

新しい不動産売買プラットフォーム『おうちダイレクト』開始のお知らせ

ヤフー株式会社

ソニー不動産株式会社

ヤフー株式会社（東京都港区 代表取締役社長：宮坂 学 以下「Yahoo! JAPAN」）とソニー不動産株式会社（東京都中央区 代表取締役社長：西山 和良 以下「ソニー不動産」）は本日、新しい不動産売買プラットフォーム「おうちダイレクト」を開始しましたので、お知らせいたします。

1. 概要

「おうちダイレクト」は、マンションの所有者（売主）^{*1}と購入検討者（買主）^{*1}を、従来よりもダイレクトに結びつける不動産売買プラットフォームです。

マンション所有者は、「おうちダイレクト」を利用することにより、不動産仲介会社を介することなく、自由にマンションの売り出しを行うことができます。売り出されたマンションの物件情報は「Yahoo!不動産」内の「おうちダイレクト」上に掲載されます。マンション所有者は

「おうちダイレクト」を利用することにより、＜自分のマンションを、自分が決めた価格で、自分で売り出す＞ことができるため、マンション売却方法の選択肢が新たに広がります。

マンション購入検討者は、まだ売り出されていないマンションについて「購入希望の意思表示」や、売り出し中のマンション所有者に対して「物件に関する質問」を直接できるようになり、より能動的に物件購入を検討することが可能となります。

マンション所有者による物件の売り出しから、購入検討者による物件見学の申込みまではウェブサイト上で行うことができ（以下「マッチングサービス」）、その後の物件見学から売買代金の決済・物件の引渡しまでのオフラインでの不動産取引実務は、ソニー不動産がサポートします（以下「仲介サービス」）。

また「おうちダイレクト」では、現在マンションの売買を検討しているユーザーだけでなく、今後マンションの売買を検討する可能性のあるユーザーにとっても有用となる各種情報（物件の価格に関する情報、マンションの人気度などの情報）を豊富に提供していきます。

「おうちダイレクト」は、ユーザーの意思決定を支援するオープンなオンラインのマッチングサービスと、安全・安心なオフラインでの仲介サービスを組み合わせた新しい不動産売買プラットフォームとして、日本国内の中古住宅流通市場の活性化に貢献していきます。

2. 特長

（1）豊富な情報量の物件データベースと高精度な不動産価格推定エンジン

「おうちダイレクト」では、1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の約5万棟のマンションに関する豊富な情報をデータベース化しています。マンション所有者は、Yahoo! JAPAN IDでログイン後、オーナー登録を行うだけで自分の住戸の推定成約価格（以下「システム推定価格」）を知ることができます。

システム推定価格は、ソニー株式会社（以下「ソニー」）R&Dのディープラーニング（深層学

習) 技術^{*2}を核とし、ソニー不動産が持つ不動産査定のノウハウや不動産取引に特有の知識を導入して、その2社が新たに共同開発した機械学習ソリューション「不動産価格推定エンジン」が算出します。このエンジンが、さまざまな不動産関連情報を元に、独自のアルゴリズムに基づいて膨大な量のデータを解析し、不動産売買における成約価格を統計的に推定します。「不動産価格推定エンジン」の推定精度は、MER (Median Error Rate : 誤差率の中央値) ^{*3}で6.08%^{*4} (1都3県)、5.39%^{*4} (東京都23区) となっており、業界最高水準の精度^{*5}です。

「不動産価格推定エンジン」とシステム推定価格の詳細については、「おうちダイレクト」の該当ページをご参照ください。

URL : https://realestate.yahoo.co.jp/direct/explanation/estimated_price/

(2) 買いたいリクエスト

マンション購入検討者は、データベース化されたすべてのマンションについて、売り出し中の住戸がそのマンション内にない場合でも、購入検討中である旨の意思を表明 (以下「買いたいリクエスト」) できます。買いたいリクエストをしておく、そのマンションの住戸タイプごとのシステム推定価格を知ることができるほか、そのマンションの住戸が「おうちダイレクト」を通じて売り出された際に通知が届きます。

