

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 235 万世帯で全体の 4.5%、「昭和 26 年～35 年」が 180 万世帯 (3.4%)、「昭和 36 年～45 年」が 277 万世帯 (5.3%)、「昭和 46 年～55 年」が 492 万世帯 (9.4%)、「昭和 56 年～平成 2 年」が 497 万世帯 (9.5%)、「平成 3 年～12 年」が 637 万世帯 (12.2%)、「平成 13 年～17 年」が 461 万世帯 (8.8%)、「平成 18 年～22 年」が 700 万世帯 (13.4%)、「平成 23 年～25 年 9 月」が 615 万世帯 (11.8%) 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25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～ 22年	平成23年～ 25年9月
実数 (1000世帯)										
普通世帯総数	52,298	2,347	1,798	2,766	4,924	4,970	6,371	4,611	7,001	6,154
主 持 世 帯 2)	52,102	2,343	1,793	2,755	4,907	4,952	6,334	4,581	6,962	6,127
持 ち 家	32,166	2,293	1,742	2,594	4,487	4,299	4,962	3,190	3,415	1,688
一戸建・長屋建	26,610	2,247	1,702	2,527	4,220	3,800	3,929	2,381	2,525	1,245
共同住宅・その他	5,555	46	40	67	266	499	1,033	809	890	443
借 家	18,519	50	50	161	421	653	1,373	1,391	3,547	4,438
公 営 の 借 家	1,959	6	14	57	174	223	328	238	315	210
都市再生機構(UK)・公社の借家	856	-	4	29	66	60	91	81	139	119
民 営 の 借 家	14,583	40	30	71	171	353	895	1,001	2,849	3,674
一戸建・長屋建	2,299	33	22	50	101	147	269	250	537	498
共同住宅	12,265	7	7	20	69	204	623	749	2,308	3,172
そ の 他	19	0	0	1	1	2	2	2	4	4
給 与 の 住 宅	1,122	4	3	5	10	17	59	72	244	435
同居世帯	178	2	4	9	15	16	35	29	36	25
住宅以外の建物 に居住する世帯	18	2	1	1	2	2	1	1	3	3
割合 (%)										
普通世帯総数	100.0	4.5	3.4	5.3	9.4	9.5	12.2	8.8	13.4	11.8
主 持 世 帯 2)	100.0	4.5	3.4	5.3	9.4	9.5	12.2	8.8	13.4	11.8
持 ち 家	100.0	7.1	5.4	8.1	13.9	13.4	15.4	9.9	10.6	5.2
一戸建・長屋建	100.0	8.4	6.4	9.5	15.9	14.3	14.8	8.9	9.5	4.7
共同住宅・その他	100.0	0.8	0.7	1.2	4.8	9.0	18.6	14.6	16.0	8.0
借 家	100.0	0.3	0.3	0.9	2.3	3.5	7.4	7.5	19.2	24.0
公 営 の 借 家	100.0	0.3	0.7	2.9	8.9	11.4	16.7	12.1	16.1	10.7
都市再生機構(UK)・公社の借家	100.0	-	0.5	3.4	7.7	7.1	10.6	9.4	16.2	13.9
民 営 の 借 家	100.0	0.3	0.2	0.5	1.2	2.4	6.1	6.9	19.5	25.2
一戸建・長屋建	100.0	1.4	1.0	2.2	4.4	6.4	11.7	10.9	23.3	21.7
共同住宅	100.0	0.1	0.1	0.2	0.6	1.7	5.1	6.1	18.8	25.9
そ の 他	100.0	2.1	2.1	2.7	6.4	9.1	12.3	12.3	21.4	21.9
給 与 の 住 宅	100.0	0.3	0.3	0.4	0.9	1.5	5.3	6.4	21.8	38.8
同居世帯	100.0	1.2	2.0	5.2	8.3	9.0	19.7	16.4	20.4	13.9
住宅以外の建物 に居住する世帯	100.0	11.5	7.1	7.1	9.8	10.4	7.7	6.6	14.2	14.2

