

空き家が生み出す新たな価値に焦点を当て、 AIによる多角的な可視化で流通と活用を促進。

2015年に施行された、空き家の活用促進と増加抑制を図るために「空き家等対策の推進に関する特別措置法」。その翌年に空き家を活用する新規事業を始めたのが、東京に本社を構える株式会社「ジェクトワン」だ。代表取締役の大河幹男氏は、「人口減の日本では、空き家を居住以外にも活用しないと本質的な解決にはならない」と、喫緊の課題に対して意欲を見せる。

住宅や商業施設、ホテルな
ど開発・売買・仲介・
賃貸管理、リノベーションなど、
幅広い不動産業を手掛ける同社。

2016年にリリースした「アキサボ」は、所有者のコストゼロで空き家をリノベーションし、一定期間貸し出すサービスだ。その間、賃料の一部が所有者がそのままの状態で戻つてくるのが画期的であり、活用の用途は住居だけにとどまらない。

「空き家問題の根本は、住む家が過多になっていること。で

きるだけ非住宅化して、さまざまな価値を創出することが、問題の解決に繋がります。ですか

こ年の課題に対し、2026

年2月よりAIを活用し、どのように活用できるかを検討。カフェやレンタル倉庫、バイク用ガレージ、シェアオフィス、ゲストハウスなど、さまざま

な用途に転用し、地域の活性化にも貢献してきました」。

しかし、こうした活用ができるのは、土地の価値が高い都市部に限られる。地方では空き家を売りたくても売れないというケースが多くを占めるため、買取にも対応している。横浜、大阪、福岡に支店を構える現在、全国どこでも査定をすることができる。全国の投資家や利用希望者に販売する仕組みを整えてい

る。立地によっては、買い取つた空き家を宿泊施設にリノベー

ションし、自社で運用するケー

スもあるという。

「年間数千件以上の問い合わせがあるものの、それらは危機感をもっている方たちの空き

家。実際には空き家を所有して

いても、そのままにして何もア

クションを起こさない方が多い

から問題なのです。そして、空

き家を何とかするという行動に

移せないのは、自分の空き家が

どのような価値をもっているの

か、皆目見当がつかないことが

理由になっています」。

この課題に対し、2026

年2月よりAIを活用し、

空き家流通プラットフォーム

「空き家のコタエ」の提供を開

始。これは空き家の価値を可視化するサービスで、ウェブ上で

住所や築年数、構造、延床面積などの基本情報を入力するだけ

で、自動で査定してくれるとい

うもの。最大の強みは、これまでに現場で培った何千件分ものデータを基盤にした独自評価アルゴリズムとLSTM（大規模言語モデル）を融合させたこと。

「今までひとつずつ物件に約40

分かけていた査定を、AIが行います。売却した場合の想定価格や、賃貸・リノベーションによる活用を想定した収益シミュレーション、解体にかかる概算費用を提示。所有者と購入希望者双方にとって、どのような

価値のある空き家なのかを分かりやすく提示することが狙いで

す。日々数十件のデータが追加され、AIの精度もどんどん向上しています」。

数年以内には、たとえば飲食店として活用した場合の賃料や改装費などを提示するといった、一步踏み込んだ提案

も行えるようになる計画だとい

う。実現すれば、空き家から住居ではなく、より高額な家賃設定による店舗などの事業所への転用が考えられる。また、空き

家問題を多角的に改善するため、横浜銀行埼玉りそな銀行とも、2025年から業務の提携や連携を始めています」。

10年後に同社が目指しているのは、不動産の最適化で日本一の会社になること。大河氏がかつて勤めていたデベロッパーは、マンション開発を専業としていたため、本来はマンションに向かない土地にマンションが建つたために、使う方次第で資産になる

可能性として捉えています」。

ゆえに空き家を不安な存在では

なく、使い方次第で資産になる

のは、実は事業としてはもつと街づくりはできません。その土

地に合った最適な活用を考える

由は、ビジネスの効率化のため

業やアキサボにも繋がった。

「デベロッパーが専業化する理

由は、ビジネスの効率化のため業やアキサボにも繋がった。

顧客の空き家問題に対してサポートすることを想定。通常、災害時を問わず地域に貢献することを目指しています。

顧客の空き家問題に対してサポートすることを想定。通常、災害時を問わず地域に貢

献することを目指しています。

うもの。最大の強みは、これまでに現場で培った何千件分もの

データを基盤にした独自評価アルゴリズムとLSTM（大規模言語モデル）を融合させたこと。

「今までひとつずつ物件に約40

分かけていた査定を、AIが行

います。売却した場合の想定価

格や、賃貸・リノベーションに

費用を提示。所有者と購入希望

者双方にとって、どのような

価値のある空き家なのかを分か

りやすく提示することが狙いで

す。日々数十件のデータが追加

され、AIの精度もどんどん向上してい

ます。売却した場合の想定価

格や、賃貸・リノベーションに

費用を提示。所有者と購入希望

者双方にとって、