

事業名称	AIによる解体費用シミュレーター活用推進事業
事業主体名	株式会社クラッソーネ
連携先	21自治体の締結自治体
対象地域	全国
事業概要	自社解体マッチングプラットフォームの過去見積もりデータを元から解体費用シミュレーターを開発。自治体連携を働きかけ、自治体版シミュレーターの無償提供を行い、空き家所有者向けに広報啓発を行う事業。
事業の特徴	手軽に空き家処分に伴う解体費用が分かる事で、空き家をどうするか？の検討機会を所有者に提供します。売却や適切な管理、土地活用等の行動計画が生まれ、景観維持や防犯・防災面でまちづくりの活性化を図ります。
成果	約20自治体と協定締結、70件以上の報道パブリシティ フライヤー約4万部発行、自治体版シミュレーター訪問数13,000件以上
成果の公表方法	自社HPにて <a href="https://www.crassone.co.jp/news/release26/">https://www.crassone.co.jp/news/release26/</a> <a href="https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/akiyamodelreport.pdf">https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/akiyamodelreport.pdf</a>
今後の課題	① 空き家所有者の利用機会創出の情報発信（特に県外、市外所有者） ② シミュレーター精度向上並びに、流通可能性が判断できる売買実績データ等の提供を図っていくこと ③ 自治体と空き家関連事業者の横断的連携によるワンストップ対応可能なスキーム構築

## 1. 事業の背景と目的

弊社は解体工事マッチングプラットフォームを運営しており、空き家処分が目的のお客様の声を聴いております。空き家除却が進まない要因は、親族含め空き家除却の経験及び知識がないため、「何からはじめて良いか？ いくらかかるのか？ 誰に頼んでよいのか？」が分からず、具体的検討が進められない」といった課題です。いつまでに空き家処分をしないといけないという期限がないこと、一方、除却した場合に固定資産税納付額が上がることは認識しているケースが多く、結果、お客様が先送りされる現状があります。

また、具体検討中の所有者は、解体費用が想定以上に発生する事で、資力面の都合がつかない（他の出費や備えと比較し優先度が上がらない）為、除却検討を頓挫する、時期を数年先に引き延ばさざるおえないといったケースが散見されています。

弊社は過去から独自に蓄積している解体工事見積りデータを用い、解体費用の積算が手軽にできる解体費用シミュレーターの開発、提供で、「簡単に解体費用を把握できる環境」を作り、所有者が空き家除去の意思決定を円滑に行えるべく、専門事業者としてサポートすることで、中長期視点で空き家増加の抑制を図れるのではと考えました。

本事業においては、相続前、相続時、空き家になった時など早いタイミングから建物を除却する場合、

100万円を超える出費になる相場観を所有者が認識することで、空き家に対する事前準備や具体行動計画に進むと捉えております。隣接家屋の住人や近隣に迷惑をかけている情報が耳に入ってから検討着手では解決に向きません。資力面の備え、相続した、以前から所有している不要な建物をどうするか？という方向性を定めていると、解決に向けた所有者行動が変わります。適切な管理を推進する意識や売却や譲渡、自己利用といった選択肢を見据えるケースや、空き家除却の理解を深める事で除却に向けた準備が実行されることで管理がなされない空き家減少につながります。

自治体の空き家対策の1施策として、不良家屋所有者への助言指導文書や納税通知書の通達時、空き家関連情報発信時にシミュレーターの告知を自治体自ら機動的に行うことで、空き家に対する検討機会を増やし、除却の進め方の理解を深める情報提供とともに、不良空き家の除却が増え、未来につながるまちづくりを最終目的とします。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

