

LIFULL HOME'S Market report

LIFULL HOME'S マーケットレポート

～ 首都圏における中古マンションおよび賃貸物件の市場価格・賃料と反響価格・賃料の乖離分析～

LIFULL HOME'S 総合研究所

副所長 兼 チーフアナリスト 中山登志朗



■ はじめに

このたび、日本最大級の不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」が保有するさまざまなマーケットデータを用いて、独自の視点に基づく分析結果をリリースすることとした。今回は第1弾として、市場で流通する中古マンションや賃貸マンション・アパート（以下、賃貸物件）のエリアごとの流通価格もしくは賃料（LIFULL HOME'S に掲載された物件のエリアごとの平均価格もしくは平均賃料：ここでは便宜上、市場価格もしくは市場賃料とする）と、実際にユーザーである消費者が検索し、問合せなどを行った平均価格もしくは平均賃料（ここでは便宜上、反響価格もしくは反響賃料とする）の乖離を調査、分析する。

その時々において、ユーザーが探しているエリアで流通する中古マンションや賃貸物件の価格もしくは賃

料と、ユーザーが希望している物件の価格もしくは賃料との間に、どの程度の乖離が発生しているのかを調べることによって、コロナ禍の影響の有無や季節要因などが市場価格／賃料、反響価格／賃料に何らかのバイアスを与えているのかを分析する試みである。このような視点の分析結果は内部資料としてのみ活用されており、これまでほとんど公表されていないデータとなる。

今回は、首都圏（1都3県）を対象に、首都圏、東京都、東京23区、都心6区（千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区）と、異なる地域フェーズでの分析を実施している。

■ レポートに使用・分析しているデータについて

今回分析しているデータは、すべて株式会社 LIFULL が運営する日本最大級の不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」に掲載された物件の価格および賃料を採用した。掲載されている物件数は膨大であるため、毎日掲載される物件（同一物件が重複する場合は代表物件のみ）の価格および賃料を平均し、さらにその数値を月間で平均して採用している。

集計エリア：首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）の各エリア

集計対象：中古マンションおよび賃貸マンション・アパート

集計条件：中古マンションは専有面積 30 ㎡以上（専ら投資用として流通する物件を集計対象から除外するため）、賃貸マンション・アパートは専有面積 10～50 ㎡（一般的に単身者用もしくはファミリー用として供される物件を想定しているため）

特記事項：中古マンションは流通価格 5 億円以上を除外、賃貸マンション・アパートは賃料 150 万円以上を除外（平均値を採用するにあたり、物件数が極端に減少する価格帯以上および賃料帯以上を除外した）

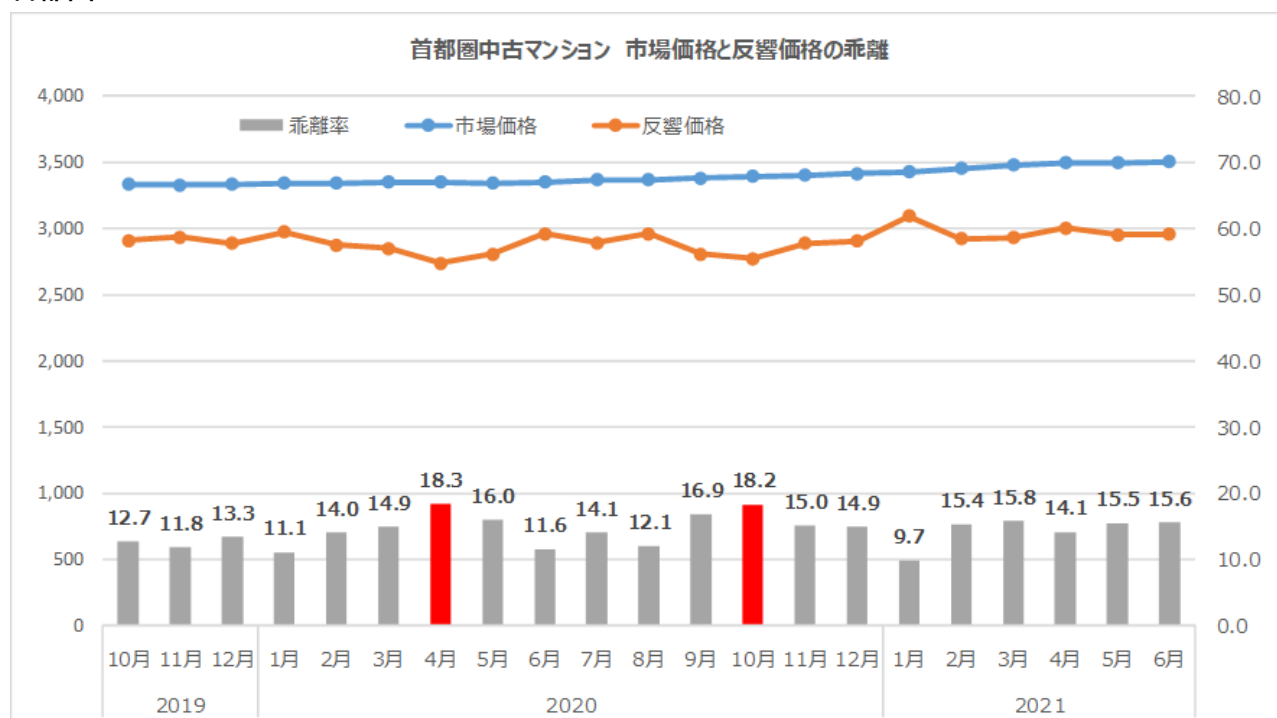
集計期間：2019 年 10 月～2021 年 6 月まで（21 ヶ月間の推移分析）

集計期間に掲載された中古マンションおよび賃貸マンション・アパートの各物件数は非公表

分析所管：LIFULL HOME'S 総合研究所

■ 中古マンションの市場価格と反響価格の乖離分析

1. 首都圏



首都圏	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場価格	3,334	3,331	3,333	3,343	3,343	3,350	3,351	3,342	3,350	3,366	3,370	3,380	3,392	3,400	3,414	3,429	3,455	3,478	3,495	3,497	3,503
反響価格	2,910	2,937	2,889	2,972	2,875	2,850	2,738	2,806	2,961	2,893	2,962	2,808	2,773	2,888	2,905	3,095	2,924	2,929	3,002	2,954	2,958
乖離率	12.7	11.8	13.3	11.1	14.0	14.9	18.3	16.0	11.6	14.1	12.1	16.9	18.2	15.0	14.9	9.7	15.4	15.8	14.1	15.5	15.6

