

報道関係各位

首都圏郊外の賃貸で掲載賃料が上昇する一方、物価高を背景に反響賃料は下落傾向 東京都心6区の中古マンションの掲載価格も続落、価格は頭打ち傾向

「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2022年10～12月期」を公開

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフルホームズプレス）」は、2023年3月9日（木）、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2022年10～12月期」を公開しました。

LIFULL HOME'S マーケットレポートでは、LIFULL HOME'S で掲載された物件データ、およびユーザーから問合せがあった物件（以下、反響物件※1）データを四半期・マーケットごとに公開しています。

※1 反響物件：ユーザーが LIFULL HOME'S を介して不動産会社に問合せた物件



URL : https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00284/

■ 主なトピックス

1. 首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向
2. 近畿圏の賃貸市場では、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く
3. 中古マンションの掲載価格は、東京都心で続落する一方、大阪市中心部では続伸
4. 近畿圏の中古マンション市場では、京都市中心部の需要増加が顕著
5. 首都圏の中古一戸建ては、掲載価格の上昇が続くも、反響価格との乖離は拡大

■ マーケットレポート詳細

▽賃貸

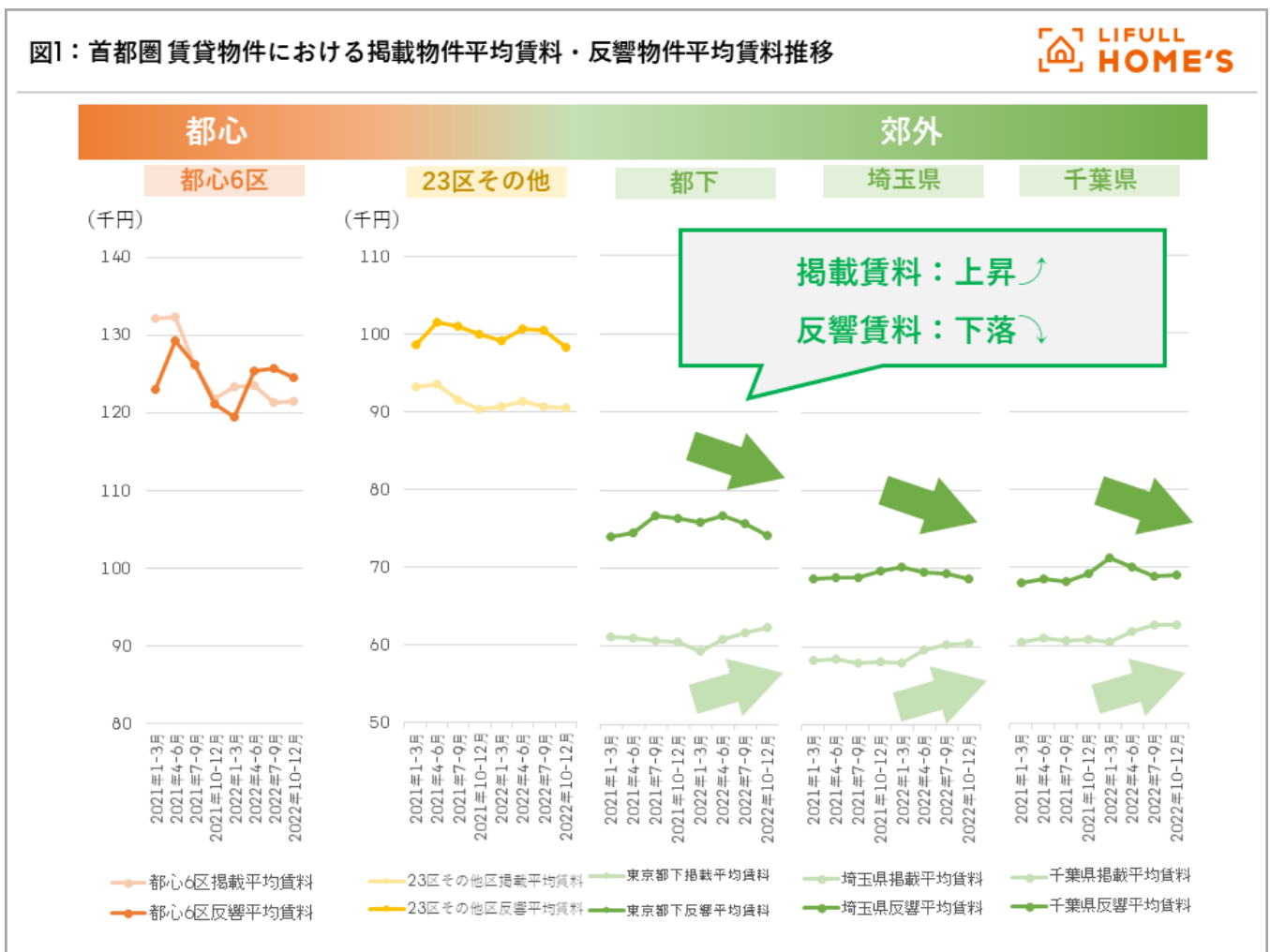
1. 首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向

