

Vol. 4

専門家コラム

## 持ち家比率が下がる理由は？

1/4

持ち家比率が低くなっています。2018年（最新データ）の全国の持ち家比率は61.2%で、都市部はもちろん、地方都市においても持ち家比率は下がっています。それに伴い、賃貸住宅に住む方が増え賃貸住宅需要は大きくなっています。



COLUMNIST

吉崎 誠二

不動産エコノミスト  
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

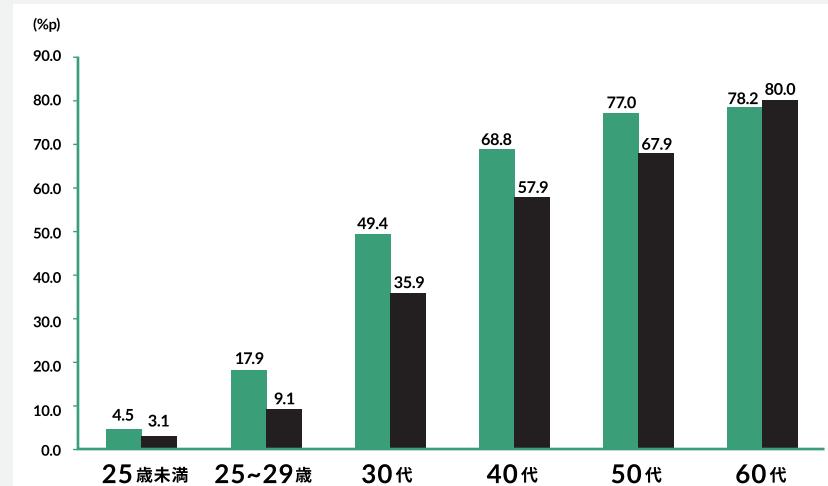
### 世代別30年間の持ち家比率の変化

持ち家比率は総務省から5年ごとに発表されますが、直近では2018年調査（2019年公表）データが最新となります。

まず、ここ30年間で各年代の持ち家比率がどれくらい下がったのか、「昭和63年=1988年、住宅統計調査」と「平成30年=2018年、住宅・土地統計調査」を比較してみます。

図1をみれば明らかなように、この30年間で各年代の持ち家比率は低下しています。とくに、30代40代では顕著で10ポイント以上低下しています。ただ、60代以上では僅かに上昇しています。これは、バブル期に住宅を購入した団塊世代が、70代に差し掛かっているからでしょう。

#### ◎ 年齢別に見る持ち家比率の変化（1988年・2018年比較）



※図1

Vol. 4

専門家コラム

## 持ち家比率が下がる理由は？

2/4

### 持ち家比率低下の3つの大きな理由

30年間に大きく持ち家比率が下がった背景を説明すると、3つの側面があると考えられます。

1つ目は、雇用形態・給与形態の変化です。かつては、学校を卒業すると企業に就職し、その企業での定年まで勤める。その間企業は終身雇用を約束し、給与は概ね勤務年数に応じて上がっていきました。「自宅を購入する」際の借り入れも、ある程度安心して決断できました。

しかし、その後、年功序列スタイルが崩れ、給与体系が変わり、右肩上がりに年収が増えることは、「確実にそうなる」と安心できなくなりました。また、非正規雇用の方が大幅に増え、安定収入が実現できないことが多く、安心しての借入が難しいと思う方が増えました。「大きな額の住宅ローンは難しい、リスクが高い」と考える方が増えたわけです。

2つ目は、家族・世帯のあり方が変化しました。

晩婚化が進み、都市部では初婚年齢は30代前半になっています。結婚して、子どもが生まれた頃に自宅購入を考える方が多いため、晩婚化が進むと若年層の持ち家比率は下がります。また、未婚（厚生労働省の定義では50歳時点未婚）化も進んでいます。男性では、生涯未婚率（近年厚生労働省は50歳時点での未婚率と表現を替えました）は約2割となっています。都市部での単身者の持ち家比率は20%台ですから、これも持ち家比率低下の要因となっています。

3つ目は、持ち家志向の変化です。

かつては、結婚して子供が生まれるころにはマイホームを持つ、というのが一般的でした。しかし、最近では「積極的賃貸派」と呼ばれる方が増えており、収入・資産（貯金等）はあるけれど、自宅購入せず賃貸に暮らす方が増えてきました。理由は様々ですが、その1つは、「大きなローンをかかえたくない」ということのようです。都市部を中心にかなり増えています。

これらの要因に加えて、賃貸住宅の質の向上も忘れてはいけないことです。

#### 定雇用形態・給与形態の変化



Vol. 4

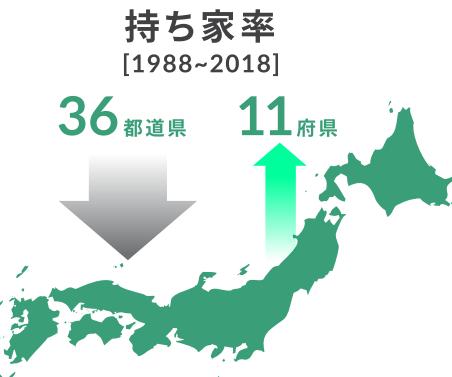
専門家コラム

## 持ち家比率が下がる理由は？

3/4

### 主要都市の持ち家比率の変化

都道府県別で見ると、11の府県ではこの30年間で持ち家比率は上昇しましたが、残り36都道県では低下しました。主要なところでは、東京都では1988年は46%（全国最下位）でしたが45%（全国46位）となっています。関西では、大阪府・京都府・兵庫県は1988年から2018年で増えています。最も減ったのは沖縄県で、1988年は48%（全国46位）でしたが、2018年は44.4%で最下位になりました。



### 賃貸志向が進む

すでに、日本は僅かずつですが、人口減少期に入っています。また、世帯数は現在（21年11月）も増え続けていますが、これから5年以内には減少期に入るとみられています。一方、単独世帯数（1人暮らし）は、2040年頃まで増え続けると予測されています。5年もすれば世帯数が減り、また単独世帯では自宅購入が進んでいないことから考えると、今後持ち家比率が増える可能性は低いと思われます。

かりに、住宅価格が大きく下がったとしても、持ち家比率が上がる可能性は少ないと考えられます。逆に、次回の本連載でお伝えする予定ですが、別の国土交通省のアンケート調査では、賃貸住宅志向の世帯が大きく増えています。わが国では、これから先、賃貸住宅需要は衰えないものと思われます。

### 人口・世帯数



### 単独世帯数



# MARKET COLUMN

マーケットコラム専門家コラム BY 東急リバブル・プロパティスタ



## COLUMNIST PROFILE

### 吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。

立教大学大学院 博士前期課程修了。

㈱船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役 不動産研究所所長 を経て 現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演は毎年年間30本を超える。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く 不動産投資のプロフェッショナル戦術」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。多数の媒体に連載を持つ。

（レギュラー出演）

ラジオNIKKEI「吉崎誠二のウォームアップ 840」（ニュース解説番組）  
「はいさい！沖縄デュアルライフ」（吉崎誠二×新山千春）  
「吉崎誠二・坂本慎太郎の至高のポートフォリオ」（不動産投資番組）

テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

吉崎誠二公式サイト <http://yoshizakiseiji.com/>

## ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

※本マーケットレポートに掲載されている指標

（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、

不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、

これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。

投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2021年11月18日時点公表分です。

各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。