

住宅補助金が若年層の住居選択に与える影響

2025年3月28日

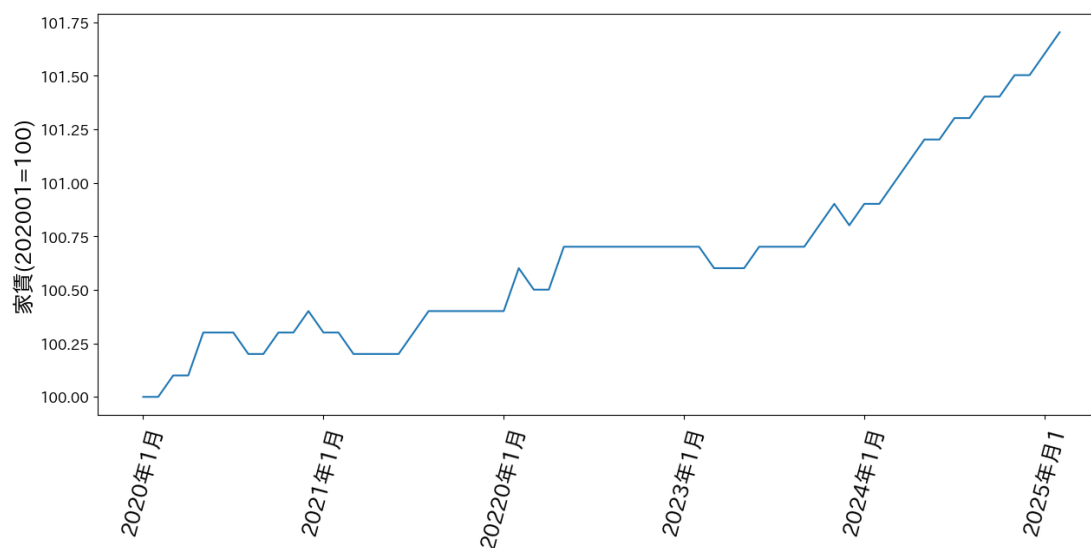
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

新規事業開発室 研究員 宮本俊

- 東京都区部の住居費の高騰はマンション価格だけにとどまらず、近年では物価や人件費の上昇の波が賃貸住宅の家賃にも影響を見せ始めている。
- 一方で人口・世帯数は増加傾向にあり、東京都区部の住宅需要は依然として高い。
- そこで東京23区の居住者にアンケートを行ったところ、住宅補助金を受けている世帯は住宅関連支出のある世帯の20%弱で、主に20代・30代の若年層であった。
- 住宅補助金の有無は間取り選択に影響を及ぼしており、賃貸世帯の場合、受給世帯はより広い間取りを求める傾向が見られる。
- 若年層の居住区の割合を住宅補助金の有無でそれぞれ集計したところ、住宅補助金を受給している世帯は西部から南西部にかける地域に居住している割合が非受給世帯と比べて高く、北部の足立区や北区では低い傾向が見られる。

東京では、住宅価格の高騰が続いている。東京都のマンション価格は、建設コストの上昇などが影響し、坪単価が5年前比で20%以上、上昇している。さらに近年では、賃貸住宅の家賃の上昇も鮮明になっている。2025年2月の東京都区部の消費者物価指数(CPI)では、一般的な賃貸住宅の継続家賃を表す「民営家賃」が前年同月比で0.9%の上昇と高い上げ幅となっており、同月の「設備・維持修繕費」も前年同月比で2.9%の上昇となった。様々な物価や人件費などの上昇が家賃にも影響しており、インフレ傾向が継続することが予想される社会情勢下において、家賃の上昇傾向も継続する可能性が高い。

図表 1 CPI(民営家賃、東京都区部)の推移(2020年1月を100とした場合)



