

東京都区部における持ち家世帯の居住状況

-2023年住宅・土地統計調査（確報）その①-

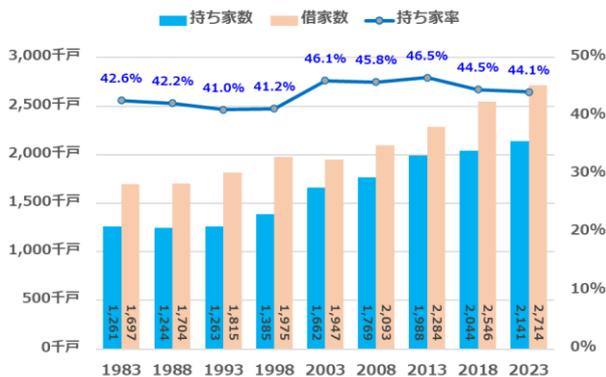
大和不動産鑑定株式会社
 主席研究員 竹内 一雅

- ・住宅・土地統計調査（2023年確報）をもとに東京都区部持ち家世帯の居住状況を整理した。
- ・都区部では、持ち家数が増加する一方で、持ち家率は2013年以降に低下している。持ち家の増加よりも借家の増加が多いためだ。持ち家の中では11階建て以上の共同住宅の増加が顕著だ。持ち家に占める共同住宅の比率は56%だが、2021年以降の築浅物件では52%と一戸建て比率が上昇。
- ・世帯主年齢30～50歳代（持ち家一次取得層）では持ち家率が低下。不動産価格高騰などが影響か。
- ・2018～23年の持ち家+9.7万世帯の内、総世帯数増減要因+13.3万世帯、持ち家率要因-3.6万世帯。
- ・住宅を取り巻く環境（住宅価格、金利、建築コスト）や人口構造（人口減・少子高齢化、単独世帯化、外国人増加）の大幅な変化が続く可能性が高く、居住選択への影響には注視が必要だろう。

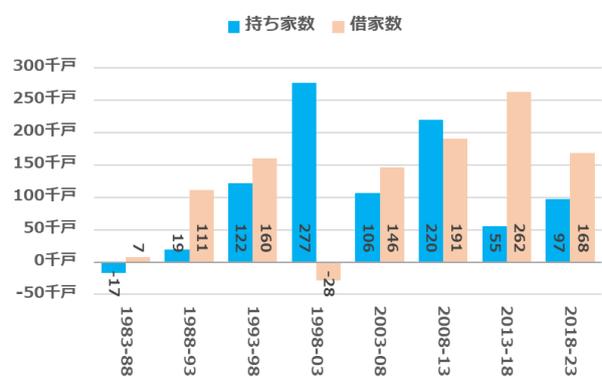
1. 都区部の住宅数と持ち家数の推移

- 東京都区部では住宅数の増加が続いており、2018年から23年の5年間に、持ち家数は9.7万戸の増加、借家数は16.8万戸の増加。持ち家率は2018年の44.5%から44.1%へと低下した（図表1、2）。
- 持ち家のうち共同住宅比率は56%に上昇。特に11階建て以上で増加し、一戸建は減少（図表3、4）。

図表1： 持ち家数・借家数、持ち家率（都区部）

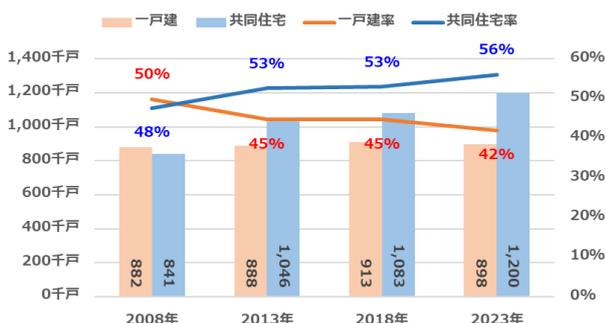


図表2： 持ち家・借家増減数（都区部）



（出所）住宅・土地統計調査（以下、特に記す場合以外は同じ）。（注）対象は都区部（以下、特に記す以外は同じ）。（注）上記図表での持ち家率＝持ち家住宅数/所有関係別総住宅数（不詳値を除く）。借家率は55.9%。なお、所有関係不詳等を総数に含めた持ち家率は41.0%、借家率は52.0%。

