

不動産 投資 レポート

高齢単独世帯の居住状況

『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(3)

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

高齢化の進展と単独世帯の増加の中で、中高齢単独世帯の社会的孤立が問題となっている¹。同時に、要介護世帯数の増加や孤独死（孤立死）も大きな社会問題となっている²。

本稿では、高齢者世帯のうち、特に高齢単独世帯に焦点を当て、平成20年住宅・土地統計調査を基に、高齢単独世帯の居住状況を、高齢者世帯全体との比較などから分析する³。その上で、今後の高齢単独世帯の居住状況および、高齢単独世帯における住宅の所有関係別にみた要介護世帯数や孤独死数の動向の推計を試みる。

2. 高齢単独世帯の介護・孤立死への不安と居住状況

高齢単独世帯の社会からの孤立状況や、要介護者になることへの不安、孤独死への不安はどのようなものなのだろうか。

内閣府の調査によると、高齢者（60歳以上）で、電話やEメールを含めた会話頻度が「毎日」という回答は全体の92.1%と、大多数が毎日、何らかの会話があると回答している（図表-1）。その一方、家族類型別にみると、「男性のひとり暮らし」では、「2～3日に一回を含めそれ以下」が41.2%、「女性のひとり暮らし」でも32.5%と、男女ともに、ひとり暮らしの世帯でのみ、会話頻度が極端に少なく、社会から孤立している世帯が多いことが想像される。また、借家等の世帯では「2～3日に一回を含めそれ以下」が21.3%と、持家世帯の6.3%に比べ極端に高く、居住形態別にも、会話の頻度が明確に異なるという結果が得られている。

そうした社会からの孤立の中で、高齢単独者は、自分が要介護者になることへの不安を感じている。自分が要介護者になることへの不安を強く感じている人の比率は、高齢者ほど高く（要介護になるかもしれないと不安に思うことが「よくある」の比率が、40歳代では24.0%、50歳代では30.7%、60歳代では31.3%、70歳以上では35.4%）、男性より女性の方が高い（「よくある」の比率が男性

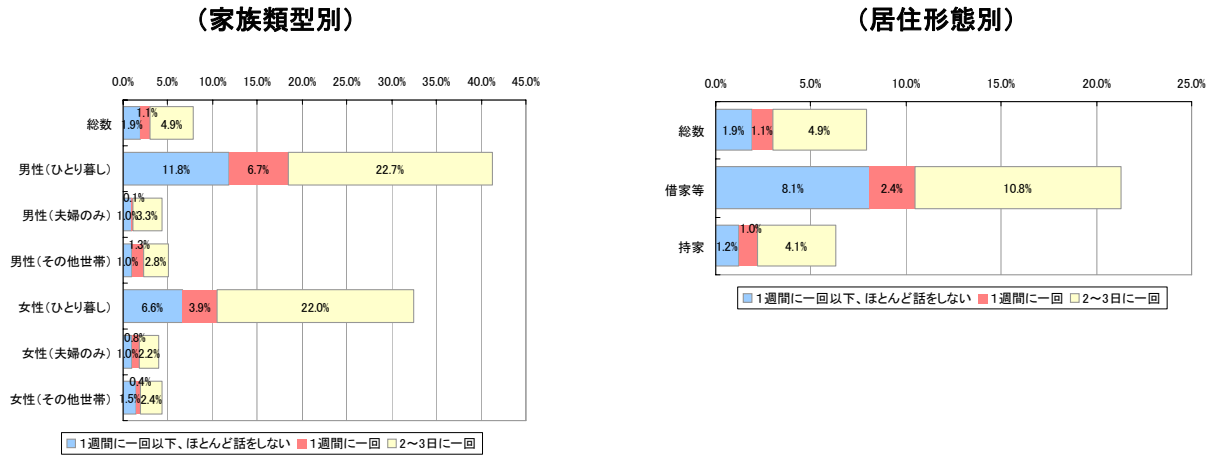
¹ 土堤内昭雄『高齢者の社会的孤立について—地域に居場所をつくる』ジェロントロジージャーナル 2010年5月、ニッセイ基礎研究所、小谷みどり『孤立する男性高齢者』ライフデザインレポート2010年8月、第一生命経済研究所、NHK「無縁社会プロジェクト」取材班『無縁社会』文芸春秋、藤森勝彦『単身急増社会の衝撃』日本経済新聞出版社などを参照のこと。

² 内閣府『平成22年高齢社会白書』、厚生労働省『「高齢者等が一人でも安心して暮らせるコミュニティづくり推進会議（「孤立死」ゼロを目指して）—報告書—』などを参照のこと。

³ 平成20年住宅・土地統計調査の追加集計結果では、初めて、家計を主に支える者の男女別・年齢別・家族類型別・所有形態別・建て方別世帯数の四重クロス表に加え、さらに住宅の延べ面積別や世帯収入別世帯数といった五重クロス表などの集計結果が提供された。本稿では、これらの統計を利用しながら、過去の統計では明らかにできなかった、高齢単独世帯の居住状況を把握することに努めている。

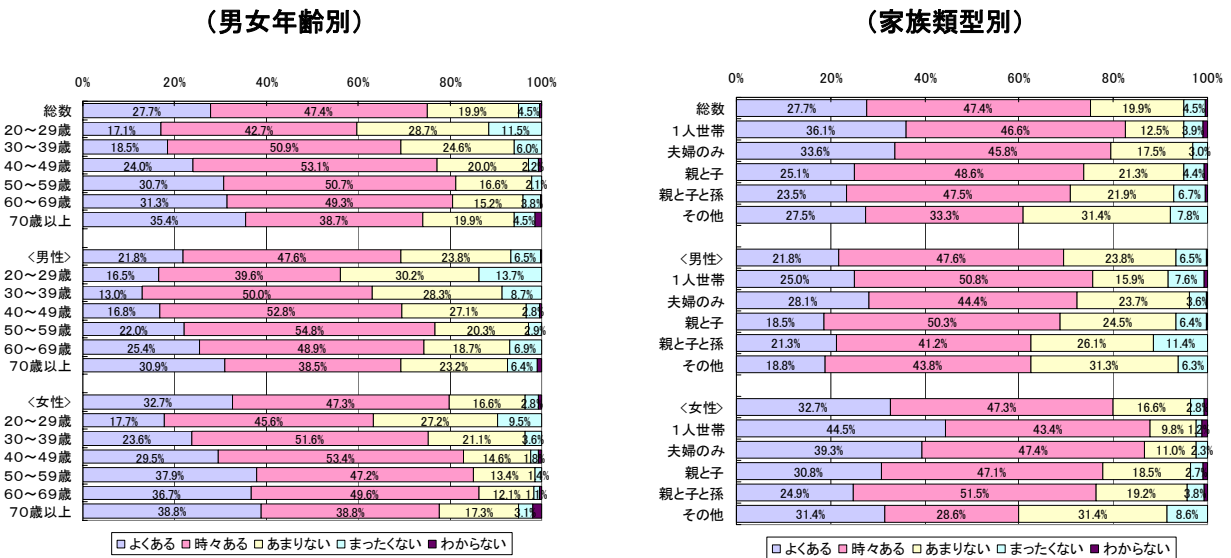
では 21.8%、女性では 32.7%) (図表-2)。家族類型別には、単独世帯での比率が高く (1 人世帯で 36.1%、夫婦のみで 33.6%、親と子では 25.1%)、特に女性の単独世帯での比率は半数近くに上る (男性単独世帯で 25.0%、女性単独世帯で 44.5%)。

図表-1 高齢者の孤立状況(会話の頻度)



(注)会話の頻度には、電話やEメールなども含む。上記グラフの合計値を100%から差引いたものが会話頻度が「毎日」である。(出所)内閣府『高齢者の生活実態に関する調査』(2009.12.21)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 自分が要介護者になる不安



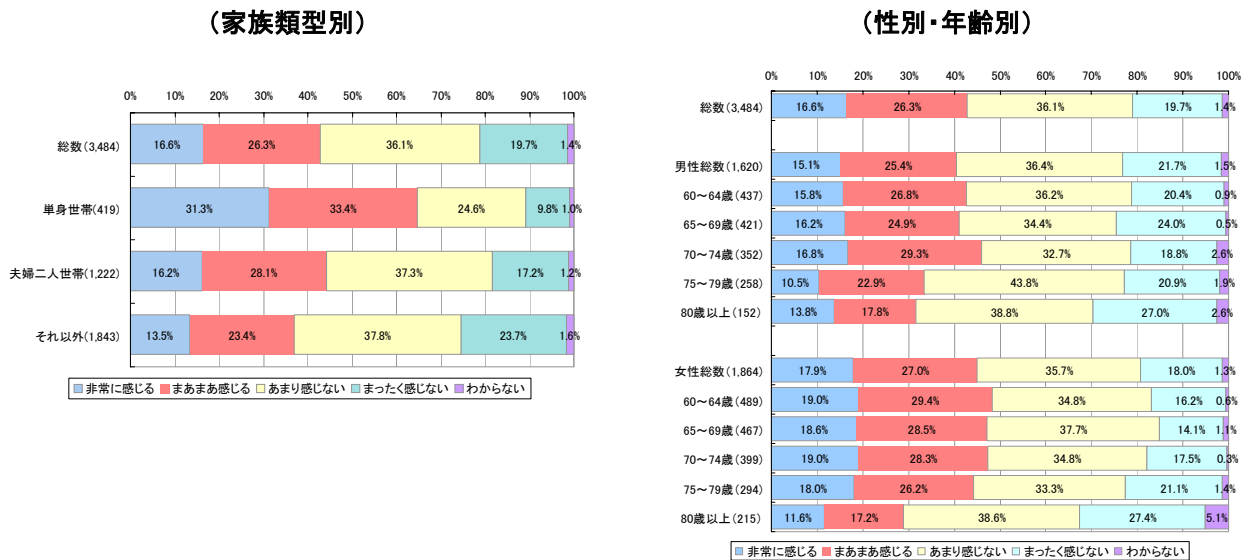
(注)質問は、「あなたご自身が老後に寝たきりや認知症になるかもしれないと不安に思うことがありますか」というもの。(出所)内閣府『介護保険制度に関する世論調査』(2010.11.22)を基にニッセイ基礎研究所が作成

また、高齢者の 42.9%が、孤独死 (誰にも看取られることなく、亡くなった後に発見される死) を「身近な問題として感じる」と回答しており (「強く感じる」16.6%、「まあまあ感じる」26.3%)、特に単独世帯では、3 人に 2 人ほど (64.7%) が、身近な問題と感じている (「強く感じる」31.3%、「まあまあ感じる」33.4%) (図表-3)。全般的に、女性の方が男性より孤独死を強く感じており、男性では 70 歳代前半まで、女性では 70 歳代後半まで、身近な問題として感じる比率が高い。なお、孤独死を身近な問題として感じる理由は、単独世帯では「一人暮らしだから」という回答が 94.8% にのぼっており、(他の家族類型とは異なり) 単独世帯では、自分の問題として孤独死を「身近な問

題として感じる」＝「自分が孤独死となることへの不安」を感じていることが分かる。

このように、高齢単独世帯では、他の高齢者世帯と比べ、社会との接触が少なく、孤立が顕著で、要介護への不安を強く感じるとともに、孤独死への不安を感じる人の比率が高い。これらの孤立や不安は、高齢単独世帯の生活の質に大きな影響を与えていると考えられる。また、借家世帯において持家世帯より社会からの孤立が大きく見られるなど、居住形態別の孤立状況に格差が存在することも、大きな問題と考えられる⁴。

図表－3 孤独死を身近な問題として感ずるか



(注)この調査では孤独死を「誰にも看取られることなく、亡くなった後に発見される死」としている。
(出所)内閣府『高齢者の地域におけるライフスタイルに関する調査』(2010.4.2)を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. 高齢単独世帯数の増加

近年、高齢者のいる世帯数が大幅に増加している。1983年から2008年の25年間に、総世帯数が+43.5%の増加だったのに対して、高齢者（65歳以上）のいる世帯数は+110.2%の増加（866万世帯から1,820万世帯への増加）と、2倍以上の増加となっている（図表－4）。これにより、高齢者のいる世帯の構成比は、1983年の25.0%から2008年の36.5%へと上昇した。

特に、高齢単独世帯⁵や夫婦のみ的高齢者世帯の増加は著しく、1983年から2008年に、高齢単独世帯は98万世帯から414万世帯へと+320.9%の増加、夫婦のみ的高齢者世帯は145万世帯から511万世帯へと+252.5%の増加であった。

その結果、高齢者のいる世帯に占める高齢単独世帯と夫婦のみ的高齢者世帯の構成比の合計が、1983年の28.1%から2008年には50.8%に上昇し、高齢者のいる世帯の過半数が、単独世帯か夫婦のみの世帯となっている（図表－5）。

家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯（本稿では「高齢者世帯」と呼ぶ）数は1,356万世

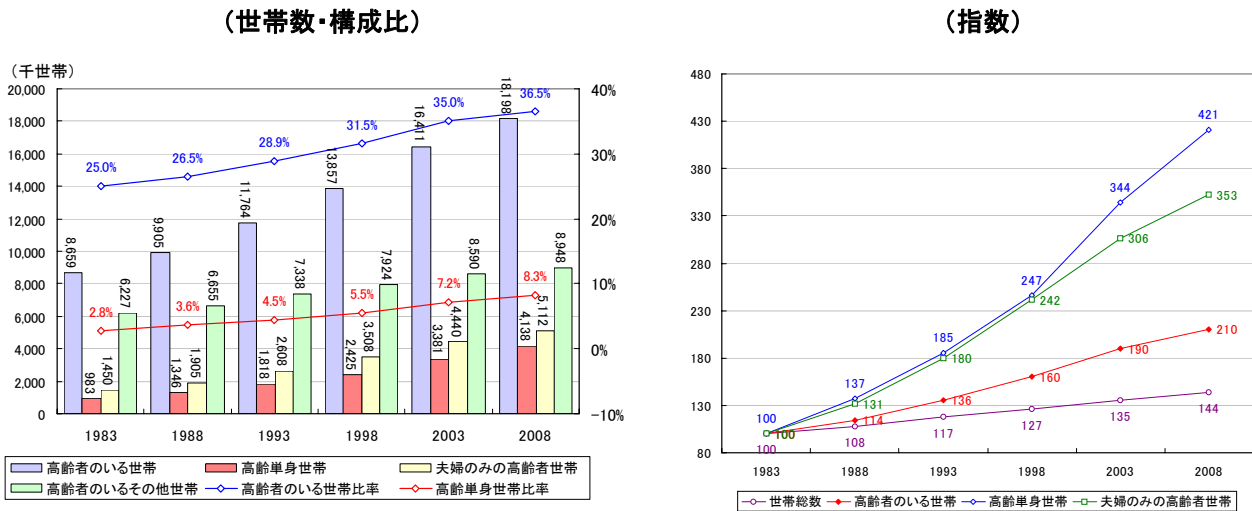
⁴ 図表－2の要介護になることへの不安に関しても、居住形態別のアンケート結果があるが、こちらでは、要介護への不安を感じるものが「よくある」のが、持家で27.3%（うち一戸建てで27.6%、マンション等で24.6%）、借家で29.7%（うち民間賃貸住宅で27.5%、公営・UR・公社の賃貸住宅で37.3%）と、公的賃貸住宅で高い以外、居住形態別の格差はほとんど見られない。