また、マンション所有者がオーナー登録を行うとそのマンションに対する買いたいリクエストの総数 (人気度) や、個々の買いたいリクエストの希望条件の詳細がわかるため、売り出しの是非やタイミングの判断材料にもなります。マンション購入検討者にとってはそのマンション所有者に売り出しを間接的に促す効果が期待できます。

(3) 「Yahoo!不動産」に簡単無料掲載 (売り出し)

マンション所有者は、簡単な情報入力と所有者確認手続きのみで、不動産仲介会社に相談することなく自分の住戸の物件情報を「Yahoo!不動産」に掲載し、購入希望者を募ることができるようになります。物件掲載時の売り出し価格については、システム推定価格を参考にしながら、所有者が自由に設定できます。売り出しは東京都心6区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、品川区、江東区) のマンションを対象としてサービスを開始し、その後サービスエリアを随時拡大していく予定です。なお、物件掲載は無料です。

(4) 購入検討者との直接質問・回答

「おうちダイレクト」を利用して売り出された物件 (以下「ダイレクト物件」) について、購入検討者が所有者に対して、物件に関する質問をウェブサイト上で直接行うことのできる機能を設けました。これにより、購入検討者は「ダイレクト物件」についての詳細を把握できるようになり、また所有者はその物件のアピールポイントを、購入検討者に直接伝えることが可能となります^{*6}。

(5) プロによる安心取引サポート

物件の見学から売買条件の調整や交渉、重要事項説明、売買契約の締結、売買代金の決済・物件の引渡しといった一連の不動産取引実務については、ソニー不動産が仲介サービスを提供することで、安全・安心な不動産取引を実現します。

(6) 売却仲介手数料「無料」

不動産の売買契約が成約した場合、不動産仲介会社が受け取ることのできる仲介手数料 (税抜) は、売主と買主のそれぞれから成約価格の3% + 6万円^{*7}が法定上限金額とされています。

「おうちダイレクト」では、所有者が自分で物件を売り出した場合、不動産仲介会社であるソ

ニー不動産としては物件の販売に関連する活動を大幅に低減できることから、売主が負担する売却に係る仲介手数料は「無料」*8としました。

*1：「おうちダイレクト」の利用者は、不動産の所有者・購入検討者ともに、個人に限ります。

*2：機械学習技術とは、人が持つ学習能力をコンピュータで実現しようとする技術です。

また、ディープラーニング（深層学習）技術は、近年急速に発展している機械学習技術の一つであり、人間の脳の構造を模した計算モデルを用いる点に特徴があります。

*3：「不動産価格推定エンジン」が算出した推定成約価格と直近の実際の事例における成約価格との差額（誤差）の絶対値を当該成約価格で除した値を誤差率とし、その誤差率の中央値をMERとしています。MERは機械学習の分野において推定結果の正確さを示す一般的な指標であり、MERの値が小さいほど推定精度が高いことを意味します。

*4：1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、東京都23区のいずれについても、1980年以降築のマンションを対象とした2015年10月30日時点でのMERであり、この数値は日々変動します。

*5：推定精度を公表している不動産価格推定サービス（海外のサービスを含む）において、ソニー不動産調べ。

*6：価格等の売買条件に関するやりとり・交渉等を行うことはできません。

*7：成約価格が400万円超の場合。

*8：今後見直すことがあります。なお、「おうちダイレクト」を利用して売買契約が成約した際に買主が負担する購入に係る仲介手数料（税抜）は、成約価格の3%+6万円です。

3. 今後の予定

11月5日（本日） 所有者（売主）向けPC版サービス開始

11月16日 購入検討者（買主）向けPC版サービス開始

2016年1月下旬 スマートフォン版サービス開始

■機能別のサービス提供時期・エリア

		11月5日	11月16日	2016年1月以降
所有者向け 機能	オーナー登録 (システム推定価格閲覧)	○ (1都3県)	○ (1都3県)	(順次拡大予定)
	物件掲載 (売り出し)	×	○ (都心6区)	
購入検討者向け 機能	買いたいリクエスト	×	○ (1都3県)	
	見学の申込み	×	○ (※)	
質問・回答		×	○ (※)	

※都心6区で売り出された物件のみ

おうちダイレクト プロモーションページ

URL：<https://realestate.yahoo.co.jp/direct/promotion/>