生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性

2026/8　開催

※本資料における情報は、2026年7月末時点のものです。
　また、スライドについては無断での複製、転載を固く禁じます。

LIFULL

© 2025 LIFULL Co., Ltd.



Nishiyama Takehito

西山　武人

LIFULL HOME'S事業本部
ビジネスエンゲージメント部アカウントグロースユニット

LIFULL HOME'Sアカデミー専任講師

2009年4月～2013年9月
HOME'S（現・LIFULL HOME'S）：賃貸・売買領域の広告営業
京阪神・九州エリア：LIFULL HOME'S会員フォロー・新規会員開拓
首都圏：新規会員開拓の専任部署・新築分譲マンションデベロッパー・広告代理店担当

2013年10～2016年1月
HOME'S注文住宅・リフォーム：営業支援・事業戦略職
中期経営計画策定サポート・Webマーケティング業務

2016年2月～2018年3月
「LIFULL HOME'S 空き家バンク」プロジェクト立ち上げ
全国の自治体・不動産事業者向けセミナーに登壇

2018年4月～現在
不動産・住宅業界向けの人材育成・組織開発をテーマに、講師職に従事

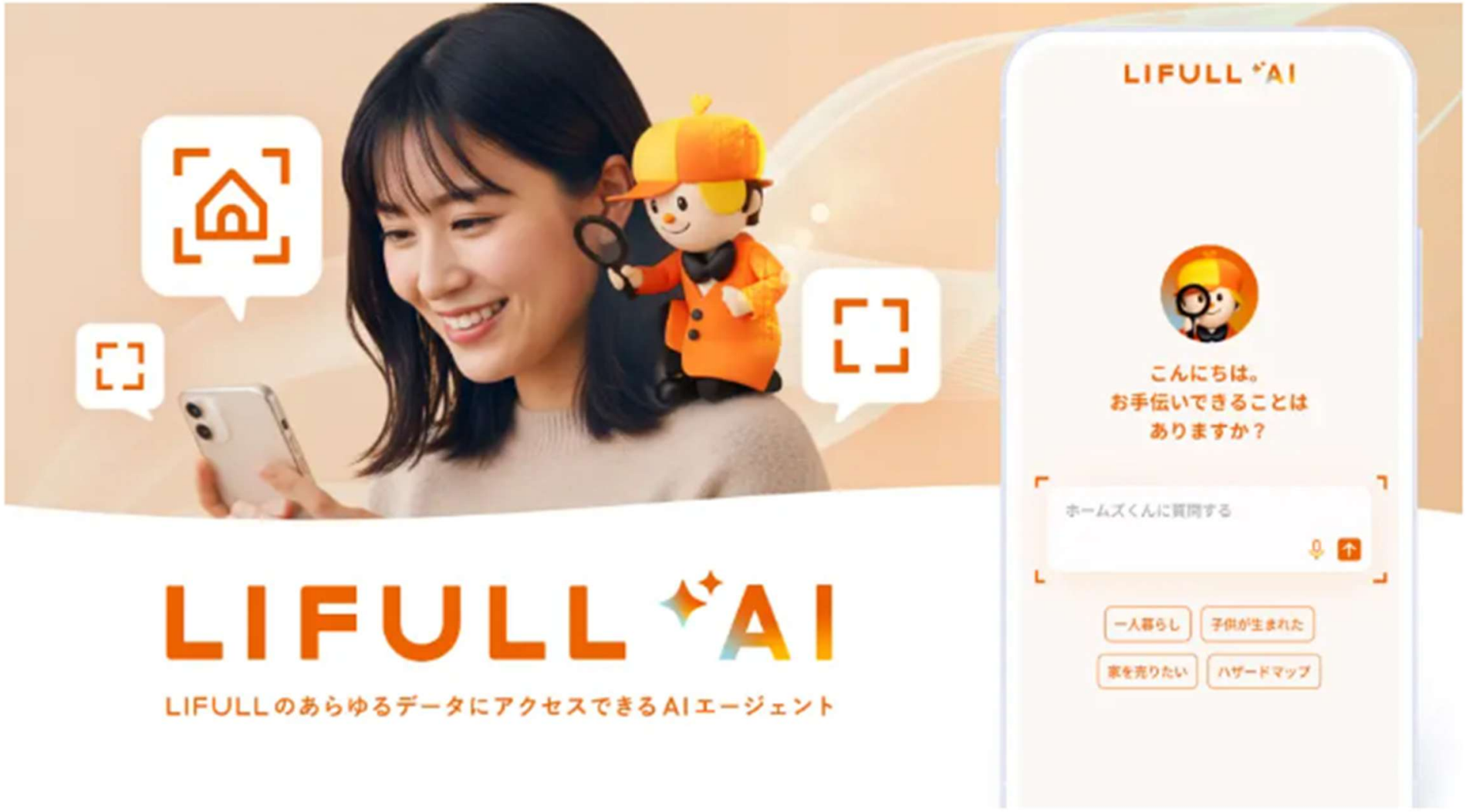
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

LIFULLのテクノロジーを活用した取り組み

- **不動産DXパートナーシップ に関する基本協定を締結**
  ハウスコム社（24年3月発表）
  野村不動産ソリューションズ社（24年4月発表）
  ツクルバ社（24年5月発表）
- 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（24年4月発表）
- LIFULL HOME'S と野村不動産ソリューションズが生成AIを活用した一般ユーザー向けの不動産取引相談AIサービス「AI ANSWER Plus（ベータ版）」を共同開発＆提供開始（23年11月発表）
- LIFULL HOME'S、「ChatGPT」の技術を活用し不動産業界で初めて住宅弱者の住まい探し支援に特化したAIチャット「接客サポートAI by FRIENDLY DOOR（BETA版）」を提供（23年8月）

