

報道関係各位

## 宇都宮 LRT（ライトライン）開業で沿線の家賃相場が上昇！ 延伸計画エリアの賃貸市場動向も追加調査

沿線物件への問合せが開業前比 45.3%増、家賃相場は1割UP  
沿線の魅力向上に伴う居住ニーズの高まりが明らかに

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」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、芳賀・宇都宮 LRT（宇都宮ライトライン）の運行エリアおよび今後開業が計画されている延伸計画エリア賃貸物件市場の動向を調査しました。



[LIFULL HOME'S PRESS の記事](#)

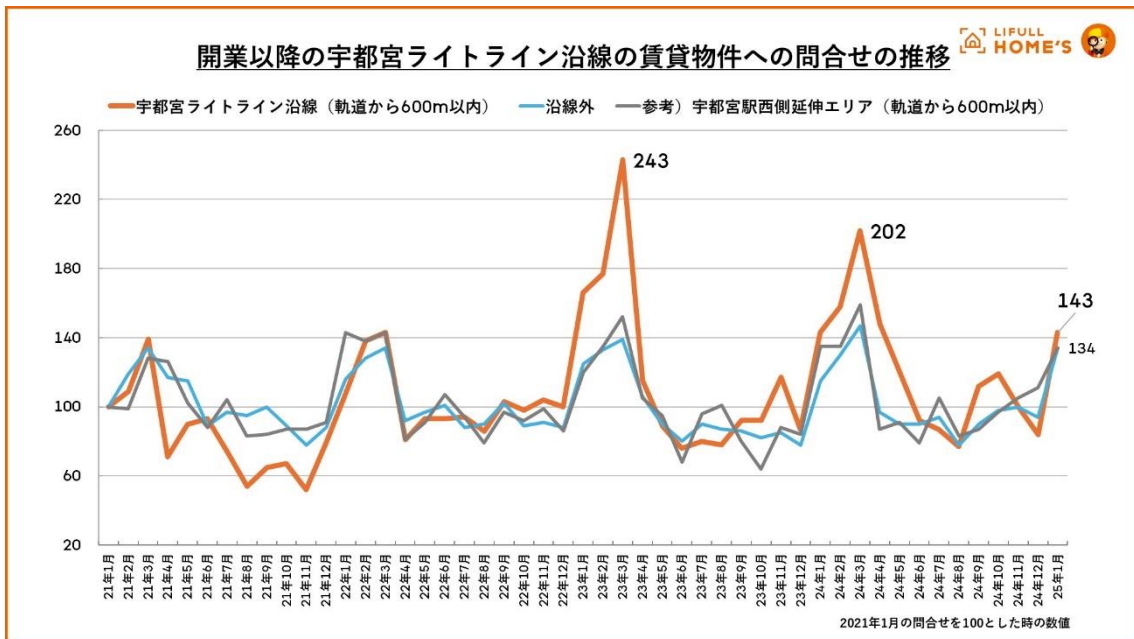
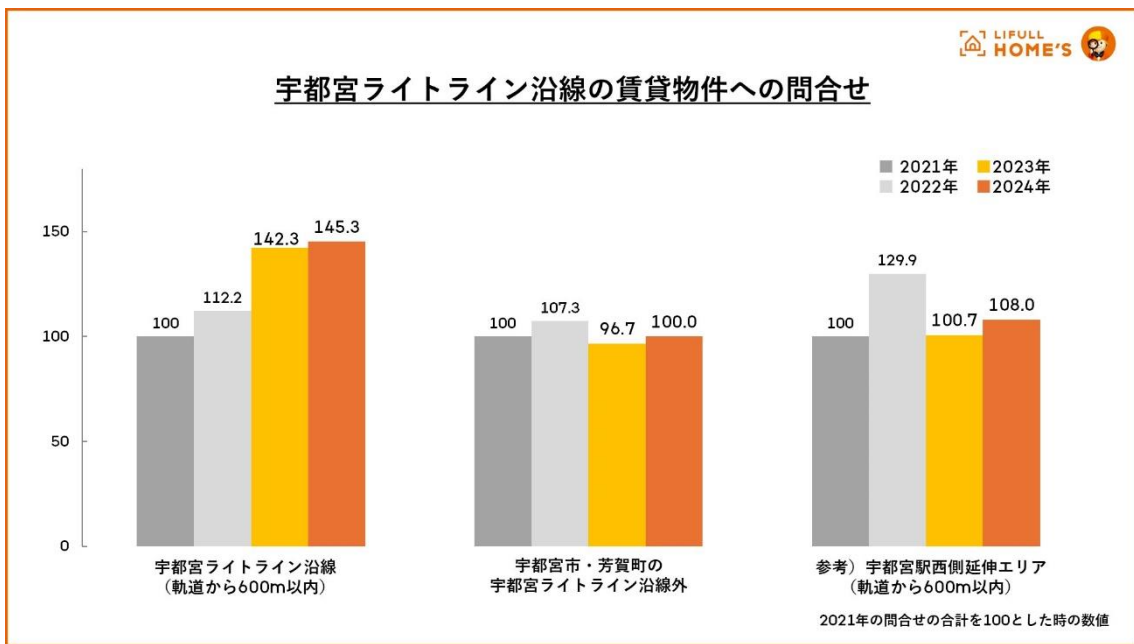
芳賀・宇都宮 LRT（以下、ライトライン）は、国内では 75 年ぶりの新設路面電車として 2023 年 8 月に栃木県宇都宮市・芳賀町で開業しました。LRT（Light Rail Transit：ライトレールトランジット）は、乗降のしやすさや他交通機関との連続性といったソフト面を含めた概念のもと、まちづくりと密接に関係した交通システムとされ、都市交通問題の解決のほか、都市環境の改善や都市の活性化などに寄与することが期待されています。ライトラインは、JR 宇都宮駅東口から大学のキャンパスやサッカーのスタジアム、新興住宅地などを経由し、芳賀・高根沢工業団地までの 14.6km を運行しています。2025 年 1 月末に累計利用者数が 700 万人を達成、始発駅である宇都宮駅には 1 億円を超えるマンションが分譲されるなど宇都宮エリアへの注目が集まっています。さらに、2030 年頃には栃木県庁をはじめとした官庁街などがある宇都宮駅西側への延伸に向けた準備も進められ、宇都宮市内の東西の基幹交通となることで、市域全体の交通利便性と魅力が高まり、特に沿線では居住ニーズの上昇も想定されます。そこで LIFULL HOME'S は、開業後のライトライン沿線や今後の延伸計画エリアの賃貸物件への問合せや賃料の動向について調査しました。

