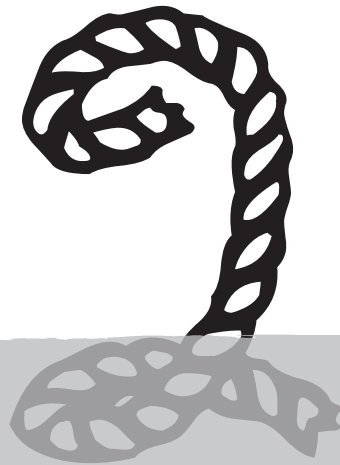




第2部

[解説]

NYC, London, Paris & TOKYO

賃貸住宅生活実態調査

2-1

日本、アメリカ、イギリス、フランスの
賃貸住宅市場統計

志村和明

株式会社サーチライト代表
リクルート住宅総研 主任研究員

2-2

リクルート住宅総研オリジナル調査 解説編
NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査

島原万丈

リクルート住宅総研 主任研究員

第 2 部 ①

日本、アメリカ、 イギリス、フランスの 賃貸住宅市場統計

株式会社サーチライト代表
(リクルート住宅総研 主任研究員)
志村和明

はじめに

私のパートでは、東京、ニューヨーク、ロンドン、パリおよびその圏域、
そして国レベルを対象として賃貸住宅関連の統計データを収集し、その姿を紹介する。

本報告書の後半では同じ地域の生活者調査を行っており、
意識・行動レベルで日本人賃貸居住者の特異性が顕著になっているが、
統計レベルにおいても同様に日本の賃貸住宅市場の特異性が析出された。

なお、対象となった地域は世界的にみても最も統計が整った地域であるものの、
地域によるデータの有無やカテゴリーの仕分けの相違などから、
全地域を同じレイヤーで揃えることは困難であったことをお断りしておく。

賃貸住宅のストックと空室率

現在賃貸住宅はどの程度あるのか？そしてどの程度人に住まわれているのか？

2008年時点で日本に住宅は5,759万戸あり、そのうち借家は2,190万戸である。

そして2,190万戸の借家のうち人の住んでいない空家は413万戸あり、18.8%の空室率となっている。

他の国別にみると、アメリカの借家空室率は11%、イギリスの借家空室率は9%と、日本の半分程度であり、日本の賃貸住宅はかなりだぶついていることがわかる。

ただし、首都圏では16%、東京では14%と、人口集積に応じて借家空室率は低くなっている（それでも米英の国全体の借家空室率よりも高い）。

続いて日本における借家空室率の推移をみると、1998年まではいずれのエリアでもほぼ同率で空室率は上昇していたが、日本全国は引き続き空室率が上昇している一方、首都圏では横ばい、東京では下降しており、人口集中度による2極化が生じている。

国ベースでは他国の2倍近い空室率

【図1】住宅ストック数と空き室数

	住宅ストック全体			借 家		
	住宅総ストック数 (戸)	空室総数 (戸)	空室率 (%)	借家総ストック数 (戸)	借家空室総数 (戸)	借家空室率 (%)
日 本	57,586,000	7,567,900	13.1%	21,896,800	4,126,800	18.8%
首都圏	16,595,000	1,857,400	11.2%	6,969,000	1,108,000	15.9%
東 京	6,780,500	750,300	11.1%	3,374,100	464,800	13.8%
アメリカ	130,159,000	18,815,000	14.5%	40,723,000	4,393,000	10.8%
ニューヨーク市	3,328,648	226,393	6.8%	2,144,652	61,762	2.9%
イギリス	22,239,000	1,016,000	4.6%	6,613,000	618,000	9.3%
フランス	32,189,795	2,088,949	6.5%			
イル・ド・フランス	5,339,543	325,215	6.1%			
パ リ	1,323,000	109,000	8.2%			

※フランスでは住宅ストックに関する所有関係別のデータは存在しない

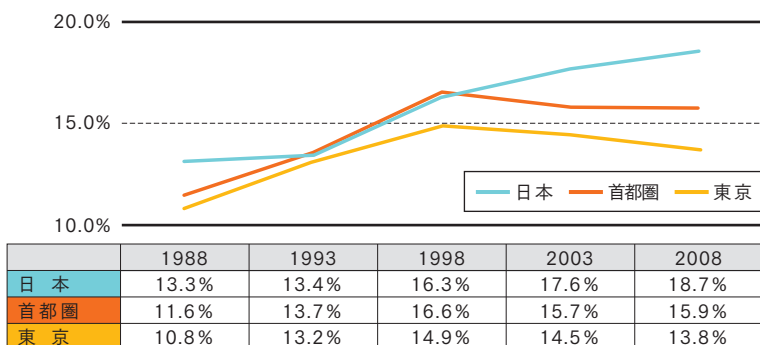
〈出典〉

日本…2008年住宅・土地統計調査
アメリカ…Current Population Survey, Series H-111, Bureau of the Census, Washington, DC 20233
イギリス…For stock calculation see Notes and Definitions
フランス…INSEE Conditions de logement 2006 avec signets

全国では空室率上昇、首都圏は横ばい、東京は下降

【図2】借家の空室率（日本／首都圏／東京時系列）

〈出典〉住宅・土地統計調査



2

賃貸住宅ストックの質

次に日本の賃貸住宅ストックの質について建築時期と居住面積水準をみてみた。

まず建築時期では、都市再生機構・公社の借家や公営の借家では1980年以前の旧耐震時に建てられたものが過半を占めるが、民営借家の非木造は1991年～2000年が31%、2001年以降が25%を占め、最近に建てられたものが多い。

