

## 報道関係者各位

2026年5月29日(金)  
株式会社GA technologies**イタンジとナウキャスト、成約情報ベースの不動産賃貸ビッグデータを活用し、  
公的統計に先行する新たな家賃指標の共同開発を開始**  
**経済変動を先取りし、賃貸市場の「透明性」を高める新たなインフラへ**

株式会社GA technologies [GAテクノロジーズ]（本社：東京都港区、代表取締役 社長執行役員 CEO：樋口 龍、証券コード：3491、以下「当社」）のグループ会社である、テクノロジーで不動産取引をなめらかにするイタンジ株式会社（以下「イタンジ」）は、イタンジが提供するリアルタイム不動産業者間サイト「ITANDI BB」等を通じて蓄積される成約情報ベースの不動産賃貸ビッグデータと、ナウキャストのオルタナティブデータ解析技術を組み合わせ、公的統計に先行する新たな家賃指標の共同開発を開始しました。本指標は、物価研究の専門家である東京大学名誉教授でナウキャスト創業者・取締役の渡辺努が監修しており、今後、新たな経済指標サービスとしての提供を予定しています。



## ◆ 背景と目的

不動産賃貸市場には網羅的な公的データベースが整備されておらず、市場参加者が賃料動向や空室率といった基礎的な情報にアクセスすることが容易でない状況にあります。また、既存の公的統計は実際の賃貸市場の動向をタイムリーに反映することに限界があり、家賃は消費者物価の中でも大きなウェイトを占める項目でありながら、その動向をリアルタイムに把握する手段はこれまで限られていました。

こうしたデータ不足は、民間における適正な経営判断を妨げる要因となるだけでなく、精緻な政策立案を必要とする現場においても共通の課題です。

本指標は、イタンジが蓄積する賃貸市場の一次データ（全国約4,800社の不動産賃貸管理・仲介会社より）と、ナウキャストのデータ解析技術を組み合わせることにより、市場の初期変動を捉え、総務省「消費者物価指数（CPI）」等の公的統計を補完する「先行指標」となることを目指します。

