

報道関係各位



物価上昇の今、少しでもコストを掛けずに家を借りたい！

『敷金・礼金』の動向を LIFULL HOME'S が調査【首都圏版】

敷金は減額傾向で 0 物件も増加。反対に、礼金は増額傾向で 0 物件も減少

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）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、首都圏の「敷金・礼金」の最新動向を調査し、発表します。（※1）

※1：近畿圏版の調査結果：

<https://lifull.com/wp-content/uploads/2024/05/6676df05f46d8eae7be04656bc56653-4.pdf>

■ 物価も家賃も上がる中、初期費用で掛かる「敷金・礼金」の動向は？

現在、売買市場における物件価格は首都圏を中心に過去にない高騰を見せており、それに連動して賃貸物件の賃料も上昇傾向となっています。（※2）物価や電気代などの上昇が続くなか、経済的な不安を抱えている人も多いかと思えます。住まいを借りる際、イニシャルコストとして大きな負担になるのが敷金と礼金。そこで、現在の敷金・礼金の動向を調査し、まとめました。

※2：2024 年 1～3 月「LIFULL HOME'S マーケットレポート」<https://lifull.com/news/32569/>

< 首都圏版：調査結果サマリー >

【敷金】

賃貸物件の契約の際に、家賃の不払い時などに備え徴収されるお金。

賃貸契約の終了時には、未払いの賃料などがなければ返金されるのが通常です。

敷金 0 物件の割合

- ・ 賃料 20 万円未満の物件は**増加**傾向、20 万円以上は**踊り場**に