⁵ 住宅・土地統計調査では、世帯員が1人だけの世帯を、世帯区分が「世帯の型」の場合「単身」世帯とよび、「家族類型」の場合「単独」世帯と呼んでいる。本稿本文中では「単独世帯」に統一している。

帯で⁶、世帯数全体（主世帯総数）の 27.3%にのぼる（図表－6）。高齢単身世帯数は近年急増しているが、2008年に414万世帯で、総世帯数の8.3%、高齢者世帯総数の30.5%、単身世帯総数（1,473万世帯）の28.1%となっている。

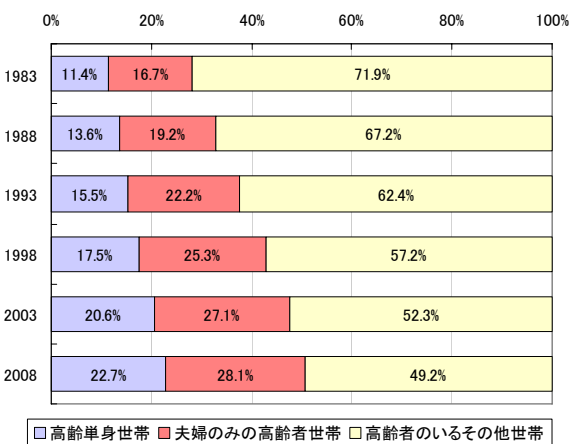
所有関係別にみると、高齢者世帯の占める比率は、持家で36.0%、借家で14.3%、公的借家（本稿では公営の借家と都市再生機構・公社の借家の合計を公的借家と呼ぶ）で34.1%、民営借家で11.1%である。高齢単身世帯の占める比率は、持家で8.8%、借家で8.0%、公的借家で17.5%、民営借家で6.5%であった。なお、木造の民営借家では、高齢者世帯比率が19.7%、高齢単身世帯比率が10.8%と、民営借家世帯全体に比べ高い比率となっている。

図表－4 高齢者のいる世帯数



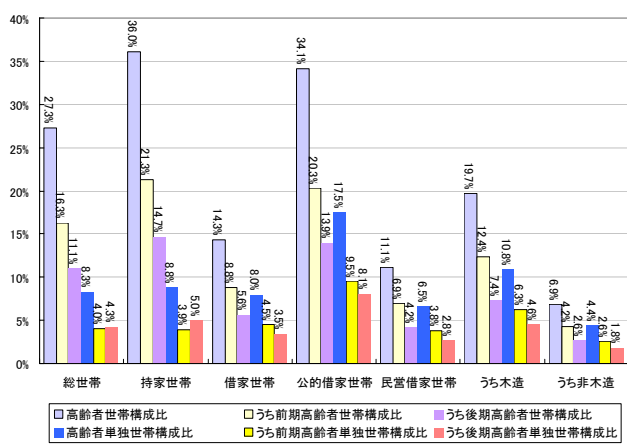
(注) 高齢夫婦のみの世帯(後期高齢夫婦のみの世帯)は、夫婦とも又はいずれか一方が65歳(後期高齢の場合75歳)以上の夫婦一組のみの主世帯をいう。
(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－5 高齢者のいる世帯に占める高齢単身世帯・夫婦のみ比率の増加



(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

図表－6 所有関係別にみた高齢単身世帯構成比



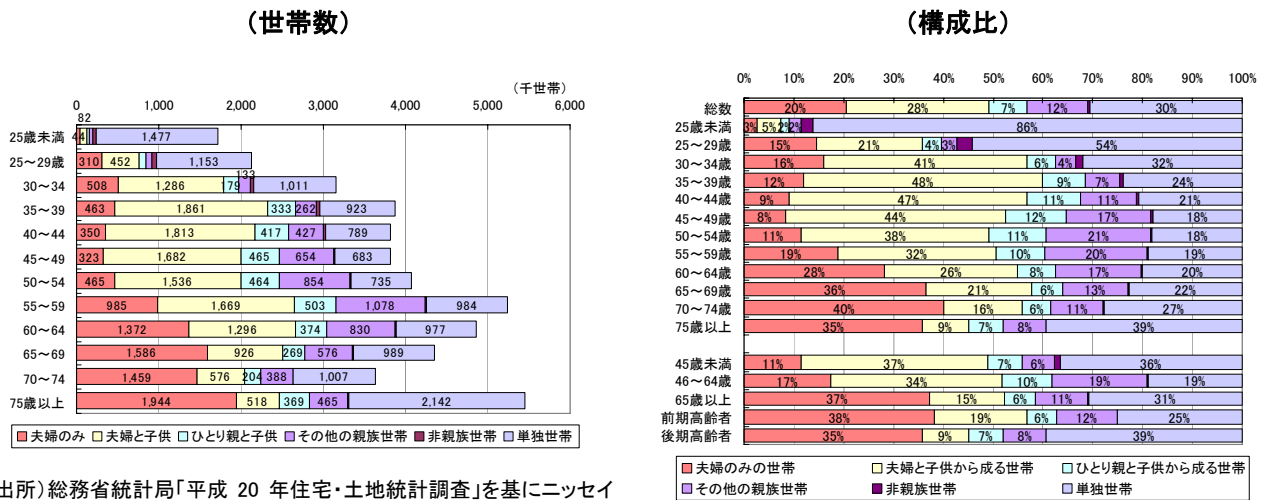
(注) 所有関係ごとの総世帯数に占める比率。例えば、持家世帯の高齢単身世帯構成比は、持家の高齢単身世帯/総持家世帯数により算出。
(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁶ 高齢者世帯数1,356万世帯と、高齢者のいる世帯数1,820万世帯の差は、後者には、高齢者以外の者(65歳未満の者)が家計を主に支える者である世帯に、高齢者が居住する世帯が含まれているためである。

高齢単独世帯は高齢者世帯の30.5%を占めるが、世帯主年齢別に見ると、65～69歳では22.5%、70～74歳では27.4%、75歳以上では39.0%を占めている。若年層からの推移をみると、40歳代後半を底に、世帯主の年齢の高まりに伴い急速に単独世帯の構成比が高まっている（図表-7）。

ところで、高齢者世帯に占める家族類型別の構成比は、夫婦のみの世帯が36.8%、夫婦と子供の世帯が14.9%、ひとり親と子供の世帯が6.2%、その他の親族世帯（三世代世帯など）が10.5%、非親族世帯が0.2%、そして単独世帯が30.5%となっている（図表-7）。

図表-7 世帯主年齢別家族類型別世帯数



(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

(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

3. 高齢単独世帯居住状況

(1) 男女・年齢別居住状況

2008年の住宅・土地統計調査によると、高齢単独世帯数は414万世帯であった（図表-8）。このうち、65～69歳が23.9%、70～74歳が24.3%、75歳以上が51.8%と、75歳以上の後期高齢者（65～74歳は前期高齢者）が過半数を占めている（図表-9）。高齢者世帯全体では、後期高齢者の比率は40.5%であるため、高齢単独世帯は、高齢者世帯全体よりも後期高齢者の比率が大幅に高い。

また、高齢単独世帯では、女性比率が69.9%と圧倒的に高い（図表-10）。高齢単独世帯に占める構成比は、男性の前期高齢者で17.7%（高齢者世帯全体では46.6%）、後期高齢者で12.3%（同25.5%）、女性の前期高齢者で30.5%（同13.0%）、後期高齢者で39.4%（15.0%）であり、女性の後期高齢者が高齢単独世帯全体の約4割を占めている。

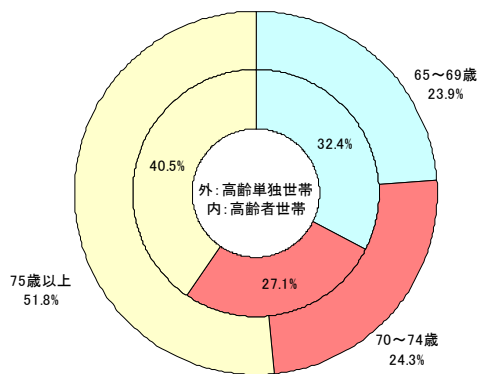
このように、高齢単独世帯の男女別年齢別構成比は、女性世帯比率と後期高齢者世帯比率が圧倒的に高く、高齢者世帯全体の構成比とは大きく異なっている。

図表－8 高齢単独世帯の所有関係別居住状況

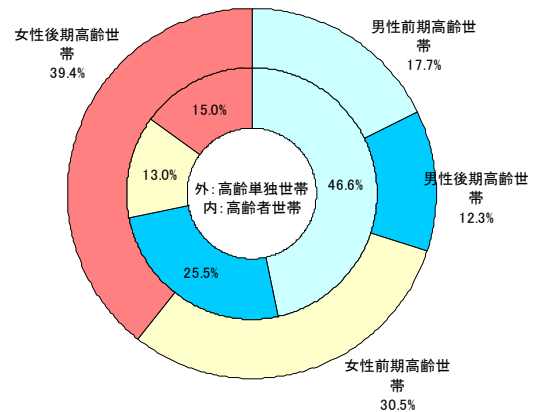
区分・性別	年齢区分	総数	持家	うち持家戸建住宅	うち持家共同住宅	借家	うち公的借家	うち民営借家
世帯総数	総数(主世帯数)	49,598,300	30,316,100	25,186,900	4,676,700	17,770,000	3,006,900	13,365,500
高齢単独	高齢単独世帯	4,137,900	2,679,700	2,256,000	362,000	1,413,100	527,300	874,800
	前期(65～74歳)	1,995,900	1,175,000	948,000	201,300	799,900	285,200	507,100
	後期(75歳以上)	2,142,000	1,504,700	1,308,000	160,700	613,200	242,100	367,700
男性	高齢単独世帯	1,243,900	740,200	629,100	94,400	488,000	144,500	337,500
	前期(65～74歳)	733,800	386,300	318,000	59,300	338,100	91,000	242,600
	後期(75歳以上)	510,100	353,900	311,100	35,100	149,900	53,500	94,900
女性	高齢単独世帯	2,893,900	1,939,500	1,626,900	267,600	925,200	382,700	537,300
	前期(65～74歳)	1,262,000	788,700	630,000	142,000	461,900	194,200	264,600
	後期(75歳以上)	1,631,900	1,150,800	996,900	125,600	463,300	188,500	272,700

(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

図表－9 高齢単独世帯の年齢区分別構成比



図表－10 高齢単独世帯の男女年齢区分別構成比



(出所)両図とも、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

(2) 所有関係別居住状況

高齢単独世帯が居住する住宅の所有関係は、持家世帯が268万世帯(高齢単独世帯総数の64.8%)、借家が141万世帯(同34.2%)となっている。

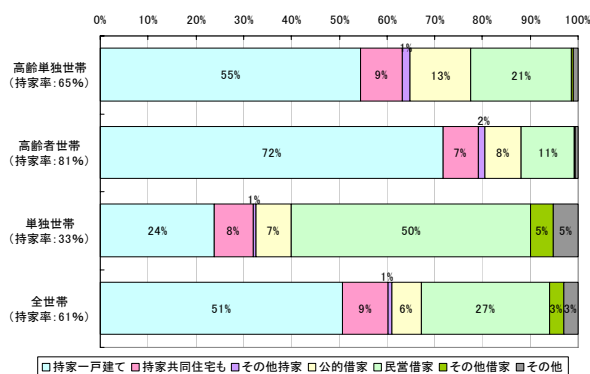
高齢単独世帯では、持家一戸建て住宅に居住する世帯が55%と最も多く、次いで民営借家の21%、公的借家の13%、持家共同住宅の9%と続き、これら4つの居住形態で全体の97%を占めている(図表－11)。高齢者世帯全体と比べると、持家一戸建て住宅に居住する世帯比率が低く(高齢者世帯の居住比率は72%)、民営借家(同11%)および公的借家(同8%)に居住する世帯比率が相対的に高い。ただし、単独世帯全体と比較すると、高齢単独世帯は、持家一戸建ておよび公的住宅の居住比率が高く(単独世帯全体では、持家一戸建て住宅の居住比率は24%、公的住宅で7%)、民営借家(同50%)の比率が大幅に低い。なお、図表－11から明らかなように、高齢者世帯と単独世帯は、それぞれ、持家一戸建てと民営借家への居住比率が極端に高い偏った居住形態であり、高齢単独世帯の持家一戸建てと民営借家の構成比はこの2つ世帯類型のほぼ中間で、全体平均に近い構成比となっている(ただし、高齢単独世帯の、持家共同住宅と公的借家の構成比は、高齢者世帯や単独世帯の比率より高い)。

