

2019

7
July

Topics

不動産トピックス

トピックス1

都心5区のオフィスビルの供給動向と
賃貸マーケット見通し…………… 2

トピックス2

最近の民間企業における寮・社宅新設の動き…………… 6

マンスリーウォッチャー

三大都市圏の世帯数の2019年推計
～前回推計と比べ、ピークまでの期間が
5年遅くなった首都圏・中京圏～ …………… 8

都心5区のオフィスビルの供給動向と賃貸マーケット見通し

都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)のオフィスビルの供給面積^{*1}は2019~2020年の2年間は年平均165万㎡と過去平均(2001~2018年)の124万㎡を33%上回る大量供給が見込まれています。その後の2021、2022年は急減が見込まれますが、2023、2024年の2年間は再び過去平均を31%上回る大量供給になると見込まれます。しかし、2019~2024年の6年間でみると年平均供給面積は128万㎡と過去平均を4%上回る程度にとどまる見通しです。

供給エリアでは、虎ノ門周辺、浜松町~品川間や渋谷周辺で過去平均を大きく上回る供給が行われる見通しです。大量供給エリアでは短期的に空室率が上昇し、賃料に下げ圧力がかかることが懸念されますが、他方、オフィスビルの大量供給は企業集積をもたらす、中長期的にはオフィスエリアとしての魅力度を高め、当該エリアの賃料水準を押し上げる可能性があります。

^{*1}：延べ床面積が概ね5,000㎡以上で、オフィス用途部分が存在する建物が対象。複合ビルの場合、他用途の延べ床面積も含まれる。自社ビルの延べ床面積も含む。

現在の大量供給期は中間点を過ぎたが賃貸マーケットは好調

旺盛なテナント需要に支えられ 賃貸オフィスマーケットは好調

都心5区では、2018年から2020年にかけてのオフィスビル大量供給期の中間点を過ぎましたが、旺盛なテナント需要(図では新規需要面

積の表示)に支えられ、空室率の低下が続いています[図表1-1、1-2]。空室のあるビルは2割を下回り、まとまった床も非常に少ないといわれており、平均募集賃料は上昇が続いています[図表1-2]。

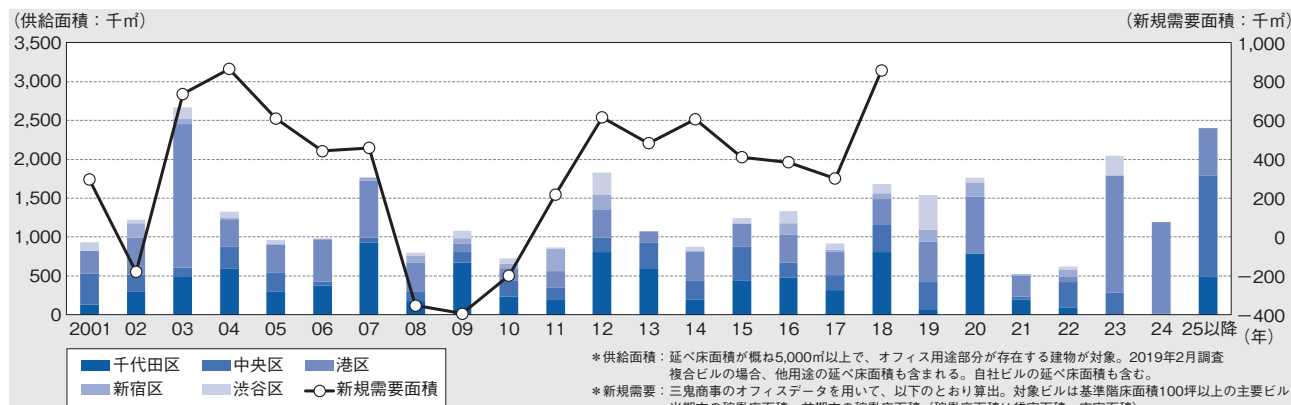
旺盛なテナント需要は国内景気回復が背景。シェアオフィスなどの新たな床需要が創出

国内景気の回復が旺盛なテナント需要の背景

国内景気の回復に伴いテナント需要は増加し

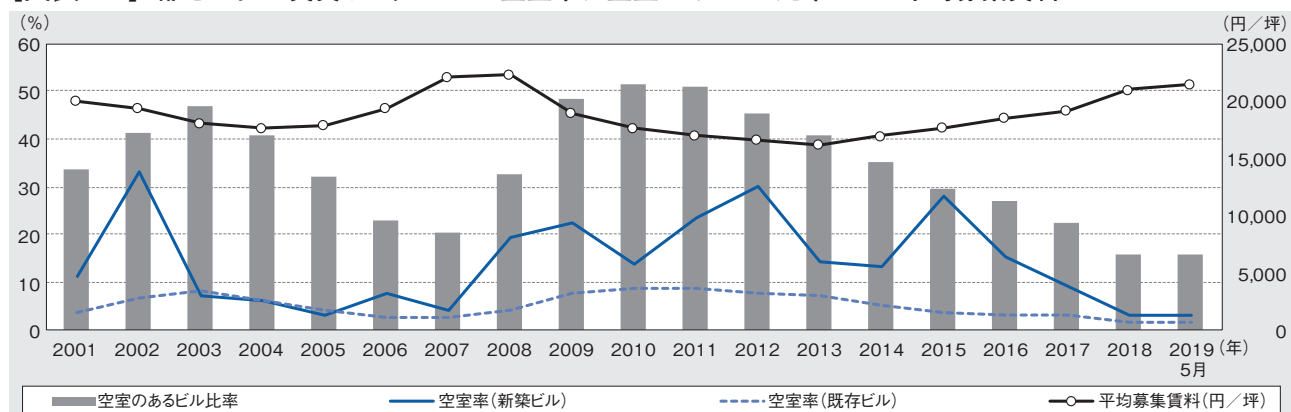
ており[図表1-3]、テナントの移転理由^{*2}では業容拡大目的が業務効率化・経営効率化目的に次ぐ高い割合を占めています[図表1-4]。また、現