図表3： 一戸建て・共同住宅別 持ち家数



図表4： 戸建て・共同住宅別 持ち家増減数



（注）戸建て、共同住宅のほかに、建て方別の区分としては、長屋建、その他があるが、総戸数の2%にすぎない

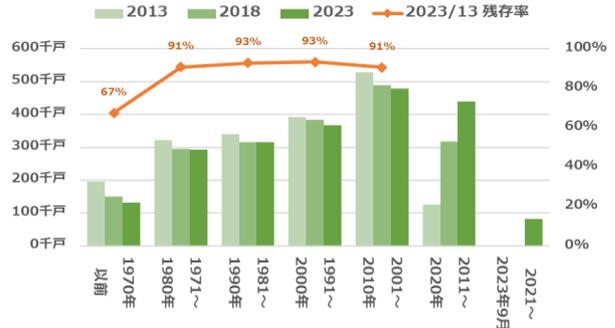
- 持ち家の共同住宅比率は56%だが、2021～23年竣工住宅では52%と、築浅物件で共同住宅比率が低下（一戸建て比率が上昇。図表5）。なお、持ち家のうち2001年以降に建築された住宅の比率は47%。
- 持ち家の建替え等による減少を建築年別にみると、1970年以前の竣工住宅は2013～23年の10年間に戸数が2/3に減少（図表6）。1971～2010年竣工の住宅では戸数の残存率に築年別の差は小さい。

図表5： 建築年別建て方別持ち家住宅数(2023年)



(注)共同住宅比率:建築時期ごとに持ち家共同住宅数を持ち家総数で除した比率。持ち家率計算では総数に不詳値を含む(以下図表も同じ)

図表6： 建築年別持ち家住宅数と2013年比残存率

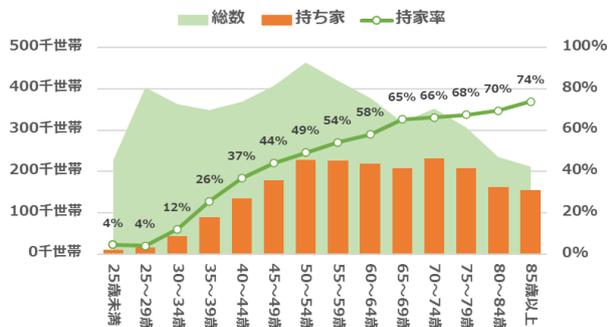


(注)上図で2011～20年の持ち家住宅数が調査年ごとに異なるのは、2013年、2018年の調査では期間の一部のみが調査対象のため。

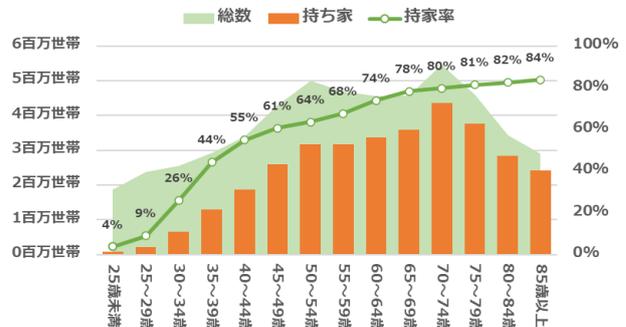
2. 世帯主年齢別にみた持ち家数・持ち家率

- 都区部の持ち家数は、世帯主の年齢が50～54歳となるまで増加が続いている（図表7左図表）。持ち家率はすべての年齢層で全国を下回っている（図表7左右図）。都区部は全国と比べ、世帯主年齢40歳代までの若年世帯の集積が高く増加がみられることが、都区部の住宅需要を下支えしている。
- 2018～23年の持ち家数の増加は、世帯主年齢50～64歳と75歳以上などでみられる（図表8）。持ち家数が増加した年代も含め、ほとんどの年齢層でわずかながら持ち家率は低下。一次取得層に当たる30～50歳代の、2013年以降の持ち家率低下には、不動産価格高騰などの影響もあったと思われる。