単位：価格/万円 乖離率/%

上記の図表は、LIFULL HOME'S に中古マンションとして掲載された物件の首都圏における月ごとの平均価格（以下、市場価格）とユーザーが問合せを行った物件の平均価格（以下、反響価格）とその乖離率を示している。

分析対象とした期間中（2019年10月～2021年6月）、市場価格は3,300万円台から3,500万円台へと5%程度上昇している。この間は中古住宅市場にとって新型コロナウイルスの感染が拡大したネガティブな時期であり、市場に流通する物件数が急減しているにもかかわらず、少なくとも中古マンションの市場価格には何ら影響がなかったことがわかる。特に住宅流通市場で売り物件が減少したとされる1回目（2020年4月）の緊急事態宣言発出以降も市場価格は3,300万円台で安定的に推移しており、少なくとも価格面では大きな変化は見られない。むしろ物件数の減少によって需給バランスがタイトになったことにより、価格自体は徐々に押し上げられている。

一方の反響価格は、2,800万円台～3,100万円までの価格帯でおおむね推移しており、価格のボラティリティは決して大きくない。期間中の市場価格との平均乖離率は14.3%で、月ごとに比較すると11～13%程度の乖離率を示しているケースが多い。一般論としては、首都圏においては市場価格よりも1割程度低い価格が、ユーザーが求めている物件価格の平均値であるイメージが形成される。

さらに、市場価格に大きな変化が見られなかったのに対して、反響価格にはコロナの影響とみられる動きが散見される。すなわち、コロナ前の2019年には反響価格は2,800万円台～2,900万円台で安定推移しているが、緊急事態宣言発出時の2020年4月には一時的に2,738万円と2,700万円台に下落し、乖離率も市場価格3,351万円に対して18.3%と集計期間最大の乖離率を示している。これは一時期見られた都市圏からの避難行動がユーザーの反響に表れたものと考えられる。実際にこの時期は、首都圏郊外に位置する神奈川県箱根町、伊勢原市や千葉県木更津市、市原市、さらには静岡県伊東市、熱海市、茨城県土浦市など首都圏外にも物件検索が拡大・急増している（※1）。郊外エリアでの検索や問合せ数が増加すれば必然的に反響価格も下落するため、このような乖離率の拡大が発生したとみられる。2020年4月以前にも乖離率は1月の11.1%から14%台へと拡大しており、4月の18.3%がピークとなっていることも、コロナの感染拡大が進むに連れての検索行動の変化に伴うものと考えられる。

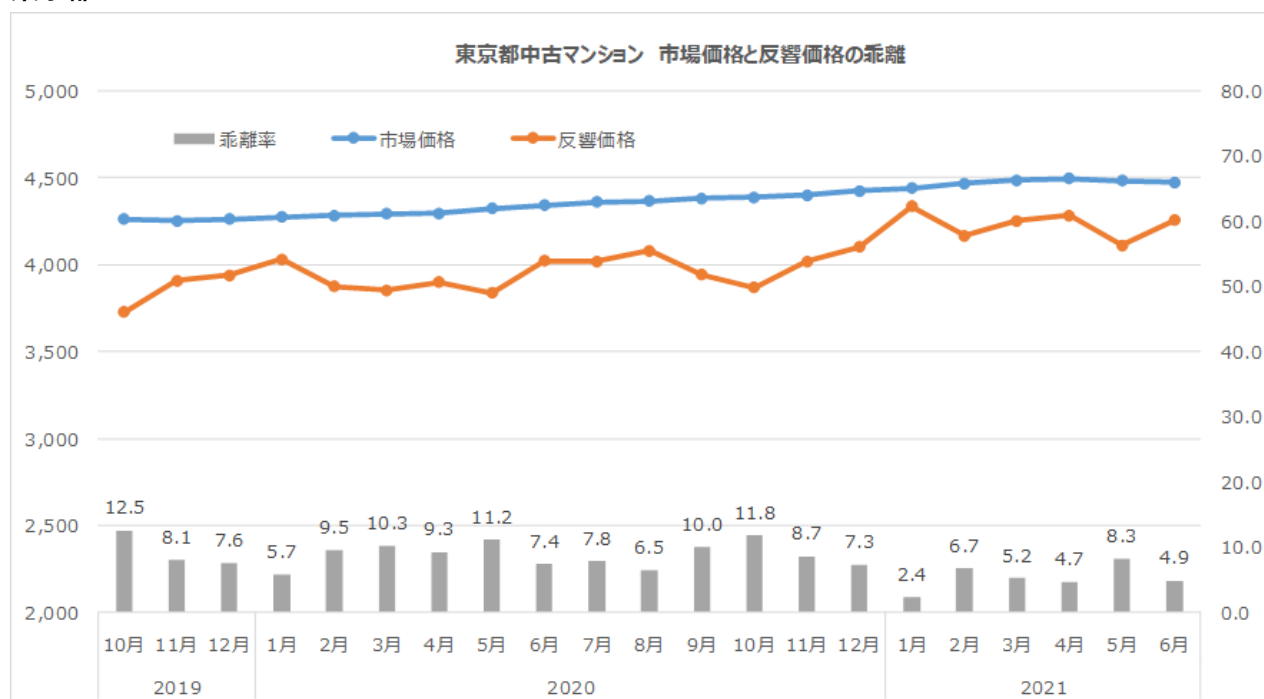
当該の緊急事態宣言は5月下旬に解除され、新規感染者数も漸減したことから、上記郊外エリアでの問合せなどが相対的に減少し、反響価格も6月に2,961万円に再び上昇している。このことから、コロナの影響が反響に明確に表れる結果となった。その後、2020年10月には感染が再拡大し第2波と言われる状況になった時点で、市場価格と反響価格との乖離率は18.2%まで拡大したことから、コロナ感染の拡大の波が反響価格の変化にも大きな影響を与えていることが明らかになった。

なお、首都圏において中古マンションの需給バランスが逼迫したことから、2020年末以降、市場価格は3,400万円台後半から3,500万円へと上昇し始めた。これに伴って反響価格との乖離率が15%前後に拡大する傾向を示している。

今後も株価の安定推移を背景とした資産付け替え需要の発生などで投資・実需ともに拡大する中古マンションへの需要の押し上げが、コロナとは別の要因として乖離率の拡大の要因となる可能性がある。

※1 LIFULL HOME'S PRESS「コロナ禍の第一波・第二波の感染者増に伴い、物件検索が増加したエリアはどこか～LIFULL HOME'S データ分析」
(https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00229/) より

