

不動産事業者とIT企業をつなぐひろげる

# 不動産テック.BIZ

住宅新報

Real Estate Technology  
2020.7 Vol. 1

不動産テック.BIZ 創刊号

発行人：中野 孝仁 発行所：株式会社住宅新報  
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル <https://www.jutaku-s.com/>

# 超スマート社会

# の到来

もはや「非対面接客」も

当たり前前の時代に

IT × 不動産で  
変わるまちの姿



不動産テックの活用方法と活用事例  
テクノロジーで変わる働き方 高まる利便性



不動産テック.BIZ

「創刊号 記念読者 Present」

非営利

## ビッグデータが導き出す 査定根拠とマーケット動向

機会損失を最小化できるとして、不動産業界でもビッグデータの活用が注目されている。そこで豊富なデータを活用して創業時から不動産評価システムを提供するタスに、新たなソリューションの話の話を交えながらその有用性等を聞いた。

### データの活用なくして 新市場の開拓は困難

—— 開発されたロジックにより適正な評価が算出されます。ユーザーはデータから導き出される根拠を活用して、顧客から信頼される提案を行うことができます。

—— では、新たなソリューションについて説明をお願いします。

『ANALYSTAS(アナリスタ)』という分析ソリューションになります。これは当社が蓄積したデータとビッグデータを用いて、不動産マーケットを「見える化」させたものです。近年の不動産業界は様々な課題が生じ、特に融資に関しては当該物件だけでなく不動産マーケットを考慮しなければならぬ、締め付けが強くなってきた傾向があります。その影響もあり、同ソリューションは金融機関の利用が多く、「東京の某エリアの空室率はどうか」「築5年の物件だったから空室率はどうか」「築5年の物件だったから空室率はどうか」など質し出し審査の資料として分析データを使用しています。

—— 不動産関係者の利用はどうか。

—— 増加傾向にあります。賃料や空室率の動向、利回りなど該当エリアのマーケットを分析することが可能なので、投資判断のひとつに活用されることも多く、不動産投資、開発、仲

—— まず御社が手掛ける不動産評価システムについて教えてください。

『TAS-MAP』というシステムになります。1998年にインターネット経由で利用できるアプリケーションサービスプロバイダ(ASP)として開発され、2000年の会社設立よりサービスの提供を開始しています。『TAS-MAP』には「土地建物評価」「マンション評価」「収益評価」「ブルーマップ」等の評価システムがあり、ユーザーは物件情報などの基本事項を入力すれば、3分ほどで査定評価を出すことができます。当初は金融機関の利用を想定して開発していましたが、不動産事業者の利用も年々増加しており、業界内でも認知度が高まっています。

—— なぜ、不動産事業者の利用が増えたのでしょうか。

様々な情報があふれる時代になった今、いかに早く、信頼できる情報を顧客に届けることができるか。それが現在の不動産事業者に求められているからです。

『TAS-MAP』を開発していた頃、不動産の価格や情報はそれほどオープンになっていませんでした。提案資料を作る時も担当者自身が公共機関のホームページを調べ、情報収集のために庁舎に向くなど、労力を費やしていました。また、資料のクオリティにも個人差があり、属人化してしまっケースが多々あったそうです。時間を要していたことから、満足な資料を作成することができず、売却の相談を持ち掛けられたとしても取りこぼしが多く発生していたとも聞いています。

—— その状況を改善させたのが『TAS-MAP』だったというわけですね。

はい。『TAS-MAP』はネット環境さえあれば利用ができて、オフィスに居ながら作業ができます。自分で開発したシステムを持つ大手不動産会社と遜色ない提案資料を迅速に作成できるとして、中小の不動産会社に

利用が急増しました。ユーザーからは「売主との媒介契約の交渉資料として有効利用でき、受託率も上がった」「土地勘のない場所を頼まれたときに、値付けの資料として役に立った」「3分でレポートを作成し、すぐに提案資料をお持ちしたら提案が早いとお客様から喜ばれた」など反響も大きかったです。

このように皆様から支持を頂いたのも『TAS-MAP』が、専門知識がなくても誰でも簡単に不動産評価ができる、といったコンセプトの下、開発された商品だからでしょう。

—— 一体、何が可能にしたのでしょうか。

集積された豊富なデータです。使用するデータは「土地建物評価」であれば、地価公示・都道府県地価調査、相続税路線価、固定資産税路線価、標準宅地価格等のデータに加え、三友システムアプリザルが提供する不動産評価の鑑定事例等を使用。「マンション評価」の場合は、大手不動産会社を持つ豊富なマンション事例(売買、賃貸データ)を採用し、明海大学不動産学部の統計手法に基づ