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

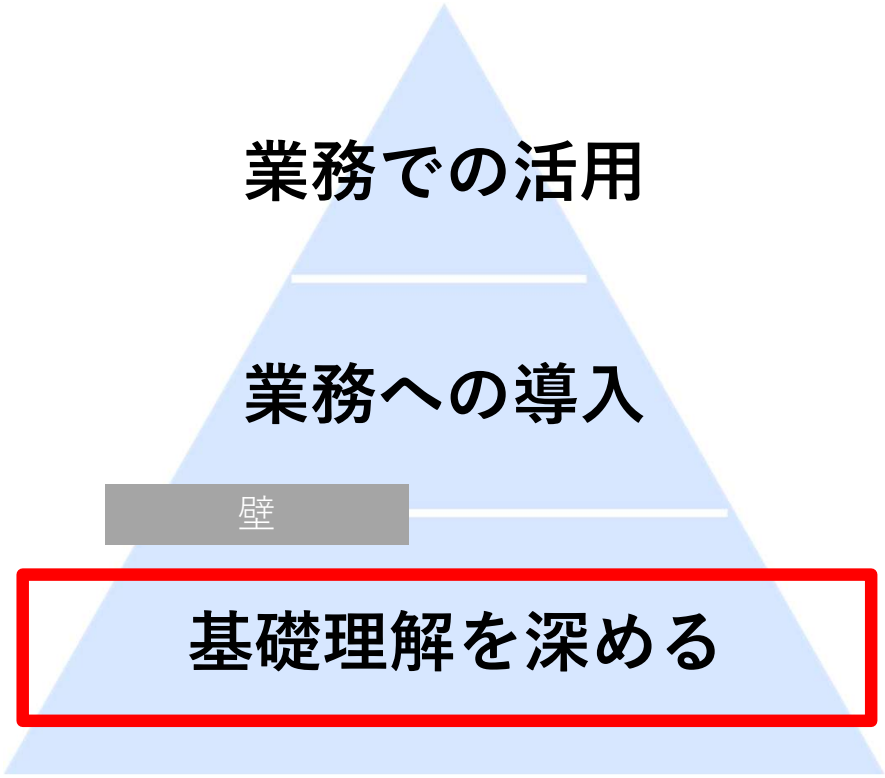
LIFULLのテクノロジーを活用した取り組み



- 2025年12月17日リリース

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

本日の研修イメージ



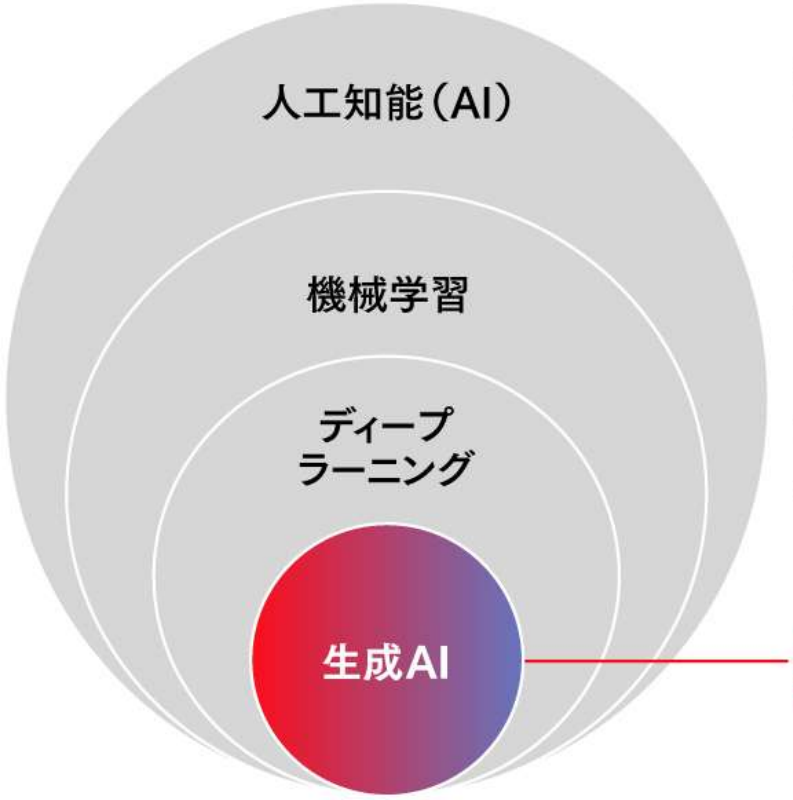
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

目次

- はじめに
- 生成AIとは何か
  - AIの基本的な概念
  - 生成AIの定義と仕組み
- 不動産・住宅業界における生成AIの影響
  - 市場分析と予測/利用状況
  - カスタマーサポートの活用例
- 現場で使う際の考え方
  - 不動産・住宅業界での活用事例とリスク
- まとめ
  - 住替え検討者の観点
  - 不動産事業者の観点

