

第 6 章 世帯の住居移動

6-1 入居時期

普通世帯の半数以上が昭和 56 年以降に現住居に入居

普通世帯を家計主の現住居への入居時期別にみると、「昭和 25 年以前」が 283 万世帯で全体の 5.7%、「昭和 26 年～35 年」が 205 万世帯 (4.1%)、「昭和 36 年～45 年」が 309 万世帯 (6.2%)、「昭和 46 年～55 年」が 525 万世帯 (10.5%)、「昭和 56 年～平成 2 年」が 530 万世帯 (10.6%)、「平成 3 年～12 年」が 763 万世帯 (15.3%)、「平成 13 年～17 年」が 758 万世帯 (15.2%)、「平成 18 年～20 年 9 月」が 677 万世帯 (13.6%) となっており、普通世帯の半数以上が昭和 56 年以降に現住居へ入居している。

<表 6-1>

表6-1 現在の居住形態、家計主の現住居への入居時期別普通世帯数—全国（平成20年）

現在の居住形態	総数 1)	昭和25年 以前	昭和26年～ 35年	昭和36年～ 45年	昭和46年～ 55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 12年	平成13年～ 17年	平成18年～ 20年9月
実数 (1000世帯)									
普通世帯総数	49,804	2,835	2,053	3,088	5,251	5,303	7,629	7,585	6,771
主 持 世 帯 2)	49,598	2,829	2,047	3,074	5,233	5,281	7,576	7,537	6,740
持 ち 家	30,316	2,760	1,972	2,845	4,689	4,394	5,353	3,794	1,844
一戸建・長屋建	25,551	2,706	1,924	2,769	4,402	3,873	4,156	2,769	1,316
共同住宅・その他	4,765	54	47	76	287	521	1,197	1,025	528
借 家	17,770	69	75	229	544	886	2,223	3,744	4,896
公 営 の 借 家	2,089	8	23	87	226	282	483	416	241
都市再生機構・公社の借家	918	-	7	40	82	81	146	182	150
民 営 借 家	13,366	56	41	97	220	489	1,448	2,818	3,907
一戸建・長屋建	2,323	49	31	69	131	206	419	580	528
共同住宅	11,023	7	9	27	88	281	1,025	2,233	3,375
そ の 他	20	1	1	1	2	2	4	5	4
給 与 住 宅	1,398	6	4	6	15	34	147	327	599
同 居 世 帯	185	3	5	12	16	19	50	45	28
住宅以外の建物 に居住する世帯	22	3	2	2	2	3	3	3	3
割合 (%)									
普通世帯総数	100.0	5.7	4.1	6.2	10.5	10.6	15.3	15.2	13.6
主 持 世 帯 2)	100.0	5.7	4.1	6.2	10.6	10.6	15.3	15.2	13.6
持 ち 家	100.0	9.1	6.5	9.4	15.5	14.5	17.7	12.5	6.1
一戸建・長屋建	100.0	10.6	7.5	10.8	17.2	15.2	16.3	10.8	5.1
共同住宅・その他	100.0	1.1	1.0	1.6	6.0	10.9	25.1	21.5	11.1
借 家	100.0	0.4	0.4	1.3	3.1	5.0	12.5	21.1	27.6
公 営 の 借 家	100.0	0.4	1.1	4.1	10.8	13.5	23.1	19.9	11.5
都市再生機構・公社の借家	100.0	-	0.8	4.4	9.0	8.9	15.8	19.8	16.3
民 営 借 家	100.0	0.4	0.3	0.7	1.6	3.7	10.8	21.1	29.2
一戸建・長屋建	100.0	2.1	1.3	3.0	5.6	8.9	18.0	25.0	22.7
共同住宅	100.0	0.1	0.1	0.2	0.8	2.6	9.3	20.3	30.6
そ の 他	100.0	2.5	2.5	4.1	9.1	11.2	18.8	22.8	21.3
給 与 住 宅	100.0	0.4	0.3	0.4	1.1	2.4	10.5	23.4	42.8
同 居 世 帯	100.0	1.5	2.4	6.4	8.5	10.5	27.0	24.4	15.2
住宅以外の建物 に居住する世帯	100.0	13.5	8.8	8.4	9.3	11.6	11.6	13.0	13.0

