

# 不動産 投資 レポート

## 東京都区部マンションの 空家率と居住世帯特性

『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(1)

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)

e-mail: [take@nli-research.co.jp](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

2010年9月10日に、『平成20年住宅・土地統計調査報告』の追加集計結果が公表された<sup>1</sup>。ここでは、われわれが2009年9月のレポート<sup>2</sup>で求めた、世帯主の男女年齢別・家族類型別・所有形態別・建て方別世帯数の四重クロス集計など、これまで提供されてこなかった多くの貴重な集計結果が新たに提供された<sup>3</sup>。

住宅・土地統計調査は、日本における住宅関連統計の最も基礎的かつ最も詳細な統計であると同時に、唯一の全国的なストック統計と思われるが、今回の追加集計結果の提供により、これまでのように、公的な利用だけでなく、民間利用にも大きく貢献できるようになったのではないかと考えている。

本稿では、現在、日本における不動産投資の中心となっている東京都区部を対象に、上記のクロス集計など今回の追加集計および確報で提供された統計表を用いて、マンション（持家・賃貸）の空家率と居住世帯の特性を分析する。

具体的には、①持家マンションおよび賃貸マンション・賃貸アパートの空家率の算出、②持家マンションの居住世帯特性（世帯主年齢別・家族類型別世帯数）、③民営賃貸マンションの居住世帯特性、④公的賃貸マンションの居住世帯特性、⑤区別にみた民営賃貸マンションの家賃と延べ面積、⑥世帯収入と居住状況（世帯主年齢別）、⑦借家世帯における収入と家賃（世帯主年齢別）、などである。

### 2. 住宅数とマンション空家率

#### (1) 住宅数の増加

2008年に、都区部には480万戸の住宅があり、居住世帯のある住宅数は418万戸、居住世帯なしが62万戸であった。居住世帯なしのうち、空家は54万戸で、賃貸用の空家は35万戸、売却用の空家は4万戸であった（図表-1）。

<sup>1</sup> 総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査 追加集計結果(全国編、都道府県編)』。サンプル調査である住宅・土地統計調査において、当該五重クロスを算出することには、非常に多くの困難があったと考えられる。総務省統計局の担当の皆様には強く感謝したい。

<sup>2</sup> 竹内一雅『住宅・土地統計調査(速報)にみる住宅と居住状況の変化』不動産投資レポート2009年9月4日、ニッセイ基礎研究所

<sup>3</sup> 残念ながら、期待が膨らんでいた、住宅・土地統計調査のオーダーメイド集計の提供は大きく遅れている。ただし、提供されたとしても、実際には、民間事業者によるオーダーメイド統計の利用は実質的に不可能であり、大学研究者などだけが利用できるという、改正統計法の主旨に反した運用がなされている。この問題については、脚注2の[レポート](#)を参照のこと。

都区部の住宅数は増加を続けている（図表-2）。居住世帯ありの住宅は、2003年からの5年間で33万戸増加（+8.7%）した。このうち、一戸建ては1.6万戸の増加（+1.6%）にすぎず、共同住宅は33万戸の増加（+11.9%）であった。

特に、マンションの増加は著しい<sup>4</sup>。非木造の共同住宅は41万戸の増加（+18.4%）、3階建て以上の共同住宅は35万戸の増加（+16.6%）と大幅に増加している。都区部マンションの住宅総数（居住世帯あり）に占める構成比は、1978年の2割強（非木造共同住宅で24%、3階建て以上共同住宅で22%）から、2008年には6割程度（それぞれ63%、58%）に増加している。

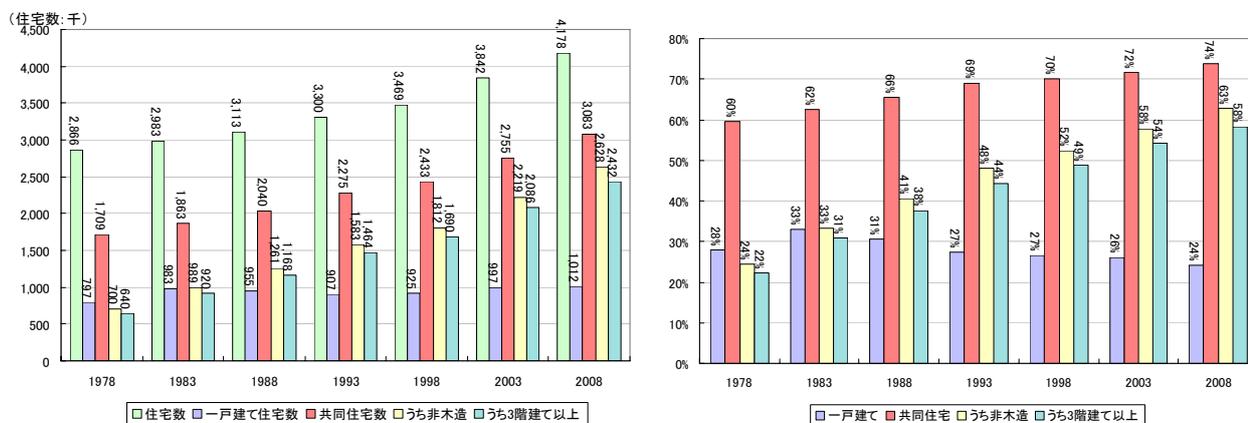
図表-1 東京の住宅数

	住宅総数										住宅以外で人が居住する建物
	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在のみの	空家					建築中		
					二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
東京都	6,780,500	840,500	83,300	750,300	16,800	491,600	53,400	188,500	6,900	4,300	
都区部	4,801,100	623,400	73,800	544,800	11,300	354,700	39,500	139,300	4,900	2,500	
市部	6,742,700	835,100	83,300	745,000	16,100	489,800	53,200	185,900	6,900	4,000	

（注）一時現在のみの住宅とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、ふだん、そこに居住しているものが一人もいない住宅。二次的住宅とは、別荘や、たまに寝泊りしている人がいる住宅

（出所）総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 住宅（居住世帯あり住宅）の推移とマンション構成比（都区部）



（注）住宅は建て方別に、「一戸建」「長屋建」「共同住宅」「その他」に分けられる。また、構造別には「木造」「非木造」、階数別には「1～2階建」「3～5階建」「6～10階建」「11階建以上」などに分けられる。本図表では、「一戸建」「共同住宅」および、「共同住宅」のうちの「非木造」と、「共同住宅」のうちの「3階建て以上」を表記した。

（出所）総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## (2) 空家数・空家率の推移

空家数も住宅数同様に大幅に増加している（図表-3）。都区部の空家数は1998年からの10年間で45万戸から54万戸へと、8.7万戸の増加となっている。しかし、人口流入の影響などから住宅需要が増加したことから、空家率は同期間に11.4%から11.3%へと減少し、1998年以降、頭打ち

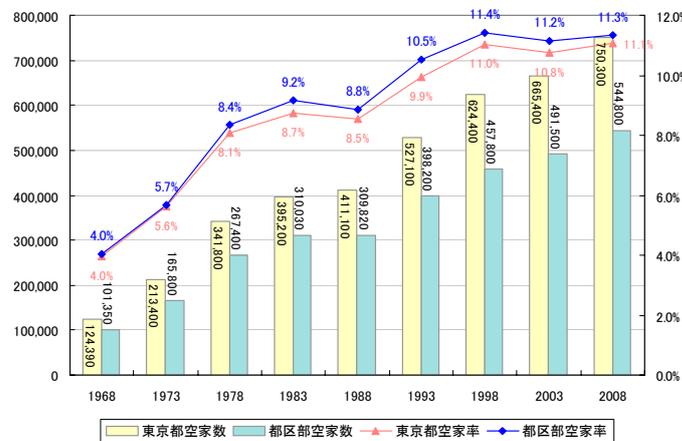
<sup>4</sup> 以下、本稿では、統計的制約から、マンションの定義として、「非木造の共同住宅」を利用する場合と、「3階建て以上の共同住宅」を利用する場合がある。

の状況が続いている。

主要都市と比較すると、都区部の空家率 11.3%は、横浜市 (9.7%)、川崎市 (10.1%)、さいたま市 (10.8%) などの首都圏各市に次ぐ低さとなっている (図表-4)。主要都市で最も空家率が高かったのが大阪市 (16.7%) で、次いで仙台市 (15.3%)、福岡市 (14.7%)、札幌市 (13.8%)、広島市 (13.7%) となっている。一方、空家数は都区部が 54 万戸と圧倒的に多く、次いで多いのが大阪市の 26 万戸であった。

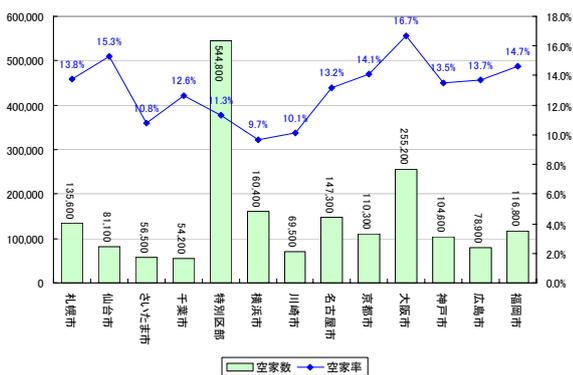
持家系住宅および賃貸住宅の総数およびマンション (非木造共同住宅) の空家率を算出した<sup>5</sup> (図表-5)。都区部の持家系空家率は 8.7%、賃貸住宅空家率は 14.5%で、都区部マンションの空家率は持家系 12.1%、賃貸住宅 12.8%であった。主要 7 都市のうち、持家系マンションの空家率は横浜市 (9.2%)、札幌市 (9.6%) に次ぐ低さであり、賃貸マンションの空家率は 7 都市で最も低かった。

図表-3 東京都および都区部の空家数と空家率推移

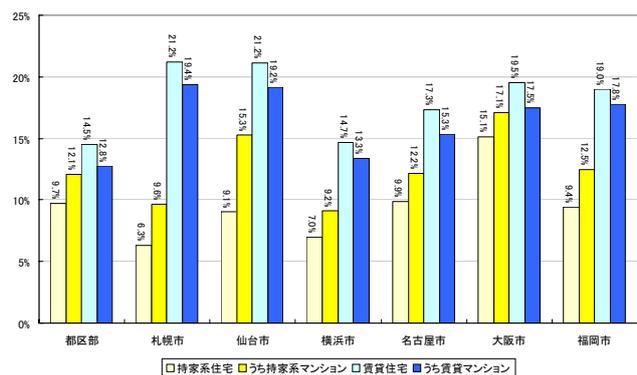


(出所)総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 主要都市別空家数と空家率



図表-5 所有関係別マンションの空家率



(注)図表-4 の全体の空家率は、空家/住宅総数 で求めた。図表-5 では、非木造の共同住宅をマンションとした。

所有関係別、建て方別、構造別の空家率を求めるために、空家率は基本的に以下の算出式により求めた(以下の式をさらに建て方別構造別に分け、持家と借家の非木造共同住宅の空家率を計算している)。

持家系住宅空家率 = (空家総数 - 賃貸用住宅空家数) / ((空家総数 - 賃貸用住宅空家数) + 持家住宅数)

賃貸住宅空家率 = 賃貸用住宅空家数 / (賃貸用住宅空家数 + 借家住宅数)

(出所)総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>5</sup> 住宅を賃貸住宅と賃貸住宅以外の持家系住宅に分けるとともに、建て方別(戸建、共同住宅など)・構造別(木造、非木造)に区分することで算定した。計算式は図表-5 の注を参照のこと。

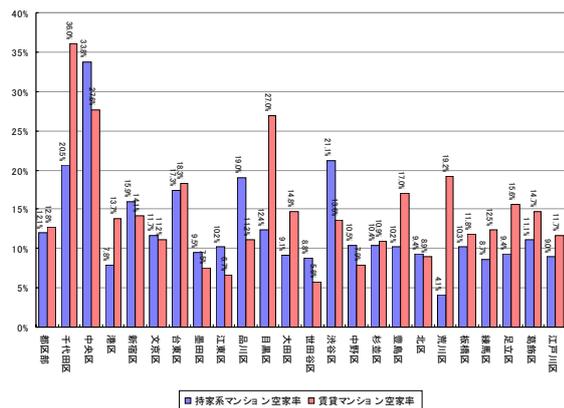
同様に区別に持家系マンション（一戸建て以外の非木造持家住宅）および賃貸マンション（一戸建て以外の非木造借家住宅）の空家率を算出した（図表-6）。

