

世帯構造の変化と賃貸住宅需要

－高齢化の進展とその影響－

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産投資分析チーム
主任研究員 竹内 一雅

take@nli-research.co.jp

はじめに

国立社会保障・人口問題研究所の発表によると、日本の総世帯数は、2010～2015年まで増加が続いた後、減少局面に入ると予測されている（図表－1）。

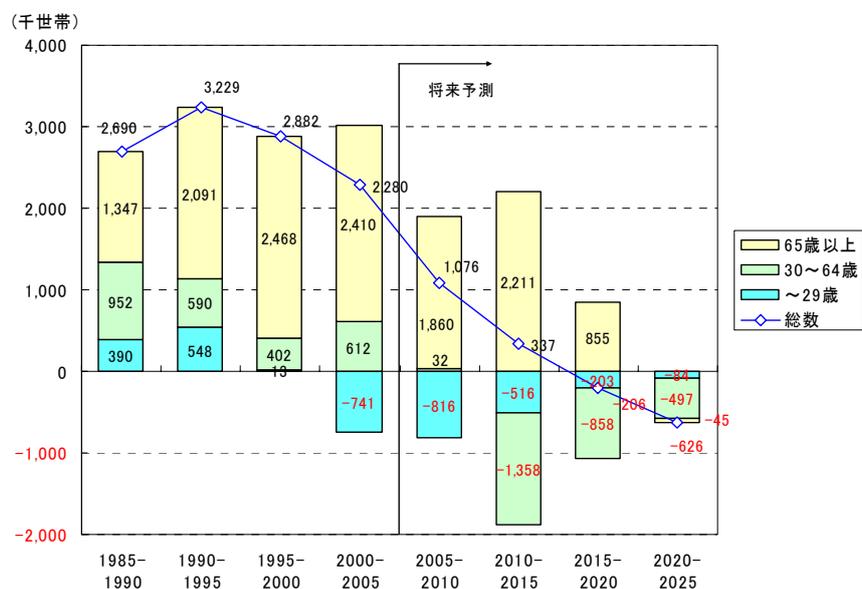
総人口はすでに減少が始まっているのに対し、世帯数は当分増加が続くこともあり、現在の好景気の下で一時期の住宅需要の減少懸念は和らいでいるが、その需要の基礎となる総世帯数減少があと10年ほどで始まることに変わりはない。

世帯数増加の頭打ちとともに懸念されるのが、世帯構造の高齢化である。特に民間賃貸住宅の居住者は、相対的に若年層が多いため高齢世帯数拡大の恩恵は少なく、若年世帯数減少による影響を強く受けるものと考えられる。

他方、大きく増加する高齢者層は若年層に比べて転居率が低く、一つの住居に住み続けることが多いため、世帯数の増加ほどには新規の住宅需要は発生しない。そこで、**本稿では住宅の転居経験数を賃貸住宅需要（フローベース）の代替数値と考えることとする。**以下では、世帯数の減少と世帯の高齢化進展の中で、民間賃貸住宅需要（民間賃貸住宅への転居経験世帯数）が具体的にどのような影響を受けるのかを概観してみたい。

なお、統計では民間賃貸住宅を民営借家という名称で区分することが多いため、統計を分析する場合には民営借家という表現を用いる。

図表-1 世帯主年齢階層別に見た世帯数増減数の推移



(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

1. 世帯構造高齢化の進展

日本では、今後急速に世帯主の高齢化が進展すると考えられる。世帯主の年齢5歳階層別に世帯数の推移をみた世帯数ピラミッドの特徴としては、①70歳以上の世帯の著しい増加、②20歳代世帯の減少、③団塊世代および団塊ジュニア世代の前後の年代に比べて突出した多さ、があげられる(図表-2)。

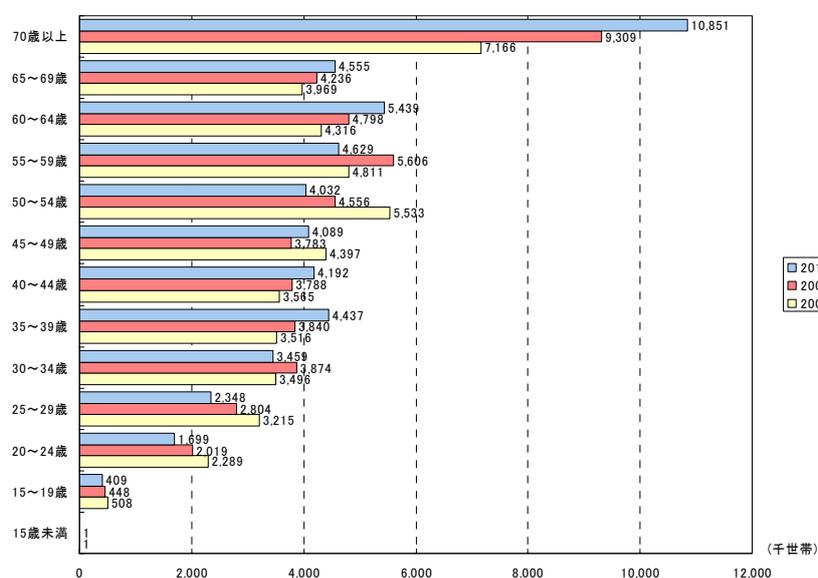
70歳以上世帯の増加は著しく、2000年~2010年の10年間に、総世帯数の増加(336万世帯増加)を上回る369万世帯が増加する。増加率も、総世帯が2000~2005年、2005~2010年、2010~2015年にそれぞれ、4.9%、2.2%、0.7%の増加(あるいは増加予測)であるのに対して、70歳以上の世帯では、29.9%、16.6%、13.8%の増加とされている。