このように、高齢単独世帯は、居住する所有関係の偏りが極端な高齢者世帯全体や単独世帯全体と比べると、多様な所有関係に比較的分散した居住形態にあるといえる。

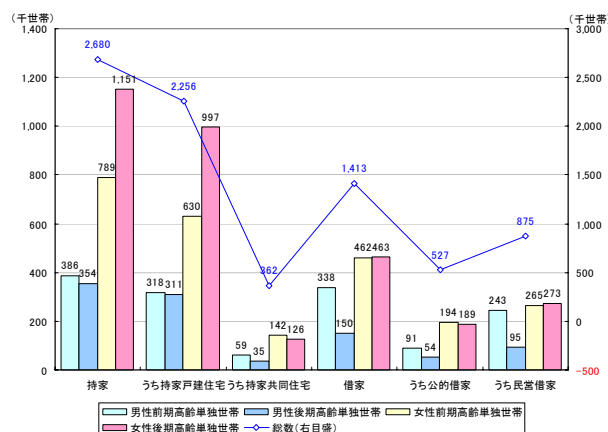
高齢単独世帯では、女性世帯数がどの居住形態でも男性世帯数よりも多数を占めている（図表-12）。男女別に住宅の所有関係別構成比をみると、女性高齢単独世帯では、持家一戸建てへの居住比率が高く（男性高齢単独世帯 51%、女性高齢単独世帯 56%）、男性高齢単独世帯では、民営借家への居住比率が高い（男性高齢単独世帯 27%、女性高齢単独世帯 19%）という違いがある（図表-13）。

住宅の所有関係別に、それぞれに居住する高齢単独世帯総数に占める男女別年齢別の構成比を見ると（図表-14）、男性では、前期高齢者世帯で民営借家世帯の構成比が高く（28%）、後期高齢者世帯では持家一戸建ての構成比が高かった（14%）。女性では、前期高齢単独世帯で持家共同住宅と公的借家での構成比が高く（持家共同住宅に占める構成比は 39%、公的借家では 37%）、後期高齢単独世帯では、持家戸建てで構成比が高く（44%）と、民営借家世帯の構成比が低かった（32%）。

図表-11 高齢単独世帯の所有関係別・建て方別構成比

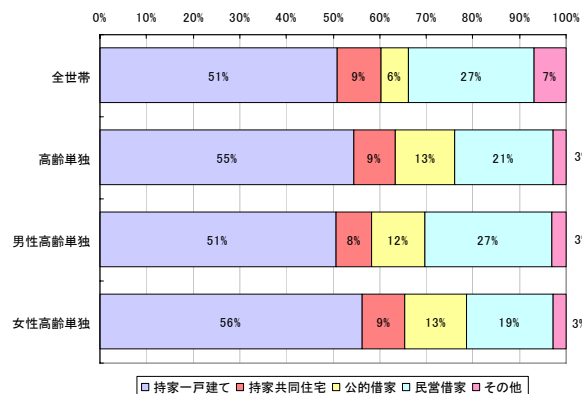


図表-12 高齢単独世帯の男女年齢別・所有関係別・建て方別世帯数

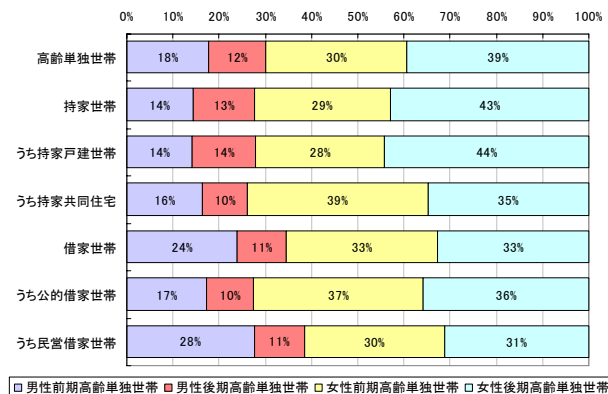


(出所) 両図とも、総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-13 高齢単独世帯の男女別にみた所有関係別・建て方別世帯数構成比



図表-14 高齢単独世帯の住宅の所有関係別にみた男女年齢区分別構成比



(出所) 両図とも、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

(3) 住居の延べ面積別居住状況

高齢単独世帯が居住する住宅の延べ面積別世帯数の分布は、高齢者世帯全体や単独世帯全体、あるいは全世帯の分布とは大きな違いがみられる。

全世帯および高齢者世帯では、延べ面積が 100～149 m²の住宅に居住する世帯が最も多く（全世帯で 1128 万世帯、高齢者世帯で 389 万世帯）、それより面積が狭いほど世帯数は少なくなる（図表-15）。また、単独世帯では、29 m²未満の住宅に居住する世帯が 456 万世帯で最も多く、延べ面積が広いほど、居住世帯数は少なくなる。

それに対して、高齢単独世帯では、延べ面積 30 m²から 150 m²未満までの 4 つの面積区分に居住する世帯数はそれぞれ約 80 万世帯でほぼ等しく、29 m²未満と 150 m²以上だけが少ないという、台形の分布となっている。面積区分別の構成比をみても、30～49 m²が 19%、50～69 m²が 19%、70～99 m²が 21%、100～149 m²が 20%と、それぞれが同様に約 2 割を占めている（図表-16）。

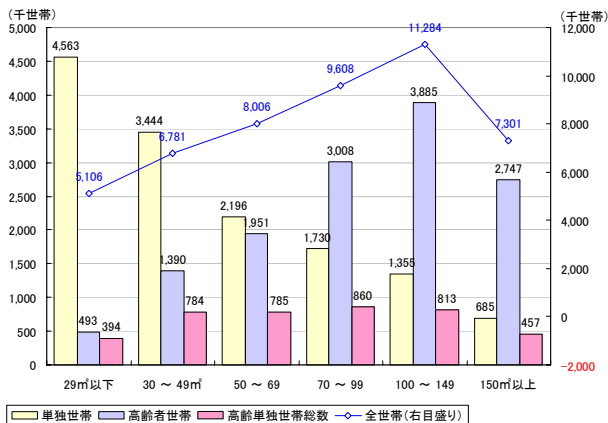
高齢単独世帯では、延べ面積 70 m²以上の世帯に居住する世帯は、全体の 51%を占めるが、高齢者世帯全体ではその構成比は 71%に達し、単独世帯では 26%にすぎない。一方、49 m²以下の住宅に居住する世帯は、高齢単独世帯では 28%であるが、高齢者世帯全体では 14%、単独世帯全体では 54%に達する。

以上のように、高齢単独世帯は、高齢者世帯全体と比べると、延べ面積が狭い住宅に居住する世帯比率が高いが、単独世帯全体と比べると、広い住宅に居住している世帯比率がかなり高い。

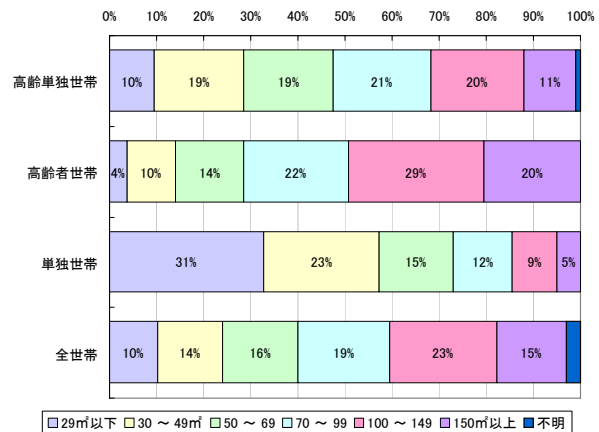
高齢単独世帯が居住する住宅の面積が、30 m²～149 m²までの 4 面積区分に約 20%ずつ居住するという状況は、住宅の所有関係の組み合わせの結果に因っている（図表-17）。高齢者世帯全体と同様に、高齢単独世帯の持家一戸建て住宅では、延べ面積 100～149 m²に居住する世帯が最も多く、持家一戸建て住宅の 34%を占めている（図表-18）。民営借家世帯では、延べ面積 29 m²以下が最も多く、49 m²以下の住宅に居住する世帯数は民営借家の 74%に達する。

このように、住宅の所有関係別および建て方別に、住宅の延べ面積は大きな差異があり、それらの住宅への居住は、過去のライフコースの違いによるところが大きいと考えられる。高齢単独世帯は、（離別・死別・子供の独立・生涯独身といった）過去のライフコースの違いなどが、前節で見たように、持家一戸建て、持家共同住宅、公的借家、民営借家という、それぞれ面積分布特性が大きく異なる住宅タイプに比較的分散して居住することにつながり、それにより延べ面積のグラフが台形状に分布する結果になったと考えられる。

図表-15 高齢単独世帯の居住する住居の延べ面積別世帯数

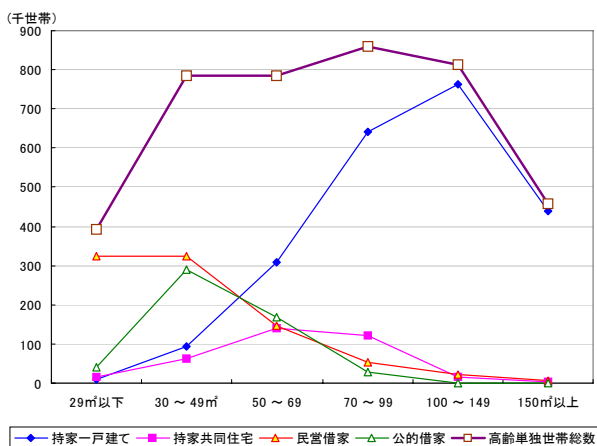


図表-16 高齢単独世帯の居住する住居の延べ面積別世帯数構成比



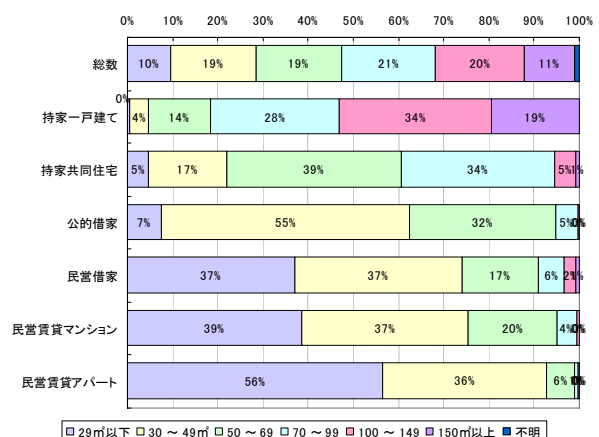
(出所) 両図とも、総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-17 高齢単独世帯の居住する住居の延べ面積(所有関係・建て方別)



(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

図表-18 高齢単独世帯の居住する住宅の延べ面積別世帯数構成比(所有関係・建て方別)



(注) ここでは、民営借家のうち、共同住宅の1～2階建てを民営賃貸アパートと、3階建て以上を民営賃貸マンションとした。
(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

(4) 収入別居住状況

高齢単独世帯は、他の高齢者世帯と比較して、収入が少ない世帯の比率が非常に高い。

高齢単独世帯では、年間収入が300万円未満の世帯が345万世帯に達し、高齢単独世帯の83%を占めている(図表-19、図表-20)。年間収入300万円未満の世帯の構成比は、高齢者世帯全体で55%、単独世帯全体で53%、全世帯で32%であり、それらと比べ、極端に高い比率となっている⁷。

全世帯の住宅の所有関係と年間収入の関係をみると、年間収入が300万円未満の世帯の比率は、公的借家で60%と最も高く、次いで民営借家の43%、持家一戸建ての29%、持家共同住宅の17%と続き、他の収入階層の分布を見ても、年間収入と所有関係に密接な関連が存在していると考えら

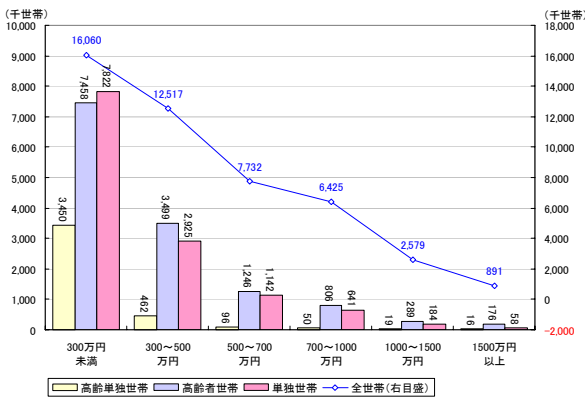
⁷ もちろん、全世帯、高齢世帯全体には、世帯人員が2人以上の世帯が含まれるため、本来、単純な比較はできない。

れ(図表-21)、その傾向は高齢単独世帯を除く高齢者世帯についても強くあてはまる(図表-22)。

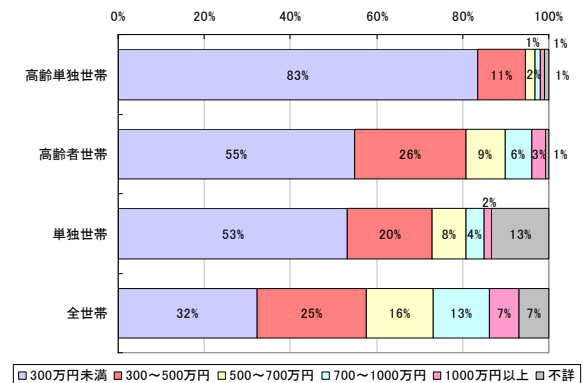
一方、高齢単独世帯では、年間収入300万円未満の世帯構成比が、公的借家で95%、民間借家で91%、持家一戸建てで83%、持家共同住宅で64%と、持家共同住宅での比率が相対的に低いが、全世帯や高齢者世帯全体と比べ、それぞれの居住形態における低収入層の構成比が極めて高い(図表-23)。

このように、高齢単独世帯では年間収入が低い世帯が非常に多く、収入と居住状況との関係(高収入世帯の比率は、持家共同住宅で最も高く、次いで、持家一戸建て、民間借家、公的借家という関係)は、高齢者世帯全体などと比べると強くはないといえる。高齢単独世帯における低収入層比率の高さは、高齢単独世帯に占める後期高齢者世帯や女性世帯の構成比の高さなどから、収入が社会保障給付などに限られる世帯が多いことなども影響していると思われる。

