

国土交通省

令和8年度空き家対策モデル事業の募集開始

パナソニック ホームズ

GX志向型住宅に対応する戸建商品投入

トヨタホーム

施工現場にCO₂フリー(RE100)電力の導入開始

クリナップ

システムバスルームの新規受注4月22日から再開

LIXIL

断熱窓改修による心理効果を可視化するサービス開発開始

今週のトピック解説

AIが戸建買取再販の劣化リスクを「見える化」

JHS、新サービス「Homille リノベナビ」を開始

ジャパンホームシールド(JHS)は、既存戸建住宅のリスク評価システム「住宅劣化推定AIエージェント」を開発した。

現在、住宅業界は新築価格の高騰により、従来の顧客が予算外となるケースが増加している。一方で、OB顧客向けの小規模なリフォーム事業は事務手続きの負担に対して収益性が低く、スタッフの疲弊を招くという課題がある。こうした中、マンション市場が飽和状態にあるのに対し、戸建住宅の買取再販事業は成長の余地が大きい「第3の選択肢」として注目されている。しかし、戸建住宅は外観から劣化状況を判断しにくく、購入検討時の心理的ハードルが高いことが課題だった。

同社は、住宅インスペクション事業で国内トップクラスのシェアを誇る。国土省認定の建物状況調査において、大手不動産会社との取り引きで高いシェアを維持している。「住宅劣化推定AIエージェント」は、同社が保有する膨大な建物点検ビッグデータと、エステートテクノロジーズのAI分析技術を融合させたシステムである。地震、台風、気温、湿度、海岸線からの距離などのオープンデータを組み合わせ、デジタル上で劣化進行度を予測。また、構造、防水、給排水の3分野において、劣化リスクをA～Eの5段階で「見える化」する。これにより、専門家による目視点検前であっても、物件の基本情報から将来的なリスクや適切なリフォーム時期を把握することが可能となった。

さらに同社はこのAIエージェントの技術を核に、住宅会社や不動産会社を対象とした買取再販・リノベ事業支援サービス「Homille(ホーム)リノベナビ」の提供を開始した。「Homille リノベナビ」は、仕入れ

担当者が従来半日から1日かけて行っていた物件調査業務を、約10分に短縮する。住所や築年数などの基本情報を入力するだけで、適正価格、周辺相場、エリア流動性、劣化リスク推定をまとめて表示する。また、周辺の中古・新築・マンション相場と比較できるほか、町丁目単位のエリア流動性(平均販売日数)を県平均と比較評価する。さらに、劣化補修費に加え、内装・外装等の工事項目を選択することで概算リフォーム

費用を算出。粗利率や粗利額を算出し、買取の判断材料を提供する。中古戸建住宅の買取再販・リノベーション事業者向けに、AIによる建物劣化診断と不動産価格査定をワンプロセスで同時に実現するサービスは業界初となる。

同社取締役事業開発本部部長の田生裕典氏は、「このシステムを通じて業界全体の住宅維持管理に対する意識を高め、安全な既存住宅の流通を促進することを目指す」と語る。テストマーケティング期間の価格(税別)は初期登録料10万円、月額利用料はプランにより4.8万円からとなっている。同社は今後も、戸建住宅の買取再販・リノベ事業の成長をサポートするサービスを拡充していく方針だ。

同サービスの登場は、不透明だった戸建て中古市場に「客観的な評価軸」をもたらす。AIによる劣化リスクの可視化は、事業者の仕入れ判断を迅速化させるだけでなく、消費者の心理的ハードルを下げ、未成熟な戸建て買取再販市場の活性化を促す。新築高騰が進む中、建物情報のデジタル化を通じて、質を重視した良質な住宅ストックの形成と健全な流通を加速させる強力なエンジンとなりそうだ。

劣化リスクの推定
物件の所在地、築年数、構造といった基本的な情報に基づいてAIが算出した各種リスク発生確率

構造	給排水	給排水
基礎	外装	給排水
主柱及び床組	軒裏	
床	バルコニー	
柱及び梁	内装	
外装及び軒裏	天井	
バルコニー	小室組	
内装	屋根	
天井		
小室組		

リスク階級: A B C D E

新築基準の適合性
現行基準の100%程度の耐震性と推定されます。

省エネ基準の適合性
現行基準の60%程度の断熱性と推定されます。

AI解説

1. エリア/物件の特徴
埼玉県川越市小仏通町三丁目に位置する築31年の木造住宅です。川越市は北関東定住地帯を持つ地域ですが、築年数が31年と経過しているため、水道管等の経年劣化が懸念されます。延床面積108.0㎡、土地面積120.0㎡、半分広さを持つ物件です。地域特性としては、年間降雪量が多く湿度の高い環境にあります。これら複数の劣化リスク要因を考慮して、特に木造構造においては、湿度による腐食や水漏れのリスクが高まることと考えられます。

2. 劣化状況の特徴
構造リスクでは外装及び軒裏がランクEで、全体的な経年劣化や下地劣化が懸念されます。基礎はランクDで、鉄筋露出や湧水の可能性があります。内装、土台及び床組、床はランクCで、経年劣化が懸念されます。水漏れリスクでは外装と内装がランクE、天井がランクDで、雨水の浸入が懸念されます。屋根、バルコニー、小室組はランクDで、軽微な劣化が見られる可能性があります。これらの劣化は、築年数31年の経年劣化や湿度の高い環境が影響していると考えられます。

「Homille リノベナビ」は、同社が蓄積してきた建物検査実績に基づき、目に見えない雨漏りや構造リスクを、現地調査前の段階で可視化する

新刊 省令や告示などの改正を全面的に反映 住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

必携 住宅の品質確保の促進等に関する法律 2026