- ・ 賃料 10 万円未満の物件では**半数以上**が敷金 0

敷金平均

- ・ 全賃料帯において**減額**傾向、賃料の高い物件ほど減額幅が**大きく**
- ・ 直近の相場は **1.06～1.18 ヶ月分**

【礼金】

賃貸物件の契約の際に、「賃貸人（大家）へのお礼」を込めて渡すお金。

敷金契約が終了しても通常、返金はされません。

礼金 0 物件の割合

- ・ 直近は全賃料帯で**減少**
- ・ 10 万円未満の物件でも半数を割る **45.7%**

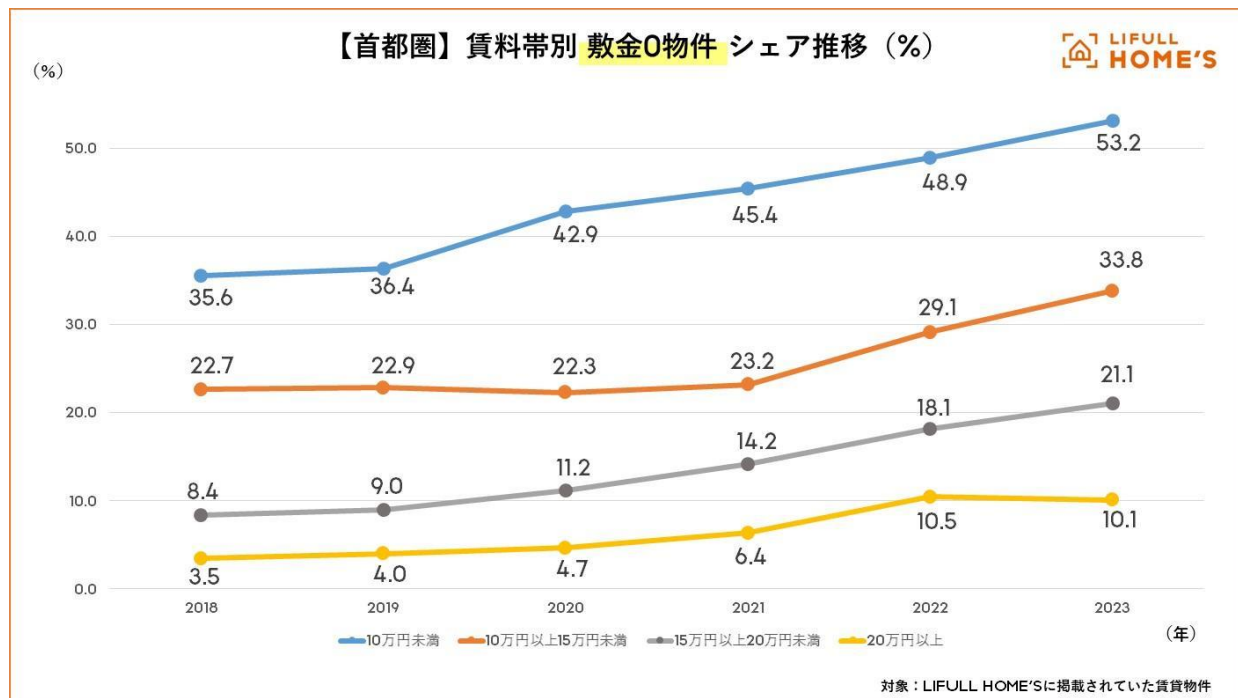
礼金平均

- ・ 直近は全賃料帯において**増額**
- ・ 直近の相場は **1.01～1.14 ヶ月分**

■【敷金】の動向について

①「敷金0物件」割合の推移：賃料20万円未満の物件は増加傾向、20万円以上は踊り場に

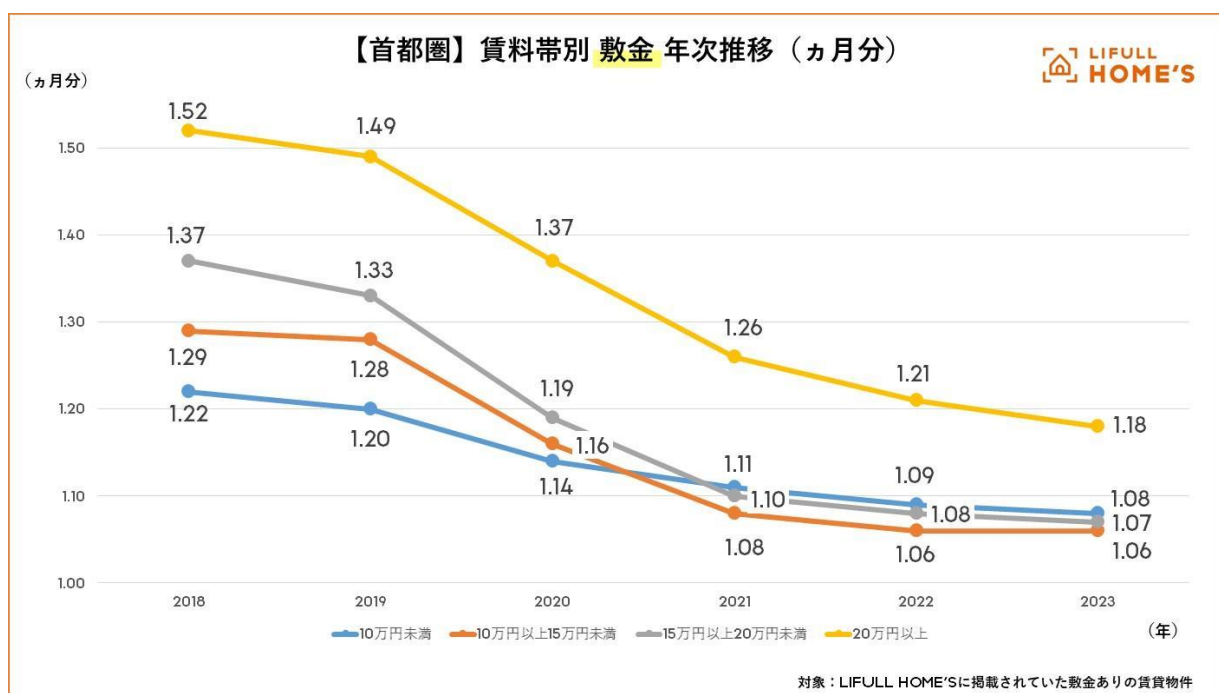
LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件のうち、敷金0（ゼロ）の物件の割合を賃料帯別に出しました。賃料20万円未満の物件に関しては増加傾向、中でも賃料10万円未満の物件に関しては2018年では35.6%だったところ、2023年には53.2%と約18ポイントの増加となっています。一方で、20万円以上の物件に関しては2022年までは増加を見せていたものの、2023年では減少に転じており、踊り場に差しかかっているようです。



②敷金平均の推移：全賃料帯において減額傾向、賃料の高い物件ほど減額幅が大きく

LIFULL HOME'S に掲載された「敷金あり」物件の平均を賃料帯別に算出したところ、全賃料帯においてコロナ禍の2020年から2021年に大きく減り、その後は緩やかに減少、停滞しています。

