

2023年3月20日

報道関係者各位

東急リバブル株式会社

## 新築マンション・新築戸建販売における 買換えのご相談に AI 査定を導入

### 商談時にスピーディーで的確な資金計画をご提案

東急リバブル株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：太田 陽一）は、新築マンション・新築戸建の販売において、お客様が所有しているマンションの売却資金を充当した物件購入を検討されている買換えのご相談に、「マンション価格査定 AI」（以下、AI 査定）を導入しましたのでお知らせします。AI 査定を活用することで、商談時に査定額をスピーディーに提示できるとともに、的確な資金計画のご提案によって、お客様の買換えをサポートしてまいります。

#### ■これまでの買換え物件の査定

当社の新築販売においては、お客様の買換え相談に対して、新築販売担当者が直接査定業務を実施できないため、所有不動産所在地を営業圏とする当社売買仲介店舗へ査定業務を依頼し、数日から1週間後に提出された査定書を基に、お客様へお伝えするという段階的な商談スキームで行っていました。

#### ■売買仲介店舗で活用している AI 査定を導入 ～スピーディーに正確な査定額を提示～

2021年に売買仲介の実務で利用可能な当社独自の AI 査定システム（下表）を開発し、2022年度より売買仲介店舗での利用が開始され、買換え相談にも十分に活用できる査定結果の算出精度\*であることが確認できています。

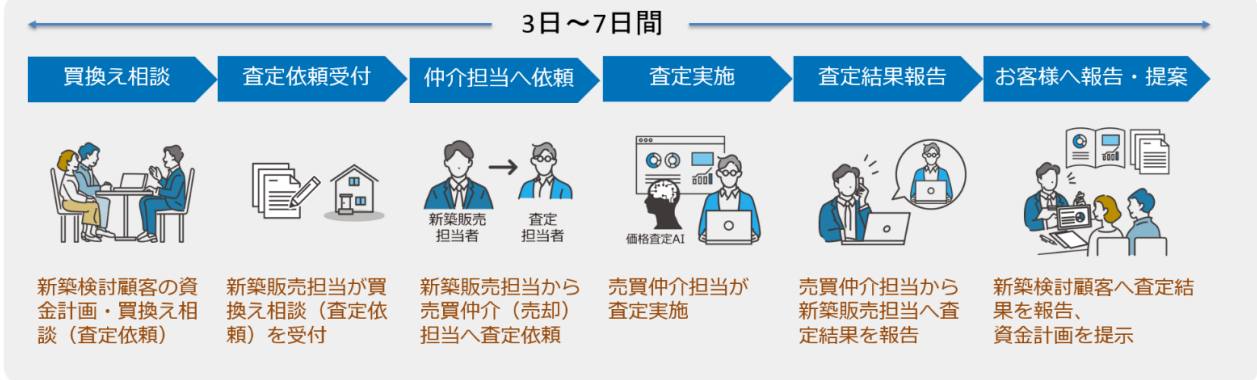
その AI 査定を新築販売シーンでも利用できるようにアプリケーションを改修し、通常、売却査定を行わない新築販売の担当者でも査定額の算出が可能な仕組みを構築しました。お買換えのご相談があった際には、査定対象マンションの情報を入力すると AI が査定額を算出し、初期の商談時点でお客様をお待たせすることなく精緻な査定額をお伝えし、売却額を想定した新築物件購入の資金計画をご提案できます。それにより、お客様は早期に具体的な検討へと入ることができ、機会を逃さず購入を判断することが可能となります。また、当社においても査定業務に関する業務効率化につながります。

※査定実施時点の中古マンションマーケットにおいて、成約する確率が高いと考えられる当社の査定水準であること。

【AI 査定システムの概要】 ※当社担当者が作製した査定データ 96 件による検証結果

誤差率中央値 (MER)	1.98%
平均絶対誤差率 (MAPE)	2.47%
AI モデル開発	株式会社 Rist

導入前



導入後



■ AI 査定結果イメージ

東急リアル AI 査定



太郎 様

査定年月日: 2023/03/15

1. 査定対象

AI 査定価格	マンション名	沿線/駅	建築年月(築年数)	階数	専有面積	方位
	所在地	徒歩分数	総戸数	所在階	間取り	
8,613 万円	ニュー武蔵小杉マンション 501	東急東横線 武蔵小杉駅	2013/04 (築10年)	30階建	75.00㎡	南
379万円/坪	神奈川県川崎市中原区小杉町1丁目	徒歩10分	300戸	5階	3LDK	

2. 取引事例

取引価格	取引年月	マンション名	沿線/駅	建築年月(築年数)	階数	専有面積	方位
		所在地	徒歩分数	総戸数	所在階	間取り	
■■■■ 万円	■■■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	東急東横線 武蔵小杉駅	■■■■ (築■■■年)	■■■階建	■■■■㎡	東
■■■■ 万円/坪	■■■■	神奈川県川崎市中原区■■■■	徒歩■■分	■■■■ 戸	■■階	3LDK	
■■■■ 万円	■■■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	東急東横線 武蔵小杉駅	■■■■ (築■■■年)	■■■階建	■■■■㎡	南
■■■■ 万円/坪	■■■■	神奈川県川崎市中原区■■■■	徒歩■■分	■■■■ 戸	■■階	2LDK	
■■■■ 万円	■■■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	機須賀線 武蔵小杉駅	■■■■ (築■■■年)	■■■階建	■■■■㎡	北東
■■■■ 万円/坪	■■■■	神奈川県川崎市中原区■■■■	徒歩■■分	■■■■ 戸	■■階	3LDK	

※この査定は東急リアル過去の査定実績を学習したAIが、取引事例比較法(査定対象物件と類似する近隣取引事例との比較)によって査定価格を算出したものです。  
 ※取引事例は不動産流通機構(レインズ)より出典されたもので、登録がないものは「-」、築年数は6ヶ月以下を切捨て、7カ月以上を切り上げて表示しています。  
 ※この査定には個別の物件特性や諸事情は考慮されておらず、詳細な情報に基づいて弊社社員が査定した際、査定価格が変更となる場合があります。  
 ※この査定価格は現時点におけるものであり、近隣取引事例の価格に変化が生じた場合、査定価格が変更となります。

銀座サロン  
担当者: 田中

現在、マンション版に続き土地・戸建版価格査定 AI を開発中であり、2023 年度のリリースを予定しております。これからも AI を活用した顧客サービスの向上と業務効率化に取り組んで参ります。

以上

— お問い合わせ —  
東急リバブル株式会社 広報課  
天野  
TEL : 03-6778-8328