

不動産投資レポート

東京都区部マンション 居住世帯数の今後の見通し

『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(2)

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](#)

e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

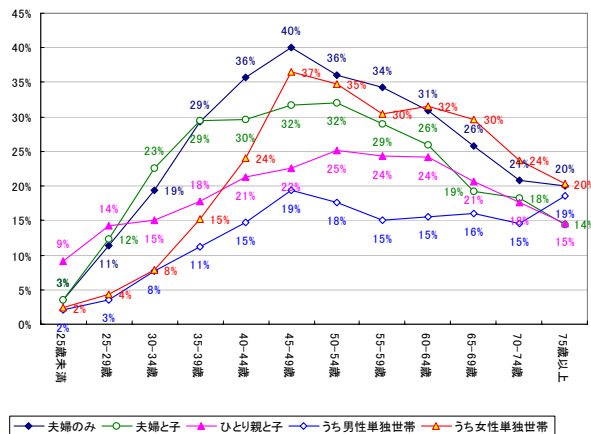
『平成20年住宅・土地統計調査追加集計結果(全国編, 都道府県編)』¹では、都道府県、18大都市に関して、世帯主の男女年齢別・家族類型別・所有関係別・建て方別・階数別の居住世帯数等を提供しており、これを基に世帯の居住比率(居住世帯数/総世帯数)を求めることができる。

本稿では、住宅・土地統計調査を用いて算出された現時点の居住比率が今後も継続すると仮定して、今後の都区部での持家マンション²、民営賃貸マンションの居住世帯数を予測する。また、持家の共同住宅数、借家共同住宅数については、区別に今後の世帯数の予測を試みた。

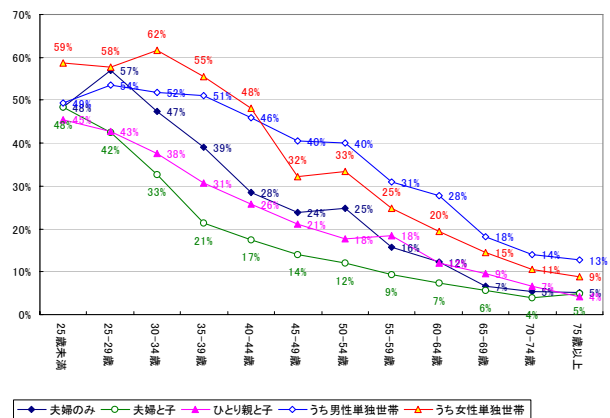
2. 都区部マンションの居住比率

まず、都区部に居住する持家マンションと民営賃貸マンションに居住する世帯の居住比率の特徴を確認する³。都区部の持家マンションでは、夫婦と子世帯や単独世帯の居住比率は、世帯主年齢45~49歳をピークとする中央が高い山型の形状となっており(図表-1)、民営賃貸マンションでは、世帯主年齢が上昇するにつれ家族類型に関係なく低下していく傾向がみられる(図表-2)。

図表-1 世帯主年齢別・家族類型別持家マンション居住率(持家率)(都区部)



図表-2 民営賃貸マンションの世帯主年齢別・家族類型別居住率(都区部)



(注)ここでは、家計を主に支える者の年齢を世帯主年齢別とし、また、3階建て以上の共同住宅をマンションとする。マンション居住比率は、世帯主年齢別家族類型別のマンション居住世帯数を、それぞれの都区部総世帯数で除して算出。(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成、脚注2レポートの図表-14、図表-18より引用。

¹ 総務省統計局『平成20年住宅・土地統計調査』参照のこと。その他、全市区について世帯主の年齢別・家族類型別・所有関係別・建て方別世帯数の提供がなされている。
² 本稿では、3階建て以上の共同住宅をマンションとよぶこととする。
³ 竹内一雅『東京都区部マンションの空家率と居住世帯特性-平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(1)』不動産投資レポート2010年10月6日、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

3.都区部マンション居住世帯数の将来予測

(1) 都区部世帯数の今後の見通し

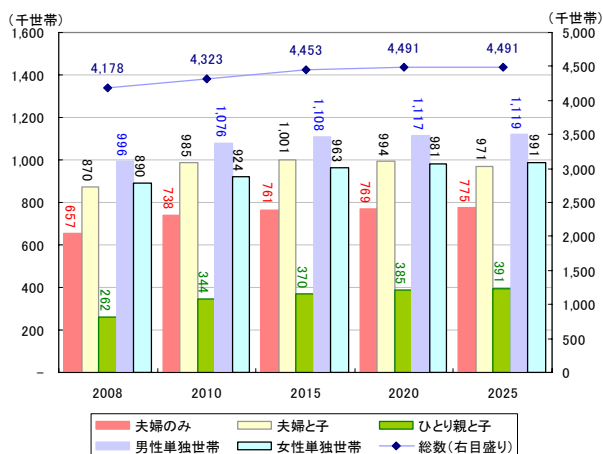
次に、今後の都区部の世帯数の動向を、東京都の予測からみていく。住宅・土地統計調査によると、都区部の総世帯数は2008年に418万世帯であり、その後は、東京都によると、2010年に432万世帯、2015年に445万世帯、2020年に449万世帯、2025年に449万世帯と、2020年まで世帯数は増加する⁴（図表-3）。

2010～2015年にかけて、増加数が最も多いのは女性単独世帯の3万9千世帯で、次いで男性単独世帯（3万2千世帯）、ひとり親と子世帯（2万6千世帯）、夫婦のみ世帯（2万3千世帯）、そして夫婦と子世帯（1万5千世帯）と続いている。

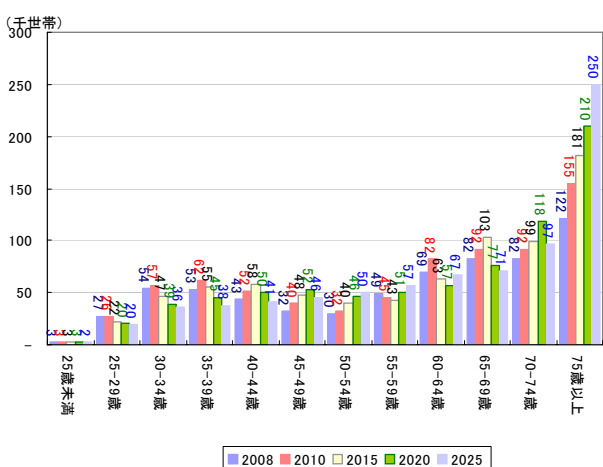
世帯主年齢別にみると、長期的に増加が顕著なのが75歳以上の世帯である。2010～15年にかけては、40歳未満の世帯は減少となっており、増加は、40～54歳までの年齢層と、65歳以上である。ここで示した主要な家族類型でも、増加は40～44歳以上の世帯から上の年齢層となっている。

図表-3 都区部世帯数の今後の見通し(東京都による推計)

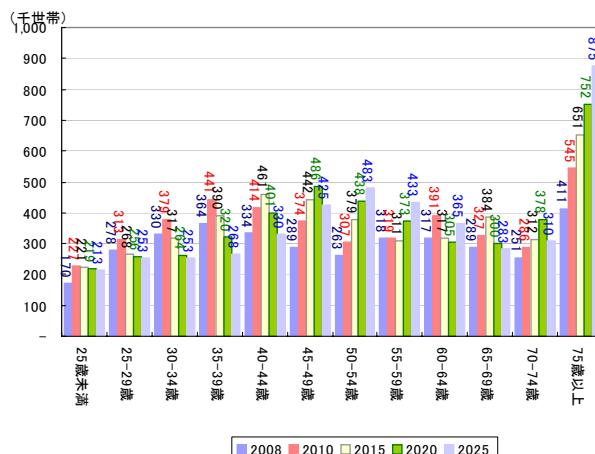
(総数家族類型別)



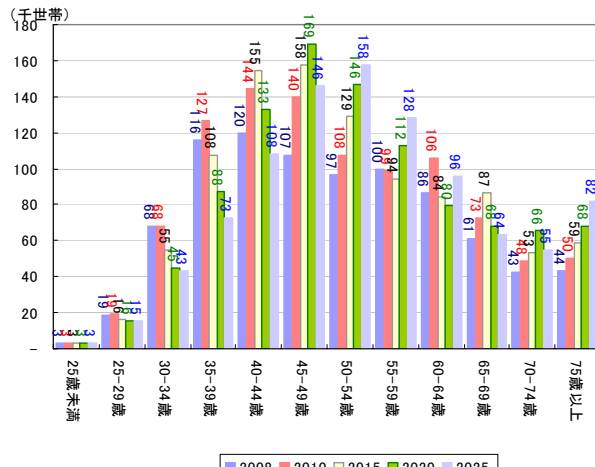
(夫婦のみの世帯)



(総数世帯主年齢別)

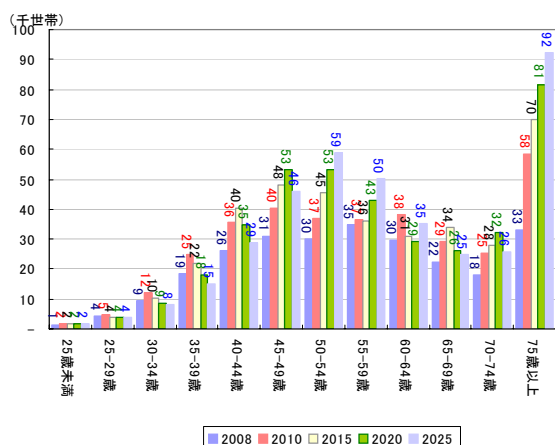


(夫婦と子世帯)

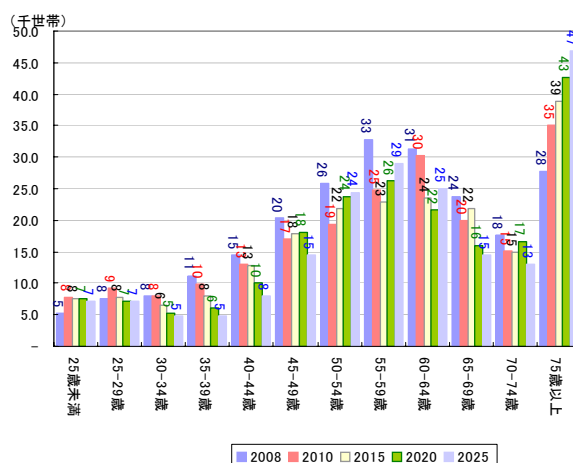


⁴ 東京都『東京都世帯数の予測』(平成21年3月)より。

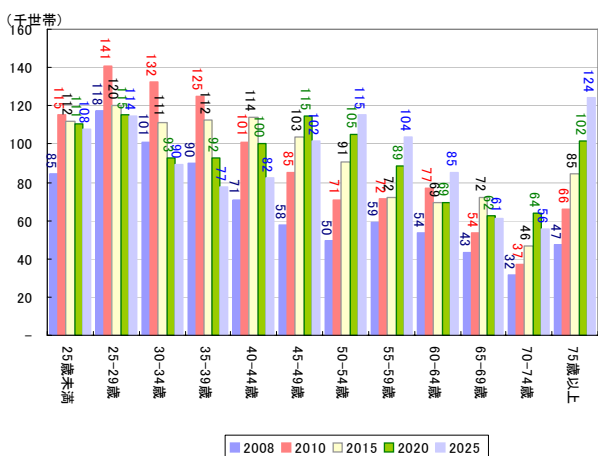
(ひとり親と子世帯)



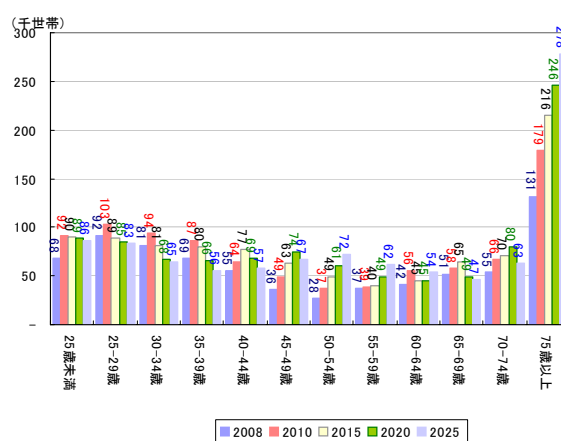
(その他親族世帯)



(男性単独世帯)



(女性単独世帯)



(出所)東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が作成。

(2) 持家マンション居住世帯数の将来予測 (3階建て以上持家共同住宅) 5

図表-1と図表-2に示した2008年の持家マンションと民営賃貸マンションの居住比率が、今後とも続くと仮定した場合、都区部における持家マンションと民営賃貸マンション世帯数がどのように推移するかを予測する。ここでの予測は、上記の居住比率に、図表-3で示した東京都による将来世帯数予測を乗ずることによって求めた⁶⁷。

⁵ 本稿では、居住比率(持家率)を2008年の水準で一定に推移すると仮定している。近年、持家率は大きく変化しているため、その動向を考慮すべきであるが、ここで利用している、詳細な住宅と居住世帯の特性ごとの集計表は、今回の追加集計結果ではじめて提供されたものであり、現時点では過去との比較を行うことができない。なお、東京における2005年までの持家率の上昇については、[竹内一雅『上昇する東京の持家率—価格引下げによる住宅販売拡大の可能性』不動産投資レポート2008年7月18日](#)、ニッセイ基礎研究所を、持家率の変化による東京のマンション販売への影響(持家率の急激な上昇がその後の深刻な持家世帯数の低迷(マンション販売不振)をもたらしたことと、持家率の安定が一定期間後に持家数を増加(マンション販売を増加)させることを説明)については、[竹内一雅『持家率からみた持家需要増大の可能性』不動産投資レポート2009年11月19日](#)、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

⁶ 推計は基本的に、東京都による世帯推計見通しを前提としたもので、東京都による世帯数の見通しを、所有関係別・家族類型別・世帯主年齢別に配分するというに近い。ただ、不詳値の配分の問題もあり、ここでは、単に、2008年時点の居住比率を将来の世帯見通しに乗ずることにより、マンション居住世帯数を求めている。

⁷ 年齢別、所有関係別の不詳値が多いため、各項目の合計は総数と一致しない。特に、2008年の数値(実績値)は、不詳値の影響などからか、家族類型別の世帯数が東京都の世帯数予測値と、大きくずれている場合もあるため(区別の場合には特にその傾向

