

報道関係者各位

商品・サービス

不動産調査 GIS サービス「不動産データプロ」、 新たに「賃料・空室率推計機能」の提供を開始

～推計賃料・推計空室率の確認、賃料の収入シミュレーションを簡単・スピーディーに～

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、不動産調査 GIS サービス「不動産データプロ」におけるオプション機能として、推計賃料・推計空室率などの不動産関連指標の確認および賃料の収入シミュレーションが簡単・スピーディーに行える「賃料・空室率推計機能」の提供を開始いたします。

不動産を取り扱う事業者は本機能を利用することにより、業務効率化や提案業務の高度化を行うことが可能となります。なお、本機能は、ビッグデータベースに基づくソリューション提供やデータサイエンス事業を行う日本リスク・データ・バンク株式会社(所在地:東京都中央区 代表取締役社長:大久保 豊)と共同で開発いたしました。

今後もアットホームは、さまざまなデータの積極的な利活用により、不動産に関わる全ての事業者の DX を支援するサービス開発に取り組んでまいります。

The screenshot shows a user interface for the '賃料・空室率推計機能' (Rent and Vacancy Rate Estimation Function). The interface includes a search bar with '物件数 10件' (Number of properties: 10 items) and buttons for '条件変更' (Change conditions) and '賃料収入シミュレーション' (Rent income simulation). The search results are displayed in a table:

項目	値	単位
所在地	〇〇区〇丁目近	
交通	〇〇駅 徒歩 8 分 (600m)	
推計手法	3層平均賃料	
推計賃料*	100,000 円/月	㎡単価* 5,000 円/月
推計空室率	6.00% (評価地域レベル 1)	

Additional buttons include '物件一覧' (List of properties) and '地図を表示' (Show map). A note at the bottom right states: '※画面はイメージです。' (The screen is an image).

【「賃料・空室率推計機能」概要】

今回提供を開始する「賃料・空室率推計機能」では、調査地点の推計賃料、調査地点を含むエリアの推計空室率および調査地点エリアの推計空室率、賃料下落率、賃料変更発生率を考慮した賃料の収入シミュレーションが確認できます。また、下記 4 つの不動産関連指標も含めて、確認結果を帳票として出力することも可能です。

■4つの不動産関連指標について

①推計賃料

入力した条件をもとに統計処理を施し、調査物件の推計した賃料を表示します。「アットホーム不動産情報ネットワーク」に登録された過去の募集情報から類似する近隣の物件を探索し、類似度をスコア化。調査物件と一番類似する物件を特定し、その㎡単価を参考に推計しています。店舗・オフィスなどの事業用賃貸物件にも対応しています。

②推計空室率

調査エリアで建物構造・築年数・㎡数などに応じて推計した空室率を町丁目単位で表示します。「アットホーム不動産情報ネットワーク」に登録された過去の募集情報から、ユニーク(重複のない)部屋数を集計したものを推計総戸数とし、当月の募集戸数を推計総戸数で割り算出しています。

③賃料下落率

調査エリアで年ごとに賃料下落が生じる場合において、前年賃料からどのくらい下落するかを表示します。「アットホーム不動産情報ネットワーク」に登録された過去の募集情報を分析し算出しており、各築年数(その他物件の属性含む)の情報をもとに推計しています。

④賃料変更発生率

調査エリアで年ごとに賃料の下落変更が物件全体のうちのどのくらいの割合で発生するかを表示します。「アットホーム不動産情報ネットワーク」に登録された過去の募集情報を分析し算出しており、各築年数(その他物件の属性含む)の情報をもとに推計しています。

上記①～④を用いた賃料の収入シミュレーションが可能です。

所在地 ○○区○○丁目1-1
交通 ○○線 ○○○○駅徒歩分(400m)

推計賃料 **100,000** 円/月 (㎡単価 **5,000** 円/月)

推計空室率 **5.00%** (評価地域レベル)

▲推計賃料・推計空室率帳票イメージ

賃料収入シミュレーション 収入・支出
収入・支出グラフ

入力した支出高の項目内容に応じた支出高情報が表示されます。

単位:千円

項目	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
収入	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
支出	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900

評価地域レベル

シミュレーション評価地域: ○○区○○区○○丁目1-1

▲賃料収入シミュレーション帳票イメージ

※本機能における不動産関連指標の算出ロジック(推計空室率・賃料下落率・賃料変更発生率)は「特許第 7395141」に依拠しています。

■利用イメージ

賃貸管理をはじめ、建設や買取・再販、売買仲介、賃貸仲介、金融機関(不動産融資)など、業種業態や業界問わず不動産を取り扱うあらゆるシーンで活用することができます。

①賃貸管理会社

- ・賃料改定の際の根拠資料としてオーナーに提供
- ・収入計画をもとに、物件の将来リスクをオーナーに共有

②建設会社

- ・投資物件の建設時に、推計賃料や賃料収入(収支)シミュレーション結果を用いた事業性の確認が可能
- ・建築予定地エリアの空室率を確認して、用地取得を判断

③買取・再販会社

- ・物件買取時に賃料を査定し、同時に空室率・賃料下落率などを加味した賃料収入(収支)シミュレーションが可能
- ・賃料収入(収支)シミュレーション結果をもとに、買取の可否を判断