【図表 1-1】 都心5区の大規模オフィスビルの供給面積と新規需要面積



データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」、三鬼商事「オフィスデータ」

【図表 1-2】 都心5区の賃貸オフィスビルの空室率、空室のあるビル比率および平均募集賃料



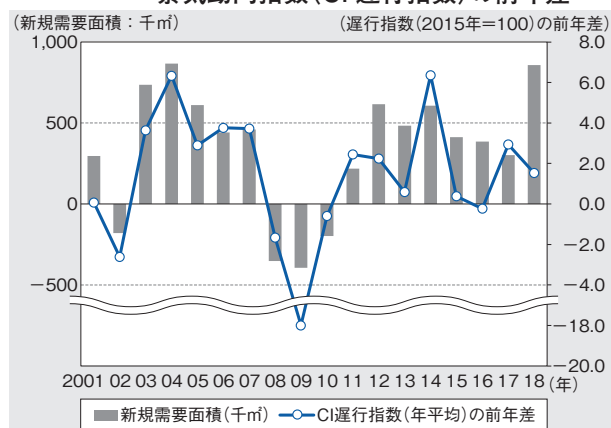
データ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

状のようにまとまった空室が非常に少ない状況では、テナントが早めに床を確保する動きにつながりやすく、竣工前の物件のリーシングが順調に進んでいる背景と考えられます。

オフィスレイアウトでは従来からフリーアドレスの導入などで1人あたり執務面積を縮小しようとする動きがある一方で、ここ数年は生産性の向上を念頭に社内交流活発化のためのコミュニケーションスペースを設置する事例^{※3}がみられ、プラスアルファの床需要を創出していると考えられます。

※2：都心5区における上場企業等の本社ビル移転事例
 ※3：[図表1-4]では執務環境整備目的に含まれる。

【図表1-3】 都心5区のオフィスビルの新規需要面積と景気動向指数(CI 遅行指数)の前年差

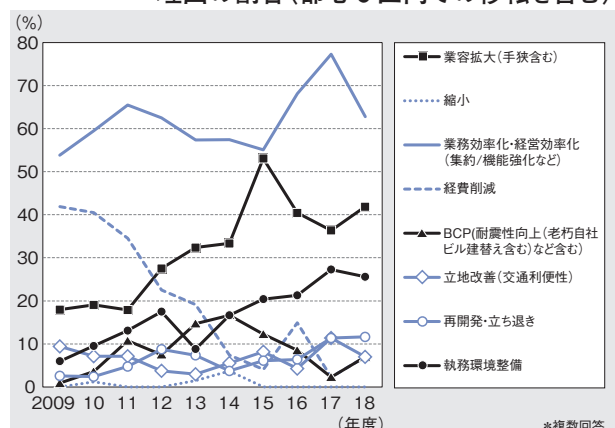


データ出所：内閣府「景気動向指数」、三鬼商事「オフィスデータ」

テレワーク導入や他社協業の動きがシェアオフィスなどの新たな床需要を創出

近年、企業によるテレワーク導入が目立ち、シェアオフィスやサテライトオフィスなどを利用する企業が増えています。また、シェアオフィスの一形態として、他社との協業を企図したコワーキングスペースも台頭、急増しており、これら施設の運営事業者による床需要の創出につながっています。なお、シェアオフィスなどの利用を契機に従来の執務スペースの縮小移転や部分解約を行う企業がいれば、施設運営事業者による床需要の増加を一部相殺すると考えられます。

【図表1-4】 上場企業等による都心5区への本社移転理由の割合(都心5区内での移転を含む)



データ出所：適時開示情報

今後の新規供給は過去平均並み。エリアは虎ノ門周辺や浜松町～品川間にシフト

今後の新規供給面積は過去平均とほぼ同水準。区別では港区、渋谷区が過去比で高水準

都心5区における今後(2019～2024年)のオフィスビルの新規供給面積を過去(2001～2018年)と比較(年平均比較)すると、現在の大量供給期が終わる2020年までの2年(2019～2020年)は過去比133%と高水準で、その後の2021～2022年はいったん46%と急減しますが、2023～2024年は再び131%の大量供給が見込まれます。しかし、2019～2024年の6年間でみると104%と過去平均とほぼ同水準にとどまる見通しです。[図表1-5]。

区別では、港区と渋谷区がそれぞれ過去比168%、170%と高水準の一方、千代田区は43%、中央区は78%にとどまっています[図表1-5]。都心5区における供給面積割合では、港区が過去34%から今後は55%となり、過半を占める見通しです[図表1-6]。

エリア別では虎ノ門周辺や浜松町～品川間での供給が目立つ

エリア別では、過去の供給面積上位の大手町・

丸の内・有楽町エリア(大丸有エリア)、赤坂・青山・六本木エリアは今後の新規供給面積が過去の半分以上の水準(それぞれ50%、38%)にとどまる見通しです[図表1-7]。この2エリアに次いで供給面積が多かった汐留・新橋・虎ノ門エリアは虎ノ門から麻布台にかけての地区で複数の大規模開発が予定されており、過去比211%と高水準の供給が続きます。この汐留・新橋・虎ノ門エリアのほか、JR品川車両基地跡地開発などが行われる予定の海岸・芝浦・品川駅港南口エリアが同289%、三田三・四丁目地区で大規模な再開発が予定されている浜松町・芝・品川駅高輪口エリアが同153%となっており、虎ノ門周辺や浜松町～品川間での供給増が顕著です。

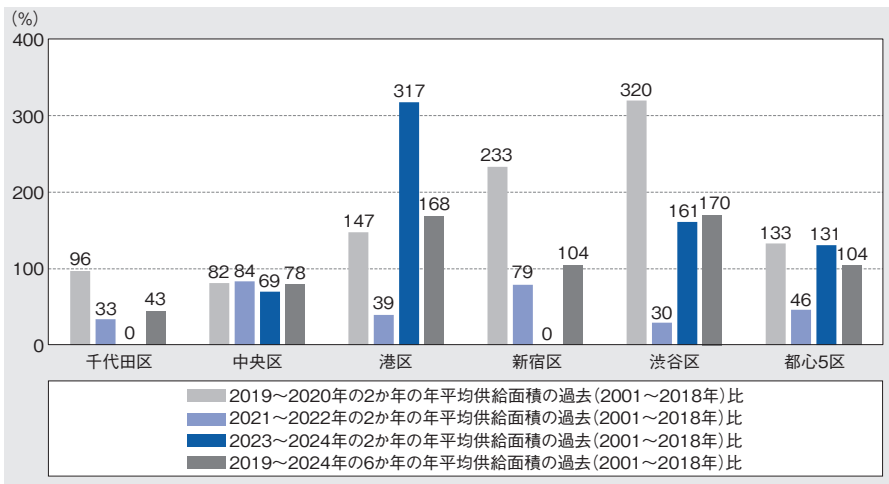
都心5区におけるエリア別の供給面積割合では[図表1-8]、過去は大丸有エリアが都心5区全体の21%を占め、六本木ヒルズや東京ミッドタウンなどの大規模再開発が重なった赤坂・青山・六本木エリア(同11%)に10% ptの大差をつけて1位でしたが、今後は大丸有エリアは10%にとどまり、代わって、海岸・芝浦・品川駅港南口エリアが

22%、汐留・新橋・虎ノ門エリアが20%と、この2エリアで都心5区全体の40%超を占める見通しです。

その他のエリアでは、渋谷駅周辺で複数の大規模開発が予定されている渋谷エリアが過去比

289%の高水準となっているほかは、八重洲・京橋・日本橋エリア(同115%)と西新宿エリア(同112%)が過去をやや上回る程度で、それ以外はすべて過去以下の水準にとどまっています[図表1-7]。

【図表 1-5】 都心 5 区の今後の年平均新規供給面積の過去比較 (区別)



【図表 1-6】 都心 5 区の供給面積割合

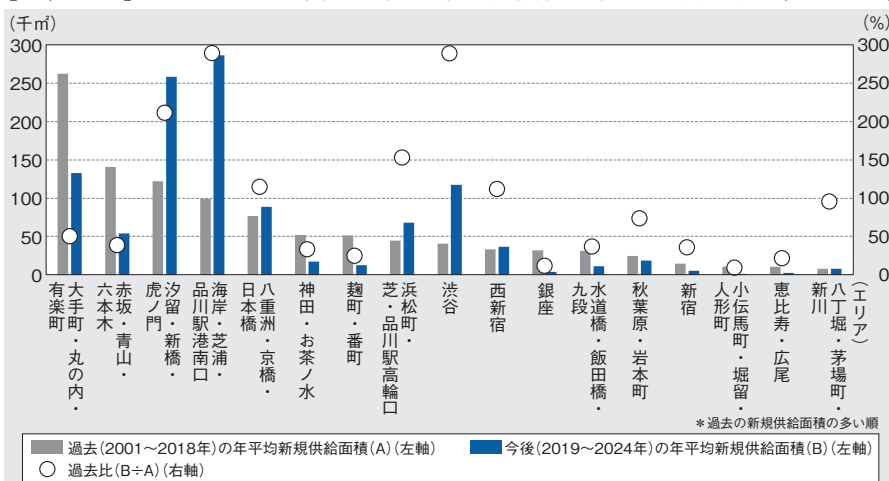
	過去(2001～2018年)の新規供給面積の区別構成割合	今後(2019～2024年)の新規供給面積の区別構成割合
千代田区	36%	15%
中央区	18%	13%
港区	34%	55%
新宿区	6%	6%
渋谷区	6%	10%

【図表 1-8】 エリア別の供給面積割合

	過去(2001～2018年)の新規供給面積のエリア別構成割合(上位5エリア)
大手町・丸の内・有楽町	21%
赤坂・青山・六本木	11%
汐留・新橋・虎ノ門	10%
海岸・芝浦・品川駅港南口	8%
八重洲・京橋・日本橋	6%

