

2018年8月28日

各 位

オリックス銀行株式会社

**業界初、AIを活用した  
個人向け不動産投資キャッシュフローのシミュレーターを導入  
～将来の投資・ローン返済リスクを見える化し、お客さまの資産形成をサポート～**

オリックス銀行株式会社（本社：東京都港区、社長：浦田 晴之）は、9月5日より、人工知能（AI）を用いた不動産投資のキャッシュフローが試算できる「キャッシュフローシミュレーター」のサービス提供を開始しますのでお知らせします。本件は、銀行がお客さま向けに提供する業界初のサービスです（※1）。

本サービスは、リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、社長：巻口 成憲）が開発した投資用不動産分析ツール「Gate.」（※2）を当社が独自にカスタマイズしたシミュレーションサービスです。お客さまは、ご自身が投資を検討している物件情報とローンの借入条件を入力することで、5,800万件を超える物件データをAIで解析して得た「賃料」や「空室率」の収益変動予測と修繕費などの運営経費の想定値（※3）が初期表示され、シンプルな操作で不動産投資の将来キャッシュフローを試算いただけます（最長50年）。

また、本サービスではお客さまが購入を検討している物件と容易に比較検証いただけるよう、当社が取引する不動産事業者の物件を多数掲載します。

加えて、物件が所在するエリアの人口動態や商業に関する各種統計、物件データに基づく賃料相場や築年数などの周辺エリアの分析レポートなど、多様なマーケット情報をご提供します。

当社は、不動産投資におけるさまざまな情報を一元化してご提供し、不動産投資に対するローン返済リスクを可能な限り「見える化」することで、お客さまの不動産投資における「不安」や「課題」の解消に貢献します。

オリックス銀行は、今後もお客さまの多様なニーズに応え、魅力的な商品・サービスの提供に努めてまいります。

※1 2018年8月28日時点。オリックス銀行調べ。

※2 「Gate.」は膨大な不動産データ（5,800万件）に基づく投資用不動産のAI査定システムです。

※3 1棟で所有する建物の再調達価格や修繕費用には外部専門機関からの意見を反映した想定値を採用しています。

※ 本件は個人向けのサービスです。ご利用には会員登録（無料）が必要です。

以 上

＜本件に関するお問い合わせ先＞  
経営企画部 中島・高橋 TEL：03-6722-3630

## ◆キャッシュフローシミュレーション

- ・お客さまが検討中の物件情報を登録し、シミュレーションすることが可能です。
- ・管理費や修繕費用などは自動表示されます。借入条件を入力し、ワンクリックするだけで、将来のキャッシュフローがシミュレーション表示されます。

