

報道関係各位

賃料上昇が止まらない東京 23 区

ファミリー向きは1年で3.2万円上昇！シングル向きは初めて10万円超える

LIFULL HOME'S マーケットレポート 2024年1~3月まとめ版・2024年3月版

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：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（ライフフルホームズプレス）」は、2024年4月25日（木）に、2024年1~3月まとめ版・2024年3月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」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。



【2024年1~3月まとめ版】

<トピックス>

- ① 東京 23 区ファミリー向き物件の賃料が1年で3.2万円上昇！シングル向きも初めて10万円を超える
- ② 福岡市のファミリー向き物件の賃料は前年比120.0%と、東京 23 区を超える上昇率に
- ③ 首都圏ファミリー向き中古マンション価格は、都心はやや上昇・郊外は下落傾向

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。

【2024年3月】

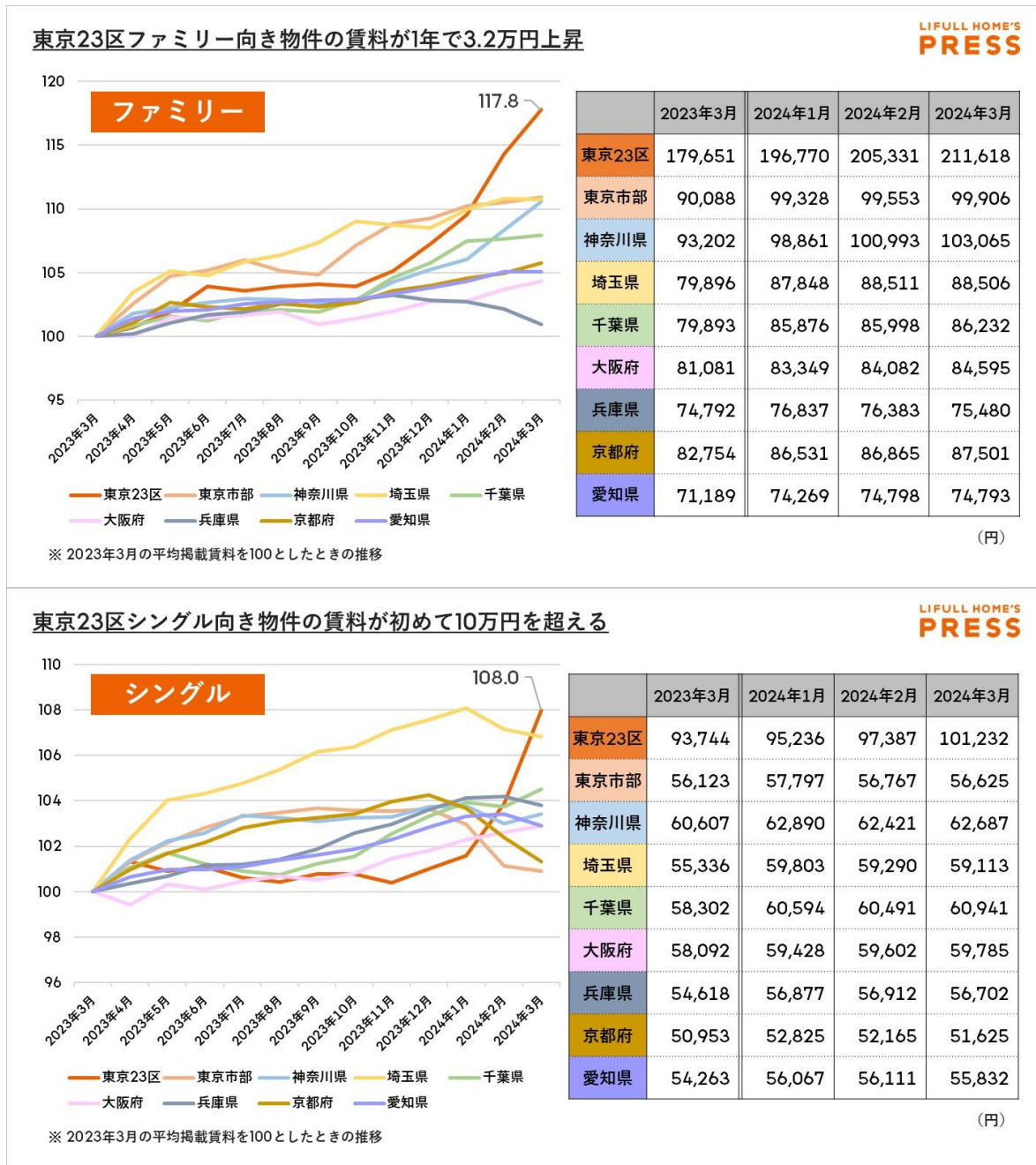
