

3
March, 2020

不動産マーケットレポート

- 持ち家と借家の住宅比率に関する近年の動向
～25歳から64歳の世帯の借家比率が上昇～
・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・・・・・・ 6
- 東京圏の持ち家・借家別の将来世帯推計・・・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

持ち家と借家の住宅比率に関する近年の動向

近年、世帯主(家計を主に支える者)が25～64歳の世帯で借家比率が上昇しています。借家の単独世帯の増加等も影響を与えていると推測されます。居住志向に関するアンケートでは賃貸志向に高まりがみられます。

●年齢階級で異なる借家比率の推移

全国の各年の住宅着工戸数において持ち家と借家の比率は概ね6対4で推移しており[図表1]、住宅のストックも概ね同比率で安定しています[図表2^{※1}]。

一方で、世帯主の年齢階級別にみると借家比率の推移には違いがみられます[図表3^{※1}]。25歳未満と65歳以上の世帯の借家比率は1998年以降で比較的安定して推移しているものの、35～44歳の世帯は2003年から、45～54歳の世帯は2008年から、25～34歳と55～64歳の世帯は2013年から上昇に転じており、25～64歳の世帯の借家比率は2013年から上昇基調となっています。

借家比率が上昇した25～64歳の世帯では2008年から2018年にかけて持ち家が233万世帯減少する一方、借家が60万世帯増加しました[図表4]。65歳以上の世帯では、この10年で団塊の世帯が当該年齢階級に組み入れられたことに伴い世帯数が増加したことから、持ち家が440万世帯、借家が106万世帯増加し、結果、全

体の借家比率は2008年が37.0%、2018年が36.8%と大きな変化はありませんでした。

●単独世帯の増加等が借家比率上昇に影響

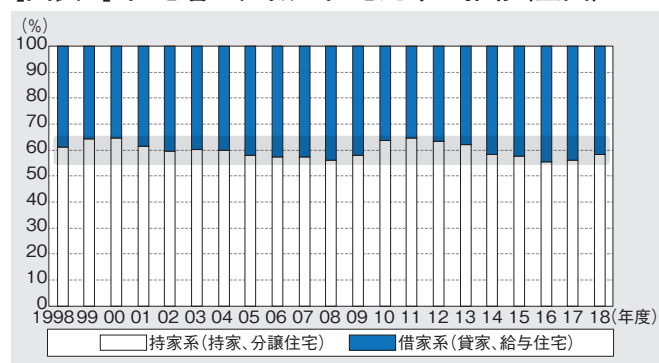
借家比率が上昇基調にある25～64歳の借家世帯の動向について、2008年から2018年にかけて、各年齢階級別、家族類型別、世帯年間収入階級別に整理し、特徴をまとめました。[図表5、図表6]。

家族類型別では、25～64歳の世帯において借家の単独世帯が増加した一方、同二人以上(家族)世帯は減少しており、借家の単独世帯の増加が借家比率の上昇に影響を与えていると推測されます[図表5]。

世帯年間収入階級別に25～64歳の世帯の借家比率を比べると、500万円未満で借家比率はほぼ横ばい、

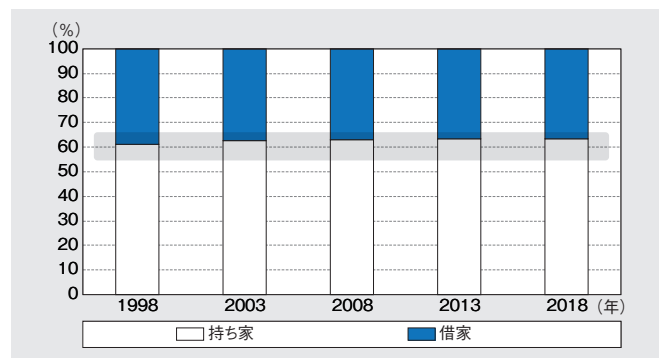
※1:5年ごとに公表されている住宅・土地統計調査の全国データを集計。持ち家や借家、年齢階級別等の比率は不詳を除いて集計している。なお、図表1から図表8までの集計対象はすべて全国