図表-19 高齢単独世帯の年間収入階級別世帯数

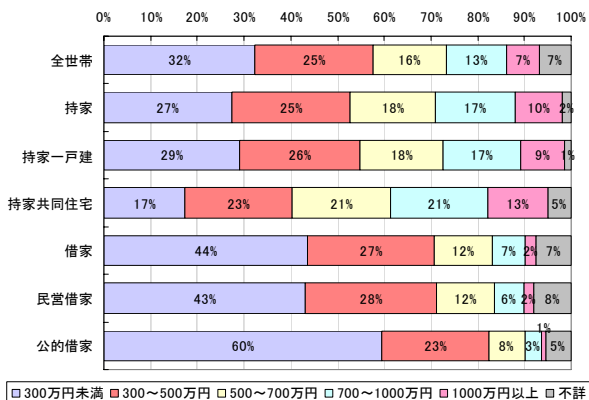


図表-20 高齢単独世帯の年間収入階級別世帯数構成比

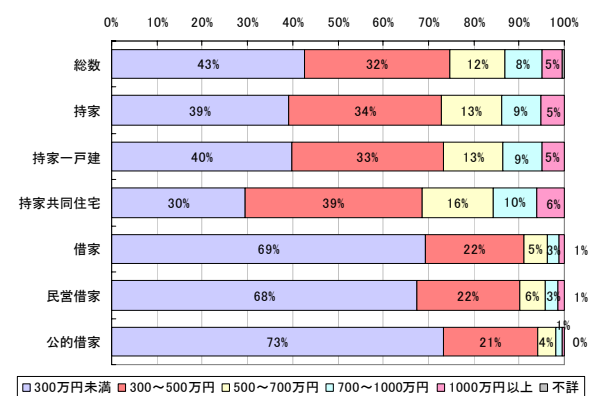


(出所)両図とも、総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-21 全世帯の所有関係別・建て方別の年間収入階級別世帯数構成比



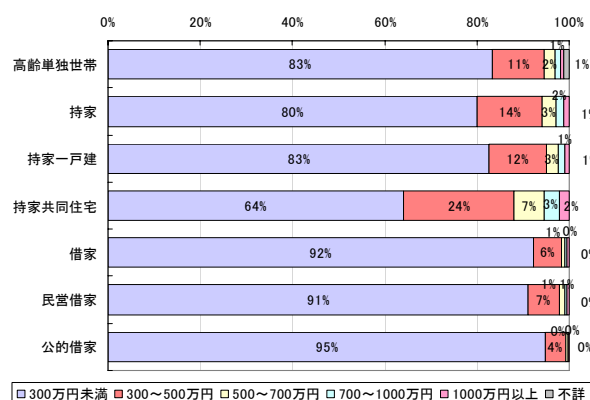
図表-22 高齢単独世帯を除く高齢者世帯の所有関係別・建て方別の年間収入階級別世帯数構成比



(注)高齢者世帯数から高齢単独世帯数を差引いた世帯数から算出

(出所)両図とも、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

図表-23 高齢単独世帯の所有関係・建て方別の年間収入階級別世帯数構成比



(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

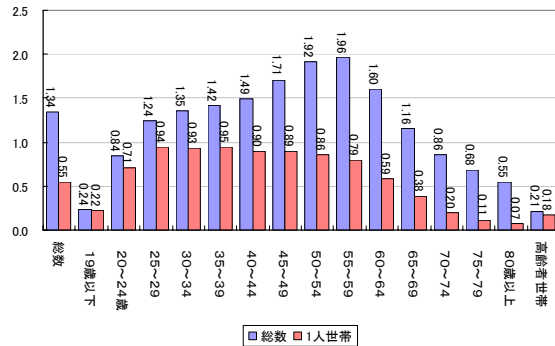
そこで、参考までに、平成21年国民生活基礎調査から高齢単独世帯の有業率をみると18%（65～69歳で38%、70～74歳で20%、75～79歳で11%、80歳以上で7%）であることから、高齢単独世帯の8割強は無業で、後期高齢単独世帯の9割が無業となっていることが分かる（図表-24）。また、全国消費実態調査によると、無職の高齢単独世帯では、収入のほとんどを社会保障給付に依存する一方、毎月の収入の不足分が、無職の男性高齢単独世帯では1万3千円、無職の女性高齢単独世帯では2万5千円になっている（図表-25）。

さらに、平成21年全国消費実態調査から、高齢単独世帯の貯蓄残高の分布をみると、貯蓄残高200万円未満の世帯が全体の18.9%（男性の高齢単独世帯では25.6%、女性では16.4%）の一方、1,500万円以上が33.0%を占めており、貯蓄残高には顕著な二極化がみられる（図表-26）。同調査から、高齢単独世帯の年間の消費支出を計算すると、約185万円（男性184万円、女性187万円）となり、高齢単独世帯では、年間の一人当たりの消費額と同等かそれ以下の貯蓄残高（200万円未満）の世帯が2割弱存在する状況にある⁸。

2004年のデータではあるが、二人以上世帯含む高齢者全体では、貯蓄残高1,500万円以上の世帯比率が44.7%と高い一方、貯蓄残高300万円未満が8.2%と低い（図表-28）。このように、高齢単独世帯は、高齢者世帯全体と比べ、貯蓄残高が多い世帯比率が低く、貯蓄残高が少ない世帯比率が高い。全世帯の各貯蓄残高階級別に、高齢者世帯が占める比率をみると、貯蓄残高1,500万円以上で高齢者世帯は41.4%を占めている（図表-29）。高齢者世帯は、全般的に貯蓄残高が高く、持ち家一戸建ての保有比率が高いという特徴があるが、高齢単独世帯は、高齢者世帯と比べると、収入や貯蓄残高が低い世帯比率が多く、持家比率も低い（図表-11）などの違いが見られる。

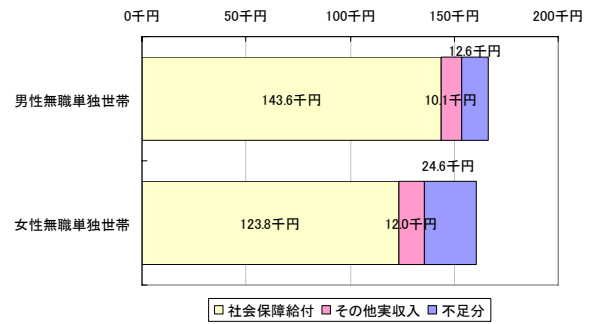
⁸ 参考までに、単独世帯全体では貯蓄金額が200万円未満の世帯比率は30.5%に達する（図表-27）。

図表-24 高齢単独世帯の有業率



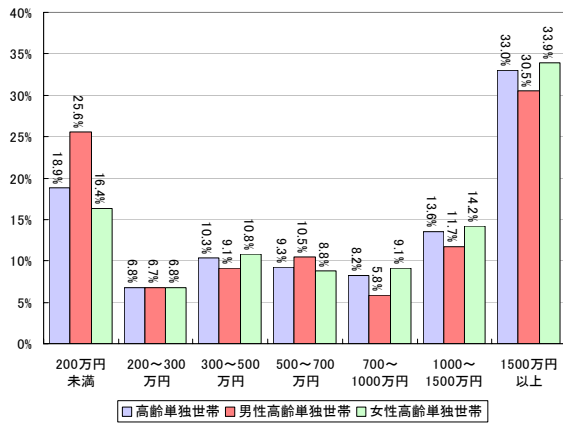
(注)有業率とは世帯員のうち仕事あり(有業)の者の割合をいう
 (注)国民生活基礎調査では、高齢者世帯を、65歳以上の者のみで構成するか、またはこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯としている
 (出所)厚生労働省「平成21年国民生活基礎調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-25 高齢無職単身世帯の男女別1か月平均家計収入と不足分

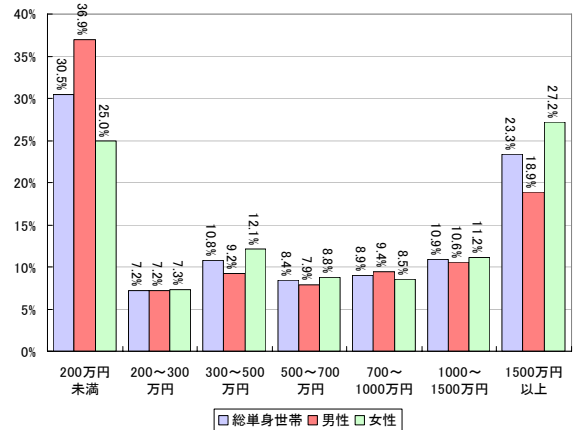


(出所)総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-26 高齢単独世帯の貯蓄残高

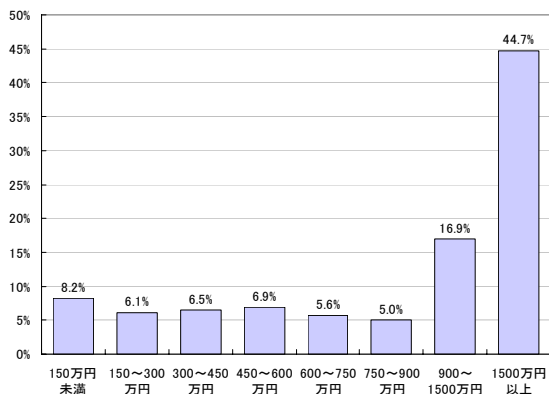


図表-27 単独世帯の貯蓄残高構成比

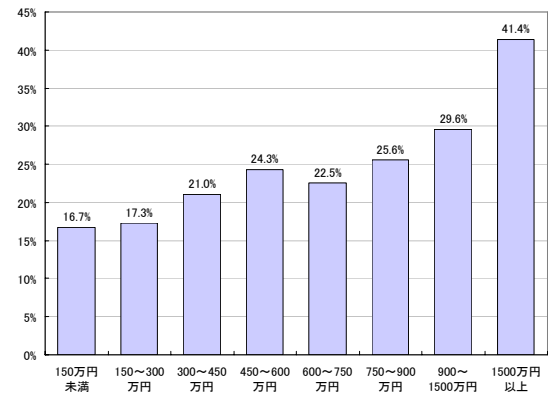


(出所)両図とも、総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-28 高齢者世帯の貯蓄残高構成比(2004年)



図表-29 各貯蓄残高階級に占める高齢者世帯の占める比率(2004年)



(出所)両図とも、総務省統計局「平成16年全国消費実態調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

(5) 家賃別居住状況

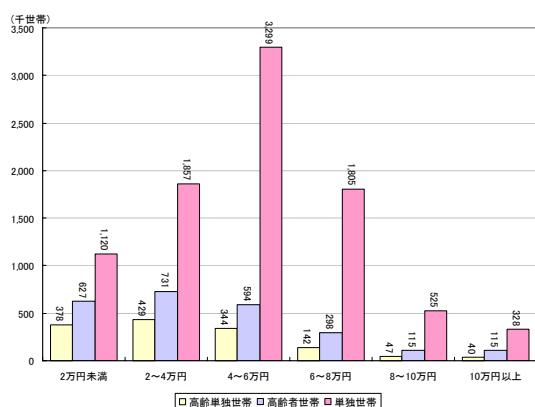
高齢単独世帯 414 万世帯のうち、借家世帯に居住するのは 141 万世帯 (34.2%) であり、このうち、家賃 2 万円未満の借家に居住する世帯数は 38 万世帯 (26.8%) で、家賃 2~4 万円の借家に居住する世帯数は 43 万世帯 (30.4%) と、4 万円未満の世帯が 57.1% を占める (図表-30、図表-31)。

高齢者世帯全体では、家賃 4 万円未満に居住する世帯比率は 53.3% であり、高齢単独世帯は、高齢者世帯全体よりも若干、低家賃の住宅に居住する世帯比率が高いが、ほぼ、同程度となっている。一方、単独世帯全体では 4~6 万円に居住する世帯が 330 万世帯 (36.0%) と最も多い一方で、4 万円未満の世帯比率は 32.5% と低く、高齢者世帯や高齢単独世帯よりも、高額の家賃に居住する世帯比率が相対的に高い。

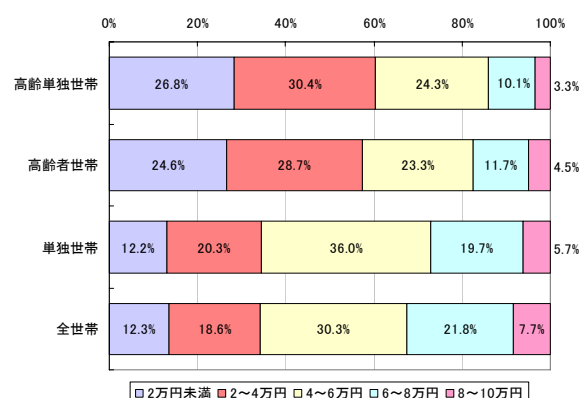
高齢単独世帯で (高齢者世帯でも同様) 家賃 2 万円未満の住宅に居住する世帯数が多いのは、借家世帯の 37.3% が居住する公的借家 (公営の借家、都市再生機構・後者の借家) に居住する世帯の 55.5% (29 万世帯) が 2 万円未満の家賃の住宅に居住しているためである (図表-32、図表-33)。図表-30 に示されているように、公的住宅に居住する高齢単独世帯は、家賃が低いほど世帯数が多い。一方、高齢単独世帯の 61.9% が居住する民営借家世帯では、家賃 4~6 万円の世帯が 28.7 万世帯 (32.8%) と最も多く、次いで家賃 2~4 万円の世帯が 28.5 万世帯 (32.5%)、家賃 6~8 万円の世帯が 12.2 万世帯 (14.0%) と続き、家賃 2 万円未満の世帯は 7.9 万世帯 (9.0%) にすぎない。

