

## 金利上昇局面での不動産売却判断をサポートする新機能を『Gate.』にリリース ～売却シミュレーション機能が登場～

現在の金利上昇局面では、不動産投資家にとって物件の保有or売却の判断が難しくなっています。こうした市場のニーズに応えるべく、リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲）は、不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」に、保有物件の売却シミュレーション機能をリリースしました。この新機能により、不動産業者は投資家やオーナーに保有物件の最適な売却時期を見極め、説得力のある売却提案を行うことが可能となります。



### 【機能開発の背景】

金利上昇が続く中、不動産投資家は保有物件の収益性に対する不安を抱えています。このため、売却を視野に入れる投資家が増えることが予想されます。判断の難しさから売却のタイミングを誤ると、想定していた収益を得られないリスクが高まるため、慎重な判断が求められます。

### 【新機能の詳細】

今回新たに「Gate.」に搭載された「売却シミュレーション機能」は、現在保有している物件の最適な売却タイミングをシミュレーションできる機能です。

#### ・ シミュレーションの内容

利用者は物件の売却時期を設定し、保有期間中のインカムゲインや売却時の価格（キャピタルゲイン）までを考慮した**全期間利回り**や、保有期間中および売却時の収支を**現在価値換算した価格**を算出できます。これにより、いまずぐ売却した場合の「**売却価値**」と保有を継続した場合の「**保有現在価値**」の比較が可能となり、売却時期の判断を支援します。

#### ・ ユーザビリティ

シンプルで使いやすいインターフェースにより、投資家や顧客に対する不動産業者の売却提案がより説得力を増し、効果的に伝わるようになります。

**【今後の展開】**

9月にリリースされる本機能は税引前のシミュレーションに対応しており、税引後のシミュレーションやキャッシュフロー表の出力機能も追って実装予定です。  
今後も機能拡充を重ねることで、投資判断の幅を広げ、不動産会社がより信頼される提案サービスを顧客に提供できるよう支援してまいります。

**【弊社プロダクトサービスGate.について】**

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した2億5,000万件を超える物件データ（2024年9月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、700社の企業に導入いただいております（2024年9月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

**【リーウェイズ株式会社 会社概要】**

会社名：リーウェイズ株式会社  
代表取締役：巻口 成憲  
所在地：東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F  
事業内容：不動産テックサービスの開発・提供  
資本金：100,000,000円  
設立日：2014年2月3日  
公式サイト：<https://www.leeways.co.jp/>

**【本リリースに関するお問い合わせ先】**

リーウェイズ株式会社 広報担当 森  
Mail：[y.mori@leeways.co.jp](mailto:y.mori@leeways.co.jp)  
Tel：03-6712-6745 / 050-3696-1422