**条件を入力してください**

**初期投資**

売買価格  円

購入諸費用①  円

---

**借入条件** 借入条件の目安はこちら ①

融資金額②  円

金利③  %

返済期間④  年

**運営収入**

賃料(月額)⑤  円

空室率⑥  %

---

**運営経費** ②

管理費(月額)⑦  円

修繕費用  円

修繕積立金(月額)⑧  円

固定資産税 都市計画税⑨  円

火災保険料⑩  円

その他費用(月額)⑪  円

---

**売却時想定(任意入力)** ③

売却時期⑫  年後

売却想定価格⑬  円

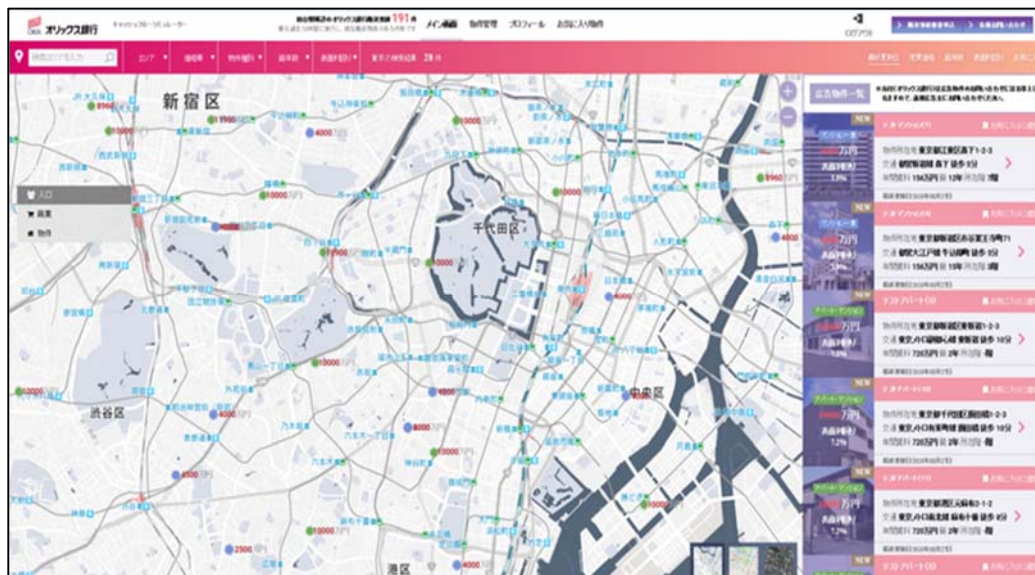
売却諸費用⑭  円

- 【入力事項】**
- ① 借入条件を入力するだけでキャッシュフロー予測が表示されます。
  - ② 運営経費項目は当社独自のデータ解析に基づき自動表示されます。
  - ③ 売却想定価格や時期を入力すると IRR（内部収益率）掲載も可能。



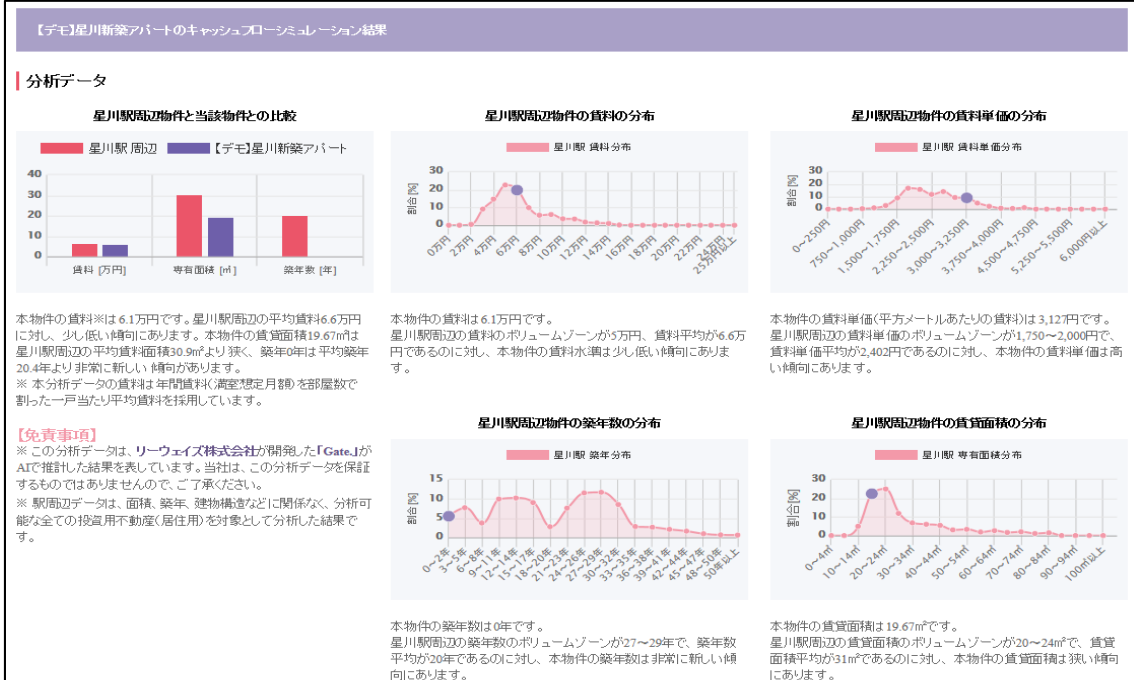
## ◆メイン画面

- ・サイトに登録されている広告物件が自動的にプロット表示されます。
- ・クリックすることで物件概要が確認でき、直接お問い合わせが可能です。



## ◆分析データ

・お客さまが検討中の物件について、賃料や築年数などさまざまな条件を用いてポジショニングマップを確認することができます。



## ◆統計データ

・人口動態や商業などの各種統計データをヒートマップ形式で表示できます。