一方、20歳代の世帯数は減少が続く。その結果、世帯の高齢化は急速に進展し、1985年に14%、2005年に28%だった65歳以上の高齢者世帯の総世帯に占める比率は、2015年には35%になる。

なお、60歳以上の世帯以外で増加がみられるのが、2005年に30~34歳にあたる団塊ジュニア世代と、55~59歳の団塊世代である。これらの世代は、前後の年代と比べて数十万~百万世帯多いのが特徴である。

現在、団塊ジュニア世代の世帯増加が住宅需要に大きく貢献しており、たとえば、2005年の30~34歳層は、2000年と比べ38万世帯の増加となったが、その次の世代にあたる2010年には2005年に比べ42万世帯の減少になると予測されている。

図表-2 日本の世帯数ピラミッド(世帯主年齢階層別に見た世帯数)の推移



(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

このため、現在の団塊ジュニア世代の年齢層（2005年に30～34歳）を対象とする賃貸住宅を開発した場合は、その後の年代の世帯数規模が小さいため、最初の入居者である団塊ジュニア世帯が転居した後の入居に影響が出る可能性がある。

また、分譲住宅販売においても、団塊ジュニア世代の一次取得期にあわせて分譲開発を積極的に実施すると、その時期の売上は伸びるが、団塊ジュニア世代の購入のピークがすぎると、売上が従前の水準まで減少すると予想される。

2. 世帯数推移の地域格差と高齢化

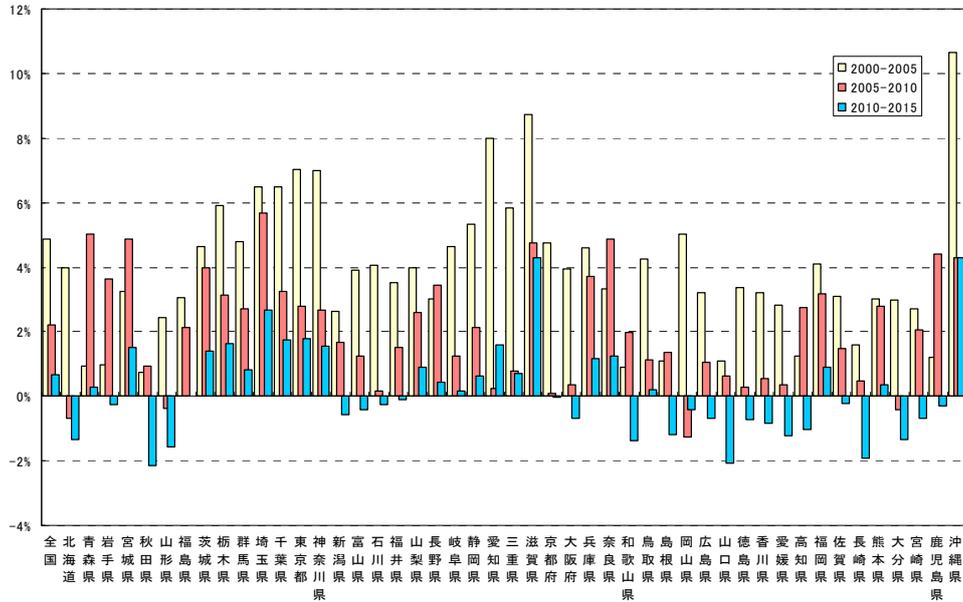
今後、世帯数の伸びが頭打ちとなる中で、地域格差も顕著になると考えられる。2000～2005年では世帯数が減少した県はひとつもなかったが、2005～2010年には4道県、2010～2015年には23道府県（図表-3）、2015～2020年には31道府県、2020～2025年には43都道府県で減少が予測されている。

これら世帯数の増加や減少には、地域ごとの特徴がみられる。2010～2015年に着目すると、世帯数が増加するのは、関東、中部・中京、関西の一部地域と政令指定都市などの大都市が所在する県であり（例外的に沖縄県）、一方、世帯数の減少がみられるのは、北海道・東北、北陸、中国、四国、九州などである。