このように、高齢単独世帯の借家に居住する世帯における家賃分布は、高齢者世帯全体と比べると、若干、低家賃の居住世帯比率が高いが、ほぼ、同程度となっている。

**図表-30 借家に居住する高齢単独世帯の
一か月当り家賃別世帯数**

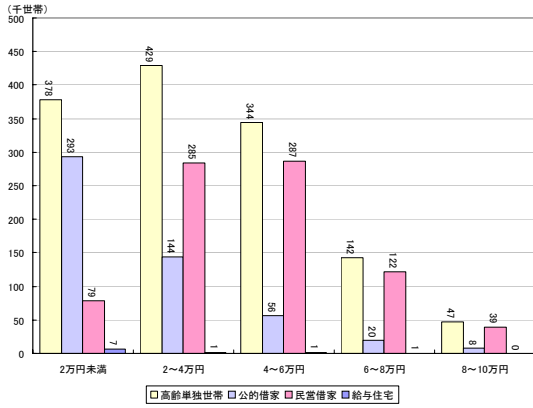


**図表-31 借家に居住する高齢単独世帯の
一か月当り家賃別世帯数構成比**

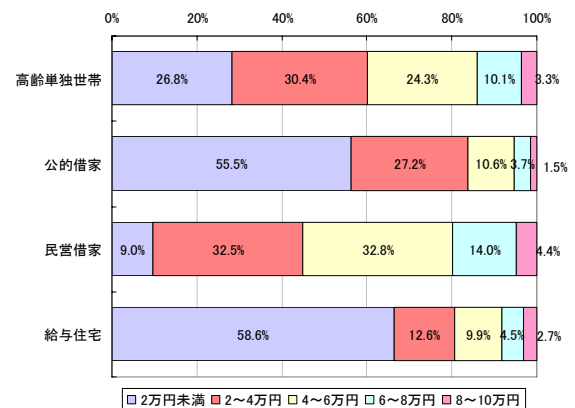


(出所) 両図とも、総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-32 借家に居住する高齢単独世帯の
所有関係別1か月当り家賃別世帯数



図表-33 借家に居住する高齢単独世帯の
所有関係別1か月当り家賃別世帯数構成比



(出所)両図とも、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

(6) (参考) 住宅の建築の時期と腐朽・破損状況

平成20年住宅・土地統計調査では、高齢単独世帯が居住する住宅の建築年を、高齢者世帯から区別して把握することはできない。そこで、参考までに、高齢者世帯が居住する住宅の建築時期を整理する。

高齢者世帯が居住する住宅の建築の時期別世帯数は、建築年が1970年以前の世帯が最も多く、建築時期が古い住宅ほど、居住する世帯数が多くなる傾向がある。一方、世帯主の年齢が65歳未満の場合、1991年から2000年に建築された住宅に居住する世帯数が最も多くなっている。

具体的に見ると、高齢者世帯が居住する住宅の建築時期は、1970年以前が387万世帯（全体の28%）で最も多く、次いで1971年～80年が374万世帯（同28%）で、建築時期が1980年以前の住宅は全体の56%と過半数を占めている（図表-34）。一方、世帯主年齢が65歳未満の者が居住する住宅では、建築時期が1970年以前の住宅に居住する世帯の構成比は9%、1971～1980年は15%と、建築時期が1980年以前の住宅は24%にすぎない。

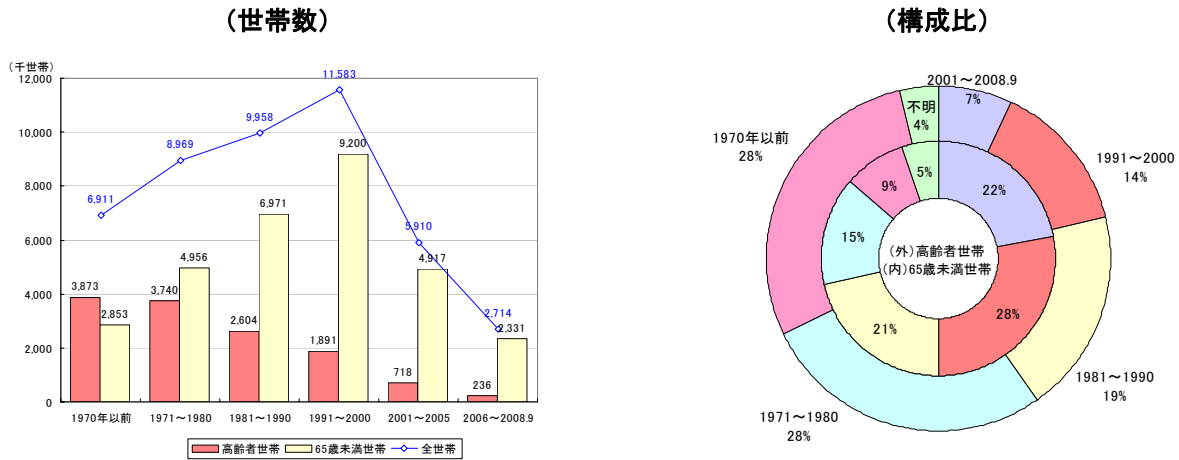
高齢者世帯が居住する住宅の建て方別の建築時期は、一戸建てでは1980年以前の建築が59%であるのに対して、共同住宅では44%となっている（図表-35）。一戸建て住宅には、高齢者世帯の76%が居住しているため（持家一戸建て住宅には72%）、それが平均の建築時期を早めている。ただし、高齢単独世帯では、一戸建て住宅の居住比率は59%（持家一戸建てには55%）と、高齢者世帯全体と比べると低く、その分、居住する住宅の平均の建築時期は、高齢者世帯全体よりは最近に近い可能性が高い。

また、建築時期の古さは、住宅の腐朽・破損の有無に大きく影響する。腐朽・破損の有無を建築の時期別にみると、建築時期が古いほど、腐朽・破損有りの比率は高くなる。特に、借家では、持家に比べ、どの建築時期でも腐朽・破損有りの比率が、ほぼ倍の数値となっている。建築時期が1981～1990年の住宅で腐朽・破損ありの比率は、持家で5%、借家で11%、1971～1980年では持家で9%、借家で20%、1961～1970年では持家で14%、借家で27%、1951～1960年では持家で18%、借家で38%となっている（図表-36）。

高齢単独世帯の居住する住宅も、全世帯と比べて早い時期に建築されていると考えられるため、建築の時期が古い持家一戸建て住宅や、腐朽・破損の進行が早い借家住宅などを中心に、居住して

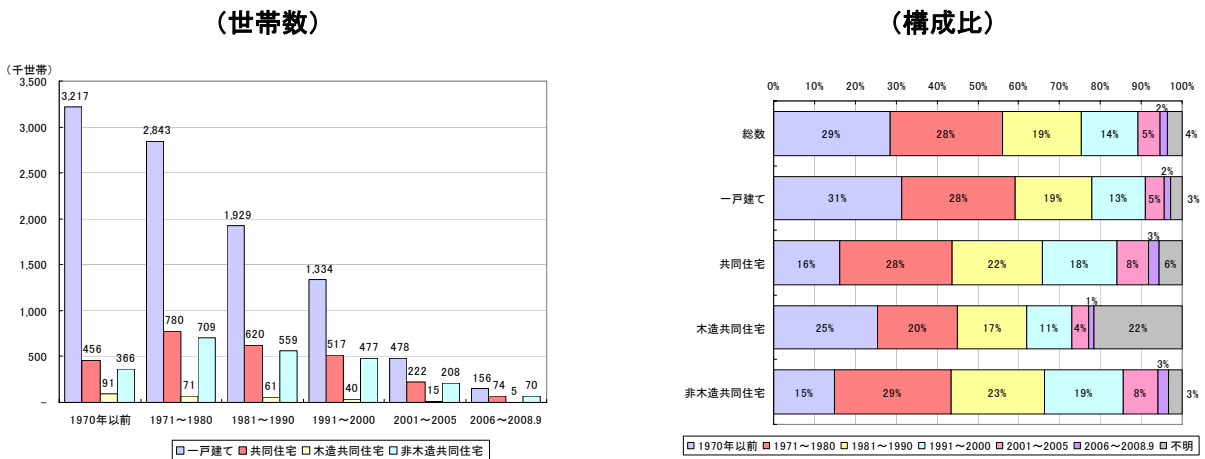
いる住宅の腐朽・破損が進行しつつあることが予測される。

図表-34 高齢者世帯が居住する住宅の建築の時期



(注)世帯を支える者の年齢が65歳以上の世帯(ここでは高齢者世帯とよぶ)と、65歳未満の世帯に分けて集計(出所)総務省「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

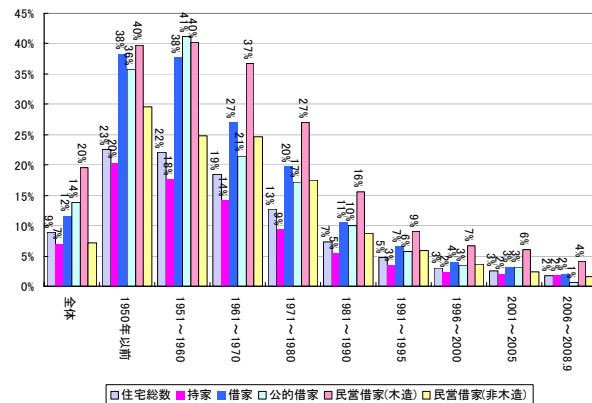
図表-35 高齢者世帯の居住する住宅の建て方別・建築の時期別世帯数



(出所)総務省「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

(出所)総務省「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

図表-36 住宅の建築の時期別に見た腐朽・破損有りの比率



(出所)総務省「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

4. 今後の高齢単独世帯数の見通し

(1) 今後の高齢単独世帯数の増加と所有関係別世帯数の見通し

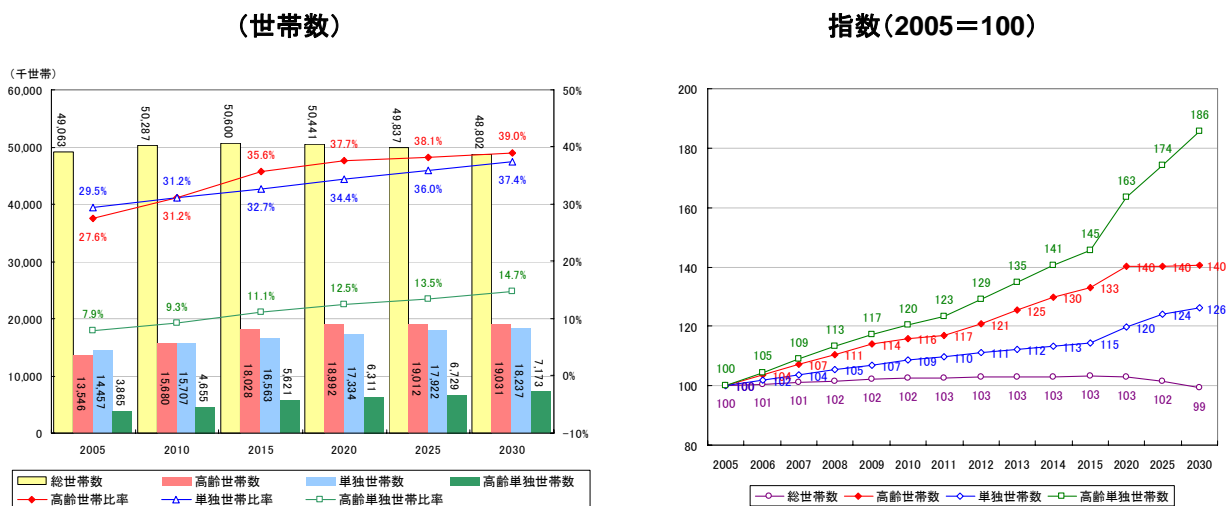
近年の高齢化、単独世帯化の進展の中で、高齢単独世帯は増加を続けてきた。今後も、世帯数が頭打ちとなる中で、高齢単独世帯数は大幅な増加が続くと予測されている。

総世帯数は2015年をピークに減少が始まり、高齢者世帯数も2020年までの増加から、それ以降は横ばいで推移することが予測されている（図表-37）。一方、高齢単独世帯数は、2005年を100とした場合、2010年に120、2020年に163、2030年には186へと増加が続くと考えられている（図表-38）。

また、高齢単独世帯では、75歳以上の高齢者世帯の増加が著しい（2005年を100とすると2030年には218）。高齢単独世帯に占める後期高齢者世帯の比率は2005年の51%から2030年には60%へ増加する。男女別にみると、特に、男性の増加が顕著で、2005年を100としたときの2030年の世帯数は、男性高齢単独世帯で265（うち、後期高齢単独世帯では296）、女性高齢単独世帯では156（うち、後期高齢単独世帯では196）となる（図表-39）。その結果、男性の高齢単独世帯全体に占める比率は、2005年から2030年にかけて、27%から39%へと増加する一方、女性の高齢単独世帯に占める比率は、同期間に73%から61%へと低下すると予測されている。

このように、高齢単独世帯は、後期高齢者世帯比率と男性世帯比率を高めながら、今後も急増していくが、その中で、高齢単独世帯の居住形態は、どのようになっていくのだろうか。近年、日本の持家率は低下が続いており、居住比率の変化が見られるが⁹、ここでは、簡便に、住宅・土地統計調査に基づき、2008年の居住比率が今後も一定で続くと仮定して、高齢単独世帯の所有関係別世帯数の見通しを試算した（図表-40）。その結果、2008年に414万世帯であった高齢単独世帯数（主世帯数）は、2020年には626万世帯になると予測された。このうち、持家世帯数は2008年の268万世帯から、2020年には420万世帯に、借家世帯は2008年の141万世帯から、2020年には199万世帯に増加するという結果となった。

