

2026 年第1四半期の家賃動向

1. 昨今の住宅価格上昇を背景に、住宅市場では購入から賃貸に需要がシフトしてきている。その際、消費者は住宅を購入した場合のローン金利負担を含めた総費用と賃貸した場合の家賃を中心とする費用を比較考量することになる。しかしながら、家賃の指標として一般的なものは、例えば消費者物価指数の一要素で民営家賃があるが、それは既に居住している人の支払家賃も対象にした、いわば住宅ストックが提供する住宅サービスの対価としての家賃であり、新規購入を考えている消費者が直面する家賃(募集家賃)とは必ずしも一致しない。一般に、CPI の民営家賃は、募集家賃の上昇に比べて遅行性があり、最近のように募集家賃が上昇局面にある場合には、これらの乖離は大きくなる可能性がある。
2. そこで、本稿では、北ほか(2025)によるビッグデータを用いた家賃指数の分析を、株式会社リクルートが運営する住宅情報サイト SUUMO の最新データでアップデートすることにより、直近の募集家賃の動向をきめ細かく把握する試みを行う。ここでは、サンプルの特性等に鑑み、東京都のみを分析の対象とするが、本データは低価格の物件から高級物件まで、広範なカバレッジを有していることが特長である。
3. 2026 年第1四半期の募集家賃<東京都全体>は、124.0(2016年第1四半期=100)、前年同期比+6.4%の上昇となった。都区部を中心に、エリアや間取りタイプを問わず、はっきりと上昇しており、新しく貸家を探す家計にとって負担の大きい状態が続いていることがうかがわれる。
4. 経済財政分析担当では、今後も募集家賃の動向に関する分析を継続し、景気動向や家計の負担感の把握等に役立てていきたいと考えている。

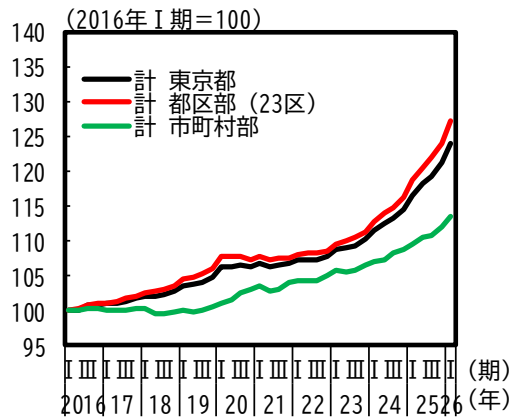
(備考)

1. 本稿の作成にあたっては、株式会社リクルートからデータ提供の協力を受けている。
2. 募集家賃は、不動産会社等が物件への入居者を募集する際に提示する家賃である。これは、消費者物価指数の構成要素であるストック家賃(現在、居住者が直面している家賃)に対して先行性を有すると考えられる。
3. 各四半期末月のデータを用いて推計を行った。

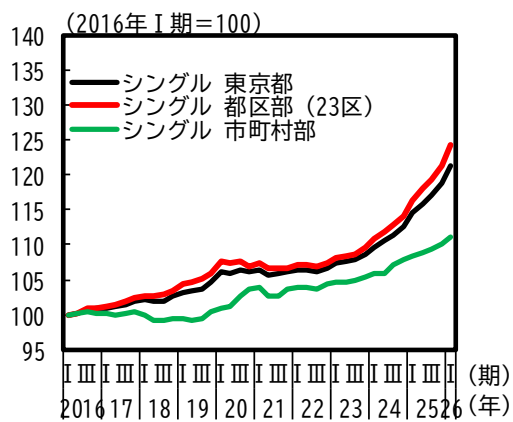
(参考文献)

北大幸・荻野秀明・辻村龍仁(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」経済財政分析
ディスカッション・ペーパー DP/25-3 内閣府

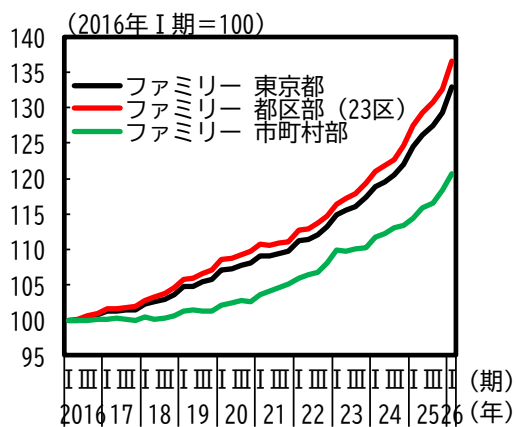
＜東京都全体＞



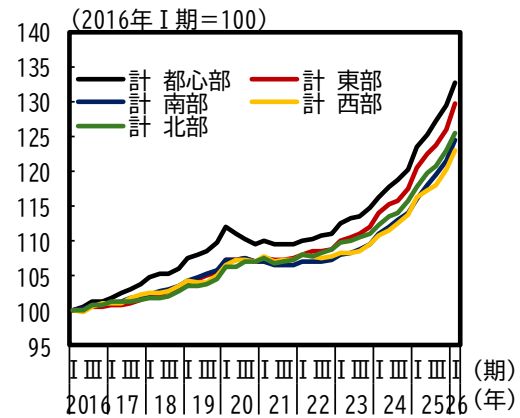
<シングル向け>



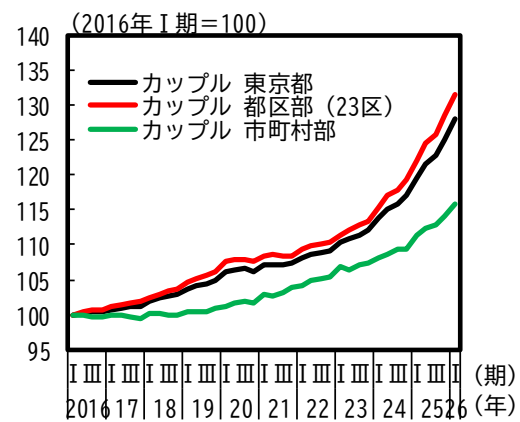
<ファミリー向け>



＜都区部エリア別＞



<カップル向け>



(備考)

