



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

# レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率

96.97%

(2024年11月時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 [www.rentlife.co.jp/owner](http://www.rentlife.co.jp/owner)

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



今号のお題目

## 《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.100 専用お問合せフォーム



## 《特集》物価は上がっているのに、なぜ家賃は上がらない？ 家賃が上がらない日本特有の理由とは？

- 新築に負けない！既存物件オーナーの安定収益確保対策。新築物件に勝つ！家賃の値下げを防ぐ設備とは？
- 〈預かりくんリフォーム事例紹介〉おしゃれな北欧テイストのお部屋へと大変身！激狭浴室も激小洗面台も一新！


2024年10月の食品値上げは2900品目余りで、今年最多

世界情勢の不安定化で原材料費の高騰が続く、さらに円安による輸入価格の高騰などで物価が上がっている日本ですが、ここへきて消費者への影響がますます拡大してきました。今回、10月に値上げされた食品は、ペットボトル入りの飲料やハム、ソーセージなど2900品目余りに上り、ことしに入って最も多くなったことが、民間の調査会社のまとめでわかりました。(帝国データバンクが国内の主な食品メーカー195社を対象に行った調査により、10月に値上げされた食品は2911品目となり、2800品目余りだった4月を超えて、今年に入り最も多くなりました。)調査した会社により、値上げの背景には、原材料高に加えて、全国的な人手不足に

### 最近、物価が急激に上昇している日本社会

物価は上がっているのに、なぜ家賃は上がらない？

家賃が上がらない日本特有の理由とは？




伴う物流費や人件費の上昇などがあるということです。

去年の消費者物価指数前年比で3.1%上昇。41年ぶりの水準

家庭で消費するモノやサービスの値動きをみる消費者物価指数は、去年1年間の平均で天候による変動が大きい生鮮食品を除いた指数が前の年より3.1%上昇しました。これは第2次オイルショックの影響があった1982年以来41年ぶりの水

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

準であると言うことで、具体的には総務省の発表によりますと、去年1年間の消費者物価指数の平均は、生鮮食品を除いた指数が2020年の平均を100として、おととしの102.1から105.2に上昇し、上昇率が3.1%となりました。結果、上昇率はおととしの2.3%から拡大し、第2次オイルショックの影響があった1982年以来41年ぶりの水準とな

**なぜ物価は上がったのか？**

物価高騰が起きている原因として、以下の3つが挙げられます。これらの要因が複雑に絡み合い、原材料価格の上昇や供給不足を招いています。

- 新型コロナウイルス感染症の拡大
- ロシアのウクライナ侵攻
- 超金融緩和策による円安

りました。



● 新型コロナウイルス感染症の拡大

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は、サプライチェーンの混乱と人手不足を引き起こしました。感染対策のための工場の操業停止や、濃厚接触者の自宅待機などにより、生産量と供給量が低下しました。一方で、

コロナ後には各国の経済活動再開により需要は回

復傾向となり、需給のミスマッチが発生。これが価格上昇圧力となりしました。

● ロシアのウクライナ侵攻

ロシアとウクライナは小麦や大麦、トウモロコシなどの穀物輸出大国です。両国の戦争により、穀物の生産と輸出が大幅に減少しました。これが世界的な穀物価格の高騰を招いています。また、穀物を原料とする食品や飼料の価格も押し上げています。さらに、ロシアは原油や天然ガスの主要産出国ですが、戦争を停止させるため自由主義国家が経済制裁を加えたことで、エネルギー価格も上昇しました。

● 超金融緩和策による円安

植田和男日銀総裁は2024年1月の金融政策決定会合後の会見で、

日本では、アベノミクス以降の超金融緩和策により、大量の通貨供給と低金利が続いています。一方、欧米では利上げによるインフレ抑制策に舵を切っています。この金融政策の違いが、投資資金の流れを大きく変え、ドル高・円安を加速させています。円安は輸入品の価格を押し上げるため、食材や資材、燃料など多くの原材料コストが上昇し物価高騰の大きな要因となっています。



**41年ぶりの物価高騰、超インフレでも「上がらない家賃」、「サービス価格」？そして、庶民の感覚とはズレた日銀の発言**

策決定会合後の会見で、サービス価格の動向につ

いて、「少しずつ上昇している」ということは言えそうな結果が出ており「私、私の感覚では、急激な物価高騰で苦しんでいる庶民には考えられない見解を発しているかのように見えてしまっています。ここに消費者物価指数の中で分けられている「モノ」と「サービス」の違いがあり、家賃も含まれるサービス価格が全体の物価指数を抑えているのです。

家庭で消費するモノやサービスの値動きをみる昨年度(2023年度)の平均の消費者物価指数は、天候による変動が大きい生鮮食品を除いた指数が、前の年度より2.8%上昇しました。上昇率は政府のエネルギーの負担軽減策などで前の年度より0.2ポイント縮小しました。そして1981年度以来41年ぶりの高い水準となった前の年度の3.0%より0.2ポイント縮小しました。