推計の結果、持家マンション世帯数は2020年まで増加が続くと予測された(図表-4、図表-5)。

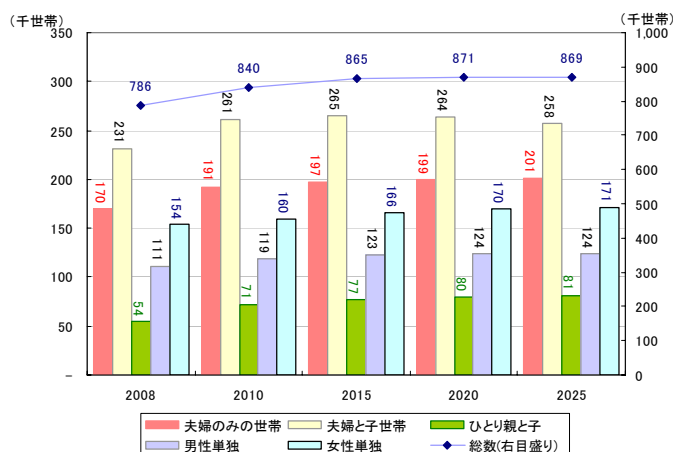
家族類型別では、夫婦と子世帯が2015年をピークに減少をはじめめるが、それ以外の主要な家族類型では、2025年まで増加する。年齢別にみると、世帯主年齢40~44歳では2015年まで増加が続き、45~49歳では2020年まで、50~54歳では2025年まで増加するという結果となった。

さらに、世帯主の生まれた時期別(コーホート別⁸)に、どの年齢層・どの家族類型が増加するかを比較したのが図表-6である。

2010~2015年の期間に、夫婦のみの世帯では、世帯主年齢30歳代で+11千世帯が増加するが40歳代ではわずか+3千世帯の増加にすぎない。夫婦と子世帯では、30~34歳で+10千世帯、35~39歳で+16千世帯と多いが、40歳代でも合計+16千世帯と拡大幅が大きい⁹。ひとり親と子世帯の増加数は、30~54歳の合計で+13千世帯に達する。これは、同年齢における夫婦のみの世帯の増加数+13千世帯と等しい。コーホートでみた単身世帯数の増加は、50歳未満で+42千世帯に達する。このうち、男性単身世帯が+18千世帯、女性単身世帯が+23千世帯である。

このように、コーホートでみた場合、2010~15年に家族類型ごとに増加数が最も多くなるのは、夫婦のみの世帯では世帯主年齢30歳代、夫婦と子世帯は35~39歳、ひとり親と子世帯は40~44歳、単身世帯では45~49歳と予測された。一方、75歳以上世帯では減少幅が大きいのは、ここでの計算方法が、5年前の70歳以上世帯数と5年後の75歳以上の世帯数を比較しているためであるが、数値の大きさからは、今後、高齢の持家マンション居住世帯における、居住者の死去に伴う相続や売却、空家問題の拡大等も考えられる。これらは、中古マンションの供給増加につながり、周辺都市からの都区部マンションへの高齢者の転居需要や、収入増加が期待できない若年層の需要にこたえる可能性がある反面、新築マンション需要を抑制してしまうことも考えられる。

図表-4 都区部持家マンション居住世帯数の将来予測(家族類型別)



(注)不詳値の存在のため各項目の合計は総数と一致しない。特に2008年の実績値ではその影響が強くでている。

(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査追加集計結果」、東京都「東京と世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

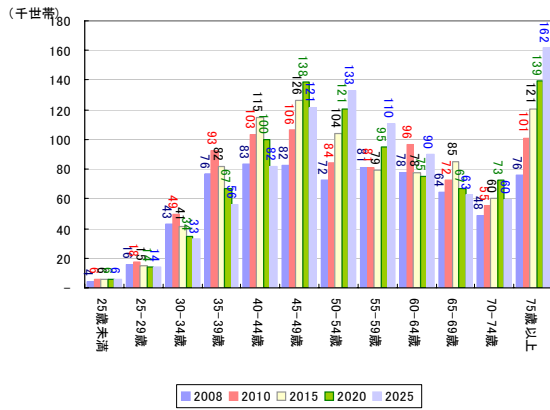
がみられる)、2008年の実績値と2010年以降の予測値は、連続した数値として比較せず、参考程度にみていただきたい。

⁸ 当該期間の終了年における世帯主年齢世帯数が、5年前(開始年)と比べどの程度が増加するかを予測したもの。例えば、図表-6の女性単身世帯の図で、2010-15年に45-49歳は8千世帯の増加となっているが、これは、2010年にマンションを所有する40-44歳女性単身世帯数と比べ、2015年にマンションを所有する45-49歳女性単身世帯数が、8千世帯増加することを示している。コーホートで比較するのは、年齢別の人口・世帯数に大きな差異の影響を排除し、新規の増加分を明確にするためである。

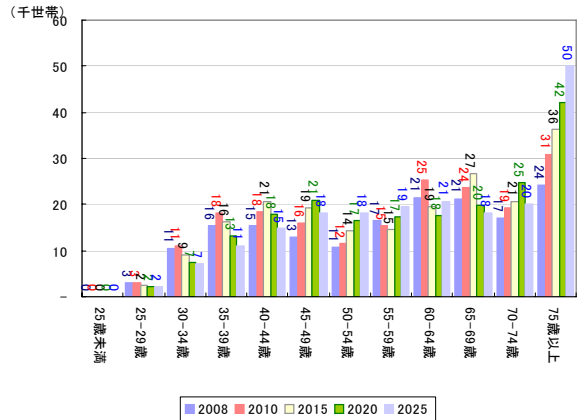
⁹ 持家マンション居住の夫婦と子世帯数の増加には、持家マンションの新規取得に加え、単身世帯や夫婦のみの世帯から、結婚や子供ができたことによる、家族類型別構成の変化分なども含まれる。

図表-5 都区部持家マンション居住世帯数の将来予測(家族類型別)

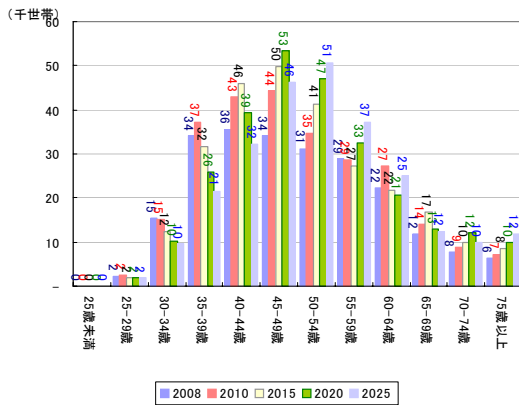
(総数)



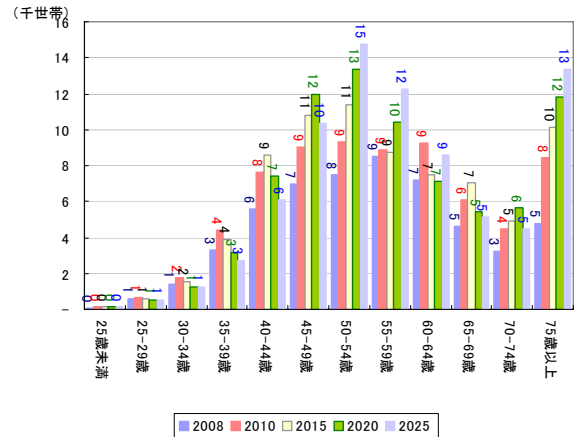
(夫婦のみの世帯)



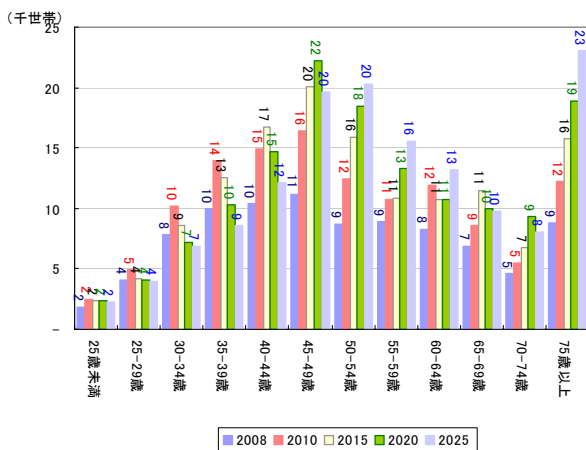
(夫婦と子供世帯)



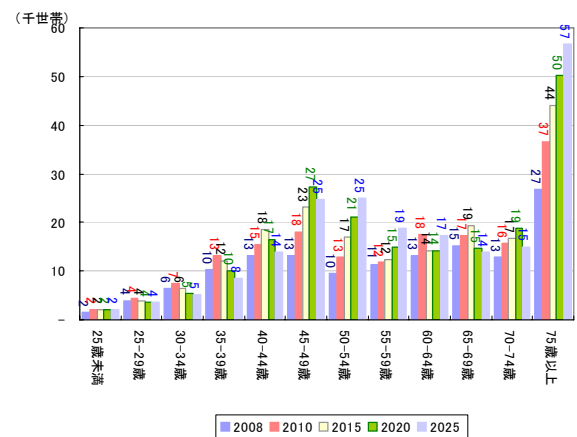
(ひとり親と子)



(男性単独世帯)

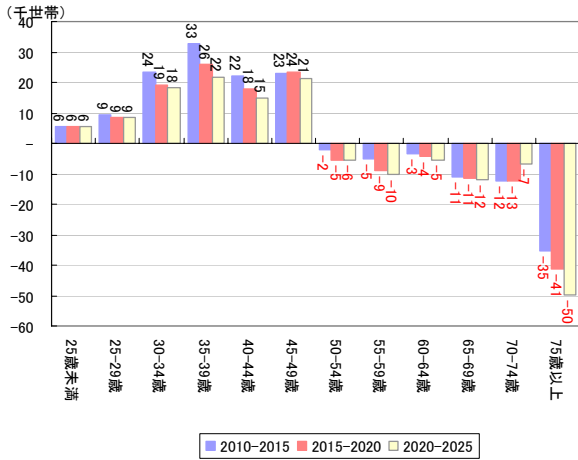


(女性単独世帯)

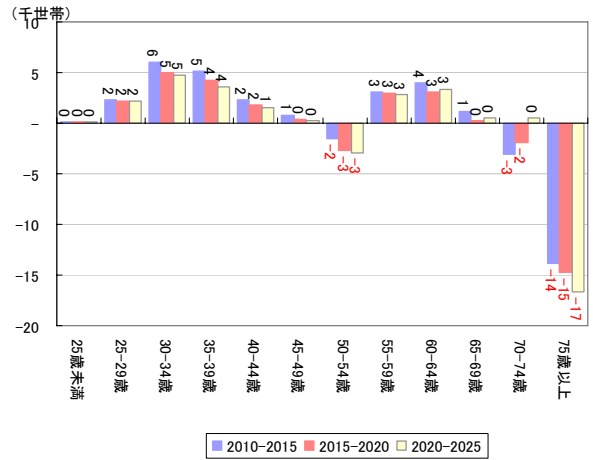


(注) 不詳値の存在のため、各項目の合計は総数に一致しない。特に2008年の実績値ではその影響が強くていられる。
 (出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

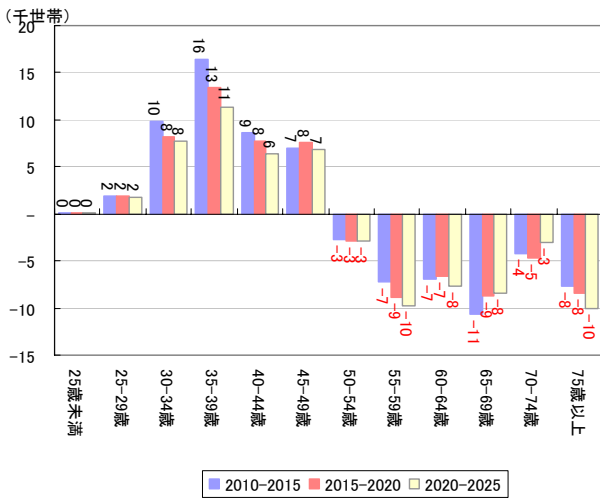
図表-6 都区部持家マンション居住世帯増加数の将来予測(世帯主コーホート別)
(総数)



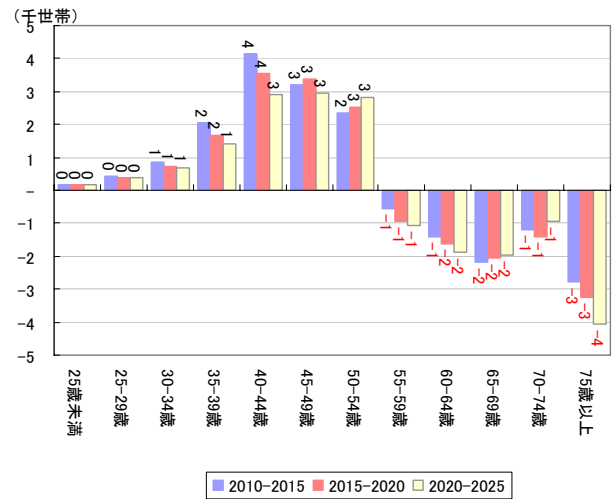
(夫婦のみの世帯)



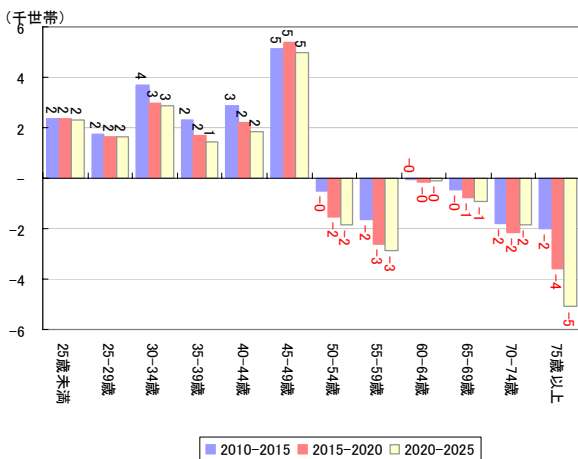
(夫婦と子供世帯)



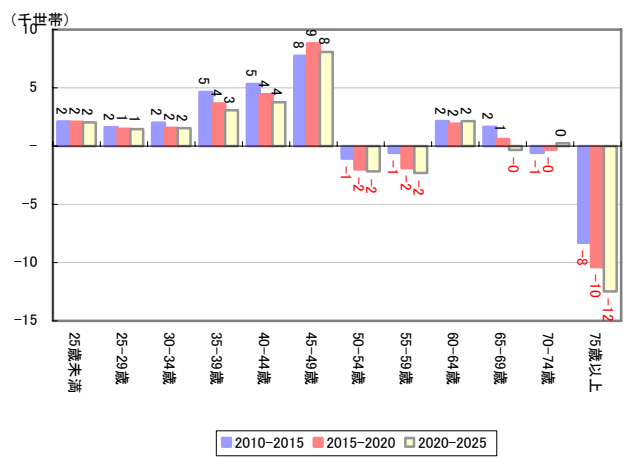
(ひとり親と子)