持家系マンションでは、中央区の空家率が高く（34%）、次いで渋谷区（21%）、千代田区（21%）、品川区（19%）、台東区（17%）などとなっている。反対に空家率が低いのは、荒川区（4.1%）、港区（7.8%）、練馬区（8.7%）、世田谷区（8.8%）などであった。

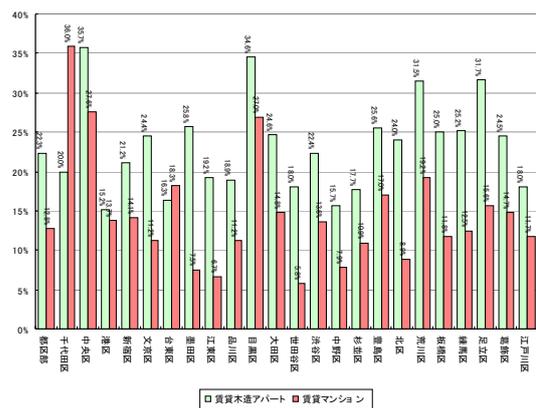
賃貸マンションでは、千代田区の空家率が高く（36%）、中央区（28%）、目黒区（27%）、荒川区（19%）、台東区（18%）と続いている。空家率が低いのは、世田谷区（5.8%）、江東区（6.7%）、墨田区（7.5%）、中野区（7.9%）などであった。

さらに賃貸住宅について、アパート（一戸建て以外の木造住宅）とマンションの空家率の違いを調べた（図表-7）。賃貸アパートの空家率は、都区部全体で22.3%に達し、賃貸マンション（12.8%）を10ポイントほど上回っている。ほとんどの区では、賃貸アパートの空家率は賃貸マンションの空家率を上回っている。賃貸アパートの空家率は、中央区（36%）、目黒区（35%）、足立区（32%）、荒川区（32%）などで高く、これらの区では、賃貸マンションの空家率も相対的に高い。

図表-6 区別持家・賃貸マンションの空室率



図表-7 区別賃貸共同住宅の空室率



(注)ここでは長屋建・共同住宅・その他の住宅（一戸建て以外の住宅）のうち、非木造のものをマンションとし、木造のものをアパートとした。空室率の計算は、図表-5の注を参照のこと。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

### 3. マンション居住世帯の特性(家族類型別・年齢別)

#### (1) 居住世帯の家族類型

都区部では、居住世帯のある住宅428万世帯のうち、177万世帯が持家に、209万世帯が借家に居住している（図表-8）。持家のうち、一戸建てには88万世帯が居住し、共同住宅には84万世帯、うちマンション（ここでは3階建て以上の共同住宅とする）には79万世帯が居住している。このように、都区部でも、持家では共同住宅よりも一戸建てに居住する世帯の方が多い。

借家では、共同住宅が2百万世帯あり、そのうち、49万世帯がアパート（ここでは1-2階建て共同住宅をアパートと呼ぶ）に、151万世帯がマンションに居住している。

都区部では共同住宅の居住比率が74%（マンション居住比率は58%）に達するが、単独世帯の共同住宅居住比率は89%（マンション居住比率は65%）、夫婦のみ世帯では66%（同59%）、夫婦

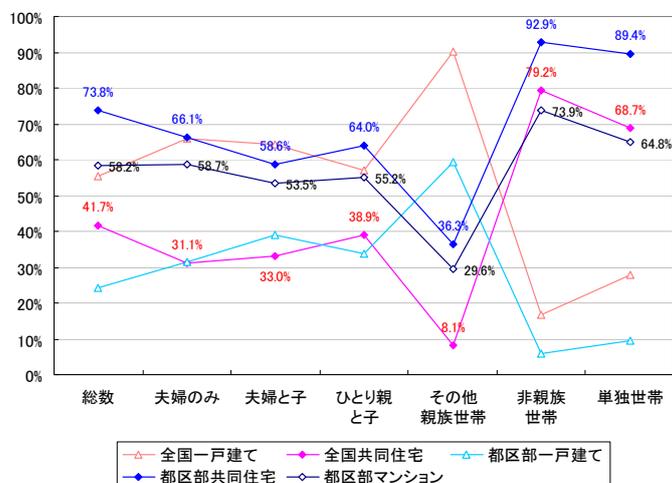
と子世帯では 59%（同 54%）、ひとり親と子世帯では 64%（同 55%）と、家族類型別には差異が見られる（図表－9）。

図表－8 家族類型別・所有関係別・建て方別・階数別世帯数(都区部)

	総数	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	その他親族世帯	非親族世帯	単独世帯	うち男性単独世帯	うち女性単独世帯
総数(主世帯数)	4,177,700	657,200	870,400	261,900	226,700	39,500	1,886,100	995,900	890,200
一戸建て	1,012,200	207,100	341,000	88,300	134,300	2,300	179,300	81,500	97,800
共同住宅	3,082,600	434,300	509,800	167,700	82,300	36,700	1,686,400	903,400	783,000
1-2階建て	650,600	48,700	44,400	23,100	15,200	7,400	463,300	274,800	188,600
3-5階建て	1,157,300	163,400	182,900	67,000	31,500	15,000	637,000	346,900	290,100
6-10階建て	672,600	108,600	143,500	40,400	19,800	7,600	322,400	156,800	165,600
11階以上	602,100	113,600	139,100	37,100	15,800	6,600	263,700	124,900	138,700
持家	1,768,700	381,300	560,600	143,400	176,300	6,300	441,600	187,800	253,800
一戸建て	882,100	190,500	306,000	79,700	127,800	1,600	147,300	64,300	83,000
共同住宅	841,300	180,400	241,900	59,400	39,800	4,500	286,100	120,200	166,000
1-2階建て	55,700	10,000	11,000	5,000	6,700	200	21,700	9,700	12,000
3-5階建て	209,800	45,900	60,900	15,000	12,900	800	67,100	30,100	37,000
6-10階建て	283,200	59,200	84,200	21,200	10,400	1,600	96,100	39,500	56,600
11階以上	292,600	65,300	85,800	18,200	9,700	2,000	101,200	40,900	60,300
借家	2,092,900	260,600	288,500	110,600	46,300	31,700	1,293,100	727,100	566,000
一戸建て	70,600	12,500	27,000	6,000	4,800	700	17,300	9,900	7,400
共同住宅	2,000,000	243,600	255,500	103,300	40,300	30,700	1,267,300	711,400	555,900
1-2階建て	493,200	35,700	30,500	16,500	7,800	6,800	388,300	235,400	153,000
3-5階建て	860,400	113,000	117,300	49,800	17,700	13,500	522,200	290,400	231,800
6-10階建て	361,300	47,900	56,400	18,400	9,000	5,800	211,000	109,700	101,300
11階以上	285,100	47,000	51,500	18,600	5,900	4,500	145,800	76,000	69,800
うち公的借家	308,300	65,600	56,900	38,400	11,200	1,400	119,800	50,300	69,500
一戸建て	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共同住宅	308,300	65,600	56,900	38,400	11,200	1,400	119,800	50,300	69,500
1-2階建て	300	0	0	0	0	0	300	200	100
3-5階建て	126,700	27,100	18,500	19,000	4,500	100	52,200	18,900	33,200
6-10階建て	49,300	9,800	9,600	6,000	2,300	300	19,600	8,100	11,500
11階以上	132,000	28,700	28,900	13,400	4,200	900	47,900	23,200	24,700
うち民営借家	1,631,100	174,800	186,000	68,200	33,500	29,600	1,096,200	626,600	469,600
共同住宅	1,546,800	159,600	156,900	61,200	28,200	28,700	1,072,100	612,000	460,100
1-2階建て	481,900	34,700	28,800	16,300	7,700	6,800	380,100	229,400	150,700
3-5階建て	659,400	76,200	79,000	29,000	12,600	13,100	429,600	242,100	187,500
6-10階建て	275,200	33,600	33,900	11,300	6,500	5,500	174,100	92,900	81,100
11階以上	130,300	15,000	15,200	4,700	1,400	3,300	88,300	47,500	40,800
うち給与住宅	153,500	20,300	45,500	3,900	1,500	700	77,100	50,200	26,900

(注)借家には公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅が含まれる。建て方としては一戸建て、共同住宅のほか長屋建てもある。不詳値などもあるため、各項目の合計は一致しない。ここでは、公営の借家、都市再生機構・公社の借家を公的借家としてまとめた。  
(出所)総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－9 家族類型別にみた住宅居住比率(都区部)



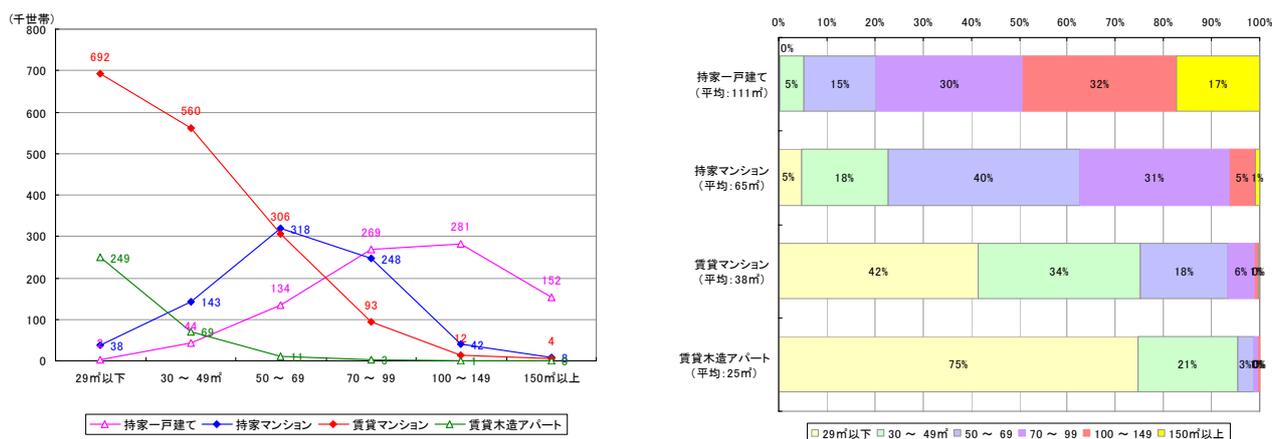
(注)都区部マンション:ここでは3階建て以上の共同住宅をマンションとした  
(出所)総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## (2) 住宅延べ面積

都区部の住宅の延べ面積<sup>6</sup>をみると、持ち家一戸建て、持家マンション、賃貸木造アパート、賃貸マンションの4区分では、持ち家一戸建てが最も広く（平均 111 m<sup>2</sup>）、次いで持家マンション（同 65 m<sup>2</sup>）、賃貸マンション（同 38 m<sup>2</sup>）、賃貸木造アパート（同 25 m<sup>2</sup>）となっている（図表-10）。延べ面積別に見ると、29 m<sup>2</sup>以下の構成比は、持ち家一戸建てでは全体の0%、持家マンションで5%であるのに対し、賃貸マンションで42%、賃貸木造アパートで75%を占めている。反対に、70 m<sup>2</sup>以上の比率は、持ち家一戸建てで80%であるが、持家マンションでは37%、賃貸マンションで7%、賃貸木造アパートで1%となっている。

このように、住宅は、所有関係や建て方・階数（あるいは構造）ごとに広さに特徴がある。従って、各世帯がライフスタイルにあわせて必要な広さを求める場合、その面積を提供できる住宅は、所有関係（持家か賃貸か）や建て方・構造別（戸建か共同住宅か、さらにアパートかマンションか）に、ある程度限定されてしまう。各世帯は、世帯収入などを考慮した上で、それぞれのライフステージにあった居住形態を選択していると考えられる。

図表-10 所有関係別・建て方別・構造別にみた延べ面積別住宅数および構成比(都区部)  
(住宅数) (構成比)



