

報道関係各位

賃料上昇を受け首都圏の賃貸需要は郊外化・築古化 中古マンションとの価格差拡大で一戸建てニーズが拡大

LIFULL HOME'S マーケットレポート 2026 年 7～9 月版

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（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、「LIFULL HOME'S マーケットレポート（2026 年 7～9 月版）」を公開しました。



LIFULL HOME'S マーケットレポートでは、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」で掲載された物件データおよび、ユーザーが不動産会社に問合せた物件（反響物件）データを月次で集計し、公開しています。エリア別の平均価格/賃料、平均面積、平均駅徒歩分数、平均築年数の詳細データは Excel データをご覧ください。掲載賃料/価格は「募集賃料・売価価格」、反響賃料/価格は「ユーザーが問合せた賃料/価格」を示すものであり、成約賃料/価格とは異なります。

集計開始：2020 年 1 月

シングルタイプ：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K

ファミリータイプ：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～

Excel データは下記から無料でダウンロードできます

https://inquiry.homes.co.jp/l/229832/2024-08-09/54zfcf/229832/1723179806h7sKaSZS/marketreport_monthly.xlsx

LIFULL HOME'S PRESS の記事はこちら

https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00558/

TOPICS

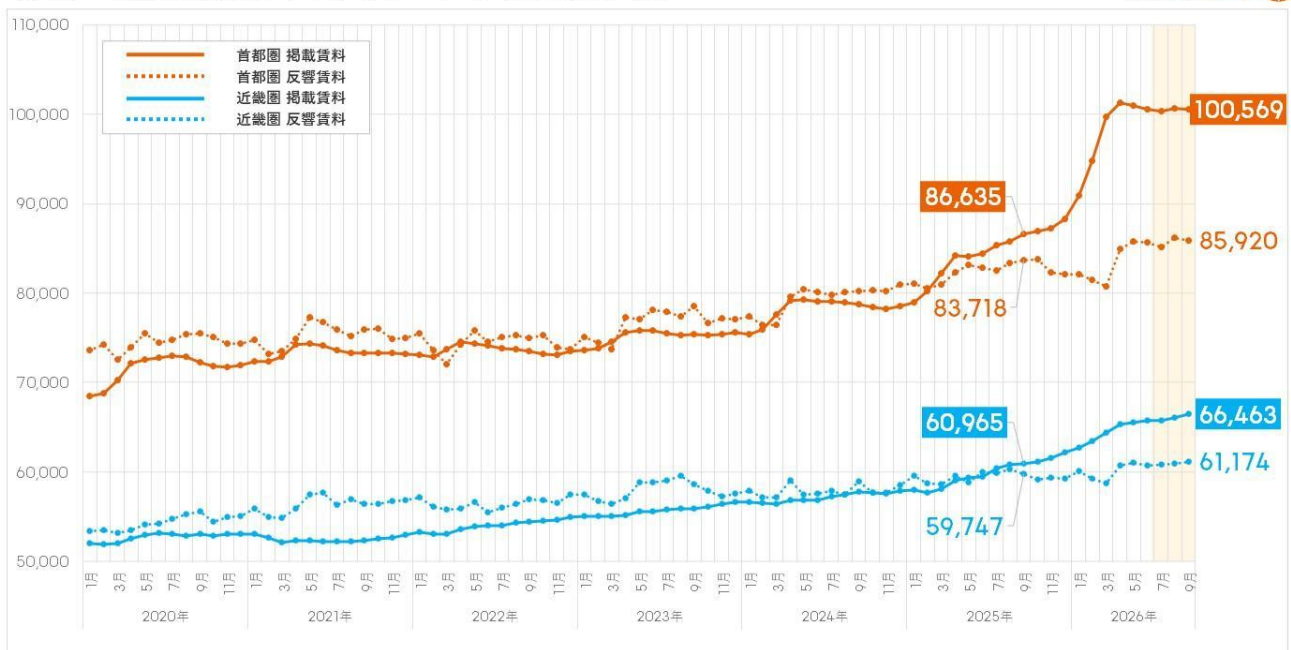
- ・首都圏賃貸シングルタイプの掲載賃料は、10 万円台で横ばい推移
- ・首都圏賃貸はシングル・ファミリーともに東京 23 区の反響シェアが低下し、需要の郊外シフトが継続
- ・首都圏中古マンション掲載価格は、シングル・ファミリーともに集計開始以降の最高値を更新
- ・東京都心 6 区の中古マンション掲載価格はピークアウトし、調整局面に突入
- ・建築費高騰を背景に、2025 年頃から買取再販（売主）物件は仲介物件を上回るペースで値上がり
- ・中古一戸建て掲載価格は首都圏で初の 4,000 万円の大台を突破するも、中古マンションとの価格差は拡大
- ・売買反響の一戸建てシフトがさらに進行。一戸建ての割合は集計開始以降最大を更新