2022年10～12月期の掲載物件平均賃料は、「東京都心6区（※2）」が12万1,417円で前年比99.7%、「東京23区その他（※3）」が9万585円で同100.2%といずれもほぼ横ばいでした。一方郊外では、「東京都下」が6万2,346円で前年比103.0%、「埼玉県」が6万462円で同104.1%、「千葉県」が6万2,596円で同102.9%と、前年と比べて掲載賃料が上昇しています。

ユーザーの需要を反映する反響物件平均賃料は、「都心6区」が12万4,512円で前年比102.8%と掲載賃料の下落に反してやや上昇したのに対し、「23区その他」が9万8,240円で同98.2%、「東京都下」が7万4,153円で同97.0%などと、郊外になるほど下落幅が大きくなり、掲載賃料と対照的な傾向がみられます。（図1参照）

※2 東京都心6区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区

※3 東京23区その他：東京23区のうち都心6区を除いた17区



都道府県別、商圈別など詳しいデータをご覧になりたい方は、[レポート本文](#)をご参照ください。

下部に、マーケット別・エリア別の詳細データへのリンクを記載しています。

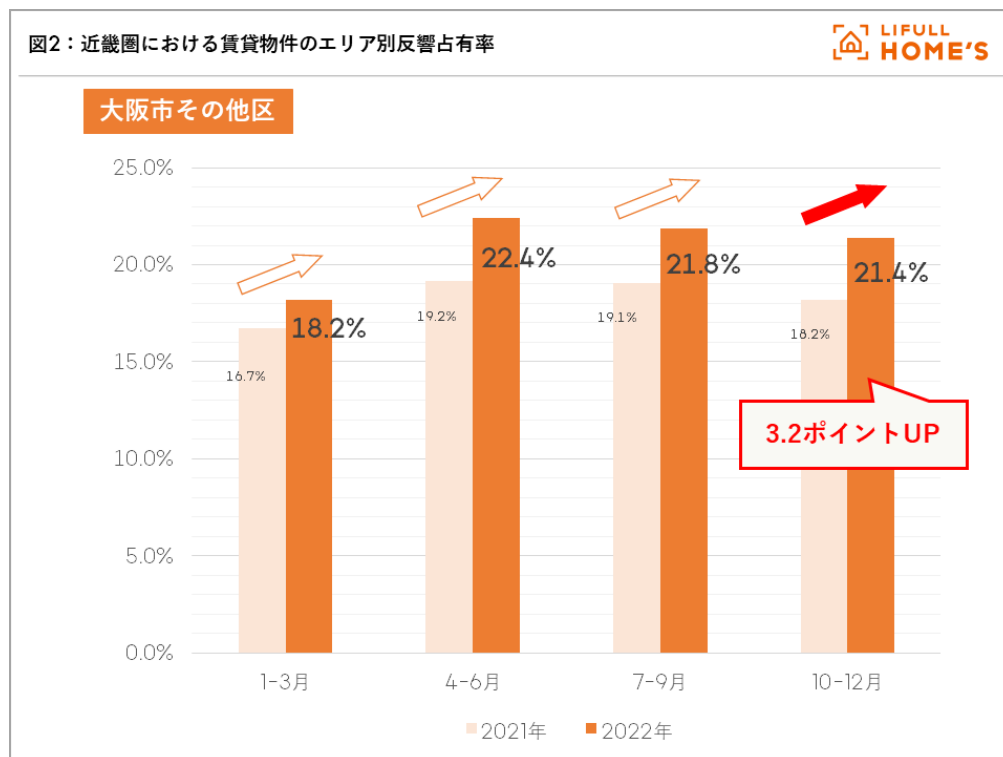
2. 近畿圏の賃貸市場において、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く