2. 東京都



東京都	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場価格	4,262	4,251	4,263	4,274	4,283	4,292	4,296	4,322	4,341	4,360	4,365	4,381	4,387	4,399	4,423	4,440	4,466	4,487	4,495	4,482	4,474
反響価格	3,728	3,907	3,940	4,030	3,875	3,852	3,898	3,838	4,020	4,019	4,081	3,942	3,868	4,018	4,100	4,335	4,167	4,252	4,283	4,111	4,256
乖離率	12.5	8.1	7.6	5.7	9.5	10.3	9.3	11.2	7.4	7.8	6.5	10.0	11.8	8.7	7.3	2.4	6.7	5.2	4.7	8.3	4.9

単位：価格/万円 乖離率/%

地域フェーズを一段階縮小して東京都での市場価格と反響価格との乖離率推移を見ると、首都圏での傾向とは若干異なる状況になる。

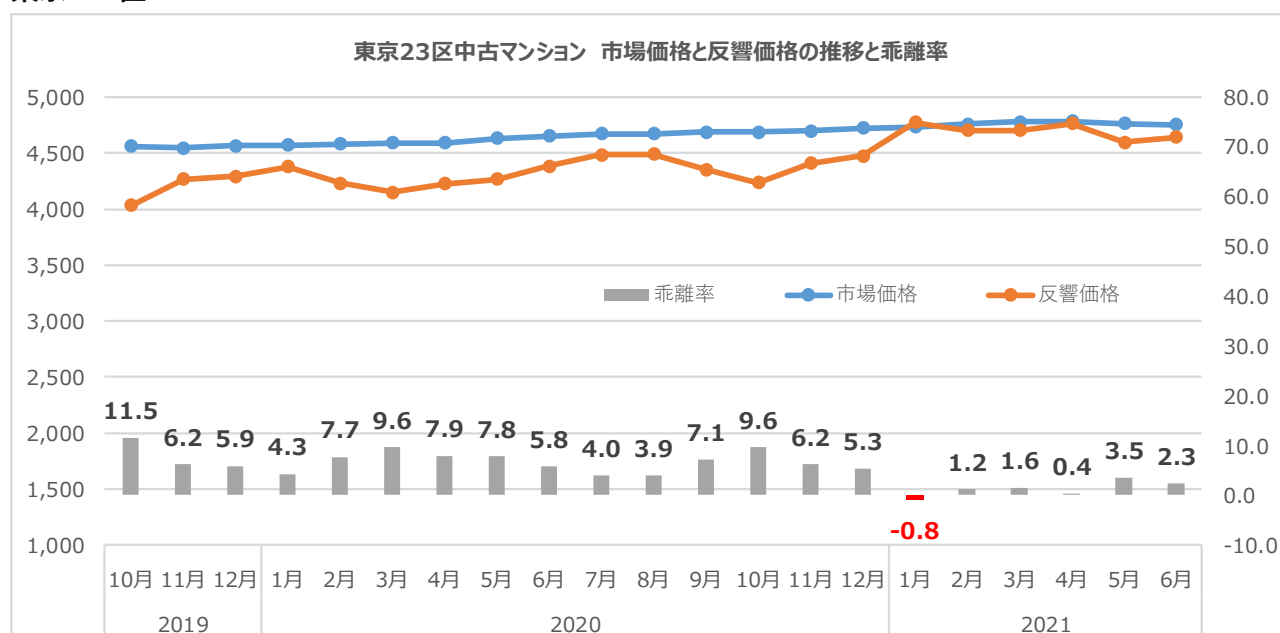
市場価格は4,200万円台半ばから上昇し続け、2021年に入ると4,400万円台後半での推移となって首都圏平均よりも大きい約5.5%の価格上昇を記録している。また、この間反響価格も概ね3,800万円台から4,200万円台へと市場価格に追随して上昇している。期間中の乖離率の平均は7.9%と首都圏平均の14.3%の半分程度であることから、東京都内の間合せに表れる買いの意欲が旺盛であること、予算的にも市場価格相応に対応可能であることがうかがわれる。

また、首都圏で浮き彫りになった2020年4月の緊急事態宣言発出時における乖離率の拡大が、東京都では市場価格4,296万円に対して反響価格3,898万円で乖離率9.3%にとどまっており、当然のことながら、東京都内で物件を探しているユーザーには郊外化の意向は表れない。それでもこの間、東京都ではあきる野市の検索数がコロナ以前から31.6%、武蔵村山市でも22.2%上昇するなど、“都内での郊外化”の動きも確認されており、相応にコロナ対策としての物件検索が発生していたことがわかる。

さらに、2021 年に入ると市場価格は 4,400 万円台に上昇し、市場での買い進みによる物件価格の高騰が示されている。これに対して反響価格も 1 月には 4,335 万円まで上昇した結果、乖離率は 2.4%にまで縮小している。市場価格とほぼ同水準の価格帯に問合せが入るという状況は、それだけ需給バランスが（売主側にとって）良好と見ることができる。2021 年の平均乖離率は 5.4%とさらに縮小しており、需給がタイトになっている状況が反映されている。

ただし、市場価格は 2021 年に入って 4,400 万円台後半で足踏みしており、反響価格も 4,200 万円前後で安定推移していることから、いったん価格の踊り場の局面を迎えている可能性がある。今後新築マンション市場が順調に回復する前提で、価格の動きおよび反響価格の推移にはさらに傾向が変化することが指摘される。

3. 東京 23 区



東京23区	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場価格	4,561	4,547	4,564	4,573	4,584	4,590	4,591	4,632	4,653	4,672	4,675	4,688	4,688	4,698	4,724	4,736	4,761	4,779	4,783	4,765	4,753
反響価格	4,035	4,265	4,295	4,377	4,230	4,149	4,227	4,269	4,384	4,485	4,492	4,353	4,238	4,407	4,473	4,774	4,701	4,704	4,762	4,596	4,642
乖離率	11.5	6.2	5.9	4.3	7.7	9.6	7.9	7.8	5.8	4.0	3.9	7.1	9.6	6.2	5.3	-0.8	1.2	1.6	0.4	3.5	2.3