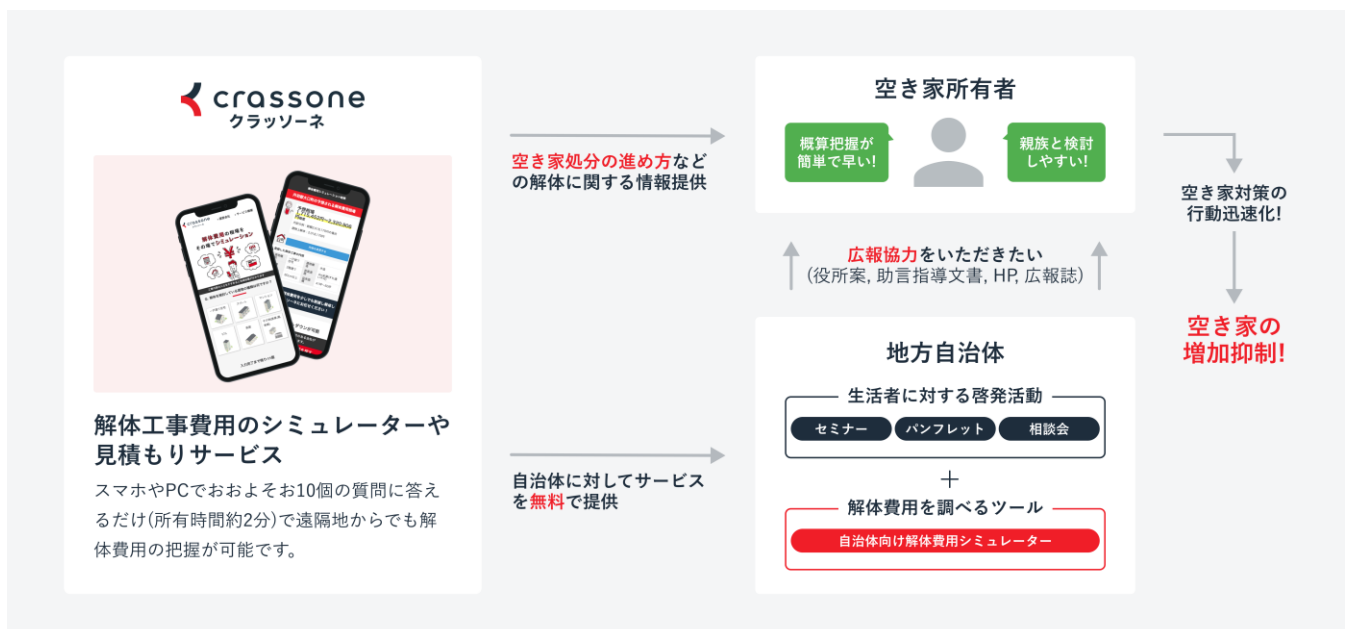


図1 事業の概要

本事業は、役割分担、実施スケジュールで以下の通り実施した。

取組内容	具体的な取組内容	担当組織（担当者）	担当組織（担当者別）の業務内容
解体費用シミュレーター開発	解体費用シミュレーター開発	(株)クラッソーネ 田原	仕様要件定義
		(株)クラッソーネ 川口・田原	開発ディレクション
	(株)ランサーズ	自治体向けシミュレーターのコーディング	
自治体向け広報	解体費用シミュレーターのデータ補正メンテナンス	(株)クラッソーネ 山田	各自治体向け補助金情報の確認、データ化
	自治体向けデータ整備	(株)クラッソーネ 山田	約1,700自治体の連絡先収集とデータ化
	自治体向け担当者確認テレマーケティング、資料送付	アップセルテクノロジーズ(株)	自治体向け担当者向けモデルPDF事業案内送付
導入自治体向けフライヤー制作	自治体向け テレビ会議&ウェビナー	(株)クラッソーネ 山田	希望自治体向け、モデル事業説明
	導入自治体向けフライヤー制作	(株)クラッソーネ 山田	生活者向けフライヤーの企画制作
導入自治体向けの利用レポート	導入自治体向けフライヤー制作	(株)プリントバック	生活者向けフライヤーの印刷発送
	導入自治体向けの利用レポート	(株)クラッソーネ 山田	フォーマット仕様定義、作成
空き家に対する所有者の意識調査	空き家に対する所有者の意識調査	(株)クラッソーネ 宮田	調査票設計、レポート作成
	空き家に対する所有者の意識調査	(株)ジャストシステム	実査 9月、2月 2回予定
自治体要望に基づく、空き家処分セミナーの実施	自治体要望に基づく、空き家処分セミナーの実施	(株)クラッソーネ 堀口	コンテンツ作成、講師