特に、首都圏への世帯数集中が著しい。2005～2015年の10年間の世帯数増加上位四位までが首都圏の1都3県で占められており、2005年時点で総世帯数の29%を占める首都圏に、10年間の全国世帯増加数（141万世帯）の53%に当たる76万世帯が集中して増加すると予測されている（図表-4）。

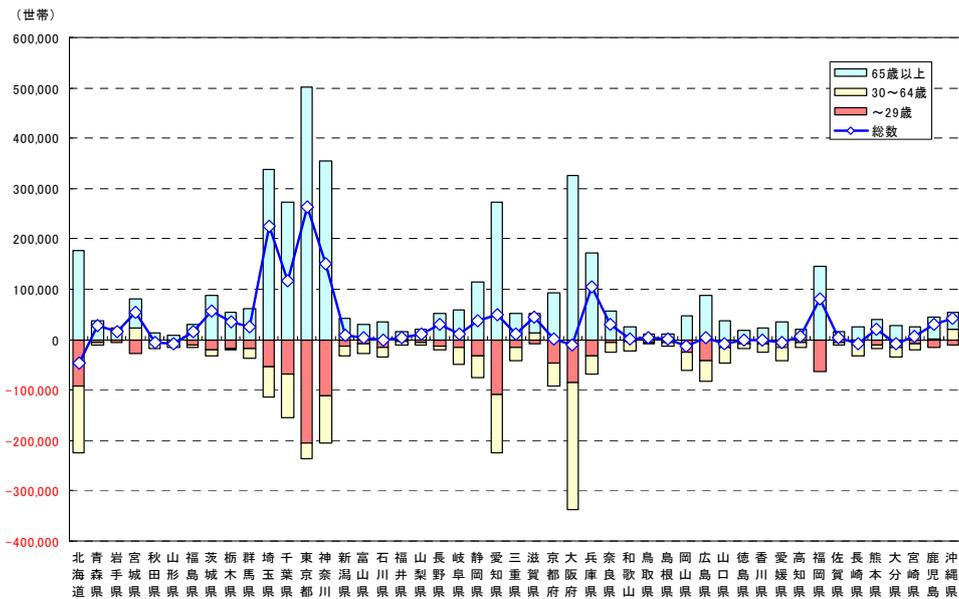
一方、首都圏、大都市圏、地方圏にかかわらず、世帯の高齢化は急速に進展する。高齢者世帯比率の水準は、相対的に大都市圏で低く地方圏で高いこともあり、結果として、高齢者世帯比率の高い県ほど、世帯数増加率が低くなる傾向がみられる（図表-5）。

図表-3 都道府県別・世帯数増減率(2005~2015年)



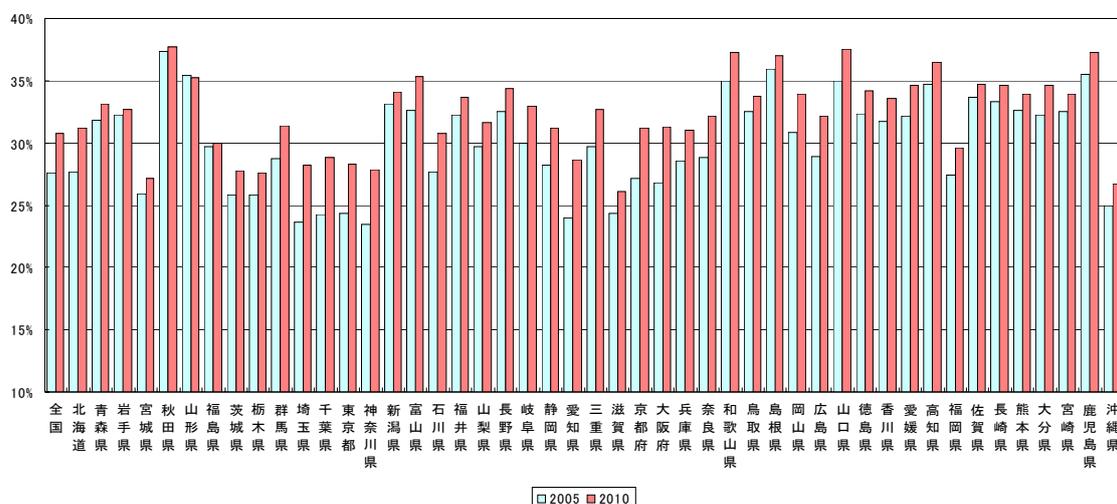
(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

図表-4 都道府県別・年齢階層別世帯数増減数(2005-2015年)



(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

図表-5 都道府県別・高齢者世帯比率(2005-2010年)



