

首都圏における人口・世帯構造の変化と 持家・民間賃貸住宅需要

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

1. はじめに

2005年をピークに日本の人口は減少に転じ、2年続けての減少となった⁽¹⁾。人口の減少と高齢化の進展の中で、世帯数も5年ごとにみると、2015年をピークとして2020年には減少に転ずると予測されている。全国ベースでは、あと10年後の世帯数の減少に先立ち、民間賃貸住宅の新規需要は2006～2010年に減少をはじめめる可能性もある⁽²⁾。

一方、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）では、他地域からの人口流入による人口増加が続き、住宅建設が活発に行われている。東京湾岸には高層マンションが建ち並び、現在も多くの建設が計画されている（図表－1）。首都圏の住宅着工戸数は、この10年間で最も着工戸数が少なかった1998年を底に増加傾向にあり、2006年は43万1千戸と、1998年に比べ7万5千戸の増加（21%の増加）となった（図表－2）。不動産投資信託（J-REIT）が運用している賃貸マンションも、首都圏には物件数の78%、戸数の77%と、大多数が集中している⁽³⁾。

このように住宅建設・投資が活発に行われているのは、首都圏の世帯数・住宅需要が増大しているからである。首都圏では、当分、世帯数は増加すると考えられており、また、世帯数が増加する限り、住宅需要も拡大を続けるという見方が、住宅開発や投資の背景にある。しかし、そうした考え方の検証や、首都圏の直近の世帯構造の分析、新規の住宅需要はいつ頃まで増加が続くのかという定量的な分析は、ほとんどなされていないのが現状と思われる。

⁽¹⁾ 総務省「住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数（平成19年3月31日現在）」。2006年度は、出生数が増加した影響で約1万1千人の自然増加であったが、社会減が約1万2千人あったため、全体としては1,554人の減少となった。

⁽²⁾ 竹内（2007）参照。

⁽³⁾ 2007年8月1日現在、J-REITで運用される住宅総数877物件47,645戸のうち、685物件、36,690戸が首都圏に立地する。うち、東京都は物件数の66%、戸数の63%を占める。

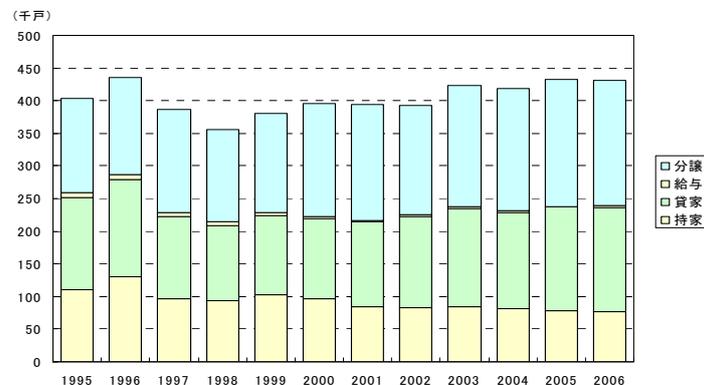
本稿では、首都圏における人口集中と高齢化の状況を概観し、世帯構造と住宅需要の特徴を考察した上で、首都圏の持家と民間賃貸住宅⁽⁴⁾に関する今後の世帯数の動向と、新規の住宅需要を試算する⁽⁵⁾。

図表－1 首都圏における超高層マンションランキング

順位	名称	階数	総戸数	竣工年	市区名
1	パークシティ武蔵小杉	59	1,437	2009	川崎市中原区
2	THE TOKYO TOWERS	58	2,799	2008	東京都中央区
3	ライオンズスクエアエルザタワー55	55	650	1998	川口市
4	Wコンフォートタワーズ	54	1,149	2004	東京都江東区
5	センチュリーパークタワー	53	757	1999	東京都中央区
6	アーバンドック パークシティ豊洲	52	1,020	2008	東京都江東区
7	晴海アイランドトリトンスクエアビュータワー	50	624	1997	東京都中央区
8	芝浦アイランド	49	1,928	2007	東京都港区
9	THE KOSUGI TOWER	49	689	2008	川崎市中原区
10	東京ツインパークス	47	1,000	2002	東京都港区
11	CAPITAL MARK TOWER	47	869	2007	東京都港区
12	TAKANAWA The RESIDENCE	47	574	2005	東京都港区
13	トルナーレ日本橋浜町	47	558	2005	東京都中央区
14	Brillia タワー東京	45	644	2006	東京都墨田区
15	ザ タワーズウェスト プレミアレジデンス	45	573	2009	市川市
16	赤坂タワーレジデンス Top of the HILL	45	521	2008	東京都港区
17	アップルタワー東京キャナルコート	44	440	2007	東京都江東区
18	THE TOYOSU TOWER	43	825	2009	東京都江東区
19	品川Vタワー	43	650	2003	東京都港区
20	CHIBA CENTRAL TOWER	43	436	2009	千葉市中央区
21	ワールドシティタワーズ	42	2,090	2007	東京都港区
22	ザ・ヨコハマタワーズ	42	797	2003	横浜市神奈川区
23	白金タワー	42	581	2005	東京都港区
24	エアライズタワー	42	558	2007	東京都豊島区
25	キャナルファーストタワー	42	415	2008	東京都江東区

(資料) 東京カンテイ「マンションデータ白書」より作成

図表－2 首都圏における住宅着工戸数の推移



(資料) 住宅着工統計より作成

⁽⁴⁾ 民間賃貸住宅は、各種統計調査では、貸家や、民営借家などの名称で区別されることが多いが、以下で統計を分析する場合には、それぞれの統計の名称にあわせて、貸家や民営借家、民間賃貸住宅などの表現を使い分ける。

⁽⁵⁾ 本稿では、住宅・土地統計調査の調査結果を利用し、住宅の転居経験世帯数を新規の住宅需要（フローベース）の代替数値と考えることとする。なお、全国の賃貸住宅需要に関しては、不動産レポート（竹内（2007））で将来予測を行っている。

2. 首都圏の人口構造の変化

はじめに、首都圏における人口の集中と高齢化の進展状況を把握する。

(1) 首都圏における人口増加

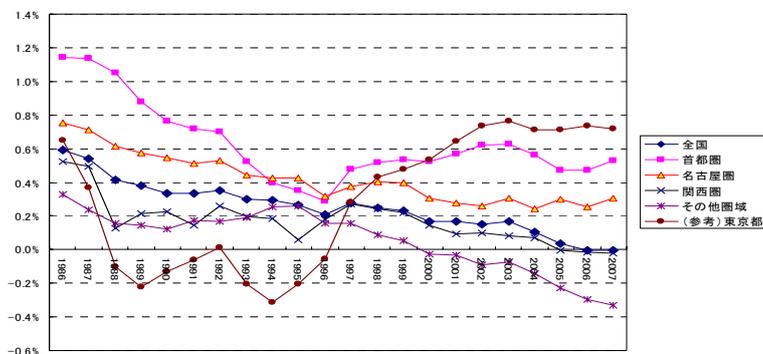
全国の人口は2006年から減少局面に入った⁽⁶⁾。都市圏別にみると、首都圏と名古屋圏では人口が増加しているが、関西圏とその他圏域では減少している⁽⁷⁾。特に、首都圏の人口増加は他地域と比べて突出している。

首都圏の人口増加率は、1996年の0.3%を底に上昇し、それ以降は毎年0.5~0.6%で推移している(図表-3)。特に、東京都の人口増加は著しく、1997年に減少から増加に転じて以降、常に全国平均や他の都市圏の増加率を上回り、最近は0.7%台で推移している。これは、毎年、8.5万人~9万人の人口増加に相当する。

この結果、首都圏の人口は、住民基本台帳ベースで2007年3月31日現在、3,420万3,053人となった。これは全国の人口(1億2,705万3,471人)の26.9%に相当する。また、首都圏の人口増加により、三大都市圏(首都圏、名古屋圏、関西圏)の人口(6353万9362人)は全国の過半(50.01%)を占めることとなった。

なお、2006~2007年にかけて人口が増加したのは、全国でわずか10都府県であり、首都圏以外では、愛知県、滋賀県、沖縄県、兵庫県、福岡県、大阪府の6府県にすぎない(図表-4)。

図表-3 都市圏別人口増加率の推移



(注1) 首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県、関西圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、

