

続・不動産テックで進化する不動産取引の世界 (1)

—空き家オーナーと事業者のマッチング—

木村 幹夫

株式会社トラス 代表取締役／東京大学 協力研究員

【きむら・みきお】2003年、株式会社トラスを設立。不動産登記簿を集約したビッグデータを構築し、不動産ビッグデータ、AIを活用したマーケティング支援を行う。MIT（米国マサチューセッツ工科大学）コンテストでファイナリスト。2018年、NY国連本部で不動産テックと社会の持続的発展について解説。東京大学 協力研究員。
<https://www.torus.co.jp/>

対談：

和田 貴充

空き家活用株式会社 代表取締役社長

【わだ・たかみつ】24歳で不動産業界に入り、新築分譲会社で営業責任者を経験。2010年株式会社オールピースを創業。2015年空き家活用株式会社を設立。空き家問題を解決すべく、新たな市場構築のためのベース作りを進める。

1. はじめに

本連載は不動産ビジネスを大きく変える可能性をもつ不動産テックについて解説してきました。今回から不動産テックと称される企業の経営者をお招きして、不動産ビジネスの最前線についてお話を伺います。

今回登場いただくのは空き家活用株式会社（東京・港区）で空き家データベースの作成に取り組む和田貴充社長です。

2. 12万件の空き家実態調査に取り組む

木村：空き家活用(株)が取り組んでいることについて教えてください。

和田：空き家所有者の情報をデータベース化して、空き家の流通や利活用を促進し、空き家問題解決の一助にしていきたいと考えています。データベースは当社の調査員が徒歩や自転車で行き先調査をします。今は東京、埼玉、千葉、神奈川と名古屋、大阪エリアで取り組んでいます。約12万件の空き家情報が集まっています。

木村：空き家といっても、状態はバラバラですね。どうやって空き家かどうかを判定していますか。

和田：電気やガス、水道メーターや庭の草木などの手入れの状況などを目視して、空き家かどうかを判定します。それに近所の方に直接、お聞きすることもあります。当社の調査員は一人でも何軒も空き家を調査していくので、例えば玄関に蜘蛛の巣がはってれば出入りがないなど独自の調査項目が追加されたりもします。

木村：それは面白いですね。昔の借金取りは玄関マットの下に素麺を1本入れておくと聞いたことがあります。次にチェックした時に素麺が割れていたら帰宅済みかどうか分かるということらしいですが（笑）、そういう、独自の判定基準が蓄積されることは重要ですね。

和田：空き家調査と言えば、総務省の住宅・土地統計調査があります。しかし、この調査はアルバイトスタッフの方が調査をするため、空き家の判定についての技術や知識は蓄積されにくいだろうと思います。聞いた話ですが、ハウスメーカーのモデルハウスを空き家と判定したり、区画整理で取り壊される予定の場所で空き家とみなしたりなど、間違いがあったと聞きます。当社のように空き家調査専門の会社がデータベース化に取り組む意義は深いと思います。

木村：空き家の場所だけでなく、登記簿を活用して持ち主までデータ化していますね。空き家オーナーとい