民営借家の非木造は新しく建てられたものが多い

【図3】所有形態別建築時期（日本）

(戸)

	住宅総数	1980年代以前	1981～1990年	1991～2000年	2001年以降	不詳
全 体	49,598,300	15,879,900	9,957,600	11,582,800	8,624,100	3,553,800
持ち家	30,316,100	11,277,200	6,189,100	7,060,600	5,243,800	545,500
借 家	17,770,000	4,602,700	3,768,600	4,522,300	3,380,300	1,496,000
民営借家	13,365,500	2,503,000	2,975,800	3,569,200	2,892,300	1,425,300
木 造	4,407,300	1,467,300	813,700	801,500	646,700	678,500
非木造	8,958,200	1,036,300	2,162,100	2,767,700	2,245,700	746,700
都市再生機構・公社の借家	918,000	602,500	103,300	144,300	66,600	1,300
公営の借家	2,088,900	1,091,700	429,500	387,800	176,000	3,700
給与住宅	1,397,600	405,500	260,100	421,100	245,200	65,700

(%)

	住宅総数	1980年代以前	1981～1990年	1991～2000年	2001年以降	不詳
全 体	49,598,300	32.0%	20.1%	23.4%	17.4%	7.2%
持ち家	30,316,100	37.2%	20.4%	23.3%	17.3%	1.8%
借 家	17,770,000	25.9%	21.2%	25.4%	19.0%	8.4%
民営借家	13,365,500	18.7%	22.3%	26.7%	21.6%	10.7%
木 造	4,407,300	33.3%	18.5%	18.2%	14.7%	15.4%
非木造	8,958,200	11.6%	24.1%	30.9%	25.1%	8.3%
都市再生機構・公社の借家	918,000	65.6%	11.3%	15.7%	7.3%	0.1%
公営の借家	2,088,900	52.3%	20.6%	18.6%	8.4%	0.2%
給与住宅	1,397,600	29.0%	18.6%	30.1%	17.5%	4.7%

全体より10ポイント以上高い
 全体より5ポイント以上高い
 全体より5ポイント以上低い

住宅土地・統計調査は5年に一度実施されていることから、
H20年調査と5年前に実施されたH15年調査とを比較すると、建築年数別にどれくらい減失しているかが計測できる。
結果をみてみると、民営借家では築年が浅くても減失している割合が高く、
特に木造は1991年～2000年築でも24%と4分の1近くが減失していることがわかる。

民営借家は築年が浅くても減失している割合が高い

【図4】建築時期別 H15 調査からの増減（日本）

(戸)

〈H15年調査〉		住宅総数	1980年以前	1981～1990年	1991～2000年
全 体		46,862,900	17,595,800	11,519,900	12,762,900
持ち家		28,665,900	12,201,400	6,959,600	7,485,900
借 家		17,166,000	5,394,400	4,560,300	5,276,900
	民営借家	12,561,300	2,993,800	3,621,400	4,207,400
	木 造	4,909,000	1,973,600	1,205,500	1,055,500
	非木造	7,652,300	1,020,000	2,415,900	3,151,900
	都市再生機構・公社の借家	936,000	643,900	108,700	151,900
	公営の借家	2,182,600	1,203,200	482,400	429,000
	給与住宅	1,486,100	553,400	347,800	488,500

(戸)

〈H20年調査〉		住宅総数	1980年以前	1981～1990年	1991～2000年
全 体		49,598,300	15,879,900	9,957,600	11,582,800
持ち家		30,316,100	11,277,200	6,189,100	7,060,600
借 家		17,770,000	4,602,700	3,768,600	4,522,300
	民営借家	13,365,500	2,503,000	2,975,800	3,569,200
	木 造	4,407,300	1,467,000	813,700	801,500
	非木造	8,958,200	1,036,300	2,162,100	2,767,700
	都市再生機構・公社の借家	918,000	602,500	103,300	144,300
	公営の借家	2,088,900	1,091,700	429,500	387,800
	給与住宅	1,397,600	405,500	260,100	421,100

(戸)

〈H20・15年調査〉増減数		住宅総数	1980年以前	1981～1990年	1991～2000年
全 体			▲1,715,900	▲1,562,300	▲1,180,100
持ち家			▲924,200	▲770,500	▲425,300
借 家			▲791,700	▲791,700	▲754,600
	民営借家		▲490,800	▲645,600	▲638,200
	木 造		▲506,600	▲391,800	▲254,000
	非木造		16,000	▲253,800	▲384,200
	都市再生機構・公社の借家		▲41,400	▲5,400	▲7,600
	公営の借家		▲111,500	▲52,900	▲41,200
	給与住宅		▲147,900	▲87,700	▲67,400

(%)

〈H20・15年調査〉増減%		住宅総数	1980年以前	1981～1990年	1991～2000年
全 体			▲9.8 %	▲13.6 %	▲9.2 %
持ち家			▲7.6 %	▲11.1 %	▲5.7 %
借 家			▲14.7 %	▲17.4 %	▲14.3 %
	民営借家		▲16.4 %	▲17.8 %	▲15.2 %
	木 造		▲25.7 %	▲32.5 %	▲24.1 %
	非木造		1.6 %	▲10.5 %	▲12.2 %
	都市再生機構・公社の借家		▲6.4 %	▲5.0 %	▲5.0 %
	公営の借家		▲9.3 %	▲11.0 %	▲9.6 %
	給与住宅		▲26.7 %	▲25.2 %	▲13.8 %