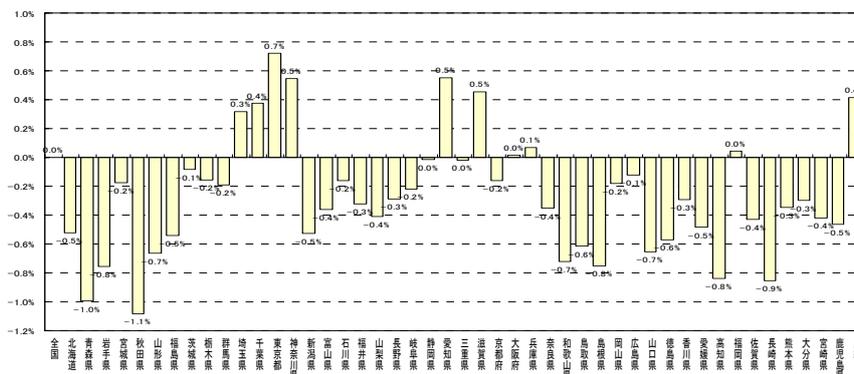
(注2) 各年3月31日現在の前年比増加率

(資料) 総務省「住民基本台帳に基づく人口・人口動態および世帯数」より作成

⁽⁶⁾ 2005年以降、2年連続で全国の人口は減少しているが、減少数はそれぞれ、3,505人、1,554人とわずかである。特に、2006年から2007年にかけては、出生数の増大により自然増加がプラスに転じたが、社会減少(国外への転出など)が自然増を上回ったため、人口減少となった。

⁽⁷⁾ 関西圏では、大阪府と兵庫県で人口増加が見られるが、京都府と奈良県の減少がより大きく、名古屋圏においては、岐阜県と三重県で人口減少が見られるが、愛知県の人口増加がより大きかった。首都圏の一都三県はすべて人口が増加しており、都道府県別の人口増加数では、1、2位と、4、5位を占めている。

図表-4 県別人口増加率(2006~2007年)



(資料) 総務省「住民基本台帳に基づく人口・人口動態および世帯数」より作成

(2) 首都圏への流入人口の増大

こうした首都圏の人口増加は、他地域からの流入人口によってまかなわれている。2006~2007年の約18万人の人口増加のうち、社会増加は13万人、自然増加は5万人であった(図表-5)。このように、首都圏の人口増加分の6~7割(2003~2007年の平均は67%)は、他地域からの転入超過によるものである。

2001年以降、首都圏の転入超過数(社会増加を表わす)は毎年10万人を超えて推移しており、バブル景気の時期に匹敵する規模となっている(図表-6)。

なお、関西圏では1974年以来、転出超過が続き、2006年に1.4万人の転出超過となっている。名古屋圏では、1990年代後半より、転入と転出が拮抗する状態が続いてきたが、2005年以降は転入超過(2006年に1.8万人の増加)となった。その他圏域は、常に転出超過が続いており、2006年の転出超過数は、ほぼ首都圏の転入超過数に匹敵する規模となっている。

2000年の国勢調査によると、首都圏に流入する人口(1995~2000年の期間における県外からの転入者)のうち、20歳から39歳の転入者が全体の62%を占めている⁽⁸⁾。

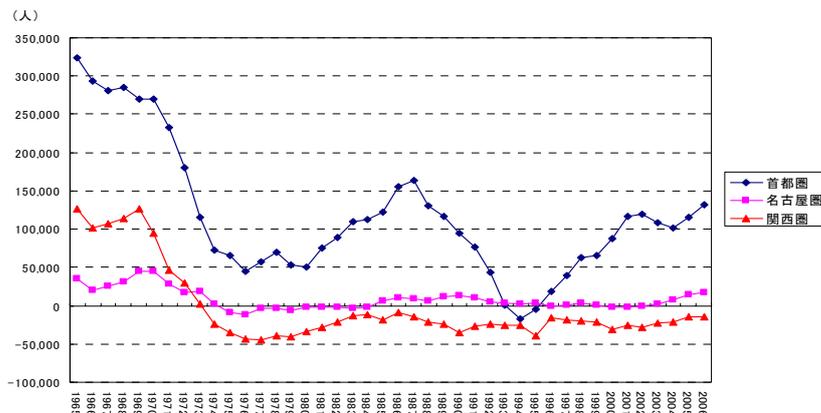
図表-5 首都圏における人口増加

	全国			首都圏		
	人口増加	社会増加	自然増加	人口増加	社会増加	自然増加
2003	209,692	66,151	143,541	208,326	133,582	74,744
2004	135,802	17,750	118,052	188,293	117,125	71,168
2005	45,231	-7,749	52,980	159,217	103,065	56,152
2006	-3,505	3,243	-6,748	159,456	118,173	41,283
2007	-1,554	-12,297	10,743	180,727	130,539	50,188

(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

⁽⁸⁾ 2000年の国勢調査の結果。2005年の国勢調査は居住地の移転調査を実施していない。

図表-6 三大都市圏への転入超過数の推移



(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

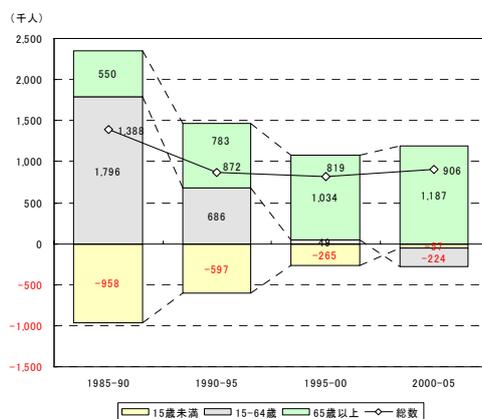
(3) 首都圏における高齢化の進展

首都圏においても、全国と同様、少子化と高齢化は着実に進展している。2000～2005年の首都圏の人口増加数約91万人のうち、15歳未満は6万人の減少、15～64歳は22万人の減少であり、65歳以上は119万人の増加であった。すなわち、首都圏の人口増加は、すべて65歳以上の高齢者の増加の寄与によるものである(図表-7)。

その結果、65歳以上人口の構成比は、全国の20%に対して18%とわずかに低いものの、10年前(12%)に比べて6ポイント、20年前(8%)に比べると10ポイントの増加となっている(図表-8)。

なお、国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も、64歳未満の人口は減少する一方、65歳以上の高齢者人口は増加を続けると予測されている。また、首都圏でも2015～2020年には人口が減少に転じるとされている。

図表-7 首都圏の年齢3区分別人口増加数の推移



(資料) 国勢調査より作成

図表-8 東京圏における年齢3区分別人口構成比の推移

	全国			首都圏		
	15歳未満	15-64歳	65歳以上	15歳未満	15-64歳	65歳以上
1985	22%	68%	10%	21%	71%	8%
1990	18%	70%	12%	17%	74%	9%
1995	16%	69%	15%	15%	74%	12%
2000	15%	68%	17%	13%	72%	14%
2005	14%	66%	20%	13%	70%	18%

(資料) 国勢調査より作成

3. 首都圏における世帯構造と住宅所有関係の変化

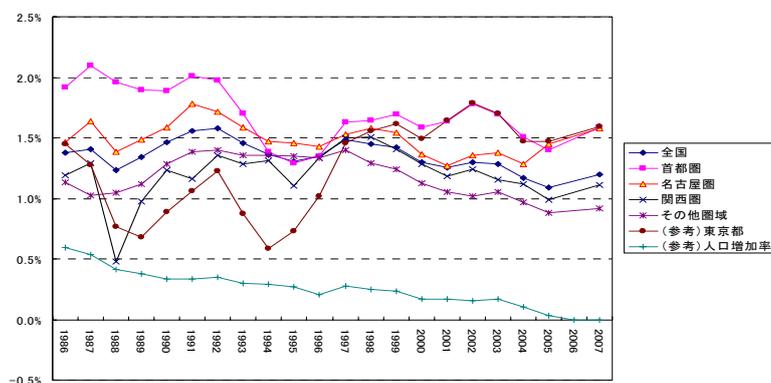
次に、首都圏における世帯構造と所有関係の最近の変化の特徴を概観する。

(1) 首都圏における世帯数の増加

首都圏では、世帯数も他の地域を上回って増加している。住民基本台帳ベースでみると、全国の世帯数増加率は、1990年代後半から低下傾向にある一方、首都圏では、1990年代後半以降、年率1.4~1.8%で推移している(図表-9)。