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIの仕組み※身近なものを例として



通常は人間の知性を必要とするような高度な作業を行うことができるコンピューターシステム

データのパターンを分析しながら、学習・適応することができるシステム

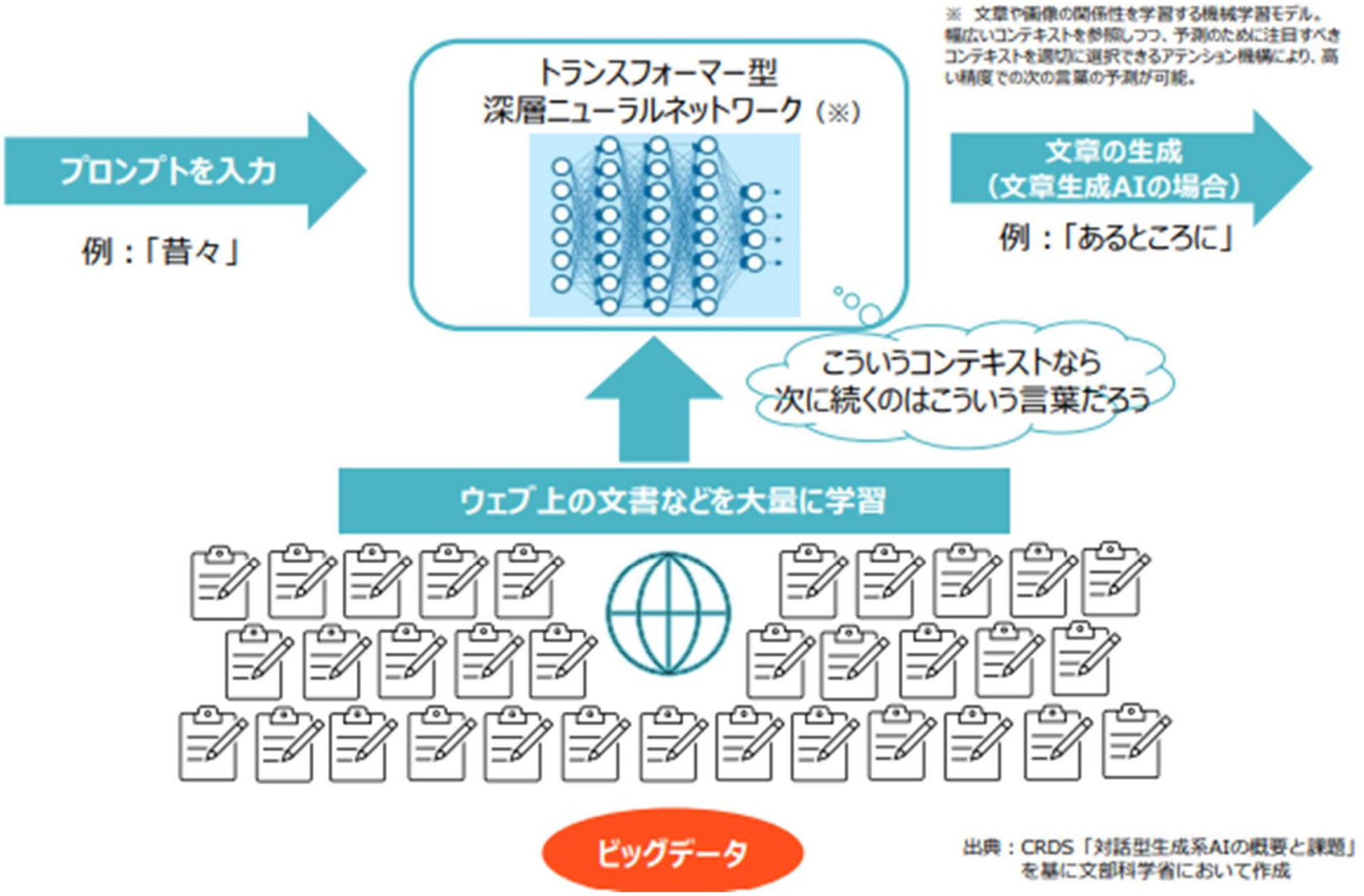
データからの学習・適応に多層の「ニューラルネットワーク」を利用するシステム

大量のデータで学習し、物語、画像などの新しいコンテンツを生成するシステム

出所：ベイン・アンド・カンパニー

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIの仕組み



出典：CRDS「対話型生成系AIの概要と課題」
を基に文部科学省において作成

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIの仕組み

- **大規模学習**

膨大なテキストや画像データを解析し、要素間の相関関係やパターンを学習する

- **確率的予測**

ある要素の次に続く「最も自然な要素（単語や画素）」を統計的に計算する

- **文脈の理解**

指示の意図を汲み取り、状況に合わせた最適な回答を構成する

- **創造的出力**

既存の模倣にとどまらず、学習した法則を組み合わせて新たなコンテンツを生成する

- **推論エンジン**

人間のような思考ではなく、緻密な計算によって「**正解に近い、もっともらしい表現**」を導き出す

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

●●マンション神楽坂201

敷金・礼金0円！！

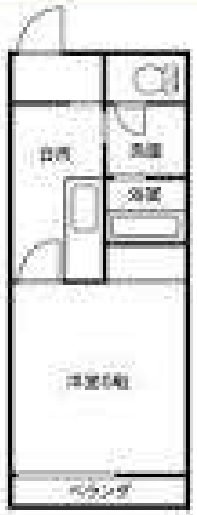
東京メトロ東西線「神楽坂駅」徒歩5分
都営大江戸線「牛込神楽坂駅」徒歩5分

賃料90,000円 管理費8,000円









周辺地図



・モニター付インターホン
・追焚機能
・システムキッチン
・ウォシュレット
・浴室乾燥

所在地	東京都新宿区○○町
物件種別	アパート
構造	木造
専有面積	21.28㎡
築年月	2016年5月
入居時期	相談
契約期間	普通借家2年
駐車場	なし
その他費用	鍵交換費用：22,000円 退去時清掃費：49,500円
備考	

[redacted]

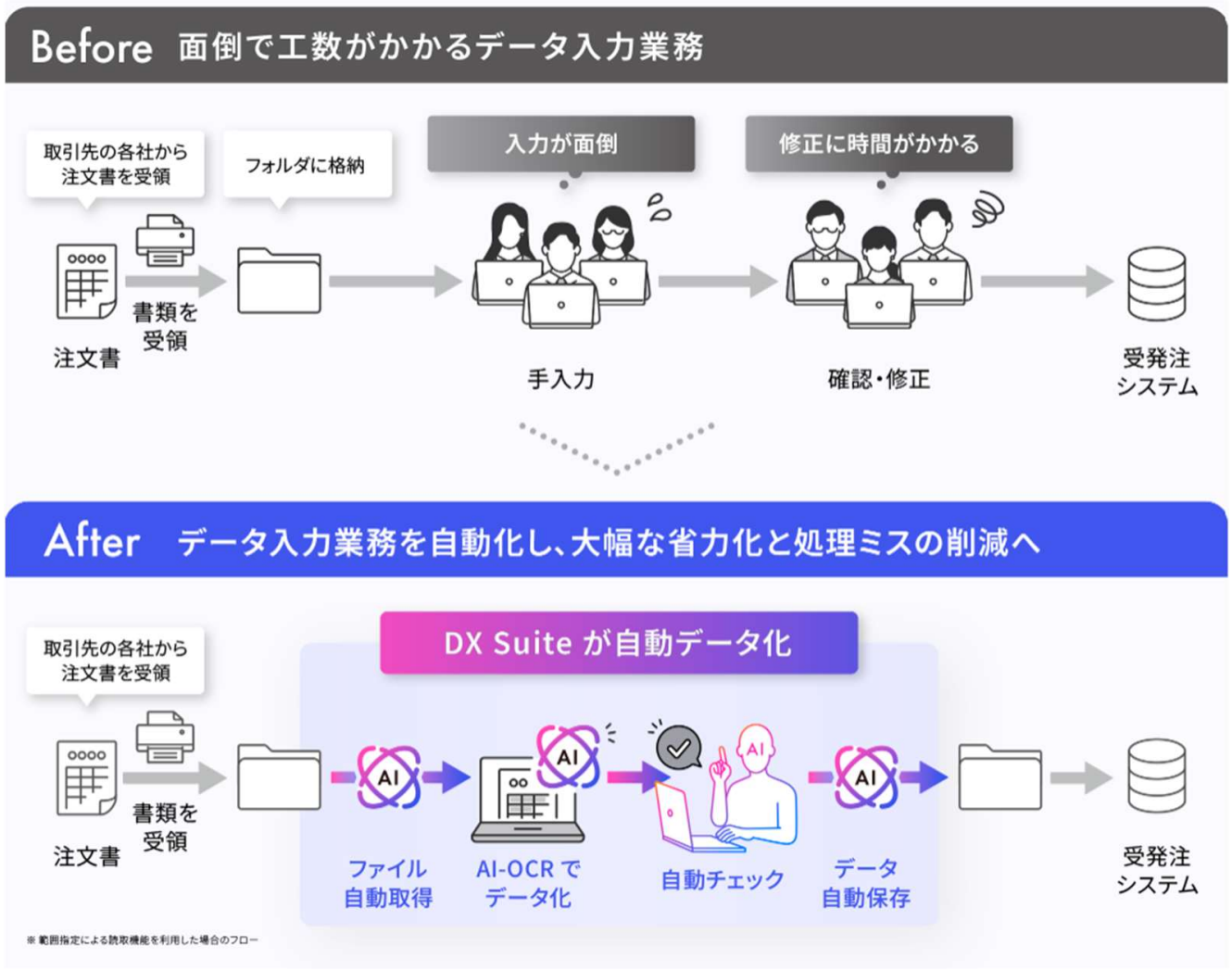
株式会社[redacted]
宅地建物取引業　東京都知事(1)第111931号
〒104-0061東京都中央区銀座6丁目10-1 GINZA SIX 11F
TEL：03-6228-5861　FAX：03-6228-5862

AD100

取引態様：代理
担当者：○○

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考資料：AI-OCRの進化



AI inside株式会社公式HPより

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

よくある誤解・不動産業界ならではの背景

- 生成AIは人間の仕事を奪うか
- 学習データの少ない領域であること





© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIとは何か

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

言葉としての定義

- **生成AI**
- 文字などの入力に対してテキスト、画像
  または他のメディアを応答として生成する
- 人工知能システムの一種

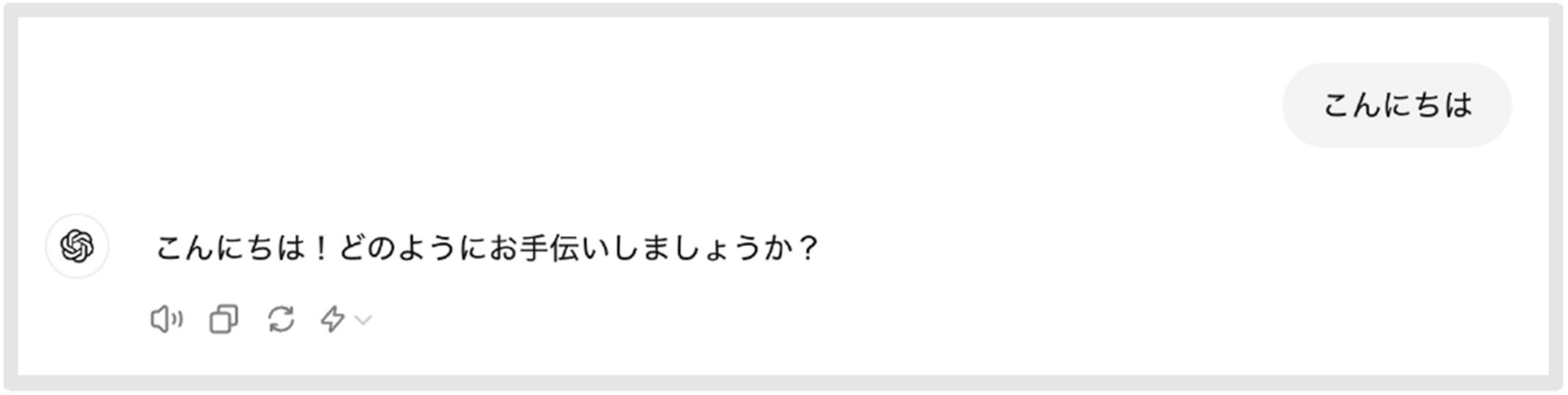
- **ChatGPT**
- OpenAIが2022年11月
- 人工知能チャットボットであり、生成AIの一種

