

## 不動産業界初、全国の管理物件約 57 万戸を対象とする AIを活用した賃料査定システムの導入開始

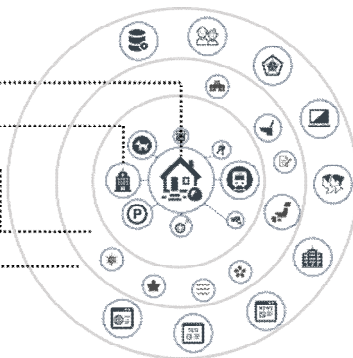
～賃料設定の意思決定をサポートする人工知能(AI)によって 1 部屋ごとの賃料査定が可能～

株式会社レオパレス 21(本社:東京都中野区、社長:深山英世、以下レオパレス 21)は、AI inside 株式会社(本社:東京都渋谷区、代表取締役 CEO:渡久地 祐、以下 AI inside)と共同で、AI inside の持つ AI(人工知能)「Neural X」を活用した、賃料設定の意思決定のサポートおよび物件運用の最適化を図る賃料査定システムを開発し、2018年2月1日より導入を開始しました。本システムの導入により、全国の管理物件(約 57 万戸)における 1 部屋ごとの賃料を機械的に算出することが可能となります。なお、全国の物件を対象とする AI を活用した賃料査定システムの導入は、不動産業界では初の取り組みとなります。\*

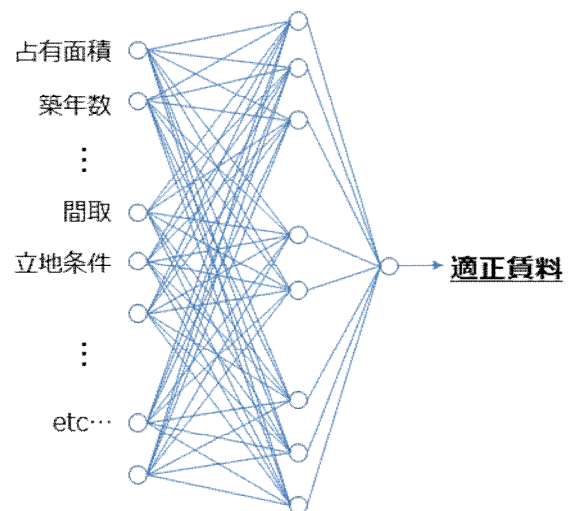
※レオパレス 21 調べ

管理物件の賃料査定において、これまでレオパレス 21 が蓄積してきた賃料設定データに加え、基礎情報、立地条件や周辺情報、その他外部要因などの大量なデータを、ディープラーニング(深層学習)技術を用いて学習することで、本来持つ価値やレオパレス 21 独自の強みを反映した価格の算出が可能となります。なお、導入後もディープラーニングを継続することで、価格変動や需要予測を加味した賃料査定と、精度のさらなる向上を目指します。

1. 教師データ
2. 物件ポテンシャル
3. 価格変動要素
4. 需要予測要素



AIによる賃料算出の要素(イメージ)



ディープラーニングによる賃料算出イメージ

レオパレス 21 は今後も、不動産業界にテクノロジーを取り入れる“不動産テック”を推進する企業として、AIをはじめとする最新技術を積極的に取り入れてまいります。

＜本件に関するお問い合わせ＞  
株式会社レオパレス 21 コーポレート・コミュニケーション推進室 TEL: 03-5350-0445

## ■物件査定システムの導入による3つの効果

### ①賃料の適正化

物件本来の価値に基づいた価格を機械的に算出することで賃料の適正化が可能となります。これにより入居者様へ適正で透明性の高い賃料での部屋提供を実現します。

### ②賃料設定の戦略的な展開

契約実績やその他外部要因を分析・学習することで、物件の市場での値動きを予測することが可能となることから、賃料設定をより戦略的に展開することを目指します。

### ③顧客サービスの向上、社員のワークライフバランスの向上、コスト削減

賃料設定するために今まで人が作業をしていた情報収集等の業務が自動化されることで、業務軽減によるコスト削減を見込んでおります。併せて、軽減された業務時間を更なる顧客サービスの向上に振り分けることが可能となるほか、社員のワークライフバランス向上を実現します。

#### 株式会社レオパレス21について

レオパレス21は、1973年の設立以来、「新しい価値の創造」を企業理念に掲げ、アパートの賃貸事業と開発事業をコア事業として展開しています。賃貸事業では、個人のお客様だけでなく、法人のニーズにも対応し、国内上場企業のうち、約8割の企業にご利用いただいております(延べ利用実績)。この他にも、シルバー事業、ホテル・リゾート事業など、お客様の満足度を高める事業を多角的に展開しています。

また当社では「攻めのIT経営銘柄」(戦略的IT利活用の促進)、「プラチナくるみん」(子育てサポート)、「準なでしこ」(女性活躍推進)、「ホワイト500」(健康経営)、「イクボス同盟」(人材教育)などの認定を取得し、中長期の企業価値向上に向けた取り組みを積極的に推進しています。



#### AI inside 株式会社について

社名: AI inside 株式会社

代表者: 代表取締役 CEO 渡久地 択

資本金: 8億4,000万円(資本準備金含む)

所在地: 東京都渋谷区渋谷3-8-12 渋谷第一生命ビルディング4F

事業: 人工知能「Neural X」を活用したOCR技術をはじめ、AI技術の研究・開発・サービス提供を事業の展開。

企業 URL: <http://inside.ai>