国勢調査ベースで5年ごとの推移をみると、1985~1990年の10.3%の増加から、2000~2005年の6.8%へと、首都圏の世帯数増加率は低下傾向にあることが分かる(図表-10)。都県別に見ると、埼玉県、千葉県、神奈川県において、1985年以降、増加率が一貫して低下傾向であるのに対して、東京都は、1995~2000年まで増加率の上昇がみられた。政令指定都市においても、増加率は低下傾向であるが、その率は高く、特に川崎市では、2000~2005年においても9.8%の水準となっている。

図表-9 都市圏別世帯増加率の推移



(注) 転出者の取り扱いの統一のため、2006年の数値が見直されている。見直し後の数値を用いても、増加率は全体の推移と比べ、過度に高い増加率になるため、ここでは2006年の数値は表示していない。

(資料) 総務省「住民基本台帳に基づく人口・人口動態および世帯数」より作成

図表-10 首都圏の都県別世帯数

(世帯数)

	全国	首都圏	東京	埼玉	千葉	神奈川	東京23区	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市
1985	37,979,984	10,280,668	4,488,493	1,745,952	1,568,063	2,478,160	3,301,361	289,056	252,220	1,017,512	402,935
1990	40,670,475	11,336,922	4,693,621	2,027,970	1,797,429	2,817,902	3,357,728	336,844	278,884	1,149,740	462,553
1995	43,899,923	12,318,298	4,952,354	2,278,736	2,008,600	3,078,608	3,474,758	384,555	315,982	1,251,392	501,504
2000	46,782,383	13,323,993	5,371,057	2,470,487	2,164,117	3,318,332	3,763,462	423,566	345,488	1,353,526	539,836
2005	49,062,530	14,232,114	5,747,460	2,630,623	2,304,321	3,549,710	4,024,884	456,749	369,571	1,443,350	592,578

(増加率)

	全国	首都圏	東京	埼玉	千葉	神奈川	東京23区	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市
1985-1990	7.1%	10.3%	4.6%	16.2%	14.6%	13.7%	1.7%	16.5%	10.6%	13.0%	14.8%
1990-1995	7.9%	8.7%	5.5%	12.4%	11.7%	9.3%	3.5%	14.2%	13.3%	8.8%	8.4%
1995-2000	6.6%	8.2%	8.5%	8.4%	7.7%	7.8%	8.3%	10.1%	9.3%	8.2%	7.6%
2000-2005	4.9%	6.8%	7.0%	6.5%	6.5%	7.0%	6.9%	7.8%	7.0%	6.6%	9.8%
対全国	100.0%	139.8%	143.8%	133.0%	132.9%	143.1%	142.5%	160.7%	143.0%	136.2%	200.5%

(注) 「対全国」とは、2000～2005年の増加率の全国との比較

(資料) 国勢調査より作成。

(2) 高齢世帯数の急速な増加

今後の首都圏における世帯主年齢別世帯数についてみると、①高齢者世帯の著しい増加、②若年世帯の一貫した減少、③団塊世代・団塊ジュニア世代⁽⁹⁾の、前後の世代に比べ突出した世帯数の多さ、などの特徴があげられる(図表-11)。

なかでも、高齢者世帯の増加は著しい。国立社会保障・人口問題研究所によると、2000～2005年にかけて、首都圏の世帯主年齢70歳以上の世帯数は、2000年の165万世帯から、2005年には225万世帯へと5年間で36.7%(60.5万世帯)と大幅に増加した。今後もこの傾向は続き、2025年には2000年の2.51倍の415万世帯に拡大すると予測されている。

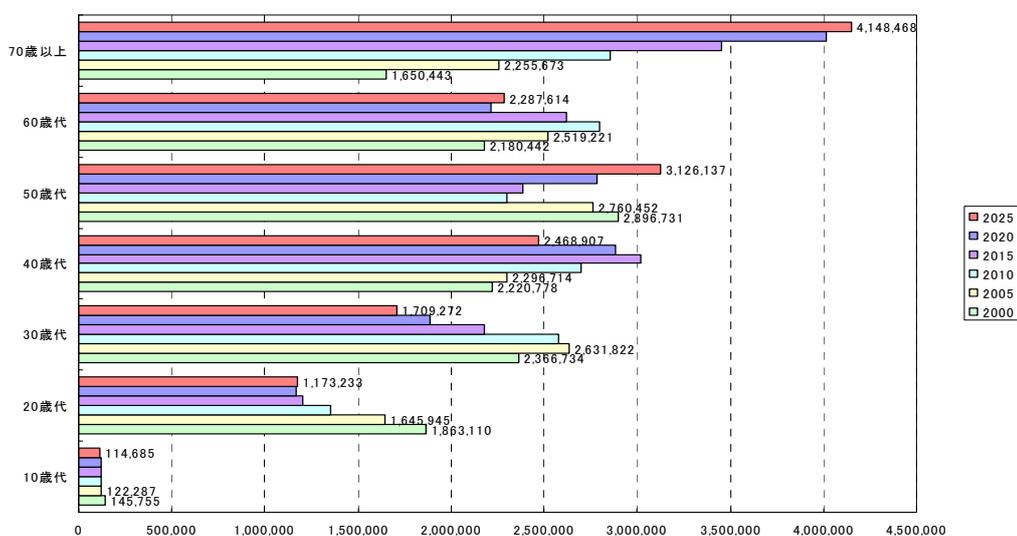
一方、20～30歳代の世帯数は、今後、大きく減少する。2000年の437万世帯から、2025年には31.5%減少し、300万世帯になると予測されている。ただし、2005年に30歳代世帯数が突出し、2015年に40歳代が突出しているのは、団塊ジュニア世代の影響である。

高齢者世帯の増加と若年世帯の減少の結果、70歳以上の世帯の全世帯に占める比率は、2000年の12.4%から、2025年には27.6%に拡大すると予測されている。一方、40歳未満の世帯数が全世帯に占める比率は、2000年の32.8%から、2025年には19.9%に低下する。

世帯数の減少は、全国では、約10年後の2015～2020年の間に始まると考えられているが、首都圏では、全国より遅く2020～2025年の間に減少が始まるとされている。

⁽⁹⁾ 団塊世代は1947～1949年を中心とした第一次ベビーブームに出生した世代を指し、団塊ジュニア世代は、第二次ベビーブーム(1971～1974年が中心)に生まれた世代を指す。

図表-11 首都圏世帯主年齢別世帯数の推移(2000~2020年)



(資料) 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(都道府県別推計)」より作成

(3) 首都圏における持家率の上昇

近年の、首都圏の住宅所有関係の特徴としては、①持家住宅の増大、②給与住宅の大幅な減少、③民営借家世帯の低い増加率、の3点があげられる。

その結果、首都圏では、世帯の持家率が上昇し、民営借家率が下落する傾向が強まった。1995~2005年の10年間に、持家率が52%から57%へと上昇する一方、民営借家率は34%から32%へと下落している(図表-12)。

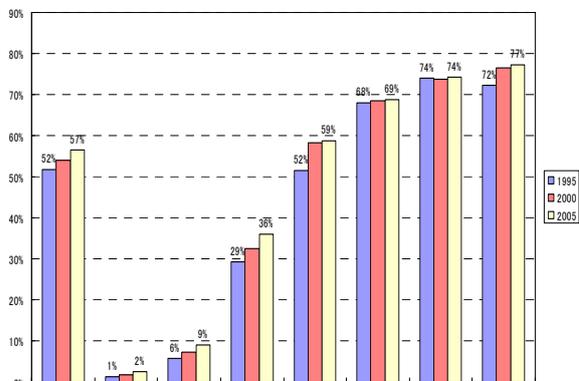
世帯主の年齢階層別にみると、持家率はすべての年代で上昇している。特に、20歳代、30歳代の上昇と、70歳以上の上昇が特徴的である。なかでも、高齢化により全体の世帯数が増加している70歳以上の世帯の持家率の増加が、持家率全体を押し上げる大きな要因となっている。これは、70歳以上の持家世帯数の著しい増加によって確認できる(図表-13)。

