

暮らし関わる物価上昇のいま、初期費用を抑えて家を借りたい

2025 年の首都圏『敷金・礼金』動向を LIFULL HOME'S が調査

敷金は全賃料帯で減額傾向、0 物件もさらに増加。

一方で、礼金 0 物件も増加するなか「10 万円以上 15 万円未満」のシェアは 3 割に留まる

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）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、住まい探しの初期費用を抑えたいと考える方に向けて、首都圏の「敷金・礼金」の最新動向を調査し、発表します。本調査は、前回調査（2024 年 5 月：<https://lifull.com/news/32731/>）以降、2 度目となります。

■ 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？

首都圏では、売買市場だけでなく賃貸市場でも賃料の高騰が続いています。（※）物価などの上昇が続くいま、住まいを借りる際の「初期費用」を少しでも抑えることの重要性が高まっています。特に敷金や礼金は、まとまった金額が必要となるため大きな出費となります。前回調査でも「敷金礼金ゼロ」の物件の増加が明らかになり、初期費用を抑えられることが分かりました。前回調査以降の 2024 年・2025 年の敷金・礼金の動向を調査し、まとめました。

※：2025 年 10 月「LIFULL HOME'S マーケットレポート」<https://lifull.com/news/45324/>

<2025 年首都圏版：「敷金・礼金」調査結果サマリー>

敷金とは？

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

- ・全賃料帯で「敷金 0」物件の割合がさらに増加
- ・10 万円以上 15 万円未満は 2 年で 12.6 ポイント増

敷金平均

- ・敷金水準は 1.03~1.10 カ月に収れん、高賃料帯での下げが顕著に
- ・賃料 20 万円以上で敷金が 1.18→1.10 カ月に縮小

礼金とは？

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

・賃料 20 万円以上で礼金 0 物件は 4 割に上昇するも、10 万円以上 15 万円未満はシェアが高まらず 3 割に留まる。

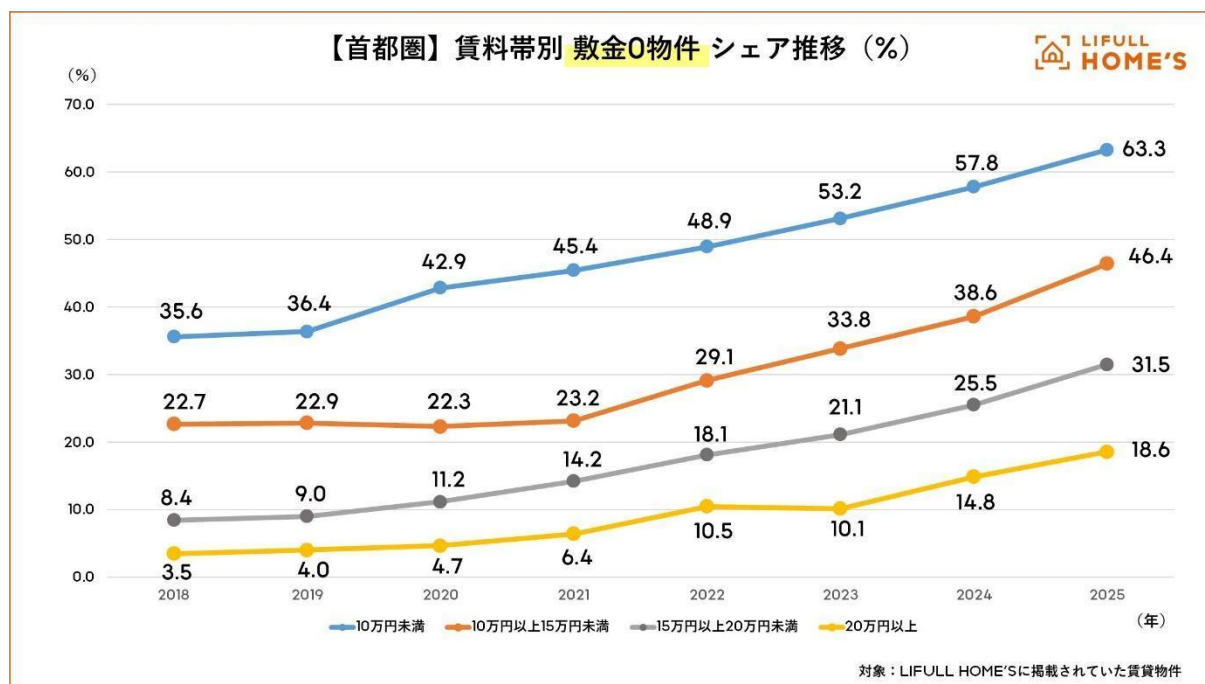
礼金平均

- ・直近は全賃料帯で微増も、10 万円以上 15 万円未満、15 万円以上 20 万円未満の中間賃料帯の増加幅が目立つ
- ・直近の相場は 1.02~1.19 ヶ月分