(注)世帯主年齢が65歳以上の世帯を高齢者世帯とした

(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

3. 家族類型の変化

家族類型の変化をみると、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」、「片親と子供の世帯」、「非親族世帯」が増加する一方、「夫婦と子供世帯」や「その他の親族世帯」（三世帯世帯など）の減少が目立つ。

家族類型別にみても、世帯増加の多くが、70歳以上の高齢者世帯の増加によるものとなっている。たとえば「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」など、非婚増加や出生率低下が原因で増加したといわれる家族類型であっても、実際にはその増加数の圧倒的多数は70歳以上の高齢世帯で占められている（図表-6）。

ところが、民間賃貸住宅（民営借家）では、大きく様相が異なる。2000年～2005年における70歳以上の世帯増加の占める比率は24%にすぎず（所有形態別合計では94%）、高齢化の影響は相対的に非常に小さい。これは、高齢化の進展の中で高齢者世帯の増加を十分に取り込めていないともいえよう。世帯の増加数に占める高齢者世帯の比率の少なさは、「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」、「片親と子供世帯」などの家族類型でも同様である。

2000～2005年にかけての民営借家世帯増加には、①30～50歳代世帯の増加数が多く、70歳以上の高齢者世帯の増加数が他の所有形態と比べ相対的に少ない、②「単独世帯」の増加数の比率が高く、その過半は30歳代の増加による、③全体では減少が見られる40～50歳代でも増加がみられるが、その多くが「単独世帯」の増加による、④「片親と子供世帯」および「非親族世帯」の増加数が「夫婦のみの世帯」の増加数を上回っており、その重要性が相対的に高い、⑤30歳未満の世帯の減少が相対的に多い、などの特徴がある。

家族類型全体をみると、各家族類型の増加に占める70歳以上の比率が高く、高齢化の影響は非常に大きい。しかし、民間賃貸住宅については、60歳未満の世帯数の増加が、60歳

以上の世帯数の増加を上回るなど、高齢化の影響は相対的に小さい。一方で、20歳代世帯の減少が相対的に大きく、若年世帯減少の影響を受けている。

図表-6 世帯主年齢階層別家族類型別にみた民間借家世帯の増加数(2000~2005年)

(単位：世帯)

所有形態	年齢	総数	夫婦のみの世帯	夫婦と子供	片親と子供	その他の親族世帯	非親族世帯	単独世帯	
全体	総数	2,280,147	801,414	-273,530	533,788	-403,572	76,282	1,545,765	
	20歳未満	-60,376	-1,645	-1,803	137	-1,301	-481	-55,283	
	20歳代	-680,869	-165,736	-160,863	-11,067	-29,904	19,131	-332,430	
	30歳代	702,972	107,434	68,470	100,520	-71,421	27,662	470,307	
	40歳代	-390,810	41,104	-345,007	34,121	-304,417	8,058	175,331	
	50歳代	-182,599	-54,414	-423,859	75,235	-56,560	7,948	269,051	
	60歳代	749,044	130,746	262,169	124,528	-61,600	9,576	283,625	
	70歳以上	2,142,785	743,925	327,363	210,314	121,631	4,388	735,164	
	60歳未満	-611,682	-73,257	-863,062	198,946	-463,603	62,318	526,976	
	60歳以上	2,891,829	874,671	589,532	334,842	60,031	13,964	1,018,789	
	民間借家	総数	706,893	19,552	-110,959	115,731	389	52,183	629,997
		20歳未満	-36,614	-1,155	-1,044	101	-924	-471	-33,121
		20歳代	-297,792	-90,854	-66,905	-1,531	-13,646	17,089	-141,945
30歳代		527,854	68,210	14,843	50,829	3,270	21,454	369,248	
40歳代		116,720	19,903	-47,541	21,734	-2,737	4,630	120,731	
50歳代		77,532	-11,618	-34,751	8,775	1,998	3,533	109,595	
60歳代		152,418	-131	8,776	19,140	6,946	4,313	113,374	
70歳以上		166,775	35,197	15,663	16,683	5,482	1,635	92,115	
60歳未満		387,700	-15,514	-135,398	79,908	-12,039	46,235	424,508	
60歳以上		319,193	35,066	24,439	35,823	12,428	5,948	205,489	

