

3

March, 2025

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
～上昇に鈍化がみられる25歳から64歳世帯の
借家比率～ 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

持ち家と借家の住宅比率に関する近年の動向

～上昇に鈍化がみられる 25 歳から 64 歳世帯の借家比率～

住宅・土地統計調査「住宅及び世帯に関する基本集計」^{※1}によると、住宅ストックにおける持ち家・借家比率は全体として長期で安定して推移している一方、25～64歳世帯の借家比率は上昇傾向です。ただし、直近(2023年)では借家比率の上昇に鈍化(上昇幅の縮小)の傾向がみられました。

● 全体の持ち家・借家比率は安定して推移も 25～64歳世帯の借家比率は近年上昇傾向

2023年住宅・土地統計調査「住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)」によると、全国で持ち家に居住する世帯は3,388万世帯、同借家は1,946万世帯で、その比率^{※2}は概ね6対4で長期的に安定して推移しています[図表1]。

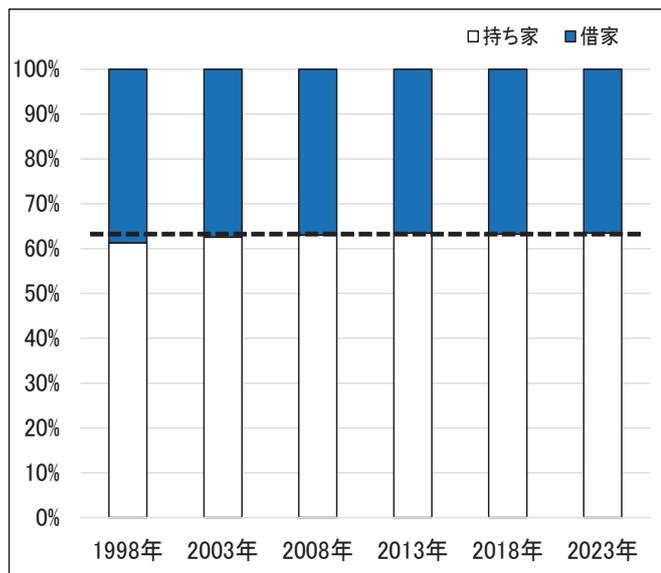
一方、年齢階級別^{※3}に借家比率をみると、25～64歳世帯の借家比率は上昇傾向で、2023年には45.0%まで上昇しています[図表2]。その理由としては、借家比率が

77%と高い単独世帯が未婚・晩婚化等により増加^{※4}していることがあげられます[図表3]。

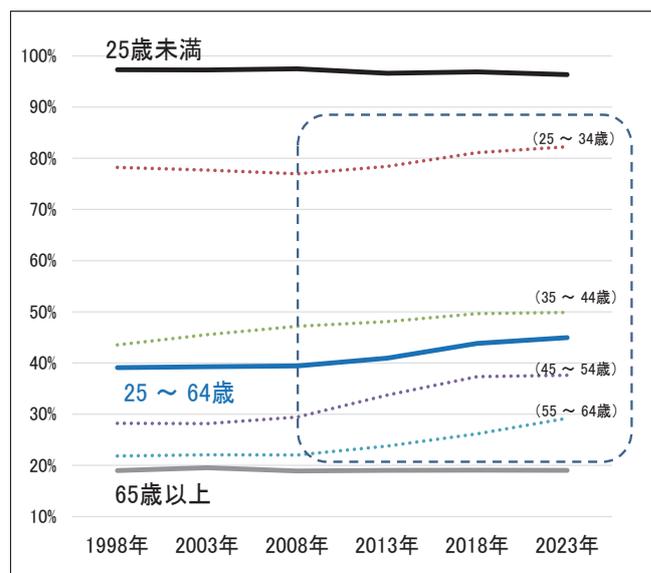
なお、25～64歳世帯の借家比率上昇に対し、全体の持ち家、借家比率が安定している理由としては、持ち家比率が81%と高い65歳以上の世帯数が他の年齢層と比べ大きく増加していることがあげられます[図表4]。

※1：住宅・土地統計調査は5年ごとに公表(最新は2023年の確報集計で2024年に公表)
 ※2：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(以下、同じ)。
 ※3：家計を主に支える者(世帯主)の年齢(以下、同じ)
 ※4：25～64歳世帯全体の1/3程度(2023年33%)を占める単独世帯が147万世帯増加