【敷金】の動向について

①「敷金 0 物件」割合の推移：全賃料帯で「敷金 0」物件の割合がさらに増加、10 万円以上 15 万円未満は 2 年で 12.6 ポイント増

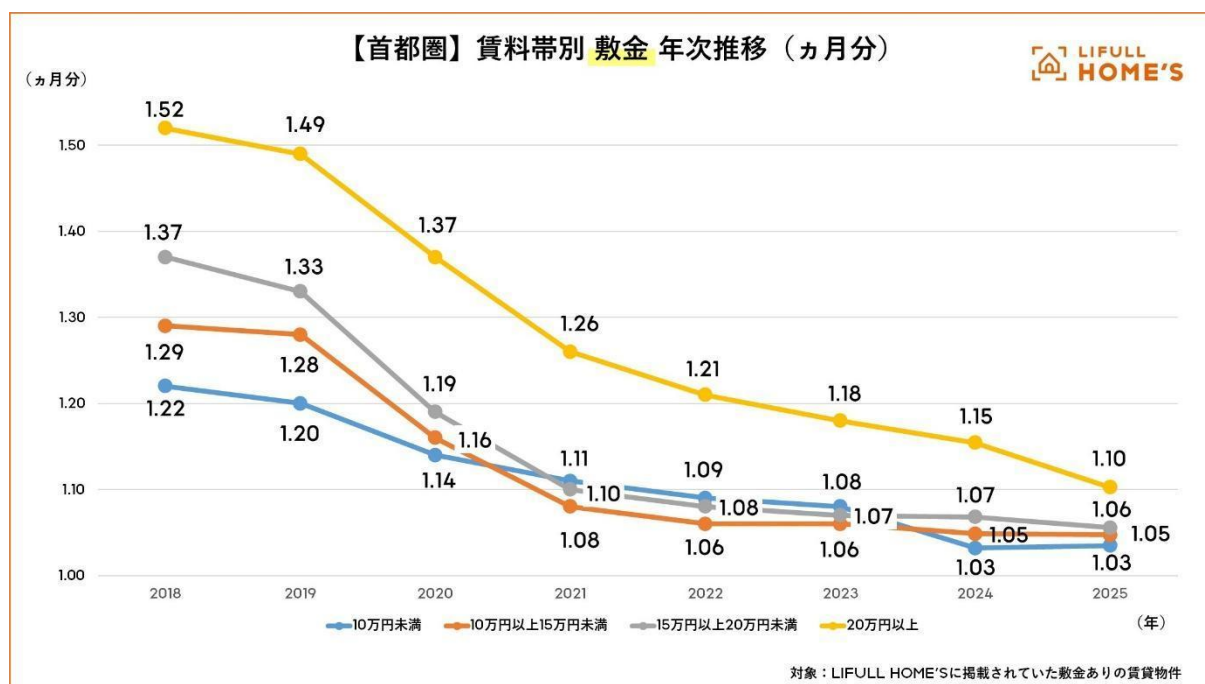
LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件のうち、敷金 0（ゼロ）の物件の割合を賃料帯別に出しました。全ての賃料帯で増加しています。賃料 10 万円未満の物件は 63.3%と前回調査（2023 年）の 53.2%から更に上昇しました。また、賃料 10 万円以上 15 万円未満の物件は 2023 年では 33.8%だったところ、2025 年には 46.4%と約 12.6 ポイントと最も増加しています。一方で、20 万円以上の物件に関しては 2023 年に踊り場に差しかかっていたところから 2025 年には 18.6%と 8.4 ポイントの増加がみられますが、賃料帯別の増加としては最も小さい結果となりました。



②敷金平均の推移：全賃料帯において緩やかに減額・停滞し、1.03~1.10 ヵ月の幅に収まる

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、全賃料帯において前回調査（2023 年）から緩やかに減少、停滞しています。