(男性単独世帯)



(女性単独世帯)



(注) 当該期間の終了年における世帯主年齢の世帯が、5年前と比べてどの程度世帯数が増加するかを予測したもの。25歳未満世帯は、簡便に20-24歳世帯に等しいと仮定して算定。75歳以上世帯の増減は5年前の70歳以上世帯との比較で増減を求めた。
(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

(3) 民営賃貸マンション居住世帯数の将来予測（3階建て以上借家共同住宅）

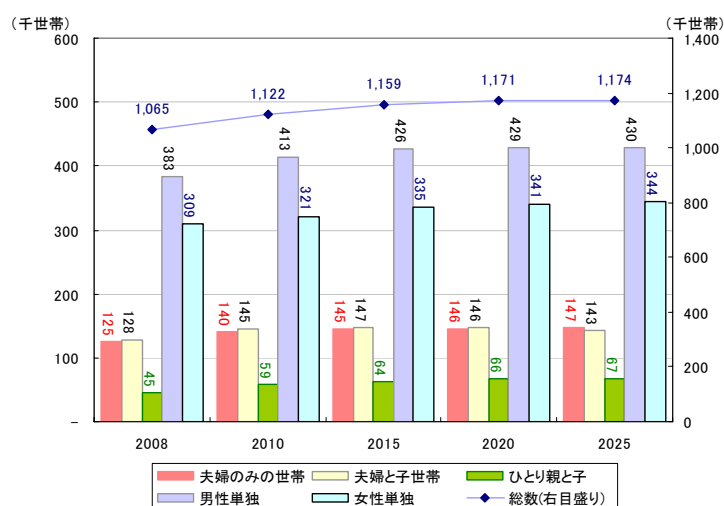
前項と同様に、民営賃貸マンションの今後の世帯数の見通しを推計した。その結果、世帯数は2025年まで増加が続くという結果となった（図表-7、図表-8）。年齢別にみると、世帯主年齢40～44歳では2015年まで増加が続き、45～49歳では2020年まで、50～54歳では2025年まで増加するという結果となった。

世帯主年齢別・家族類型別の動向を、持家マンションと同様、世帯主の生まれた時期別（コーホート別）にみると、民営賃貸マンションには、基本的に、20歳代の若年層が新規に居住し、その後、しだいに退去が進むという特徴がある（図表-9）。

2010～2015年での増減をコーホート別にみると、夫婦のみの世帯では世帯主年齢25～29歳で+11千世帯の増加と最も多く、30～34歳がそれに続くが（この2区分で18千世帯の増加）、35～44歳では▲13千世帯と大幅な減少となる¹⁰。夫婦と子世帯では、30～34歳の+10千世帯の増加まで増加が続き、その後、45歳まではほぼ一定値が続くが、45歳以降は減少となる。ひとり親と子世帯では、40歳代前半の+3千世帯の増加まで、少しずつ居住世帯数が増加していく。単独世帯では、男女ともに25歳未満で50千世帯以上の流入があり、その後は、男性では30歳以上で、女性では25歳以上で減少となる。ただし、25歳未満における単独世帯数の増加分は、男女ほぼ同数となっており、民営賃貸マンションにおける女性単独世帯の重要性の高さが示されている。

民営賃貸住宅への居住が最も増えるのは（コーホート別に）、夫婦のみの世帯では25～29歳、夫婦と子世帯では30～34歳、ひとり親世帯では40～44歳、単独世帯では男性・女性ともに25歳未満であった。一方、賃貸マンションの居住世帯数が最も減るのは（コーホート別に）、夫婦のみの世帯で40～44歳、夫婦と子世帯で50～54歳、ひとり親と子世帯では60～64歳、男性単独世帯では30～34歳、女性単独世帯では35～39歳である。

図表-7 都区部民営賃貸マンション居住世帯数の将来予測(家族類型別)

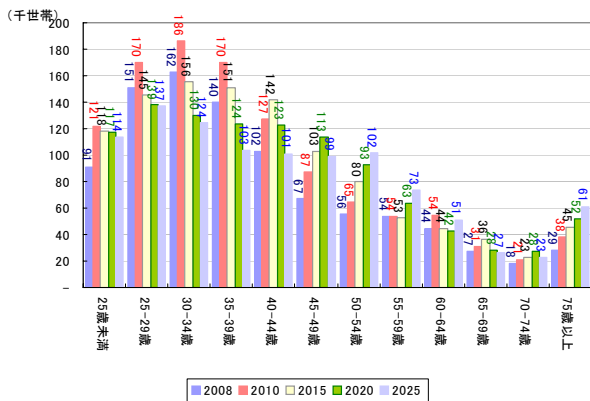


(注)不詳値の存在のため各項目の合計は総数と一致しない。特に2008年の実績値ではその影響が強くでている。
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査追加集計結果」、東京都「津今日と世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

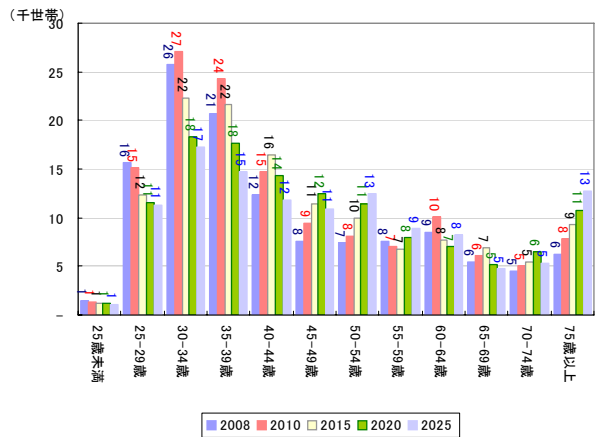
¹⁰ 持家などへの転居と、子供ができたことなどによる家族類型区分の両方の影響が考えられる。

図表—8 都区部民営賃貸マンション居住世帯数の将来予測(家族類型別)

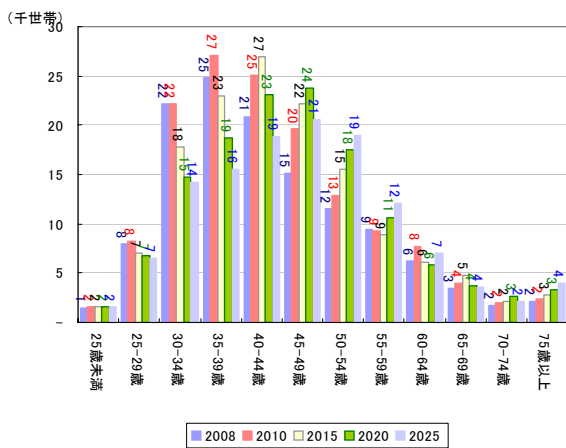
(総数)



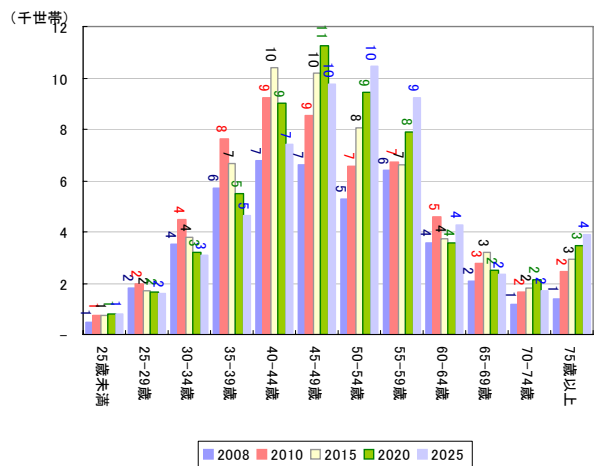
(夫婦のみの世帯)



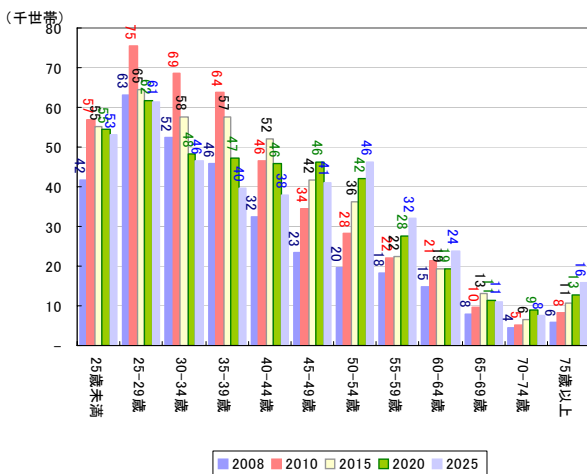
(夫婦と子供世帯)



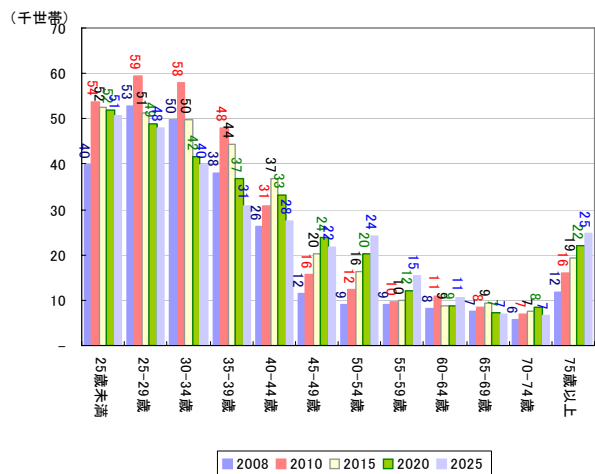
(ひとり親と子)



(男性単独世帯)

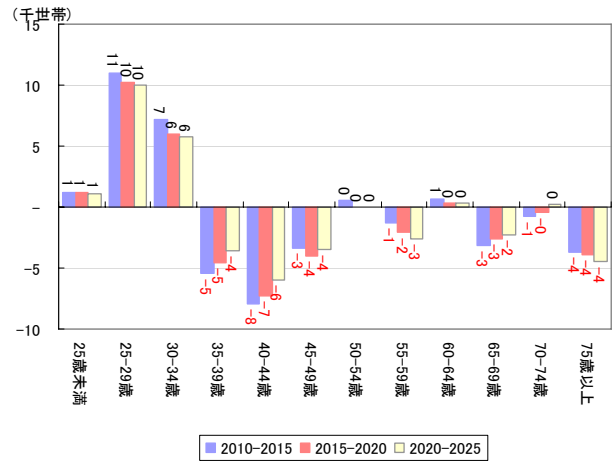
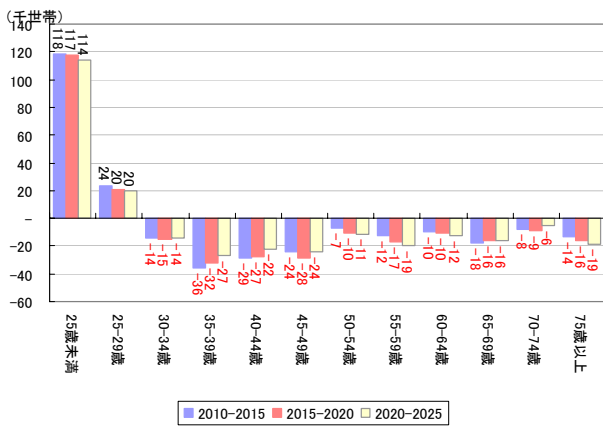


(女性単独世帯)

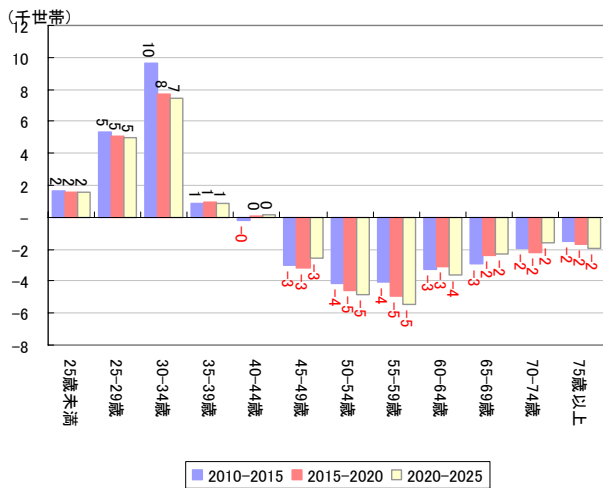


(注) 不詳値の存在のため、各項目の合計は総数に一致しない。特に2008年の実績値ではその影響が強くでていると考えられる。
 (出所) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年)を基にニッセイ基礎研究所が推計

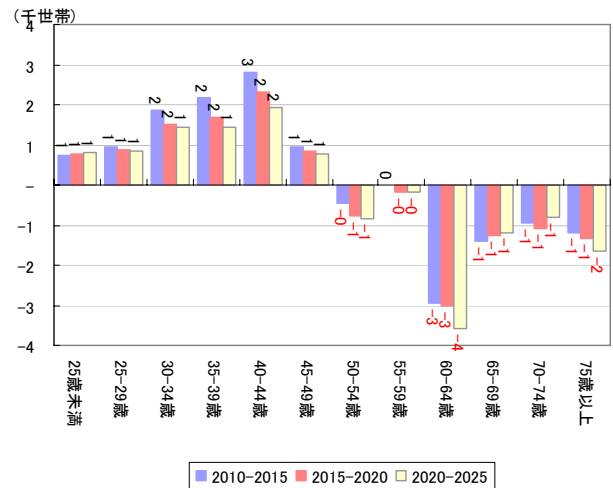
図表-9 都区部民営賃貸マンション居住世帯の世帯主年齢別(コホート)世帯数増減数の将来予測
(総数) (夫婦のみの世帯)



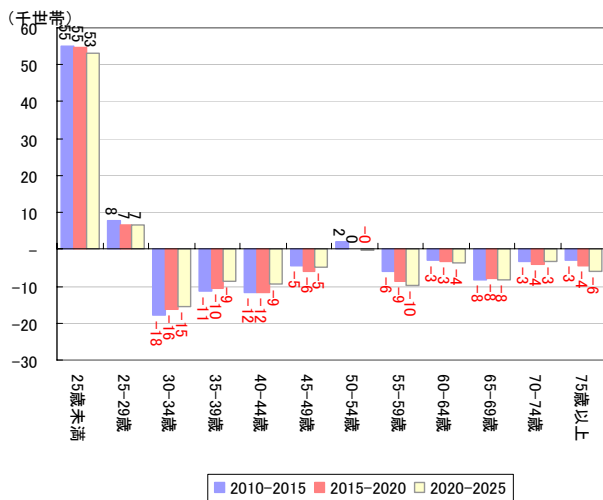
(夫婦と子供世帯)



