ポスター発表

2025年11月1日(土) 13:00 ~ 13:50 | 会場(金森産業ホール)
[P1] ポスター発表 #1

[P1-18] 街路景観画像と深層学習を用いた不動産価格の自動評価手法の開発

*寺田 遣都[1]、清水 貴仁[1]、秋山 祐樹[1] (1. 東京都市大学)

キーワード：不動産価格、自動評価、街路景観画像、深層学習、固定資産税

不動産価格評価の一形態として，固定資産税評価業務がある．固定資産税は，総務省の定める固定資産評価基準に則り，自治体職員が対象地域周辺の価格形成要因を考慮し評価する．しかし，評価対象となる土地や家屋は全国で約1億8千万件に及び，さらに評価基準や市場価格の変化に応じた定期的な改定が必要である．また，同業務は，不動産鑑定士や自治体職員の経験則に大きく依存しており，特に定性的要因の評価には現地調査を伴う場合も少なくなく，膨大な作業時間とコストを要する．加えて，近年は不動産鑑定士や熟練職員の減少と高齢化が進行しており，持続的かつ一貫した評価を実現する仕組みの構築が求められている．そこで本研究では，地価公示価格を4段階に分類し，街路景観画像と深層学習を用いて画像から価格を自動的に推定する手法を開発した．これにより，定性的な評価要因を画像情報から定量化し，業務の効率化と評価プロセスの標準化を実現する．

©一般社団法人地理情報システム学会