

報道関係各位



LIFULL HOME'S、自社開発 AI による 「おとり物件」の検知・自動非掲載を開始

AI の活用により、従来の施策では検知しづらい「一社単独掲載物件」や「架空物件」の検知も可能に

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」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、自社開発 AI を用いた、募集終了物件（以下、おとり物件）の検知・自動非掲載機能の実用化に成功、2025年1月9日より稼働開始します。



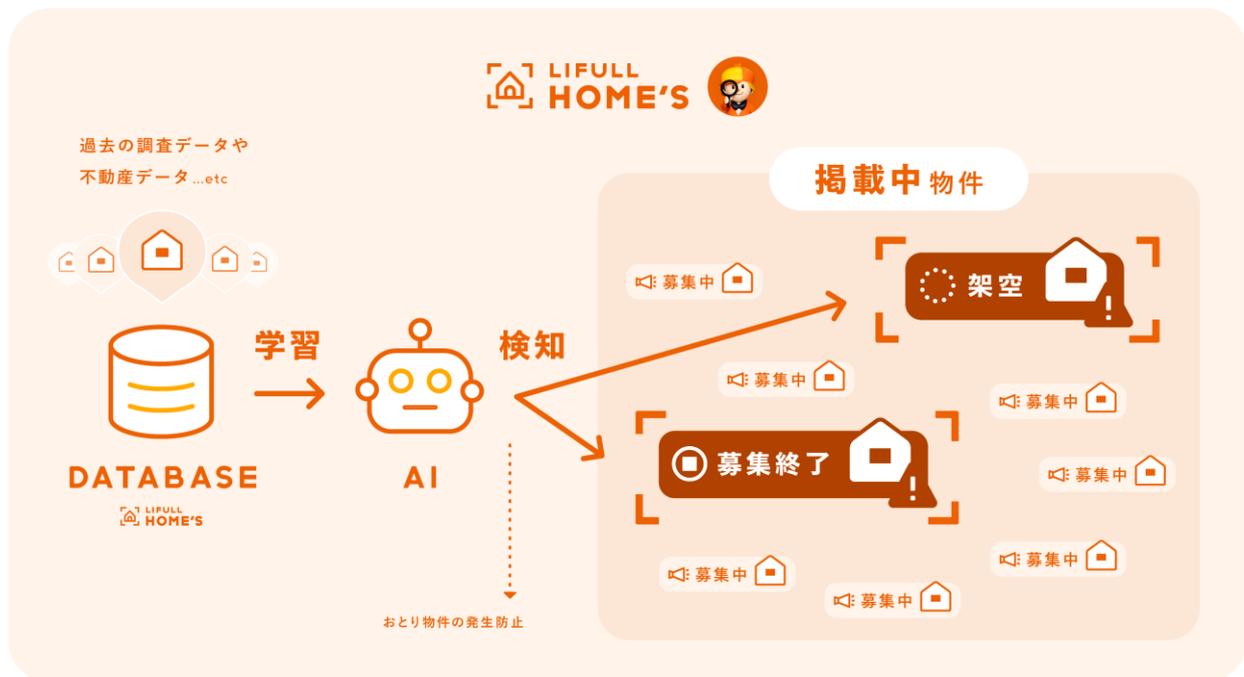
■自社開発 AI による「おとり物件」検知・自動非掲載機能の実用化で これまで対応しきれなかったパターンのおとり物件の検知も可能に

「自社開発 AI によるおとり物件検知・自動非掲載」機能は、LIFULL のデータベースに蓄積されている過去に広告掲載された物件情報や、独自調査による募集状況の情報などを自社開発した AI に学習させることで、LIFULL HOME'S に掲載されている賃貸物件情報の中から「おとり物件」を自動で検知し、非掲載にするものです。

2019年より研究を続けてきた、AI によるおとり物件検知を実用化することにより、従来の施策では検知のしづらい「1社しか掲載していない物件」の募集終了や、「実在しない架空物件」の検知の期待ができます。

これまでも LIFULL HOME'S では、不動産管理会社の保有する物件情報と「LIFULL HOME'S」に掲載されている物件情報を照合し募集終了物件を自動で非掲載にする業界初の取り組みや、同じ物件でも不動産会社によって掲載状況が異なる物件情報を不動産会社へ通知する「メンテナンス見える化ツール」の仕組みを応用し、おとり物件の可能性が高い物件を非掲載とするなどの施策を行ってきました。

今回の自社開発 AI による「おとり物件」検知・自動非掲載機能の実用化では、過去の施策ではカバーしきれなかったおとり物件の検知を可能とすることで、掲載物件情報のさらなる鮮度向上に寄与します。



■5年の開発期間により向上した「おとり物件」検知精度

おとり物件検知 AI の開発・精度検証は 2019 年 10 月より開始。2022 年 2 月からは自社開発 AI を使用して、LIFULL 社内のデータサイエンス部門と共に、おとり物件の特徴の分析、学習データの異なる複数の AI モデルの比較検証など、研究を続けています。