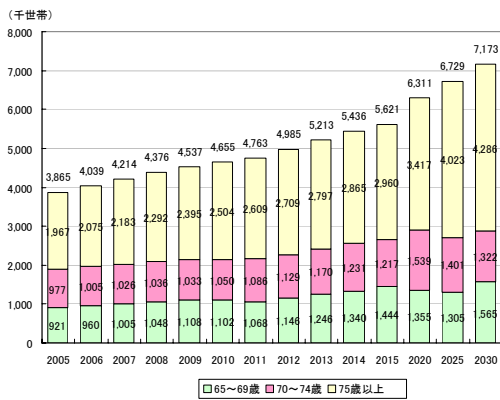
図表-37 高齢単独世帯数の今後の増加



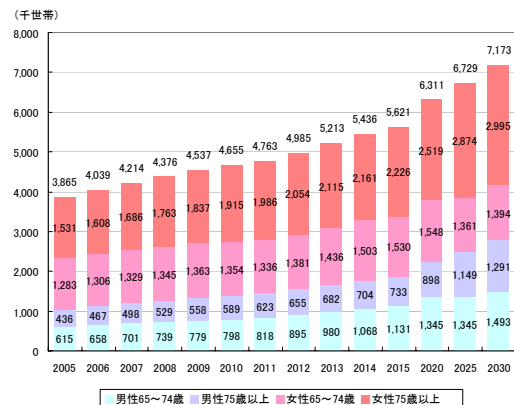
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁹ 持家率をはじめとする居住比率の変化については、総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、竹内一雅「住宅・土地統計調査(速報)にみる住宅と居住状況の変化」不動産投資レポート2009年9月4日、ニッセイ基礎研究所、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などを参照のこと。

図表-38 高齢単独世帯の今後の増加(年齢別)

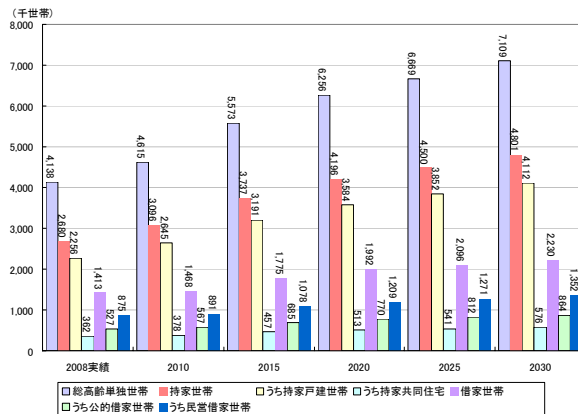


図表-39 高齢単独世帯の今後の増加(男女年齢別)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-40 高齢単独世帯の今後の所有関係別世帯数の見通し



(注) 2008年における居住比率が今後も一定と仮定した場合の将来世帯数。
 (注) 前図と高齢単独世帯の要介護・要支援世帯総数が合致しないのは、「住宅・土地統計調査」において調査している世帯は「普通世帯」および「主世帯」であり、「日本の世帯数の将来推計」における世帯は一般世帯数と、それぞれの定義が異なるためであり、本図表は所有関係別の算定のため、住宅・土地統計調査の定義にあわせた。ここでは、「平成20年住宅・土地統計調査」から「住宅に同居する1人の準世帯」の世帯比率を除外することで主世帯数が算出できるものと考え主世帯数を算出している。
 (出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」と内閣府「平成22年版高齢社会白書」、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推計

(2) 所有関係別にみた高齢単独世帯における介護世帯数の見通し

今後も増加が見込まれる高齢単独世帯における問題の一つが介護問題であると考えられる。

平成22年版高齢社会白書によると、65～74歳の前期高齢者の要支援比率(人口比)は1.3%、要介護比率は3.1%であり、75歳以上の後期高齢者の要支援比率は7.5%、要介護比率は21.6%であるという。この数値を基に、今後の高齢者の要支援・要介護者数を推計すると、2010年に高齢者の要支援・要介護者数推計値は481万人(高齢者人口は2,941万人)となり、これが2020年には621万人(同3,590万人)に、2030年には721万人(同3,667万人)へと増加する(図表-41)。すなわち、2010年から2030年にかけて、総人口が▲6.0%の減少となる一方、高齢者の要支援・要介護者数は+50.0%の大幅な増加となる。

同様に、高齢単独世帯の要支援・要介護世帯数を求めると、2010年に高齢単独世帯における要支援・要介護世帯数推計値は83万世帯で、これが2020年には112万世帯、2030年には137万世帯に増加すると考えられる(図表-42)。従って、2010年を基準にすると、高齢単独世帯の要支援・

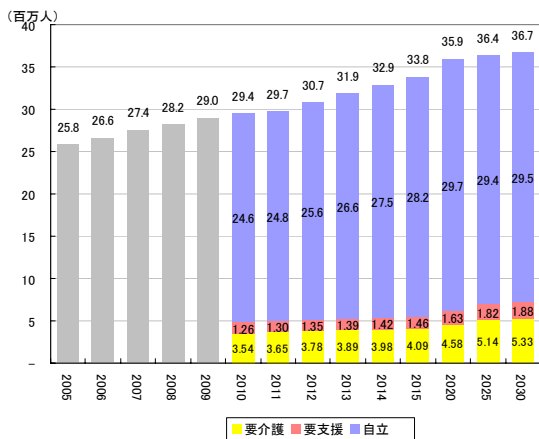
要介護世帯数は、2020年までに+36.3%の増加、2030年までには+66.9%の増加になると予測された。

以上のように、高齢単独世帯の増加に伴い、高齢単独世帯における要支援・要介護者世帯の増加が、今後、顕著になってくると考えられる。次に、前節で検討したように、今後の高齢単独世帯の居住比率が2008年現在と変わらずに推移すると仮定して、高齢単独世帯における所有関係別の要支援・要介護世帯数の見通しを試算した¹⁰。

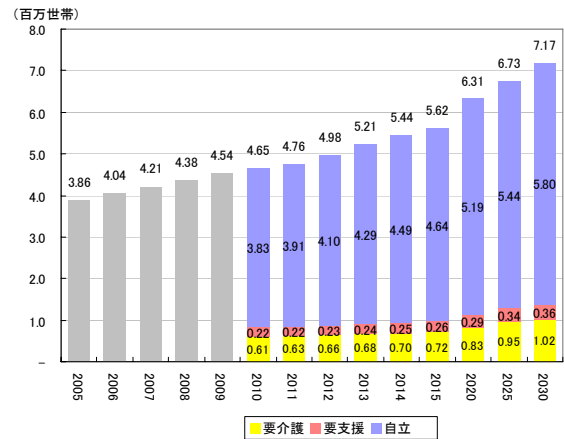
その結果、持家世帯における要支援・要介護世帯数は2010年に56.1万世帯と予測され、2020年には76.6万世帯に、2030年には94.1万世帯に増加すると予測された（図表-43）。また、借家世帯における要支援・要介護世帯数は2010年に24.4万世帯と予測され、2020年には33.2万世帯に、2030年には40.4万世帯に増加すると予測された。特に、持家一戸建て住宅では、2010年の48.5万世帯から2020年には66.1万世帯に増加すると予測され、この期間の高齢単独世帯における要支援・要介護世帯数の増分の59.7%を占めると考えられる¹¹。

推計の結果、一定の仮定の上ではあるが、今後、高齢単独世帯に居住する要支援・要介護世帯数が大幅に拡大すると予測された。特に持家の一戸建て住宅に居住する高齢単独世帯における要支援・要介護世帯数の増加は、「単独」「持家」「一戸建て」というその居住特性から、今後、大きな問題になると考えられる。

図表-41 高齢者の要支援・要介護者数の増加



図表-42 高齢単独世帯における要支援・要介護世帯数の見通し

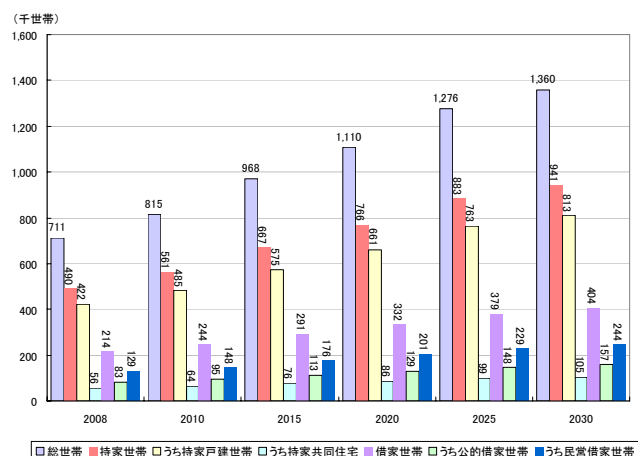


(注)平成22年高齢社会白書に掲載された要介護等認定状況(要介護等比率)を、今後の65歳以上将来人口および今後の高齢単独世帯数に乗じて求めた。
 (出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の人口の将来推計」および同「日本の世帯数の将来推計」と内閣府「平成22年版高齢社会白書」資料を基にニッセイ基礎研究所が推計

¹⁰ 本稿での住宅の所有関係別の試算は、極めて単純な仮定に基づく、非常に粗いものであり、一つの参考として捉えていただきたい。本来、居宅サービスと施設サービスなどの配分も考慮すべきと考えるが、今後の居宅サービス比率は、政策に左右される面があると考え、ここでは上記のように単純な仮定に基づいた推計としている。

¹¹ ここでは、住宅への居住比率が2008年と同一で推移すると仮定しているため、最も構成比の高い一戸建て住宅における、要支援・要介護世帯数が最も増加するという結果になっている。

図表-43 高齢単独世帯における住居の所有関係別・建て方別にみた今後の要介護、要支援世帯数



(注)2008年の数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」の所有関係別・建て方別世帯数に、要介護・要支援比率を乗じて求めた

(注)図表-38の注を参照のこと。

(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」と内閣府「平成22年版高齢社会白書」、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推計

(3) 所有関係別にみた孤独死数の見通し

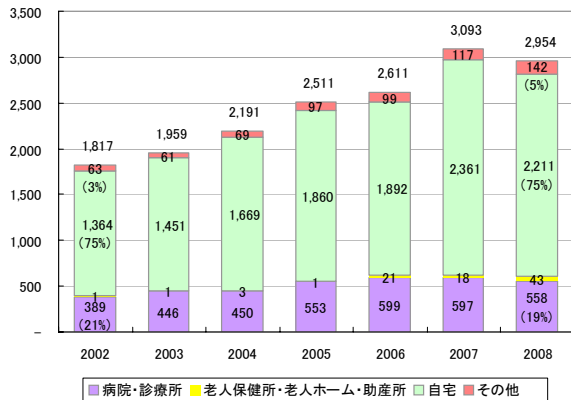
現在、高齢者の孤独死に関する全国レベルでの統計は存在しない。そこで、統計が存在する東京都区部を見ていく。東京都監察医務院の不自然死（死因不明の急性死や事故死など）の検案数によると¹²、都区部における高齢者の孤独死数（ここでは不自然死の検案のうち、65歳以上のひとり暮らし高齢者の自宅における死亡を、高齢者の孤独死とする。ただし、ここで利用する「孤独死数」の統計は、高齢者のみを対象としており、また死後直後に発見されたものも含まれるため、通常言われている孤独死の概念や実数とは必ずしも合致しない）は、2002年の1,364件から、2008年には2,211件へと6年間に62%の増加となっている（図表-44）。東京都監察医務院によると、都区部不自然死の検案数（12,989体）は、都区部全死亡者数の約20%にあたり、2008年にはそのうちの22.7%が一人暮らし高齢者で、また、その74.9%が孤独死に相当する。従って、現在、都区部死亡者数の約3.2%（おおよそ30人に一人）が高齢者の孤独死と考えられる。

2008年の都区部高齢者の孤独死を年齢別にみると、65～69歳が441人、70～74歳が493人、75歳以上が1,277人となっている（図表-45）。同年に、都区部の単独世帯数は、65～69歳が10.5万人、70～74歳が10.5万人、75歳以上が22.6万人であるため¹³、高齢単独世帯数に対する孤独死数の比率は、65～69歳で0.42%、70～74歳で0.47%、75歳以上で0.56%と算定できる。

¹² 東京都監察医務院の役割は、「死体解剖保存法第8条に基づいて東京都23区内で発生したすべての不自然死(死因不明の急性死や事故死など)について、死体の検案及び解剖を行いその死因を明らかにする仕事」とされている。[東京都監察医務院ホームページ](#)参照のこと。

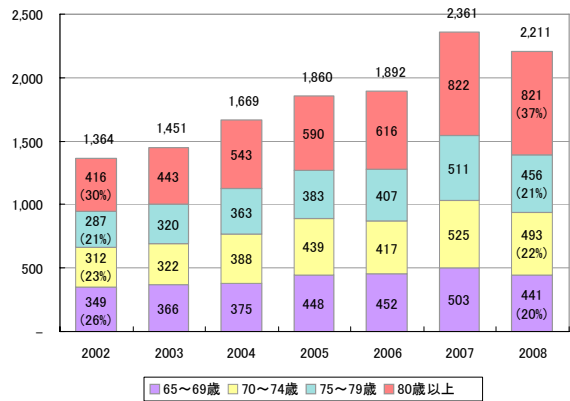
¹³ 東京都「東京都世帯数の予測」より

図表-44 ひとり暮らし高齢者の死亡場所
(都区部、不自然死(監察医務院検案)のうち)



(出所) 東京都監察医務院「統計表及び統計図表」各年版を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-45 高齢孤独死数の年齢別推移(都区部)



(注)ここでは、東京都監察医務院による検案(都区部不自然死)のうち、自宅で亡くなった65歳以上のひとり暮らしの者を、孤独死とする。
(出所) 東京都監察医務院「統計表及び統計図表」各年版を基にニッセイ基礎研究所が作成

今後も、この孤独死比率(年齢別孤独死数/年齢別高齢単独世帯数)が一定のままで推移すると仮定して、都区部における将来の孤独死数を算定すると、2008年に2,211人だった孤独死数が、2025年には3,283人に増加すると試算¹⁴された(図表-46)。

また、前節と同様に、2008年における住宅の所有関係別の居住比率が、今後も維持されると仮定して、住宅の所有関係別に孤独死数の将来見通しを推計した(図表-47)。これによると、都区部の持家における孤独死数は、2008年の1,176人から(2008年の住宅の所有関係別孤独死数は推計値である)、2025年には1,793人に増加し、借家における孤独死数は、2008年の967人から2025年には1,386人に増加すると予測された。居住形態別に見ると、2025年における孤独死数の予測結果は、持家一戸建てで958人、持家共同住宅で781人、公的借家で525人、民間借家で852人と、分散しており、所有関係別に極端な集中は見られなかった。