一方、民営借家率については、全ての年齢層で、ほぼ横ばいで推移しており、わずかながら低下傾向にあるのが、30歳代と70歳以上の世代である。団塊ジュニア世代が含まれる30歳代と、世帯数の増加が著しい70歳以上の世帯での低下が、民営借家率低下の大きな原因と考えられる。

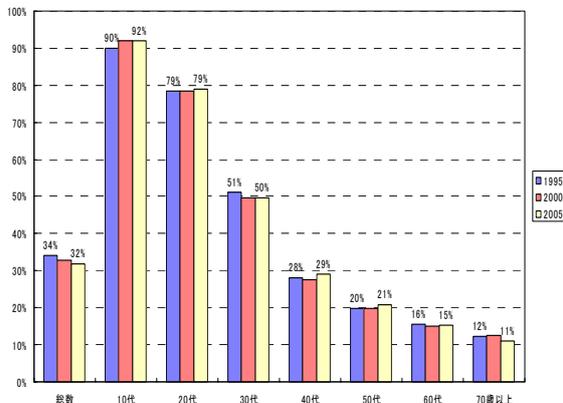
首都圏は全国と比べ、単身世帯の多さなどから、持家比率の水準が低く、民営借家率の水準が高い(図表-14)。しかし、近年、首都圏の持家率の上昇幅が全国より大きく、首都圏の20歳代から40歳代の世代で、持家比率が顕著に高まっており、全国的には高齢者世帯以外では上昇傾向にある民営借家率が低下傾向にある。なお、都県別では、東京都の持家世帯増加率が17.0%と高く、民営借家世帯の増加率が2.8%と、最も低くなっている(図表-15)。

図表-12 首都圏の持家率・民間借家率の推移

(持家率)



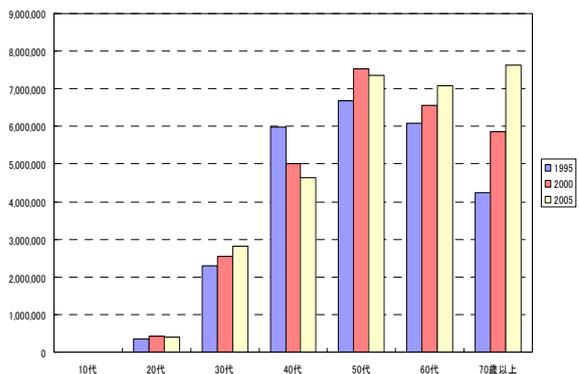
(民間借家率)



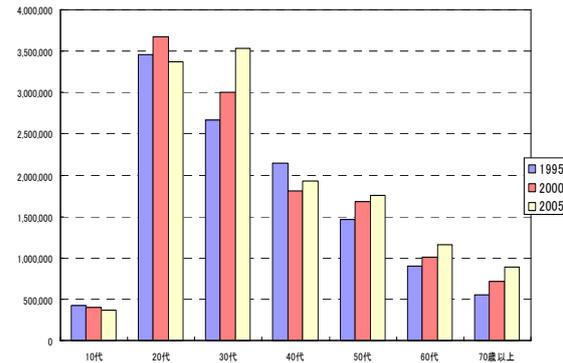
(資料) 国勢調査より作成

図表-13 首都圏の持家数・民間借家数

(持家数)



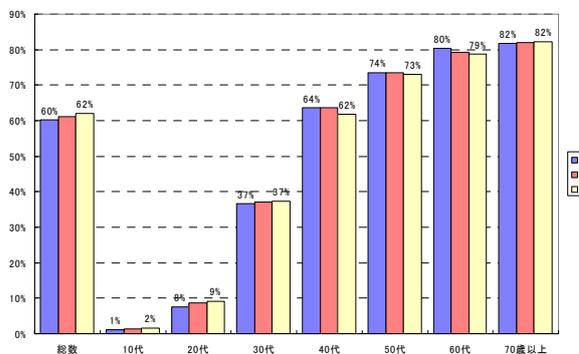
(民間借家数)



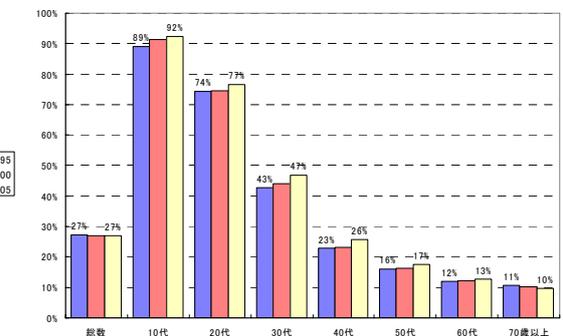
(資料) 国勢調査より作成

図表-14 全国の持家率・民間借家率

(持家率)



(民間借家率)



(資料) 国勢調査より作成

図表-15 建物の所有関係別にみた首都圏の都県別世帯増加率(2000~2005年)

	全国	首都圏	埼玉	千葉	東京	神奈川	東京23区
一般世帯数	5.4%	7.8%	7.3%	7.7%	7.9%	8.3%	7.8%
主世帯	5.5%	8.0%	7.3%	7.8%	8.2%	8.4%	8.1%
持ち家	7.2%	13.2%	10.0%	10.4%	17.0%	13.4%	17.4%
公営借家	-0.8%	-3.3%	1.4%	2.4%	-7.1%	3.6%	-9.1%
都市機構・公社借家	5.1%	9.1%	1.7%	2.0%	15.3%	8.1%	20.8%
民営借家	5.7%	4.0%	4.6%	7.5%	2.8%	4.5%	2.7%
給与住宅	-15.1%	-17.4%	-15.1%	-16.6%	-16.5%	-20.7%	-14.8%
間借り	-2.5%	-3.9%	2.8%	-0.2%	-8.7%	0.1%	-9.5%

(資料) 国勢調査より作成

(4) 家族類型と住宅所有関係の変化

① 家族類型の変化—単独世帯比率の高さと夫婦のみ世帯の拡大

首都圏の家族類型の特徴は、単独世帯比率の高さにある。総数に占める構成比は、全国の29.5%に対し、33.9%に達する。特に、都区部では45.4%と非常に高い(図表-16)。

家族類型別に首都圏の世帯数の推移を見ると、「夫婦と子供の世帯」が減少する一方、「単独世帯」と「夫婦のみの世帯」「片親と子供世帯」が大きく増加している。この傾向は、全国でも同様である。

首都圏では、2000年から2005年にかけて増加した91万世帯のうち、「単独世帯」が53万世帯の増加と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」の31万世帯、「片親と子供の世帯」の14万世帯と続いている。なお、「夫婦と子供の世帯」は、5万世帯の減少であった。首都圏では、「片親と子供世帯」が増加して、減少が続く「その他の親族世帯」を上回るようになった(図表-17)。

首都圏の特徴としては、「夫婦のみの世帯」の増加率が全国と比べて高いこと、「夫婦と子供世帯」の減少率が小さいこと、「単独世帯」の増加率がわずかに高いこと、などがあげられる。

図表-16 首都圏の家族類型別世帯数構成比(2005年)

	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	その他の親族	非親族世帯	単独世帯	総数
全国	19.6%	29.9%	8.4%	12.1%	0.5%	29.5%	100.0%
首都圏	18.9%	31.1%	7.9%	7.5%	0.7%	33.9%	100.0%
埼玉県	19.5%	36.6%	8.3%	9.9%	0.6%	25.2%	100.0%
千葉県	20.0%	34.1%	8.1%	10.3%	0.6%	26.9%	100.0%
東京都	17.4%	25.9%	7.7%	5.6%	0.9%	42.5%	100.0%
神奈川県	20.0%	33.4%	7.8%	7.2%	0.7%	30.9%	100.0%
東京23区	16.8%	23.7%	7.6%	5.5%	1.0%	45.4%	100.0%

(資料) 国勢調査より作成

図表-17 首都圏の家族類型別世帯数の推移



(資料) 国勢調査より作成

② 世帯主年齢別・家族類型別世帯数の変化－高齢者世帯と団塊ジュニア世代の増加

高齢化の進展もあり、上記のような家族類型だけでは、世帯構成の変化がつかめなくなっている。たとえば、「夫婦のみの世帯」の増加も、高齢世帯（子供が世帯から独立して夫婦のみになったエンプティ・ネスト世帯など）の増加なのか、20～30代世帯（子供を持たないDINKS世帯など）の増加なのか、分類できないためである。そこで、家族類型別世帯数の変化を、世帯主の年齢階層別に見ていく。

