

# 空き家戸建てを購入者が安心して購入できるワンストップリノベーションサービスによる 空き家流通向上促進プロジェクトの概要

## 空き家の良質化 流通促進協議会

### 取組概要

#### <課題認識と事業目的>

現在の空き家戸建てのCtoC流通市場は、購入者の「修繕箇所やリノベーション価格が不透明」、「リノベーションのスペックや保証の不安」などにより拡大していない。

- 既存の物件の良質を測る指標は、スタティックな指標であったり、リノベーション水準の詳細に不足があったり、改修が不可欠となる空き家戸建てに不向きである
- 空き家戸建てを安心基準に基づいてリノベーションを発注できる仕組みがなく、空き家戸建ての購入+リノベーションを行う不安が払拭できない
- 空き家バンクや既存不動産サイトは中古物件の情報のみ掲載となっており、リノベーションのサポートがないため購入者の不安を解消出来ない。

#### <開発する仕組みの概要>

- ① 戸建ての良質基準 → 購入者、所有者が安心してリノベーションを発注できる良質基準を構築
- ② 良質化シミュレーター → 空き家戸建ての良質度を数値で見れるシミュレーターを構築
- ③ 空き家戸建てワンストップリノベーション → リノベーションの不安を払拭できる、良質な空き家戸建てのワンストップリノベーションサービスを構築

### 仕組みの全体像

#### Phase1

購入者が安心して購入できる  
戸建て良質基準の構築

平成25年8月 国土交通省「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」の考え方を基に家屋の箇所ごとに費用と耐用年数でポイント化します。

#### Phase2

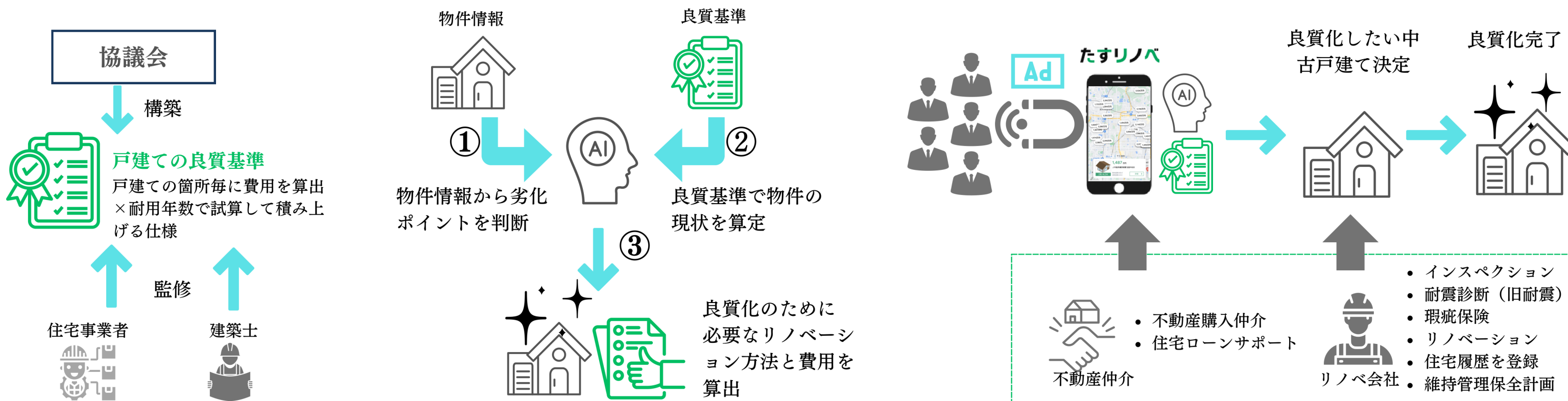
物件ごとに良質基準のリノベーション費用を  
算出するAIエンジンの開発

①②物件情報から良質度を算定するAIエンジンを開発。  
③協議会で推奨する良質化するためのリノベーション費用、  
または施主が希望する良質化に必要なリノベーション費用を  
算出するシミュレーターの開発を行います。

#### Phase3

空き家戸建てを良質化するためのリノベーションを実施

空き家購入者をWEBサイト（たすリノベ）へ集客し、欲しい物件を見つけて良質化の査定  
を行っていただきます。物件費用に合わせ、良質化するリノベーション方法・費用を理解  
し、物件購入+リノベーションの発注をワンストップで承ります。



