

**事業概要** 空き家流通のために、リノベーション後のイメージを想起させるため、パースが重要な要素となっている。しかし、パース制作には大きなコストと時間がかかるため成約確度の高い案件にしか行われていない。コストと時間のかかるパース制作にAIを活用することで、気軽にリノベーション後のAIパースを生成し、空き家の購入を後押し出来る仕組みを構築します。

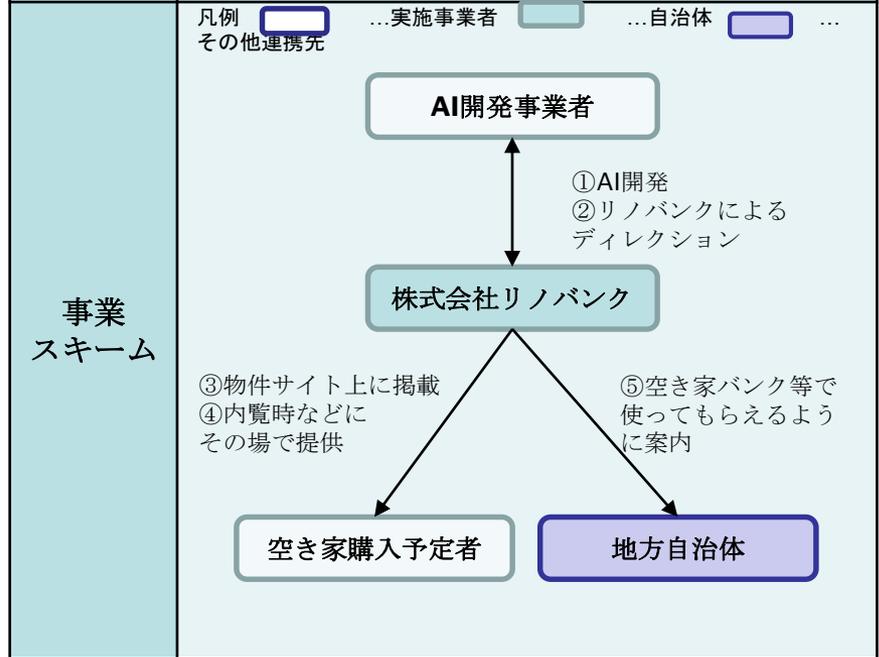
事業者情報	
団体名	株式会社リノバンク
所在地	東京都港区浜松町1丁目23-1 オフィスデザインビル4F
設立時期	令和5年3月30日
団体HP	<a href="https://renobank.jp/">https://renobank.jp/</a>

## 取組内容及び成果

- ① 空き家のリノベーション後のAIパースを自動生成するAIエンジンを開発します。
  - (a) Chat GPTを利用したAIエンジンを開発し、空き家の外装画像から、「物件の形」、「外構」、「窓や建具の位置」などの特徴を言語化します。
  - (b) Stable Diffusionを利用したAIエンジンを開発し、(a)が生成した言語を画像生成指示として、当該物件の特徴を捉えたリノベーション後の物件のAIパースを生成します。このAIパースにより、中古戸建て物件をリノベーション後のイメージを伝え購買意欲を向上させることが可能となります。このAIパースを空き家流通促進に活用します。



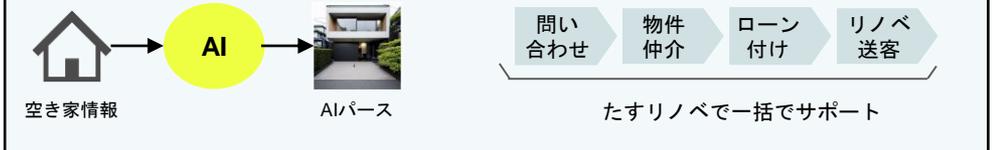
**活動地域** 全国



- ② サービス提供
 

既存の空き家販売データを基に、①で生成したAIパースを利用して空き家+リノベーション住宅を提案する販売サイトを構築（弊社で構築している販売サイトを改修）します。販売サイト実装後、消費者が物件所在地で空き家+リノベーション物件の情報を検索できるようにします。

