

東京都区部の家賃上昇と借家世帯

-2023 年住宅・土地統計調査（確報）③-

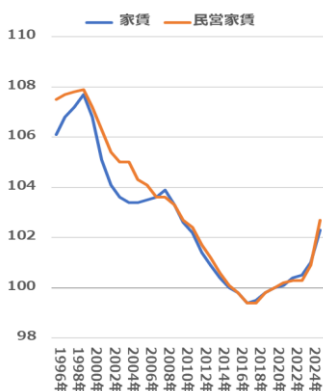
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・都区部では家賃の上昇が著しい。1999 年以降、家賃は長期の下落・低迷状況にあったが、2018 年頃から上昇に転じ、住宅・土地統計調査によると 2018～23 年に平均家賃は+12%の上昇となった。
- ・都区部の家賃上昇に関しては、1 畳当たり家賃の上昇とともに、最近では面積の広い借家の増加も貢献していそう。150 m²以上の住宅に占める借家の比率は 10 年前の 5%から 30%へと急増。
- ・世帯主年齢 25～54 歳の中・高所得世帯（世帯年収 500～1500 万円）で借家世帯数が大幅に増加。住宅価格高騰などで、持ち家を取得せずに借家に住み続ける世帯の増加も一因か。高所得の借家居住世帯の増加が、面積が広く・高家賃の借家の需要と供給を増大させたように思われる。
- ・今後、若年・壮年層の世帯数の頭打ちで、借家世帯数の伸びの鈍化も考えられるが、不動産価格高騰・金利上昇などで借家率の上昇が続くなら、さらに多様なタイプの借家需要が拡大する可能性も。

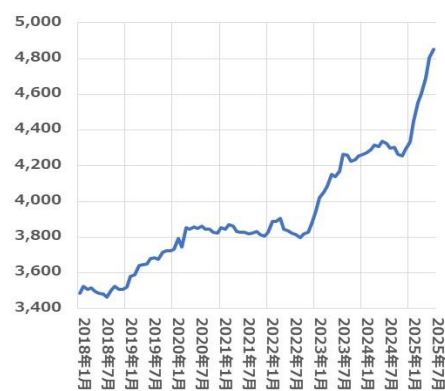
1. 都区部家賃の上昇

- 消費者物価指数によると、都区部の家賃は 1999 年をピークに 20 年近く下落・低迷状況にあったが、2018 年後半から上昇に転じ、最近では家賃の上昇が顕著となっている（図表 1）。分譲マンションの家賃も上昇が著しく、2025 年 7 月は前年比で+12%、18 年からは約 4 割の上昇となった（図表 2）。
- 住宅・土地統計調査でも、借家の平均家賃は 2003 年の 7.8 万円から 2023 年は 9.5 万円へと上昇（+21%）した。1 畳当たり家賃の 5 年ごとの上昇率は、2008～13 年の-4%、2013～18 年の+3%から、2018～23 年には+12%と大幅に上昇¹（図表 3）。なお、借家の 1 畳当たり家賃は、基本的に築浅であるほど高い傾向がみられる（図表 4）。

図表1：都区部 家賃・民営家賃
(消費者物価指数、2020 年基準)



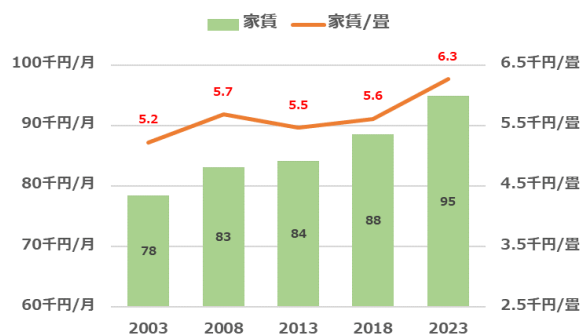
図表2：分譲マンション賃料
(円/m²、都区部)



