

LIFULL HOME'S が 中古市場の「おとり物件実態調査」を初めて実施

中古物件の購入を検討した3人に1人が「おとり物件」に遭遇

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、消費者が安心して住まい探しをできるよう、募集中の物件の割合が高い＝「物件鮮度が高い」状態を目指しており、賃貸市場において2年連続で「物件鮮度 No.1」を獲得しています。

今回、中古市場における「おとり物件」の発生状況を調査するため、過去1年間に中古住宅購入を検討した500人を対象に「中古市場おとり物件実態調査」を実施しました。その結果、3人に1人が「おとり物件」に遭遇していることが分かりました。



「おとり物件」が発生する背景

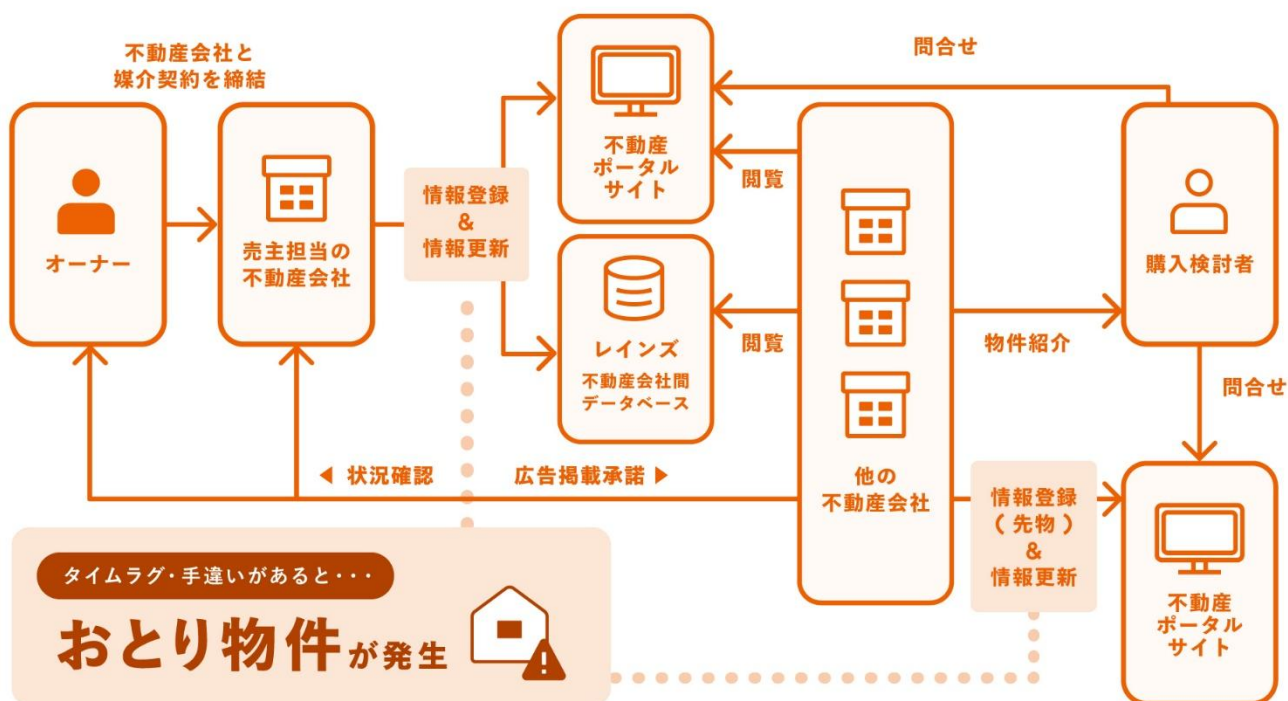
住宅価格の高騰が続くなか、「中古住宅」は新築住宅よりも価格が抑えられることが多く、同じ予算でも立地や広さなど、より条件の良い住まいを選びやすい点がメリットです。中古住宅は「一点もの」のため、理想の住まいに出会った際は、購入までの判断スピードが重要になります。しかし、不動産流通の仕組み上、中古市場においても賃貸市場と同様に「おとり物件」が発生し得るという課題があります。