1) 家計主の入居時期「不詳」を含む。

2) 所有の関係「不詳」を含む。

平成13年以降に入居した世帯の割合は持ち家よりも借家が高い

家計主の現住居への入居時期を現在の居住形態別にみると、持ち家に居住する世帯は「昭和46年～55年」が469万世帯で普通世帯全体の15.5%、「昭和56年～平成2年」が439万世帯(14.5%)、「平成3年～12年」が535万世帯(17.7%)、「平成13年～17年」が379万世帯(12.5%)、「平成18年～20年9月」が184万世帯(6.1%)などとなっている。これに対し、借家に居住する世帯は「昭和46年～55年」が54万世帯(3.1%)、「昭和56年～平成2年」が89万世帯(5.0%)、「平成3年～12年」が222万世帯(12.5%)、「平成13年～17年」が374万世帯(21.1%)、「平成18年～20年9月」が490万世帯(27.6%)などとなっており、入居時期が平成12年以前では持ち家が、平成13年以降では借家がそれぞれ高くなっている。

「平成18年～20年9月」の2年9か月間に入居した世帯の割合を借家の内訳別にみると、給与住宅が42.8%と最も高く、次いで民間借家(共同住宅)が30.6%、民間借家(一戸建・長屋建)が22.7%などとなっているが、公営の借家は11.5%、都市再生機構・公社の借家は16.3%と、公共の住宅で低い割合となっている。

<表6-1>

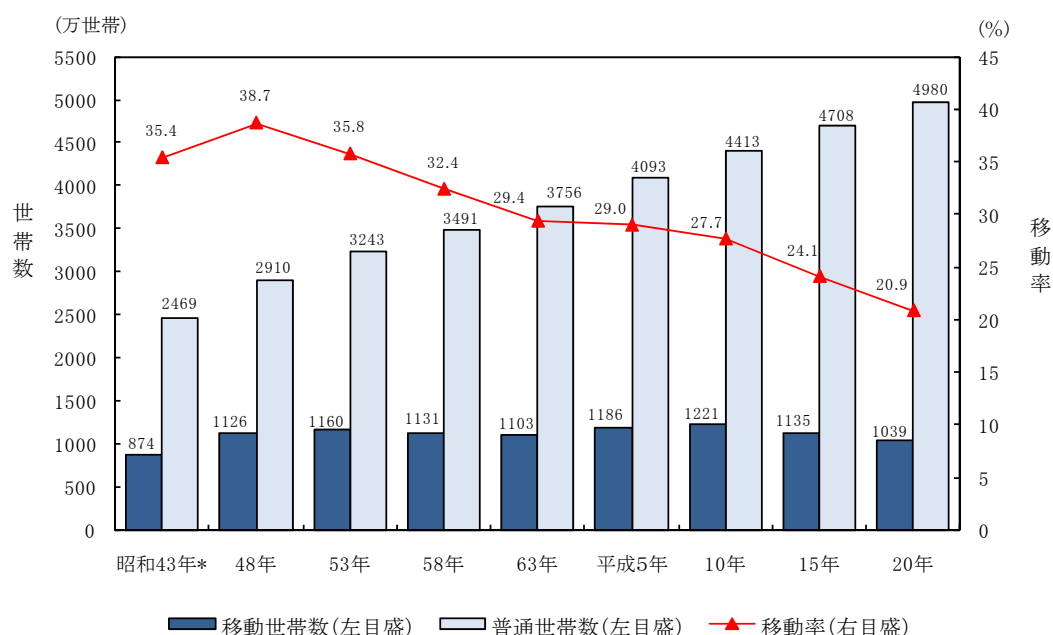
移動率は昭和48年以降低下

平成16年以降(調査前4年9か月間)に現住居へ入居した普通世帯(以下「平成16年以降の移動世帯」という。)は1039万世帯で、普通世帯全体に占める割合(移動率)^(注)は20.9%となっている。移動率の推移をみると、昭和48年の38.7%から低下を続けており、平成20年は15年(24.1%)に比べ3.2ポイント低下している。

<図6-1>

(注) 移動率とは、普通世帯全体に占める調査前4年9か月間に現住居へ入居した普通世帯の割合をいう。

図6-1 普通世帯数、移動世帯数及び移動率の推移—全国(昭和43年～平成20年)