図表7： 世帯主年齢別総世帯数・持ち家数・持ち家率(2023年)
(都区部)

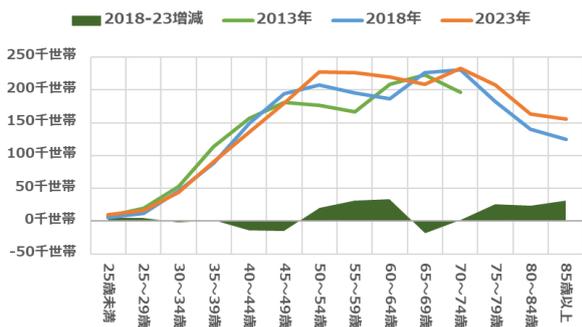


(全国)



(注)家計を支える者の年齢別・住宅の所有の関係別主世帯数。総数は居住世帯ありの住宅数。

図表8： 世帯主年齢別持家数・持ち家率とその増減(都区部、2013～23年)
(持ち家数)



(持ち家率)

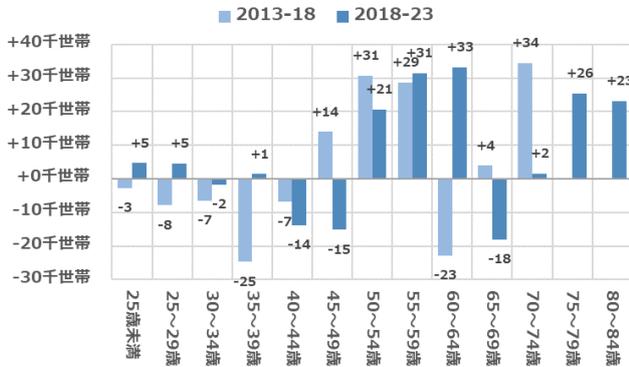


(注)2013年に最高齢の年齢区分が変更されたため、左図の2013年値は75歳以上は非記載。右図の年齢別持家率の総数は不詳を含む。

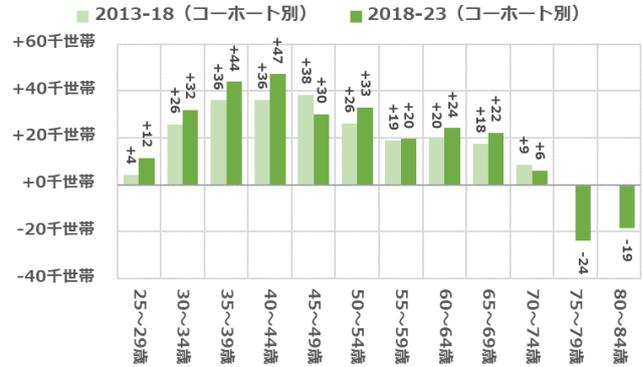
3. 世帯主年齢別にみた持ち家数増減と増減要因

- 5年毎の世帯主年齢別持ち家増減数（図表9）は、年齢別人口構成の偏在を強く反映している。そこで、同時期に出生した世代別（コホート別）に5年毎の持ち家数の増減をみると（図表10）、2013～18年と比べ、2018～23年には、多くの年齢層で持ち家世帯数の増加がみられた。

