

報道関係各位

LIFULL と不動産仲介のウィル、生成 AI を価格推定に活用した 日本初の売却査定 AI を共同開発し提供開始

不動産実務ノウハウと生成 AI を融合し、「対話でわかるマンション査定」を実現

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、不動産仲介事業などを手掛ける株式会社ウィル（本社：兵庫県宝塚市、代表取締役社長 坂根勝幸、以下「ウィル社」）と、生成 AI を基盤とした「成約価格推定 AI」を共同開発し、2025年5月20日（火）より「AI ウィルくんのマンション査定 BETA（LINE）」にてベータ版の提供を開始します。なお、不動産査定価格の推定に生成 AI を活用する仕組みは国内初です。（2025年5月時点、当社調べ）



AI ウィルくんのマンション査定 BETA 公式 LINE：<https://lin.ee/1FJ4DV3>

開発経緯と狙い

LIFULL HOME'S では、一人ひとり異なる「本当に叶えたい住まいの希望」に寄り添うため、生成 AI を活用し、従来の検索型ポータルとは異なった全く新しい体験のアプローチ方法を検証しています。今回、ウィル社との共同開発に至った「AI ウィルくんのマンション査定 BETA（LINE）」は、そうした取り組みの一環であり、不動産の売却という重要なライフイベントにおいても、より納得感の高い意思決定を支援することを目指しています。日本の不動産市場では、相場価格の変動やライフスタイルの多様化に伴い、住まいの住み替えや資産の見直しを検討する人が増える一方で、「自分の不動産がいくらで売れるのか想像がつかない」「相談したら売らなきゃいけないと思ってしまう」「不動産会社に問い合わせるのはちょっと気が重い」といった心理的なハードルから、

売却に関する最初の一步を踏み出せないというユーザーの課題が存在しています。こうした課題を解消し、誰もが安心して一步を踏み出せる環境を整えることは、業界の信頼性向上と活性化にもつながると私たちは考えています。

さらに、近年の生成AIの進化により、自然な対話を通じてユーザーのニーズを汲み取り、個別の状況に応じた情報提供が可能になりつつあります。今回のサービスでは、従来の「一方的に結果のみを提示するAI査定」から一歩進み、対話を通じて査定価格やその根拠を丁寧に説明し、ユーザーに寄り添う体験を提供することを目指しています。

<参考> これまでの生成AIを活用したLIFULLの取り組み

- [LINEで24時間いつでも住み替え相談ができる「AIホームズくんBETA LINE版」提供開始](#)
- [住宅弱者の住まい探しをサポートする「接客サポートAI by FRIENDLY DOOR \(BETA版\)」提供開始](#)
- [野村不動産ソリューションズと「AI ANSWER Plus \(ベータ版\)」を共同開発](#)
- [生成AIの社内活用により半年間で20,000時間以上の業務時間を創出](#)
- [国土交通省が提供する「不動産情報ライブラリ」と「AIホームズくんBETA LINE版」が連携](#)

本機能の概要

「AIウィルくんのマンション査定BETA (LINE)」は、ユーザーがLINE上でAIと自然な会話をしながら、自身のマンションに関する情報(所在地、間取り、築年数など)や特徴・アピールポイントを入力することで、生成AIが売却価格を推定し、その理由や周辺の相場感を会話形式で提示するサービスです。

本サービスの最大の特長は、「価格を知りたい」「相談してみたい」といった検討初期段階のライトな相談ニーズでも、気軽に利用できる点です。従来のようにフォームに入力して査定価格だけを受け取るのではなく、「なぜこの価格なのか」「どこを工夫すればより高く売れるのか」など気になるポイントを質問し、対話を通じて査定根拠を理解しながら、自分のペースで売却を考えることができます。

なお、本ベータ版では、サービス対象を大阪府、兵庫県、名古屋エリアのウィル社商圏内のマンションに限定して提供しています。

< AIウィルくんのマンション査定BETA (LINE) の使い方 >

下記のQRコード、またはリンクから公式LINEを友だちに追加後、利用規約に同意いただき、画面下部のメニュー「AI査定を始める」をタップして査定相談をご利用ください。

1

下記のQRコードから
公式LINEを友達に追加します。



2

メニューの「AI査定を始める」を
タップし、AI査定を開始します。



3

メニュー下部の☰ボタンを
タップし、メッセージを送ります。



AIウィルくんのマンション査定BETA公式LINE：<https://lin.ee/1FJ4DV3>

従来の AI 不動産査定サービスとの主な違い

機械学習等を用いた従来の AI 不動産査定サービスでは、「価格は出るが理由がわからない」「質問に答えられない」といった課題がありました。今回、成約価格の推定に生成 AI を用いることで、これらの課題を解決し、納得感・対話性・柔軟性を備えた新しい AI 査定体験を実現しました。

・査定価格の「理由」を解説

従来の AI 査定は価格を提示するのみで、「なぜこの価格なのか」が分かりづらい状況でした。生成 AI を活用することで、比較対象となる周辺の事例や、査定に影響を与えるプラス・マイナスの要素を整理して示すことが可能になり、ユーザーに納得感を提供します。

・ユーザーの質問や相談に回答

「もっと高く売るにはどうしたらよいか」「部屋が汚くても問題ないか」といった直接人に聞きにくい質問にも、価格査定を行った生成 AI が一貫して対応します。これにより、ユーザーは時間や場所を気にせず、気軽に疑問や不安を解消できます。

・リアルタイムな情報で価格推定

過去のデータに依存する従来型 AI は、相場の急激な変動に対応するのが難しいという課題がありました。生成 AI では常に最新の取引情報を反映した価格推定が可能なため、相場が頻繁に変動するエリアでも、現状に即した柔軟な価格査定が行えます。