[図表1] 住宅着工戸数の住宅比率の推移(全国)

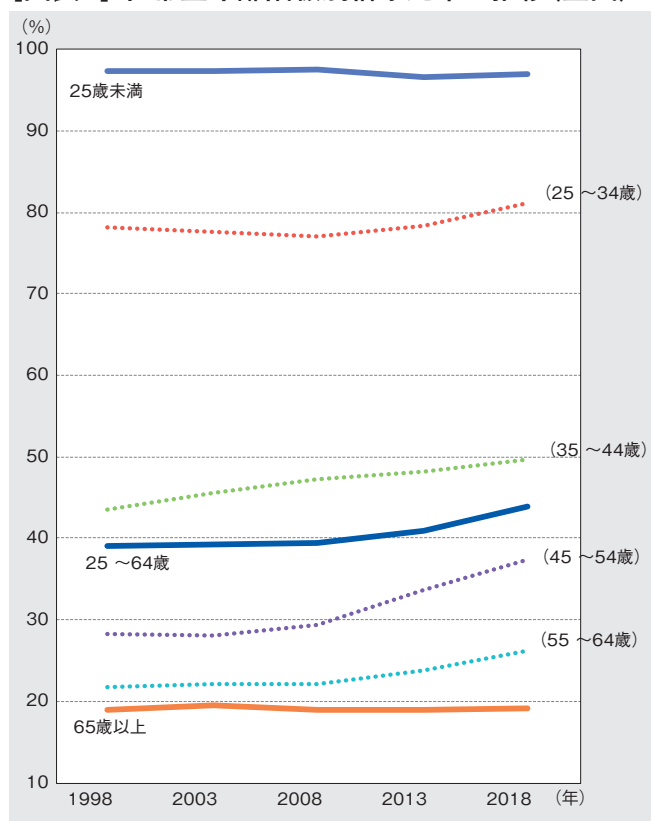


データ出所: 国土交通省「住宅着工統計」

[図表2] 住宅ストックの住宅比率の推移(全国)



[図表3] 世帯主年齢階級別借家比率の推移(全国)



図表2、図表3のデータ出所: 総務省「住宅・土地統計調査」

～ 25 歳から 64 歳の世帯の借家比率が上昇～

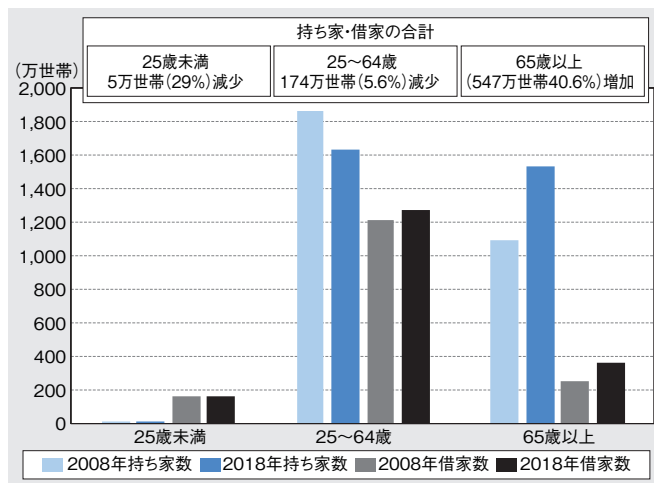
500万円以上では上昇しています〔図表6〕。特に1500万円以上2000万円未満前後（1000万円以上）で大きく上昇しており、比較的高い年収層で借家比率が上昇しています。