賃貸

2026 年 9 月の賃貸物件シングルタイプの掲載賃料は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で 100,569 円（前年同月比+15.7%）となりました。前年は 7～9 月も引越しシーズン（1～3 月）からさらに上昇する動きが見られましたが、2026 年は例年通り 4 月以降ほぼ横ばいで推移しています。近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）では 66,463 円（同+9.0%）と集計開始以降の最高値を更新しました。（図 1 参照）

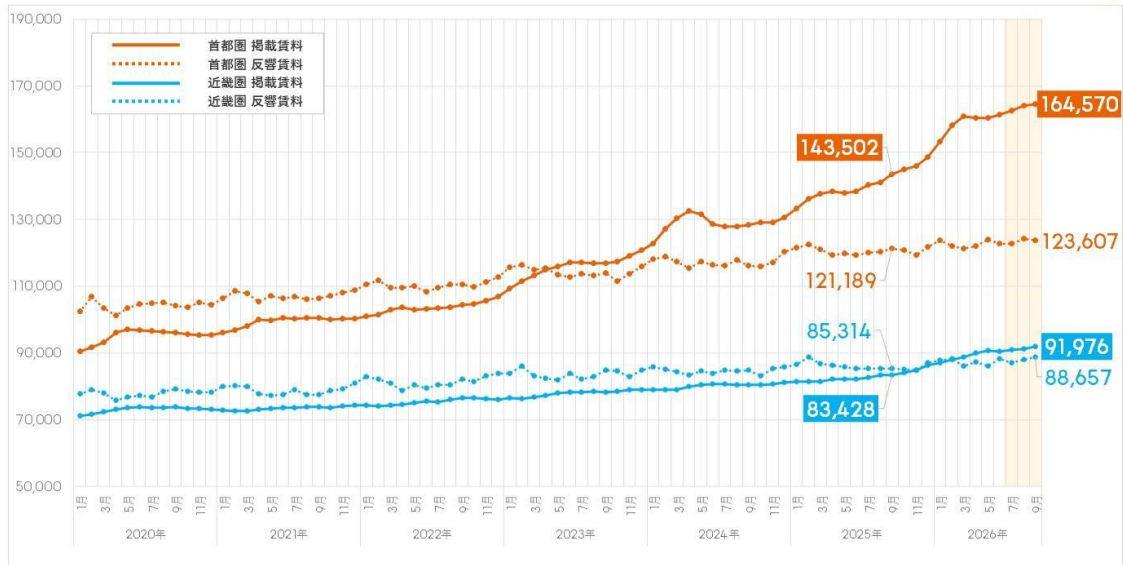
また、ファミリータイプの掲載賃料は、首都圏で 164,570 円（同+14.7%）、近畿圏で 91,976 円（同+10.2%）と、いずれも集計開始以降の最高値を更新しました。（図 2 参照）

【図1】 圏域別 賃貸物件 シングルタイプ 平均賃料推移（円）



※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

【図2】圏域別 賃貸物件 ファミリータイプ 平均賃料推移 (円)



