

物価・電気代高騰の今、何を諦めたら家賃を抑えられる？

## LIFULL HOME'S が「家賃の差額が大きい条件ランキング」を発表

～TOP3 は「オートロック」「鉄筋系」「築5年未満」。「南向き」人気は今や神話!?～

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）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、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（ライフホームズ）」は、「家賃の差額が大きい条件ランキング」を発表します。

### 家賃の差額が大きい条件TOP10



順位	条件1	条件2	条件1：家賃相場	条件2：家賃相場	差額	年間差額
1位	オートロックあり	オートロックなし	¥82,000	¥56,000	¥26,000	¥312,000
2位	鉄筋系	鉄筋系以外	¥83,000	¥59,000	¥24,000	¥288,000
3位	築5年未満	築5年以上	¥86,000	¥64,000	¥22,000	¥264,000
4位	独立洗面台あり	独立洗面台なし	¥80,000	¥59,000	¥21,000	¥252,000
	宅配ボックスあり	宅配ボックスなし	¥81,000	¥60,000	¥21,000	¥252,000
6位	追焚機能付き	追焚機能なし	¥85,000	¥66,000	¥19,000	¥228,000
7位	バス・トイレ別	バス・トイレ一緒	¥72,000	¥54,000	¥18,000	¥216,000
	コンロ2口以上	コンロ1口	¥78,000	¥60,000	¥18,000	¥216,000
9位	温水洗浄便座あり	温水洗浄便座なし	¥76,000	¥60,500	¥15,500	¥186,000
10位	2階以上	1階	¥73,000	¥60,000	¥13,000	¥156,000

物価高騰に歯止めが掛からない昨今、2023年の飲食料品の値上げが2万品目を超え、この値上げのペースが続いた場合、早ければ今秋にも年内累計3万品目の値上げに達する可能性があるとして帝国データバンクが発表しました（※1）。また、電力大手7社が6月から家庭の電気代を値上げする見通しです。節約志向が高まる中、住宅選びでも条件の取舍選択を行い、少しでも家賃を抑えるヒントとしていただけるよう、どんな条件を諦めると家賃が下がるのかを、家賃相場の差額の大きさをランキングにしました。

※1：帝国データバンク「食品主要195社」価格改定動向調査（4月18日時点）

<https://www.tdb.co.jp/report/watching/press/p230404.html>

## ■もっとも家賃に差が出るのは「オートロック」の有無。その差は月額で 26,000 円にも。

家賃に差が出る条件の 1 位となったのは「オートロックあり」となりました。「オートロックなし」との差は月額で 26,000 円となり、年間で計算すると 312,000 円となります。「オートロック」があるというのは、防犯面で大きな安心材料となります。オートロックがあれば、基本的に住人以外は入ってこれないだけでなく、不要な訪問販売や押し売りも避けられます。一方で、オートロックが無くても、モニタ付きインターホンや、宅配 BOX、ディンプルキー、共用部の防犯カメラなど、そのほかの設備によって防犯性を高めることも可能です。

## ■2 位は「鉄筋系」（建物構造）、3 位は「築 5 年未満」（築年数）。その差は月額 22,000 円～24,000 円。

2 位となった「鉄筋系」とは、コンクリートに鉄筋（太さ 1cm 以上の鉄の棒）を埋め込んだ構造のことを指します。木造と比較すると、遮音性、気密性、耐震性、耐火性に優れているのが特徴です。一方で気密性が高い性質であることから、室内に湿気がこもりやすいというデメリットもあり、空調や換気に配慮し、結露やカビ対策などする必要があります。

3 位の「築 5 年未満」は、いわゆる築浅物件と言われるものです。築浅物件は、室内外ともにきれいである可能性が高いことや、最新の設備が充実している可能性が高いことが特徴として挙げられます。一方で、築浅物件は人気が集まりやすい分、希望どおりの部屋を探すのが難しいケースもあります。