▲20%より低い ▲10%より低い

続いて面積についてみてみた。

図5は誘導居住面積水準、最低居住面積水準を満たすかどうかをみているが、これらの水準は、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、国が住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定めているもの水準であり、具体的には以下のようものである。

下記の水準をどの程度上回るかをみると、民営借家の特に木造では居住面積水準を満たさないものが多いことがわかる。

〈最低居住面積水準〉

世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

—単身者が25平方メートル、2人以上の世帯で10平方メートル×世帯人数+10平方メートル

〈誘導居住面積水準〉

世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために

必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

● **都市居住型**：—単身者が40平方メートル、2人以上の世帯で20平方メートル×世帯人数+15平方メートル

● **一般型**：—単身者が55平方メートル、2人以上の世帯で25平方メートル×世帯人数+25平方メートル

民営借家は居住面積水準を満たさないものが多い

【図5】所有形態別居住面積水準（日本）

(戸)

	住宅総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準					
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	都市居住型誘導居住面積水準		一般型誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
主世帯総数	49,598,300	44,772,600	3,313,500	26,827,100	21,258,900	7,221,100	12,394,700	19,606,000	8,864,300
持ち家	30,316,100	30,096,500	219,600	21,826,600	8,489,500	3,050,000	1,626,700	18,776,600	6,862,800
借家	17,770,000	14,676,000	3,093,900	5,000,500	12,769,500	4,171,100	10,768,000	829,400	2,001,500
民営借家	13,365,500	10,744,100	2,621,300	3,392,900	9,972,600	2,695,800	8,327,000	697,100	1,645,600
木造	4,407,300	3,570,000	837,300	1,067,000	3,340,300	426,300	1,828,500	640,700	1,511,800
非木造	8,958,200	7,174,100	1,784,000	2,325,900	6,632,300	2,269,500	6,498,500	56,400	133,800
都市再生機構・公社の借家	918,000	832,100	86,000	354,100	563,900	353,900	562,500	200	1,500
公営の借家	2,088,900	1,902,800	186,100	749,100	1,339,800	709,500	1,079,500	39,600	260,300
給与住宅	1,397,600	1,197,100	200,500	504,400	893,200	411,900	799,100	92,500	94,100

(%)

	住宅総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準					
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	都市居住型誘導居住面積水準		一般型誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
主世帯総数	46,862,900	90.3 %	6.7 %	54.1 %	42.9 %	14.6 %	25.0 %	39.5 %	17.9 %
持ち家	28,665,900	99.3 %	0.7 %	72.0 %	28.0 %	10.1 %	5.4 %	61.9 %	22.6 %
借家	17,166,000	82.6 %	17.4 %	28.1 %	71.9 %	23.5 %	60.6 %	4.7 %	11.3 %
民営借家	12,561,300	80.4 %	19.6 %	25.4 %	74.6 %	20.2 %	62.3 %	5.2 %	12.3 %
木造	4,909,000	81.0 %	19.0 %	24.2 %	75.8 %	9.7 %	41.5 %	14.5 %	34.3 %
非木造	7,652,300	80.1 %	19.9 %	26.0 %	74.0 %	25.3 %	72.5 %	0.6 %	1.5 %
都市再生機構・公社の借家	936,000	90.6 %	9.4 %	38.6 %	61.4 %	38.6 %	61.3 %	0.0 %	0.2 %
公営の借家	2,182,600	91.1 %	8.9 %	35.9 %	64.1 %	34.0 %	51.7 %	1.9 %	12.5 %
給与住宅	1,486,100	85.7 %	14.3 %	36.1 %	63.9 %	29.5 %	57.2 %	6.6 %	6.7 %

全体より10ポイント以上高い
 全体より5ポイント以上高い
 全体より5ポイント以上低い

3 賃貸住宅のフロー

ストックの次は、新たに生み出される賃貸住宅のフローをみていくことにする。

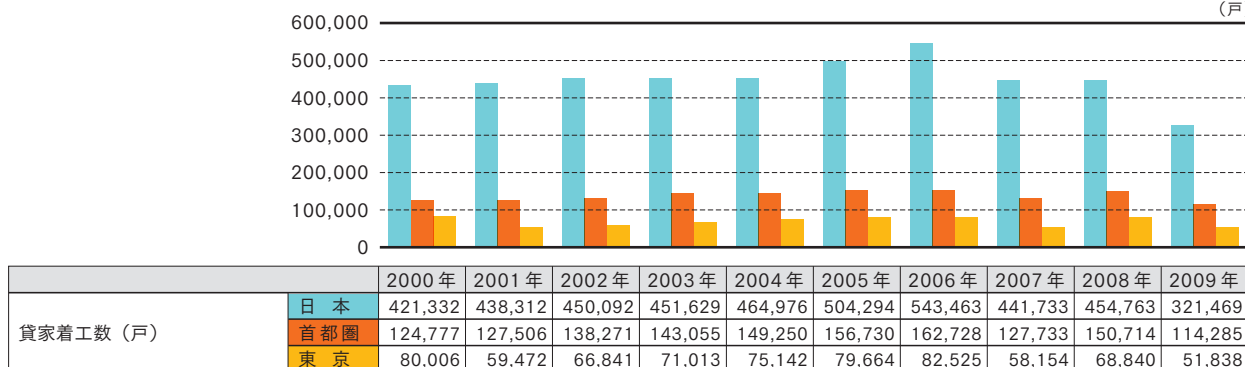
貸家の着工数を時系列でみると2006年まではいずれの地域でも右肩上がりで増加し、ピークの2006年では全国54万戸、首都圏16万戸、東京8万戸の賃貸住宅が着工された。以降、リーマンショックで歯止めがかけられ、2009年には建築基準法の問題で、全国32万戸、首都圏11万戸、東京5万戸まで落ち込んでいる。

