

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (4)

少子高齢化および晩婚化・未婚化が住宅市場に与えるインパクト(その2)

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

【ふじい・かずゆき】1962年生まれ。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。(株)タスが毎月発行している賃貸住宅市場レポートの執筆、業界誌への寄稿、セミナーの講師を務める。不動産証券化協会認定マスター、MRICS(英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会メンバー)、宅地建物取引士。

東京圏は毎年全国から多くの人口流入があります。第1回でも取り上げましたが、平成27年の国勢調査によると、日本で人口が増加しているのは8都県ですが、東京圏の1都3県(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)はすべて含まれています。特に大学入学や就職を機に東京圏に流入する若年層が多いため、東京圏は高齢化には無縁であるようなイメージがあります。それに対して、日本創生会議が2015年6月に「東京圏高齢化危機回避戦略」を発表^(注)し、東京圏の高齢化問題について警鐘を鳴らしたのは記憶に新しいところです。

少子化、晩婚化・未婚化についてはどうでしょうか？厚生労働省の平成27年(2015)人口動態統計(確定数)によると、全国の合計特殊出生率(1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子ども数)1.45に対して、埼玉県は都道府県38位で1.39、神奈川県は同39位で1.39、千葉県は同41位で1.38、東京都は最下位で1.24です。東京23区に限るとさらに低い値で1.21となっています。確かに東京圏の合計特殊出生率は低いのですが、前回解説したように、出生数の増減は婚姻件数と合計特殊出生率の両方に影響を受けています。そこで、同調査から人口千人当たりの婚姻率(年間婚姻届出件数を10月1日現在の人口で除して100を乗じて算出したもの)を確認すると全国の5.1に対して、東京都は6.6で都道府県1位、神奈川県は5.4で同6位、千葉県は4.9で同8位、埼玉県は4.9で同9位と東京圏は全て上位に入っています。ちなみに東京23区は7.5とさらに高い値です。東京圏は他の地域よりも若年者が多いので対象とする人口を若年者に絞ると全国よりも低い値になるのではないかと疑問に感じる方もいらっしゃるかもしれません。ところが人口を20歳~45歳に絞って算出しても、東京都および東京23区は全国の値よりも高くなります。埼玉県、千葉県、神奈川県は全国の値よりも低くなりますが、そ

の差は僅かです。結果として、東京圏の出生数は高い水準で、東京都は都道府県1位で113,194人、神奈川県は同2位で73,475人、埼玉県は同5位で56,077人、千葉県は同6位で47,014人と、東京圏だけで平成27年の出生数の約3割を占めています。以上を考慮すると、出生数の減少は東京圏の合計特殊出生率の低下が原因ではなく、全国的な婚姻数の減少、すなわち晩婚化・未婚化が原因であると考えられます。

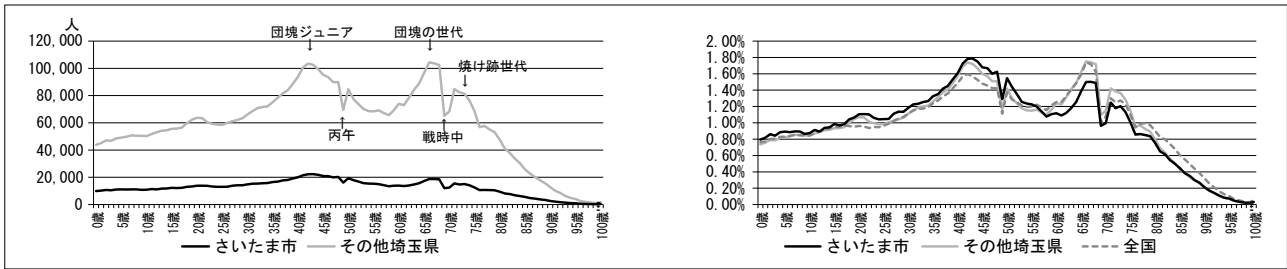
今回は東京圏各都県の少子高齢化、晩婚化・未婚化の進行状況と、それが賃貸住宅市場に与えるインパクトについて解説していきます。

(注)日本創成会議・首都圏問題検討分科会 提言「東京圏高齢化危機回避戦略」記者会見

1. 埼玉県

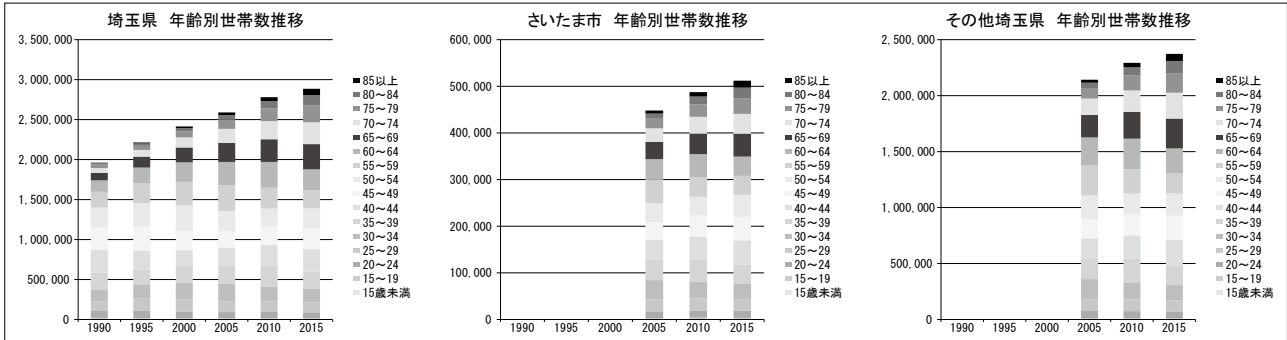
埼玉県のさいたま市とその他埼玉県の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図1に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国の数も掲載しています。さいたま市は埼玉県の人口のおおよそ5分の1を占めています。両地域ともに団塊ジュニアの山は全国よりも高くなっており、若年層が流入していることを示しています。さいたま市とその他埼玉県の各年齢人口の総人口に対する割合は55歳くらいまではほとんど同じですが、それ以降が大きく異なります。さいたま市は55歳以降の総人口に対する割合が低くなるのに対して、その他埼玉県では「団塊の世代」と「焼け跡世代」で総人口に対する割合が高くなっています。特に「焼け跡世代」については全国よりも山が高くなっているのが特徴です。高度成長期に流入した人の多くが、バブル時代まで続いた地価上昇の影響で、都心から離れた地域で住宅を取得していたことが要因です。さいたま市、その他埼玉県共に18歳~22歳に小さな山が確認できます。両者とも大学の多さに起因する山で、入学とともに人口が流入し、卒業

