

報道関係各位

LIFULL HOME'S の 「募集終了物件情報の自動非掲載機能」が特許を取得 不動産管理会社からの情報提供による募集終了物件特定&広告自動非掲載の仕組みで 「おとり物件」を削減し、物件の鮮度を高める

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）は、運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」における、不動産管理会社（以下、管理会社）から提供された募集終了物件情報を用いた広告の自動非掲載機能に関して特許を取得しました。

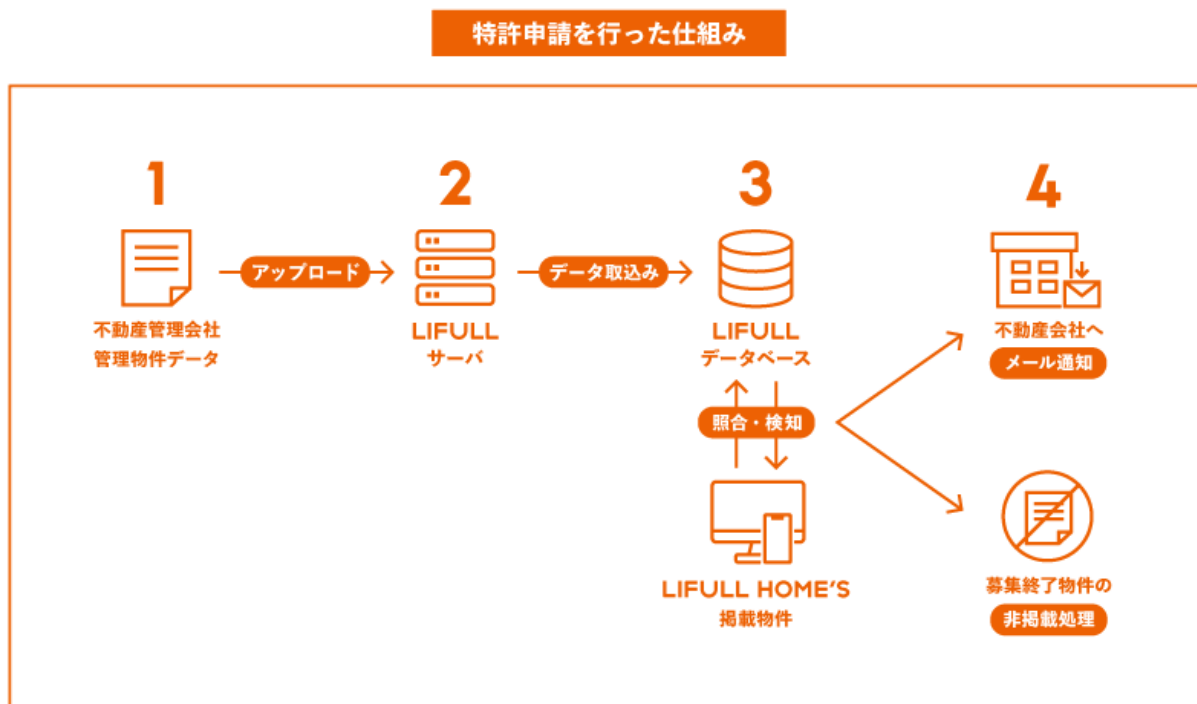


■特許取得の背景

不動産広告を行う不動産仲介会社（以下、仲介会社）では、広告の掲載にあたり、定期的にオーナーや管理会社へ物件の空室状況や条件の確認を行う必要があります。確認にあたっては電話、メールや FAX 等アナログな手法を用いている会社も未だ多く存在し、物件の情報取得をリアルタイムで行うことが困難な状況に置かれています。その結果、物件情報の更新漏れ等から、募集が終了しているにも関わらず、サイト上に物件の広告が継続して表示されるいわゆる「おとり物件」と呼ばれる現象が意図的ではないもの生じる場合があります。また、上記のような確認方法から、仲介会社だけでなく、オーナーや管理会社にとっても業務負荷がかかってしまう、という課題もあります。

LIFULL では、これらの課題を解決することを目的とし、管理会社が提供する募集終了物件情報を用いた自動非掲載機能を 2019 年 10 月に、業界初の取り組みとしてリリース*しました。この機能は、情報元となる管理会社

から提供された成約済みの可能性がある物件と同一物件を LIFULL HOME'S 上から検出し、該当物件の広告を掲載している仲介会社に対し、メールで通知した上で、物件広告の非掲載処理をするというものです。これら一連の動作を対象とし、他ポータルサイトにおいて同様の取り組み事例がみられないことから新規性ならびにその有用性が認められ、この度、特許取得に至りました。



LIFULL HOME'S では本機能を通じて、仲介会社・オーナー・管理会社の負荷を削減するとともに「おとり物件」を削減することで、サイト上に、実際に募集中（未成約）である物件数の占める割合が高い「物件鮮度が高い」状態を目指しています。

当社の取り組みに賛同いただき、情報を提供している18社の管理会社数が管理する約187万戸（2024年2月2日現在）が本機能の適応対象となっています。

※ LIFULL HOME'S、業界初 不動産管理会社と情報連携し、募集終了物件情報を用いた自動非掲載機能を追加 - 情報精度の向上を目的に、不動産管理会社保有の物件情報を活用 - (<https://lifull.com/news/15671/>)

■今後の展望

不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、不動産ポータルサイト業界で「物件鮮度 No.1」を目指しています。

今回特許を取得した機能を通じて、月当たり約10万件の物件広告の自動非掲載が可能となっている一方で、この影響によって LIFULL HOME'S に広告が掲載されている賃貸物件数は減少していません。

つまり、LIFULL HOME'S ユーザーは、業界最大級の物件掲載数そのままに、実際に募集中（未成約）である物件数の占める割合が高い＝「物件鮮度が高い」サイトで、住まい探しができるということになります。

今後は、管理会社ならびにご提供いただく管理物件情報を増やし、効果を拡大していくことで、ユーザーの住まい探しの利便性をさらに向上させるとともに、仲介会社、オーナー、管理会社それぞれの業務効率化と生産性の向上に貢献できるよう努めてまいります。

■ 特許に関する情報

発明の名称：掲載物件から成約済物件を特定する方法 1

特許番号：特許第 7407053 号

特許出願日：令和 2 年 3 月 31 日

出願番号：特願 2020-064006

特許番号発行日：令和 5 年 12 月 28 日

特許権者：株式会社 LIFULL

■ 発明者代表 LIFULL HOME'S 情報審査グループ 渡邊雅示のコメント

この取り組みは、常時 600 万物件程度が広告されている不動産ポータルサイトにおいて「おとり物件」への課題を解決するために、人が行うアナログな物件状況確認や対応を続けるのではなく、多くの物件を自動で処理できないか、というアイデアから派生して発明に至りました。

また、実装にあたっては入力内容の表記が統一されていない情報を物件照合し、誤った物件が非掲載にならないよう、仕様の検討に慎重に取り組みました。

今回の特許取得に関しては、他のポータルサイトにおいて過去に同様の事例はなく物件鮮度向上のため「おとり物件」の課題解決にいち早く挑戦できた結果だと考えています。今後も引き続き「おとり物件」の課題解決に向け取り組んでまいります。



■ 株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。