TSUKURUBA

報道関係各位

2026年11月27日

株式会社ツクルバ

「うちはいま、いくら？」にプロが答える。
ウルカモ、「エージェント査定」を非リノベーションの住まいにも拡大

AI査定より個別に、訪問査定より気軽に。無料で、価格とその理由をお届けします

株式会社ツクルバ（本社：東京都渋谷区、代表取締役CEO：野村 駿太郎）が運営する、売り出し前の住まいが集まるプラットフォーム「ウルカモ（https://cowcamo.jp/urucamo/）」は、住まいの写真と不動産取引のデータをもとにエージェントが価格を出す「写真査定」の名称を「エージェント査定」に改め、対象をこれまでのリノベーション済みの住まいから、一定の条件を満たす非リノベーションの住まいにも広げました。

これまでの写真査定は、築年数や広さといったスペックだけでは測れない「リノベーションの価値」を価格に反映するサービスとして、リノベーション済みの住まいに提供してきました。今回のアップデートでは、非リノベーションの住まいも対象に加えます。エージェントが取引事例を一つひとつ確認しながら価格を算出し、写真をご投稿いただいた場合はその内容も参考にして査定します。



株式会社ツクルバ　広報担当：清水　TEL: 070-5351-9978　MAIL: press@tsukuruba.com

売り出し価格と成約価格の差は1年で約2倍に。「うちはいま、いくらなのか」が見えにくい市場へ

首都圏の中古マンション市場は転換期を迎えています。東京都の中古マンションは、2026年10月の成約価格が6,640万円となり、3カ月連続で前年を下回りました。一方で、新たに売り出された住まいの価格（新規登録価格）は9,081万円と前年より9.6%高く、在庫件数は31,981件と前年より40.7%増えています。新規登録価格と成約価格の差は2,441万円となり、1年前（1,254万円）の約2倍に広がりました。

出典：東日本不動産流通機構『月例速報 Market Watch』のデータをもとにダイヤモンド不動産研究所が集計

売り出し価格と実際に売れる価格が離れていく市場では、オーナーが自宅の価値をつかむのは難しくなります。周辺の取引データから統計的に出すAI査定価格は手軽な目安になりますが、どの取引事例と比べるのが適切か、一件一件の事例をどう読むかといった判断までは自動では行えません。

これまでの写真査定：スペックだけでは測れない「リノベーションの価値」を価格に

ウルカモではこれまで、リノベーション済みの住まいを対象に、エージェントが写真から価格を出す「写真査定」を提供してきました。デザインや素材へのこだわりなど、取引事例やスペックだけでは測れないリノベーションの価値を、エージェントが写真から確かめて価格に反映します。カウカモに、リノベーションされた住まいを探す購入検討者が多く集まっているからこそできる評価です。

今回のアップデート：エージェント査定を、非リノベーションの住まいにも

これまでエージェント査定（旧：写真査定）は、リノベーション済みの住まいに限ってお届けしてきました。

一方、首都圏の中古マンション市場では、売り出し中の物件が増える一方で成約が伸び悩む動きが見られ（※出典）、「いま、うちはいくらなのか」を確かめたいというオーナー様の声が高まっています。

株式会社ツクルバ　広報担当：清水　TEL: 070-5351-9978　MAIL: press@tsukuruba.com

そこで今回、条件を満たす非リノベーションの住まいにも対象を広げ、これまで査定を受けられなかったオーナー様にも、住まい個別の価格をお届けできるようにしました。

エージェント査定の特徴

▪ AI査定と訪問査定の「あいだ」にある査定です

ウルカモに住まいを登録すると、まずAI査定価格が表示されます。AI査定は手軽な反面、データから自動で出した目安にとどまります。訪問査定は詳しい反面、日程を合わせて家に来てもらう必要があり、売るかどうか決めていない段階では少し重く感じられます。
エージェント査定は、そのちょうど中間です。カウカモの不動産エージェントが、住まいの写真と不動産取引のデータをもとに、住まいの個別の価格を査定します。

▪ 価格だけでなく、担当エージェントのコメントと「この価格の理由」まで届きます

エージェント査定では、価格とあわせて、担当エージェントの名前とコメント、そして「この価格になった理由」が届きます。理由は周辺の取引事例などをもとに説明し、リノベーション済みの住まいでは、リノベーションの価値とそれを評価する購入検討者の傾向も踏まえます。