(注)ここでは非木造の共同住宅をマンションとよび、木造の借家共同住宅を賃貸木造アパートと呼ぶ。  
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## (3) 世帯主年齢

ライフステージごとの居住状況を把握するには、居住世帯の年齢層の把握が不可欠である。以下では、家計を主に支える者を世帯主と呼び、その年齢別に居住状況を整理する。

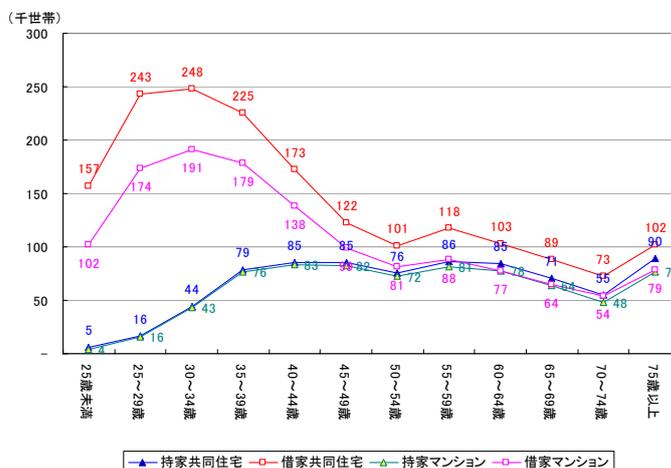
都区部の共同住宅では、すべての世帯主年齢で、持家より借家の世帯数が多い。ただし、マンション（ここでは3階建て以上の共同住宅をマンションとする）に関しては、60～64歳でのみ、わずかながら持家が借家より多い（図表-11）。

持家の共同住宅では、1～2階建ての低層に居住する世帯は非常に少ない一方、借家では、1～2

<sup>6</sup> 住宅の延べ面積とは、各住宅の床面積の合計をいう。なお、住宅とは、「ひとつの世帯が独立して生活を営むことができるように建築または改造されたものをいう」。

階建ての共同住宅に居住する世帯も少なくない。借家の共同住宅では、世帯主の年齢層が高くなるにつれ、アパート（1～2階建て共同住宅）居住世帯比率の低下が見えるが、これは、高齢の借家居住世帯の多くが居住する公営の借家や都市再生機構・公社の借家のほとんどが3階建て以上の建物であるからである。

図表-11 共同住宅の世帯主年齢別持家・借家世帯数



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢とし、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。本図表では、持家、借家の共同住宅数とマンション数の差分が1-2階の共同住宅数となる。  
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

#### 4. 持家マンションの居住世帯特性

都区部の持家マンション（3階建て以上の持家共同住宅）世帯（総数79万世帯）を世帯主年齢別にみると、30歳未満が3%と低いが、30歳代は15%、40歳代20%、50歳代20%、60歳代18%、70歳以上16%と、バランスが取れた比率となっている（図表-12）。

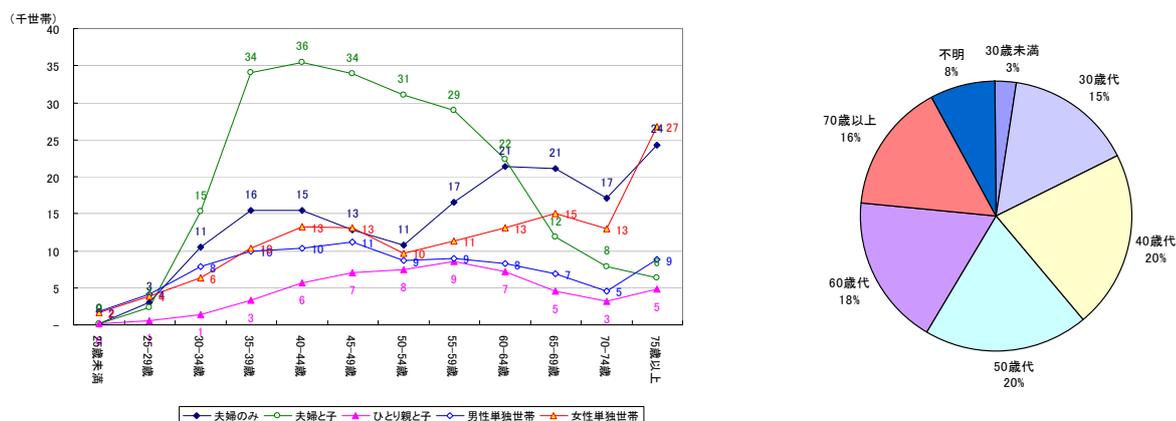
より詳しく見ると、持家マンションの居住世帯数は、25歳未満は4千世帯にしかならないが、25～29歳では1.6万世帯、30～34歳では4.3万世帯、35～39歳では7.6万世帯と増加し、その後は40～44歳の8.3万世帯をピークに、5歳階級別には8万世帯かそれ以下で推移する。

家族類型別には、夫婦のみの世帯（世帯主年齢35～39歳で1.6万世帯）と、夫婦と子供世帯（同3.4万世帯）で、30歳代まで（35歳～39歳の年齢層まで）に大きく増加する。それに比べ、単独世帯では45～49歳まで穏やかに増加する傾向がある。

また、全ての世帯主年齢層で、単独世帯数が夫婦のみの世帯数を上回っている。単独世帯を男女別にみると、女性の単独世帯は、35～39歳で男性の単独世帯数を上回り、それ以降、常に上回る状況が続く。

夫婦と子世帯は世帯主年齢40～44歳をピークに減少をはじめ、夫婦のみの世帯は50～54歳を底に増加しはじめる。これは、子どもが世帯から独立したために、世帯区分が変わったことによる影響などが考えられる。女性単独世帯の、55～59歳以降における増加も、離別・死別・子どもの独立など、加齢に伴う世帯構造の変化の影響が大きいと思われる。

図表-12 持家マンションの世帯主年齢別世帯数(都区部)  
(世帯数) (構成比)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、また、3階建て以上の持家共同住宅を持家マンションとする。  
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

団塊世代や団塊ジュニア世代に代表されるように、人口・世帯構成が世代によって大きく異なるため、実際の居住世帯特性や人口構造に対応した住宅需要を考えるには世代ごとの家族類型別構成比や居住率（持家の場合は持家率）を見る必要がある（図表-13、図表-14）。

図表-14 から、都区部の持家マンション居住比率（持家率）をみると、夫婦のみの世帯と夫婦と子世帯の居住比率は、世帯主年齢 35～39 歳まではほぼ同様に上昇するが、それ以降は夫婦のみの世帯の比率だけが上昇し（45～49 歳まで）、夫婦と子世帯の居住比率は横ばいになる。また、女性の単独世帯の持家マンション居住比率は、35 歳までは男性の単独世帯とほぼ同等（8%）であるが、35～39 歳から大幅に上昇し、45～49 歳では 37%と、男性単独世帯の 19%のほぼ倍の比率になっている。

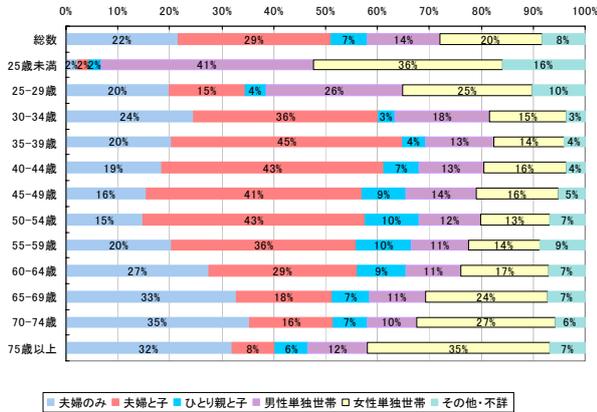
都区部における持家マンションへの居住比率（持家率）が増加する年代を整理すると、①夫婦と子世帯では世帯主年齢 35～39 歳における 29%まで急速に上昇し<sup>7</sup>（その後は、50～54 歳までおだやかな上昇となる）、②夫婦のみの世帯は 45～49 歳の 40%まで大幅な上昇が続き（その後、急速に低下）、③女性単独世帯は 30～34 歳（8%）以降、45～49 歳（37%）まで大幅な比率上昇が見られ（その後低下）、④男性単独世帯は 45～49 歳（19%）までおだやかな上昇が続き（その後、15%程度で推移）、⑤ひとり親と子世帯は 50～54 歳（25%）まで穏やかに上昇が続く、という傾向が見られる。

これらの持家マンションへの居住比率（持家率）が上昇する年齢で、都区部におけるマンション購入が積極化していると考えられる<sup>8</sup>。

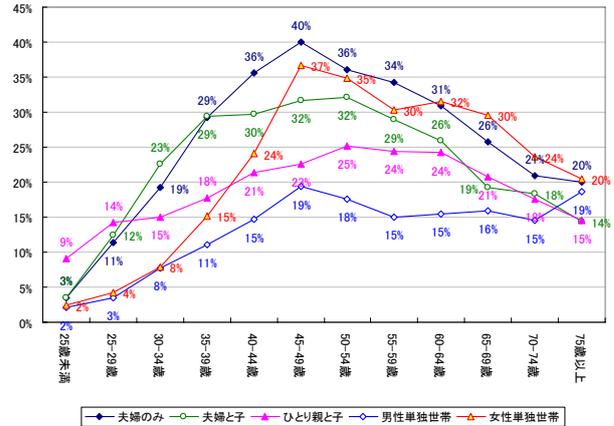
<sup>7</sup> 世帯主年齢 35-39 歳における夫婦と子世帯の持家マンション居住比率は 29%程度と、必ずしも高いとはいえないが、全体の世帯数が大きいと、図表-12 で示されるように、35-39 歳のマンション居住世帯の 45%と半数近くを占めている。

<sup>8</sup> ここで示した 2008 年の居住比率が今後も続くと仮定した場合の、将来の持家マンション世帯数の予測結果は、竹内一雅『東京都都区部マンション居住世帯の今後の見通し-平成 20 年住宅・土地統計調査報告の分析(2)』ニッセイ基礎研究所 での提供を予定している。

図表-13 持家マンションの世帯主年齢別世帯数構成比(都区部)



図表-14 世帯主年齢別・家族類型別持家マンション居住比率(持家率)(都区部)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢とし、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。家族類型における、その他・不詳には「その他親族世帯」、「非親族世帯」を含む。なお、その他親族世帯には、三世帯居住や兄弟姉妹での居住などが含まれる。持家マンション居住率(持家率)は、世帯主年齢別家族類型別のマンション居住世帯数を、それぞれの都区部総世帯数で除して算出。(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

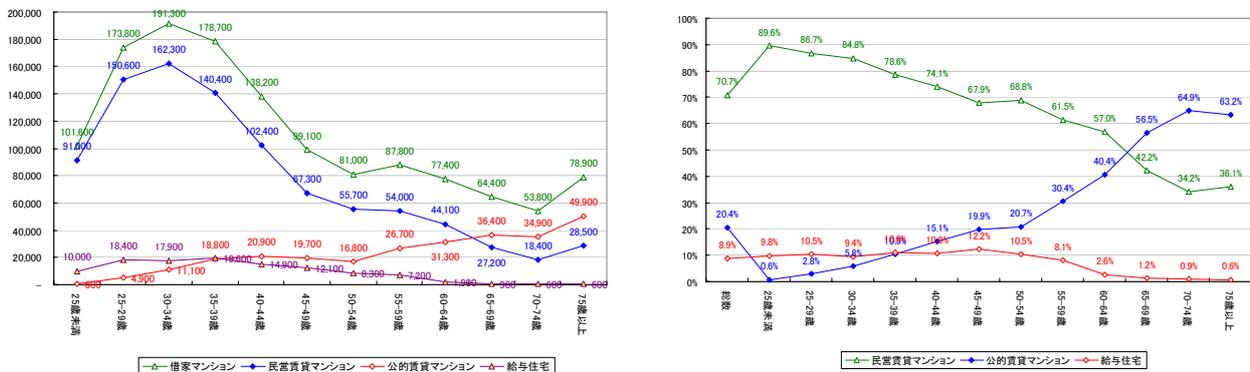
### 5. 賃貸マンションの居住世帯特性

賃貸マンションを3階建て以上の借家共同住宅とした場合、統計からは、民営賃貸マンションと、公的賃貸マンション<sup>9</sup>、および(3階建て以上の)給与住宅に分けることができる。