	今後(2019～2024年)の新規供給面積のエリア別構成割合(上位5エリア)
海岸・芝浦・品川駅港南口	22%
汐留・新橋・虎ノ門	20%
大手町・丸の内・有楽町	10%
渋谷	9%
八重洲・京橋・日本橋	7%

【図表 1-7】 都心 5 区の今後の年平均新規供給面積の過去比較 (エリア別)



(注) 新規供給面積は延床面積ベースで自用含む。エリアは三鬼商事の区分と名称を用いた(大手町・丸の内・有楽町エリア除く)。三鬼商事のエリア区分は範囲が明示されていないため、新規供給面積のエリア別集計は一部推測を含む。また、三鬼商事の賃料データとCBREの貸室総面積データの両方を用いて分析を行う都合上、浜松町・芝・品川駅高輪口エリアの新規供給面積は高輪地区を含まない。

データ出所：図表 1-5、1-6、1-7、1-8 とも都市未来総合研究所「Office Market Research」

大量供給エリアは短期的には需給悪化が懸念されるも中長期的にはオフィスエリアの魅力度を高める面がある

大量供給は企業集積をもたらし、オフィスエリアとしての魅力度を高める面も

オフィスビルの大量供給が見込まれる虎ノ門周辺や浜松町～品川間のように特定のエリアでオフィスビルの大量供給が行われると、短期的に空室率が上昇し、賃料に下げ圧力がかかることが懸念されます。

しかし、オフィスビルの大量供給は企業集積をもたらし、中長期的にはオフィスエリアとしての魅力度を高める好循環に作用し、当該エリアの賃料水準を押し上げる可能性があります。また、大規模開発に伴い鉄道新線開通や新駅開業な

どの交通インフラ整備が行われるケースでは交通便利性が向上し、エリアの魅力度を高める効果や、最寄り駅からのアクセス性が向上する効果が見込まれます。

過去に大量供給があったエリアの賃料は低迷していない

オフィスビルの大量供給があったエリアの賃料変動を考察するため、2000年末時点のオフィスビルのストック面積^{※4}に対する2001～2018年の新規供給面積(自用の面積含む)の比率(以下、新規供給面積のストック比率という)と2000年末の平均募集賃料に対する2018年末の平均募集

賃料の増減率(以下、平均募集賃料変動率という。)*5を比較すると[図表1-9]、新規供給面積のストック比率の高いエリア([図表1-9]の左寄りのエリア)の平均募集賃料変動率が必ずしも低迷しているわけではありません。すなわち、供給量が多いことだけをもってオフィスエリアとしての魅力度が低下するとは言いきれません。新規供給面積のストック比率が高いエリアの賃料上昇は、新規供給された大規模ビルの賃料自体がエリアの平均募集賃料を押し上げたことに加えて、企業集積がエリア全体の稼働率の上昇をもたらした結果と考えられます。また、新規供給面積のストック比率の上位エリアのうち、海岸・芝浦・品川駅港南口エリアは東海道新幹線品川駅開業、赤坂・青山・六本木エリアと汐留・新橋・虎ノ門エリアはともに都営大江戸線開通・新駅開業が

あり、交通利便性や最寄り駅からのアクセス性の向上が賃料を押し上げた一因と考えられます。

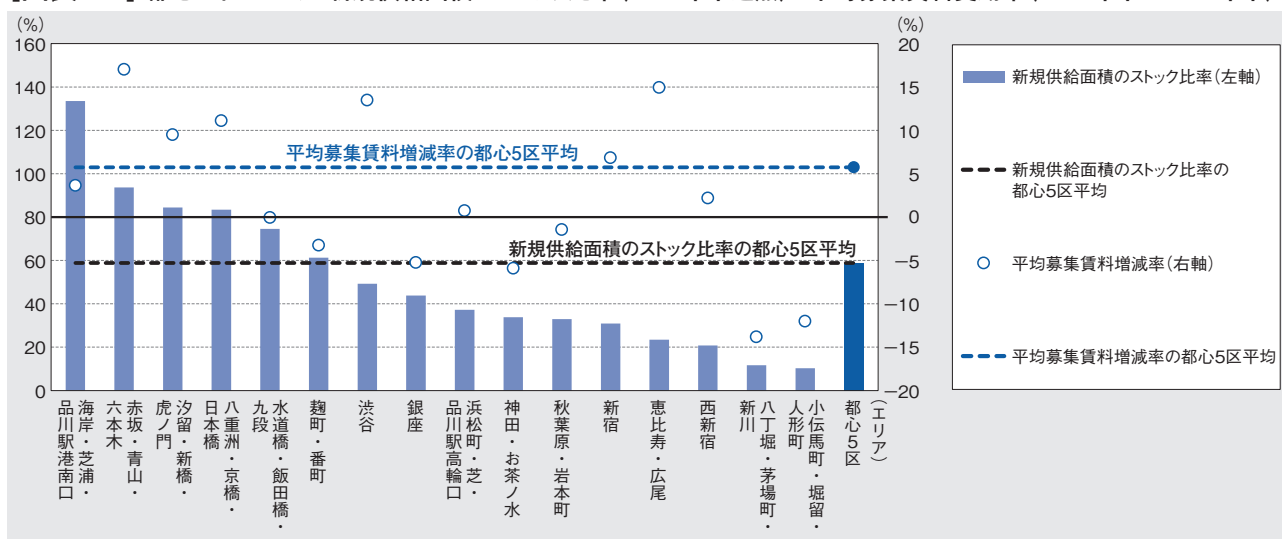
今後の大量供給エリアでも交通インフラ整備が並行して行われるエリアが多い

今後の大量供給エリアでは、海岸・芝浦・品川駅港南口エリアは山手線新駅開業とリニア新幹線開通、汐留・新橋・虎ノ門エリアは東京メトロ日比谷線新駅開業が予定されています。また、渋谷エリアは渋谷駅周辺の大規模開発において歩行者動線の改善が行われ、駅へのアクセス性が向上する見込みです。そのため、上記エリアでは短期的には需給が悪化することがあっても、中長期的にはこれらの交通インフラ整備が需要にプラスの影響を及ぼすことが考えられます。