単位：価格/万円 乖離率/%

同じく東京 23 区での市場価格と反響価格の推移を見ると、さらに乖離率が縮小する傾向にあることが明確になる。

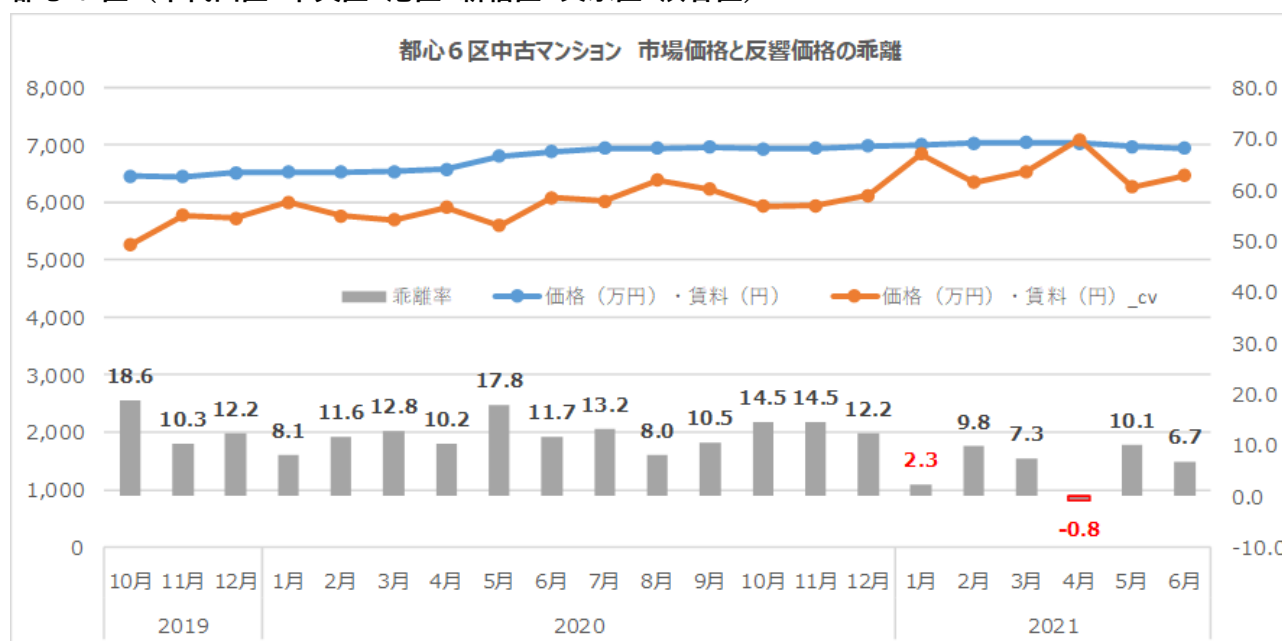
東京 23 区の市場価格は 2019 年末の 4,500 万円台半ばから 2021 年には 4,700 万円台半ばまで上昇しており、上昇率は 4.2%前後となっている。上昇率が首都圏および東京都と比較して緩やかに見えるのは市場価格の水準の高さによるものであり、都内の中古マンションはコロナ禍においても“高値安定”で推移している。一方の反響価格は 4,200 万円台から 2021 年には 4,700 万円台まで上昇し、直近で最も高額な 2021 年 1 月の 4,774 万円は 2019 年の反響価格から 13.7%もの上昇が認められる。これは市場において中古マンションの流通件数が減少し始めていることが要因であり、特に交通条件や築年数などから優良と思われる物件に対しては、買い進みが発生している状況にある。

2021 年に入ると乖離率は平均で 1.4%にまで縮小し、1 月には市場価格 4,736 万円に対して反響価

格 4,774 万円とわずか 38 万円ではあるが、価格の逆転現象が発生し、乖離率も -0.8% を記録している。上記のとおり、特に 2021 年に入ってから中古マンションに対する購入意欲が高まっており、明らかな物件価格の上昇も示されていることから、乖離率の縮小および逆転が今後も発生することが想定されるマッシブな市場構成となっている。

また、価格の乖離率は、2020 年 3 月に市場価格 4,590 万円に対して反響価格 4,149 万円と 9.6% まで拡大したものの、緊急事態宣言発出時の 4 月には 7.9% に縮小しており、少なくとも都心エリアでのコロナの影響は明らかではない。ただし、第 2 波が発生したとされる同年 10 月にも市場価格 4,688 万円に対して反響価格 4,238 万円と同じく 9.6% まで乖離率が拡大していることを考慮すると、相応にコロナの影響＝買い控えの意向が表れていると見ることができる。ただし、2021 年は乖離率が明らかに縮小しているが、この間もコロナの感染は第 3 波および第 4 波押し寄せて緊急事態宣言も継続していたので、コロナ禍とは関わりなく物件検索し、購入に向けての検討を開始しているユーザーが増えていることがうかがわれる。自粛疲れ、緊急事態宣言慣れなどと言われるようにコロナの感染状況に敏感に反応していた 2020 年の市況とは明らかに異なり、“with コロナ”の市場に変化したと言っていいだろう。

4. 都心 6 区（千代田区/中央区/港区/新宿区/文京区/渋谷区）



都心6区	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場価格	6,463	6,446	6,519	6,529	6,528	6,540	6,579	6,807	6,883	6,939	6,942	6,961	6,936	6,947	6,978	6,998	7,033	7,047	7,036	6,973	6,939
反響価格	5,259	5,780	5,723	6,002	5,769	5,701	5,910	5,597	6,078	6,025	6,387	6,230	5,930	5,941	6,125	6,840	6,346	6,533	7,091	6,271	6,472
乖離率	18.6	10.3	12.2	8.1	11.6	12.8	10.2	17.8	11.7	13.2	8.0	10.5	14.5	14.5	12.2	2.3	9.8	7.3	-0.8	10.1	6.7

単位：価格/万円 乖離率/%

東京都の都心 6 区は中古マンションがコロナの影響を最も受けた市場と見ることができる。

特に賃貸需要においては“ユーザーの郊外化”傾向が顕著に示される結果となり（※2）、購入においても都心および準近郊・郊外の“二極化”の傾向が示されたためである。

購入ユーザーは住宅を容易に買い替えることにはハードルが高いことを知っていて長期的な居住を前提に物件を検索し問い合わせる傾向が強く、利便性の良好な都心・近郊での購入希望が多い。しかしそれでもテレワークの導入・定着率が高まるに連れて郊外居住への意向も高まりを示したことが二極化の主な要因となっている。

都心 6 区での市場価格は当然のことながら最も高額な水準で推移しており、2019 年には 6,400 万円台での推移が、2021 年には 7,000 万円台に突入している。この間の価格上昇率は約 9.2%と東京 23 区の上昇率（4.2%）の 2 倍強となった。一方の反響価格は 2019 年 10 月の 5,259 万円から 2021 年 4 月には直近で最も高い 7,091 万円を記録していて、この間の上昇率は 34.8%（差額 1,832 万円）と驚異的な数値を示している。