同じ賃貸マンションであっても、その居住世帯層は大きく異なる。民営賃貸マンションには主に若年層が居住し、公的賃貸マンションには主に高齢者が居住している(図表-15)。世帯主年齢25歳未満で賃貸マンションに居住する世帯のうち90%が民営賃貸マンションに居住する一方、70歳以上では賃貸マンション居住世帯の6割以上が公的マンションに居住している。

このように、同じ賃貸マンションでも、民営マンションと公的マンションでは全く異なる世帯特性を持つため、以下では、それぞれ別に居住状況を記述する。

図表-15 賃貸マンションの世帯主年齢別世帯数および構成比  
(世帯数) (構成比:世帯主年齢ごとに100%)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢とし、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。公営の借家、都市再生機構・公社の借家のうち3階建て以上のものを公的賃貸マンションとした(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>9</sup> 公営の借家、都市再生機構・公社の借家のうち3階建て以上のものを公的賃貸マンションとした。

(1) 民営賃貸マンション

民営賃貸マンションの居住世帯層は若年層ほど多く、加齢に伴い減少していく（図表-16）。世帯主年齢別にみると、30歳未満が23%、30歳代が28%、40歳代が16%、50～70歳台が21%と、40歳未満が過半数を占めている。

家族類型別にも同様の傾向が見られる。ただし、世帯数がピークとなる年齢層は異なり、単独世帯では世帯主年齢25～29歳、夫婦のみの世帯では30～34歳、夫婦と子世帯では35～39歳がピークとなっている。

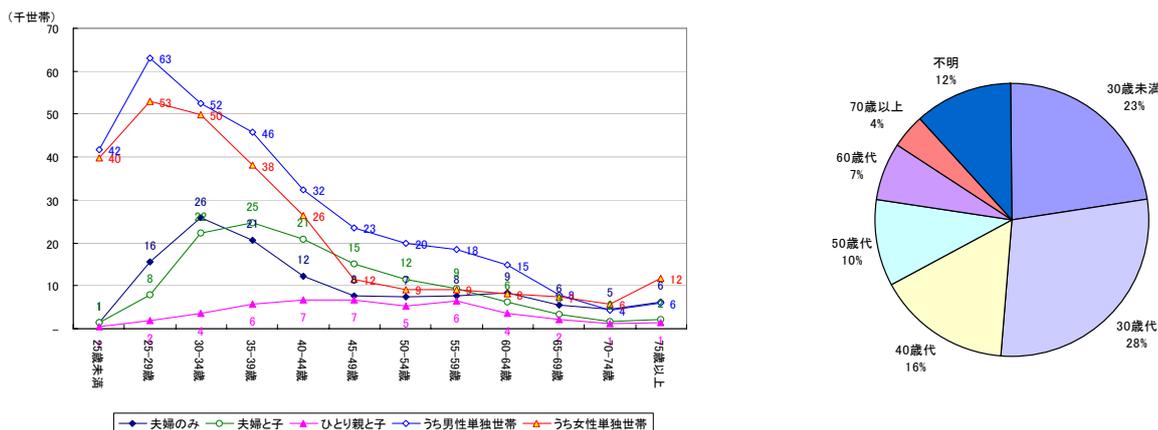
若年層の居住比率の高さとともに、単独世帯の居住比率の多さも、民営賃貸マンションの特徴である（図表-17）。男性単独世帯の構成比は36%、女性単独世帯は29%に達し、全体の65%を単独世帯が占めている。若年層ほど、単独世帯の構成比は高く、25歳未満の90%から、50～54歳では53%まで低下する（その後、再び構成比は高まる）。

民営賃貸マンション居住比率（居住世帯数を総世帯数で除したものの、持家世帯での持家率に相当）をみても、年齢とともに低下していくことが示されている（図表-18）<sup>1011</sup>。

図表-16 民営賃貸マンションの世帯主年齢別世帯数(都区部)

(世帯数)

(構成比)

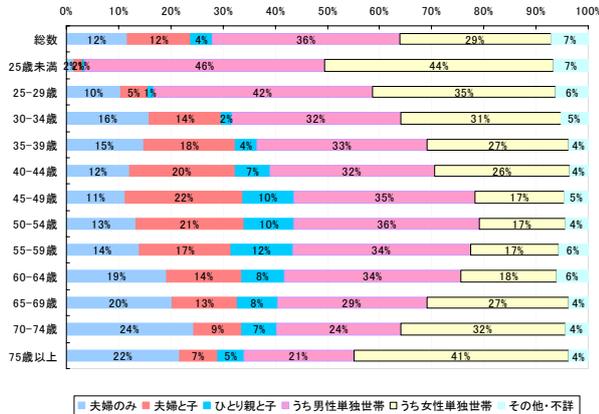


(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、また、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。  
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

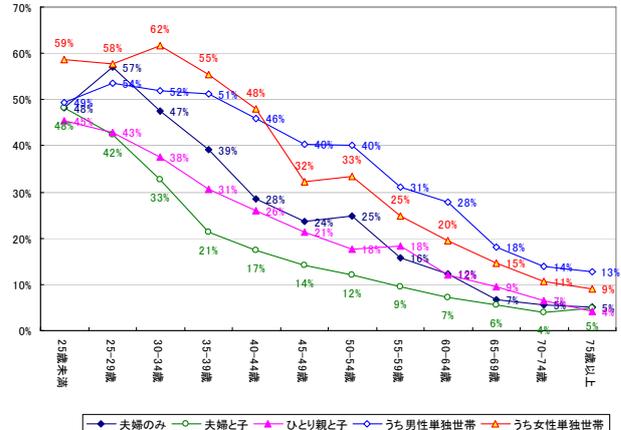
<sup>10</sup> なお、世帯主年齢が30～34歳の世帯と45～49歳の世帯における、民営賃貸マンションの居住比率の低下幅は、夫婦のみの世帯で▲24ポイント、男性単独世帯で▲11ポイント、女性単独世帯で▲30ポイントとなっており、同じ期間に、持家マンションの居住比率(持家率)の上昇幅は、それぞれ+21ポイント、+12ポイント、+29ポイントであり、これらの家族類型別の民営賃貸マンションでの居住比率の低下幅が、持家マンションの上昇幅にほぼ等しくなっている。特に女性単独世帯の40～44歳から45～49歳における民営賃貸マンション居住比率の急低下(▲16ポイント)と持家マンション居住比率の急上昇(+13ポイント)には関連がある可能性が高い。もちろん、2つの世代の間には、結婚や出産、離婚、死別など、様々な家族構成の変化があるため、偶然の一致という可能性もあるが、結果として、それぞれの家族類型別の民営賃貸マンションでの居住比率の低下幅が、持家マンションの上昇幅にほぼ等しくなっていることが指摘できる。ただし、夫婦と子ども世帯や、一人親と子ども世帯では、同様の傾向はみられない。また、世帯数の増減数は、民営賃貸マンションの減少が、持家マンションの増加数を大きく上回っているが、これは、例えば、結婚により、賃貸マンションから持家マンションに移転する場合、総世帯数が減少することなどが影響していると考えられる。

<sup>11</sup> 持家マンションと同様に、ここで示した2008年の居住比率が今後も続くと仮定した場合の、将来の民営賃貸マンション世帯数の予測結果は、別レポートに掲載予定(注8参照のこと)。

図表-17 民営賃貸マンションの世帯主年齢別世帯数構成比(都区部)



図表-18 民営賃貸マンションの世帯主年齢別・家族類型別居住比率(都区部)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢とし、また、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。家族類型における、その他・不詳には「その他親族世帯」、「非親族世帯」を含む。なお、その他親族世帯には、三世帯居住や兄弟姉妹での居住などが含まれる。マンション居住率は、世帯主年齢別家族類型別のマンション居住世帯数を、それぞれの都区部総世帯数で除して算出。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## (2) 公的賃貸マンション

公的賃貸マンション（公営の借家、都市再生機構・公社の借家のうち3階建て以上のもの）における最大の特徴は、高齢世帯の居住比率の高さである（図表-19）（図表-20）。世帯主年齢60歳台の構成比は22%、70歳以上は27%に達し、その結果60歳以上が50%と半数を占めている（65歳以上では39%）。参考までに、60歳以上の世帯比率は、民営賃貸マンションで21%、持家マンションで34%である。

高齢世帯で特徴的なのは、夫婦のみ世帯および女性単独世帯の高齢世帯数が多いことである。また、高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯）数は5万8千世帯（公的マンション世帯数の19%）で、高齢夫婦のみ世帯（65歳以上の夫婦のみ世帯）数は3万7千世帯（同12%）に達している。

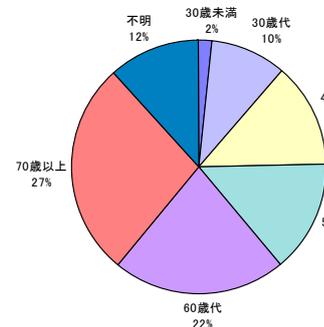
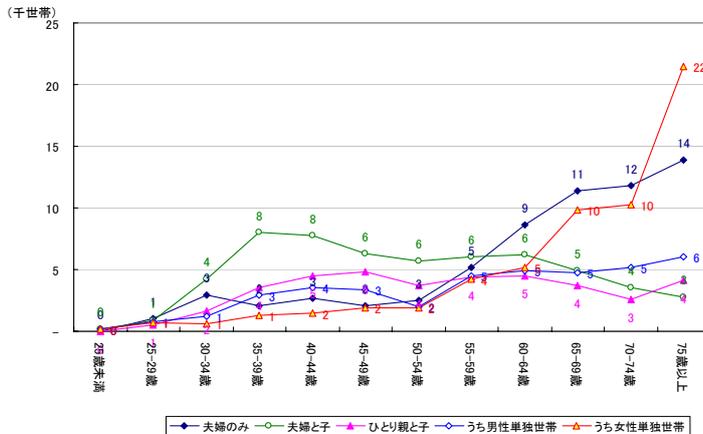
このように、公的マンションでは、高齢者世帯の居住比率の高さが大きな特徴であり、今後、ますます、高齢者問題（高齢者の孤立への対応、高齢者介護など）への対応が必要となることが予想される。

また、公的マンションの居住世帯に関しては、若年層における、ひとり親と子世帯の居住比率が非常に高いのもう一つの特徴である（図表-21）。30~44歳のひとり親と子世帯では、その18%が公的住宅に居住しており、これらの世帯の居住先として重要な役割を担っていると考えられる。

図表-19 公的賃貸マンションの世帯主年齢別世帯数(都区部)

(世帯数)

(構成比)

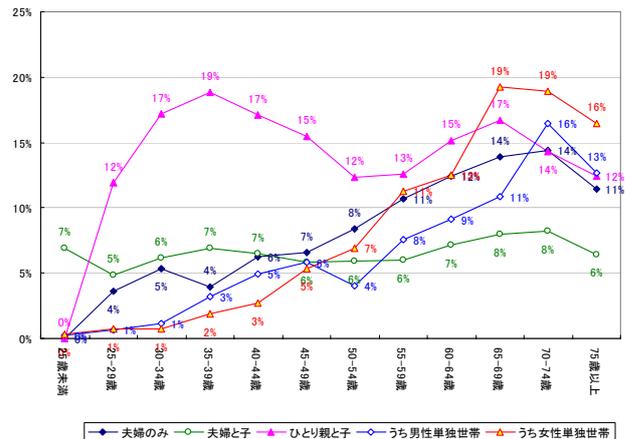
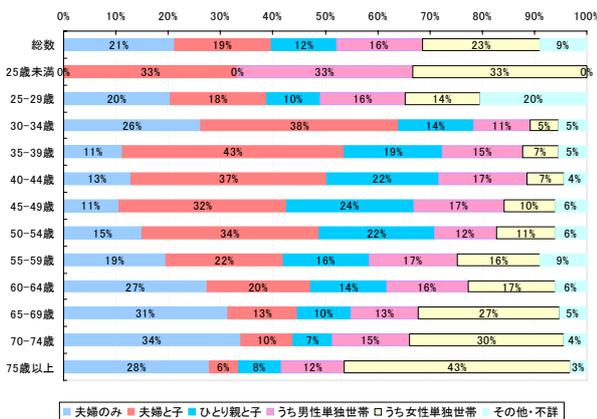