(出所)総務省統計局「国勢調査」

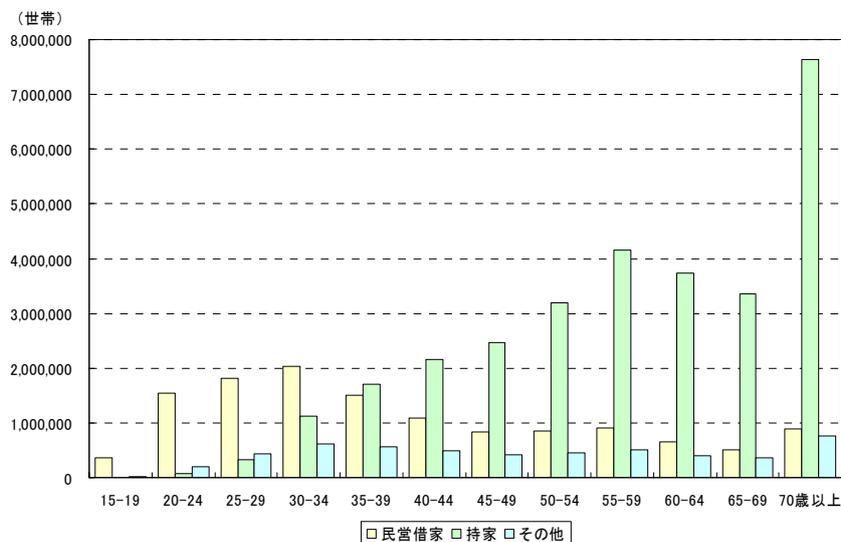
4. 民間賃貸住宅の居住年齢層

家族類型別でみたように、民間賃貸住宅の特徴の一つに、居住者が比較的若年層に偏っていることがあげられる。2005年の国勢調査によると、民間賃貸住宅（民間借家）に居住する世帯の56%が世帯主年齢40歳未満の世帯であり、60歳以上の世帯は16%にすぎない。これは、持家世帯では40歳未満の世帯が11%にすぎず、60歳以上の世帯が49%を占めるのとは対象的である（図表-7）。

しかし、最近、これまで供給が少なかった、居住面積の広いファミリー向けの賃貸住宅の増加や、世帯の高齢化などにより、民間賃貸住宅に居住する年齢層が拡大しつつある。民間借家率（年代別民間借家居住世帯数／年代別総世帯数）の推移をみても、ほとんどの世帯主年齢層で上昇がみられる（図表-8）。

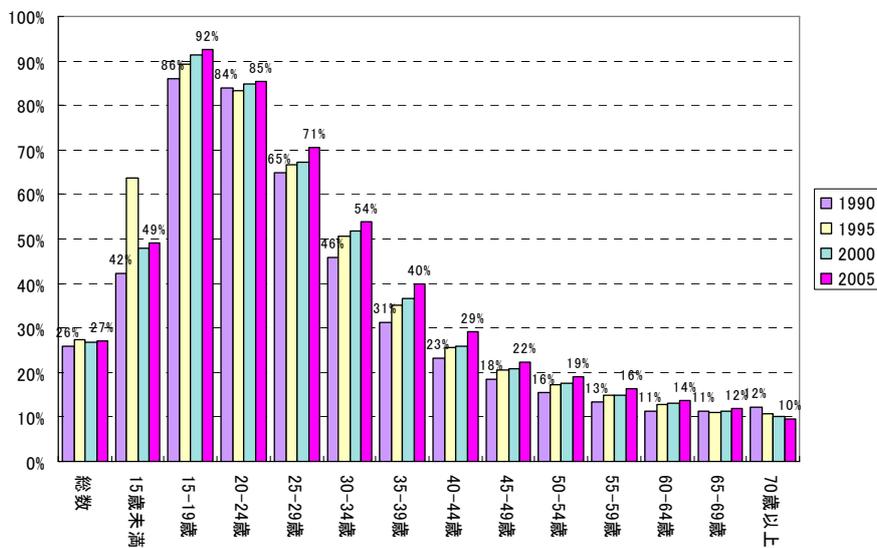
唯一、民間借家率の低下が見られるのが70歳以上の世帯であり、この影響で、全体の民間借家率は、横ばいとなっている。それほど、70歳以上の世帯の増加数は大きい。ただし、70歳以上の民間借家世帯数は大きく増加している（図表-9）。

図表一七 持家と民営借家の世帯主年齢別世帯数(2005年)