※ 4: CBRE が公表していた 2000 年末時点の貸室総面積をレントラブル比 60%で割り戻して延床面積ベースに換算

※ 5: 賃料データがない大丸有エリア除く

【図表 1-9】都心 5 区における新規供給面積のストック比率(2000年末起点)と平均募集賃料変動率(2000年末～2018年末)



(注) 新規供給面積(延床面積ベース。自用含む)は都市未来総合研究所データ。賃貸オフィスビルのストック面積はCBREの貸室総面積をレントラブル比 60%(三鬼商事データの都心5区における平均値を基に設定)で割り戻して延床面積ベースに換算。浜松町・芝・品川駅高輪口エリアの新規供給面積は高輪地区を含まない。

データ出所: 三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」、CBRE「不動産白書2001」、都市未来総合研究所「Office Market Research」

2022年までは賃貸オフィスマーケットが大きく悪化する蓋然性は低い

前述のとおり、今後(2019～2024年)のオフィスビルの新規供給面積は過去並にとどまる見通しで、賃貸オフィスマーケットはテナント需要の原動力となる国内景気に左右されやすいと考えられます。国内景気は2019年3月の景気動向指数(CI一致指数)の基調判断が6年2か月ぶりに「悪化」となるなど、後退局面が徐々に近づいている可能性があります。しかし、現状の空室率は非常に低く、2020年竣工ビルのリーシングも順調であること、2021～2022年の新規供給が非常に少ない見通しであることから、少なくとも2022年までは国内景気が大幅に悪化し、空室率が上昇しても水準自体は低位にとどまり*6、賃貸オフィスマーケットが大きく悪化する蓋然性は低いと考えられま

す。2023年以降は国内景気次第の面がありますが、2022年時点でもまとまった空室が少ない状況であれば、2023～2024年竣工物件を早めに確保する動きに繋がる可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※ 6: 2021～2022年の新規供給面積は貸室面積ベースで69万㎡と算出され(レントラブル比60%と仮定)、2019年5月時点の都心5区の貸室面積2,497万㎡(三鬼商事データによる)の2.8%に相当する。ただし、上記の新規供給計画には実際は複合ビルが含まれること、また、新規供給の一方でビルの取り壊しなどが発生すると考えられるため、賃貸オフィスビルのみを対象とした貸室の純増加面積(前年から増加した床面積)ベースでは2.8%よりも低くなる。他方、世界金融危機後の2008～2009年に減少したテナント需要面積75万㎡([図表1-3])は2007年12月時点の貸室面積の3.4%に相当する。したがって、2021～2022年に世界金融危機級のテナント需要の減退が生じる場合でも空室率の上昇は最大で6%程度(<2.8%+3.4%)と推計される。2019年5月の都心5区の平均空室率1.64%を起点にすると最大で7.6%程度と推計される。

最近の民間企業における寮・社宅新設の動き

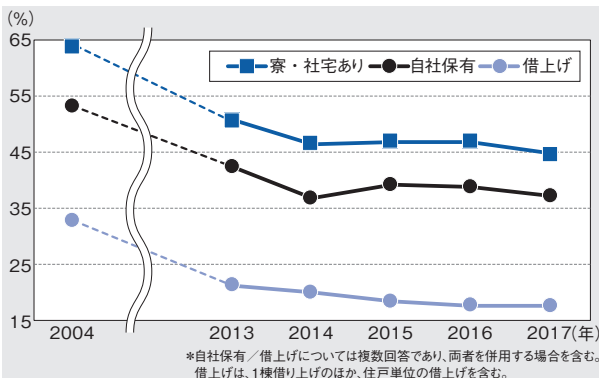
幅広い業種で人手不足が顕在化し人材の確保が重要な経営上の課題となるなか、国内の民間企業において人材確保や囲い込みの一手段として寮・社宅を位置づけ、新設する動きが最近みられます。

民間企業の寮・社宅の導入率は長期的に低下

民間企業の寮・社宅の導入率は長期的に低下傾向

民間企業の寮・社宅は過去、主要な福利厚生施策のひとつとして多くの企業が取り入れており、導入率は高い水準にありました。しかしながらバブル経済の崩壊以降は、景気悪化に伴う福利厚生制度の縮小、資産効率を重視する経営判断や減損会計導入を機とした売却、住宅手当など代替策への転換などを伴いながら、長期にわたり導入率は低下する傾向がみられます〔図表2-1〕。