・データが少ないエリアにも柔軟

機械学習型の AI では大量の取引データやデータクレンジングが不可欠でしたが、生成 AI は取引データが少なくても柔軟に判断・解説ができます。これにより、従来では対応が難しかった地域や、市場相場が形成されていないマンション棟に対しても、サービスを提供できます。

今後の展開

本サービスは現在ベータ版として提供しており、今後の正式リリースに向けて以下の項目を中心に検討・改善を進めてまいります。

・査定対象エリアの拡大

現在は大阪府、兵庫県、名古屋エリアのウィル社商圏内のマンションに限定し順次エリアの拡充を検討中です。

・マンション以外の物件種別（戸建て・土地等）への対応

より多様なニーズに応えるため、査定対象物件の拡張を視野に入れています。

・査定精度の向上と、根拠説明のさらなる充実

査定価格の信頼性を高めるだけでなく、生成 AI による説明力や、ユーザーごとに最適化された情報提供の精度向上にも取り組みます。

LIFULL とウィル社は、今後もユーザーの不安に寄り添いながら、より納得感のある売却体験の実現に向けて、技術と実務の両面からサービスの進化を図ってまいります。

株式会社ウィル デジタルマーケティンググループ プロジェクトリーダー 多門 佑夏（たもん ゆうか）コメント



近年の AI 技術の進化は目覚ましく、そのスピードと可能性には日々驚かされています。特に今回 LIFULL 様との共同開発を通じて、AI 分野の第一線で活躍されている方々と議論を重ねる中で、“AI 時代の到来”によって今まさに世界が大きな変革期にあることを強く実感しました。1990 年代後半、インターネットが普及しだして間もなかった頃、当社は業界に先駆けて、いち早く WEB サイトによる集客に取り組みました。この AI 時代においても、私たちは再び業界をリードする存在でありたいと考えています。これまで当社が独自に収集・蓄積してきた豊富な不動産データを活かすことで、他にはない、より価値のあるサービスの提供ができます。

AI にできることと、人間にしかできないこと。その境界線は今後これからもっと明確になっていくはずですが。今回の査定ツールのような、売却価格の査定や相場の分析、膨大なデータの整理といった部分では、AI が大きな力を発揮してくれます。スピーディで客観的、そして透明性のある情報を提供できるという点で、AI の存在はお客様にとっても心強いものになるでしょう。

一方で、不動産の売却というのは、単なる「数字のやりとり」ではありません。そこには、お客様それぞれのご事情や想いがあり、不安や迷いに寄り添いながら最適な方法を一緒に探していく必要があります。そうした“人の温度”を感じるサポートは、やはり人間にしかできない大切な役割だと思えます。私たちは、AI の力を積極的に取り入れながらも、人にしかできない価値の提供にもこれまで以上に丁寧に向き合っていきます。技術と人がうまく手を取り合いながら、お客様にとって本当に意味のある、そして安心して任せられるような不動産サービスを、これからも追求し続けたいと考えています。

株式会社 LIFULL イノベーション開発部 部長 山崎 顕司（やまざき けんじ）コメント



今回ウィル様と共同で、国内初となる生成 AI ベースのマンション成約価格推定エンジンを世に送り出したことを、大きな喜びとともに使命感を抱いて受け止めています。LIFULL HOME'S では昨年、住み替え相談を 24 時間支える「AI ホームズくん BETA」をリリースし、“検索型ポータル”を越えた対話体験を提供してきました。本サービスはその流れを売却領域へ拡張し、検索・購入・売却という住生活プロセスを AI でシームレスにつなぐ一手です。

不動産の売却は人生の転機ですが、「いくらで売れるか分からない」「営業を受けそうで怖い」といった心理的ハードルが最初の一步を阻みます。対話型の「AI ウィルくん」は LINE という日常プラットフォームで声を丁寧に聴き取り、査定価格と根拠をリアルタイムに提示。根拠をともに理解しながら次のアクションを示すことで、“納得感”と“安心感”の両立を実現しました。

ウィル様の豊富な査定データと、LIFULL が磨いてきた最新 LLM/データ基盤が融合し、従来は根拠が見えづらかった AI 査定を“説明可能な AI 査定”へ進化させています。これは「叶えたい！が見えてくる。」という LIFULL HOME'S のコンセプトを売却シーンでも体現するものです。

今後は対象エリアや物件種別を広げ、利用者からのフィードバックを反映しながら透明性と精度を高め、買い手と売り手が価値を共有できるプラットフォームへ発展させます。テクノロジーと現場の温度感を両輪で磨き、「あらゆる LIFE を、FULL に。」の思いのもと、誰もが自分らしい暮らしと資産の未来図を描ける社会を実現してまいります。

株式会社ウィルについて（東証スタンダード：3241、URL：<https://www.wills.co.jp/>）

1993 年 10 月、兵庫県宝塚市で創業。「不動産業界のイメージを変えたい」「心を打つ仕事がしたい」「真のプライドを持てる会社をつくりたい」という 3 つの意志（=WILL）を掲げ、この意志を忘れないために、社名を「ウィル不動産販売（現：株式会社ウィル）」としました。世の中に驚きと感動を生み、人々の暮らしに笑顔を増やす「人生に関わる総合サービス企業」として挑戦し続けています。現在では、創業の地である関西圏から中部圏（愛知県名古屋市）や東京圏（東京 23 区）にも進出し、三大都市圏において事業エリアを拡大。不動産仲介事業や新築分譲事業、リフォーム・リノベーション事業、家具事業など「住まい」に関わる領域から、広告事業や人材事業など、幅広い領域にわたり展開しています。

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。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。