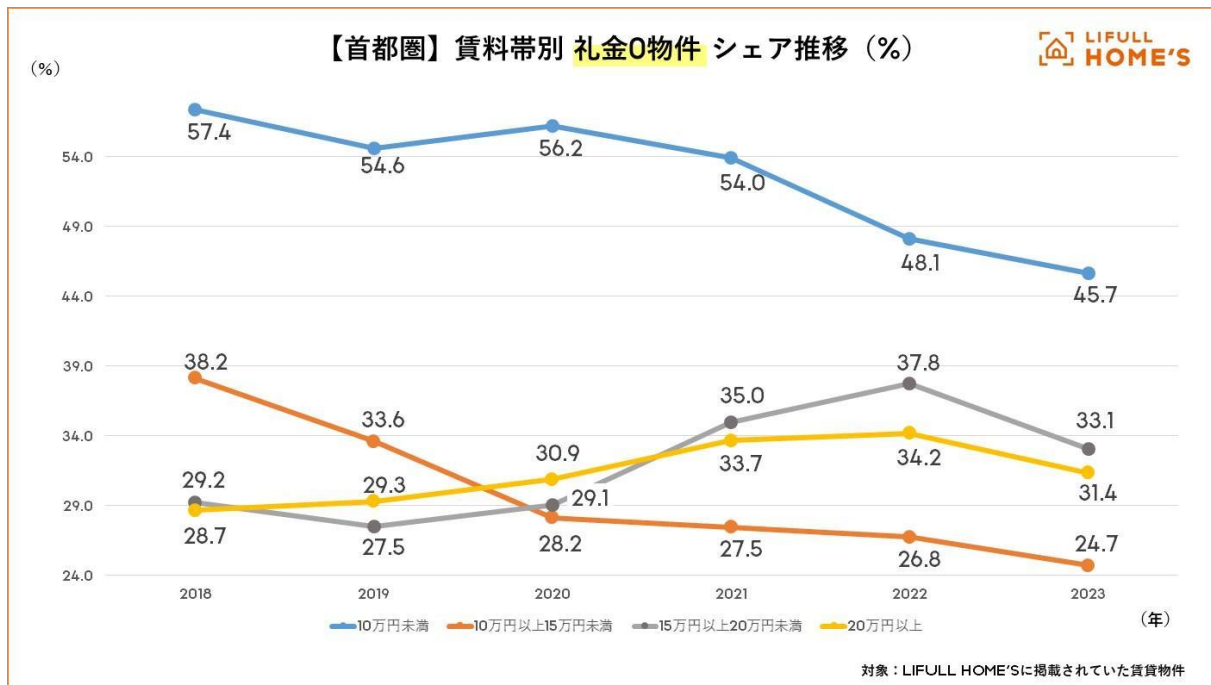
特に賃料20万円以上の物件について、2018年は1.52ヵ月分だったのに対し、2023年では1.18ヵ月分と0.34ヵ月分の減額が見られました。



■【礼金】の動向について

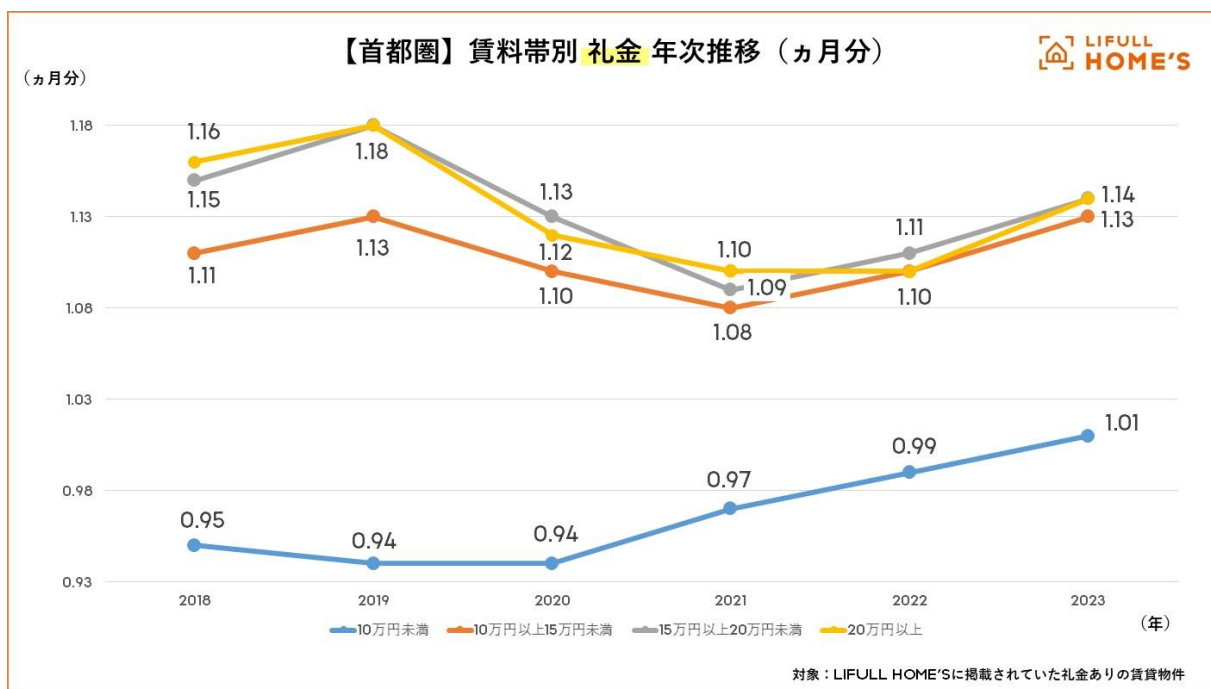
①「礼金0物件」割合の推移：直近は全賃料帯で減少。10万円未満の物件でも半数を割る

LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件のうち、礼金0（ゼロ）の物件の割合を賃料帯別に出しました。敷金0物件の割合は全ての賃料帯において増加傾向だったのに対し、礼金0物件は直近全てが減少となりました。15万円以上の物件では2022年までは増加傾向だったものの2023年に減少に転じており、15万円未満の物件は一時的な停滞もありながらも5年間を通じて減少傾向となっています。



②礼金の平均値の推移：直近は全賃料帯において増額

LIFULL HOME'S に掲載された「礼金あり」物件の平均を賃料帯別に算出したところ、全賃料帯において直近は増額傾向となりました。賃料10万円未満の物件に関しては2020年、10万円以上20万円未満の物件は2021年、20万円以上の物件は2022年を境に増額に転じています。



■ LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 考察

“修繕費トラブル”を避けるための敷金ゼロ物件が増加。代わりに“クリーニング代”を求めるケースも



円安を背景としたエネルギー価格、食糧価格の高騰が続き、消費者物価指数（CPI）の上昇が止まりません。日銀のマイナス金利政策が解除されたことで、日本は賃金上昇を伴う本格的な景気拡大局面を迎えたとの見方もできますが、生活者目線では好景気を実感する機会は少なく、生活コストの負担増が重くのしかかっています。トータル賃貸コストがどれくらい発生するのかについて考慮し、よりコスパの良い賃貸物件を見つけられるように意識したいものです。

敷金は賃貸住宅を借りる際に貸主に預ける保証金（原則として賃料債務の担保）で、契約終了時に賃借人の責に寄る原状回復費用として活用されることもあります（経年劣化など通常使用の範囲であれば原状回復の対象外）。その使用については“修繕費トラブル”として注目されることもあり、**賃貸人（大家）からすると使いにくいお金となっていることから、賃料の相場に関わらず契約時に敷金の負担を求めない“敷金ゼロ物件”が増え続けており、特に賃料水準が月額10万円未満の物件では2023年に53.2%と過半を超える状況です。**

これは**契約時の負担を減らして少しでも貸しやすくしたいという賃貸人の意向がそのまま反映しているもの**と見ることができます。同様に“敷金あり”の賃貸物件でも10年ほど前は月額賃料の2か月分を設定しているケースが圧倒的多数だったのですが、ここ数年は1か月に設定する物件が増え、現状では大多数の物件で敷金1か月となっています。一方、礼金は名称の通り賃貸人に物件を貸してもらおうお礼の意味で渡されるものですから、契約終了時に返還されません。この礼金については、対照的に2020～2022年にかけてコロナ禍でも借りてもらいやすくするために“礼金ゼロ物件”のシェアがどの賃料帯でも拡大しましたが、コロナ後の2023年に入ると、賃借人の増加に伴って各賃料帯で2～3ポイント減少しています。また、“礼金あり”の物件はコロナ禍でも賃料収入の代わりに2020年および2021年を底として徐々に金額を引き上げており、いずれの賃料帯でも1か月分を超える水準に増額されていることが分かります。

なお、敷金は減額もしくは敷金ゼロとするケースが増えているのですが、**最近では敷金の代わりに“クリーニング代”として賃貸物件退去時の費用を契約時に求めるケースが急増しています。**物件の原状回復については、故意過失および通常使用の範囲を超えた原因がある場合は賃借人の負担となるルールがありますが、**クリーニング代はその基準が不明確で、国民生活センターへの問合せも増えていることから、今後新たな“預り金トラブル”とならないように予め確認する必要があります。**

■ 調査概要

- ・対象エリア：一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）
- ・対象物件：LIFULL HOME'S に掲載された居住用賃貸物件
- ・対象期間：2018年1月～2023年12月

■ 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。



-LIFULL HOME'S のサービスについて

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約 60 の国と地域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。