購入希望者には、空き家購入のサポート、リノベーションの手配、ローンのサポートまで行うワンストップサービスを提供します。



- ③ サービスの告知・PR
 

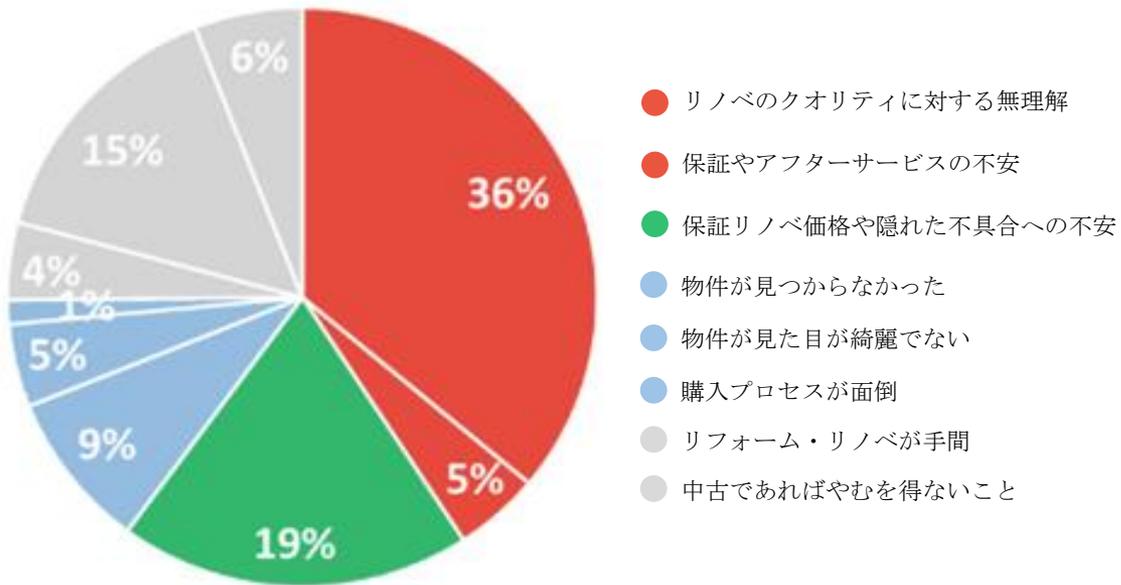
広告、プレスリリース、SNSなどを用いて、本取組み内容が実装された弊社サイトの周知を行います。

対面での顧客対応なども含めてサービスの提供を行います。

# 取り組みの背景と目的

「既存住宅流通市場の活性化」で消費者が空き家を購入しなかった理由は、リノベーションによって解決できる内容が主となっており、現にリノベーション済みの物件はこの不安が解消され流通は増加しています。本取り組みでは、空き家のリノベーション後のイメージ（AIパース）を生成するシステムを構築することで、すべての空き家の完成後がイメージできるようにして空き家の流通に繋がります。

## 既存住宅を買わなかった理由（新築だからを除く）



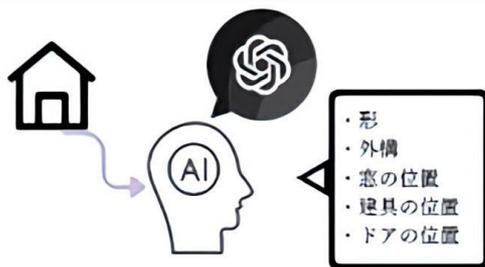
・リノベのクオリティや保証力  
・リノベの箇所や価格の客観性  
・サービスのプロセス  
などリノベーションによって解決する事のできる内容がほとんど

出所：国交省資料に基づき弊社作成。複数回答可のデータを回答数をポイント化して100%で再集計

## ■取り組みの詳細

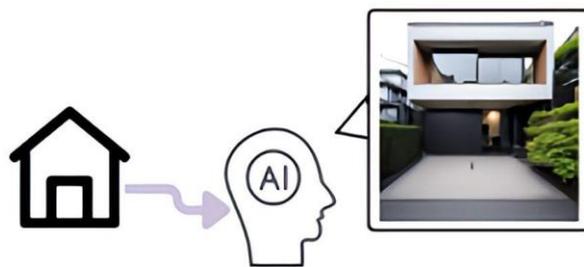
### ①AI開発工程

### ②,③サービスの提供・告知、PR



#### a) 物件情報の特徴を言語化

ChatGPTを利用したAIエンジンを開発し、空き家の外装画像から、「物件の形」、「外構」、「窓や建具の位置」などの特徴を言語化します。



#### b) リノベ後のイメージパースを作成

StableDiffusionを利用したAIエンジンを開発し、特徴を言語化したものを画像生成指示として、当該物件の特徴を捉えたリノベーション後の物件イメージパースを生成します。



#### サービスの提供

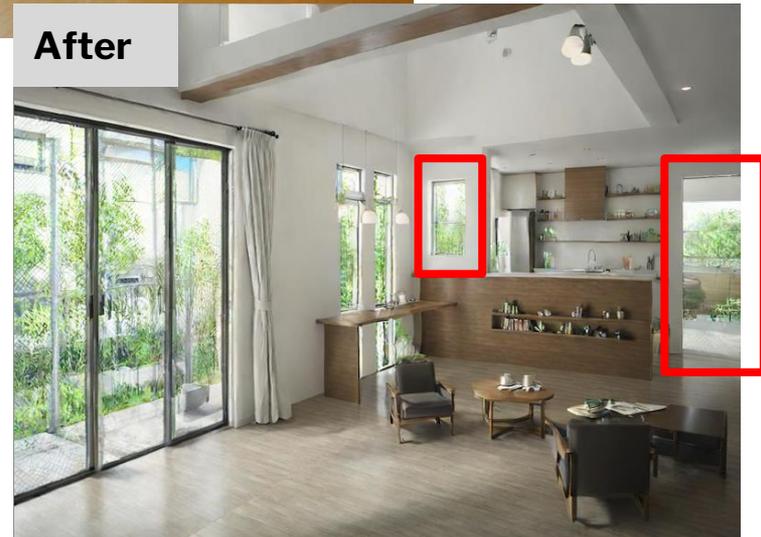
既存の空き家販売データを基に生成したAIパースを利用して空き家＋リノベーション住宅を提案する販売サイトを構築（弊社で構築している販売サイトを改修）します。

