

# 賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め (3)

## 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1)

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。

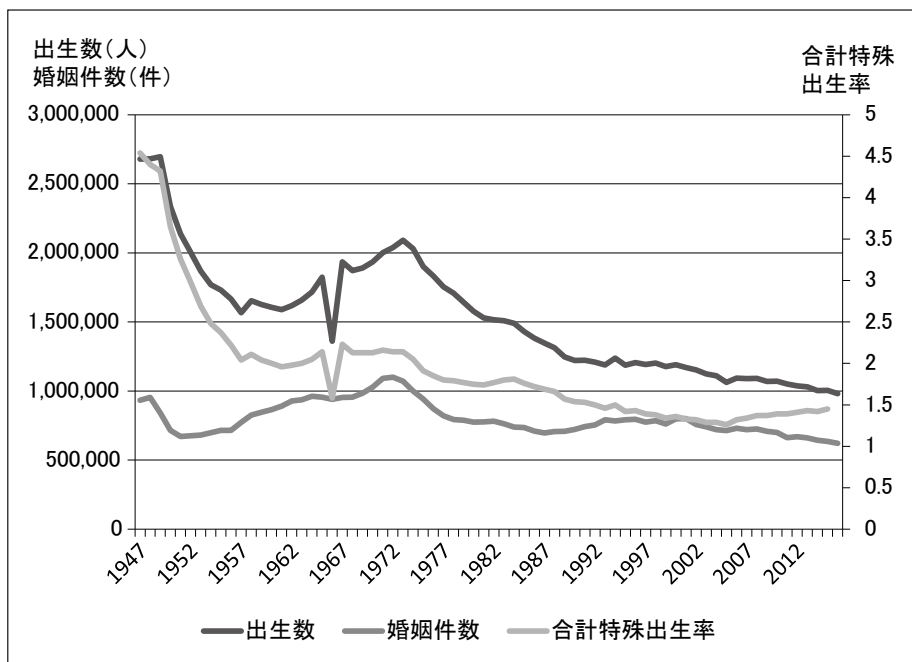
厚生労働省が平成28年12月22日に発表した「平成28年(2016)人口動態統計の年間推計」によると、平成28年の出生数は98万1,000人で、初めて100万人を割り込みました(図1)。2005年を底として合計特殊出生率(1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子ども数)は上昇傾向にありますが、出生数の減少は継続しています。出生数と婚姻件数に合計特殊出生率を乗じて算出した推定既婚世帯出生数を比較したグラフを図2に示します。両者の相関係数は0.95で極めて高い正の相関関係があります。つまり出生数減少は婚姻件数減少と合計特殊出生率の低下という2つの原因があるということです。したがって、合計特殊出生率が上昇しているにもかかわらず

出生数が減少しているのは婚姻件数減少が原因だということです。

合計特殊出生率低下の要因の一つとされているのが晩婚化・未婚化です。国立社会保障・人口問題研究所の「第14回(2010年)出生動向基本調査」では、妻・夫ともに結婚年齢が高くなるにつれて出生子ども数が減少することが報告されています。また、厚生労働省の「平成22年(2010)人口動態統計」によると、昭和45年から平成22年までの40年間で、初婚年齢は夫が3.6歳(26.9歳→30.5歳)、妻が4.6歳(24.2歳→28.8歳)遅くなっており、晩婚化が進んでいることがわかります(図3)。そして、国立社会保障・人口問題研究所の「第15回(2015年)出生動向基本調査」からは、結婚後5~9年の夫婦の子ども