2023 年 10 月～2024 年 9 月に実施した調査では、AI モデルにより高い精度※1 で「おとり物件」検知を実現しています。※1 AI が検知した物件の一部に対して、その物件の管理会社等に電話確認を実施し、募集終了率を測定

今回の稼働開始においては、最も学習データ量が多く検知実績のある東京都の掲載物件を対象を絞る他、自社開発 AI が検知する物件の中でも、予測スコアが高い物件に限定して処理を行うことで、より確実なおとり物件の非掲載を行います。

■おとり物件発生の背景とおとり物件撲滅に向けた LIFULL HOME'S のこれまでの取り組み

不動産広告を掲載する不動産会社では、物件の募集状況をリアルタイムに把握するのが難しいことや、物件情報の更新漏れ等の理由から、募集が終了した物件が継続して広告に掲載されてしまい、意図的ではないものの、いわゆる「おとり物件」が発生してしまうという課題があります。

この不動産業界が抱える「おとり物件」の課題に対し、LIFULL HOME'S では撲滅に向けた様々な取り組みを行っており、月間 10 万物件を超える募集終了物件を自動で非掲載にしています。

そして、2024 年には賃貸物件においてサイト上に実際に募集中である物件の占める割合が最も高い「物件鮮度 No.1」※2 の不動産ポータルサイトになることができました。今後も、物件鮮度の向上に向けたアプローチを続けてまいります。

※2「不動産ポータルサイト物件鮮度調査」概要

【2019 年 10 月】

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/>)

【2019年12月】

不動産会社向け物件メンテナンス補助ツール「LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール」提供開始、成約済みの可能性がある物件を一覧化

(<https://lifull.com/news/16517/>)

【2021年8月】

LIFULL HOME'S 業界最大手の大東建託パートナーズと情報連携、募集終了物件情報を用いた自動非掲載機能で情報精度の向上へ

(<https://lifull.com/news/21326/>)

【2022年7月】

ユーザーからの信用を損ねる「おとり物件」撲滅のため LIFULL とイタンジ、ミサワホーム不動産が新たな取り組みを開始

(<https://lifull.com/news/24029/>)

【2023年2月】

LIFULL HOME'S、早稲田大学総合研究機構 組織経済実証研究所と「おとり物件問題解決の手段の構築」を目的に共同研究を開始

(<https://lifull.com/news/25703/>)

【2023年4月】

おとり物件撲滅に向けて新たに不動産管理会社5社と情報連携を開始

(<https://lifull.com/news/26986/>)

【2023年5月】

LIFULL、国土交通省「不動産IDを活用したモデル事業」の実施事業者に採択

(<https://lifull.com/news/27457/>)

【2023年12月】

LIFULL HOME'S、自社開発AIによる「おとり物件」検知精度を87%にまで向上

(<https://lifull.com/news/30929/>)

【2024年2月】

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

(<https://lifull.com/news/30929/>)

【2024年4月】

LIFULL HOME'S、賃貸の物件情報がサイト反映されるまでの時間を65%短縮

(<https://lifull.com/news/32467/>)

【2024年8月】

LIFULL HOME'S が不動産ポータルサイトで「物件鮮度 No.1」獲得

(<https://lifull.com/news/35064/>)

■ LIFULL HOME'S 事業本部 物件情報精度責任者 宮廻 優子（みやさこ ゆうこ）のコメント



おとり物件が広告される事は、住まい探しをするユーザーにとって、コストや時間のロスとなる課題があります。特に賃貸物件は部屋探しから契約までの期間が売買物件と比較して短いため、私共では特に賃貸マーケットに注力し、LIFULL HOME'S からおとり物件を無くすための施策を多数行っております。

AI を用いたおとり物件検知は、「こんな事ができないか...」というアイデアの発散から生まれた施策です。実用化に向けて、他部署と共に閾値の検討や、データの検証を継続し、ポータルサイトでの先駆けとして稼働する運びとなり、大変嬉しく感じております。今後も、テクノロジーの活用をしながら、物件鮮度 No.1 を継続すべく、取り組んでまいります。

■ グループデータ本部データサイエンスグループ長 嶋村 昌義（しまむら まさよし）のコメント



今回の取り組みは事業部門と応用研究を推進するデータサイエンス部門が連携して社会課題解決に挑む大きな一歩です。物件鮮度 No. 1 を目指して、事業部門が AI の可能性を信じ、熱量高く探索的な試行錯誤を継続できたからこそこの成果だと感じています。今後も AI の精度向上を図り、適用範囲をさらに広げていくことで、「おとり物件」という社会課題の解決を目指します。

■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフルホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 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約 60 の国と地域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。