

「地域ごとの不動産価格を形成する要因分析」に関する研究を
東京大学 山崎研究室と共同にて実施し、国際学会において研究成果を発表
～地域特性の可視化で、地域ごとの不動産価格の影響要因を明確に～

三菱地所グループにおいて不動産売買の仲介、賃貸の仲介・管理を担う三菱地所ハウスネット株式会社(本社所在地:東京都新宿区北新宿 2-21-1 取締役社長:平川清士)は、当社と国立大学法人東京大学大学院情報理工学系研究科 山崎俊彦教授ら(以下、山崎研究室)による「地域ごとの不動産価格を形成する要因分析」に関する共同研究を実施し、その成果をまとめた学術論文を国際会議「ACM Multimedia Asia 2025」のワークショップ「Visual and Signal Communication Technologies in Design of Housing, Urban Spaces, Local Communities, and Human Behavior」において発表したことをお知らせします。

■共同研究の背景について

従来の不動産査定では、所定の評価項目(例えば立地、築年数、室内状況、周辺環境など)を設定し、それぞれに点数(評点)を付け、価格を算出しています。しかし、これらの項目や評点は一律に設定されており、地域特性の反映は営業担当者の知識や経験に依存する傾向があります。

一方、山崎研究室の過去の研究では「最寄り駅から徒歩1分の価値は地域ごとに異なる」という結果が示され、不動産価格に影響する要因には明確な地域差があることが判明しました。

こうした学術的知見を社会に実装し、より納得感と透明性の高い不動産査定を実現したいという想いに両者が共感したことから、本共同研究を開始するに至りました。

■共同研究の概要と目指す姿について

本共同研究では、東京都港区における不動産価格への価格影響の地域差について検証を行いました。今後はその研究対象をそれ以外の地域にも拡大し、地域ごとの価格影響要因やその度合いについての検証を進め、より納得度・透明性の高い不動産査定の在り方について検討を進めてまいります。

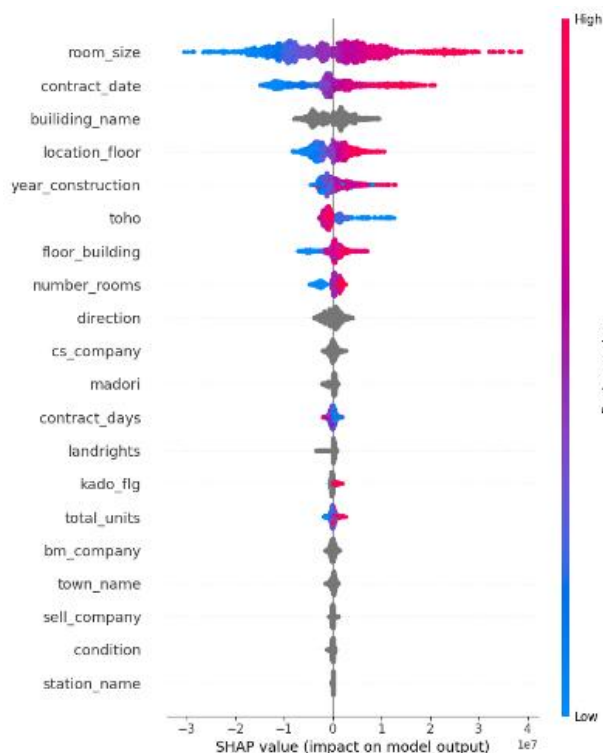
■共同研究の詳細について

1. 東京都港区における中古マンションの豊富な取引データをもとに、エリア単位で価格予測モデルを構築し、エリアごとの価格影響要因を抽出(図1,図2参照)。これらの結果を機械学習モデルとAI技術を組み合わせた独自の評価手法により分析し、エリアによる不動産価格の影響要因の違いを明らかにしました。
2. その結果を、従来の評価基準に反映することで、今まで捉えきれなかった地域特性を可視化し、より詳細なデータに基づいた不動産査定の実現可能性について示唆を得ることができました。

