

報道関係者各位

コーポレート

「AI ホームステージング」プログラム特許取得のお知らせ

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)のグループ会社である、データ解析事業のアットホームラボ株式会社(所在地:東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆 以下、アットホームラボ)は、画像生成 AI を活用し、部屋の構造やテクスチャーを維持しながら家具や装飾などのインテリアを配置したホームステージング※画像を自動生成する「AI ホームステージング」プログラムに関する特許を取得しましたことをお知らせいたします。

※ホームステージングとは:販売、賃貸募集中の住宅やマンションの室内を家具や照明、観葉植物などでモデルルームのように演出すること。

The graphic features the 'at home' logo in the top left and a red 'コーポレート' (Corporate) button in the top right. The main title '「AIホームステージング」プログラム' is displayed in large blue characters, with '特許取得' (Patent Acquired) in red below it, accompanied by a red award ribbon icon. A central blue silhouette of a head with 'AI' inside is connected by lines to two images: an empty room on the left and a furnished room on the right. The background is light blue with a subtle grid pattern.

【「AI ホームステージング」プログラムについて】

画像生成 AI を活用しホームステージング画像を自動生成できるプログラムです。一般的な画像生成 AI で生成したホームステージング画像は、部屋の構造や間取りを無視した家具配置になってしまうという課題がありました。本プログラムではこのような課題を解決し、部屋の構造や間取り、設備などを維持しながら、家具や装飾などのインテリアを配置したホームステージング画像を生成することが可能です。

【特許の概要】

■登録日：2024年8月23日

■特許番号：特許第7542898号

■発明の名称：画像処理装置、画像処理方法及び画像処理プログラム

■特許の技術

画像生成AIであるStable Diffusionに家具配置をしやすいするファインチューニングモデル(家具配置LoCon)と間取り保持をしやすいするネットワーク(間取り保持ControlNet)を組み合わせることで、部屋の間取りを保持した状態での家具配置を実現しました。また、さまざまなファインチューニングモデルを組み合わせることで、部屋スタイルに合ったホームステージングを可能にしています。



【特許取得の背景・今後の展望】

物件画像に家具等を配置し魅力的な室内をバーチャルで演出するホームステージング画像は、住まいを探す消費者に居住後のイメージを伝えることができるため、物件をアピールしたい不動産会社から近年注目を集めています。しかし、ホームステージング画像は一般的に画像編集ソフトを使い手作業で作成することが多いため、作成に時間とコストがかかり、作業にはインテリアコーディネートに関する知識やセンスが求められていました。一方で、近年の画像生成AIの発展により手軽に画像を生成できるようになりましたが、画像生成AIで生成したホームステージング画像には、部屋の間取りを無視した家具配置になってしまうなどいくつかの課題がありました。こうしたニーズと課題に対応するため、本プログラムを開発いたしました。

本プログラムにより、ホームステージング画像の制作コストと納品期間を短縮することができるほか、制作スキルがなくてもホームステージング画像を制作することが可能になります。また、1物件に対してさまざまな部屋スタイルのホームステージング画像を提供できるため、不動産会社は消費者の家族構成やライフスタイルに合わせた提案をすることができます。

今後は、本プログラムを活用したサービス化を検討し、さまざまな不動産会社のお役に立てるよう活用の幅を広げてまいります。

■アットホームラボ株式会社 アドバンステクノロジー部 服部 翔

ホームステージングを AI で実現するため、画像変換や超解像に使われる GAN を活用することからこの開発をスタートしました。しかし、なかなか満足のいくホームステージング画像をつくることができず、苦戦していました。

そんな中、画像生成 AI が登場し、新しく興味深い技術が出てきた際にはまず自分で動かして検証することを心がけているため、すぐに試してみたところ、その発展性を感じました。画像生成 AI の黎明期は、環境構築やエラー対応に苦労しましたが、次々と新しい派生技術が登場し、AI ホームステージングに応用できるさまざまなアイデアが広がりました。

今回の特許技術は、これらの画像生成 AI の派生技術を複数組み合わせたもので、そのシンプルさと強かさ、そして高い拡張性が特徴です。

今後も画像生成 AI は発展し続けると思われますが、今回取得した特許技術をベースに、AI ホームステージングをさらに進化させ、より良いものにしていきたいと考えています。

【アットホームラボについて】

アットホームのグループ会社であるアットホームラボ株式会社は、不動産関連業務のさらなる効率化の支援や新しい住まい探しの提供を目指して、AI などの先端技術や不動産ビッグデータの解析・活用により、新たなソリューションの開発・提供を行っています。

“データ&テクノロジーで、不動産に関わる全ての人のお役に立つ”という経営理念に基づき、人手不足対策や働き方改革の実現といった社会課題の解決に貢献してまいります。

<参考>

画像生成 AI を活用したホームステージング画像の生成技術に関する論文を国際会議「ICGE2024」で発表
～AI ホームステージング技術に関する特許出願中～

<https://athome-inc.jp/news/release/corporate/ai-homestaging-202402/>

会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 1967年12月
- 資本金 : 1億円
- 年商 : 335億6,200万円(2023年6月～2024年5月)
- 従業員数 : 1,786名(2024年8月末現在)
- 代表者名 : 代表取締役社長 鶴森 康史
- 本社所在地 : 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 : ●不動産会社間情報流通サービス
 - ・ファクトシート・リスティング・サービス(図面配布サービス)
 - ・ATBB(不動産業務総合支援サイト)
 - ・官公庁等の物件情報提供サービス●消費者向け不動産情報サービス
 - ・「不動産情報サイト アットホーム」
 - ・「お部屋探しアプリ アットホームであった！」など●不動産業務支援サービス
 - ・「ホームページ作成ツール」など、ホームページ運営支援
 - ・「不動産データプロ」「地盤情報レポート」など、不動産調査支援
 - ・「VR内見・パノラマ」「おすすめコメント」など、集客支援
 - ・「賃貸管理システム」「スマート申込」「スマート物確」など、業務支援
 - ・「セミナー・研修会」など、知識習得支援
 - ・集客、店舗・物件プロモーションツールなど、不動産業務用ツール
- 加盟・利用不動産店数 : 61,550店(2024年9月1日現在)
- 会社案内 : <https://athome-inc.jp/>

【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】
アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

【リリース内容に関するお問合せ先】
アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋・三留
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp