

PRESS RELEASE

報道関係者各位

配信日：6月2日（月）

リーウェイズ株式会社

東京都内の単身者向けマンション賃料、平均7%上昇！ ～人気エリアは10%以上の値上がりも～

リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下：リーウェイズ）は、独自に保有する不動産ビッグデータを活用し、過去3年間（2021年～2024年）の東京都内における家賃変動をエリア別に分析しました。その結果、平均で7%の上昇が見られ、エリアによっては10%以上の値上がりも確認されました。

本調査は、家賃交渉における「値上げの根拠が見えにくい」「妥当性が分からない」といった課題に対応するため、オーナー（貸主）と入居者（借主）が共通の基準で家賃を判断できる材料を提供することを目的としています。

【調査概要】

- 調査対象：東京都内の専有面積20～30㎡、築10年以上20年未満のSRCまたはRCマンション
- 調査期間：2021年～2024年
- データソース：独自に収集・精査した不動産ビッグデータ

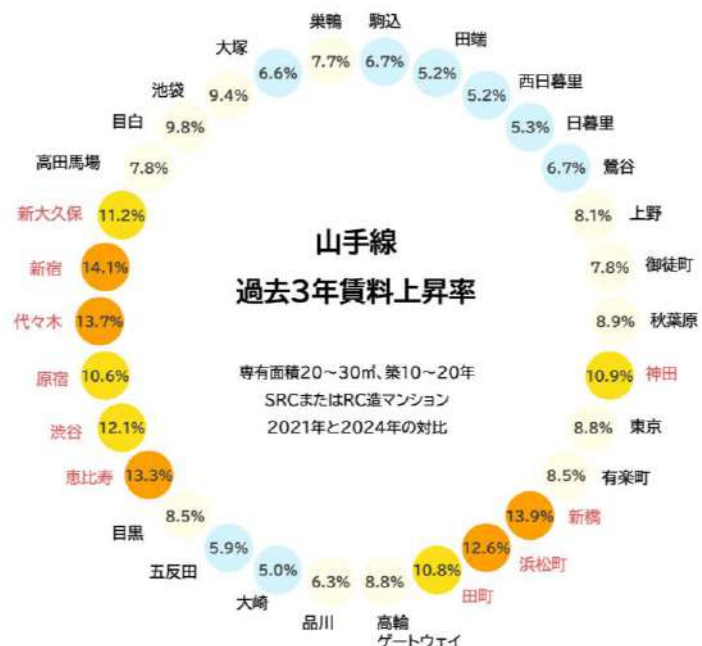
【詳細データと考察】

◆ 賃料の上昇傾向が特に強いエリア

以下の図は、東京都内のJR主要路線（山手線・中央線・総武線・京浜東北線・埼京線）沿線における、単身者向けマンションの賃料上昇率を可視化したものです。中でも、新宿・恵比寿・新橋・浜松町など、再開発が進む山手線沿線の主要ターミナル駅周辺では、10%以上の賃料上昇が顕著に見られました。

- 濃いオレンジ：12.5%以上の上昇
- オレンジ：10%～12.5%の上昇
- 黄色：7.5%～10%の上昇
- 水色系：5%～7.5%の上昇

◆ 山手線各駅上昇率



◆JR主要路線上昇率



◆都心部の家賃上昇が続く背景

都心部の賃料上昇には、以下の要因が考えられます。

1.再開発による需要増加

渋谷・品川・田町エリアなどでは、再開発によるオフィスや商業施設の新設が進んでおり、エリアの魅力が増すことで住宅需要が高まっています。

2.インバウンド需要の回復

海外からの旅行者やビジネス客の増加に伴い、都心部の賃貸市場にも影響が及んでいます。特に民泊需要が高いエリアでは、賃料の上昇が顕著です。

3.都心回帰の動き

コロナ禍で一時的に郊外へ移住する人が増えましたが、リモートワークの減少やオフィス出社の回帰により、再び都心での住まいを求める動きが見られます。

4.新築供給の減少

建築コストの上昇や規制強化の影響で、新築マンションの開発が抑えられるなか、中古物件への需要が集中し、相場全体を押し上げる要因となっています。

◆比較的安定しているエリア

賃料が比較的安定しているエリアとして、田端・西日暮里・駒込・巣鴨・五反田・大崎などが挙げられます。これらのエリアは住宅地としての性質が強く、短期間での人口流入が少ないことが特徴です。また、大規模な再開発が少ないため、賃貸需要の急激な増加が起こりにくい傾向にあります。加えて、交通利便性は確保されているものの、都心の人気エリアほどの競争がないため、家賃が大幅に変動しにくい点も安定の要因と考えられます。

【オーナーと入居者に共通の目線を提供】

東京都内の家賃上昇は多くの人が実感していますが「どのエリアがどれくらい上がっているのか」は可視化されていませんでした。そのため、オーナーと入居者間で家賃交渉における認識のズレが発生するケースが想定されます。

- ・ オーナーの課題：家賃更新時に値上げを提示しても、テナントが納得しないケースがある
- ・ テナントの課題：オーナーから値上げを求められても、それが妥当かどうか判断できない

本調査で細かいエリアごとの賃料上昇率を可視化することで、両者が共通の目線を持ち、適正な家賃交渉を行いやすくすることを目指しています。資料では路線別・駅別の詳細データを掲載しています。ぜひご利用ください。

資料ダウンロード：<https://ai.gate.estate/document-request/1920/>

【今後の見通し】

東京都心部の賃貸市場は、引き続き需要が高く、賃料の上昇傾向が続く可能性があります。しかし、金利動向や経済状況によっては、市場の変化も考えられます。リーウェイズでは今後も不動産ビッグデータを活用し、不動産市場分析を提供してまいります。情報の透明化により、賃貸・売買を問わず不動産市場全体の成長・拡大に貢献してまいります。

【プロダクトサービスGate.について】

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した5億件を超える物件データ（2025年5月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。
相続不動産の相談時に「Gate.」を活用することにより、明確な根拠をもって不動産に関する資産相談に対応可能です。
金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、900社の企業に導入いただいております（2025年5月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

【リーウェイズ株式会社 会社概要】

会社名：リーウェイズ株式会社
代表取締役：巻口 成憲
所在地：東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F
事業内容：不動産テックサービスの開発・提供
資本金：100,000,000円
設立日：2014年2月3日
公式サイト：<https://www.leeways.co.jp/>

【本リリースに関するお問い合わせ先】

リーウェイズ株式会社 広報担当 森
Mail：y.mori@leeways.co.jp
Tel：03-6712-6745 / 050-3696-1422