不動産流通の仕組み

物件を売却する際、売主と不動産会社の取引態様が「専属専任媒介契約」または「専任媒介契約」の場合、当該物件はレインズ（不動産会社間で物件情報や成約状況を共有する指定流通機構）への登録が義務付けられています。他の不動産会社は、このレインズに登録された情報をもとに、自社サイトや不動産ポータルサイトへ広告掲載を行います。実際の広告出稿にあたっては、売主または媒介契約を締結している不動産会社の承諾を得るのが一般的です。

この過程では、申込の発生や契約手続きの進行が即時に広告へ反映されないことがあり、その結果、すでに申込が入っている、または取引が進行中の物件が掲載され続けるケースが生じます。こうした情報の更新タイミングのずれにより、消費者から見ると「実際には申込できない物件」、いわゆる「おとり物件」と受け取られてしまうことがあります。

LIFULL HOME'S では、中古住宅市場の特性を踏まえ、実際に住まい探しを行った消費者がどのような物件情報に遭遇しているのかを把握するため、「中古市場おとり物件実態調査」を実施しました。



調査概要

調査期間：2025 年 12 月 16 日～19 日

調査対象：過去 1 年間に不動産ポータルサイト・アプリを使用して中古物件の購入を検討した方（全国/男女/30～59 歳）

調査方法：インターネット調査

有効回答：500 名

※グラフは小数点第二位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります

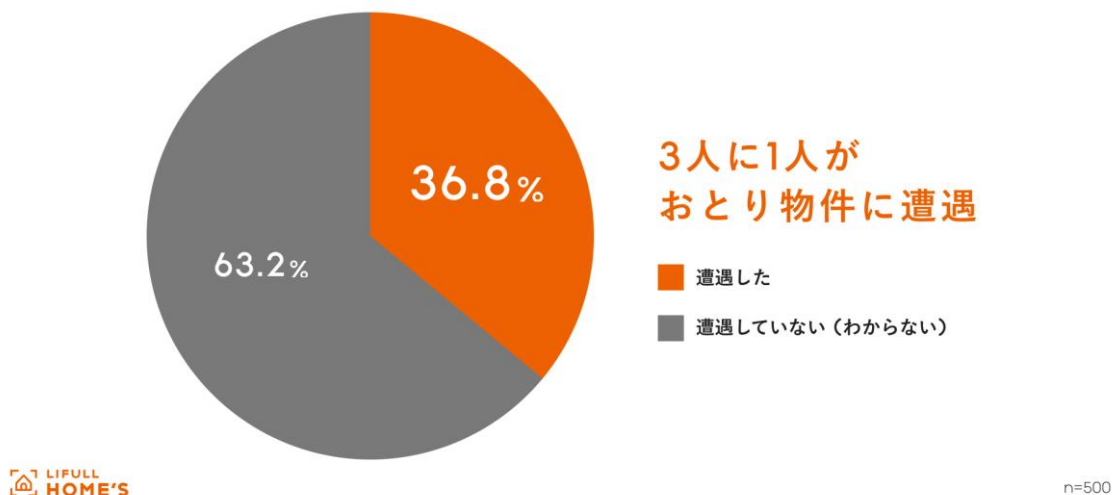
中古市場おとり物件実態調査

過去1年間に不動産ポータルサイト・アプリを使用して中古物件の購入を検討した方500名に、「おとりの可能性がある物件に遭遇しましたか」と質問したところ、「申込できない物件（おとり物件）」に遭遇した人は36.8%となりました。およそ3人に1人が「おとり物件」に遭遇していることになります。

