

# 自分でできる 家賃相場調査 ガイド

空室が長期化してきた...。  
不動産会社から入居促進の各種の提案が来た時に、可否の判断をスピード  
アップすることができます。

# はじめに

賃貸物件オーナーにとって**空室の長期化**は悩ましい問題のひとつです。長期空室の原因の主な理由の一つに「**家賃**」があります。

ここでは、**家賃の相場を自分で簡単に把握できる方法**をご紹介します。

周辺の物件と比較して、明らかに**家賃が高いと空室が長期化**しがちです。一方で、家賃は相場なのに、空室が長期化する場合があります。むしろこちらの方が厄介で、「**家賃**」以外に**問題**が存在しているのです。長期空室を解消するには適正な家賃なのか、家賃以外の問題なのかを把握して、その問題をつぶすことが大切です。

「**家賃相場**」を把握することは、**良好な賃貸経営のエッセンス**なのです。

「**賃貸経営**」はいうまでもなくビジネスです。客観的な家賃相場をしっかりと把握し、ご自分の物件の状況に照らした経営判断をすることで、「**収益向上**」や「**機会損失の回避**」を実現できます。

つまるところ、おおよそでも、家賃相場を把握することで、管理会社の担当者から空室解消に関する「**交渉・提案**」に対しての可否の判断がしやすくなるということです。

オーナー様の賃貸経営の一助になれば幸いです。

# 大手ポータルサイトの家賃相場コンテンツを利用する

- 大手賃貸ポータルサイトには家賃相場を表示するコンテンツがあります。ここでは、ライフルホームズ、SUUMOの2サイトの家賃相場コンテンツを紹介いたします。
- ライフルホームズ
  - 『家賃相場』 “気になる街の相場から物件を探そう！”
  - <https://www.homes.co.jp/chintai/price/>
- SUUMO（スーモ）
  - 全国の家賃相場・家賃相場情報
  - <https://suumo.jp/chintai/soba/>
- 例として、下記条件のサンプル物件Aの相場を調べます。
  - 最寄り駅：大宮駅
  - 駅距離：徒歩15分
  - 間取り：1K
  - 専有面積：22㎡
  - 物件種別：アパート

# ライフフルホームズ

- 調べたい都道府県をクリックします。
  - 「大宮駅」なので、「埼玉県」をクリック
- 「路線・駅」を選択します。

気になる街の相場から物件を探そう!

## 家賃相場

LIFULL HOME'Sの家賃相場は、最寄り駅からの距離や物件の面積、築年数、その他あなたの希望条件を組み合わせることで、沿線・駅、市区の家賃相場情報を調べることができます。

毎週金曜日更新

### 駅や市区町村の家賃相場を調べる



相場を見たい駅、市区町村がある都道府県を選択してください



# ライフフルホームズ

- 該当する沿線を選択します。
  - 大宮駅なので、とりあえず「京浜東北線・根岸線」を選択します。

## 埼玉県の駅・路線の家賃相場を調べる

相場を調べたい埼玉県の路線を選択してください。

### JR線

<a href="#">京浜東北・根岸線</a>	<a href="#">埼京線</a>	<a href="#">武蔵野線</a>	<a href="#">高崎線</a>
<a href="#">東北本線</a>	<a href="#">川越線</a>	<a href="#">八高線</a>	<a href="#">東北新幹線</a>
<a href="#">上越新幹線</a>	<a href="#">北陸新幹線</a>	<a href="#">湘南新宿ライン宇須</a>	<a href="#">湘南新宿ライン高海</a>

### 東京メトロ

<a href="#">有楽町線</a>	<a href="#">副都心線</a>
----------------------	----------------------

### 西武鉄道

<a href="#">西武池袋線</a>	<a href="#">西武新宿線</a>	<a href="#">西武狭山線</a>	<a href="#">西武秩父線</a>
<a href="#">西武山口線</a>			

### 東武鉄道

<a href="#">東武東上線</a>	<a href="#">東武伊勢崎線</a>	<a href="#">東武野田線</a>	<a href="#">東武日光線</a>
<a href="#">東武越生線</a>			