(出所)総務省「消費者物価指数」より三井住友トラスト基礎研究所作成

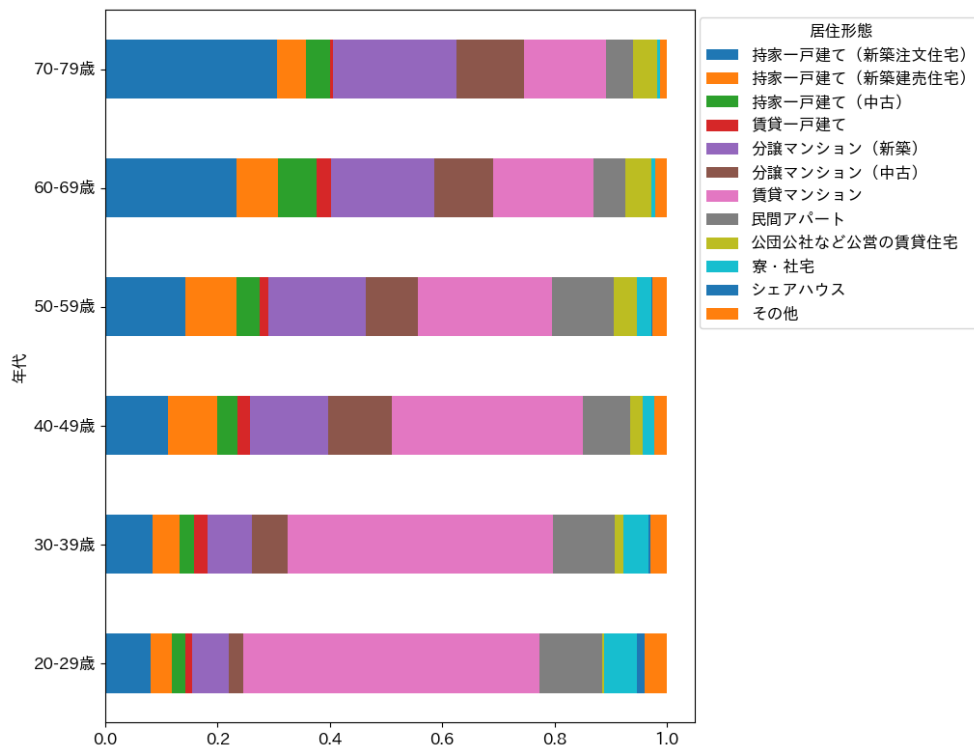
住宅関連支出の上昇は、生活コストの上昇に直結するため、人々の生活に大きな影響を与える。住居費負担が高まる中で、直近の住宅選好を把握するため、当社では2025年2月に東京23区の居住者を対象にしたアンケート調査を実施した。その結果を用いて、住宅価格が高騰している局面における住宅補助金が、若年層の住居形態にどのような影響を与えているのかを考察する。

【調査概要とデータの概観】

- 対象:2025年2月26日時点で東京23区に在住している20歳以上79歳以下の男女
- 有効回答数:3528件

年代と住居形態をみると、40代で賃貸比率よりも持ち家比率が高くなり、50代から60代では持ち家の中でも一戸建ての割合が高い傾向にある。また、20代～30代では半数以上が賃貸マンションに居住している。