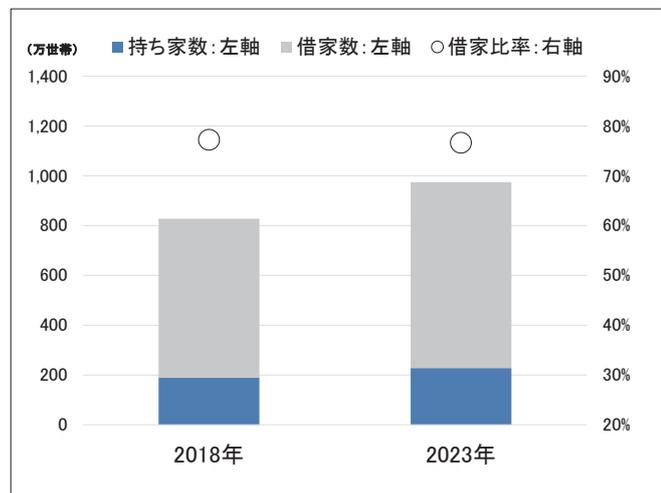
[図表1] 住宅ストックにおける持ち家・借家比率：全国



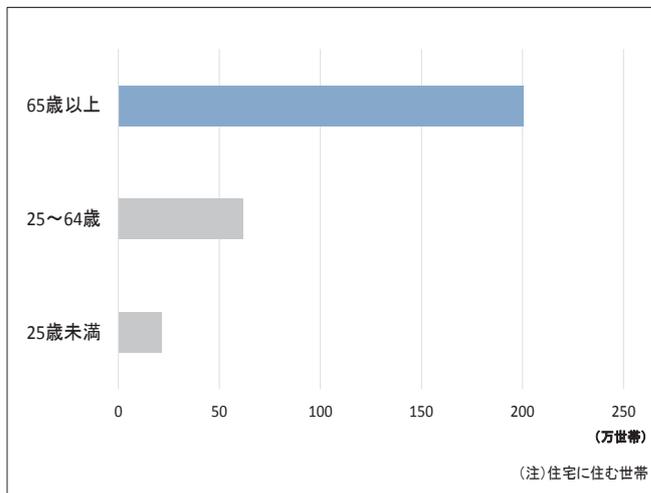
[図表2] 年齢階層別の借家比率：全国



[図表3] 25～64歳の単独世帯数と借家比率：全国



[図表4] 2018～2023年の年齢階層別世帯増加数：全国



図表1～4のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

● 2023年は25～64歳世帯の借家比率上昇に鈍化がみられる

25～64歳世帯の借家比率は上昇が続いているものの、その上昇幅は2013年から2018年の2.9% ptに対し、2018年から2023年は1.1% ptと上昇に鈍化（上昇幅の縮小）がみられます〔図表2〕。25～64歳世帯の借家数は2023年も引き続き増加しているものの、2018年には減少した持ち家数が2023年は概ね横ばいで維持されています〔図表5〕。

家族世帯、単独世帯別の25～64歳の持ち家比率は2018年から2023年にかけて25～54歳世帯で上昇しており、その上昇幅は年齢が低い家族世帯で大きく、2023年に持ち家数が概ね横ばいとなった一因とみられます〔図表6〕。低金利や収入増加が続いてきたことで住宅購買力が上昇してきたほか、東京都心部では資産形成の一環として若年層が住宅購入を急ぐ動きなども報じられており、住宅

