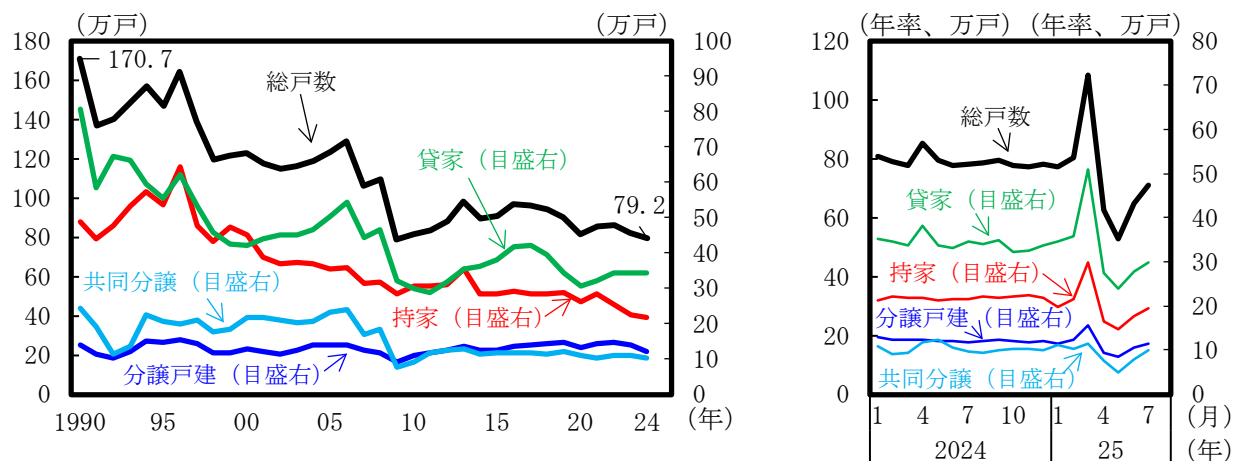


賃貸市場の動向と近年の家賃上昇に伴う家計負担について

1. 新設住宅着工戸数は、長期的に減少傾向が続いている。特に足下の推移は、2025年4月に施行された、建築基準法及び建築物省エネ法の改正により、3月に駆け込みで大幅に増加した後、4月、5月は反動減が続く、6月、7月は回復したものの2月以前の水準には戻っていない(図1)。法改正の影響で着工戸数には振れがあるものの、住宅市場全体としては、建築費の高止まりや金利上昇等により、決して活況とは言えない状況が続いている。需要面からみれば、マンションをはじめとする住宅価格の高騰や住宅ローン金利の上昇による返済負担が住宅購入に対する消費者マインドを低下させ、代わって賃貸住宅への需要がより一層高まっていると言え、近年では東京都を中心に、募集家賃もはっきりとした上昇が続いている。本稿では、東京都の募集家賃の上昇による家計への影響について考察する。

図1 新設住宅着工戸数の推移



2. まず、賃貸住宅に居住する者の属性を確認する。総務省「住宅・土地統計調査」によると、現役世代(家計を支える者が65歳未満)における民間借家に居住する世帯の割合は、年々増加傾向にあり、2023年には4割超を占めている(図2)。これは、単身世帯において、若年層を中心に借家に居住することが多くなっており、そうした単身世帯の増加という、世帯構成の変化が大きな要因となっている。実際、民間借家に居住する者の6割超が単身世帯となっている(図3)。さらに、民間借家に居住する者の世帯年収別の割合をみると、2023年時点で、単身世帯の約半数は、世帯年収が300万円未満の低所得者世帯となっている(図4)。また、全国と東京都を比較すると、東京都の方が相対的に世帯年収は高いものの、単身世帯のうちおよそ3分の1は世帯年収が300万円未満となっている。

