

2017年12月13日

各位

大京穴吹不動産「AI推定価格に関する意識調査」を実施 約8割が「AI推定価格を継続的に知りたい」と回答 ～「迅速」かつ「容易」に価格を知りたいニーズが浮き彫りに～

大京グループで不動産流通事業を手掛ける株式会社大京穴吹不動産（本社：東京都渋谷区、社長：海瀬和彦、以下「大京穴吹不動産」）は、分譲マンションオーナーに対して、「AI推定価格[※]に関する意識調査」を実施しましたので、調査結果をお知らせいたします。

※「AI推定価格」とは、地域特性や経済指標、最新の不動産市場情報を含む売買履歴情報や賃貸情報などをベースにしたビッグデータを、AIが日々学習し、既存マンションの現在の市場価格をリアルタイムに算出するもの。

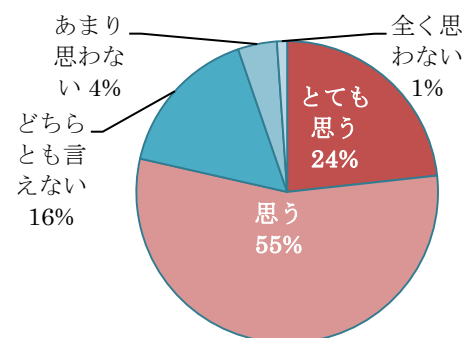
本調査は、千代田区、中央区、文京区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、大田区、江東区の10区に分譲マンションオーナーに対し、「AI推定価格に関する意識」についてWEBによるアンケートを行い、回答をいただいたもので、大京穴吹不動産では初めての調査となります。

※調査概要はP6を参照ください。

自らが所有するマンションの価格が「AI推定価格」によって迅速に知ることができるサービスについて、「AI推定価格を継続的に知りたい」と回答された方が79%と約8割に達し、本サービスに対するニーズが高いことが分かりました。

また、今後AIが算出した「AI推定価格」をインターネットで公開するようなサービスが必要と思う理由として迅速かつ容易に価格を知りたいからとの声が72.9%あり、今後オーナーが売却活動をされる際の重要なサービスとして位置づけられる可能性が高いことが判明しました。

「AI推定価格」について
今後も継続的に知りたいと思いますか



■その他調査結果の主なポイント

- ・「AI推定価格」のサービスを知っていた方は 24%
その内、実際に利用したことがある方は 16% 【P2-図表1-2】
- ・今後、「AI推定価格」のインターネット公開サービスが必要と回答した方は 71% 【P2-図表3】
- ・継続的に知りたいスパンは「毎月」が 29%、「半年ごと」が 47%と回答 【P4-図表5】
- ・「AI推定価格」の専用サイトを定期的に利用したいと回答した方は 69% 【P4-図表6】

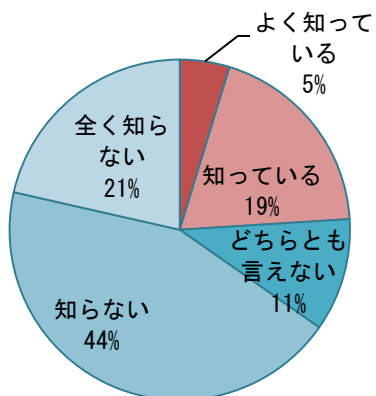
大京グループは、2016年10月に発表した中期経営計画「Make NEW VALUE 2021～不動産ソリューションによる新・価値創造～」において、新たな取り組みテーマの1つに「研究開発の推進」を掲げています。その一環としてAIおよびICTの活用を進めており、今回の「AI推定価格に関する意識調査」の実施は、仲介業界で新たなサービスとしてお客さまに提供され始めた「AI推定価格」に関して、一般の不動産オーナーがどのような印象を持ち、今後にどう期待しているかを調査・確認することを目的としたものです。