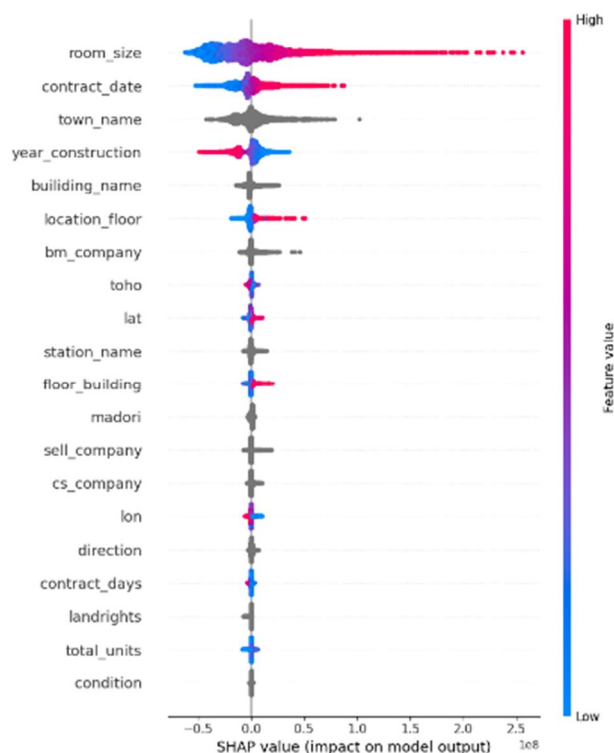
人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所ハウスネット



(図 1)東京都港区全体における価格影響要因



(図 2)東京都港区湾岸地域における価格影響要因

■ACM Multimedia Asia 2025 について

「ACM Multimedia Asia 2025」は、ACM (Association for Computing Machinery) がアジア太平洋地域で主催するマルチメディア分野における主要な国際会議で、創造的な研究成果を発表する国際フォーラムを提供することを目的に、2025年12月9日～12月12日まで、マレーシア・クアラルンプールにて開催されました。

●採択論文

「Regional Differences in Feature Importances for Real Estate Prices」(訳: 地域ごとの不動産価格影響度について)

MMA Asia '25 Workshops (Visual and Signal Communication Technologies in Design of Housing, Urban Spaces, Local Communities, and Human Behavior), Kuala Lumpur, Malaysia

©2025 Copyright held by the owner/author(s). Publication rights licensed to ACM.

ACM ISBN 979-8-4007-2247-9/25/12 <https://doi.org/10.1145/3769748.3773354>

●著者／発表者(発表当時)

佐部 正太郎 (三菱地所ハウスネット株式会社 副主任)

三戸部 伸之 (三菱地所ハウスネット株式会社 グループ長)

増田 俊太郎 (東京大学 大学院情報理工学系研究科 電子情報学専攻 博士課程)

山崎 俊彦 (東京大学 大学院情報理工学系研究科 電子情報学専攻 教授)

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所ハウスネット**

●国際会議の様子



著者(左から山崎俊彦・三戸部伸之・
佐部正太郎・増田俊太郎)



学会発表の様子
(左から三戸部伸之・佐部正太郎)

■山崎研究室について <https://www.cvm.t.u-tokyo.ac.jp/index.html>

山崎研究室は、画像や動画、音声、自然言語、メタデータ、グラフなどのマルチモーダルなデータを駆使しながら、人工知能、マルチメディア、コンピュータビジョン、パターン認識、機械学習といった幅広い分野の基礎から応用まで興味を持ち、研究しています。国内外の企業や大学・研究所との共同研究も多数行っているおり、研究成果の社会実装にも力を入れています。

■三菱地所ハウスネット株式会社 会社概要

- ・取締役社長 平川 清士
- ・事業概要 売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理
- ・本社所在地 東京都新宿区北新宿二丁目 21 番 1 号 新宿フロントタワー32F
- ・設立 1984 年 7 月 16 日
- ・コーポレートサイト <https://www.mec-h.co.jp/>

以上

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所ハウスネット株式会社 経営企画部 TEL:03-6908-7905