

Intelligent Investment

[日本の賃貸住宅市場]

少子高齢化でも 需要が見込める理由

2 住宅事情および日本における外国人

REPORT

CBRE RESEARCH
MARCH 2026



Contents

本レポートは
全3回のシリーズで発刊、
本号は目次の太字部分となります。

#1 都市化と人口および世帯構成

- 01 人口動態と都市化
- 02 世帯の就労と経済状況

#2 住宅事情および日本における外国人

- 03 日本の住宅事情
- 04 外国人人口と住宅事情

#3 住宅価格および賃料と投資市場

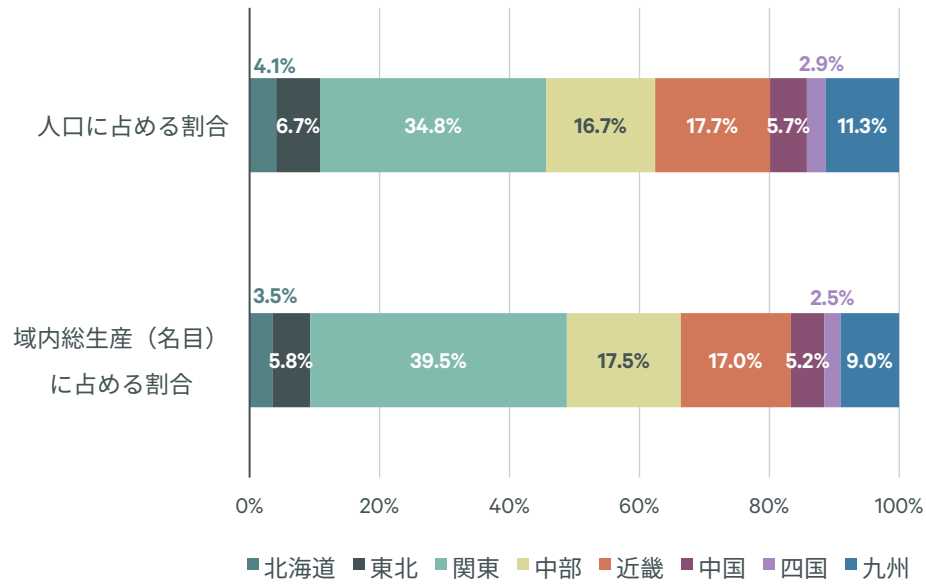
- 05 住宅価格と賃料
- 06 賃貸住宅の投資市場

Part 2: サマリー

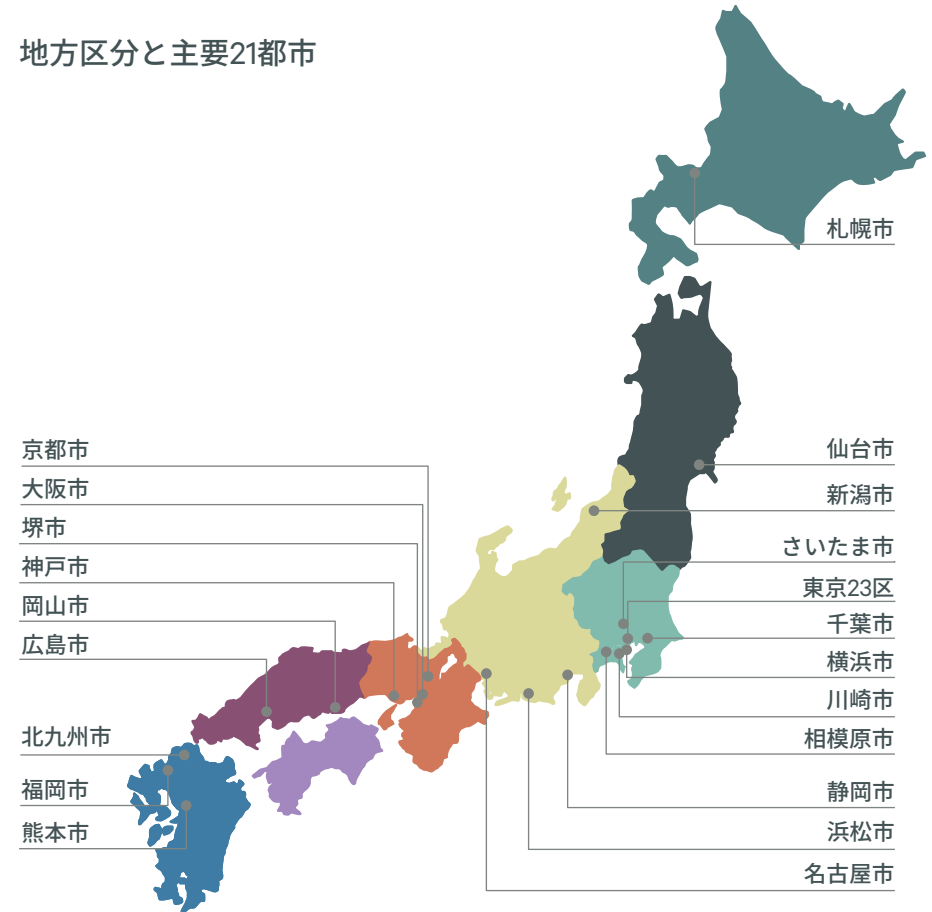
- 日本の全国の持ち家比率は60.9%と、近隣の先進国よりも低いが、主要都市の多くは全国平均をさらに下回り、特に東京23区、大阪市、福岡市では5割弱と低い水準にある。そして、多くの都市で持ち家比率は低下傾向にある。学生や現役世代の都市部への流入により若い単身者が引き続き増えていることに加えて、昨今の都市部の住宅価格高騰を受けて住宅を購入したくても買えない世帯が増加しているとみられる。足元では金利上昇が顕著で、住宅購入のハードルはさらに上がっており、賃貸住宅を選択する世帯は増える方向にあるとみられる。
- 世帯数と住宅数の伸びを比較すると、都市部では世帯数の伸びに対して住宅供給が追いついていない状況にあると推測される。また、首都圏の都市と福岡市では賃貸空き家率が他の都市と比較して低い。そして、居住世帯のある賃貸住宅をみると、小規模なワンルームタイプが3割を占めるなど、小さめの住戸がほとんどで、質の高い、余裕のある間取りを求める共働きファミリー世帯やアクティブシニア向けの賃貸住宅は足りていないと考えられる。
- 国外からの外国人転入数は2022年以降3年連続で増加し続けており、2024年は全国で66万人にのびた。そのうち約4割が主要21都市に転入しており、特に大学や企業が多い都市に集中している。日本に居住する外国人の6割が15～39歳で、就学や技能の習得目的の数年単位での来日が多いため、借家比率は5割超と高い。「秩序ある共生社会の実現」を目指す高市政権下でも、深刻な人手不足を背景として外国人人材を受け入れる方針自体は変わらないと考えられる。技能を習得した外国人の滞在長期化で、外国人世帯の住宅の賃貸需要は今後も増えることが期待できる。