図 2 役割分担

項目	具体的な取組内容	令和3年度							
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①	解体費用シミュレーターの開発								
①	シミュレーター向けデータの補正メンテナンス								
②	自治体データ整備、テレマーケティング								
②	自治体向け資料制作								
②	自治体向け資料送付案内								
③	利用自治体ごとの導入サポート								
④	フライヤーの制作								
⑤	導入自治体向けシミュレータ利用レポート報告								
⑥	空き家に対する所有者の意識調査（事前・事後）								
⑦	自治体要望に基づく空き家処分に關わるセミナー								コロナ影響で未実施

図 3 実施スケジュール

## (2) 事業の取組詳細

### ① 自治体版解体費用シミュレーターの開発(7月～8月)

#### ・ペルソナ設定

家屋の解体費用を簡易に把握できるシミュレーターの利用ユーザー層を高齢の方、物件状況の詳細を把握していない方、処分を決めていない方とし、気軽に利用いただけることを GOAL としました。

#### ・UI・UX 整備

物件所在地やメールアドレスの個人情報登録不要とし、概算費用がその場で確認可能  
登録内容の変更修正ができ再試算可能

物件所在都道府県の過去からの相場推移の表示

解体に關わる補助金情報の表示

例) 自治体版解体費用シミュレーター

神戸市尼崎市 <https://www.crassone.jp/simulator/hyogo/amagasaki>



図4 解体費用シミュレーター

### シミュレーター向けデータの補正メンテナンス(7月)

- ・補助金情報の確認
- 各市区町村の HP 公開情報を確認しデータ化
- ・過去見積もりデータの整備、シミュレーション変数チューニング

### 兵庫県の解体費用相場の推移



#### 尼崎市の解体に関連する補助金

##### 密集市街地建物除却促進事業補助金

老朽した建築物が多く、災害時の危険性が高い密集市街地において、老朽住宅を除却する場合に当該除却に要する費用の一部を補助。

##### 対象地区

防災街区整備地区計画区域内（今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北、下坂部川出）

##### 対象要件

※次の要件のすべてを満たすもの。

- ・補助対象者のほかに老朽住宅の所有権その他権利を有する者がいる場合、すべての権利者の同意を得ていること
- ・この補助金の申請をした日の属する年度の2月末日までに完了すること
- ・除却により補助対象者以外の者の権利に損害を与えるおそれがないこと
- ・補助対象者は、解体除却について他の補助事業

図5 地域相場の推移と補助金情報

### ② 自治体データ整備、テレマーケティング、資料送付(7~9月)

- ・自治体空き家対策担当課の確認
- 各市区町村の HP 公開情報を確認しデータ化

## ・需要の確認と事業広報

担当課に電話にて、連絡先の確認とシミュレーター事業の案内を実施

1,738 の自治体にテレマーケティング実施

1,401 の空き家担当課に資料をメールで送付

302 の自治体に訪問、Zoom によるテレビ会議、ウェビナーを実施

都市政策部 都市計画グループ \*\*様

いつもお世話になっております。  
空き家対策モデル事業に採択されたクラッソーネ \*\*です。  
先ほどはお電話対応いただきまことにありがとうございます。  
以下より今回のモデル事業連携ご提案資料を送付いたします。

資料はこちらです。  
[https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/written\\_proposal.pdf](https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/written_proposal.pdf)

【事例】  
神戸市との実証実験について  
<https://www.city.kobe.lg.jp/a/14333/business/sangyoshinko/shokogyo/venture/newindustry/press/752453638732.html>

南知多町 空き家除却推進の連携協定について  
<https://www.town.minamichita.lg.jp/kurashi/sumai/1003563.html>

国土交通省 空き家対策モデル事業採択について  
[http://www1.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000147.html](http://www1.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000147.html)