移動率は年齢階級が高くなるほど低下

平成16年以降の移動率を家計主の年齢階級別にみると、「25歳未満」が63.3%と最も高くなっているのに対し、「60歳以上」は7.5%と最も低くなっており、年齢階級が高くなるほど低下している。

平成15年と比べると、全ての年齢階級で低下しており、「25歳未満」が6.9ポイント、「25～29歳」が7.1ポイント、「30～39歳」が3.8ポイント低下などとなっている。

また、従業上の地位別にみると、「自営業主」は13.5%、「無職」は15.0%となっているのに対し、「雇用者」は33.3%と倍以上になっている。平成15年と比べると、いずれも低下している。

＜表6-2＞

表6-2 家計主の年齢階級・従業上の地位別普通世帯数及び移動世帯数—全国（平成15年、20年）

家計主の年齢階級 ・従業上の地位	平成20年			15年		
	総数 (1000世帯)	うち平成16年以降の移動世帯		総数 (1000世帯)	うち平成11年以降の移動世帯	
		総数 (1000世帯)	移動率 (%)		総数 (1000世帯)	移動率 (%)
普通世帯総数 1)	49,804	10,393	20.9	47,083	11,354	24.1
(年齢)						
25歳未満	1,717	1,087	63.3	1,925	1,351	70.2
25～29歳	2,141	1,280	59.8	2,413	1,615	66.9
30～39歳	7,114	3,395	47.7	6,998	3,602	51.5
40～49歳	7,729	1,895	24.5	7,603	1,979	26.0
50～59歳	9,400	1,264	13.5	10,352	1,489	14.4
60歳以上	18,512	1,387	7.5	15,921	1,251	7.9
(従業上の地位)						
自営業主	6,109	822	13.5	6,811	946	13.9
雇用者	23,435	7,801	33.3	23,806	8,426	35.4
無職	11,151	1,673	15.0	10,536	1,917	18.2

1) 家計主の年齢及び従業上の地位「不詳」を含む。

年齢、収入が高い世帯は持ち家へ移動する割合が高い

平成16年以降の移動世帯を現在の居住形態別にみると、持ち家は341万世帯で平成16年以降の移動世帯全体の32.8%、公営の借家は42万世帯(4.1%)、都市再生機構・公社の借家は24万世帯(2.3%)、民営借家は549万世帯(52.8%)、給与住宅は78万世帯(7.5%)などとなっており、平成16年以降の移動世帯のうち半数以上が民営借家に移動している。

現在の居住形態別割合を家計主の年齢階級別にみると、持ち家は「25歳未満」が1.7%と極めて低くなっているが、「40～49歳」が44.2%、「50～59歳」が43.8%、「60歳以上」が44.6%と年齢階級が高くなるほど高い傾向にある。一方、民営借家は「25歳未満」が87.6%と約9割となっており、「25～29歳」が71.4%、「30～39歳」が51.3%など、年齢階級が高くなるほど低くなっている。

＜図6-2，表6-3＞

図6-2 家計主の年齢階級, 平成16年以降の移動世帯の現在の居住形態 (持ち家, 民営借家) 別割合
— 全国 (平成20年)