1) 家計主の入居時期「不詳」を含む。

2) 現在の居住形態「不詳」を含む。

平成18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449万世帯で普通世帯全体の13.9%、「昭和56年～平成2年」が430万世帯(13.4%)、「平成3年～12年」が496万世帯(15.4%)、「平成13年～17年」が319万世帯(9.9%)、「平成18年～22年」が341万世帯(10.6%)、「平成23年～25年9月」が169万世帯(5.2%)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42万世帯(2.3%)、「昭和56年～平成2年」が65万世帯(3.5%)、「平成3年～12年」が137万世帯(7.4%)、「平成13年～17年」が139万世帯(7.5%)、「平成18年～22年」が355万世帯(19.2%)、「平成23年～25年9月」が444万世帯(24.0%)などとなっており、入居時期が平成17年以前では持ち家が、平成18年以降では借家がそれぞれ高くなっている。

「平成23年～25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38.8%と最も高く、次いで民間借家(共同住宅)が25.9%、民間借家(その他)が21.9%などとなっているが、公営の借家は10.7%、都市再生機構(UR)・公社の借家は13.9%と、公共の住宅で低い割合となっている。

<表6-1>

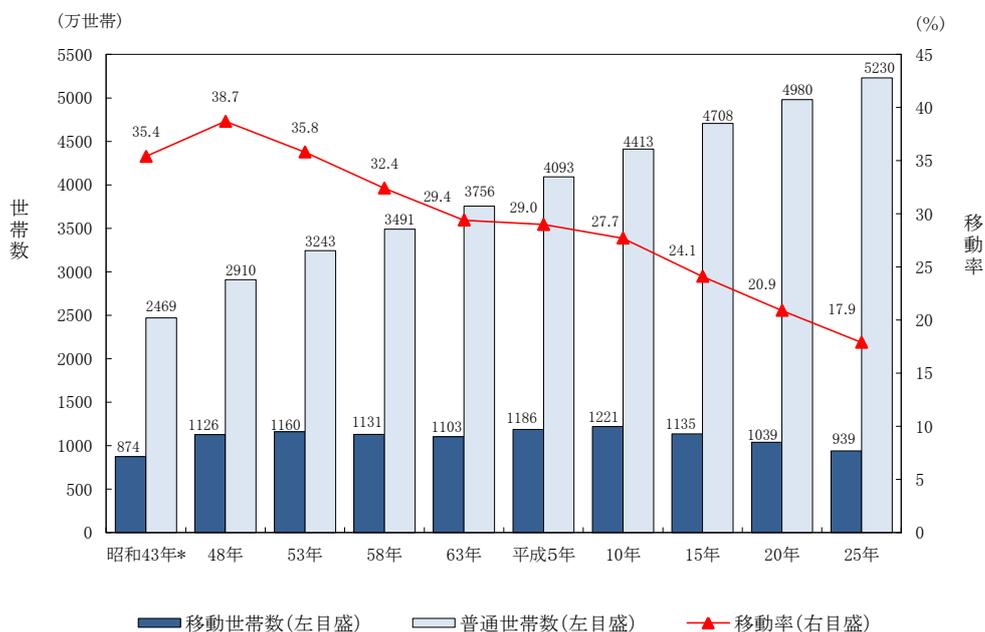
移動率は昭和48年以降低下

平成21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21年以降の移動世帯」という。)は939万世帯で、普通世帯全体に占める割合(移動率)^(注)は17.9%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25年は20年(20.9%)に比べ3.0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25年)



移動率は年齢階級が高くなるほど低下

平成 21 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 57.1%と最も高くなっているのに対し、「60 歳以上」は 6.6%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 20 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 6.2 ポイント、「25～29 歳」が 3.0 ポイント、「30～39 歳」が 1.6 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 11.7%、「無職」は 12.4%となっているのに対し、「雇用者」は 30.4%と倍以上になっている。平成 20 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20年, 25年）