図1 さいたま市とその他埼玉県の年齢別人口分布 (左図) と年齢別人口の総人口に対する割合 (右図)



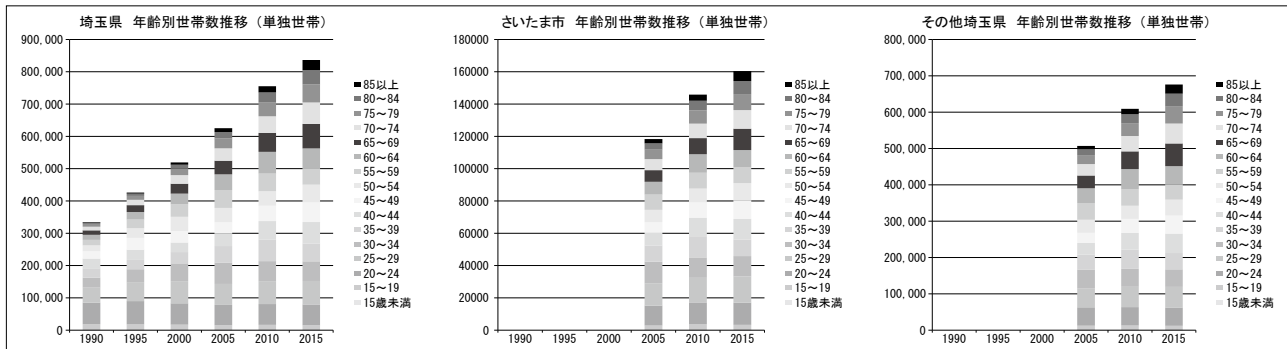
総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

図2 埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移



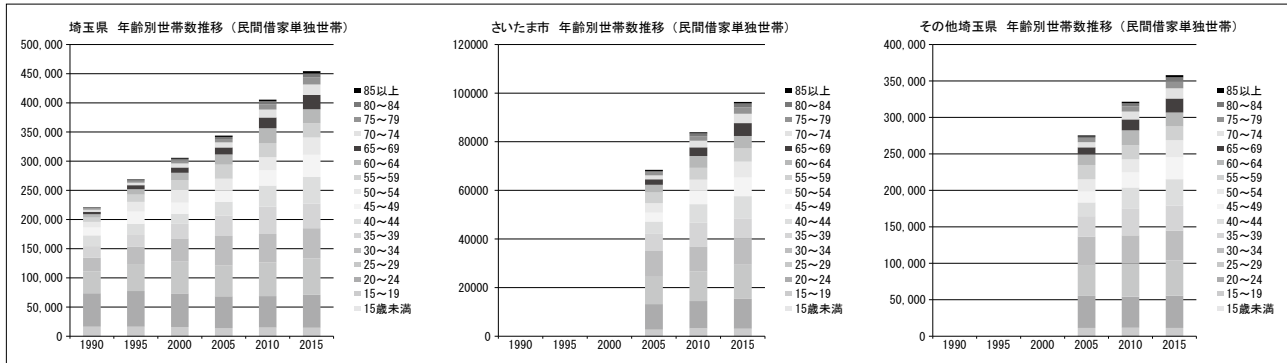
総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

図3 埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

図4 埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

とともに人口が流出しています。大学の東京23区内への移転が活性化していますので、その動向によっては今後この山は小さくなっていく可能性があります。図2に埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住

む一般世帯」の年齢別世帯数推移を示します。なお、さいたま市とその他埼玉県は、さいたま市発足以降の値のみ掲載しています。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。前述したように埼玉

県には55歳以上が世帯主の世帯の割合が高く、平成27年（2015年）時点では全体の約5割を占めています。その他埼玉県には「団塊の世代」、「焼け跡世代」が世帯主の世帯が集中しています。では、これらの世帯のうち、社会問題化している空き家予備軍はどのくらい存在しているのでしょうか。図3は埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」、つまり一人暮らしの世帯のみで作成したグラフです。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。埼玉県においては単独世帯の高齢化が急速に進んでいます。平成27年（2015年）の埼玉県の高齢者の単独世帯は約27万戸あり、このうち持ち家は約18万戸です。さいたま市の高齢者の単独世帯は約5万戸あり、このうち持ち家は約3万戸、その他埼玉県の高齢者の単独世帯は約22万戸あり、このうち持ち家は約15万戸です。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。