住宅着工全体における貸家の割合をみると、2000年前半は30%台であったが、右肩上がりで増加しており、2009年はいずれのエリアでも40%を超え、特に東京では48%とほぼ半数に達している。

貸家着工数は2006年までは右肩上がり、2009年は建築基準法問題で激減

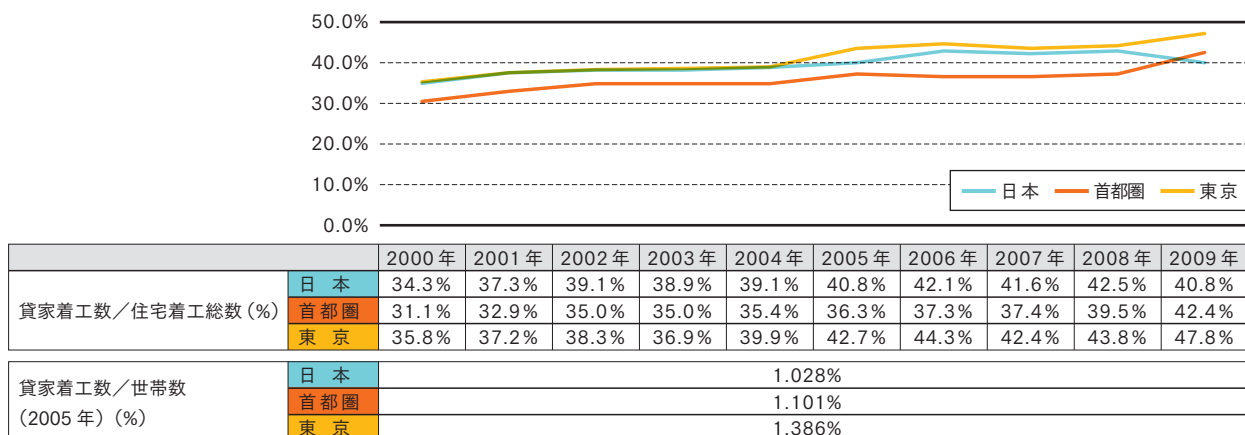
【図6】 貸家着工数の推移（日本）

〈出典〉住宅着工統計
(戸)



住宅着工における貸家の割合は一貫して増加

【図7】 住宅着工総数に占める貸家着工数の割合の推移、世帯数に対する貸家着工数の割合（2005年）（日本）

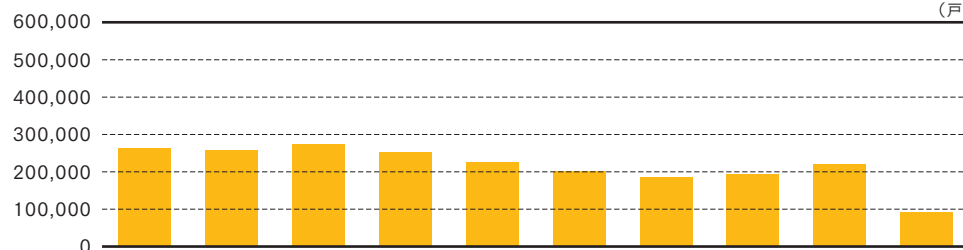


次にアメリカの貸家着工数をみると、全米で19万～28万戸と、日本全国の半分以下にとどまっている。

アメリカの貸家着工数は日本の半分以下

【図8】貸家着工数の推移（アメリカ）

〈出典〉New Privately Owned Housing Units Started in the United States, by Intent and Design (戸)



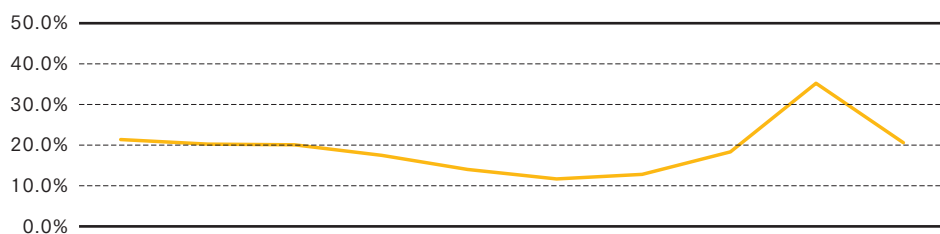
		2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
貸家着工数 (戸)	アメリカ	263,000	258,000	275,000	262,000	225,000	203,000	185,000	194,000	220,000	92,000