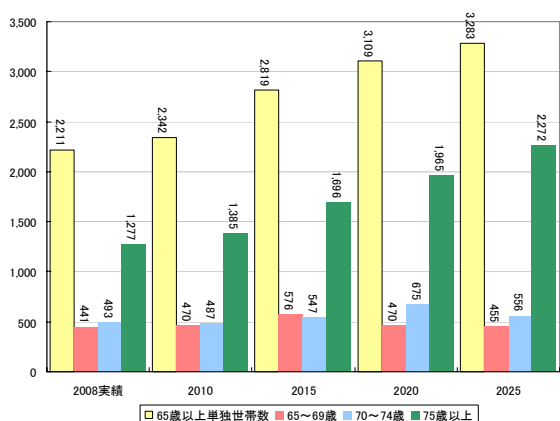
次に、かなり乱暴な仮定であるが、都区部における2008年の孤独死比率(年齢別孤独死数/年齢別高齢単独世帯数)が、全国の単独世帯にも適用できると仮定して、全国の孤独死数を試算した(図表-48)。その結果、2010年の高齢者の孤独死数は2万4千人と推計され¹⁵、2030年には3万7千人(+89.1%)へと増加すると予測された。都区部と同様に、住宅の所有関係別に孤独死数の見通しを推計すると、持家の孤独死数は2010年の1万6千人から2030年には2万5千人に増加し、借家における孤独死数は、2010年の8千人から2030年には1万2千人に増加すると予測された(図表-49)。特に、全国では、持家一戸建てにおける孤独死数の増加が顕著で、2010年の1万3千人から2030年には2万1千人へと大幅に増加するという結果が得られた。

このように、東京都区部における年齢別の孤独死比率を基にした推計ではあるが、全国における孤独死数の予測では、持家一戸建てへの居住比率の高さから、東京都区部と比べ、持家一戸建てにおける孤独死数が大幅に増加する可能性が示された。

¹⁴ 前項の要支援・要介護における試算と同様、本節での試算も、単純な仮定に基づく、粗い推計であるため、将来イメージを把握するための参考値と捉えていただきたい。

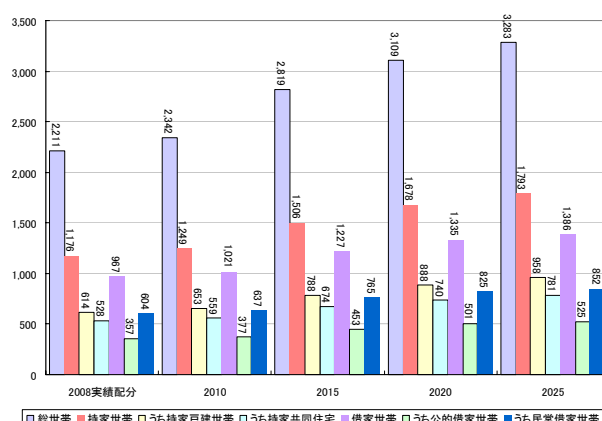
¹⁵ 『NHKスペシャル無縁社会～無縁死3万2千人の衝撃～』によると、全国1,783の自治体への調査の結果、2008年に「身元不明の遺体」や「親族の遺体引き取り拒否の遺体」など、「無縁死」とも呼ばれる死が3万2千人にのぼっているという。なお、本稿で算定した孤独死推計値の基準となっている孤独死の定義は、「東京都監察医務院の不自然死の検案のうち、65歳以上のひとり暮らし高齢者の自宅における死亡」であり、事故死などは含まれていない。

図表-46 都区部における孤独死数の見通し



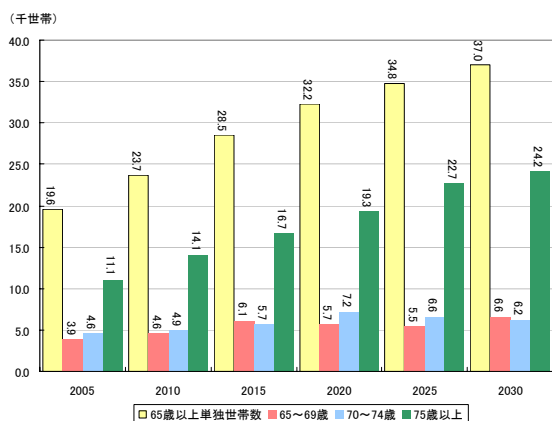
(注)2008 年は実績値。年齢別孤独死数/年齢別単独世帯数比率が一定と仮定して、将来の孤独死数を推計した。
(出所)東京都監察医務院「統計表及び統計図表」、東京都「東京都世帯数の予測」「住民基本台帳人口」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-47 都区部における所有関係別孤独死数の見通し



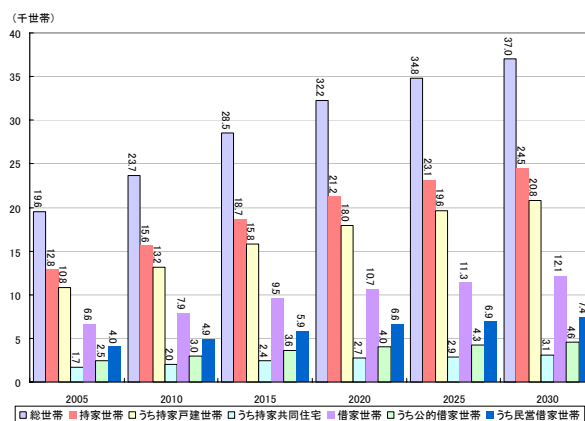
(注)2008 年の数値は、年齢別の孤独死発生率を基に、住宅の所有関係別に配分した推計値である。
(出所)東京都監察医務院「統計表及び統計図表」、東京都「東京都世帯数の予測」「住民基本台帳人口」、総務省統計局「平成20年住宅土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-48 全国の孤独死数の見通し



(注)都区部における年齢別孤独死比率が全国でも同率と仮定して、都区部と同様に算定。
(出所)東京都監察医務院「統計表及び統計図表」、東京都「東京都世帯数の予測」「住民基本台帳人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-49 全国の所有関係別孤独死数の見通し



(注)2005 年、2010 年の数値も予測値。図表-46 の注参照。
(出所)東京都監察医務院「統計表及び統計図表」、東京都「東京都世帯数の予測」「住民基本台帳人口」、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

5. おわりに

本稿では、大幅な増加が続く高齢単独世帯の居住状況を、平成20年住宅・土地統計調査を基に概観するとともに、高齢単独世帯における、今後の居住形態別の要支援・要介護世帯数と、孤独死数の試算を行った。

高齢単独世帯は、高齢者世帯全体と比べ、世帯構成が女性世帯比率と後期高齢者比率が高く、男女別年齢別の構成比が大きく異なっていること、住宅の所有関係では持家一戸建て比率が低く、公営借家および民間借家比率が高いこと、そのため、全体として居住する住宅の延べ床面積が狭い住宅に住む比率が高いこと、年間収入が300万円未満の世帯が8割を超えるなど低収入世帯の構成比

が高いこと¹⁶などの特徴がみられた。

今後、高齢単独世帯数は大幅な増加が予測され、結果として、高齢単独世帯における要支援・要介護者数や孤独死数の増加が見込まれる。特に、高齢単独世帯においては、持家一戸建て住宅の比率が55%と過半数を占めるため、持家一戸建てにおける要支援・要介護者数および孤独死数の増加が予測される。

また、政府や地方公共団体にとって、今後の高齢（単独）世帯の要支援・要介護世帯数の増加や、孤独死数の増加は、財政への大きな負担となっていくと考えられる。特に、分散して立地する持家一戸建てに居住する世帯における要支援・要介護世帯数の増加は、大きな課題となる可能性がある。

こうした懸念が拡大する中で、国土交通省は、平成23年度予算概算要求において、安否確認などのサービス付き高齢者住宅の供給促進と共に、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度の対象を拡大し、リバースモーゲージを扱う金融機関の担保割れリスクの軽減措置を拡大することで、資金面で高齢者向け賃貸住宅への住み替えを支援する方針を決めたと報道された¹⁷。

不動産会社等にとっても、今後、20～30歳代の人口が減少する中で、若者向け賃貸住宅需要や一次取得年齢層に対する住宅販売戸数は、長期的には停滞していくと考えられ、高齢者世帯および高齢単独世帯の、特に一戸建てから高齢者専用賃貸住宅などへの転居は、大きなビジネスチャンスになる可能性が高い。

現在、不動産会社などには、高齢者向け賃貸住宅は、運用が難しく利益を出しにくいとして、本格的な取り組みを躊躇している企業も多いと聞く。しかし、まもなく、団塊世代が65歳以上の「高齢者世帯」となることや、高齢者世帯の介護や孤独死の増加問題を考えると、さらなる公的支援の拡充が期待できる中で、中長期的には、高齢者向け賃貸住宅の存在感が大幅に高まる可能性が高い。日本における少子高齢化に伴う今後の住宅需要の動向だけでなく、他のアジア諸国における高齢化の進展を考えても、できるだけ早く高齢者向け賃貸住宅にチャレンジし、収益を確保できるビジネスモデルの確立に取り組むことは、将来の事業拡大のための貴重なノウハウの蓄積につながるのではないだろうか。

世論調査によると、高齢単独世帯は社会からの孤立の度合いが高く（図表-1、図表-50）、介護への不安や、孤独死への不安を強く抱えている世帯が多いと考えられる（図表-2、図表-3）。こうした社会からの孤立や、将来の介護や孤独死への不安は、高齢単独世帯の生活の質に大きな影響を与えているのではないかとと思われる¹⁹。高齢者が、孤独死を身近な問題として感じるかどうかには、生きがいの有無や、地域とのつながりの強さが大きく影響している（図表-51）。これらを考慮すると、実際に社会からの孤立の度合いが高くとも、転居を受け入れられる高齢（単独）世帯にとっては、地域とのつながりを感じられる新たな住宅への転居は、高齢者自身の生活の質を改善させる手

¹⁶ 年間収入額が少ないことが困窮を示すことにはならない。ただ、高齢単独世帯は、高齢者世帯全体と比べ、収入だけでなく、貯蓄額が少ない世帯比率も高いようだ（図表-26、図表-28）。このように、高齢単独世帯は、女性比率や後期高齢者比率の高さなどと共に、高齢者世帯全体の世帯特性とは大きく異なっている。また、高齢単独世帯では、収入や貯蓄が少ない世帯の比率が高い一方、持家比率が65%に達するなど（高齢者世帯全体では81%）、住宅を保有する比率は低くはない。

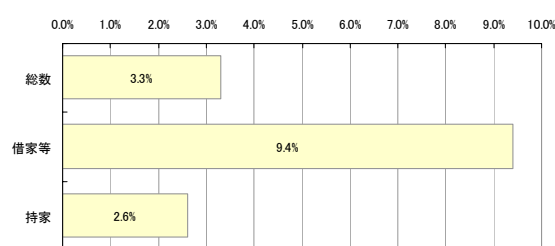
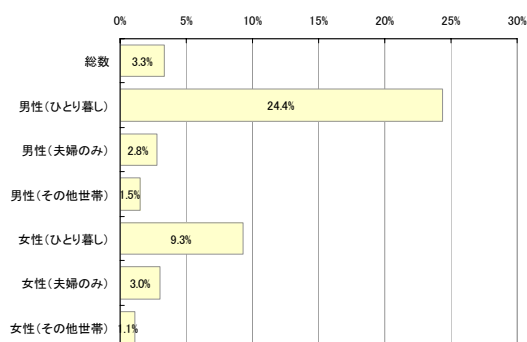
¹⁷ 『高齢者住宅への住み替え促進-入居一時金の調達支援 国交省』建設工業新聞、2010.9.22、『国交省、リバースモーゲージの利用促進-住金機構の制度拡充で担保割れをカバー』日刊不動産経済通信、2010.8.31など。

¹⁸ 『300万得な住宅ローン』AERA2010年11月22日号では、大手銀行がリバースモーゲージなどの新しい住宅ローンを開発する「冒険」をしたくない理由等のインタビュー記事を掲載している。

¹⁹ 板垣淑子『「無縁社会」とどう向き合うのか』創2010年11月号において、NHKの番組「無縁社会」を制作した発端として稲垣は「このままでは「安心して老いることも、死ぬこともできない社会」になるのではないか」という思いがあったことをあげている。

段になりうるのではないかとと思われる²⁰。

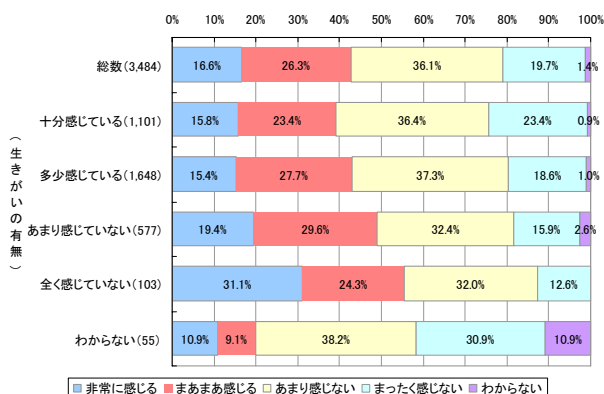
図表-50 高齢者の孤立状況(困ったときに頼れる人がいない比率)
(家族類型別) (居住形態別)



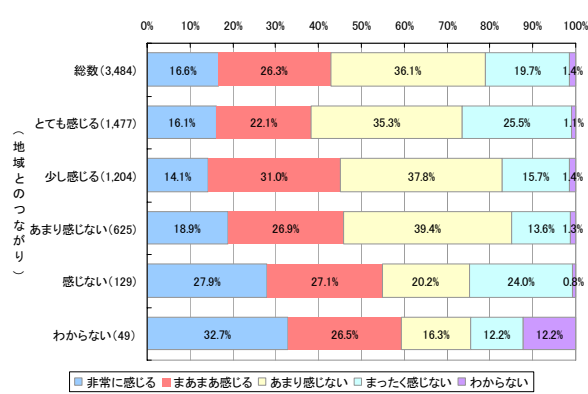
(注) 病気のときや、一人ではできない家の周りの仕事の手伝いなどについて頼れる人の存在の有無(出所)内閣府『高齢者の生活実態に関する調査』(2009.12.21)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-51 孤独死を身近な問題として感ずるか