図2 住宅の所有区分別世帯数の推移

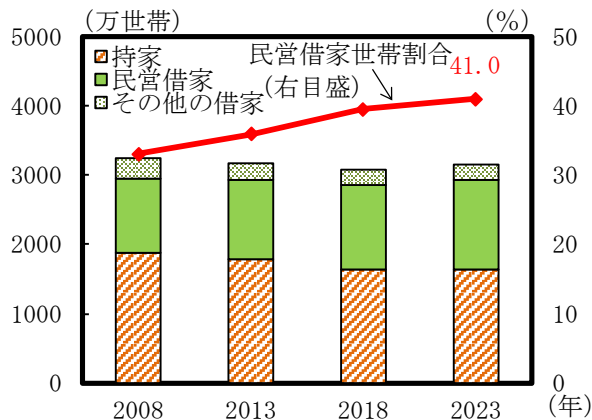


図3 民営借家に居住する者の世帯構成

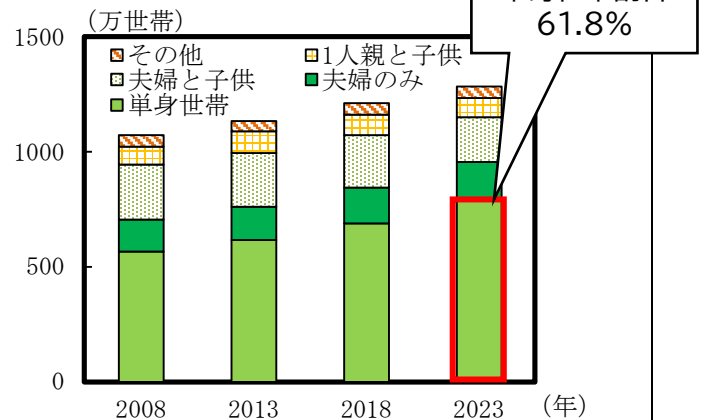
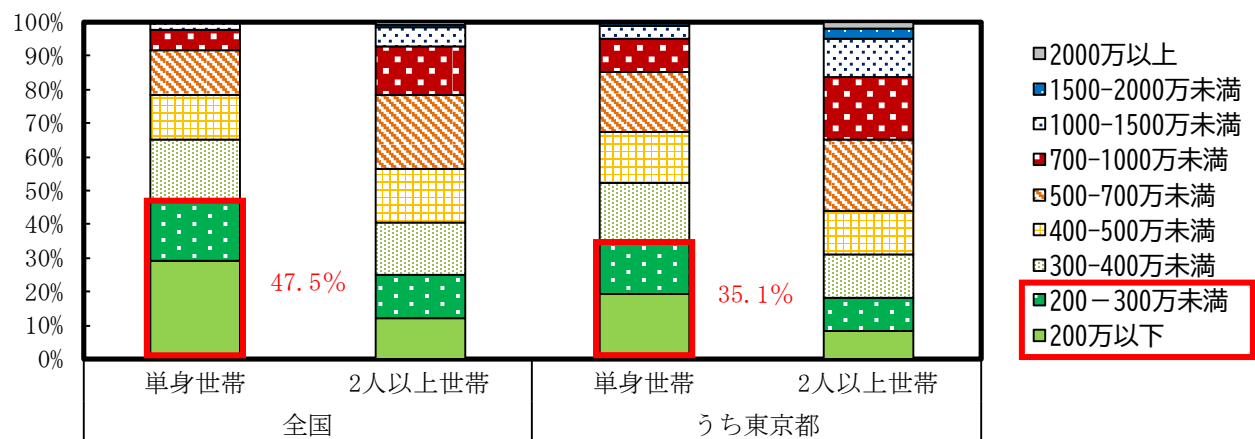


図4 世帯年収別にみた民営借家に居住する者の割合(2023年)



3. 次に、昨今の家賃上昇について、確認する。北・荻野・辻村(2025)において、住宅情報サイト SUUMO に掲載された2016年以降の物件データを基に、東京都における募集家賃指数を作成し、総務省「消費者物価指数」(以下、CPI という。)の民営家賃との関係性を分析した。これによると、東京都の募集家賃指数¹は、コロナ期間中に一時停滞したものの、過去9年間を総じてみれば上昇傾向にあり、特に2023年以降、その上昇率は拡大を続けている(図5)。こうした家賃のトレンドを、2024年度の上昇率が今後も継続するとの仮定のもと将来に延伸してみると、2030年1月時点における募集家賃は、2020年の1.3倍に上昇する計算結果となった(図6)。また、募集家賃指数をストックベースに換算する等により作成した CPI 民営家賃相当の推計値²をみると、おおむねCPIの動きを捉えられていることから、募集家賃は CPI の民営家賃に対して先行性があると考えられる。こうした方法を併せて、都区部CPIの民営家賃を将来に延伸した場合、2030年時点では、2020年の1.1倍まで上昇する計算結果となった。