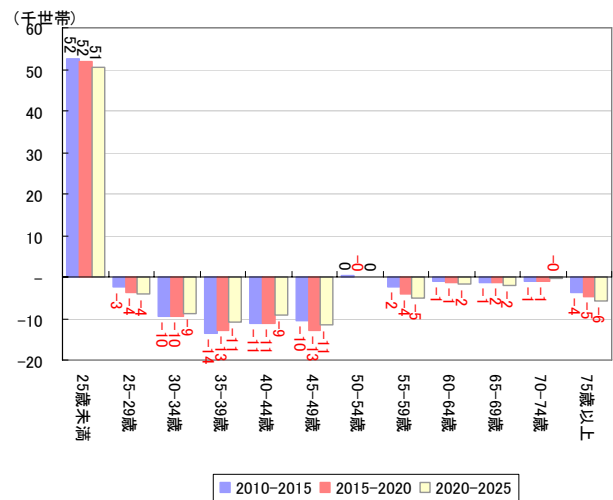
(ひとり親と子)



(男性単独世帯)



(女性単独世帯)



(注) 図表-6 注参照。
(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

4. 区別共同住宅世帯数の将来予測

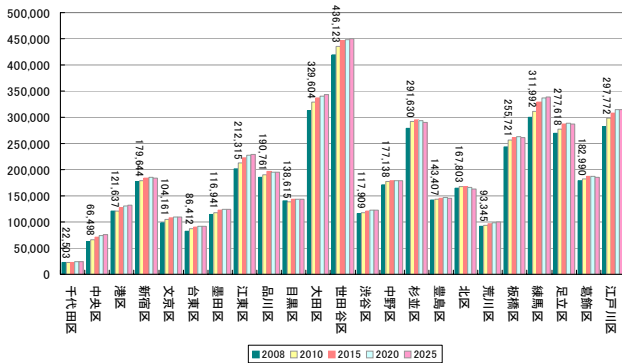
(1) 区別世帯数の今後の見通し

次に、都区部と同様の手法で、今後の持家共同住宅と、借家共同住宅の世帯数を区別に推計する¹¹。まずは、東京都による家族類型別の世帯数の見通しを記載する（図表－10）。

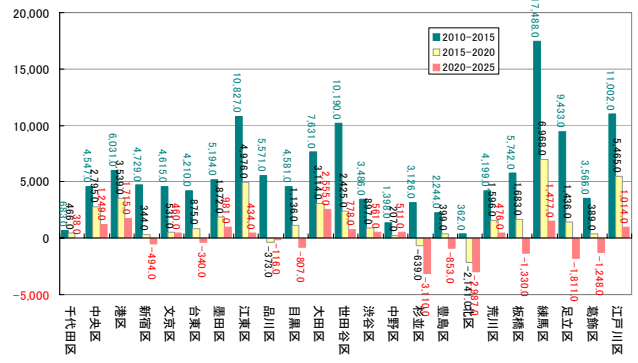
2010年に最も世帯数が多いのは、世田谷区の44万世帯、次いで、大田区（33万世帯）、練馬区（31万世帯）、江戸川区（30万世帯）となっている。世帯数が最も少ないのは、千代田区の2万世帯で、次いで中央区（7万世帯）、台東区（9万世帯）と続いている。2010～2015年に、世帯数が最も増加すると考えられているのは、練馬区の+17千世帯で、次いで江戸川区（+11千世帯）、江東区（+11千世帯）、世田谷区（10千世帯）となっている。都心部についてみると、千代田区で+1千世帯、中央区で+5千世帯、港区で+6千世帯、新宿区で+5千世帯、渋谷区で3千世帯と続いている。

図表－10 区別世帯数の今後の見通し（東京都による推計）

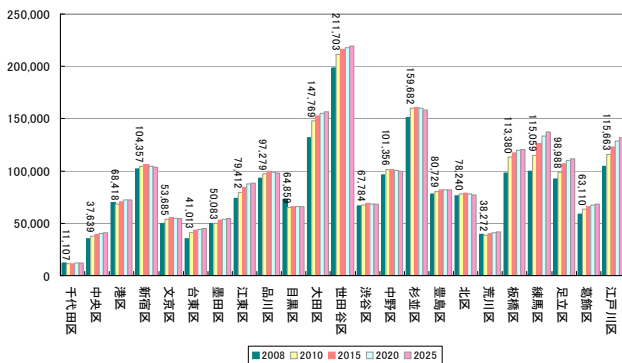
(区別総世帯数見通し)



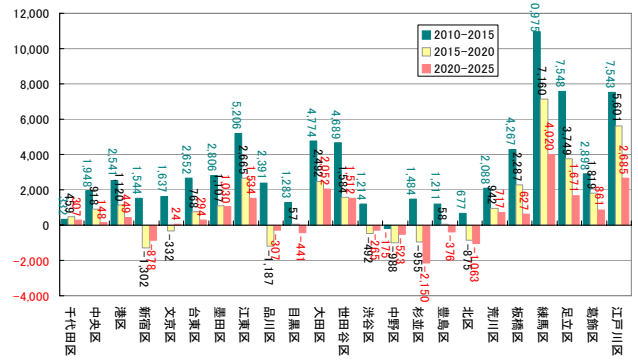
(区別総世帯増加数見通し)



(区別単独世帯数見通し)

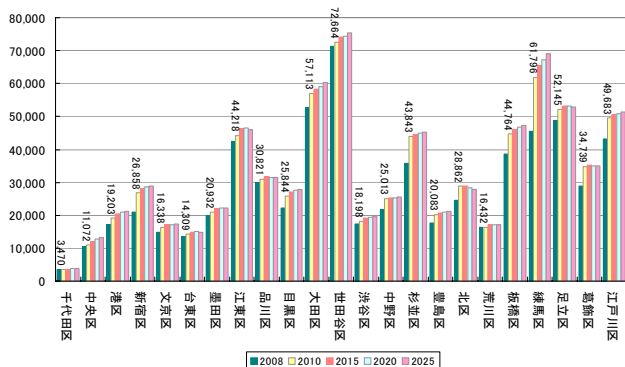


(区別単独世帯増加数見通し)

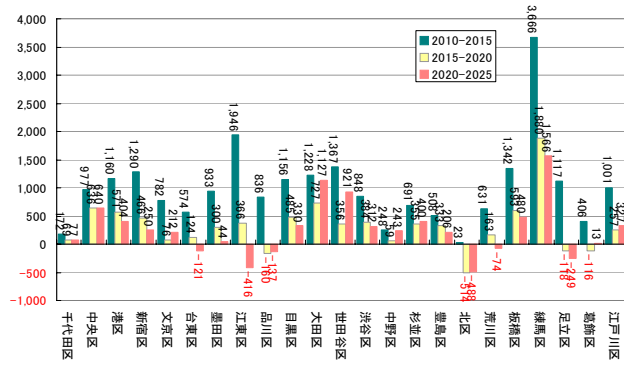


¹¹ 以下では、統計上の制約から、マンションではなく、共同住宅を対象に分析を行う。また、賃貸住宅についても、ここまでは、民営賃貸住宅(民営借家)を対象としていたが、以降は、借家住宅全体を対象とする。借家は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅からなる。

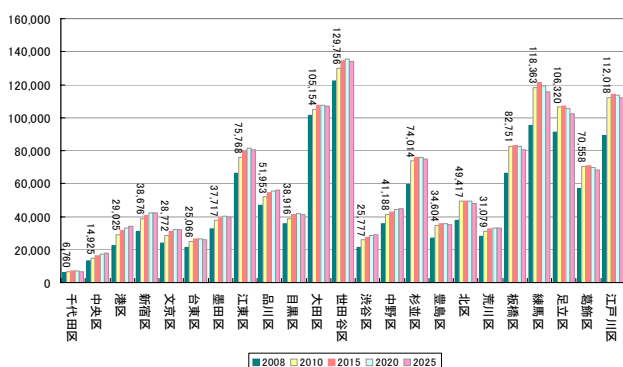
(区別夫婦のみ世帯数見通し)



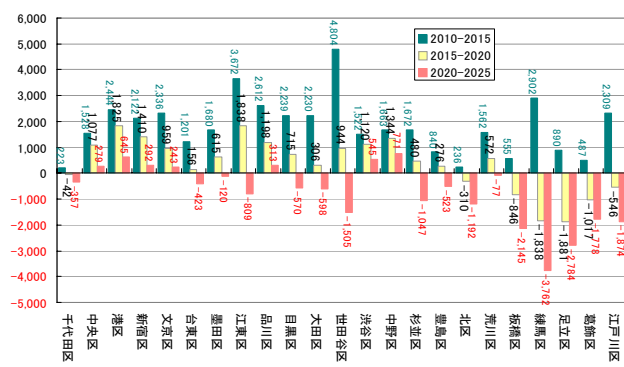
(区別夫婦のみ世帯増加数見通し)



(区別親と子世帯数見通し)



(区別親と子世帯増加数見通し)



(注) 東京都の世帯数予測では、家族類型区分として、「夫婦と子」「ひとり親と子」を用いず、「親と子世帯」を用いている。そのため、本図表および以下図表では、「親と子世帯」を記載する。ただし、実際には、ひとり親と子世帯と夫婦と子世帯とは、居住形態が大きく異なるだけでなく、収入や子供の教育問題を含め、様々な課題があると言われるため、推計結果は区分して表記の方が望ましいと思われる。
 (注) 世帯数の数値は、2010年における東京都の予測値を記載した。
 (出所) 東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が作成

(2) 持家共同住宅居住世帯数の将来予測

図表-10で示した各区の家族類型別・世帯主年齢別世帯数の将来見通しに、それぞれの2008年の持家共同住宅の居住比率(持家率)を乗じて、持家共同住宅の世帯数の将来予測値を求めた¹²。住宅・土地統計調査では、区別には、所有関係別・建て方別の世帯数までしか提供していないため(階数別のクロス集計表が提供されていないため)、都区部全体とは異なり、マンション居住世帯数ではなく、共同住宅の居住世帯数の予測となっている。

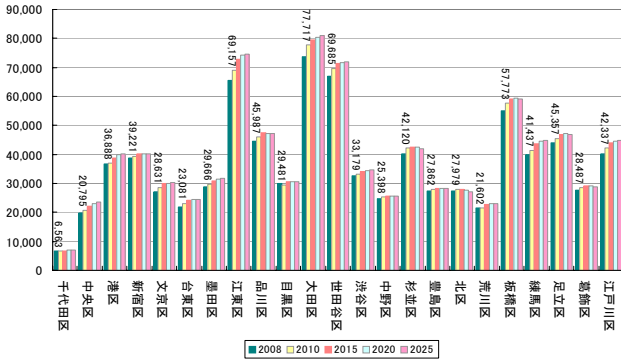
① 持家共同住宅の居住世帯数の将来予測(都区部)

2010~2015年に、都区部で持家共同住宅の世帯数の増加が最も見込まれるのは、江東区の+3.5千世帯で、次いで練馬区(+2.3千世帯)、港区(+1.8千世帯)、大田区(+1.8千世帯)と続いている。単独世帯では、練馬区(+14百世帯)、江東区(+11百世帯)、足立区(+10百世帯)と続いている。夫婦のみの世帯は全体的に増加数が少ないが、練馬区が最も多く(+8百世帯)、次いで江東区(8百世帯)、港区(+5百世帯)となっている。親と子世帯では、江東区が最も多く(+16百世帯)、世田谷区(+11百世帯)、港区(+9百世帯)となっている。

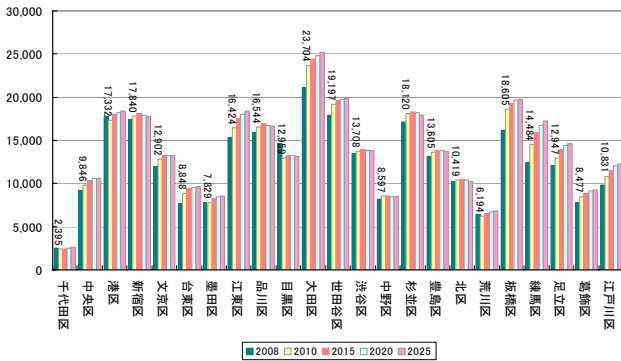
¹² 区別の持家・借家共同住宅世帯数は、それぞれの区における住宅開発の影響を強く受けると考えられる。ただし、ここでは、そうした開発動向を考慮せず、東京都による将来見通しを前提として、総世帯数を、平成20年住宅・土地統計調査の実績値に基づき、持家共同住宅、借家共同住宅に、家族類型別・世帯主年齢別に配分する。

図表-11 持家共同住宅に居住する世帯数の将来予測(世帯類型別)

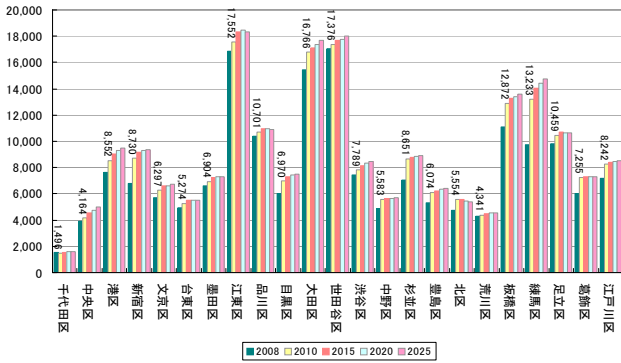
(区別総世帯数将来予測)



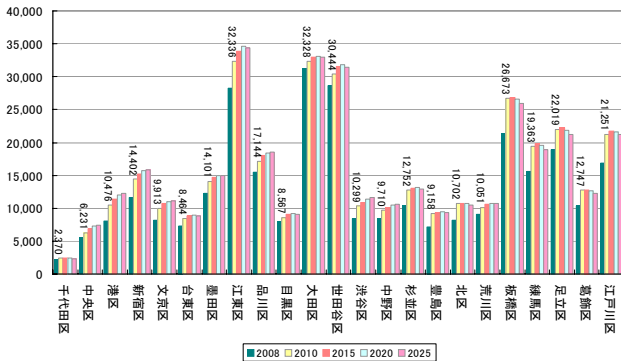
(区別単独世帯数将来予測)