賃貸（[首都圏](#)／[近畿圏](#)／[愛知・札幌](#)）

中古マンション（[首都圏](#)／[近畿圏](#)／[愛知・札幌](#)）

中古一戸建て（[首都圏](#)／[近畿圏](#)／[愛知・札幌](#)）

2021年2月以降のデータ（Excel）ダウンロードは[こちら](#)

トピックス① 東京23区ファミリー向き物件の賃料が1年で3.2万円上昇！シングル向きも初めて10万円を超える



首都圏、近畿圏ともにファミリー向け賃貸物件の掲載平均賃料は上昇傾向にあり、2024年1~3月も同様の傾向が継続し、東京23区においては1年間で3.2万円上昇しています。シングル向き物件でも賃料上昇が発生しており、2024年3月には初めて10万円を超え、10万1,232円（前年比108.0%）となりました。

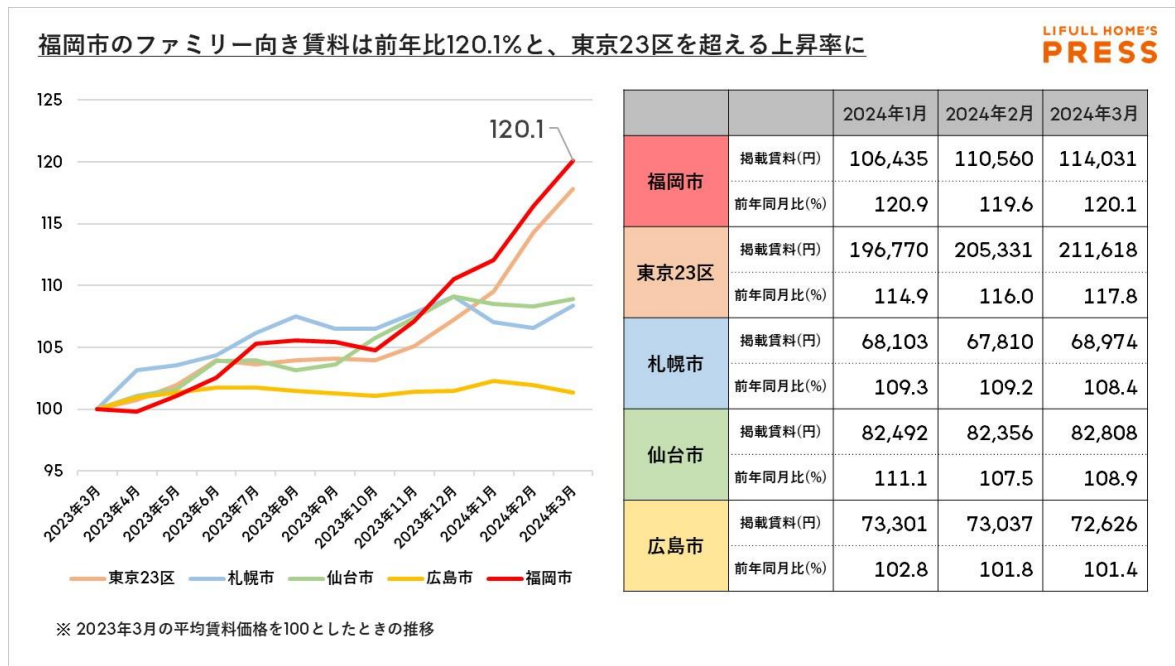
しかしその上昇幅にはグラデーションが見られます。ファミリー向き物件について三大都市圏の各都府県を、前年からの上昇率が高い順（3月基準）に並べると、東京都が最も高く前年比117.0%、次いで埼玉県（同110.8%）、神奈川県（同110.6%）、千葉県（同107.9%）と首都圏の各県が並びます。以下、京都府（105.7%）、愛知県（105.3%）、大阪府（104.3%）と近畿2府・愛知県が続き、いずれも引越しシーズンである2024年1~3月には毎月前月を上回るなど続伸。ただし、兵庫県については前年比100.9%と三大都市圏で唯一顕著な上昇が見られず、2024年1~3月は続落しています。

