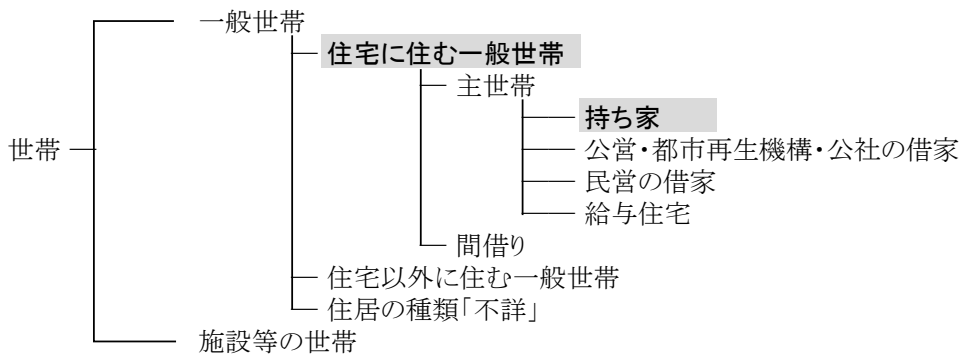


9.【持ち家率】市区町村により97～19%の幅。高いことが良いことか？

人口減少や高齢化が進む一方で世帯数はまだ増加傾向にあり、住宅需要も、質の変化を伴いながらも堅調に推移しているようです。日本は、終戦直後の住宅難への対応からの流れもあり、その後の住宅政策は「持ち家」促進を基本に進められてきました。経済成長を背景に、宅地・住宅の供給が精力的に進められ、ニュータウン開発やマンションブーム等もあって、多くの国民が持ち家の取得へと走りしました。

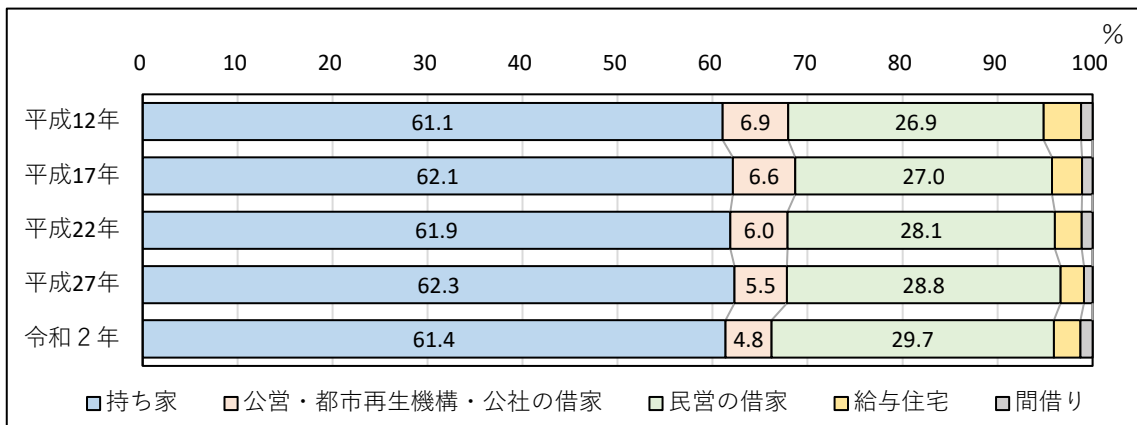
親から家を相続するなどのケースもありますが、一生の買い物ともいべき住宅の購入は人生の目標のひとつともなっていたと言えるでしょう。この結果、多くの国民が「持ち家」に住むようになりました。ここではその「持ち家」の割合＝「持ち家率」に注目してみます。

持ち家率は、5年に1度の住宅・土地統計調査により語られるのが一般的ですが、同調査は抽出調査であり、市区町村別にまで掘り下げると精度が粗くなるので、ここでは全数調査である国勢調査を用います。国勢調査でも「住宅の所有関係」を世帯及び世帯人員について調査しており、世帯における所有関係区分は以下のようになっています。