〔図表 2-1〕 企業の寮・社宅の導入率推移



データ出所：人事院「企業における福利厚生施策の実態に関する調査」

近年、寮・社宅のあり方を見直し施設を新設する動きがみられる

「人手不足」を背景に人材確保・囲い込みの役割期待が強まる

一方で最近、民間企業の寮・社宅のあり方を見直す動きがみられます。国内の生産年齢人口が減少を続けるなか、幅広い業種で人手不足が顕在化しており、企業における人材確保は経営上の重要な課題と位置づけられています。また雇用後の離職率が高止まる^{*1}なか、離職抑制や社員の早期育成も課題となっており、これらに対応する人材の確保や囲い込みの一手段として、寮・社宅を新設する事例が近年みられます〔図表2-2、2-3〕。

組織内のコミュニケーションを促す人的交流機能や職住近接立地などの整備要件が新たな付加価値に

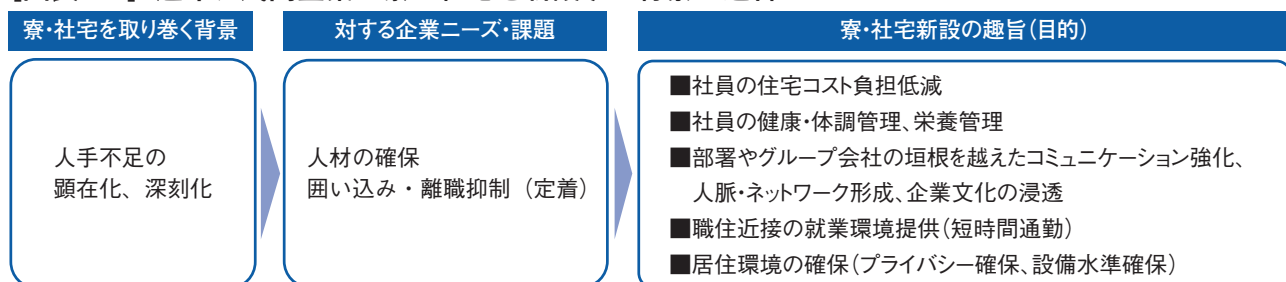
近年新設される寮・社宅では、住宅コスト負担軽減、社員の健康・体調管理といった従来からの役割を担うのに加え、組織やグループ内の人的交流やコミュニケーションの活性化、生産効率向上やワークライフバランス向上のための職住近接といった要素にも重きが置かれるようになっていきます。新設の事例では、人的交流やコミュ

ニケーション活性化の面では、共用部への交流機能の積極的な配置を行うケースが多く、共用ラウンジやリビング・談話コーナー、シェアキッチン、スタディールームなど多様な機能の導入がみられます。職住近接の面では、本社近くに新寮を整備したり、通勤時間を30分程度に短縮できる場所に新たに寮を設置する例がみられます〔図表2-3〕。

老朽化した施設の建替えや統廃合とセットで整備するケースもみられる

かつて高度経済成長期やバブル期に自社保有の寮・社宅が大量に整備され、滅失や売却後の用途変更等によって既に消滅したものも多い一方、残ったものについては築後30～40年、あるいは40年を超え老朽化が進んでいます〔図表2-4〕。これらは居住空間や共用設備の更新や、建物維持管理コストの抑制が必要な部類の施設であり、これらの建替えや統廃合を新設とセットで行うことで更新を一気に進めるケースもみられます。

〔図表 2-2〕 近年、民間企業が寮・社宅を新設する背景と趣旨



出所：都市未来総合研究所

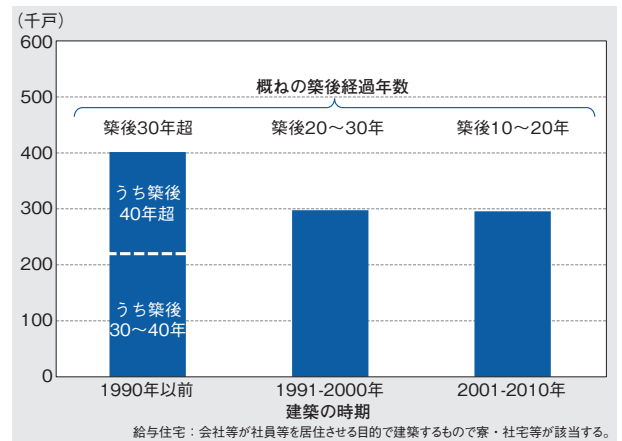
借上げの寮・社宅でも施設形態に広がり

寮・社宅の主な整備、運営形態を〔図表2-5〕に整理しました。このうち借上げでは賃貸住宅を賃借したり、寮・社宅専用施設を運営する専門者の施設を利用するのが主だった形態です。賃貸住宅では近年、人的交流・コミュニケーション機能を共用部に配置した賃貸マンションや、水まわりを共用として居室をシンプルにし、共同キッチンやラウンジなど交流機能を充実させたシェアハウス型のものが出てきました。寮・社宅専用施設でもシェアハウス型の施設が投入され始めており、施設形態に広がりがみられます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※1：厚生労働省データによると、大学卒業者の就業後3年以内の離職率（大学卒業者）は2010年以降3割を超えて推移