# 空き家建てを購入者が安心して購入できるワンストップリノベーションサービスによる空き家流通向上促進プロジェクトの概要

## 空き家の良質化流通促進協議会

### 取組の詳細①

<現状の課題認識> 空き家の流通市場に出ていない345万戸が流通市場に出る仕組みがない。

既存流通市場での成約は16~17万戸/年。空き家利活用の最も大きな需要は実需にある。

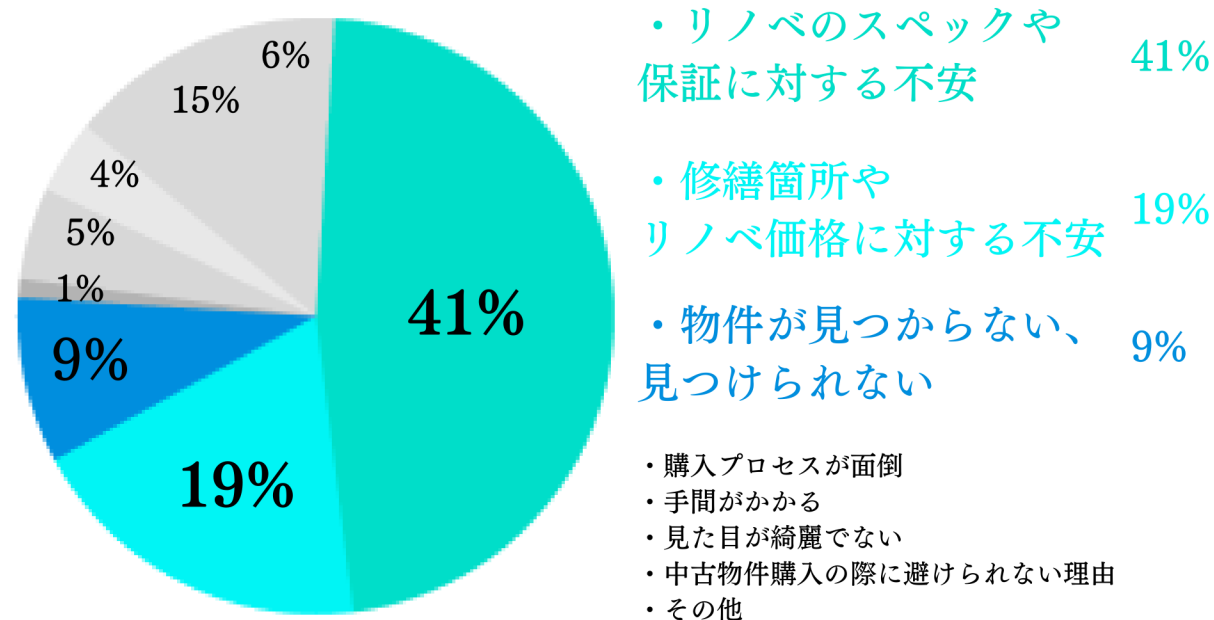
空き家建ては購入と同時にリノベーションが必要になるが、既存流通サービスでは購入者がリノベーションに対する不安が大きく、市場拡大を阻害する一因となっている。



買取再販、事業用に用途変更では在庫リスクも高く廉価での買取になるため扱える物件は限定的(C,D)。仲介物件(B)は、業者買取に比べて高値で売却が可能になるためCtoC市場が拡大すれば(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。

### <課題を踏まえた事業の目的> 空き家建てのCtoCマーケットを拡大させる仕組みを構築

#### 既存住宅を買わなかった理由



#### ユーザーの課題

- @物件探し始め  
漠然とした不安や知識不足がある
- @ネット~問い合わせ  
住みたいエリアの物件を見つけられない  
(既存不動産サイトは総額費用が不明なので手探り感あり、リノベ会社HPとの往復は面倒。買取再販は物件少ない)
- @不動産仲介  
中古建てを積極的に扱う仲介会社が少なく、手伝ってくれない
- @工務店探し  
技術力・信用力のあるリノベ会社の探し方が不明。かつ、出会いにくい