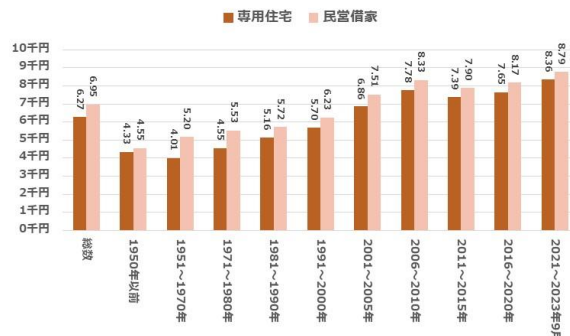
(図表 1 出所) 日本銀行「消費者物価指数(2020 年基準)」、(注)対象は都区部(以下、特に記す場合以外は同じ)、(図表 2 出所) 東京カンテイ

¹ 住宅・土地統計調査の家賃は、全体の平均値であるため、古く狭く家賃の安い賃貸住宅が滅失する一方、新しく広く家賃が高い賃貸住宅が供給されることにより、(特に現在のように賃料が上昇する時期には)賃料上昇がより顕著に出る傾向がありそう。なお、消費者物価指数においても、品質調整は、経年劣化による家賃下落などを評価するために、持ち家の附属家賃に対してのみ実施されており、その他の家賃(民営家賃等)に対しては行われていないという(借家の家賃の品質調整については「消費者物価指数の 2025 年基準改定に向けて」(P8)で、今後の検討課題とされている)。

図表3：都区部 家賃・1畳当たり家賃



図表4：建築の時期別1畳当たり家賃(2023年)

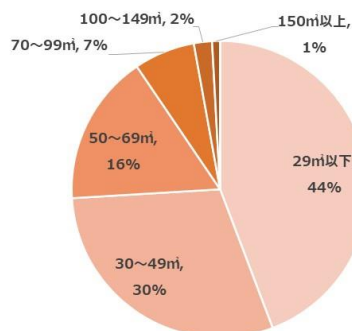


(出所)住宅・土地統計調査(以下、特に記す場合以外は同じ)、(図表3注)平均家賃について、2003~08年は家賃50円未満を含まない、2013~23年は家賃0円を含まない。(注)借家の平均家賃に関して、集計表によって数値の微妙な相違がみられるため、ここでは千円表記とした。

2. 借家の規模の拡大と家賃の上昇

- 住宅・土地統計調査によると、最近はいい面積の借家が増えている。2023年時点で、都区部借家の44%が延べ面積29㎡以下と、小規模の借家が多くを占めるが(図表5)、2013~23年の10年間の戸数増加率は、面積150㎡以上では40%増と、面積が広い借家世帯の増加率が高い(図表6)。
- 住宅・土地統計調査の各調査前の2年9か月間に建築された借家(ここでは「築浅」借家とよぶ)をみると、2023年調査の「築浅」借家数は2013年調査の「築浅」借家数から61%増加し、うち150㎡以上の「築浅」借家数は6倍以上に増加した(図表7)。150㎡以上の「築浅」住宅数(持ち家を含む)のうち、150㎡以上の「築浅」借家数が占める構成比は2013年調査の5%から2023年調査の30%へと急増しており、最近では延床面積の広い住宅における借家住宅の比率が急上昇している(図表8)。

図表5 延べ面積別借家数構成比(2023年)



図表6：延べ面積別借家数(2013~23年)

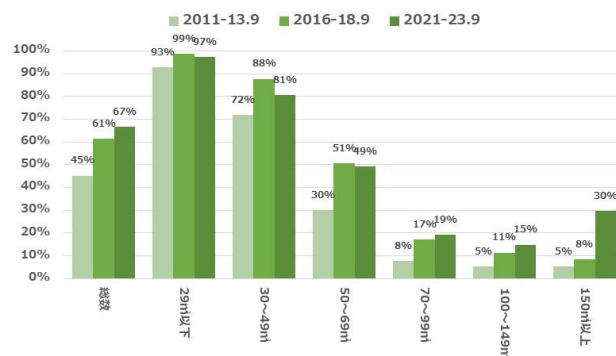


(出所)5年ごとの調査の直近1年9カ月において建築された借家の面積別住宅数および、その面積別総住宅数に占める比率(戸建てを含む住宅数)