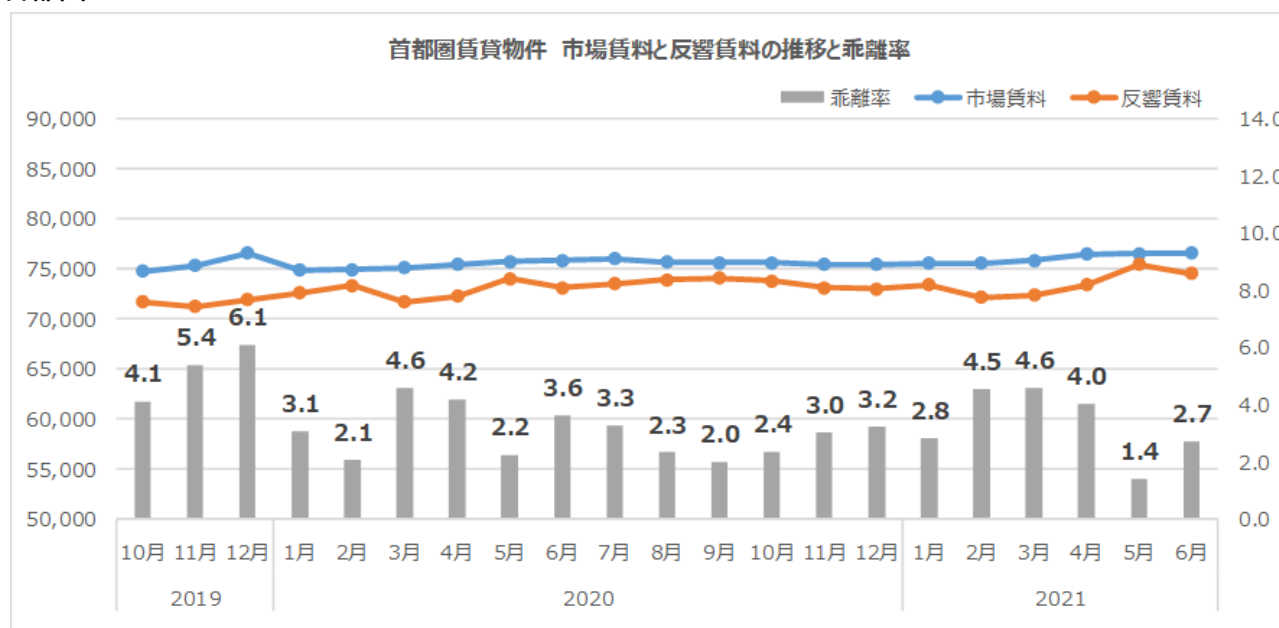
これも、都心周辺で発生しているとされる中古マンションに対する購入意欲の高まりによるものと考えられる。乖離率は市場価格が平均で 6,811 万円と極めて高額であることから期間平均でも 10.6%と東京 23 区よりも拡大するが、2021 年に入ると平均で 5.9%へと半減し、市場価格が高値で安定している状況にもかかわらず、反響価格はさらに上昇する傾向を示している。7,036 万円と直近で市場価格が最も高かった 2021 年 4 月は、反響価格がそれを上回る 7,091 万円となって乖離率は -0.8%を記録している。この都心における急激な需要拡大は、これまで記したようにコロナ禍でも安定的に推移する株式市場で得た含み益を確定させ、資産を付け替える動きが顕著に発生しているためであり、売り物件が減少して需給バランスがタイトな中古マンション市場に、新たに投資目的のニーズが加わることによって過熱感が生まれたものと見る事ができる。

一見してコロナ禍とは無関係な事象とも思えるが、コロナによって行き先を失った余剰資金が株式市場に流入したことで株価の上昇が発生し、そこから不動産市場に波及していると考えれば、間接的にはあるが、都心 6 区の中古マンション価格の上昇と需要増による買い進みの状況は、詰まるところコロナが生み出した市場と言うことができるのだろう。

※ 2 参 考 : LIFULL HOME ' S の 2021 年「住みたい街ランキング」
 (https://www.homes.co.jp/cont/s_ranking/shutoken/) 人気を問うアンケート調査ではなくユーザーからの問合せをエリアごとに集計した実際の反響数に基づいていることに留意されたい

■ 賃貸物件の市場価格と反響価格の乖離分析

1. 首都圏



首都圏	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場賃料	74,742	75,284	76,550	74,881	74,916	75,094	75,398	75,729	75,813	75,969	75,652	75,585	75,576	75,401	75,407	75,514	75,541	75,808	76,435	76,510	76,582
反響賃料	71,670	71,230	71,894	72,571	73,349	71,658	72,254	74,028	73,069	73,485	73,880	74,076	73,787	73,115	72,982	73,389	72,112	72,336	73,357	75,449	74,517
乖離率	4.1	5.4	6.1	3.1	2.1	4.6	4.2	2.2	3.6	3.3	2.3	2.0	2.4	3.0	3.2	2.8	4.5	4.6	4.0	1.4	2.7

単位：価格/円（月額） 乖離率/%

上記の図表は、中古マンションのデータと同じく LIFULL HOME'S に賃貸物件（マンションおよびアパート）として掲載された物件の首都圏における月ごとの平均賃料（以下、市場賃料）とユーザーが問合せを行った物件の月ごとの平均賃料（以下、反響賃料）、およびその乖離率を示している。

分析対象とした期間中（2019年10月～2021年6月）、市場賃料は2019年からおおむね7万5,000円台で横ばいに推移し、2021年4月以降7万6,000円台に上昇している、この間の上昇率は約2.5%と中古マンションと比較するとわずかで、賃料は物件価格よりもさらにボラティリティの低いものであることがわかる。また、2020年4月の1回目の緊急事態宣言発出時においても、市場賃料にはほぼ変化がないことから、少なくともユーザーの意向が郊外化してもその影響はなかったと断じることができる。LIFULL HOME'S が調査した2020年の「緊急実施！コロナ禍での借りて住みたい街ランキング（首都圏版）」https://www.homes.co.jp/cont/data/corona_s_ranking_shutoken/ では「本厚木」が第1位（2021年調査でも第1位）、「大宮」が第3位（同第2位）、「千葉」が第4位（同6位）など、賃貸ユーザーの意向が利便性の高い都心周辺ではなく、専ら郊外に位置していて都心へのアクセスが良いエリアに大きく様変わりしたことが明らかになったが、実際に転居したケースは少数にとどまっていることがその後国交省の調査で判明している。そのことから、賃料相場へのコロナ禍の影響は皆無であったと言えるだろう。

