

報道関係各位

今年の引越しシーズンは、都心のファミリー賃貸市場が大変化!? 2023 年 10~12 月「LIFULL HOME'S マーケットレポート」概要編

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：伊東祐司、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、2024 年 2 月 26 日（月）に「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2023 年 10~12 月期 概要編」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）データをマーケットごとに公開しています。また、「概要編」では、毎月公開しているレポートのなかから、3 ヶ月に 1 度特徴的な動向をまとめて紹介します。



■ トピックス

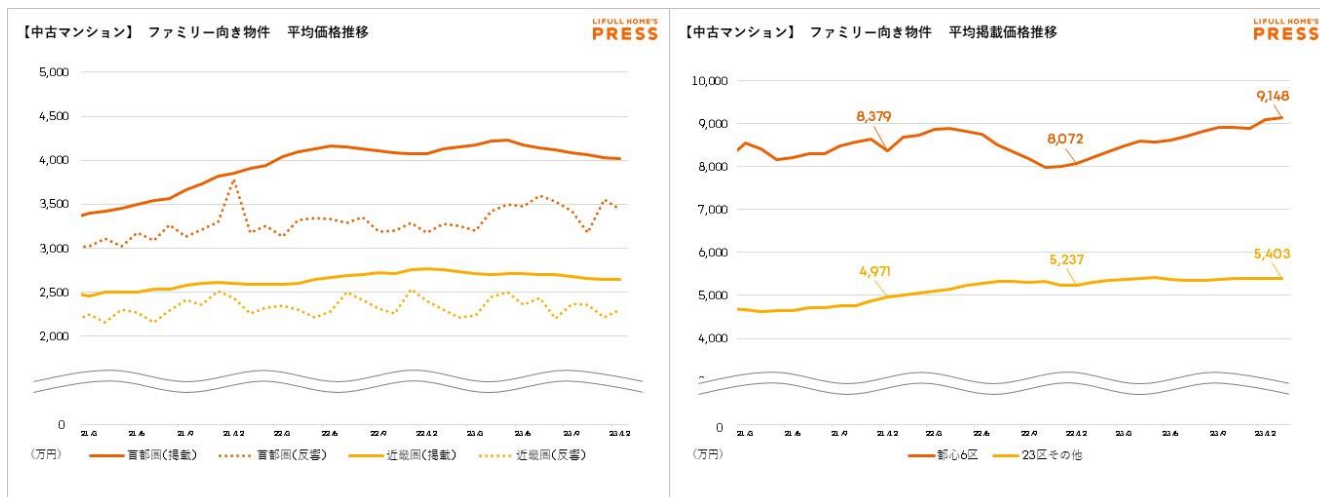
1. ファミリー向き中古マンション掲載価格は首都圏・近畿圏とも前年から下落するも、東京都心では上昇傾向
2. ファミリー向き物件は東京 23 区で掲載賃料が前年同月（12 月）から 2 万 7,379 円増と大幅に上昇

■ 詳細

1. ファミリー向き中古マンション掲載価格は首都圏・近畿圏とも前年から下落するも、東京都心では上昇傾向

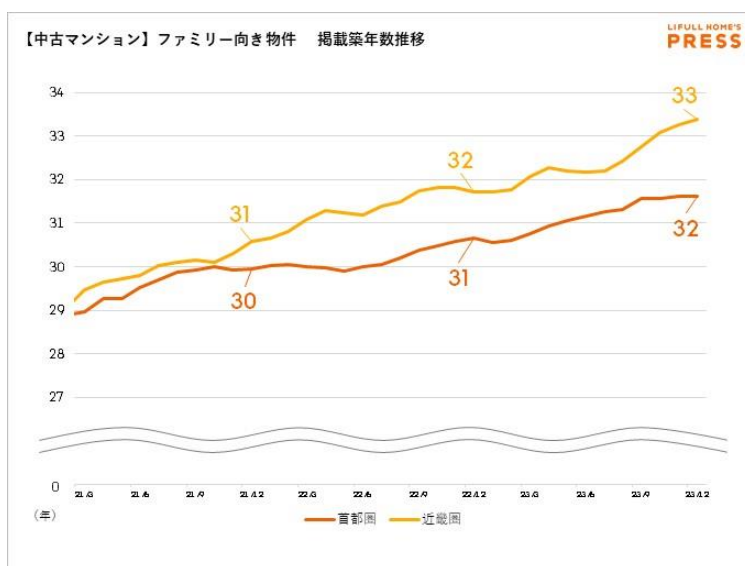
2023 年 10~12 月期のファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は、首都圏、近畿圏ともやや下落基調で推移している一方で、東京 23 区に限ると横ばい傾向が継続。東京都心 6 区（※1）では直近約 1 年間にわたって上昇基調が続いています。23 区では一部の高級物件の影響があるものの、2023 年 11 月には新築マンションの平均価格が 1 億円を超えるなど価格の上昇が続いている一方で、その供給数は減少傾向にあります。これにより中古市場では新築マンションを買えなかった人の代替需要が生じているほか、円安を背景とした海外からの投資需要も活発化しており、都心を中心に中古マンション価格の上昇が継続していると思われます。

※1 都心6区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区



また、首都圏・近畿圏とも掲載平均築年数の上昇傾向が継続しています。これは、近年新築マンションの供給が漸減しているほか、売り出し物件の平均築年数と成約物件の平均築年数の乖離も拡大（※2）しており、築年数の経過した物件ほど在庫として市場に残っていることが一因と考えられます。

※2 東日本不動産流通機構「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2022年）」



2. ファミリー向き物件は東京23区で掲載賃料が前年同月（12月）から2万7,379円増と大幅に上昇

東京23区のシングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は、9万4,694円（12月時点）で前年比105.6%となるなど、2023年10～12月期はコロナ禍だった2021年頃から5,000円程度高い水準を維持しています。

一方で、ファミリー向き賃貸物件の掲載賃料は19万2,662円（12月時点）で前年比116.6%と、金額にして前年から2万7,379円もの大幅アップとなりました。これは、前述の売買物件価格の高騰を背景にファミリー層の賃貸需要が高まっていることや、昨今の消費者物価の上昇を受けて契約更新時に賃料の値上げを実施するケースが増えていることが背景にあると考えられます。

また、東京23区ではファミリー向け賃貸物件の掲載平均築年数が前期に引き続き大きく減少しました。そもそも東京都では賃貸物件の新築供給数が増加（※3）しており、なかでも特にファミリー向き物件の新築供給数が増加（※4）しています。もまたこの傾向は、前述のファミリー向け賃貸物件の掲載賃料上昇の一因になっていると考えられます。

※3 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10～12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%）と増加している。

※4 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1戸あたり床面積は46.0㎡と、前年の41.5㎡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



■ 詳細データ

その他のマーケットの動向、各エリア・各月の詳細データは、以下レポートをご参照ください。

- 2023年11月 賃貸 ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))
 中古マンション ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))
 中古一戸建て ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))
- 2023年12月 賃貸 ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))
 中古マンション ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))
 中古一戸建て ([首都圏](#)/[近畿圏](#)/[愛知・札幌広福](#))

■ 分析担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大 (しゅばや 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。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。広島県出身。

■ 集計対象データ

2023年10月1日～12月31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～

■ 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。