

報道関係各位

【2023年繁忙期の反響データから見えた！】
首都圏郊外のファミリー向き物件は
直近1年で賃貸・中古マンションともに強気の賃料・価格設定へ
LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023年1~3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5月18日（木）、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023年1~3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_00296/

■ 主なトピックス

1. ファミリー向き賃貸物件は直近1年首都圏郊外で掲載賃料の上昇傾向が続く
2. ファミリー向き中古マンションは首都圏・近畿圏とも掲載価格・反響価格が頭打ち傾向に
3. 上昇が続いていた首都圏中古一戸建ての掲載価格がついに下落に転じる

■ マーケットレポート詳細

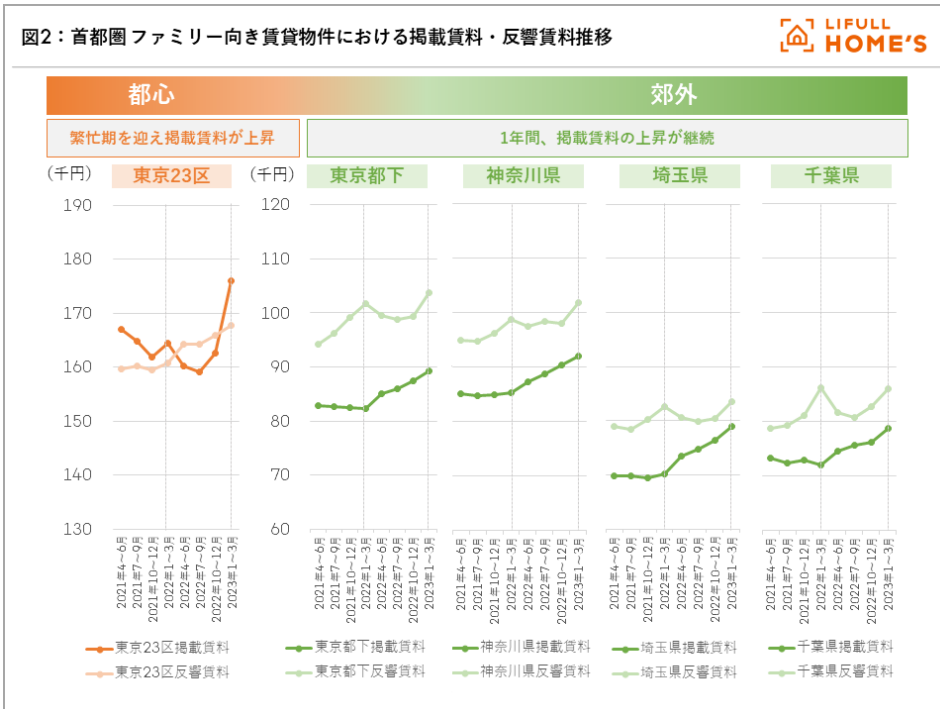
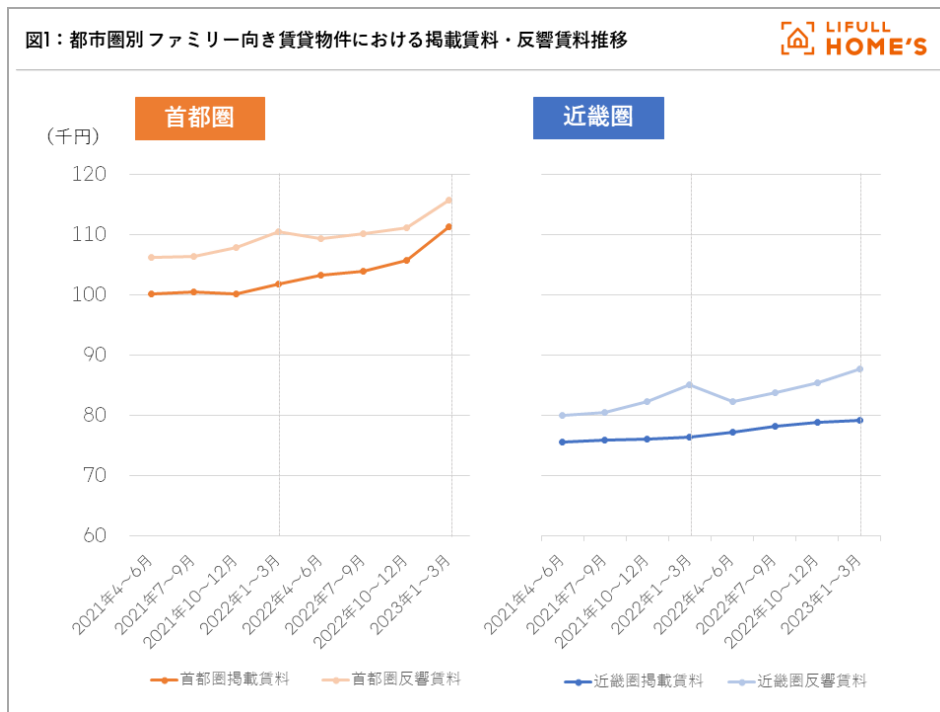
1. 【ファミリー向き賃貸物件】は直近1年首都圏郊外で掲載賃料の上昇傾向が続き、埼玉県は前年比112%上昇