詳細説明ご希望は、以下担当にて  
日程調整させていただきます。

自治体連携担当 山田浩平

図 6 資料送付希望の各自治体向け案内例

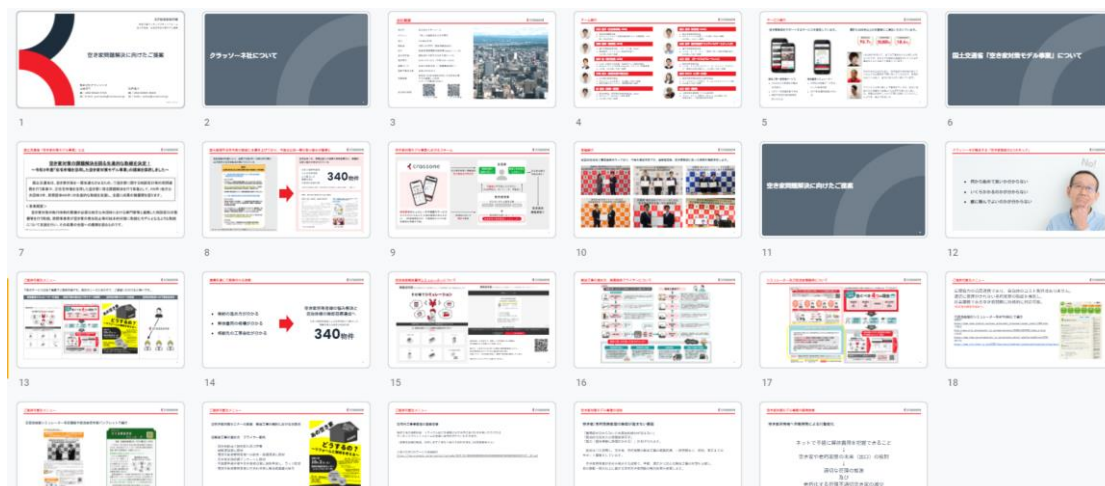


図 7 自治体向け案内資料

詳細は下記を参照。

[https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/written\\_proposal.pdf](https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/written_proposal.pdf)

### ③ 利用自治体ごとの導入サポート(9月～2月)

協定締結にあたり、協定書の手配、締結式のメディア広報協力、自治体 HP、広報誌等の紹介サポート、シミュレーターの公開作業を実施。シミュレーター利用数の共有や個別問合せ対応を行い、所有者利用促進を行いました。

2022年2月20日現在

No	協定締結・協力自治体	アクセスユーザー数	自治体版シミュレーターアドレス
1	かほく市	536	www.crassone.jp/simulator/ishikawa/kahokushi
2	伊予市	548	www.crassone.jp/simulator/ehime/iyoshi
3	岡崎市	24	www.crassone.jp/simulator/aichi/okazakishi
4	岡山市	501	www.crassone.jp/simulator/okayama/okayamashi
5	下関市	559	www.crassone.jp/simulator/yamaguchi/shimonosekishi
6	吉見町	827	www.crassone.jp/simulator/saitama/hikigunyoshimimachi
7	熊谷市	1,875	www.crassone.jp/simulator/saitama/kumagayashi
8	郡上市	919	www.crassone.jp/simulator/gifu/gujoshi
9	剣淵町	816	www.crassone.jp/simulator/hokkaido/kamikawagunkembuchicho
10	神戸市	426	www.crassone.jp/simulator/hyogo/kobeshi
11	川越市	1,726	www.crassone.jp/simulator/saitama/kawagoeshi
12	川西町	771	www.crassone.jp/simulator/nara/shikigunkawanishicho
13	多気町	353	www.crassone.jp/simulator/mie/takiguntakicho
14	南魚沼市	867	www.crassone.jp/simulator/niigata/minamiuonumashi
15	南知多町	369	www.crassone.jp/simulator/aichi/chitagumminamichitacho
16	尾崎市	467	www.crassone.jp/simulator/hyogo/amagasaki
17	埴町	96	www.crassone.jp/simulator/fukushima/higashishirakawagunhanawamachi
18	富士宮市	770	www.crassone.jp/simulator/shizuoka/fujinomiya
19	米子市	139	www.crassone.jp/simulator/tottori/yonagoshi
20	別府市	437	www.crassone.jp/simulator/oita/beppushi
21	妹背牛町	55	www.crassone.jp/simulator/hokkaido/uryugummouseushicho
22	壬生町	6	www.crassone.jp/simulator/tochigi/shimotsugagummibumachi
23	西海市	7	www.crassone.jp/simulator/nagasaki/saikaishi

\*期間:9/1~2/15

図 8 シミュレーター利用数

The image displays three examples of promotional materials for the AI-based empty house demolition cost simulator:

- Left Panel:** A flyer titled "解体費用シミュレーターで空き家除却を促進" (Promoting empty house demolition with a demolition cost simulator). It features a photo of two men shaking hands and text explaining the partnership between Nagaoka City and Crassone. It includes a QR code and contact information.
- Middle Panel:** A large green flyer titled "AIによる空き家解体費用シミュレーター" (AI-based empty house demolition cost simulator). It highlights the benefits of AI, such as providing accurate cost estimates based on nationwide data and offering a free demolition cost estimation service. It also includes a QR code and contact information.
- Right Panel:** A screenshot of the simulator's website interface. The site is in Japanese and features a navigation menu, a search bar, and a main content area with various sections and links. The interface is clean and user-friendly.