図表7：延べ面積別借家数(2013、18、23年調査)
(調査時点前2年9か月の間に建築された借家数)



図表8 延べ面積別にみた借家数の構成比
(2013、18、23年調査)(調査時点前2年9か月の間に建築された借家数/総住宅数:図表の凡例は建築年月)

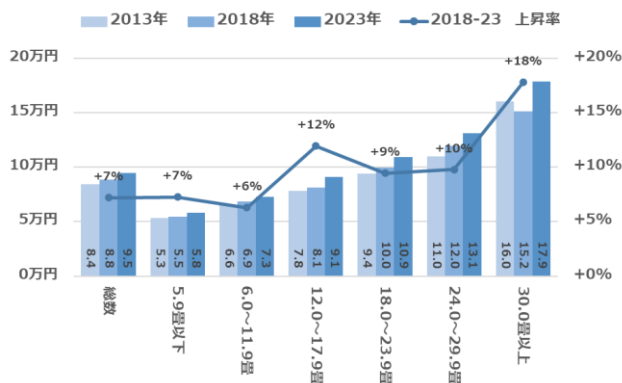


(図表7注)5年ごとに行われる調査の直近2年9カ月(2023年調査では2021年から2023年9月まで)に建築された借家の面積別住宅数。

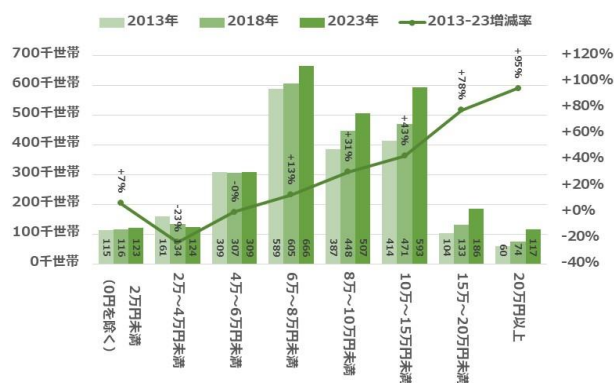
(図表8注)各面積区分の総「築浅」住宅数(持ち家と借家の合計)に占める、「築浅」借家の構成比

- 面積の広い住宅ほど、家賃も高くなっており、しかも、面積が広い借家で、家賃の上昇率がより高い傾向がみられる（居住室畳数 30 畳以上での 5 年間の家賃上昇率は+18%）（図表 9）。これは、広い面積の借家の供給が少なく、需要増加の中で、需給がひっ迫したことも理由の一つと思われる。
- 2013～23 年の家賃別借家数の変化をみると、2～4 万円の借家数は-23%と減少が進む一方で、20 万円以上では約 2 倍に増加するなど、家賃が高い借家ほど増加率は高い（図表 10）。