年代別に見た世帯数の変化としては、①60歳以上（団塊世代以上）の増加と、団塊ジュニア（30歳代）の増加が、大きな特徴としてあげられる。

全国では、2000～2005年にかけて、世帯主が70歳以上の世帯は214万世帯増加しており、世帯数全体の増加（228万世帯）の94%が、70歳以上の世帯の増加で説明できる。同様に、首都圏においても、91万世帯の増加（年間平均18万世帯の増加）のうち、70歳以上の世帯の増加が61万世帯（67%）に達しており、高齢者世帯の増加が最近の世帯数増加の大きな要因である。

年代別にみた場合、世帯数が増加しているのは、全国では、30歳代と60歳以上のみであり、首都圏では、30歳代、40歳代と60歳以上が増加している。このように、首都圏でも、全国とほぼ同様の傾向が見られるが、40歳代世帯の増加が特徴としてあげられる（図表-18）。

20歳代、30歳代に着目すると、団塊ジュニアの30歳代の増加が大きく、この世帯が、首都圏におけるこの5年間の新規の住宅需要を担っていた。

全国で顕著であるが、30歳代の増加分（70万世帯の増加）が、20歳代の減少分（68万世帯の減少）にほぼ一致している。これは、団塊ジュニア世代が30歳代に移行した結果といえる。

高齢者世帯（特に70歳以上世帯）で、すべての家族類型で増加が見られるが、特に、「夫

婦のみの世帯」と、「単独世帯」の増加が著しく、この傾向は今後も続くと考えられる。

図表－18 世帯主年齢別家族類型別世帯数増加率(2000～2005年)

(首都圏)

	総数	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	その他の親族	非親族世帯	単独世帯
総数	6.8%	13.0%	-1.1%	14.2%	-4.2%	38.5%	12.3%
20歳未満	-16.1%	-45.6%	-39.4%	14.4%	-18.4%	-27.9%	-15.8%
20歳代	-11.7%	-25.7%	-20.6%	-12.0%	-17.8%	23.6%	-9.0%
30歳代	11.2%	10.6%	2.0%	19.3%	-7.1%	62.8%	22.3%
40歳代	3.4%	22.8%	-3.8%	6.3%	-18.2%	44.1%	20.4%
50歳代	-4.7%	-3.3%	-12.9%	0.7%	-9.2%	24.5%	13.1%
60歳代	15.5%	11.3%	12.9%	25.1%	5.8%	65.2%	26.7%
70歳以上(全国)	36.7%	37.4%	48.8%	43.9%	11.0%	39.4%	39.3%

	総数	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	その他の親族	非親族世帯	単独世帯
総数	4.9%	9.1%	-1.8%	14.9%	-6.4%	39.8%	12.0%
20歳未満	-11.9%	-48.3%	-42.1%	7.6%	-20.7%	-20.8%	-11.3%
20歳代	-12.4%	-27.8%	-19.1%	-8.1%	-18.3%	26.5%	-9.0%
30歳代	10.0%	11.8%	2.1%	21.2%	-17.6%	72.4%	25.1%
40歳代	-4.9%	7.4%	-8.7%	3.8%	-25.8%	36.6%	13.1%
50歳代	-1.8%	-3.4%	-10.3%	7.4%	-3.1%	27.8%	15.6%
60歳代	9.0%	4.7%	13.5%	22.6%	-4.3%	56.9%	18.0%
70歳以上	29.9%	31.1%	45.9%	41.3%	9.1%	37.4%	33.3%

(資料) 国勢調査より作成

③ 世帯主の年齢別にみた家族類型と所有関係の変化

すでに見てきたように、最近の、首都圏における住宅の所有関係の特徴は、持家世帯数の増加率の顕著な上昇である。これは、家族類型別にも確認できる(図表－19)。

家族類型別にみると、「夫婦のみの世帯」、「片親と子供世帯」「単独世帯」など、総数が増加している類型では、持家世帯の増加および増加率の拡大が著しい。一方、2000～2005年に5万世帯減少した「夫婦と子供世帯」も、持家世帯数は16万世帯と大幅に増加している。

こうした持家世帯数の増加は、持家率が高い高齢者の世帯数増加による寄与が非常に大きい。首都圏の特徴としては、20～40歳代などの一次取得年齢層における、持家世帯数の増加があげられる。首都圏の持家世帯数の増加には、団塊ジュニア世代にあたる30歳代の貢献が大きく、「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供の世帯」などで、持ち家世帯数の大幅な増加がみられるのが特徴である。また、40歳未満の持家「単独世帯」は、増加数自体は多くないものの、5年間で50%を上回る増加率となっている。一方、民営借家世帯では、主要居住年齢層である40歳未満の増加率が低い。特に10～20歳代では、持家数が増加しているのに対して、民営借家世帯では減少がみられる。

図表-19 全国と首都圏の建物所有関係別にみた世代別家族類型別世帯数の変化(2000~2005年)

(首都圏)

		総数	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	その他親族世帯	非親族世帯	単独世帯
持家	総数	920,939	314,090	163,180	106,619	-39,197	8,293	367,954
	10代	463	-22	-29	37	-13	9	481
	20代	15,273	-3,169	1,329	-293	-2,189	782	18,813
	30代	183,821	34,264	96,118	9,183	-5,625	2,435	47,446
	40代	59,023	29,949	11,644	8,342	-33,489	1,656	40,921
	50代	-82,989	3,287	-117,457	9,101	-28,039	1,290	48,829
	60代	264,911	78,105	82,831	31,535	10,170	1,532	60,738
	70歳以上	480,437	171,676	88,744	48,714	19,988	589	150,726
	60歳未満	175,591	64,309	-8,395	26,370	-69,355	6,172	156,490
民営借家	総数	171,196	4,633	-79,019	23,690	-4,049	18,888	207,053
	10代	-18,315	-290	-266	7	-239	-199	-17,328
	20代	-103,766	-28,124	-23,792	-1,776	-6,751	5,899	-49,222
	30代	139,163	12,631	-28,486	9,416	146	8,368	137,088
	40代	54,939	10,062	-16,691	5,616	-661	1,995	54,618
	50代	-2,116	-5,149	-17,590	-1,671	-558	864	21,988
	60代	56,142	2,872	2,337	6,455	2,476	1,453	40,549
	70歳以上	45,149	12,631	5,469	5,643	1,538	508	19,360
	60歳未満	69,905	-10,870	-86,825	11,592	-8,063	16,927	147,144
公営住宅	-14,872	-2,248	-35,490	4,143	-1,469	201	19,991	
都市機構・公社の借家	43,223	14,596	-20,695	8,097	400	1,478	39,347	
給与住宅	-101,155	-20,192	-67,604	-3,822	-2,284	260	-7,513	
間借り	-7,817	-1,240	-8,405	705	-703	238	1,588	
一般世帯数	1,011,514	309,639	-48,033	139,432	-47,302	29,358	628,420	
合計	総数	1,011,514	309,639	-48,033	139,432	-47,302	29,358	628,420
	10代	-19,755	-361	-384	71	-298	-204	-18,579
	20代	-142,115	-46,541	-39,549	-3,884	-10,583	7,118	-48,676
	30代	281,962	39,186	19,813	22,963	-6,442	11,531	194,911
	40代	82,883	42,214	-42,811	13,791	-35,788	3,844	101,633
	50代	-133,251	-12,235	-168,930	2,276	-30,481	2,395	73,724
	60代	338,013	78,598	82,866	42,229	13,341	3,393	117,586
	70歳以上	603,777	208,778	100,962	61,986	22,949	1,281	207,821
	60歳未満	69,724	22,263	-231,861	35,217	-83,592	24,684	303,013

(全国)