自治体の広報誌やHPの紹介例

メディア掲載実績一覧

70以上のパブリシティによる広報協力で啓発促進

- ・NHK 『おはよう東海』  
愛知県南知多町との「空き家除却（解体）促進に係る連携協定」について紹介をいただきました。
- ・NHK 『おはよう関西』  
奈良県川西町との「空き家除却（解体）支援に係る連携協定」について紹介をいただきました。
- ・日本経済新聞  
空き家問題を解決するビジネスとして当社サービス「クラッソーネ」について紹介をいただきました。
- ・朝日新聞  
福島県東白川郡塙町との連携協定について紹介をいただきました。
- ・テレビ東京『ワールドビジネスサテライト』  
当社共催のオンラインセミナーや解体工事現場の紹介をいただきました。



④ 導入自治体空き家所有者向けのフライヤー制作(9月)

実際に所有者が何から着手していいかわからないといった手順が不明瞭であるため、解体工事の進め方を紹介し、シミュレーターを利用する機会が生まれるよう自治体の空き家対策情報をセットにしたフライヤーを制作いたしました。

自治体は、自治会経由で配布及び回覧や、納税通知書に同封、管理不良家屋所有者の助言・指導通達に同封、空き家実態把握アンケートに同封、不動産手続き者や空き家相談者向けのラック配架等で、啓発協力いただいております。また、不良所有者の指導時や空き家バンク登録が出来ない時に、シミュレーター活用で、解体概算費の提示を行うケースあり。

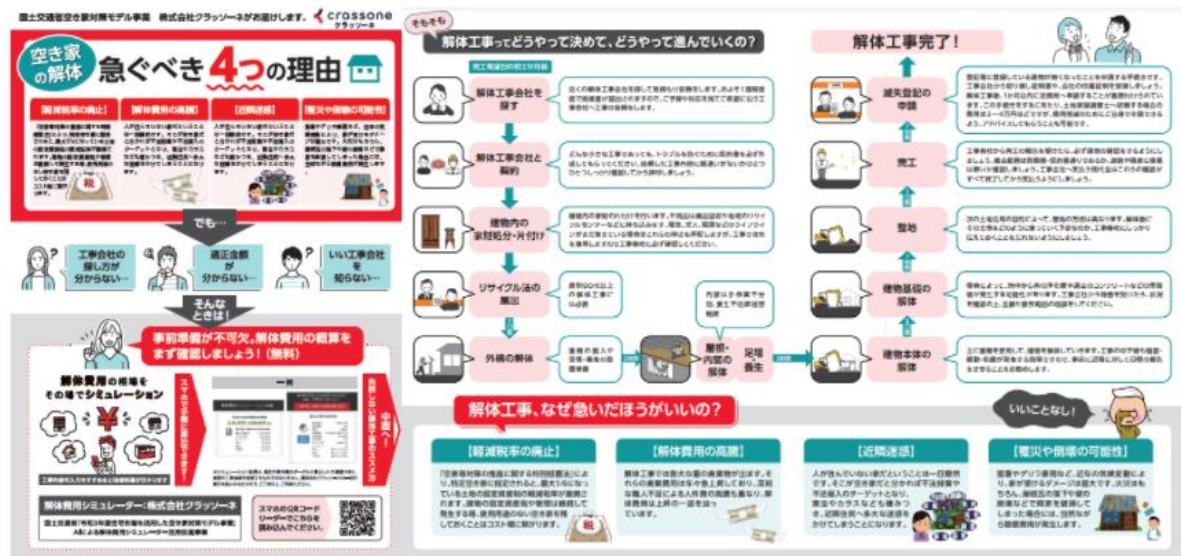


図9 配布フライヤー

## ⑤ 導入自治体向けシミュレーター利用レポート報告(11月～現在)

利用データの取得を通じて、空き家所有者に利用されているかが把握できるため、解体動機や解体希望時期の比率など、空き家処分にに関する課題分析にも役立てることができます。