¹ ヘドニック法により品質調整した市区町村ごとの家賃指数を貸家世帯数で加重平均したもの。

² 募集家賃はフローベースであるのに対し、CPIの民営家賃は、居住者が直面している家賃を元に作成されているという特性からストックベースの家賃と考えられる。賃貸物件における入居タイミング等について一定の過程を置き、募集家賃をストックベースに転換することで、CPI民営家賃相当指数を試算した(CPIは経年変化による品質調整はされていないため、CPI相当指数においても経年変化分を取り除いている)。作成方法の詳細は北・荻野・辻村(2025)を参照。

図5 SUUMO 募集家賃指数

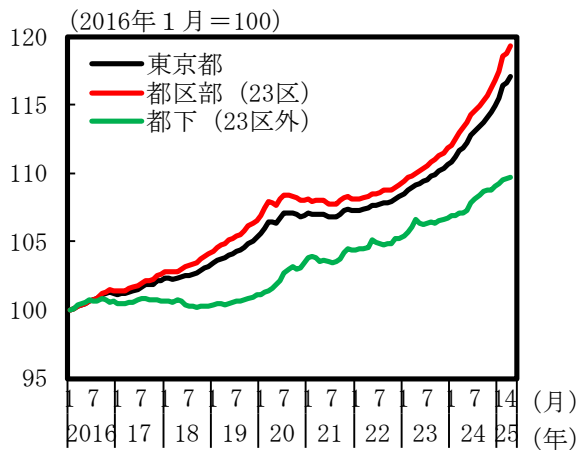
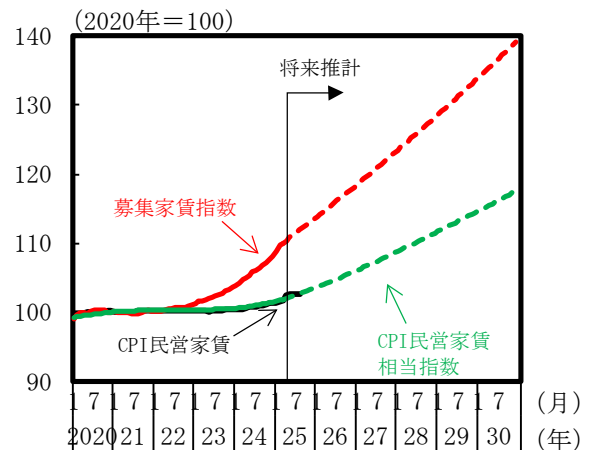
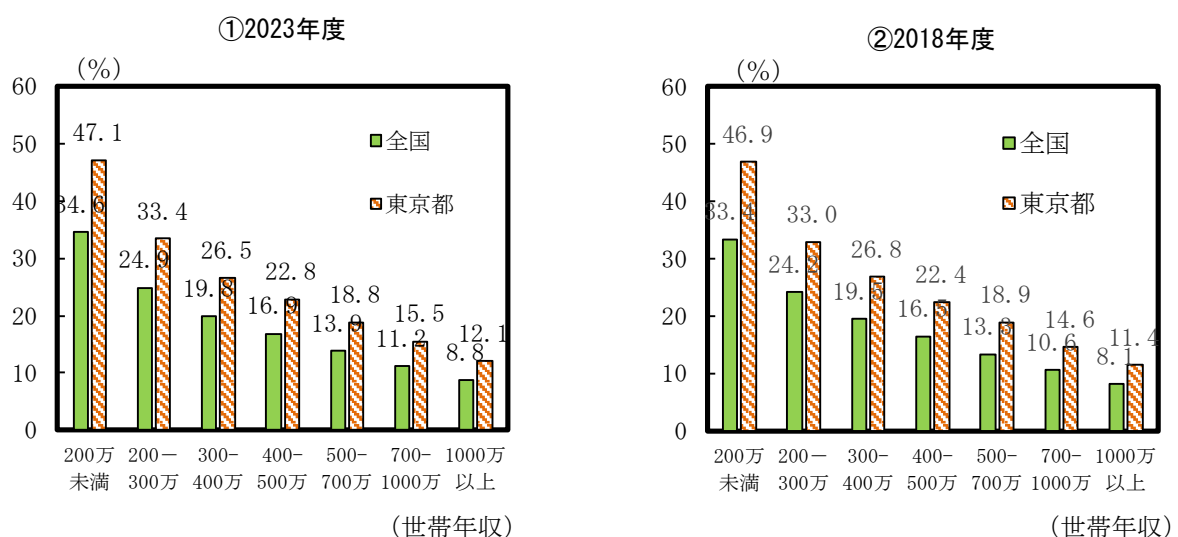