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIとは何か/AIの基本的な概念

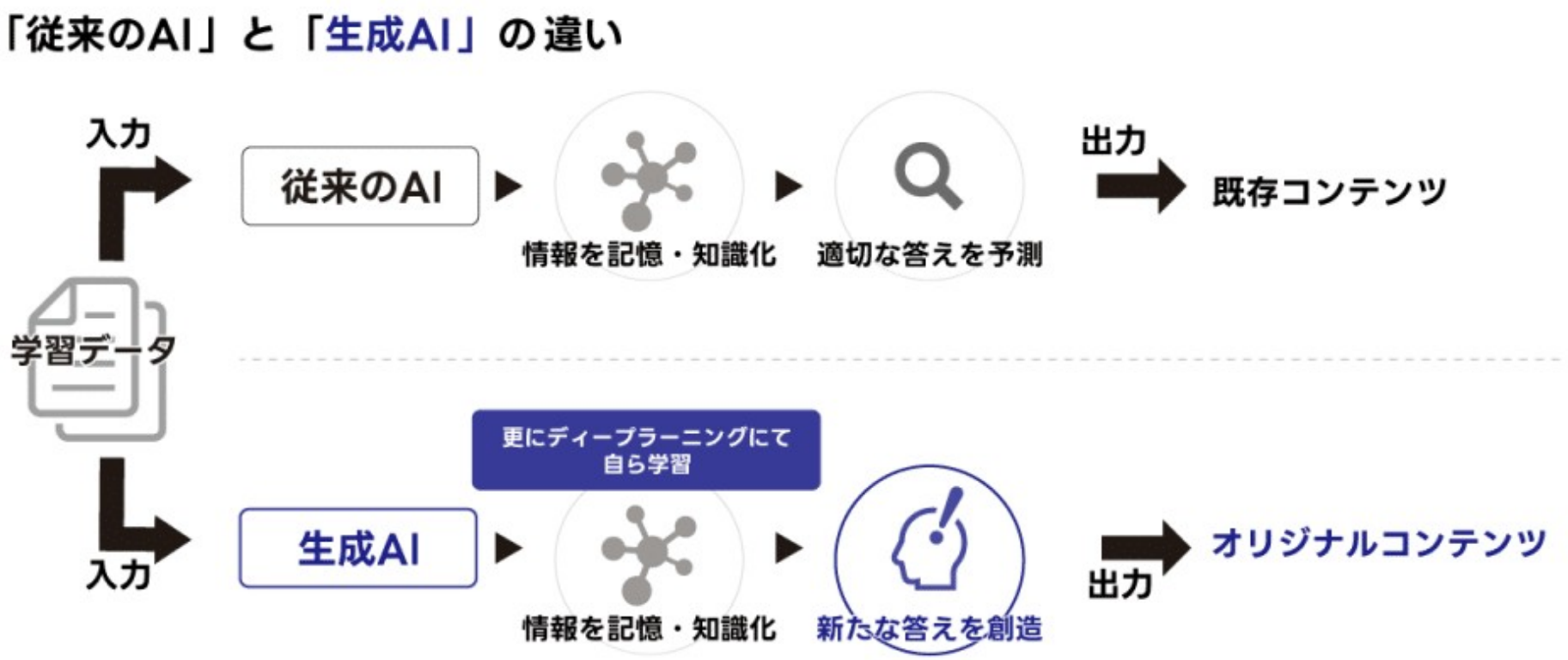
OpenAIのChatGPT。テキストチャットのサービスでした。

2022年11月30日発表



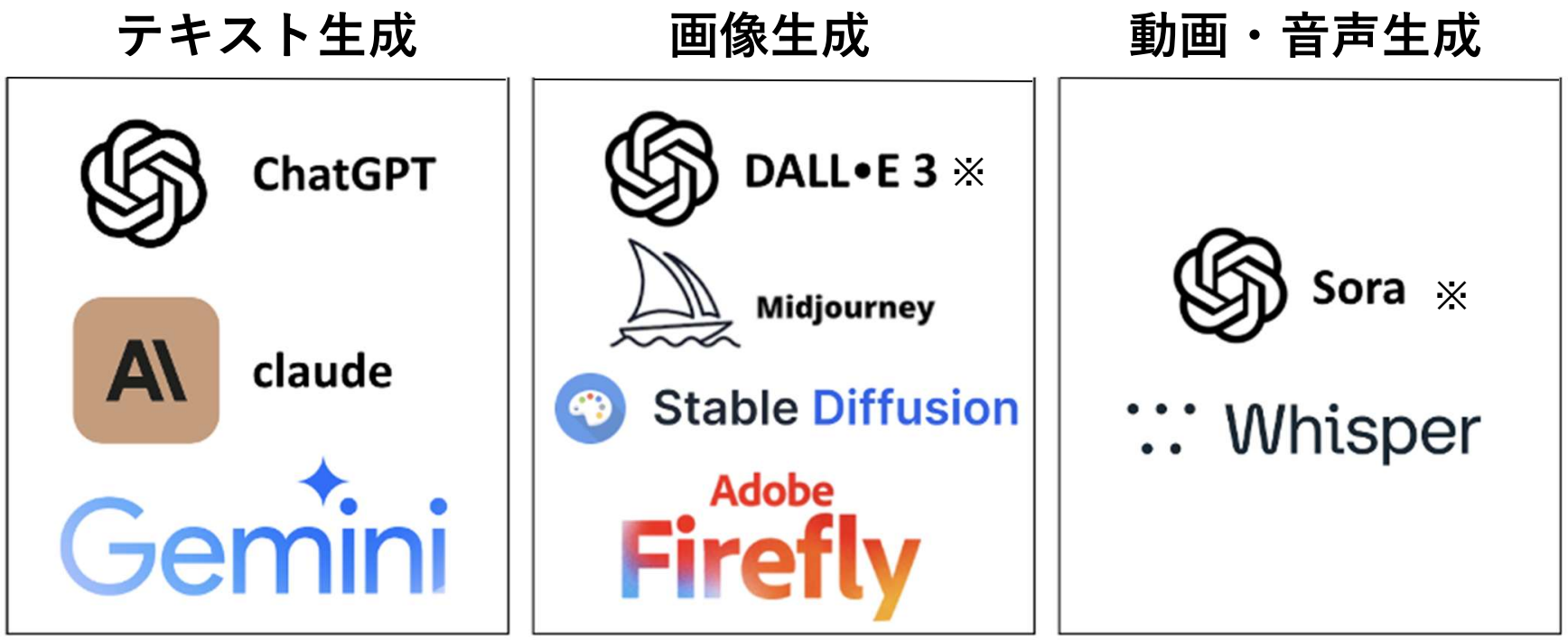
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIとは何か/定義と仕組み