④売買仲介会社

- ・投資物件の提案時に、物件のポテンシャル(推計賃料・推計空室率など)を提示
- ・自宅をリロケーション物件として貸し出す場合を想定した賃料査定を提示

【提供開始の背景】

アットホームと日本リスク・データ・バンク株式会社は、市場での把握が困難であった狭域でのエリア空室率を知りたいという不動産会社および金融機関など、不動産を取り扱う事業者のニーズにお応えするための共同研究を2016年に開始いたしました。

その後、研究成果として開発した前出の不動産関連指標のロジックについて、一般財団法人日本不動産研究所の監修(一部ロジック除く)を受け、2021年にサービス化したものを、アットホームが提供する不動産調査GISサービス「不動産データプロ」用にカスタマイズし、提供を開始するものです。

近年、少子高齢化や人口の都市部への集中・過疎化などの影響により、空き家や相続案件が増加しています。2024年4月には相続登記が義務化され、今後、不動産業界においても投資物件、不動産の利活用を目的とした収益物件の取扱い件数がさらに増えることが予想されます。

こうしたニーズや社会的な背景をもとに、本機能が不動産を取り扱う事業者の業務効率化や提案業務の高度化に貢献できると判断し、提供開始することに至りました。

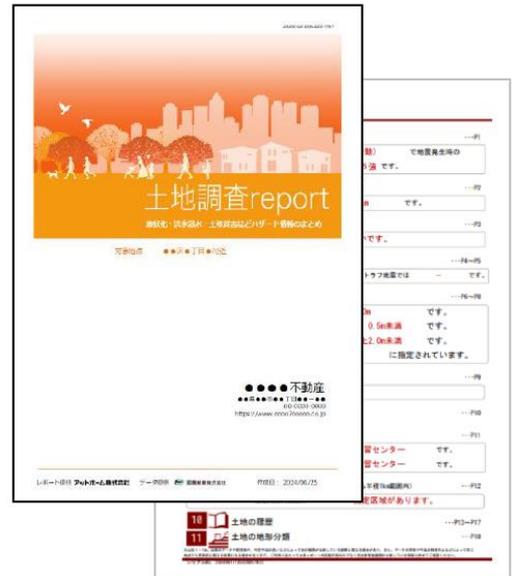
【「不動産データプロ」概要】

「不動産データプロ」は、地図上で調査したい地点や建物を選択、または場所・範囲・条件などを指定するだけで、過去の販売履歴、賃料履歴等の価格・相場情報をはじめ、都市計画情報、周辺の人口・世帯情報、ハザード情報、周辺施設情報など物件調査に必要な情報を地図上で確認できるほか、5種類のレポートを作成できる不動産調査GISサービスです。

物件の事前調査や購入・賃借検討者への提案資料の作成が簡単・スピーディーに行え、また不動産投資などの判断に役立つ情報を容易に把握することが可能で、全国13,000店以上(2025年3月末時点)の不動産会社をはじめ、金融機関や不動産投資会社、不動産鑑定事務所など業界問わず多くの方々の業務シーンでご利用いただいています。



▲「不動産データプロ」イメージ



▲「土地調査レポート」イメージ ※一部抜粋

【日本リスク・データ・バンク株式会社について】

- 会社名: 日本リスク・データ・バンク株式会社
- 設立: 2000年4月
- 代表者名: 代表取締役社長 大久保 豊
- 所在地: 東京都中央区築地 5-6-10 浜離宮パークサイドプレイス 15階
- ホームページ: <https://www.riskdatabank.co.jp/>

会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 1967年12月
- 資本金 : 1億円
- 年商 : 335億6,200万円(2023年6月～2024年5月)
- 従業員数 : 1,770名(2025年3月末現在)
- 代表者名 : 代表取締役社長 鶴森 康史
- 本社所在地 : 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 : ●不動産会社間情報流通サービス
 - ・ATBB(不動産業務総合支援サイト)
 - ・ファクトシート・リスティング・サービス(図面配布サービス)
 - ・官公庁等の物件情報提供サービス●消費者向け不動産情報サービス
 - ・「不動産情報サイト アットホーム」
 - ・不動産情報アプリ「アットホーム」
 - ・「お部屋探しアプリ アットホームであった!」●不動産業務支援サービス
 - ・「ホームページ作成ツール」「Web 広告サービス」など、ホームページ運営支援
 - ・「不動産データプロ」「地盤情報レポート」など、不動産調査支援
 - ・「アットホーム会員ページ」「アットホームパノラマサービス」など、集客支援
 - ・「賃貸管理システム」「スマート申込」など、業務支援
 - ・「セミナー・研修会」など、知識習得支援
 - ・店舗・物件プロモーションツールなど、不動産業務用ツール
- 加盟・利用不動産店数 : 61,833店(2025年4月1日現在)
- 会社案内 : <https://athome-inc.jp/>

【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】
アットホーム株式会社 PR 事務局 担当:山元・江崎
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

【リリース内容に関するお問合せ先】
アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp