

報道関係各位

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

1年以内に不動産ポータルサイトで賃貸物件を探した1,100人に「おとり物件の実態調査」も実施  
おとり物件遭遇率は約7割と高いにも関わらず、  
不動産ポータルサイトを選ぶ際に「おとり物件の少なさ」を意識している人は3割以下

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）（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（ライフホームズ）」は、外部委託会社による電話調査の結果、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」であることが分かりました。

また、住まい探しをする方が多い9～10月の転職シーズンを前に、1年以内に不動産ポータルサイトで賃貸物件を探した1,100人に聞いた「おとり物件の実態調査」も発表します。



URL : [https://inquiry.homes.co.jp/bukkensendo\\_2024](https://inquiry.homes.co.jp/bukkensendo_2024)

### ■「物件鮮度」とは

不動産ポータルサイトに掲載されている賃貸物件は常に募集状況が変化しており、契約となった時点とサイト上での広告掲載が終了する時点でタイムラグが生じる場合があります。このため、不動産ポータルサイト上に掲載されている賃貸物件すべてが、契約に至っておらず、実際に募集中であるとは限りません。

そこで、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」と表現しています。この物件鮮度の高さについて、対象不動産ポータルサイトのうち LIFULL HOME'S が最も高いということが電話調査の結果分かりました。

## ■「不動産ポータルサイト物件鮮度調査」概要（詳細はこちら：[https://inquiry.homes.co.jp/bukkensendo\\_2024](https://inquiry.homes.co.jp/bukkensendo_2024)）

調査期間：2024年6月20日～6月24日

調査対象：不動産ポータルサイト※のうち、賃貸掲載物件数が上位の5サイト（各サイト400物件）

※不動産事業者が自ら運営しているサイト、及び他ポータルサイトから提供された広告を掲載しているサイトは含まない

調査方法：都道府県別の賃貸掲載物件割合に応じてランダムで物件を抽出し、掲載会社・管理会社へ電話調査

調査委託先：株式会社プラグ

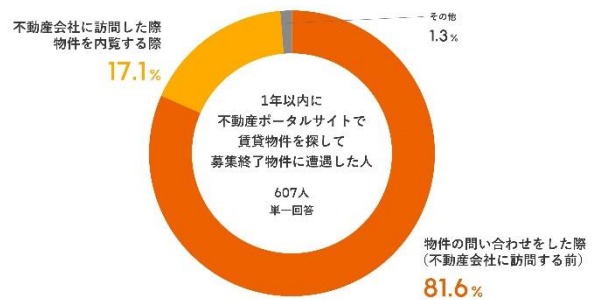
## ■1,100人に聞いた「おとり物件の実態調査」

今回実施した調査では、「申込できない物件（おとり物件）」に遭遇した人は67.6%と非常に高い割合になりました。また、物件が募集終了していることを知るタイミングは81.6%が「物件の問い合わせをした際」、17.1%が「不動産会社に訪問した際/物件を内覧する際」と回答。物件問い合わせの時間や、現地に向かうための時間と交通費など、多くの人が「おとり物件」による被害を被っていることが分かります。

不動産ポータルサイトに掲載されている物件に問い合わせたとき  
「その物件は申込できない」と不動産会社から言われたことはありますか



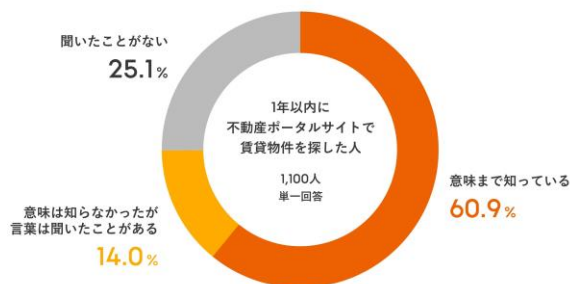
見つけた物件が募集終了していると知ったタイミングはいつですか  
※複数回答の場合は直近の件について



「おとり物件」とは、不動産ポータルサイトなどに入居者募集の広告が掲載されているが「存在しない物件」「存在するが取引対象にならない物件」「存在するが取引の意思がない物件」のことです。意図的であるかないかは、おとり物件の定義では関係ありません。

