

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.270

2025.3.17

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

子育て世帯における共働き中間層の増加

- フルタイムで働く共働き中間層がこの20年間で飛躍的に増加
- 当該層は一定の所得制約の下、余暇創出に貢献する財・サービスへの関心が高いものと思われる
- 通勤時間の削減が見込める“職住近接”は、中間層においてはコストと都心距離のバランスから、都心からの距離10-15km付近のコスト曲線の崖を意識した居住地選択が予想される

フルタイムで働く共働き世帯の増加

子育て世帯¹の世帯数は、少子化に伴い減少傾向であるが、現在でも国内人口の4分の1以上を占め、経済活動における影響力は決して小さくない。また、近年のトレンドを見ると、共働きの中でもその働き方により世帯数の増減傾向に違いが生まれてきている。

夫婦でフルタイム労働とパートタイム労働を組み合わせる従来の共働き世帯は、世帯数の横ばい傾向が続いている。一方で、夫婦ともにフルタイムで働く共働き世帯は、横ばい傾向から一転、2016年以降、増加傾向に転じた。(図表1)

こうした子育て世帯における働き方の変化は、世帯の生活実態や所得の変化を通じて、経済活動にどのような影響を与えるだろうか。

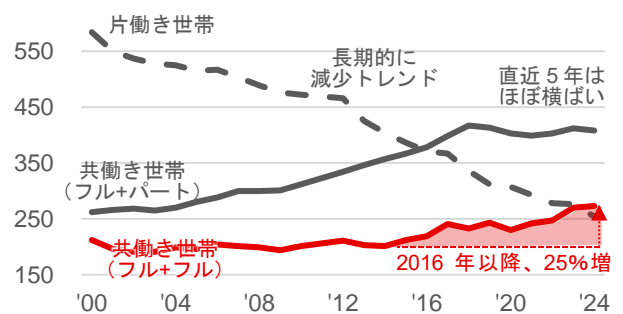
フルタイム化と高所得化

図表2, 3は首都圏及び東京都区部における子育て世帯の所得分布を働き方ごとに分別して推計したものである。実線は2005年の世帯分布を、面グラフは2024年の推計世帯分布を世帯所得10万円刻みで表している。主な推計結果は下記の通り。

第一に、首都圏全域においては子育て世帯の世帯数全体が減少する中で、相対的に所得水準の低い片働き世帯の減少がより顕著である。加えて、共働き(フルタイム+フルタイム)世帯が増加したことで、世帯の平均所得は90万円ほど上昇した。

図表1: 働き方別夫婦と子供からなる世帯数の推移

左軸: 万世帯



出所 労働力調査より作成

注 2000年以降の各年の調査より、夫婦ともに週に35時間以上働く世帯を共働き世帯(フルタイム+フルタイム)、夫婦のいずれかが週に35時間未満の労働を行う世帯を共働き世帯(フルタイム+パート)と定義し集計。

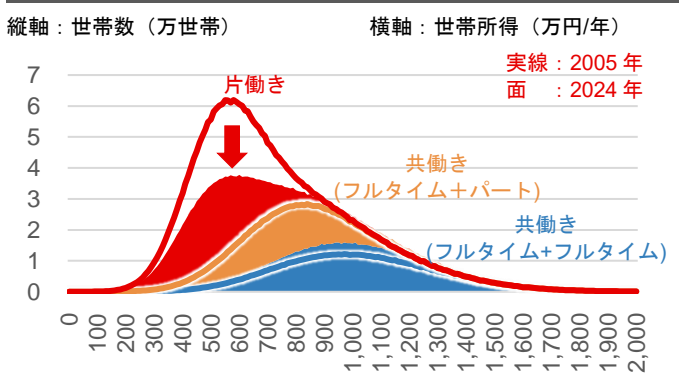
¹ ここでは18歳未満の児童のいる世帯を指す。

世界が進むチカラになる。

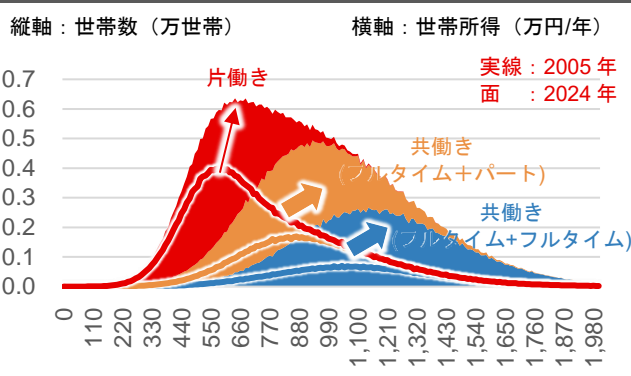
第二に、東京都区部は、共働き世帯の世帯数増加と平均所得の上昇が同時に進行したことで、全体として、世帯の平均所得は160万円ほど上昇した。