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIとは何か/さまざまな「モデル」



皆様にとっての「顧客」も同様に利用ができるため

「情報武装」に立ち向かう必要がある

※Web版とアプリ版がすでに終了
API版が年内に終了予定

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考資料：2024年7月頃に利用した資料

GPT-4oはこのくらいの問答ができる



プラウド千歳烏山アベニューの間取りについて解説して。どんな暮らしに向いてそう？

この間取りに向いている暮らし

1. **ファミリー向け**
   - 6畳の洋室と4畳の洋室があるため、夫婦と子供一人のファミリーに適しています
   - 広々としたLDKは家族全員が集まるスペースとして十分な広さがあります。
2. **カップルや新婚夫婦向け**
   - 大きなLDKは、二人の生活にゆとりをもたらし、4畳の部屋を仕事部屋や趣味の部屋として利用できます。
   - バルコニーもあり、休日には外の空気を感じながらリラックスすることができます。
3. **ホームオフィスを持つ人向け**
   - 4畳の洋室を仕事部屋として利用することで、自宅での仕事がしやすくなります。
   - 広いリビングでのリフレッシュも可能です。

総評

この間取りは、様々なライフスタイルに対応できる柔軟性があります。広いリビングダイニングキッチンや適度な広さの洋室があり、家族構成やライフスタイルに応じて使い分けることができます。特に、ファミリーやカップルにとって住みやすい間取りとなっています。

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考資料：2025年12月に利用した資料

•Before（人間が書いた無機質な文）：
「築35年、駅徒歩12分。リフォーム済み。南向きで日当たり良好。
静かな住宅街です。内覧予約受付中。」

•AIへの指示（プロンプト）：
「この物件の弱点を魅力に変えてください。
ターゲットは**『今の家賃が高く、広さを求めている子育て世代』です。
地域情報の材料：『近くの商店街のコロッケが絶品』**を
追加してください。」

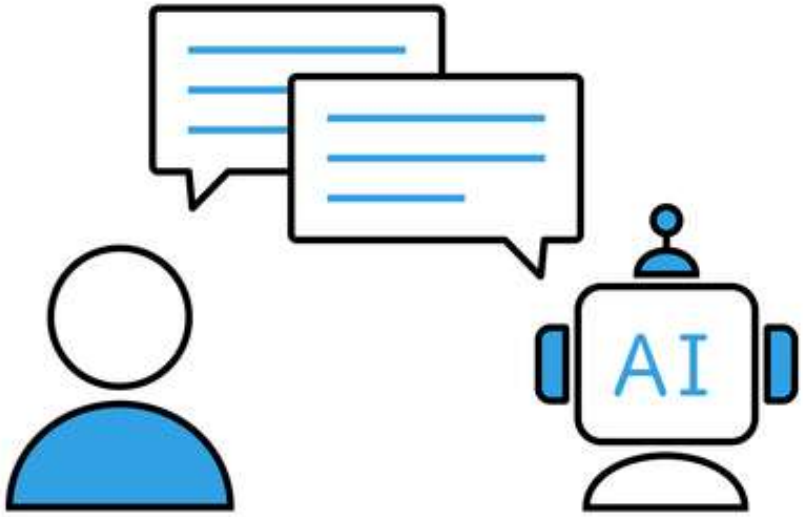
•After（AIが生成した文）：
「**『家賃を抑えて、子供に個室を。』** 築年数は経過していますが、
その分広さと陽だまりを確保しました。学校帰りに親子で寄り道したくなる、
あの商店街の絶品コロッケがある街。駅からの12分は、
今日の出来事を話す大切な親子時間になります。」

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIとは何か/押さえるべきポイント

「指示」と「対話」をする力が
生成AIとの関わり方におけるポイント

- 生成AIに対して、的確な指示が出せると、より自身に合った「専用アシスタント」になりうる。
- 利用者のことも学習をするため、業務知識を備え、対話ができるパートナー的存在に。



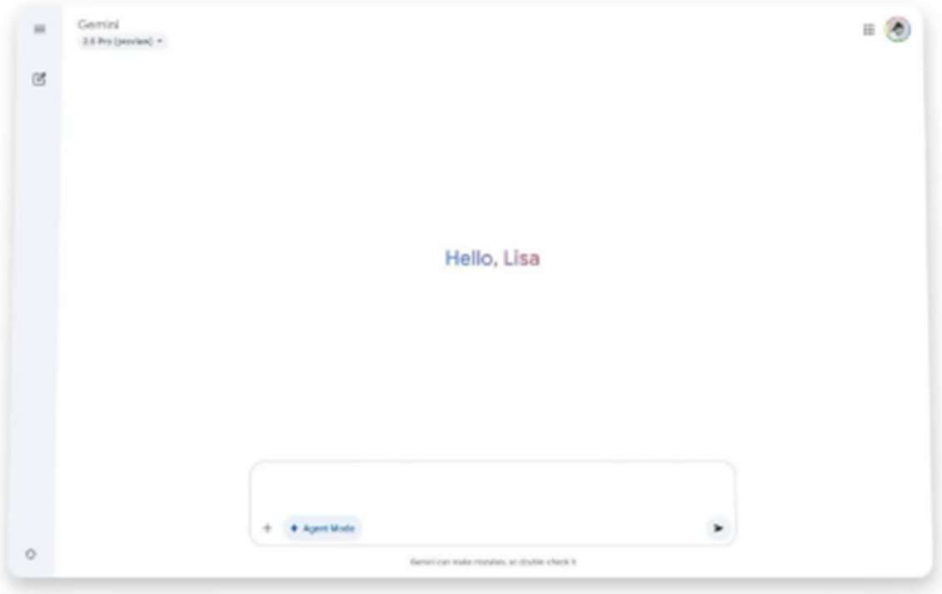
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