#### 改善施策

- ①購入者、所有者が安心してリノベーションできる良質化基準を構築
- ②空き家建ての良質度を数値化
- ③優良リノベ事業者で構成された協議会メンバーでワンストップリノベーションサービスの構築

# 空き家戸建てを購入者が安心して購入できるワンストップリノベーションサービスによる 空き家流通向上促進プロジェクトの概要

## 空き家の良質化流通促進協議会

### 取組の詳細②

#### <取組詳細>

#### 仕組みの仕様

空き家戸建てのCtoCマーケットを拡大させるためにリノベーションの不安を払拭する仕組みを構築

##### ①戸建ての良質度が分かる基準の開発

- 平成25年8月 国土交通省「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」を基に家屋の箇所ごとに費用と耐用年数を算出して家屋の状態をポイントで表記できるように開発
- 良質化と認定するには、インスペクション、新耐震基準に適合していること、瑕疵保険加入条件のクリアはMUSTとする。
- 良質基準の監修を一級建築士、二級建築士、住宅事業者等、協会会員が行うことで客観性を保つ

##### ②空き家戸建ての状態が分かるAIエンジン、良質化に必要なリノベーション方法と費用が分かるシミュレーターの開発

- 物件情報から箇所ごとの現状を良質基準に照らして判定できる
- おすすめの良質化するリノベーション方法と費用が算出できる
- 購入者が希望するリノベーション基準に必要なリノベーション方法と費用がシミュレーションできる

##### ③空き家戸建てのワンストップリノベーションサービスの開発

- 空き家戸建てを積極的に扱う不動産仲介事業者、良質基準価格で施工可能なリノベーション会社と連携して物件購入検討者が物件購入から、住むまでに必要なリノベーション、住宅ローン申請をサポート

#### 対象顧客

- 空き家戸建ての購入を希望しているがリノベーションの不安から購入を躊躇している人
- リノベーション済みの中古戸建ての購入を検討したが、希望の物件が見つからず購入+リノベを検討している人
- 新築戸建よりお得になる中古物件を探している人

#### 顧客ニーズ

- 良質な中古戸建てを探したいが、一般的な不動産サイトでは必要なリノベーション費用が分からず探すのが煩雑。
- 中古戸建てを購入したいが、自身で良質なリノベーションを行うためにどの箇所をいくらで費用で行うか分からない。
- リノベーション済み中古戸建てを探したが物件数が少なく、希望の物件が流通市場に出てこない

#### 販売チャネル

- 「たすりノベ」サイトを通じて中古戸建てに問い合わせいただき、良質な中古戸建ての物件提案からリノベーションまでをワンストップでサポート。

#### 販売時期

- Phase1の良質基準を作成後、2023年8月から「たすりノベ」への物件問合せをいただいたユーザーへ良質基準をもとに、当該取組によるキャッシュバックキャンペーンをアナウンスして良質化リノベーションを促す。
- Phase2のシミュレーションが完了後に更にアナウンスを促進。