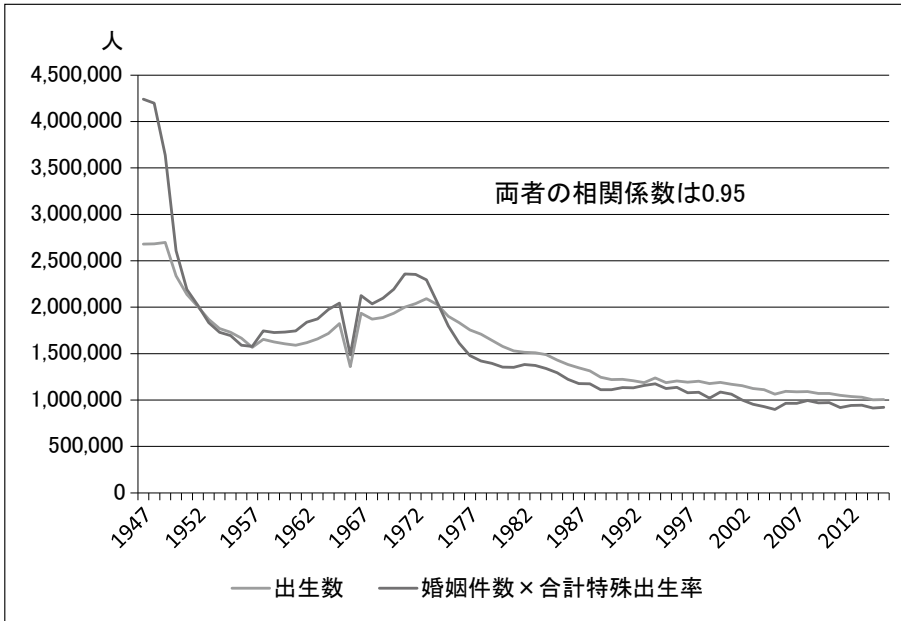
数の分布で、平成4年以降、子ども数2人の夫婦の割合が減少し、子ども1人および子供なしの夫婦の割合が増加していることが報告されています。「第15回(2015年)出生動向基本調査」では未婚の男女への調査も行っており、「独身に利点あり」と考えている未婚者は男女とも8割台であること、「一人の生活を続けても寂しくない」と思う未婚男女が増加していること、異性の交際相手を持たない未婚者が男性で7割、女性で6割に達すること等、未婚化も進行していることが報告されて

図1 出生数、婚姻件数、合計特殊出生率の推移



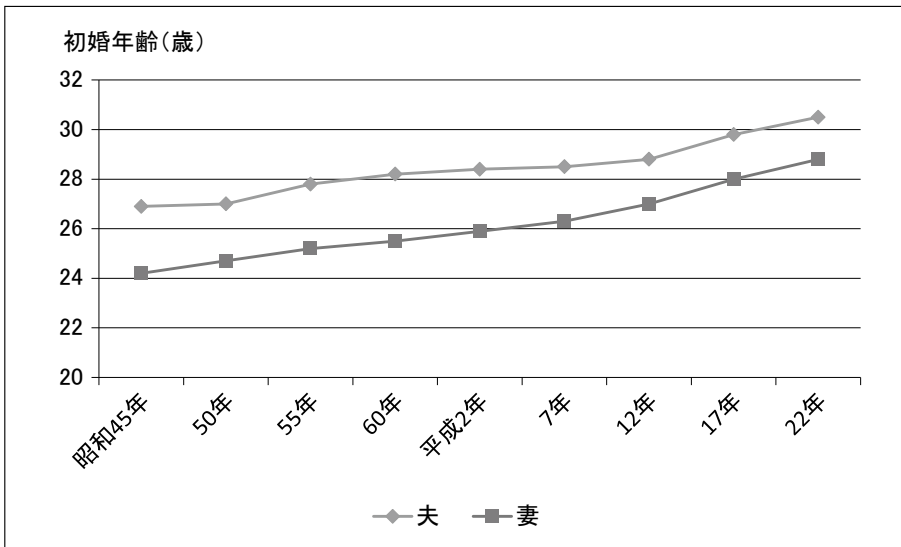
厚生労働省「平成28年(2016)人口動態統計」の年間推計からタスが作成

図2 出生数と推定既婚世帯出生数（婚姻件数×合計特殊出生率）の推移



厚生労働省「平成28年（2016）人口動態統計の年間推計」からタスが作成

図3 初婚年齢の推移



厚生労働省「平成22年（2010）人口動態統計」からタスが作成

います。ただし、いずれは結婚しようと考えている未婚者は微減傾向ではありますが9割弱と高い水準で推移していることから、今後の政府の少子化対策によっては、婚姻数が増加する可能性も秘めています。