家計主の年齢階級 ・従業上の地位	平成 25 年			20 年		
	総 数 (1000世帯)	うち平成21年以降の移動世帯数		総 数 (1000世帯)	うち平成16年以降の移動世帯数	
		総 数 (1000世帯)	移 動 率 (%)		総 数 (1000世帯)	移 動 率 (%)
普通世帯総数 1)	52,298	9,385	17.9	49,804	10,393	20.9
(年 齢)						
25 歳 未 満	1,541	879	57.1	1,717	1,087	63.3
25 ～ 29 歳	1,923	1,092	56.8	2,141	1,280	59.8
30 ～ 39 歳	6,217	2,865	46.1	7,114	3,395	47.7
40 ～ 49 歳	8,356	1,958	23.4	7,729	1,895	24.5
50 ～ 59 歳	8,447	1,067	12.6	9,400	1,264	13.5
60 歳 以 上	22,115	1,457	6.6	18,512	1,387	7.5
(従業上の地位)						
自 営 業 主	5,540	647	11.7	6,109	822	13.5
雇 用 者	23,416	7,108	30.4	23,435	7,801	33.3
無 職	12,477	1,547	12.4	11,151	1,673	15.0

1) 家計主の年齢及び従業上の地位「不詳」を含む。

年齢、年収が高い世帯は持ち家へ移動する割合が高い

平成 21 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 300 万世帯で平成 21 年以降の移動世帯全体の 32.0%、公営の借家は 35 万世帯 (3.7%)、都市再生機構 (UR)・公社の借家は 19 万世帯 (2.0%)、民営借家は 524 万世帯 (55.8%)、給与住宅は 57 万世帯 (6.1%) などとなっており、平成 21 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 2.7%と低くなっているが、「30～39 歳」が 36.4%、「40～49 歳」が 41.0%、「50～59 歳」が 36.3%、「60 歳以上」が 40.7%と「30～39 歳」以上の年齢階級で 4 割程度となっている。一方、民営借家は「25 歳未満」が 86.8%となっており、「25～29 歳」が 74.0%、「30～39 歳」が 53.6%など、年齢階級が高くなるほど低い傾向にある。

<図 6-2, 表 6-3>

図6-2 家計主の年齢階級,平成21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25年)

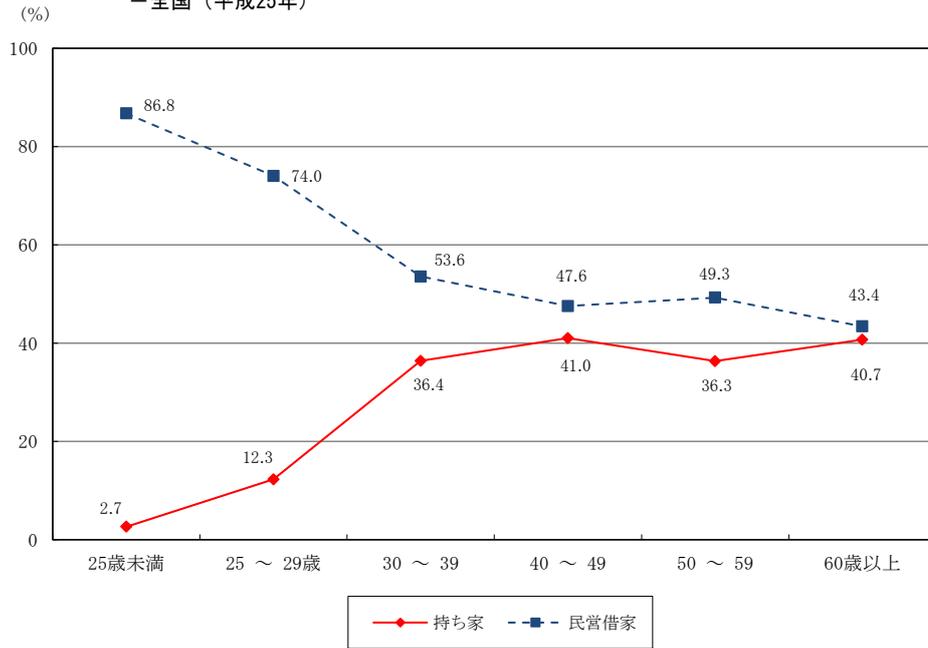


表6-3 家計主の年齢階級,現在の居住形態別平成21年以降の移動世帯数—全国(平成25年)