ここでは、「持ち家率」を〔持ち家／住宅に住む一般世帯〕として定義します。この定義に従い、過去20年間の全国の「住宅に住む一般世帯」数の住宅所有関係別の構成内訳の推移をみると、下図のように、「持ち家率」は62%前後ではほぼ一定していることがわかります。持ち家以外では、「民営の借家」の割合がやや増えているように見えますが、その分「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が減っており、持ち家と借家の割合構成はほぼ変化していないと見ることができます。

全国の世帯数の所有関係別構成の推移（住宅に住む一般世帯の内訳）

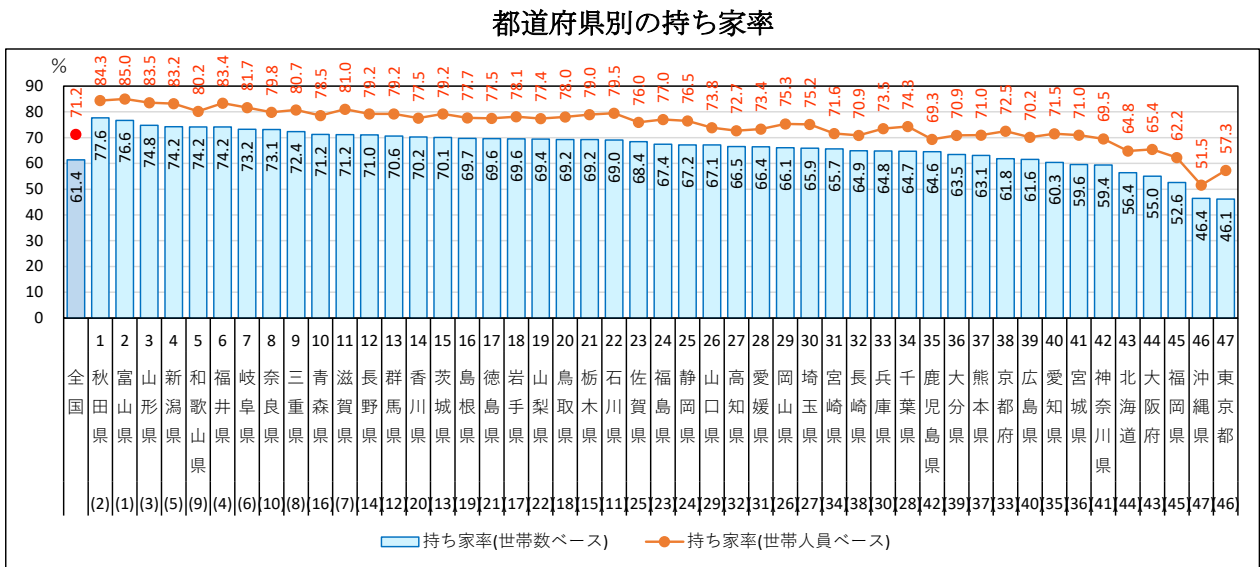


資料：国勢調査

空き家問題が深刻化している状況や人口減少、少子高齢化の進展等を考えた場合に、今後もこの傾向が続くのか、興味深いところですが、住宅関連産業への影響も大きいところで、経済情勢の動向等も踏まえて住宅政策のあり方も再考を求められるようになるかもしれません。

☞持ち家率の最高は秋田県、全国平均以下は東京都をはじめ8都道府県のみ

持ち家率（令和2年）を都道府県別に比較してみますが、国勢調査は人と世帯の両面からの把握が可能で、上記の「世帯数」ベースと、人＝「世帯人員」ベースでは、平均世帯人員の相違などにより持ち家率の値とその順位は微妙に異なってきます。そこで、世帯数ベースでの持ち家率を基本としてこれを高い順に並べるとともに、参考として世帯人員ベースの持ち家率を併記します。後者は「人」単位で持ち家にどれだけの割合が住んでいるかの値となります（世帯人員ベースの順位はグラフ内で都道府県名下の（ ）内に示します）。



資料：令和2年国勢調査

世帯数ベースでの持ち家率は秋田県が最も高く 77.6%です。世帯人員ベースでは同県の持ち家率は 84.3%で、富山県の 85.0%に首位を譲り、秋田県は2位となります。このほか、山形、新潟、福井、青森といった北陸から東北の日本海側の県が世帯数ベースで上位にあり、石川県も世帯人員ベースでは11位です。