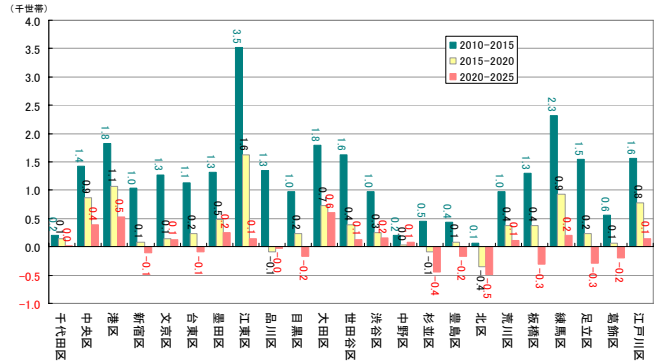
(区別夫婦のみ世帯数将来予測)



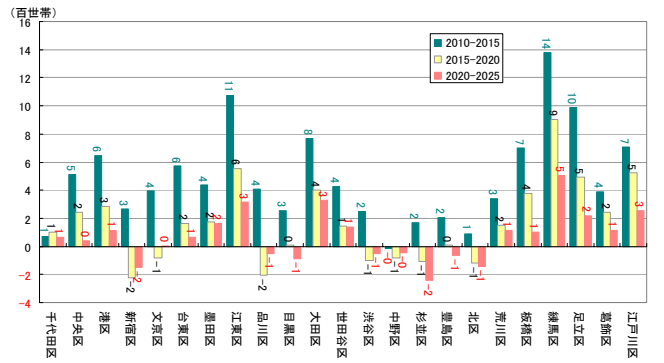
(区別親と子世帯数将来予測)



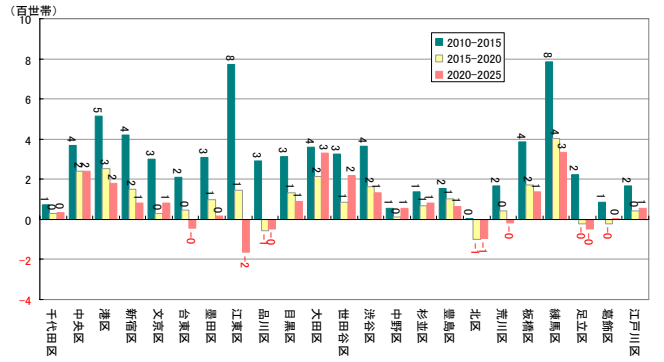
(区別総世帯増加数将来予測)



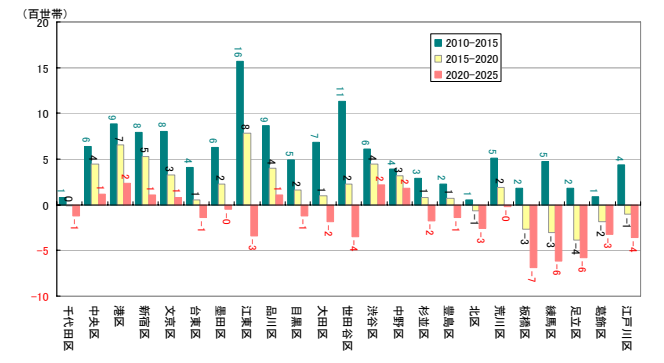
(区別単独世帯増加数将来予測)



(区別夫婦のみ世帯増加数将来予測)



(区別親と子世帯増加数将来予測)

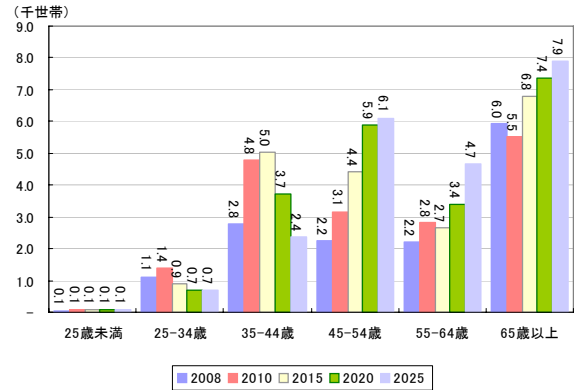
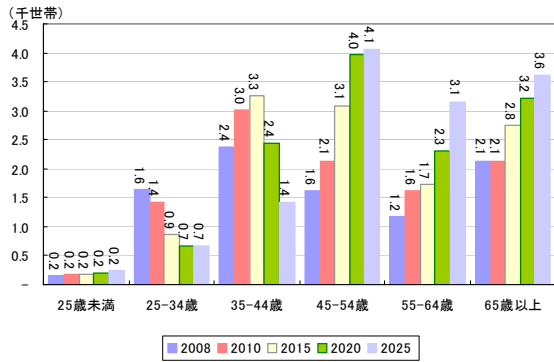


(出所) 総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成 21 年 3 月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

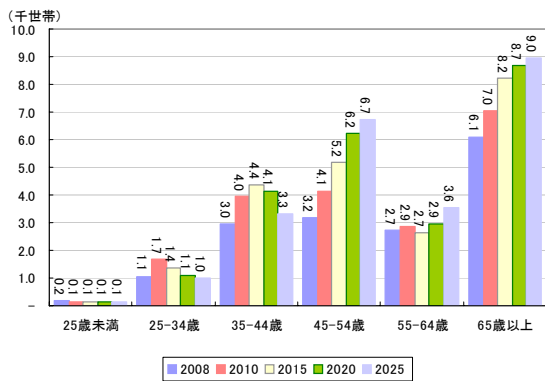
②持家共同住宅に居住する家族類型別世帯数の将来予測（主要区別）

以下では、中央区、港区、新宿区、江東区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区の6区について、家族類型別の居住世帯数予測結果を、単独世帯（図表-12）、夫婦のみ世帯（図表-13）、親と子世帯（図表-14）の順に記載する¹³。

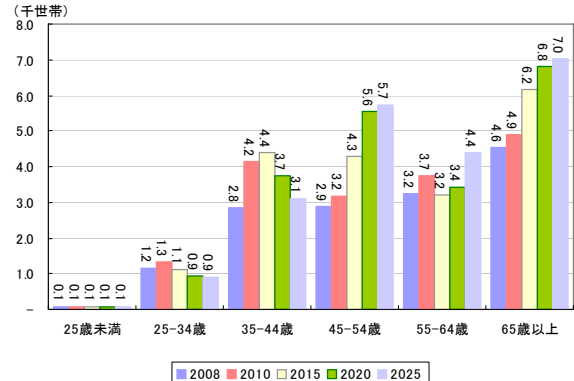
図表-12 持家共同住宅に居住する単独世帯数の将来予測(主要区別)
(中央区) (港区)



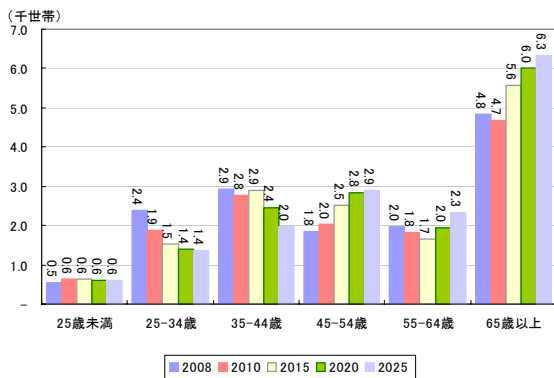
(新宿区)



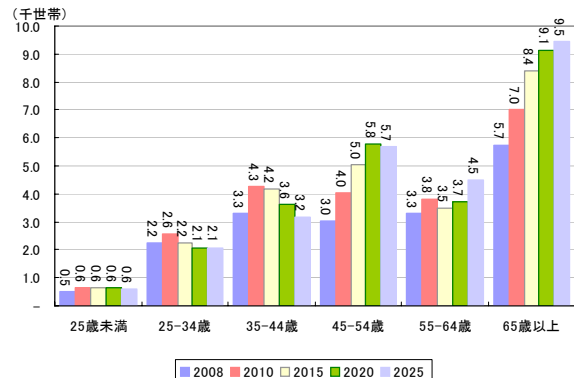
(江東区)



(目黒区)

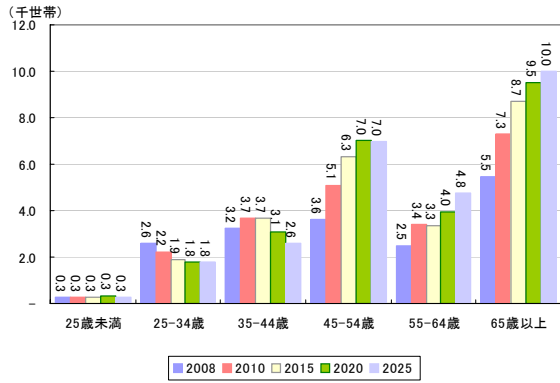


(大田区)

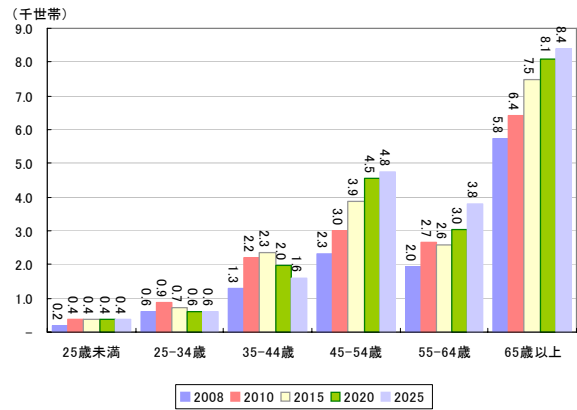


¹³ ここでも、世帯数の増加は、世帯主の生まれた時期別(コーホート別)でもみた方が良いと思われる。例えば、図表-12の港区では、世帯主年齢45-54歳の世帯数は、2015年に4.4千世帯で、2010年の3.1千世帯から+1.3千世帯の増加となっている。しかし、2010年の35-44歳は4.8千世帯であり、コーホートでみると、5年間に▲0.4千世帯の減少となっている。

(世田谷区)



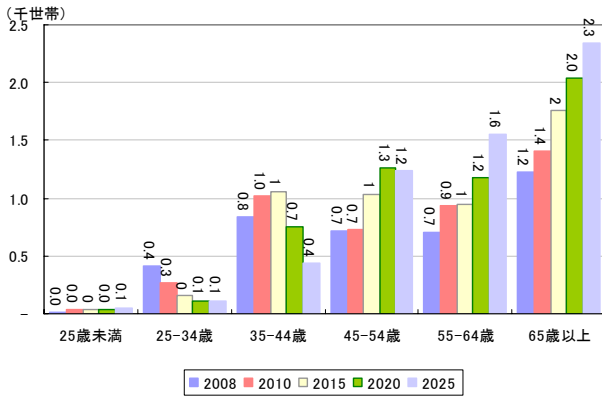
(渋谷区)



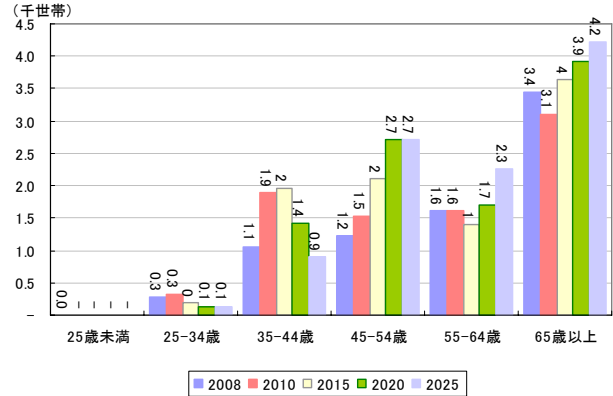
(出所) 総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成 21 年 3 月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表-13 持家共同住宅に居住する夫婦のみ世帯数の将来予測(主要区別)

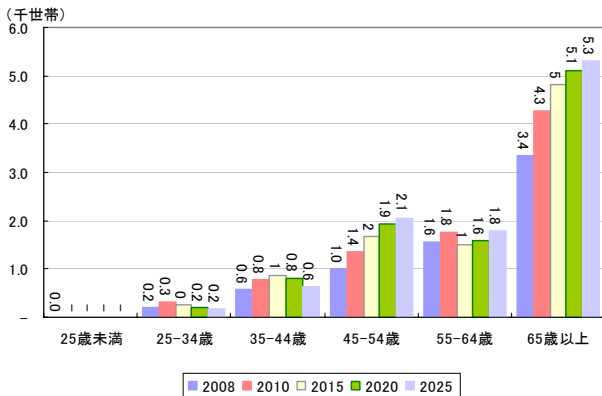
(中央区)



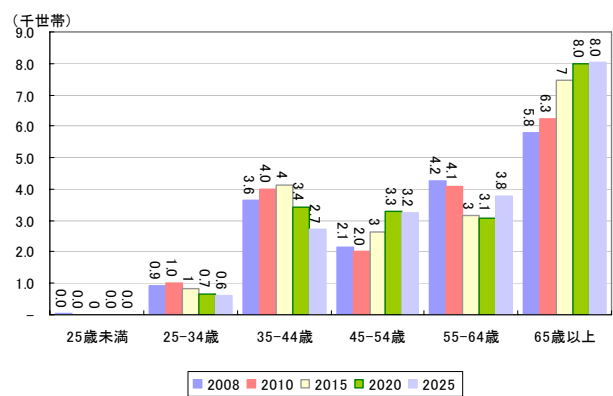
(港区)



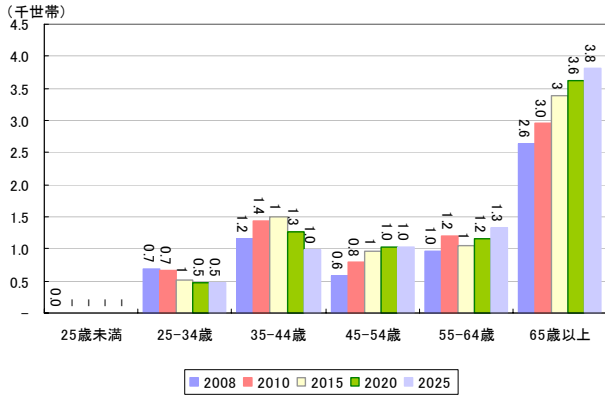
(新宿区)



