

報道関係各位

2019年8月30日

株式会社コスモイニシア

## AIを活用した一棟投資用不動産の投資プランシミュレーションサービス 『VALUE AI<バリューアイ>』ホームページを8月30日から刷新 投資家・賃貸経営者を対象に不動産投資に関する調査結果を反映

大和ハウスグループの株式会社コスモイニシア（本社：東京都港区 社長：高木 嘉幸、HP：<https://www.cigr.co.jp/>）は、昨年末に投資用不動産に関する調査を行い、その調査結果をもとに人工知能（AI）による不動産価値の将来予測と投資プランシミュレーションが行えるサービス『VALUE AI（バリューアイ）』の使い勝手の向上を目的とした改修を行いましたので、お知らせします。



『VALUE AI』（<https://www.cigr.co.jp/biz/value-ai/>）は、一棟投資用不動産を保有している不動産オーナーさま、または購入を検討しているお客さまに向けて、無料で不動産価値の将来予測と投資プランシミュレーションを提供するサービスです。当社では昨年末に全国20代～60代の投資家・賃貸経営者・不動産投資検討者を対象に「投資用不動産」に関する調査を実施しました。調査結果をうけ、8月30日にサイトリニューアルを行いました。調査結果については、不動産投資サイト「コスモイニシアソリューションサイト」で、詳しくご覧いただけます。[https://go.cigr.co.jp/SurveyReport\\_20190830](https://go.cigr.co.jp/SurveyReport_20190830)

### ■ 『VALUE AI』改修のポイント “使いやすく”・“わかりやすく”

- ・ 使いやすく — 全体ページの構成を改善  
各指標グラフのデザインを一新  
スマートフォンで使用できる機能を拡張
- ・ わかりやすく — 入力項目・指標の定義を表示  
分析・シミュレーションの概要および判断出来ることを表示

当社では、これまでも多様化する投資用不動産の運用課題に対して、「不動産健康診断サービス」や「VALUE AI 一棟投資用不動産AI診断サービス」など、さまざまなサービスを展開してまいりました。今後も、CSVビジョン『Next GOOD「よい暮らし」「よい社会」の次のこたえを。』に取り組み、商品・サービスを通じて社会課題を解決するため、より多くの『Next GOOD』を、お客さま・社会と共に創ってまいります。