2023年1~3月期の首都圏^(※2)ファミリー向き^(※3)賃貸物件は掲載平均賃料・反響平均賃料ともに前年から上昇し、掲載賃料が11万1,198円(前年比109.3%)、反響賃料が11万5,662円(同104.7%)となりました。近畿圏^(※4)でも掲載賃料が7万9,134円(同103.6%)、反響賃料が8万7,741円(同103.2%)と、首都圏よりもやや小幅ながら上昇傾向です。

首都圏のエリア別では、郊外で直近1年間掲載賃料の上昇が継続しています。東京都のうち、23区を除いたエリア「東京都下」は8万9,268円(前期比102.1%・前年比108.5%)、「神奈川県」は9万1,874円(前期比101.7%・前年比107.9%)、「千葉県」は7万8,793円(前期比103.5%・前年比109.6%)でした。1都3県で上昇が最も顕著なのは「埼玉県」で、7万8,905円(前期比103.3%・前年比112.3%)となりました。一方、都心部の「東京23区」の掲載賃料は2021年以降横ばいから下落基調で推移していましたが、繁忙期を迎え、前期から1万円以上上昇し、2023年1~3月期は17万5,904円(前期比108.2%・前年比107.0%)でした。

※2 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 ※3 ファミリー向き：2DK、2LDK、3DK、3LDK以上

※4 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

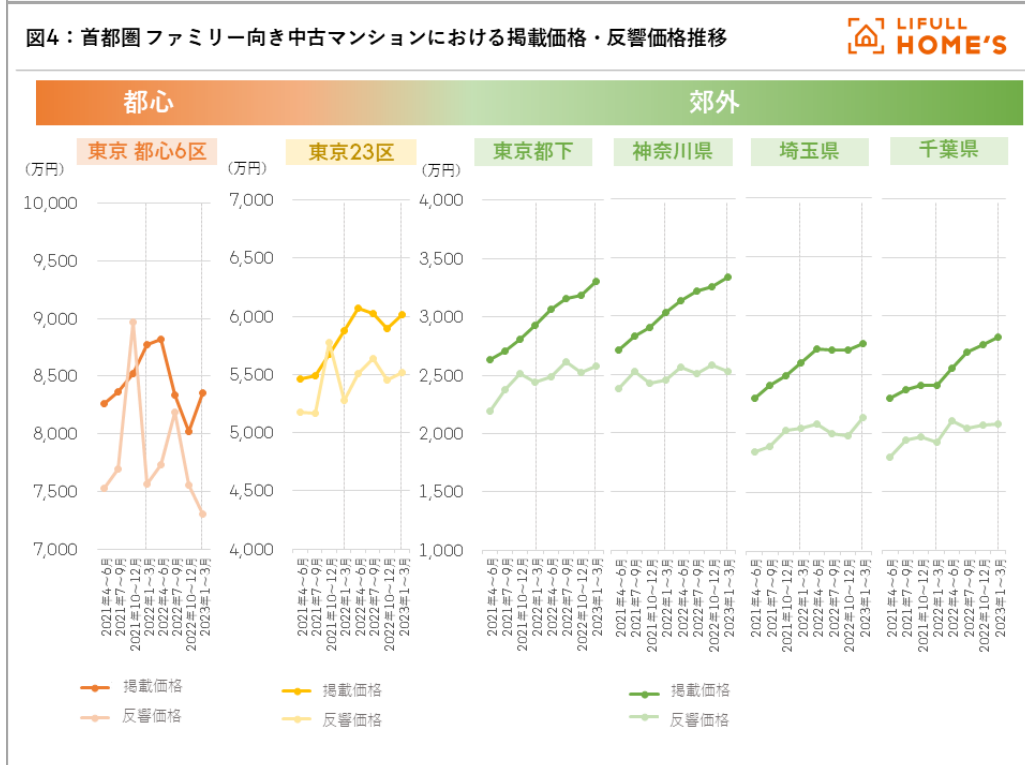
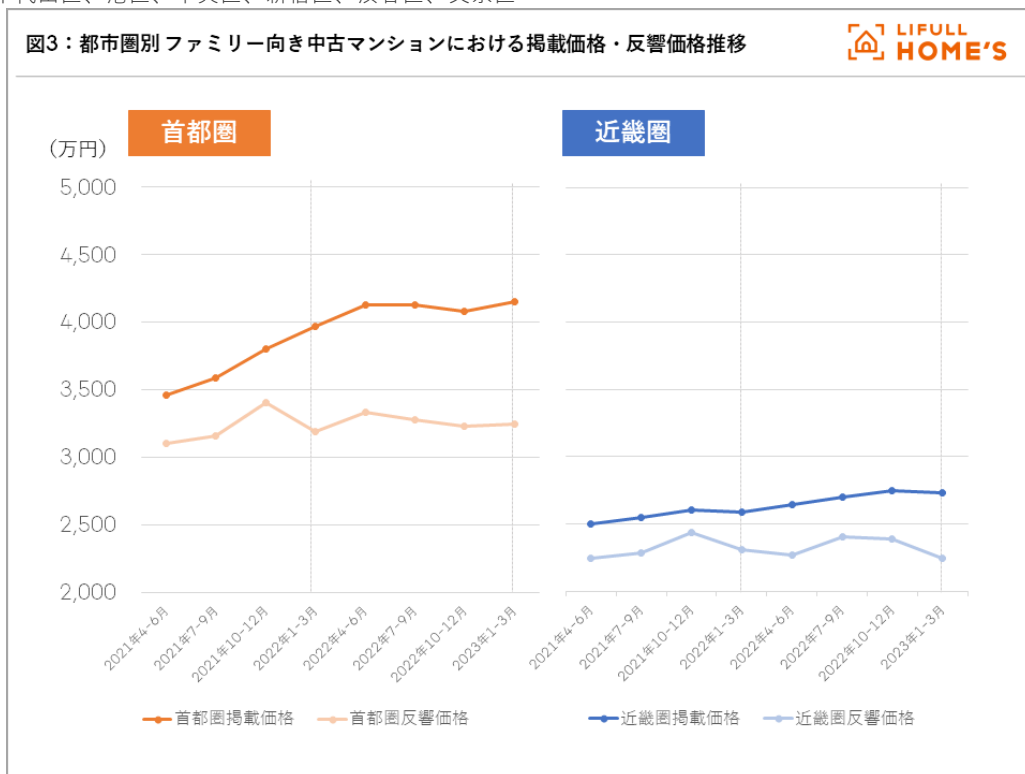