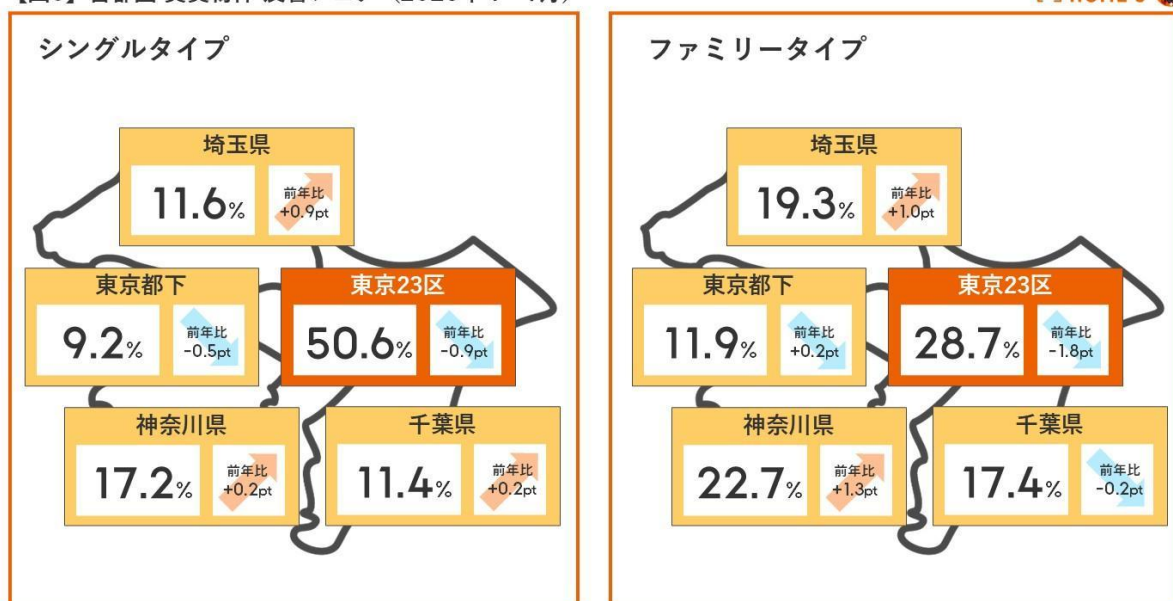
※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

一方で、ユーザーの予算を示す反響賃料は、首都圏シングルタイプで 85,920 円 (同+2.6%)、東京 23 区で 102,273 円 (同+3.9%) にとどまっており、掲載賃料との乖離は首都圏全体で約 1.5 万円、東京 23 区で約 3.2 万円へ拡大。供給側の値上げにユーザーの予算が追いついていない状況が見て取れます。

こうしたなか、2026 年 7~9 月の首都圏シングルタイプのエリア別反響シェアは、東京 23 区が 50.6% (前年同期比-0.9pt) と縮小したのに対し、埼玉県が 11.6% (同+0.9pt)、神奈川県が 17.2% (同+0.2pt) などと拡大。ファミリータイプでも東京 23 区が 28.7% (同-1.9pt) と縮小し、神奈川県 (22.7%・同+1.3pt) や埼玉県 (19.3%・同+1.0pt) と拡大しています。また、反響築年数も東京 23 区シングルタイプの反響築年数は 2026 年 9 月には平均 21 年 (前年同月は 19 年) と集計開始以降最も古くなるなど、**ユーザーは郊外化や築年数の妥協といった動きで対抗**しています。(図 3 参照)

首都圏では人口増加や売買物件の価格上昇に伴う買い控え傾向 (後述) を背景に、賃貸物件の入居率が底堅く推移しており、今後も貸し手優位の市場が続くものと考えられます。

【図3】首都圏 賃貸物件 反響シェア (2026年 7~9月)