### 【番外編】諦める必要なし？差額の少ない条件 TOP3：「南向き」人気は今昔！？

#### 【番外編】差額の少ない条件TOP3



順位	条件1	条件2	条件1： 家賃相場	条件2： 家賃相場	差額	年間差額
1位	南向き	南向き以外	¥66,000	¥72,000	¥-6,000	¥-72,000
2位	フローリングあり	フローリング以外もあり	¥71,000	¥71,000	¥0	¥0
3位	駐輪場あり	駐輪場なし	¥70,000	¥68,000	¥2,000	¥24,000

差額の少ない条件 TOP3 の 1 位は「南向き」（差額-6,000 円）、2 位は「フローリングあり」（差額 0 円）、3 位は「駐輪場あり」（差額 2,000 円）となり、1 位の「南向き」に至っては「南向き以外」の方が家賃相場が高くなるという想定外の結果となりました。

「南向き」は一般的に日当たりがよく人気があると言われていますが、夏場は暑く、家具が日焼けしやすいなどデメリットも存在しています。「南向き」の部屋を希望する場合には二重サッシや遮熱カーテンなどの対策も併せて必要となりそうです。

### ■LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 考察

#### 賃貸住宅は立地条件だけでなく、設備・仕様の違いでも賃料に大きな差がつく！



賃貸住宅は不動産＝動かせない財産ですから、駅までの所要時間や距離、通勤・通学の利便性など立地条件で賃料相場がほぼ決まっており、一般に生活と交通の利便性が高いほど賃料も高く設定されています。ただし、賃料は立地条件だけで決まるものでもなく、当然のことながら物件ごとの設備や仕様、グレードといったものでも比較的大きな差がつくことはご存知の通りです。このランキングは実際にその設備・仕様の違いで具体的にどれくらいの賃料

格差が発生するのかを初めて調査したもので、立地条件以外に大きなバイアスとなるのがエントランスの「オートロックの有無」でした。新築でオートロックではない物件は皆無ですから、オートロックがない場合賃料を大きく下げないと借り手が見つからないという現実が浮き彫りになっています。ただし、1位のセキュリティを除けば、2位以下は専ら生活の利便性・快適性にフォーカスした条件が並び、コロナ禍で定着したテレワークによって、オンもオフも自宅で過ごすことが増えた賃貸ユーザーが、より快適に生活できる条件を重視する結果、それが賃料格差に反映しているとも見ることができます。

また、住宅は日当たりの良い南向きが一番という“方角神話”がまだまだ根強くありますが、実際には春から秋にかけて毎日暑く遮光・遮熱カーテンが必須であるとか、家具が日に焼けてしまったなどのネガティブな話もあり、定量的には南向き以外の賃料が南向きを上回る結果となったことは大きな発見と言えるでしょう。**これからは方角や借景よりも、住宅の断熱性・省エネ性が問われる時代になります。**さらに、一時期はフローリングの床の人気の高かったのですが、最近ではカーペットやタイル、プラスチック素材など多様化していますから賃料にほぼ影響を与えないという結果になりました。駐輪場については駅に近いかが優先されれば必然的に自転車の必要性が薄れますから、これも立地条件に付随した設備の条件として、賃料との相関性が希薄であることがわかります。

## ■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 に掲載された築 40 年以内、駅徒歩指定無し(条件に徒歩分数が含まれていない場合)、15 平米以上 40 平米未満の居住用賃貸物件
- ・対象期間：2022 年 4 月～2023 年 3 月
- ・家賃：月額賃料の中央値
- ・ランキング圏外の調査条件：TV モニタ付インターホン有無、800m 以内のスーパー有無、駅徒歩 10 分未満/以上、800m 以内のコンビニ有無、室内洗濯置き場有無

## ■ 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。



### —LIFULL HOME'S のサービスについて

- 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】](#)

## —LIFULL HOME'S の「できれば検索」について

「できれば検索」は、条件を「できれば／必須」で優先順位づけをして検索でき、物件ごとに条件の合致度がすぐにわかる機能です。本機能は特許取得済みです。例えば「バス・トイレ別」「2 ロコンロ」は必須だけれど、「南向き」「インターネット使用料無料」は「できれば」で設定すると、物件ごとに合致状況がわかるため、必須の条件は満たしつつも、できればの条件がたくさんついている物件を簡単に探すことができます。



## ■ 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世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」をはじめ、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。