最も持ち家率が低いのは東京都で、沖縄県と並び世帯数ベースの持ち家率は46%台です。こうした違いは、年齢構成の相違等が大きく影響していると考えられます。全国平均の 61.4%よりも低いのが、東京・沖縄のほか、福岡、大阪、北海道、神奈川、宮城、愛知の計8都道府県にとどまるのは、これらの県の人口・世帯数シェアが高いことに加え、大都市部や中核都市に流入した若年層の借家生活が多いことも背景にあると思われます。もちろん、地価・住宅価格の相違も大きく影響していることでしょう。大都市や地方中枢都市を有する都道府県では、持ち家を「買いたくても買えない」状況も多くあるということです。

☞上位県内以外（大都市近傍を含め）でも高い持ち家率の市町村あり

次に、市区町村別の持ち家率を高い順に並べた時の上位20、下位20位を下表に示します。ここで「区」は東京特別区を指し、政令指定都市はひとつの「市」として扱います。令和2年の市区町村

数は1,741（北方領土の6村を除く）ですが、令和2年現在で福島県双葉郡の8町村は東日本大震災・原子力発電所事故の影響で特殊事情にあることから対象から除くこととし、比較対象は1,733市区町村となります。

順位は、世帯数ベースでの持ち家率によりますが、参考（B）として世帯人員ベースの値と順位も併せて示します。なお、全市区町村での順位のほか、市及び東京特別区のみ絞った中での順位も併せて示します。

上位にランクインする市区町村は、都道府県別で上位だった北陸や東北日本海側の各県内のほか、近畿圏、関東圏にも多々見られます。都道府県では中位以下であった千葉県や京都府の市町村名が上位に見られる点も注目されます。大都市圏から離れた町村では昔からの土地に根ざした住宅を持つ世帯が多いことは想像が付きませんが、大都市近傍の大府豊能町や茨城県利根町、埼玉県鳩山町などは、高度成長期等に大規模な住宅団地が開発・分譲されたところで、そこでの世帯の比重の高さが顕著な例と言えるでしょう。また、市と特別区に絞った中での1位は千葉県南房総市で、92.1%です。

これら持ち家率上位の市区町村の分布状況を次ページのマップに示します。

市区町村別の持ち家率の上位・下位（令和2年国勢調査）

全市区町村での順位

「市」及び「区」（東京特別区）に絞った中での順位

順位	(県)	市区町村名	A	B	Bの順位	
			持ち家率 (世帯数 ベース)%	持ち家率 (世帯人員 ベース)%		
上位	1	奈良県	山添村	97.2	98.6	(1)
	2	大阪府	豊能町	97.1	97.2	(3)
	3	京都府	南山城村	96.9	97.2	(2)
	4	山形県	鮭川村	96.6	97.1	(4)
	5	大阪府	千早赤阪村	96.4	96.7	(6)
	6	千葉県	長南町	95.7	96.6	(8)
	7	秋田県	羽後町	95.3	96.7	(7)
	8	群馬県	川場村	95.3	97.0	(5)
	9	茨城県	利根町	95.2	96.3	(12)
	10	福井県	南越前町	95.1	96.5	(9)
	11	山形県	遊佐町	95.1	95.8	(18)
	12	山形県	大蔵村	95.1	95.9	(16)
	13	兵庫県	猪名川町	95.0	96.2	(13)
	14	滋賀県	多賀町	95.0	96.4	(10)
	15	埼玉県	鳩山町	94.9	95.7	(19)
	16	埼玉県	東秩父村	94.9	95.2	(28)
	17	青森県	大鰐町	94.8	96.3	(11)
	18	徳島県	佐那河内村	94.8	95.2	(29)
	19	茨城県	河内町	94.5	96.1	(15)
	20	青森県	深浦町	94.3	95.5	(22)
.	
下位	1714	沖縄県	浦添市	41.1	46.1	(1718)
	1715	東京都	板橋区	41.1	52.7	(1690)
	1716	東京都	杉並区	40.8	52.5	(1692)
	1717	東京都	墨田区	40.7	51.7	(1696)
	1718	東京都	北区	39.4	49.7	(1705)
	1719	沖縄県	渡嘉敷村	38.9	38.2	(1730)
	1720	東京都	千代田区	38.9	45.5	(1720)
	1721	沖縄県	北大東村	38.8	40.2	(1728)
	1722	東京都	渋谷区	38.7	47.3	(1713)
	1723	北海道	占冠村	38.6	44.5	(1722)
	1724	沖縄県	宜野湾市	38.3	44.6	(1721)
	1725	北海道	音威子府村	38.2	47.1	(1714)
	1726	沖縄県	那覇市	37.6	43.5	(1725)
	1727	東京都	新宿区	36.6	45.6	(1719)
	1728	福岡県	福岡市	36.3	47.4	(1712)
	1729	東京都	中野区	32.8	44.3	(1723)
	1730	鹿児島県	三島村	32.2	24.7	(1732)
	1731	東京都	豊島区	32.2	43.8	(1724)
	1732	東京都	青ヶ島村	28.2	27.9	(1731)
	1733	東京都	小笠原村	18.5	20.9	(1733)