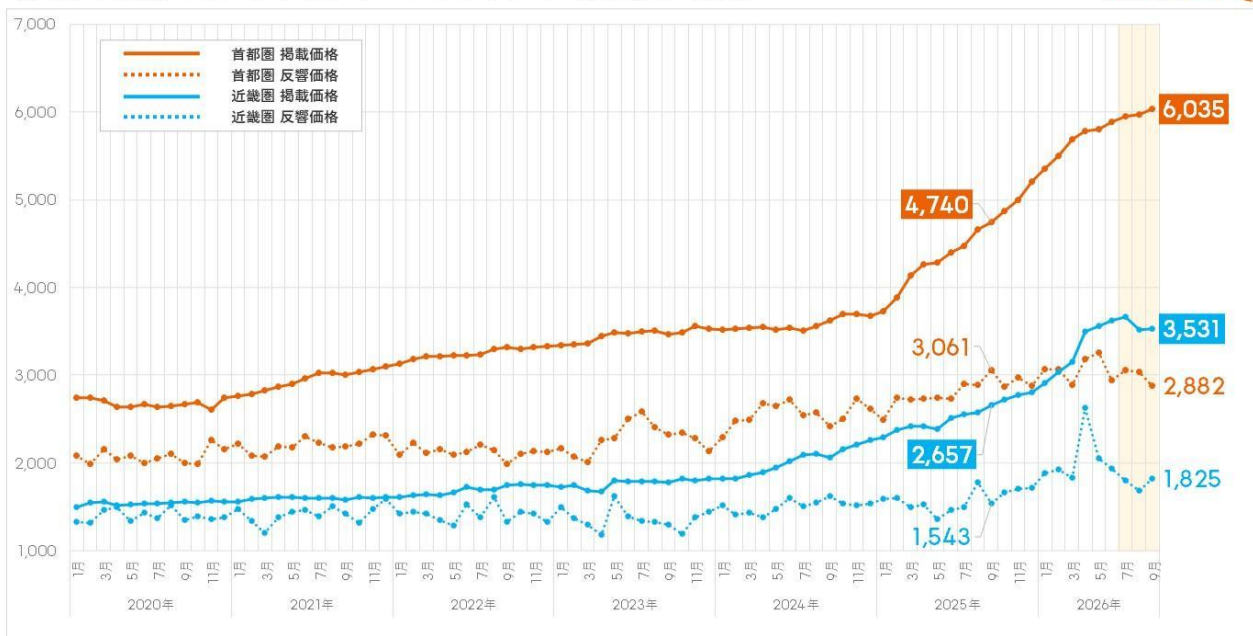


※反響分布：ユーザーによる首都圏 (東京都、神奈川県、埼玉県・千葉県) の物件への問合せに占める割合

中古マンション

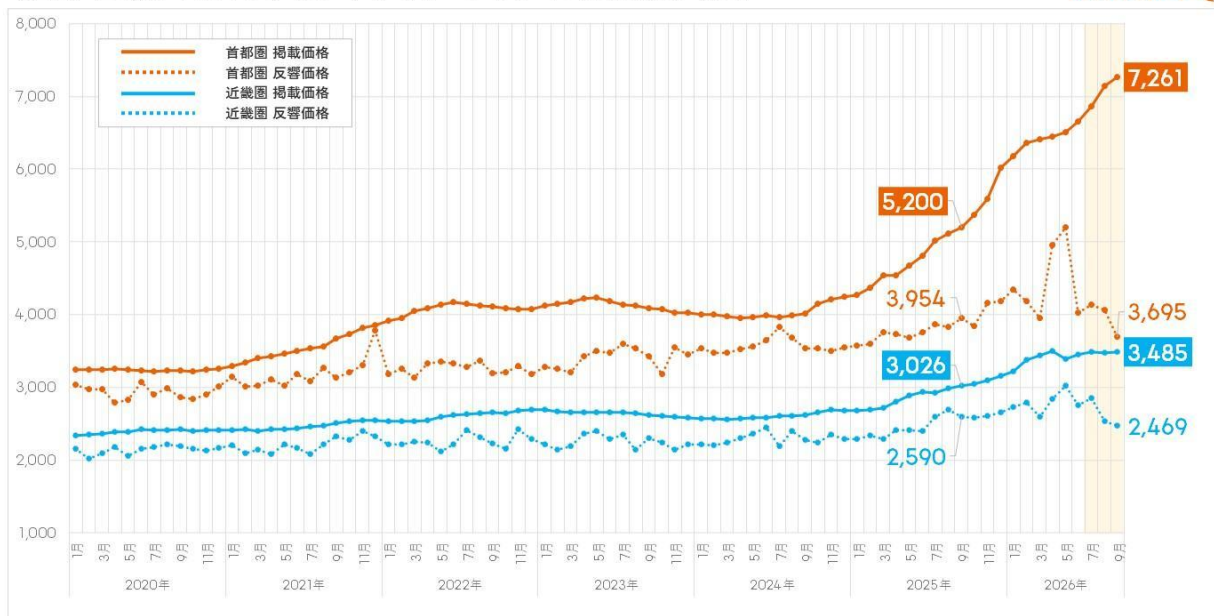
2026 年 9 月の中古マンション掲載価格は、首都圏シングルタイプで 6,035 万円（前年同月比+27.3%）、ファミリータイプで 7,261 万円（同+42.2%）と、いずれも集計開始以降の最高値を更新しました。一方でユーザーの予算を表す反響価格は、首都圏シングルタイプで 2,882 万円（同-5.8%）、ファミリータイプで 3,695 万円（同-6.6%）と前年より下落しており、掲載価格との乖離が拡大しています。（図 4・図 5 参照）