#### 価格

- 施主へ最大100万円のキャッシュバック

# 空き家戸建てを購入者が安心して購入できるワンストップリノベーションサービスによる空き家流通向上促進プロジェクトの概要

## 空き家の良質化流通促進協議会

### 取組の詳細③

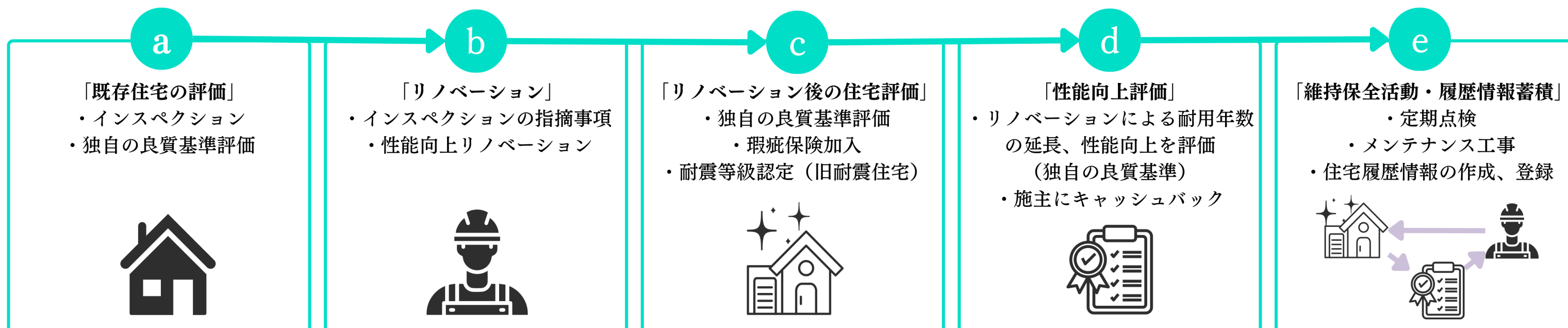
#### <住宅の維持保全・性能の向上>

##### 「認定基準」

- ・ 必須基準：インスペクションの実施・劣化事象の補修、リフォーム瑕疵保険への加入、必要な耐震補強工事の実施
- ・ 独自基準（良質基準）：平成28年8月国土交通省 土地・建設産業局不動産課「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」の基準をベースとして、リノベーションにより延長した耐用年数や性能の向上をポイント化し評価。（認定基準については良質基準策定後に設定）
- ・ 良質化認定された物件に対して、本補助金の戸あたり最大100万円の還元を行う。（金銭的インセンティブ付与）

##### 「維持保全・履歴情報蓄積」

- ・ 維持保全：リフォーム後の維持保全計画を作成し、リノベーション実施会社にて、工事の定期点検・メンテナンス工事を実施。
- ・ 履歴情報蓄積：住宅履歴情報の作成。



#### <住宅の資産価値の適正評価>

##### 「評価の基準」



住宅を構成する部位別に性能・耐用年数に応じた評価を行う

構成部位×機能・性能×残存耐用年数

構成部位	グレード1	グレード2	グレード3	経過年数/耐用年数
基礎	○			35/60
躯体		○		35/60
屋根	○			35/30
外壁	○			35/30
窓	○			35/30
キッチン		○		35/20
浴室			○	15/20
壁	○			35/20
床	○			35/20

リノベーション

インスペクションの結果でMUST工事を決定  
リノベーション内容に応じて性能と残存耐用年数を再評価

構成部位	グレード1	グレード2	グレード3	経過年数/耐用年数
基礎	○	→	○	0/60
躯体		○	○	0/60
屋根	○		○	0/60
外壁	○		○	0/60
窓	○		○	0/60
キッチン		○	○	0/60
浴室			○	15/20
壁	○			35/20
床	○		○	0/60
etc				

インスペクション指摘

ユーザーが行ったリノベーションを評価

「良質化住宅」の認定とユーザーのインセンティブ設計

リノベーションの前後で評価を行い、リノベーション後の住宅が本事業の適合基準を満たす物件に対しては、「良質化住宅」として認定。認定住宅には本事業の補助金の戸あたり最大100万円の還元を行う。

# 空き家戸建てを購入者が安心して購入できるワンストップリノベーションサービスによる空き家流通向上促進プロジェクトの概要

## 空き家の良質化流通促進協議会

### 取組の詳細④

<流通商品・金融開発> 空き家戸建てのCtoCマーケットを拡大させるため大きく3つの開発を行う。

1

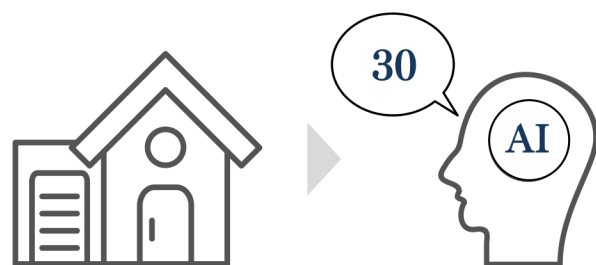
戸建ての良質度が分かる基準の開発



平成28年8月国土交通省 土地・建設産業局不動産課  
「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」の基準をベースにリノベーション箇所の費用と耐用年数を用いて戸建ての評価基準を開発  
建築士、建材メーカー、リノベーション事業者が基準開発の監修