図表9： 年齢別持家数(世帯数)の増減



図表10： コホート別 持ち家数(世帯数)の増減



(図表9注)2018-23年の年齢別増減数は、図表8の左図(持ち家数)における「2018-23増減」のグラフと同じもの。

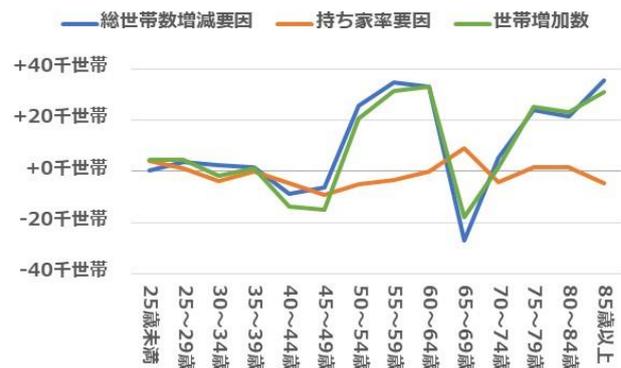
(図表10注)数値説明例:2023年時点の世帯主年齢40～44歳(1979～83年頃生まれ)の持ち家数は、2018年(5年前)の35～39歳の持ち家数と比べ47千世帯増加。図表7(左図:都区部)の世帯主年齢別総世帯数で示されるように、2023年の40～44歳世帯数は、45～49歳世帯数より少ないことなどが、図表9での同年齢の減少(-14千世帯)につながっている。

- 持ち家増減数を、総世帯数増減要因と持ち家率要因に分けたところ（図表11）、2018～23年の持ち家増加数+9.7万世帯のうち、総世帯数増減要因が13.3万世帯の増加、持ち家率要因が3.6万世帯の減少だった。
- 持ち家率要因は多くの年齢層でマイナスのため、持ち家増加要因のほとんどが総世帯数増加要因によるものだ。ただし、総世帯数増減要因でプラス効果が顕著に現れたのは一部の世代（団塊世代・団塊ジュニア世代等¹⁾）に偏っている（図表11）。

図表11： 世帯主年齢別 持ち家世帯数増減要因 (2013-18年)



(2018-23年)



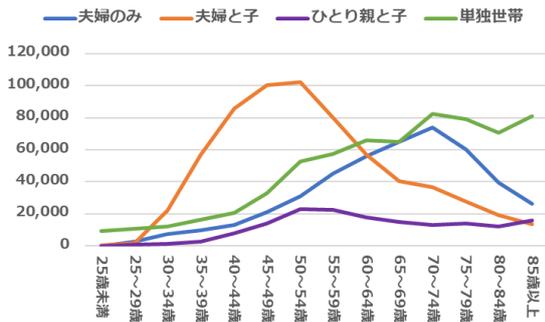
(注)ここでは、持ち家世帯増減数=総世帯数増減要因+持ち家率要因=(総世帯数増減×前期持ち家率)+(今期世帯数×持ち家率変化幅)とした
(注)2013年調査では対象統計の最高年齢区分が「75歳以上」であり、2018年以降は「85歳以上」に変更されたため左右2図の年齢区分が異なる。

¹⁾ 一般に団塊世代とは1947～49年頃生まれを、団塊ジュニア世代とは1971～74年頃生まれを指すことが多い。

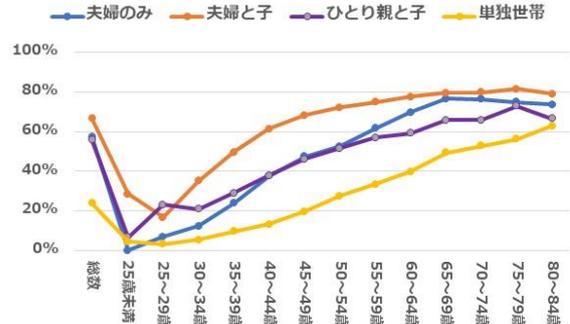
4. 家族類型別・世帯主年齢別の持ち家数

- 2023年時点の家族類型別に世帯主年齢別持ち家世帯数と持ち家率を示したのが図表12と13である。
- これらによると、世帯主年齢30歳代前半から40歳代までの夫婦と子供からなる世帯が、新規の持ち家取得の中心といえそうだ(図表12、13)。
- 20歳代~40歳代のコーホート別に持ち家数の増減をみると(図表14)、夫婦と子の世帯では、40歳代前半までは2013~18年とほぼ同水準に増加しているが、40歳代後半で増加幅が大きく縮小し、50歳代では減少に転じている²。一方、単独世帯では、すべての年齢層で顕著な増加がみられる。