参考

日本の人口と総生産の地域分布



地方区分と主要21都市



地方区分は地方公共団体情報システム機構による。
 出所：内閣府「県民経済計算（2022年度）」2025年12月

03

日本の住宅事情

持ち家比率：主要都市を中心に低下傾向

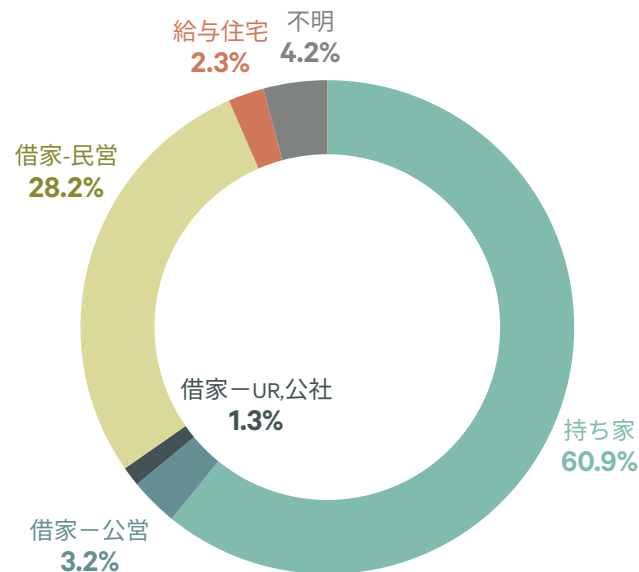
最新（2023年）の「住宅・土地統計調査」によれば、全国の居住世帯のある住宅は5567万戸で、持ち家比率は60.9%だった（Figure 3.1）。アジア太平洋地域の先進国の持ち家比率（シンガポール91%、オーストラリア67%、ニュージーランド66%）よりも低い水準である。

前回（2018年）調査時点の日本の持ち家比率は5362万戸・61.2%だったことから、この5年間は借家数の伸びが持ち家よりも大きかったことが示唆される。公営住宅、UR・公社が供給する賃貸住宅、社宅を除いた、民間が供給する借家は、居住世帯のある住宅全体の28.2%を占めた。

主要21都市の多くでは、持ち家比率が全国の下回っており、東京23区では41.0%、大阪市では40.1%、そして最も低い福岡市では37.4%である（Figure 3.2）。学生や転勤者など、単独世帯が多いことに加えて、大都市では住宅のアフォーダビリティの点で賃貸住宅を選択する傾向があると考えられる。

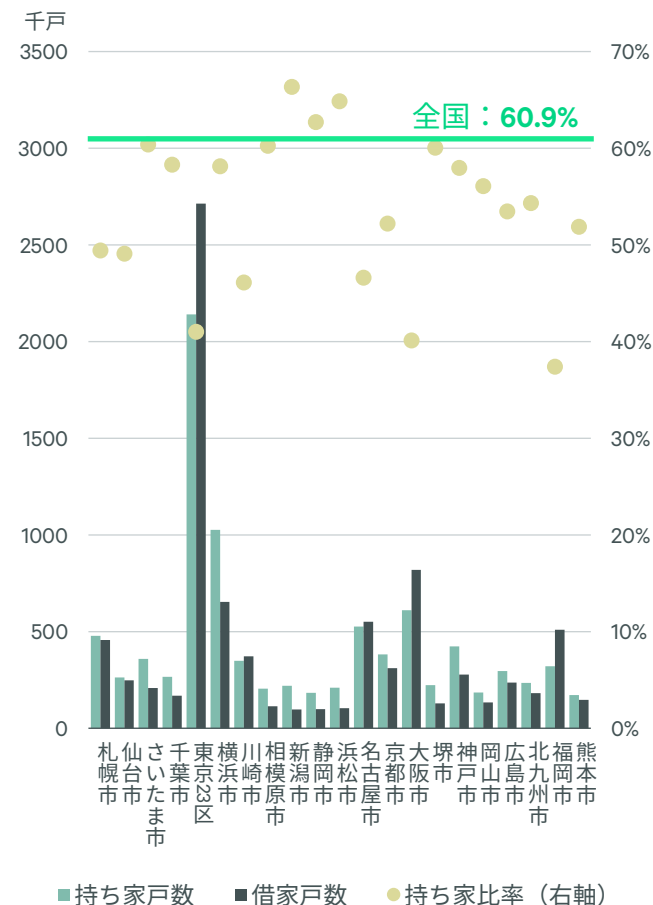
2023年と前回調査を比較すると、東京23区・大阪市・福岡市に加えて、千葉市・横浜市・川崎市・京都市・神戸市・北九州市といった周辺の主要都市でも持ち家比率は低下した。これらの都市の多くでは15-64歳の生産年齢人口が転入超過が続いている。高齢者世帯の持ち家比率は前回調査から微増だったことから、転入した生産年齢世帯の多くが借家を選好したことが持ち家比率低下の背景にあると推察できる。

Figure 3.1: 全国の住宅数に占める持ち家・借家の割合



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

Figure 3.2: 持ち家比率—主要21都市



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

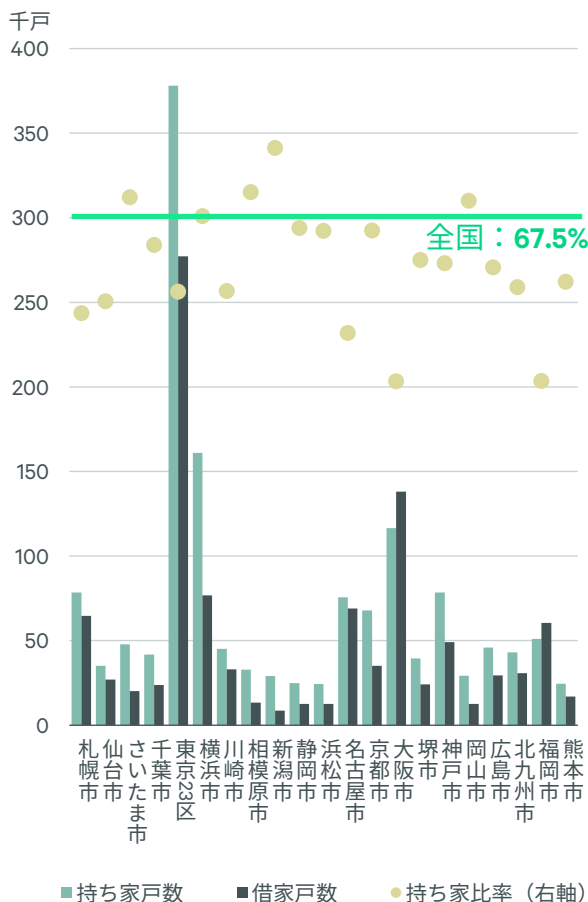
単身シニア世帯の持ち家比率：主要都市で高い賃貸需要を示唆

単身シニア世帯（65歳以上の単独世帯）が居住する住宅は、2023年10月時点で全国に762万戸あり、そのうち67.5%が持ち家だった。一方、65歳以上の夫と60歳以上の妻のみで構成される高齢夫婦世帯の持ち家比率は88.2%だった。つまり、高齢世帯の中でも、特に単身シニア世帯による住宅の賃貸需要は高いと考えられる。