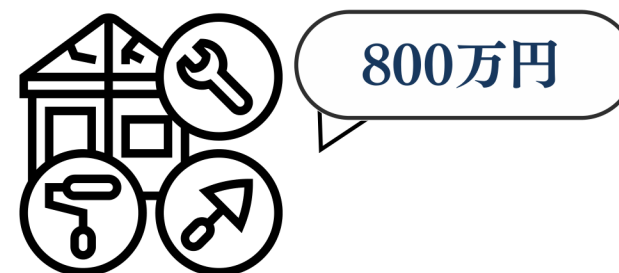
2

購入者が空き家戸建ての状態がわかるAI査定エンジンの開発



本事業が目指す良質化の数値化を自動で行うAI査定エンジンを開発

良質化するために必要な費用のAIシミュレーターの開発



リノベーション発注者が良質化水準で完成イメージを選択することで、対象物件を何ポイント良質化することができ、その費用がいくらかかるか、また費用のうち、補助金の内容についてまでをシミュレーションできる

3

戸建てのワンストップリノベーションサービスの開発

たすリノベ



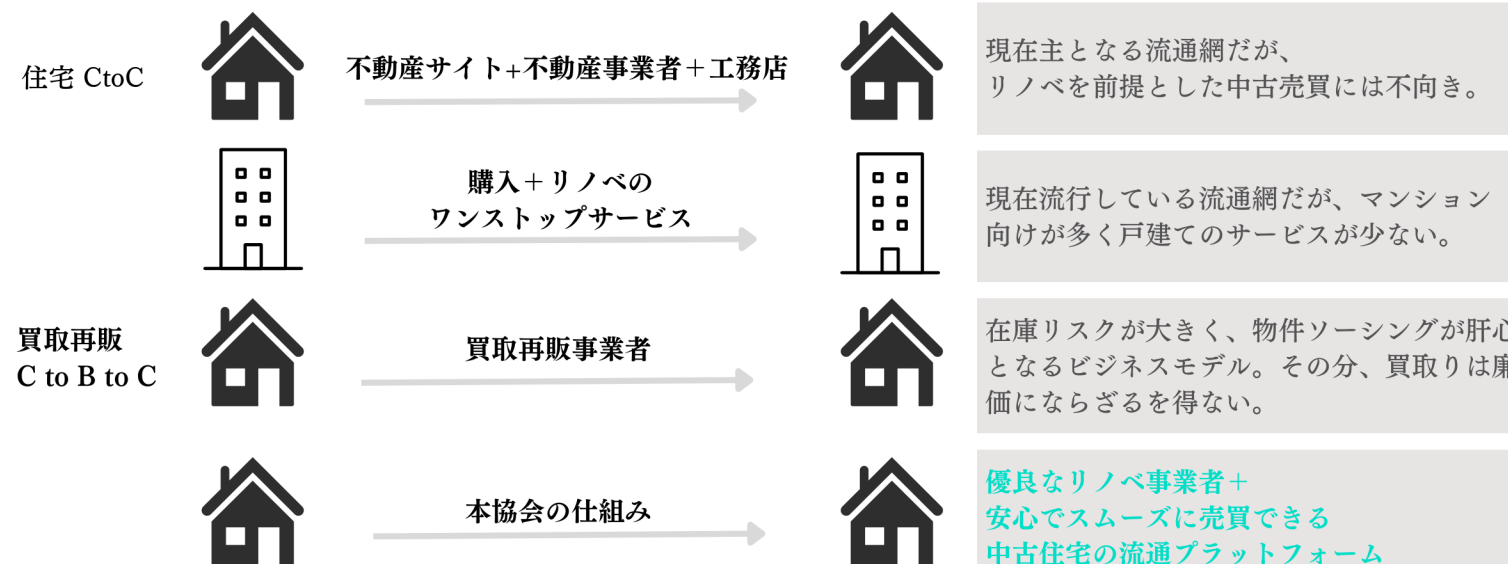
購入から良質化リノベーションの施工までをワンストップで発注が可能な座組

### <既存の商品・サービスとの差別化>

中古戸建て良質基準を独自の評価システムを構築

名称	適応できる物件の探しやすさ	中古戸建て評価基準
たすリノベ認定住宅	市場の中古戸建て、空き家など多くの物件が対象。事前にリノベーションコストのシミュレーションも可能で検討が容易。	本事業のMUST項目に加え、リノベーションの性能向上度合いを部位別に評価することで、中古+リノベに細かく対応した評価が可能。
安心R住宅	認定事業団体に認定された事業者が扱う一部の優良な売却中物件や買取再販物件がほとんどで物件数が少ない。	内装などが「綺麗」という判断評価となっており、個人が自身でリノベーションを発注する基準としては具体性が不足している。
長期優良住宅	中古戸建ての場合、購入後の改修内容・コストとなるか判断できず物件選定が難しい。	新築での採用が多く、中古戸建てを評価するためには検査項目が多く、基準も高い。診断や設計のコストが大きく中古戸建ての評価基準に適していない。