※「おとりの可能性がある物件」の説明として下記を提示

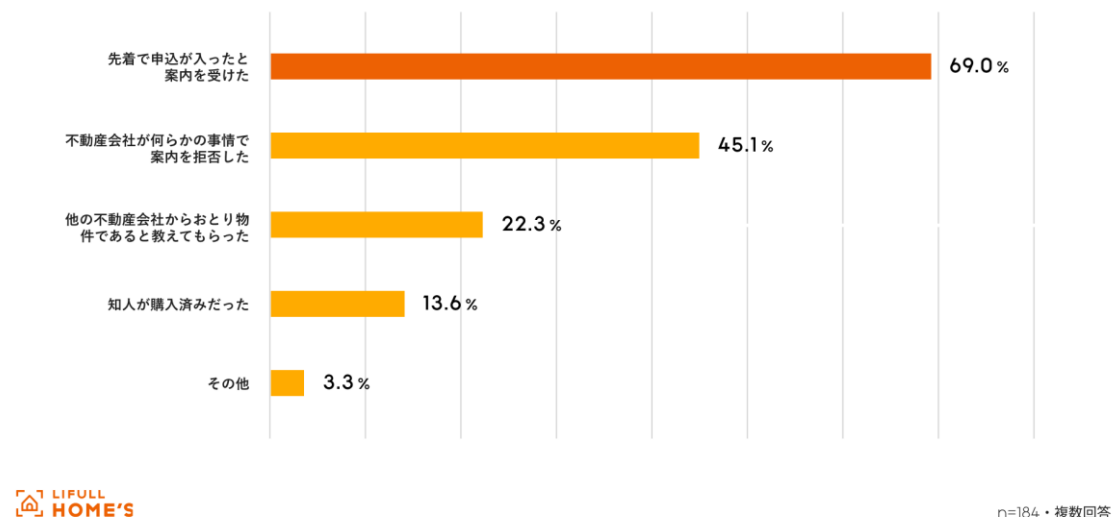
- ① おとり物件とは「既に募集を終了している物件」「募集はしているが取引の意思がない物件」「存在しない架空の物件」を指します
- ② 「先着で申込が入ったと案内を受けた」「不動産会社は何らかの事情で案内を拒否した」などの場合、おとり物件である可能性があります

不動産ポータルサイト、アプリを利用して中古物件(中古マンション、中古一戸建て)を探した際、おとりの可能性がある物件に遭遇しましたか。



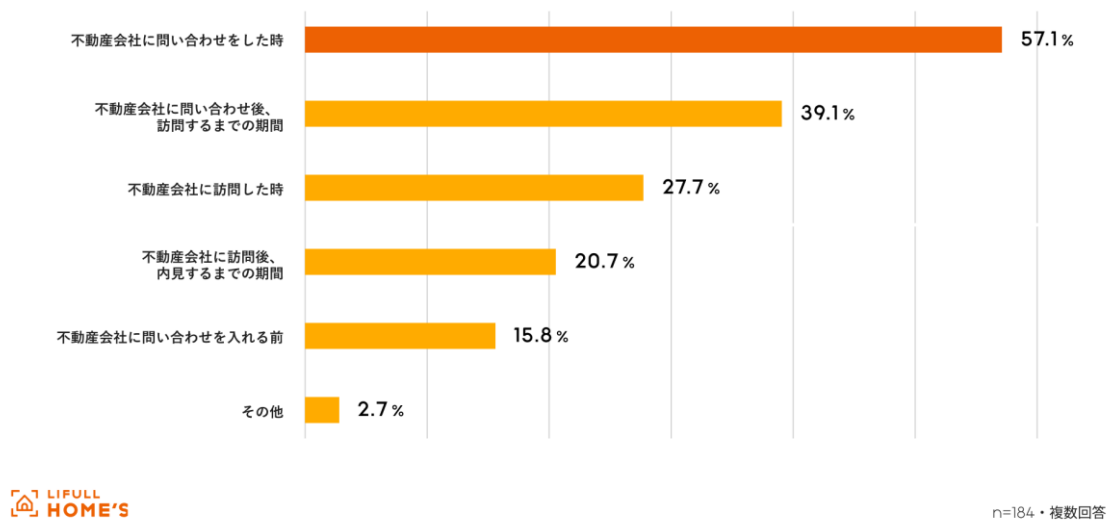
おとり物件に遭遇したと判断した理由として最も多かったのは、「先着で申込が入ったと案内を受けた（69.0%）」でした。次いで、「不動産会社は何らかの事情で案内を拒否した（45.1%）」となっています。消費者が物件情報を閲覧した段階では取引可否が判断できず、実際に不動産会社へ問い合わせを行った後になって、初めて状況が判明するケースが多いことがうかがえます。

