

2025 年 12 月 12 日
株式会社ボルテックス

オフィスの価値を、もっと透明に。

AI による価格査定・レビューサービス 「OFFICE REVIEW AI」提供開始

「区分所有オフィス®」を主軸に資産形成コンサルティングを行う株式会社ボルテックス（東京都千代田区 代表取締役社長 兼 CEO 宮沢 文彦、以下当社）は、AI を活用したオフィス価格査定・レビューサービス「OFFICE REVIEW AI（オフィスレビューAI）」を 2025 年 12 月中旬より、オーナー向けマイページ内において、提供開始いたします。



■「OFFICE REVIEW AI」とは

「OFFICE REVIEW AI」は、独自開発の AI 評価システムを活用し、オフィスビルの価格や価値を可視化・分析するサービスです。本サービスが提示する推定相場価格（以下、参考値）は、AI による画一的な算出ではありません。①市場全体の価格トレンドを予測する AI と、②当社が蓄積した過去の査定ノウハウ（人手の知見）を学習した AI など、異なる視点を持つ複数の AI が多角的に分析を行います。

さらに、それらの AI の予測結果を、より高度な AI が統合し、最終的な参考値を算出します。このプロセスによりデータの信頼性を高め、不動産の専門家でなくても資産価値を把握しやすくすることを目指しています。

■背景と開発意図

2015 年、当社は「オーナーポータルサイト」を開設しました。不動産の資産価値を金融商品と同じように“見える化”し、不動産オーナーが資産価値の変動を把握しながら意思決定できる環境を提供してまいりました。

このポータルサイトにより資産価値の可視化は進みましたが、オフィス市場における価格や価値の判断基準は依然として不透明であり、かつ算出に時間を要するという課題が浮き彫りになっていました。

こうした背景を踏まえ、当社はこれまで蓄積してきたデータとノウハウを活かし、AI 技術を用いた「OFFICE REVIEW AI」を開発しました。本サービスは従来のポータルサイトで実現してきた“資産価値の見える化”をさらに進化させ、AI による高精度かつ迅速な参考値の提示を通じて、不動産オーナーの意思決定をサポートします。

■サービスの特徴

・「市場の客観性」と「査定の専門性」を両立する AI 評価

オフィスビルの価格評価には、データが豊富な賃料に比べ、取引事例が極めて少ない一棟価格は AI での評価が困難という構造的な課題がありました。

当社独自の「AI 価格査定システム」（特許出願中）は、こうしたデータの量の多寡に左右されることなく、AI が「フロア賃料」「フロア価格」「一棟価格」という 3 つの異なる指標を、統一的な基準で同時に高精度に算出することを可能にしました。

「OFFICE REVIEW AI」が提示する AI 参考値は、この「市場ベースの AI」による客観的な予測と、当社が蓄積してきた「人手による過去の査定ノウハウ（専門性）」を学習した AI の予測、その両方を高度に統合しています。これにより、市場の動向だけでは捉えきれない実務的な知見も反映した、透明性の高い価格判断を実現しています。

・試行錯誤の末に実現した高精度 AI 査定

当社の AI 査定プロジェクトは 2018 年 10 月に発足。コロナ禍による一時休止などの危機もありながら、長期にわたる取り組みを続けてきました。

区分所有オフィスの査定は、データの少なさや物件ごとの性質の不均一さ、フロア価値がビル全体に左右される点など、AI 化には極めて困難な課題が多く存在します。これらの課題を解決するため、単一の AI モデルに依存する手法ではなく、市場の客観的トレンドと当社の査定ノウハウ（専門性）を学習させた複数の AI を高度に統合する「ハイブリッド評価」アーキテクチャを開発しました。

この長年の試行錯誤と独自のアーキテクチャ開発の結果、2025 年 9 月の参考値（当社管理物件）において、AI と人による参考値乖離の誤差指標 MER（※）は全体で 0.58%、VORT シリーズでは 0.51%と、高い精度を実現しています。

※MER（Median Error Rate／中央値誤差率）：AI による査定結果と実際の査定値との差額を実際の査定値で割った誤差率の中央値。値が小さいほど推定精度が高いことを示します。