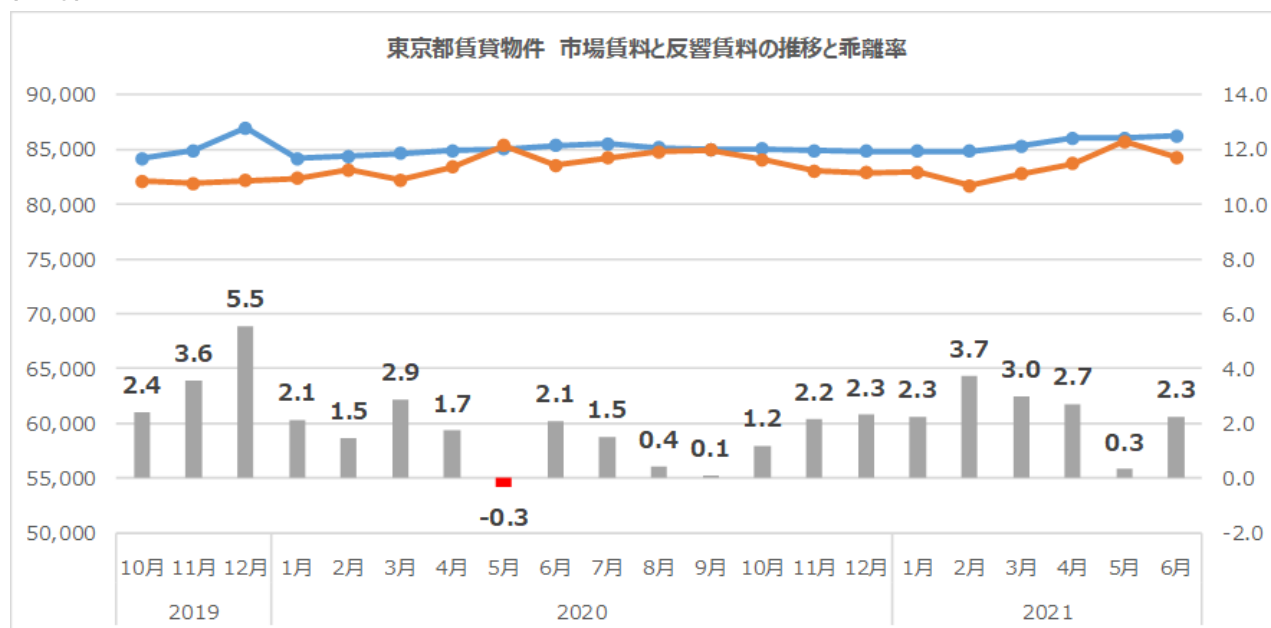
また、反響賃料も7万1,000円台～7万4,000円台で推移しており、直近で一番高額なのは2021年5月の7万5,449円と極めて安定している。市場賃料と反響賃料の乖離率もおおむねね2%台から4%台で推移しており、この間の平均は3.4%と同エリアの中古マンションと比較しても小さいことがわかる。賃貸市場では物件が潤沢に用意されていることから、流通市場のような買い進みや売り惜しみ（賃貸市場なので借り進みや貸し惜しみ）といった現象が発生することがなく、市場の相場とユーザーの希望する賃料に大きな乖離が発生しにくいということも明らかである。首都圏においては市場賃料と反響賃料の差は3%程度であり、その時々ユーザーのニーズに合った物件が豊富にそろっていることが乖離率の数値から推察できる。

また、市場賃料に対して反響賃料に大きな乖離が見られないことは、コロナの影響も表れにくいことを意味する。1回目の緊急事態宣言発出時の2020年4月には市場賃料7万5,398円に対して反響賃料は7万2,254円と、乖離率は4.2%となったが、前年12月には6.1%を記録していることから、ただちにコロナの影響と見ることはできない。もともと乖離率が小さいうえに、同時期同エリアにおける中古マンションの価格乖離率が18.3%まで拡大したような状況にはなく、少なくとも首都圏全般においては賃料相場とコロナの相関性は確認できない。翌5月下旬には緊急事態宣言が解除され、それに伴って乖離率も2.2%にまで縮小しているため、コロナの影響が皆無とは言えないものの、ごくわずかなものととどまったと考えることができる。

なお、2021年4月以降、首都圏の市場賃料が7万5,000円台から7万6,000円台へと約1,000円上昇しており、賃料水準は堅調に推移している。賃貸需要が最も拡大する時期の賃料相場の上昇は、コロナ禍でも借り手が相応にいることを示しており、コロナ禍だからといって、借り手が減少し賃料も下落するという単純な図式には収まっていないことに留意する必要があるだろう。

今後は変異株の感染拡大などが懸念要素だが、賃貸ユーザー層である若年層へのワクチン接種が徐々に進むことを前提にすれば、安定的な市場賃料と反響賃料の推移が期待できる。

2. 東京都



東京都	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場賃料	84,144	84,891	86,952	84,161	84,346	84,600	84,868	85,040	85,338	85,502	85,135	85,000	85,030	84,867	84,798	84,838	84,804	85,292	86,012	85,996	86,218
反響賃料	82,107	81,874	82,129	82,361	83,123	82,179	83,387	85,316	83,551	84,211	84,778	84,902	84,030	83,041	82,837	82,918	81,656	82,737	83,688	85,709	84,274
乖離率	2.4	3.6	5.5	2.1	1.5	2.9	1.7	-0.3	2.1	1.5	0.4	0.1	1.2	2.2	2.3	2.3	3.7	3.0	2.7	0.3	2.3