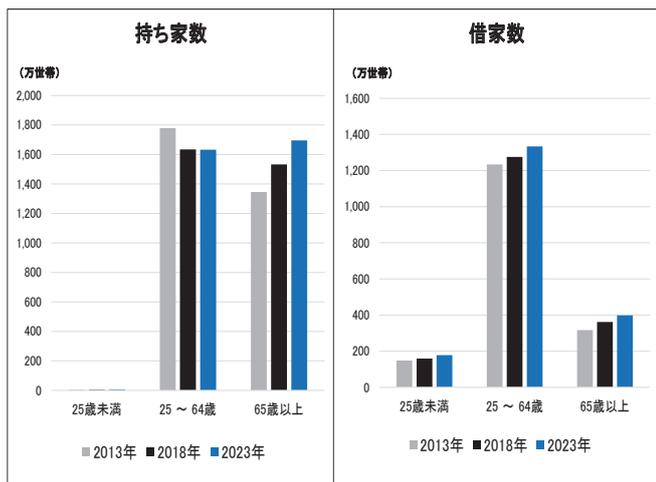
価格の更なる上昇期待が持ち家率の上昇に繋がっているとみられます。

金利に関しては日本銀行の政策金利が引き上げ方向であるものの、長期的にみれば依然低位で推移しています。賃金構造基本統計調査の2024年速報によると、平均賃金は比較可能な1976年以来の最高値となり、前年比で3.7%上昇しています〔図表7〕。住宅価格（東京圏^{※5}の例）は上昇基調であり、2024年も高水準です〔図表8〕。これら動向が続く場合、若年層を中心に住宅取得が促され、25～64歳の借家比率は2018年から2023年のトレンドが継続するか、さらに上昇が鈍化する可能性があります。

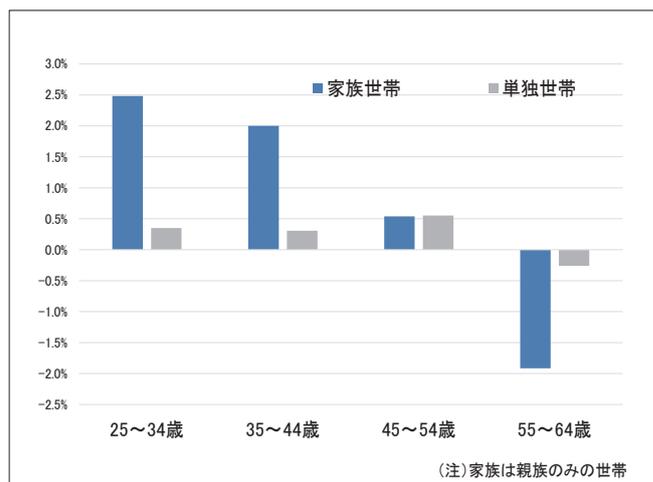
（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

※5：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

〔図表5〕年齢階層別の持ち家・借家数の推移：全国



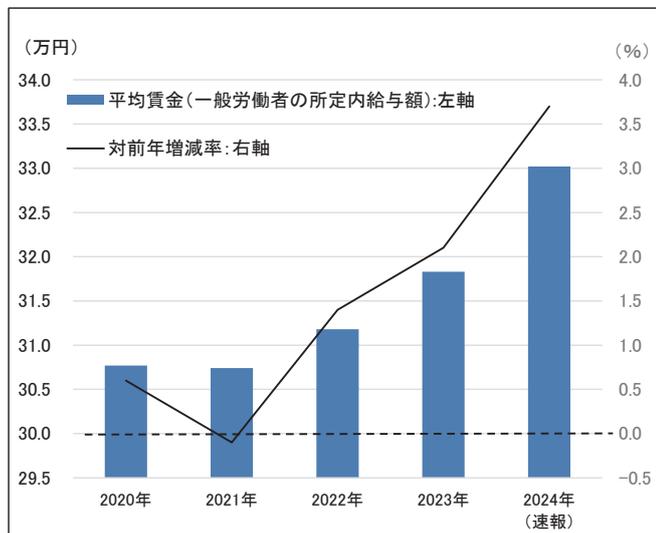
〔図表6〕2018-2023年の年齢階級別持ち家比率変動幅：全国



〔注〕家族は親族のみの世帯

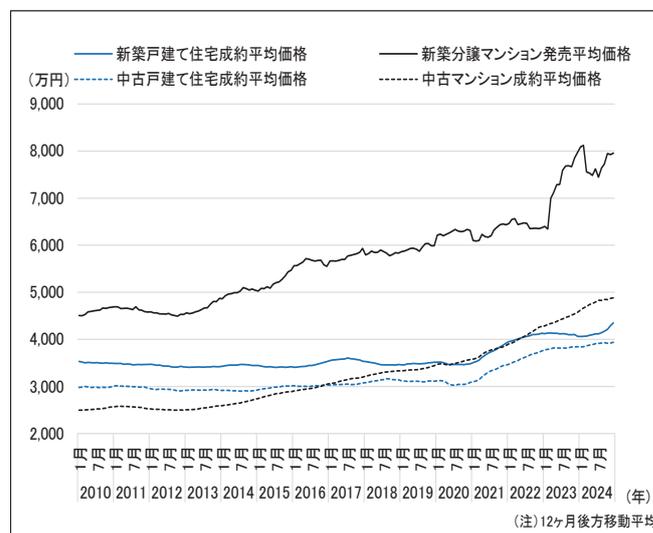
図表5、6のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

