

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2019年6月6日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

不動産経済研究所 AI活用したレポート作成システム『BRaiN』をリリース

- ◎マンションデベロッパーの用地取得におけるマーケティングをサポート
- ◎膨大な供給実績データを元に人工知能によって客観的な価格を算出

株式会社不動産経済研究所(本社:東京都新宿区、代表取締役:高橋幸男)は、AIによって推定価格を算出することでマンションデベロッパーの用地取得におけるマーケティングをサポートする新システム『不動産経済マンションレポート BRAIN』(以下、『BRaiN』)※をリリースした。

『BRaiN』は地図上に選択した任意の地点に対してAIが新築、中古、賃貸の各マンション供給データから推定価格を算出、その周辺事例や地域情報、住戸別指数などを含めたレポートを作成するシステムで、開発を担ったのは株式会社コラビット(本社:東京都港区、代表取締役:浅海剛)。

『BRaiN』はAIによって主に用地取得の様々な課題を解決することを目的に開発。担当者によって相場観がバラバラだったり、最新の相場が不明だといった問題を解消し、短時間で指定したエリアのレポートを作成することを可能としている。また住戸の向きや階数、角住戸かどうかなどによる価格の差を指数で示す機能も実装しており、そのデータはレポートにも盛り込むことが出来る。

※『不動産経済マンションレポート BRAIN』で商標申請中

○価格推定



○相場マップ



○周辺事例一覧

No.	物件名	所在地	築年数	㎡単価	㎡単価	㎡単価
1	シオ青森山	港区青森山4丁目	築築済不動産	14,240万円	645万円	72.94
2	シオ元赤坂	港区元赤坂1丁目	築築済不動産	9,428万円	624万円	49.92
3	カーデビニエビル	港区赤坂	住居不動産	14,034万円	590万円	78.66
4	シティタワー・ムフロン丸の内	千代田区丸の内4丁目	住居不動産	13,357万円	375万円	77.88
5	ザ・パークハウス麻布台西通り	港区麻布台2丁目	三層地所レジデンス	12,178万円	551万円	73.11
6	シティハウス麻布台	港区麻布台4丁目	住居不動産	11,425万円	539万円	70.13
7	レゾール麻布台	千代田区千代田1丁目	新築不動産	9,385万円	302万円	61.05
8	オープンレジデンスシアオペラ	港区赤坂1丁目	高層マンション・シティ・レジデンス	6,956万円	487万円	47.22
9	シティハウス麻布台の守	港区麻布台	住居不動産	6,701万円	472万円	48.94

○周辺事例マップ



○階数、方角による価格指数表示

地点選択 > 分析メニュー > 新築マンション分析 > 階数方位指数

単価・面積 総額・面積 事例マップ 階数方位指数 物件一覧 戸別一覧

表示設定

分析メニューに戻る

階数を選択
5階

○ 標準
● 角あり
○ 角ループあり

階数	東	西	南	東*角	西*角	南*角
5	104.15	104.05	106.68	105.26	105.16	107.79
4	101.61	101.61	104.25	102.73	102.63	105.36
3	99.18	99.08	101.72	100.30	100.20	102.83
2	96.65	96.65	99.28	97.76	97.66	100.40
1	94.22	94.12	96.75	95.33	95.23	97.87

◎この他の『BRaiN』の特徴は以下の通り。

- ・Webブラウザで稼働するのでどこでも利用可能
- ・新築マンションデータは毎月更新、中古マンションと賃貸マンションは毎週更新
- ・周辺事例の一覧はCSV形式でダウンロードが可能
- ・人口動態・年収・世帯数データ、供給戸数や価格の推移といった地域情報を豊富に収録
- ・短時間で各種データを揃えた10枚以上のレポートを作成
- ・看板情報などに基づいた建設予定物件も収録(システムアップデートで対応予定)

○世帯数

地点選択 > 分析メニュー > 地域情報 > 居住者サマリ

居住者サマリ 居住者詳細

表示設定

分析メニューに戻る

世帯 世帯数 動向

	～29歳	～39歳	～49歳	～59歳	60歳以上
1人世帯	9.38%	17.01%	11.71%	6.70%	18.39%
2人世帯	2.05%	2.78%	3.44%	3.17%	8.15%
3人世帯	0.48%	1.27%	2.79%	2.55%	3.78%
4人以上世帯	0.09%	0.39%	1.43%	1.20%	2.00%

低い 高い

現在地から0.5kmの範囲と新築区全体との比較(5%毎に7段階に分級)

○年収

地点選択 > 分析メニュー > 地域情報 > 居住者詳細

居住者サマリ 居住者詳細

表示設定

分析メニューに戻る

人口動態 世帯構成割合 世帯 年収*世帯 年収*世帯区分 居住形態 人口流入 居住期間

年収

○人口動態

地点選択 > 分析メニュー > 地域情報 > 居住者詳細

居住者サマリ 居住者詳細

表示設定

分析メニューに戻る

人口動態 世帯構成割合 世帯 年収*世帯 年収*世帯区分 居住形態 人口流入 居住期間

対象範囲より0.5km以内 新築区

○供給と価格の推移

地点選択 > 分析メニュー > 供給と価格の相関関係 > 供給と価格推移

供給と価格推移 供給情報一覧

表示設定

分析メニューに戻る

供給と価格推移 (範囲: 1.0km)

【『BRaiN』の料金プラン】

	アカウント数	料金(税別)
プラン①	5アカウント	24万円 / 月
プラン②	30アカウント	30万円 / 月
プラン③	100アカウント	36万円 / 月

※初期導入費用が別途かかります。

『BRaiN』のリリースにあたっては、システムのデモンストレーションを実施している。
デモンストレーションのお申し込み、このシステムに関するお問い合わせなどは下記まで。

— 株式会社不動産経済研究所 会社概要 —

〒160 - 0022 東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階

代表取締役社長 高橋 幸男

<https://www.fudousankeizai.co.jp>

— 株式会社コラボット 会社概要 —

〒105 - 0023 東京都港区芝浦1-13-10 第三東運ビル8階

代表取締役・CEO 浅海 剛

<https://collab-it.net>

【問合せ先】

(株)不動産経済研究所
調査事業本部 企画調査部
TEL:03-3225-5301
MAIL:brain@fudousankeizai.co.jp