大京穴吹不動産は、大京グループが管理する53万戸のマンションオーナーや、同社が所有する全国530万戸の分譲マンション・データベースを基にしたマンションオーナー向けに、今回の調査結果を踏まえ、「AI推定価格」の活用による所有マンションの資産価値の把握に繋がるサービスの提供を研究してまいります。

《調査結果概要》

■「A I 推定価格」のサービスを知っていますか。

【図表 1】

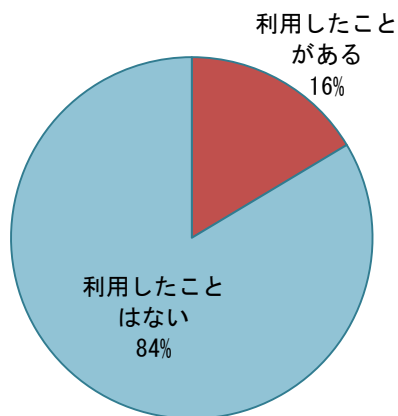


「A I 推定価格」のサービスを知っている

24%

■【図表 1】で「よく知っている」「知っている」と回答した方で、サービスを利用したことはありますか。

【図表 2】

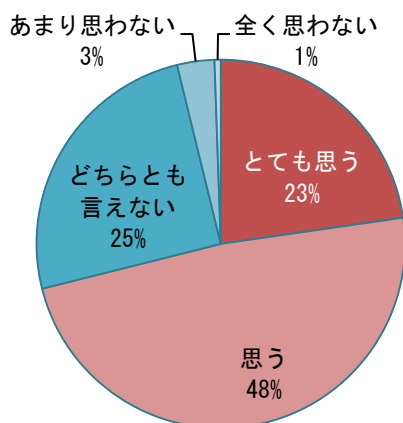


「A I 推定価格」のサービスを利用したことがある

16%

■今後A I が算出した「A I 推定価格」をインターネットで公開するようなサービスが、日本でも必要と思いますか。

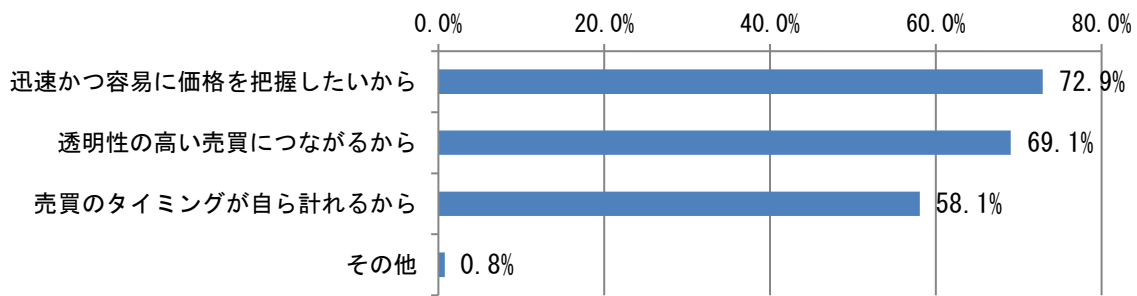
【図表 3】



「A I 推定価格」のインターネット公開サービスが必要である

71%

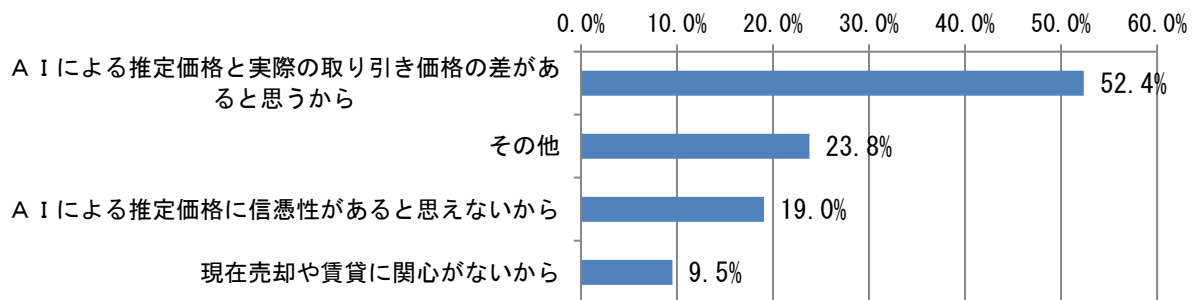