首都圏及び都区部における共働き化及び所得上昇の傾向は、図表1で見た全国的な子育て世帯のフルタイム化の動きとも整合的である。子育て世帯はフルタイム化により労働供給度（労働に割く時間の割合、以下同じ）を高めることで、世帯所得を高めてきたといえる。

図表2: 子育て世帯の所得別世帯分布 (首都圏全域) ※10万円刻み



図表3: 子育て世帯の所得別世帯分布 (東京都区部) ※10万円刻み



出所 国勢調査、労働力調査、住宅土地統計調査より各年の値を推計
 注 世帯所得は、住宅土地統計調査の所得階級別世帯数を基に算出している。所得1500万円以上の世帯を「1500万円」としているため、特に都心部においては実際の世帯年収よりも低位に算出されている可能性がある。
 世帯分布は、市町村単位で所得の平均及び標準偏差を算出の上、標準正規分布を前提とする確率密度に従って算出した。
 実際には、特に都心部において負の歪度が存在する可能性があり、誤差関数を用いた歪正規分布により一定の補正することも可能であるが分析趣旨を鑑みて、本稿では不要と判断した。

フルタイムで働く中間層の増加

以上で推計した世帯分布について、労働供給度別、世帯の所得水準別に世帯増減数を算出した（図表4, 5）。世帯の所得水準は中間層と下位層、上位層に3分した。「中間層」という言葉自体に明確な定義は無いが、本稿ではOECDの調査手法²を参考とし、所得中央値の75%~200%を中間層として算出した。このように分類して子育て世帯数の増減を把握することで、世帯数変動の特性を把握することが狙いである。

主な分析結果は下記の通り

第一に、首都圏全域、都区部に共通して、中間層におけるフルタイム共働き世帯が大きく増加した。これは、中間層において平均的な労働供給度が高まったことを意味する。

第二に、首都圏全域において、片働き中間層と共働き（フルタイム+パート）中間層がともに減少した。これは、首都圏全域においては中間層の所得水準を維持するためには、以前よりも労働供給度を高めざるを得ない状況に転じたことを示唆している。

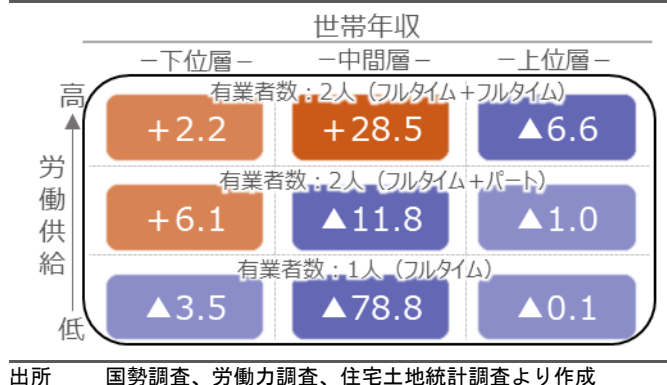
第三に、都区部において、片働き所得下位層と共働き（フルタイム+フルタイム）所得上位層が共に増加した。所得上位層については、首都圏全域では減少した点を踏まえると、高賃金単価の労働者ないしは職が以前よりも都心部に集中したことを意味するのではないだろうか。

² OECD (2019) 「Under Pressure: The Squeezed Middle Class」

世界が進むチカラになる。

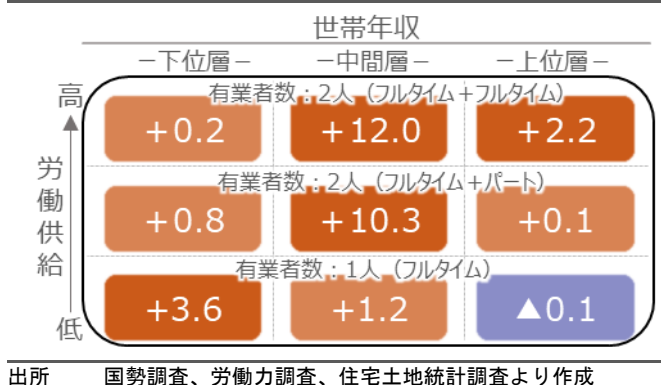
図表 4: 働き方所得水準別の世帯数増減
(首都圏全体)

※2024年の世帯数—2004年の世帯数



図表 5: 働き方所得水準別の世帯数増減
(東京都区部)