住宅着工総数に占める貸家の割合は2008年のみ30%を超え突出したが、基本的には10～20%で推移しており、日本に比べると新規着工に占める割合は低い。

また、世帯数に対する貸家着工数の割合は0.181%であり、日本の1.028%と比較すると、2割に満たないほど新規供給は少ない。

2008年まで急増傾向にあったが、2009年に下落。世帯数に対する貸家着工数の割合は日本の2割未満

【図9】住宅着工総数に占める貸家着工数の割合の推移、世帯数に対する貸家着工数の割合（2005年）（アメリカ）



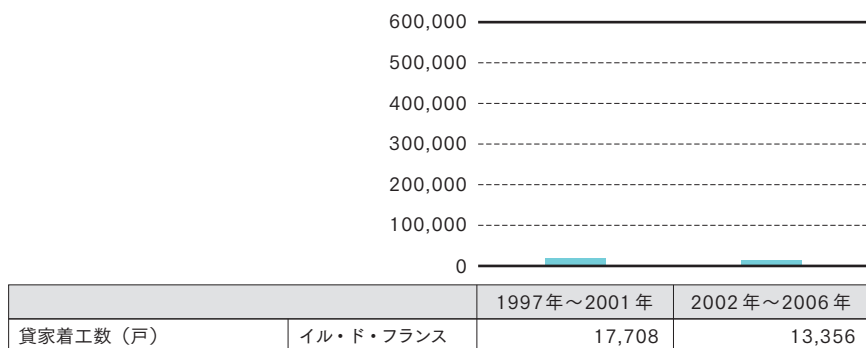
		2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
貸家着工数／住宅着工総数 (%)	アメリカ	21.4%	20.3%	20.2%	17.3%	14.0%	11.8%	12.6%	18.5%	35.4%	20.7%
貸家着工数／世帯数 (2005年) (%)	アメリカ	0.181% (日本の17.8%相当)									

続いてフランスの首都圏にあたるイル・ド・フランスにおける貸家着工数をみた。

日本の首都圏では年に11～16万戸も供給されているが、イル・ド・フランスでは年平均1万戸台にとどまる。
(※フランスでは年平均値を使うことが多い)

日本の首都圏にあたるエリアでもわずかな年1万戸台(日本の首都圏は11～16万戸)

【図10】住宅着工総数の推移(イル・ド・フランス) ※年平均値

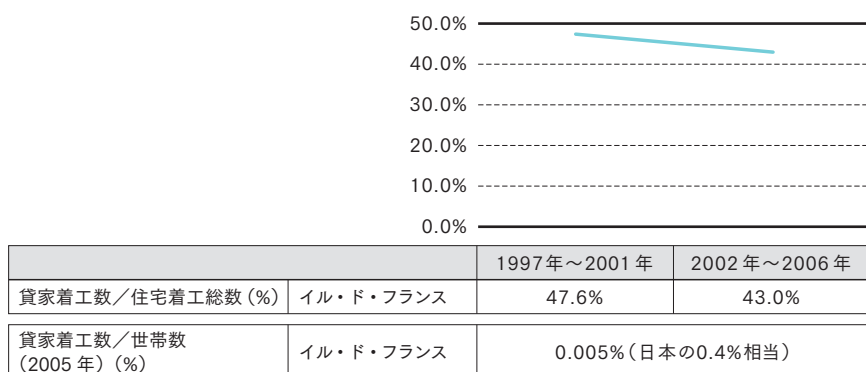


〈出典〉INSEE Conditions_de_logement2006_avec_signets

住宅着工総数に占める貸家の割合は40%台で日本とほぼ同様だが、世帯数に対する貸家着工数の割合は0.005%でしかなく、日本の1.028%と比較すると、日本の1%に満たない。すなわち賃貸住宅の新規供給はほとんど無いに等しい。

世帯数に対する貸家着工数の割合は日本の1%にも満たない

【図11】住宅着工総数に占める貸家着工数の割合の推移、世帯数に対する貸家着工数の割合(2005年)(フランス)