こうした定義を説明したうえで、「おとり物件」という言葉について知っているか聞いた質問では、25.1%が「聞いたことがない」、14.0%が「意味は知らなかったが聞いたことがある」と回答しており、39.1%の人がおとり物件に対する理解が浅いことがわかります。そうした背景もあるのか、不動産ポータルサイトを選ぶ際に重視しているポイントで、「情報の新しさ」「おとり物件の少なさ」を選ぶ人は3割にも満たない結果となりました。

「おとり物件※」という言葉を知っていますか



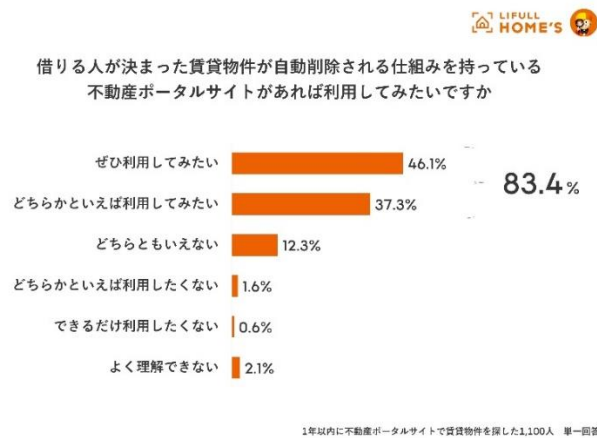
※「おとり物件」とは、故意・過失に関係なく、不動産ポータルサイト等に入居者募集の広告が掲載されているが、「存在しない物件」「存在するが取引対象にならない物件」「存在するが取引の意思がない物件」のこと

賃貸物件探して利用する不動産ポータルサイトを選ぶ際  
重視しているポイントを教えてください



1年以内に不動産ポータルサイトで賃貸物件を探した1,100人 複数回答

特定の名称は出さず、「借りる人が決まった賃貸物件が自動削除される仕組みを持っている不動産ポータルサイトがあれば利用してみたいですか」と聞いたところ、83.4%の人が「利用してみたい」と回答しました。67.6%というおとり物件遭遇率の高さから、その対策となる仕組みを持つ不動産ポータルサイトが求められていると言えるかもしれません。



## ■「おとり物件の実態調査」概要

調査期間：2024年8月1日～8月3日

調査対象：1年以内に不動産ポータルサイトで賃貸物件を探したことがある人（全国/男女/18～44歳）

調査方法：インターネット調査

有効回答：1,100名

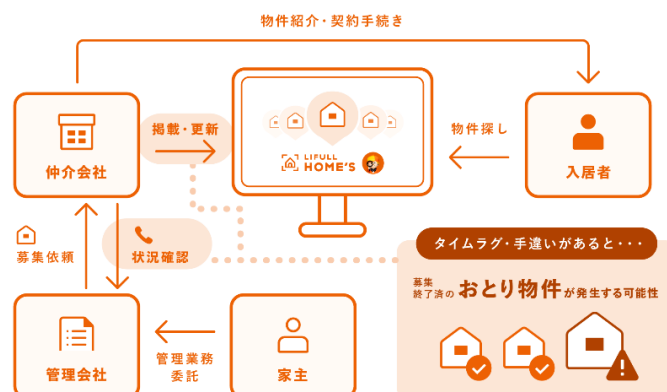
※グラフは小数点第二位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります

## ■「おとり物件」が発生する要因

今回実施した調査では、67.6%がおとり物件に遭遇しているという驚きの結果となりました。

「おとり物件」と言うと「架空物件」や「取引意思のない物件」など悪質なものをイメージしますが、近年は契約が決まった物件の掲載を素早く取り下げできないことによる「意図しないおとり物件」が多く発生しています。その要因として、アナログ作業の多さや更新作業の誤り、仲介会社・管理会社など様々な関係者がいることによるタイムラグなどがあります。

そうしたおとり物件を不動産会社の9割が業界の課題だと認識しているが、人手不足や人為的ミス、システム導入が進んでいないなど、各社に委ねるだけでは対策に限界があります。管理会社、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必要があります。

