

2023年12月8日

報道関係者各位

東急リバブル株式会社
株式会社 Rist

新築マンション販売／買換えご相談時の AI 査定

マンション版に続き、「土地戸建版 価格査定 AI」を開発・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、以下「東急リバブル」）は、新築マンションの販売において、お客様が所有している不動産の売却資金を充当して物件購入を検討する買換えのご相談に、2023年4月より「マンション版 価格査定 AI」（以下、「マンション AI 査定」）を導入済みですが、この度、株式会社 Rist（本社：京都府京都市、代表取締役社長：長野 慶、以下「Rist」）と「土地・戸建版 価格査定 AI」（以下、「土地・戸建 AI 査定」）を共同で開発し、2023年12月よりサービス提供を開始しました。

これにより、居住用不動産を買換え資金として充当されるお客様に対して、商談時に査定額をスピーディーに提示することが可能となりましたので、お知らせいたします。

■土地・戸建 AI 査定の実現

土地・戸建 AI 査定は、東急リバブルにおける一般的な査定ルールを適用するとともに、明確なルール化が難しい査定担当者の経験則（暗黙知）による判断を兼ね備えた AI 査定システムです。（※対象エリア：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）

AI モデルの開発にあたっては、東急リバブルの査定担当者が1,000件を超える査定データ（学習用データ）を用意しました。

東急リバブルの査定担当者および Rist のデータサイエンティストの知見を活かすことで、マンションに比べて難易度の高い土地・戸建の査定において MER 値 3.88% という高精度を達成することができました。

【検証結果】

誤差率 中央値 (MER 値)	3.88%
誤差率 平均値 (MAPE 値)	4.94%

※東急リバブル査定担当者が作製した検証用データ 95 件による検証結果

※AI モデル開発：株式会社 Rist

■これまでの買換え物件の査定

東急リバブル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東急リバブルの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。

■価格査定 AI システムの導入による不動産査定の DX 化

(1) マンション AI 査定は、2023 年 4 月よりサービス提供を開始しており、同年 10 月末時点において 14 のプロジェクトで 200 組を超えるお客様にご利用いただきました。

【2021 年 11 月 9 日付、ニュースリリース】

[売買仲介の実務で利用可能な『マンション価格査定 AI』を開発
～東急リバブルと Rist の知見をもとに、AI が MER 値 1.98%という高い精度を実現～](#)

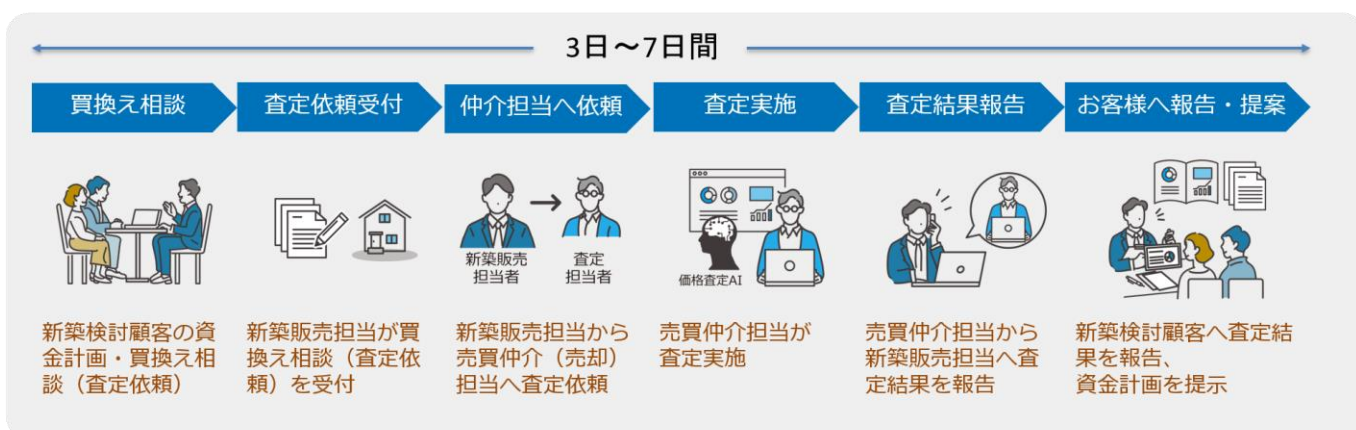
【2023 年 3 月 20 日付、ニュースリリース】

[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](#)

(2) この度、東急リバブルではマンション AI 査定の活用実績とお客様のご意見を踏まえ、「土地・戸建 AI 査定」を導入することといたしました。

これにより、土地・戸建を所有されるお客様も早期に具体的な検討に入ることができ、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、査定業務に関する更なる業務効率化が見込めます。

導入前



導入後



■ 今後の展開

東急リバブルならびに Rist では、マンション AI 査定に続き、土地・戸建 AI 査定の開発に成功し、その独自性や特異性から特許を出願中です。また、昨今、不動産業界においても様々な業務に対する DX 化のニーズが高まり、デジタル技術を活用した各種サービスが開発・提供されております。不動産業界において、当該 AI 技術を広くお使いいただくために、将来的には外部公開（サービス提供）することも検討して参ります。

以 上

東急リバブル会社概要

会社名	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂 1 - 9 - 5
代表者	代表取締役社長 太田 陽一
資本金	1 3 億 9 6 3 0 万円
事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業

Rist 会社概要

会社名	株式会社 Rist
所在地	京都府京都市下京区五条通河原町西入本覚寺前町 8 3 0 京都エクセルヒューマンビル 7 階
代表者	代表取締役社長 長野 慶
資本金	5 億 5 0 万円
事業内容	AI 技術を用いたソリューション・プロダクトの開発・提供

— 本件に関するお問い合わせ —

東急リバブル株式会社 経営企画部 広報課 市川 TEL : 03-6778-8328
株式会社 Rist Public Relations チーム 山田・松本 pr@rist.co.jp