図表 2 年代ごとの住居形態



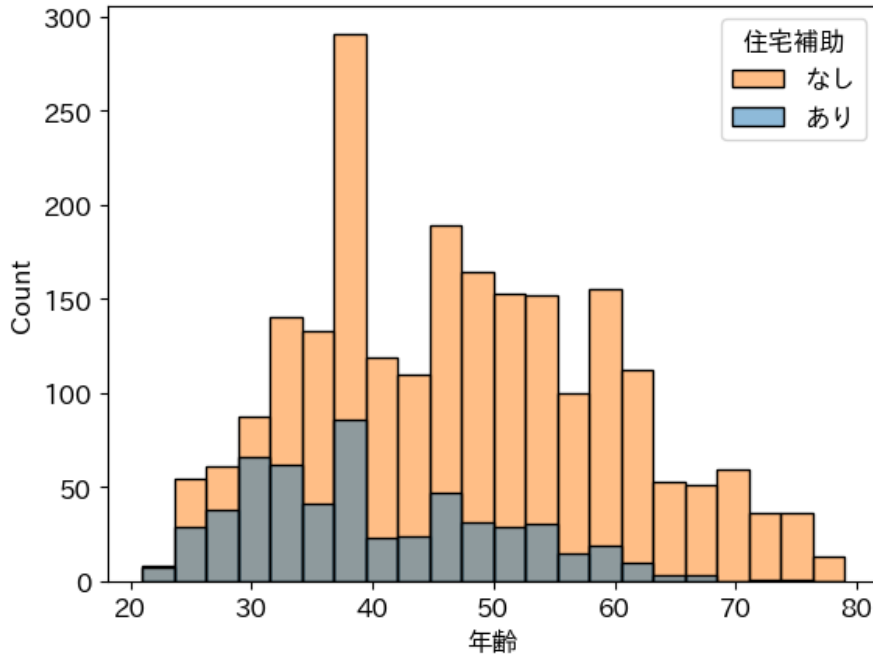
(出所) Web アンケート結果より三井住友トラスト基礎研究所作成

住宅補助金を受けている世帯は20%弱で、特に若年層に多い

住宅関連支出がある世帯2841世帯のうち「あなたの世帯は家賃補助(住宅手当)を受けていますか？」の質問に対して「家賃補助(住宅手当)を受けていない」と回答した世帯が2276件で、平均年齢は47.3歳、月額の家賃・住宅ローンから住宅補助金を減じた額の世帯月収に対する割合の平均は0.26だった。その一方で、「単身赴任のため月額賃料の全額、補助を受けている」、「単身赴任のため月額賃料の一部、補助を受けている」、「単身赴任ではないが月額賃料の全額、補助を受けている」、「単身赴任ではないが月額賃料の一部、補助を受けている」のいずれかと回答した世帯は565件(19.8%)で、平均年齢は39.9歳、平均住居負担率は0.17となっており、受給者の数は20代から30代になるにつれ増加しており、この年代以降は比較的少ない。このことから住宅補助金は、比較的若い世代に支払われている傾向に

あり、住宅費の負担軽減につながっている効果が確認できる。そこで、主要な受給層である20～39歳の若年層について、住宅補助金の有無によって居住地や居住形態にどのような特徴があるのかを分析する。

図表 3 年齢と住宅補助金の有無

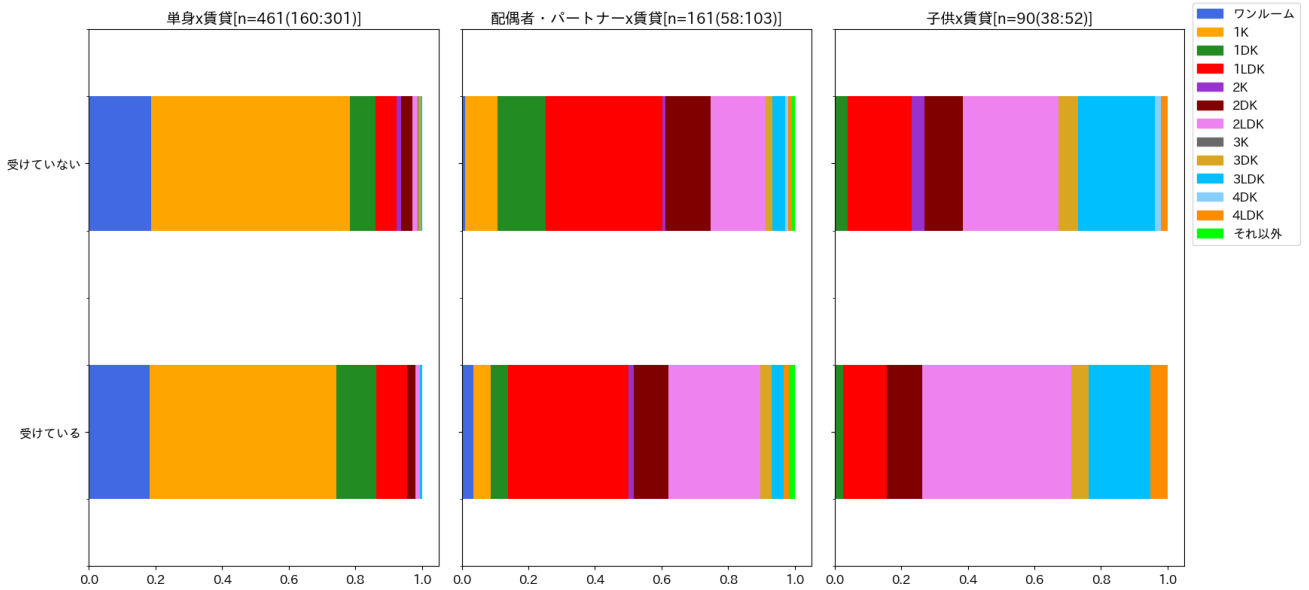


(出所)Web アンケート結果より三井住友トラスト基礎研究所作成

受給世帯の間取りは非受給世帯よりも大きい傾向

若年層の居住割合が高い賃貸物件について、住宅補助金の有無が住居の間取り選択にどのように影響するのかを分析した。賃貸物件は、住宅居住形態の回答が「賃貸一戸建て」、「賃貸マンション」、「民間アパート」、「公団公社など公営の賃貸住宅」、「寮・社宅」、「シェアハウス」、「その他」のいずれかの世帯と定義した。また、配偶者・パートナー世帯は配偶者かパートナーと同居しているが子供と同居していない世帯(いわゆるDINKsと呼ばれる世帯を含む)、子供がいる世帯は子供一人以上と同居している世帯を指す。