## ■ 『VALUE AI』改修内容

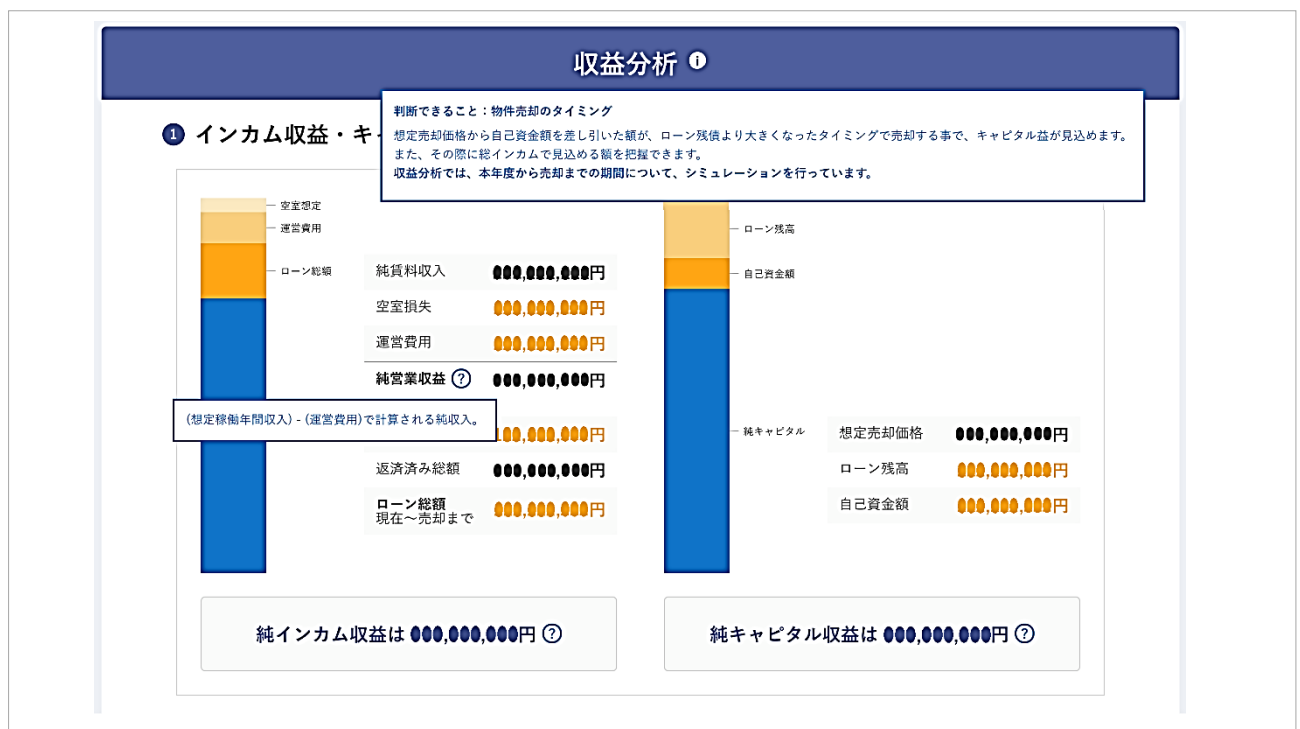
### ● 使いやすく

シミュレーションの精度を高くするには、物件情報の入力と投資プランの入力がそれぞれ必要です。今回の改修ではページ最上部にSTEP表示を追加することで、より入力作業を進めやすくしました。また、各指標グラフのデザインを一新し、より数値の変化が一目瞭然となり直感的な操作を可能としました。そのほか、資産ポートフォリオ画面において所有する不動産の各評価額をより見やすく表示したり、スマートフォンで使用できる機能を拡張しました。



### ● わかりやすく

アンケートでは「どのような仕組みでシミュレーションされているかわかりづらい」「各指標の基準値がわからない」というご意見が多くありました。そのため、入力項目・指標の説明にクエスチョンマークを、概要およびその結果から読み取れる投資判断についての説明としてインフォメーションマークをそれぞれ追加し、不動産投資初心者の方でもわかりやすくしました。



## ■ 投資用不動産に関する調査について

### 【調査概要】

- 調査実施期間 : 2018年12月～2019年1月
- 調査目的 : 不動産投資についてのニーズ・実態などの調査  
『VALUE AI』に対する評価を聴取し、さらなる機能拡張を行う
- 調査対象者 : 『VALUE AI』サービス利用者およびモニタ（全国の20代～60代の男女※）
- 調査方法 : インターネットリサーチ
- 有効回答数 : 327サンプル

※投資家、賃貸経営者、「不動産投資に興味があり、行動に移すつもりがある」かつ、「運用資産が1億円以上」を満たす方

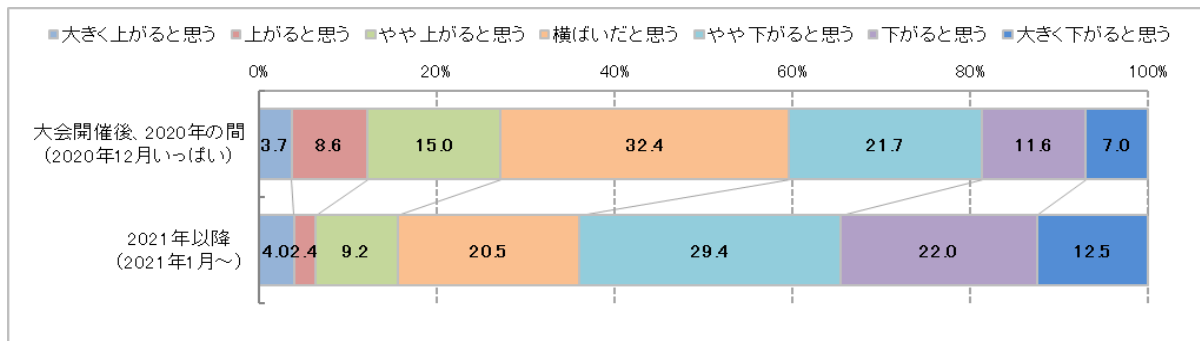
### 【回答者プロフィール】

- 性別 : 男性 88.4% 女性 11.6%
- 年代 : 20代・30代 16.8% 40代 30.9% 50代 41.3% 60代以上 11.0%

### 【主な調査結果】

#### ● 東京都の不動産価格に関する意識調査

東京都の不動産価格に関する意識調査では、東京都の不動産について、【買い時はしばらく先】との見方が多く、今後の不動産価格に関する質問では、2020年の間は【横ばい】、2021年以降に関しては【やや下がると思う】との回答結果となりました。