主要21都市の単身シニア世帯の持ち家比率をみると、ほとんどの都市で全国平均を下回った（Figure 3.3）。特に大阪市、福岡市は約4割と、全世帯の持ち家比率とあまり変わらず、全国的にみても低い。一方、首都圏のその他の都市では、単身シニア世帯の持ち家比率は6-7割で、全国平均並みである。平均所得が他の地域より高いことから、現役世代のうちに住宅を購入するケースが多いと推測される。

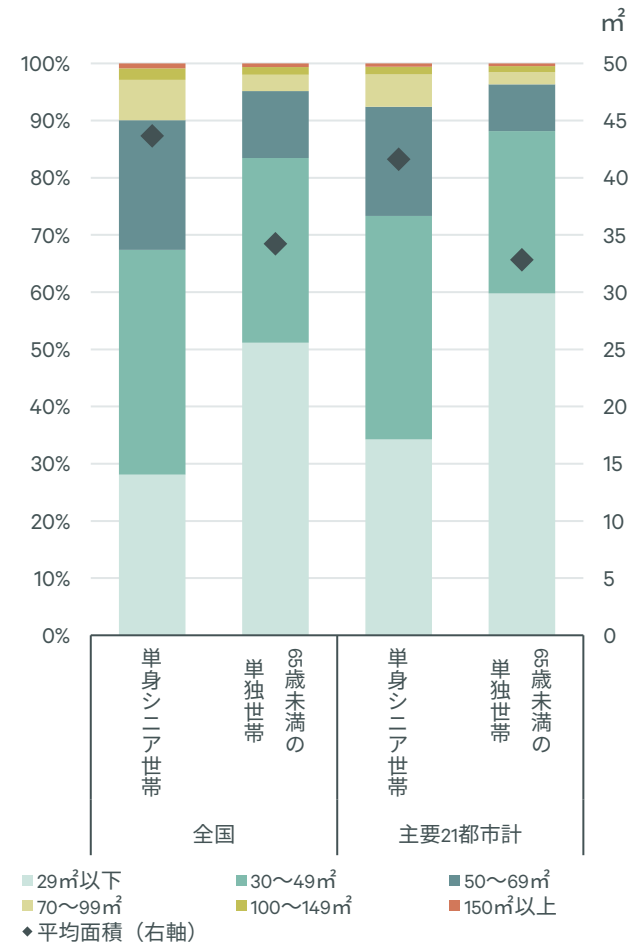
単独世帯が居住する借家の延べ床面積帯別の割合を見ると、全国・主要21都市のいずれでも単身シニア世帯の方が65歳未満の単独世帯より広い借家に居住する割合が大きく、平均延べ床面積は単身シニア世帯が65歳未満の単独世帯を10㎡近く上回っていた（Figure 3.4）。高齢世帯は引退後も現役時代のライフスタイルを変えず、比較的広い借家を需要していると考えられる。

Figure 3.3: 単身シニア世帯の持ち家比率—主要21都市



注：単身シニア世帯が居住する住宅のうち持ち家・借家の戸数
出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

Figure 3.4: 単独世帯が居住する借家の延べ床面積—全国、主要21都市計



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

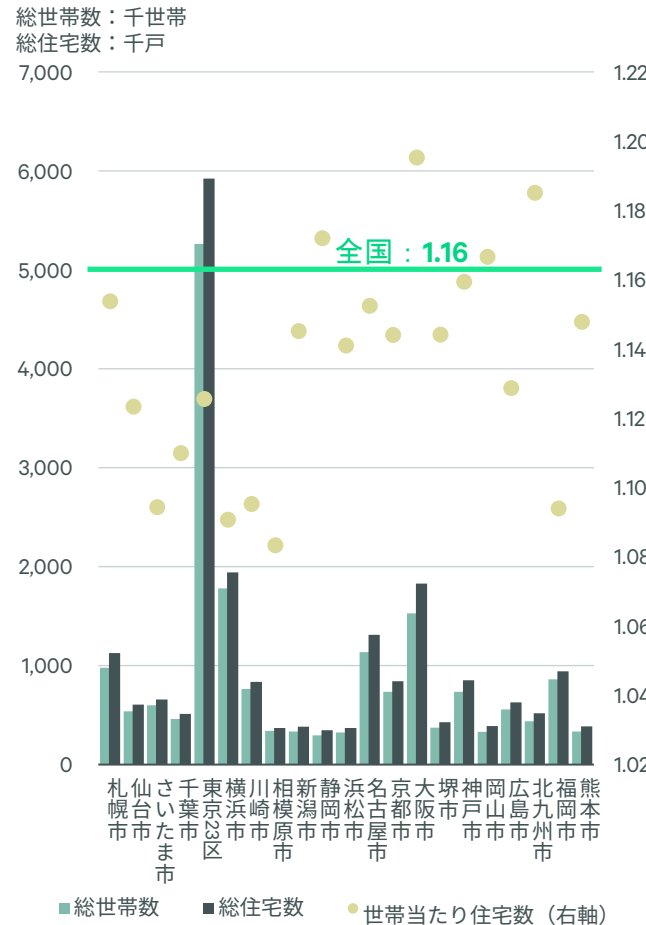
住宅ストック：主要都市では世帯数の伸び率が住宅数の伸び率を上回る

2023年調査によれば、全国の総世帯数に対する総住宅数は1.16倍で、前回調査から横ばいだった。主要都市では21都市のうち17都市で全国平均を下回った (Figure 3.5)。

全国の総世帯数・総住宅数は前回調査から増加している (Figure 3.6)。主要21都市のみの合計をみると、いずれの伸び率も全国平均以上で、人口流入や住宅供給が都市部に集中していることがわかる。