### 埼玉高速鉄道

<a href="#">埼玉高速鉄道</a>
------------------------

# ライフフルホームズ

- 項目を絞り込みます。
- 「大宮駅」6.83万円（調査時点）と表示されていますが、選択範囲が大きすぎますので、更に、条件を絞り込みます。
- 矢印の「大宮駅」をクリックします。

## ¥ J R 京浜東北・根岸線の家賃相場情報

< 路線を変更する

### 物件種別

- マンション・アパート・一戸建て
- マンション
- アパート
- 一戸建て

### 希望条件で相場を調べる

#### 専有面積

指定なし

#### 駅徒歩分

指定なし

#### 築年数

指定なし

#### 人気のこだわり条件

- バス・トイレ別
- 室内洗濯機置場
- 最上階
- 2階以上
- オートロック
- エアコン

ワンルーム・1K・1DK 1LDK・2K・2DK 2LDK・3K・3DK 3LDK・4K・4DK

### ワンルーム・1K・1DK/マンション・アパート・一戸建ての相場表

グラフ上に表示される金額は、基準の家賃相場と希望条件で計算した相場の差額を表しています  
※基準の家賃相場：駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料（管理費・駐車場代などを除く）を軸にLIFULL HOME'Sの過去データを基にした独自のロジックで算出しています

並び替え 駅順

[毎週金曜日更新]

所要時間	駅 (家賃情報)	家賃相場		該当物件
未設定	大宮	6.83	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	さいたま新都心	7.50	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	与野	6.06	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	北浦和	5.98	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	浦和	6.87	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	南浦和	6.87	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	蕨	6.04	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	西川口	7.36	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	川口	7.59	万円 ±0円	物件一覧を見る
未設定	赤羽	8.31	万円 ±0円	物件一覧を見る

# ライフフルホームズ

- 各種条件を絞り込みます。

## 大宮駅の家賃相場情報

### 物件種別

- マンション・アパート・一戸建て
- マンション
- アパート
- 一戸建て

### 物件種別

#### アパートの相場表

グラフ上に表示される金額は、基準の家賃相場と希望条件で計算した相場の差額を表しています

※基準の家賃相場：駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料（管理費・駐車場代などを除く）を軸にLIFULL HOME'Sの過去のデータを基にした独自のロジックで算出しています

[毎週金曜日更新]

### 希望条件で相場を調べる

### 詳細条件

#### 専有面積

20㎡～25㎡

#### 駅徒歩分

15分～20分

#### 築年数

10年～15年

#### 人気のこだわり条件

- バス・トイレ別
- 室内洗濯機置場
- 最上階
- 2階以上
- オートロック
- エアコン

#### 通勤・通学駅までの

所要時間を調べる

① 通勤・通学駅を入力する

間取り	家賃相場	該当物件
ワンルーム	5.45万円 ~ 8,900円	<a href="#">物件一覧を見る</a>
1K	6.26万円 ~ 11,000円	<a href="#">物件一覧を見る</a>
1DK	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
1LDK	7.55万円 ~ 38,800円	<a href="#">物件一覧を見る</a>
2K	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
2DK	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
2LDK	9.42万円 ~ 66,000円	<a href="#">物件一覧を見る</a>
3K	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
3DK	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
3LDK	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
4K	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
4DK	-	<a href="#">物件一覧を見る</a>
間取り	家賃相場	該当物件

・「アパート」、「20㎡～25㎡」、「15分～20分」、「10年～15年」で、絞り込みます。必要に応じて、「希望条件」もチェック入れますが、絞り込み過ぎは注意です。該当物件が少なくなり、平均値が1物件の数字に比重が偏ったり、ご自身の物件のデータの占有率が高くなり、精度が落ちるからです。

■ 賃料相場 6.26万円

# SUUMO (スーモ)

- 先程と同じ条件の物件で、調べます。
  - 「関東」 > 「埼玉」を選択します。

全国の調査データを大公開！全国の家賃相場・賃料相場の目安を調べるなら、お部屋探し物件情報サイトSUUMO(スーモ)賃貸



借りる	マンションを買う	一戸建てを買う	建てる	リフォームする	売る	住まいの相談				
賃貸	新築	中古	新築	中古	注文住宅	土地	リフォーム	売却査定	講座/相談	暮らし