次に賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯の状況を確認しましょう。図4に埼玉県、さいたま市、その他埼玉県の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家の単独世帯」のみで作成したグラフを示します。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。このグラフから、埼玉県では賃貸住宅で独り暮らしをしている高齢者が急速に増加していることがわかります。平成27年（2015年）の高齢者世帯は約6.5万戸で平成2年（1990年）から5倍以上増加しています。さいたま市の平成27年（2015年）の高齢者世帯は約1.5万戸で平成17年（2005年）から2倍以上増加、その他埼玉県の平成27年（2015年）の高齢者世帯は約5万戸で平成17年（2005年）から2倍弱の増加です。日本人の平均寿命を85歳とすると、今後20年間でこれらの賃貸住宅が空室になります。しかもそのほとんどは単身者向けの賃貸住宅であり、市場の需給バランスを大きく崩す要因になりかねません。またこのグラフから晩婚化・未婚化が進行していることも読み取ることができます。埼玉県の30歳～49歳の民間借家単独世帯は平成2年（1990年）～平成27年（2015年）の25年で2倍以上の約18万世帯まで増加しています。さいたま市とその他埼玉県においても平成17年（2005年）～平成27年（2015年）の10年で1.5倍近く増加しています。これらの世代は、高齢者の民間借家単独世帯の予備軍でもあります。平成27年（2015年）に30歳～49歳の世帯数は2030年から順次高齢者世帯となり、2055年までにはその大

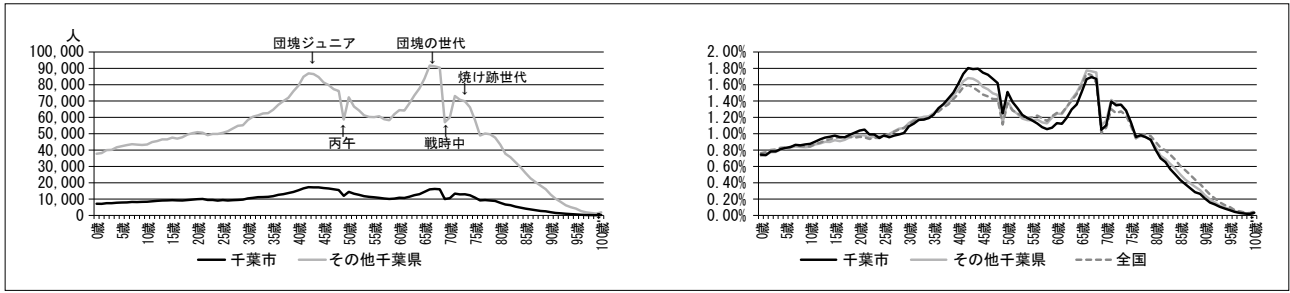
部分が空室となります。

2. 千葉県

千葉県の千葉市とその他千葉県の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図5に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国の値も掲載しています。千葉市は「団塊ジュニア世代」が総人口に占める割合が高くなっています。その他千葉県の分布は全国の分布とよく似ていますが「焼け跡世代」の割合が高いことが特徴です。埼玉県と同様にバブル時代まで続いた地価の上昇の影響で多くの人が千葉県で住宅を取得していたと考えられます。両地域とも若年層の割合は全国とほとんど同じで流入はそれほど多くありません。大学が少ないことが影響しています。図6に千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移を示します。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。千葉県は埼玉県と同様に55歳以上が世帯主の世帯の割合が高く、平成27年（2015年）時点では全体の約5割以上を占めています。また、千葉市、その他千葉県ともに65歳以上の高齢者が世帯主の世帯が全体の3割を超えています。では、これらの世帯のうち、社会問題化している空き家予備軍はどのくらい存在しているかを確認しましょう。図7は千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」、つまり一人暮らしの世帯のみで作成したグラフです。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。千葉県においても単独世帯の高齢化が急速に進んでいます。平成27年（2015年）の千葉県の高齢者の単独世帯は約26万戸あり、このうち持ち家は約17万戸です。千葉市の高齢者の単独世帯は約4.5万戸あり、このうち持ち家は約2.5万戸、その他千葉県の高齢者の単独世帯は約21.5万戸あり、このうち持ち家は約14.5万戸です。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。

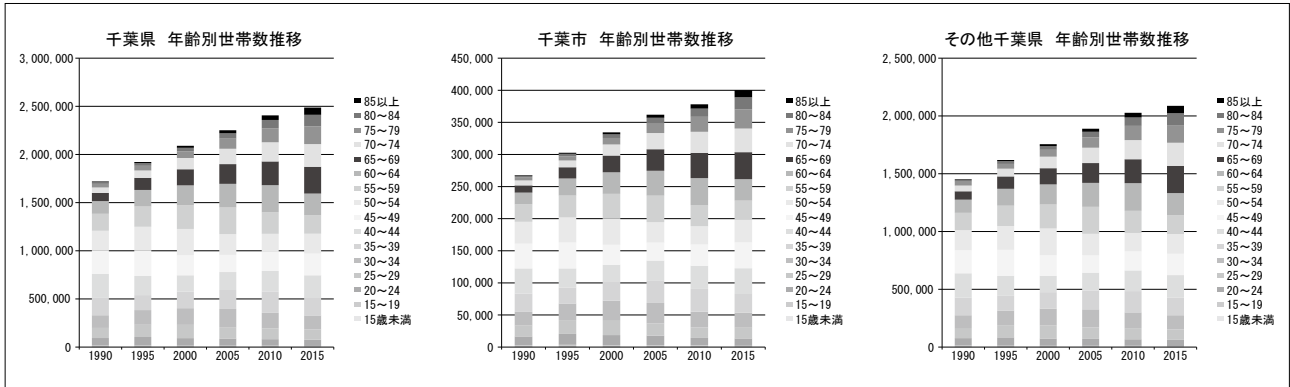
次に賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯の状況を確認しましょう。図8に千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家の単独世帯」のみで作成したグラフを示します。このグラフから、千葉県でも賃貸住宅で独り暮らしをしている高齢者が急速に増加していることがわかります。平成27年（2015年）の高齢者世帯は約6万戸で平成2年（1990年）から25年間で6倍弱に増加しています。千葉市の平成27