2. 【ファミリー向き中古マンション】東京都心で掲載価格・反響価格とも頭打ち傾向に

2023年1~3月期の首都圏ファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は、4,151万円で前期比101.7%・前年比104.6%と、継続的な上昇が続いていた2021年と比較すると頭打ち傾向にあります。反響平均価格も3,245万円で前期比100.5%・前年比101.8%と、ほぼ横ばいです。

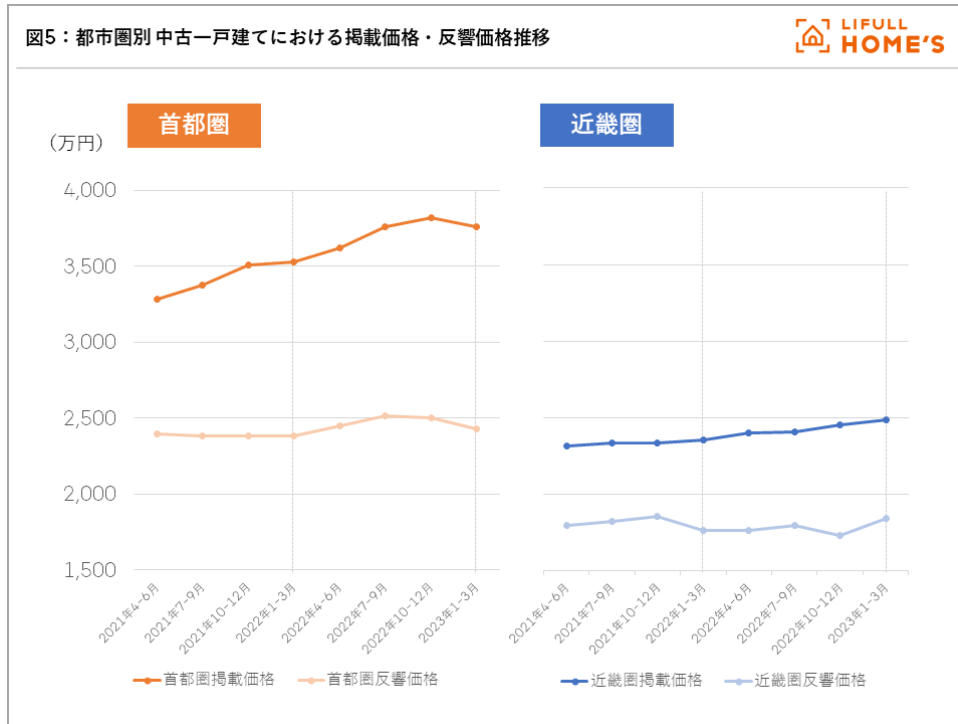
エリア別で見ると、「都心6区^(※5)」は掲載価格8,352万円（前年比95.2%）、反響価格7,303万円（同96.5%）で、前年と比べて掲載・反響とも下落していますが、郊外では依然上昇が続き、「東京都下」の掲載価格は3,301万円（前年比112.7%）、「神奈川県」は3,331万円（同110.1%）、「千葉県」は2,815万円（同116.9%）でした。一方、反響価格は前年から上昇しているものの、掲載価格との乖離は広がり、「東京都下」が2,583万円（前年比105.7%）、「神奈川県」が2,526万円（同103.2%）、「千葉県」が2,075万円（同108.2%）でした。また、近畿圏ファミリー向き中古マンションの掲載価格は、2,730万円で前年比105.4%と、4四半期続けて前年比105%台で安定的な上昇が続いています。一方反響価格は2,248万円で前年比97.2%とやや下落しています。