図表 4 居住形態と同居している人別の間取り割合 (n=サンプル数(受給世帯数:非受給世帯数))



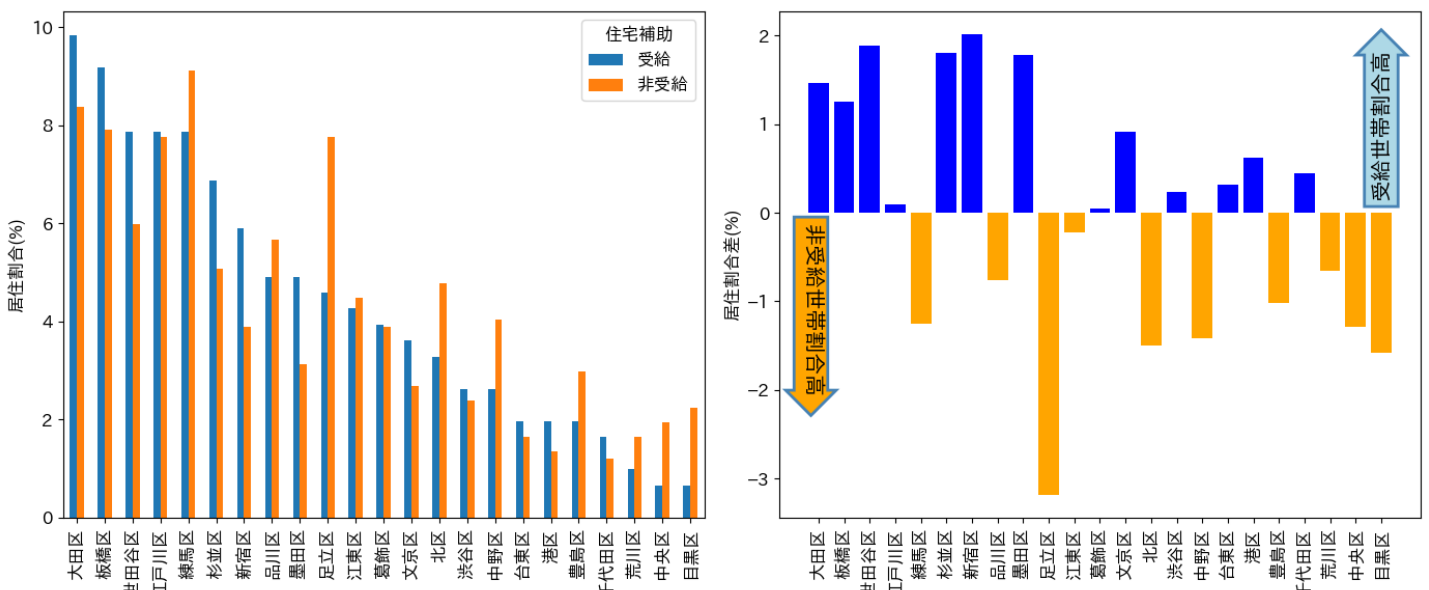
(出所) Web アンケート結果より三井住友トラスト基礎研究所作成

最多の回答があった単身×賃貸では、住宅補助金の有無にかかわらず 1K が半数以上を占めるが、住宅補助金ありの世帯では家賃補助がない世帯よりも 1DK、1LDK の割合がやや高い。住宅補助金を受けている世帯がより広い間取りを求める傾向は配偶者・パートナー×賃貸でも見られ、住宅補助金を受けている世帯は 1K、1DK の割合が減少し、1LDK、2LDK がボリュームゾーンとなっている。子供がいる世帯でも 2LDK の割合は拡大しているが、それよりも大きな間取りの割合への住宅補助金の有無はあまり影響しない傾向にある。

受給世帯の居住割合は西部が比較的高い傾向

次に、住宅補助金の有無による若年層のエリア別の居住割合への影響を分析する。図表 5 は、受給・非受給世帯別での 23 区内の居住割合とそれらの差を示したものである。

