

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-

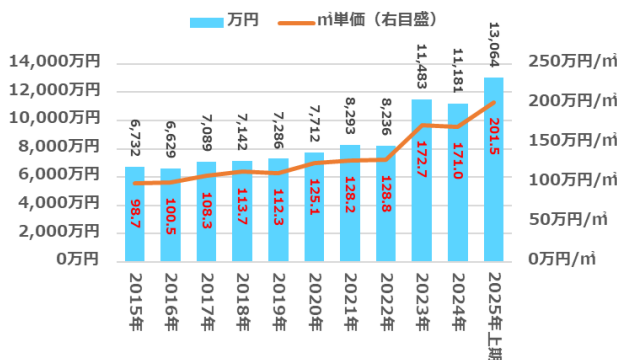
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・都区部では住宅価格の上昇が顕著だ。最近では 2021～23 年にマンション価格等が大きく上昇。
- ・高額化する住宅の持ち家世帯の状況を、住宅・土地統計調査の統計を用いて、世帯主年齢別・世帯年収別に整理したところ、以下の点が特に確認された。
 - ① 2018～23 年に、都区部では世帯主年齢 54 歳以下の層（持ち家の一次取得層：若年・壮年層）における、高所得世帯（世帯年収 1000 万円以上）の持ち家世帯数が大幅に増加。
 - ② ただし、若年・壮年層の高所得世帯の持ち家率は低下（全体的傾向と同じく）。
- ・以上から、最近の住宅高額化・高額住宅の拡大には、世帯収入の上昇による高所得若年・壮年層の総世帯数の増加が背景にあり、高所得世帯の持ち家への選好が高まったわけではないと思われる。
- ・今後、都区部でも若年・壮年層の総世帯数の増加は頭打ちになると見込まれるため、今後の持ち家数の動向には、高所得世帯のさらなる増加や、中所得層での持ち家率の推移も重要となりそうだ。

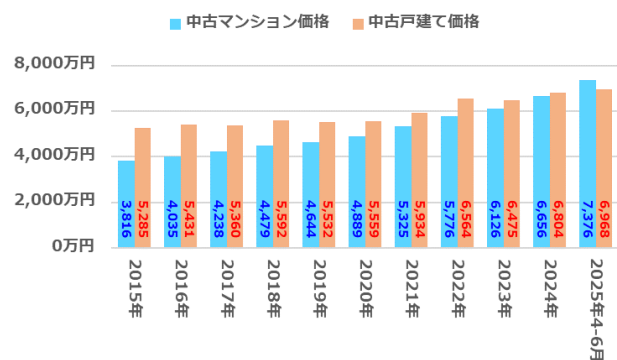
1. 都区部住宅価格の高騰

- 東京都区部では住宅価格の上昇が顕著だ（図表 1～3）。
- 都区部の新築マンション価格・単価は 2023 年に急上昇し、平均価格が 1 億円を上回った（図表 1）。中古のマンション価格や戸建て価格についても、2021 年に上昇が加速し、2025 年 4～6 月期の 2015 年からの平均価格の上昇は、中古マンションで 1.9 倍、中古戸建てで 1.3 倍となった（図表 2）。
- 参考までに、国土交通省が公表する不動産価格指数（東京都を対象）をみても、2021 年後半から 2022 年前半にかけて、前年同月比上昇率が 10%前後へと大幅に上昇した（図表 3）。
- 中古マンションの成約物件では、㎡単価は 2021 年から上昇が加速しているが、専有面積は 2020 年から減少傾向にあるため、最近の物件価格の上昇は㎡単価の大幅な上昇によるものといえる（図表 4）。