購入希望者には、空き家購入のワンストップサービスを提供します。

# 事業の成果

## ■事業の成果について

本年度はリノベーション後の画像の生成ができるかを主な実証内容として生成AIの開発を行いました。結果、リビングやキッチンの画像を学習させ、柱や壁、窓の位置を始めとした建物の形状や構造をAIが読み込み、元画像と同様の構造でリノベーション後のAIパースを生成することができました。



一部赤枠のように存在しない窓などができてしまう点は今後の課題点だと考えています。

# AIパースの利用シチュエーション

## ■AIパースの利用方法について

- ①既存の空き家販売データを基に生成したAIパースを利用して空き家+リノベーション住宅を提案する販売サイトを構築（弊社で構築している販売サイトを改修）します。
- ②スマートフォンで撮った写真をアップし、15分以内にAIパースが完成するため、内覧案内などの際に利用し、ユーザーの反応を見ながら検証を行います。

### ①LPの画像

たすリノベ ログインする

町田市野津田町3LDK 3,500万円～  
敷地面積160.21㎡ 建物面積110.12㎡

町田市野津田町3LDK

キホンのリノベ代付き 3,500万円  
物件価格 3,480万円  
キホンのリノベ代 20万円

月々のお支払い 9.4万円/月  
※頭金0円 金利0.68% 返済期間35年で算出

◎ 東京都 町田市  
小田急線鶴川駅  
バス6分 綾部入口下車 徒歩5分

🏠 3LDK/築12年  
敷地面積 160.21㎡  
建物面積 110.12㎡

🏢 取扱不動産会社  
(株)D2住まいの情報館 グローバル本店

お問い合わせ（無料）

リノベーションについて

リノベーションについて

※AIで作成したこの物件のリノベーションイメージです。図面と現況に相違ある場合には、現況優先とします。

たすリノベは物件の状態をもとに、物件とリノベーションをセットで提供するサービスです。専門知識がなくても安心のリノベーションプランを提案します。

セットで提供

中古戸建て + キホンのリノベ  
安心して暮らせる修繕リフォーム

プラスのリノベ  
リノベのプロと一緒に内覧して相談できる

安心・安全のためのミニマムリノベーション  
きほんのリノベ

### ②実利用の場合

ファイルとフォルダ (0)

削除 ファイルを追加

フォルダの

このテーブル内

ロードされます

名前で見

写真ライブラリ

写真またはビデオを撮る

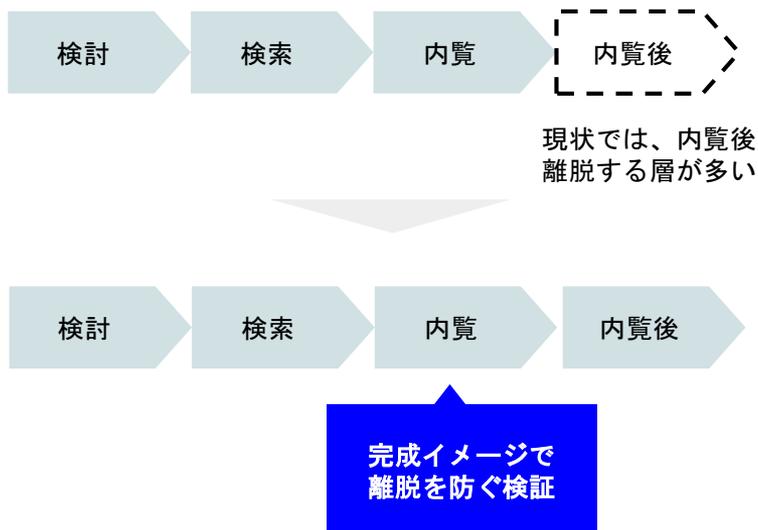
ファイルを選択

## ■今後の展望

- ①販売促進の検証ができていないためユーザーからの反応の検証を行いプロダクトを磨いていきます。
- ②本システムを行政が管轄する空き家バンク等で利用していただけるよう案内を行っていく予定です。

### ①販売促進の検証

空き家戸建て購入のカスタマージャーニー



### ②自治体への案内について

空き家バンク等でも利用できるかのせいなどについて連携の可能性がある自治体への案内を進めてまいります。

