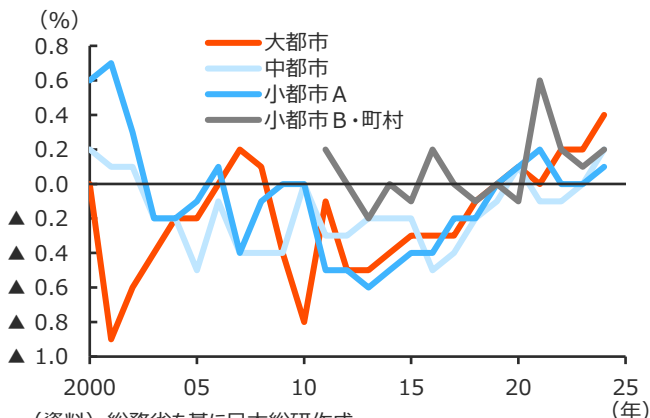


都市部・地方部ともに家賃上昇の動きは継続

— 建築・修繕費高騰、単身世帯増、持ち家取得負担増が背景 —

- (1) わが国の家賃は上昇傾向が明確化。コロナ禍以降、都市部の家賃上昇が加速しているほか、地方部の家賃も足元では総じて前年比プラス圏で推移（図表1）。家賃上昇の動きは、以下3点を背景に都市部、地方部ともに今後続く公算大。
- (2) 第1に、建築費・修繕費の高騰。人件費や資材価格の高騰を受け、新築物件の建築費や中古物件の修繕費は2020年頃から大きく上昇（図表2）。物件供給側によるコスト増加分の価格転嫁が家賃の上昇に作用する見込み。
- (3) 第2に、単身世帯数の増加。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2030年代半ばまで都市部・地方部ともに単身世帯数は増加が続く見通し（図表3）。単身世帯は相対的に持ち家比率が低く、貸家需要を押し上げる要因。
- (4) 第3に、住宅取得負担の高まり。コロナ禍以降、所得が伸び悩む中で不動産価格が上昇し、持ち家取得の家計の負担感が増す方向（図表4）。加えて、日銀の利上げを受け、住宅ローンの金利は足元で上昇傾向。こうした状況は当面続き、従来持ち家比率の高かったファミリー層などの賃貸住宅へのシフトが広がる見込み。

(図表1) C P I 家賃 (前年比)

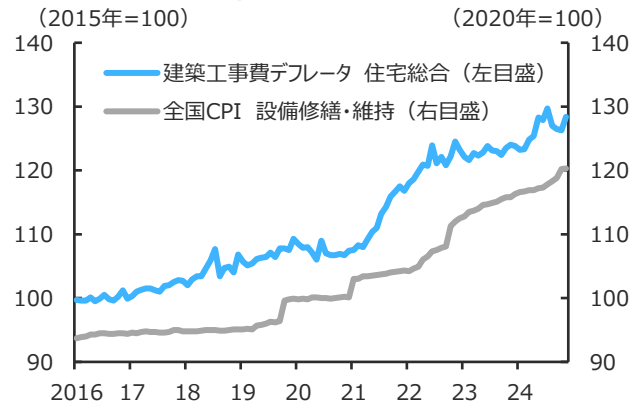


(資料) 総務省を基に日本総研作成

(注1) 大都市は政令指定都市及び東京都区部、中都市は大都市以外の人口15万人以上100万人未満の市、小都市Aは5万人以上15万人未満の市、小都市Bは5万人未満の市及び町村。

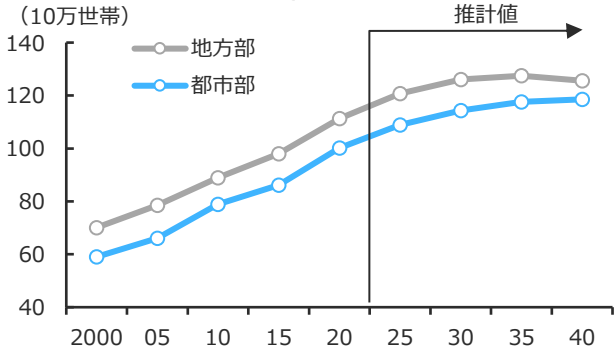
(注2) 小都市Bは統計上の制約から2011年より表示。

(図表2) 建築費・修繕費



(資料) 総務省、国土交通省を基に日本総研作成

(図表3) 単身世帯数

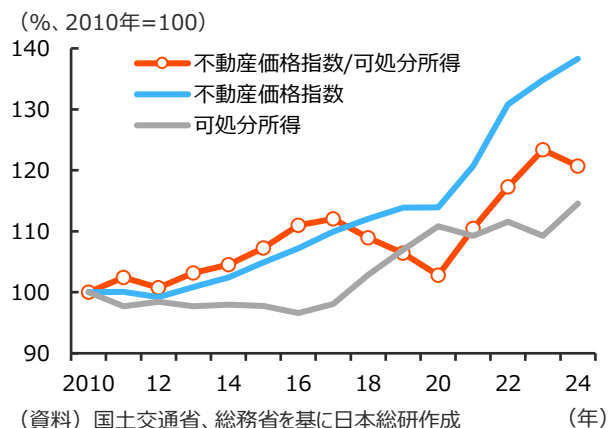


(資料) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所を基に

日本総研作成

(注) 都市部は住民基本台帳移動報告にて、2年連続転入超過の都府県（埼玉、東京、千葉、神奈川、大阪、福岡）。

(図表4) 不動産価格と可処分所得



(資料) 国土交通省、総務省を基に日本総研作成

【ご照会先】調査部 研究員 中野萌希 (nakano.tr07960@jri.co.jp , 080-3451-3517)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来るとされる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。