● 賃貸志向に高まりがみられる

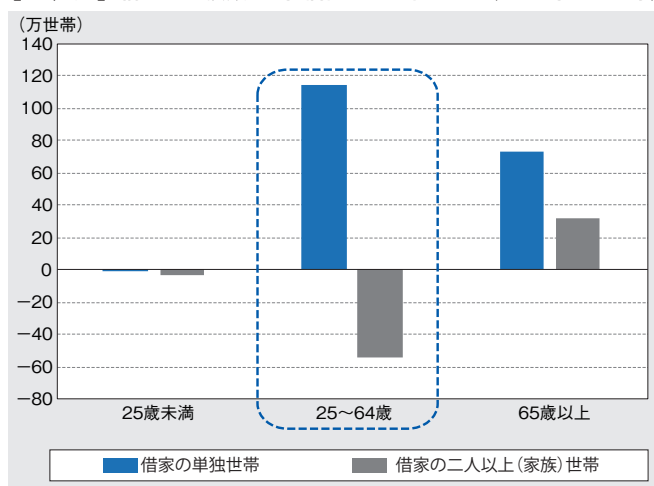
居住志向に関するアンケート調査※2によると、「賃貸派」と回答する割合が2009年度の11.1%から2018年度の19.5%にかけて上昇基調で賃貸志向に高まりがみられます〔図表7〕。

「賃貸派」とした理由は、2009年度、2018年度ともに

〔図表4〕 年齢階級別持ち家・借家数（2008年/2018年）



〔図表5〕 借家の家族類型・年齢階級別世帯の増減（2008年/2018年）



〔図表8〕 賃貸派と回答した理由（3つまで回答可）の割合

2009年度						2018年度						
①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
住宅ローンに縛られたくないから	仕事等の都合で引っ越しする可能性があるから	家族構成の変化で引っ越しする可能性があるから	税金が大変だから	相続する予定の家がある為	その他	住宅ローンに縛られたくないから	天災時に家を所有していることがリスクになると思うから	税金が大変だから	仕事等の都合で引っ越しする可能性があるから	家族構成の変化で引っ越しする可能性があるから	相続する予定の家がある為	その他
48.5%	43.2%	32.0%	29.9%	9.9%	8.6%	41.8%	35.8%	26.1%	22.3%	19.5%	7.5%	10.8%

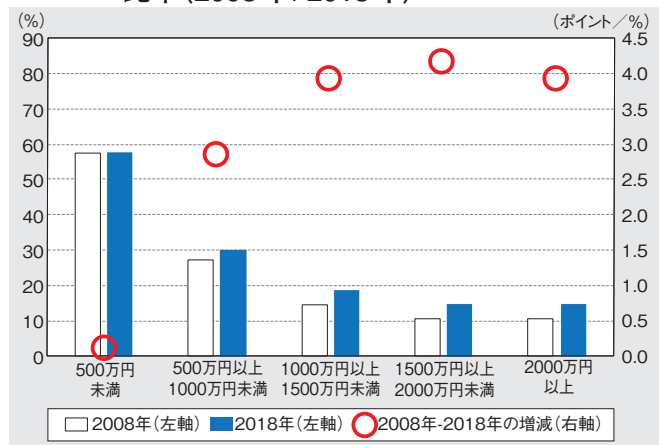
図表7、図表8データ出所：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全国宅地建物取引業保証協会「住居の居住志向及び購買等に関する意識調査」

「①住宅ローンに縛られたくないから」が48.5%、41.8%で最も高い回答割合です。2018年度は次いで「②天災時に家を所有していることがリスクになると思うから」の35.8%、「③税金が大変だから」の26.1%が高い回答割合です〔図表8※3〕。（以上、都市未来総合研究所 丸山直樹）

※2：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会等による、ホームページを活用した一般消費者向け不動産に関する意識調査。全国の20歳以上が対象。2018年度の有効回答者数は18,601。2020年1月末現在、2008年度から2018年度の結果がホームページで公表されている。