図表 5 左:住宅補助金の有無で分けた居住割合 右:受給世帯と非受給世帯の居住割合差

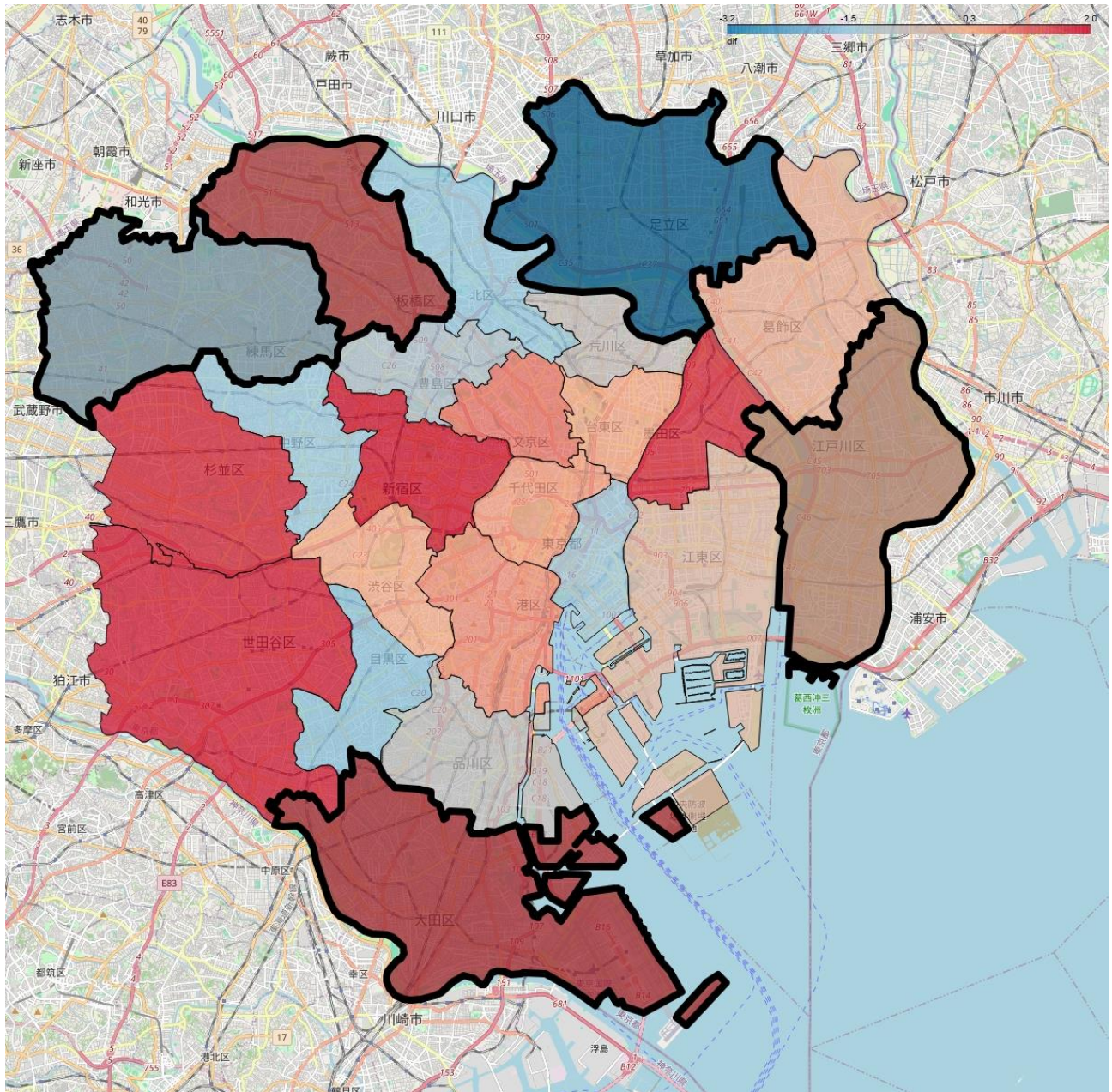


(出所) Web アンケート結果より三井住友トラスト基礎研究所作成

受給世帯が非受給世帯を 1pt 以上上回ったのは新宿区、世田谷区、杉並区、墨田区、大田区、板橋区の 6 区であった。そのうち大田区や板橋区、世田谷区は受給・非受給問わず割合の高い、若年世帯の多く集まる地域であるが、新宿区や墨田区などは非受給世帯の割合が 4%未満と比較的低めの地域である。一方で、非受給世帯の 8%ほどが居住している足立区は、受給世帯が非受給世帯を 3pt 以上下回っている。足立区は、若年層に選好されやすいエリアではあるものの、家賃補助を受給している割合が相対的に低いエリアと言える。練馬区も若年層に選好されやすいエリアではあるものの、受給世帯が非受給世帯を 1pt 以上下回っている。