図表9： 居住室の畳数別・専用住宅の平均家賃



図表 10 1 か月当たり家賃別借家専用住宅数

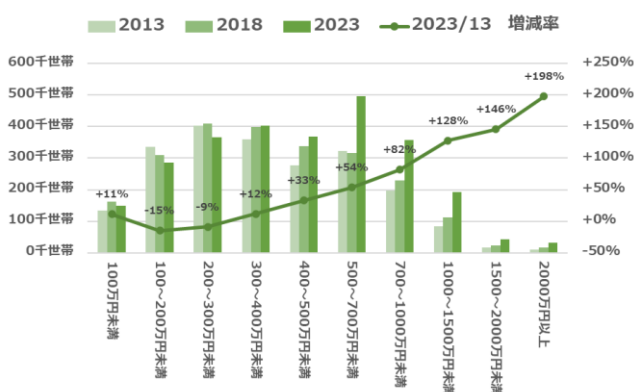


(図表 9 注) 家賃 0 円を含まない。

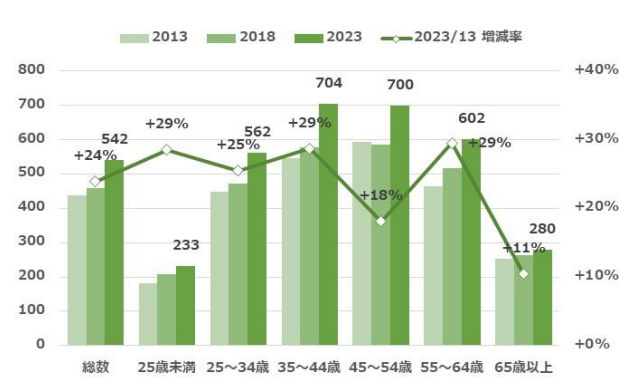
3. 借家世帯における世帯年収の増加

- 平均家賃の上昇と、その中でも面積が広く・高額な家賃の借家が大幅に増加しているのは、住宅・土地統計調査によると、借家世帯の平均世帯年収の増加や、借家に住む高所得世帯数が増加したことも理由であったと考えられる。
- 2018～23 年の、世帯年収 500 万円以上の借家世帯数の増加は著しい（図表 11）。また、世帯主年齢別・世帯年収別世帯数から、2013～23 年の平均世帯年収を試算すると、借家世帯の平均世帯年収は 10 年間で 20%を上回る大幅な上昇だった（図表 12）。

図表 11： 世帯年収別借家世帯数
(都区部、2013～23 年)



図表 12： 借家の世帯主年齢別 平均世帯年収試算
(都区部、2013～2023 年)

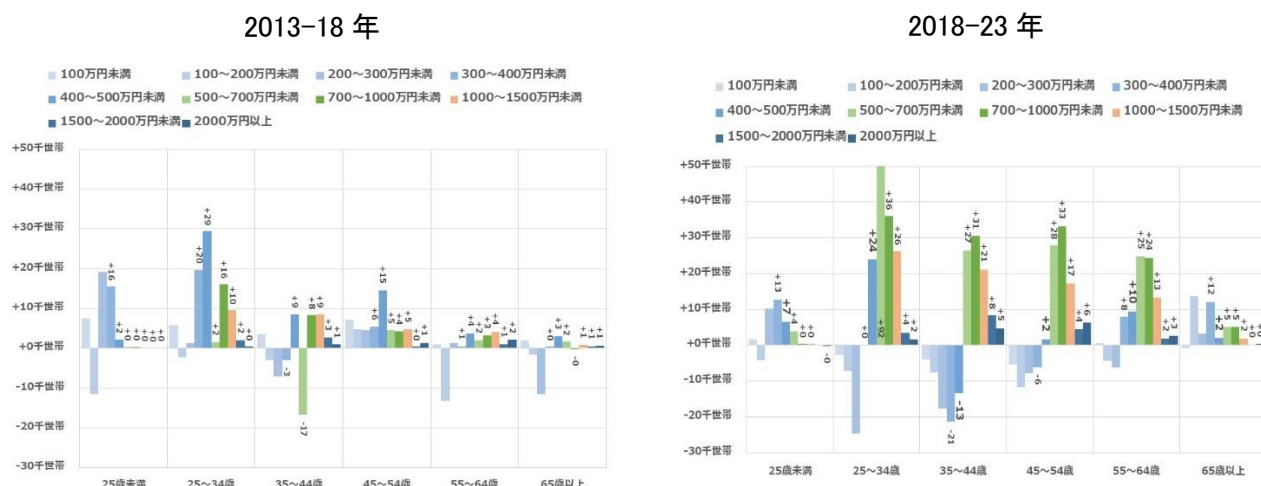


(出所) 住宅・土地統計調査(以下、特に記す場合以外は同じ)、(図表 12 注) 各世帯主年齢別に世帯年収区分の中間値(100～200 万円なら 150 万円)に世帯数を乗じ、それを合計し、不詳値を除く各区分の総世帯数で除して算出。世帯年収 2000 万円以上の収入区分に関しては、3000 万円を(想定)中間値とした。持ち家で 35～44 歳の世帯年収が 45～49 歳よりも高いのは、不詳値(世帯年収秘匿)や、世帯年収 2000 万円以上での上記の中間値設定などが影響していると思われる。