**【問合せ数の推移】宇都宮ライトライン沿線の賃貸物件への問合せは開業前の45%増！周辺地域と比べて問合せは高い傾向に**

賃貸物件への問合せ数は、開業前の2021年の問合せ数を100とした場合、ライトライン沿線で開業年の2023年は142.3、翌2024年は145.3となり、開業年以降にライトライン沿線の物件への問合せが大きく増加していることがわかります。

一方、沿線以外のエリアでは、2023年は96.7、2024年は100.0と伸びは見られませんでした。駅西側の延伸計画エリアでは、2023年は100.7、2024年は108.0と沿線エリアと比べると増加は限定的でした。

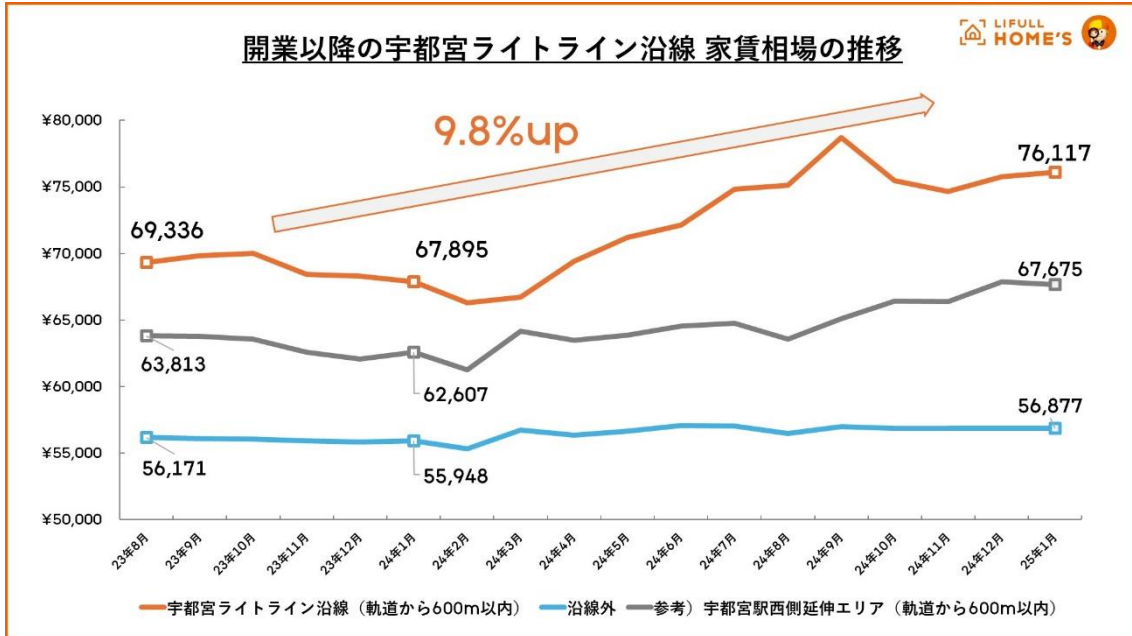
月別では、2021年1月の問合せ数を100としたとき、ライトライン沿線で最も問合せが多かったのは、開業を控えた2023年3月、次いで2024年3月でした。1～3月の引越しシーズンにおいては特に、ライトライン沿線は沿線外や延伸計画エリアよりも問合せが増加していることがわかります。