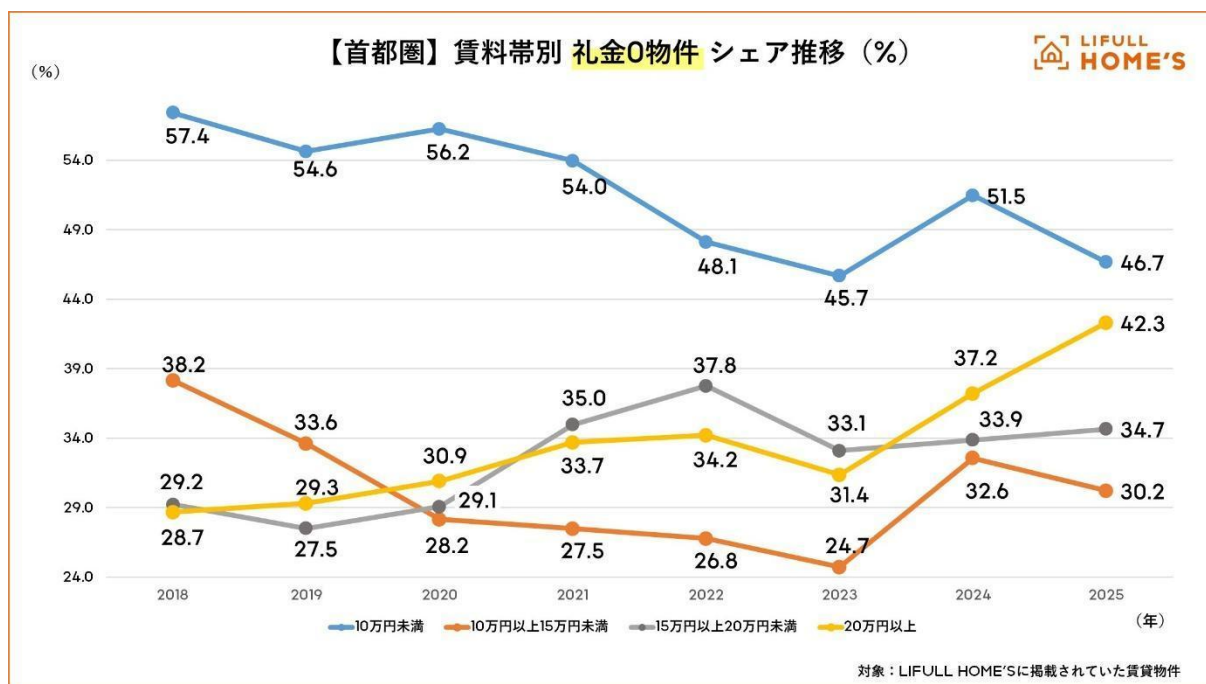
特に賃料 20 万円以上の物件では、2023 年は 1.18 ヵ月分に対し、2025 年には 1.10 ヵ月分と 0.08 ヵ月分の減額がみられ、敷金は 1.03~1.10 ヵ月の幅に収まっています。



【礼金】の動向について

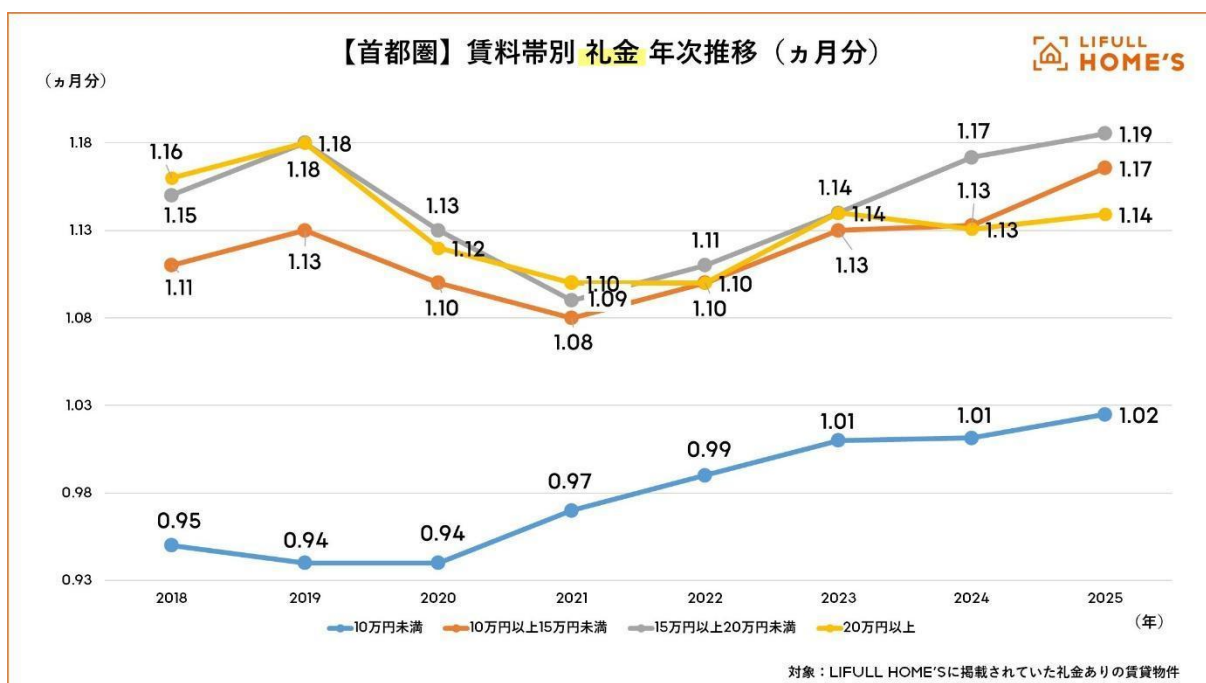
①「礼金 0 物件」割合の推移：賃料 20 万円以上で礼金 0 物件は 4 割に上昇するも、10 万円以上 15 万円未満はシェアが高まらず 3 割に留まる。