おとりの可能性がある物件と判断した理由に該当するものを教えてください



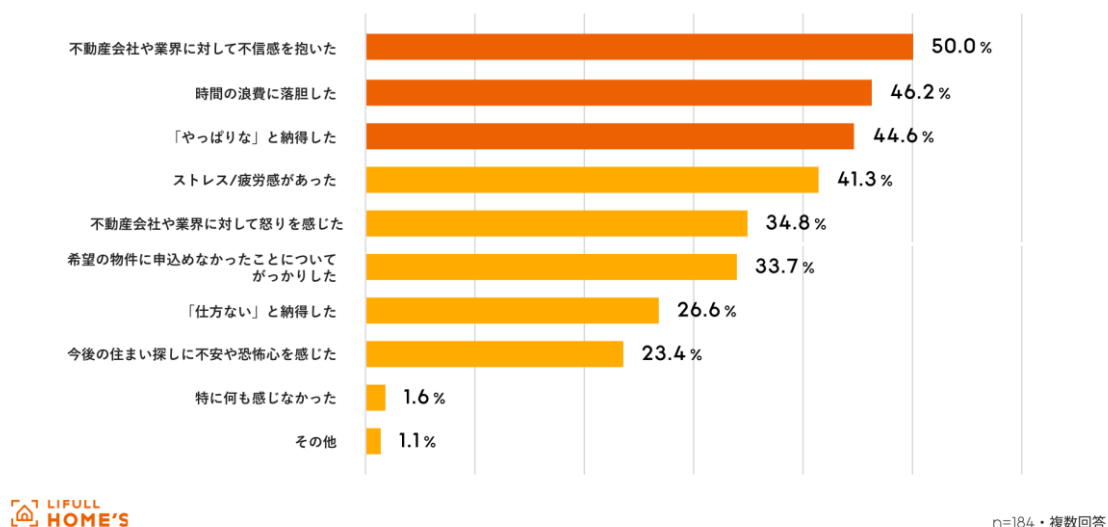
おとり物件であると気づいたタイミングについては、「不動産会社に問い合わせたとき（57.1%）」が最も多く、次いで「問い合わせから訪問までのあいだ（39.1%）」となりました。インターネット上の広告情報をもとに検討している段階では判断が難しく、行動を起こしてから初めて取引できないことが分かる構造になっています。

どのタイミングでおとり物件であることに気づきましたか。



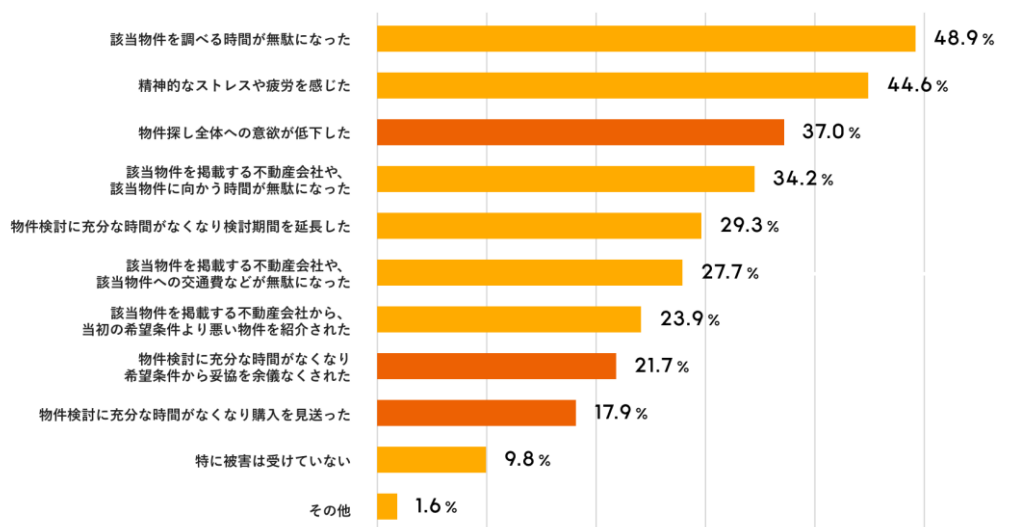
おとり物件に気づいた際の気持ちとしては、「希望の住まいに申し込めなかった」という結果そのものよりも、「不動産会社や業界に対して不信感を抱いた（50.0%）」「やっぱりなと納得した（44.6%）」といった、業界全体に対する不信感を示す回答が多く見られました。単なる機会損失にとどまらず、住まい探しへの信頼感そのものが損なわれていることがうかがえます。