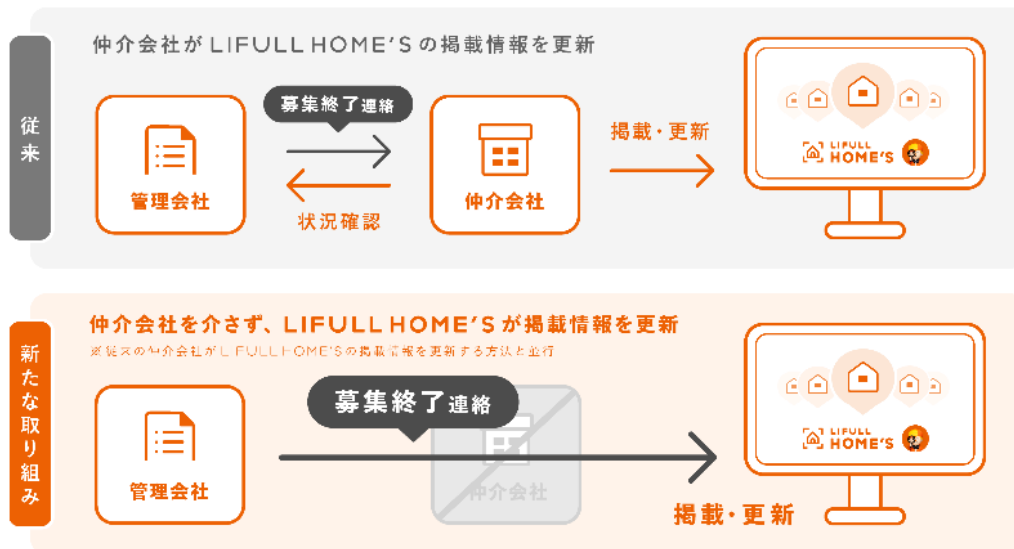


## ■「物件鮮度 No.1」に向けた LIFULL HOME'S の取り組み

LIFULL HOME'S では「おとり物件」という業界の課題解決に向け、自社のみならず不動産会社各社を巻き込んで様々な取り組みを行ってきました。今後も皆さまが安心して住まい探しができるよう、「物件鮮度 No.1」の不動産ポータルサイト」として取り組みを継続していきます。

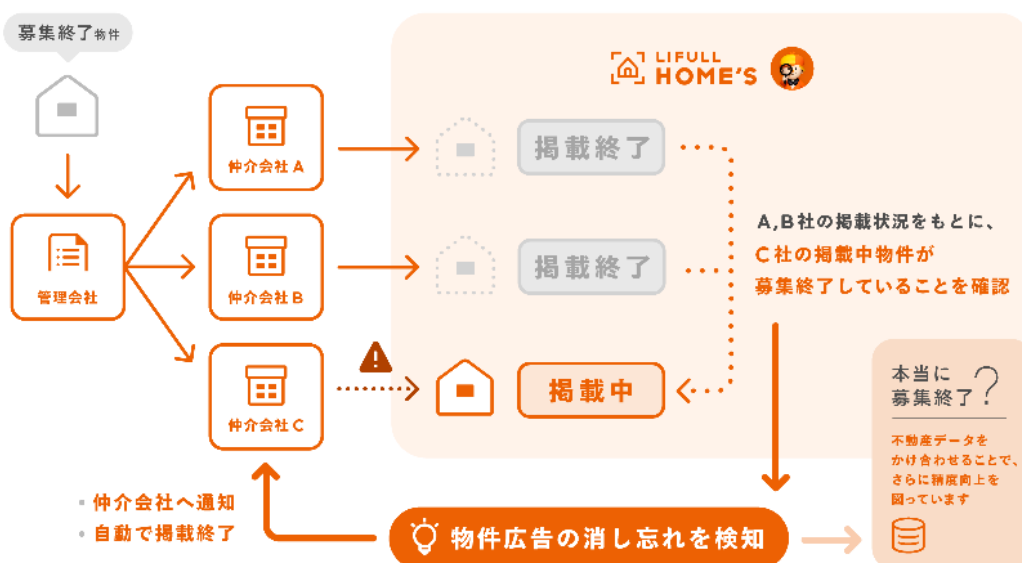
### 具体例①：不動産管理会社とデータ連携

連携している不動産管理会社の物件情報と LIFULL HOME'S に掲載されている物件情報を毎日照合し、募集終了している物件を非掲載にします。この機能は業界初の取り組みで、特許を取得しています。