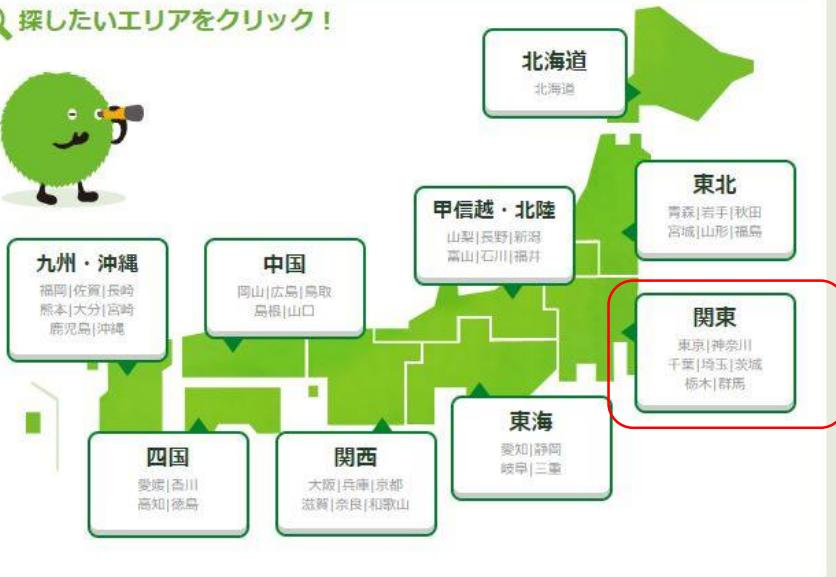
不動産・住宅サイト SUUMO > 賃貸 > 家賃相場情報

## 全国の家賃相場・賃料相場情報

SUUMO独自で調査した全国の家賃相場情報を大公開！気になる都道府県の市区郡・駅の賃料相場を調べて、あなたの賃貸マンション・アパート・住宅などのお部屋探しの目安として役立てよう！さっそく、ご希望の選び方を選択して相場情報をお探しください。

掲載件数：賃貸物件 (7,575,373件)

🔍 探したいエリアをクリック！



### 賃貸オーナー向け

**賃料・設備相場チェック**

坪あたりやm<sup>2</sup>あたりの賃料、初期費用の平均などを知りたい方はこちら。設備の有無による賃料の違いも確認できます。

**Gomez Web Site Ranking**

賃貸不動産情報サイトランキング第1位  
2015年12月

株式会社リクルートが提供するSUUMO(スーモ)が、Gomez賃貸不動産情報サイトランキングで総合1位を獲得しました。

### スマートフォン



SUUMOスマホサイトへ



# SUUMO（スーモ）

- 。「沿線・駅」を選択します。

埼玉県の家賃相場調査データを大公開！埼玉県の家賃相場・賃料相場を調べるなら、お部屋探し物件情報サイトSUUMO(スーモ)賃貸

**SUUMO** 全国へ 関東版  
スーモ PRODUCED BY RECRUIT

借りる	マンションを買う	一戸建てを買う	建てる	リフォームする	売る	住まいの相談
賃貸	新築 中古	新築 中古	注文住宅 土地	リフォーム	売却査定	講座/相談 暮らし

不動産・住宅サイト SUUMO > 賃貸 > 家賃相場 > 埼玉県の家賃相場情報

## 埼玉県の家賃相場・賃料相場情報を探す

SUUMO独自で調査した埼玉県の家賃相場情報を大公開！気になるエリアの家賃相場を確認して、あなたの賃貸マンション・アパート・住宅などのお部屋探しの目安として役立てよう！まずは、ご希望の調べ方を選択してみましょう。