(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、また、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。公営の借家、都市再生機構・公社の借家を公的借家とした。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-20 公的賃貸マンションの世帯主年齢別世帯数構成比(都区部)

図表-21 公的賃貸マンションの世帯主年齢別・家族類型別居住比率(都区部)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、また、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。また、公営の借家、都市再生機構・公社の借家を公的借家とした。家族類型における、その他・不詳には「その他親族世帯」、「非親族世帯」を含む。なお、その他親族世帯には、三世帯居住や兄弟姉妹での居住などが含まれる。

マンション居住率は、世帯主年齢別家族類型別のマンション居住世帯数を、それぞれの都区部総世帯数で除して算出。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

### (3) 民営賃貸マンションの家賃

民営賃貸木造アパート（木造の借家共同住宅）および民営賃貸マンション（非木造の借家共同住宅）の家賃と延べ面積別の世帯数を区別に示したのが図表-22 と図表-23 である。都区部の平均家賃<sup>12</sup>は、木造アパートで6万6千円、マンションで9万6千円、平均延べ面積は、木造アパートで25㎡、マンションで34㎡である。

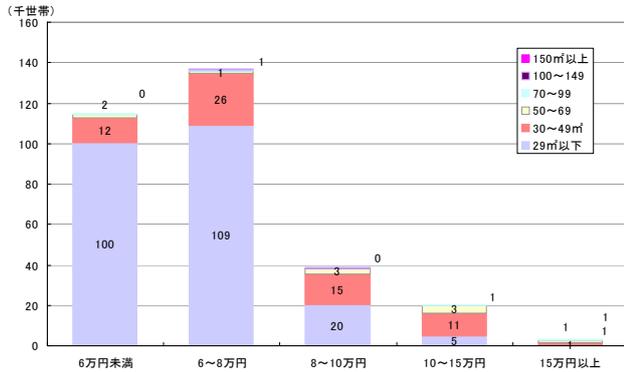
区別の平均マンション家賃は、港区が16.6万円でも最も高く、次いで、千代田区（15.9万円）、渋

<sup>12</sup> 50円未満の家賃の住宅を含まない。

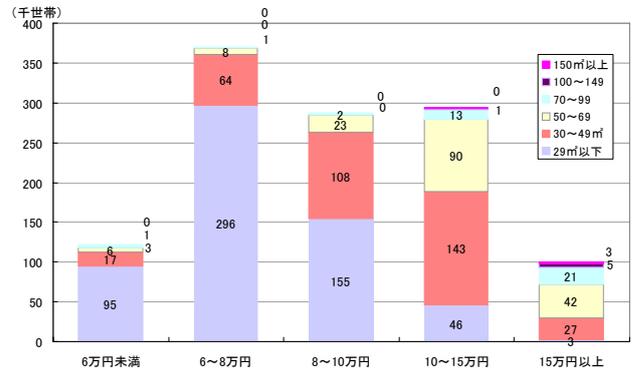


図表-24 家賃別・延べ面積別民営賃貸アパート・マンション住宅数(都区部)

(賃貸木造アパート)



(賃貸マンション)



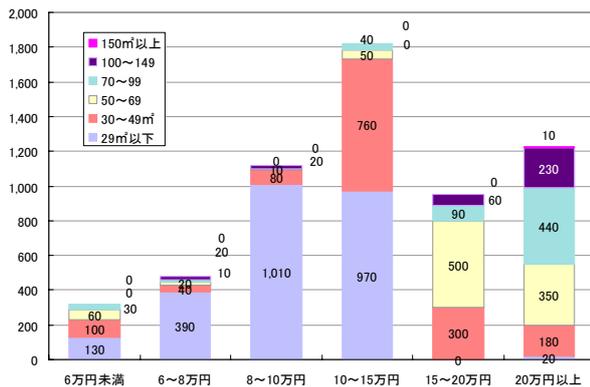
		住宅数						月額平均家賃 50円未満除く
		総数	5万円未満	5~7万円	7~10万円	10~15万円	15万円以上	
木造アパート	総数	325,900	114,700	136,600	38,400	20,100	3,400	66,241
	29㎡以下	243,700	100,400	108,900	20,200	4,900	600	60,880
	30~49㎡	68,000	12,400	25,600	15,300	11,400	1,100	78,960
	50~69	10,500	1,600	1,400	2,500	3,400	1,100	98,848
	70~99	2,800	400	600	300	500	500	105,300
	100~149	700	100	200	100	0	100	125,738
	150㎡以上	100	0	0	0	0	0	73,000
マンション	総数	1,218,800	122,700	370,200	288,200	293,500	99,900	96,257
	29㎡以下	615,200	95,200	296,300	154,500	46,200	3,200	74,633
	30~49㎡	371,600	16,900	64,200	108,100	142,800	26,600	101,016
	50~69	174,900	6,300	8,000	22,700	89,900	42,100	127,818
	70~99	44,500	3,200	1,100	2,300	13,200	21,000	166,202
	100~149	8,800	800	400	400	1,400	4,500	285,290
	150㎡以上	3,700	100	100	100	100	2,500	663,473

(注)ここでは家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢とし、木造の共同住宅を木造アパート、非木造の共同住宅をマンションとした。

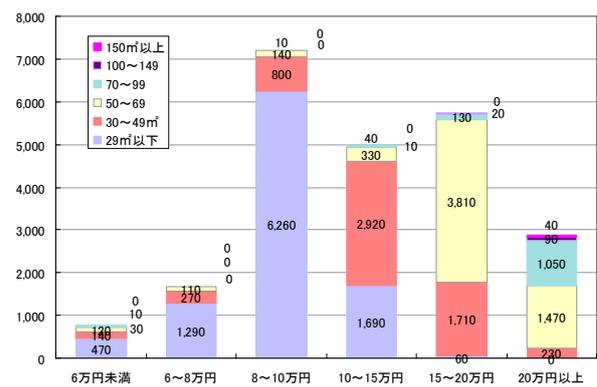
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-25 家賃別・延べ面積別民営賃貸マンション住宅数(主要区別)

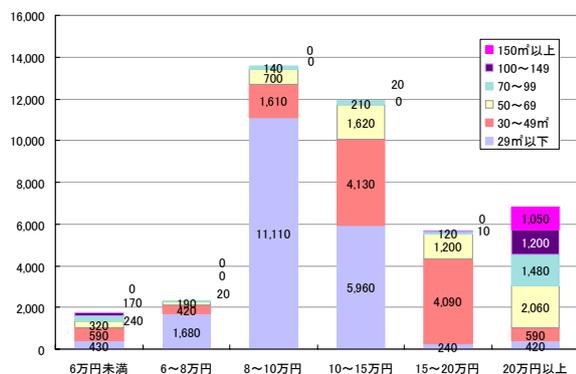
(千代田区マンション)



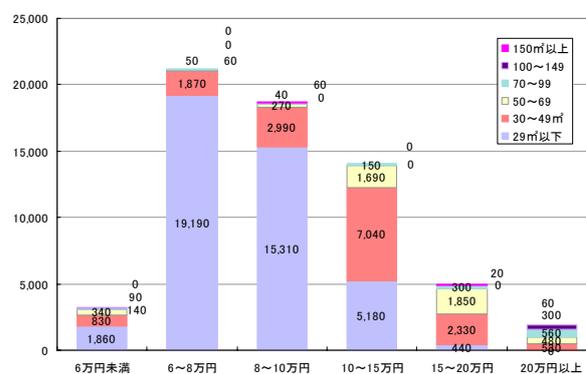
(中央区マンション)



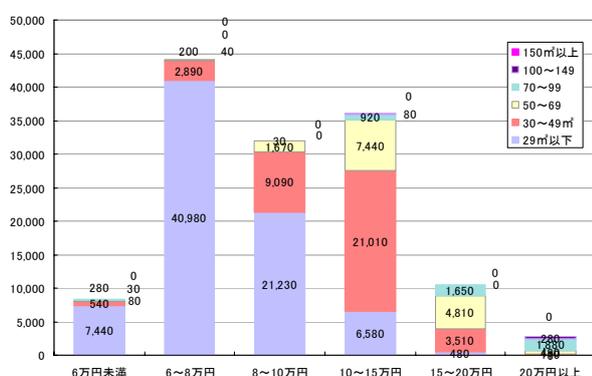
(港区マンション)



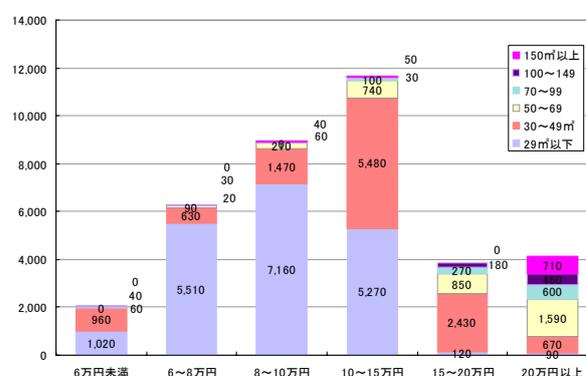
(新宿区マンション)



(世田谷区マンション)



(渋谷区マンション)



(注)ここでは、非木造の共同住宅をマンションとした。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

## 6. 世帯収入と居住状況

世帯の年間収入と居住状況の関連をみるため、都区部における世帯主の年齢別・世帯収入別に、所有関係（持家、借家など）と建て方別の世帯数を整理した<sup>14</sup>（図表-26）。

都区部では、年収300万円未満の世帯が全体の24%（101万世帯）、300～500万円が23%（96万世帯）、500～700万円が15%（61万世帯）、700～1000万円が13%（54万世帯）、1000万円以上が10%（42万世帯）となっている（図表27）。

図表-27の年収別構成比をみると、年収が高いほど、持家居住比率と給与住宅居住比率が高くなる。反対に、年収が低いほど、公的借家、民営木造借家の居住世帯比率が高い。民営非木造借家世帯は、300～500万円でも最も高いが、全体的には年収が低いほど居住世帯比率が高い傾向にある。

図表-27は総数であるため、年齢層の違いによる影響が区別できない。具体的には、年齢が進むほど持家世帯数が多く、かつ収入が高くなる一方、65歳以上では突然、収入500万円未満の世帯数が多くなるなどの影響が含まれている。

<sup>14</sup> ここで利用した統計表では、所有関係別と建て方別のクロス集計がとれなかったため、これまでのようなマンション区分はできない。そこで、以下では、統計表の記述に従い木造借家、非木造借家の表現を用いる。

そこで、年齢の違いによる所有関係や所得の違いの影響を排除するため、住宅の一次取得層にも重なる35～44歳の世帯状況をみる(図表-28)。年収別の世帯構成比をみると、総数(図表-27)と同様、年収が高いほど持家と給与住宅居住比率が高く、年収が低いほど公的借家および民営木造借家の構成比が高くなっている。この年代では、民営非木造借家居住比率でも年収が低いほど構成比は高く、300万円未満と300～500万円未満では、ともに52%と過半数を占めている<sup>15</sup>。