2022年10～12月期の近畿圏（※4）の賃貸市場における反響物件のうち、「大阪市その他区」（※5）の物件が占める割合は21.4%となり、前年の18.2%から3.2ポイント増加し、2022年は全四半期において前年同期を上回りました。（図2参照）同エリアの近畿圏における掲載占有率も前年比2.0ポイント増加していますが、それ以上に反響占有率の増加が上回っていることから、「大阪市その他区」の賃貸ニーズが増加傾向にあることが分かります。

近畿圏のその他エリアや、首都圏、愛知県における反響占有率の動向については、各レポートを参照ください。

※4 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

※5 大阪市その他区：大阪市24区のうち中心6区（中央区、北区、西区、福島区、天王寺区、浪速区）を除いた18区



都道府県別、商圏別など詳しいデータをご覧になりたい方は、[レポート本文](#)をご参照ください。

▽中古マンション

3. 中古マンションの掲載価格は、東京都心で続落する一方、大阪市中心部では続伸

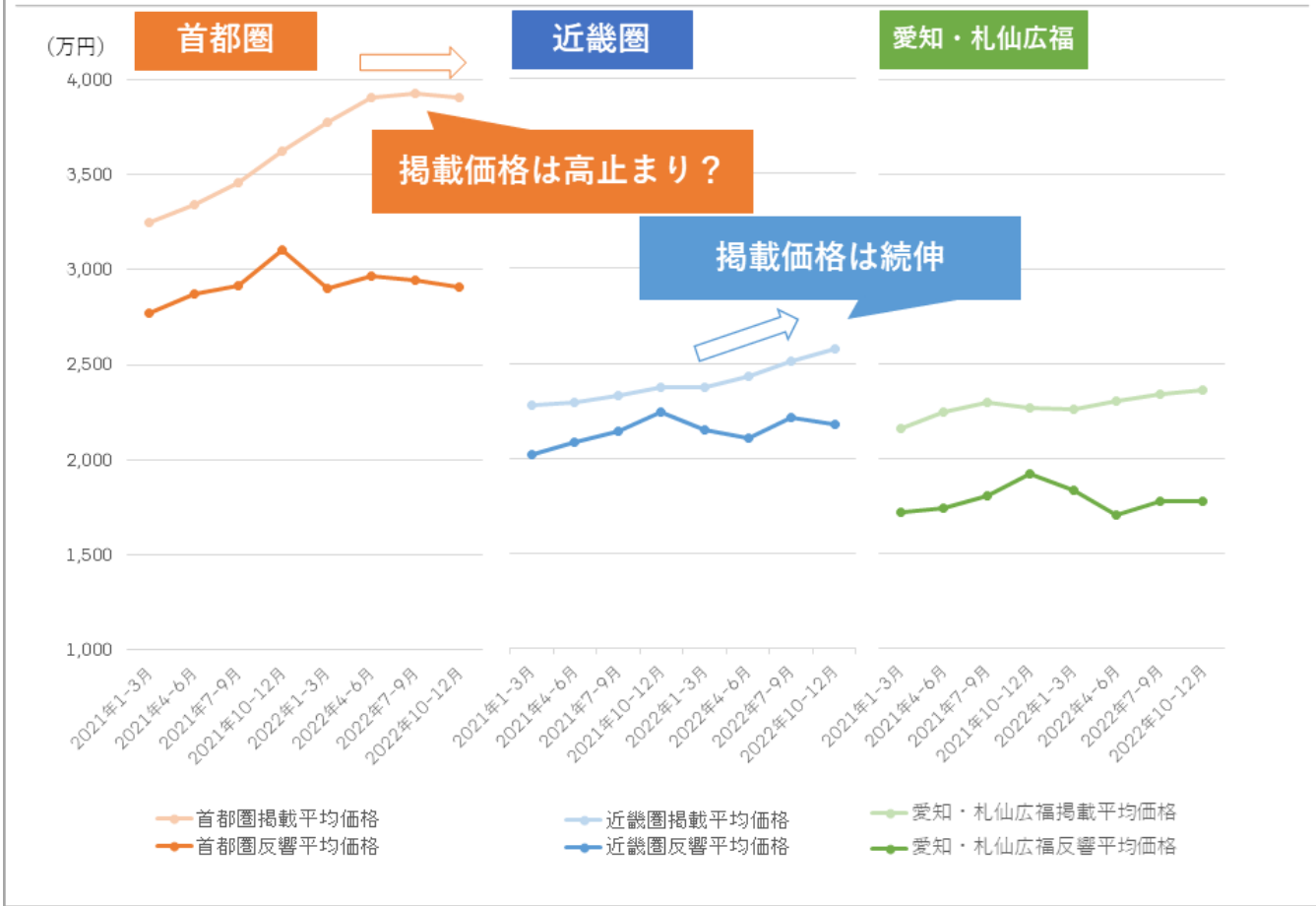
2022年10～12月期の中古マンション掲載物件平均価格は、近畿圏で2,574万円（前期比102.5%・前年比108.3%）、愛知・札幌広福（※6）で2,365万円（前期比100.9%・前年比104.2%）となり、いずれも前年と比べ上昇しています。首都圏（※7）は3,908万円（前期比99.4%・前年比107.9%）と、前期と比べ下落に転じました。