  沿線・駅の家賃相場を調べる

 エリアの家賃相場を調べる

# SUUMO（スーモ）

- 。「京浜東北線」を選択します。

市区郡・駅（埼玉県）の家賃相場・賃料相場情報を路線や沿線から探すなら、お部屋探し物件情報サイトSUUMO(スーモ)賃貸

**suumo** スーモ PRODUCED BY RECRUIT **全国へ 関東版**

借りる マンションを買う 一戸建てを買う 建てる リフォームする 売る **住まいの相談**

賃貸 新築 中古 新築 中古 注文住宅 土地 リフォーム 売却査定 講座/相談 暮らし

不動産・住宅サイト SUUMO > 賃貸 > 家賃相場 > 埼玉県 > 埼玉県の路線・沿線から家賃相場を探す

### 埼玉県の路線・沿線から家賃相場・賃料相場情報を探す

SUUMO独自で調査した埼玉県の家賃相場情報を大公開！気になる都道府県の市区郡・駅の家賃相場を調べて、あなたの賃貸マンション・アパート・住宅などのお部屋探しの目安として役立てよう！さっそく、ご希望の路線を選択して相場情報を確認してみましょう。

東京都 神奈川県 **埼玉県** 千葉県 茨城県 栃木県 群馬県

#### 埼玉県 - 沿線を選択

JR	<a href="#">JR京浜東北線</a> <a href="#">JR高崎線</a> <a href="#">JR八高線</a> <a href="#">上越新幹線</a>	<a href="#">JR埼京線</a> <a href="#">JR宇都宮線</a> 湘南新線ライン宇須 <a href="#">北陸新幹線</a>	<a href="#">JR川越線</a> <a href="#">JR武蔵野線</a> 湘南新線ライン高尾 <a href="#">東北新幹線</a>
東京メトロ	<a href="#">東京メトロ有楽町線</a>	<a href="#">東京メトロ副都心線</a>	
西武鉄道	<a href="#">西武新宿線</a> <a href="#">西武山口線</a>	<a href="#">西武池袋線</a> <a href="#">西武秩父線</a>	<a href="#">西武秩山線</a>
東武鉄道	<a href="#">東武東上線</a> <a href="#">東武日光線</a>	<a href="#">東武越生線</a> <a href="#">東武野田線</a>	<a href="#">東武伊勢崎線</a>
埼玉高速鉄道	<a href="#">埼玉高速鉄道</a>		

# SUUMO（スーモ）

- 。「大宮駅」をクリックします。

## J R京浜東北線（埼玉県）の家賃相場・賃料相場情報を探す

J R京浜東北線（埼玉県）周辺の家賃相場・賃料相場の目安を算出しています。J R京浜東北線（埼玉県）で最も家賃相場の高い駅は大宮駅の5.8万円で、最も安い駅は南浦和駅の4.9万円です。

### J R京浜東北線の家賃相場情報

並び替え  
駅順

建物種別  
 マンション  
 アパート  
 一戸建て・その他

間取り  
 ワンルーム  
 1K/1DK  
 1LDK/2K/2DK  
 2LDK/3K/3DK  
 3LDK/4K~

相場情報を更新する

駅	家賃相場		
大宮	5.8 万円		物件を探す
さいたま新都心	5.7 万円		物件を探す
与野	5.1 万円		物件を探す
北浦和	5.2 万円		物件を探す
浦和	5.0 万円		物件を探す
南浦和	4.9 万円		物件を探す
蕨	5.1 万円		物件を探す
西川口	5.3 万円		物件を探す
川口	5.7 万円		物件を探す

このデータは「SUUMO」に登録されている賃貸物件の賃料を元に独自の集計ロジックによって算出しています。掲載中物件の平均金額とは異なる場合があります。その正確性について保証するものではありません。

# SUUMO（スーモ）

- 条件を絞り込みます。
  - 「アパート」、「15分～20分」、「10年～15年」
  - 「相場情報を更新する」をクリック

## 大宮駅（埼玉県）の賃貸マンション家賃相場・賃料相場情報

新築かつ駅から徒歩1分～5分以内という条件で、大宮駅（埼玉県）周辺の賃貸マンション家賃相場・賃料相場の目安を算出すると、7.3万円（ワンルーム）～16.7万円（5K以上）です。間取りごとの相場金額は次の通りとなります。ご希望の予算・間取りから、ぴったりの住まいが見つかるかご確認ください。

