

報道関係各位

ユーザーが借りたい物件の広さは？

東京23区賃貸物件でユーザーが問合せた物件と掲載物件の「面積ギャップが大きい区ランキング」をLIFULL HOME'Sが調査

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」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、東京23区における賃貸物件の掲載賃料が上昇している状況を受け、住まい探しの条件の1つである「物件の広さ」に注目し、掲載物件とユーザーが実際に問合せた物件の面積ギャップを調査しました。



東京23区の賃貸市場における変化—賃料上昇を受けて消費者ニーズはどう変化しているのか？

LIFULL HOME'S マーケットレポート 2025年2月版によると、LIFULL HOME'S に掲載された東京23区の賃貸物件（以下、掲載物件）の平均賃料は、シングル向きが11.1万円で前年同月比14.5%アップ、ファミリー向きが22.8万円で前年同月比+10.9%となっており、いずれも上昇が続いています。

そうしたなかで住み替えようとしたときには「予算を上げて同水準の物件に住む」「予算はそのままに物件の水準を下げる」といった選択を迫られることとなりますが、実際に消費者はどのような選択をしているのでしょうか。

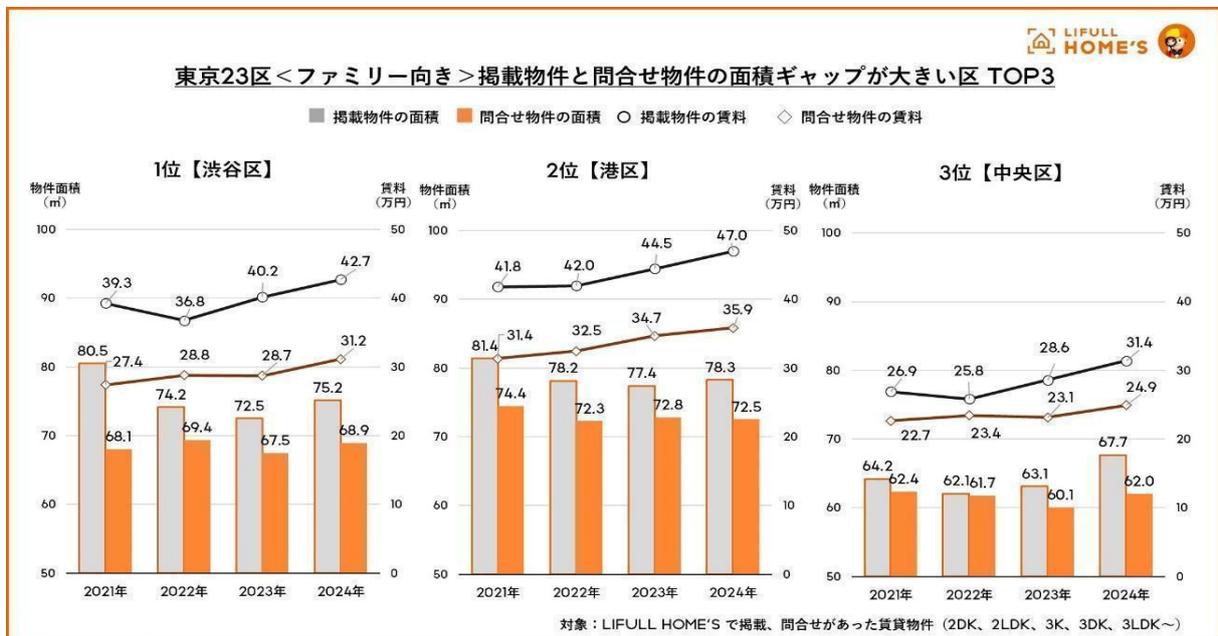
本調査では、東京23区の賃貸物件における掲載物件の賃料と専有面積、およびユーザーがLIFULL HOME'Sを介して不動産会社に問合せた物件（以下、問合せ物件）の賃料と専有面積を調査し、家賃相場の上昇局面における消費者の住み替えニーズの変化についてLIFULL HOME'S PRESS 編集部の渋谷雄大の考察とともに発表します。