不動産・住宅業界への生成AIの影響

-不動産業務で何ができるようになるのか-

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

市場分析と予測



Gemini × Zillow

Org流入とAI利用シェア予測

Gartner社（ 2024年の最新予測）

2026年までに検索エンジンの利用量全体が25%減少。

Semrush社

2028年にトラフィックの75%はLLM経由に。

年	従来のオーガニック検索のシェア	AIのシェア
2025	97%	4%
2026	83%	17%
2027	52%	48%
2028	25%	75%

出展：Exploding Topics / Semrush

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

市場分析と予測



・AIに引用されやすいコンテンツ
「よくある質問」の充実化
地域情報の深堀

・データの構造化と技術的最適化
※例：HP制作会社とのやり取り

・信頼性の明示
執筆者情報の公開:
Googleプロフィールの活用

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考事例：Googleプロフィールの活用

ビジネスプロフィール

Googleビジネスプロフィール

Googleマップ やGoogle検索結果上にて
企業情報を表示・管理・運用ができる無料サービスです。

▼マップ上での表示イメージ



▼住宅領域で登録できる業種の例

工務店/不動産会社





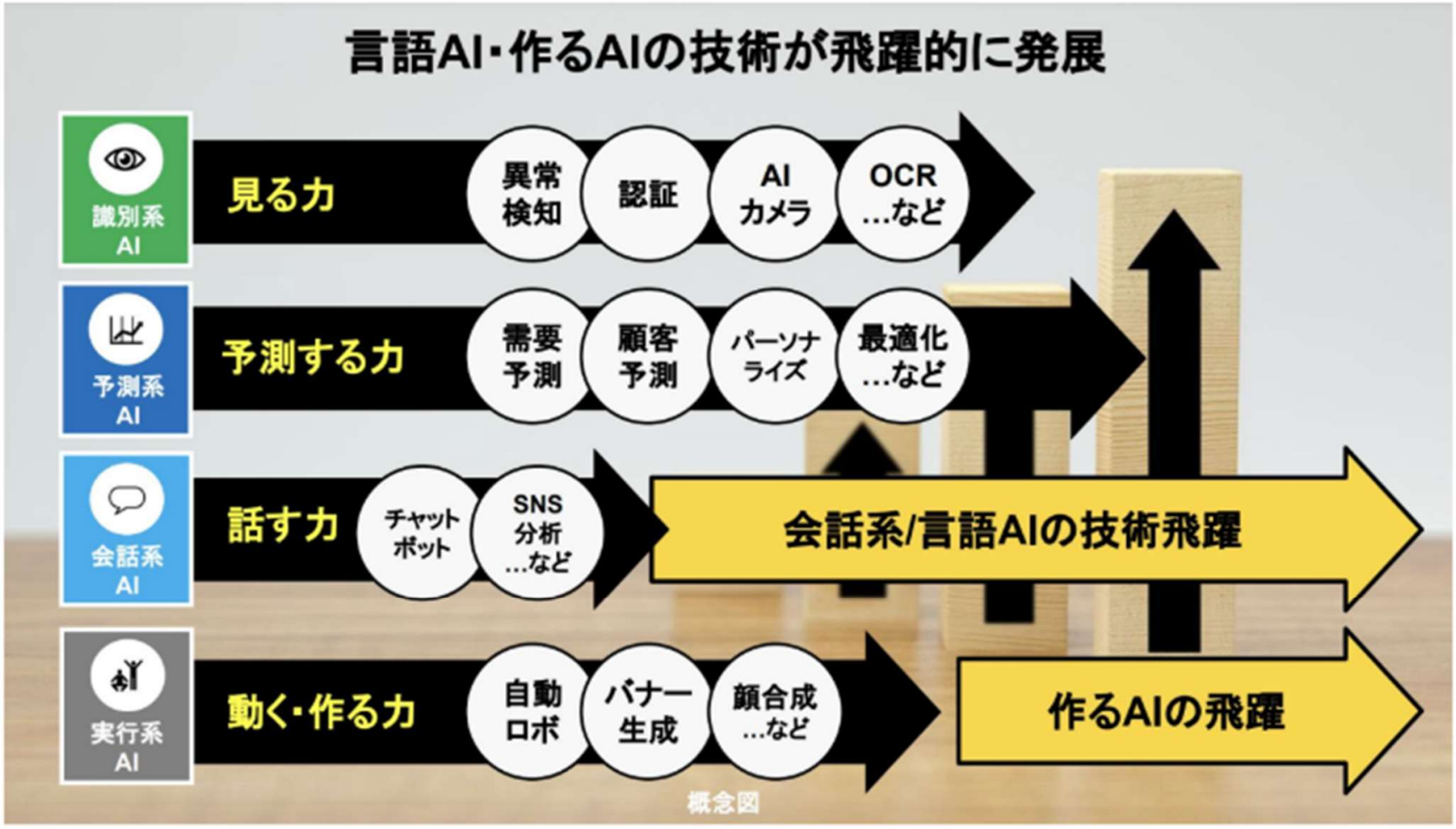
住宅展示場





© 2025 LIFULL Co., Ltd.

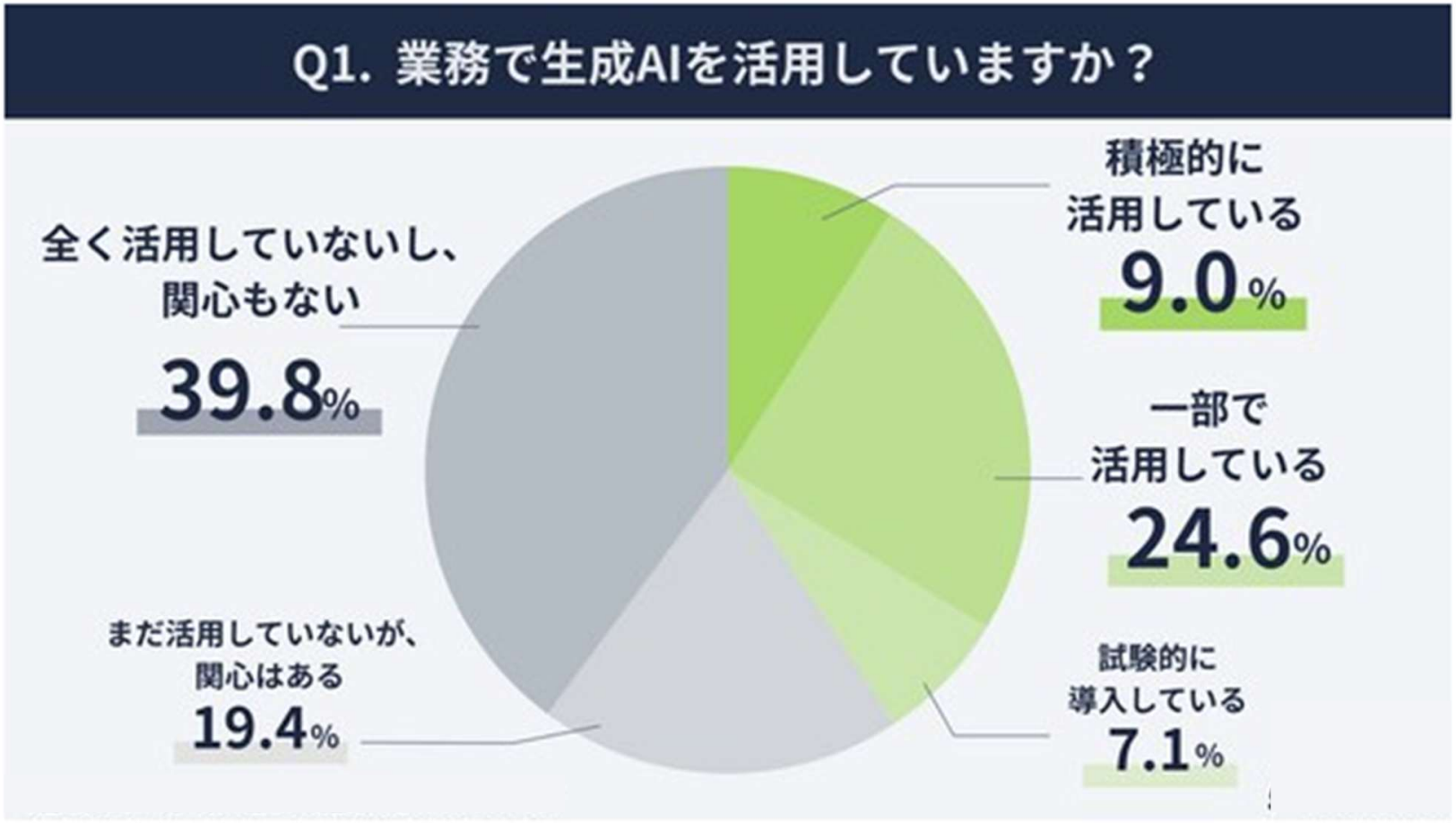
市場分析と予測



参照：株式会社ELYZA 野口竜司さんセミナー資料より

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

市場分析と予測/利用状況



【引用】不動産業編　生成AI活用　実態調査
調査時期：2025年7月　調査対象：不動産業界で働くビジネスパーソン
アルサーガパートナーズ株式会社

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

市場分析と予測/利用状況

- 生成AI活用層は約40%　→　二極化。
- 契約書、価格分析、文章作成など実務に即した活用。
- 「使ってみれば」業務効率を感じる層が8割超。
- 一方で「使い方がわからない」→　教育と伴走。
- 最大の壁は「セキュリティ」