図表1：新築マンション価格（都区部）



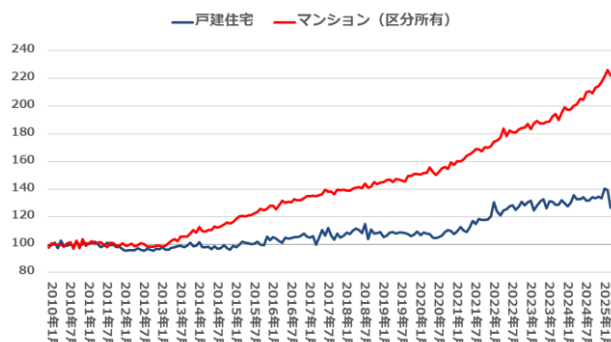
図表2：中古マンション価格・中古戸建て 成約価格（都区部）



（出所）不動産経済研究所、（注）対象は都区部（以下、特に記す場合以外は同じ）

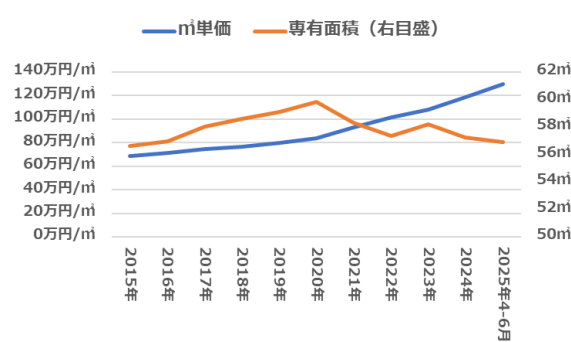
（出所）東日本不動産流通機構

図表3：不動産価格指数
(東京都、2010年=100、季節調整値)



(出所)国土交通省、(注)「不動産の取引価格情報提供制度」によるデータを、個別物件の品質を調整して推計した指数(ヘドニック法)。

図表4：成約中古マンションの 成約単価・専有面積(都区部)

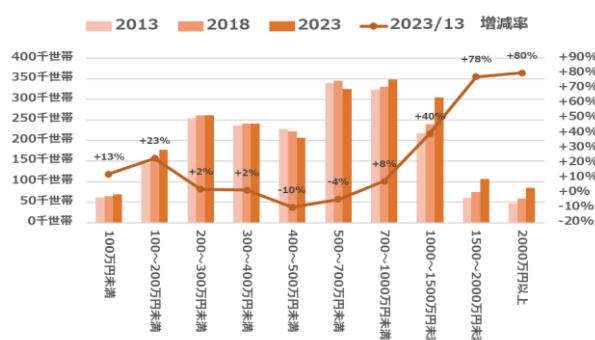


(出所)東日本不動産流通機構

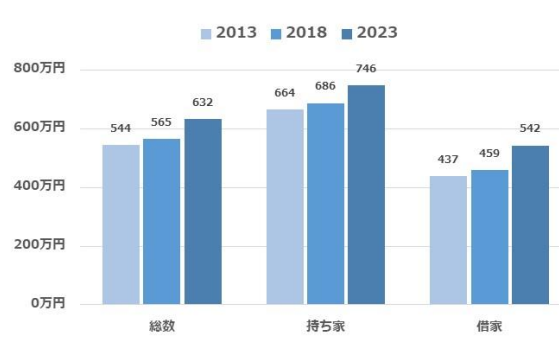
2. 持家世帯における世帯年収の増加

- 以上のように、住宅の発売価格だけでなく成約価格も大きく上昇したのは、住宅・土地統計調査によると、世帯の平均年収が増加し、高所得世帯が増加したことも理由であったと考えられる。
- 2018年から2023年にかけて、世帯年収700万円以上の持ち家世帯数が増加している(図表5)。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、持ち家世帯の平均世帯年収は10年間で10%を上回る上昇だった(図表6、7)。

図表5：世帯年収別持ち家世帯数
(都区部、2013-23年)



図表6：持ち家・借家 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6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。

図表7：持ち家の世帯主年齢別 平均世帯年収試算(都区部、2013-23年)