図5 千葉市とその他千葉県の年齢別人口分布 (左図) と年齢別人口の総人口に対する割合 (右図)



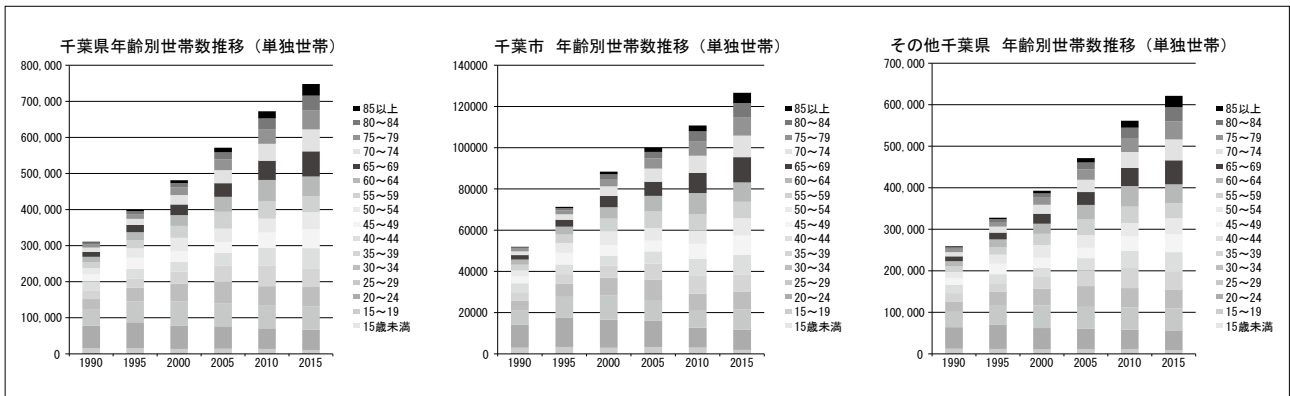
総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

図6 千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移



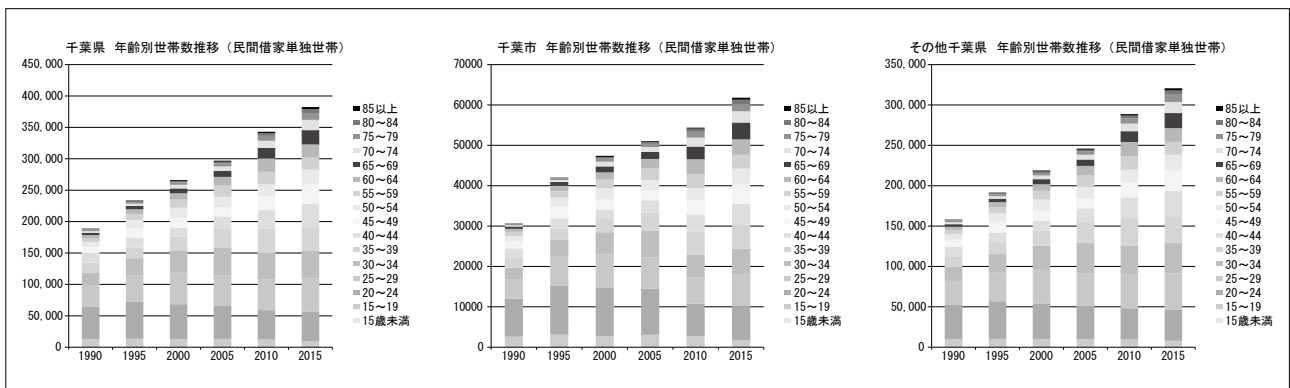
総務省 平成2年~平成27年 (1990年~2015年) 国勢調査からタスが作成

図7 千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年~平成27年 (1990年~2015年) 国勢調査からタスが作成

図8 千葉県、千葉市、その他千葉県の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年~平成27年 (1990年~2015年) 国勢調査からタスが作成

年(2015年)の高齢者世帯は約1万戸で平成2年(1995年)から約7.5倍に増加、その他千葉県の平成27年(2015年)の高齢者世帯は約5万戸で平成2年(1995年)から約5.5倍に増加しています。日本人の平均寿命を85歳とすると、今後20年間でこれらの賃貸住宅が空室になります。しかもそのほとんどは単身者向けの賃貸住宅であり、市場の需給バランスを大きく崩す要因になりかねません。またこのグラフから千葉県において晩婚化・未婚化が進行していることも読み取ることができます。その他千葉県の35歳～49歳の民間借家単独世帯は平成2年(1995年)～平成27年(2015年)の25年で3倍弱の約9万世帯まで増加しています。千葉市では平成22年(2010年)から急増しており平成27年(2015年)には35歳～49歳の民間借家単独世帯は約2万戸に達しています。さらに千葉県では20歳～24歳の減少が進んでいるのも特徴です。