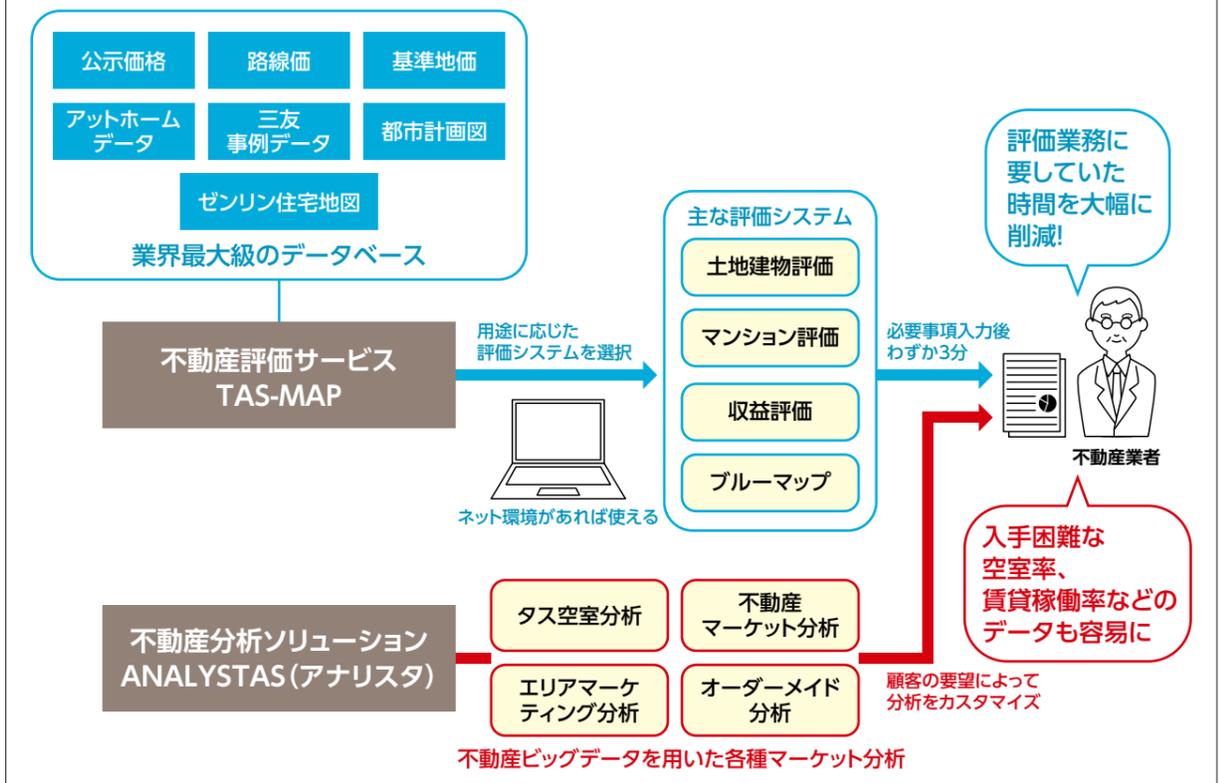
えれば利用ができて、オフィスに居ながら作業ができます。自分で開発したシステムを持つ大手不動産会社と遜色ない提案資料を迅速に作成できるとして、中小の不動産会社に

産に関するデータを顧客が必要とするときに、当社のサービスを通じてメリットを享受できればというスタンスで事業を展開してまいりました。しかし、少子高齢化・人口減少の進展により不動産を取り巻く市場環境は変化し、空き家、空き地等の遊休不動産の増加も顕著になっています。このような状況だからこそ、ビッグデータの活用なくして、新たなマーケットを開拓していくことは厳しい時代となってきたと感じています。また、不動産業に関していえば、毎年、何百社もの事業者が開業し、参入しています。そういった方たちが、当社の『TAS-MAP』と『ANALYSTAS』を活用していくことで、効率のよい業務、売り上げの向上といった面でサポートできたらと考えています。



データは常に最新のものが使用される。

### ビッグデータの活用で、情報収集・調査・分析に要していた労力と時間を大幅に削減



タスの問い合わせ先

資料請求 無料相談 無料見積り

お電話でお問い合わせ  
**03-6222-1023**

スマートフォン・タブレット端末はコチラ

※お問い合わせの際には「不動産テック.BIZ」を見たとお伝えください。

株式会社タス  
住所：東京都中央区八丁堀3-22-13  
PMO八丁堀4階

受付：月曜～金曜(祝日を除く) 9:00～17:30  
定休日：土日祝  
HP：https://corporate.tas-japan.com/  
対象エリア：全国