<ファミリー向き>掲載物件と問合せ物件の面積ギャップ1位は渋谷区

2024年、東京23区のファミリー向き賃貸物件において、掲載面積と問合せ面積のギャップが最も大きかった区は「渋谷区」です。渋谷区では掲載面積よりも問合せ面積が6.21㎡(8.3%)狭いという結果で、約3.6畳分に相当します。掲載賃料と問合せ賃料は上昇していますが、問合せ面積はほぼ横ばいで2022年は4.81㎡、2023年は5.07㎡、2024年は6.21㎡とギャップが大きくなっています。渋谷区は面積の広い高級物件が掲載物件も多いなか、「渋谷」をはじめ、「恵比寿」や「表参道」などの交通利便性や生活利便性が高い街を擁しているため、家賃を押さえたい方が「物件の面積を小さく」している現状がうかがえます。以降、ギャップ幅が大きい順に、港区(5.75㎡狭い)、中央区(5.69㎡狭い)と続きます。

順位	区名	エリア	問合せ面積	掲載面積	物件面積ギャップ (問合せ面積/掲載面積)-1	問合せ賃料	掲載賃料
1位	渋谷区	城西	68.94㎡	75.15㎡	6.21㎡狭い -8.3%	311,685円	427,426円
2位	港区	城南	72.53㎡	78.28㎡	5.75㎡狭い -7.3%	358,583円	470,102円
3位	中央区	城東	62.01㎡	67.70㎡	5.69㎡狭い -8.4%	249,469円	314,147円
4位	新宿区	城西	59.62㎡	63.37㎡	3.75㎡狭い -5.9%	209,980円	288,013円
5位	千代田区		64.81㎡	67.96㎡	3.15㎡狭い -4.6%	297,024円	379,625円
6位	荒川区	城北	53.41㎡	56.39㎡	2.98㎡狭い -5.3%	145,166円	189,390円
7位	豊島区	城北	55.45㎡	57.95㎡	2.50㎡狭い -4.3%	169,232円	209,560円
8位	大田区	城南	54.72㎡	56.76㎡	2.04㎡狭い -3.6%	144,921円	173,067円
9位	中野区	城西	56.12㎡	57.74㎡	1.62㎡狭い -2.8%	161,980円	195,668円
10位	目黒区	城南	63.89㎡	65.07㎡	1.18㎡狭い -1.8%	236,380円	288,802円

対象：2024年にLIFULL HOME'Sで掲載、問合せがあった賃貸物件(2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～)