4 世帯ベースの所有関係

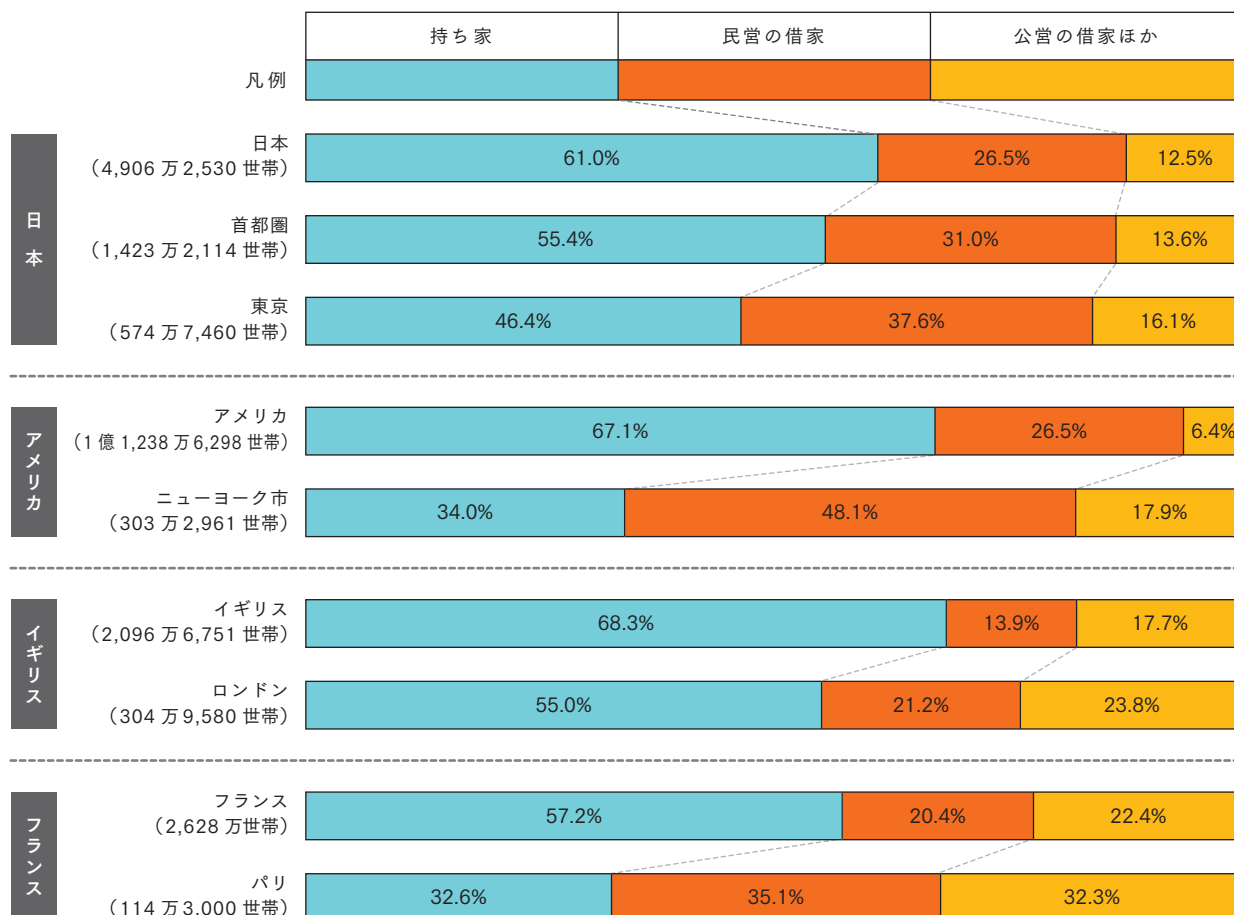
ここからは、住宅ベースではなく、世帯をベースに考察をすすめたい。

世帯ベースの所有関係をみると、日本の賃貸住宅居住者の割合は、全国39%、首都圏45%、東京54%と人口集積度が進むにしたがって高まっている。

最も賃貸居住者の割合が高いのはパリとニューヨークで3分の2の世帯が賃貸住宅で暮らしている。

賃貸率は、国別イギリス 32% ～ フランス 43%。都市別にはロンドン45% ～ パリ 67%

【図12】所有形態



〈出典〉

日本…2005 年国勢調査／アメリカ…American Community Survey 2006-2008 3-Year estimate

イギリス…ONS, Labour Force Survey2008 / フランス…INSEE Conditions_de_logement2006_avec_signets

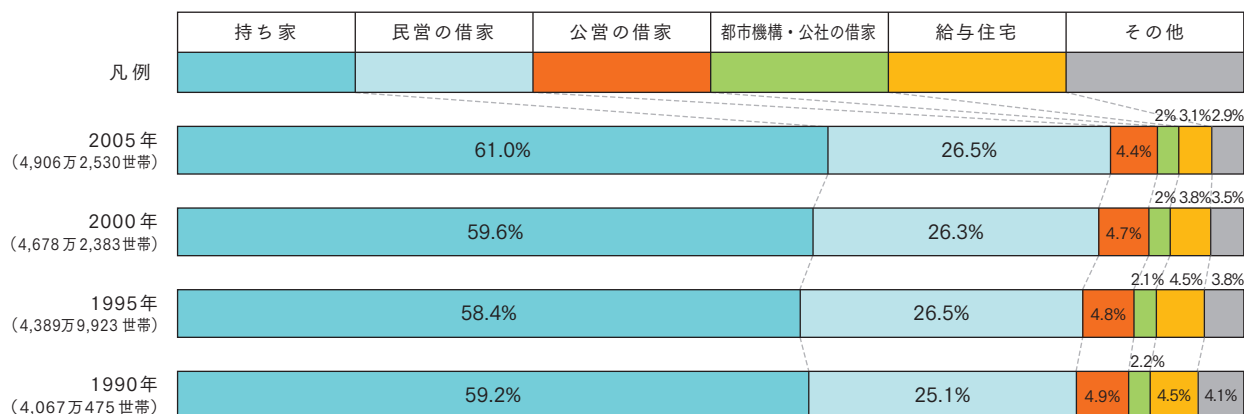
日本の所有形態をエリア別に時系列でみると、東京での持ち家率が急増しており、地価の下落や税制の補助などが持ち家取得を促進したものと思われる。