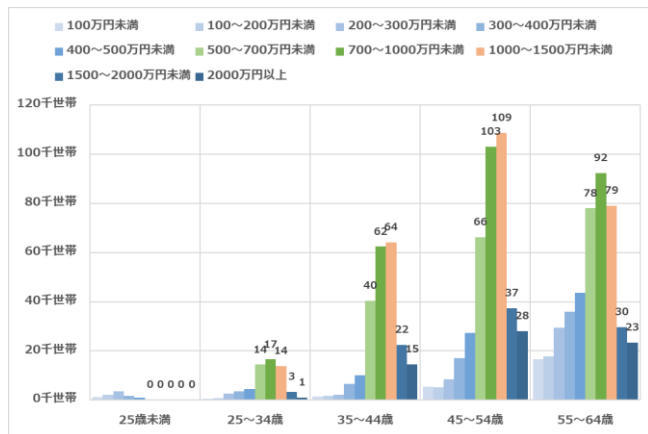


(注)計算方法は図表6と同様。持ち家で35-44歳の世帯年収が45-49歳よりも高いのは、不詳値(世帯年収秘匿)や、世帯年収2000万円以上での上記の中間値設定などが影響していると思われる。

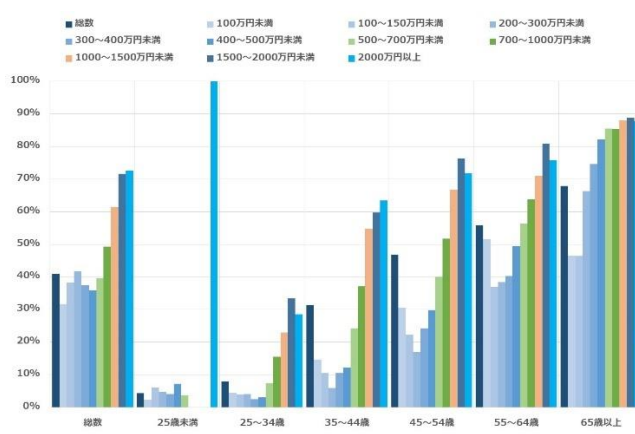
3. 世帯主年齢別・世帯年収別にみた持ち家数・持ち家率

- 都区部の世帯主年齢別・世帯年収別に、持ち家数や持ち家率を整理した（図表8～9）。
- 2018～2023年に、都区部の（持ち家の一次取得層と考えられる）世帯主年齢54歳までの世帯（若年・壮年層）のうち、世帯年収が1000万円以上の高所得世帯が大幅に増加している（図表10）。
- ただし、持ち家率をみると、それら若年・壮年層の高所得世帯においても低下が進んでいる（図表11）。