一方、ユーザーの需要を反映する反響物件平均価格は、首都圏で2,912万円（前期比98.9%・前年比93.8%）、近畿圏で2,178万円（前期比98.3%・前年比97.1%）、愛知・札幌広福で1,778万円（前期比100.0%・前年比92.7%）と、いずれも前年を下回りました。（図3参照）

※6 愛知・札幌広福：愛知県全域および北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市

※7 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

図3：都市圏別中古マンションにおける掲載物件平均価格・反響物件平均価格推移



さらにエリア別で詳細に見ると、首都圏では「東京都心6区」の反響価格が5,230万円で前期比92.9%・前年比82.7%と大きく下落し、それに追随する形で掲載価格も6,402万円で前期比98.1%・前年比99.6%と2022年7~9月期に続いて下落。首都圏全体の掲載価格(3,908万円、前期比99.4%・前年比107.9%)と比較しても顕著な下落幅となっています。

一方、「神奈川県」では掲載価格が3,032万円で前期比102.1%・前年比111.2%、反響価格が2,194万円で前期比103.7%・前年比103.0%、「千葉県」では掲載価格が2,688万円で前期比103.2%・前年比112.9%、反響価格が1,943万円で前期比102.5%・前年比104.8%となるなど、掲載価格と反響価格はその乖離をやや広げながらも引き続き上昇傾向にあることから、首都圏の中古マンション価格の頭打ち傾向は、都心部での価格下落の影響が大きいと考えられます。