現状、中古戸建てのCtoCマーケットでワンストップリノベーションを行うサービスは少ない。



# 【変更前】

＜流通商品・金融開発＞ 空き家戸建てのCtoCマーケットを拡大させるため大きく3つの開発を行う。

1

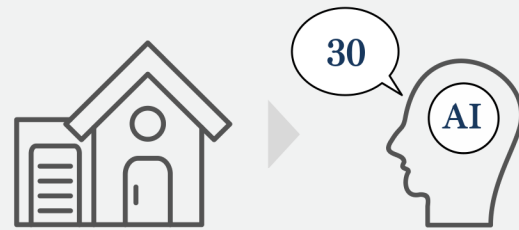
戸建ての良質度が分かる基準の開発



平成28年8月国土交通省 土地・建設産業局不動産課  
「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」の基準をベースにリノベーション箇所の費用と耐用年数を用いて戸建ての評価基準を開発  
建築士、建材メーカー、リノベーション事業者が基準開発の監修

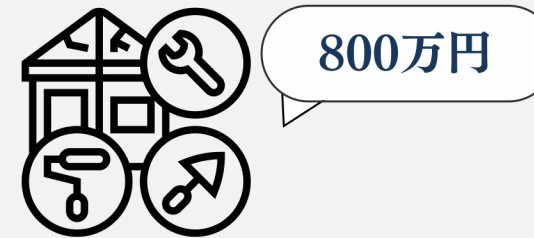
2

購入者が空き家戸建ての状態がわかるAI査定エンジンの開発



本事業が目指す良質化の数値化を自動で行うAI査定エンジンを開発

良質化するために必要な費用のAIシミュレーターの開発



リノベーション発注者が良質化水準で完成イメージを選択することで、対象物件を何ポイント良質化することができ、その費用がいくらかかるか、また費用のうち、補助金の内容についてまでをシミュレーションできる

3

戸建てのワンストップリノベーションサービスの開発

たすリノバ



購入から良質化リノベーションの施工までをワンストップで発注が可能な座組

# 【変更後】

1

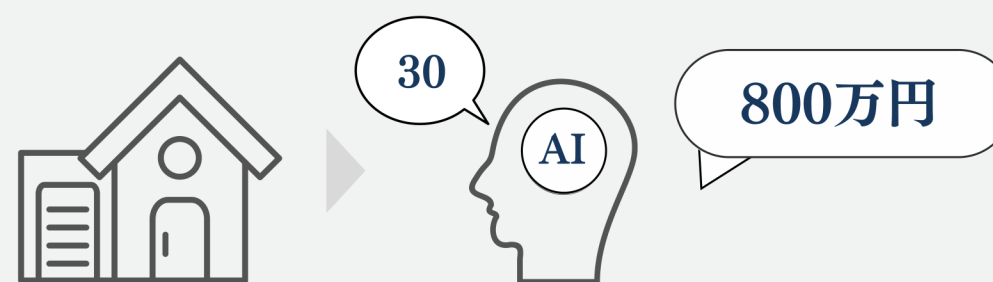
戸建ての良質度が分かる基準の開発



平成28年8月国土交通省 土地・建設産業局不動産課  
「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」の基準をベースにリノベーション箇所の費用と耐用年数を用いて戸建ての評価基準を開発  
建築士、建材メーカー、リノベーション事業者が基準開発の監修

2

購入者が空き家戸建ての状態がわかるAI査定エンジンの開発



本事業が目指す良質化の数値化を自動で行うAI査定エンジンを開発

良質化基準をもとに、安心して住まうために必要なリノベーションプランにかかる費用と、良質化ポイントをAIが算出し可視化します。

3

戸建てのワンストップリノベーションサービスの開発

たすリノバ



購入から良質化リノベーションの施工までをワンストップで発注が可能な座組