図表12: 家族類型別・世帯主年齢別 持ち家世帯数(2023年)



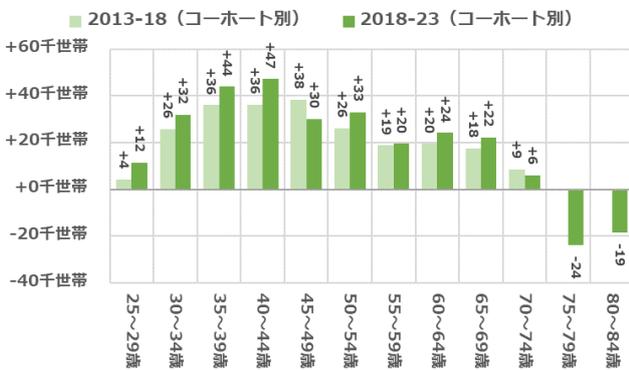
図表13: 家族類型別・世帯主年齢別 持ち家率(2023年)



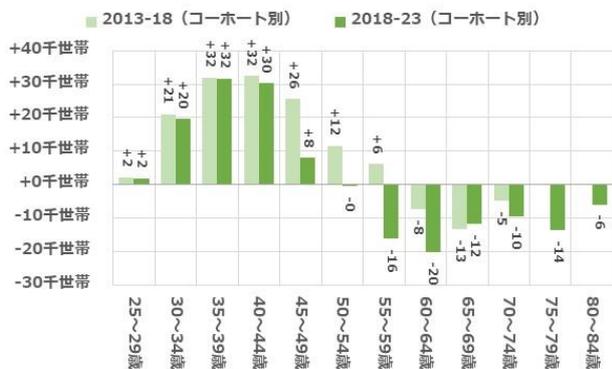
(図表13注)各世帯主年齢別家族類型別持ち家世帯数を当該年齢別家族類型別の総世帯数で除して持ち家率を計算した。

(注)50歳代以降で、夫婦と子供からなる世帯の持ち家世帯数や持ち家率が減少し、夫婦のみの世帯や単独世帯数が増加するのは、子供の独立や夫婦の離別・死別により、夫婦と子供からなる世帯から夫婦のみの世帯へ、そして単独世帯へと、家族類型が変化するため。

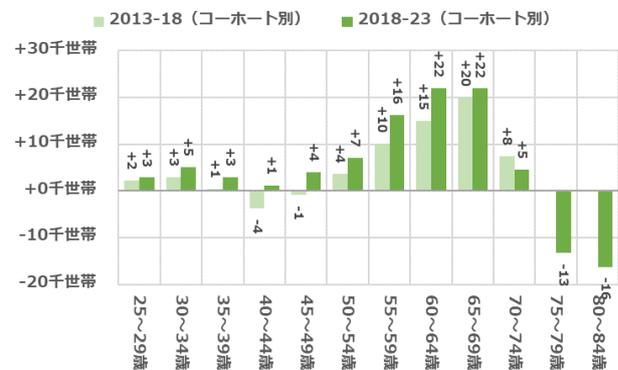
図表14: コーホート別 持ち家増減数(総数、再掲)