		総数	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	その他親族世帯	非親族世帯	単独世帯
持家	総数	2,022,315	836,147	225,560	362,084	-396,374	18,616	976,282
	10代	491	-144	-187	54	-136	6	898
	20代	-30,054	-21,768	-13,604	-3,528	-11,737	1,097	19,486
	30代	285,628	57,710	190,008	22,674	-72,668	4,547	83,357
	40代	-373,285	24,468	-177,922	9,812	-296,183	2,986	63,554
	50代	-170,366	-13,683	-322,017	69,566	-55,951	3,838	147,881
	60代	541,897	139,810	253,385	90,525	-71,284	4,082	125,379
	70歳以上	1,768,004	649,754	295,897	172,981	111,585	2,060	535,727
	60歳未満	-287,586	46,583	-323,722	98,578	-436,675	12,474	315,176
民営借家	総数	706,893	19,552	-110,959	115,731	389	52,183	629,997
	10代	-36,614	-1,155	-1,044	101	-924	-471	-33,121
	20代	-297,792	-90,854	-66,905	-1,531	-13,646	17,089	-141,945
	30代	527,854	68,210	14,843	50,829	3,270	21,454	369,248
	40代	116,720	19,903	-47,541	21,734	-2,737	4,630	120,731
	50代	77,532	-11,618	-34,751	8,775	1,998	3,533	109,595
	60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
公営住宅	-16,867	-9,297	-148,653	43,748	-598	1,160	96,773	
都市機構・公社の借家	48,494	14,964	-47,551	16,625	675	2,377	61,404	
給与住宅	-272,237	-55,726	-172,883	-8,630	-6,566	1,209	-29,641	
間借り	-13,569	-3,316	-14,920	4,076	-1,556	607	1,540	
一般世帯数	2,475,029	802,324	-269,406	533,634	-404,030	76,152	1,736,355	
一般世帯	総数	2,475,029	802,324	-269,406	533,634	-404,030	76,152	1,736,355
	10代	-44,372	-1,626	-1,790	156	-1,289	-479	-39,344
	20代	-528,773	-164,706	-159,629	-10,832	-29,755	19,129	-182,980
	30代	714,576	107,905	69,981	100,382	-71,391	27,629	480,070
	40代	-377,056	41,618	-343,493	34,113	-304,407	8,070	187,043
	50代	-175,567	-53,377	-423,563	75,321	-56,792	7,899	274,945
	60代	748,953	131,394	261,976	124,371	-61,806	9,526	283,492
	70歳以上	2,137,268	741,116	327,112	210,123	121,410	4,378	733,129
	60歳未満	-411,192	-70,186	-858,494	199,140	-463,634	62,248	719,734

(資料) 国勢調査より作成

(5) 所有関係別にみた転居経験世帯数

次に、転居世帯数の動向を、住宅・土地統計調査から把握する。

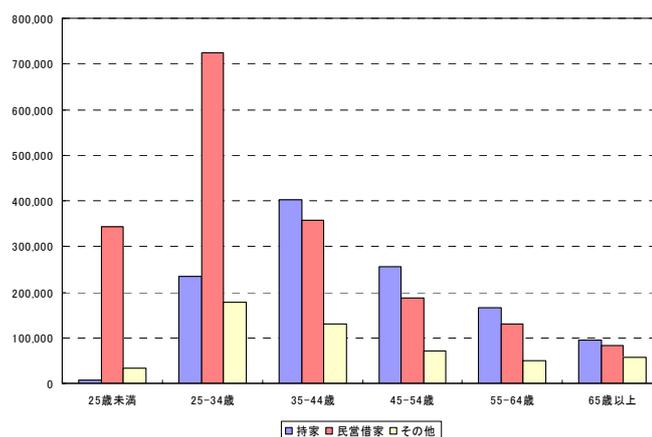
住宅・土地統計調査では、5年ごとに、調査時期間の転居経験の有無を調査している。

それによると、1999年から2003年10月1日までの期間に住居を移転した経験がある首都圏の世帯は、持家の117万世帯に対し、民営借家では185万世帯であった。2005年のストック数がそれぞれ、788万世帯、442万世帯であることを考えると、民営借家世帯での転居世帯の多さが著しい（図表-20）。

居住年齢別世帯数と同様、若い世代では、民営借家への転居世帯数が持家への転居世帯数を大きく上回っている。ただし、年齢層が高くなっても、持家への転居数はさほど増加せず、民営借家への転居数と、ほとんど変わらない。これは、高齢者による持家世帯への転居率が、民営借家への転居率に比べて小さいからである。

民営借家の転居世帯数は、25～34歳における転居数が73万世帯で最も多く、全体の約4割を占めている。一方、持家の転居世帯数は、35～44歳がピークで40万世帯であるが、前後年齢層でも、民営借家ほど極端な減少にはならず、25～34歳、35～44歳、45～54歳の3世代で全体の77%を占めている。

図表-20 持家・民営借家別の転居世帯数(2003年、首都圏)



(資料) 住宅・土地統計調査より作成

4. 住宅需要の将来動向

(1) 世帯数の将来動向—増加する高齢者世帯と減少する若年世帯数

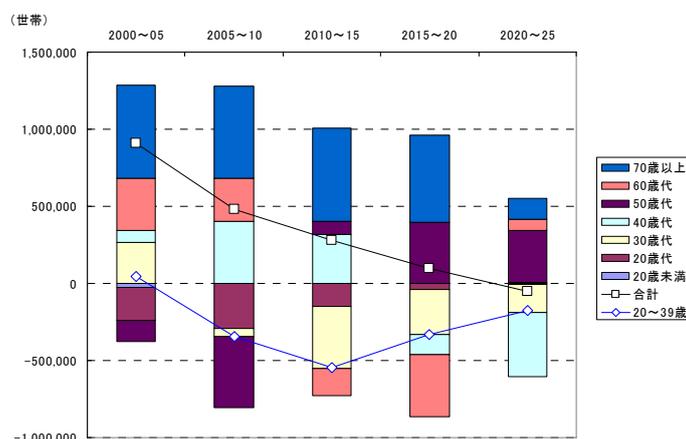
今後、首都圏の若年層（世帯主年齢20～30歳代）世帯数は、高齢化の進展で、大幅に減少する。国立社会保障・人口問題研究所の県別世帯数推計（2000年国勢調査基準）によると⁽¹⁰⁾、首都圏の今後の世帯増加数は、2000～2005年の91万世帯の増加から、2005～2010年には48万世帯の増加、2010～2015年には28万世帯の増加、2015～2020年には10万世帯の増加へと減少していく（図表-21）。

特に、住宅の主な一次取得層を含む20～39歳の世帯数は、2000～2005年には5万世帯の

⁽¹⁰⁾ この予測値は、2005年の実績値発表前であるため、ここでは、2005年の世帯数のみ実績値に置き換え、2010年以降の数値は2000年基準のままとした。

増加（うち20歳代が22万世帯の減少、30歳代が27万世帯の増加）であったが、2005～2010年には35万世帯の減少、2010～2015年には55万世帯の減少、2015～2020年には33万世帯に減少すると予測されている。

図表-21 首都圏世帯主年齢別世帯増加数の予測



(資料) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所より作成

そこで、過去の推移から年代別の持家率を仮定し、上記の世帯構成の将来推計値（国立社会保障・人口問題研究所による推計値）に乗じて、持家とそれ以外（主に民営借家⁽¹¹⁾）の今後の増加数を試算する⁽¹²⁾。

その結果、持家世帯でも、民営借家などの世帯においても、世帯数は2020～2025年から減少すると試算された（図表-22）。持家世帯数は2005年の805万世帯に対し、2010年には852万世帯、2015年には868万世帯、2020年には874万世帯、2025年には871万世帯になり、借家などの世帯数は、2005年の618万世帯に対し、2010年には619万世帯、2015年には631万世帯、2020年には635万世帯、2025年には633万世帯になると推計される⁽¹³⁾。

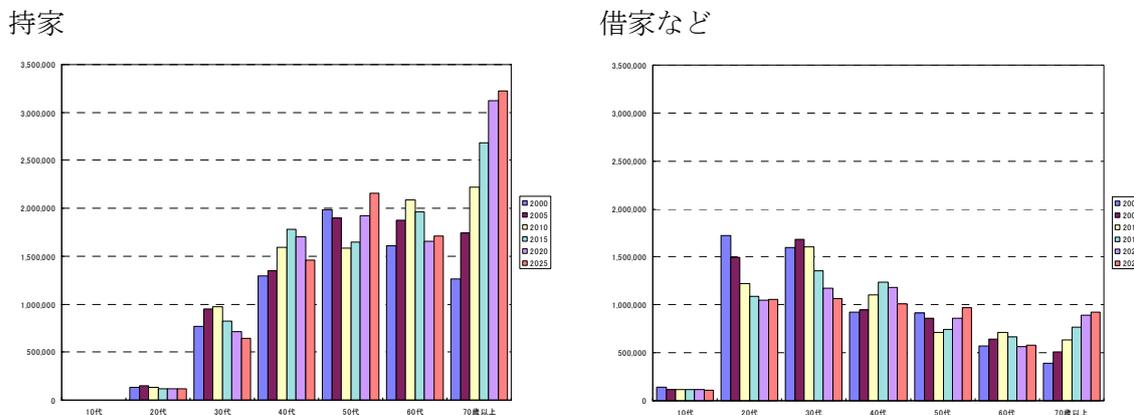
このように、持家世帯は、高齢者世帯の増加により、今後、著しい増加が予測される。民営借家などの世帯でも高齢者世帯数の伸びが予測されたが、持家世帯と比較すると大幅に増加数は小さい。一方、40歳未満の世帯では、持家世帯、民営借家などの世帯で、ともに、大きく世帯数が減少すると予測された。