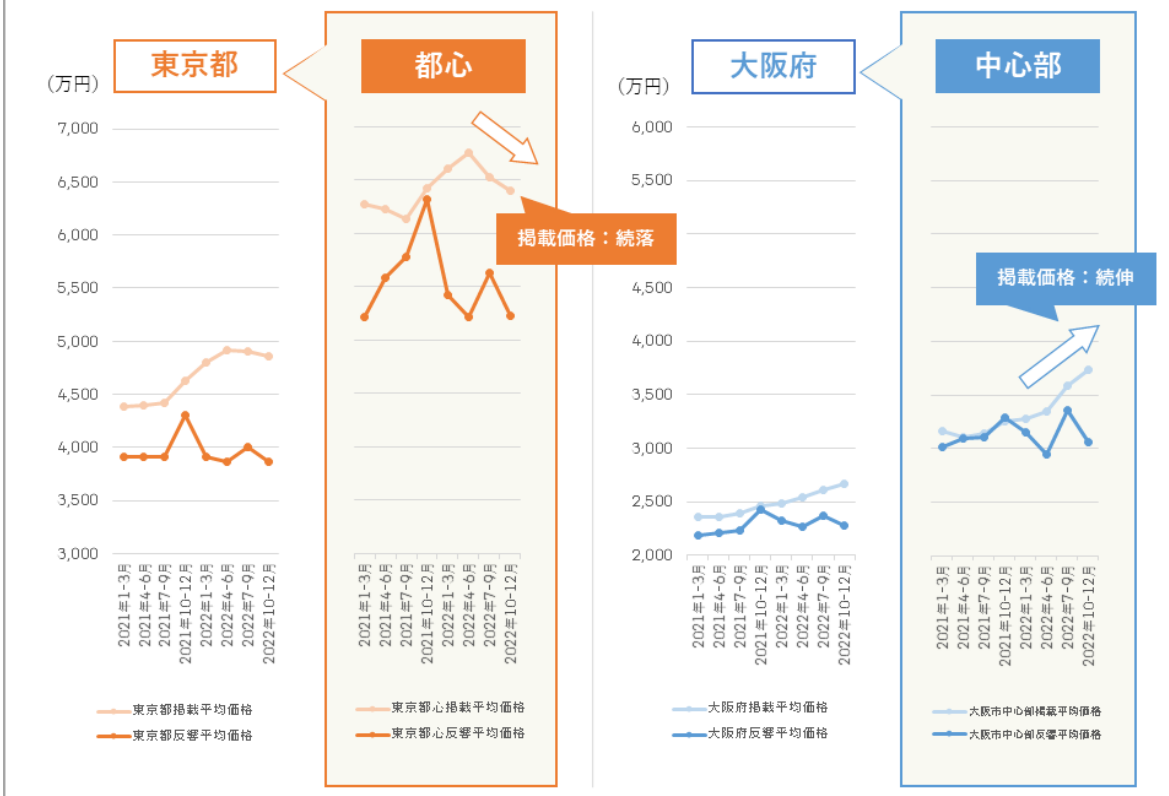
他方、近畿圏の掲載価格は「大阪市中心6区」が3,733万円で前期比104.2%・前年比114.5%となったほか、「神戸市中心3区(※8)」が2,850万円で前期比106.5%・前年比111.8%、「京都市中心6区(※9)」が3,600万円で前期比104.7%・前年比117.1%となり、特に都心部の価格の上昇傾向が続いていることから、近畿圏全体でも続伸傾向で、首都圏とは対照的な様相です。

反響価格はボラティリティがあるものの、「神戸市中心3区」と「京都市中心6区」では前期比前年比ともに上昇、「大阪市中心6区」では3,060万円の前期比91.0%・前年比92.9%と下落しています。(図4参照)