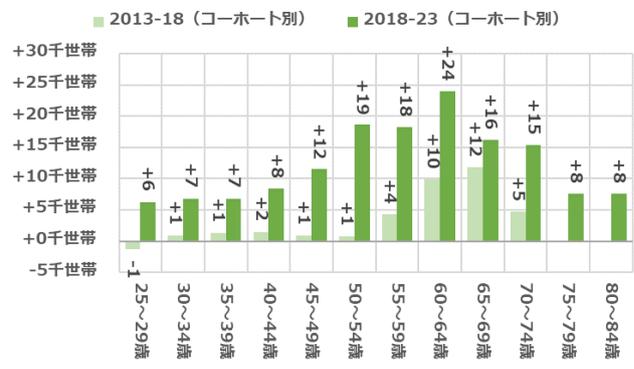
(夫婦と子世帯)



(夫婦のみ世帯)



(単独世帯)

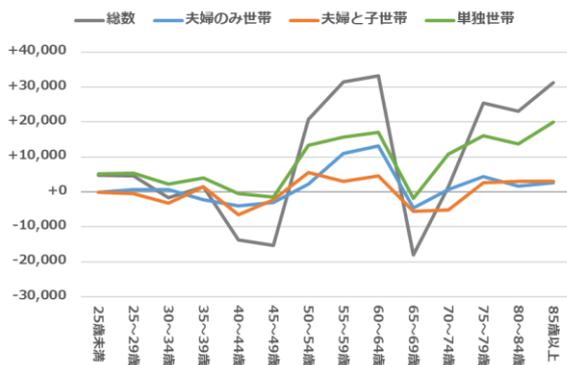


² 竹内一雅「東京都区部の住宅価格高騰と持ち家世帯の収入-2023年住宅・土地統計調査(確報)その②-」で、世帯主年齢別の世帯年収と持ち家数との関係を確認している。

5. さいごに

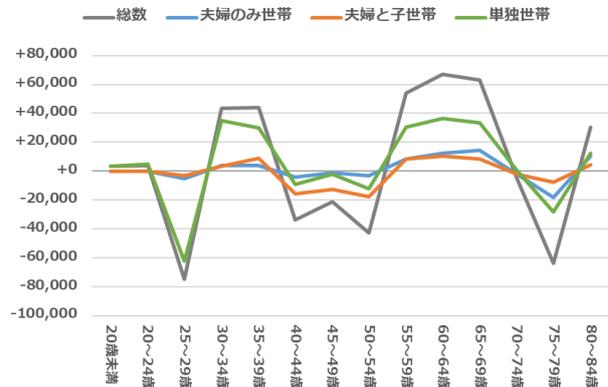
- 世帯主年齢別・家族類型別持ち家数の増減数の実績（2018～23年）が図表15であり、2025～30年の将来予測が図表16である。図表16の将来予測（2025～30年、東京都）をみると、世帯主年齢30歳代の増加が予測されており、この年齢層での住宅需要の増加（持ち家数についても総世帯増加要因による持ち家増加）が期待できそうだ。
- 分譲マンション価格の高騰や家賃の上昇など、近年、都区部の住宅市況は激変の中にある。今後、住宅を取り巻く環境変化（住宅価格高騰、金利上昇、物価上昇、建築コスト上昇）や、人口構造の変化（人口減少、少子高齢化、単独世帯化、外国人人口・世帯の増加）が加速することで、居住選択（持ち家取得や借家需要の変化）への影響がさらに大きくなる可能性が高く、それら外部環境の変化と影響への注視が必要と思われる。

図表 15: 世帯主年齢別・家族類型別
都区部 持ち家世帯増減数 (2018-23年)



