



株式会社 LIFULL
東京都千代田区麹町 1-4-4
<https://LIFULL.com/>

News Release

2025 年 9 月 10 日

報道関係各位



LIFULL、「おとり物件」撲滅に向けて 不動産賃貸大手・レオパレス 21 との情報連携を開始

～LIFULL が情報連携をする不動産会社が所有する管理物件総数は約 278 万戸に～

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、募集終了物件を「LIFULL HOME'S」から自動で非掲載にする取組みについて、新たに株式会社レオパレス 21（本社：東京都中野区、代表取締役社長：宮尾文也、東証プライム：8848、以下レオパレス 21）と開始しました。

これにより、現在 LIFULL HOME'S と情報連携している管理会社の対象は合計約 278 万戸に拡大し、全国の不動産管理会社が扱う物件 1,174 万戸（※1）のうち 約 24% をカバーする規模となりました。

※1 出典：第 13 回（2025 年版）全国賃貸住宅実態調査報告書

https://irem-japan.org/_assets/noi_files/2025-noi-summary.pdf

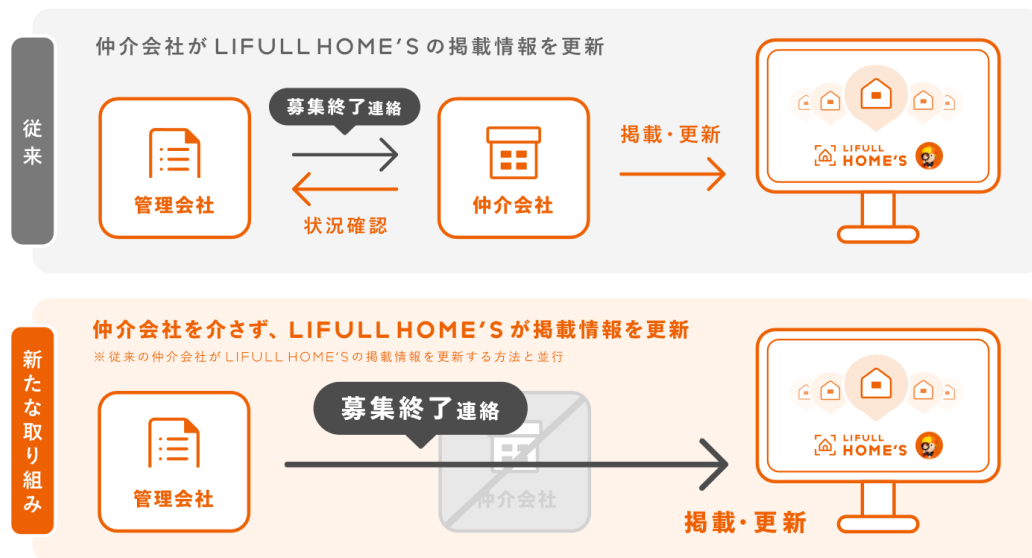


これまでの経緯

不動産ポータルサイトに掲載される賃貸物件の中には、すでに契約済みで実際には募集していない「おとり物件」が含まれてしまうケースがあります。このことにより、住まい探しユーザーは、無駄な内見や問い合わせを行うことになり、時間的・経済的な負担が発生してしまいます。

LIFULL HOME'S は、利用者が安心して効率的に住まい探しを進められるよう、主に賃貸領域での物件鮮度向上の取組みに注力し、不動産管理会社の物件データを連携し、契約済み物件を自動で非掲載とする仕組みを推進してきました。この取り組みは即時性が高く、かつ多くの物件に対策をすることができ、おとり物件削減に対して大きな成果を上げています。

- 【2019 年 10 月】業界初、不動産管理会社と連携開始：<https://lifull.com/news/15671/>
- 【2021 年 8 月】大東建託パートナーズと情報連携開始：<https://lifull.com/news/21326/>
- 【2023 年 4 月】新たに不動産管理会社 5 社と情報連携開始：<https://lifull.com/news/34491/>