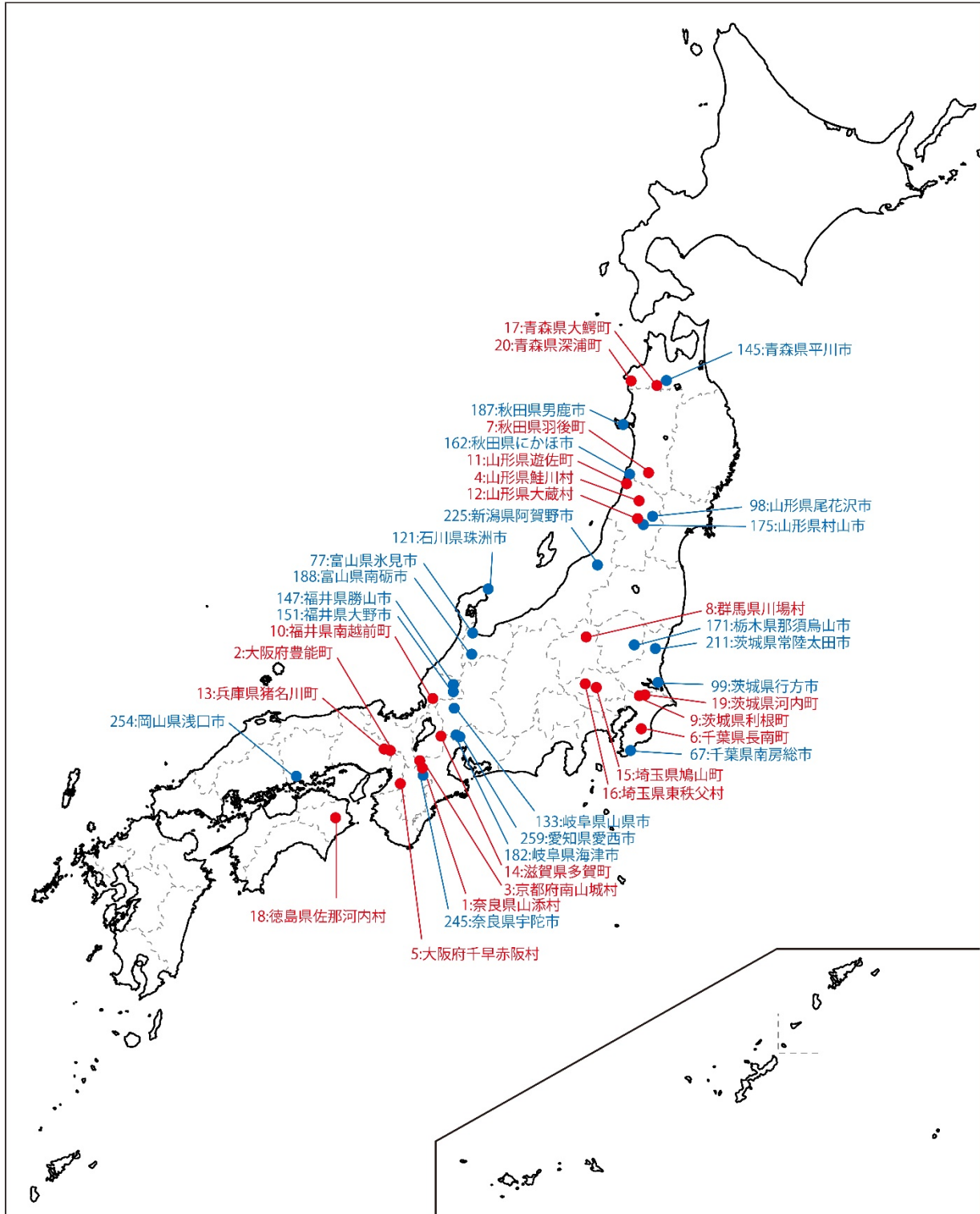
順位	全体順位	(県)	市区町村名	A	B	Bの全体順位	
				持ち家率 (世帯数 ベース)%	持ち家率 (世帯人員 ベース)%		
上位	1	67	千葉県	南房総市	92.1	93.8	(81)
	2	77	富山県	氷見市	91.6	94.7	(40)
	3	98	山形県	尾花沢市	91.1	93.8	(78)
	4	99	茨城県	行方市	91.1	94.3	(58)
	5	121	石川県	珠洲市	90.6	92.7	(121)
	6	133	岐阜県	山根市	90.4	93.8	(77)
	7	145	青森県	平川市	90.0	93.1	(111)
	8	147	福井県	勝山市	89.9	93.9	(74)
	9	151	福井県	大野市	89.7	93.2	(98)
	10	162	秋田県	にかほ市	89.5	92.6	(128)
	11	171	栃木県	那須烏山市	89.2	92.1	(160)
	12	175	山形県	村山市	89.1	92.9	(115)
	13	182	岐阜県	海津市	88.9	93.2	(103)
	14	187	秋田県	男鹿市	88.8	90.9	(220)
	15	188	富山県	南砺市	88.8	93.0	(113)
	16	211	茨城県	常陸太田市	88.3	90.2	(261)
	17	225	新潟県	阿賀野市	88.0	91.9	(165)
	18	245	奈良県	宇陀市	87.4	89.7	(284)
	19	254	岡山県	浅口市	87.3	89.8	(280)