・レビュー機能による多角的評価

価格だけでなく、立地・設備・賃料・路線価などを総合的に評価。ユーザーはレビューを通じて、実際の利用者視点で物件を比較できます。

・参考値算出時間の大幅削減

従来、半期ごと（3 月・9 月）に 4 名の担当者が約 2,000 フロア・約 200 棟の物件の参考値を約 3 カ月かけて算出・更新していました。膨大な物件数と情報量に対応するため、工程全体で約 50 時間を費やしていました。

「OFFICE REVIEW AI」の導入により、これらの作業がクリックひとつで完了するようになり、参考値算出にかかる時間と負担を大幅に削減できました。

■今後の展望

今後は、ユーザーからのフィードバックをもとに、AI の精度向上やレビュー機能の拡充を図ってまいります。



テストVORT麻布3

| | |
|-----|-------------|
| 参考値 | 67,000,000円 |
| 更新日 | 2024年10月1日 |

【ご注意】

- ・決済から半年間は参考値が反映されませんので、ご了承ください。
- ・それ以外にも参考値が反映されない場合がございます。ご不明な点がございましたらお問い合わせください。
- ・実際に売却のご依頼を受けた際は、担当部署にて価格算出を行います。参考値から上下一割程度増減することがございますので、あらかじめご了承ください。

OFFICE REVIEW AI

当社開発の「OFFICE REVIEW AI」による参考値を算出

左：マイページ内保有物件の詳細情報ページ（購入価格欄に「OFFICE REVIEW AI」を新実装）

右：「OFFICE REVIEW AI」による参考値提示（テスト画面）

■賃貸事務所・賃貸オフィスを探すなら「ジャパンオフィス検索」：<https://japan-office.jp/>

■「VORT®」シリーズの物件情報がマップ上で確認できる「VORT ギャラリー」はこちら：<https://www.vortex-net.com/vortgallery/>

■「VORT®」シリーズ 200 棟突破

VORT シリーズとは、「区分所有オフィス」の高い収益性・流動性を象徴するハイクオリティ・ブランドです。同ブランドは、物件価値を高めるためにバリューアップ工事や、「区分所有オフィス」のパイオニアである当社ならではのコストの削減や管理ノウハウなど、経験に基づいた充実のサービスにより高い評価をいただいております。2013 年 5 月、1 棟目の「VORT 東陽町ビル」を展開して以来、順調に棟数を増やし、2025 年 6 月に「VORT 渋谷 east II」の竣工をもって 200 棟を突破しました。当社はこれからも、時代に合わせた商品開発を行い、資産活用の画期的な選択肢を提供し続けます。



◆株式会社ボルテックスについて◆

1999 年、宮沢 文彦（代表取締役社長 兼 CEO）により企業財務の新しいソリューションを提供する会社として設立。

「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」というパーパスを掲げ、富の偏在による経済の停滞や都心と地方の格差の広がりなどの社会問題を新たな視点、発想により解決し、資産が健全に循環する社会の実現を目指しています。

これまで、パーパスに基づき、お客様の本業に連動しない収益と流動性の高い売却可能資産の確保、企業価値・事業継続性の向上に貢献してまいりました。「区分所有オフィス」、不動産小口化商品「V シェア®」のほか、在籍型出向サービス「V ターンシップ®」や高級別荘事業「Seren Collective®」シリーズなど、従来から視野を広げたサービスを展開しており、各事業と組織は成長を続けています。従業員数 743 名（2025 年 3 月 31 日時点）、東京本社、札幌、仙台、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、松山、福岡、鹿児島に支店を置く。2025 年 3 月期、売上高 1,038 億円、経常利益 134 億円、保有物件（賃貸用不動産）金額 694 億円。

・コーポレートサイト：<https://www.vortex-net.com/>

・公式サイト一覧：<https://lit.link/Vortex>

※「区分所有オフィス」「V シェア」「V ターンシップ」「Seren Collective」は、株式会社ボルテックスの登録商標です。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

株式会社ボルテックス コーポレートコミュニケーション部 コーポレートコミュニケーション課 広報担当

E-mail：pr-section@vortex-net.com