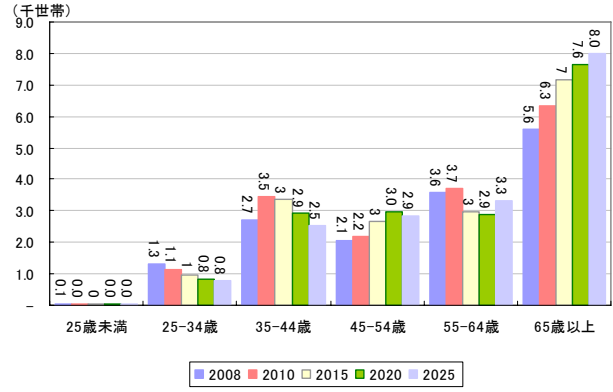
(江東区)



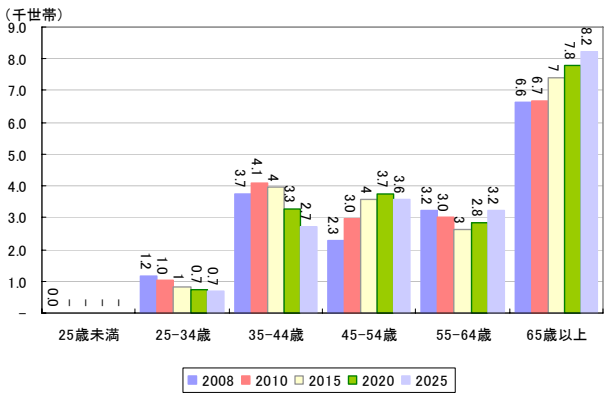
(目黒区)



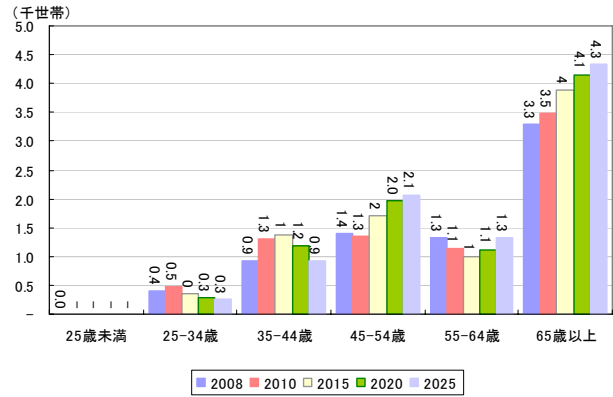
(大田区)



(世田谷区)



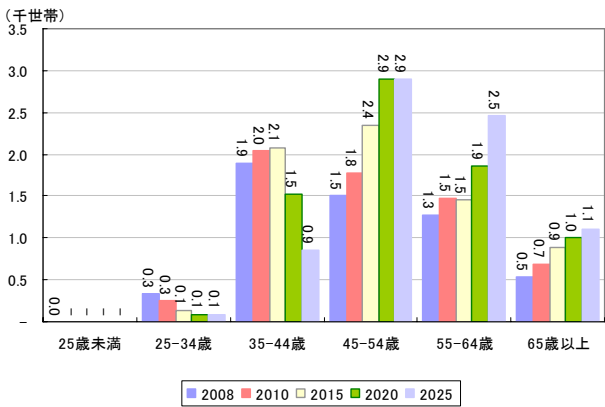
(渋谷区)



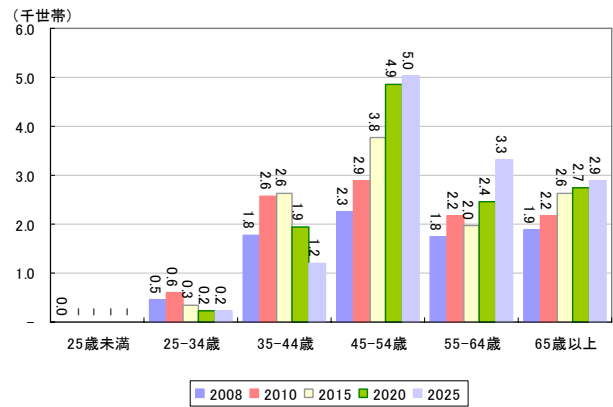
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表-14 持家共同住宅に居住する親と子世帯数の将来予測(主要区別)

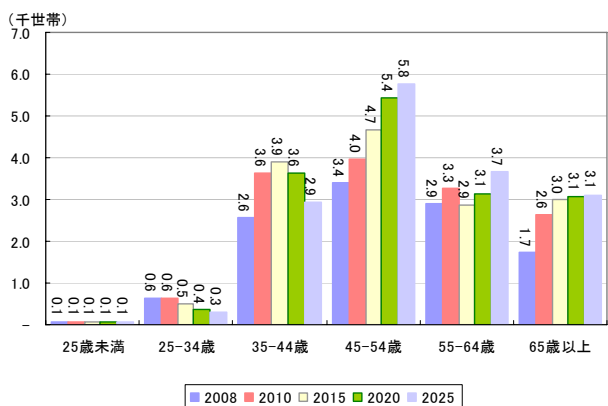
(中央区)



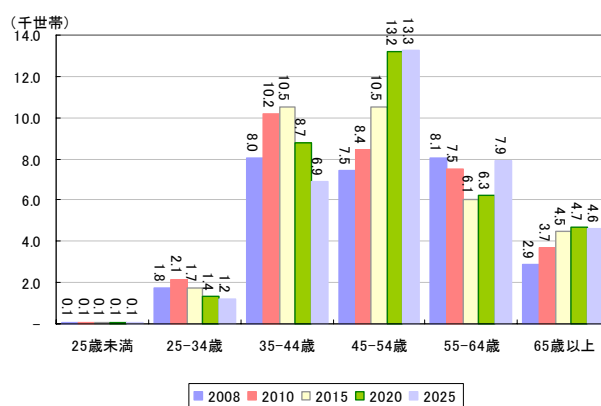
(港区)



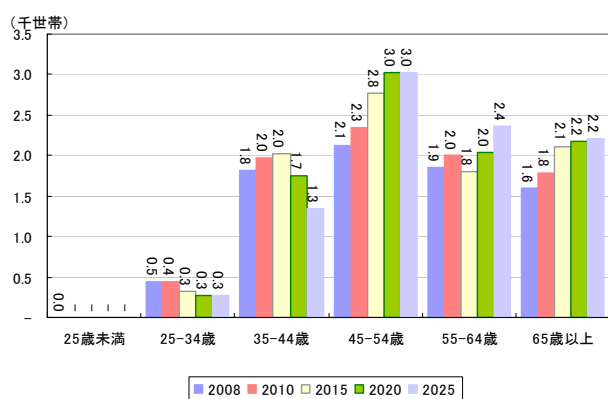
(新宿区)



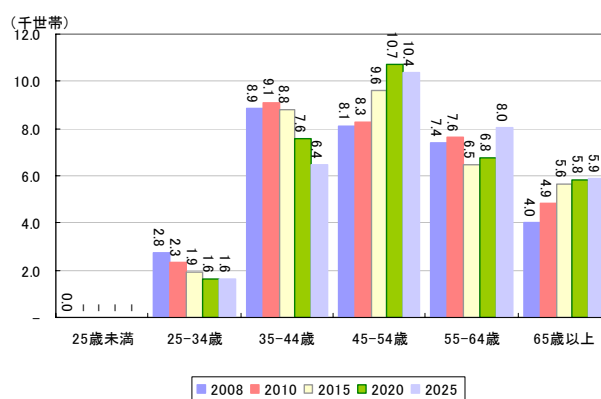
(江東区)



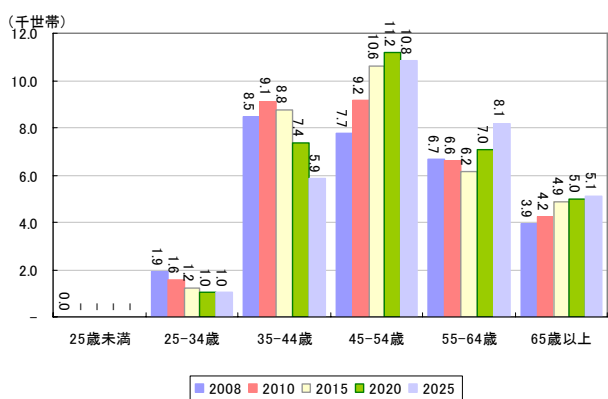
(目黒区)



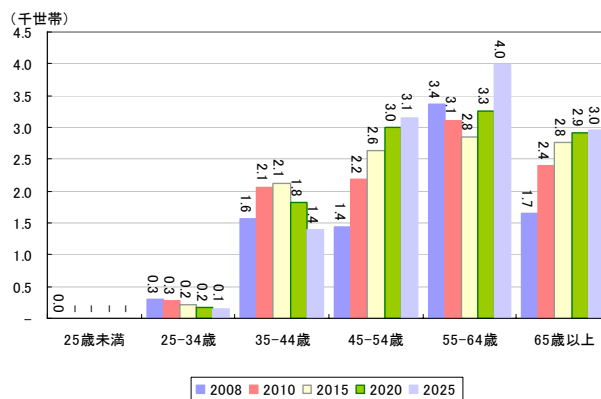
(大田区)



(世田谷区)



(渋谷区)



(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

(3) 借家共同住宅居住世帯数の将来予測

持家共同住宅居住世帯数の将来予測と同様に、図表-10で示した各区の家族類型別・世帯主年齢別世帯数の将来見通しに、それぞれに対応した2008年の借家共同住宅の居住比率を乗じて、借家共同住宅の世帯数の将来予測値を求めた。

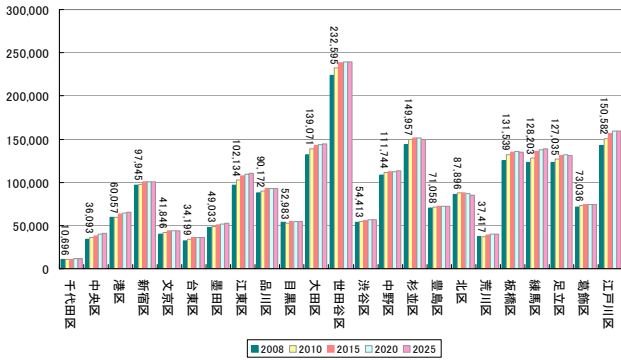
①借家共同住宅の居住世帯数の将来予測 (都区部)

2010~2015年に、都区部で借家共同住宅世帯数の増加が最も見込まれるのは、練馬区の+7.2千

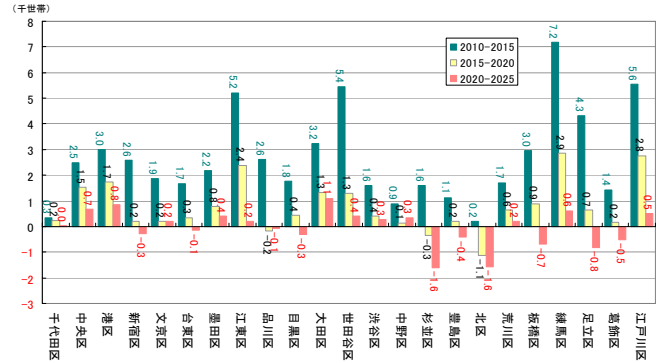
世帯で、次いで江戸川区 (+5.6 千世帯)、世田谷区 (+5.4 千世帯)、江東区 (+5.2 千世帯) と続いている。単独世帯では、練馬区 (+73 百世帯)、江戸川区 (+54 百世帯)、足立区 (+51 百世帯)、世田谷区 (+36 百世帯) と続いている。夫婦のみの世帯の増加数は、練馬区が最も多く (+15 百世帯)、次いで江東区 (9 百世帯)、板橋区 (+6 百世帯)、新宿区 (+6 百世帯) となっている。親と子世帯では、世田谷区が最も多く (+14 百世帯)、江東区 (+14 百世帯)、練馬区 (+10 百世帯)、港区 (+9 百世帯) となっている。

図表-15 借家共同住宅に居住する世帯数の将来予測(世帯類型別)

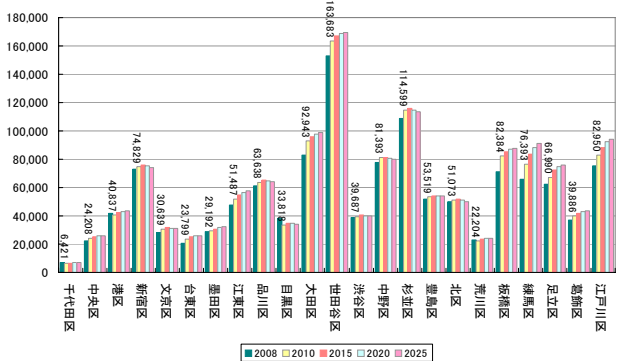
(区別総世帯数将来予測)



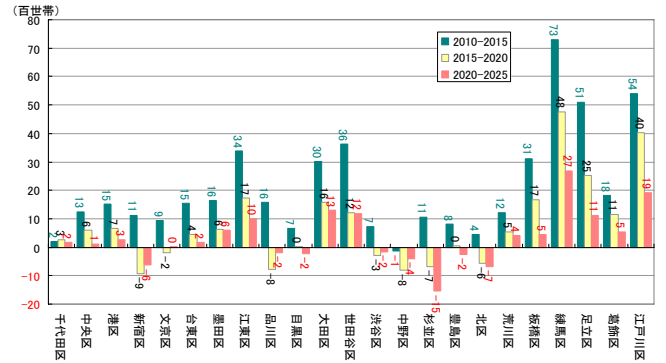
(区別総世帯増加数将来予測)



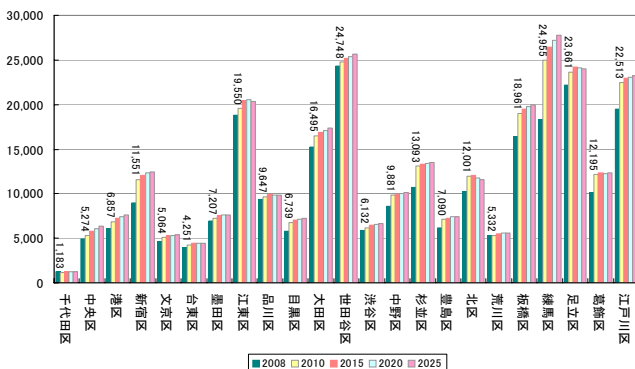
(区別単独世帯数将来予測)