単位：価格/円（月額） 乖離率/%

中古マンション同様に地域フェーズを一段階縮小して東京都での市場賃料と反響賃料との乖離率推移をみると、首都圏での傾向とは若干異なる状況が見えてくる。

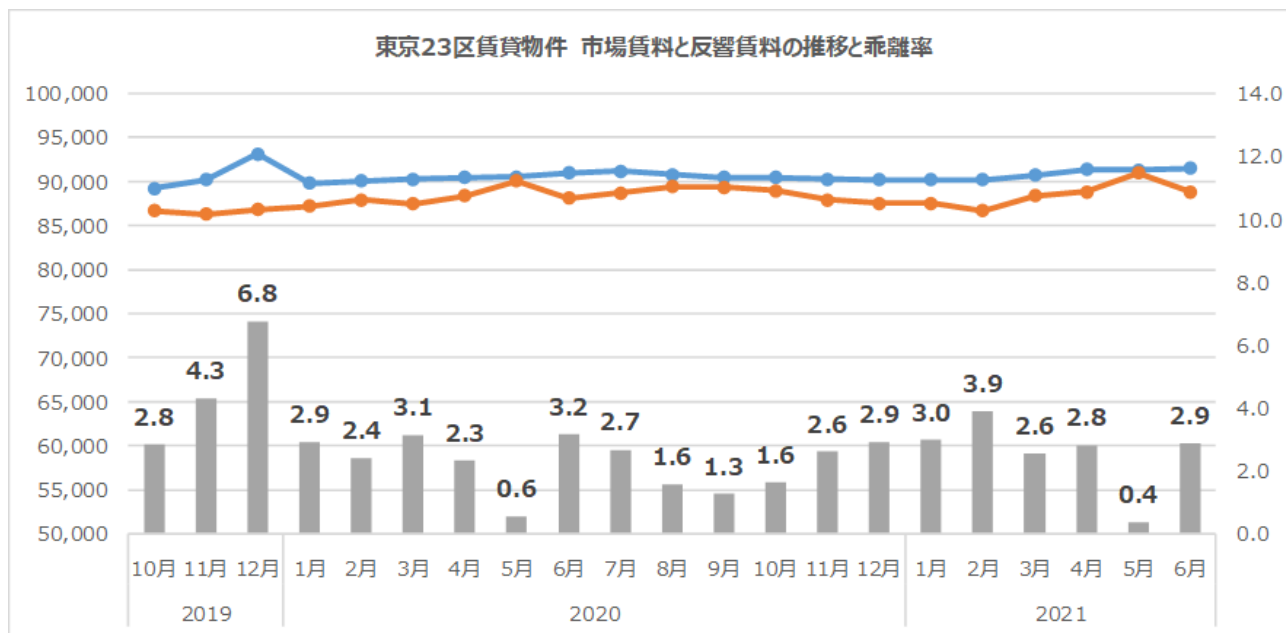
集計期間中、市場賃料は 8 万 4,000 円台半ばから 8 万 6,000 円台で安定的に推移しているが、2021 年 4 月以降は 86,000 円前後とやや高止まりする傾向がみられる。これは上記の通り、健全な賃借人市場が存在することを示しており、一方で反響賃料が 82,000 円台から 85,000 円台で推移し一層市場賃料に接近していることから、東京都においては賃貸物件の需給バランスが逼迫する方向で動いていることが想定される。市場賃料と反響賃料の乖離率は期間平均で 2.1%に留まっており、供給に対して相応の需要がついてきている状況にある。

コロナによってインバウンド需要はほぼ皆無であり、他地域からの流入人口および他地域への流出人口は 2020 年 7 月以降 8 か月連続して転出超過となって東京都の人口は社会減が発生しているものの、2021 年 3 月には例年通り 2.7 万人を超える転入超過が発生していることから、コロナ禍にあっても東京都の賃貸市場には賃借人不在などの懸念材料はほぼ皆無と見て良い。

2021 年は 6 月までの市場賃料が平均で 85,527 円、反響賃料が 83,487 円で乖離率はわずか 2.4%であることから、コロナ感染者が想定通り減少せず 4 度目の緊急事態宣言が発出される状況であっても、東京都の賃貸市場は現状安定的に推移している。

今後はコロナ収束に向けて必要な施策が順次講じられていけば、東京都内の賃貸物件の需給は現状よりもさらにタイトになることが想定され、コロナ後を見据えた賃貸物件の開発や新たな人口流入に備えた準備も必要になってくるだろう。

3. 東京 23 区



東京23区	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場賃料	89,245	90,183	93,111	89,806	90,061	90,286	90,478	90,555	91,016	91,169	90,814	90,474	90,457	90,296	90,171	90,217	90,228	90,717	91,385	91,320	91,484
反響賃料	86,713	86,292	86,815	87,201	87,910	87,457	88,360	90,049	88,144	88,735	89,390	89,336	88,968	87,933	87,538	87,528	86,711	88,391	88,818	90,974	88,852
乖離率	2.8	4.3	6.8	2.9	2.4	3.1	2.3	0.6	3.2	2.7	1.6	1.3	1.6	2.6	2.9	3.0	3.9	2.6	2.8	0.4	2.9

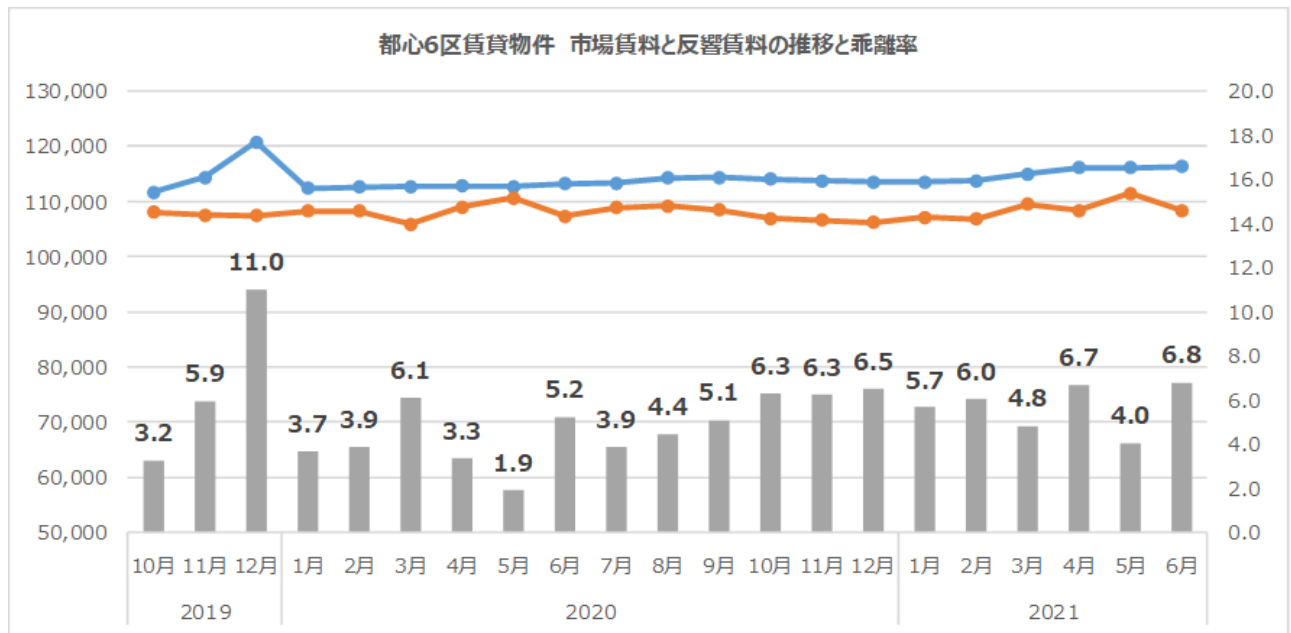
単位：価格/円（月額） 乖離率/%

東京 23 区での市場賃料と反響賃料の推移をみると、双方のエリア賃料推移が上述の東京都平均より上昇しても、乖離率がほぼ変わらない状況にあることがわかる。

東京 23 区の市場賃料は 2019 年末に 9 万円前後に上昇し、2020 年は年間を通じてほぼ同じ水準を維持している。2021 年に入ると 9 万 1,000 円台まで上昇しているが、集計期間中の上昇率は 2.5% 程度と小幅である。物件の専有面積は 28m² 前後で横ばい推移していることを考慮しても、賃料水準は 9 万円で安定していると見られる。一方の反響賃料はこれも 8 万 6,000 円から 9 万円の間で細かく上下動しており、平均で 8 万 8,000 円台と安定推移している。市場賃料も反響賃料も安定していることから、当然のことながら乖離率も多少のばらつきはあるものの 2~3% で安定推移しており、東京 23 区の賃料動向は今回分析したエリアの中で最も安定していると見ることができる。相場賃料は、もともとエリアに固有の相場観が動きにくく（粘着性が高い）、また市況に影響するイベントなどに対して遅れて反応が表れる（遅効性がある）とされており、この表現が最も当てはまる市況推移となっている。