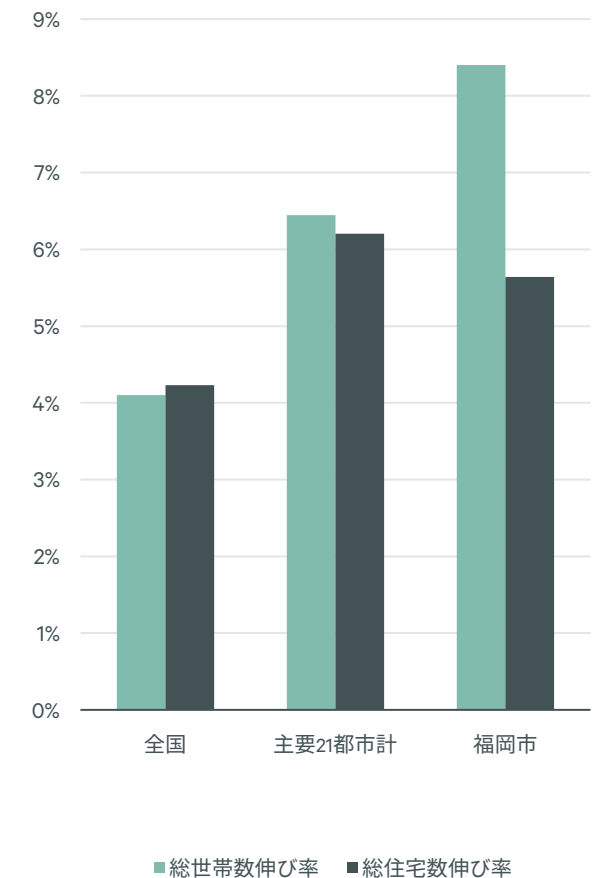
そして、主要21都市では総世帯数の伸び率が総住宅数の伸び率を上回り、住宅の供給ペースが世帯数の増加に追いついていないことが示唆される。特に福岡市は、総世帯数と総住宅数の伸び率の差が大きかった。全体として、大都市では世帯数に対する住宅ストックが比較的少なく、供給余地があると言えそうだ。

Figure 3.5: 総世帯数に対する総住宅数－主要21都市



注：総世帯数=主世帯+同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯
総住宅数=居住世帯のある住宅+空き家・建築中等で居住世帯のない住宅
出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

Figure 3.6: 2018年比の総世帯数と総住宅数の伸び率－全国、主要21都市計、福岡市 (特掲)



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

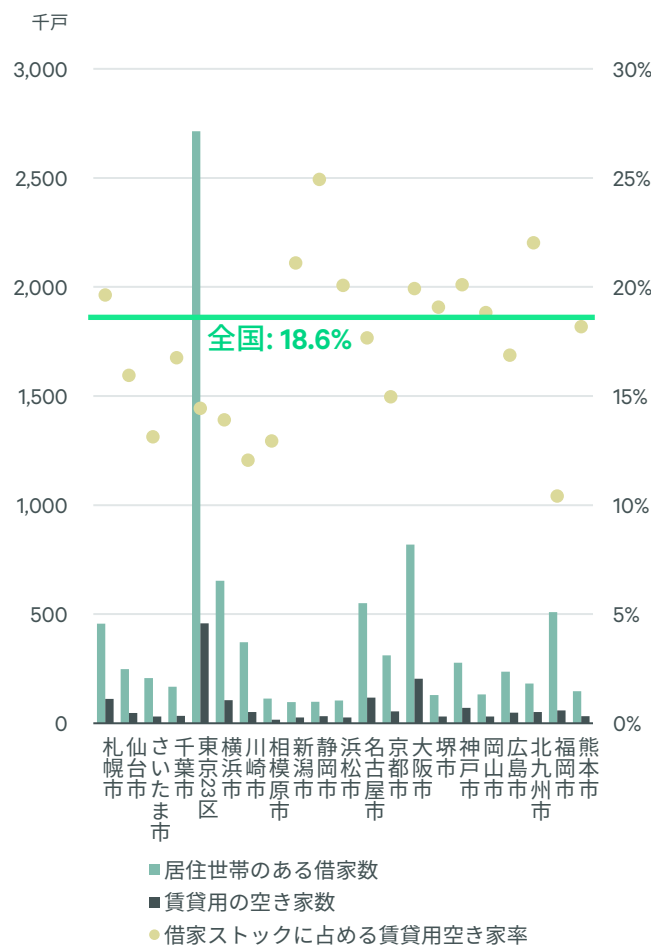
借家ストック：首都圏および福岡市は賃貸空き家率が低い

2023年調査における主要21都市の借家ストック（居住世帯のある借家と賃貸用空き家の合計）を見ると、居住世帯のある借家数、賃貸用空き家数ともに東京23区が最大だった（Figure 3.7）。ただし、借家ストックに占める賃貸用空き家の割合（賃貸空き家率）は、東京23区は14.4%と、全国平均の18.6%を下回った。その他の首都圏の主要都市も、賃貸空き家率が総じて低かった。

全国主要都市で賃貸空き家率が最も低かったのが福岡市で、単独世帯の多さだけでなく、シニア世帯の持ち家比率が全国と比較して低いことから、借家の需要は高いと考えられる。

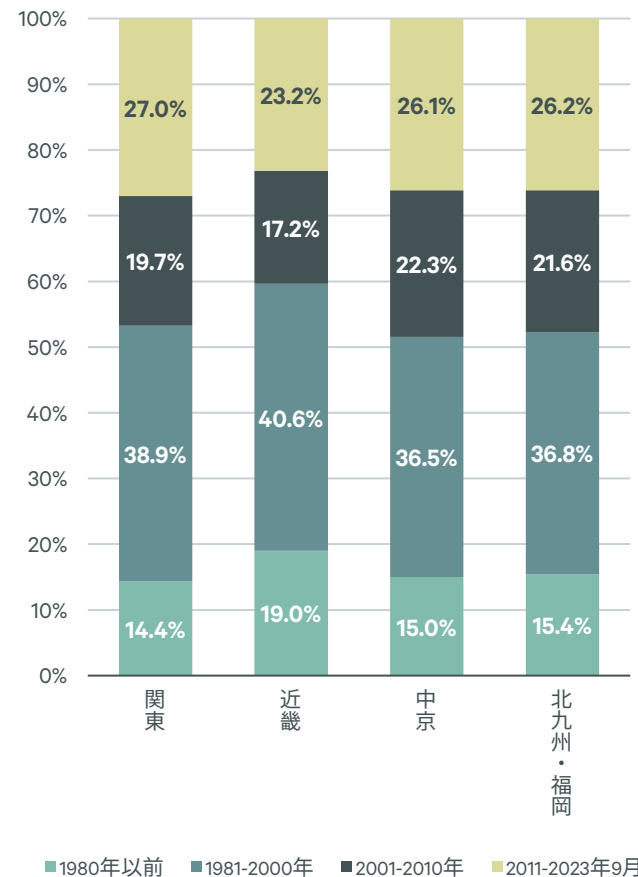
居住世帯のある借家を築年数別でみると、比較的築年数が経過している1980年以前に建てられた物件の割合は、近畿が19.0%で、4大都市圏で最も高かった（Figure 3.8）。前回の2018年調査からの各エリアの棟数の変動を見ると、近畿は新築の増加率・築古の減少率が他の3都市圏に劣っており、建て替えペースが遅いと言える。2021年3月に閣議決定された「住生活基本計画」および毎年公表されている「国土強靱化年次計画」で目標に掲げられている住宅・建築物の耐震化を進めるために、築古住宅、特に1980年以前建築の現行耐震基準を満たさない住宅の建て替えが続くことが想定される。