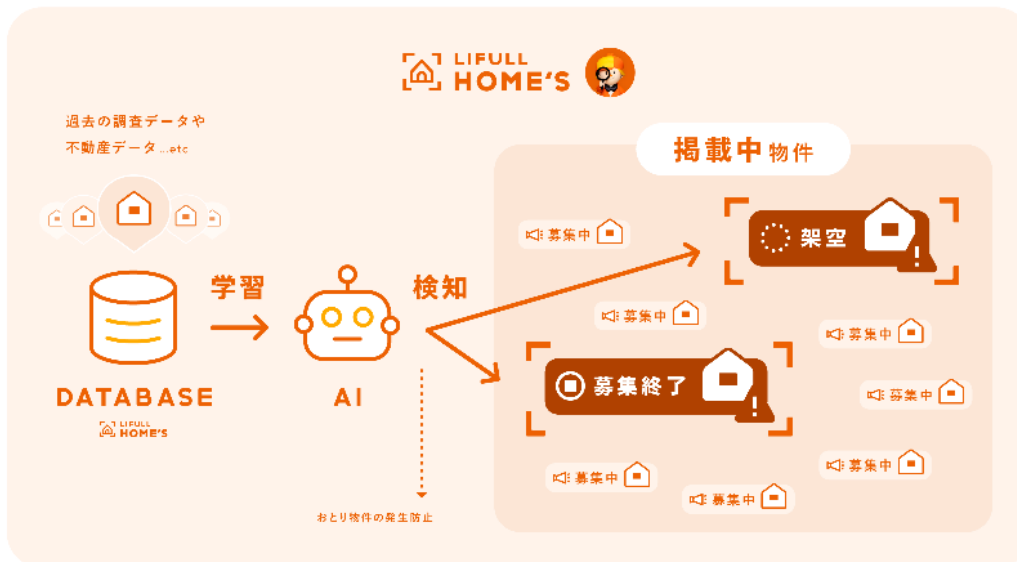
### 具体例②：自動検知システムの活用（同一物件の掲載情報から検知）

不動産ポータルサイトでは、同じ物件なのに「掲載を終了させた会社」と「まだ掲載を続けている会社」のズレが発生することがあります。これらを無くすため、独自のロジックでデータ抽出を行い、おとり物件である可能性が高い掲載物件を約97%の精度で検知する「おとり物件検知システム」を開発し、運用しています。



### 具体例③：自動検知システムの活用（自社開発 AI による検知）

LIFULL 社内のデータサイエンス部門と共に、蓄積された様々なデータを自社開発 AI に学習させることで「おとり物件」を検知するためのシステムの稼働に向けて研究を続けています。これまで対応しきれていなかった「実在しない架空物件」や「1社しか掲載していない物件」に効果を期待できます。検証では、検知精度を平均87%にまで向上させることに成功しており、早期の稼働に向けた準備を進めています。



他にも多くの取り組みを行っています。詳細は下記をご覧ください。

<https://data-solution.homes.jp/case/004>

<https://www.homes.co.jp/about/service/safetypolicy/>

#### ■ 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」が多く発生する賃貸物件において、LIFULL HOME'S が「物件鮮度 No.1」の不動産ポータルサイトとなりました。これまで取り組んできた様々な活動が結果として表れたことを、大変嬉しく感じています。

不動産業界の構造上発生してしまう「おとり物件」という“不”を解消するため、専門部署での能動的な調査や、申込や契約済の賃貸物件を自動非掲載にするなど、様々な取り組みを推し進めてきました。当初は月間 100 物件程度だった自動非掲載数も、連携いただける不動産管理会社さまが増えたことなどで、月間 10 万物件を超えて処理できるまで拡大しています。



LIFULL HOME'S では、ユーザーが不要な時間やコストをかけずに安心して利用できる「物件鮮度 No.1 の不動産ポータルサイト」であり続けられるよう、システムのさらなる精度向上や自社開発 AI による自動検知システムなどを推進していきます。今後の取り組みにご期待ください。

## ■ TVCM 放映予定

不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」のイメージキャラクターを務める川口春奈さんが出演する CM を、2024 年 9 月 1 日（木）から TV と YouTube にて順次放映します。



放送開始：2024 年 9 月 1 日（木）予定

TVCM 放映エリア：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県、和歌山県、愛知県、岐阜県、三重県で順次 O.A.

## ■ 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。

以上