

ショートコメント vol.361 (2025 年 5 月 2 日)

テーマ：再加速するインフレと住宅関連価格の上昇
～賃貸マンションの賃料上昇は持続可能か？～

●消費者物価上昇率の推移

消費者物価の上昇率が再び拡大傾向にある。ここ数か月はやや落ち着きがみられるものの、全国の25年3月の上昇率は「総合指数」が3.6%となったほか、「生鮮食品を除く総合指数」の上昇率も3.2%と高い水準にある（図表1）。

その主因としては、米や野菜の価格上昇が挙げられよう。さらに、電気・ガス代やガソリン価格への政府補助の縮小などによる、エネルギー関連の上昇が挙げられる（図表2）。

これらの動きに加え、直近では住宅価格の上昇も指摘され始めた。ただ、その動きは全国一律ではなく、基本的には東京が中心となっている。

直近では、東京都の新築マンションの平均価格が1億円を超えるなど、上昇傾向が顕著である。その影響で、中古マンション価格も上昇が加速しているほか、賃貸マンションの賃料の上昇にも波及してきた。

●賃貸マンションの賃料動向

こうした動きは、大阪でも一部ではみられるものの、全体としてはまだまだ限定的である。たとえば大阪の新築マンションでは、都心部のタワーマンションを中心に1億円を超える物件も増えてきたが、郊外のファミリー向けマンションの価格は上昇が鈍いなど、二極化傾向がみられる。

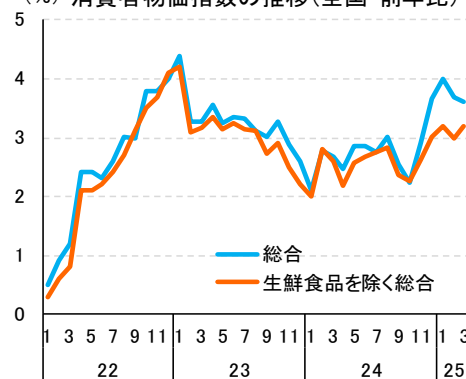
東京都区部のように、新築マンションの高騰が中古マンション相場に波及し、さらに賃貸マンションの賃料の上昇にもつながるといった動きはみられない。

実際に、賃貸マンションの賃料の推移をみると、全国以上に東京都区部の上昇が顕著となっている（図表3）。2020年平均を100とすると、直近では101.7にまで上昇している一方、全国平均は100.5にとどまる。東京都区部を除く地域に限れば100.3と、さらに低い。東京都区部の上昇は24年に入って加速しており、前年比での伸び率では、直近は1%を超える。

●賃料の上昇傾向の継続性

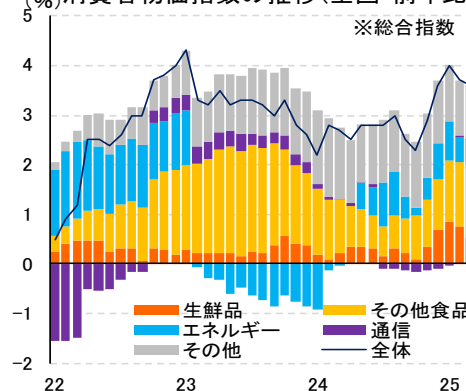
賃料の上昇が加速した24年といえば、ちょうど夏ごろから米の高騰が始まったほか、野菜価格も急上昇している。そこに住宅賃料の上昇も加わったことで、家計にとっては衣食住のコストが一斉に上がる形と

【図表1】
(%) 消費者物価指数の推移(全国・前年比)

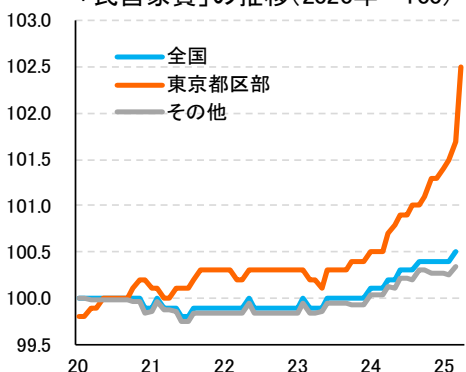


(出所)総務省「消費者物価指数」、以下同じ

【図表2】
(%) 消費者物価指数の推移(全国・前年比)



【図表3】
「民営家賃」の推移(2020年=100)



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

なった。

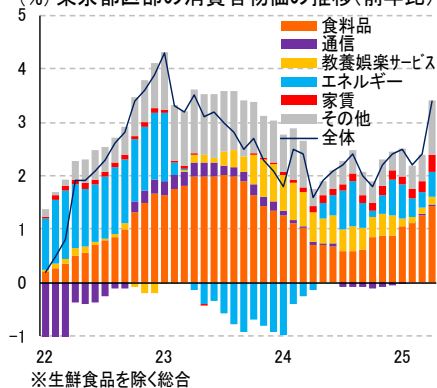
その状況は消費者物価の推移にもあらわれている（図表 4）。家計の負担が厳しいものとなる中、こうした賃料の上昇傾向が今後も継続するかが注目点といえよう。

東京には大企業が集中することを考えれば、近年の賃上げによる恩恵が最も大きな地域とはいえ、消費者の間で節約意識が強まっていることも事実である。

新築物件がトレンドを形成することで、地価や建設コストに左右される分譲価格とは異なり、賃貸マンションについては、新築ではなくストック物件が大半を占める。結果として、賃料のトレンドは家計の月々の予算制約を無視できないとみられる。今後の上昇余地についても、基本的には家計の負担が可能な範囲とならざるを得ない中、今後の推移が注目される。

【図表 4】

(%) 東京都区部の消費者物価の推移(前年比)



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。