3. 東京都

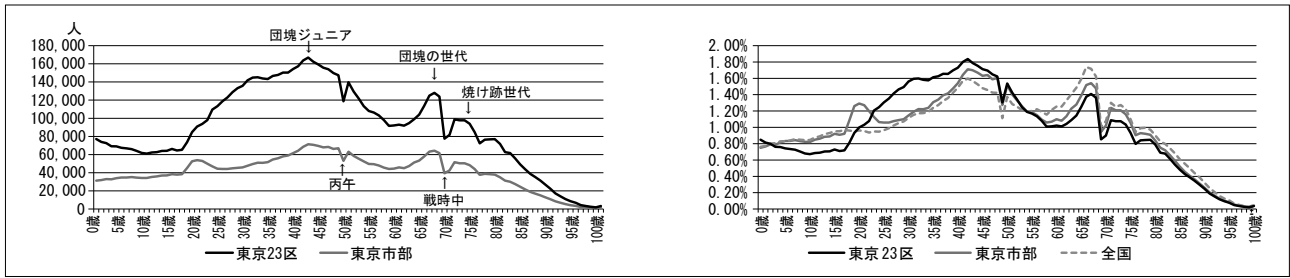
東京23区と東京市部の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図9に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国の値も掲載しています。日本のビジネスセンターである東京23区の年齢別分布グラフは他の地域と異なる形をしています。連載の第1回に、東京圏の人口は東京23区に向かって移動しつつあることを解説しました。特に若年家族世帯の流入が著しく、結果として東京23区では10歳未満の人口の割合が上昇しつつあります。また、学生が大学に入学する18歳から人口割合が急激に上昇し、就職を迎える22歳以降41歳まで人口の割合が上昇を続けます。このように若年層が大量に流入している地域は、東京圏でも東京23区と川崎市だけです。バブル時代までは地価が高かった影響で、「団塊の世代」や「焼け跡世代」の多くが周辺の県で住居を購入し、東京23区から流出しました。その結果、東京23区の高齢者の割合は低くなっています。東京市部は大学の多さの影響を強く受けており、18歳～22歳の山が際立っているのが特徴です。このため、今後大学の23区への移転の影響を強く受けることが懸念されます。東京市部も全国と比較して「団塊ジュニア世代」の割合が高く「団塊の世代」の割合が低くなっています。図10に東京23区と東京市部の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移を示します。2つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。東京23区でも世帯主の高

齢化は進行しています。平成27年(2015年)時点で65歳以上の高齢者が世帯主の世帯が全体の3割近くまで増えています。東京市部ではもう少し進行が早く高齢者が世帯主の世帯の割合が3割を超えています。では、これらの世帯のうち、社会問題化している空き家予備軍はどのくらい存在しているかを確認しましょう。図11は東京23区、東京市部の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」、つまり一人暮らしの世帯のみで作成したグラフです。2つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。東京23区の単独世帯の高齢化の割合は他の地域に比較して高くはありませんが、世帯数は平成27年(2015年)時点で53.5万戸と群を抜いています。このうち持ち家は約27万戸です。東京市部の高齢者の単独世帯は約20万戸あり、このうち持ち家は約13万戸です。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。

次に賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯の状況を確認しましょう。図12に東京23区と東京市部の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家の単独世帯」のみで作成したグラフを示します。2つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。このグラフから、東京23区においても高齢者の賃貸住宅一人暮らしが増加していることがわかります。平成27年(2015年)時点で、高齢者は平成2年(1990年)の4倍弱の約17.5万戸まで増加しています。賃貸住宅居住者全体に占める割合は1割強と高くはありませんが、母数が大きいため戸数は他の地域よりも大きくなります。また、高齢者の一つ前の年代である60歳～64歳の約6万戸が予備軍として控えていますので、高齢者世帯数は今後さらに増加することが確実です。東京市部では、平成27年(2015年)時点で、高齢者は平成2年(1990年)の4倍強の約4.5万戸まで増加しています。こちらも予備軍が約1.5万戸控えています。

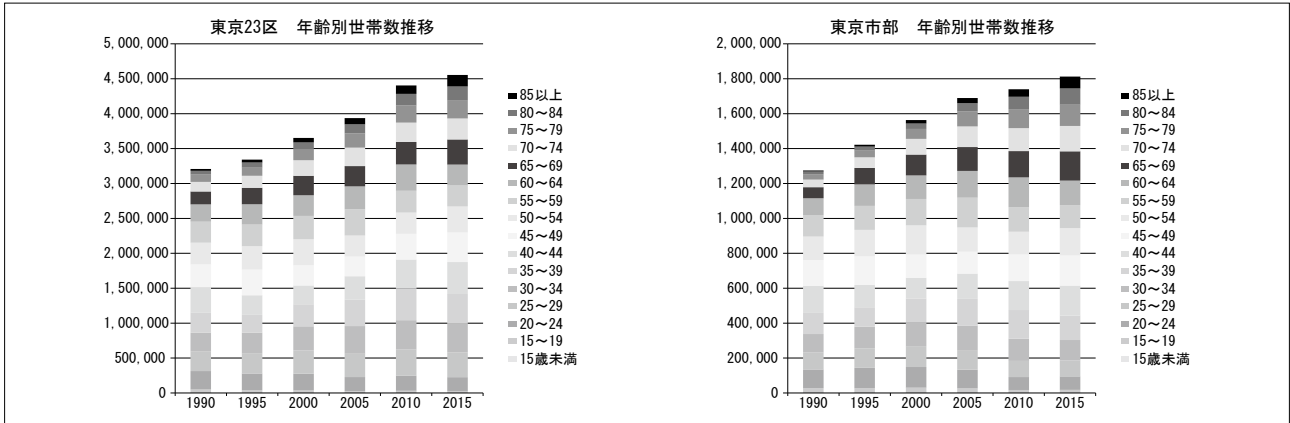
東京23区は晩婚化・未婚化も進んでいます。30歳～49歳の賃貸住宅で一人暮らしをしている世帯数は平成27年(2015年)時点で約63万戸と平成2年(1990年)の2倍強となっています。特に40歳～49歳の世帯数は、同じ世代が25歳～44歳であった前回調査の平成22年(2010年)から1割弱しか減少していません。東京市部の30歳～49歳の賃貸住宅で一人暮らしをしている世帯数は約15.5万戸で平成2年(1990年)から約2.5倍に増加しています。

