

## 2023 年は保有資産の売却を検討する絶好のタイミング 「LIFULL HOME'S プライスマップ」がリニューアル

不動産価格が上昇基調にある今、保有資産価値の把握や売却検討のサポートに！

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する、日本最大級の不動産・情報サービス「LIFULL HOME'S」は、新築・中古マンションの物件価格高騰から、物件購入や売却の検討ユーザー向けに、地図上で中古マンションの参考価格が一覧できる「LIFULL HOME'S プライスマップ」をリニューアルしました。LIFULL HOME'S が保有する物件価格のビックデータをもとに算出した参考価格を適切に把握することで、売却検討時の情報収集の一環として役立てることができます。

### LIFULL HOME'S プライスマップ

URL：<https://lifullhomes-satei.jp/price-map/>



### ■ 「LIFULL HOME'S プライスマップ」のリニューアルについて

LIFULL HOME'S は不動産価格の変動や物件購入や売却の検討ユーザー向けに「LIFULL HOME'S プライスマップ」をリニューアルし、全国 600 万以上の物件の参考価格が分かるようになりました。ユーザーは無料かつ会員登録なしで、地図上から自身の保有物件の価値を、時間をかけず確認できるようになります。現在、新築・中古マンション価格が上昇基調にあることから、ユーザー自身が所有している物件が想定以上の価格になっている可能性もあり、購入だけでなく売却を検討するユーザーの増加が見込まれます。

実際、2020 年以降、コロナ禍の影響により減少していた中古マンション新規登録状況は 2022 年から増加に転じています。こうした状況下において、ユーザーは保有資産の参考価格を知ること、住み替えなど住まいの選択肢を広げられます。

The screenshot displays the LIFULL HOME'S Price Map interface. On the left, there's a sidebar with 'PRICE MAP' and search filters. The main area features a map with a property location marked. A central pop-up window contains a form for inputting property details: building year (1979), floor (4), and area (41.52m²). Below the form, it shows a price range of 2,625万円 to 3,186万円. A blue button at the bottom of the form says '実際にいくらで売れる? 査定を依頼 (無料)'.

さらに、プライスマップで表示する建物名と階数、所有面積、間取りを入力することで物件の参考価格が分かる「マンション査定シミュレーター」を新たに実装、[マンション査定ページ](#)との連携により、物件のより詳細な売却査定までスムーズに行えるようになります。

## ■LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗（なかやまとしあき）

### 僅か2年で市場価格が3割上昇！2023年は保有資産の売却を検討する絶好のタイミング

コロナ禍が長期化するなかで、世界的なサプライチェーンの逼迫による資材・エネルギー価格の高騰、急激な円安による消費者物価の上昇など、社会・経済の不安要素が増し、住宅市場を取り巻く環境も大きく変化しています。

以下の3つのポイントから2023年は保有資産の売却を検討する絶好のタイミングと考えることができるでしょう。



1. 建設資材の多くを輸入に頼っている新築住宅は、今後のさらなる価格上昇が見込まれる。
2. そのため住宅購入を検討しているユーザーは、準近郊・郊外など安価に購入可能なエリアや中古物件（マンション・一戸建て）を検討せざる得なくなっている。
3. その結果、流通市場での価格も上昇基調にあり、東京23区の2022年中古マンション平均成約価格は、対前年比約15%、2年前と比較すると約30%も上昇している。

中古物件は、客観的な価値・価格を算定する仕組みが複雑でわかりにくいいため、住宅売却は購入より難しいと言われる。なぜなら、不動産会社ごとに査定額は異なり、鑑定評価額や公示・基準地を活用しても市況を反映した価格にはならず、「今いくら」を知ることは一般消費者にはとてもハードルの高いことだからです。LIFULL HOME'S が無料で提供するプライスマップは、膨大に蓄積された過去の価格データを統計解析し、物件属性を反映して根拠の確かなマンション価格情報を算出するシステムです。売却を検討されている方、保有資産の現在価値を知りたい方は、目安となる価格の把握にお役立て下さい。

## ■「LIFULL HOME'S プライスマップ」について

「LIFULL HOME'S プライスマップ」は、中古不動産市場の透明性向上を目指して2015年10月よりβ版のサービス提供を開始した、地図上で物件の参考価格をひと目で見られる情報サービスです。対象エリアを全国に拡大し、現在620万戸（※1）のマンションの参考価格や想定賃料をご覧いただき、簡易査定ができるようになりました。

プライスマップの参考価格等は、LIFULL HOME'S に掲載された物件の募集情報データベースと、マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員の清水千弘氏の研究結果を参考に独自開発の人工知能を活用した不動産参考価格算出システム（※2）で算出しています。

※1 2023年1月時点

※2 参考価格算出ロジックの詳細：<https://lifullhomes-satei.jp/price-map/stats/>

## ■LIFULL HOME'S 不動産売却査定サービスについて（URL：<https://www.homes.co.jp/satei/>）

「LIFULL HOME'S 不動産売却査定サービス」は、「匿名」または「実名」2つの方法で不動産会社に所有物件の売却査定依頼ができる機能です。

実名査定では、不動産会社の特長や売却に関する担当者からのアドバイス等の豊富な情報の中から査定を依頼したい会社を選べます。その後、売主から不動産会社に物件写真やコメントで所有物件の詳しい情報を伝えることで、双方のミスマッチを防ぎ、所有物件の売却を安心して任せられる不動産会社に出会うことができます。匿名査定では、物件情報を入力するだけで物件の概算価格が確認でき、より詳細に話を聞きたい場合には、不動産会社に問合せすることができます。売却検討の初期段階の方や個人情報を伝えることに抵抗のある方には匿名査定がおすすめです。

## ■LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



## ■株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。

現在はグループとして世界63ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」をはじめ、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。