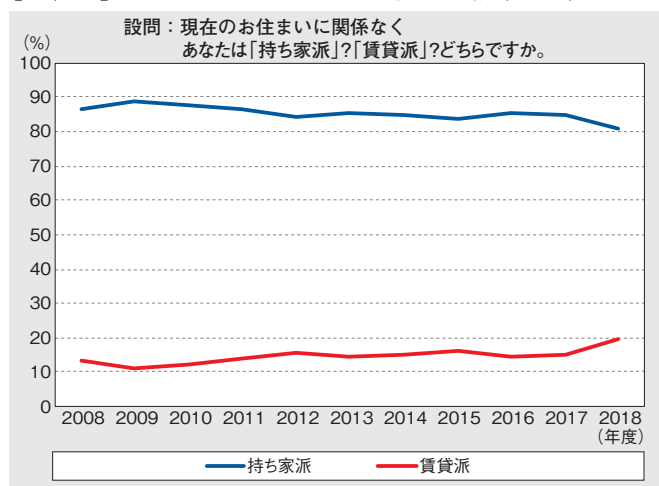
※3：2009年度調査の回答項目には、2018年度の「②天災時に家を所有していることがリスクになると思うから」はなかった。

〔図表6〕 25～64歳世帯の世帯年間収入階級別借家比率（2008年/2018年）



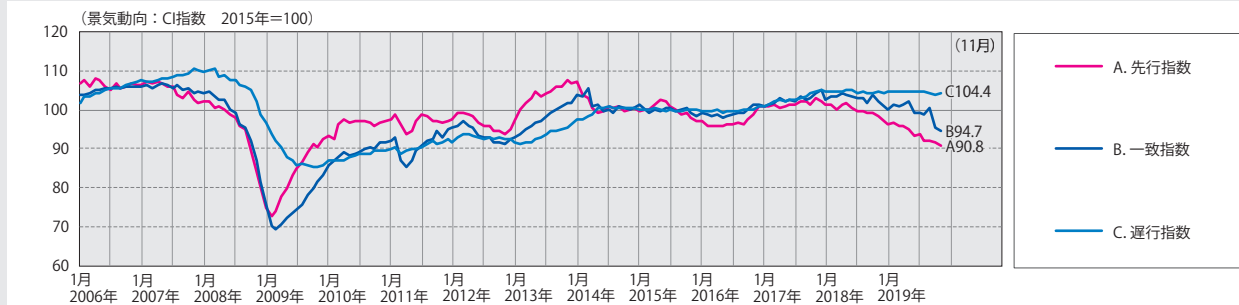
図表4から図表6のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

〔図表7〕 居住志向アンケート結果の推移（全国）



■ 景気の動向（全国）

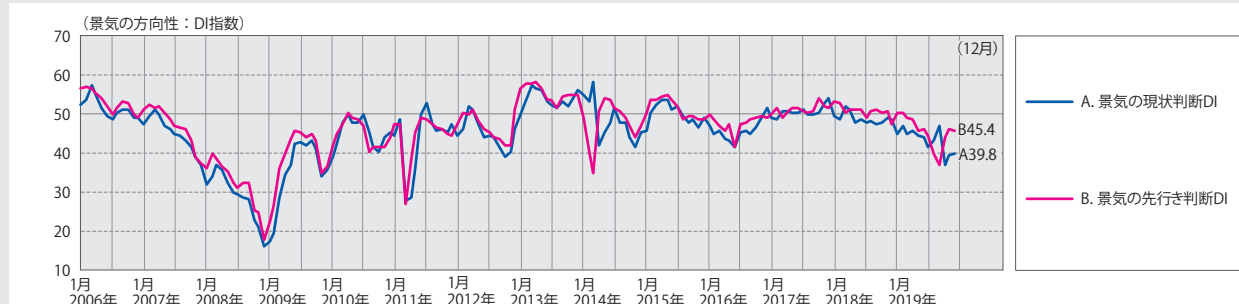
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