〔図表7〕平均賃金の推移：全国



データ出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」

〔図表8〕住宅価格の推移：東京圏の例



データ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



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

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

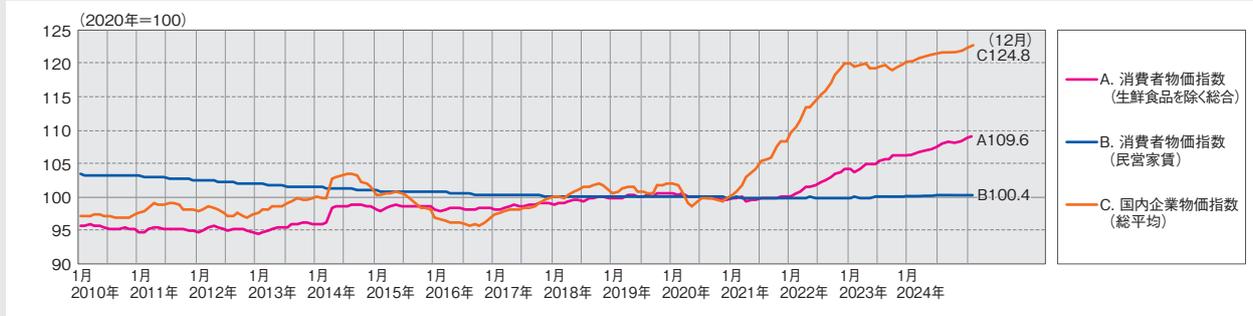
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

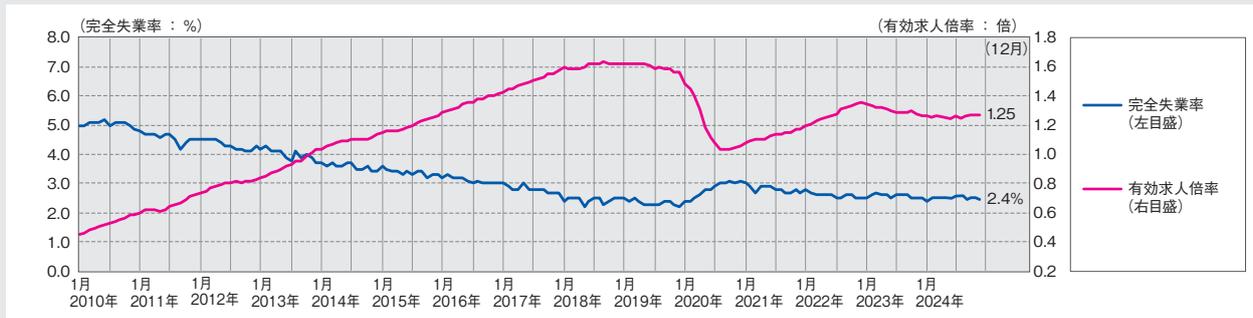
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

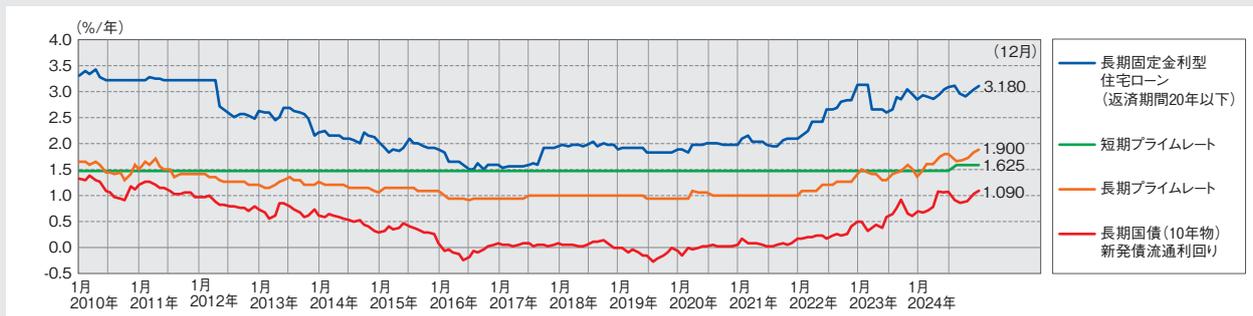
図5 雇用情勢



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：総務省統計局「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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

