

2022年7月11日

小田急不動産株式会社  
リーウェイズ株式会社

## 小田急不動産×リーウェイズ

### 人生100年時代における、お客さまの資産形成を永くサポート

ライフ スケープ ワン

## 収益不動産用サイト「LIFE SCAPE 1」を開発

小田急不動産株式会社（本社：渋谷区、代表取締役：五十嵐 秀、以下小田急不動産）とリーウェイズ株式会社（本社：渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下リーウェイズ）は、収益不動産用サイト「LIFE SCAPE 1」を開発しましたのでお知らせします。

「LIFE SCAPE 1」は、小田急不動産のもつ資産形成のノウハウとリーウェイズのもつ2億件を超える不動産ビッグデータを組み合わせ、不動産オーナーさまだけでなく、これから不動産投資を始めるお客さまの永い人生における大切な資産形成をお手伝いするサービスサイトです。サイト内では、AI査定やライフプランシミュレーションが無料でご利用いただけます。



※P3「参考2」参照



<サービスサイト トップページ（イメージ）>

「LIFE SCAPE 1」サービスサイト：<https://ls1.odakyu-chukai.com/>

## 1. 開発の背景

令和元年に金融庁の金融審議会「市場ワーキング・グループ」の報告書によって示唆された「老後2000万円問題」(※1)では、長寿化が進む中で公的年金制度に頼った生活設計だけでは、将来資金不足に陥る可能性が高いとの指摘があり、それ以降大きな社会課題と認識されています。また、昨今のコロナ禍における経済不安も重なる中、「貯蓄から投資へ」という機運が高まりつつあり、若年層を中心に株式投資等を始める人が増加しています。(※2)

こうした背景を受け、小田急不動産とリーウェイズは、これからの時代は不動産投資においても、より身近な投資の選択肢として、安心して活用できる商品・サービスの提供が必要になると考えました。

本サイトは、不動産投資による資産形成への馴染みにくさを解消するため、どなたにも分かりやすい直感的な操作で、収益不動産の情報収集や不動産投資の現状分析ができます。

※1 金融審議会「市場ワーキング・グループ」報告書(令和元年6月3日発表) 参照

[https://www.fsa.go.jp/singi/singi\\_kinyu/tosin/20190603/01.pdf](https://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/tosin/20190603/01.pdf)

※2 日本証券業協会「個人投資家の証券投資に関する意識調査【インターネット調査】(概要)」P12参照

(2020年10月21日発表)

<https://www.jsda.or.jp/shiryoshitsu/toukei/2020kozinnitousika4.pdf>

## 2. 本サービスの3つの機能

The screenshot displays the LIFE SCAPE1 website interface, which is designed for real estate investment analysis. The main header features the LIFE SCAPE1 logo and the tagline "不動産投資でひろがる未来". The interface is divided into three primary functional areas:

- 不動産価格のAI査定 (AI Real Estate Price Check):** This section shows a "売り出し 売却AI査定結果" (Selling/AI Valuation Result) for a property. It displays a recommended selling price of 4,230万円~5,348万円. A line graph shows price trends from 2018 to 2020, with a red line for "上昇率" (Increase Rate) and a blue line for "下落率" (Decrease Rate). A note indicates a 5-year forecast of a price drop from 244万円 to 200万円.
- ライフプランシミュレーション (Life Plan Simulation):** This section provides a detailed simulation of a user's financial and lifestyle over time, from 2020 to 2040. It includes various charts and a timeline of life events and investments.
- 物件情報 (Property Information):** This section displays a "おすすめの物件" (Recommended Properties) list. Each property card includes a photo, location, price (e.g., 4,900万円), and key features like "2021年新築" (New construction in 2021) and "駅徒歩5分" (5 minutes walk to station).

### ①不動産価格のAI査定

所有している物件の価格、適正な賃料の査定をサイト上で行うことができます。また、将来の価格と賃料の推移もシミュレーションすることができ、収益不動産の運用をサポートします。

## ②多様なライフプランシミュレーション

家族構成や収入状況・将来のライフプランなどの情報を入力することで、未来の収支状況を確認することができます。本サービスでは、AI査定による不動産の投資効果をシミュレーションに加味できることが特徴で、将来物件を購入・売却した場合など、不動産投資に関わる多様なライフプランを簡単な操作でシミュレーションすることが可能です。

## ③充実した物件情報

小田急不動産が厳選した物件情報を、周辺施設の状況や各エリアの居住形態、ハザードマップ等の情報と照らして透明性高く比較検討することができます。

今後も、小田急不動産は小田急グループの「お客さまのかけがえのない時間（とき）」と「ゆたかな暮らし」の実現に貢献するという経営理念のもと、お客さまの永い人生のパートナーとして、寄り添い続けてまいります。

### ■参考1 小田急不動産について

小田急不動産は、1964年創業の小田急グループの不動産領域を担う総合不動産会社です。不動産分譲業、賃貸業、仲介業、投資開発業、買取再販業を展開しており、一都三県を中心としたエリアでオフィスビル・一棟賃貸マンション・住宅開発用地等の事業用不動産全般を扱っています。

仲介業では、新宿エリアと小田急沿線に13店舗、銀座エリアにも拠点を構え、お客さまの長期的な資産形成のパートナーとして、各種コンサルティングサービスを展開しています。

### ■参考2 本サイトを支えるテクノロジー 不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」

「Gate.」はリーウエイズが開発提供している、不動産価値分析AIであり、「LIFE SCAP E 1」の不動産価格のAI査定とライフプランシミュレーションに導入されています。リーウエイズが14年間独自に収集した2億件を超える不動産ビッグデータ（2021年3月時点）を元に、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。現在不動産会社200社以上、金融機関10社以上が導入しています。

サービスページ：<https://ai.gate.estate/>

### ■参考3 企業概要

【小田急不動産株式会社】

代表取締役：五十嵐 秀

所在地：東京都渋谷区初台1丁目47番1号

事業内容：土地建物販売業

土地建物賃貸業

仲介斡旋業

資本金：21億4,000万円

設立日：1964年12月16日

公式サイト：<https://www.odakyu-fudosan.co.jp/>

**【リーウェイズ株式会社】**

代表取締役：巻口 成憲

所在地：東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F

事業内容：不動産取引の意思決定を支える情報インフラの提供  
不動産、資産運用のコンサルティング業務

資本金：370,448,356円（資本準備金等含む）

設立日：2014年2月3日

公式サイト：<https://www.leeways.co.jp/>