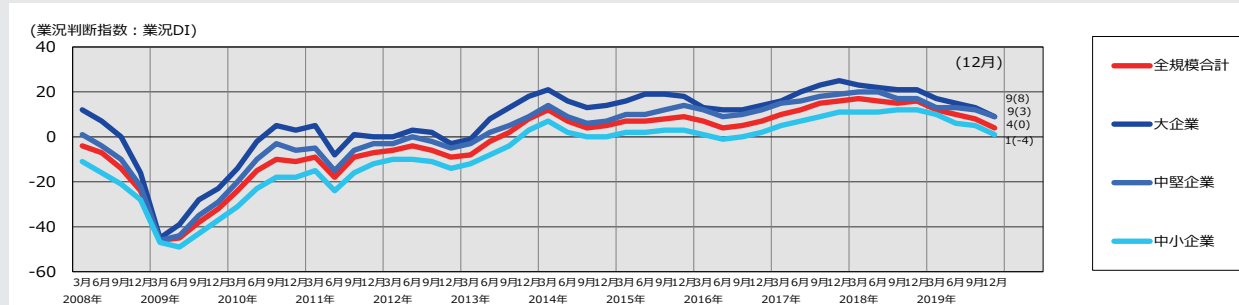
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値（本稿は2020年3月を対象とする予測値）。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

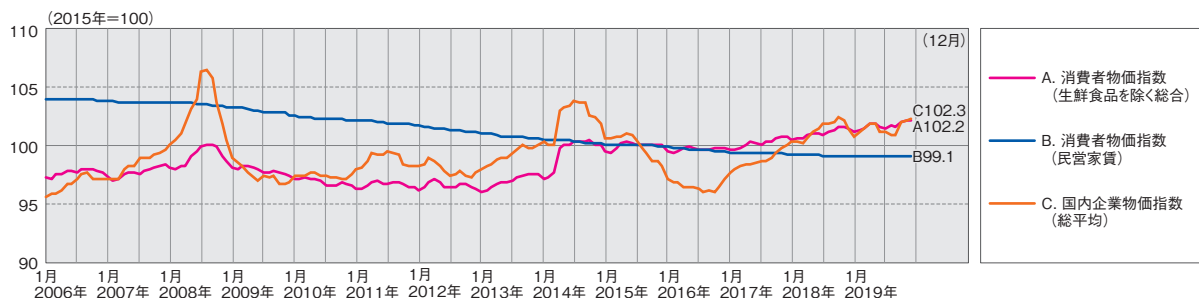
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

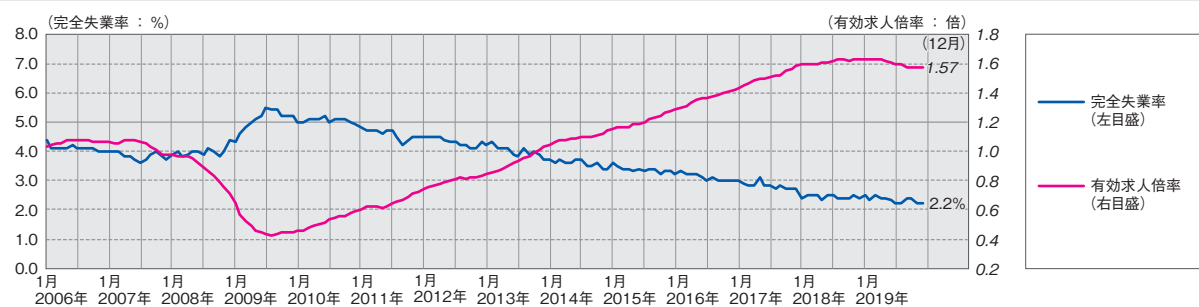
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