Figure 3.7: 借家ストックと賃貸用空き家率—主要21都市



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

Figure 3.8: 居住世帯のある借家の築年別割合—大都市圏



注：建築時期不詳を除く
出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

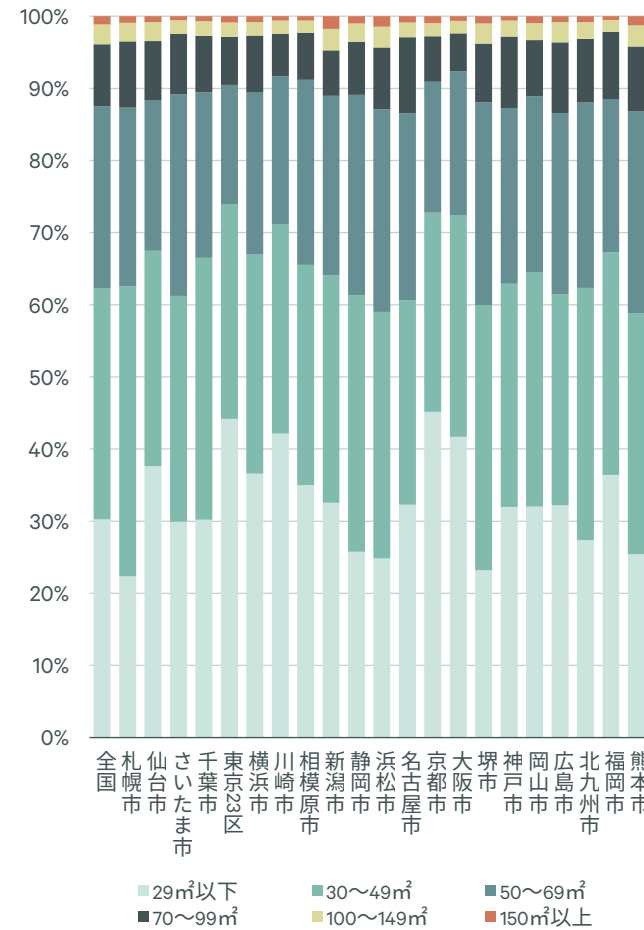
借家の面積と室数：都市部は小規模なワンルーム中心

2023年調査によれば、全国の居住世帯のある借家を広さおよび居住室数別でみると、29㎡以下の住居が30%（前回2018年調査比+1ポイント）で、居住室が1室の住戸が31%（同+4ポイント）を占めた。つまり、全国の借家の約3割がワンルームタイプの小さな住戸だと推測でき、その割合は増える方向にある（Figure 3.9、3.10）。

とりわけ東京23区、川崎市、京都市、大阪市では29㎡以下の面積の借家が多く、全体の4割を超えた。49㎡以下では7割を超える。そして、居住室が1室ないし2室の住戸が全体の6～7割程度を占めた。東京、京都、大阪は学生も多く、単身者向けの小さな住戸の需要は継続的に見込めるだろう。一方で、利便性を重視し、中心部に住みたいと考える夫婦やファミリー世帯を対象とした広めの賃貸住宅は足りていない可能性がある。

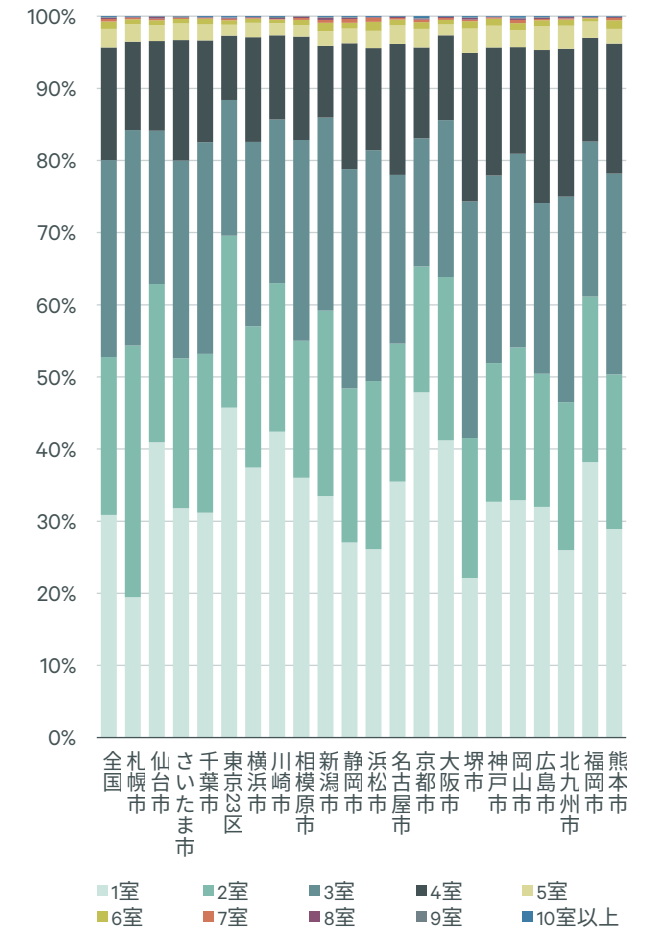
なお前回の2018年調査から29㎡以下住戸の割合が最も伸びたのは北九州市で26.8%（+5.8ポイント）、1室住戸の割合では熊本市で37.8%（+7.9ポイント）だった。これら2都市は近年半導体産業の集積が進んでおり、それに伴う労働人口増を見据えて単独世帯向けの住戸が供給された可能性がある。