消費者物価指数は、「消費者が購入する財(モノ)とサービスを対象とした価格」を集計した指数で、総務省統計局が毎月作成・公表しています。

英語名称  
Consumer Price Index  
(Consumer Price Index)を略して、CPIとも呼ばれます。

財(モノ)・サービスとは、わたしたちの暮らしで、衣食住の欲求を満足させる消費のことで、財とは、衣服、食べ物、家具、家電製品、機械、車などの、目にみえる有形物のことです。一方、サービスとは、人が手助けしてくれる行為で、目に見えない無形物のことです。

サービス価格とは用役(サービス)の対価として支払われる代金で、これは財(モノ)価格とともに消費者物価指数作成の構成要素です。家賃・地代、公共料金(有形財を除く)、对个人サービスの料金(理髪代、洗濯代等の



保健衛生関係と映画観覧料、各種私立学校授業料等の教養娯楽・教育関係に大別されます。

サービス物価のうち公料金サービスは、需給バランスやインフレ予想の変化では動きにくくなっています。しかし、民営家賃や持ち家の帰属家賃のインフレ率については、通常ではインフレになれば遅れてはきますが家賃も上昇してきて、諸外国ではその傾向が見られます。ところが日本ではほとんどゼロとなっている状況であり、これを以って、物価の安定を囿り、日本経済の持続的成長を司る日銀は「少しずつ上昇しているようだ」などと庶民の感覚とはズレたことを言っているように、私のような専門家でない素人には思えてしまいます。もちろん家賃は毎月更新されるものではなく、価格変化は他の品目にかなり遅れる傾向があります。それでも、日本ではインフレ率が高まり始めて約2年経つ中、家賃については、ほとんど動きが沈黙しているようです。

※持ち家の帰属家賃とは、自己が所有する住宅(持ち家住宅)に居住した場合、家賃の支払は発生しないものの、通常の借家と同様のサービスが生産され、消費されるものと仮定して、それを一般の市場価格で評価したものである。

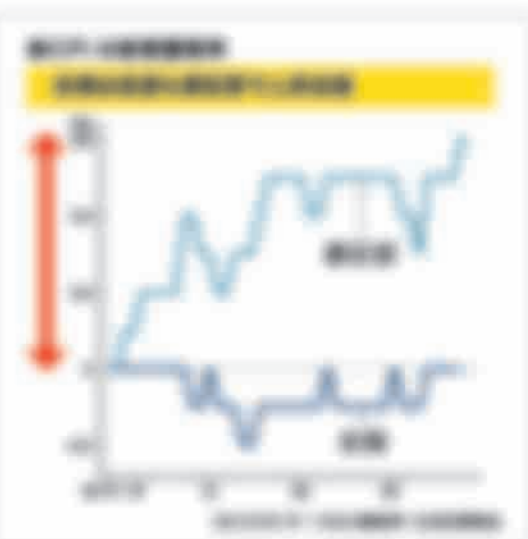
**都心で家賃が上がってきた？  
報道では「物価高、家賃も動かす  
25年ぶりに上昇」と言っても**

日本経済新聞は2024年4月の報道で、「物価上昇の波が

いに国内の家賃にも波及し始めた。消費者物価指数(CPI)で賃貸住宅

の家賃を示す指数は2023年に前年比0.1%上昇し、25年ぶりのプラスとなった。都市部などで賃上げや資材高騰で住宅の維持費用が増加していることが背景だ。新規賃貸契約だけでなく、契約更新時に家主が値上げを要請し、借り主も受け入れるケースが増えている」と報じ、さらに2023年12月の報道でも、「消費者物価指数(CPI)上では横ばい傾向が続いた家賃に上昇圧力がかかっている。東京都部の家賃は11月、約9年ぶりの高

い水準となった。都心を中心に賃貸住宅の需要が高まっているほか、資金も流入。簡単に上がらないとされていた家賃が動き始めた。都区部の、一般的な賃貸住宅の家賃を示す「民営家賃」は11月に前年同月比で0.1%上がった」と報じました。このように全国ベースでは横ばい傾向が続くが、主に東京都都区部は上昇しています。この背景には：



い水準となった。都心を中心に賃貸住宅の需要が高まっているほか、資金も流入。簡単に上がらないとされていた家賃が動き始めた。都区部の、一般的な賃貸住宅の家賃を示す「民営家賃」は11月に前年同月比で0.1%上がった」と報じました。このように全国ベースでは横ばい傾向が続くが、主に東京都都区部は上昇しています。この背景には：

い水準となった。都心を中心に賃貸住宅の需要が高まっているほか、資金も流入。簡単に上がらないとされていた家賃が動き始めた。都区部の、一般的な賃貸住宅の家賃を示す「民営家賃」は11月に前年同月比で0.1%上がった」と報じました。このように全国ベースでは横ばい傾向が続くが、主に東京都都区部は上昇しています。この背景には：



レントライフ便りの続きが気になる方は  
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →

その賃貸家賃、本当に納得していますか？  
リフォーム費用を  
立て替えます！