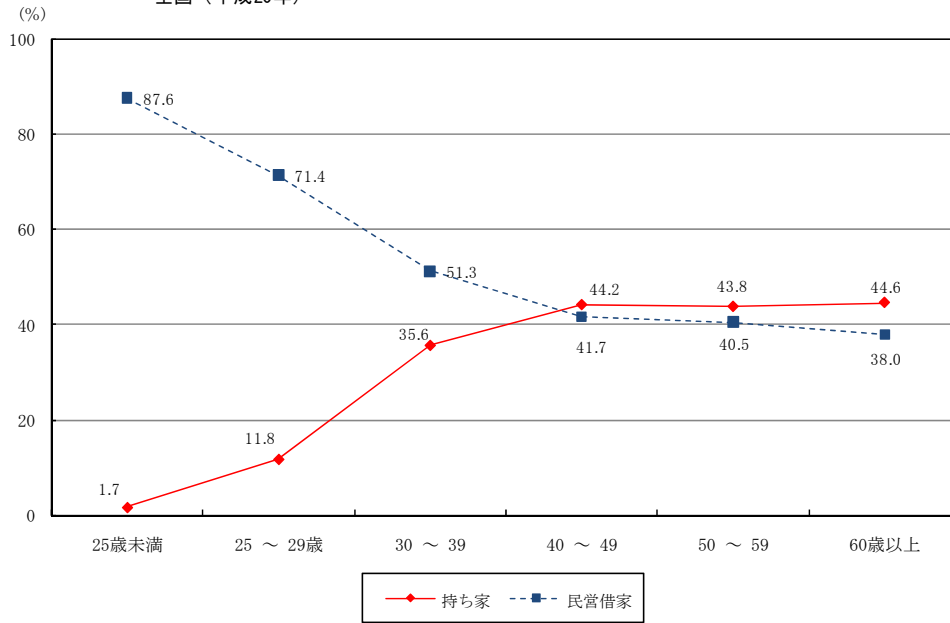


表6-3 家計主の年齢階級, 現在の居住形態別平成16年以降の移動世帯数—全国 (平成20年)

家計主の年齢階級	総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	同居・住宅以外の建物に居住する世帯
実数 (1000世帯)							
総数 1)	10,393	3,408	425	238	5,490	780	52
25歳未満	1,087	18	13	7	953	95	2
25～29歳	1,280	151	38	25	914	147	5
30～39歳	3,395	1,210	97	71	1,741	256	21
40～49歳	1,895	837	63	40	791	154	10
50～59歳	1,264	554	57	32	512	104	5
60歳以上	1,387	619	153	62	527	18	9
割合 (%)							
総数 1)	100.0	32.8	4.1	2.3	52.8	7.5	0.5
25歳未満	100.0	1.7	1.2	0.6	87.6	8.7	0.1
25～29歳	100.0	11.8	3.0	1.9	71.4	11.5	0.4
30～39歳	100.0	35.6	2.9	2.1	51.3	7.6	0.6
40～49歳	100.0	44.2	3.3	2.1	41.7	8.1	0.5
50～59歳	100.0	43.8	4.5	2.6	40.5	8.2	0.4
60歳以上	100.0	44.6	11.0	4.4	38.0	1.3	0.6

1) 家計主の年齢「不詳」を含む。

現在の居住形態別割合を世帯の年間収入階級別にみると、500万円未満の各階級は民間借家が最も高く、500万円以上の各階級は持ち家が最も高くなっている。持ち家は「200万円未満」の11.5%から収入が高くなるほど割合が高くなっており、「2000万円以上」では73.0%と7割を超えている。一方、民間借家は「200万円未満」の73.7%から収入が高くなるほど割合が低くなっている。

<図6-3, 表6-4>

図6-3 世帯の年間収入階級, 平成16年以降の移動世帯の現在の居住形態(持ち家, 民間借家)別割合 - 全国(平成20年)

