

日本初、生成 AI で自宅価格を即推定。 ※1 売却検討時、LINE で気軽に相談。ウィル、新サービス開始 ※2

不動産売買の仲介やリフォーム事業を手がける株式会社ウィルは 2025 年 5 月 20 日より、自社の LINE 公式アカウントで、生成 AI を活用した価格推定によるマンション売却査定サービス「AI ウィルくんのマンション査定 BETA(LINE)」の提供を開始しました。

生成 AI を活用した売却査定機能は、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」を運営する株式会社 LIFULL と共同で開発しました。



※1：生成 AI を活用して不動産査定価格を推定する仕組みは、日本初の試みとなります（2025 年 5 月時点、LIFULL 調べ）

※2：LINE(ライン)は、LINE ヤフー株式会社が運営・開発する、日本のモバイルメッセージングアプリです

■本機能の概要

査定を希望するユーザーが営業担当者と対面することなく、LINE 上で AI との自然な対話を通じて価格を把握できる「対話型・非対面」のサービスです。

ユーザーが物件情報(所在地、間取り、築年数など)や特徴を入力すると、生成 AI が内容を的確に理解し、査定価格とその根拠を提示します。気になる点を質問し、会話を重ねることで、より高く売却するための戦略や販売時の工夫も AI がわかりやすく説明します。

まるで営業担当者と会話しているかのように、「なぜこの価格なのか」「どこを工夫すればより高く売れるのか」「お客様の希望やこだわりをどう価格に反映できるか」といった内容を、生成 AI が自然な文章で伝える点が最大の特長です。

なお、本ベータ版のサービス提供は、関西および名古屋の当社商圏内のマンションに限定しております。

＜AI ウィルくんのマンション査定 BETA(LINE)の使い方＞



ウィル不動産販売公式 LINE : <https://lin.ee/1FJ4DV3>

■従来の AI 査定ツールとの主な違い

従来の機械学習型 AI 査定ツールと比較し、生成型 AI を用いることで、以下の点が実現可能となりました。

① 「なぜこの査定価格なのか」という**査定価格の根拠を説明できる**

機械学習型 AI では査定価格の提示のみにとどまりますが、生成型 AI では、

○価格推定に使用した事例の提示

○査定物件の特徴を把握し、価格に影響するプラス要因・マイナス要因を整理して説明が可能

→ これにより、ユーザーの査定結果に対する納得感が向上します。

② ユーザーの**多様な質問に対応できる**

生成型 AI は、ユーザーからの自由な質問を理解し、柔軟に応答することができます。

→ 「もっと高く売るにはどうしたらいいか」「部屋が汚れていても売れるか」といった、対面では聞きにくいことも気軽に質問できます。

③ 常に**最新情報に基づいた価格推定が可能**

機械学習型 AI が学習時点のデータに依存するのに対し、生成型 AI は常に最新の情報を用いて価格を推定できます。

→ 相場が変動しやすいエリアでも、最新のトレンドを査定価格に反映することが可能です。

④ **取引事例が少ないエリアでも査定価格を算出できる**

機械学習型の AI では大量の取引データやデータクレンジングが不可欠でしたが、生成 AI は取引データが少なくても柔軟に判断・解説ができます。

→ 取引事例が少ないエリアでも査定価格を算出でき、サービス対象エリアを広くカバーすることが可能となります。また、開発にかかる人的コストを抑えられます。

■開発の背景

不動産の売買においては、「今すぐに売りたい(または買いたい)」という短期的な検討者だけでなく、ライフサイクル(結婚、出産、転勤、子どもの独立、相続、実家じまい等)に合わせ、中長期的な視点でじっくりと検討する顧客も少なくありません。「まだ問い合わせるのは早い」と、不動産会社への連絡をためらう方にも、自分のペースで気軽に売却相談を行い必要な情報を得ていただきたいという思いから、今回のサービス開発に着手しました。

従来の機械学習型 AI を用いた査定ツールでは、査定結果を一方向的に提示するだけにとどまり、「この査定価格は妥当なのか?」「査定の根拠はどこにあるのか?」といった疑問を持たれやすく、ユーザーが査定結果に納得しにくいという課題がありました。生成 AI を活用した査定ツールを開発することで、査定価格の根拠の提示や、売却に向けた戦略の提案など、まるで実際の不動産エージェントに相談しているかのような体験を提供できると考えています。

対面接客による「人」ならではの、顧客一人ひとりの事情や思いに寄り添った対応力と、非対面かつ 24 時間いつでも気軽に相談でき、即時に回答を得られる「AI」の利便性。その両方の強みを融合させたサービスの実現を目指しました。

また、本サービスは顧客との長期的関係のきっかけづくりを担います。顧客のライフサイクルに合わせ、いつでも気軽に相談できる存在として認識され、LTV(Life Time Value / 顧客生涯価値)向上の一助となることも狙っています。

本サービスの開発にあたっては、これまでに生成 AI を活用した多様な不動産ツールを開発し、AI 分野において高い技術力と知見を持つ LIFULL の支援を受け、今回の査定ツールの提供が可能となりました。

