調査REPORT
Meiji Yasuda Research Institute, Inc.
2026. 7. 28

市場家賃から予測するCPI家賃の行方
～家賃上昇は今後、総合CPIに対する無視できない上昇圧力に～

経済調査部　主任エコノミスト
森田　幸大

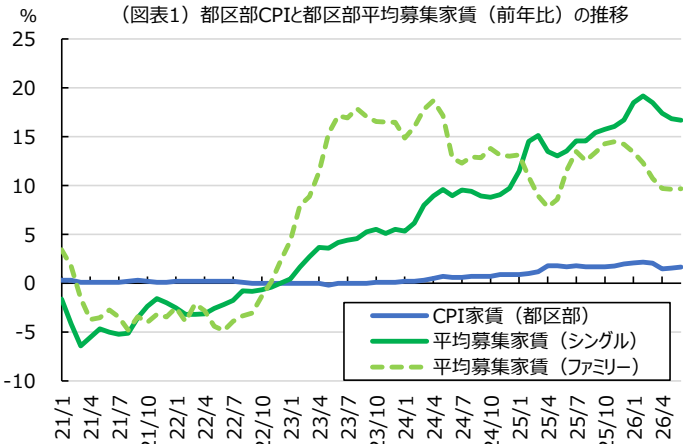
ポイント

- **近年、賃貸住宅の市場家賃が急上昇する一方、CPI家賃はごく小さい伸びにとどまる。この乖離には、CPI家賃は居住中物件も対象とすること、経年劣化の補正が行なわれないこと等の要因がある**
- **こうした構造的な差異をふまえ試算すると、全国のCPI家賃は直近6月の前年比＋0.7%から、将来的には同＋1.5%程度まで伸びが拡大すると予想**
- **これにより、長らく物価の安定要因であった家賃が、押し上げ要因へと変化する可能性。CPI家賃の上昇は、持家の帰属家賃にも波及し、結果的に総合CPIを計＋0.16ﾎﾟｲﾝﾄ押し上げると試算される**

１．急上昇する市場家賃に対し、上がらないCPI家賃

近年、賃貸住宅市場の市場家賃と、消費者物価指数における民営家賃（以下、「CPI家賃」）との間に、大きな乖離が生じている。その一例として、株式会社LIFULLが公表する東京23区の平均募集家賃と、都区部のCPI家賃を比較すると、前者が前年比＋10%を超える高い伸びを示す一方、後者の伸びは同＋1～2%程度にとどまっている（図表1）。

（図表1）都区部CPIと都区部平均募集家賃（前年比）の推移



（出所）総務省「消費者物価指数」、株式会社LIFULL「LIFULL HOME'Sマーケットレポート」より明治安田総研作成

CPI家賃は統計上、持家の帰属家賃を推計する際の基礎データとしても用いられ、両項目を合計したウェイトは総合指数の約2割に迫る[1]。従って、将来的にこの乖離が縮小し、CPI家賃が市場動向に追随する形で上昇することがあれば、総合指数の前年比（以下、「総合CPI」）を大きく押し上げる可能性がある。本稿では、この市場家賃とCPI家賃の関係性を分析し、今後の総合CPIに与える影響について考察する。