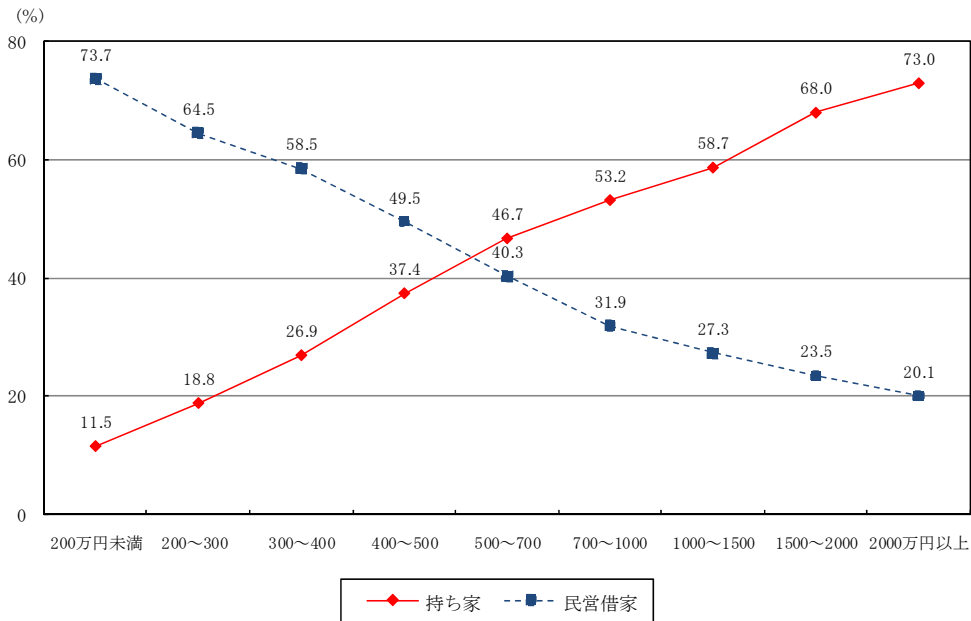


表6-4 世帯の年間収入階級, 現在の居住形態別平成16年以降の移動世帯数 - 全国(平成20年)

世帯の年間収入階級	総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民間借家	給与住宅	同居・住宅以外の建物に居住する世帯
実数 (1000世帯)							
総数 1)	10,393	3,408	425	238	5,490	780	52
200万円未満	2,097	242	213	43	1,545	44	9
200~300	1,549	291	103	46	1,000	100	9
300~400	1,614	434	60	45	944	124	9
400~500	1,367	511	26	32	677	113	8
500~700	1,829	855	16	38	737	175	8
700~1000	1,289	686	5	25	411	156	6
1000~1500	476	280	1	8	130	56	2
1500~2000	87	59	0	1	20	6	0
2000万円以上	58	42	0	1	12	3	0
割合 (%)							
総数 1)	100.0	32.8	4.1	2.3	52.8	7.5	0.5
200万円未満	100.0	11.5	10.2	2.1	73.7	2.1	0.4
200~300	100.0	18.8	6.7	3.0	64.5	6.5	0.6
300~400	100.0	26.9	3.7	2.8	58.5	7.7	0.5
400~500	100.0	37.4	1.9	2.3	49.5	8.3	0.6
500~700	100.0	46.7	0.9	2.1	40.3	9.6	0.5
700~1000	100.0	53.2	0.4	1.9	31.9	12.1	0.5
1000~1500	100.0	58.7	0.1	1.6	27.3	11.8	0.4
1500~2000	100.0	68.0	0.2	1.2	23.5	6.8	0.3
2000万円以上	100.0	73.0	0.2	1.0	20.1	5.3	0.5

1) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

6-2 住居移動の状況

民営借家からの移動の割合が最も高い

平成16年以降の移動世帯を従前の居住形態別にみると、「借家」が585万世帯で全体の56.3%と半数以上となっており、「親族の家」が212万世帯(20.4%)、「持ち家」が159万世帯(15.3%)などとなっている。さらに、借家の内訳をみると、「民営借家(共同住宅)」が359万世帯(34.5%)と最も高く、「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」、「民営借家(一戸建・長屋建)」及び「給与住宅」はいずれも10%未満となっている。

従前の居住形態別割合を現在の居住形態別にみると、現在「持ち家」は、従前「民営借家(共同住宅)」が34.5%と最も高く、次いで従前「持ち家(一戸建・長屋建)」が16.6%、従前「親族の家」が11.9%などとなっている。一方、現在「借家」は、従前「民営借家(共同住宅)」が34.5%と最も高く、次いで従前「親族の家」が24.6%、従前「持ち家(一戸建・長屋建)」が9.1%などとなっている。現在「借家」の内訳をみると、現在「公営の借家」、現在「都市再生機構・公社の借家」及び現在「民営借家」は、いずれも従前「民営借家(共同住宅)」が30%を超えて最も高くなっているのに対し、現在「給与住宅」は従前「給与住宅」が31.9%と最も高くなっている。

<表6-5>

表6-5 家計主の従前の居住形態、現在の居住形態別平成16年以降の移動世帯数—全国(平成20年)