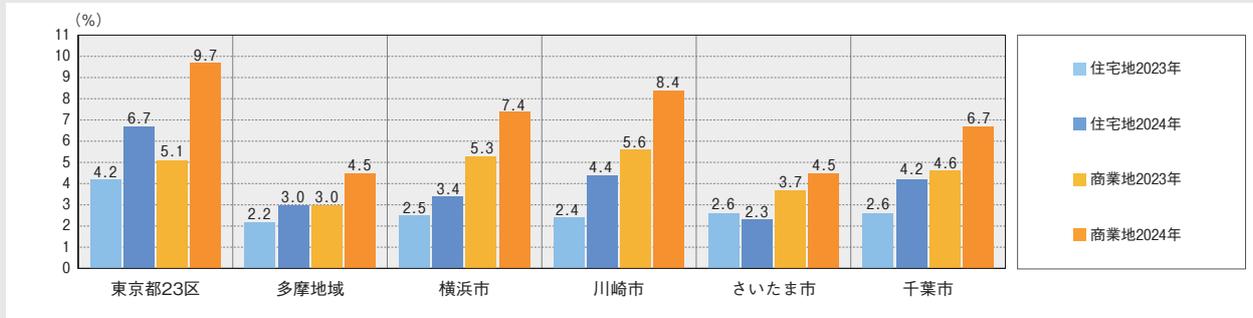
- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機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)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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はいずれも原稿作成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

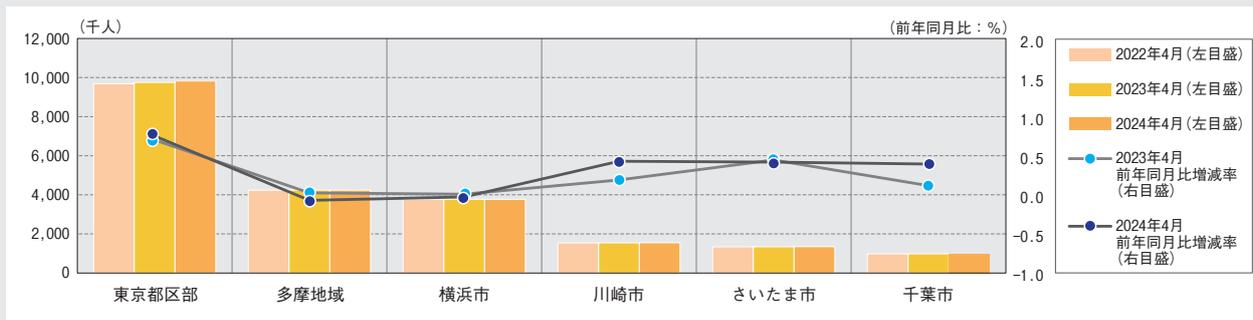
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

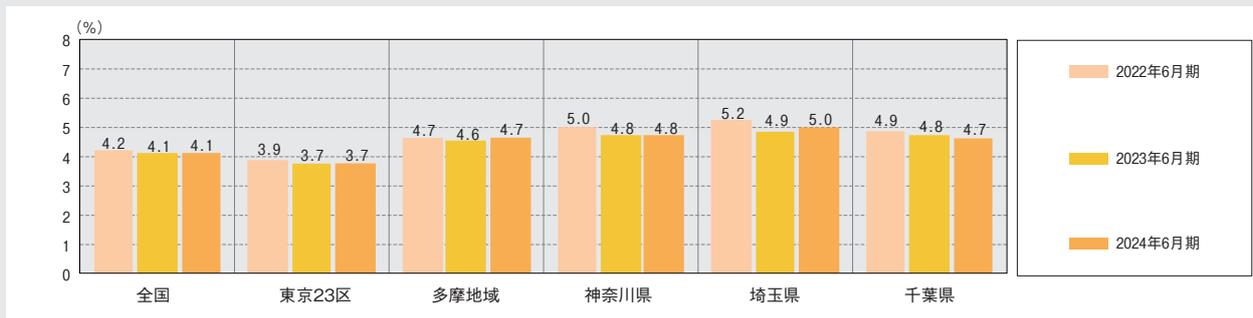
図2 総人口の推移



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2024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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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