さらにエリア別で見ると、都心部の物件がその上昇を牽引しています。東京都では市部が前年比110.9%なのに対して23区が同117.8%、大阪府（前年比104.3%）では大阪市中心6区が同111.4%、京都府（同105.7%）では京都市中心6区が同113.6%、兵庫県（同100.9%）では神戸市中心3区が同108.1%と、いずれのエリアでも都心がその上昇を牽引。東京23区の掲載賃料の上昇幅を金額に直すと、前年同月比で+3万1,967円となり、前年3月は前々年比で+1万4,659円だったことから、賃料の上昇はより顕著になっているといえます。

なお、ここでいう掲載賃料は、新たな入居者を募集する際の募集賃料を指します。複数の賃貸管理会社によると「再募集時の値上げ幅より、更新時に提示する値上げ幅は小さい」としており、賃貸物件に入居中の人にとっては、更新せず引越そうと新たな物件を探したとき、同じ条件では選択肢に上る物件の賃料水準が現在より高くなるケースも多いでしょう。3月の反響賃料は前年同月比 102.6% (+4,303 円) とユーザーのニーズは追い付いていないことから、今後も募集賃料のみ上昇が続けば、差し迫った事情がない場合の退去が減り、入居期間が長期化する可能性もありそうです。

トピックス② 福岡市のファミリー向き物件の賃料は前年比 120.1%と、東京 23 区を超える上昇率に

ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料の動向で注目エリアは福岡市です。2023 年 1~3 月頃より掲載賃料は上昇基調で推移し、2024 年 1~3 月にはその上昇幅がさらに拡大。2024 年 3 月の掲載賃料は 11 万 4,031 円で前年比 120.1%となり、東京 23 区の上昇率 (117.8%) を上回りました。福岡市は 2024 年 3 月に発表された公示地価においても、市町村平均が前年比 110.7%で政令市中トップの上昇率となったほか、2023 年の世代別移動人口では福岡県は単身需要の大きい 20~34 歳で転出超過となった一方で、ファミリー需要が大きい 35 歳以上では転入超過となっており、ファミリー向き賃貸物件の需要も増加しているものと考えられます。

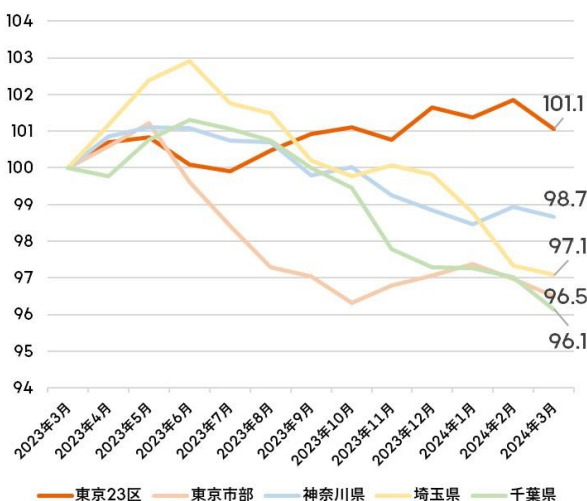


トピックス③ 首都圏ファミリー向き中古マンション価格は、都心はやや上昇・郊外は下落傾向

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、2023 年 7 月以降小幅な下落が続いており、2024 年 1~3 月も同様の傾向が継続しています。内訳を見ると、神奈川県・埼玉県・千葉県では 1~3 月のいずれの月も前年同月比で下落している一方、東京 23 区は同 101~103%台とやや上昇しており、都心と郊外で異なる傾向が見て取れます。