■【図表3】で「とても思う」「思う」と回答した方の理由（複数回答）



「その他」の主な回答

- ・営業的な感覚が多い査定ではなく、ビッグデータから導き出したであろう価格の方が信用性が高いと思うから。
- ・売却の必要が生じた時に、すぐに価格がわかって便利だから。
- ・これまでの査定は担当者により返答内容に差があり、信頼感が薄かったため。
- ・資産価値を常に把握したいから。
- ・A I の導入により不動産会社の事務作業時間が減り効率化が図れることにより、不動産手数料が下がることが期待できるから。

■【図表3】で「あまり思わない」「全く思わない」と回答した方の理由（複数回答）

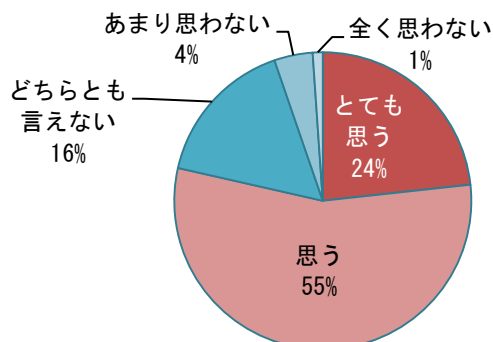


「その他」の主な回答

- ・売買に関係のない一般の人達に価格が安易に知られるのは嫌だ。
- ・売却を検討していない場合でも誰にでも家の値段が見られるのは嫌だ。
- ・使ったデータが適切かどうかの判断が難しいため。
- ・まだA I の確実性や情報漏洩や情報操作の危険性などよくわからないことが多いから。
- ・メリットデメリットが明確に判断できないため。
- ・A I ブームが嫌い、A I は信用できない。

