

NII IDRユーザフォーラム2025

データ提供者セッション

2025年11月26日

# 不動産データを対象とした ビジネス応用事例

株式会社LIFULL

LIFULL HOME'S事業本部 プロダクトエンジニアリング部

主席研究員

清田 陽司



# 住まいを探す

総掲載物件数 6,654,709件  
本日の新着物件 137,775件

賃貸

新築マンション

中古マンション

新築一戸建て

中古一戸建て

土地



住所から



駅・路線から



通勤・通学時間から



路線図から



車の移動時間から



地図から



不動産会社から



タグから

# アジェンダ

- 「おとり物件」の防止に向けた取り組みの紹介
- 不動産売却査定におけるLLM活用の取り組み
- LIFULL HOME'Sデータセットの拡充

# 「おとり物件」の防止に 向けた取り組みの紹介

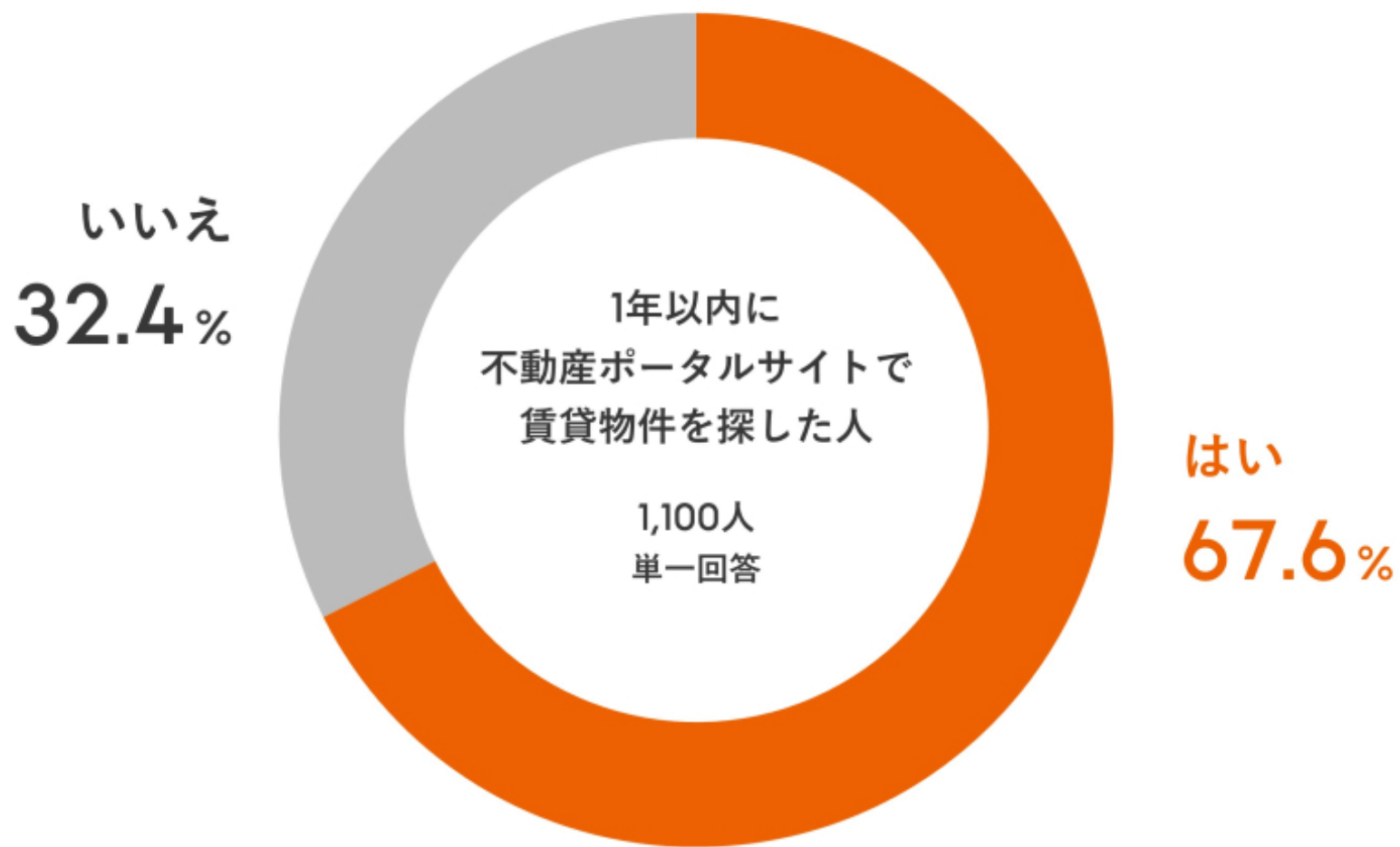
ホームズは

◆◆ 物件鮮度 ◆◆

No.1

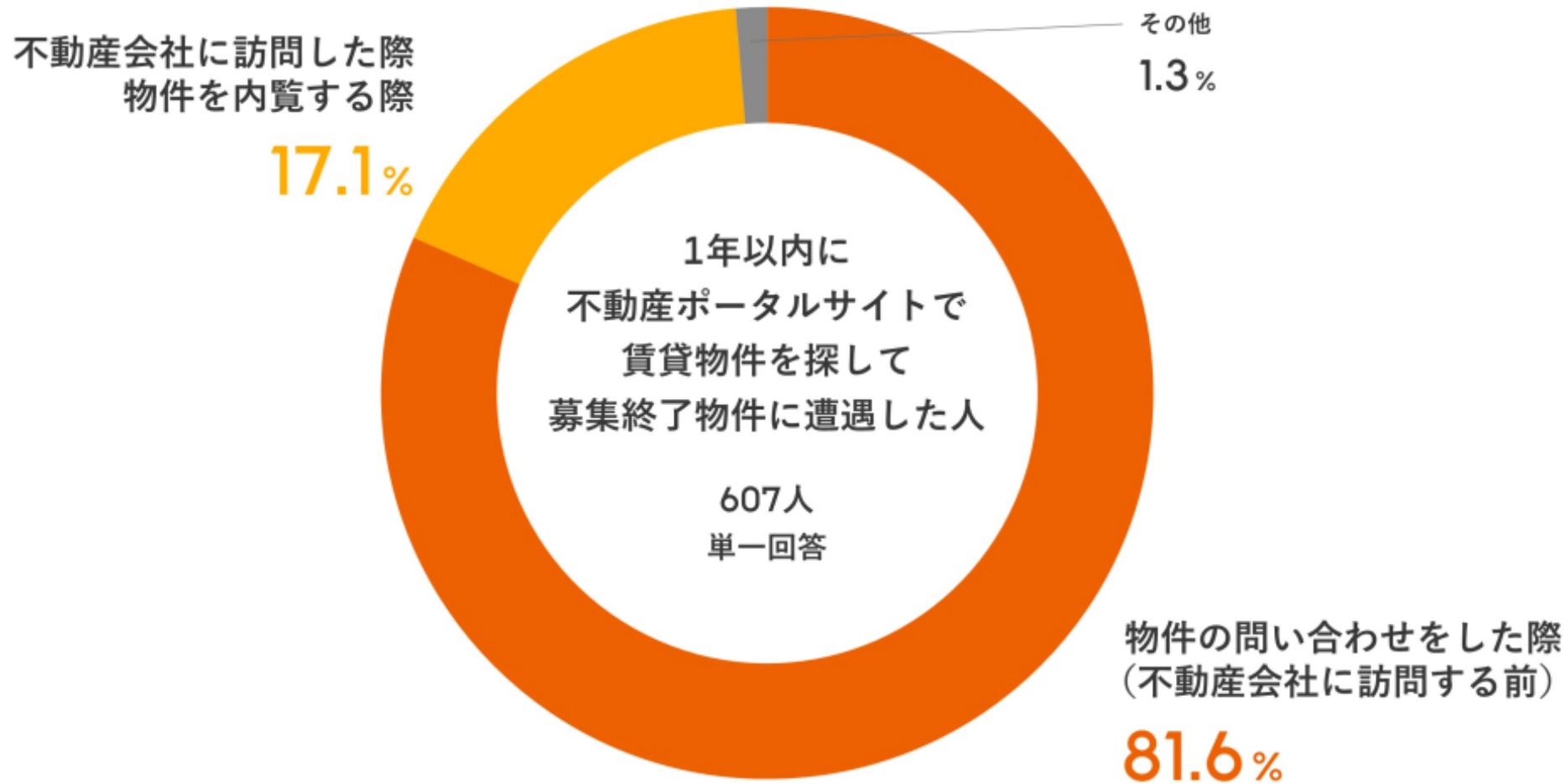


不動産ポータルサイトに掲載されている物件に問い合わせたとき  
「その物件は申込できない」と不動産会社から言われたことはありますか

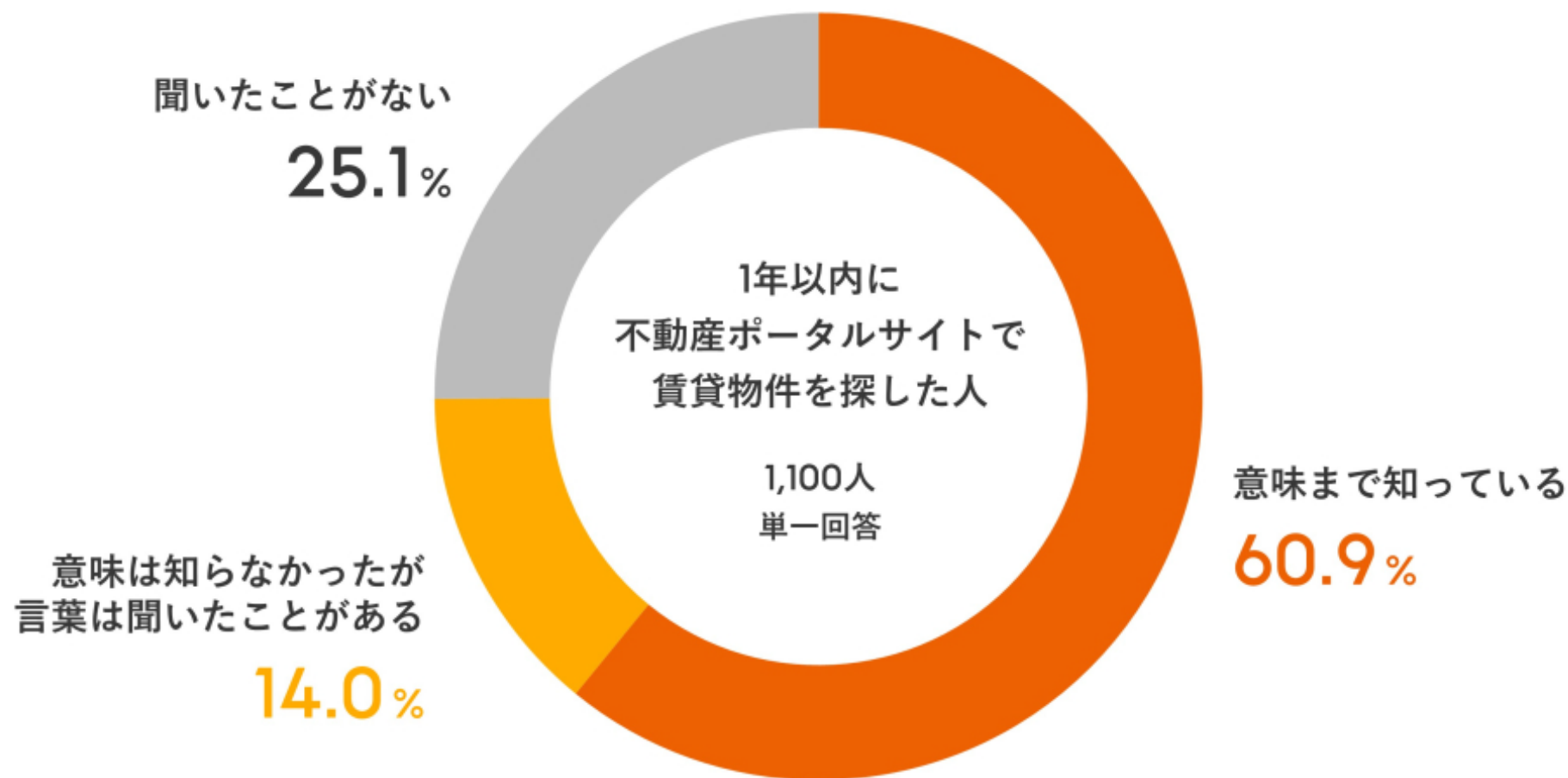