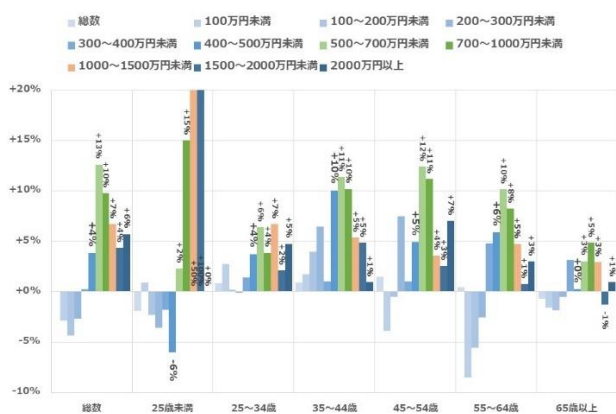
4. 世帯主年齢別・世帯年収別にみた借家数の変化

- 借家での家賃上昇の背景には、世帯主年齢 25～54 歳における世帯年収の増加があったと考えられる。
- 借家世帯では、2013～18 年から 2018～23 年にかけて、若年・壮年層（世帯主年齢 25～54 歳）の中・高所得（年収 500～1500 万円）世帯数が大幅に増加した（図表 13）。借家率の上昇をみても、中・高所得層での借家志向の高まりは明らかといえそう²（図表 14）。
- なお、持ち家世帯では、2018～23 年に世帯主年齢 35～54 歳の世帯年収 400～1000 万円未満の世帯数が比較的大幅に減少している（図表 15）。これは、住宅価格高騰などで、都区部の若年・壮年の中所得層のうちで、持ち家を取得せずに借家に住み続ける世帯が増加したことを、持ち家世帯数の側から表したものとといえそう³。