そこで、「夫婦と子供世帯」について、同様の手法で世帯数の将来動向を推計した（図表

(11) 持家以外の世帯としては、民営借家、公営住宅、都市機構・公社の借家、給与住宅、間借りがある。
 (12) 前述のように、2000～2005年にかけて、首都圏の持家率は大幅に上昇した。J-REITの拡大や金利の上昇などを考えると、今後もこのような持家率の上昇が続くかどうかは予測が難しい。ここでは、2010年の持家率として、2005年の持家率に、2000年から2005年にかけて上昇した持家率の増分の半分が追加されると想定し、2010年以降はその持家率で推移すると仮定した。なお、統計上の問題から、ここまでに記述してきた持家数等と整合していない。なお、民営借家などについては誤差が大きいため、あくまで参考として掲げた。
 (13) ただし、ここでは持家率が現状の傾向に準じて推移すると仮定したが、実際にはJ-REITや高齢者向け賃貸住宅の拡大や経済・金利動向の変化により、ここでの予測とは異なるトレンドとなる可能性もある。

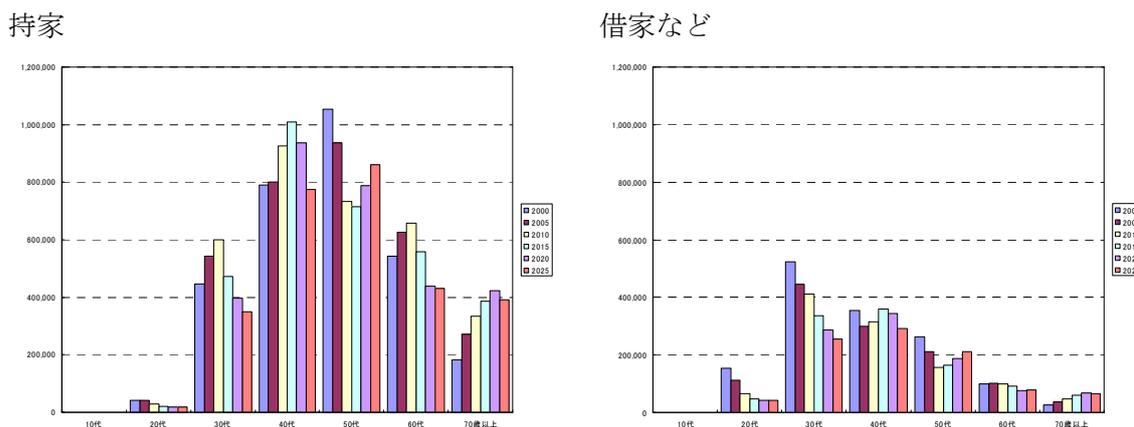
ー23)。すると、高齢者世帯と、団塊ジュニア世代を中心に、持家世帯数の増加が予測される一方、民営借家などの世帯数は大きく減少するという結果になった。

図表ー22 首都圏世帯主年齢別 持家・借家など世帯数の予測



(資料) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表ー23 首都圏世帯主年齢別「夫婦と子供世帯」の持家・借家など世帯数の予測



(資料) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所を基にニッセイ基礎研究所が推計

(2) 住宅新規需要の将来予測ー転居世帯数を代理変数として

次に、住宅の新規需要の代理変数として転居世帯数を採用し、今後の首都圏の新規住宅需要を予測する。具体的には、世帯数の将来予測値と、転居経験世帯数に基づく転居率を用いて、持家と賃貸住宅の新規住宅需要（5年間の転居経験世帯数）を試算する⁽¹⁴⁾。なお、

⁽¹⁴⁾ 算出方法は次の通りである。

- 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 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、一般世帯数(A)から、間借りしている単身世帯を現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う。
- ③ これに国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」より算定した一般世帯数を乗じて、年齢別の転居世帯数を算出する。なお、都道府県別世帯数推計は、2000年

転居世帯には、親元から独立した単独世帯や、結婚や離婚により発生した世帯、持家の二次取得など、5年間に新たに住宅を移転した世帯が含まれる。ここで、前節で算定した世帯の増加数を住宅需要と見なさなかったのは、例えば高齢者は、転居率が低いため住宅需要が顕在化せず、世帯数が増加しても新規の住宅需要には直結しないことが多いためである。

試算の結果、持家の新規需要（転居世帯数）は、2001～2005年を100とすると、2006～2010年は103、2011～15年は102、2016～2020年は98になった。転居世帯の分析において、持家への転居世帯数が最も多かった35～44歳の新規需要が、2006～2010年にかけて大きく増加しているが、2011～2015年には、約2.5万世帯の減少となり、また、45～54歳の需要は、2006～2010年に比べ、2011～2015年には約5万世帯増加すると予測された（図表-24）。

一方、民営借家の新規需要（転居世帯数）は、2001～2005年を100とすると、2006～2010年は94、2011～15年は89、2016～2020年は85になった。民営借家の最大の需要層である25～34歳の新規需要は、2001～2006年に比べ、2006～2010年には約10万世帯減少すると予測された（図表-25）。

世帯数の増加が続く首都圏で、新規の住宅需要は、持家世帯では2011～2015年に減少がはじまり、民営借家世帯ではすでに2006～2010年に減少がはじまっているという試算結果となった。これによると、高齢者の世帯数は、ストック数とは大きく異なり、持家でも、民営借家でも、さほど大きな増加を期待できないという結果になった。

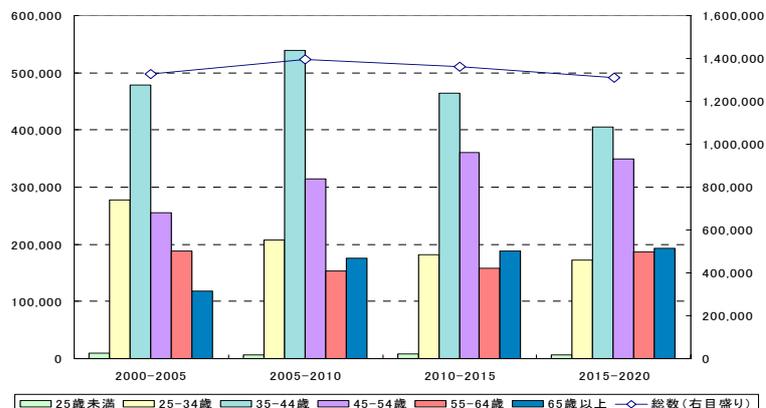
つまり、高齢化の進展にもかかわらず、高齢者の新規の住宅需要は、転居率の低さから持家・民営借家ともに世帯数の増加ほどには増加しない。一方、転居世帯の多くを占める若年層が減少する結果、民営借家世帯の新規需要は大きく減少する。なお、持家と民営借家および、その他の所有形態をあわせた全体の転居世帯数は、2001～2005年を100とすると、2016～2020年には90に低下する。

それでも首都圏の試算結果は、全国の算定結果に比べると、将来の転居世帯数の減少は小さいとみられる（図表-26）。たとえば、2001～2005年の転居世帯数を100とすると、2016～20年の数値は全国の持家では95、全国の民営借家では83であった。

の国勢調査をベースとした推計しか公表されていないため、ここでは、2000年基準の都道府県別人口推計と世帯推計から年齢別の世帯主率を算定し、これを2005年基準の都道府県別人口推計に乗じて、首都圏の年齢別世帯数を算出した結果を用いている。