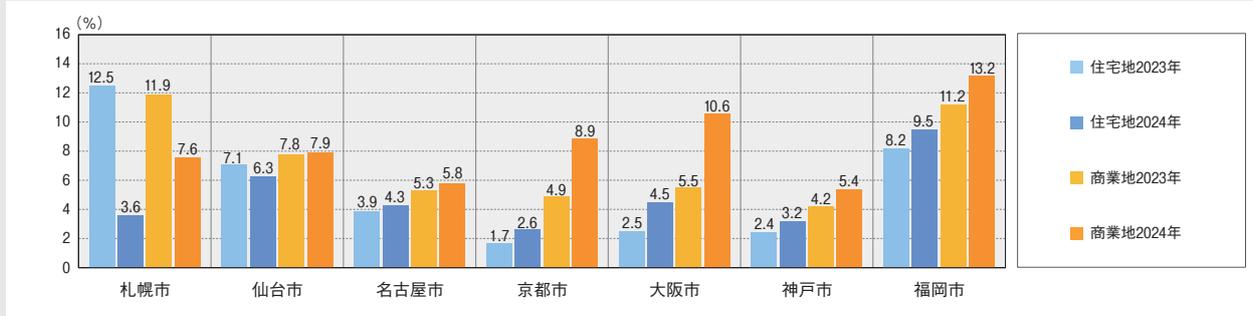
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

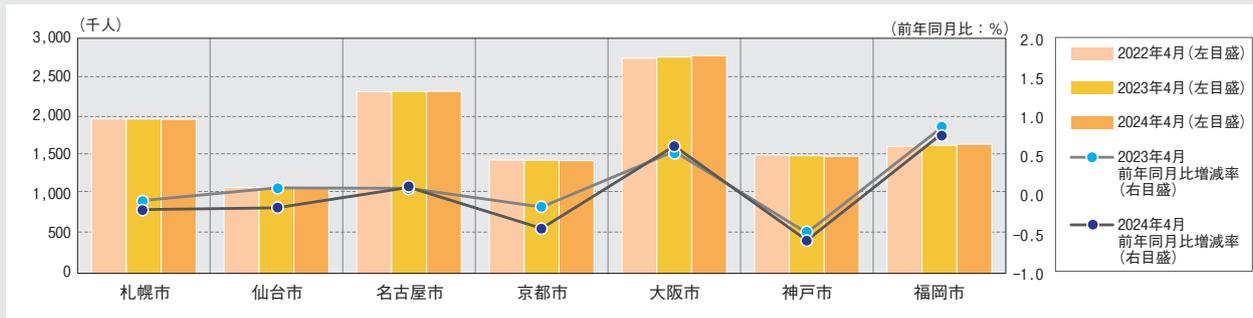
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

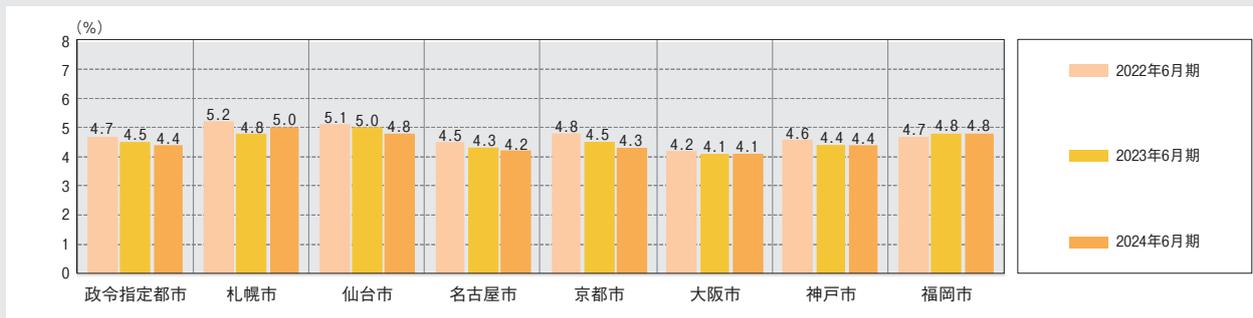
図5 総人口の推移



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2024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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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の。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