〔図表 2-4〕 給与住宅の築年別ストック構成



データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

〔図表 2-3〕 最近の寮・社宅の新設事例

概要	目的	新寮の所在地	整備・運営の流れ	新寮の建物概要
老朽化した自社保有寮を建替えにより集約	・人手不足により求人倍率が上がり、新卒の採用が難しくなっているなかで、社の魅力を高めるために新寮を整備 ・寮者の交流を図り、企画力や協調性の養成も狙う。	福岡市	老朽化した2ヶ所の自社寮を閉鎖。もう1ヶ所の自社寮隣に新築するとともに上記2ヶ所を含め集約。2019年3月に完成	室数183室。共用部にジムや談話室・学習室を設置
分散していた借上寮を新築施設に集約	・寝食を共にすることで、社内の「タテ・ヨコ・ナナメ」の一体感を高め、仕事に役立てる効果を狙う。本社まで30分程度で通勤可能	横浜市	2018年から入居を開始し2019年春に全室入居。入社1年目から4年目までの独身男性社員向け	室数361室。居室にはシャワーブース、ミニキッチン、ミニ冷蔵庫を設置しプライベートの生活空間を確保。共用部にはバーコーナーやカフェコーナー、テラス、談話コーナー、カフェテリア方式の食堂、ランドリー、大浴場、サウナ、シェアキッチン等を設置
シェア型の独身寮をリノベーションにより整備	・グループのシナジー強化を目的に整備。 ・57社・約2万人、業種も多岐にわたるグループ会社社員同士の交流促進を狙う。 ・離職防止対策としても期待	東京都(23区以外)	築27年。2018年に利用が終了した他社の寮。グループの寮の適地であると判断し、リノベーションを実施。2019年3月開設	室数47室。家具付き居室のほか共用スペースのシェアラウンジを設置（オープンキッチン、リビング、ダイニング、ワークラウンジ、一人ひとりのアイデアや価値観をシェアできる可動の棚やブックシェルフ等）。ほか防音仕様のシアタールーム設置
旧寮の建替えにより新寮を整備	・入居同士の対話を通じた交流を促進することにより、「新しい未来をつくる人」を育てる教育寮の建設を狙う。	神戸市	旧寮の建替え更新による整備。2019年夏に完成予定	室数260室。10室をひとまとまりの「クラスター」とし、中央に共有のリビングを配置。1階にホール、食堂を設置。共用部にキッチンやトイレや洗面といったユーティリティをシェアすることで、寮生同士が顔を合わせる機会を増やすよう配慮
グループ社員向けシェア型住宅を本社付近に新設	・性別、年齢、国籍等様々なバックグラウンドを持つ社員の交流によるイノベーションの創造や、若手の人的ネットワークの構築 ・子育て世帯をバックアップするための住環境整備	東京23区内	グループ本社から徒歩圏内にある遊休地にグループ不動産会社が建物を新設。2019年3月に竣工。入居対象は新卒採用の社員、子育て世帯の社員など。	室数42室。共用部にキッチン&ダイニング、ジムスペース、キッズスペース、シアタールーム、スタディースペースほかを設置
通勤時間短縮、安心・快適な住環境確保を目指し男女独身寮を新設	・若手社員のワークライフバランスを重視し、主要拠点への通勤時間短縮と安心で快適な住環境提供を目的とした独身寮を新設 ・当社が推進する「健康経営」の視点から、職場環境だけでなく住環境の充実も支援	東京23区内	2016年から2017年にかけて建物を整備。2020年の完成を目途に、東京23区内に別途、独身寮を整備中	室数315室。共用ラウンジやシアタールームなど、入居者同士のコミュニケーションを促進するスペースを設置。自社商品（建材）を建物に多数活用し、入寮者のエンゲージメント ^{※2} 向上も期待する（左記のうち整備済みの寮のもの）。

※2：一般に、従業員の一人ひとりが企業の掲げる戦略・目標を適切に理解し、自発的に自分の力を発揮する貢献意欲を指し、企業の生産性向上ほか、従業員の離職率低下等への効果が期待される。

出所：各種公開情報から作成

〔図表 2-5〕 寮・社宅の主な整備、運営形態

所有形態	整備形態／利用形態	特徴
自社保有	新規に追加	老朽化施設の再整備を進めるものなど。事業所の近辺に新規に整備するほか、複数の寮・社宅を1ヶ所に集約移転するパターンもみられる。新設施設内の交流・コミュニケーション機能の充実が近年の特徴のひとつで、リノベーションによる整備事例もみられる。
	建替え・統廃合	
借上げ	賃貸住宅を賃借（賃貸マンションやシェアハウス）	近年、コミュニケーションスペース併設など、寮・社宅専用に関連された物件も供給されている。貸室料金を抑えたシェアハウス型 [※] も近年、普及している。
	寮・社宅専用施設を利用	食事サービス提供、共同浴場設置など、自社保有の寮・社宅に近い形態。一棟利用の場合、ニーズにあわせて仕様や運用ルールを変更可能なケースもある。シェアハウス型 [※] もみられる。

※一般に水まわりを貸室内に置かず共用とし、共同キッチンやラウンジなど交流機能を充実させた仕様が特徴。従来社員寮等であった建物を賃貸物件としてリノベーションしたものも多くみられる。

出所：都市未来総合研究所

三大都市圏の世帯数の2019年推計～前回推計と比べ、ピークまでの期間が5年遅くなった首都圏・中京圏～

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）」の2019年推計の公表（5年毎）を受け、三大都市圏^{*1}の世帯数の推計について整理を行いました。

三大都市圏の世帯数は、首都圏では2030年、中京圏では2025年、近畿圏では2020年まで増加が見込まれています〔図表3-1〕。首都圏、中京圏に関しては前回（2014年）推計と比べ、ピークまでの期間が5年遅くなっています。