図9 東京23区と東京市部の年齢別人口分布 (左図) と年齢別人口の総人口に対する割合 (右図)



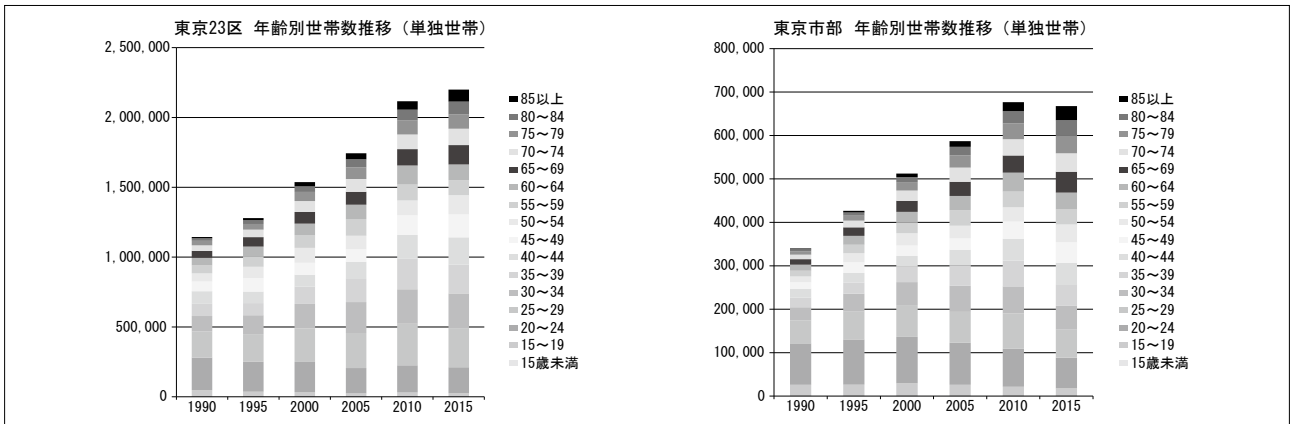
総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

図10 東京23区と東京市部の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移



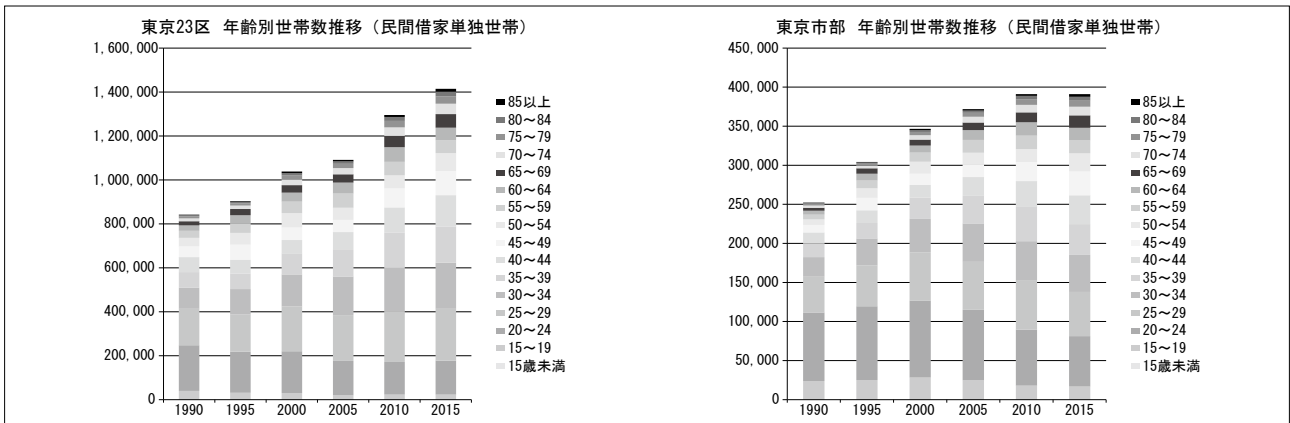
総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

図11 東京23区と東京市部の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

図12 東京23区と東京市部の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年 (1990年～2015年) 国勢調査からタスが作成