2022 年半ばまでは首都圏全体では、新築マンションの価格上昇・供給減少などによる中古物件の需要増加とそれに伴う在庫の減少を背景に、中古マンションの掲載価格の上昇が続いていました。しかし、2022 年半ば以降は中古マンションの在庫の増加もあり、掲載価格は横ばい傾向となっています。2024 年 1~3 月も新築マンションの価格上昇こそ続いているものの、中古物件の在庫数は高水準で推移しており、掲載価格の上昇を抑制している一因と考えられます。しかし、都心の不動産においては、低金利環境のなかで不動産投資市場が堅調であるほか、長期的には価格が上昇基調にあることから不動産に資産性を求める実需層もいます。好立地物件や希少性の高い物件など一般的に資産性が高いと考えられる物件の価格が引き続き上昇し、とりわけそういった物件が多い東京 23 区の平均価格に影響を与えているものと思われます。

首都圏ファミリー向き中古マンション価格は、都心はやや上昇・郊外は下落傾向



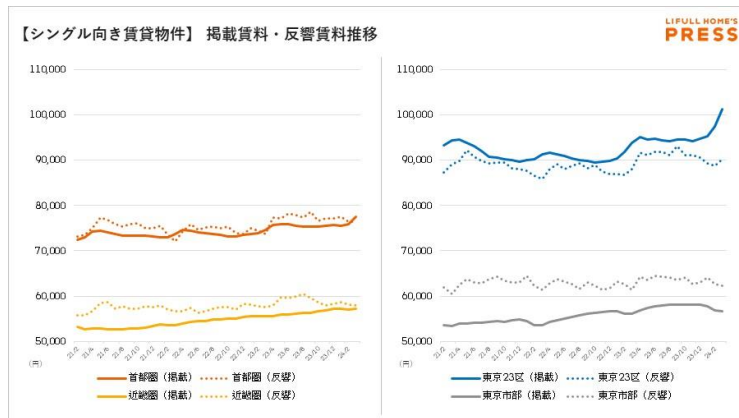
		2024年1月	2024年2月	2024年3月
東京23区	掲載価格(万円)	6,157	6,185	6,137
	前年同月比 (%)	103.3	103.1	101.1
東京市部	掲載価格(万円)	3,268	3,255	3,239
	前年同月比 (%)	101.4	98.3	96.5
神奈川県	掲載価格(万円)	3,295	3,311	3,302
	前年同月比 (%)	99.9	99.0	98.7
埼玉県	掲載価格(万円)	2,734	2,694	2,687
	前年同月比 (%)	99.3	97.6	97.1
千葉県	掲載価格(万円)	2,726	2,719	2,694
	前年同月比 (%)	96.5	96.4	96.1

【2024年3月版】

■ シングル向き賃貸物件

2024年3月の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は7万7,566円（前月比102.2%・前年比104.1%）、反響平均賃料は7万6,414円（前月比100.0%・前年比103.6%）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は5万7,118円（前月比100.1%・前年比102.7%）、反響平均賃料は5万8,009円（前月比99.9%・前年比100.8%）となった。

東京都では、東京23区シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は10万1,232円（前月比103.9%・前年比108.0%）、反響平均賃料は9万220円（前月比101.6%・前年比102.5%）、東京市部シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は5万6,625円（前月比99.8%・前年比100.9%）、反響平均賃料は6万2,269円（前月比99.3%・前年比101.4%）となった。



掲載物件平均賃料・反響物件平均賃料 (2024年3月 賃貸シングル)