家計主の年齢階級	総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構 (UR)・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)	9,385	2,999	345	187	5,239	570	44
25歳未満	879	23	10	4	763	79	1
25～29歳	1,092	134	26	12	809	108	4
30～39歳	2,865	1,044	65	46	1,535	161	16
40～49歳	1,958	803	57	36	931	120	11
50～59歳	1,067	388	41	26	526	83	4
60歳以上	1,457	594	145	62	633	16	8
割合 (%)							
総数 1)	100.0	32.0	3.7	2.0	55.8	6.1	0.5
25歳未満	100.0	2.7	1.1	0.4	86.8	8.9	0.1
25～29歳	100.0	12.3	2.3	1.1	74.0	9.8	0.4
30～39歳	100.0	36.4	2.3	1.6	53.6	5.6	0.6
40～49歳	100.0	41.0	2.9	1.8	47.6	6.1	0.5
50～59歳	100.0	36.3	3.8	2.4	49.3	7.8	0.4
60歳以上	100.0	40.7	10.0	4.3	43.4	1.1	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12.3%から年間収入階級が高くなるほど割合が高くなっており、「2000万円以上」では68.9%と約7割を占めている。一方、民間借家は「200万円未満」の74.3%から年間収入階級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21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25年）

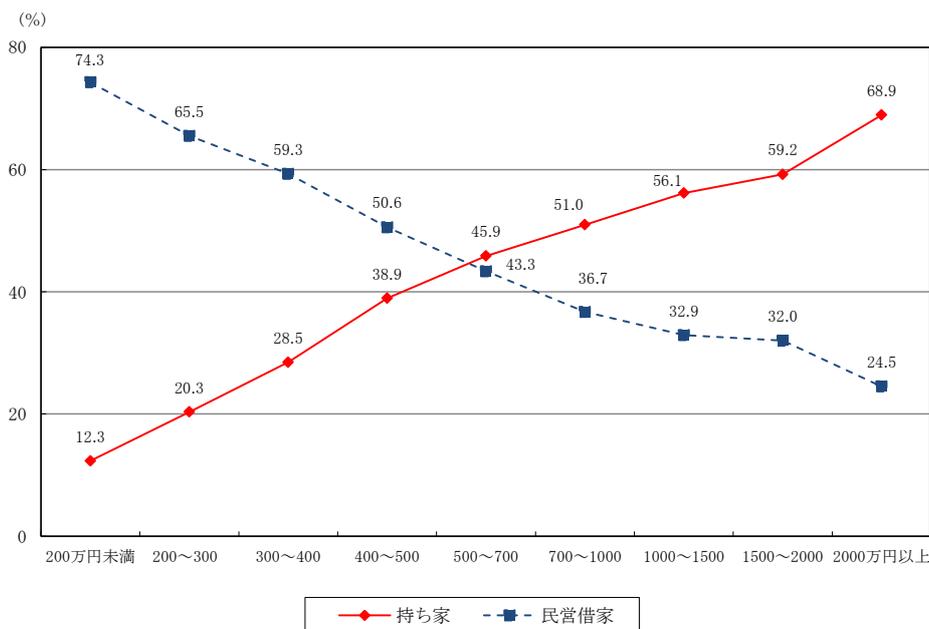


表6-4 世帯の年間収入階級、現在の居住形態別平成21年以降の移動世帯数—全国（平成25年）

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 (UR)・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)	9,385	2,999	345	187	5,239	570	44
200万円未満	2,077	256	185	44	1,543	42	8
200～300	1,469	299	83	36	962	81	8
300～400	1,458	415	45	31	865	94	9
400～500	1,260	491	17	24	637	85	7
500～700	1,597	733	10	28	692	128	7
700～1000	1,004	511	3	16	368	101	4
1000～1500	383	215	1	7	126	33	1
1500～2000	69	41	0	1	22	5	0
2000万円以上	49	34	0	0	12	3	0
割合 (%)							
総数 1)	100.0	32.0	3.7	2.0	55.8	6.1	0.5
200万円未満	100.0	12.3	8.9	2.1	74.3	2.0	0.4
200～300	100.0	20.3	5.7	2.5	65.5	5.5	0.5
300～400	100.0	28.5	3.1	2.1	59.3	6.4	0.6
400～500	100.0	38.9	1.4	1.9	50.6	6.7	0.5
500～700	100.0	45.9	0.6	1.7	43.3	8.0	0.4
700～1000	100.0	51.0	0.3	1.6	36.7	10.0	0.4
1000～1500	100.0	56.1	0.1	1.8	32.9	8.7	0.4
1500～2000	100.0	59.2	0.1	1.2	32.0	7.1	0.3
2000万円以上	100.0	68.9	0.2	0.6	24.5	5.3	0.2