今回の取組みについて

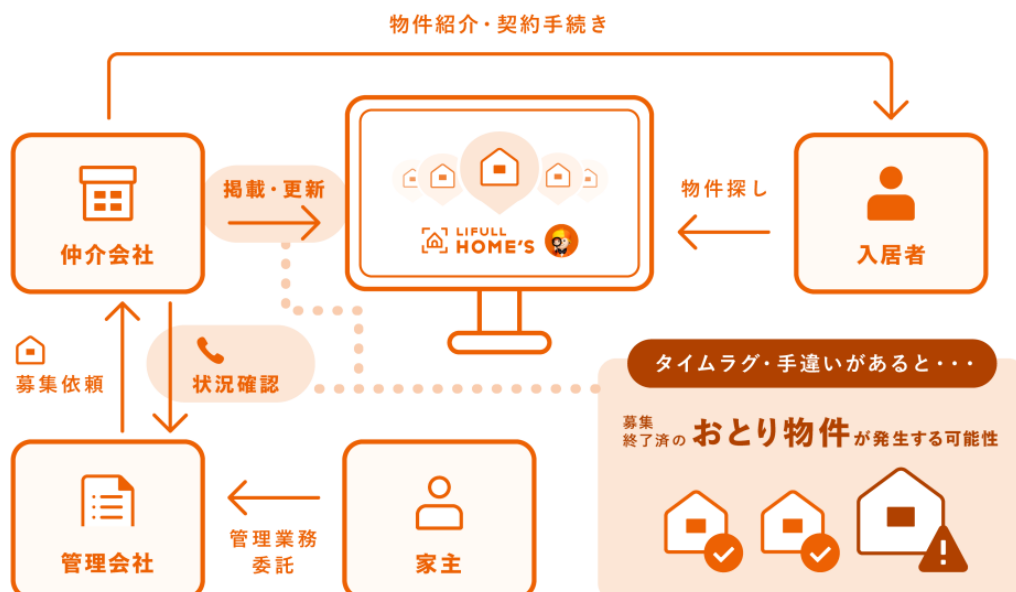
今回、新たにレオパレス 21 が参画することで、同社が管理している募集終了となった物件情報を LIFULL HOME'S にて検知し、契約済み物件が掲載され続けられないよう自動で非掲載処理を行います。これにより利用者はこれまで以上に最新かつ正確な物件情報を基に住まい探しを進めることが可能となります。

レオパレス 21 の管理戸数は約 54 万戸であり、日本国内の 29 m²以下の借家数に対して約 9.2% (※2) のシェアを持つことから、このたびの取組み参画はおとり物件対策として大変意義があるものです。

なお、今回の連携拡大により、LIFULL HOME'S が管理会社と直接つながる対象戸数は 累計約 278 万戸まで拡大します。これは、国土交通省「賃貸住宅市場の実態調査」における 全国の委託管理住宅約 1,174 万戸 (※1) のうち、約 4 分の 1 に相当します。

※2 レオパレス 21 企業サイト：<https://www.leopalace21.co.jp/ir/individual/market-environment/>

なぜおとり物件が無くならないのか？



不動産広告は、広告主である不動産会社が責任を持って正しい情報に更新をする必要があります。しかし、確認から最新情報に更新するまでの期間のタイムラグが発生したり、更新作業自体を誤る事で、すでに募集が終了している物件の掲載が残ってしまう場合があります。各社に委ねるだけでは対策に限界があります。不動産管理を行う管理会社、広告主となる仲介会社、不動産ポータルサイトなど、業界全体で連携し、企業の枠を超えて横断的にこの課題に取り組んでいくことが必要です。

LIFULL HOME'S では、今回の不動産管理会社との情報連携以外にもあらゆる取組みを推進し、おとり物件の撲滅に取り組んでいます。

<これまでのおとり撲滅に向けた取り組み>

【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/>

【2025年1月】LIFULL、自社開発AIで「おとり物件」検知・非掲載へー物件の情報鮮度向上 <https://lifull.com/news/40392/>

【2025年5月】煩雑な物件情報更新作業を効率化し、「物件鮮度」向上にも寄与する「LIFULL HOME'S メンテナンス見える化ツール」が特許を取得 <https://lifull.com/news/43168/>

【2025年7月】LIFULL HOME'S が「物件鮮度 No.1」を2年連続で獲得 <https://lifull.com/news/43470/>

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



不動産情報の正確性は、ユーザーの信頼を守るだけでなく、業界全体の健全な発展に直結する重要なテーマです。LIFULL HOME'S は、最も物件情報の入れ替わりが早い賃貸領域において、不動産ポータルサイトの物件鮮度2年連続でNo.1となっておりますが、現状に満足することなく、おとり物件の削減と情報の透明性向上に引き続き注力しています。

住まい探しのユーザーが「おとり物件」に遭遇することは、経済的ロスや時間的負担を招きますので、LIFULL HOME'S だけの取り組みではなく、不動産会社各社や業界団体と連携し、標準化を見据えた取り組みを推進しています。

物件情報の鮮度・正確性を業界全体で底上げし、ユーザーが安心して住まい探しができる環境を整えていくことは、今後の不動産ポータルに求められる役割だと考えています。

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 \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

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。