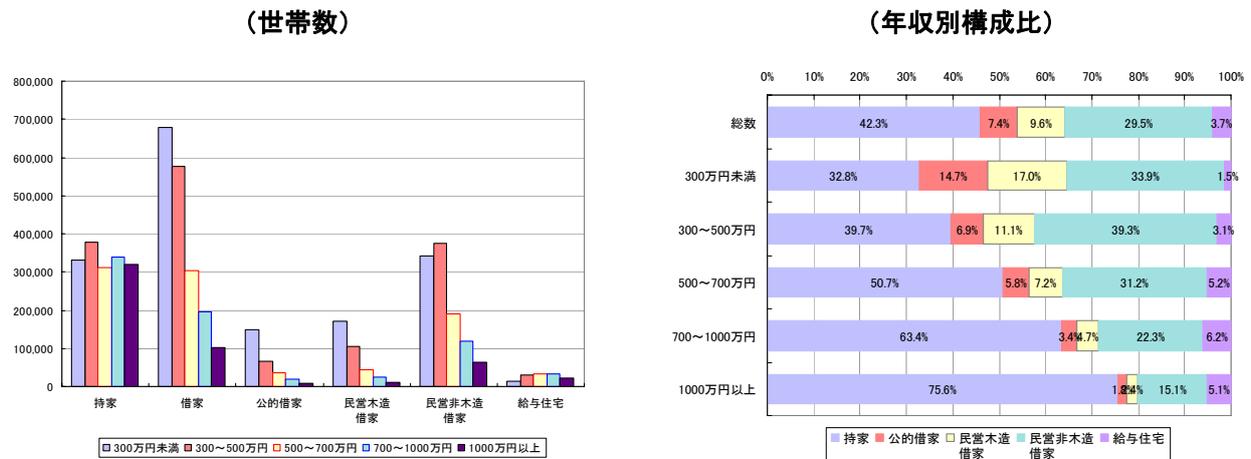
このように、所有関係と居住世帯の収入には、ある程度の関連性があると考えられる。

図表-26 都区部居住世帯の年齢別・収入別世帯数

	総数 (主世帯)	所有関係別							建て方別					
		持家	借家		給与住宅			戸建	共同住宅		その他			
			公的借家	民営借家	木造	非木造	給与住宅		木造	非木造				
主世帯総数	総数	4,177,700	1,768,700	2,092,900	308,300	1,631,100	400,100	1,231,000	153,500	1,012,200	3,082,600	454,700	2,628,000	82,800
	300万円未満	1,008,500	330,900	677,500	148,300	513,900	171,900	342,000	15,100	219,600	772,100	160,600	611,500	16,700
	300～500	956,100	379,200	577,000	66,300	481,300	105,900	375,400	29,500	216,400	724,800	100,900	624,000	14,900
	500～700	614,500	311,700	302,700	35,500	235,500	44,000	191,500	31,800	155,300	449,100	42,300	406,700	10,100
	700～1000	535,600	339,800	195,700	18,100	144,600	25,200	119,400	33,200	168,000	356,700	23,200	333,600	10,900
	1000万円以上	423,500	320,300	103,300	7,800	73,900	10,100	63,800	21,700	162,800	247,900	9,100	238,800	12,800
25歳未満	総数	170,300	6,100	157,900	700	145,800	30,700	115,100	11,400	1,300	168,000	32,700	135,300	1,000
	300万円未満	135,500	5,200	130,300	400	121,400	26,500	94,900	8,300	900	134,000	29,900	107,100	600
	300～500	25,200	500	24,700	100	21,700	4,000	17,700	2,900	100	24,900	3,800	21,100	100
	500～700	1,500	200	1,300	100	1,100	100	1,000	200	100	1,400	100	1,300	0
	700～1000	900	0	900	0	800	100	700	0	0	900	100	800	0
	1000万円以上	200	0	200	0	200	0	200	0	0	300	0	200	0
25～34歳	総数	607,500	80,500	500,500	16,000	443,900	80,400	363,500	40,600	25,500	577,000	83,200	493,800	4,900
	300万円未満	117,200	5,700	111,500	3,100	105,500	25,100	80,400	2,900	2,500	113,800	24,500	89,300	1,000
	300～500	260,400	26,900	233,500	5,900	210,400	37,900	172,500	17,400	7,900	251,000	36,800	214,200	1,400
	500～700	120,800	24,500	96,300	4,200	77,500	11,800	65,700	14,500	7,300	112,700	11,000	101,700	700
	700～1000	60,800	16,200	44,600	1,800	37,600	4,500	33,100	5,100	4,600	55,500	4,100	51,400	800
	1000万円以上	21,700	7,200	14,600	700	13,100	1,100	12,000	900	2,200	19,000	600	18,400	500
35～44	総数	697,800	262,200	414,700	39,700	336,700	65,500	271,200	38,300	110,000	579,200	60,400	518,800	8,600
	300万円未満	74,900	10,600	64,400	9,000	54,400	15,700	38,700	800	6,400	67,700	14,300	53,400	800
	300～500	176,100	43,000	133,000	12,800	115,600	24,300	91,300	4,600	18,800	155,300	21,200	134,100	2,000
	500～700	184,300	70,500	113,800	10,800	91,600	15,200	76,400	11,400	27,500	154,800	13,600	141,200	1,900
	700～1000	144,900	76,200	68,800	5,000	49,600	7,600	42,000	14,300	30,700	112,700	6,100	106,600	1,600
	1000万円以上	96,600	62,000	34,800	2,200	25,500	2,600	22,900	6,900	23,600	71,400	1,800	69,600	1,700
45～54	総数	551,700	298,000	240,000	36,600	179,700	42,700	137,000	23,700	147,800	393,600	37,800	355,800	10,300
	300万円未満	71,300	20,100	51,100	10,900	39,900	13,800	26,100	400	12,200	58,000	11,700	46,300	1,200
	300～500	102,500	38,700	63,700	11,200	51,100	12,300	38,800	1,600	20,500	80,300	9,600	70,600	1,700
	500～700	101,500	55,200	46,300	7,800	35,400	7,600	27,800	3,200	25,700	74,600	6,700	67,900	1,200
	700～1000	135,800	88,000	47,800	4,800	33,100	6,000	27,100	10,100	39,100	93,800	4,900	89,000	2,900
	1000万円以上	126,700	96,000	30,900	2,300	20,200	3,000	17,200	8,300	46,700	77,000	2,600	74,400	3,000
55～64	総数	635,200	379,700	241,200	57,900	170,900	59,500	111,400	12,400	218,400	400,300	57,400	342,800	16,600
	300万円未満	150,800	56,500	94,300	25,400	67,700	28,800	38,900	1,200	33,900	114,200	25,700	88,500	2,700
	300～500	143,300	72,300	71,000	17,500	51,800	16,300	35,500	1,600	42,100	97,800	14,700	83,100	3,400
	500～700	99,600	67,300	32,300	8,500	21,900	6,900	15,000	1,700	37,400	59,600	6,200	53,400	2,500
	700～1000	114,200	88,200	26,000	4,700	18,500	5,300	13,200	3,000	47,700	63,700	5,100	58,600	2,900
	1000万円以上	113,100	95,300	17,700	1,800	11,200	2,300	8,900	4,800	52,300	56,600	2,600	54,000	4,200
65歳以上	総数	950,900	641,700	286,200	121,200	161,400	73,200	88,200	3,600	434,400	488,900	81,100	407,800	27,600
	300万円未満	442,200	226,500	215,800	97,200	117,600	58,000	59,600	1,000	159,700	272,300	53,900	218,300	10,100
	300～500	241,300	194,300	47,100	18,100	28,300	10,400	17,900	800	124,500	110,800	13,800	96,900	6,100
	500～700	103,900	92,300	11,600	3,800	7,200	2,100	5,100	600	56,200	44,200	4,600	39,600	3,500
	700～1000	76,400	69,600	6,900	1,400	4,700	1,700	3,000	500	45,100	28,500	2,800	25,700	2,800
	1000万円以上	63,500	58,800	4,600	500	3,200	800	2,400	900	37,300	22,800	1,400	21,400	3,400

(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、公営の借家、都市再生機構・公社の借家を公的借家としてまとめた。  
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

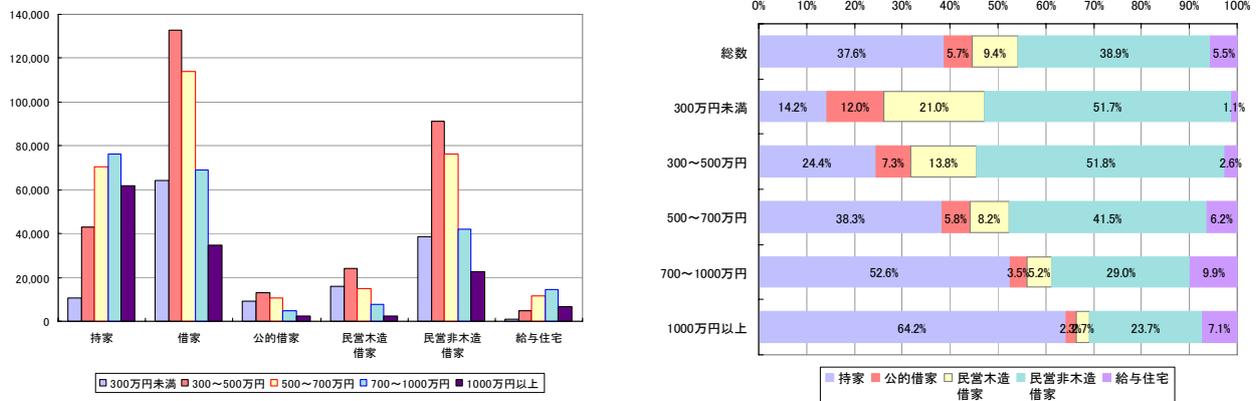
図表-27 所有関係別・建て方別・構造別世帯の年間収入別世帯数・構成比(都区部)



(注・出所)図表-26と同様。

<sup>15</sup> 借家世帯に居住する収入700万円以上の世帯は、24～34歳で6万世帯、35～44歳で10万世帯、45～54歳で5万世帯である。これらのうち、一定割合は持家志向のある潜在的な持家取得層と考えて良いと思われる。

図表-28 世帯主年齢 35～44 歳の所有関係別・建て方別・構造別世帯の年間収入別世帯数・構成比(都区部)  
(世帯数) (年収別構成比)



(注・出所)図表-26 と同様。

## 7. 借家居住世帯の収入と家賃

次に、借家世帯の収入と家賃の関係についてみていく。年間収入別に借家世帯の世帯数構成比をみると、300万円未満の世帯が32%（68万世帯）、300～500万円が28%（58万世帯）、500～700万円が15%（30万世帯）、700～1000万円が9%（20万世帯）、1000万円以上が5%（10万世帯）となっている（図表-29）。

世帯収入が300万円未満の世帯が、各家賃水準の住宅に占める構成比は、6万円未満では49%、6～8万円では37%、8～10万円では25%、10～15万円では17%、15～20万円では11%、20万円以上では7%と低下していく。なお、年収300万円未満で、20万円以上の家賃の住宅に居住する世帯のうち、41%は65歳以上の世帯である。

年齢別による影響を排除するため、世帯主年齢25～34歳の世帯の収入と家賃をみると、家賃8万円未満に居住する構成比は、年収300万円未満で71%、300～500万円52%、500～700万円38%、700～1000万円31%、1000万円以上25%と、年収が高いほど低家賃マンションへの居住比率は少なくなっている<sup>16,17</sup>。

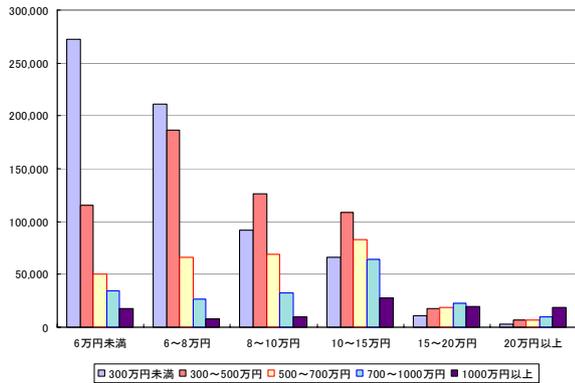
このように、前項で分析した所有関係と居住世帯の収入との間の関連性と同様、借家世帯の収入と家賃にもある程度の関連があると考えられる。これらの関連性は、不動産物件の仕様とターゲット世帯の設定など、物件開発等への示唆を与えてくれる情報と思われる。

<sup>16</sup> ただし、高収入階層でも、6万円未満の家賃居住比率が一定率存在しており、こうした低家賃には、親族の所有住宅への支払いなどの特殊な理由も考えられると考えられる。