(生きがい別)



(地域とのつながりの状況別)



(出所)内閣府『高齢者の地域におけるライフスタイルに関する調査』(2010.4.2)を基にニッセイ基礎研究所が作成

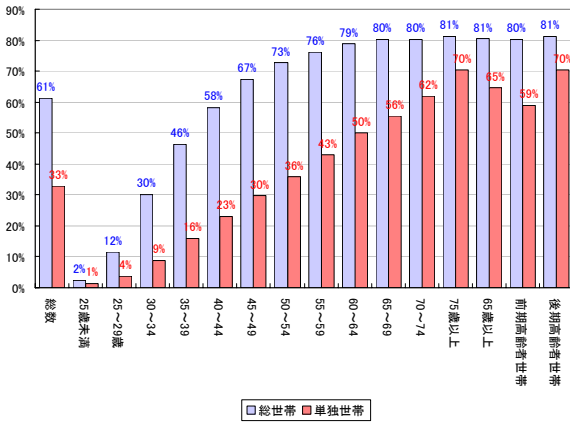
²⁰ 池邊このみ『「アクティニア」と新たな住まい方』ニッセイ基礎研REPORT2010年9月号では、より前向きな発想から、生活にゆとりのある持家高齢者世帯(夫婦のみ世帯、単独世帯)が、持家を賃貸住宅として貸して賃料収入を得つつ、利便性の良い賃貸住宅に住み替えて、以前よりアクティブな生活を送ることを提案している。関連する政策として、国土交通省の住み替え支援事業がある。住み替え支援事業については国土交通省のホームページを参考のこと。

²¹ 他方、『賃貸住宅派に“住宅難民”リスク』NIKKEI BUSINESS2010年11月15日号によると、東京都心部では保証人のいない高齢者では新築や築浅物件への入居が困難なため、結果的に築30年以上の木造アパートへの高齢者からの人気が高まるという状況が生じているという。なお、国土交通省では、[高齢者住まい法の改正](#)(2009年8月施行)により、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の供給の増大を図っている。

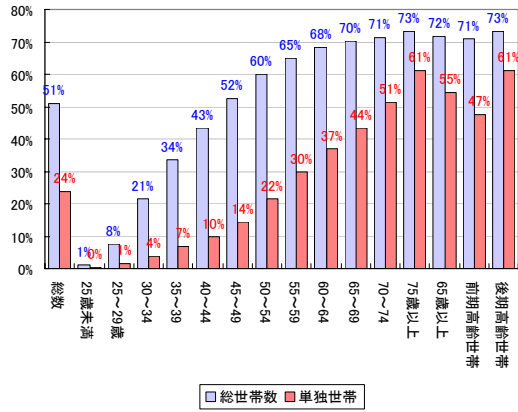
参考図表

参考図表-1 世帯主年齢別居住世帯比率(総世帯・単独世帯)

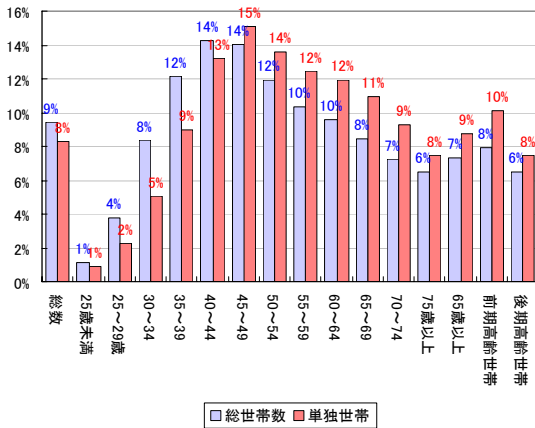
①持家率



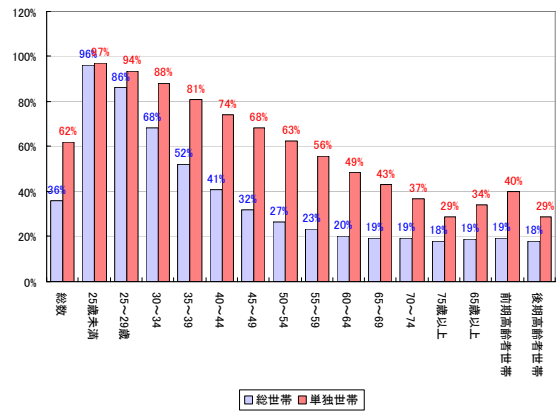
②持家一戸建て居住比率



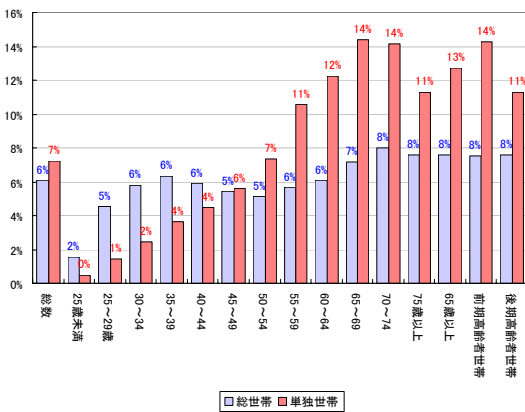
③持家共同住宅居住比率



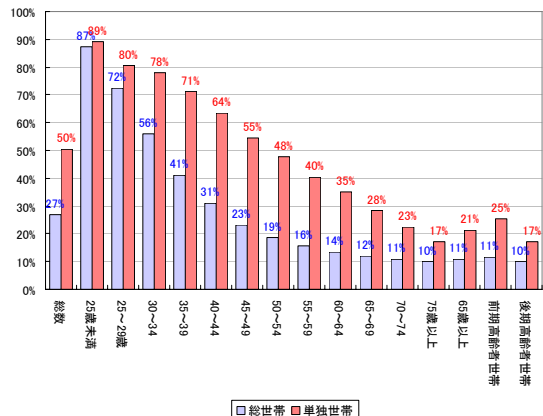
④借家居住比率



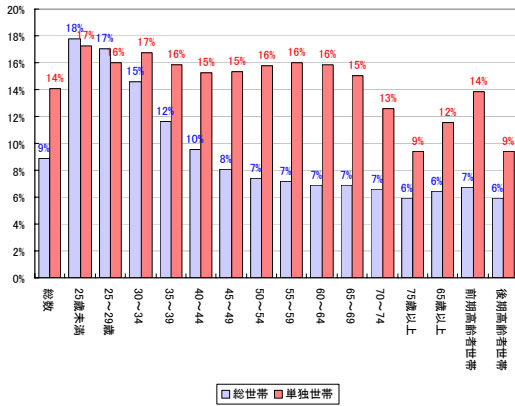
⑤公的借家居住比率



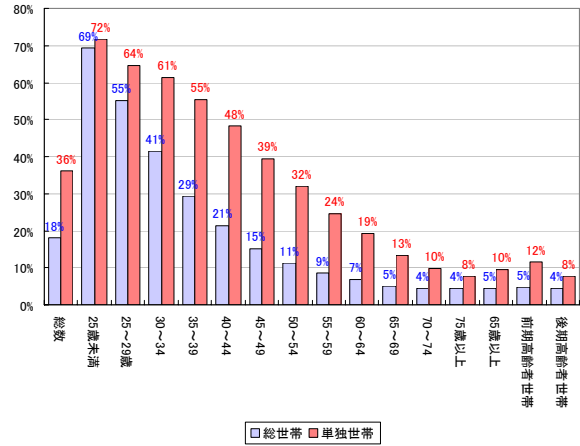
⑥民営借家居住比率



⑦ 民営借家(木造)居住比率

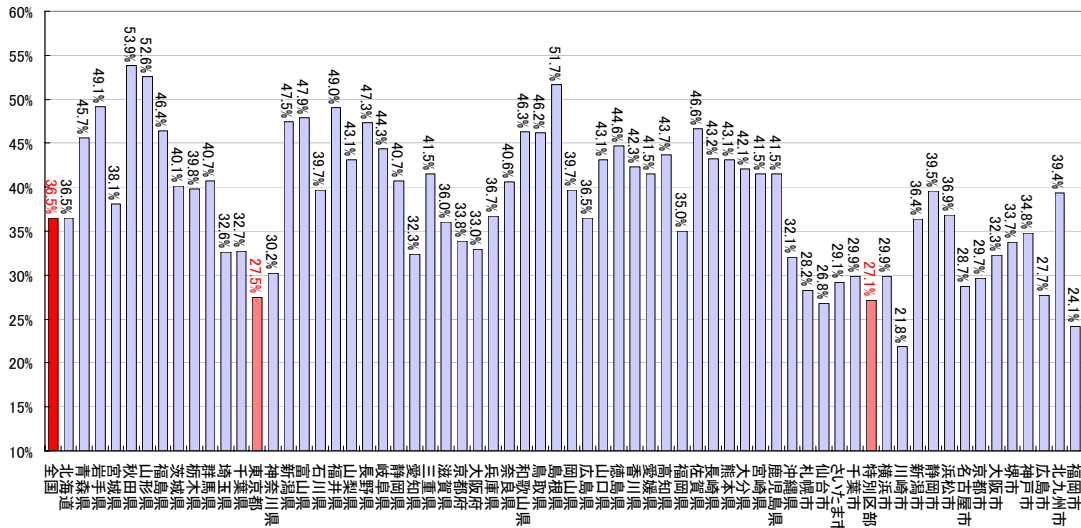


⑧ 民営借家(非木造)居住比率



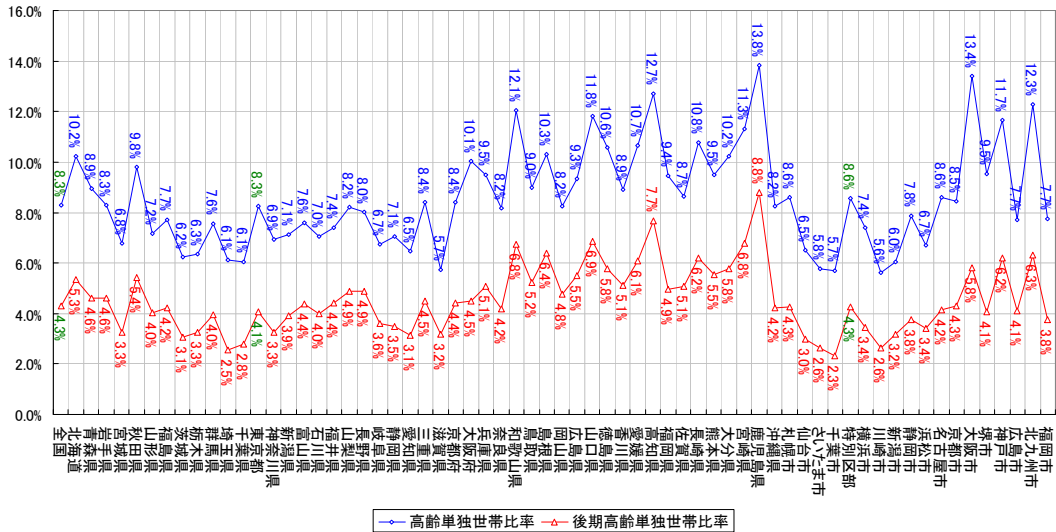
(注) 居住世帯比率は年齢別世帯数を年齢別総世帯数(あるいは年齢別総単独世帯数)で除したものである。例えば借家世帯では借家世帯の居住比率 = 年齢別借家居住世帯数 / 年齢別総世帯数、借家単独世帯居住比率は、年齢別借家単独世帯数 / 年齢別総単独世帯数 で求めた。
 (出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査速報集計結果」を基にニッセイ基礎研究所が作成

参考図表-2 高齢者のいる世帯比率(都道府県・18大都市)



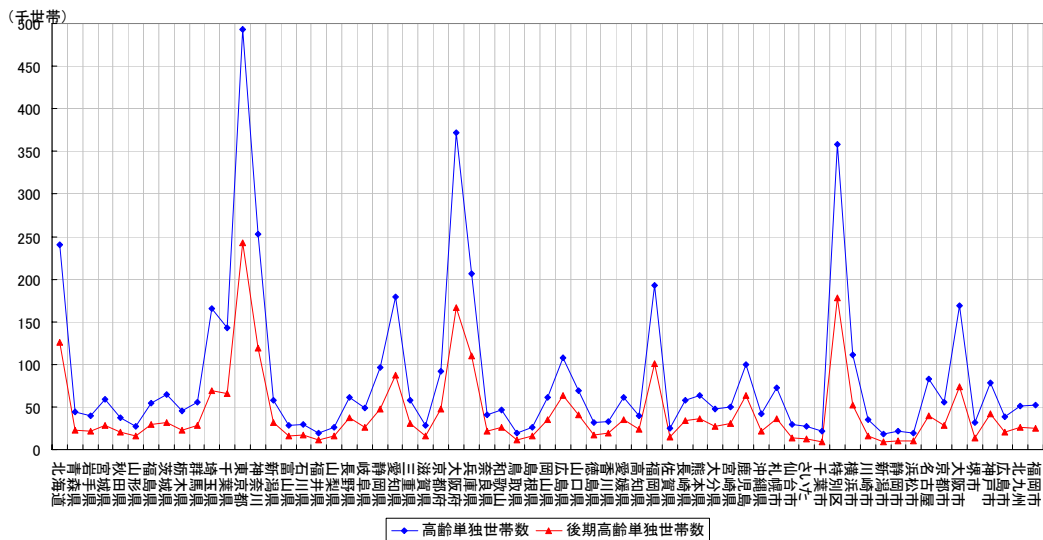
(注) 各都道府県・18大都市別に、65歳以上の世帯員のいる主世帯数を主世帯総数で除して求めた
 (出所) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

参考図表—3 地域別高齢単独世帯比率・後期高齢単独世帯比率(都道府県・18大都市)



(注) 都道府県・市ごとに、高齢単独世帯数および後期高齢単独世帯数を主世帯総数で除して求めた
 (出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査速報集計結果」を基にニッセイ基礎研究所が作成

参考図表—4 地域別高齢単独世帯数・後期高齢単独世帯数(都道府県・18大都市)



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