

# 移住促進等のための 空き家評価システム及び空き家データベースの 構築に向けた調査



本資料は、令和6年度内閣府委託事業  
「先端的サービスの開発・構築及び規制・制度改革に関する調査事業  
(スーパーシティ・デジタル田園健康特区対象)」において、茅野市で実証調査中の内容です。

## 解決したい地域課題

- 空き家が年々増加しているが、空き家の利活用が進まない
- 移住者を増やしたいが、移住者に提供できる住宅が少ない

茅野市内の空き家総数は936戸（令和4年度調査時点）。そのうち利活用の可能性がある  
**A・B** ランクは348戸あるものの、空き家バンク登録数は約30戸に留まっている！

空き家936戸の内訳 **A** 小規模修繕により再利用可能：12戸 **B** 多少の改修工事により再利用可能：336戸  
**C** 老朽化が著しい：488戸 **D** 解体が必要：100戸

## 考えられる原因

### 行政側

- マンパワー不足で空き家調査を頻繁に実施できず、空き家の情報把握が遅れる
- 所有者と会話をする際の情報が不足している

### 所有者側

- 売却を検討するきっかけがなく、空き家のままにしている
- 売却希望があっても不動産屋に相談しづらく、売却先が見つからない

どれが利活用  
できる物件？



どの程度で  
売却できる？



森ビル株式会社 都市開発本部 計画企画部 メディア企画部

〒106-6155 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー私書籍1号

TEL. 03-6406-6637 FAX. 03-6406-9391 <http://www.mori.co.jp/urbanlab/>



# 空き家評価システム

## <建物情報>

**建物情報** ×

茅野市建物ID  
20214-bldg-000000

R4年度 空き家整理番号  
[入力欄]

地区/行政区/所在地  
宮川/茅野市/〒4000-1

所有者  
[入力欄]

建築年(区分)  
1975 年 建築年区分: 1971年以降1980年以前

延べ床面積  
-

構造  
[入力欄]

地区評価  
4

標準土地面積  
280㎡

警戒区域  
-

推定空き家期間(=水道未使用期間)  
103ヶ月

過去の判定結果(動作確認のため現在未確定も表示中)  
過去の判定結果はありません。

メモ欄  
[メモ入力欄]

危険度判定へ
簡易査定へ
建物情報修正へ

## <AI 老朽危険度判定>

**老朽危険度判定 写真アップロード** ×

(1) カメラを起動して写真を撮影してください

(2) 写真を選択してください

[写真を選択]

戻る
老朽危険度判定スタート

**老朽危険度ランク** ×

**B**

総評点 15  
検査日時: 2025/1/9 15:10:48

**建築物の傾斜** 0  
傾斜は認められない

**基礎の状況** 0  
異常は認められない

**外壁の状況** 0  
問題ない

**屋根の状況** 0  
問題ない

**使用状況** 15  
長く使用した形跡が認められない

**写真**

全景 全景 全景



全景

建築物の傾斜 建築物の傾斜 基礎の状況



傾斜は認められない 傾斜は認められない 異常は認められない

外壁の状況 外壁の状況 屋根の状況



問題ない 問題ない 問題ない

確定済・簡易査定システムへ

戻る

## <簡易査定>

**簡易査定** ×

地区 宮川

建築年 1975年  
建築年区分: 1971年以降1980年以前

延べ床面積 34㎡

構造 木造・土蔵造

警戒区域 -

老朽危険度 -

地区評価 4

標準土地面積 280㎡

土地面積 [入力欄] ㎡

推定空き家期間 103ヶ月

空き家開始 [入力欄] ヶ月  
[選択] 年 [選択] 月

メモ欄  
[メモ入力欄]

戻る
判定開始

査定金額表示  
(あくまで参考値)

**簡易査定結果** ×

**簡易査定額 5,131,400 円**  
(土地価格 + 建物価格 - 修繕費)

項目	価格等
土地価格	8,505,000円
建物価格	0円
修繕費	3,373,600円
土地面積	280㎡
土地取引価格	30,000円/㎡

※本資料では  
この数値はダミーです

戻る
閉じる



個別に管理されていた情報を  
一元化

- 情報管理の高度化
- 情報分析の高度化による  
空き家の早期発見

目視で実施していた判定作業を、  
AIを活用して自動化

- 職員の省力化
- 判定の詳細化による  
利活用可能な物件の拾い上げ

専門家以外では  
実施できなかった査定を  
職員が簡易に実施

- 所有者アプローチの効率化
- 空き家利活用の促進