<参考>これまでの AI を活用したウィルの取り組み

・新サービス開始!「思いがけない物件との出会い」を独自の AI が提案いたします。

(<https://www.wills.co.jp/corp/news/1115/>)

■今後の展望

今後、より精度の高い査定と使いやすさの向上を目指し、以下の機能拡充を予定しています。

① 査定対象範囲の拡大

現在は関西および名古屋の当社商圏内のマンションに限定していますが、今後は順次エリアを拡大するとともに、戸建て・土地など、マンション以外の物件種別にも対応できるよう、査定対象の範囲を広げてまいります。

② 査定精度の向上と根拠説明のさらなる充実

査定価格推定の信頼性を高めるとともに、生成 AI による説明力や、ユーザーごとに最適化された情報出力の精度向上を図ります。

これらの機能拡充により、「初めての売却でも安心して利用できる」「誰にとってもわかりやすい」「より納得感のある」売却体験の実現を目指してまいります。

1993年10月、兵庫県宝塚市で創業。「不動産業界のイメージを変えたい」「心を打つ仕事がしたい」「真のプライドを持てる会社をつくりたい」という3つの意志(=WILL)を掲げ、この意志を忘れないために、社名を「ウィル不動産販売(現:株式会社ウィル)」としました。世の中に驚きと感動を生み、人々の暮らしに笑顔を増やす「人生に関わる総合サービス企業」として挑戦し続けています。現在では、創業の地である関西圏から中部圏(愛知県名古屋市)や東京圏(東京23区)にも進出し、三大都市圏において事業エリアを拡大。不動産仲介事業や新築分譲事業、リフォーム・リノベーション事業、家具事業など「住まい」に関わる領域から、広告事業や人材事業など、幅広い領域にわたり展開しています。



株式会社ウィル デジタルマーケティンググループ プロジェクトリーダー 多門 佑夏(たもん ゆうか)のコメント

今回のLIFULL様との共同開発では、AI分野の最前線で活躍されている方々と議論を重ねる中で、「AI時代の到来」を強く実感しました。1990年代後半、インターネットが普及し始めた頃、当社は業界に先駆けてWEBサイトによる集客に取り組みました。これからのAI時代においても、業界をリードする存在であり続けたいと考えています。

これまで当社が独自に収集・蓄積してきた豊富な不動産データを活用し、他にはない、より価値あるサービスの提供を目指してまいります。

AIにできることと、人間にしかできないことの境界線は、今後ますます明確になっていくでしょう。今回の査定ツールのように、売却価格の査定や相場の分析、膨大なデータの整理などはAIが力を発揮できる分野です。スピーディーかつ客観的で、透明性のある情報を提供できるという点で、AIはお客様にとっても心強い存在になるはずです。

一方で、不動産の売却は単なる「数字のやりとり」ではありません。お客様それぞれの事情や思いがあり、不安や迷いに寄り添いながら最適な方法とともに考える“人の温かみ”こそが、私たちにしかできない重要な役割だと考えています。

私たちはAIの力を積極的に取り入れつつ、人間にしか提供できない価値にもこれまで以上に丁寧に向き合ってまいります。技術と人が手を取り合いながら、お客様にとって本当に意味があり、安心して任せいただける不動産サービスを、今後も追求していきます。

■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。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。



株式会社LIFULL イノベーション開発部 部長 山崎 顕司(やまざき けんじ)氏のコメント

今回ウィル様と共同で、国内初となる生成AIベースのマンション成約価格推定エンジンを世に送り出したことを、大きな喜びとともに使命感を抱いて受け止めています。LIFULL HOME'Sでは昨年、住み替え相談を24時間支える「AIホームズくんBETA」をリリースし、“検索型ポータル”を越えた対話体験を提供してきました。本サービスはその流れを売却領域へ拡張し、検索・購入・売却という住生活プロセスをAIでシームレスにつなぐ一手です。

不動産の売却は人生の転機ですが、「いくらで売れるか分からない」「営業を受けそうで怖い」といった心理的バリアが最初の一步を阻みます。対話型の「AI ウィルくん」はLINEという日常プラットフォームで声を丁寧に聴き取り、査定価格と根拠をリアルタイムに提示。根拠とともに理解しながら次のアクションを示すことで、“納得感”と“安心感”の両立を実現しました。

ウィル様の豊富な実売データと、LIFULLが磨いてきた最新LLM/データ基盤が融合し、従来は根拠が見えづらかったAI査定を“説明可能なAI査定”へ進化させています。これは「叶えたい!が見えてくる。」という当社コンセプトを売却シーンでも体現するものです。

今後は対象エリアや物件種別を広げ、利用者からのフィードバックを反映しながら透明性と精度を高め、買い手と売り手が価値を共有できるプラットフォームへ発展させます。テクノロジーと現場の温度感を両輪で磨き、「あらゆるLIFEを、FULLに。」の思想のもと、誰もが自分らしい暮らしと資産の未来図を描ける社会を実現してまいります。