

報道関係各位



【シェアすれば賃料は 4.3 万円/月安くなる!?!】 賃料高騰を受け、需要高まる「シェア前提住宅」動向 を LIFULL HOME'S が調査

「シェア前提住宅」の問い合わせ率はシングル向け物件の 3.3 倍

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、東京 23 区内の賃貸物件を対象とした「シェア前提住宅」の動向調査を実施しました。

物価高や賃料の上昇が続くなか、賃料負担を抑えながら希望の条件を叶える手段として、「ルームシェア」への注目が集まり始めています。そこで、「ルームシェア可」で、間取りが「2K/2DK/2LDK/3DK/3LDK」いずれかの物件を「シェア前提住宅」と定義し、「シングル向け物件（1R、1K、1DK、1LDK）」との比較と行いました。同程度の面積・築年数・駅徒歩分数の場合、「2 人向けシェア前提住宅（2K/2DK/2LDK）」の一人当たりの月額賃料はシングル向け物件よりも 4.3 万円安く、「シェア前提住宅」の反響率（問い合わせ率）は「シングル向け物件」の 3.3 倍と、供給に対する需要の高さが見えました。



【名称の定義】

- シングル向け物件：間取りが「1R」「1K」「1DK」「1LDK」（ルームシェア可/不可は不問）
- シェア前提住宅：「ルームシェア可」かつ間取りが「2K」「2DK」「2LDK」「3K」「3DK」「3LDK」

調査結果ハイライト

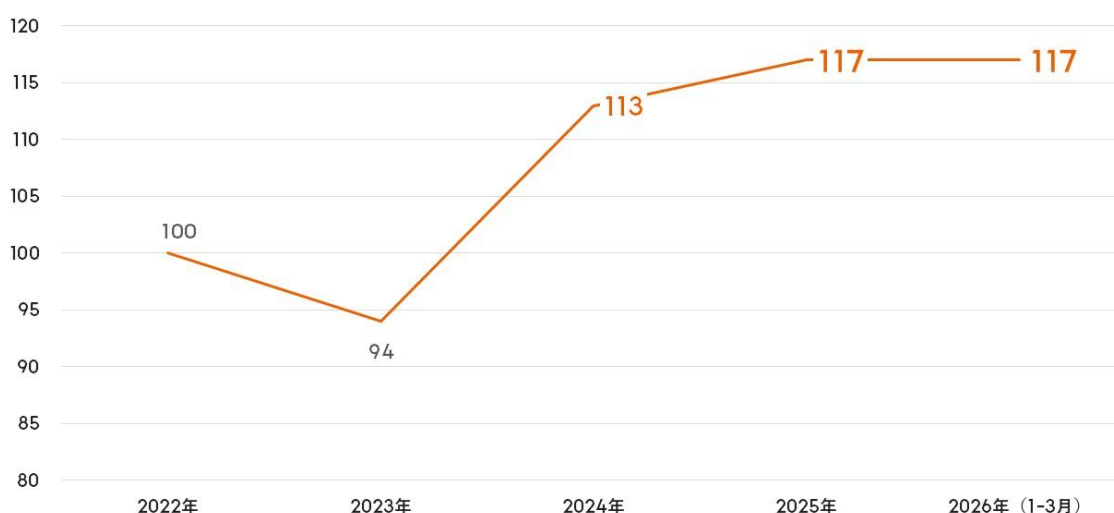
1. 「シェア前提住宅」のニーズは緩やかに増加。反響率はシングル向け物件の 3.3 倍に（2026 年 1-3 月期）
2. 同じ条件（駅徒歩分数、1 人当たりの面積、築年数）なら、2 人シェアで 1 人当たり月額約 4.3 万円、3 人シェアで約 3.4 万円、家賃が安くなる結果に。

【シェア前提住宅の需要】「シェア前提住宅」のニーズは緩やかに増加。反響率はシングル向け物件の 3.3 倍

東京 23 区にあるシェア前提住宅の 2022 年の反響率を 100 とし、時系列で変化をみたところ、2024 年以降緩やかに上昇し、2025 年・2026 年（1-3 月）では 2022 年比 +17% となっています。

2026 年 1-3 月の反響率は「シングル向け物件」の 3.3 倍となっており、ニーズの高さがうかがえます。

東京23区 シェア前提住宅 反響（問い合わせ）指数



※LIFULL HOME'Sに掲載された賃貸物件のうち、「ルームシェア可」かつ間取りが「2K」「2DK」「2LDK」「3K」「3DK」「3LDK」

【賃料比較】同じ条件なら、2 人シェアで 1 人当たり月額約 4.3 万円、3 人シェアで約 3.4 万円安く

次に、実際に「一人暮らし」と「シェア暮らし」でどの程度賃料に差が出るのか、条件を揃えて比較しました。東京 23 区内で「築 20-30 年」「駅徒歩 10 分以内」という条件のもと、1 人当たりの居住面積が同等（20-25 m²）になるように設定して平均賃料を算出しました。