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

市場分析と予測/利用状況

- 物件情報のレコメンド
- 顧客からの問合せ対応の自動化
- マンション管理システム
- 定型化した業務の効率化
- 価格査定
- ホームステージング

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

バーチャルホームステージング



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考：生成AIへの質問の仕方

複数のステップに分けることが推奨

1回ですべてを聞かない・聞こうとしない
「全体像の整理」→「各論の深掘り」→「最終的なまとめ」と段階を踏む。

プロンプト反復: 最新の研究では、**同じ指示を2回連続でコピペして送る**だけで、
特に分類や情報の抽出タスクで**正答率が跳ね上がる**ことが分かっています。

ステップバイステップで考える:「順を追って考えて」と付け加えることで、
AI内部での思考プロセスが整理されます。

役割（ロール）を与える:「あなたはプロの編集者です」などと設定することで、
回答のトーンや専門性が安定します。

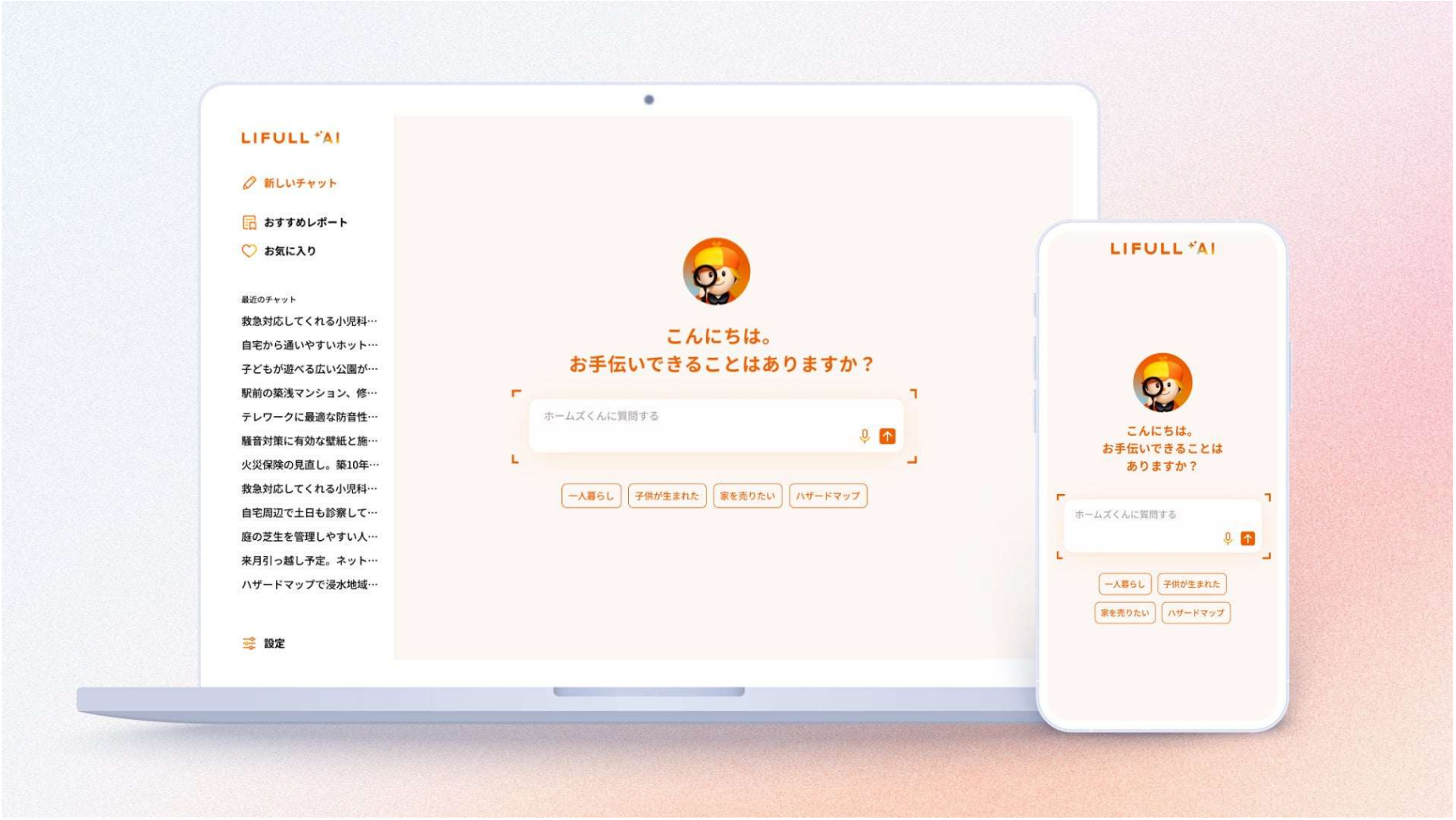
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考：公的データの高い信頼性



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

カスタマーサポートの活用例①：検索体験の変容



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

カスタマーサポートの活用例②：業務活用



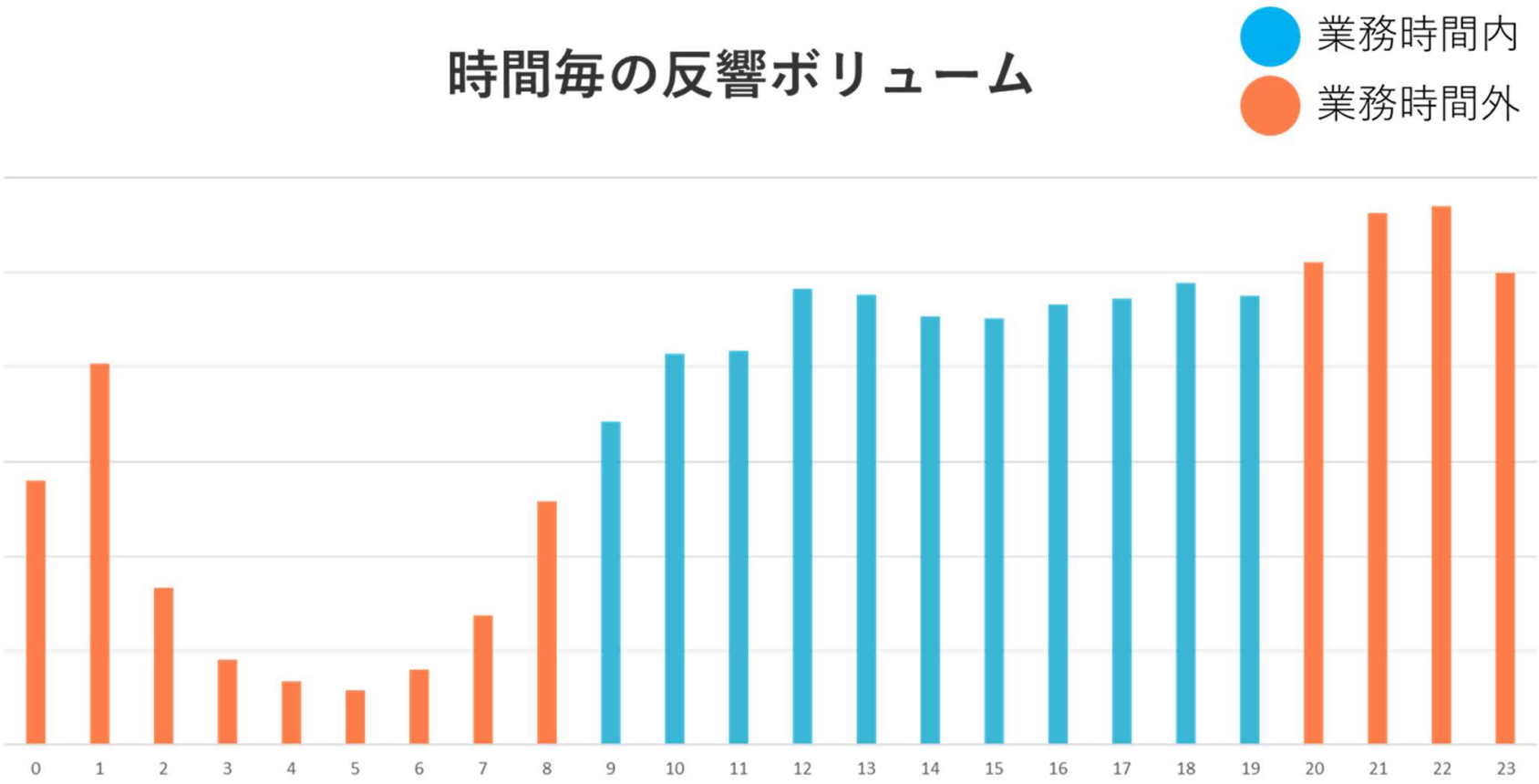
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