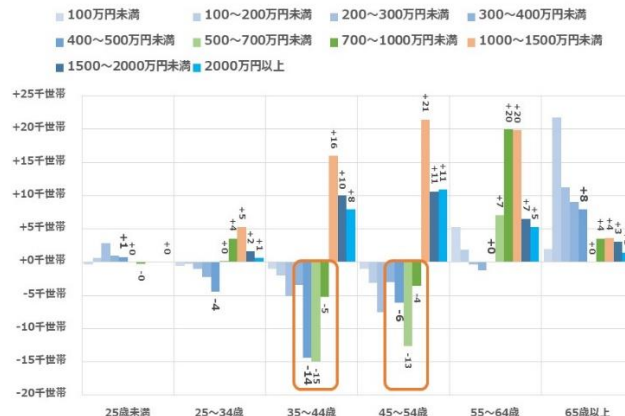
図表 13: 借家世帯数増減（世帯主年齢別・世帯年収別、都区部）



図表 14: 借家率増減（2018-23 年、世帯主年齢別・世帯年収別、都区部）



図表 15: 持ち家世帯数増減（2018-23 年、世帯主年齢別・世帯年収別、都区部）

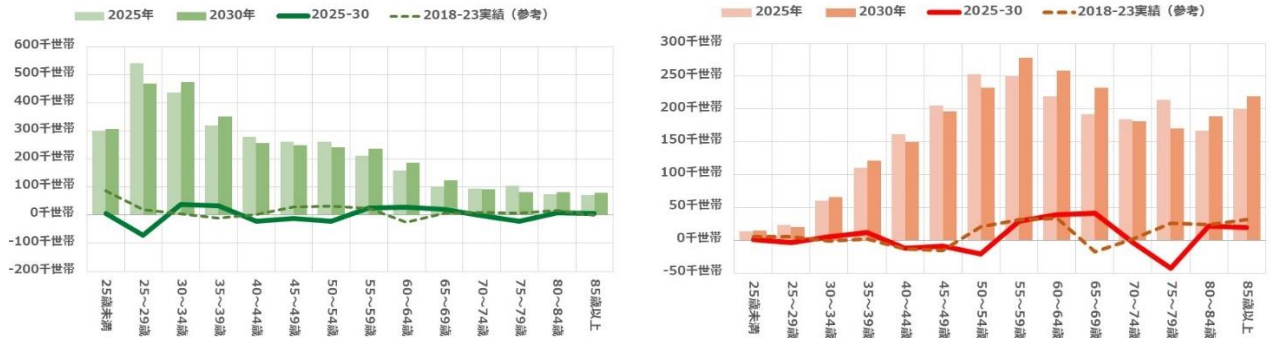


² 図表 13 では、2018～23 年に 35～44 歳の世帯年収 500 万円未満の世帯数の減少がみられるが、これは、前の世代との人口構成の変化に加え、家賃の上昇などから、独身の子供が独立せずに（世帯主とならずに）、親との同居を続けている可能性もありそう²。

³ 2023～24 年の新築マンションの契約戸数の増減をみると、都区部で減少がみられる一方、例えば千葉県では 5 千万～1 億円未満の物件で増加している。都区部のマンション価格高騰により、新築マンション需要の一部が、マンション価格が相対的に低い首都圏の他県に移った可能性もありそう³。不動産経済研究所「新築分譲マンション市場動向」、竹内一雅「首都圏の新築マンション市況」（大和不動産鑑定、2025.2）などを参照のこと。

- 東京都による都区部の世帯数予測をもとに、2025～30 年の世帯主年齢別の借家世帯数を試算したのが図表 16 である⁴。この試算によると、借家数は持ち家数と同様、2025～30 年の世帯数は 30 歳代での増加が期待できるが、あまり大幅な増加にはならないように見える⁵。
- 都区部では借家世帯数が増加し、広い面積の借家の増加などもあり、平均家賃は大きく上昇している。今後、若年・壮年層世帯数の頭打ちで、借家世帯数の伸びが鈍化する可能性もあるが、不動産価格高騰や金利上昇の中で、今後も借家率の上昇（持ち家率の低下）が続くなら、これからも、より多様なタイプの借家の需要が拡大することもありそうだ。

図表 16: 世帯主年齢別 将来借家世帯数・持ち家世帯数見通し(都区部、2025～30 年、試算)
借家世帯数見通し 持ち家世帯数見通し

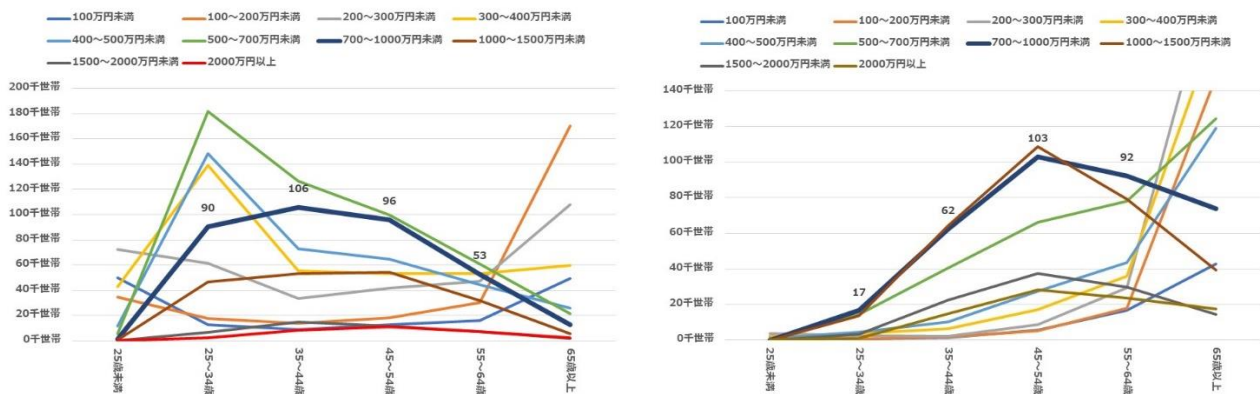


(出所) 東京都「世帯数の予測」による 2025～30 年の世帯数増加予測に 2023 年の持ち家率比率を乗じて算出。

(注) 住宅・土地統計調査と東京都の世帯数予測では世帯数の定義が異なる。そのため、住宅土地統計調査(普通世帯の主世帯数)の借家率や持ち家率を、東京都予測(一般世帯)に、乗じるのは適切ではないが、ここでは今後の動向把握の参考(試算値)として掲載した。一般世帯、普通世帯、主世帯の定義は、総務省統計局の国勢調査や住宅・土地統計調査の用語説明を参照のこと。