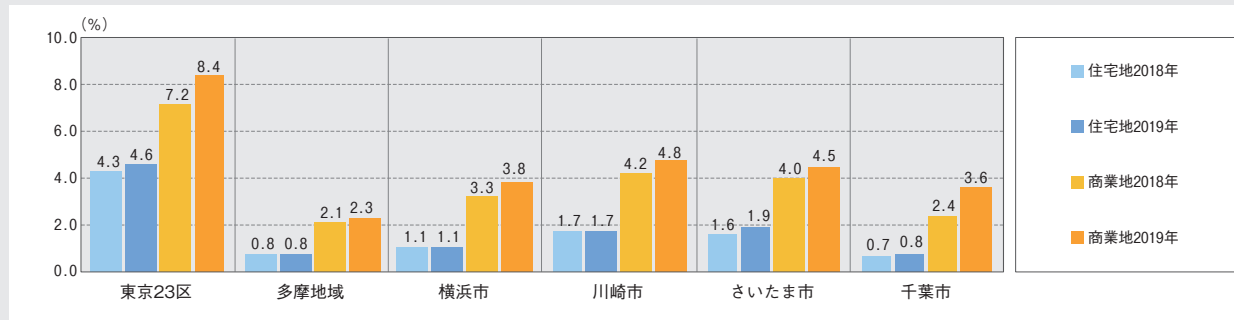
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2020年2月3日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

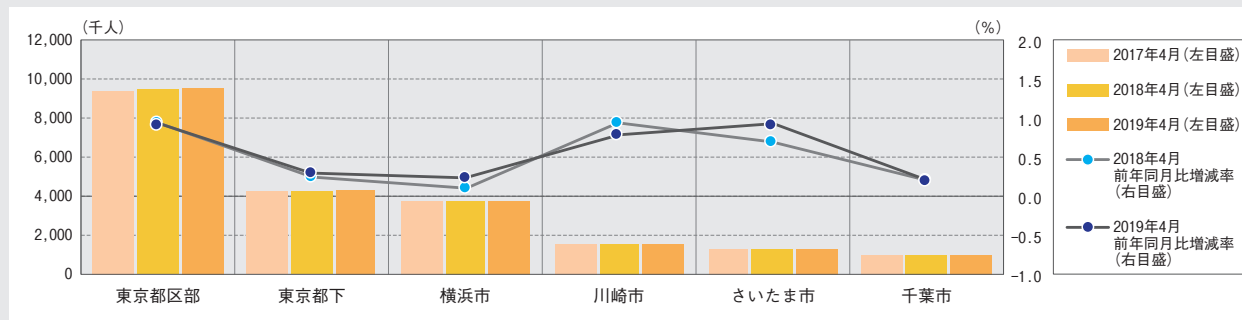
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

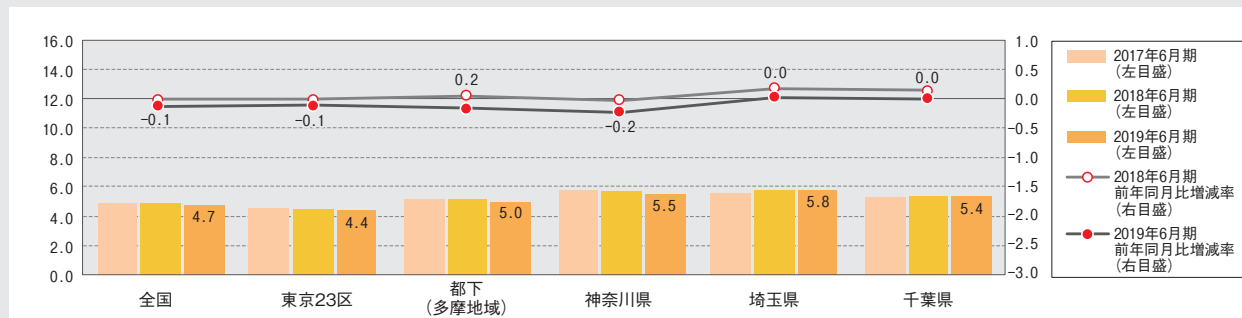
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