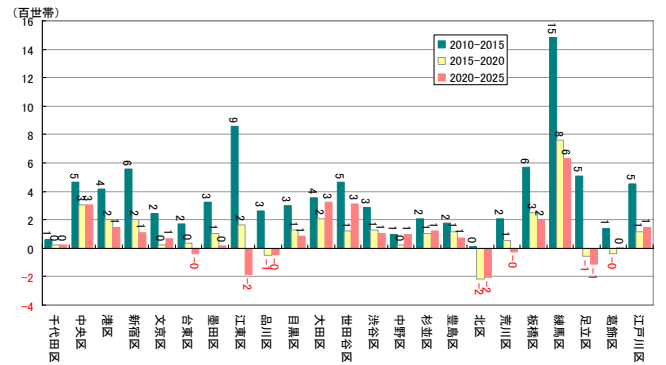
(区別単独世帯増加数将来予測)



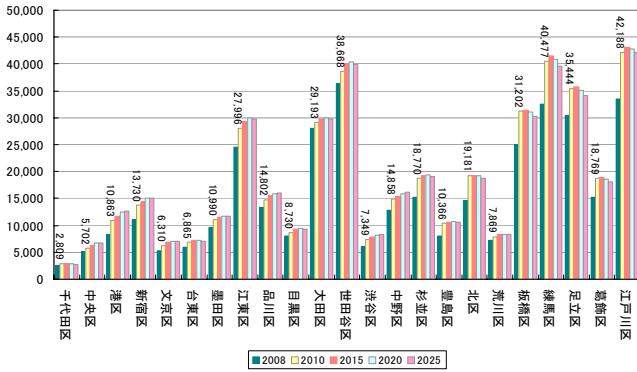
(区別夫婦のみ世帯数将来予測)



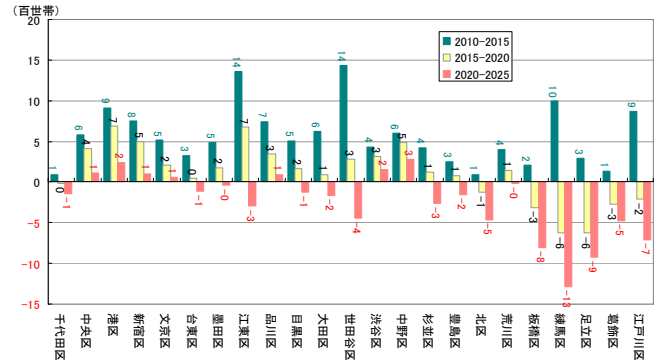
(区別夫婦のみ世帯増加数将来予測)



(区別親と子世帯数将来予測)



(区別親と子世帯増加数将来予測)



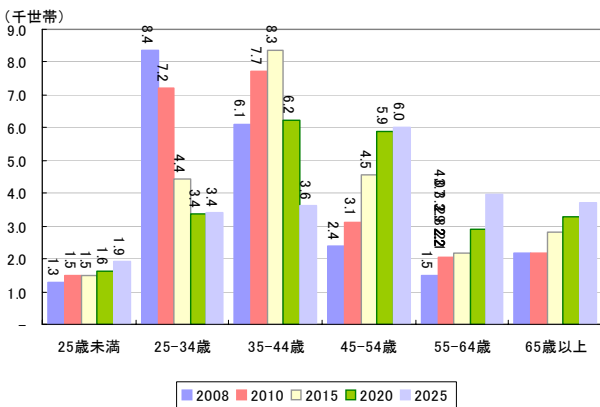
(出所)総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成 21 年 3 月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

②借家共同住宅に居住する家族類型別世帯数の将来予測 (主要区別)

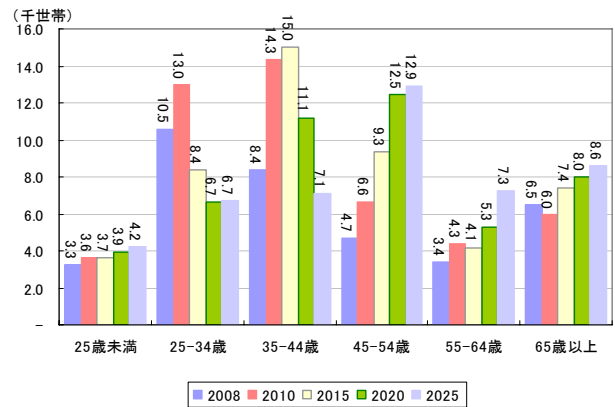
以下では、持家共同住宅に居住する世帯数の将来予測と同様、中央区、港区、新宿区、江東区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区の 6 区について、家族類型別の借家居住世帯数の予測結果を、単独世帯 (図表-16)、夫婦のみ世帯 (図表-17)、親と子世帯 (図表-18) の順に記載する。

図表-16 借家共同住宅に居住する単独世帯数の将来予測(主要区別)

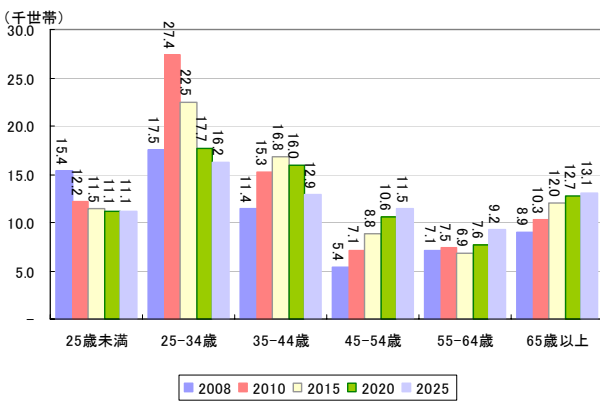
(中央区)



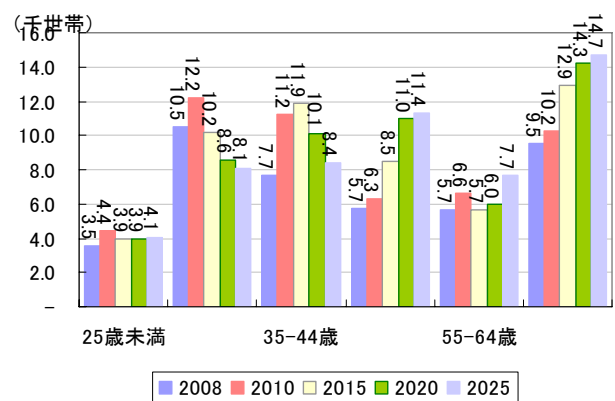
(港区)



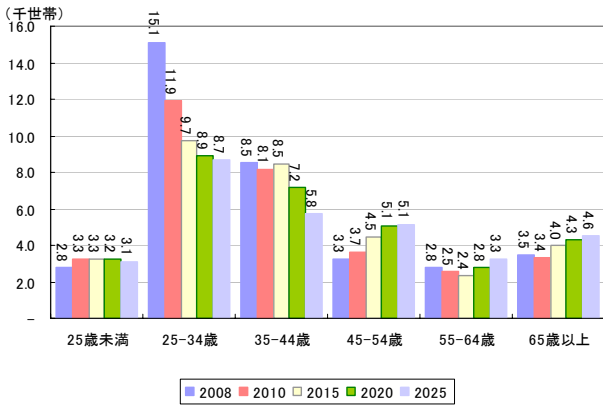
(新宿区)



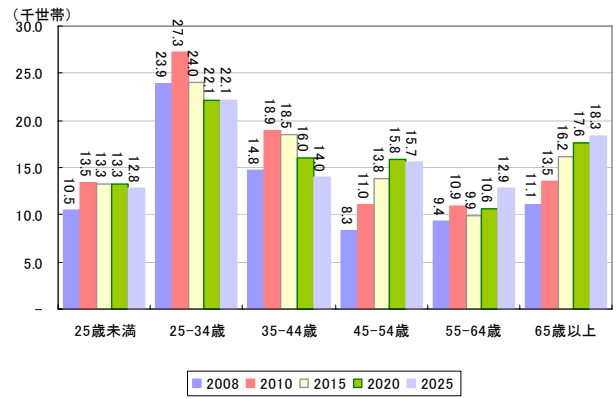
(江東区)



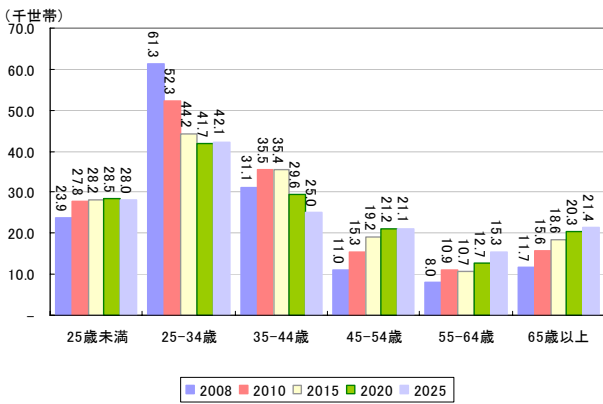
(目黒区)



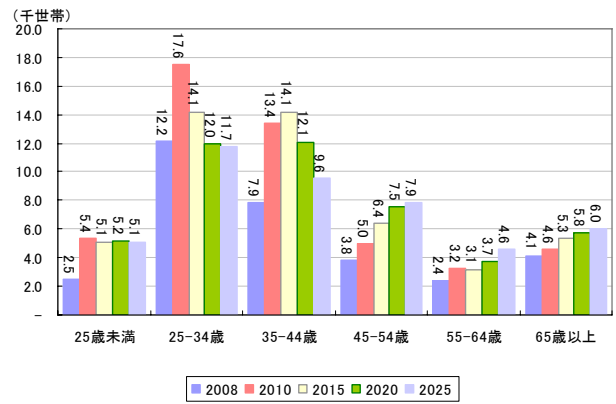
(大田区)



(世田谷区)



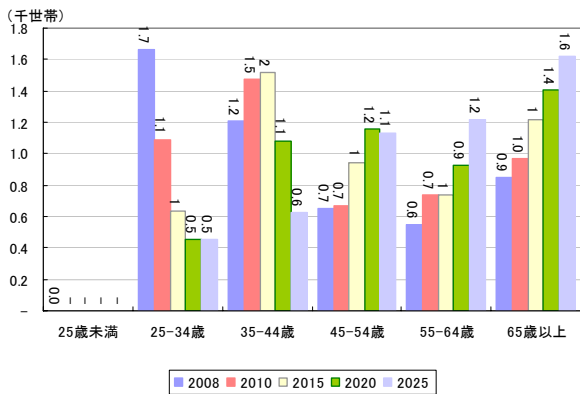
(渋谷区)



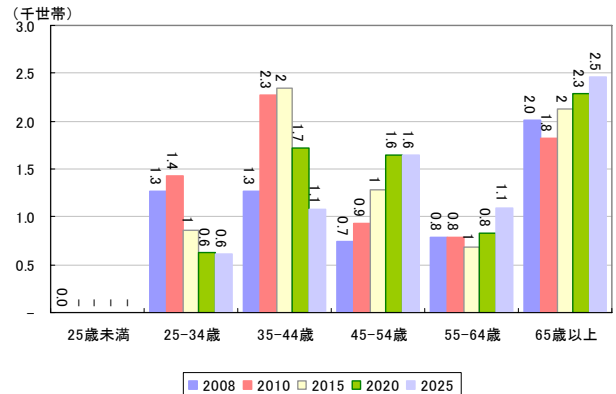
(出所) 総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成 21 年 3 月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表一17 借家共同住宅に居住する夫婦のみ世帯数の将来予測(主要区別)

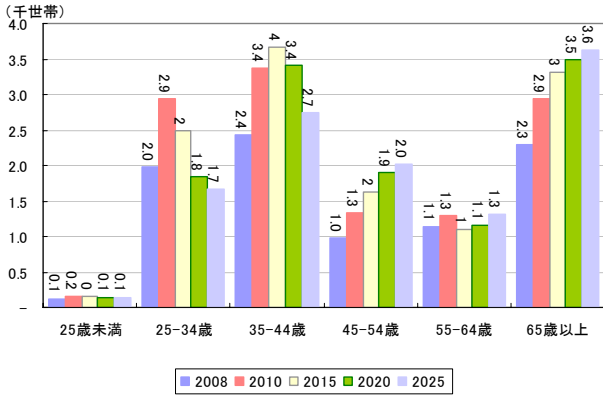
(中央区)



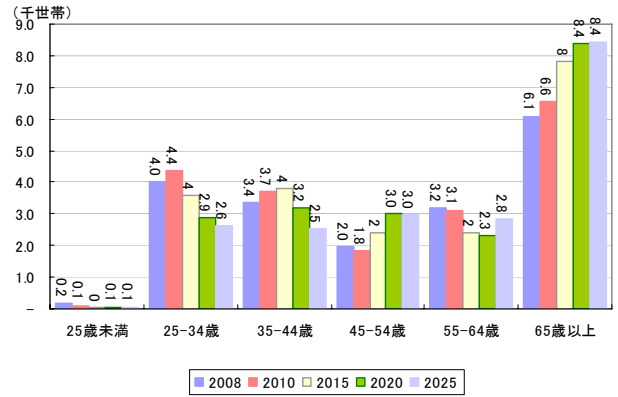
(港区)



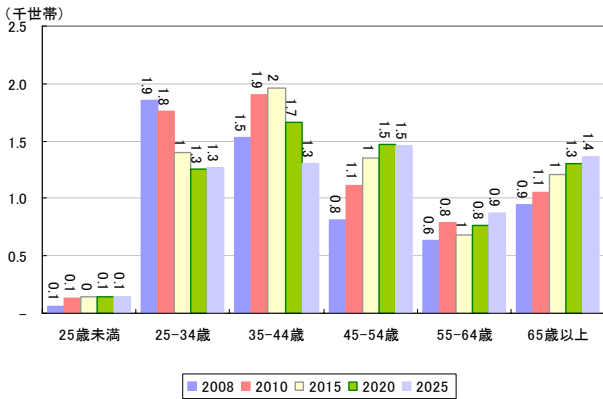
(新宿区)



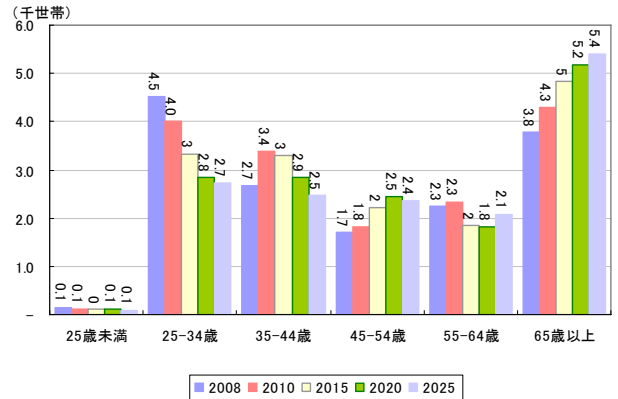
(江東区)



