

報道関係各位

物価高騰で物件の需要はどう変化？

## LIFULL HOME'S マーケットレポート (2023年4~6月期)

東京23区でファミリー向け賃貸物件の賃料は急上昇するも、  
問合せの入る物件の賃料は大きく上昇せず

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) 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8月17日(木)に「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023年4~6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、およびユーザーが LIFULL HOME'S を介して不動産会社に問合せをした物件 (以下「反響物件」) データを四半期・マーケットごとに公開しています。



URL : [https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report\\_00314/](https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00314/)

### ■ 主なトピックス

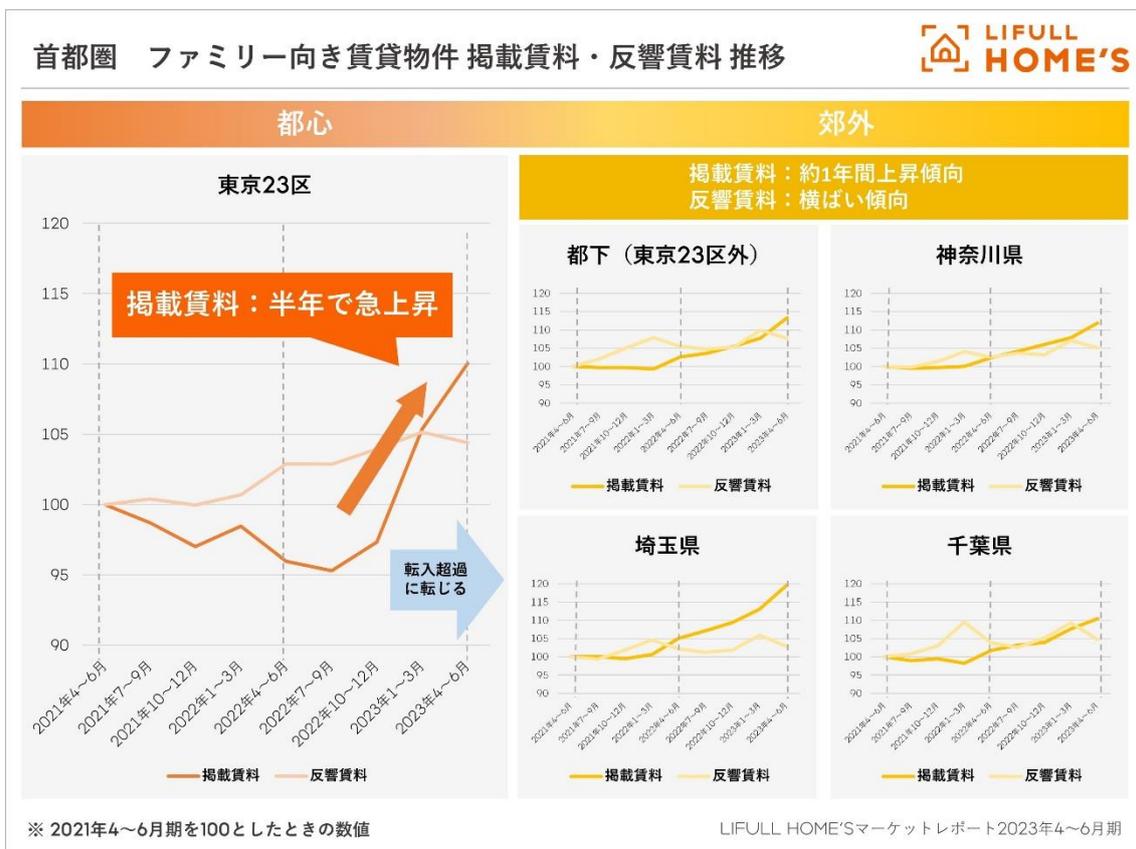
1. 東京23区でファミリー向け賃貸物件の掲載賃料が急上昇するも、物価高を背景に、問合せの入る物件の賃料 (反響賃料) は大きく上昇せず
2. 昨年からの掲載価格が上昇した 首都圏の市区町村ランキング。マンション1位・戸建2位に「千葉県流山市」がランクイン

## ■ マーケットレポート詳細

### 1. 東京 23 区でファミリー向け賃貸の掲載賃料が急上昇も、物価高を背景に反響賃料の上昇は追い付かず

2023 年 4～6 月期（以下「今期」）の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料は 11 万 5,924 円で、前期比 104.3%・前年比 112.3%と上昇傾向が続いています。2023 年 1～3 月期以降、掲載賃料は、特に都下（東京 23 区外）・神奈川県・埼玉県・千葉県といった郊外エリアで上昇している一方、東京 23 区では横ばい傾向が続いていましたが、2023 年 1～3 月期に前期比 108.2%と急上昇し、今期も 18 万 3,690 円で前期比 104.4%と前期から続けて上昇しました。