※2024年の世帯数—2004年の世帯数



“フルタイム中間層”のニーズは“余暇”と“消費”のバランス

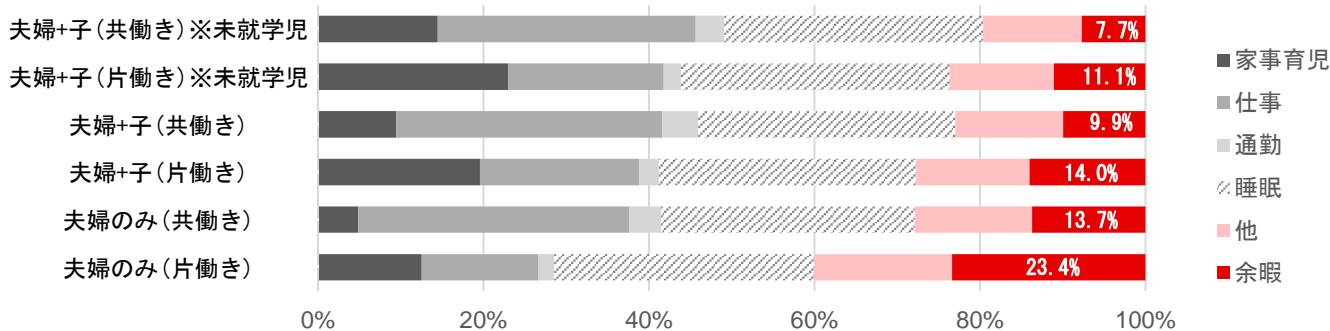
余暇の減少

分析結果、この20年間、フルタイムで働く所得中間層の世帯数は大きく増加した。世帯の労働供給度が高まれば、世帯のその他の活動に使用される時間は減少する。特に、夫婦の平日の余暇時間は子の有無、末子年齢、夫婦の働き方により大きく異なることが分かっている。共働き世帯は片働き世帯に比べ、夫婦平均の余暇時間は約30%少ない。子が未就学児の場合、さらに22%少なく、片働き世帯全体と比べて、余暇は半分程度となる(図表6)。

よって、分析結果に見たフルタイム中間層の増加は、中間層における世帯の平均余暇の減少を意味する。

図表 6: 世帯類型別の平日余暇

% (1日24時間の内、余暇時間が占める割合)



出所 社会生活基本調査(2021)より作成

注 夫婦平均値を算出。余暇は「テレビ・ラジオ・新聞・雑誌」「休養・くつろぎ」「学習・自己啓発・訓練(学業以外)」「趣味・娯楽」「スポーツ」「ボランティア活動・社会参加活動」「交際・付き合い」に消費した時間の合計を指す。

世界が進むチカラになる。

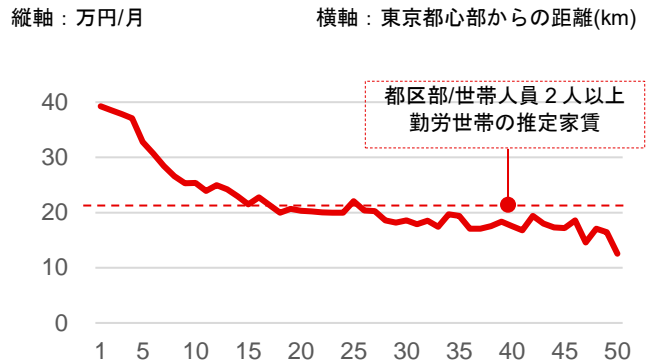
“所得制約の下の余暇創出”

ここまでの分析から、昨今増加してきた子育て世帯層の輪郭が見えてきつつある。高い労働供給を前提に、比較的余暇消費が少ない中間層が存在感を増している。そして図表1のトレンドからはフルタイムの共働き層は今後も増加する可能性がある。

こうした層は職住近接による通勤時間の削減や家事代行サービス・宅食サービス等の利用による家事時間の削減など、「余暇創出」に貢献するような財やサービスへの需要は片働き世帯と比べて高いはずである。一方で、余暇創出に貢献するような財やサービスは、保育など一部公的支出により社会化されているものを除き、未だハイコストになりがちである。特に首都圏の住まいは、東京都心部から距離が離れるほど、コストが下がる傾向にあるが、都心部から10km以内に近づくと急激にコストが上昇するという“ガケ”が存在することが分かっている。(図表7) “所得制約の下の余暇創出”という観点に立てば、こうした“ガケ”の周辺エリアにこそ“バランス感”を求めるフルタイム中間層の需要を喚起する機会が眠っているのではないだろうか。

図表7: 都心部からの距離別

ファミリータイプマンションの平均賃料



出所 物件募集情報、駅立地情報、家計調査より作成

注 東京都心部：都心3区の重心を都心部と定義（内幸町付近）
駅別の座標情報、駅別の平均賃料を基に算出。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

執筆者氏名 牧坂亮佑

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。