図表8： 世帯年収別持ち家世帯数（都区部、2023年）

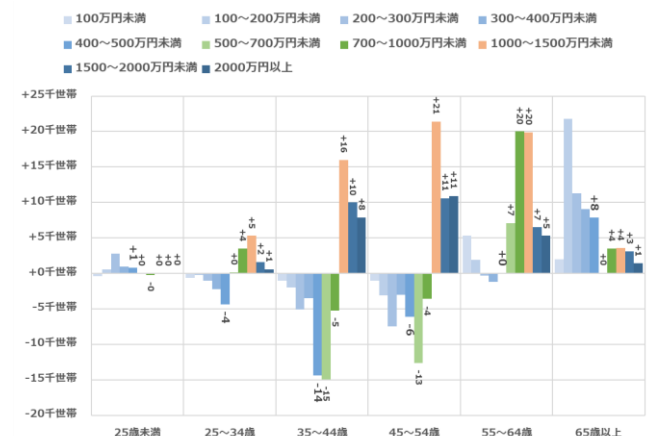


図表9： 世帯年収別 持ち家率（都区部、2023年）

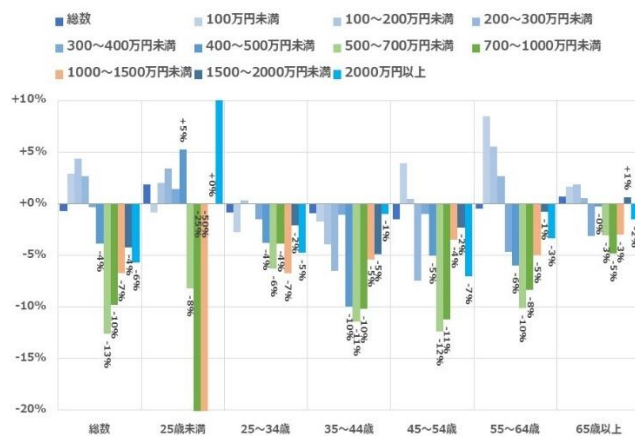


（出所）住宅・土地統計調査（以下、特に記す場合以外は同じ）

図表10： 世帯主年齢別・世帯年収別持ち家数 増減（都区部、2018～23年）



図表11： 世帯主年齢別・世帯年収別持ち家率 増減（都区部、2018～23年）

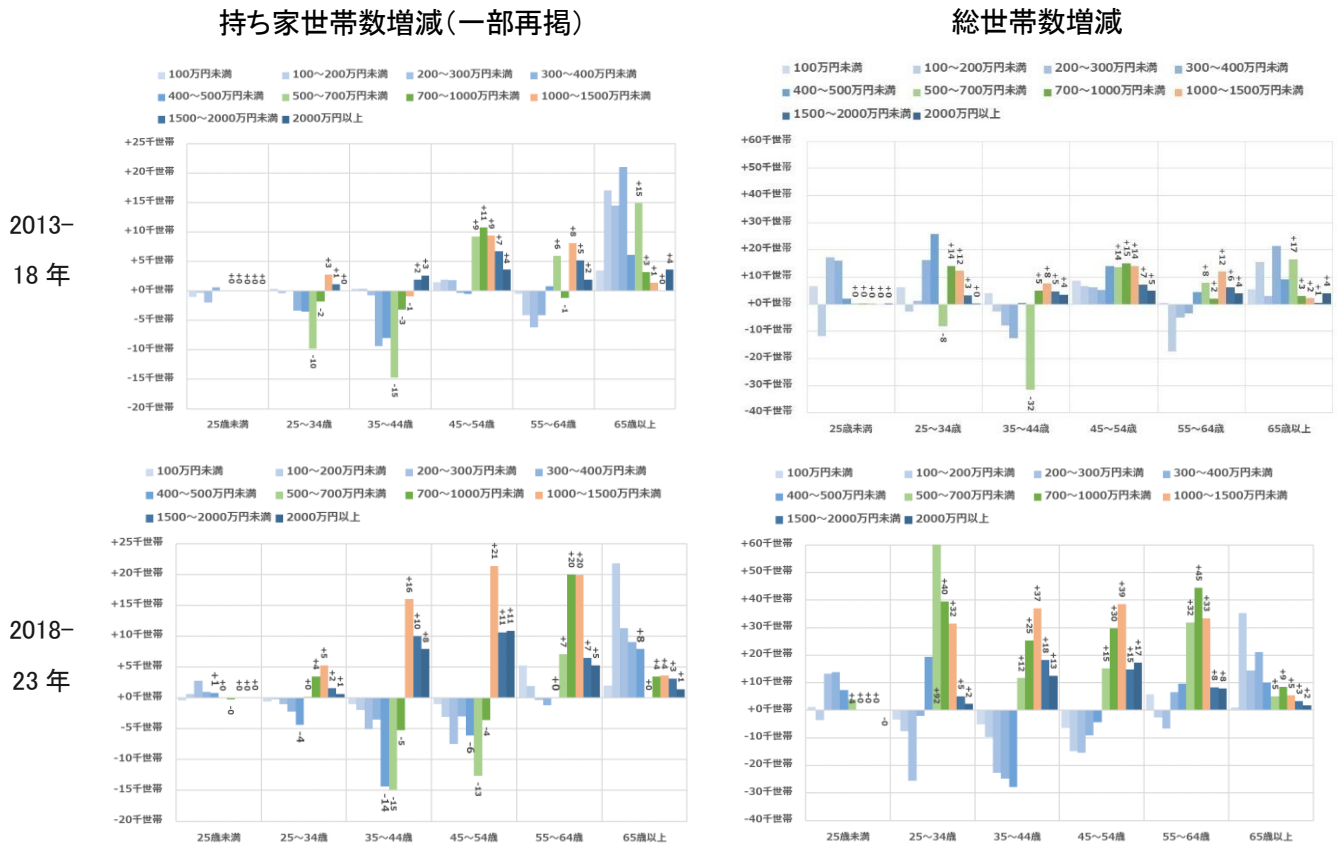


（参考）図表12： 世帯主年齢別・世帯年収別総世帯数・持ち家世帯数（都区部、2023年）

区分	家計を主に支える者の年齢	総数	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～700万円未満	700～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000万円以上	不詳	再掲700万円以上	再掲1000万円以上
総数	総数	5,220,100	219,800	464,500	626,300	645,400	574,400	820,700	706,900	496,900	149,300	116,300	399,600	1,469,400	762,500
	25歳未満	227,800	51,000	36,600	76,300	44,300	12,500	5,600	1,000	400	100	100	100	1,600	600
	25～34歳	768,000	13,300	18,000	63,900	142,400	152,900	196,500	106,900	60,200	9,900	3,500	500	180,500	73,600
	35～44歳	718,300	10,200	15,200	35,300	61,800	83,000	166,800	168,300	117,200	37,500	23,000	100	346,000	177,700
	45～54歳	870,300	18,000	23,400	50,300	70,500	91,900	165,900	199,100	162,800	49,000	39,000	300	449,900	250,800
	55～64歳	797,300	32,400	48,200	76,700	89,100	88,300	138,600	145,000	111,100	36,600	30,900	600	323,600	178,600