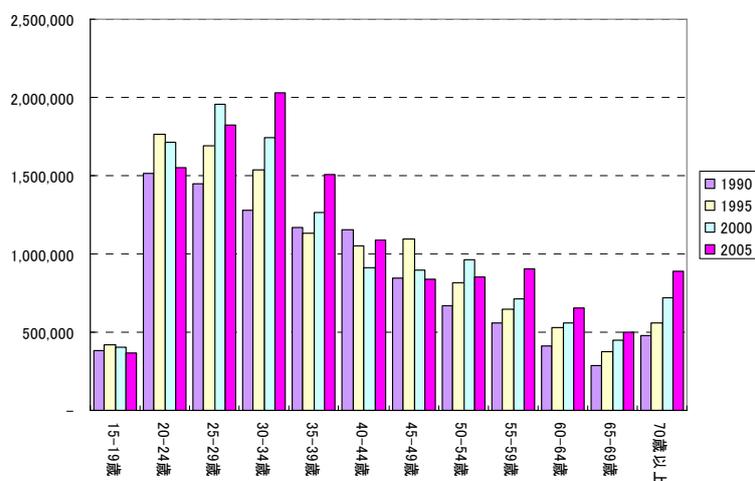
(出所) 総務省統計局「国勢調査」

図表一八 民営借家世帯率および民営借家数の推移



(出所) 総務省統計局「国勢調査」

図表-9 民営借家世帯数の推移

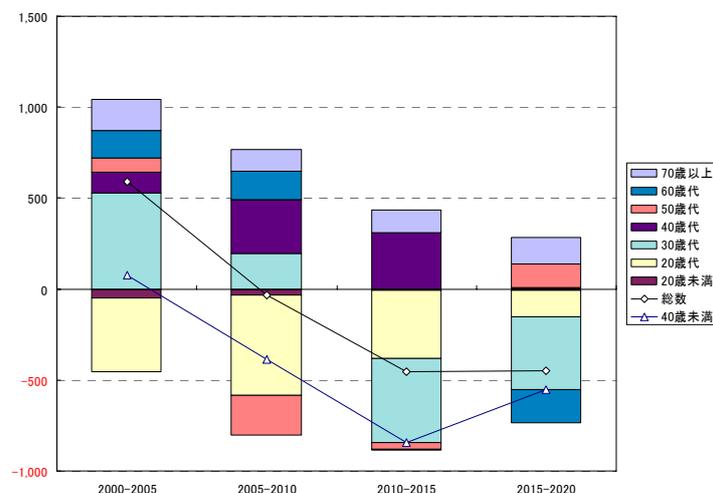


(出所)総務省統計局「国勢調査」

各年代の民営借家比率が高まっているとはいえ、年齢が高まるほどその比率が低下する状況は変わっておらず、65歳以上の比率は10.3%にすぎない。こうした、民間賃貸住宅における、居住者が比較的若年層に偏っているという特徴は、高齢者世帯数が急増する中で、民間賃貸住宅世帯数を減少させる可能性を持つと考えられる。

高齢世帯の増加によって、相対的に居住年齢層が低い民間賃貸住宅居住世帯数(ストック)がどの程度影響を受けるのかを推計した。ここでは、国立社会保障・人口問題研究所の全国の世帯予測値に、国勢調査に基づく民営借家率の推移から設定した将来値を乗じた。その結果、民間賃貸住宅の2010年の居住世帯数が、2005年と比べて減少に転じる可能性があり、特に20歳代の減少の影響が大きいことがわかる(図表-10)。

図表-10 民間賃貸住宅居住世帯数の推移



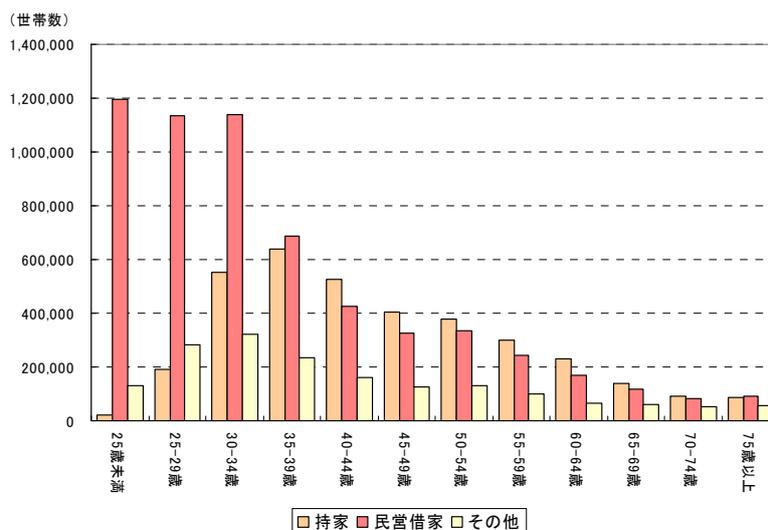
(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとにニッセイ基礎研究所が推計

5. 民間賃貸住宅における転居経験世帯数

民間賃貸住宅における転居数は、当然ながら持家の転居数と比べ非常に多い。住宅・土地統計調査によると、1999年から2003年10月1日までの期間に転居した経験がある世帯は、持家の357万世帯に対し民間借家では599万世帯に上る（図表－11）。

2005年の世帯数（ストック）が、持家2,993万世帯、民間借家1,300万世帯であることから、民間借家での転居世帯の多さがわかる。

図表－11 持家と民間借家の世帯主年齢別の転居経験世帯数(1999年～2003年10月1日)