1. 都区部エリア区分は以下の通り。

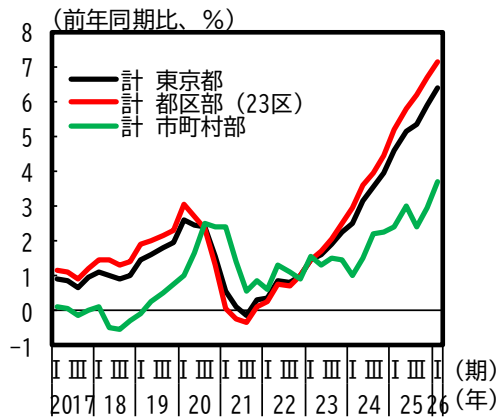
都区部（23区）	東京23区
都心部	千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区
東部	台東区、墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区
南部	品川区、目黒区、大田区、世田谷区
西部	中野区、杉並区、練馬区
北部	豊島区、北区、板橋区
市町村部	23区以外の市町村部（島しょ部を除く）

2. 間取りタイプ区分は以下の通り。

シングル	「1K」「ワンルーム」または35㎡未満
カップル	「1LDK」または35㎡以上55㎡未満
ファミリー	「2LDK」より広い間取りまたは55㎡以上

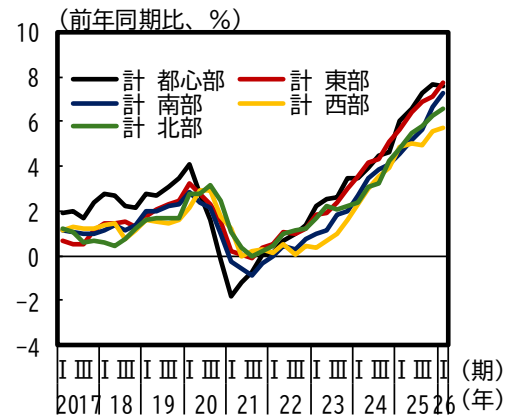
▽募集家賃指数(前年同期比)

<東京都全体>



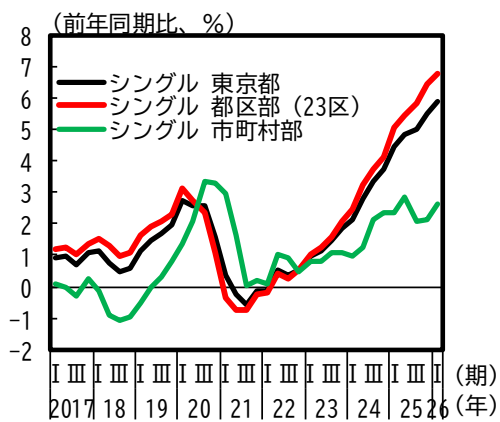
▽募集家賃指数(前年同期比)

<都区部エリア別>



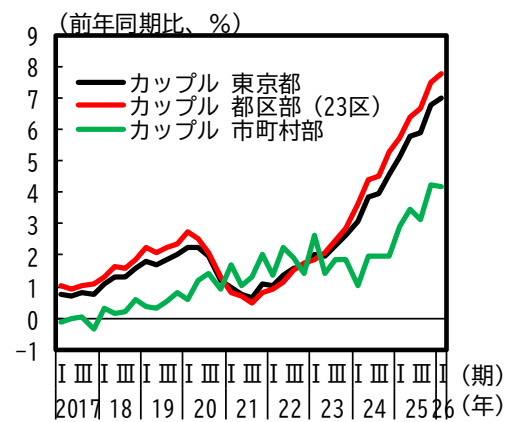
▽募集家賃指数(前年同期比)

<シングル向け>



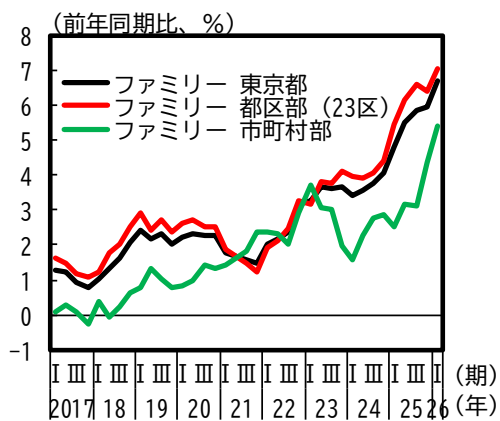
▽募集家賃指数(前年同期比)

<カップル向け>



▽募集家賃指数(前年同期比)

<ファミリー向け>



担当:参事官(経済財政分析-総括担当)付 木太久 稜、辻村 龍仁

直通:03-6257-1568