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21年以降の移動世帯を従前の居住形態別にみると、「借家」が543万世帯で全体の57.9%と半数以上となっており、「親族の家」が178万世帯(18.9%)、「持ち家」が140万世帯(14.9%)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341万世帯(36.3%)と最も高く、次いで「民営借家(一戸建・長屋建)」が96万世帯(10.2%)、「公営の借家」、「都市再生機構(UR)・公社の借家」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37.8%と最も高く、次いで従前「持ち家(一戸建・長屋建)」が14.8%、従前「親族の家」が11.8%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35.6%と最も高く、次いで従前「親族の家」が22.3%、従前「民営借家(一戸建・長屋建)」が9.9%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(UR)・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29.9%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21年以降の移動世帯数—全国(平成25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(UR)・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	9,385	1,775	1,397	1,055	342	5,430	337	192	4,368	957	3,411	534	475
持ち家	2,999	353	630	445	185	1,859	115	78	1,461	327	1,135	204	52
借家	6,341	1,416	759	603	155	3,544	220	112	2,884	625	2,259	328	421
公営の借家	345	45	39	36	3	231	64	11	154	47	107	3	12
都市再生機構(UR)・公社の借家	187	19	25	16	9	129	7	42	73	14	60	7	6
民営借家	5,239	1,254	613	489	124	2,876	140	55	2,533	539	1,994	148	329
給与住宅	570	98	81	62	20	308	9	5	124	25	99	170	74
同居・住宅以外の建物に居住する世帯	44	6	9	7	2	27	2	1	22	5	17	2	2
割合-1 (%)													
総数	100.0	18.9	14.9	11.2	3.6	57.9	3.6	2.0	46.5	10.2	36.3	5.7	5.1
持ち家	100.0	11.8	21.0	14.8	6.2	62.0	3.8	2.6	48.7	10.9	37.8	6.8	1.7
借家	100.0	22.3	12.0	9.5	2.4	55.9	3.5	1.8	45.5	9.9	35.6	5.2	6.6
公営の借家	100.0	13.0	11.4	10.5	0.8	67.0	18.5	3.0	44.6	13.7	30.9	0.8	3.5
都市再生機構(UR)・公社の借家	100.0	10.3	13.2	8.6	4.6	69.1	3.9	22.5	39.2	7.3	31.9	3.5	3.3
民営借家	100.0	23.9	11.7	9.3	2.4	54.9	2.7	1.1	48.4	10.3	38.1	2.8	6.3
給与住宅	100.0	17.2	14.2	10.8	3.4	54.0	1.6	0.8	21.7	4.3	17.4	29.9	12.9
同居・住宅以外の建物に居住する世帯	100.0	13.3	19.9	15.1	4.5	60.3	3.6	3.2	50.1	11.7	38.4	3.6	3.8
割合-2 (%)													
総数	100.0	18.9	14.9	11.2	3.6	57.9	3.6	2.0	46.5	10.2	36.3	5.7	5.1
持ち家	32.0	3.8	6.7	4.7	2.0	19.8	1.2	0.8	15.6	3.5	12.1	2.2	0.6
借家	67.6	15.1	8.1	6.4	1.7	37.8	2.3	1.2	30.7	6.7	24.1	3.5	4.5
公営の借家	3.7	0.5	0.4	0.4	0.0	2.5	0.7	0.1	1.6	0.5	1.1	0.0	0.1
都市再生機構(UR)・公社の借家	2.0	0.2	0.3	0.2	0.1	1.4	0.1	0.4	0.8	0.1	0.6	0.1	0.1
民営借家	55.8	13.4	6.5	5.2	1.3	30.6	1.5	0.6	27.0	5.7	21.2	1.6	3.5
給与住宅	6.1	1.0	0.9	0.7	0.2	3.3	0.1	0.0	1.3	0.3	1.1	1.8	0.8
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	0.1	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。