#### ● 投資用不動産の取引に関するニーズ

困っていることの最多は【相場の見通しがわからない】。それ以外にも【専門知識や情報収集が難しい】や【買い替えのタイミングがわからない】【信頼できる不動産会社が見つけれない】も多く、多岐にわたる結果となりました。

困っていること (TOP10)	%
不動産価格の相場見通しがわからない	30.9
専門知識や情報収集が難しい	22.3
買い替え(不動産の入れ替え)のタイミングがわからない	20.5
信頼できる不動産会社が見つけれない	20.2
投資予算に合う商品が見つからない	19.9
賃料変動と稼働率の見通しがつけられない	19.3
賃貸経営の運営が難しい	18.0
信頼できる担当者が見つけれない	15.9
投資用不動産を網羅的に探すことができない	15.3
支払うべき税金がどのくらいかわからない	14.7

欲しいサービスも【相場がすぐわかる】が突出して多く、「損益計算」や「今後の見通し」に関するものが上位になっております。

欲しいサービス内容 (TOP10)	%
売買・家賃の相場がすぐわかるサービス	34.9
保有期間でのトータル損益をシミュレーションしてくれるサービス	25.1
不動産の価値が今後、上昇するかの見通しを示してくれるサービス	24.2
収益用不動産の売買検討に必要な各種レポート(収支・CFなど)が自動作成されるサービス	23.9
希望の価格で購入・売却できないか交渉を代行してくれるサービス	23.2
収益用不動産に関わる優良な情報をまとめているサービス	22.9
収益用不動産売買にかかる費用を削減してくれるサービス	22.6
検討している収益用不動産と投資プランを基に収益性を比較してくれるサービス	20.5
大規模修繕・リノベーションにおける投資対効果をシミュレーションできるサービス	20.2
購入したい収益用不動産の条件を入力するだけで該当する物件を示してくれるサービス	19.3

## ■ 今後について

### ● 『VALUE AI』の顧客体験の改善

調査結果から、『VALUE AI』は【無料】で【AI(人工知能)を利用したサービス】が魅力に感じられている一方、【設定する項目が多い】【不動産を登録するのが面倒】などの手間がかかることや、【シミュレーションの仕組みがわからない】など、わかりにくい点に不満を感じられている方が多いことが分かり、これに対応する改善を実施しました。

#### 魅力的だと思う点 TOP5

1	無料で利用できる	57%
2	人工知能 (AI) を利用したサービスである	42%
3	保有不動産を登録することにより、ポートフォリオの確認・投資プランシミュレーションが出来る	40%
4	賃料の変動率、空室率、売却予想価格など将来予測が出来る	36%
5	収益性、安全性、将来価値など、資産価値の多角的な投資パフォーマンスの分析が出来る	34%

#### 不満を感じる点

1	どのような仕組みでシミュレーションしているかわからない	24%
2	不動産を登録するのが面倒	23%
3	設定しなければいけない項目が多い	21%
4	各指標の基準値がわからない	20%
5	物件登録に時間がかかる	18%

今後も利用者へのアンケート調査などにより、機能の追加、モバイルフレンドリーの強化などを通して、お客さまにより価値のあるサービスおよび利用しやすいインターフェースの構築を進めてまいります。



※ この資料は、「国土交通記者会」「国土交通省建設専門紙記者会」にお届けしています。

当資料に関するお問い合わせ先

株式会社コスモスイニシア 経営企画部 一課 広報担当 三木 / 明石  
TEL : 03-5444-3210 FAX : 050-3156-2937 EMAIL : box-gr-sen@ci.cigr.co.jp