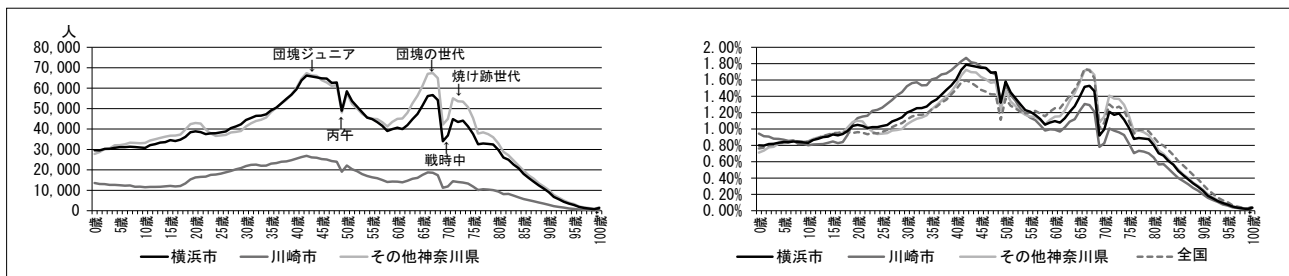
東京市部では、20歳～24歳の賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯数が、ピークの平成12年（2000年）の約10万戸から平成27年（2015年）は6.5万戸と大きく減少しています。この影響で、東京市部では賃貸住宅で独り暮らしをする世帯数が前回調査から減少しています。少子化及び大学の東京23区への移転が影響しているものと考えられます。一方で、大学の移転先である東京23区は、平成22年（2010年）まで継続していた20歳～24歳の賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯数の減少が止まり、平成27年（2015年）は若干の増加となりました。

4. 神奈川県

横浜市、川崎市、その他神奈川県の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図13に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国の数も掲載しています。神奈川県の3つの地域のうち横浜市とその他神奈川県の人口はほぼ同じ規模です。ただし横浜市とその他神奈川県では年齢別の総人口に対する割合のグラフの形が異なります。横浜市は若年層の割合が高いのに対しその他神奈川県では「団塊の世代」や「焼け跡世代」の割合が高くなっており、より高齢化が進んでいることがわかります。横浜市、その他神奈川県共にグラフの18歳～22歳に小さな山が

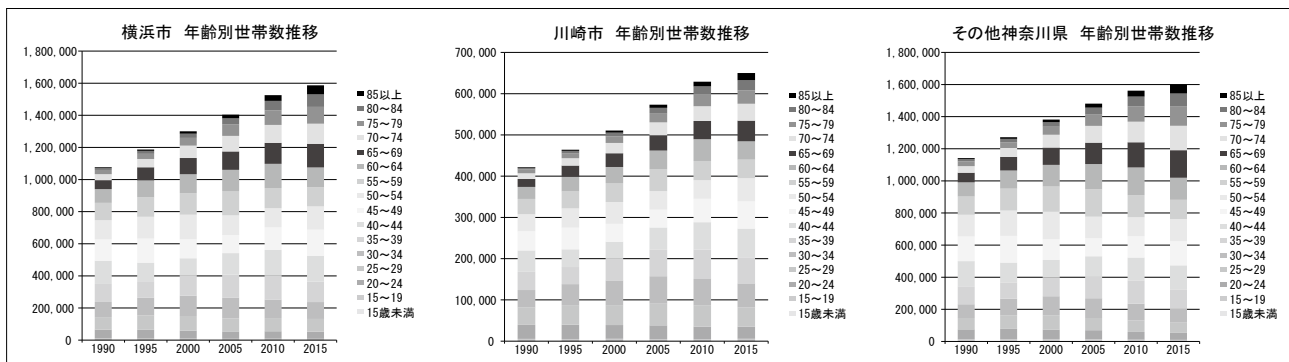
り、大学入学とともに人口が流入し、卒業とともに流出していることがわかります。川崎市のグラフは、東京圏の政令指定都市で唯一東京23区と同じ形をしています。東京23区に隣接しており、通勤利便性が良いことから若年層や若年家族世帯が多く流入しています。このため10歳未満の子供の人口が増加傾向にあります。図14に横浜市、川崎市、その他神奈川県の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移を示します。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。3つの地域の中で世帯主の高齢化が最も進んでいるのはその他神奈川県で、65歳以上の高齢者が世帯主の世帯が4割近くに達しています。若年層が流入している川崎市は高齢者が世帯主の世帯割合が低く、全体の4分の1程度に収まっています。では、これらのうち、社会問題化している空き家予備軍はどのくらい存在しているかを確認しましょう。図15は横浜市、川崎市、その他神奈川県の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」、つまり一人暮らしの世帯のみで作成したグラフです。3つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。単独世帯数に占める高齢者世帯の割合が最も高いのはその他神奈川県で、高齢者の割合が3割を超えています。平成27年（2015年）時点の高齢者単独世帯数は、その他神奈川県と横浜市がほぼ同じ約17万戸、川崎市が約6万戸です。その他神奈川

図13 横浜市、川崎市、その他神奈川県の年齢別人口分布(左図)と年齢別人口の総人口に対する割合(右図)