現在の居住形態	総数 1)	従前の居住形態										その他 2)	
		親族の家	持ち家			借家				給与住宅			
			総数	一戸建・長屋建	共同住宅	総数	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家				
								総数	一戸建・長屋建	共同住宅			
実数 (1000世帯)													
総数	10,393	2,120	1,588	1,205	382	5,849	382	263	4,472	882	3,590	733	580
持ち家	3,408	406	775	567	208	2,076	153	121	1,499	322	1,177	303	69
借家	6,933	1,707	802	630	172	3,741	225	140	2,949	555	2,394	427	509
公営の借家	425	55	33	28	4	305	86	16	197	56	141	5	18
都市再生機構・公社の借家	238	33	31	21	10	157	9	48	92	15	77	9	11
民営借家	5,490	1,483	632	501	132	2,849	122	68	2,496	459	2,037	164	387
給与住宅	780	136	106	80	26	430	9	8	164	26	138	249	94
同居・住宅以外の建物に居住する世帯	52	7	11	8	2	31	3	2	24	5	19	3	2
割合 (%) *1													
総数	100.0	20.4	15.3	11.6	3.7	56.3	3.7	2.5	43.0	8.5	34.5	7.1	5.6
持ち家	100.0	11.9	22.7	16.6	6.1	60.9	4.5	3.5	44.0	9.4	34.5	8.9	2.0
借家	100.0	24.6	11.6	9.1	2.5	54.0	3.3	2.0	42.5	8.0	34.5	6.2	7.3
公営の借家	100.0	12.9	7.7	6.7	1.0	71.8	20.3	3.9	46.5	13.2	33.3	1.2	4.3
都市再生機構・公社の借家	100.0	13.8	13.1	8.8	4.3	65.9	3.6	20.2	38.4	6.1	32.3	3.8	4.6
民営借家	100.0	27.0	11.5	9.1	2.4	51.9	2.2	1.2	45.5	8.4	37.1	3.0	7.0
給与住宅	100.0	17.4	13.6	10.2	3.3	55.1	1.2	1.0	21.0	3.3	17.7	31.9	12.0
同居・住宅以外の建物に居住する世帯	100.0	12.6	20.5	16.2	4.4	60.7	5.4	3.1	47.2	9.7	37.5	5.0	3.7
割合 (%) *2													
総数	100.0	20.4	15.3	11.6	3.7	56.3	3.7	2.5	43.0	8.5	34.5	7.1	5.6
持ち家	32.8	3.9	7.5	5.5	2.0	20.0	1.5	1.2	14.4	3.1	11.3	2.9	0.7
借家	66.7	16.4	7.7	6.1	1.7	36.0	2.2	1.3	28.4	5.3	23.0	4.1	4.9
公営の借家	4.1	0.5	0.3	0.3	0.0	2.9	0.8	0.2	1.9	0.5	1.4	0.1	0.2
都市再生機構・公社の借家	2.3	0.3	0.3	0.2	0.1	1.5	0.1	0.5	0.9	0.1	0.7	0.1	0.1
民営借家	52.8	14.3	6.1	4.8	1.3	27.4	1.2	0.7	24.0	4.4	19.6	1.6	3.7
給与住宅	7.5	1.3	1.0	0.8	0.3	4.1	0.1	0.1	1.6	0.2	1.3	2.4	0.9
同居・住宅以外の建物に居住する世帯	0.5	0.1	0.1	0.1	0.0	0.3	0.0	0.0	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0