各自治体の全体傾向は以下の通りでした。

利用者の工事動機についての回答内容として、空き家の処分が過半数の53%を占めました。自己所有の継続を決めているかたもありますが、まだ出口(不動産や土地をどうするか?)が不明瞭な方も存在しています。売却が21%、建て替え13%と出口が明確な所有者が少ないと言えます。空き家不動産をどうするのが良いか?所有者に選択肢を提示できる支援により、空き家を新たな資産に転換できそうです。利用者の希望工期についての選択肢では、時期未定が44%と上記の工事動機として空き家処分と回答した過半数を下回っておりました。近隣への迷惑をかけない配慮も含まれるかもしれませんが、具体行動の時期を1年以内と回答された所有者は48%も存在しました。3か月以内の回答は26%を占めており、シミュレーター結果の資力があれば老朽家屋の除却に進むと思われます。

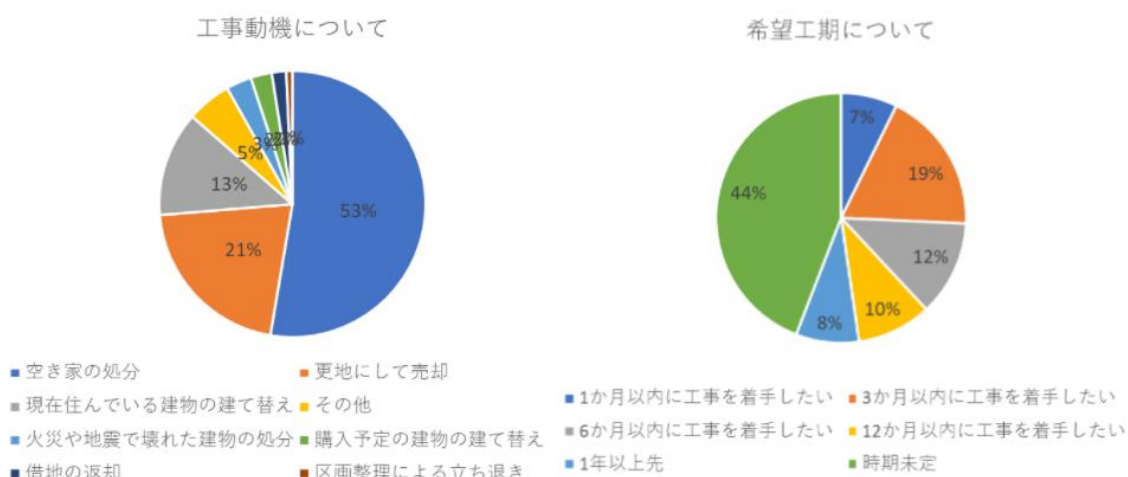


図10 解体シミュレーターのアンケート結果

## ⑥ 空き家に対する所有者の意識調査(8月、2月)

リサーチ会社パネルを使い空き家所有者への意識調査を行いました。

[https://www.crassone.co.jp/news/chosa\\_release-7/](https://www.crassone.co.jp/news/chosa_release-7/)

調査の結果、全体の7割が「所有する空き家の利活用/処分」への意向が高く、そのうち、「県外空き家」所有者の約4割は「何も行動していない」実態が分かり、7割強が何らかの行動に移している「近隣空き家」所有者と比べ、具体的な行動における差が顕著な結果となりました。

空き家所有地域の自治体による空き家支援施策については、「近隣空き家」所有者の約4割が「内容を知らない」と回答したのに対し、「県外空き家」所有者は6割以上と高い結果となりました。さらに「活用したことがある」と回答したのは、「近隣空き家」所有者は約7割であったのに対し、「県外空き家」所有者は3割強にとどまっています。居住地と空き家所在地の関係は、自治体の空き家対策支援の認知・活用度合いにも影響を与えている実態が明らかになりました。

今後の空き家対策として、各自治体外の空き家所有者に対し、空き家に関する情報提供を行いながら、電話・Webでの相談窓口や補助金に関する問い合わせなど、具体的な行動への転換を促すため、自治体を超えて認知拡大していくことが鍵になると言えます。