Figure 3.9: 借家の延べ床面積別割合—主要21都市



出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

Figure 3.10: 借家の居住室数別割合—主要21都市



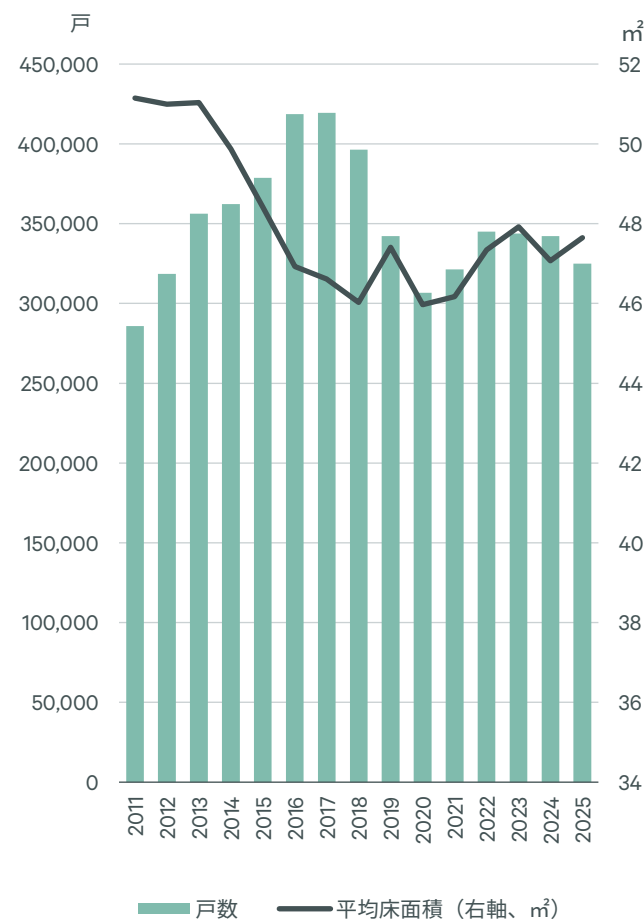
出所：総務省「2023年住宅・土地統計調査」

貸家の着工件数：着工件数は減少、床面積は増加する傾向

全国の貸家着工件数の2025年までの10年の年間平均は35.6万戸、東京23区では同5.9万戸となっている。着工件数の変動要因としては、主に資金調達環境と制度枠組みの変化がある。2015年には相続税対策の対象が実質的に広がったことで貸家の着工件数が増えたが、2019年に規制当局によるアパートローンの監視が強化されたタイミングでは減った（Figure 3.11、3.12）。コロナ禍以降は再び増加に転じていたが、金利上昇による資金調達コストの増加、土地価格や建築費の高騰を背景に、全国の着工件数は2025年に対前年比-5.0%と、2年連続で減少した。東京23区では同+0.7%と、減少に転じた2024年とほぼ同水準にとどまった。

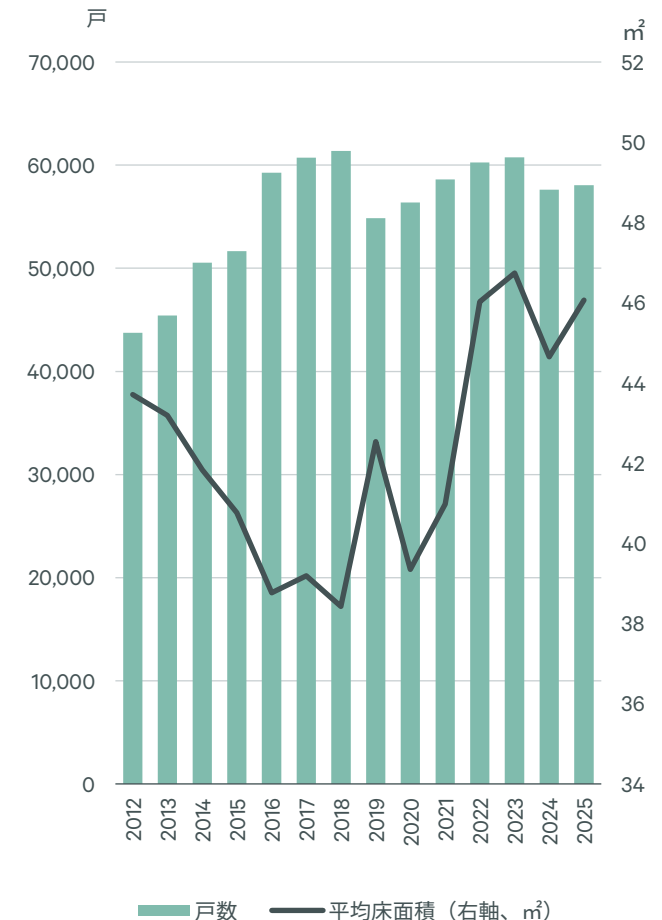
リモートワークが定着したコロナ禍では、広い住宅に対するニーズが高まり、新規に着工した貸家の平均床面積は増加傾向にある。特に東京23区では過去と比較しても大型化が顕著である。東京23区ではファミリー世帯向けの借家ストックが不足していると考えられ、賃料上昇も顕著であることから、大きめの借家の開発が成立するようになっている可能性が指摘される。