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。礼金 0 物件の割合は前回調査（2023 年）から全ての賃料帯において増加しました。20 万円以上の物件では 2023 年は 31.4%でしたが 2025 年には 42.3%と 10.9 ポイント増加しています。10 万円以上 15 万円未満の礼金 0 物件の割合は 30.2%と、2020 年以降の賃料帯別でもシェアはいずれも低く、「礼金あり」物件の割合が多い賃料帯であることが分かります。



②礼金の平均値の推移：直近は全賃料帯において微増、中間帯で増加幅が目立つ

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、全賃料帯において前回調査（2023 年）よりも微増傾向にあることが分かりました。賃料 10 万円未満と 20 万円以上の物件では礼金の月数が微増でしたが、中間賃料帯となる賃料 10 万円以上 15 万円未満では 0.04 ヶ月、15 万円以上 20 万円未満では 0.05 ヶ月の増額していることが分かりました。





敷金・礼金制度はもう古い!? 賃料上昇のなかで“敷礼ゼロ”物件がシェア拡大中

敷金のルーツは意外にも古く、江戸時代まで遡ります。婚姻の際に妻側の家が新婦に持たせた“持参金”を敷金（しきがね）と言い、離縁することになった場合はその持参金を夫側の家が返却する習わしがありました。これが住宅の賃貸にも援用されたと考えられます。一方の礼金は、1923年の関東大震災が起源との説が有力で、地震や火事で自宅を失った多くの人が、賃料とは別に礼金を包むことで家を貸してもらったことが契機となって、商慣習として定着したと言われています。

それから100年以上を経過した現代では、賃貸住宅退去時の“原状回復ルール”について法律で明確化され、それに伴うコストも敷金として預ける必要があるか検討する余地があります。また、最近ではクリーニング費用を契約書に記すのが主流になりつつあります。全国に約2,400万戸もあるとされる賃貸住宅を借りるのに大家さんサイドが“選んでくれてありがとう”ということはあっても、“貸してくれてありがとう”という意味での礼金制度は既に形骸化していると言わざるを得ません。

今回の調査では、このような時代背景を経て、現在では“敷金ゼロ”を謳い文句とする賃貸住宅が年を追うごとに増加していること、また敷金が必要とされる賃貸住宅でもその金額が年々減少していることが明らかになりました。また“礼金ゼロ”物件は賃料帯によって異なり、明確な拡大状況にはないものの（月額賃料10万円未満ではシェアがやや縮小しています）現状では4割弱が“礼金ゼロ”であり、礼金自体は概ね賃料1か月相当が定着していることがわかります。

最近では敷金・礼金ゼロだけでなく、保証金ゼロに加えて電気代や水道代などの光熱費込みで借りることができる“サブスク賃貸”が増える一方、借りてくれたユーザーに毎月の美容院&ネイルサロン無料、近隣の飲食費用毎月5,000円まで無料などの“サブスクサービス付き賃貸”も登場しています。また賃貸ユーザー同士の交流や自己啓発を重視した“ソーシャル・アパートメント”も増えるなど、賃貸物件は賃料上昇を契機として多様化の一途を辿っています。

このような時代に“敷金ゼロ&礼金ゼロ”で対抗・差別化することには限界があるため、敷金・礼金制度を見直すことに加えて、賃貸住宅の断熱・省エネ性能を高めるなど“賃料が多少高くても借りたくなる高品質&付加価値の高い物件”を提供すべき時期に差し掛かっています。

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～2025年10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。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。