【図4】 圏域別 中古マンション シングルタイプ 平均価格推移（万円）



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

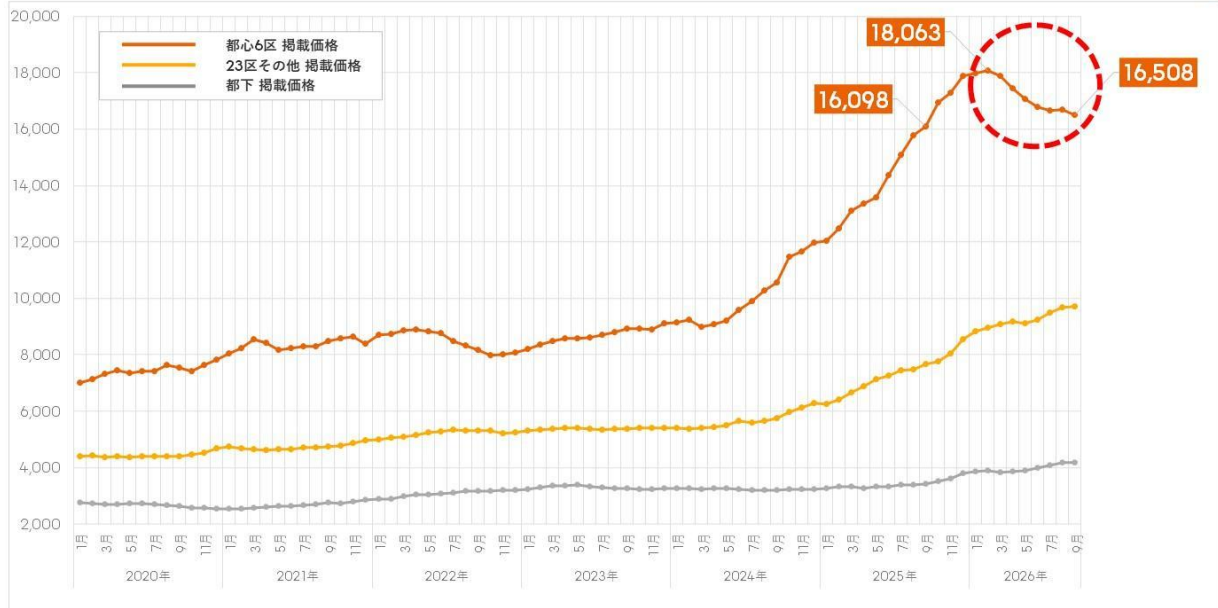
【図5】 圏域別 中古マンション ファミリータイプ 平均価格推移（万円）



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

また、東京都心 6 区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区）に限ると、掲載価格は 2026 年 2 月（1 億 8,063 万円）をピークに前月比で下落傾向が続いており、9 月には 1 億 6,508 万円（前年同月比+2.5%）と調整局面に入っています。（図 6 参照）

【図6】 東京都エリア別 中古マンション ファミリータイプ 平均掲載価格推移 (万円)