	65歳以上	1,424,100	91,700	317,900	320,700	235,500	144,700	145,800	86,300	44,700	16,000	19,700	1,100	166,700	80,400
	不詳	414,200													
持ち家	総数	2,140,900	69,700	177,700	260,800	241,700	206,000	324,800	348,400	305,400	107,000	84,400	15,100	845,200	496,800
	25歳未満	10,000	1,200	2,200	3,600	1,800	900	200	0	—	—	100	—	100	100
	25～34歳	61,000	600	700	2,600	3,500	4,600	14,400	16,500	13,800	3,300	1,000	100	34,600	18,100
	35～44歳	225,700	1,500	1,600	2,100	6,500	10,100	40,400	62,400	64,100	22,400	14,600	—	163,500	101,100
	45～54歳	407,200	5,500	5,200	8,500	17,100	27,400	66,300	103,100	108,600	37,400	28,000	100	277,100	174,000
	55～64歳	446,000	16,700	17,800	29,500	35,900	43,600	78,000	92,400	79,000	29,600	23,400	200	224,400	132,000
	65歳以上	967,400	42,700	147,700	212,600	175,900	118,900	124,600	73,700	39,400	14,200	17,300	500	144,600	70,900
	不詳	23700													

- 参考までに、世帯数の増減を、2013～18年と2018～23年の2期間に分けてみると（図表13）、後期は前期に比べ、若年・壮年層の高所得世帯が増加（持ち家世帯、総世帯ともに）している。
- 以上から、住宅の高額化と高額住宅需要の増加の要因は、世帯の側から見ると、平均世帯年収の上昇と高所得世帯数の増加によるものであり、持ち家率が低下したことから、必ずしも高所得の若年・壮年世帯層で持ち家への選好が高まったのではないといえそう¹。