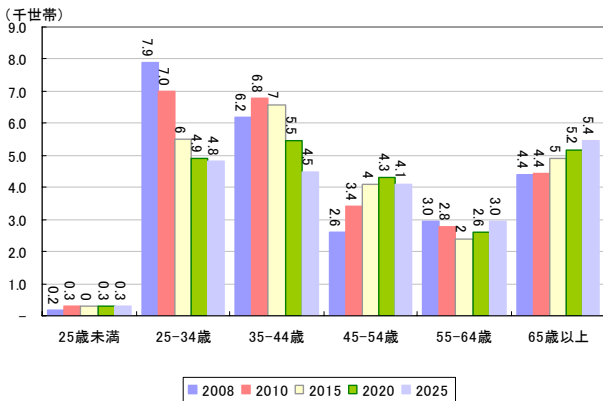
(目黒区)



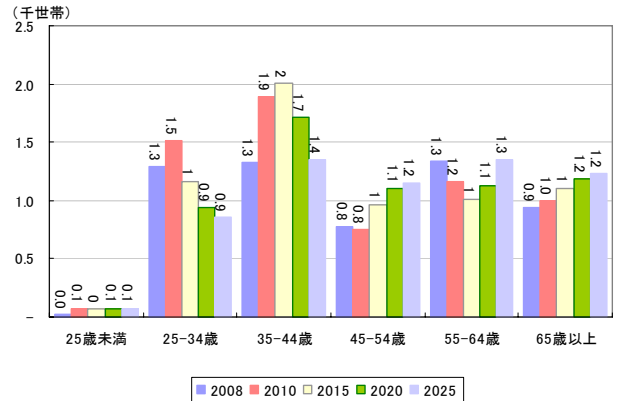
(大田区)



(世田谷区)



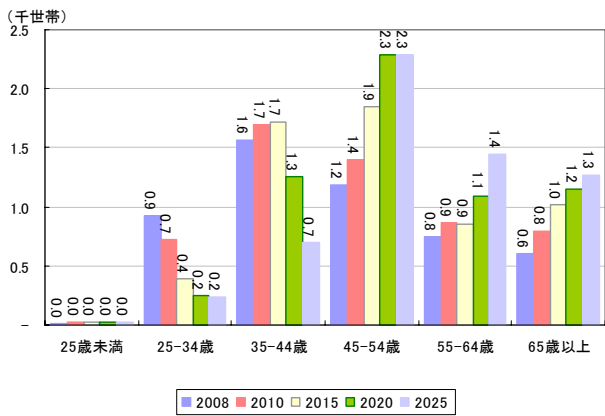
(渋谷区)



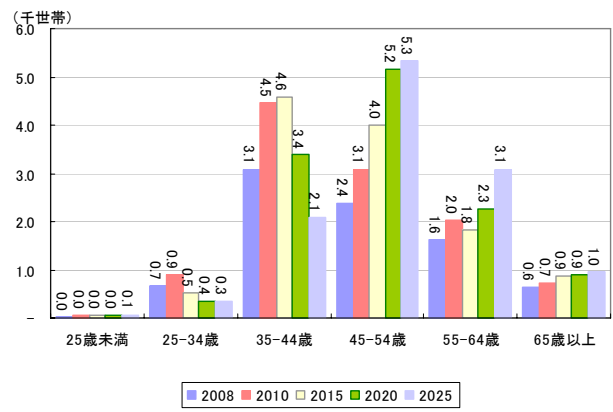
(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表-18 借家共同住宅に居住する親と子世帯数の将来予測(主要区別)

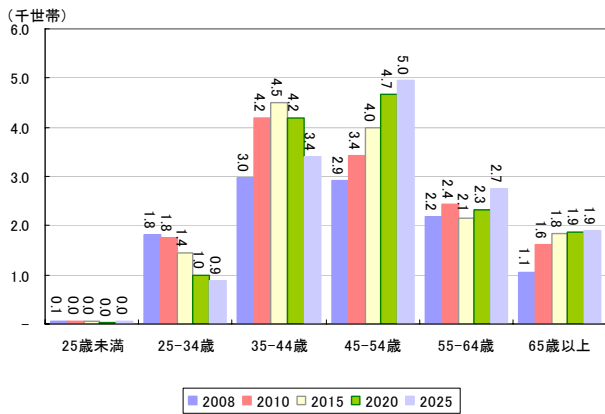
(中央区)



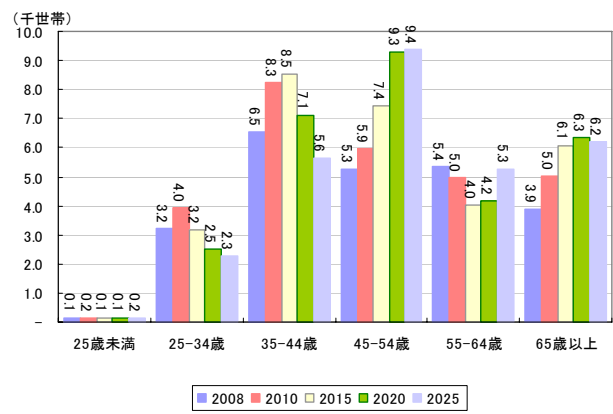
(港区)



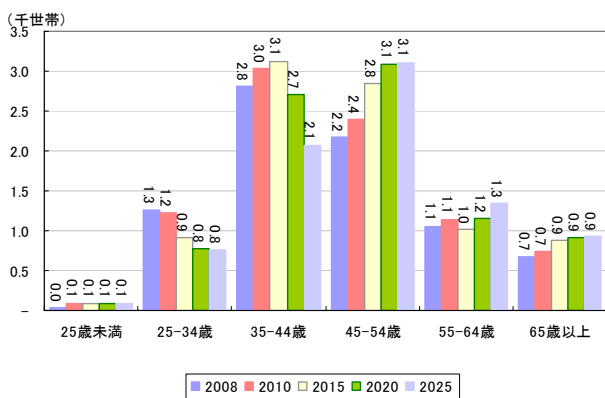
(新宿区)



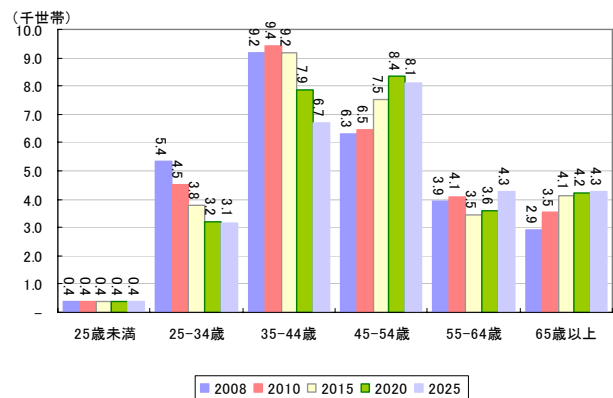
(江東区)



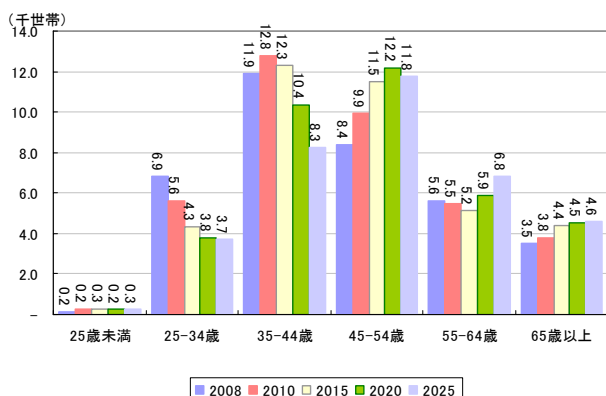
(目黒区)



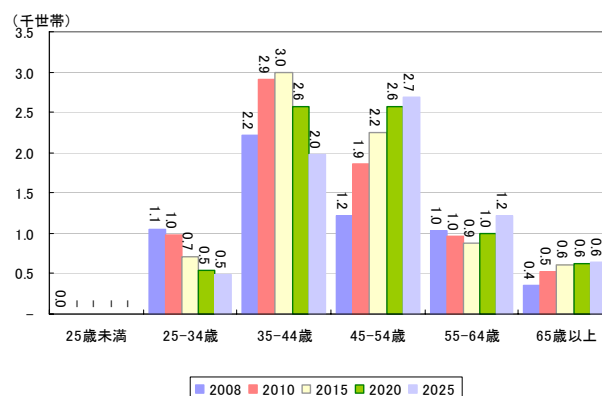
(大田区)



(世田谷区)



(渋谷区)



(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が推計

4. おわりに

本稿は、①東京都区部全体の持家マンションおよび民営賃貸マンションの今後の住宅需要を家族類型別・世帯主年齢別に推計するとともに、②持家共同住宅および借家共同住宅については区別に今後の住宅需要を推計したものである。

東京都によると、東京都区部の人口は5年後の2015年をピークに減少に入ると予測されている。一方、総世帯数は10年後の2020年まで増加が予測されているが、増加数は2005～2010年の+30万世帯の増加から、2010～2015年には+13万世帯の増加、2015～2020年には+4万世帯の増加と、増加数は大幅に縮小していく(図表-19)。世帯主年齢別では、45歳未満の世帯は、2005～2010年には+4万世帯の増加であったのが、2010～2015年には▲12万世帯の減少が予測されている。2010～2015年での増加が予測されているのは、45～54歳の14万世帯の増加と、65歳以上の19万世帯の増加である。

現在、住宅投資の中心となっている東京都区部でも、このように世帯増加数の大幅な縮小が目前に迫っている。25歳未満の世帯の地方からの流入や、新規の持家マンション購入は今後も続くと考えられるが、都区部のマンション需要は全体として、今後、大幅に増加することはないと考えられる。

過去には、供給が需要を生み出すという発想のもとで、開発地の仕込みを優先した、土地ありきの住宅開発が進められてきたといわれている。都区部でも世帯数の増加が頭打ちになり、住宅需給の緩和が予想される中で、今後は、どのエリアでは、どのような世帯が居住し、どのような世帯の増加が期待できるのか、それらの世帯に向けてどのようなマンションを開発するかなど、これまで以上に詳細なマーケティングが必要とされると思われる。2008年にみられた、一部の都心区でのマンション空家率の高さも、これまでの開発方法に伴う需給のミスマッチの結果を示すものではないだろうか(図表-20)。

今後の都区部のマンション事業では、市部を含めた周辺都市からの高齢者の転居ニーズの取り込み方策の検討や、高齢者が転居したあとの中古マンションへの需要拡大への対応、空家率が高く今後の需要拡大が見込めない地区での減築の試みなども課題になってくるとと思われる。

本稿は、世帯数の増加が頭打ちになる中で、これまでの供給ありきの開発が、都区部におけるマンション需給のミスマッチを拡大させる可能性を懸念し、家族類型別・世帯主年齢別世帯数の見通しが需給ギャップを縮小させることを期待して、住宅・土地統計調査による新たな統計を基に、今後の持家・賃貸マンションの居住世帯数の動向を推計したものである。

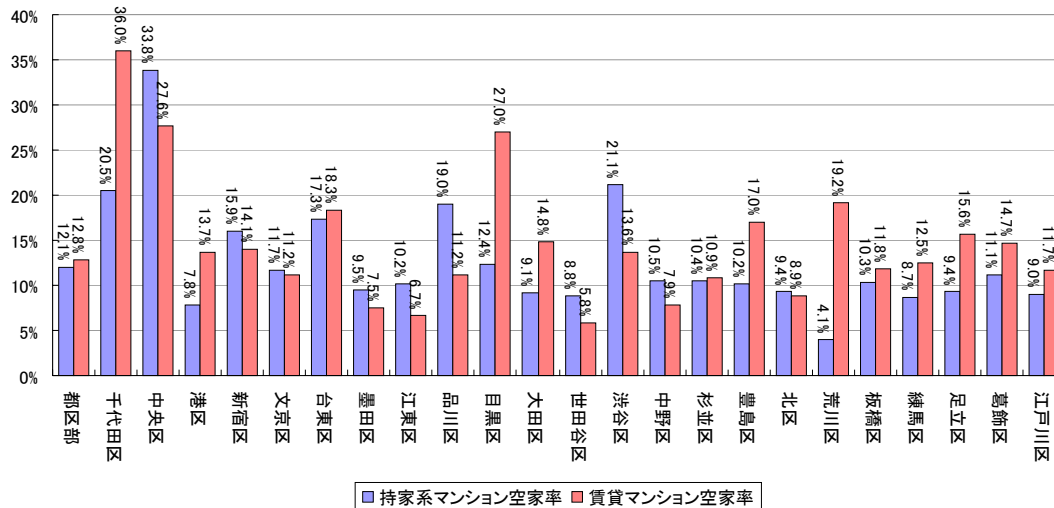
なお、持家共同住宅および借家共同住宅の世帯数の将来予測結果は、6区のみ掲載しているが、他区についても算定してあるので、関心のある方は問合せいただきたい。

図表-19 東京都区部の世帯数と増加数の動向

	世帯数						世帯増加数					
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2000~2005	2005~2010	2010~2015	2015~2020	2020~2025	
総数	3 763 323	4 024 778	4 322 539	4 453 394	4 491 354	4 490 507	261 455	297 761	130 855	37 960	△ 847	
25歳未満	308 786	252 638	227 259	221 154	219 321	213 266	△ 56 148	△ 25 379	△ 6 105	△ 1 833	△ 6 055	
25-34歳	723 156	763 059	691 749	584 421	519 358	505 358	39 903	△ 71 310	△ 107 328	△ 65 063	△ 14 000	
35-44歳	596 213	723 796	855 673	851 648	721 652	597 602	127 583	131 877	△ 4 025	△ 129 996	△ 124 050	
45-54歳	674 681	591 701	680 414	820 722	924 120	907 551	△ 82 980	88 713	140 308	103 398	△ 16 569	
55-64歳	635 817	711 835	710 136	628 108	677 768	798 532	76 018	△ 1 699	△ 82 028	49 660	120 764	
65歳以上	824 670	981 749	1 157 308	1 347 341	1 429 135	1 468 198	157 079	175 559	190 033	81 794	39 063	

(出所)東京都「東京都世帯数の予測」(平成21年3月)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-20 東京都区部区別の持家・賃貸マンションの空家率



(出所)総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

竹内一雅『東京都区部マンションの空家率と居住世帯特性-平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(1)』不動産投資レポート2010年10月6日、ニッセイ基礎研究所、図表-6より引用