## 見つけた物件が募集終了していると感じたタイミングはいつですか

※複数回ある場合は直近の住まい探しについて

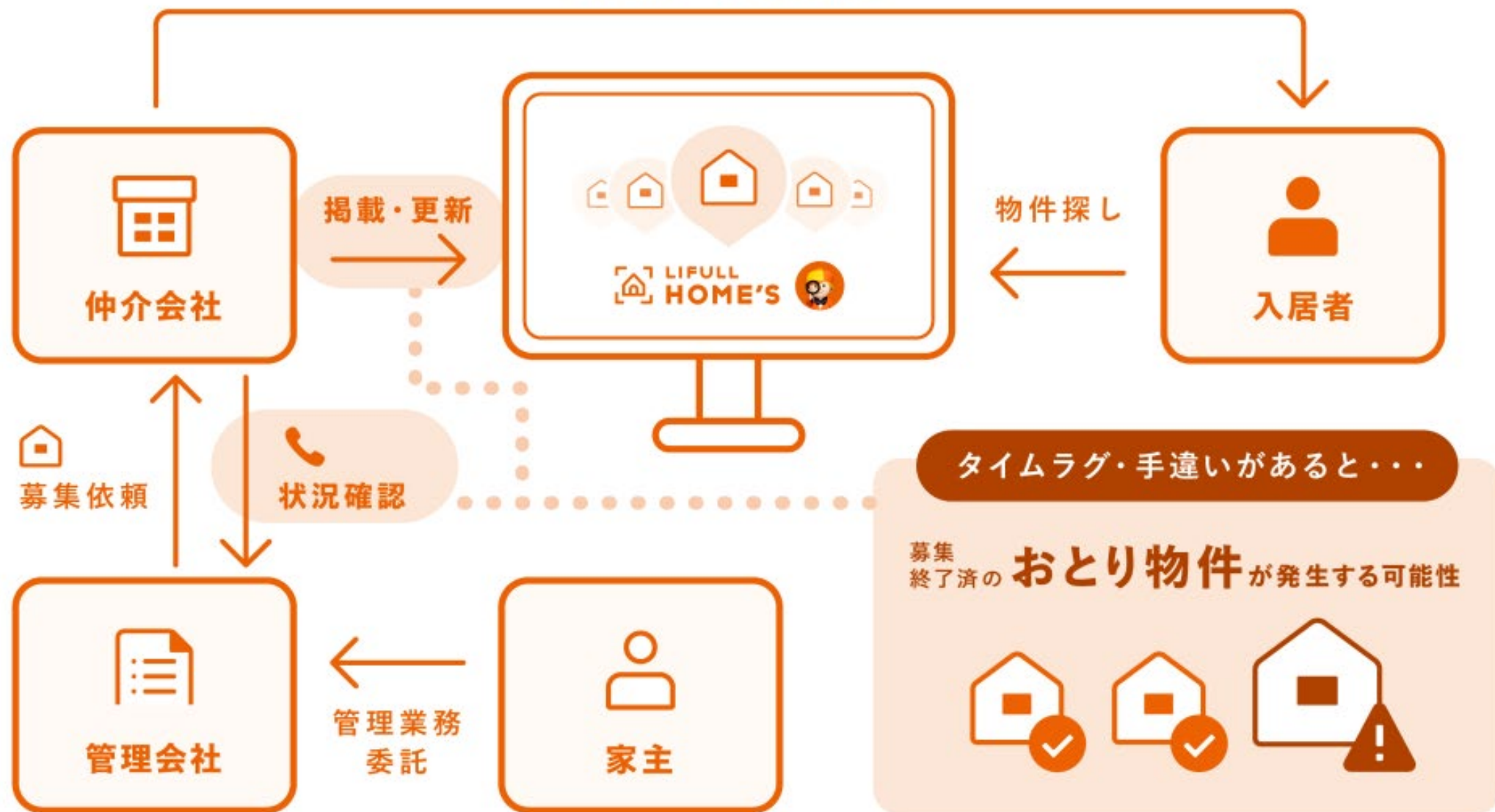


## 「おとり物件※」という言葉を知っていますか



※「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

## 物件紹介・契約手続き



従来

仲介会社が LIFULL HOME'S の掲載情報を更新



募集終了連絡



状況確認



掲載・更新



新たな取り組み

仲介会社を介さず、LIFULL HOME'S が掲載情報を更新

※従来の仲介会社が LIFULL HOME'S の掲載情報を更新する方法と並行



募集終了連絡



掲載・更新



募集終了物件



A,B社の掲載状況をもとに、  
C社の掲載中物件が  
募集終了していることを確認

本当に募集終了？

不動産データを  
かけ合わせることで、  
さらに精度向上を  
図っています

- 仲介会社へ通知
- 自動で掲載終了

💡 物件広告の消し忘れを検知



過去の調査データや  
不動産データ...etc



学習  
→



AI

検知

DATABASE

LIFULL HOME'S

おとり物件の発生防止

掲載中 物件

募集中 

募集中 

募集中 

募集中 

募集中 

募集中 

募集中 



# 不動産売却査定における LLM活用の取り組み

共同開発



