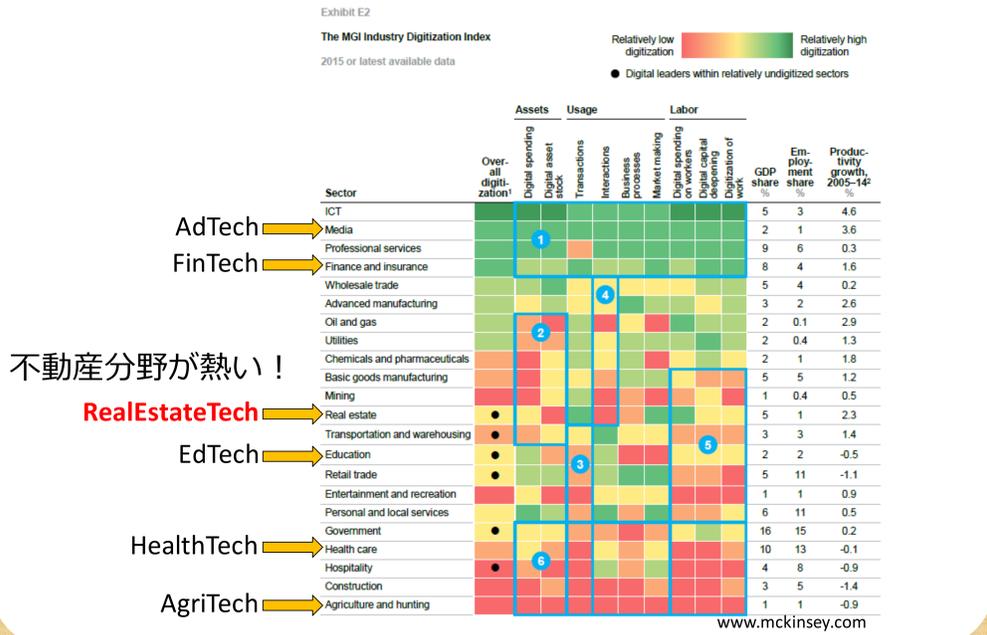


不動産物件価値の定量化・可視化と検索体験の魅力化

山崎俊彦, 大淵 友暉, 高田 祐樹

東京大学 大学院情報理工学系研究科 電子情報学専攻

研究の動機



不動産分野が熱い!