	資料(円)						乖離率
	掲載物件平均		反響物件平均				
	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	
首都圏 ^{e1}	77,566	102.2%	104.1%	76,414	100.0%	103.6%	1.5%
東京都	90,438	103.2%	105.8%	85,341	101.0%	103.1%	6.0%
23区	101,232	103.9%	108.0%	90,220	101.6%	102.5%	12.2%
市部	56,625	99.8%	100.9%	62,269	99.3%	101.4%	-9.1%
神奈川県	62,687	100.4%	103.4%	66,751	99.4%	102.2%	-6.1%
埼玉県	59,113	99.7%	106.8%	60,443	98.4%	103.2%	-2.2%
千葉県	60,941	100.7%	104.5%	59,495	98.5%	100.2%	2.4%
近畿圏 ^{e2}	57,118	100.1%	102.7%	58,009	99.9%	100.8%	-1.5%
大阪府	59,785	100.3%	102.9%	60,058	101.7%	102.7%	-0.5%
兵庫県	56,702	99.6%	103.8%	56,710	97.1%	96.6%	0.0%
京都府	51,625	99.0%	101.3%	54,140	98.0%	100.3%	-4.6%
愛知県	55,832	99.5%	102.9%	54,093	98.7%	101.1%	3.2%

※1 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

■ ファミリー向き賃貸物件

2024年3月の首都圏ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料は13万3,488円（前月比102.6%・前年比115.2%）、反響平均賃料は11万7,422円（前月比98.8%・前年比102.2%）、近畿圏ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料は8万2,156円（前月比100.1%・前年比103.4%）、反響平均賃料は8万8,076円（前月比99.5%・前年比101.7%）となった。

東京都では、東京23区ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料は21万1,618円（前月比103.1%・前年比117.8%）、反響平均賃料は17万246円（前月比99.6%・前年比102.6%）、東京市部ファミリー向き賃貸物件の掲載平均賃料は9万9,906円（前月比100.4%・前年比110.9%）、反響平均賃料は10万2,956円（前月比98.3%・前年比99.9%）となった。



掲載物件平均賃料・反響物件平均賃料 (2024年3月 賃貸ファミリー)

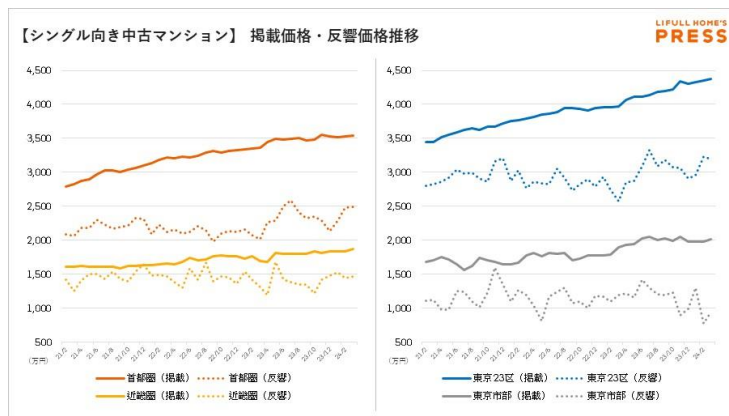
	賃料 (円)						乖離率
	掲載物件平均		反響物件平均				
	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	
首都圏※1	130,348	102.6%	115.2%	117,422	98.8%	102.2%	11.0%
東京都	177,309	103.5%	117.0%	152,823	99.9%	102.7%	16.0%
23区	211,618	103.1%	117.8%	170,246	99.6%	102.6%	24.3%
市部	99,906	100.4%	110.9%	102,956	98.3%	99.9%	-3.0%
神奈川県	103,065	102.1%	110.6%	101,600	97.7%	99.9%	1.4%
埼玉県	88,506	100.0%	110.8%	84,312	98.4%	101.0%	5.0%
千葉県	86,232	100.3%	107.9%	85,441	97.4%	99.8%	0.9%
近畿圏※2	82,156	100.1%	103.4%	88,076	99.5%	101.7%	-6.7%
大阪府	84,595	100.6%	104.3%	91,257	98.8%	101.3%	-7.3%
兵庫県	75,480	98.8%	100.9%	82,893	100.5%	102.7%	-8.9%
京都府	87,501	100.7%	105.7%	87,331	100.3%	100.0%	0.2%
愛知県	74,793	100.0%	105.1%	76,622	100.3%	101.8%	-2.4%

※1 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 ※2 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