○ 割合-1は、現在の居住形態を100とした従前の居住形態別割合

○ 割合-2は、平成21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

民営借家間の移動の割合が最も高い

平成 21 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、民営借家間の移動が 253 万世帯で平成 21 年以降の移動世帯全体の 27.0%，従前「民営借家」から現在「持ち家」が 146 万世帯 (15.6%)，従前「親族の家」から現在「民営借家」が 125 万世帯 (13.4%)，持ち家間の移動が 63 万世帯 (6.7%)，従前「持ち家」から現在「民営借家」が 61 万世帯 (6.5%) などとなっており、民営借家間の移動の割合が最も高くなっている。

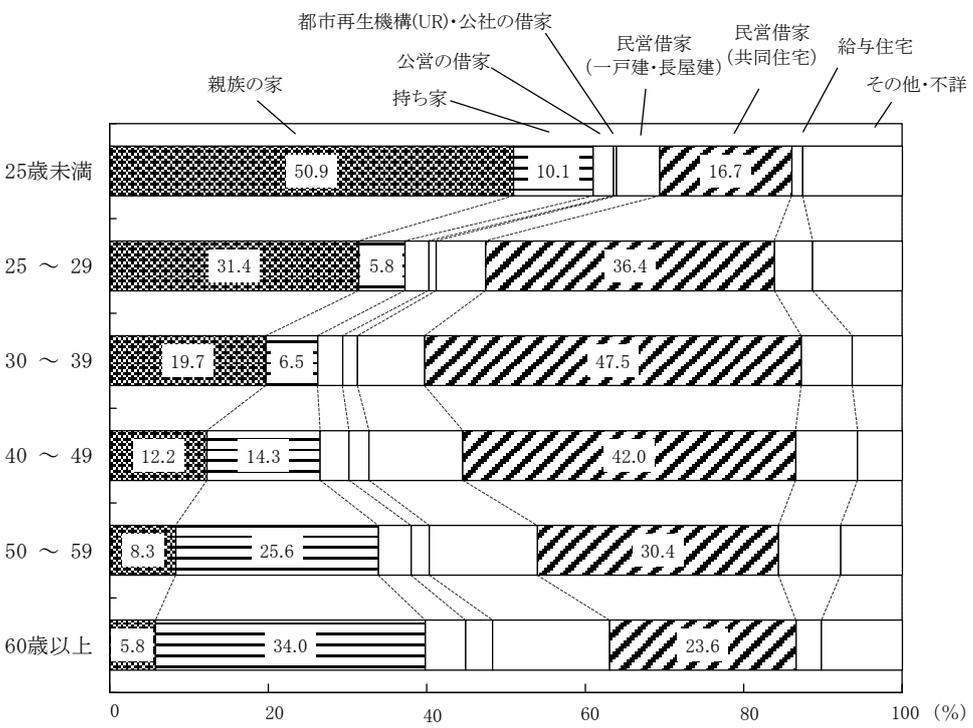
<表 6-5>

移動世帯の現在の居住形態は、40 歳未満では「民営借家（共同住宅）」の割合が高い

平成 21 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」、「40～49 歳」及び「50～59 歳」はいずれも「民営借家（共同住宅）」が、「60 歳以上」は「持ち家」がそれぞれ最も高い割合となっている。