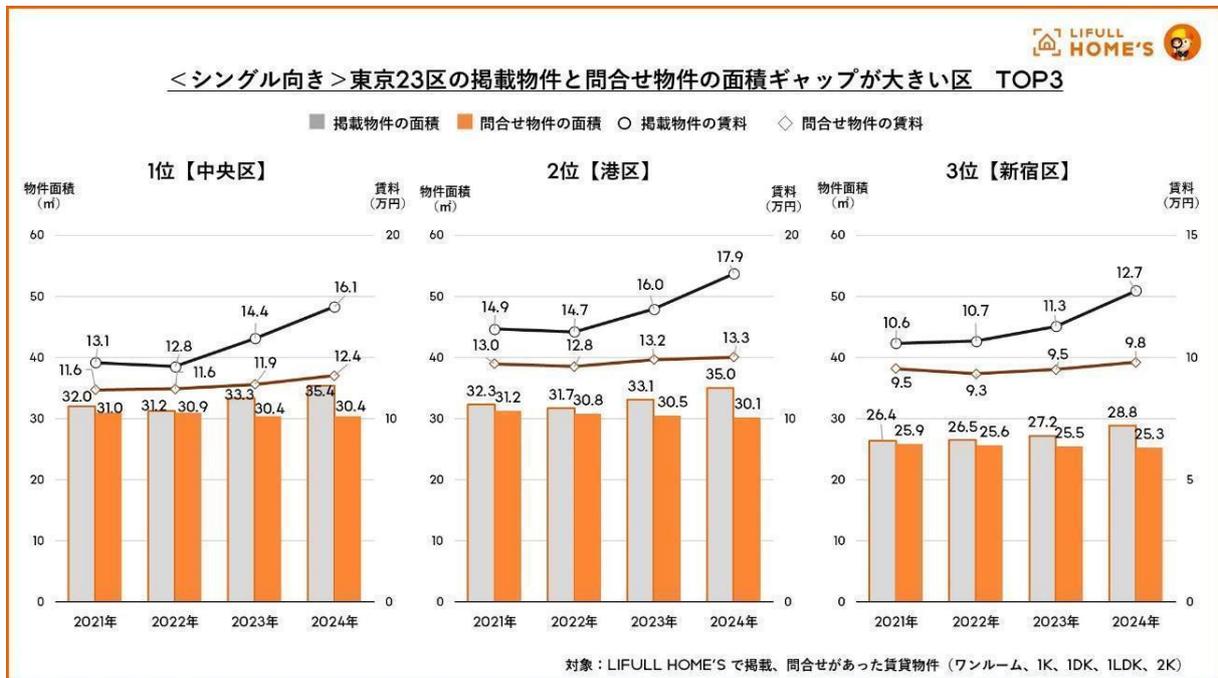


<シングル向き>掲載物件と問合せ物件の面積ギャップ1位は中央区

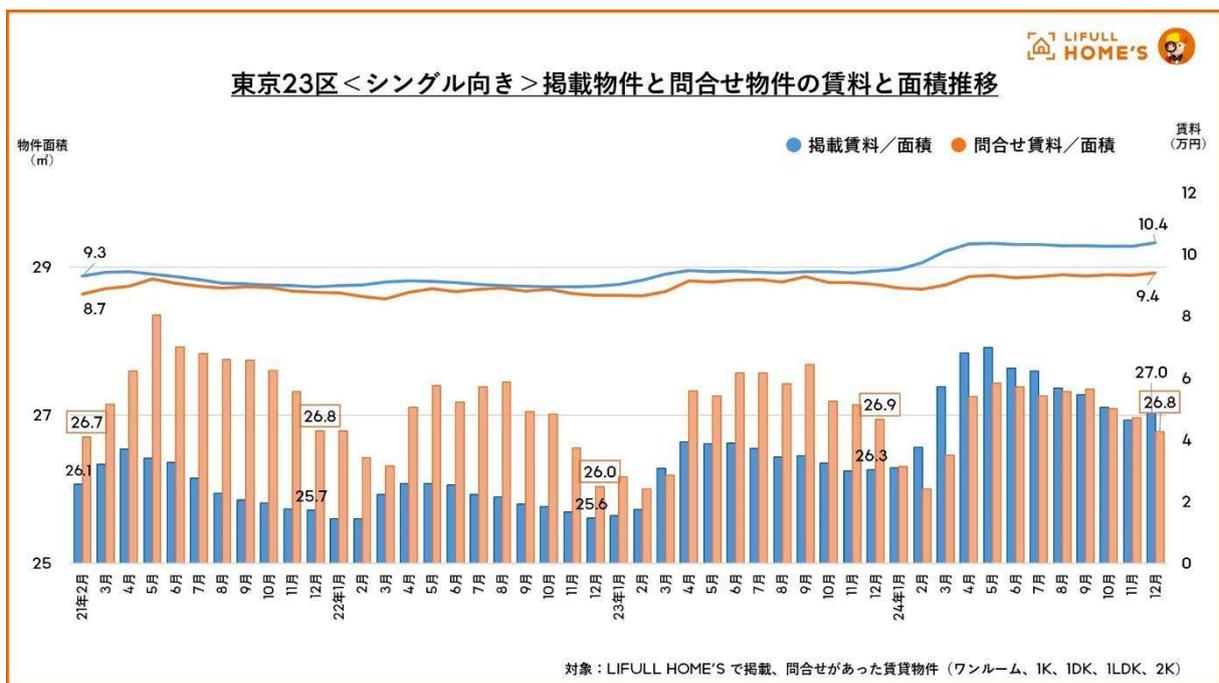
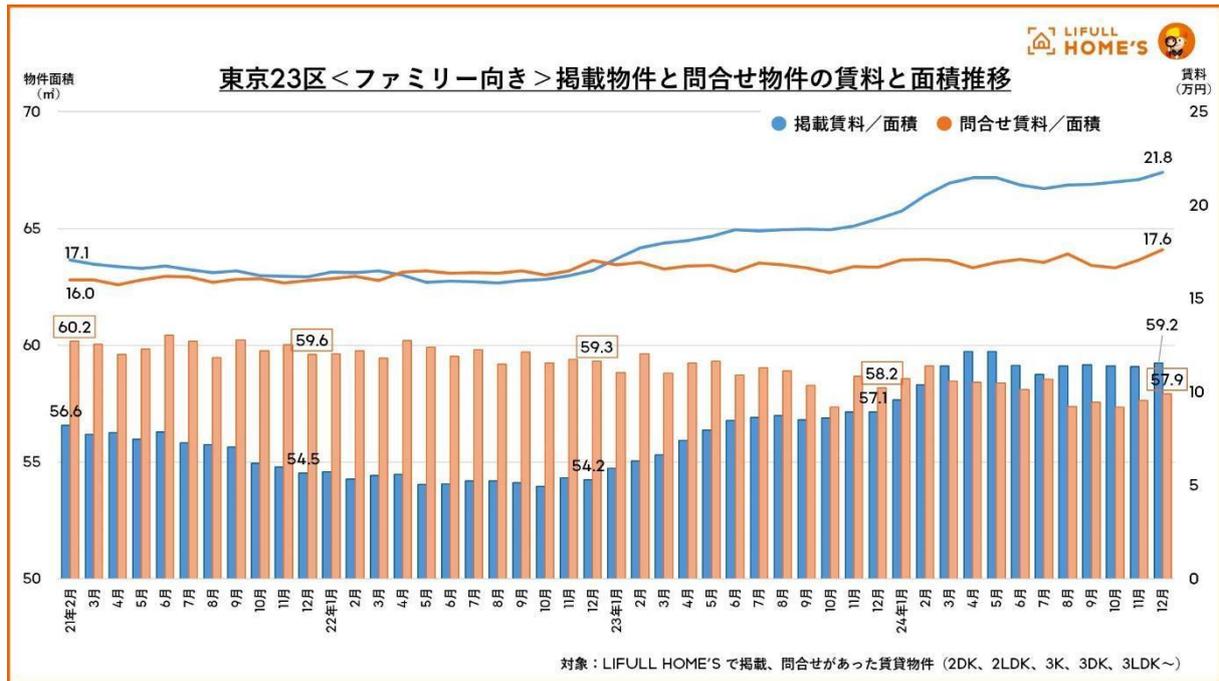
シングル向き賃貸物件において、掲載面積と問合せ面積のギャップが最も大きかった区は「中央区」です。中央区では、掲載面積よりも問合せ面積が 4.97 m² (14%) 狭いという結果になりました。2021 年には掲載面積と問合せ面積がほぼ同程度でしたが、その後掲載面積は拡大しているにもかかわらず、問合せ面積は若干の縮小が見られ、2024 年には掲載面積を 4.97 m² 下回りました。中央区は「晴海」や「勝どき」などの大規模マンションの賃貸物件の供給により 1LDK で 70 m² 級といった物件もあることから掲載面積が大きくなっています。しかし、中央区内には「京橋」「日本橋」「八丁堀」など都心の主要なオフィス街へのアクセスが良好な駅も多くあり、通勤に便利な街として中央区が選ばれていることも問合せ面積が 30 m² 台で推移している点からうかがえます。以降、面積ギャップが大きい順に、港区 (4.87 m² 狭い)、新宿区 (3.56 m² 狭い) と続きます。