東京圏の持ち家・借家別の将来世帯推計

全国と同様、東京圏^{※1}においても2018年から2023年の25～64歳世帯の借家比率は上昇が鈍化しています〔図表1〕。

2024年に公表された国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、東京圏の世帯数は全体としては2035年に1,870万世帯まで増加し、その後は減少する予想である一方、世帯主の年齢階級別にみるとその動向は様々です〔図表2〕。当将来推計をもとに2018年から2023年の借家比率のトレンドが継続した場合の2035年までの持ち家・借家別の世帯数を算定すると^{※2}、持ち家、借家ともに増加が続き^{※3}、2035年の持ち家世帯数は1,028万世帯、借家世帯数は842万世帯となり、持ち家世帯が借家世帯を186万世帯上回ることが見込まれます〔図表3〕。

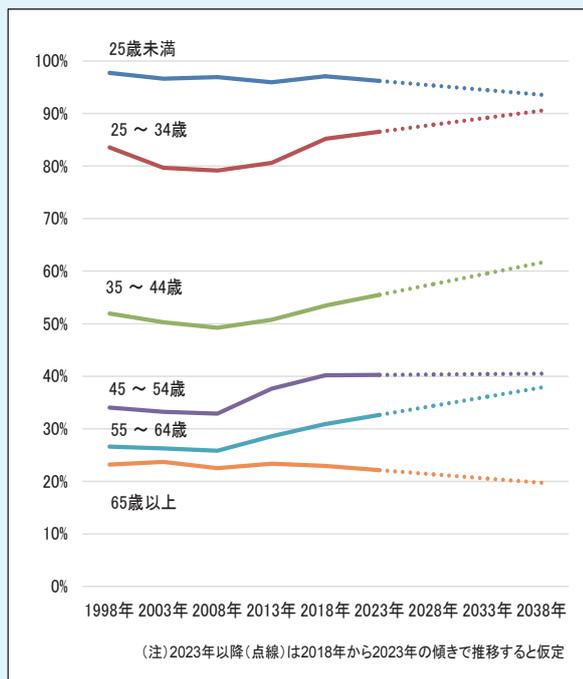
(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

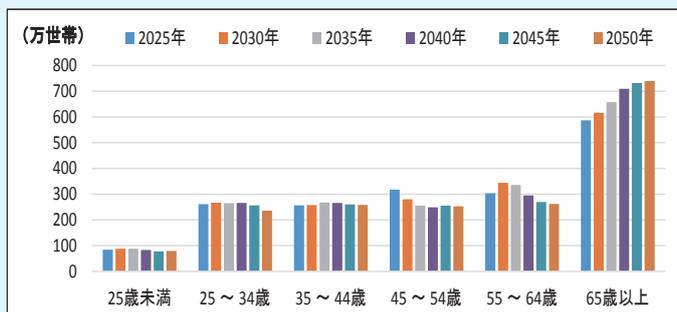
※2：借家世帯数は、年齢階級別世帯推計に図表1で年齢階級別に仮定した借家比率を乗じて求めた年齢階級別の借家世帯数を2025年と2030年、2035年の各年で合計(持ち家世帯数についても同様)

※3：2025年～2035年に持ち家は27.2万世帯、借家は32.3万世帯増加する。2025年～2030年と比べた2030年～2035年の借家世帯数の増加幅(率)は12.2万世帯縮小(-1.5% pt)し、持ち家世帯の10.5万世帯縮小(-1.1% pt)を上回る。

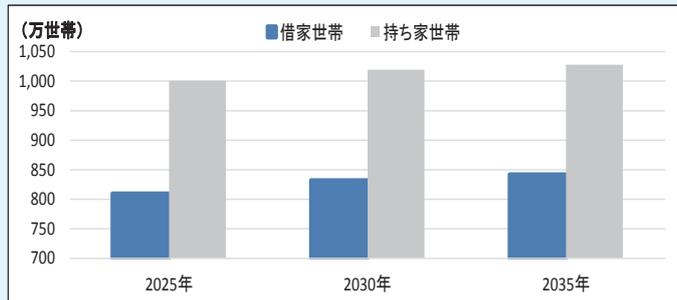
〔図表1〕年齢階層別の借家比率：東京圏



〔図表2〕年齢階層別世帯数の将来推計：東京圏



〔図表3〕持ち家・借家別世帯数の将来推計：東京圏



図表1のデータ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

図表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)」(2024年推計)

図表3のデータ出所：※2参照

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

みずほ信託銀行株式会社