※5 都心6区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区



3. 【中古一戸建て】上昇が続いていた首都圏の中古一戸建ての掲載価格がついに下落に転じる

2023年1～3月期の首都圏の中古一戸建ての掲載平均価格は、3,761万円前で前年比106.7%・前期比98.5%となり、本レポートの計測開始（2021年4～6月期）以降一貫して上昇していましたが、初めて下落に転じました。エリア別では、「東京都」が5,812万円（前期比97.9%）、「神奈川県」が3,674万円（同99.0%）で前期を下回り、「埼玉県」が2,786万円（前期比100.6%）、「千葉県」が2,658万円（前期比100.8%）でわずかに前期を上回っています。なお、首都圏の反響価格は2,428万円（前期比97.1%）で、2四半期続けて下落しています。



その他のトピックスや、都道府県別、商圏別の詳細はレポートを掲載しています。

○その他のトピックス

- ・シングル向き^(※6) 賃貸物件は、首都圏の郊外で掲載賃料がゆるやかに上昇するも、反響賃料は横ばい
- ・千葉県と埼玉県で【シングル向き中古マンション】の掲載価格が上昇中

レポート URL：https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00296/

※6 シングル向き：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K

■ LIFULL HOME'S マーケットレポートの考察

賃貸・中古マンションは郊外化需要を期待した賃料・価格設定に。掲載価格が下落に転じた首都圏中古一戸建ては、今後の価格動向に注目！



ファミリー向き物件の掲載賃料・価格の上昇傾向が、主に郊外で続いています。東京都の2023年3月の転入超過は3万9,305人となりコロナ禍以前の水準に迫っていますが^(※7)、0～14歳に限ると1,446人の転出超過で、東京都からのファミリー世帯の流出がコロナ禍以降依然として続いているといえます^(※8)。継続的な物価高が住居費の下押し圧力となっていることや、首都圏ではテレワークが比較的定着していることなどが要因として考えられますが、賃貸物件の入居率の上昇^(※9)や新築マンションの供給減少・価格高騰^(※10)を背景に、その受け皿となる地域で、需要の高まりを期待した賃料設定・価格設定が行われている可能性もあります。

なお、首都圏郊外ではシングル向き賃貸物件の掲載賃料も上昇傾向にありますが、ユーザーのニーズを反映し

た反響賃料は追随せず横ばい傾向となっています。反響専有面積がやや下落基調で推移していることから、単身ユーザーは希望の専有面積を狭めることで、賃料水準の上昇に対応していると推察されます（[レポート参照](#)）。

また、掲載価格の上昇が続き、反響価格との乖離が広がっていた首都圏の中古一戸建ては、ついに掲載価格が下落に転じました。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中古住宅の場合、反響価格の動向は今後の掲載価格を占う指標のひとつとなりますが、反響価格は前期から続落しており、引き続き注視する必要があります。（担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大）

※7 2017年～2019年の3月平均は3万9,530人の転入超過。2021年3月は2万7,803人の転入超過（住民基本台帳人口移動報による）

※8 2017年～2019年の3月平均は133人の転入超過。2021年3月は2,609人の転出超過（住民基本台帳人口移動報による）

※9 首都圏 2020年上期の入居率は95.7%、2021年度の入居率は97.8%（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「日管協短観」による）

※10 2022年度発売戸数、前年度比12.9%減。平均価格は同8.6%UP（不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」による）

■ 調査概要

集計対象データ：2023年1月1日～3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

■ 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。



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の依頼から「[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。