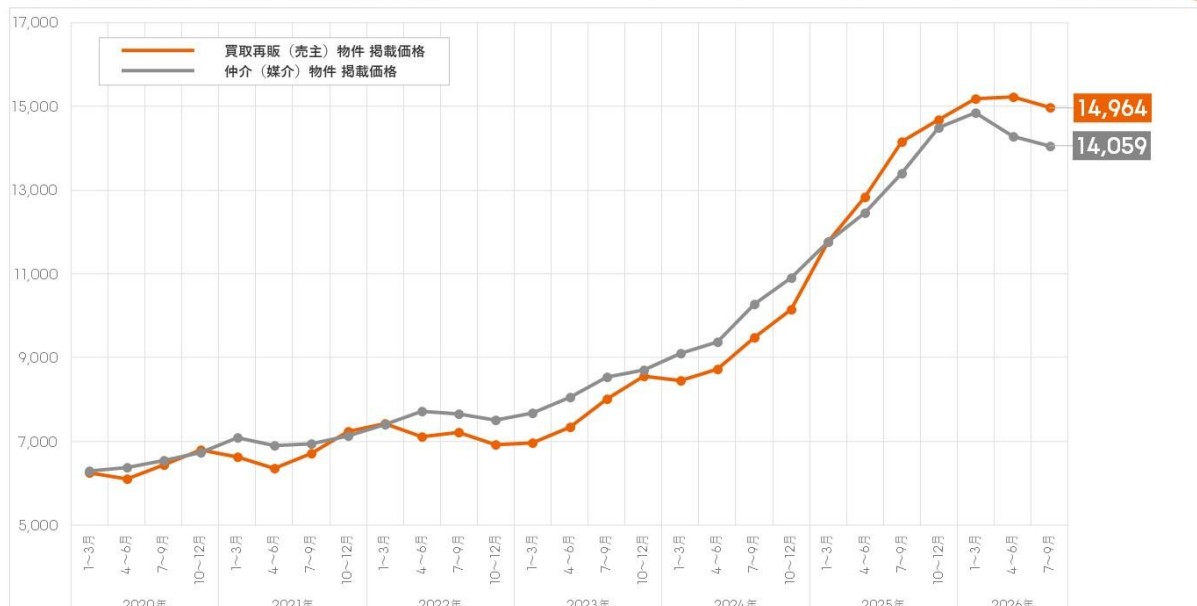


日銀が2026年6月・9月と相次いで政策金利を引き上げたことを背景に、LIFULL HOME'Sの「[住宅ローンに関する定期意識調査](#)」（2026年6月）では、購入検討者の57.4%が「やや慎重になった」と回答しました。金利動向への警戒感や予算の限界から、東京23区では成約件数が前年同月を下回る月が続いており※、在庫も主に住宅ローンへの依存度が高い1億～1.5億円台の物件で拡大しています（[マーケットレポート（2026年4～6月版）](#)参照）。こうした状況下で、売主側は売出し後に値下げするケースも増加しており※、平均価格の下落につながっています。（※東日本レインズより）

東京都心6区の中古マンション平均掲載価格を取引態様別で見ると、買取再販（売主）物件は仲介物件と比べて値上がり傾向が顕著で、2025年1～3月に平均価格で仲介物件を逆転して以降、前年同期比の価格上昇率でも7四半期連続で仲介物件を上回っています（図7参照）。

買取再販は中古住宅を買い取り、リノベーション等で価値を高めて再販するモデルですが、昨今は資材費・人件費の高騰分を販売価格に転嫁せざるを得ない状況です。価格調整局面においても、高い工事原価から容易に値下げに踏み切れず長期在庫化するリスクも懸念されるため、事業者にはこれまで以上にシビアな事業判断が求められています。

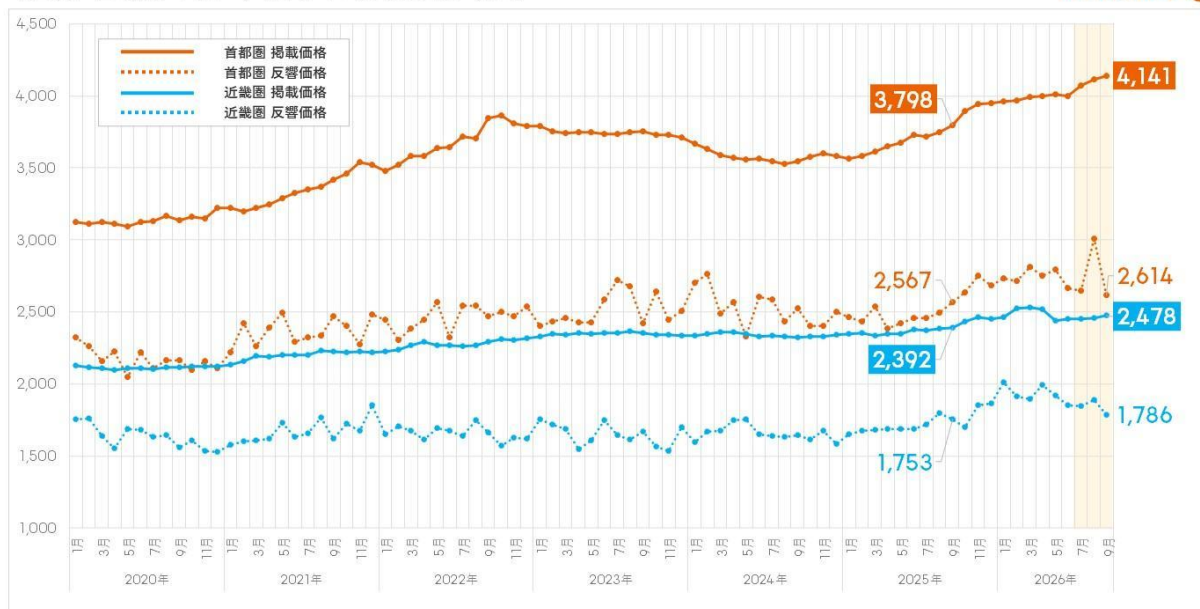
【図7】 買取再販 vs 仲介中古マンション 東京都心6区 ファミリータイプ 平均掲載価格推移 (万円)