図表 5 右図をヒートマップとして図示すると図表 6 の通りになる。赤色が濃いほど受給世帯の割合が非受給世帯を上回り、青色が濃いほど非受給世帯が受給世帯を上回っていることを意味する。また、若年世帯の居住割合が大きい大田区、板橋区、江戸川区、練馬区、足立区を太線で囲っている。

図表 6 居住割合差のヒートマップ



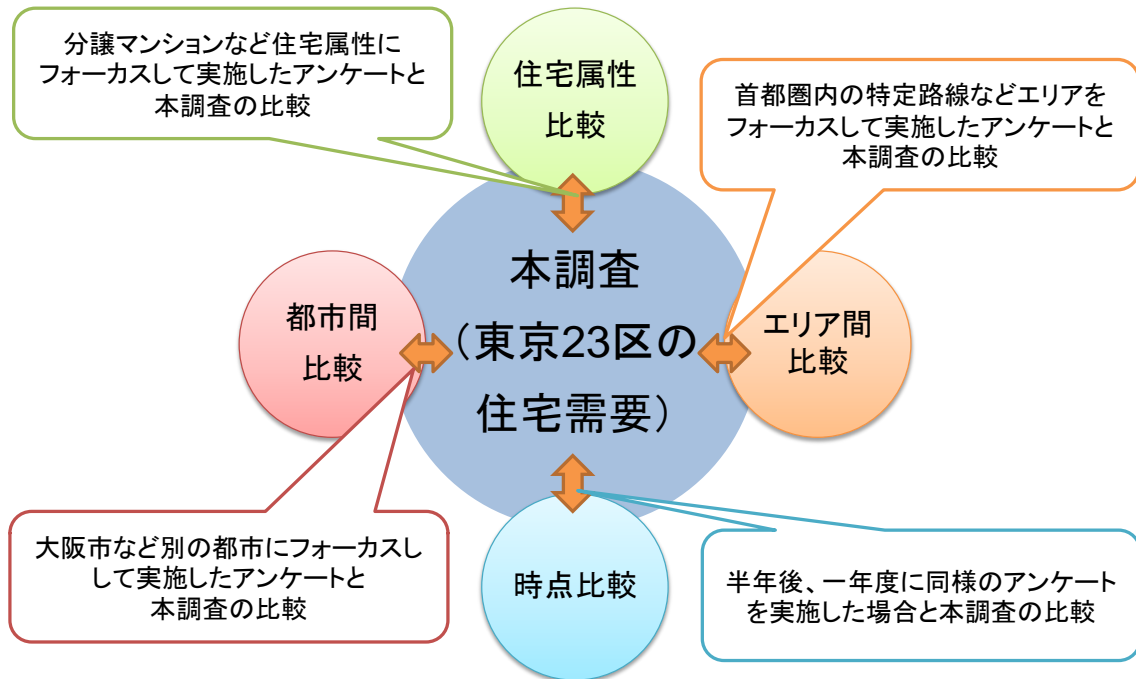
(出所)Web アンケート結果より三井住友トラスト基礎研究所作成

若年層全体として居住割合の大きい大田区に加えて世田谷区、杉並区といった西部地域で受給世帯の割合が高い傾向が見られる。練馬区、板橋区はともに若年世帯の居住割合が高い地域であるが、板橋区では受給世帯の割合が高い一方で練馬区では非受給世帯の方が高くなっている。また、江戸川区はこれらの居住割合が大きい5区の中で唯一受給・非受給での居住割合にほとんど差がない区で、隣接する葛飾区や江東区でも同様の傾向が見られる。新宿区や墨田区、文京区などのより中心部に近いエリアでも受給世帯割合は高くなる傾向が見られる。また北区、足立区の北部2区では非受給世帯の割合が受給世帯を大きく上回っており、受給世帯の割合は非受給世帯に比べて、西部から南西部にかけての地域で高い傾向があるといえる。

【ご参考】

●住宅需要アンケート(東京都区部)について

新規事業開発室では、東京都区部に居住している方を対象にした住宅選好に関するアンケートを2022年より毎年2月に実施しています。調査結果の詳細は有償レポートとして提供していますので、ご関心ある方は以下のメールアドレスにてお問い合わせ下さい。



【お問い合わせ】 新規事業開発室

<https://fofa.jp/smtri/a.p/122/>

- この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
- この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
- この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
- 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。