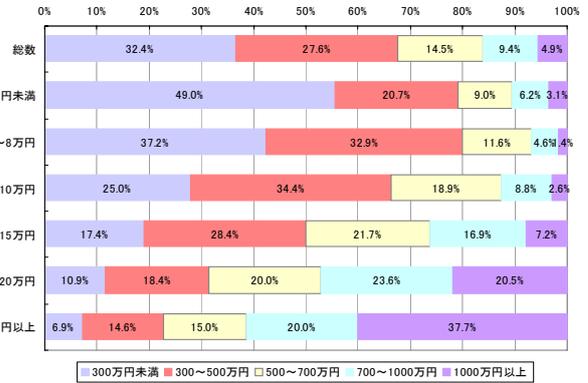
<sup>17</sup> 世帯数が最も多い収入300～500万円の借家居住世帯で、最も多いのが家賃6～8万円の住宅(37%)であり、次いで8～10万円(24%)、10～15万円(17%)、6万円未満(16%)、15～20万円2%、20万円以上(1%)と、かなり分散が見られる。

図表-29 借家世帯の年間収入別・家賃別世帯数・構成比(都区部)

(世帯数)



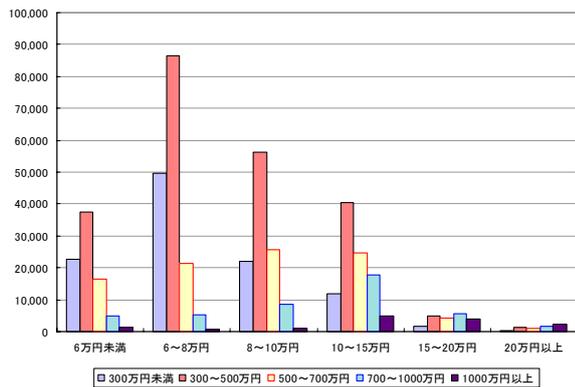
(家賃別構成比)



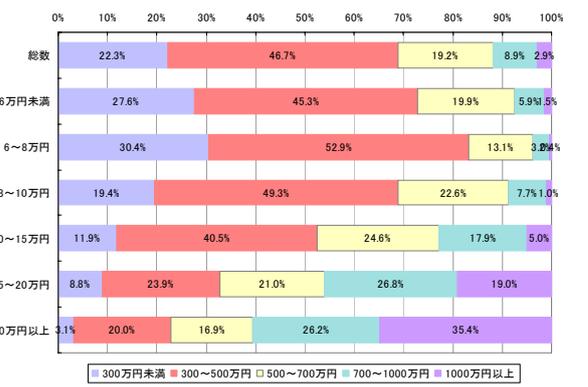
(注・出所)図表-26と同様。

図表-30 世帯主年齢25~34歳借家世帯の年間収入別家賃別世帯数・構成比(都区部)

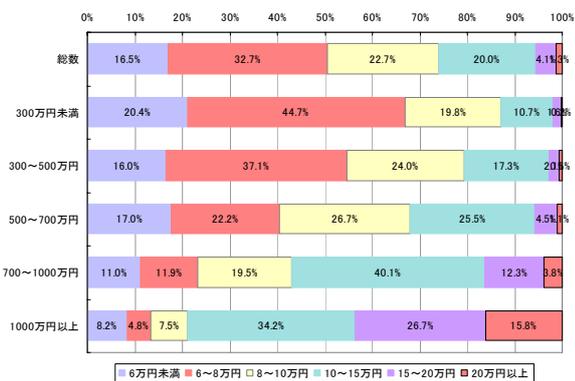
(世帯数)



(家賃別構成比)



(年収別構成比)



(注・出所)図表-26と同様。

## 8. おわりに

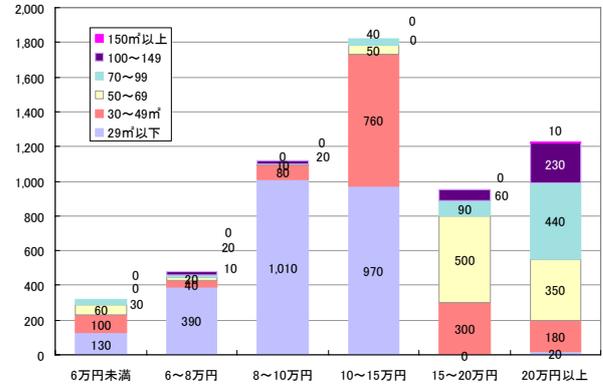
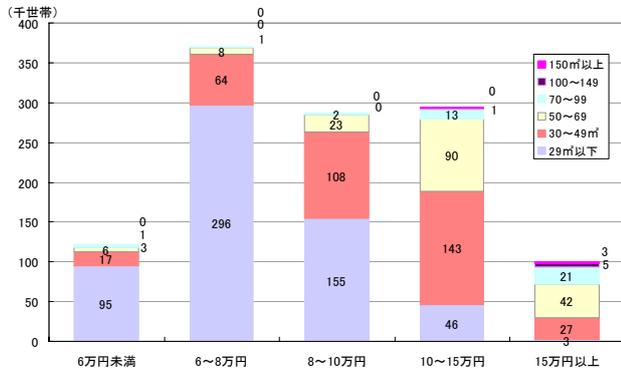
平成 20 年住宅・土地統計調査追加集計結果で提供された、新たなクロス集計（世帯主の男女・年齢別、家族類型別、所有形態別、建て方別世帯数など）は、住宅と世帯の居住特性とを詳細につなげる、極めて貴重な資料と思われる。これらの集計表は、これまでの主利用者である、公的な利用や研究利用だけでなく、民間事業者や投資家にとっても、重要な基本情報になると考えている。

本稿は、多くの統計表の中から、われわれが重要と思われる統計表を用い、住宅・土地統計調査の分析・利用方法の一例を提示したものである。ここでは、東京都区部を分析対象としたが、都道府県および 18 大都市については、まったく同様の分析を行うことができる。

住宅市場は国民経済にとって非常に重要であるにもかかわらず、現在、住宅のストック統計としては、実質的に住宅・土地統計調査しか存在しないため、住宅の空家率（持家マンションや賃貸マンションの空家率を含む）などは、5 年に一度しか把握できない。本稿でみたように、同一都市で持家マンションと賃貸マンションの需給バランスが大きく異なり、それぞれの空家率が大幅に乖離するといったミスマッチが発生しているのには、住宅市場の好不況の変動の大きさに加え、空家率などの情報不足も、ある程度影響しているのではないかと思われる。現在、国勢調査が事業仕分けの対象となるなど、統計調査の予算にも厳しい目が注がれているが、少子高齢化が進展する中で、住宅の資産配分の無駄を少しでも減少させるためにも、住宅・土地統計調査については、5 年ごとの本調査のさらなる充実に加え、是非、中間年における簡易調査の実施を望みたい。

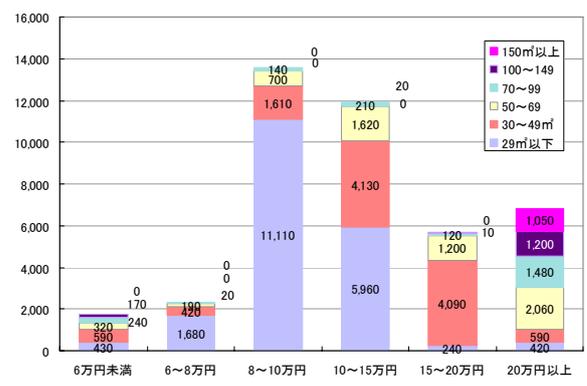
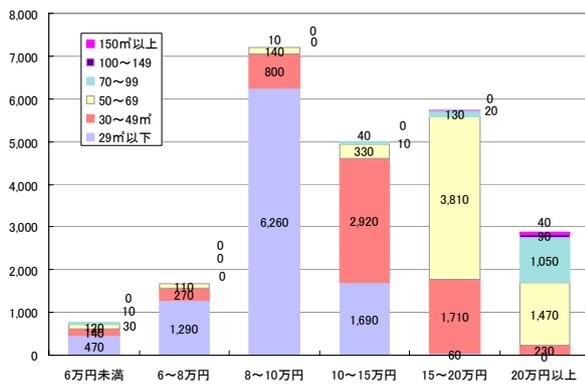
参考図表

参考図表 区別家賃別・延べ面積別民営賃貸マンション住宅数(都区部、2008年)  
(都区部賃貸マンション)



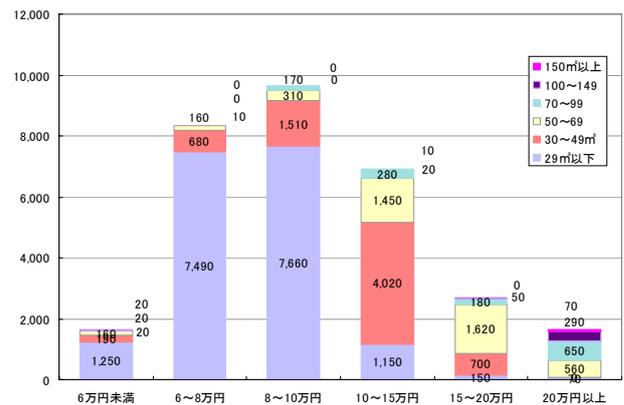
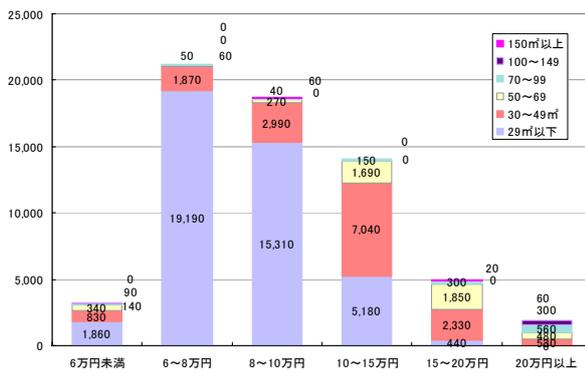
(中央区)

(港区)



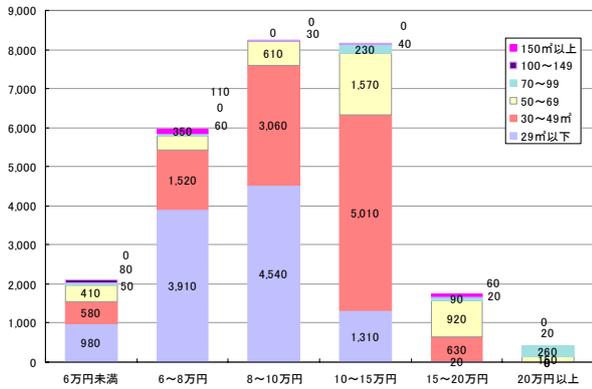
(新宿区)

(文京区)

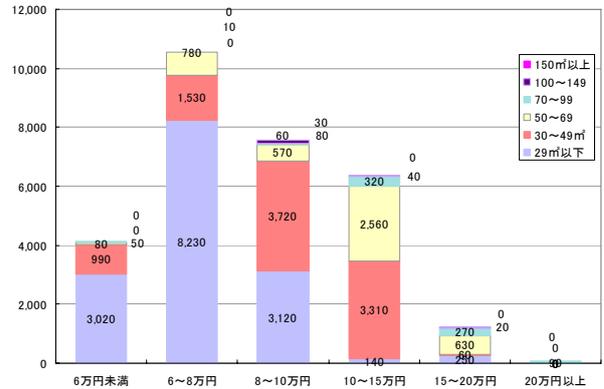


(続き)

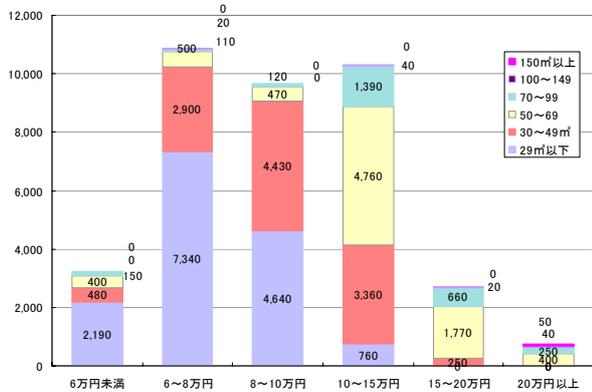
(台東区)