1) 家計主の従前の居住形態「不詳」を含む。

2) 家計主の従前の居住形態「下宿・間借り又は住み込み」及び「寮・寄宿舎」を含む。

*1 現在の居住形態を100とした従前の居住形態別割合。

*2 平成16年以降の移動世帯を100とした従前の居住形態、現在の居住形態別割合。

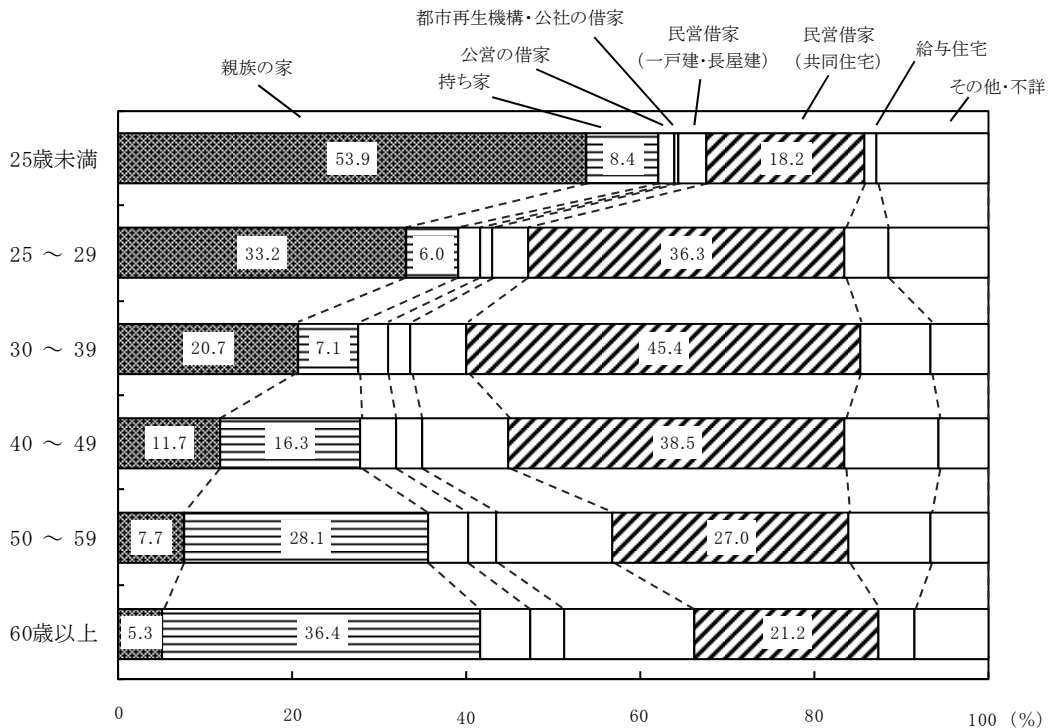
民間借家間の移動の割合が最も高い

平成16年以降の移動世帯を従前の居住形態、現在の居住形態別にみると、民間借家間の移動が250万世帯で平成16年以降の移動世帯全体の24.0%、従前「民間借家」から現在「持ち家」が150万世帯(14.4%)、従前「親族の家」から現在「民間借家」が148万世帯(14.3%)、持ち家間の移動が78万世帯(7.5%)、従前「持ち家」から現在「民間借家」が63万世帯(6.1%)などとなっており、民間借家間の移動の割合が最も高くなっている。 <表6-5>

移動世帯の現在の居住形態は、家計主が40歳未満では「民間借家（共同住宅）」、40歳以上では「持ち家」の割合が高い

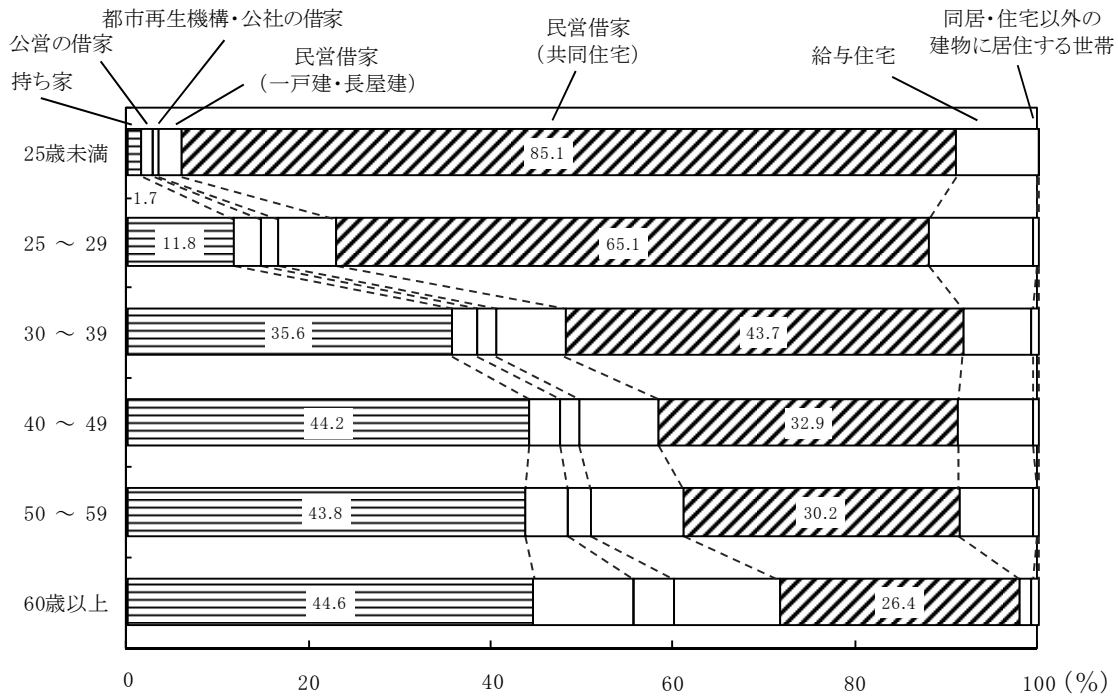
平成16年以降の移動世帯について、従前の居住形態別割合を家計主の年齢階級別にみると、「25歳未満」は「親族の家」が、「25～29歳」、「30～39歳」及び「40～49歳」はいずれも「民間借家（共同住宅）」が、「50～59歳」及び「60歳以上」は共に「持ち家」がそれぞれ最も高い割合となっている。 <図6-4>