## ライトライン沿線の賃料水準は約1割上昇

開業以降、ライトライン沿線では賃料水準にも上昇傾向がみられました。2025年1月の沿線の平均賃料は7万6,117円で開業時から+9.8%、前年同月比+12.1%となった一方、沿線外の平均賃料は5万6,877円で開業時から+1.3%、前年同月比+1.7%にとどまっています。

また、駅西側の延伸計画エリアにおいては、2025年1月の平均賃料は6万7,675円で開業時から+6.1%、前年同月比+8.1%と開業済みの沿線の伸び率を下回っています。しかし、今後の延伸によって交通利便性や魅力が向上することで、居住ニーズが活性化し、開業済み沿線同様に家賃相場が上昇することも予想されます。



## 考察：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大 (しぶや たけひろ) のコメント

昨年、宇都宮 LRT (ライトライン) が開業初年度に純利益黒字を達成したというニュースが流れてきました。ライトラインが市民に受け入れられ交通手段として浸透している証ですが、LRT の役割を考えると、ライトライン単体の収支にフォーカスすることは望ましくありません。LRT は交通手段の枠を超え、都市が抱える諸問題を解決するポテンシャルを持っており、その外部効果を含めて成否が判断されるべきだからです (LRT の役割については [LIFULL HOME'S PRESS の記事](#) もご参照ください)。



今回の調査では、その一例としてライトライン沿線の居住ニーズと家賃が上昇傾向にあることを紹介しました。市の調査ではほかにも、中心市街地への来訪頻度の増加、歩数の増加、送迎負担の軽減といった効果が報告されています。また、それらは沿線外と比べて沿線内で顕著であることも示されています。

宇都宮市は「ネットワーク型コンパクトシティ (NCC)」を計画に掲げています。これは、市内各拠点に都市機能を集積させ、それらを階層性のある交通ネットワークでつなぐことで、来たる人口減少社会においても市民生活の質を維持・向上していこうとするものです。NCC の考え方では、ライトラインはあくまでその骨格となる交通のひとつであり、沿線内だけでなく沿線外にもその効果が波及することを目指しています。

このビジョンに照らし合わせるとまちづくりのシステムとしてのライトラインはまだまだ発展途上であり、今後の取り組みによって、より多くの市民にその恩恵が広がっていくことを期待したいと思います。

## 調査概要

調査対象：LIFULL HOME'S に掲載された以下の地域の居住用賃貸物件

### 【宇都宮ライトラインの沿線】

軌道敷から600mの範囲に町域をもつ町丁のうち、一定数以上の物件が掲載されている町丁（宇都宮市ゆいの杜1～8丁目、下平出町、刈沼町、宮みらい、元今泉1～8丁目、宿郷1～3・5丁目、城東1・2丁目、清原台1～3丁目、石井町、川向町、泉が丘1～3丁目、竹下町、中久保1・2丁目、東今泉1・2丁目、東宿郷1～6丁目、氷室町、平出町、峰1～4丁目、野高谷町、陽東1～8丁目、築瀬4丁目、鐘山町、芳賀町大字下高根沢、大字東水沼）

### 【その他の町域】

宇都宮市・芳賀町のうち、「宇都宮ライトラインの沿線」をのぞく町丁

### 【宇都宮ライトライン延伸計画エリア】

軌道敷から600mの範囲に町域をもつ町丁のうち一定数以上の物件が掲載されている町丁（川向町、旭1丁目、池上町、泉町、一条1・3丁目、一の沢1・2丁目、一ノ沢町、一番町、今泉1～5丁目、駅前通り1～3丁目、江野町、大通り1～5丁目、小幡1・2丁目、北一の沢町、清住1～3丁目、材木町、栄町、桜1～5丁目、三番町、昭和1～3丁目、昭和2・3丁目、住吉町、千波町、大寛1・2丁目、中央1～3・5丁目、中央本町、天神1・2丁目、伝馬町、戸祭1～4丁目、戸祭元町、中一の沢町、中河原町、仲町、西1～3丁目、西一の沢町、西大寛1・2丁目、西原1・2丁目、二番町、塙田1～5丁目、馬場通り1～4丁目、東塙田1・2丁目、二荒町、星が丘1丁目、本町、本丸町、曲師町、松が峰1・2丁目、松原1・2丁目、操町、南一の沢町、南大通り1～4丁目、宮園町、宮町、睦町、築瀬1・2丁目、陽西町、六道町、宝木町1丁目、駒生1・2丁目、鶴田1・2丁目、鶴田町）

期間：2021年1月～2025年1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。



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、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。