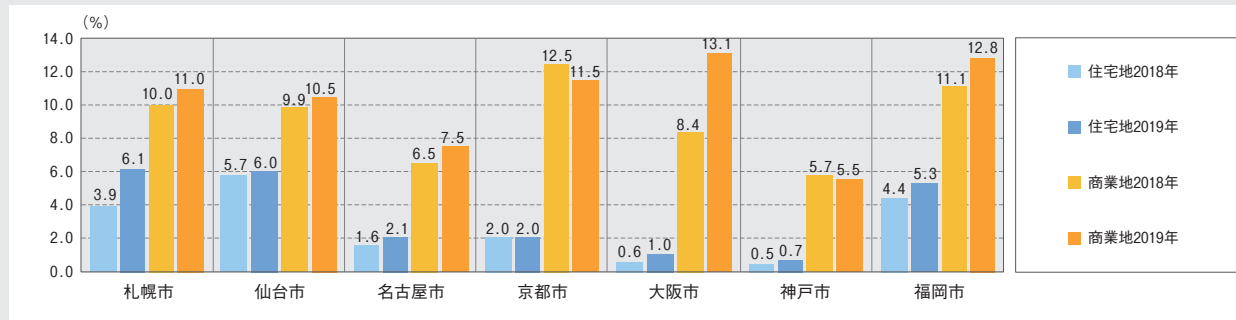
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

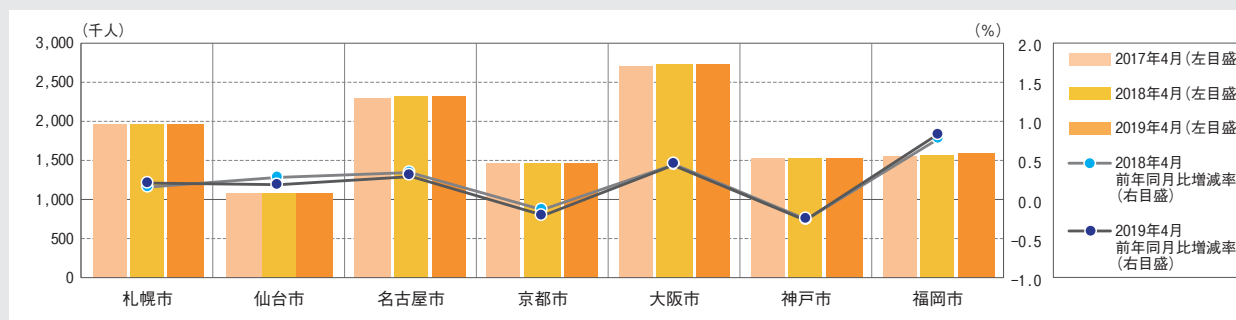
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

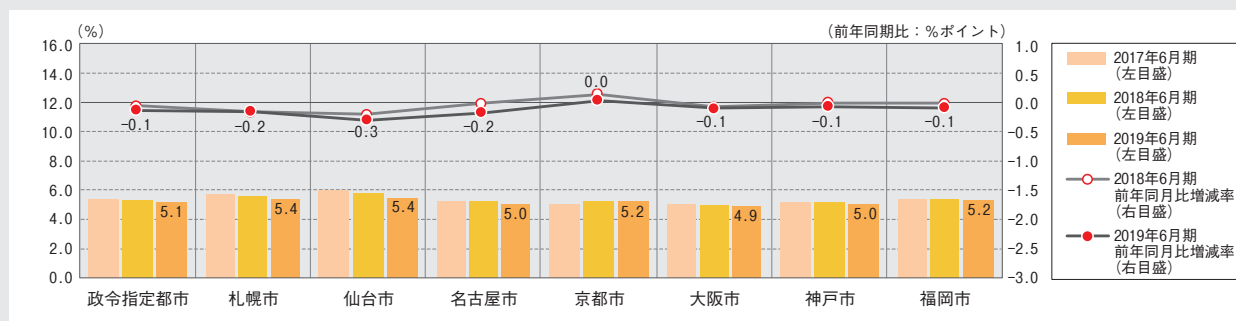
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2020年2月3日時点で入手できたデータに基づき作成

世帯主が25～64歳の世帯の借家比率が2008年から2018年にかけて上昇している傾向（p2の全国の傾向）は、東京圏^{※1}でも同様です〔図表1〕。そこで各年齢階級別の借家比率が2008年から2018年の10年間の傾向で2018年以降も推移したと仮定した場合の持ち家・借家別の将来世帯数を2030年まで推計しました。