### 大宮駅の賃貸マンション家賃相場情報

#### 建物種別

- マンション
- アパート
- 一戸建て・その他

#### 駅徒歩

15分～20分

#### 築年数

10年～15年

相場情報を更新する

間取り		家賃相場	
ワンルーム	7.3 万円	<div style="width: 10%;"></div>	物件を探す
1K	7.6 万円	<div style="width: 15%;"></div>	物件を探す
1DK	8.3 万円	<div style="width: 20%;"></div>	物件を探す
1LDK	9.7 万円	<div style="width: 30%;"></div>	物件を探す
2K	8.7 万円	<div style="width: 25%;"></div>	物件を探す
2DK	9.6 万円	<div style="width: 28%;"></div>	物件を探す
2LDK	11.1 万円	<div style="width: 40%;"></div>	物件を探す
3K	10.4 万円	<div style="width: 35%;"></div>	物件を探す
3DK	11.0 万円	<div style="width: 38%;"></div>	物件を探す
3LDK	12.2 万円	<div style="width: 45%;"></div>	物件を探す
4K	12.3 万円	<div style="width: 45%;"></div>	物件を探す
4DK	13.0 万円	<div style="width: 50%;"></div>	物件を探す
4LDK	15.3 万円	<div style="width: 65%;"></div>	物件を探す
5K以上	16.7 万円	<div style="width: 80%;"></div>	物件を探す

2018年2月22日更新

# SUUMO（スーモ）

○ 1Kの家賃相場👉5.4万円

## 大宮駅（埼玉県）の賃貸アパート家賃相場・賃料相場情報

築年数10年～15年かつ駅から徒歩15分～20分以内という条件で、大宮駅（埼玉県）周辺の賃貸アパート家賃相場・賃料相場の目安を算出すると、5.1万円（ワンルーム）～14.5万円（5K以上）です。間取りごとの相場金額は次の通りとなります。ご希望の予算・間取りから、ぴったりの住まいが見つかるかご確認ください。

### 大宮駅の賃貸アパート家賃相場情報

#### 建物種別

- マンション
- アパート
- 一戸建て・その他

#### 駅徒歩

15分～20分

#### 築年数

10年～15年

相場情報を更新する

間取り	家賃相場		
ワンルーム	5.1 万円		物件を探す
1K	5.4 万円		物件を探す
1DK	6.2 万円		物件を探す
1LDK	7.6 万円		物件を探す
2K	6.6 万円		物件を探す
2DK	7.4 万円		物件を探す
2LDK	9.0 万円		物件を探す
3K	8.3 万円		物件を探す
3DK	8.8 万円		物件を探す
3LDK	10.1 万円		物件を探す
4K	10.2 万円		物件を探す
4DK	10.9 万円		物件を探す
4LDK	13.1 万円		物件を探す
5K以上	14.5 万円		物件を探す

2018年2月22日更新

# まとめ

- ライフルホームズ 6.26万円
- SUUMO 5.4万円
- 2つのサイトで大きな差が生じました。原因は、SUUMOの絞り込み項目には「専有面積」が無いことです。狭くて、安い物件の数値に平均値が偏った結果です。
- ライフルホームズとスーモは掲載件数が多く、家賃の相場を把握するにはとても適したサイトです。注意するポイントは、上記のように相場を算出する基準が、2サイトとも異なる点です。掲載している物件も違えば、その中からの抽出基準も異なります。
- 今回の例では、ライフルホームズの方が、絞り込み項目が多く平均値の精度が高いといえますが、マクロ的に俯瞰で市場を見る場合には、SUUMO（スーモ）の数値は細分化され過ぎていない点で、参考になる数字が算出されます。
- 一長一短はありますが、それぞれをケースバイケースで、賢く把握しましょう。空室の長さが気になってきたら、家賃相場の調査ガイドで、現在の募集家賃などとの比較をしてみましょう。
- そして、より具体的な、賃料相場及び、査定を算出したい場合は、お気軽に下記まで、お問合せください。

## ■株式会社アップル

コンサルティング課 担当 永井

☎080-4123-8890

e-mail:nagai.t@apple-apaman.co.jp