- 参考までに、都区部の借家世帯と持ち家世帯の、世帯年収の差（およびその集積の差）を確認するため、2023 年時点の世帯主年齢別・世帯年収別の、借家世帯数と持ち家世帯数を記載する（図表 17）。
- 世帯年収 700～1000 万円未満に着目すると、世帯主年齢 35～44 歳までは、借家世帯数の方が持ち家世帯数を大きく上回っている。

図表 17: 世帯主年齢別 世帯年収別世帯数(都区部、2023 年)
借家世帯数 持ち家世帯数



(注) 世帯年収 700～1000 万円未満の世帯数についてのみ折れ線の上にデータラベル(世帯数)を記載した。(右図注) 持ち家世帯では、65 歳以上で世帯年収が低い層の世帯数が急増するため、ここでは縦軸の上限を 14 万世帯とした。なお、世帯主 65 歳以上で世帯年収 200～300 万円未満の持ち家世帯数は 21 万世帯を上回る。

⁴ この将来の世帯数の試算は、世帯主年齢別世帯数の予測に現状の借家率・持ち家率を乗じた単純な試算であることに注意。なお、東京都による世帯数予測は、国立社会保障・人口問題研究所の世帯数予測に比べ、見通しが厳しく、例えば、2030 年時点の東京都の総世帯数を、東京都の予測では 764.7 万世帯、国立社会保障・人口問題研究所の予測では 771.0 万世帯と予測している。

⁵ 上記注のように東京都の予測は国立社会保障・人口問題研究所に比べ保守的であるため、実際の世帯数はここでの予測より上方に推移する可能性も高い。また、借家率が上昇基調にあることから、借家率を現状で固定したここでの予測よりも、実際の借家数は増加すると見込まれる。

ご参考

- 2018～23 年の都区部における借家世帯数の増減と増減率、および借家率の増減を、世帯主年齢別・家族類型別に示したのが図表 18 である⁶。
- 若年・壮年層（世帯主年齢 54 歳まで）の借家世帯に着目すると、世帯主年齢 39 歳までの世帯で、借家率は「夫婦と子」世帯および単独世帯で低下（持ち家率が上昇）しており、持ち家志向の高まりがうかがえる（とはいえ、都区部の「夫婦と子」世帯の総世帯数が減少しているため、当該年齢層の「夫婦と子」世帯の持ち家数は減少している）。一方、同じ年齢層でも、「夫婦のみ」世帯では借家率が上昇するなど相違がみられる。
- なお、単独世帯は世帯総数の増加数が多いため、単独世帯の借家率が低下しても、単独世帯の借家世帯数は大幅に増加する結果となっており、単独世帯の借家需要の増加も、借家需給の逼迫などから家賃の上昇をもたらしていると思われる。
- 単独世帯の増加には、外国人の増加も多く含まれていると考えられる（2022～24 年の都区部人口増加の 8 割が外国人によるもので、同期間の都区部世帯数の増加の約半数が外国人を含む世帯によるもの⁷）ため、今後の借家需要や家賃の動向には外国人の増減がさらに重要になってくるとと思われる⁸。