▪ 無料で、5営業日以内にお届けします

カウカモがこれまで多くの取引を手がけてきたエリアを中心に、一定の条件を満たす住まいが対象です。新しく住まいを登録した方には、申し込み不要でエージェント査定価格が届きます。すでに登録している方は、住まいページの「エージェント査定を申し込む」から申し込めます。

▪ 営業電話はしません。査定結果はメールでお届けします

エージェント査定価格は、そのまま売り出すための価格ではなく、いまの住まいの価値を知るための目安です。査定をきっかけに、こちらから営業電話をすることはありません。売り出しを考えるときは、カウカモの訪問査定やオンライン売却相談で、エージェントと一緒に進め方を決められます。

株式会社ツクルバ　広報担当：清水　TEL: 070-5351-9978　MAIL: press@tsukuruba.com

枝 広高（株式会社ツクルバ カウカモ事業本部ソリューション部）からのコメント

中古マンション市場はいま、売り出してから成約までに時間がかかる住まいが増え、売り出し価格と成約価格の差も広がっています（※1）。こうした局面ほど、データから出した目安だけで判断するのではなく、プロの目を通した価格を、根拠とともに知っておくことが大切だと考えています。

実際、AI査定の価格を見て「思ったより安い」と感じたというオーナー様の声をお聞きすることも少なくありません。たとえば築40年を超えるリノベーション済みのマンションでは、AI査定が約4,900万円だったのに対し、エージェントが写真を見て出した価格は約6,000万円。その後、6,100万円で成約しました。リノベーション済みの住まいでエージェント査定（旧：写真査定）を受けたあとに成約した事例を振り返ると、7割でエージェントの価格のほうが、AI査定より実際の成約価格に近い結果になっています（※2）。

今回から、この査定を非リノベーションの住まいのオーナー様にもお届けできるようになりました。売るかどうかを決めていない段階でも、まずはいまの住まいの価値を知る手段として、気軽に使っていただけたらうれしいです。

※1 出典：東日本不動産流通機構『月例速報 Market Watch』のデータをもとにダイヤモンド不動産研究所が集計
※2 当社調べ。2026年11月時点で、ウルカモでエージェント査定（旧：写真査定）を受けたあと、当社の仲介で成約したリノベーション済みの住まいを元に算出。

■ 売却に際しては、不動産仲介のプロ「カウカモ」が安全にサポート

ウルカモでの掲載をきっかけに、オーナーが「売却を進めたい」と決断した後は、当社の運営する「カウカモ」の仲介担当者がサポートを行います。複雑な重要事項説明や売買契約、決済、引渡しまでを「カウカモ」の仲介担当者が安全にサポートするため、双方が安心して取引を進めることができます。

■姉妹サービス　cowcamo（カウカモ）について

cowcamo（カウカモ）は、「『一点もの』の住まいに出会おう。」をコンセプトにした、中古・リノベーション住宅の流通プラットフォームです。暮らしを妄想しながら好みの物件を楽しく探せるメディア、物件の売買やリノベーションを支援するエージェントサービスによって、中古・リノベーション住宅の「探す」「買う」「つくる」「売る・住み替える」ま

株式会社ツクルバ　広報担当：清水　TEL: 070-5351-9978　MAIL: press@tsukuruba.com

で一気通貫でサポートしています。“叶えたい暮らし” は十人十色。一人ひとりが、自分らしい暮らしを手に入れ、幸せに暮らしている。そんな世界を実現するサービスです。
cowcamo（カウカモ）：https://cowcamo.jp/
お問い合わせURL：https://cowcamo.jp/contact

株式会社ツクルバ
「住まいの『もつ』を自由に。『かえる』を何度でも。」というVISIONのもと、住宅流通構造を顧客本位に変革するための事業を行っています。デザインとテクノロジーをかけあわせることで、住まいを人生の制約から、可能性を広げる選択肢へと進化させ、誰もが個性豊かな理想の暮らしを叶えられる社会の実現を目指します。
https://tsukuruba.com/

会社名：株式会社ツクルバ（東証グロース 証券コード：2978）
所在地：東京都渋谷区恵比寿4-3-14 恵比寿SSビル 7F
設立：2011年8月
代表者：代表取締役CEO 野村 駿太郎
事業内容：中古・リノベーション住宅のマーケットプレイス型の流通プラットフォーム「cowcamo（カウカモ）」（https://cowcamo.jp/）の企画・開発・運営、家を売りたい人と買いたい人のマッチングサービス「ウルカモ」（https://cowcamo.jp/urucamo/）の企画・開発・運営など

株式会社ツクルバ　広報担当：清水　TEL: 070-5351-9978　MAIL: press@tsukuruba.com