(出所)総務省統計局「住宅・土地統計調査」

6. 今後の民間賃貸住宅需要(転居経験世帯数)の試算

民間賃貸住宅の居住者は、相対的に若年層が多数を占めるため、高齢者世帯数の拡大の恩恵は少なく、若年世帯の減少による影響を強く受けると考えられる。

そこで、世帯数の将来予測値と、前項の転居経験世帯率を用いて、高齢化の賃貸住宅需要（5年間の転居経験世帯数）への影響を試算すると、世帯数は5年ごとに6%程度の減少（40万世帯程度の減少）が続くと算定¹された（図表－12）。

¹ 算出方法は次の通り。

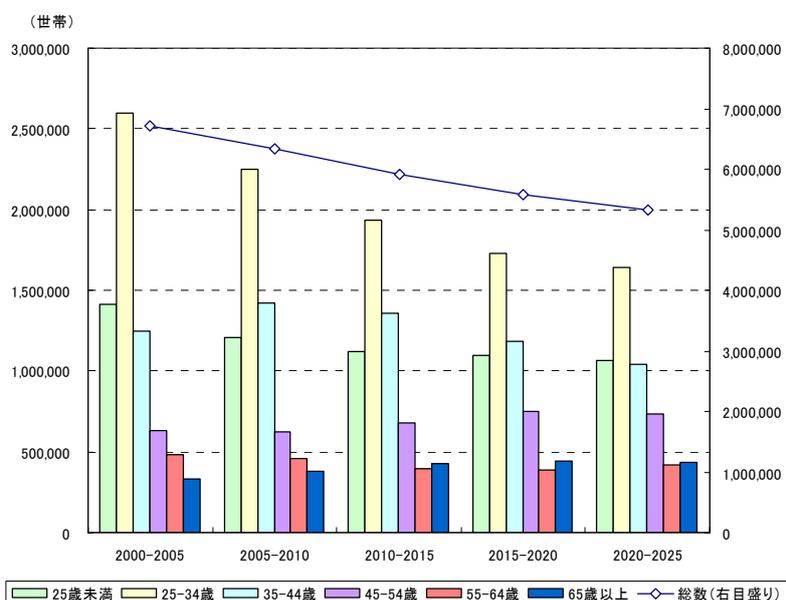
- ① 住宅・土地統計調査から、世帯主の年齢別に転居経験世帯率（転居経験世帯数/普通世帯数：4年9ヶ月間）を算定し、これに期間補正を行い、転居経験世帯率（5年間）を算出する。
- ② さらに、一般世帯と普通世帯の統計上の定義を調整するために、2005年の国勢調査において、住宅に住む一般世帯数(A)から、間借りしている単独世帯を減じた値を普通世帯数の近似値(B)と想定し、B/Aを上記の転居経験世帯率(5年間)に乗じて、世帯定義補正を行なった。
- ③ これに国立社会保障・人口問題研究所の一般世帯数を乗じて、年齢別の転居世帯数を試算した。
つまり、ここで算出した数値は、各5年間の最終年(2005、2010、2015年など)における民間借家居住世帯のうち、過去5年間に転居を経験した世帯数を求めているため、複数回の転居は考慮されていない。この点では、試算は過少推計になっている可能性が高い。

また、住宅・土地統計調査によると、1993～1998年、1998～2003年と、若年層で転居経験世帯率が低下をみせている一方、中高年齢層では、転居世帯率が上昇か横ばい、75歳以上で低下となっている。

特に35歳未満の減少が大きく、2000～2005年に比べ、2005～2010年は13.9%（60万世帯）の減少、2010～2015年はさらに11.5%（42万世帯）の減少になると考えられる。また、2005～2015年の間に、35～44歳、45～54歳、65歳以上の世帯で世帯数増加が期待できると予測された。ただし、その増加数は、35歳未満の世帯数の減少を補うほどの規模ではない。

このように、民間賃貸住宅が現在と同様の居住者年齢層比率を維持する限り、高齢化の進展により、35歳未満の世帯を中心に移転需要（転居経験世帯数）を減少させる可能性が高いと考えられる²。

図表-12 全国の世帯主年齢別にみた今後の民間賃貸住宅の新規需要推計



(注) 住宅・土地統計調査に基づく比率を国勢調査に適用したため、2000～2005年も推計値(出所)総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」をもとにニッセイ基礎研究所が推計

地域別にみると、人口流入が著しい東京都は2025年まで世帯数の増加が続くと予測されている。その東京都についても、同様の方法で、新規の民間賃貸住宅需要（5年間の転居経験世帯数）を試算した³。

推計では、転居経験世帯率を2003年と同値と仮定しているため、試算は、若年層で過大推計、中高年齢層で過小推計、75歳以上で過大推計になっている可能性がある。ちなみに、1998～2003年の推移を参考に転居率を直線で伸ばして将来の移転世帯数を試算すると、世帯数の増大が著しい75歳以上における移転比率の下落により、ここでの算定を下回る結果となる。

なお、住宅・土地統計調査で調査された転居経験世帯率を、国勢調査に乗じている。このため、統計調査の特性や定義、調査年などの違いが完全に解消されておらず、いくつもの仮定をおいた上での算定である点に留意いただきたい。