（参考）図表 18： 世帯主年齢別・家族類型別 借家率と増減（2023 年、2018-23 年）

	借家世帯数増減（2018-23）					借家増減率（2018-23）					借家率増減（2018-23）				
	借家	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	単独世帯	借家	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	単独世帯	借家	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	単独世帯
総数	+168,300	+18,200	-10,100	-8,500	+188,400	+7%	+6%	-3%	-6%	+12%	+0.1%	+0.0%	-0.7%	-0.2%	-1.3%
25歳未満	+13,800	-500	-700	-1,200	+19,100	+7%	-31%	-64%	-44%	+10%	-1.9%	+0.0%	-27.5%	+3.6%	-2.1%
25～29歳	+85,800	+9,900	-2,500	-2,100	+76,400	+28%	+34%	-21%	-50%	+32%	-0.3%	+0.2%	-0.6%	-1.6%	-1.1%
30～34歳	+18,700	+3,700	-8,000	-1,300	+23,900	+6%	+8%	-16%	-24%	+13%	+1.0%	-0.6%	-1.0%	+1.8%	-0.5%
35～39歳	+4,600	-1,200	-2,900	-2,500	+12,500	+2%	-4%	-5%	-26%	+9%	+0.0%	+3.0%	-1.9%	+1.4%	-1.6%
40～44歳	-9,900	-5,400	-3,600	+300	+1,300	-4%	-20%	-6%	+2%	+1%	+1.3%	+0.9%	+0.2%	+5.4%	+0.4%
45～49歳	+1,800	-2,900	+600	-3,700	+9,200	+1%	-11%	+1%	-18%	+7%	+2.2%	+0.4%	+0.7%	+2.1%	+1.8%
50～54歳	+30,200	+3,400	+4,600	+0	+23,100	+15%	+14%	+13%	+0%	+20%	+1.0%	+1.3%	+1.4%	+0.2%	-2.2%
55～59歳	+32,200	+5,700	+2,300	+1,200	+25,300	+20%	+25%	+9%	+8%	+28%	+0.8%	-1.2%	+0.9%	+0.8%	-1.5%
60～64歳	+23,900	+2,400	+900	-1,100	+23,300	+18%	+11%	+6%	-8%	+31%	-0.0%	-3.6%	-0.4%	-2.9%	-0.8%
65～69歳	-25,500	-5,300	-4,000	-900	-13,200	-19%	-21%	-28%	-10%	-17%	-2.9%	-3.2%	-3.3%	-0.3%	-3.8%
70～74歳	+6,900	+300	+200	+500	+7,400	+6%	+1%	+2%	+8%	+11%	+1.2%	+0.1%	+2.3%	+6.5%	-0.9%
75～79歳	+10,300	+2,900	-100	-2,000	+10,100	+12%	+17%	-2%	-28%	+20%	-0.5%	+1.5%	-1.8%	-8.1%	-1.1%
80～84歳	+8,200	+1,400	+2,000	+2,500	+2,300	+13%	+11%	+65%	+71%	+6%	-0.7%	+1.1%	+4.8%	+9.9%	-3.8%
85歳以上	+16,200	+4,200	+800	+3,000	+6,400	+41%	+74%	+73%	+88%	+23%	+2.3%	+7.9%	+2.9%	+10.4%	-1.5%

（注）借家率の増減の元となっている借家率は、世帯主年齢別・家族類型別借家数を、対応する総世帯数（不詳値を含む）で除したもの

⁶ 年齢が進むにつれ、単独世帯→（結婚により）夫婦のみの世帯→夫婦と子の世帯→（子供の独立により）夫婦のみの世帯→（離別・死別により）単独世帯などへと家族類型が大きく変化することや借家から持ち家への移行などから、家族類型別の借家数の動向の把握には注意が必要。

⁷ 人口の増減については、東京都「人口の動き」、同「東京都の外国人人口」、竹内一雅「都区部における外国人人口の増加」（大和不動産鑑定、2025.7）などを、世帯数の増減については、東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口（町丁別・年齢別）」、竹内一雅「都区部における外国人を含む世帯の増加」（大和不動産鑑定、2025.7）などを参照のこと。

⁸ 住宅・土地統計調査では、国勢調査とは異なり、日本人と外国人を区別した調査は行われてこなかったが、外国人の住宅需要における重要性は今後、さらに高まると考えられる。可能であれば、次回の住宅・土地統計調査から、外国人の集計・公表を検討していただきたいと願っている。

＜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。