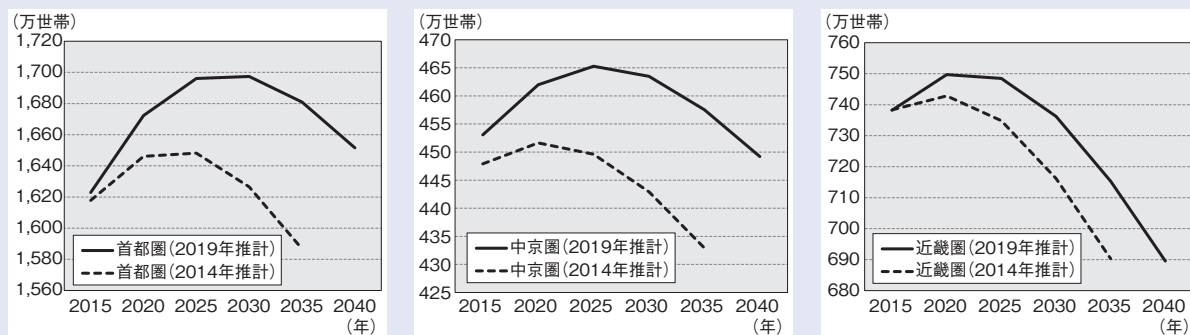
年齢階級別、家族類型別のデータから世帯主層別の2019年推計を整理すると各圏域で全体〔図表3-1〕の傾向と異なる特徴がみられます〔図表3-2〕。首都圏と近畿圏の29歳以下の単独世帯は2015年以降減少傾向です。一方、中京圏の同世帯は2020年まで増加しており、2025年まで比較的安定して推移することが見込まれます。35～44歳の家族世帯は2015年以降減少傾向ですが、2030年には底打ちの傾向がみられ、首都圏や中京圏でその傾向が顕著です。45～59歳の家族世帯は2025年まで全ての圏域で増加が見込まれ、増加率は首都圏が最も高くなっています。

なお、2018年度住宅市場動向調査によると住宅の一次取得者と二次取得者の世帯主の平均年齢は〔図表3-3〕の通りです。35～44歳の家族世帯は一次取得者が多い世帯層、45～59歳の家族世帯は二次取得者が多い世帯層と考えられます。

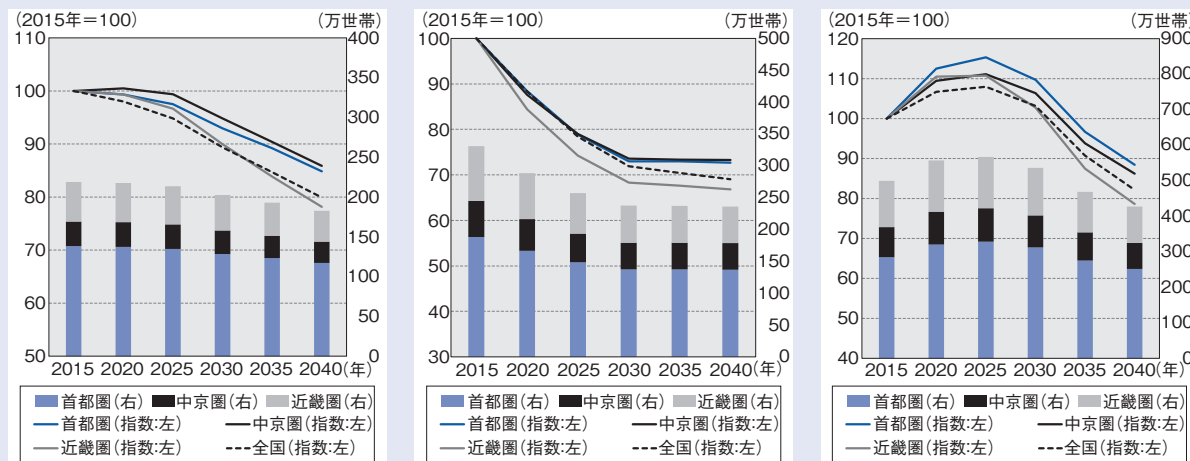
（以上、都市未来総合研究所 丸山直樹）

※1：首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、中京圏（岐阜県、愛知県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）

〔図表 3-1〕 圏域別2019年推計と前回（2014年）推計との比較（左：首都圏、中央：中京圏、右：近畿圏）



〔図表3-2〕 世帯主層別2019年推計（左：29歳以下の単独世帯、中央：35～44歳の家族世帯、右：45～59歳の家族世帯）



図表 3-1～2 のデータ出所：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）」

〔図表3-3〕 住宅の一次取得者と二次取得者の世帯主の平均年齢

住宅の取得者	世帯主の平均年齢
住宅の一次取得者（初めて住宅を取得した世帯）	注文住宅40.4歳、分譲戸建37.7歳、分譲マンション38.8歳、中古戸建43.5歳、中古マンション42.1歳
住宅の二次取得者（2回目以上の取得となる世帯）	注文住宅59.5歳、分譲戸建47.6歳、分譲マンション55.4歳、中古戸建53.2歳、中古マンション56.8歳

出所：国土交通省「2018年度住宅市場動向調査」

不動産トピックス 2019. 7

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）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432（代表）

※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。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図した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。