	20	259	愛知県	愛西市	87.2	91.0	(206)
.	
下位	796	1703	東京都	港区	43.7	50.1	(1703)
	797	1704	東京都	中央区	43.6	50.6	(1702)
	798	1705	東京都	大田区	43.3	55.3	(1678)
	799	1708	沖縄県	石垣市	41.7	47.8	(1710)
	800	1710	沖縄県	名護市	41.6	48.5	(1709)
	801	1711	大阪府	大阪市	41.6	53.0	(1688)
	802	1712	東京都	品川区	41.5	52.2	(1695)
	803	1714	沖縄県	浦添市	41.1	46.1	(1718)
	804	1715	東京都	板橋区	41.1	52.7	(1690)
	805	1716	東京都	杉並区	40.8	52.5	(1692)
	806	1717	東京都	墨田区	40.7	51.7	(1696)
	807	1718	東京都	北区	39.4	49.7	(1705)
	808	1720	東京都	千代田区	38.9	45.5	(1720)
	809	1722	東京都	渋谷区	38.7	47.3	(1713)
	810	1724	沖縄県	宜野湾市	38.3	44.6	(1721)
	811	1726	沖縄県	那覇市	37.6	43.5	(1725)
	812	1727	東京都	新宿区	36.6	45.6	(1719)
	813	1728	福岡県	福岡市	36.3	47.4	(1712)
	814	1729	東京都	中野区	32.8	44.3	(1723)
	815	1731	東京都	豊島区	32.2	43.8	(1724)