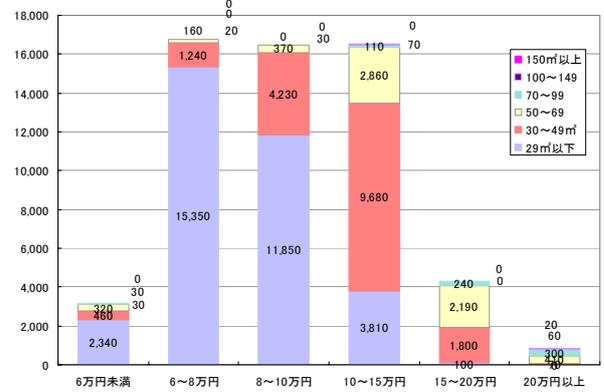
(墨田区)



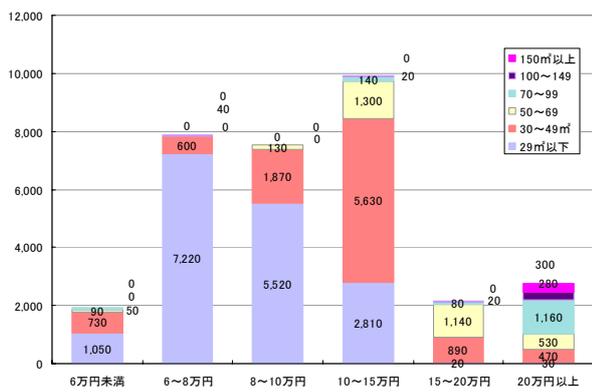
(江東区)



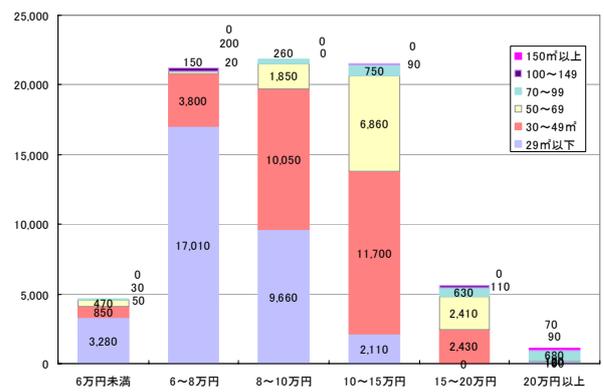
(品川区)



(目黒区)

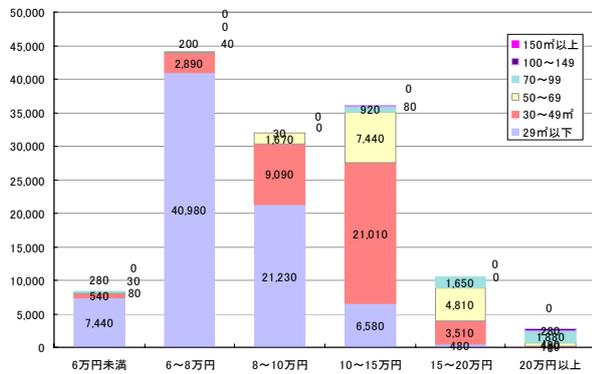


(大田区)

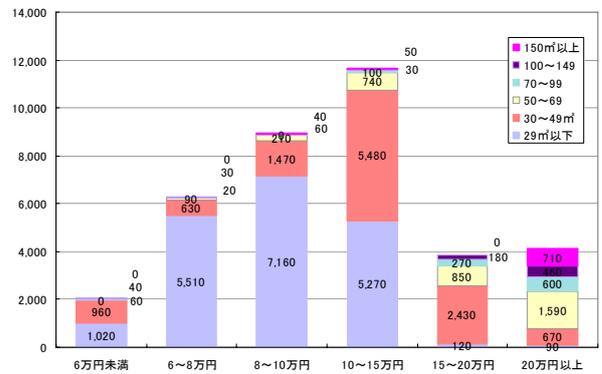


(続き)

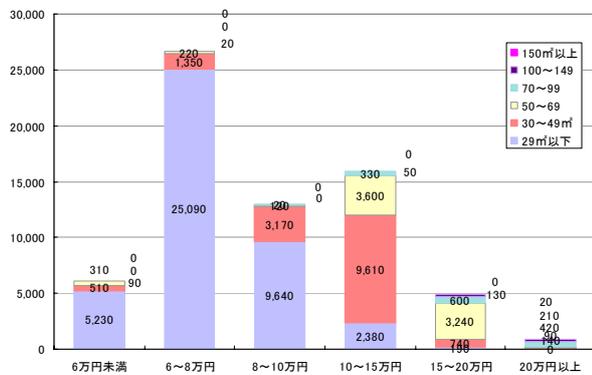
(世田谷区)



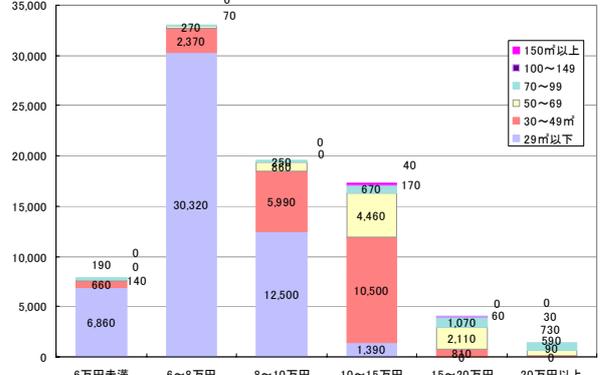
(渋谷区)



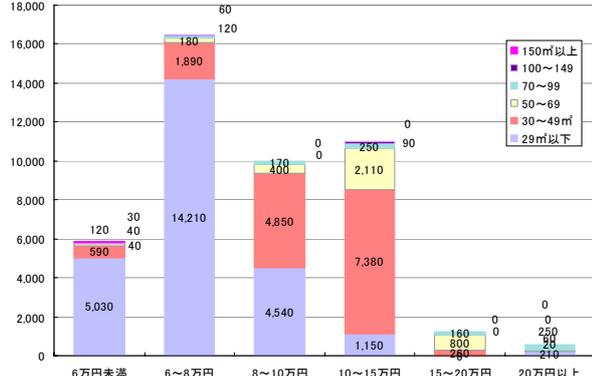
(中野区)



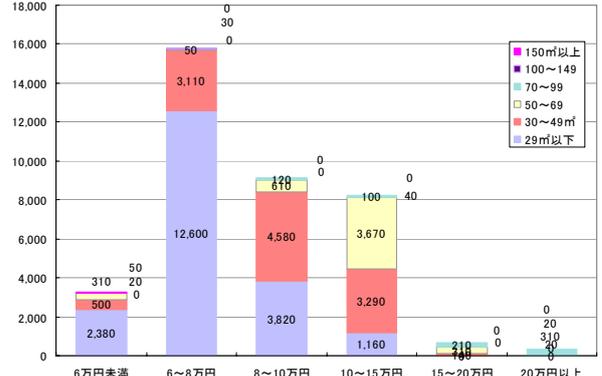
(杉並区)



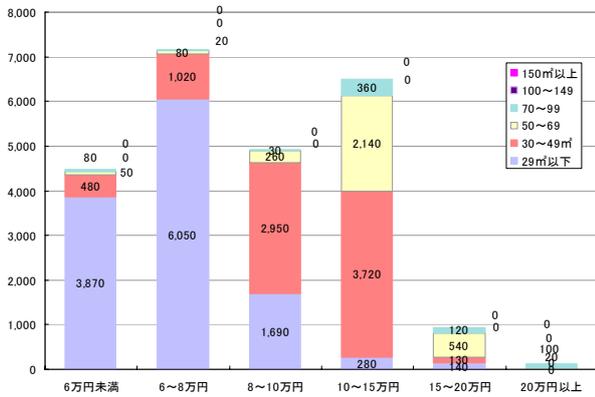
(豊島区)



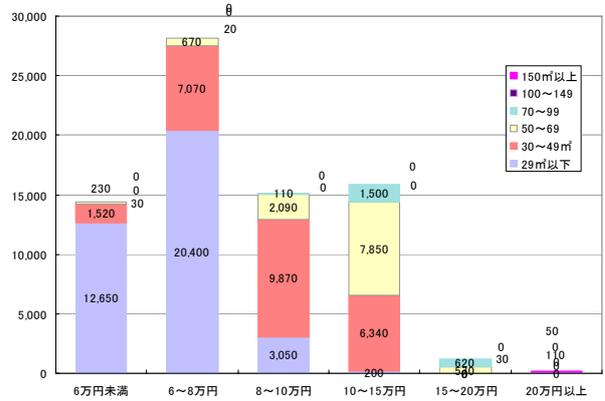
(北区)



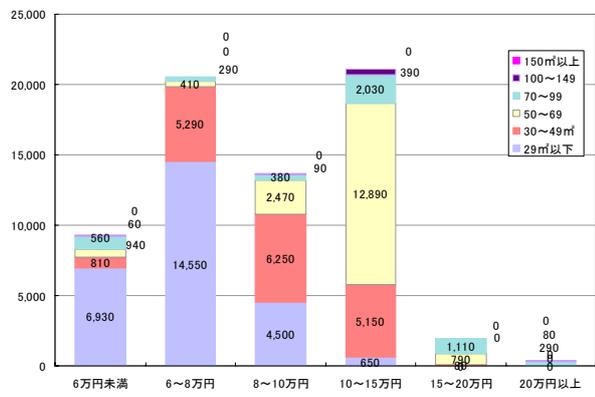
(荒川区)



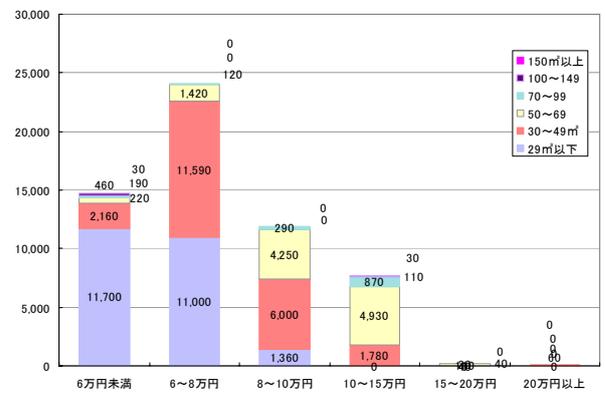
(板橋区)



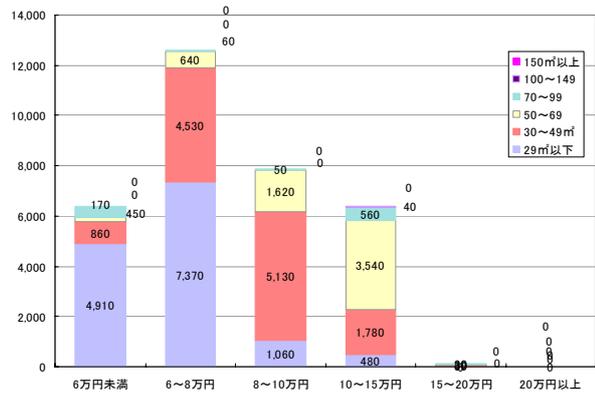
(練馬区)



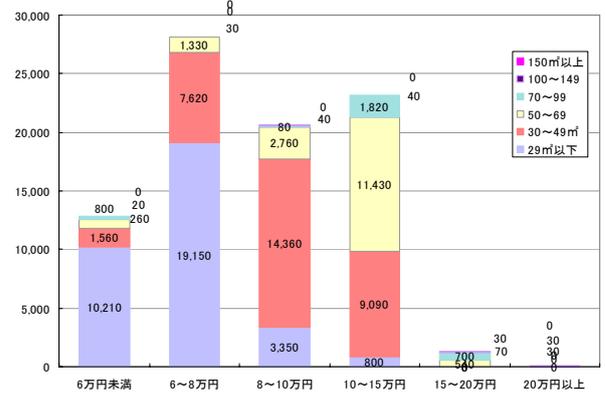
(足立区)



(葛飾区)



(江戸川区)



(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査追加集計結果」を基にニッセイ基礎研究所が作成