Figure 3.11: 貸家着工件数と平均床面積－全国



注：平均床面積＝床面積の合計÷戸数
出所：国土交通省「建築着工統計（住宅）」、2026年1月

Figure 3.12: 貸家着工件数と平均床面積－東京23区



注：平均床面積＝床面積の合計÷戸数
出所：国土交通省「建築着工統計（住宅）」、2026年1月

04

外国人人口と住宅事情

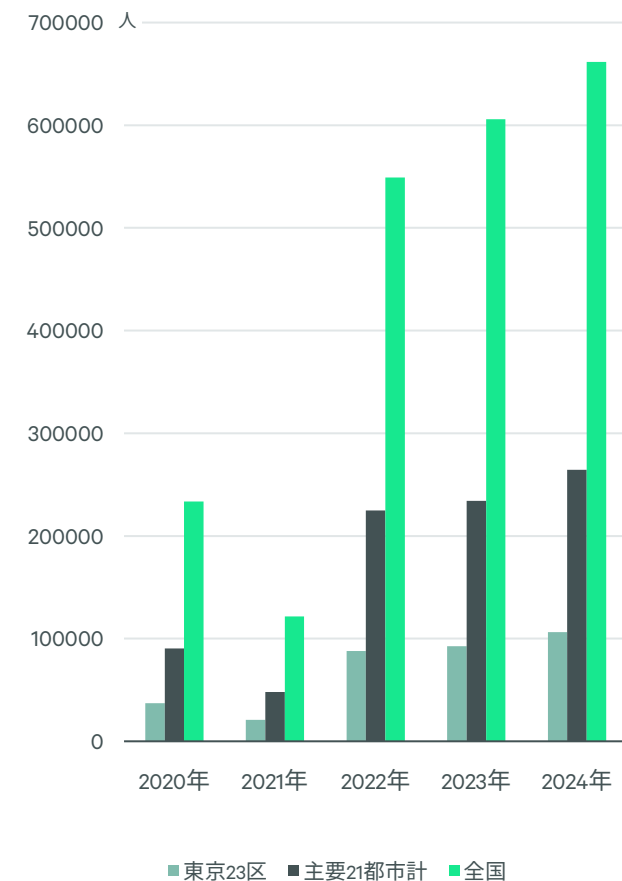
外国人の転入数：コロナ禍を経て東京と大阪の周辺都市で増加

総務省の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、外国人の国外からの転入数は2022年に急増した（Figure 4.1）。この年にはコロナ禍が沈静化し、入国者数上限の撤廃や短期滞在者へのビザ免除措置が再開といった入国制限緩和された。2022年から3年連続で過去最大の転入数を更新し続け、2024年には全国で約66万人となった。

転入数の多寡にかかわらず、毎年の転入外国人の約4割は企業や大学が集中する主要21都市に転入、さらにその約4割は東京23区に転入している。

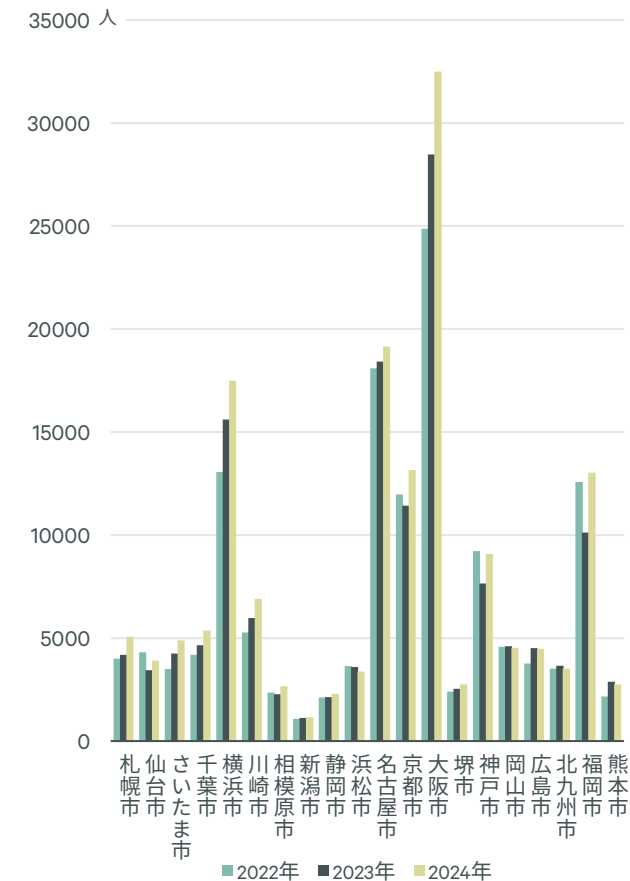
2024年の転入数は、東京23区以外では大阪市への転入が圧倒的に多く、名古屋市や横浜市が続く（Figure 4.2）。そして、2022年から2024年の期間では、首都圏のその他の政令指定都市や堺市でも転入数が増加を続けている。東京23区と大阪市ではここ数年家賃が急上昇しており、外国人も都心へのアクセスが良好な周辺都市を選好しているとみられる。

Figure 4.1: 国外からの外国人転入数推移—全国、主要21都市、東京23区



注：国外からの外国人転入数
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、2025年8月

Figure 4.2: 国外からの外国人転入数—東京23区以外の主要21都市



注：国外からの外国人転入数
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、2025年8月

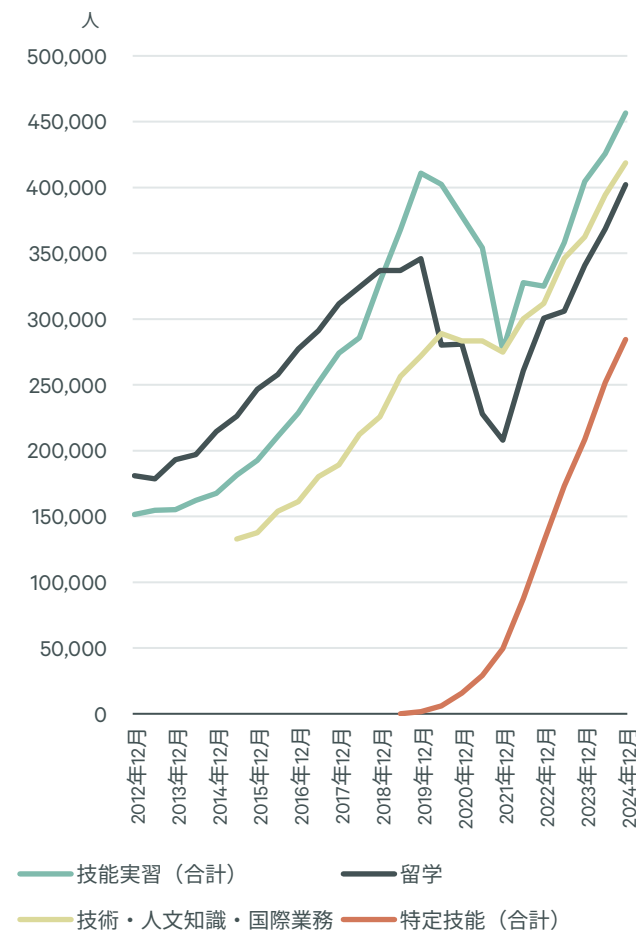
在留資格別の人口推移：特定技能資格者が急増

2024年末時点の在留資格別（永住者を除く）での外国人人口は、技能実習が最多となり、留学、技術・人文知識・国際業務（以下「技人国」）、特定技能が続いた。特定技能資格者数は他3資格の水準には依然満たないものの、2019年4月の資格の創設以降、急速に増加している（Figure 4.3）。特定技能は特定分野で深刻化する人手不足への対応策として受け入れが始まった資格で、技能実習より高度な試験を伴うため即戦力となる人材を獲得できる特徴がある。

上記就労資格はいずれも在留期間が存在し、長いものでも5年間となっている（Figure 4.4）。実際には資格を更新するか、より在留期間が長期の資格に移行する資格者が多く、必ずしも在留期間満了で帰国するわけではない。特に特定技能は技能実習からのステップアップ経路としての役割も担っている。