### ◆ 本指標の特徴

#### ・ 家賃動向の早期捕捉

「消費者物価指数（CPI）」等の公的統計では把握が難しい家賃動向の変化を早期に捕捉可能です。

#### ・ リピートレント手法の活用

同一物件の家賃変動を時系列で追跡する分析手法により、直近の家賃トレンドを把握できます。

#### ・ 家賃決定メカニズムの解明

新規入居者と既存入居者の家賃動向における構造的な違いなど、家賃決定メカニズムの解明に向けた分析が可能です。

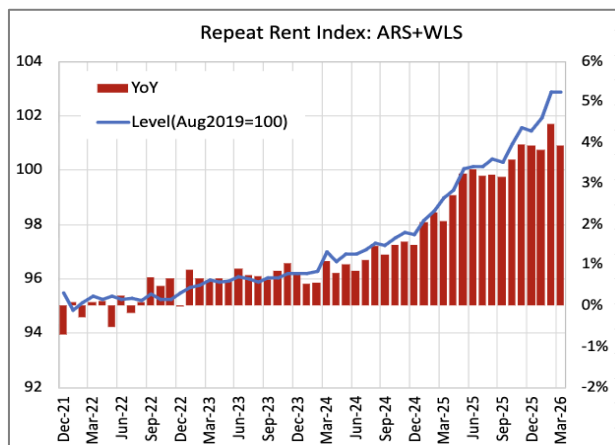
#### ・ 国際的な比較可能性

本指標は国際標準の手法に準拠して作成されており、日米間などの国際比較が容易であるため、グローバルな市場分析における新たなベンチマークとしての活用が期待されます。

### ◆ 本指標のプロトタイプを用いた分析例

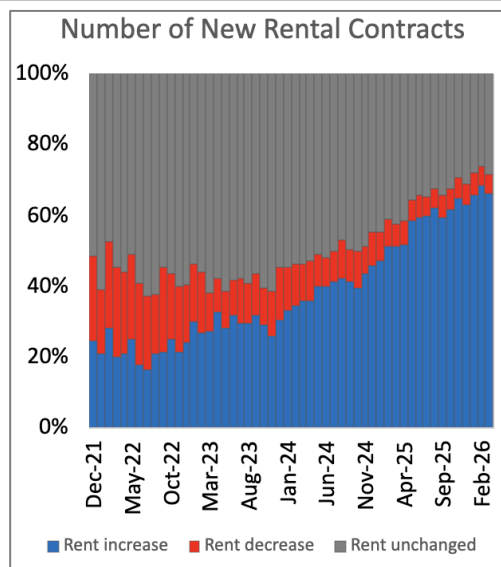
#### 1) リピートレントインデックス（前年比推移）

同一物件の家賃を時系列で追跡する手法により、直近の家賃上昇トレンドの把握を目指すものです。直近の前年比は+4～5%で上昇しており、家賃上昇傾向が示唆されます。



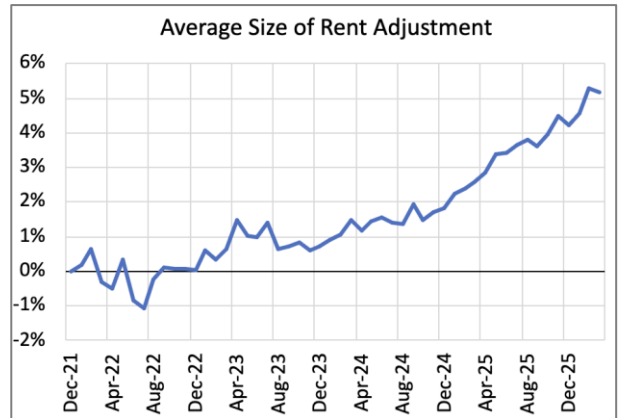
#### 2) 新規家賃契約数の推移（Extensive Margin）

新規家賃契約を値上げ・値下げ・据え置きに分類して月次集計したものです。2023年頃は値上げが全体の約3割でしたが、直近では約6割に上昇しており、従来は例外的に行われていた値上げが市況に合わせて標準的に行われ、新規契約時に家賃が切り上がる動きが強まっている可能性が示唆されます。



### 3) 新規家賃契約時における賃料変化率 (Intensive Margin)

借主が入れ替わる前後の家賃変化率を月次で集計したものです。2022年頃はゼロ～マイナスの局面もありましたが、現在は平均+5%程度まで拡大しています。新規契約のたびに家賃が切り上がる傾向が強まっていることが示唆されます。



#### ◆ 株式会社ナウキャスト 創業者・取締役・『OrganicDataLab』ラボ長 渡辺努のコメント

東京を中心に家賃が上昇しており、その動きが他都市にも波及する可能性が高まっている。こうした状況を背景に、精度の高い家賃指標に対するニーズが国内外で強まっている。家賃指標の作成には、大きく二つの難しさがある。第一に、家賃改定は頻繁には行われず、変更の機会が限られている点である。第二に、各住戸は広さや交通利便性などの条件が異なり、物件ごとの異質性が極めて大きい点である。今回開発が目指されている家賃指標は、こうした二つの課題を克服しようとする意欲的な試みである。具体的には、まれにしか起こらない事象を扱う確率モデルを基礎としつつ、「リピートレント」の手法を活用することで、これらの難題の解決を図っている。海外投資家をはじめとする厳しい要求水準にも応えうる家賃指標が、日本で初めて誕生し、今後の標準として定着していくことを期待したい。

#### ◆ 今後の展望

イタンジとナウキャストは引き続き家賃指標の共同開発に取り組み、対象エリアや物件属性のカバレッジ拡大による精度向上を進めると共に、政策立案機関に対して賃貸市場の実態を反映したエビデンスデータを提供することでEBPM（エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング、証拠に基づく政策立案）への貢献を目指してまいります。また、不動産業界・金融機関向けのデータ活用サービスや情報基盤整備の検討も進め、不動産賃貸市場の透明性向上と業界の発展に向けて連携してまいります。

**◆ ナウキャスト 概要**

株式会社ナウキャストは、東京大学経済学研究科渡辺努研究室における「東大日次物価指数(現:日経CPINow)」プロジェクトを前身として2015年に設立された、オルタナティブデータのリーディングカンパニーです。次世代金融インフラの提供を通して組込型金融を実現するFinatextグループにおいて、ビッグデータ解析事業を担っています。POSデータやクレジットカードの決済データ、求人広告データなどの「オルタナティブデータ」を多数扱い、生成AI活用とデータ基盤構築の両輪で事業者の業務支援に取り組んでいます。また、独自の経済指数を開発し、経済統計のリアルタイム化、企業の経営戦略の見える化を行い、国内外250社以上の金融機関、シンクタンク、政府、政府系金融機関、海外ヘッジファンド等の資産運用、経済調査業務を支援しています。

社名：株式会社ナウキャスト

代表者：代表取締役 CEO 辻中 仁士

URL：<https://nowcast.co.jp/>

本社：東京都千代田区九段北一丁目8番10号 住友不動産九段ビル9階

設立：2015年2月

事業内容：ビッグデータを活用したデータ分析サービスの提供

**◆ イタンジ 概要**

社名：イタンジ株式会社

代表者：代表取締役 社長執行役員 CEO 永嶋 章弘

URL：<https://corp.itandi.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー 42F

設立：2012年6月

事業内容：

- ・リアルタイム不動産業者間サイトの開発、運営
- ・不動産賃貸・売買業務のDXサービスの開発、運営
- ・不動産データサービスの開発、運営

なお、本件が当社の業績に与える影響は軽微です。

**◆ GAテクノロジーズ 概要**

社名：株式会社GA technologies

代表者：代表取締役 社長執行役員 CEO 樋口 龍

URL：<https://www.ga-tech.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2013年3月

事業内容：

- ・AI不動産投資「RENOSY」の開発・運営
- ・不動産業界向けBtoBプラットフォーム「ITANDI」の開発・運営
- ・PropTech領域におけるプラットフォーム事業の開発

主なグループ会社：イタンジ株式会社、RW OpCo, LLCなど計30社 ※他、RW OpCo, LLC以下に28社