カスタマーサポートの活用例②：業務活用



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

カスタマーサポートの活用例③：未来の反響対応



業務時間外：43%　業務時間内：57%　約半数が営業時間外の反響の為、
営業時間外の対応ルールを策定が必要。

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

現場で使う際の注意点や考え方

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性

- 機密情報の取り扱い
- 個人情報・プライバシーの問題
- 内容の正誤（管理/監視）

↓

有効活用する上での整備が必要/ただし活用可能な範囲が広がれば

消費者目線での住み替え体験に大きな変化が生まれる。

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AI×不動産業界を考える

生成AIの活用で移管しやすいもの
▶業務負担が減る

- 自社HPやポータルサイトへの出稿作業
- 定型的なFAQ（チャットボット）
- 公的データを用いた市場分析
- 間取り、図面作成、契約書作成補助
- 内見予約やスケジュール調整補助

（相対的に）価値が向上するもの
▶今後の差別化ポイント

- 接客、ヒアリングからの提案
- 物件の現地見学や案内
- オーナー交渉
- 不動産評価、不動産鑑定の意思決定
- 住宅ローンや税務等のコンサルティング
- 信頼関係の構築



© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考：構成要素の基本

プロンプトを書く上で基本構成としては、
①役割
②指示・質問
③目的
④条件
⑤解答例
⑥処理のデータ
⑦出力形式
＋
全社での利用ルール策定が前提

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

AI活用前に意識したい5か条

- **事実の確認:**
  - AIが作成した「駅徒歩」「築年数」「周辺施設」の数字に1文字のミスもないか？
- **加工の明示:**
  - AIで家具を配置した場合、画像内に「**AIによる家具配置イメージです。現況とは異なります**」と記載したか？
- **欠点の隠匿禁止:**
  - AIの修復機能で「傷」「汚れ」「ひび割れ」など、お客様の不利益になる情報を消していないか？
- **著作権と肖像権:**
  - AIで生成した画像に、他人の顔や他社のロゴ、車のナンバープレートがはっきり写り込んでいないか？
- **最終責任の明確化:**
  - この内容を宅建士であるご自身が責任を持ってお客様に説明できるか？

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

参考：弊社での取り組み事例

従来の人対応



・担当者の知識によって
提供情報にバラつきがある

・推測による情報収集と提供

・対応速度がその時々で異なる

・所要時間が20分かかる

所要時間
20分

基本情報・挨拶

自己紹介

・問い合わせ物件情報
・物件URL
・質問回答
・最新募集状況

上記とは別の
ご提案物件

ご興味のありそうな
まち情報

・お部屋探し情報
・アドバイス
・来店喚起

生成AI＋人対応

基本情報・挨拶

・自己紹介
・自身の強みや事例
・会社のPR

自動

・問い合わせ物件情報
・物件URL
・質問回答
・最新募集状況

自動

LH検索履歴や同属性の
傾向から選ぶ
おすすめ物件

自動

価格帯、LH検索履歴、同
属性の傾向から選ぶ
おすすめのまち情報

自動

・お部屋探し情報
・アドバイス
・来店喚起



・ユーザーに合わせた
価値ある情報を提供できる

・検索履歴や過去の情報から
おすすめ物件や最適な情報を
AIが選ぶ

・対応速度が従来の1/4

所要時間
5分

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

不動産・住宅業界での活用事例



【引用】株式会社アイスマイリー
建築・不動産業界AI導入事例カオスマップ

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

不動産・住宅業界での活用事例



- 顧客の要望と物件情報を照合

→　最適な提案内容を生成／蓄積できる

NotebookLM

- 各省庁や行政の条例、法令・規制や
  マニュアル/ガイドラインをアップロード

→膨大な資料を公的な資料から読解可能

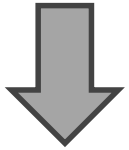
© 2025 LIFULL Co., Ltd.

まとめ

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性

- 情報の質と信頼性
- 技術の進化への柔軟な対応
- 批判的思考（KW：ハルシネーション）



法的リスク コンプライアンス	入力データの制限 セキュリティ管理	人間による確認 社内体制の整備

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性

- 対顧客：窓口対応、情報提供価値の向上
- 対社内：業務効率化

不動産/住宅業界全体での機運も必要不可欠

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性

- 1. 意思決定する能力

  例：「最後の1ピース」の価格交渉: 売主の「高く売りたい事情」や
  買主の「どうしてもここに住みたい熱意」といった、感情が絡む価格決定。

- 2. 指示&対話能力

  例：ハルシネーション（嘘の出力）：存在しない過去の取引事例や、
  間違った法規制に基づいて価格を算出してしまうリスクが常にあります。

- 3. 価値判断する能力

  例：言語化できない個別要素の判断: 日当たり、眺望、室内の傷み具合、
  心理的瑕疵（事故物件など）といった「現地を見ないと分からない個別性」の
  正確な数値化は困難です。

AIをマネジメントする、という観点

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

質疑応答

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

会社情報・問合せ先

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

会社情報

会社名	**株式会社LIFULL**
証券コード	2120（東京証券取引所 プライム市場）
代表者	代表取締役会長　井上　高志 代表取締役社長執行役員　伊東　祐司
沿革	1997年3月12日 設立 2006年10月　東証マザーズ上場 2010年3月　東証一部へ市場変更 2022年4月　東証プライムへ移行
資本金	9,716百万円
発行済株式数	134,239,870株（内、自己株式数 6,245,175株）
連結従業員数	1,753名（内、臨時雇用者数121名、海外子会社842名）
主な株主	LIFULL役員、楽天グループ株式会社（18.59%）
主な子会社 （ ）は議決権比率	LIFULL CONNECT, S.L.U.（100%）


代表取締役会長
井上　高志


代表取締役社長執行役員
伊東　祐司


本社（東京都千代田区麹町）

© 2025 LIFULL Co., Ltd.

お問合せ先

お問合せ先

TEL 0120-462-389

携帯電話からは 050-5577-7460 へご連絡ください

10：00 ～18：00（土・日・祝日・夏季休業・年末年始を除く）

MAIL account-marketing@lifull.com

© 2025 LIFULL Co., Ltd.