図6-4 家計主の年齢階級、平成16年以降の移動世帯の従前の居住形態別割合—全国（平成20年）



現在の居住形態別割合を家計主の年齢階級別にみると、「25歳未満」、「25～29歳」及び「30～39歳」はいずれも「民間借家（共同住宅）」が、「40～49歳」、「50～59歳」及び「60歳以上」はいずれも「持ち家」がそれぞれ最も高い割合となっている。 <図6-5>

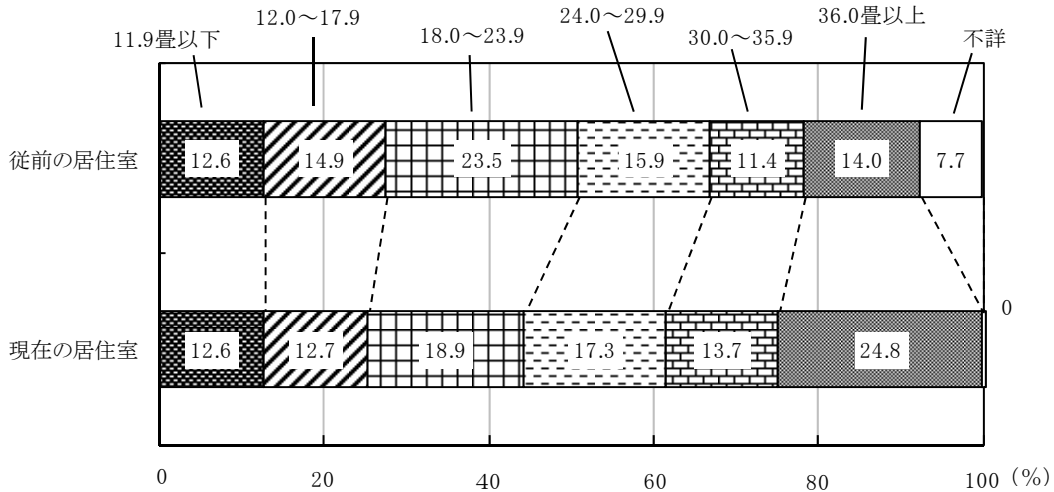
図6-5 家計主の年齢階級, 平成16年以降の移動世帯の現在の居住形態別割合—全国 (平成20年)



現在の居住室の畳数は従前よりも 24 畳以上の割合が高い

平成 16 年以降の移動世帯のうち、従前の居住形態が持ち家及び借家の世帯について、従前及び現在の居住室の畳数別割合をみると、従前は「18.0～23.9 畳」が 23.5%と最も高く、次いで「24.0～29.9 畳」が 15.9%、「12.0～17.9 畳」が 14.9%などとなっている。現在は「36.0 畳以上」が 24.8%と最も高く、次いで「18.0～23.9 畳」が 18.9%、「24.0～29.9 畳」が 17.3%などとなっており、現在の居住室は従前に比べ 24 畳以上の各階級で高い割合となっている。 <図 6-6>

図6-6 平成16年以降の移動世帯(従前の居住形態が持ち家及び借家の世帯)の従前及び現在の居住室の畳数別割合—全国 (平成20年)



移動による畳数の増減をみると、従前に比べ畳数が増加した世帯は45.7%、減少した世帯は23.3%となっている。

<図6-7>

図6-7 平成16年以降の移動世帯（従前の居住形態が持ち家及び借家の世帯）の従前の居室の畳数、居室の畳数の増減別割合－全国（平成20年）