■「A I 推定価格」について今後も継続的に知りたいと思いますか。

【図表4】

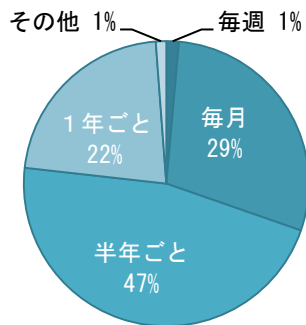


「A I 推定価格」を継続的に
知りたい

79%

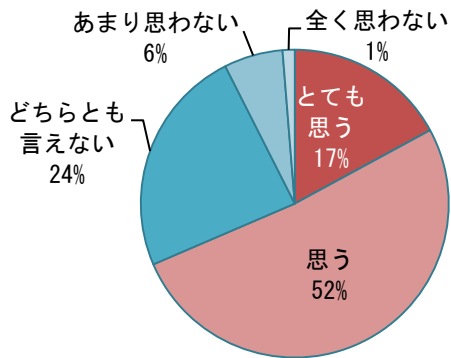
■【図表4】で「とても思う」「思う」と回答した方の知りたい頻度。

【図表5】



■「A I 推定価格」の専用サイトがあれば定期的に利用したいと思いますか。

【図表6】

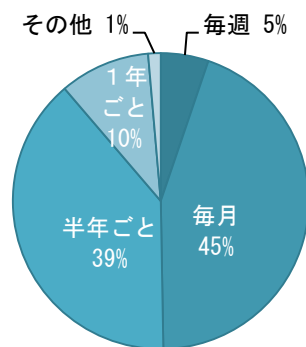


「A I 推定価格」の専用サイトを定期的に利用したい

69%

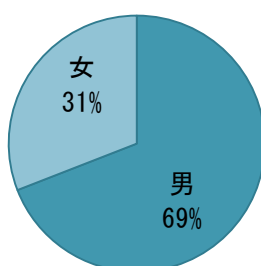
■【図表6】で「とても思う」「思う」と回答した方の希望する利用頻度

【図表7】

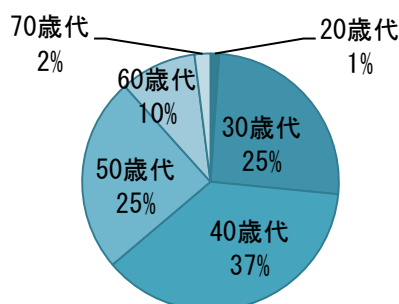


■回答者プロフィール

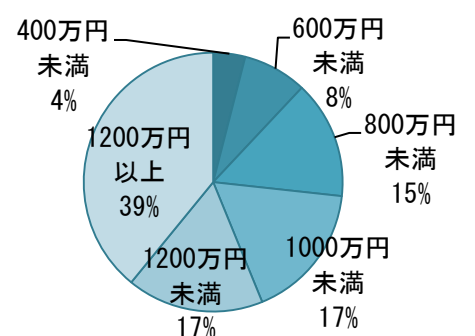
<性別>



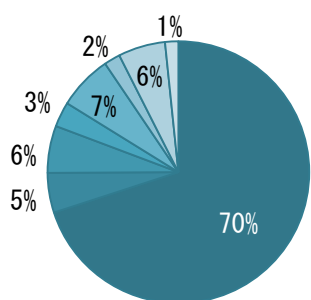
<年齢>



<年収>



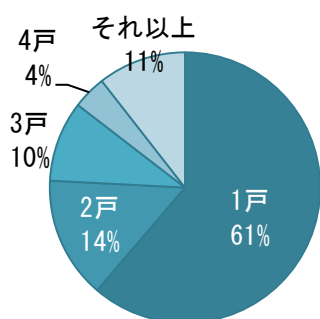
<職業>



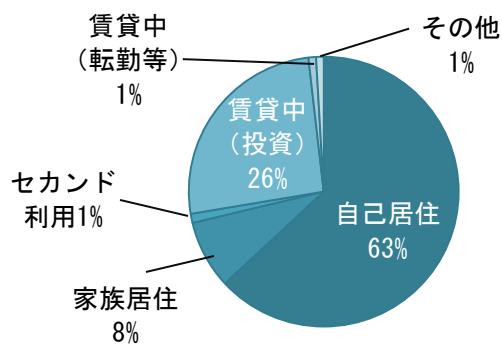
- 会社員・役員
- 自営業
- 専門職（医師・弁護士・美容師・デザイナー等）
- 公務員
- 専業主婦・専業主夫
- パート・アルバイト・フリーター
- 無職・定年退職
- その他