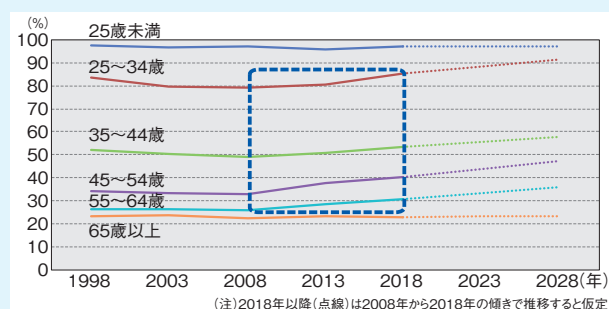
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、東京圏の世帯数は2030年の1,697万世帯まで増加し、2035年以降は減少することが見込まれています〔図表2左〕。一方、世帯主の年齢階級別の推計は異なり、例えば65歳以上世帯については2040年まで増加することが見込まれています〔図表2右〕。年齢階級別の世帯数推計をもとに上記の借家比率の仮定に基づいた持ち家・借家別の世帯数を算定^{※2}すると、持ち家世帯は2030年に920万世帯まで減少し、借家世帯は2030年に778万世帯まで増加することが見込まれます〔図表3〕。

（以上、都市未来総合研究所 丸山直樹）

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

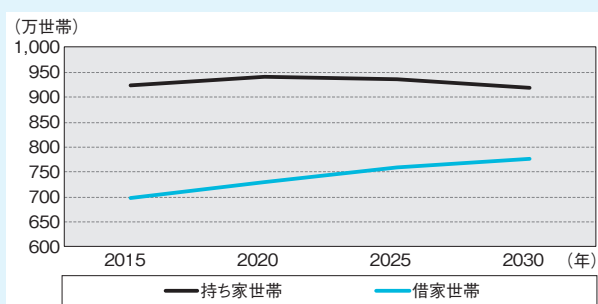
※2：借家世帯数は、2015～2030年について年齢階級別の世帯数推計（図表2の右。ただし2015年は実績値に基づいた値）に年齢階級別に仮定した借家比率（図表1。ただし2015年は実績値に基づいた値）を乗じて求めた年齢階級別の借家世帯数を各年ごとに合計。持ち家世帯数についても同様の手法で算出。

〔図表1〕 東京圏の年齢階級別借家比率の推移



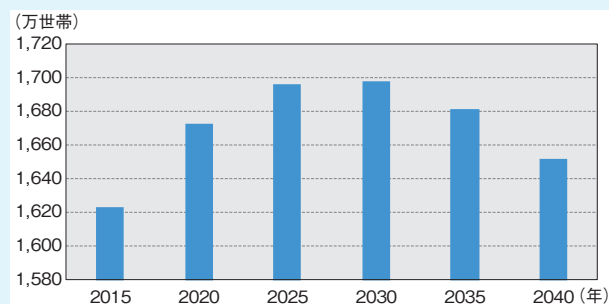
データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

〔図表3〕 東京圏の将来の世帯数推計（持ち家・借家別）

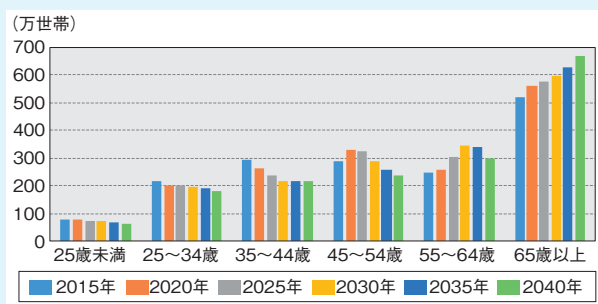


データ出所：※2参照

〔図表2〕 東京圏の将来の世帯数推計（左：全世帯、右：世帯主の年齢階級別）



データ出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）



不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2020.3

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。