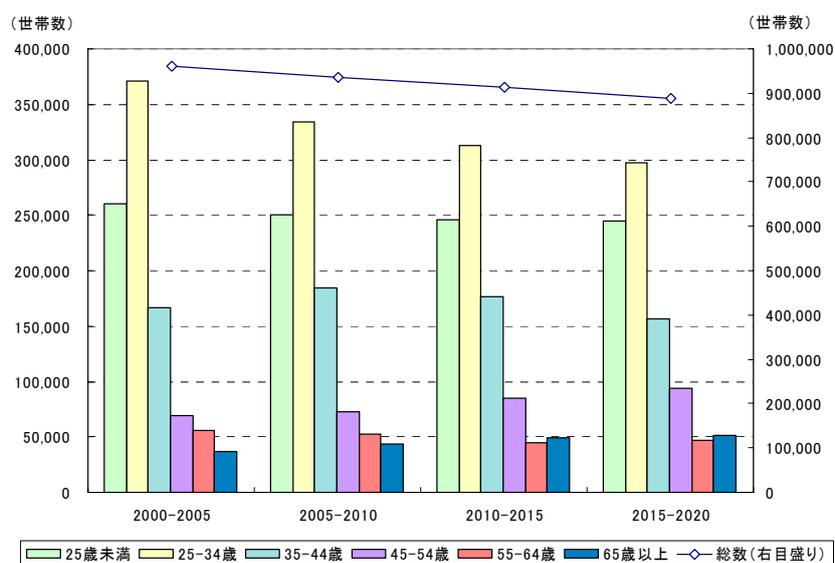
² 普通世帯に占める転居経験世帯比率は若年層で低下が著しく、45～74歳までは転居比率が高まっており、75歳以上では低下がみられる。試算においては、2003年における転居率を利用したため、今後の高齢者の民間賃貸住宅への取り込みの状況により、数値は大きく異なる可能性がある。

³ ここでは、世帯数の予測値として、国立社会保障・人口問題研究所ではなく、東京都による将来世帯数予

この結果、2000～2005年の96万世帯に対して、2005～2010年には94万世帯、2010～2015年には91万世帯、2015～2020年には89万世帯と、少しずつではあるが賃貸住宅の転居経験世帯数は減少していくと予測された（図表-13）。ここにおいても、高齢者の世帯数の増加はみられるが、35歳未満の減少は補えないと算定された。

このように、今後も総世帯数が拡大すると予測される東京都においても、現在のままの年齢別の賃貸住宅居住比率が続くのであれば、若年層世帯数の減少により、5年ごとに2%程度であるが民間賃貸住宅需要（転居経験世帯数）は減少していくと考えられる。

図表-13 東京都の世帯主年齢別にみた今後の民間賃貸住宅の新規需要推計



(注) 住宅・土地統計調査に基づく比率を国勢調査に適用したため、2000～2005年も推計値
(出所) 総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」をもとにニッセイ基礎研究所が推計

7. 新たな賃貸需要開拓の必要性

日本の総世帯数は、あと10年で減少が始まる。それまでの間にも高齢者世帯の増加は続き、若年者世帯は減少を続けると考えられる。居住世帯の多くが40歳未満の若年層世帯で占められている民間賃貸住宅では、高齢化の影響は大きく、民間賃貸住宅の居住年齢層がこれまでと変わらないならば、今後の転居経験世帯数は、5年ごとに5～6%程度ずつ減少すると試算された。世帯数の増加が続く東京都でさえ、若年世帯数の減少により、2%程度の減少が続くと予測される。

また、本稿では試算しなかったが、地方圏においては、世帯数の減少と高齢化の影響をより強く受けるため、民間賃貸住宅需要は、首都圏と比べて早く縮小する可能性が高い。

測値を利用している。東京都の世帯数は、2005年の国勢調査の結果をふまえて、国立社会保障・人口問題研究所よりもやや多く予測されている。

一方、現在40～74歳の民間賃貸住宅居住世帯率が上昇傾向にあることや、これら年代の「単独世帯」数が増加し続けていることなどから、民間賃貸住宅需要が拡大する可能性も考えられる。

今後、民間賃貸住宅需要（転居需要）を増加させていくためには、40歳以上の年代の「単独世帯」や「片親と子ども世帯」、「夫婦のみの世帯」などの民間賃貸住宅居住比率を高めることが不可欠である。特に、世帯数の増加が著しい70歳以上の高齢者世帯の取り込みは非常に効果が高いと考えられる。

また、同じ「単独世帯」でも、20歳代と40歳以上、そして70歳以上では、所得、居住場所、居住面積、生活スタイルなどが大きく異なるため、ターゲット層の違いを明確に認識したマーケティングが必要になるだろう。