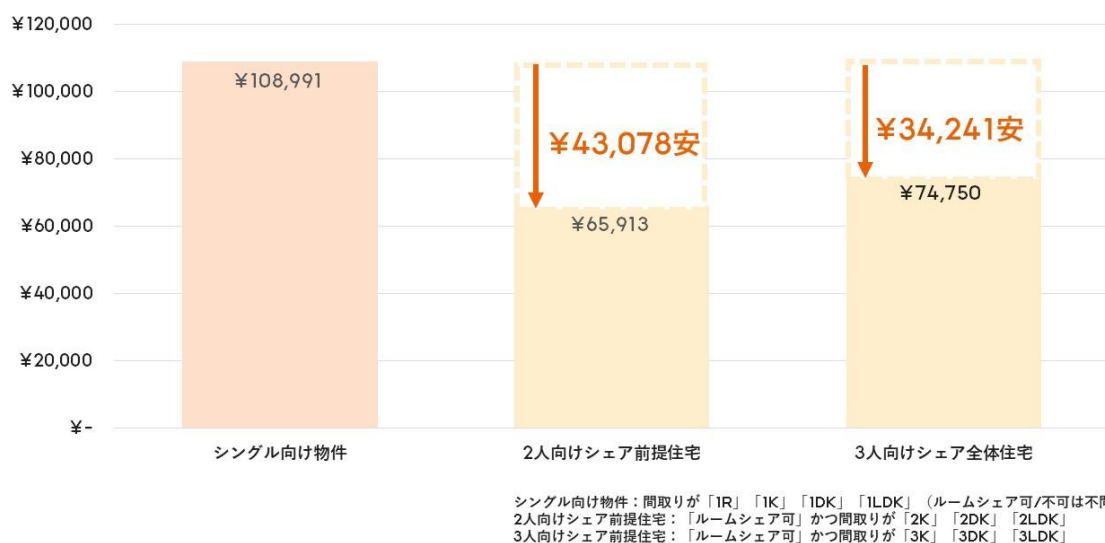
その結果、シングル向け物件（面積：20-25 m²）の平均賃料は約 10.9 万円（108,991 円）でした。

一方、2 人でのシェアを想定した「シェア前提住宅」（間取り：2K/2DK/2LDK、面積：40~50 m²）の平均家賃は約 13.2 万円（131,825 円）となり、1 人当たりの負担額は約 6.6 万円（65,913 円）となります。一人暮らしをするよりも、1 人当たりの家賃負担が月額約 4.3 万円（43,078 円）も安くなることが分かりました。

また、3 人でのシェアを想定した「シェア前提住宅」（間取り：3K/3DK/3LDK 面積：60~75 m²）では、平均家賃が約 22.4 万円（224,250 円）。1 人当たりの負担額は約 7.5 万円（74,750 円）となり、こちらも一人暮らしより月額約 3.4 万円（34,240 円）安くなります。

立地や 1 人当たりの広さといった条件を妥協することなく、毎月の固定費を大幅に抑えられることが、「シェア前提住宅」の最大のメリットと言えます。

東京23区 一人当たり 平均賃料



LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗（なかやま としあき）考察コメント



プライバシー確保と生活マナーが守れる前提で賃料高騰に効果的な“対策”として注目

東京に限らず、NY やロンドン、香港ほか賃料が高騰する各国の大都市で“シェア型住宅”へのニーズが拡大しています。一口でシェア型住宅と言ってもいくつかの種類があり、居住者同士の交流を促すソーシャル・アパートメント、短期居住を前提として2 段ベッドなどを複数設置するドミトリタイプ、水回りは各戸独立してリビングを共有するコリビングタイプ、反対に水回りなどは共用で寝室・居室のみ独立しているルームシェアタイプ（これが日本では一番多いタイプとされています）など、居住空間をどのようにシェアするかで間取りや各戸の広さ、賃料水準などにも違いがあります。

今回は、LIFULL HOME'S に掲載された東京 23 区の「ルームシェア可」賃貸住宅のうち、2K 以上の間取りの住戸を対象として集計したところ、一人あたりの賃料が削減されるメリットが大きく、問合せ数も増加していることがわかりました。

当然のことながら、居住スペースを相互にシェア＝分け合って活用するため、賃料を安価に抑えることができますから交通・生活利便性の良好なエリアでの居住も可能になりますが、家計（の一部）も生活スペースも思い通りに利用することは難しいので、検討するユーザーは生活する上での“自由”と“賃料＆生活費”はトレードオフの関係であることを理解し受け入れる必要があります。したがって、シェア型住宅のタイプにも依るものの、“共同生活”するうえでのマナーはもちろんルールの取り決めは必須で、賃料や光熱費などの負担を巡るトラブルは NG ですし、何より共同生活を送ることができる相性や生活習慣などの擦り合わせが重要です。

つまり、何処に住むか以上に“誰と住むか”がポイントになるのが、シェア型住宅の特性と言えます。シェア型住宅での生活を快適に過ごすことができれば、市街地中心部の近くに比較的安価に住むことができる空間を確保することができます。

調査概要

物件種別：賃貸アパート、マンション

対象エリア：東京 23 区

対象期間：

①時系列比較用：2022 年 1 月～2026 年 3 月

②現状比較用：2026 年 1 月～6 月

除外条件：賃料が 1 万円未満または 250 万円超、面積が 5 m²未満または 300 m²超の物件

※調査結果の数値は、小数点以下の任意の桁数で四捨五入しています。

LIFULL HOME'S について (<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 \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

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](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について (<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」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。