※8 神戸市中心3区：中央区、東灘区、灘区

※9 京都市中心6区：北区、上京区、左京区、中京区、東山区、下京区

図4：エリア別中古マンションにおける掲載物件平均価格・反響物件平均価格推移

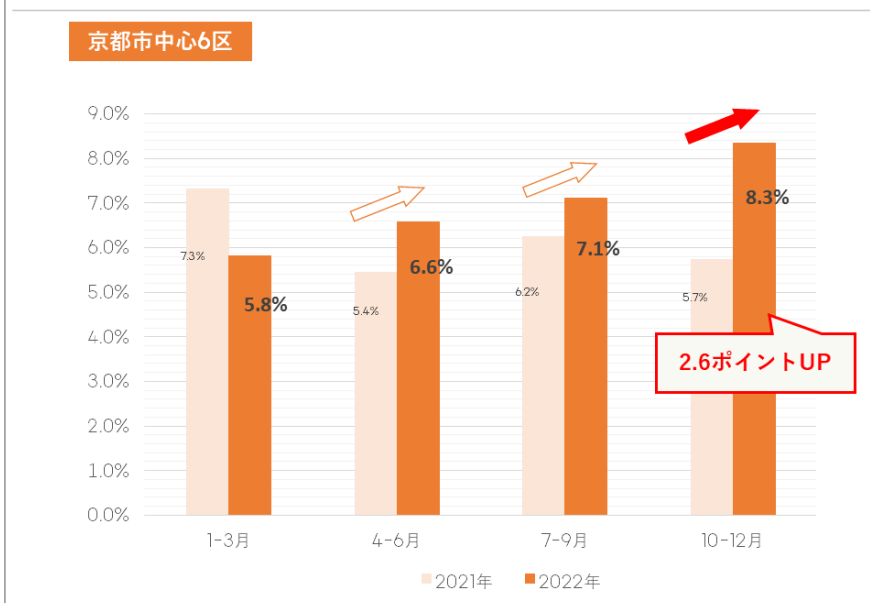


都道府県別、商圏別など詳しいデータをご覧になりたい方は、[レポート本文](#)をご参照ください。

4. 近畿圏の中古マンション市場において、京都市中心部の需要増加が顕著

2022年10～12月期の近畿圏（※4）における中古マンション市場では、反響物件のうち、「京都市中心6区」が占める割合は8.3%で前年の5.7%から2.6ポイント増加し、2022年4～6月期から3期続けて前年同期を上回りました。近畿圏の掲載物件に占める同エリアの掲載占有率は、前年比で0.8ポイント減少している一方、反響占有率は上昇していることから、「京都市中心6区」の需要が増加していることが分かります。（図5参照）

図5：近畿圏における中古マンションのエリア別反響占有率



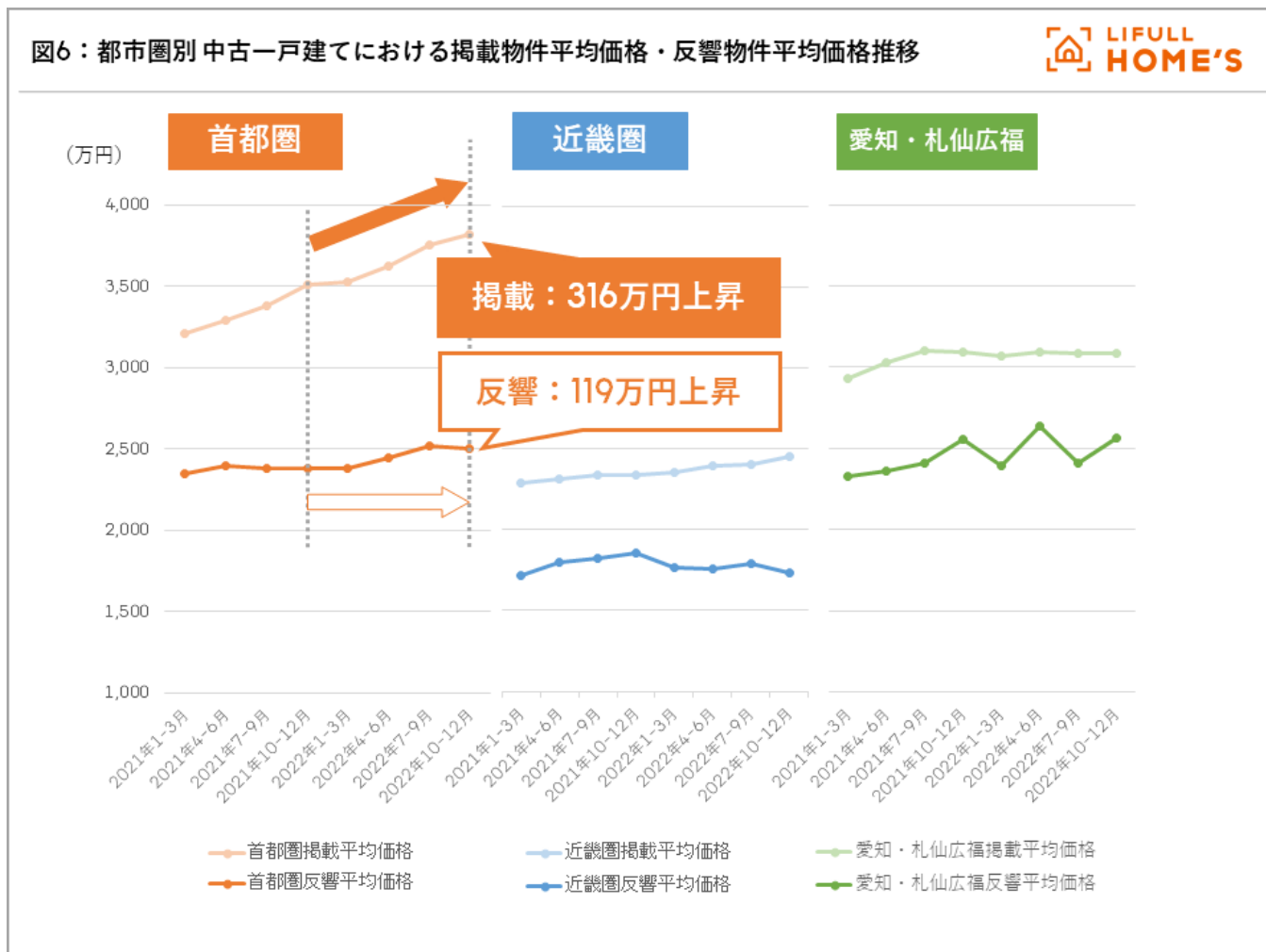
都道府県別、商圏別など詳しいデータをご覧になりたい方は、[レポート本文](#)をご参照ください。