おとりの可能性がある物件に遭遇したと回答された方に伺います。おとり物件と気付いた時どのような気持ちでしたか。



おとり物件による被害としては、「時間のロス（48.9%）」や「精神的ストレス（44.6%）」が上位に挙げられたほか、「物件探しへの意欲が低下した」「検討に十分な時間が取れず、希望条件から妥協せざるを得なかった」「購入そのものを見送った」といった回答も見られました。おとり物件は、単なる不便さにとどまらず、住まい購入という重要な意思決定そのものに影響を及ぼしている点が特徴的です。

おとりの可能性がある物件に遭遇したと回答された方に伺います。おとり物件に遭遇したことで受けた被害があれば教えてください。



n=184・複数回答

中古市場における「おとり物件」対応

LIFULL HOME'S は、消費者が安心して住まい探しをできるよう、募集中の物件の割合が高い＝「物件鮮度が高い」状態を目指しています。「おとり物件」という社会課題に対しては、特許を取得している「不動産管理会社とのデータ連携」や「自社開発 AI によるおとり物件の検知・自動非掲載」など、複数の取り組みを継続的に実施しています。その結果、賃貸領域において 2 年連続で「[物件鮮度 No.1](#)」を獲得しました。

今回の調査では、「中古市場」において 3 人に 1 人が「おとり物件」に遭遇しているという結果となりました。「おとり物件」は賃貸市場に限った課題ではなく、中古市場においても顕在化していることが明らかになりました。

LIFULL HOME'S では、賃貸領域で培い、特許も取得している「メンテナンス見える化ツール」の考え方を応用し、中古住宅の売買領域におけるおとり物件検知に取り組んでいます。賃貸領域では、契約済みと判断できる精度が 97% 以上に達した物件について、システムによる自動非掲載を実施してきました。

こうした実績を活かし、今後は中古住宅の売買市場においてもおとり物件の検知精度向上を図り、将来的には検知された物件を自動的に非掲載とする仕組みの実装を目指します。

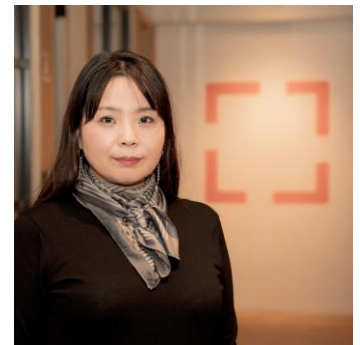
LIFULL HOME'S 事業本部「物件情報精度」責任者

宮廻 優子（みやさこ ゆうこ）のコメント

今回の調査から、中古住宅市場では、取引できない可能性のある物件情報に遭遇することで、消費者が時間や判断機会を失い、住まい探しそのものへの信頼が揺らぐ実態が明らかになりました。

中古住宅は一つひとつ条件が異なる「一点もの」であり、判断の遅れがそのまま選択肢の消失につながります。だからこそ、消費者が最初に目にする物件情報の正確性と即時性は、住まい探しにおいて極めて重要だと感じます。

LIFULL HOME'S は、これまで賃貸領域で培ってきた技術や仕組みを売買領域にも応用することで、取引できない可能性のある物件情報を可能な限り減らし、消費者が安心して住まい探しできる中古住宅市場の実現に取り組んでいます。



LIFULL HOME'S について (<https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について (<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。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。