２．市場家賃とCPI家賃の乖離に存在する構造的要因

市場家賃とCPI家賃の間に生じる乖離には、主に統計の作成方法に起因する構造的な要因が存在する。

第一に、調査対象と手法の違いである。市場家賃がその時々で募集される新規募集物件（フロー）のみの価格

[1] 2025年基準におけるウェイトは、民営家賃が1万分の217、持家の帰属家賃が1万分の1634

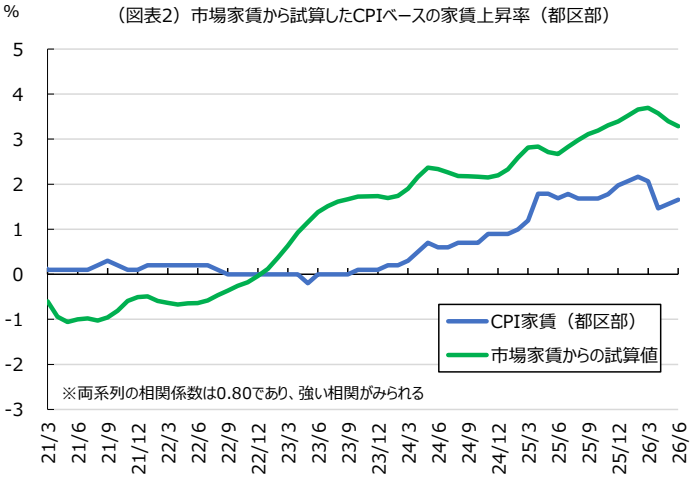
を捉えるのに対し、CPI家賃は、大多数を占める居住中物件（ストック）の価格も調査対象とする。CPI統計の基となる小売物価統計調査では、調査地区内の借家すべてを、次の基準改定までの5年間固定して追跡するため、居住中の家賃改定[2]か入居者の入れ替わりが発生しない限り、最新の市場賃料は反映されない。加えて、小売物価統計調査では、調査市町村別に調査地区を3群に分け、毎月1群ずつ調査し、残りの2群は前月の家賃ですえ置くという処理をしている。従って、仮に家賃が一斉に上昇したとしても、それが統計上完全に反映されるまでには3ヵ月を要することになる。

第二に、データの定義にも違いがある。CPI家賃が共益費・管理費を含む一方、市場家賃として本レポートで用いた株式会社LIFULLの平均募集家賃はそれらを含まない。一般に、共益費・管理費は家賃本体に比べて改定頻度が低いため、分母が大きくなるCPI家賃は変化率が相対的に小さくなる傾向がある。

３．市場家賃から CPI ベースの家賃を試算すると、CPI 家賃の動きを一定程度再現可能

これらの要因が乖離をどの程度説明できるか検証するため、まずは比較のしやすい東京都区部について、市場家賃のデータからCPIベースの家賃の伸び率を作成し、実際の動きと比較した。具体的には、まず入居者の平均入居月数や平均空室率に関する前提を置き、それにより計算される年間の新規入居率を市場家賃の前年比に乗じることで、居住中物件を含んだ家賃上昇率に変換した（ストック化）。次に、3ヵ月移動平均を適用して調査のラグを再現した。最後に、一定率の共益費・管理費を上乗せしてデータ定義の違いを調整した。これによる試算値は、実際のCPI家賃の動きをおおむね整合的に説明できている（図表2）。このことは、前述の論点が乖離を解明するうえで有効であることを示唆している。

（図表2）市場家賃から試算したCPIベースの家賃上昇率（都区部）



（出所）総務省「消費者物価指数」、「家計調査」、株式会社LIFULL「LIFULL HOME'Sマーケットレポート」、日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅の平均居住期間に関する調査」より明治安田総研作成
平均入居年数は日本賃貸住宅管理協会の調査結果を参照し、シングル向けは3.5年、ファミリー向けは5.5年とした。また、シングル向けとファミリー向けを加重平均する際のウェイトは、家計調査における世帯人数ごとの持家率から、シングルは67%、ファミリーは33%とした。平均空室率は10%、共益費・管理費が全体家賃に占める割合は5%と置いた

しかし、この試算値と実際のCPI家賃との間には、なお一定の差が残っている。この差が生じる要因として、さらに2点が挙げられる。一点目は、建物の経年劣化に対する処理である。CPI家賃は同一物件を追跡するためサンプルの築年数は古くなっていくが、前述のとおり家賃が改定される機会は少ない。これは、品質が低下しているにもかかわらず価格が不変という状態であり、実質的な値上がりを意味する。しかし、CPI家賃ではこれに対する品質補正が行なわれないため[3]、価格の下方バイアスが存在することになる。総務省の研究[4]では、築年数が1年経過するごとに市場家賃は▲0.7～▲0.9%下落するとされており、これを当てはめれば、CPI家賃には試算値から常に▲1ﾎﾟｲﾝﾄ弱の下振れが存在する。加えて、一般に家賃上昇は築浅の物件から進行するため、サンプルの築年数が古いCPI家賃は、家賃上昇が遅行しやすい。