▽中古一戸建て

5. 首都圏の中古一戸建ては、掲載価格の上昇が続き、反響価格との乖離が拡大

2022年10～12月期の首都圏の中古一戸建ての掲載物件平均価格は、3,820万円（前年比109.0%）と、前年同期から316万円の上昇となった一方、反響物件平均価格は2,500万円（同105.0%）と、前年同期からの上昇幅は119万円に留まり、掲載価格と反響価格の乖離の拡大が続いています。

近畿圏の掲載価格は、2,451万円の前年比105.0%、反響価格が1,730万円と同93.1%、愛知・札幌広福では掲載価格が3,082万円と同99.5%、反響価格が2,560万円と同100.3%となり、首都圏の掲載価格の上昇が目立ちます。（図6参照）



都道府県別、商圏別など詳しいデータをご覧になりたい方は、[レポート本文](#)をご参照ください。

■ LIFULL HOME'S マーケットレポートの分析



首都圏郊外は物価高による反響賃料の下落、近畿圏では人口移動を反映し「大阪市近郊」のニーズが高まる。首都圏の中古マンションの掲載価格が下落、特に都心6区では顕著に。

物価高が続いていますが賃貸物件も例外ではなく、首都圏ではコロナ禍での人口流入減少の影響が残る東京都心を除き、掲載賃料は上昇傾向となっています。一方、反響賃料は郊外ほど下落傾向が顕著で、特に郊外では物価高が住居費の下押し圧力になっているものと思われます。

また、近畿圏の賃貸市場では「大阪市その他区」の反響占有率が前年を上回る状況が続いていますが、主に賃貸需要層である15～29歳の転入数に占める同エリアの割合は増えており（※10）、人口移動が反映された市場動向となっています。

中古マンションは、これまで反響価格（ユーザーの予算）が停滞気味のなか掲載価格の上昇が続いていましたが、首都圏では掲載価格が下落に転じ、特に「東京都心6区」は前期からの続落となりました。反響価格と掲載価格の乖離に加え、市場の在庫数が増加している（※11）ことで、需給バランスが変化しつつある可能性もあります。また、近畿圏では「京都市中心6区」の反響占有率が前年比で顕著に上昇していますが、京都市では新築マンションの契約率も前年より高い水準（※12）で推移するなど、新築・中古とも需要が拡大しています。

また、中古一戸建ては特に首都圏で掲載価格の上昇・反響価格との乖離拡大が続いていますが、中古住宅は新築住宅と比べて買い手のニーズに合わせた価格設定を行うことが多いことから、今後の動向を注視する必要があります。

（分析担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大）

※10 総務省「住民基本台帳人口移動報告」年齢（5歳階級）、男女別他市区町村からの転入者数を基に算出

※11 東日本不動産流通機構（東日本レインズ）「月例マーケットウォッチ 2022年12月度」を参照

※12 不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向2022年」による

■ 調査概要

集計対象データ：2022年10月1日～12月31日に、LIFULL HOME'S で登録・公開された、賃貸マンション・アパート、中古区分マンション、中古一戸建て

分析：株式会社 LIFULL LIFULL HOME'S PRESS 編集部

■ マーケット別・エリア別の詳細データ

< 賃貸 >

首都圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00275/

近畿圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00276/

愛知・札幌版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00277/

< 中古マンション >

首都圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00278/

近畿圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00279/

愛知・札幌版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00280/

< 中古一戸建て >

首都圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00281/

近畿圏版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00282/

愛知・札幌版：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00283/

■ LIFULL HOME'S PRESS について (URL : <https://www.homes.co.jp/cont/press/>)

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



■ LIFULL HOME'S について (URL : <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。



— LIFULL HOME'S のサービス —

日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

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](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

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](#)」

■ 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。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、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。