■ 所有不動産について

<所有不動産数（マンション・戸建て）>

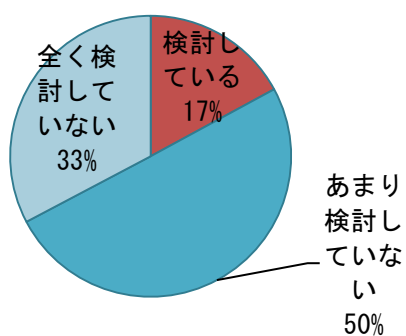


<所有マンション使用用途>

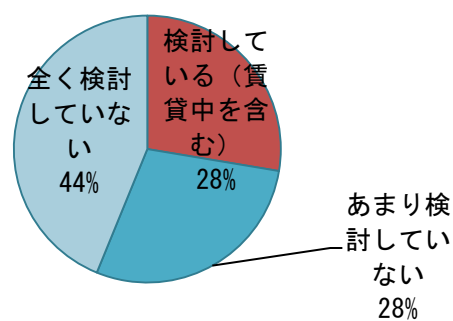


■ 売却検討および賃貸検討の有無について

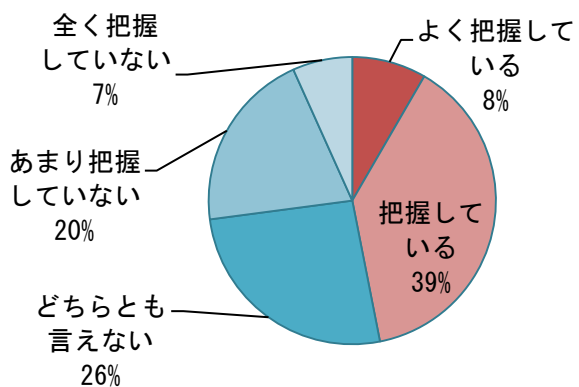
<売却検討有無>



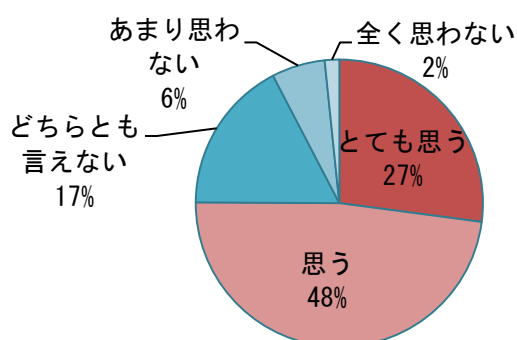
<賃貸検討有無>



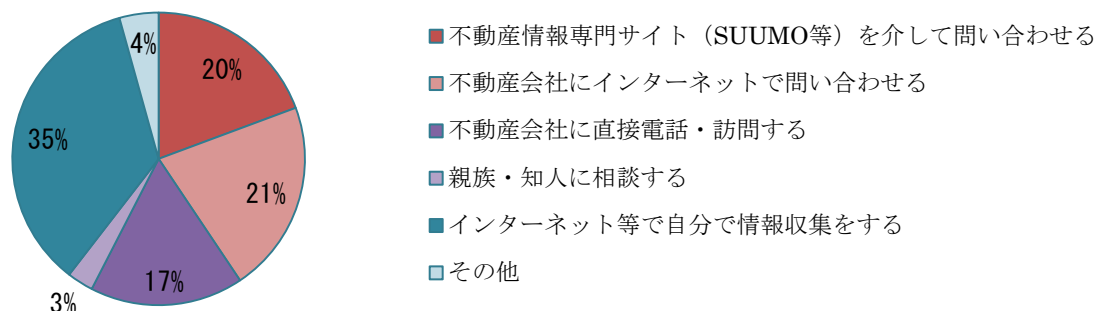
<不動産価格把握状況>



<不動産価格把握意志>



<不動産価格把握方法>



<<調査概要>>

【調査名称】AI推定価格に関する意識調査（第1回）

【調査時期】第1回：2017年7月19日（水）～2017年8月6日（日）

第2回：2017年10月19日（木）～2017年11月5日（日）

【調査対象】千代田区・中央区・文京区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・大田区・江東区の10区で分譲マンションを所有するオーナー約112,500名のうち、アンケートに回答頂いた方

【調査エリア】上記10区

【集計数】550名（男性380名、女性170名）※集計は2回の調査の総計

【調査方法】上記10区のエリアで分譲マンションを所有するオーナー112,500名に、所有マンションの「AI推定価格」を掲載したダイレクトメールを7月（42,900通）、10月（69,600通）の2回に分けて発送。同時に「AI推定価格」に関するアンケートの告知をし、WEBサイトに用意したアンケートフォームにて回答

※ダイレクトメールに掲載した「AI推定価格」は、株式会社リブセンスの協力により、同社が運営するIESHIL（イエシル）サイトで表示する「AI推定価格」を利用

<株式会社大京穴吹不動産の会社概要>

- ・所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18 オリックス千駄ヶ谷ビル
 - ・代表者：代表取締役社長 海瀬 和彦
 - ・事業所数：全国 74 拠点（60 店、14 営業所）※12 月 13 日現在
 - ・事業内容：1. 不動産の売買、仲介、賃貸借、管理
2. 不動産の管理、賃貸借および売買の受託
3. 不動産に関する調査、研究、鑑定およびコンサルティング業務
- 大京穴吹不動産ホームページ (<http://www.daikyo-anabuki.co.jp/>)

以上