RealEstateTech

EdTech

HealthTech

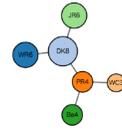
AgriTech

現在の研究内容

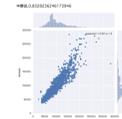
- 直感的でない不動産検索
- 納得感が薄い情報提供



- 直感的な間取り検索
 - 希望間取りの入力による検索
 - Yes/Noによる検索



- 家賃回帰分析

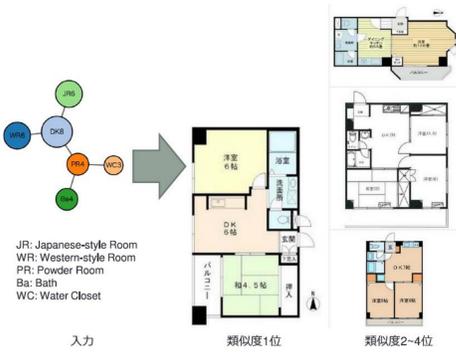


- センサー(IoT)による物件の定量化



直感的な間取り検索

- ◆ 希望間取りの検索



- ◆ Yes/Noによる検索



これまでの駅や広さによる検索に加えて魅力的な体験を提供

家賃回帰分析

- ◆ 家賃の予測と変数の影響度推定

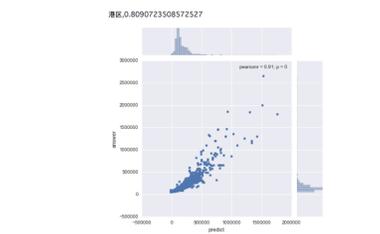
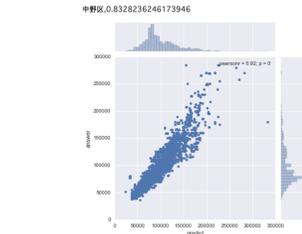
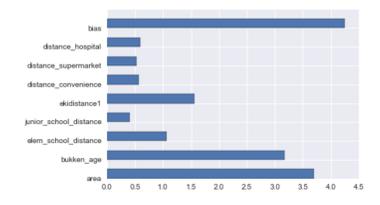
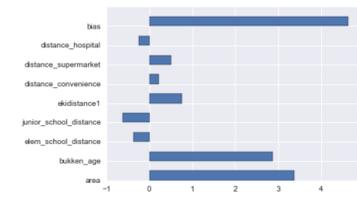
適正価格の提示、価格の説明、掘り出し物の発見など

Nakano score = 0.83

Minato score = 0.80

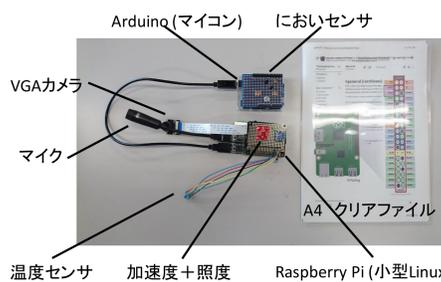
中野区 R2 = 0.8328236246173946

港区 R2 = 0.8090723508572527



IoTセンサーによる物件の魅力定量化

- ◆ 開発したセンサ

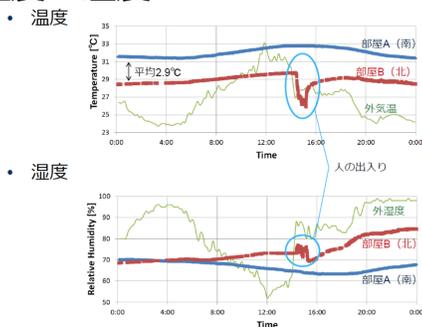


これまで限定的な時間帯に短時間のみしか計測できていなかった物件の様々な価値をIoT技術にて定量化 (24時間、月~日まで計測可能)

- 日照
- 温度・湿度
- 騒音
- 振動
- (カメラを窓の外やドアの前に向けて)人通り

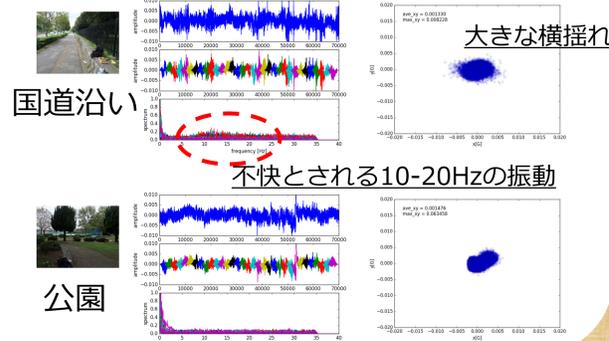
- ◆ 予備実験結果

- ✓ 温度・湿度



同じ建物でも部屋によって大きな違いを確認

- ✓ 振動



Publications & Acknowledgements

- ◆ Publication

- [1] 大原康平, 山崎俊彦, 相澤清晴, “間取りや広さをクエリとする直感的な不動産検索システム,” 情報処理学会第78回全国大会, 5Y-08, 慶応大学, 横浜, 神奈川, Mar 10-12, 2016.
- [2] 山崎俊彦, 大原康平, “情報処理装置及び情報処理方法,” 特願2016-024755
- [3] 大淵友暉, 山崎俊彦, 相澤清晴, 鳥海哲史, 林幹久, “不動産物件の快適度評価のためのIoTセンサ実装と評価,” 映像情報メディア学会冬期大会, 11C-4, 東京理科大学・森戸記念館, 新宿区, 東京. Dec. 21-22, 2016.

- ◆ Acknowledgements

本研究の一部は科学費助成事業 (26700008)、および不動産流通経営協会の支援を受けて行われた。
日頃より議論・協力して下さっているNEXTの皆様、At Homeの皆様、SUUMOの皆様、iettyの皆様、三井不動産リアルティの皆様深く感謝申し上げます。