逆に、持ち家率が特に低いのは、東京特別区のほか離島や北海道の村などとなっています。沖縄県の有力市が含まれることも注目されます。これらには、それぞれの事情がありそうです。

「持ち家率」(世帯数ベース) 上位の市区町村マップ (令和2年国勢調査)

※全市区町村の1~20位を赤で表示しています(数値は順位)。

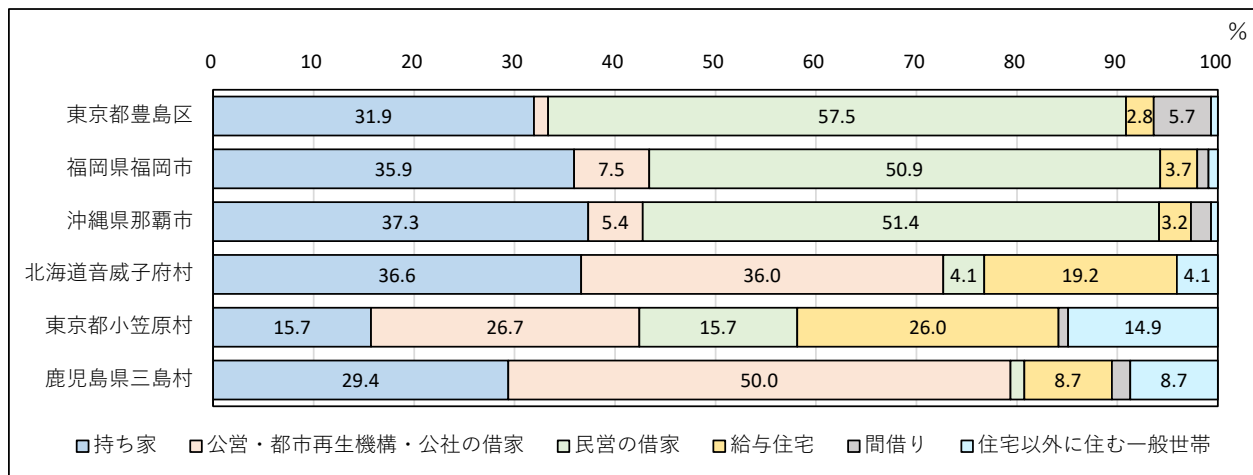
※「市及び東京特別区」に絞った上位20位までのうち上記全国上位20に含まれるもの以外を青で表示しています(数値は全国順位)。



☞小さな村の持ち家率の低さにはそれぞれの特異な事情あり

持ち家率が特に低い市区町村ではそれぞれの事情がありそう、と述べましたが、下位の市区町村の代表として、東京都豊島区、福岡県福岡市、沖縄県那覇市、北海道音威子府（おといねっふ）村、東京都小笠原村、鹿児島県三島村の6つをとりあげ、それぞれの住宅の所有関係区分を見てみます。

持ち家率低位の市区町村の世帯の住宅の所有関係構成の例



資料：令和2年国勢調査

上図に示すように、豊島区、福岡市、那覇市では「民間の借家」の割合がいずれも5割を超え、「公営・都市再生機構・公社の借家」をあわせると6割近くに達しており、これら都市部では前述のように、若い世代の借家暮らしの多さや住宅価格の高さによる取得困難等の状況の現れと見られます。

一方、音威子府村は、北海道で一番人口の少ない自治体（約700人）であり、この規模の小ささから収容型の介護施設が村内になく、それに代えて診療所やデイサービスと連携した公営集合住宅を整備しているとのことで、その割合が高いこと、また、村立北海道おといねっふ美術工芸高等学校があり、村外、道外からの生徒も多く受け入れているもののその大半が寮に入っており、これは「施設等の世帯」として一般世帯にカウントされていない、といった特殊事情があるようです。

東京都小笠原村は、人口の高齢化率が全国で最も低いところで、リゾートバイトの定住化、都や国の出先機関への期間限定の公務員居住等の割合が高く、それらが住む借家や官舎等の割合の高さが持ち家率を引き下げていると見られます。

鹿児島県三島村も人口400人に満たない島嶼群からなる村で、村役場が村域内ではなく鹿児島市内にあるという特殊性を持ち、村内に高校もないため「若者が去り老人が残される」という典型的過疎のパターンです。このため村は移住奨励に力を注ぎ、村外からの移住家族には子牛1頭プレゼント、生活助成金の支給、新築一戸建て庭付き村営住宅を格安な家賃で提供という破格の特典をつけた結果、80人ほどの移住者が村に暮らしているとのこと。この村営住宅の割合が高いということです。

こうした各々の事情も参考に考えると、全国的に空き家問題が深刻化する等の中で、「持ち家率」が高いことが良いこと、とは必ずしも言えないのではないかとも思われます。「幸せな住まい方」を、それぞれの地域性に応じて考えていきたいものです。