二点目は、家賃上昇局面における人々の行動変容である。通常、市場家賃が大きく上昇すると、人々は転居を延期したり、比較的家賃上昇の緩やかな物件を選択したりする。これにより、特に家賃上昇が大きい物件の新規入居が減少し、CPI家賃が捕捉する実際の入居ベースの家賃上昇が一時的に抑制される可能性がある。

ただし、これらの要因は、品質補正の未実施による下方バイアスを除き、あくまでCPI家賃の上昇を遅らせる要

[2] もっとも、入居者の同意なしに家賃の引き上げを行なうハードルの高い、普通借家契約が大半を占める今の賃貸環境では、入居中の定期的な家賃改定は一般的ではない
[3] なお、米国の CPI 統計では家賃データの品質補正が行なわれている
[4] 総務省「消費者物価指数における民営家賃の経年変化の調整方法」（2021 年 8 月 20 日）

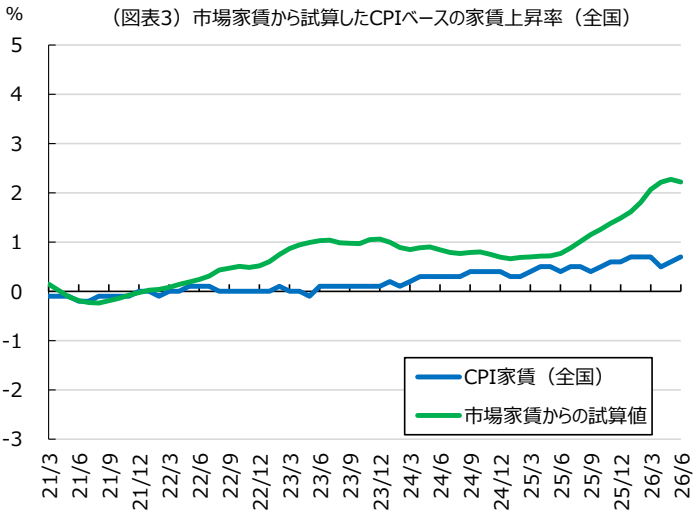
因に過ぎない。転居をいつまでも先送りにするのは非現実的であり、家賃上昇の緩やかな物件に需要が集中すれば、そうした物件も家賃上昇圧力にさらされる。従って、市場家賃の高い伸びが続けば、CPI家賃もいずれは下方バイアス分の乖離を保ったまま、試算値に向かって収斂していくと考えられる。

４．全国の CPI 家賃は、前年比＋1.5%程度まで伸びが拡大する可能性

前章の分析を全国に拡大し、全国CPIの今後の動向を展望する。市場家賃については、取得可能なのが7大都市圏[5]のデータのみに限られるため、全国の借家戸数の残り3割超[6]を占めるその他の地域の家賃上昇率は、7大都市圏で規模の近い仙台市と広島市の平均とする前提を置いた。

試算結果は図表3のとおりである。CPI家賃の伸び拡大は緩やかで、直近6月でも前年比＋0.7%にとどまる一方、市場家賃を基にした試算値は同＋2.2%となった。家賃上昇の背景には、インフレに伴う経費増加や、地価上昇や建築費高騰等による物件価格の上昇があるが（詳細は、2月18日付レポート「急速に進む東京都区部の家賃上昇」を参照）、足元では中東情勢の影響によるさらなる建築資材等の価格上昇がこれに拍車をかけている。従って、市場家賃は足元の高い伸びが今後もしばらく続くとみられ、これによりCPI家賃には強い上昇圧力が働くだろう。品質補正の未実施による下方バイアスを考慮しても、今後、少なくとも同＋1.5%程度まで伸びを拡大させる可能性が高い。この伸びに達するまでの期間は、家賃上昇の築古物件への波及ペースや、居住者の転居動向にも左右されるため、1～2年程度を要すると予想する。

