

ペット可で賃料収入アップ！？設備やスペックに応じた家賃相場の確認が可能に ～所有物件の相場やニーズを確認できるRENOSYのマイページ、AI査定機能をアップデート～

不動産テック総合サービス「RENOSY（リノシー）」を運営する株式会社GA technologies [GAテクノロジーズ]（本社：東京都港区、代表取締役社長 CEO：樋口 龍、証券コード：3491、以下「当社」）は、不動産オーナー向けにマイページ上で提供しているAI査定機能をアップデートし、物件の設備やスペックに応じた家賃相場と過去の査定価格推移を確認できるようにいたしました。



【本件のポイント】

- ・不動産オーナー向けにマイページ上で提供しているAI査定機能をアップデート
- ・物件の設備やスペックに応じた家賃相場を確認できる新機能『賃料の増減要因設定機能』を追加
- ・所有物件の登録年月日に関わらず、全てのお客様が直近6ヶ月間の査定価格推移を確認可能

◆ 概要

RENOSYのAI査定は、不動産オーナー向けにマイページ上で提供している機能です（※1）。お客様はマンション名や間取り等の所有物件情報を登録することで、売却・賃料査定額や月次の査定価格推移を確認することができます。

今回のアップデートでは、物件の設備やスペックに応じた家賃相場を確認できる『賃料の増減要因設定機能』を追加した他、売却・賃料査定額の月次推移を表示するグラフにて過去の査定価格推移も確認できるようにしました。

（※1）参考プレスリリース：RENOSY、AI査定で自宅の相場とニーズをいつでもオンラインで確認可能に

https://resources.ga-tech.co.jp/Release/210726_mypage_update_v2_FD.pdf

◆『賃料の増減要因設定機能』を追加した背景

AI査定で提供している賃料査定額は、お客様が登録した物件の情報に加え、当社独自の手法により収集・分析した情報をもとに算出しております。

しかし、実際の賃料は「貸し出し時の初期費用（礼金）」や「駐車場の有無」、「ペット可」など、オーナーの意向や物件の設備・スペック等によっても変動します。

こうした賃料の増減に影響する条件（増減要因）およびその金額は、オーナーが所有物件の貸し出しを検討する上で重要な検討材料となります。そのため、当アップデートにて、賃料の増減要因設定機能を追加しました。

◆アップデート概要

①『賃料の増減要因設定機能』の概要

お客様は当機能を利用し、増減要因を設定することで、物件の設備・スペック等を考慮した賃料査定額を確認することができます。

お客様が設定することが出来る増減要因は、以下の14項目です。

【増減要因一覧】

- ・礼金0
- ・角部屋
- ・陽当たり・眺望良好
- ・ペット可
- ・平置き駐車場確保済み
- ・駐車場確保済み
- ・ビューバス
- ・ウォークインクローゼット
- ・ルーフバルコニー
- ・食洗機付き
- ・オープン
- ・床暖房
- ・最上階
- ・トランクルーム

賃料増減要因設定

査定額は、AIが算出した基準賃料と、物件ごとの設備やスペックなどによる増減額を合算しています。
※ 礼金、礼金0、オープン、床暖房は標準賃料の割合を算出

| AI賃料査定額 | 290,400円 | 基準賃料 (AIが算出した基準賃料) | 282,000円 |
|---------|----------|--------------------|----------|
| | | 個別要素 (個別要素による増減額) | 8,400円 |

- 礼金0 (+4.31%)
- 角部屋 (+3%)
- 陽当たり・眺望良好 (+2%)
- ペット可 (+4%)
- 駐車場確保済み (+2%)
- 平置き駐車場確保済み (+4%)
- ビューバス (+2%)
- ウォークインクローゼット (+1,000円)
- ルーフバルコニー (+3%)
- 食洗機付き (+1,800円)
- オープン (+1,000円)
- 床暖房 (+1,000円)
- 最上階 (+3%)
- トランクルーム (+1,000円)

変更を保存する

賃料の増減要因設定画面イメージ

また、お客様が設定した増減要因に併せて、マイページ上で表示される賃料査定額および査定価格推移グラフも次のように変化します。

【賃料査定額】

賃料査定額の算出式が「賃料査定額 = 基準賃料 (AIが算出した賃料) + 個別要因による増減額」となり、お客様が設定した個別要因による増減額が基準賃料に加算されます。

例：賃料査定額 290,400円 = 基準賃料 282,000円 + 個別要因 8,400円 (角部屋を選択した場合)

【査定価格推移グラフ】

グラフ上の賃料査定額 (直近6ヶ月分) にも増減額が加算され、その金額に併せてグラフが変化します。



アップデート後のAI査定利用画面イメージ

② 『過去の査定価格推移追加』の概要

従来の査定価格推移グラフは、物件の初回登録時に初月の売却・賃料査定額のみ表示され、その後1ヶ月ごとに最新の査定額が追加、最大で6ヶ月分の推移が表示されるという仕様でした。

当アップデートでは、グラフに過去 (初回登録日以前) の査定価格を追加することにより、所有物件の登録年月日に関わらず、全てのお客様が初回登録時から直近6ヶ月間の査定価格推移を確認することが可能になりました。



アップデート前後の比較 (登録初月のお客様)

◆ AI査定の利用方法

1. [こちら](https://www.m-standard.co.jp/lp/aboutmypage/)からRENOSYにアクセス（URL：<https://www.m-standard.co.jp/lp/aboutmypage/>）
2. ページ内の「AI査定してみる」ボタンを押し、物件の情報を登録

◆ 不動産テック総合サービス「RENOSY（リノシー）」について

RENOSYは、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を。」を経営理念に掲げる株式会社GA technologiesが提供する不動産テック総合サービスです。「住まい探しと資産運用を、もっとカンタンに。」をコンセプトに、住まいを「借りる」「買う」「売る」「貸す」「リノベーションする」、そして不動産に「投資する」を自社で一気通貫で提供する不動産情報サイトを運営しています。会員数累計約22万人、東京都心の中古分譲マンションを中心に15万棟以上の物件情報を掲載し、アナログで不透明な不動産業務の効率化を進めながら、オンラインとオフライン双方の住まいにまつわる顧客体験の向上に取り組んでいます。

※RENOSY会員数は2021年7月末時点、建物掲載数は2020年10月末時点の数字です。

◆ GAテクノロジーズ 概要

社名：株式会社GA technologies

代表者：代表取締役社長 CEO 樋口 龍

URL：<https://www.ga-tech.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2013年3月

資本金：72億1436万916円（2021年8月末時点）

事業内容：

- ・ PropTech（不動産テック）総合サービス「RENOSY」の運営（不動産情報メディア、不動産売買仲介、不動産販売、設計施工、不動産管理）
- ・ SaaS型のBtoB PropTechプロダクトの開発
- ・ AIを活用した不動産ビッグデータの研究
- ・ 中国人投資家向けプラットフォーム「神居秒算」など海外PropTech事業の運営

主なグループ会社：イタンジ株式会社、株式会社Modern Standard、株式会社神居秒算など他8社