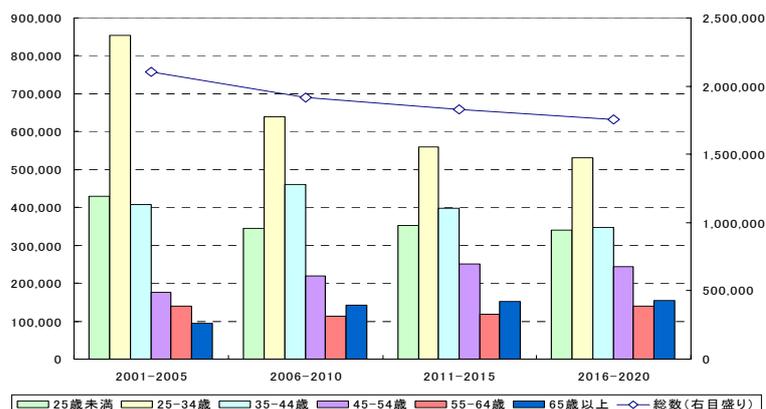
ここで算出した数値は、各5年間の最終年（2005、2010、2015年など）において、過去5年間に転居を経験した世帯数を求めているものであるため、複数回の転居は算定されていない。この点では、試算は過少推計になっている可能性が高い。

図表-24 首都圏における持家住宅の新規需要(転居経験世帯数の予測)



(資料) 国勢調査、国立社会保障人口問題研究所を基にニッセイ基礎研究所が推計

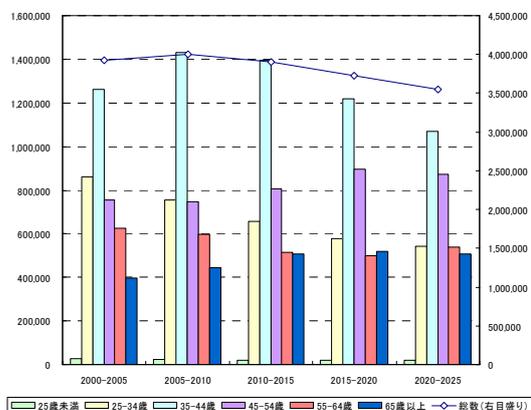
図表-25 首都圏における民営借家住宅の新規需要(転居経験世帯数の予測)



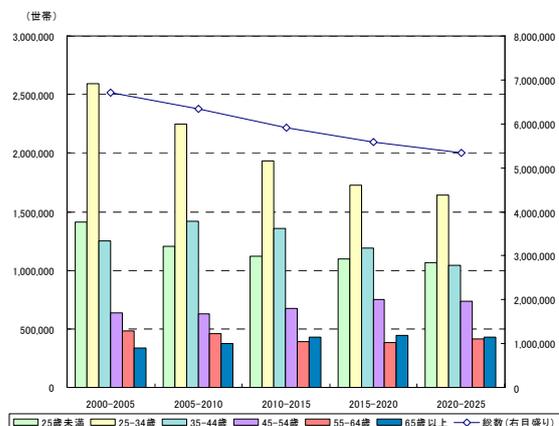
(資料) 国勢調査、国立社会保障人口問題研究所を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表-26 全国における持家および民営借家世帯の新規需要(転居世帯数の予測)

持家新規需要



全国の民借新規需要



(資料) 国勢調査、国立社会保障人口問題研究所を基にニッセイ基礎研究所が推計

(3) 新規住宅需要減少の可能性

上記試算によると、世帯数が減少する前に、持家や民間賃貸住宅の住宅需要は減少が始まる。これは、高齢化の進展で、転居比率が低い高齢者世帯が増加する結果、世帯数が増加するにもかかわらず、住宅の新規需要（転居世帯数）が縮小に向かう傾向のためと考えられる。特に、賃貸住宅はもともと高齢者の居住比率が低いこともあり、全体の世帯数の減少より早い時期に減少が始まると考えられる。

住宅開発や住宅投資に関して、「人口は減少局面に入ったが、世帯数の増加が続く限り、住宅需要は増加し続ける」という見方が少なくない。しかし、ストックとしての世帯数で捉える住宅需要と、今回試算したフローでみる住宅の新規需要は異なるものである。この試算で示されたのは、高齢化の進展度合いにより、世帯数の減少時期と、住宅の新規需要の減少時期に、ずれが生じる（住宅の新規需要の減少が早く始まる）可能性があるということである⁽¹⁵⁾。

高齢化が進展し、世帯数の伸びが頭打ちになる中で、住宅需要の拡大のためには、各年齢層の転居率の引き上げが必要と考えられる。特に、今後の世帯数の増加が著しい高齢者世帯の転居率の上昇は、住宅需要を大きく拡大する可能性がある。たとえば高齢者の民間賃貸住宅への転居率の引き上げのためには、高齢者専用賃貸住宅の供給増加や利便性の向上も一つの方策と思われる。

5. おわりに

首都圏における人口集中と高齢化の状況を概観した上で、昨年末から公表がはじまった国勢調査に基づき、首都圏の世帯構造と住宅需要の特徴を分析し、さらに、今後の住宅の新規需要を試算した。

首都圏での現在の活発な住宅着工は、今後、住宅の需給関係の悪化を引き起こし、地域や住宅間の競争を強める可能性が高い。

そのような市場環境下においては、住宅の需要動向を詳細に分析して、住宅開発や投資を行うことがこれまで以上に重要になると考えられる。

現在、住宅や世帯の需要動向を把握できる基本統計として、国勢調査と住宅・土地基本調査があるが、その集計項目の問題から、しばしば実務への利用に困難が伴う。

たとえば、①世帯主の男女・年齢、②家族類型、③住宅の所有関係、④住宅の建て方（一戸建て、共同住宅など）、⑤居住面積（または家賃）といった項目に関する五重クロス集計表は提供されていない。つまり、単身の20代男性が、どの程度の広さの（あるいはどの程度の賃料の）賃貸マンションに居住しているのかという分析さえできないのである。また、

⁽¹⁵⁾ この試算結果は、現在の転居率をベースに将来の予測を行なったものである。したがって、今後、高齢の単身世帯の増加や、シニア住宅・高齢者向け賃貸住宅の供給の増大などにより、転居率が上昇し、住宅の転居数が予測より拡大する可能性もある。また、2006～2010年の推計に関しては、好景気や低金利などの影響により、実際は、試算より多くの新規需要が発生した可能性がある。

本稿における転居世帯数の予測に関しても、転居率算定の基礎となっている住宅・土地統計調査において、転居世帯の属性として、家族類型（夫婦のみ世帯、夫婦と子供世帯、片親と子供世帯、単独世帯などの区分）の分析を行っていないため、どのような家族がどのような住宅に転居しているのかを詳細に分析できない。

これらの分析は、ただクロス集計項目を追加するだけで解決できるのであるが、こうした集計が統計として提供されていない現状では、求める情報の把握と分析は事実上不可能であった。

しかし、本年（2007年）5月23日に統計法が改正になり、こうしたクロス集計をオーダーメイドで実施することが可能になった。これにより、詳細かつ実用的な住宅需要分析がようやく可能になると期待できる。現時点では規定が未整備であるため、実際の利用にはあと2年ほどかかるようだが、研究や実務上の調査のために、一日も早い規定整備とシステムの提供が望まれる。

住宅開発の分野では、これまで、詳細なマーケティング分析があまり行なわれてこなかったと言われている。しかし、住宅過剰時代の到来を目前として、こうした統計分析も活用しつつ、立地や所有形態、広さ、ターゲットの設定などの分析が、これまで以上に必要になると考えられる。

参考文献

- 伊豆宏（1997）「日本の不動産市場 理論と予測」東洋経済新報社、1997年
- 国土交通小住宅局住宅政策課（2002）「新世紀の住宅政策—第八期住宅建設五カ年計画のポイント—」ぎょうせい、2002年
- 国土交通省住宅局住宅政策課（2006）「最新日本の住宅事情と住生活基本法」ぎょうせい、2006年
- 清水千弘（2004）「不動産市場分析—不透明な不動産市場を読み解く技術—」住宅新報社、2004年
- 竹内一雅（2007）「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—」『不動産レポート』ニッセイ基礎研究所、2007年
- 山崎福寿（1999）「土地と住宅市場の経済分析」東京大学出版会、1999年