図6 募集家賃指数と CPI の関係



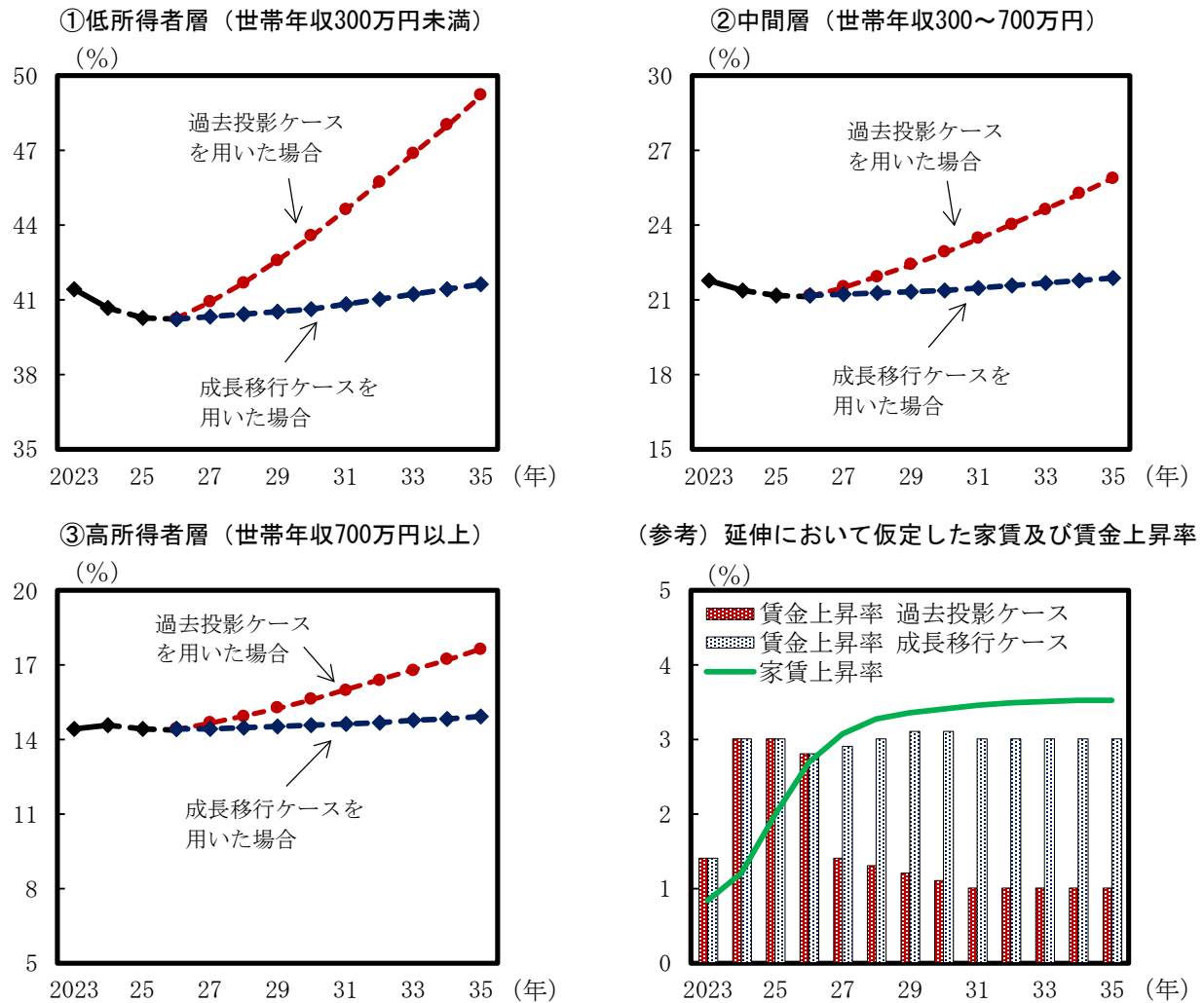
4. 最後に、家賃上昇による家計への影響について考察したい。「住宅・土地統計調査」から、民営借家に居住する者について、世帯年収別に住居費(賃料)が世帯年収に占める割合をみると、低所得世帯ほど賃料の占める割合が高く、2023年時点で、世帯年収が200～300万円の世帯では、全国平均で約25%、東京都においては約33%を占めている(図7)。また、2018年と比較すると全体的に、住居費の割合が微増していることが分かる。足下の募集家賃の上昇に鑑みると、今後は家計の賃料負担がさらに増加する可能性があるとも考えられる。そこで、東京都における 2024年以降の賃料負担についても、機械的に延伸を行う。世帯年収については、内閣府「中長期の経済財政に関する試算」における賃金上昇率(過去投影ケース及び成長移行ケース)を、住居費(賃料)については、募集家賃指数を居住者が直面するストック家賃ベースに換算した家賃上昇率³を用いる。計算結果をみると、過去投影ケースを用いた場合、世帯年収の伸びが1%強で推移する中で、賃料の上昇が3%台で上昇することで、家計負担が次第に高まる結果となっている(図8)。また、成長移行ケースを用いた場合、世帯年収の伸びが約3%で推移することから、家計負担はおおむね横ばいで推移することが見込まれるが、2035年には2023年の負担割合を超えて増加し始める結果となった。特に世帯年収の低い世帯は、賃料上昇の影響を受けやすく、世帯年収300万円未満の世帯では、他の世帯に比べて、負担割合の増加傾向が顕著になっている。