Q 所有する空き家がある地域の自治体が実施する空き家対策支援の内容を知っていますか？

	n	インターネットやテレビなどメディアで情報収集	知人や友人から情報収集	空き家関連の書籍や雑誌を購入して情報収集	家族や親族と具体的な方向性を相談	専門サービスの利用 <small>不動産鑑定士・国土交通省認定の「空き家診断士」等の活用</small>	不動産会社に相談	銀行の金融機関に相談	税理士・司法書士・弁護士など専門家に相談	役所など行政に相談	何もしていない	その他	
全体	747	32.5%	26.5%	23.0%	23.2%	23.0%	23.2%	10.4%	9.9%	8.4%	74.9%	0.0%	
位置関係 現住所と空き家の	「近隣空き家」所有者	438	34.0%	31.1%	25.6%	24.2%	22.1%	18.7%	10.0%	8.4%	7.5%	25.1%	0.0%
	「県内空き家」所有者	159	36.5%	23.3%	22.6%	26.4%	29.6%	28.3%	14.5%	16.4%	10.7%	28.3%	0.0%
	「県外空き家」所有者	150	24.0%	16.7%	16.0%	16.7%	18.7%	30.7%	7.3%	7.3%	8.7%	42.7%	0.0%

「近隣空き家」所有者の7割強（74.9%）は何らか行動している一方で、「県外空き家」所有者の約4割（42.7%）は何もしていない実態

図 11 意識調査のトピックス①

Q 空き家を直接確認しに行く頻度はどの程度ですか？

	n	ほぼ毎日	週に1〜数回	月に1〜数回	年に1〜数回	数年に1度程度	分からない	
全体	880	13.4%	18.3%	34.9%	25.7%	4.2%	3.5%	
位置関係 現住所と 空き家の	「近隣空き家」所有者	519	20.2%	25.2%	33.7%	13.5%	3.5%	79.1%
	「県内空き家」所有者	187	3.7%	11.8%	46.5%	34.8%	1.6%	62.0%
	「県外空き家」所有者	174	3.4%	4.6%	25.9%	52.3%	9.2%	33.9%

「月に1回以上」空き家を直接確認する頻度は位置関係別で大きく異なる結果に  
 「近隣空き家」所有者で約8割（79.1%、全体平均より+12.5ポイント）  
 「県内空き家」所有者で約6割（62.0%、全体平均より-4.6ポイント）  
 「県外空き家」所有者で約3割（33.9%、全体平均より-32.7ポイント）

図 12 意識調査のトピックス②

⑦ 自治体要望に基づいた、空き家処分に関わるセミナーを実施（未実施）

セミナーはコロナ渦もあり、未実施となります。

(3) 成果

21 自治体と協定締結、70 件以上の報道パブリシティ、フライヤー約 4 万部発行、自治体版シミュレーター訪問数 13,000 件以上

3. 評価と課題

自治体と公民連携を進めるにあたり、自治体版シミュレーターの啓発きっかけに、手軽に空き家処分に伴う解体費用が分かる事で、空き家をどうするか？の検討機会を創出する取り組みを空き家政策の担当部門や担当者に賛同いただきました。景観維持や防犯・防災面でまちづくりの活性化の実現に向けた打ち手となる為です。

また、本取り組みの中のシミュレーターの精度向上や解体だけでなく土地の流動性や利活用の可能性可否など複合的な結果表示の要望もいただいております。

公民連携が自治体の中で一般化した取り組みでない為、他の自治体成果を見極めたうえで進めたいといった意見も複数いただきました。

#### 4. 今後の展開

調査結果にありますが、空き家所有者の利用機会創出の情報発信（特に県外、市外所有者向け）を弊社で推進し、シミュレーター精度向上並びに流通可能性が判断できる売買実績データ等の提供検討を進めます。また、空き家関連事業者の横断連携によるワンストップ対応可能なスキーム構築を整備していくことで、空き家処分実現のアプローチを目指します。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2011年4月		
代表者名	川口哲平		
連絡先担当者名	山田浩平		
連絡先	住所	〒450-0002	愛知県名古屋市中村区名駅5-7-30 名駅東ビル4F
	電話	052-589-8085	
ホームページ	<a href="https://www.crassone.co.jp/">https://www.crassone.co.jp/</a>		