■ シングル向き中古マンション

2024年3月の首都圏シングル向き中古マンションの掲載平均価格は3,538万円(前月比100.2%・前年比105.4%)、反響平均価格は2,493万円(前月比100.5%・前年比123.8%)、近畿圏シングル向き中古マンションの掲載平均価格は1,879万円(前月比101.3%・前年比110.9%)、反響平均価格は1,464万円(前月比101.3%・前年比110.9%)となった。

東京都では、東京23区シングル向き中古マンションの掲載平均価格は4,380万円(前月比100.6%・前年比110.4%)、反響平均価格は3,201万円(前月比99.0%・前年比124.4%)、東京市部シングル向き中古マンションの掲載平均価格は2,014万円(前月比101.6%・前年比106.3%)、反響平均価格は949万円(前月比122.5%・前年比79.2%)となった。



掲載物件平均価格・反響物件平均価格 (2024年3月 中古マンションシングル)

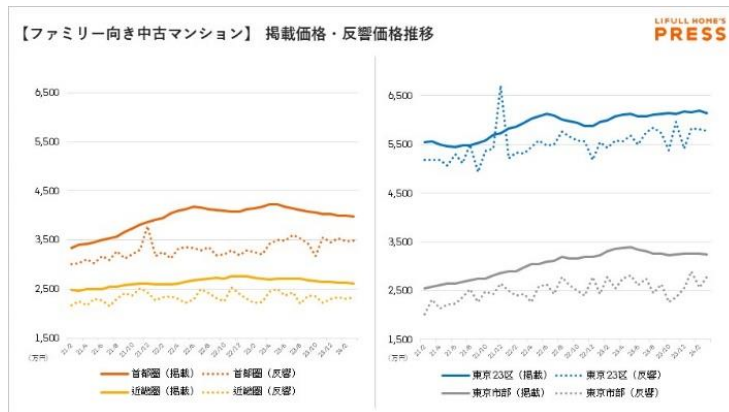
	価格 (万円)						乖離率
	掲載物件平均		反響物件平均				
	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	
首都圏※1	3,538	100.2%	105.4%	2,493	100.5%	123.8%	41.9%
東京都	4,128	100.7%	108.6%	2,901	99.7%	120.6%	42.3%
23区	4,380	100.6%	110.4%	3,201	99.0%	124.4%	36.9%
市部	2,014	101.6%	106.3%	949	122.5%	79.2%	112.3%
神奈川県	1,955	101.2%	103.2%	1,320	106.7%	115.6%	48.1%
埼玉県	1,965	101.0%	104.4%	1,350	106.3%	113.3%	45.6%
千葉県	1,682	99.8%	93.8%	1,095	100.3%	104.0%	53.6%
近畿圏※2	1,879	102.1%	110.5%	1,464	101.3%	110.9%	28.3%
大阪府	1,868	102.1%	106.5%	1,473	95.2%	102.4%	26.8%
兵庫県	1,778	99.7%	120.9%	1,623	155.3%	172.0%	9.6%
京都府	2,010	103.7%	118.1%	1,323	91.9%	108.8%	51.9%
愛知県	1,808	92.9%	96.9%	1,053	68.1%	114.3%	71.7%

※1 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 ※2 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

■ ファミリー向き中古マンション

2024年3月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3,972万円(前月比99.4%・前年比95.2%)、反響平均価格は3,479万円(前月比100.3%・前年比108.5%)、近畿圏ファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は2,618万円(前月比99.7%・前年比96.7%)、反響平均価格は2,330万円(前月比101.3%・前年比104.4%)となった。

東京都では、東京23区ファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は6,137万円(前月比99.2%・前年比101.1%)、反響平均価格は5,776万円(前月比99.4%・前年比103.5%)、東京市部ファミリー向き中古マンションの掲載平均価格は3,239万円(前月比99.5%・前年比96.5%)、反響平均価格は2,784万円(前月比108.2%・前年比109.3%)となった。



掲載物件平均価格・反響物件平均価格 (2024年3月 中古マンションファミリー)