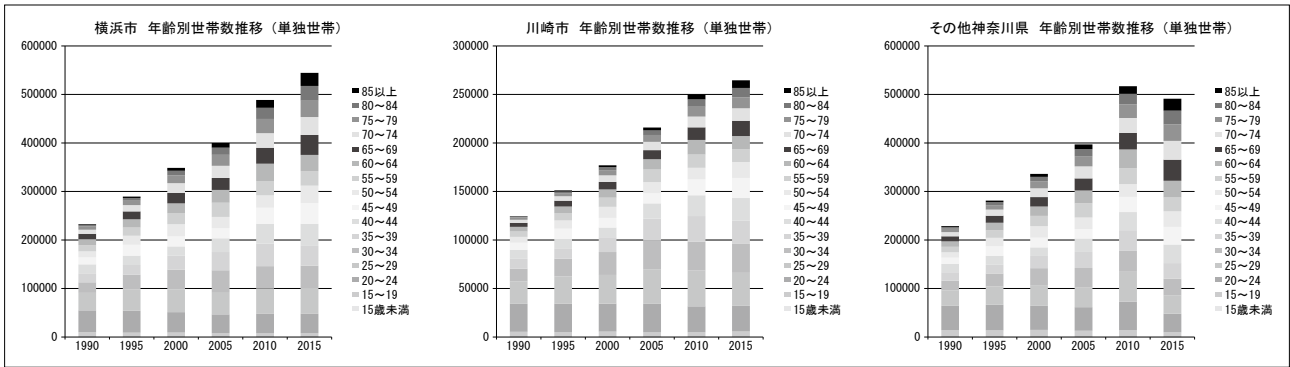
総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

図14 横浜市、川崎市、その他神奈川県の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移



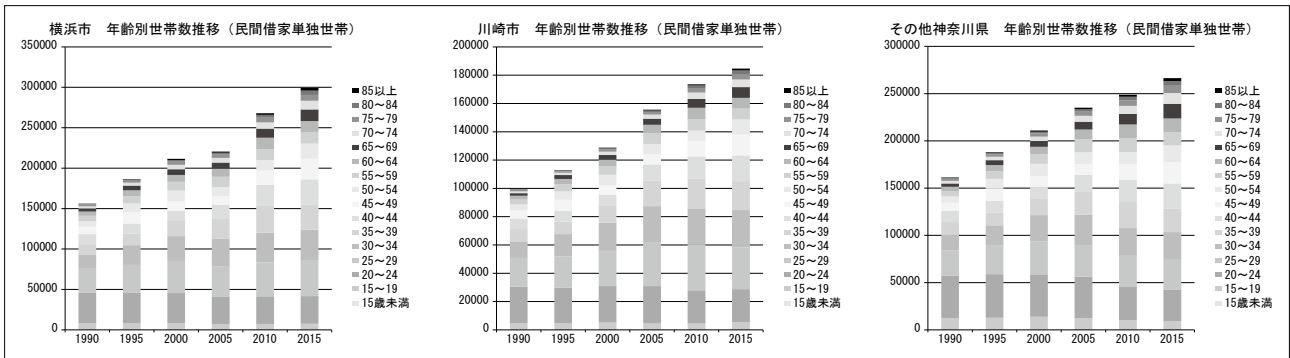
総務省 平成2年～平成27年（1990年～2015年）国勢調査からタスが作成

図15 横浜市、川崎市、その他神奈川県「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年（1990年～2015年）国勢調査からタスが作成

図16 横浜市、川崎市、その他神奈川県「住宅に住む一般世帯のうち民間借家単独世帯」の年齢別世帯数推移



総務省 平成2年～平成27年（1990年～2015年）国勢調査からタスが作成

県では平成22年（2010年）～平成27年（2015年）にかけて39歳以下の世帯が大きく減少している影響で、単独世帯数が減少に転じています。

次に賃貸住宅で独り暮らしをしている世帯の状況を確認しましょう。図16に横浜市、川崎市、その他神奈川県「住宅に住む一般世帯のうち民間借家の単独世帯」のみで作成したグラフを示します。横浜市とその他神奈川県の高齢者の賃貸住宅一人暮らし世帯は平成27年（2015年）時点でそれぞれ4万戸を超えており、25年間で4倍以上に増加しています。両地域ともに60歳～64歳の世帯数も多く、今後高齢化の進行が加速すると考えられます。川崎市は、高齢者の世帯数が約3万戸と少ないものの、25年間で約6倍に増加しています。全地域で24歳以下の世帯数が減少していますが、横浜市と川崎市は25歳～29歳の世帯数が増加しているため、29歳以下の世帯数はほぼ横ばいで推移しています。一方でその他神奈川県は25歳～29歳の世帯数も減少しています。また30歳～39歳の世帯について、川崎市では世帯数が増加傾向にあるのに対して、横浜市とその他神奈川県では世帯数が横ばいで推移しています。東京23区への通勤利便性の良い地域に人口が移動しつつあることが読み取れます。40歳～49歳の世帯につい

て、すべての地域で世帯数が増加傾向にあり、晩婚化・未婚化が進行していることがわかります。神奈川県では、若年人口の東京23区方面への移動と高齢化の進行が並行して進んでいます。日本人の平均寿命を85歳とすると、今後20年間で約10.5万戸が空室になります。しかもそのほとんどは単身者向けの賃貸住宅であり、市場の需給バランスを大きく崩す要因になりかねません。

5. まとめ

今回は平成2年～平成27年（1990年～2015年）国勢調査に基づき、東京圏の少子高齢化、晩婚化・未婚化の進行状況と、それが賃貸住宅市場に与えるインパクトについて解説をしました。他の地域からの人口流入が継続している東京圏は大きなアドバンテージを有しています。しかしながら、住宅の大量供給がそのアドバンテージを打ち消しています。また、人口の都心回帰の影響が現れ始めており、東京23区への利便性が悪い地域では政令指定都市といえども若年者の流出傾向があります。これらの地域では高齢化が加速していきますので、近い将来に持ち家の空き家、賃貸住宅の空室が大量に発生します。東京圏は住宅戸数が多いため、他の地域よりも問題が深刻化すると考えられます。