

2015年10月30日

# “不動産 売るのも買うのも 相場から”

## 中古マンションの相場が分かる不動産情報サイト『ふじたろう』β版を10月30日オープン

～独自の技術と地図インターフェースを採用～

プロパティエージェント株式会社(本社:東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー6F 代表:中西聖)は、中古マンション売買時の指標となる相場情報を、地図インターフェースを用いて検索・閲覧・比較することのできる不動産情報サイト『ふじたろう』β版を、2015年10月30日より一般公開いたしました。

『ふじたろう』β版は、東京都23区内の中古マンションを対象としており、順次対象エリアを拡大していく予定です。



『ふじたろう』β版 URL ⇒ <http://www.fujitaro.com>

### 『ふじたろう』β版 の特徴

- ✓ 中古マンションの相場に関する情報を、独自のクロール技術\*1で収集\*2しデータベース化。また、時空間演算技術\*3および人工知能アルゴリズム\*4により、各中古マンションの最新相場と1年後の予測相場を算出することで、売りたい人も買いたい人も、リアルタイムの相場情報を基に売買を検討することができます。
- ✓ 相場の乖離率(実質価格との差)を、独自の価格基準「ふじバリュー\*5」として算出することで、表示相場の妥当性を分かりやすく知ることができます。
- ✓ ヒートマップ表示\*6や、フリーロー(自由範囲選択)機能\*7などの地図インターフェースを使用。視覚性と操作性を高めることで、絞込検索条件に応じた不動産情報を、分かりやすく検索・閲覧・比較することができます。

\*1 各社不動産WEBサイトからの情報収集、また相場に影響を与える情報を各ニュースWEBサイトから収集

\*2 サービス提供エリアにおける、2008年から2015年8月までの取引事例からマンション30,000棟以上の情報を収集

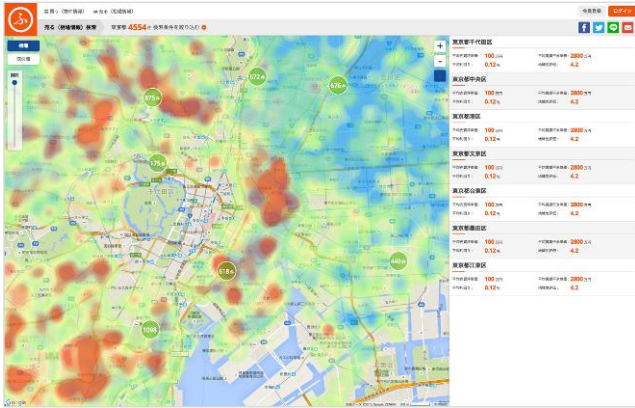
\*3 各マンションの「緯度」「経度」「時間」を組み合わせることにより相場を算出

\*4 ビックデータを用いて相場の変動に影響を与える潜在要素(経済情勢、駅や道路などの交通機関の整備状況、商業施設の開業などの事象)を抽出し、各要素による相場への影響度を調査・解明すると共に、各要素が出現する頻度(時系列変化)を観測し、相場の変動を予測

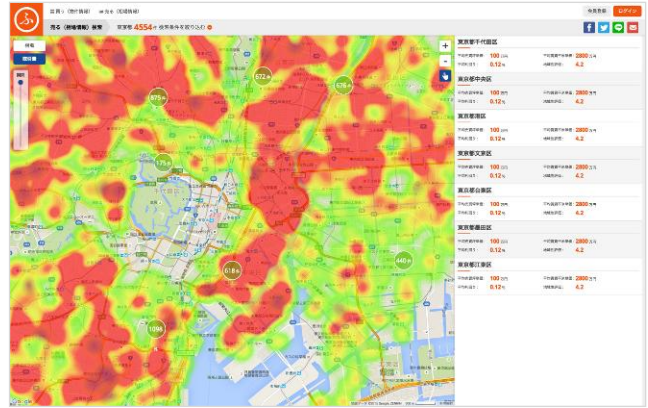
\*5 ★5段階による評価

\*6 相場・物件取引件数を、オリジナルのアルゴリズムにより色別で分かりやすく可視化

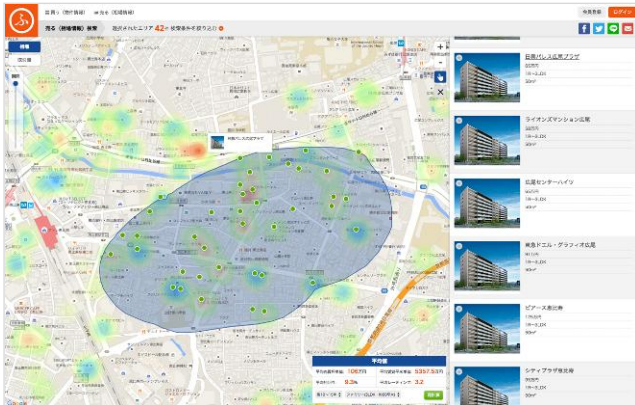
\*7 知りたい不動産の場所(エリア)を地図上で自由に選択する機能



単価相場ヒートマップ



取引量ヒートマップ



フリードロー(自由範囲選択)による任意エリア内の相場計算



マンション価格簡易査定ページ

## “不動産 売るのも買うのも 相場から”

2014年に国土交通省が発表した「新成長戦略」では、中古住宅・リフォーム市場規模を2020年までに現在の2倍の20兆円に引き上げることを目標として掲げており、今後、中古マンション市場に対して更なる注目とニーズの高まりが想定されます。

このように中古マンションを取り巻く環境は、売り手側と買い手側の双方にとって追い風となってきた中、これまで中古マンションの売却および購入を検討する際には、複数の不動産仲介業者を通じて相場情報を取得し、同情報を元に、売却・購入額やタイミングを判断するのが一般的でした。

しかしながら、この方法では、自身が相場を知りたいタイミングで知ることができず、さらにその相場が適正であるかの判断が付き難いというデメリットがあり、これは売却希望者および購入希望者にとっての悩みであると同時に、業界全体が抱える課題となっていました。

『ふじたろう』は、独自の技術を活用することで、中古マンションの売却・購入を検討する人が、いつでもどこでも、リアルタイムに適正な相場情報を知ることのできる不動産情報サイトとして、売り手側と買い手側の双方にとって有益となる情報を提供していきます。

### <プロパティエージェント株式会社 会社概要>

会社名 プロパティエージェント株式会社  
 代表者 中西 聖  
 所在地 〒163-1306 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー6F  
 設立 平成16年2月6日  
 資本金 5,000万円  
 事業内容 不動産開発事業、不動産分譲事業、賃貸管理事業、マンション管理事業  
 URL <http://www.propertyagent.co.jp>

<参考>『ふじたろう』β版 コンテンツ一覧

●相場

- ・平均売買坪単価
- ・地域性単価

●1年後の推定相場

●過去1年間、3年間、6年間の都道府県、市区、建物の相場推移

●相場推移の2地域比較

●相場の乖離率「ふじバリュー」

- ★★★★★ 乖離率 5%以内
- ★★★★ 乖離率 8%以内
- ★★★ 乖離率 12%以内
- ★★ 乖離率 15%以内
- ★ 乖離率 15.1%以上

●相場ヒートマップ

●取引量ヒートマップ

●物件写真 ※順次公開予定

●フリードロー(自由選択範囲)検索

●類似物件表示

※平均賃貸平米単価、平均利回り、3年後・5年後の推定相場、レーティング情報(安全性・交通利便性・生活利便性・子育て環境)は順次公開予定となります。