賃料で見ると、半年で 2 万円以上の急上昇です。なお、首都圏全体の反響物件平均賃料は 11 万 3,845 円で前期比 98.4%・前年比 104.2%と、掲載賃料の上昇には追い付いていません。



#### <考察>

東京 23 区は、2023 年 1～6 月の転入超過数が前年比で約 1.4 倍（※1）となるなど、人口の都心回帰が発生しているほか、新築マンション価格の高騰（※2）による賃貸需要の高まりが反映されていると推察されます。一方、反響賃料の上昇は限定的ですが、背景には物価高などで住居費を簡単には上げられないユーザーの状況があるものと思われます。

※1：2023 年 1～6 月の合計転出超過数は 7 万 2,239 人で、前年同期比+2 万 732 人（住民基本台帳人口移動報による）

※2：2023 年上半期の新築マンション平均価格は前年比 36.3%アップ（不動産経済研究所 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023 年上半期（1～6 月）による）

その他のマーケット、エリア別の詳細は、レポート本文をご覧ください。

レポート本文：[https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report\\_00314/](https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00314/)

## 2. 昨年から掲載価格が上昇した首都圏の市区町村ランキング。マンション1位・戸建2位に「千葉県流山市」がランクイン

LIFULL HOME'S マーケットレポートでは、昨年から掲載価格が上昇した首都圏および近畿圏の市区町村ランキングを公開しました。今回、特に注目したいのが首都圏です。

千葉県流山市が中古マンションの上昇率で1位（前年比145.2%・70㎡換算価格：3,666万円）となったほか、一戸建ての上昇率でも前年比148.9%（100㎡換算価格：4,183万円）で2位にランクインしています。なお、一戸建てランキングで流山市を抑えて1位となったのは神奈川県鎌倉市で、前年比149.5%（100㎡換算価格：6,198万円）でした。

首都圏 昨年から掲載価格が上昇した市区町村ランキング					LIFULL HOME'S				
中古マンション					中古一戸建て				
順位	都道府県	市区町村	掲載平均価格 (70㎡換算)	前年比	順位	都道府県	市区町村	掲載平均価格 (100㎡換算)	前年比
1	千葉県	流山市	3,666万円	145.2%	1	神奈川県	鎌倉市	6,198万円	149.5%
2	埼玉県	狭山市	1,832万円	136.8%	2	千葉県	流山市	4,183万円	148.9%
3	東京都	千代田区	15,155万円	125.6%	3	千葉県	習志野市	3,725万円	140.3%
4	千葉県	白井市	1,253万円	123.6%	4	千葉県	山武市	1,323万円	132.5%
5	神奈川県	川崎市中原区	5,747万円	122.1%	5	神奈川県	相模原市緑区	2,667万円	131.5%
6	神奈川県	鎌倉市	3,815万円	118.6%	6	埼玉県	さいたま市浦和区	5,799万円	130.1%
7	千葉県	松戸市	2,564万円	117.2%	7	東京都	豊島区	9,621万円	129.6%
8	東京都	稲城市	2,924万円	117.2%	8	東京都	府中市	5,416万円	125.0%
9	埼玉県	久喜市	1,654万円	116.7%	9	神奈川県	伊勢原市	2,407万円	123.3%
10	東京都	豊島区	7,362万円	115.9%	10	埼玉県	入間市	2,607万円	122.4%

※ 各市区町村の掲載平均平米単価を70㎡・100㎡に換算しています  
 ※ その他の指標（駅徒歩分数や築年数）の差は考慮していません

LIFULL HOME'Sマーケットレポート2023年4～6月期

### <考察>

注目したいのは千葉県流山市です。流山市は、2022年の0～14歳の転入超過数が758人で全国4位となるなど、子どもを持つ世帯の流入が増加しています。中古住宅は、新築住宅と比較し、より需要に応じた価格設定がされることが多いため、住宅を初めて物件を購入する子育て世帯の居住ニーズ増加が、中古マンション・中古一戸建ての掲載価格を押し上げているものと思われます。

レポート本文では、近畿圏および首都圏11位以下の全ランキングを公開しています。

レポート本文：[https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report\\_00314/](https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00314/)

### <ランキング概要>

- ・物件数50件以上の市区町村が対象
- ・2022年4～6月期と、2023年4～6月期の掲載物件を比較

## 考察：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大（しゅぶや たけひろ）

2015年、株式会社LIFULLに新卒入社。LIFULL HOME'Sの営業として、東京・千葉・福岡・広島で賃貸マーケットの既存顧客を担当した後、2020年よりLIFULL HOME'S PRESS 編集部に異動。四半期に一度のLIFULL HOME'S マーケットレポートを担当するほか、取材や執筆活動で全国を飛び回る。特に、町家、都市交通、ウォーカーブル、和の文化に関心。



### ■ 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。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。

以上