図表13： 持ち家世帯数増減と総世帯数増減（世帯主年齢別・世帯年収別、都区部）



（注）2018年は年収に関する不詳値が多いため、18～23年の総世帯増加数では、高所得世帯の増加数が実際より過大となっている可能性があります。

4. 今後の都区部の持ち家数

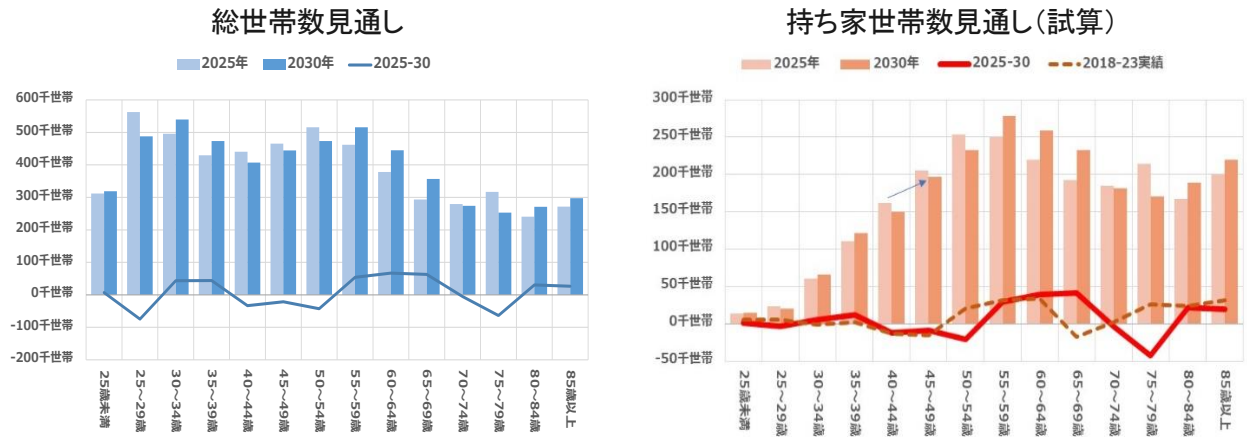
- 東京都によると、今後、2025～30年にかけても都区部の総世帯数（一般世帯数）は増加が継続と予測されている（図表14左図）。特に、若年・壮年層では世帯主年齢30歳代の増加が見込まれている。
- 参考までに2025～2030年の都区部の一般世帯増減数に、2023年時点の持ち家率を乗じ、2025～30年における都区部持ち家世帯数の増減数を試算した²（図表14右図）。この試算によると、持ち家数は増加するが、その多くは世帯主年齢50歳代後半以降となる。
- 今後、都区部でも持ち家の一次取得層の世帯数の増加はしだいに頭打ちになっていくと見込まれるため、持ち家率が低下傾向の中、単純な人口要因からみると、持ち家の増加も緩やかなものになると予想される。ただし、若年・壮年層における高所得世帯数のさらなる増加や、あるいは住宅価格や物価・

¹ 若年・壮年層（世帯主年齢54歳までの世帯）の持ち家率について、家族類型に見ると、「夫婦と子」世帯や「単独世帯」で持ち家率の上昇が確認できる。ただし、「夫婦と子」世帯では、「夫婦と子」の総世帯数が減少しているため、持ち家の世帯率は上昇しながらも持ち家数は減少している。竹内一雅「東京都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、2025.9)の図表17を参照のこと。

² この将来の持ち家数の試算は、世帯主年齢別世帯数の予測に現状の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、東京都は764.7万世帯、国立社会保障・人口問題研究所は771.0万世帯と予測している。東京都「世帯数の予測」、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)」、竹内一雅「東京の世帯数見通し(2040年までの世帯数予測の整理)」(大和不動産鑑定、2024.1)などを参照のこと。なお、国立社会保障・人口問題研究所では、世帯数見通しは都道府県別のみを公表し、都区部の予測は非公表。

収入の増加、金利との関係などから、中所得層においても住宅取得がお得と考えられる状況となり、持ち家率が上昇するなら、持ち家数の増加が続く可能性もありそうだ³。

図表 14: 世帯主年齢別 将来総世帯数・持ち家世帯数見通し(都区部、2025～30 年)



(出所)左図:東京都「世帯数の予測」、右図:東京都による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(国勢調査で用いられる)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。

(注)世帯主年齢40歳代後半の持ち家数は図中にあるように、2025年から2030年にかけて、減少するという試算結果となった。ただし、図中の矢印で示したように、この試算においても、2030年時点での世帯主年齢40歳代後半の世帯グループに着目すると、その持ち家数は、2025年(当時は40歳代前半)から(年齢上昇に伴う持ち家率の上昇により)増加が見込まれる(竹内一雅「東京都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、2025.9)の図表10などを参照のこと)。

³ 後期高齢者世帯の増加に伴い、今後の都区部の持ち家数の動向には、相続等による影響も大きくなるのではないだろうか。

<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。