株式会社ウィル

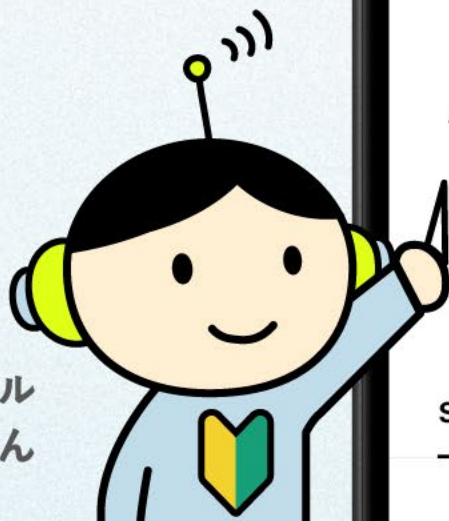


LIFULL

# 新生成AIエンジン搭載 AIウィルくんのマンション査定 BETA LINEでリリース

2025年5月20日より提供開始

株式会社ウィル  
AIウィルくん



# 「AIウィルくんのマンション査定 BETA」の特徴

- 査定価格の「理由」を解説
- ユーザーの質問や相談に回答
- リアルタイムな情報で価格推定
- データが少ないエリアにも柔軟に対応

# LIFULL HOME'S データセットの拡充

# LIFULL HOME'S データセットの拡充

## 5年半分の賃貸・売買物件 データの追加

- 期間: 2018年10月～2024年3月
- 物件データのほか、付帯する物件画像データも合わせて提供

ぜひご活用ください！

English

NII 国立情報学研究所 National Institute of Informatics

情報学研究データリポジトリ

HOME データ一覧 研究成果一覧 ユーザーフォーラム 組織 関連リンク お問い合わせ

> HOME > データ一覧 > LIFULL HOME'Sデータセット

### LIFULL HOME'Sデータセット (旧名称: HOME'Sデータセット)

国立情報学研究所が株式会社LIFULL (旧社名 株式会社ネクスト) から提供を受けて研究者に提供しているデータセットです。