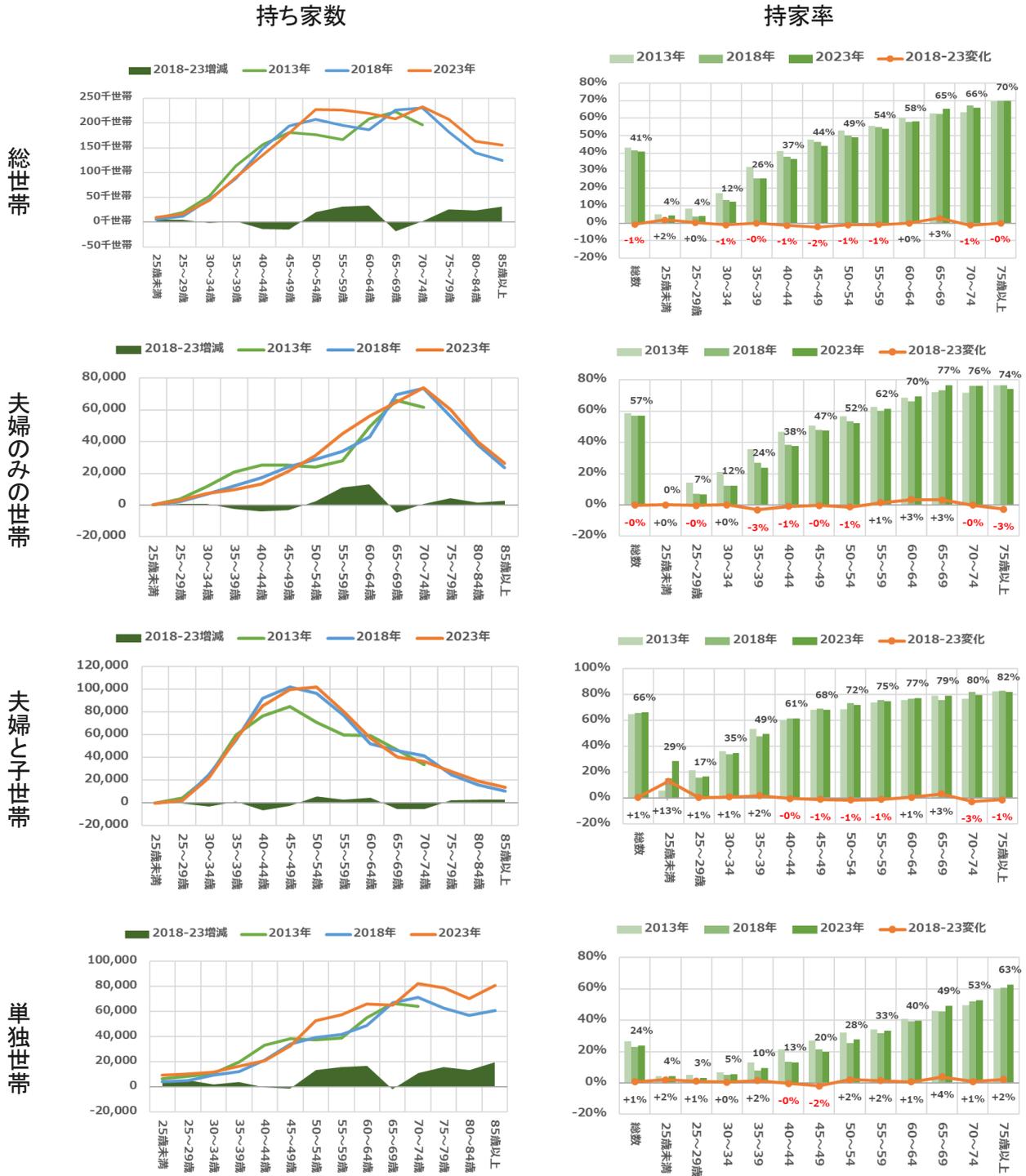
(注) 家族類型としては、上記のほか、その他の親族世帯(夫婦と両親からなる世帯、三世帯世帯、兄弟姉妹からなる世帯)、非親族世帯などがある。

図表 16: 世帯主年齢別・家族類型別
都区部 一般世帯増減数 予測 (2025-30年)



(出所) 東京都「東京都世帯数の予測」(2024.3)、(注) 東京都の世帯数予測による世帯の定義は一般世帯(国勢調査と同様)であり、住宅・土地統計調査の普通世帯とは異なる。

(参考)図表 17: 家族類型別にみた世帯主年齢別持ち家数・持ち家率



<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。

