

報道関係各位

「LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール」が特許を取得 煩雑な物件情報更新作業を効率化し、「物件鮮度」向上にも寄与

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（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）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、消費者が安心して住まい探しをできるように、募集中の物件の割合が高い＝「物件鮮度が高い」状態を目指しています。

このたび、LIFULL HOME'S を利用する不動産会社へ提供している、「契約済みの可能性がある物件」を通知し、物件情報の更新をサポートする「[LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール](#)」が特許を取得しました。「物件鮮度」への取り組みとしては「[募集終了物件の自動非掲載機能](#)」に続き、2 つ目の特許取得となります。



「おとり物件」が発生する要因

賃貸物件の不動産広告を行う不動産会社では、物件の広告掲載にあたり、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。確認方法は不動産管理会社によって異なり、Web 上で空室情報を提供する会社も増えている一方、電話や FAX などアナログな手法を用いている会社も未だ多く存在しているため、不動産会社の現場では業務が煩雑になりやすい状況となっています。

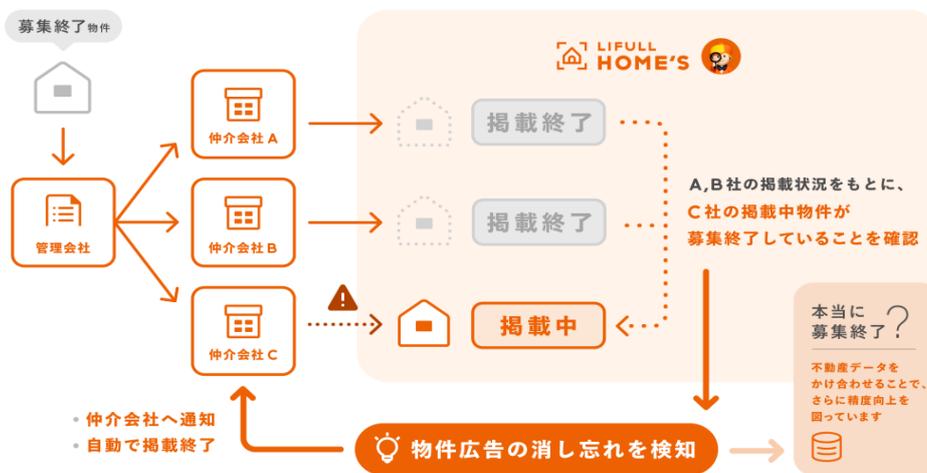
その結果、物件情報の更新漏れが起こり、募集が終了しているにも関わらず広告が継続して表示される、募集中だが家賃の誤りや異なる条件で広告されるなど、意図的ではない「おとり物件」が発生してしまいます。

特許取得の背景

LIFULL HOME'S を利用する方へ、精度と鮮度が高い物件情報を提供することに加え、不動産会社の煩雑な業務を効率化させることを目的に、2019年12月に「メンテナンス見える化ツール」の提供を開始しました。

本ツールは、LIFULL HOME'S 上で、同じ物件を掲載から非掲載に変更した不動産会社の割合が基準値に達した場合、まだその物件を掲載している不動産会社に対し「契約済みの可能性がある物件」として通知します。また、一定数の同じ物件が掲載されている中で、異なった家賃や設備が掲載されている場合も「条件・設備に誤りの可能性がある物件」として通知します。

検知された物件はツール上で確認できるため、一覧化された物件の確認と更新作業を優先的に行うことで、「おとり物件」が掲載されることを防いだり、家賃や条件の誤入力といったヒューマンエラーの対策をすることができます。「メンテナンス見える化ツール」は、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、特許取得に至りました。



「LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール」の仕組み



「LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール」画面イメージ

「物件鮮度」向上に向けた LIFULL HOME'S の取り組み

「メンテナンス見える化ツール」は、不動産会社の物件情報更新の補助として提供していますが、LIFULL HOME'S でもサイト内の「物件鮮度」向上の目的で活用しています。2022 年度から、見える化ツールの仕様である「LIFULL HOME'S 上で同じ物件の掲載実績がある不動産会社のうち、掲載から非掲載に変更した不動産会社の割合が基準値に達する場合」の条件を更に細分化して社内で検証し、97%の精度で契約済みと判断できた物件はシステムによる自動非掲載処理を行っています。この仕組みによって 2024 年度の自動非掲載処理をした物件数を、2022 年度より約 370%増加させることができています。

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

LIFULL HOME'S は、2024 年に賃貸物件において「[物件鮮度 No.1 の不動産ポータルサイト](#)」であることが外部調査会社の調査で分かりました。不動産ポータルサイト上に掲載されている賃貸物件数のうち、契約に至っておらず実際に募集中である物件数の占める割合が高い状態を「物件鮮度が高い」と表現しており、高いほど消費者が契約や申込に至っている物件に問合せる非効率な状態が解消できると考えています。



今回特許を取得した「メンテナンス見える化ツール」のほか、物件鮮度向上に向けて様々な取り組みを行っています。例を挙げると、当社の取り組みにご賛同いただいた 25 社の管理会社数が管理する約 218 万戸（2025 年 5 月現在）の募集終了物件を LIFULL HOME'S の掲載中の物件と照合し非掲載処理を行う仕組みを稼働しており、こちらも特許を取得しています。

LIFULL HOME'S では物件鮮度 No.1 の不動産ポータルサイトを維持することで、消費者が安心して利用でき、不動産会社の負荷も削減するシステムを推進してまいります。引き続きステークホルダーへの価値提供に寄与したいと考えています。

特許に関する情報

発明の名称：物件情報処理装置及び物件情報処理方法並びに物件情報処理プログラム

特許番号：特許第 7675511 号

特許出願日：令和 2 年 9 月 30 日

出願番号：特願 2020-165443

特許番号発行日：令和 7 年 5 月 1 日

特許権者：株式会社 LIFULL

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、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。

以 上