中古一戸建て

2026 年 9 月の中古一戸建て掲載価格は、首都圏で 4,141 万円（前年同月比+10.6%）となり、集計開始以降初めて 4,000 万円を突破しました（図 8 参照）が、中古マンションファミリータイプ（掲載価格 7,261 万円）との価格差は 3,120 万円まで拡大しており、一戸建ての価格優位性が一層際立っています。

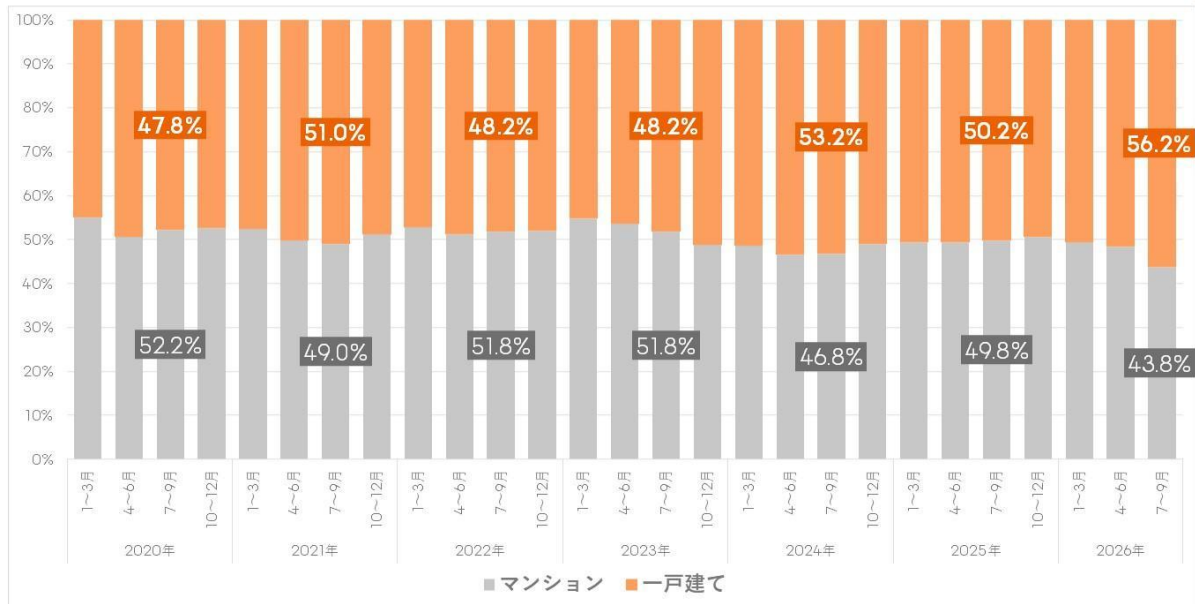
【図8】 圏域別 中古一戸建て 平均価格推移 (万円)



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

こうした状況を受け、中古物件に対するユーザー反響のうち、一戸建てが占める割合は上昇傾向にあります。2026 年 7~9 月は一戸建ての反響シェアが 56.2%（前年同期比+6.1pt）に達し、集計開始以降で最大となりました（図 9 参照）。今後もマンションとの価格差が拡大し続ければ、同じ予算でも広さを確保しやすい一戸建ての需要がさらに強まることが見込まれます。

【図9】 マンション vs 一戸建て首都圏 反響割合推移



分析：LIFULL HOME'S 総研 研究員 渋谷 雄大（しぶや たけひろ）



2015 年、LIFULL に新卒入社。LIFULL HOME'S 営業として、賃貸マーケットを担当した後、2020 年より LIFULL HOME'S PRESS 編集部で「LIFULL HOME'S マーケットレポート」などを担当するほか、LIFULL HOME'S のデータを活用して不動産のトレンドを読み解く記事を多数執筆。2025 年より LIFULL HOME'S 総研研究員を兼務。広島県出身。

集計対象データ

2026 年 7 月 1 日～9 月 30 日に、LIFULL HOME'S で登録・公開された賃貸マンション・アパート、居住用中古区分マンション、居住用中古一戸建て

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。