順位	区名	エリア	問合せ面積	掲載面積	物件面積ギャップ (問合せ面積/掲載面積)-1	問合せ賃料	掲載賃料
1位	中央区	城東	30.41m ²	35.38m ²	4.97m ² 狭い -14.0%	123,501円	161,108円
2位	港区	城南	30.15m ²	35.02m ²	4.87m ² 狭い -13.9%	133,461円	179,050円
3位	新宿区	城西	25.25m ²	28.81m ²	3.56m ² 狭い -12.4%	98,077円	127,285円
4位	千代田区		29.50m ²	32.67m ²	3.17m ² 狭い -9.7%	125,476円	161,010円
5位	渋谷区	城西	27.68m ²	30.76m ²	3.08m ² 狭い -10.0%	119,067円	149,222円
6位	台東区	城東	28.88m ²	31.75m ²	2.87m ² 狭い -9.0%	102,006円	128,487円
7位	荒川区	城北	26.49m ²	28.47m ²	1.98m ² 狭い -6.9%	81,485円	95,226円
8位	文京区	城北	27.49m ²	29.45m ²	1.96m ² 狭い -6.7%	101,105円	119,477円
9位	墨田区	城東	28.16m ²	29.62m ²	1.46m ² 狭い -4.9%	93,623円	111,656円
10位	豊島区	城北	25.72m ²	26.53m ²	0.81m ² 狭い -3.1%	89,012円	103,596円

対象：2024年にLIFULL HOME'Sで掲載、問合せがあった賃貸物件（ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K）



参考：東京 23 区全体<ファミリー向き・シングル向き>掲載物件と問合せ物件の賃料と面積推移



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

本調査では東京 23 区における掲載面積と問合せ面積のギャップをランキングにしています。上位には比較的賃料水準の高いエリアが並びました。これらのエリアでは面積の広い高級物件が掲載物件の平均面積を引き上げている可能性もあります。しかし、直近 3 年のギャップの推移と賃料をみると東京 23 区のファミリー向き物件では、2021 年には問合せ賃料は 16.0 万円でしたが、2024 年には 17.0 万円へと 3 年で 6.3% 上昇、一方で問合せ面積は 59.95 ㎡から 58.18 ㎡へと 2.9% 縮小しており、3 年間で「予算を上げて、面積を狭く」する傾向が強まっていると思われます。



なお、同期間の東京 23 区ファミリー向き物件の掲載賃料は 16.5 万円から 21.1 万円 (27.9% 上昇) へと、問合せ

賃料の上昇幅（6.3%上昇）を大きく超えて上昇しており、消費者は「予算を上げている」とはいえ、市場賃料の上昇ペースには明らかに追従できていません。消費者にとって「面積水準を下げる」ことが、住居費を予算内に収める手段になっているものと推察されます。

他方、今年の春闘では賃上げ率が5.46%（第1回回答集計）で2年連続5%台となるなど、継続的に高水準の賃上げが実現しており、所得増が一過性のものではなく将来にわたって続くものと認識されることで、消費の増加につながる可能性があります。2024年の家計収支においても「家賃地代」は前年比で実質増加となっていますが、こうした状況が続けば、現在の「面積水準を下げる」という消費トレンドにも変化が表れる可能性があるでしょう。

調査概要

調査対象：LIFULL HOME'S に掲載された以下の東京23区内の賃貸物件（マンション、アパート）

期間：2021年2月～2024年12月

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 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。