

報道関係各位



住宅ローン金利の上昇を見越した駆け込み需要も？

## 首都圏中古物件の反響価格は半年間で上昇

LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023年7～9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（ライフフルホームズプレス）」は、2023年11月17日（金）、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023年7～9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。



LIFULL HOME'S PRESS 記事：[https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report\\_00328/](https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00328/)

### ■トピックス

- ファミリー向き中古マンション・中古一戸建ての掲載価格は高止まりが続いているが、4月以降首都圏では反響価格もやや上昇傾向に
- 首都圏でファミリー向き賃貸物件の掲載賃料の上昇が継続するも、上昇率は鈍化。首都圏以外では、掲載賃料は小幅ながら上昇傾向が継続

## ■ マーケットレポート詳細

### 1. ファミリー向き中古マンション・中古一戸建ての掲載価格は高止まりが続いているが、4 月以降首都圏では反響価格もやや上昇傾向に

2023 年 7～9 月期（以下、今期）の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）ファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は、2022 年 4～6 月期から横ばい傾向が継続しており、高止まりの状況となっています。消費者のニーズを反映した反響平均価格は 4～6 月期に続いて上昇しており、前年同期を上回りました。

この傾向は一戸建てでも同様で、首都圏一戸建ての掲載平均価格は横ばい傾向であったのに対し、反響平均価格は 4～6 月期に続いて上昇し、前年同期を上回っています。

一方、近畿圏のファミリー向き中古マンションと中古一戸建てでは、掲載平均価格と反響平均価格はともに横ばい傾向となり、反響価格が上昇する動きは首都圏のみとなっています。



※ 詳しい数値は、レポート本文をご覧ください（URL）

#### <考察>

建設費の上昇などに伴う新築住宅の価格上昇が影響し、中古住宅の掲載価格は 2022 年以降高止まり傾向にあります。しかしこれまで、物価高などを背景に、消費者のニーズを反映する反響価格は上昇しておらず、掲載価格と反響価格の差が開いていました。ところが 2023 年 4～6 月期以降、首都圏では反響価格の上昇が見られます。この背景には、消費者の 2024 年以降の住宅市場に対する見通しが影響している可能性があります。

LIFULL HOME'S が 2023 年 3 月に実施した「[住宅ローンに関する意識調査](#)」では、「住宅購入についての考え（複数回答可）」を聞いたところ、最も多かったのが「住宅ローン減税率が変わらないうちに買いたい」（47.7%）で、次いで「金利が上がる前に買いたい」（46.5%）となっており、「減税」と「金利」が購入の意向を左右する重要なポイントであることが分かっています。

中古住宅に影響はないものの、2024 年以降の入居では新築住宅の借入限度額が引き下げられるなど住宅ローン減税の改正が予定されていることや、7 月の日銀の金融政策決定会合でそれまで 0.5%程度としていた長期金利の上限を事実上 1%まで容認することを決めたことで住宅ローン金利の先高観が強まったことなどが影響し、消費者の「多少高くても、早めに行いたい」というニーズを生んだことが、前期から続く反響価格の上昇につながったのではないかと考えられます。

## 2. 首都圏ファミリー向き賃貸物件の掲載賃料上昇は継続するも、上昇率は鈍化

首都圏のファミリー向き賃貸物件は、2023 年上半期の半年間で掲載賃料が 1 万円以上アップするなど賃料水準が急上昇していましたが、今期は前期からの上昇が 1,053 円にとどまり、上昇率は鈍化しました。

一方、首都圏のシングル向き賃貸物件や、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）、愛知県および地方 4 市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の賃貸物件では、掲載賃料は小幅ながら上昇傾向が継続しています。



※ 詳しい数値は、レポート本文をご覧ください (URL)

### <考察>

売買物件の価格上昇に伴うファミリー向き賃貸物件の需要増加などを背景に、特に首都圏では掲載賃料が大幅に上昇していますが、対して反響賃料の上昇は限定的であるなど、昨今の掲載賃料上昇に消費者の予算（コスト負担の許容度）が追い付いていません。そのような状況下で、長期空室リスクの高まる閑散期には、オーナーも強気の賃料設定をしにくいことなどから、今期は掲載賃料の上昇がやや抑制されたものと思われる。

また、超低金利などを背景にこれらのエリアでは賃貸物件の新築供給数がいずれも増加（※1）しており、特に東京都ではファミリー向き物件の新築供給数が増加（※2）しています。一方で建設費や物価の上昇を受け、賃料を上げる動きも考えられることから、これから引越しシーズンを迎えるなか、賃料相場がどのように推移するのか注目です。

※1：国土交通省が公表している住宅着工統計は、毎月の建築工事届を集計しているが、掲載（＝入居者の募集）が届出の6ヶ月～1年後と仮定すると、2023 年 7～9 月期に掲載された新築物件は、主に 2022 年の住宅着工分だと想定される。2022 年の着工数は、東京都で 7 万 747 戸（前年比 105.2%）、神奈川県で 2 万 6,788 戸（前年比 118.7%）、埼玉県で 1 万 6,463 戸（前年比 106.2%）、千葉県で 1 万 8,451 戸（前年比 112.1%）といずれも増加している

※2：国土交通省の住宅着工統計の着工戸数と床面積より 1 戸あたり床面積を算出。2022 年の東京都の一戸あたり床面積は 46.0m<sup>2</sup> と、前年の 41.5m<sup>2</sup> から 10.8%アップしており、ファミリー向き物件の着工が増加したものと推測される

### ■ 集計対象データ

2023 年 7 月 1 日～9 月 30 日に、LIFULL HOME'S で登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート・居住用中古区分マンション・居住用中古一戸建て

シングル向き：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K

ファミリー向き：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～

## ■ 分析担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大（しぶや 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 編集部へ異動。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。

以上