東京の持ち家率が急増

【図13】

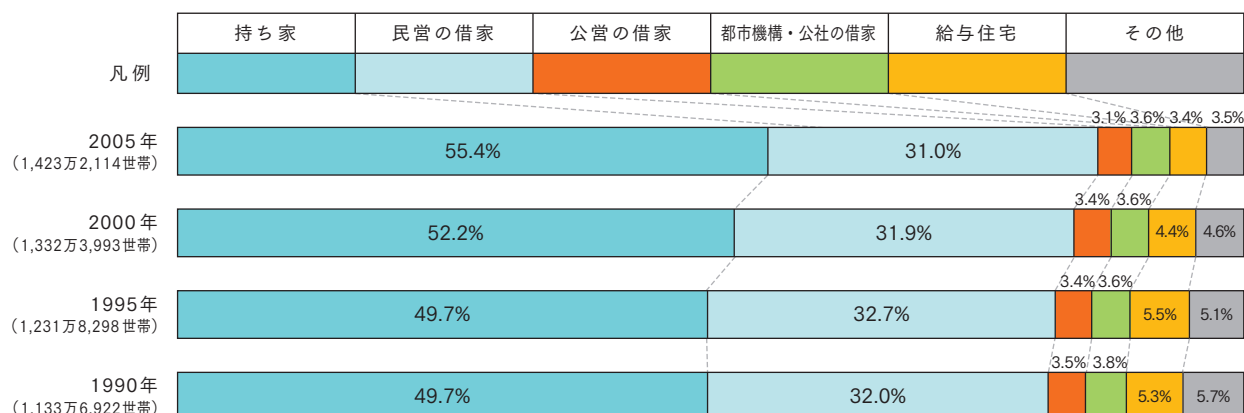
● 所有形態（日本：時系列）

〈出典〉国勢調査



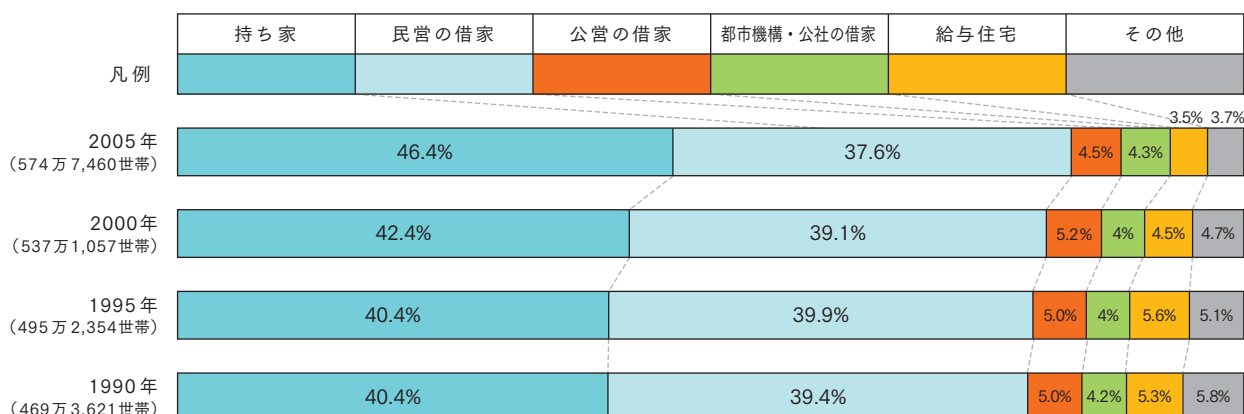
● 所有形態（首都圏：時系列）

〈出典〉国勢調査



● 所有形態（東京：時系列）

〈出典〉国勢調査



5 賃貸住宅居住者の世帯構成

最後に、賃貸居住者の世帯構成をみた。

日本の賃貸居住者は他国と比べて圧倒的に「単独世帯」が多く、他国ではいずれのエリアベースでも5割を超えていないのに、日本では全国ベースで57%と過半を超え、特に東京では68%と3分の2を超えている。

日本は単独世帯の割合が非常に大きい。特に東京は3分の2が単独世帯

【図14】

● 日本（民営賃貸住宅居住者）

2005年国勢調査より

	世帯数	単独世帯主	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	その他
日本	13,004,553	56.5 %	12.8 %	19.2 %	11.5 %
首都圏	4,418,882	61.4 %	12.4 %	16.0 %	10.2 %
東京	2,159,309	67.8 %	10.7 %	12.4 %	9.2 %

● アメリカ（民営賃貸住宅居住者）

American Community Survey 2006-2008 3-Year estimate より

	全世帯	単独世帯主	家族世帯
アメリカ	37,023,213	48.7 %	51.3 %
ニューヨーク市	2,001,051	45.6 %	54.4 %

● イギリス（民営賃貸住宅居住者）

ONS, Labour Force Survey2008より

	全世帯	単独世帯主	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	その他
イギリス	2,979,803	30.2 %	25.3 %	17.5 %	27.0 %

● フランス（民営賃貸住宅居住者）

INSEE Conditions_de_logement2006_avec_signetsより

	全世帯	単独世帯主	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	その他
イル・ド・フランス	969,827	46.5 %	42.7 %	3.8 %	7.1 %

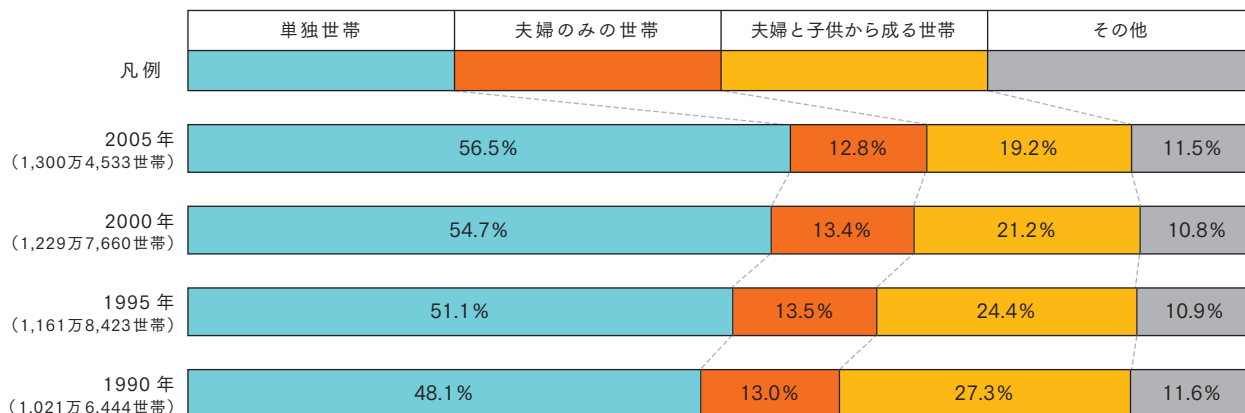
日本の世帯構成をエリア別に時系列でみると、いずれの地域においても「単独世帯」が増加しており、一層「個」化が進んでいく傾向が見られる。