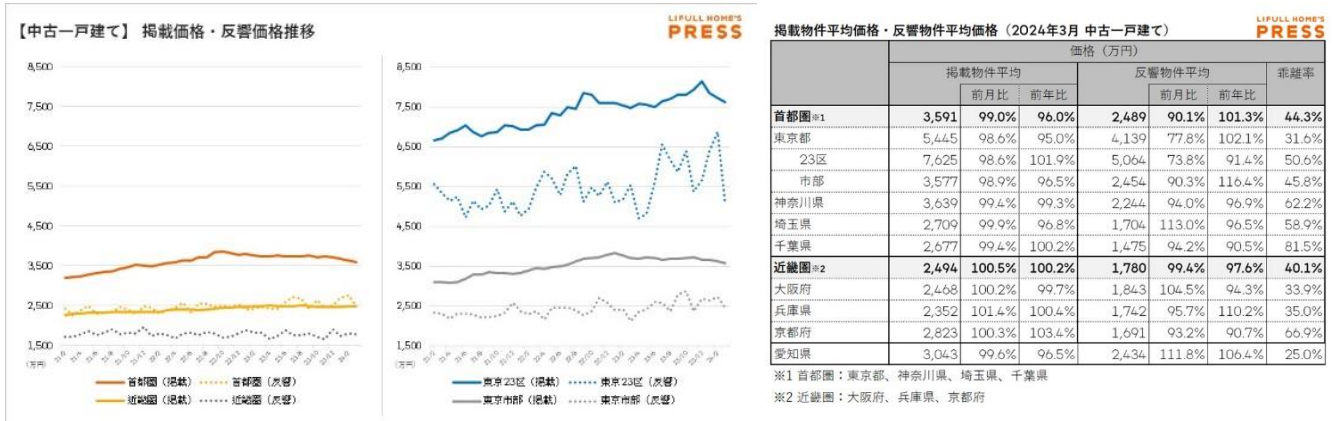
	価格 (万円)						乖離率
	掲載物件平均		反響物件平均				
	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	
首都圏※1	3,972	99.4%	95.2%	3,479	100.3%	108.5%	14.2%
東京都	5,325	99.3%	96.6%	5,015	98.0%	107.3%	6.2%
23区	6,137	99.2%	101.1%	5,776	99.4%	103.5%	6.2%
市部	3,239	99.5%	96.5%	2,784	108.2%	109.3%	16.3%
神奈川県	3,302	99.7%	98.7%	2,637	103.5%	107.6%	25.3%
埼玉県	2,687	99.7%	97.1%	2,102	104.2%	95.2%	27.8%
千葉県	2,694	99.1%	96.1%	1,935	93.4%	101.6%	39.3%
近畿圏※2	2,618	99.7%	96.7%	2,330	101.3%	104.4%	12.4%
大阪府	2,708	99.1%	96.6%	2,510	97.3%	100.6%	7.9%
兵庫県	2,344	101.0%	97.7%	1,971	115.2%	111.0%	19.0%
京都府	3,079	99.0%	97.4%	2,511	90.1%	91.7%	22.6%
愛知県	2,417	101.2%	100.0%	1,714	87.4%	101.3%	41.0%

※1 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 ※2 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府

■ 中古一戸建て

2024年2月の首都圏中古一戸建ての掲載平均価格は3,591万円（前月比99.0%・前年比96.0%）、反響平均価格は2,489万円（前月比90.1%・前年比101.3%）、近畿圏中古一戸建ての掲載平均価格は2,494万円（前月比100.5%・前年比97.6%）、反響平均価格は1,780万円（前月比99.4%・前年比97.6%）となった。

東京都では、東京23区中古一戸建ての掲載平均価格は7,625万円（前月比98.6%・前年比101.9%）、反響平均価格は5,064万円（前月比73.8%・前年比91.4%）、東京市部中古一戸建ての掲載平均価格は3,577万円（前月比98.9%・前年比96.5%）、反響平均価格は2,454万円（前月比90.3%・前年比116.4%）となった。



■ 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、ウォークアブル、和の文化に関心。広島県出身。

■ 集計対象データ

2024年1月1日～3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での課題まで、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。