そして、2024年に成立した改正入管法を受けて、2027年には技能実習制度に代わる「育成就労制度」が導入される予定だ。新たな制度は、これまでの国際貢献を目的とした外国人の受け入れではなく、人手不足対策としての人材育成を目的とするもので、外国人の滞在期間の長期化が期待される。

Figure 4.3: 在留資格ごとの外国人人口推移



出所：法務省「在留外国人統計」、2025年12月

Figure 4.4: 在留資格ごとの在留期間

在留資格	在留期間	
技術・人文知識・国際業務	5年, 3年, 1年又は3月	
特定技能	1号	法務大臣が個々に指定する期間 (3年を超えない範囲)
	2号	3年, 2年, 1年又は6月
技能実習	1号イ	法務大臣が個々に指定する期間 (1年を超えない範囲)
	1号ロ	
	2号イ	法務大臣が個々に指定する期間 (2年を超えない範囲)
	2号ロ	
	3号イ	法務大臣が個々に指定する期間 (2年を超えない範囲)
	3号ロ	

出所：出入国在留管理庁「在留資格一覧表」、2026年2月

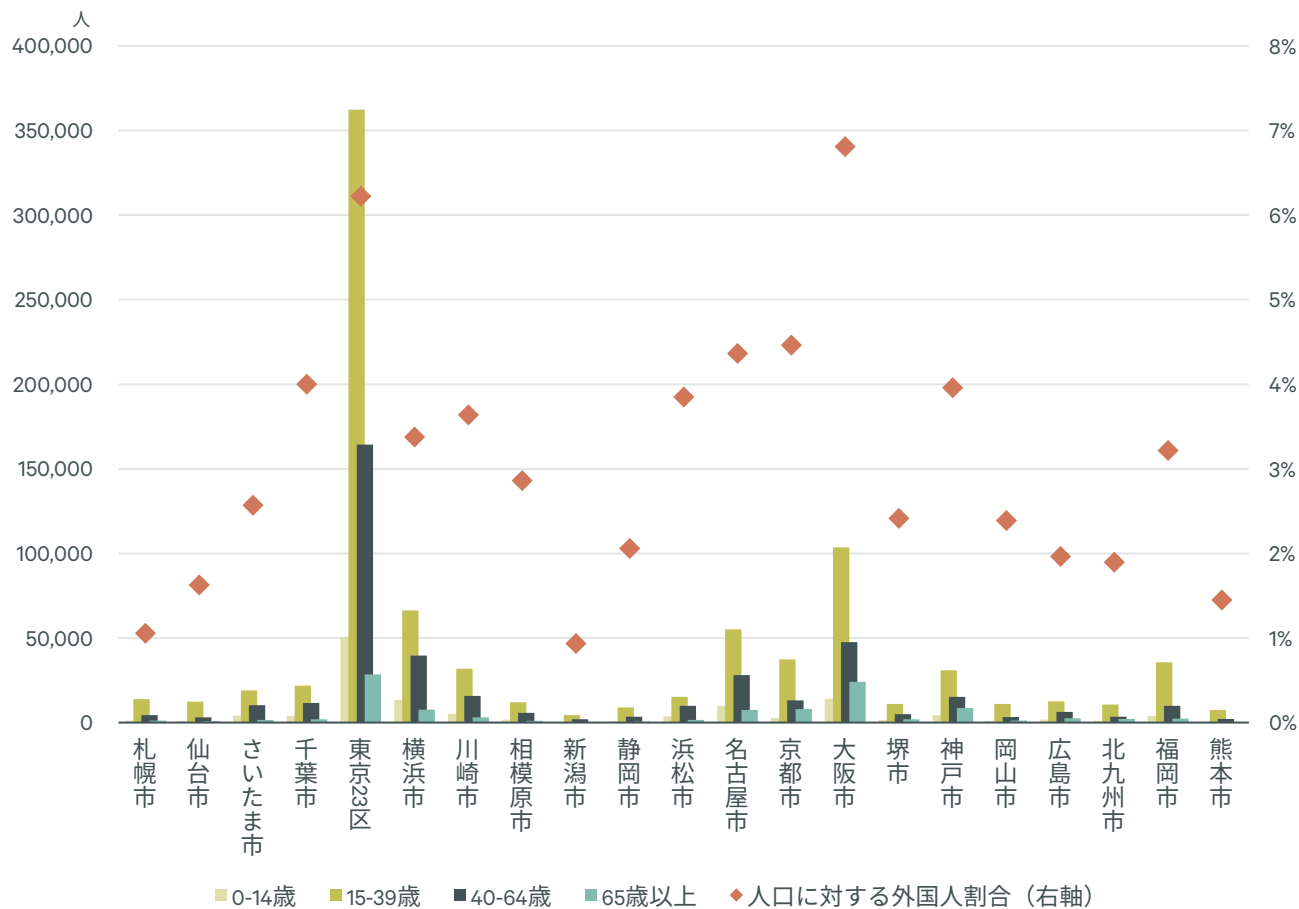
外国人の年齢分布：若年層が過半数を占める

2024年末時点の全国の外国人人口は368万人だった。そのうち41.4%の152万人が主要21都市に、東京23区には16.5%となる61万人が居住している（Figure 4.5）。続いて大阪市、横浜市、名古屋市、京都市の順に多い。また国内の総人口のうち3.0%を外国人が占めており、主要21都市における各市の総人口に占める外国人の割合は大阪市が最大の6.8%となった。

外国人人口を年齢階級別にみると、主要21都市の全てで留学生や技能実習生の多くが含まれるであろう15～39歳が過半数を占めた。また、2020年末時点での外国人人口と比較すると、全体が30.8%増だった中で15～39歳は38.6%増加している。一方、前頁で言及した4資格の資格者は9割が15～39歳となっており、近年のそれらの資格者の増加や特定技能資格の導入が外国人人口の増加の主因となっていると考えられる。

一方、外国人人口の40歳以上の割合が最も多いのは神戸市（40.2%）だった。神戸市は外国人の持ち家比率も、主要21都市で最も高い。かつて外国人居留地であった神戸市のようなエリアには外国人コミュニティも形成されており、永住や長期的な在留が多い傾向にあると言える。

Figure 4.5: 年齢階級別外国人人口と外国人割合－主要21都市（2024年末時点）



出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、2025年8月

Contacts

Research

小野田 竜也

アナリスト

tatsuya.onoda@cbre.com

羽仁 千夏

シニアディレクター
リサーチヘッド

chinatsu.hani@cbre.com

能勢 知弥

アソシエイトディレクター

tomoya.nose@cbre.com

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBRE が発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。

CBRE