賃貸住宅居住の単独世帯は増加する一方

【図15】

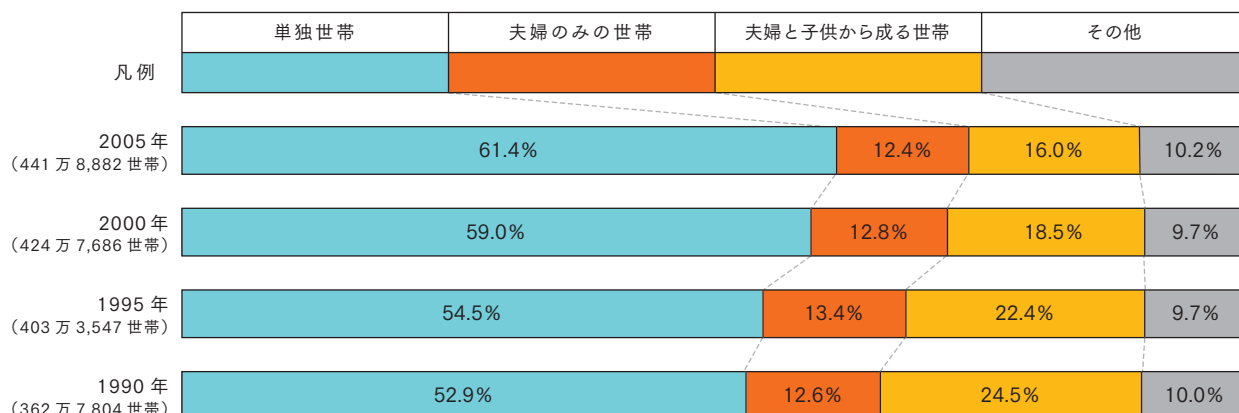
● 借家居住世帯の世帯構成（日本：時系列）

〈出典〉国勢調査



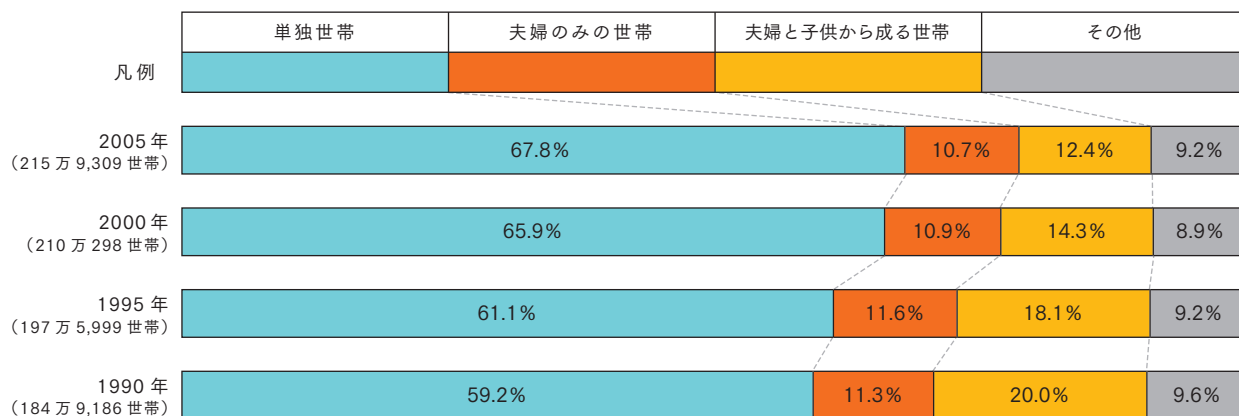
● 借家居住世帯の世帯構成（首都圏：時系列）

〈出典〉国勢調査



● 借家居住世帯の世帯構成（東京：時系列）

〈出典〉国勢調査



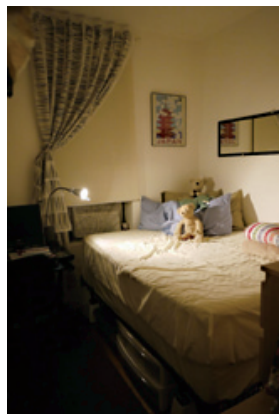
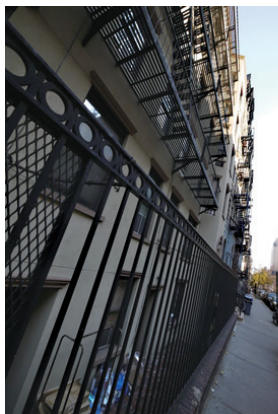
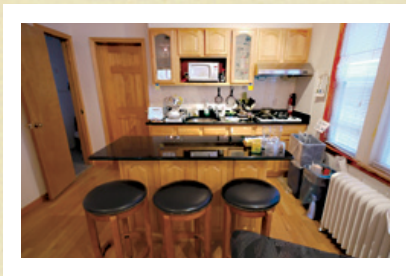
まとめ

以上より、他国と比較した上で日本の賃貸住宅市場の特徴を析出すると以下ようになる。

- ◎他国と比べて空室率が高い。特に地方では空室率が右肩上がりで増加。
- ◎それでも世帯数あたりでアメリカの5倍、フランス（イル・ド・フランス）の200倍以上の賃貸住宅の新規供給が続く。
- ◎民間借家では1980年代や1990年代の築浅の物件でも減失率が高い（多分建て替えられている）。
- ◎民間借家の特に木造では居住面積水準を満たさないものが多い。
- ◎他国と比べて「単独世帯」が圧倒的に多く、今後も増加傾向は続く。

そういつだって僕らは
声荒げ誰かを求め
そういつだって僕らは
声合わせ果てまで灯を

繋ぎ SUNSET/KJ (Dragon Ash)



*NYC, London, Paris & Tokyo
photo gallery 02*