首都圏および東京都と同様に、少なくともコロナ禍での賃料水準の低下などが認められなかったことを考慮すれば、今後はコロナ後を見据えた転入人口の増加と併せてインバウンド需要も回復することが期待されるため、東京 23 区内の賃料水準は徐々に強含んでいくこと、および市場賃料と反響賃料の乖離率がさらに縮小する可能性があることが考えられる。

4. 都心6区（千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区）



都心6区	2019年			2020年												2021年					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
市場賃料	111,674	114,309	120,702	112,370	112,605	112,715	112,765	112,726	113,205	113,310	114,249	114,320	114,082	113,701	113,554	113,524	113,720	115,003	116,089	116,151	116,273
反響賃料	108,046	107,516	107,429	108,243	108,260	105,822	108,994	110,579	107,285	108,908	109,186	108,501	106,885	106,591	106,175	107,098	106,848	109,460	108,351	111,454	108,382
乖離率	3.2	5.9	11.0	3.7	3.9	6.1	3.3	1.9	5.2	3.9	4.4	5.1	6.3	6.3	6.5	5.7	6.0	4.8	6.7	4.0	6.8

単位：価格/円（月額） 乖離率/%

都心6区の中古マンション市場は、市場価格の強含みに加えて反響価格の急上昇によって乖離率が縮小し、購入意向が明確に強くなって事実上買い進みが発生している状況と見ることができるが、同じ都心6区の賃貸住宅市場は、賃料水準が高額であることを除けば、対照的に極めて安定した市場を構成している。

集計期間中の市場賃料は、おおむね11万1,000円から11万6,000円で推移しており、上昇率は約4%と東京23区よりわずかに拡大している。日本で最も高額な賃料水準を維持しているエリアで、さらに賃料相場が上昇する傾向にあるということは、都心における賃貸ニーズの底堅さを示すものと考えることができる。

一方の反響賃料は10万6,000円台から11万1,000円台と、こちらも安定傾向が明確である。直近で一番高いのは2021年5月の11万1,454円だが、期間中の平均値は10万8,096円となっており、大きな変化や上昇などの傾向は見られない。乖離率は2019年12月に市場賃料が高額物件の新築供給によって一時的に12万円台に上昇したため11.0%まで拡大したが、これを除けば安定している。コロナ禍においても、賃料水準の高さからコンスタントな投資用物件の市場投入も実施されており、収益物件の運用についても期待できる状況にあると言える。直近の2021年5月および6月には市場賃料が11万6,000円台まで上昇し、乖離率が6.8%に拡大したが、反響賃料は市場賃料に追従するように推移していて、現状では市場に懸念材料は見当たらない。坪賃料で換算すると1万3,000円前後の募集賃料相場を形成しており、コロナ禍でもほぼ横ばいのまま変化がないため、コロナ後を見据えた収益性には着目する必要がある。ただし、物件価格も相応に高額であることから不動産投資には慎重な姿勢が求められる。

■最後に

首都圏の地域フェーズごとに中古マンションと賃貸物件を対象として、LIFULL HOME'S に掲載された物件価格および賃料とユーザーから反響があった物件の価格および賃料のみを集計し、その比較を試みた初めての分析である。

それぞれの分析からは、LIFULL HOME'S が2月に公表した首都圏版の「買って住みたい街&借りて住みたい街ランキング」で示されたユーザーの意向・動向が形を変えて、ほぼ同様の結果となって示されたと見ることができる。すなわち、「買って住みたい街ランキング」では購入希望者の意向が、利便性の高い都心周辺と、住環境や子育て環境など生活面でのゆとりや個人的な好みを反映した準近郊・郊外に二極化したのだが、各エリアの反響価格の推移を確認すると、実際に2020年4月の緊急事態宣言発出時に最もわかりやすくその反響が表れていることが明らかになった。

また賃貸ユーザーはその住み替えの容易さから、コロナ感染が拡大する東京都心周辺から“脱出”するべく意向を郊外化させたというのが「借りて住みたい街ランキング」の概要だが、2020年の段階では意向が郊外化しただけであって実際に転居したユーザーは決して多くないことが判明している。その結果民族大移動のような人口の流動化は発生することなく、各エリアの分析結果からは、賃料水準は市場賃料も反響賃料もコロナ以前を維持するか、もしくはやや強含みになりつつある傾向が示されていることがわかった。

市場に投入される住宅は新築・中古を問わず、また賃貸物件であるかどうかを問わずに、市場合理性や利便性、利用価値を反映した経済性に基づき、供給サイドによって（半ば恣意的に）価格と賃料が決められている。もちろん市場合理性から大きく逸脱した物件価格および賃料を設定すれば、買い手・借り手がいつまでたっても現れず、市場からオミットされることになるため、自ずと上限はあるが、それらも織り込んだうえで価格および賃料は決められていくのである。つまり、価格決定権は基本的に供給サイドにあるのであり、需要サイドは提示された価格および賃料に対して是非を述べることはほとんどない（交渉の余地は常にあるが、実際に購入者および賃借人が希望する金額に調整されることはほとんどないことも我々は知っている）。

その意味では、今回分析用に使用した「反響価格」および「反響賃料」は需要サイドの意向を示すマーケットデータとして極めて重要かつユニークなデータとなり得るものであり、エリアをセグメントしてさらなる分析を行うことで、エリアマーケティングにも有用な資料となる可能性がある。

今後はこれらの“ユーザーが発する情報”を数値化して市場のデータと対比し、立体的に活用・分析することで、ユーザーに届く価格設定、賃料設定が可能になる情報を提供できるようデータ解析を進めるものである。今回は価格と賃料のみにフォーカスして分析したが、物件の専有面積、築年数、駅からの所要時間など、数値化されていて比較可能な情報はまだ数多くある。次回以降、定期的に分析結果を公表することを志向し、分析を実施していきたいと考えている。