

イエシル、マンション販売価格の適正度がわかる『価格ラベル機能』を提供開始

独自のAI推定価格と実際の販売価格を比較し、4段階で判定。消費者の高値掴みの不安を解消し、納得感のある住まい選びをサポート

株式会社リブセンス(代表取締役社長:村上太一、本社:東京都港区、証券コード:6054)が運営する不動産情報サイト『IESHIL(イエシル)』(URL:<https://ieshil.com/>)は、首都圏の中古マンションを対象に、イエシル独自の「AI推定価格(部屋別の参考相場価格)*1」と「実際の販売価格」を比較して相場との乖離度合いをひと目で判別できる「価格ラベル機能」の提供を開始しました。昨今のマンション価格高騰により成約価格と販売価格の差が広がるなか、消費者に対して客観的な価格基準を提示し、透明性が高く納得感のある住まい選びを支援します。



開発の背景: 消費者を悩ます「販売価格」と「成約価格」の乖離

近年、都市部を中心とした不動産市場では価格の高騰が続いており、相場に対して高めの価格設定で売り出される物件も多くあります。公益財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータ*2からも成約価格と販売価格に乖離がある状況がうかがえますが、不動産業界においては、実際に取引された金額(成約価格)が一般には公開されないという情報格差が存在します。そのため、一般の消費者が「提示されている販売価格が相場に対して適正か」を独自に判断することは困難な状況です。

イエシルが提供する売買相談サービスにおいても、購入検討者から「検討中の物件価格が妥当かどうか査定してほしい」という相談が年々増加しています。こうした消費者の価格に対する不安を解消し、よりスムーズな購買決断をサポートするため、本機能の開発に至りました。

*1 AI推定価格(部屋別の参考相場価格)とは、イエシル独自のAIアルゴリズムにより、部屋ごとに算出された参考価格です。

参照: <https://www.ieshil.com/contents/data/>

*2 公益財団法人東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch 2026年5月度 サマリーレポート」

参照: <https://www.reins.or.jp/>

「価格ラベル機能」の概要

本機能は、販売中の物件のうち、階数、方角（採光面）、間取り、専有面積などの複数データが揃っており、部屋が特定できるマンション物件を対象としています。当社独自のAI推定価格と実際の販売価格をシステムが自動で比較・判定し、イエシルのサイト上に4つの「価格ラベル」として表示します。

価格ラベルは、「検索結果ページ」と「建物詳細ページ」内にある「販売中の物件」のセクション、および「販売中物件一覧ページ」に表示され、住まい探しをしながら手軽に相場感を知ることが可能です。

価格ラベル名	定義・特徴
割安	AI推定価格と比較して、お得感がある価格帯の物件
価格相応	AI推定価格の適正圏内に収まっている、相場通りの価格帯の物件
やや価格相応	AI推定価格に対してやや高めだが、相場から大きく離れていない適正範囲内の物件
チャレンジ価格	AI推定価格を大きく上回る価格帯の物件。売り手の意向や、リフォーム等の付加価値が反映されている可能性がある

※各ラベルの具体的な判定基準および算出ロジックについては非公開としております。





割安 新着
8,733万円
■ 2LDK | 62.37㎡ 5階 南
推定価格比 -350万円
成約の妥当価格を確認する



チャレンジ価格 新着
1億5,450万円
■ 3LDK | 74.17㎡ 15階 南
推定価格比 +5,234万円
成約の妥当価格を確認する



やや価格相応 新着
1億1,400万円
■ 2LDK | 60.37㎡ 12階 南
推定価格比 +2,000万円



割安 新着
8,733万円
■ 2LDK | 62.37㎡ 5階 南
推定価格比 -350万円
成約の妥当価格を確認する

SAMPLE

〈イエシル事業責任者 志賀響子のコメント〉



不動産の購入検討において、「提示されている販売価格が相場に対して妥当なのか」は、多くの方が悩まれるポイントです。昨今の不動産市場の価格高騰を背景に、検討中の物件価格が妥当かどうかに関するご相談は年々増えており、価格に対する不安の高まりを強く感じています。そうした声に応えるため、当社独自のAI推定価格を活用し、相場感を直感的に把握できる仕組みとして価格ラベル機能を開発しました。客観的な価格基準を提供することで、買い手・売り手の双方にとって透明性が高く納得感のある不動産取引を推進していきます。

■ IESHIL(イエシル)について(URL: <https://www.ieshil.com/>)



「お客様にどこよりも透明化された不動産サービスを提供する」

多くの人にとって「住宅購入」は人生でも数少ない、最も大きな買い物の一つですが、それゆえに売買の経験や知識がある人は少なく、意思決定の良し悪しすら判断できないことも珍しくありません。一方、不動産会社の利益の源泉は「成約」であり、「消費者の満足や利益」を追求する動機は薄いのが現状です。この結果、今も不動産業界には一般消費者との知識差や情報の非対称性によって利益を上げる構造が存在し、法律の規制や業界慣習等によりシステム化や効率化も十分に進んでいるとは言えません。

イエシルはこのような構造に大きな課題とビジネスチャンスを見出し、「透明性」と「ITによる効率化」を軸に不動産業界の構造的な課題を解決し、より納得感の高い不動産取引の実現を目指します。(2026年8月現在、イエシルは一都三県のマンションを対象としております)

・IESHIL(イエシル)ご利用に関するお問い合わせ先

https://www.ieshil.com/site_inquiry/

■ リブセンスについて(URL: <https://www.livesense.co.jp/>)



株式会社リブセンスは、「あたりまえを、発明しよう。」をコーポレートビジョンに掲げ、『マツハバイト』『転職会議』『転職ドラフト』『batonn(バトン)』『イエシル』などのサービスを展開しています。新

本件に関するお問い合わせ先

株式会社リブセンス 広報 小山・宮永 live-pr@livesense.co.jp / 080-4857-0491(小山) 3

しい“あたりまえ”の発明を通じて、より多くのお客様に、そして広く社会に必要とされる企業を目指しています。

- ・社名:株式会社リブセンス
- ・所在地:東京都港区海岸1-7-1 東京ポートシティ竹芝10F
- ・設立:2006年2月8日
- ・資本金:237百万円
- ・代表者:代表取締役社長 村上 太一
- ・事業内容:インターネットメディア運営事業

本件に関するお問合せ先

株式会社リブセンス

広報 小山(おやま)・宮永(みやなが)

Email: live-pr@livesense.co.jp

TEL:080-4857-0491(小山)