2025/05/27 更新

#### データ概要

不動産・住宅情報サイトLIFULL HOME'Sに掲載されたデータです。

- 賃貸物件スナップショットデータ (2015年9月時点, 物件データ+画像データ)**  
全国約533万件についての賃料, 面積, 立地 (市区町村, 郵便番号, 最寄り駅, 徒歩分), 築年数, 間取り, 建物構造, 諸設備などのデータと, 各物件に対する間取り図や室内写真など約8,300万枚の画像データです。IDはユニーク番号に変換済みで, 特定の物件に紐付く属性は含んでおりません。賃貸物件データはTSV形式のファイルで約1.6GBです。画像データは最大横120ピクセル×縦120ピクセルのJPEG形式で, 圧縮ファイルで約210GBとなります。画像のメタデータには「玄関」「キッチン」といった画像の種別や, 一部にはフリーテキストによる説明が付与されています。
  - 高精細度間取り図画像データ**  
賃貸物件スナップショットの画像データのうち, 間取り図に関しての高精細度版の画像データ約515万枚です。JPEG形式で, 圧縮ファイルで約140GBとなります。本データに関しては別途お申し込みが必要です (詳細は下部の「お申し込み」欄をご覧ください)。
- 賃貸・売買物件月次データ (2015年7月～2017年6月の24ヶ月分)**  
賃料もしくは価格, 面積, 立地 (市区町村, 郵便番号, 最寄り駅, 徒歩分, 緯度・経度), 築年数, 間取り, 建物構造, 諸設備などのデータです。24ヶ月の各々の期間 (1日～末日) に掲載されていた物件情報を抽出したものです。物件IDは他のデータとは対応していません。また, 同一物件については機械的な戸寄せ処理済みです。データはTSV形式で, ファイルサイズは各々1.7～4.5GBです。
- 賃貸・売買物件掲載期間データ (2018年10月～2024年3月の5年6ヶ月分) 2025-05-23 新規**  
各物件の詳細情報や掲載期間 (掲載開始日, 掲載終了日) を募集広告単位で一覧にしたもの (賃貸928万件/売買77万件) です。月次データと同等の項目に加えて, 賃貸物件については, 各物件の「こだわり条件」**「LIFULLタグ」**の情報も付与されています。物件IDは他のデータとは対応していません。また, 同一物件については機械的な戸寄せ処理済みです。データはTSV形式で, ファイルサイズは計約2.6GBです。
  - 高精細度画像データ**  
賃貸・売買物件掲載期間データの中からランダムに選択した一部の物件に紐づく高精細度版の画像データ (賃貸4415物件, 98130枚/売買3426物件, 64197枚) です。JPEG形式で, 圧縮ファイルで約10GBとなります。画像のメタデータには「玄関」「キッチン」といった画像の種別や, 一部にはフリーテキストによる説明が付与されています。本データに関しては別途お申し込みが必要です (詳細は下部の「お申し込み」欄をご覧ください)。