賃貸

マイクロベース 売却成否、数値で可視化

不動産運用のコンサルサービスを手掛けるヤモリ（東京・渋谷）は、地方で借り手や買い手が見つからない戸建てを購入し、修繕したうえで賃貸する事業を始める。蓄積データを活用し、埋もれた優良物件を掘り起す。人口減に歯止めがからず、各地で空き家問題は深刻さを増す。スタートアップがデータや人工知能（AI）で解決に挑む。

AIも活用、所有者支える

ヤモリは不動産を運用 人以上の中核市を有望とする個人向けのコンサル

サービスを2021年に 藤沢正太郎社長は「交 始めた。足元で有料会員 通アクセスなどは良いの 数は約1500人上に、築年数や設備が古い 取り、取得額ベースで計約 50億円を各地で運 用している。データがた まったことから、自社で 物件取得と貸し出しに乗 ったリフォームを施す。

コンサルサービスの既 存顧客や不動産会社から 空き家データを集める。 周辺の家賃状況などを基 に独自システムで将来の 損益とキャッシュフロー を予測し、「再生」の可 否を見極める。人口20万 取得後にはファミリー層を 主要顧客に想定し、和室 を洋室に作りかえるとい ったリフォームを施す。

このほど三菱UFJ信 託銀行や米ベンチャーキ ャピタル（VC）のメタ プロップなどを引受先と する第三者割当増資で10 億円を調達した。今後2 年間で1.5倍

20年間で1.5倍

総務省によると、全国 の空き家は18年時点で8 49万戸と20年間で1・ 5倍に増えた。人口減が 進む地方で深刻化してい ている構図だ。

空き家の発生数を予測 するAIシステムを手掛 けるマイクロベース（東 京・文京）は1月、空き 家を売却するために適切 な価格を予測するシステ

案に消極的だった。 国土交通省が売却・賃 貸をする際の課題を複数 回答で調べたところ、回 答者の42・3%が「買い 手・借り手の少なさ」を 挙げた。「住宅の傷み」

野村総合研究所は全国 の空き家が38年に最大で 2356万戸に達すると 推計する。全住宅の3軒 に1軒が空き家となる計 算だ。対策は喫緊の課題 で、政府や自治体が動き 出している。そこに独自 の技術やサービスを持つ スタートアップが加わっ ている構図だ。

別荘をサブスクリプシ ョン（定額課金）型で貸 し出すSanu（東京・ 中央）は空き家を別荘と して再利用する。今春ま でに兵庫県や長野県など で3棟を開設計して計10棟 体制にする。

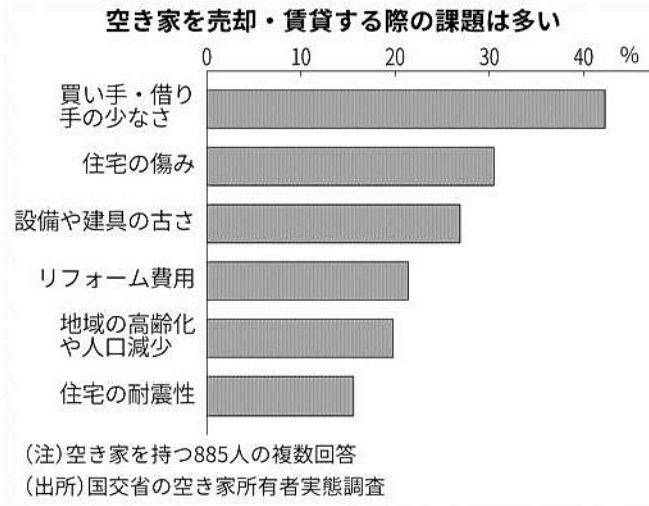
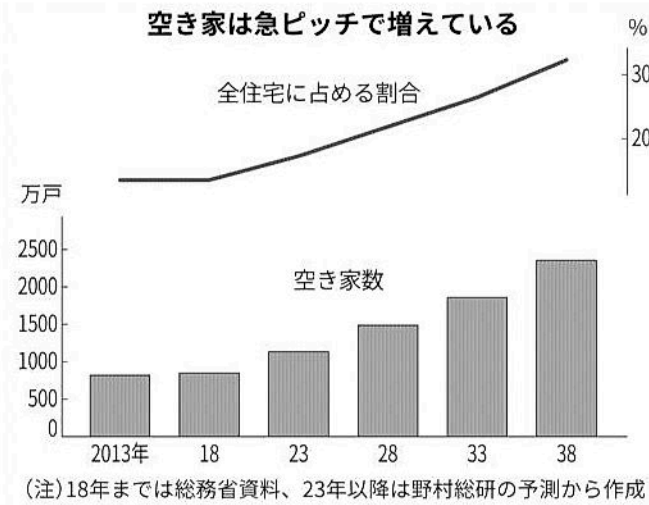
別荘に再利用

別荘をサブスクリプシ ョン（定額課金）型で貸 し出すSanu（東京・ 中央）は空き家を別荘と して再利用する。今春ま でに兵庫県や長野県など で3棟を開設計して計10棟 体制にする。

レジャーに使うファミ リー層やリモートワーク をする会社員に人気だ。 アプリで予約やチェック イン、チェックアウトな どを完結できる手軽さも 受けている。稼働率は平 日でも9割を超え、サブ スクサービス全体の平均 値（8割台）を上回る。

老朽化した空き家が増 えると、景観が損なわれ、 治安が悪化する恐れがあ る。雑草や悪臭など衛生 面の懸念も大きい。スタ ートアップが有効活用を 後押しできれば、所有者 を支えるだけでなく、周 辺地域の活性化にもつな がる。

（柘植康文）



必要の変化を数値化す ることで適切な価格設定 を促し、空き家の発生を 抑える。システムは24年 夏に不動産会社向けに発 売する予定。愛知県と東 京都以外にも対応できる よう、他のエリアのデー タ学習を急ぐ。