図7 世帯年収別の世帯年収に占める住居費(賃料)の割合



³ スtockベースの家賃指数は経年変化調整が行われたものを採用し、CPI相当の指数とは異なる。

図8 世帯年収階級別の住居費負担割合の延伸(東京都)



5. 本稿では、近年の家賃上昇による家計負担について、機械的な延伸を試みた結果、過去投影ケース及び成長移行ケースのいずれにおいても、家計負担が次第に増加することが確認された。全国の消費者物価指数は、このところ前年比3%を超える高い上昇が続き、特に食料品等の値上がりが目立つが、賃料についても足下では上昇が拡大している。賃料がCPI全体に占めるウェイトも高いため、今後は賃料の上昇がCPIの上昇に対する寄与を拡大していく可能性がある。我が国では、長引くデフレの中で、貸主が賃料をこれまで上げてこなかった面があると考えられるが、住み替えや都市部への人口流入等により住宅需要が供給を上回って拡大する地域では、今後、賃料上昇がさらに顕在化していくと思われる。これは、特に低所得者層に負担増をもたらすと考えられる。賃料上昇に対する対策の一例として、東京都においては、アフォーダブル住宅と呼ばれる、子育て世帯を中心とした、比較的安価な公共賃貸住宅が供給される予定である。こうした取組のほか、リフォームなどを促進し、各地域で増え続けている中古住宅を有効活用することも重要と考えられる。

(備考) 1. 図1は、国土交通省「住宅着工統計」により作成。月次推移(右図)は、季節調整値。

2. 図2～4は、総務省「住宅・土地統計調査」により作成。2図及び3図は、家計を主に支える者の年齢が65歳未満の合計値。

3. 図5、6は、住宅情報サイトSUUMO掲載物件データ、総務省「消費者物価指数」により作成。

4. 図7は、総務省「住宅・土地統計調査」により作成。住居費負担割合は、世帯年収区分の中央値に占める賃料の割合。世帯年収「200万円未満」及び「1000万円以上」は、該当する複数の区分を世帯数で加重

平均することにより作成。

5. 図8は、総務省「住宅・土地統計調査」、内閣府「中長期の経済財政に関する試算」（2025年8月7日）により作成。2024年以降は、世帯年収が「中長期の経済財政に関する試算」における賃金上昇率（過去投影ケース及び成長移行ケース）に基づいて世帯収入が上昇すると仮定。賃料は東京都におけるストックベースの賃料指数の前年比を用いて機械的に延伸。①から③の全ての延伸において、参考図表に示した家賃上昇率及び賃金上昇率を用いている。

（参考文献）

北・荻野・辻村(2025) 「募集家賃ビッグデータを用いた新たな家賃指数の分析」

担当:内閣府 政策統括官(経済財政分析担当)付参事官(総括担当)付

政策企画専門職 北 大幸 (直通:03-6257-1568)

本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。