<図 6-4>

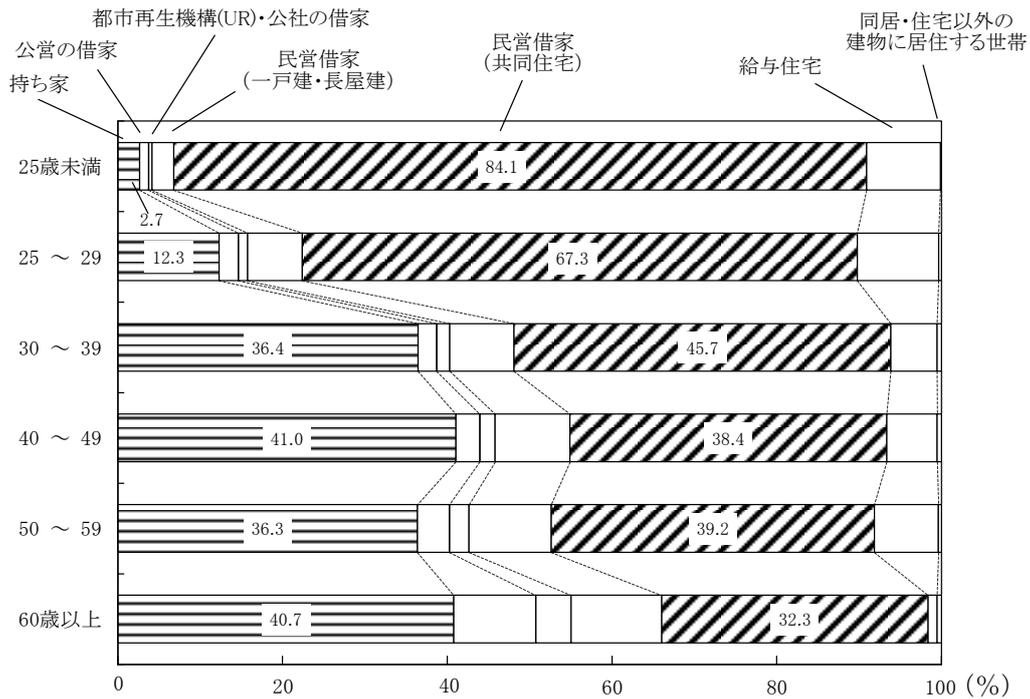
図6-4 家計主の年齢階級, 平成21年以降の移動世帯の従前の居住形態別割合—全国（平成25年）



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」、「30～39 歳」及び「50～59 歳」はいずれも「民営借家（共同住宅）」が、「40～49 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 6-5>

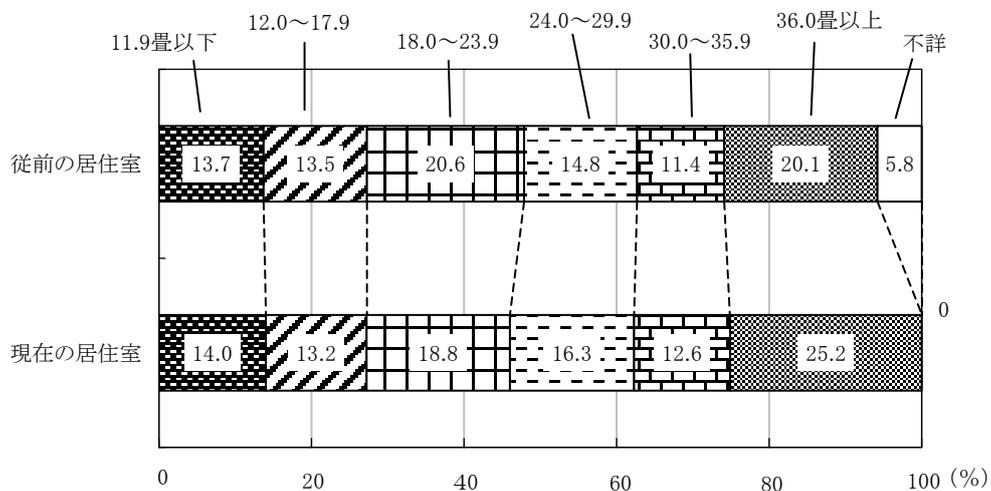
図6-5 家計主の年齢階級, 平成21年以降の移動世帯の現在の居住形態別割合—全国 (平成25年)



現在の居住室の畳数は従前に比べ 24 畳以上の割合が高い

平成 21 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 20.6%と最も高く、次いで「36.0 畳以上」が 20.1%、「24.0～29.9 畳」が 14.8%などとなっている。現在は「36.0 畳以上」が 25.2%と最も高く、次いで「18.0～23.9 畳」が 18.8%、「24.0～29.9 畳」が 16.3%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21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25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43.2%、減少した世帯は30.7%となっている。

<図6-7>

図6-7 平成21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）の従前の居住室の畳数、居住室の畳数の増減別割合－全国（平成25年）