（図表3）市場家賃から試算したCPIベースの家賃上昇率（全国）



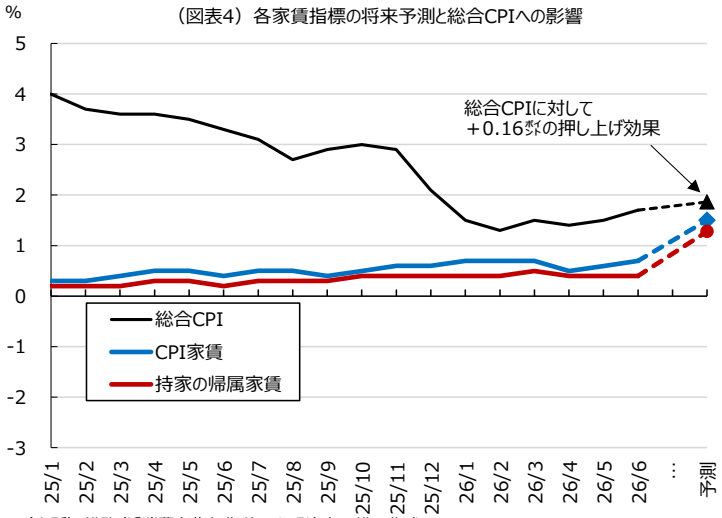
（出所）総務省「消費者物価指数」、「家計調査」、「令和5年住宅・土地統計調査」、株式会社LIFULL「LIFULL HOME'Sマーケットレポート」、日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅の平均居住期間に関する調査」より明治安田総研作成
平均入居年数等の前提は、都区部の分析と同様

５．CPI 家賃と持家の帰属家賃の上昇により、総合 CPI には計＋0.16 ﾎﾟｲﾝﾄ程度のインパクトに

本稿で試算した CPI 家賃の将来的な伸びが、総合 CPI 全体に与える影響を分析する。統計上では、持家の帰属家賃は CPI 家賃の変動率を基に推計される。このため、CPI 家賃の伸びが拡大した場合、持家の帰属家賃も伸びが拡大し、直近 6 月の前年比＋0.4%から、将来的に同＋1.3%程度になると推計する。これによる総合 CPI の押し上げ効果は、CPI 家賃と合わせて計＋0.16 ﾎﾟｲﾝﾄになると見込む（図表 4）。

日銀が物価動向を判断するうえで、CPI の小数点以下の動きまで注視していることをふまえると、この押し上げ効果は決して無視できない。もちろん、すぐにこの伸びに達するものではなく、前述のとおり 1～2 年程度の時間を要するだろう。重要なのは、長らく安定

（図表4）各家賃指標の将来予測と総合CPIへの影響



（出所）総務省「消費者物価指数」より明治安田総研作成

[5] 首都圏（1都3県）、近畿圏（2府4県）、愛知県、札幌市、仙台市、広島市、福岡市
[6] 総務省「令和５年住宅・土地統計調査」より

的に推移し、物価全体の変動を抑制する立場であった家賃が、中長期的に物価の押し上げ要因に変化するという構造変化である。この変化は、今後の物価動向の基調判断に少なからず影響を与え、日銀の利上げ圧力として働く可能性もあるだろう。

本レポートに関するご取材やお問い合わせは以下までご連絡ください
明治安田総合研究所 主任エコノミスト 森田 幸大
電話番号：080 2298 8286
e-mail：yu7-morita@myri.co.jp

※本レポートは、明治安田総合研究所が情報提供資料として作成したものであり、いかなる契約の締結や解約を目的としたものではありません。掲載内容について細心の注意を払っていますが、これによりその情報に関する信頼性、正確性、完全性などについて保証するものではありません。掲載された情報を用いた結果生じた直接的、間接的トラブルや損失、損害については、一切の責任を負いません。またこれらの情報は、予告なく掲載を変更、中断、中止することがあります。

●発行元●株式会社明治安田総合研究所　〒102-0073東京都千代田区九段北3－2－11　TEL03-6261-6411