前置きが長くなりましたが、当面は晩婚化・未婚化のトレンドが継続することは間違いありません。その結果として出生数の減少による少子高齢化が進行することとなります。第1回でも簡単に触れましたが、少子高齢化および晩婚化・未婚化の進行は、今後の住宅

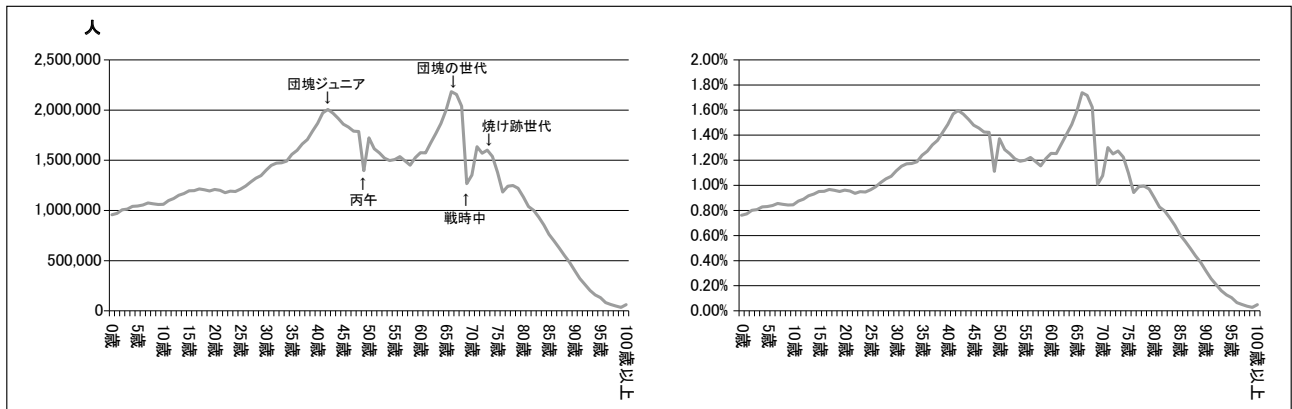
市場に大きなインパクトを与えると考えられます。今回から2回にわたって、国勢調査等の統計情報に基づき、どのようなインパクトが生じるかについて解説します。

## 1. 日本の年齢分布

まずは年齢分布から確認しましょう。平成27年国勢調査から作成した日本の年齢別人口を図4に示します。左図が年齢ごとの人口、右図が総人口に対する年齢ごとの割合をグラフにしたものです。これが『デフレの正体 経済は「人口の波」で動く』（藻谷 浩介著 角川oneテーマ21）という本で取り上げられて話題となった「人口の波」です。66歳～68歳にかけて人口のボリュームが大きいところが所謂「団塊の世代」です。71歳～74歳にかけて人口のボリュームが大きいところは、物心ついたときには終戦後で周辺が焼け野原だったことから「焼け跡世代」と呼ばれています。「団塊の世代」と「焼け跡世代」の間にある深い谷は第二次世界大戦の影響によるものです。

40歳前後に広がる山は、第一次ベビーブーマーである「団塊の世代」の子ども達、第二次ベビーブーマーの「団塊ジュニア世代」です。そして「団塊の世代」と「団塊ジュニア世代」の間にある谷は、丙午（ひのえうま）の影響によるものです。各年齢人口の総人口に対する割合の平均はおおよそ1.2%です。「団塊の世代」、「団塊ジュニア世代」「焼け跡世代」は平均よりも割合が高く、人口が多いことがわかります。一方で35歳未満の年齢では、総人口に対する割合が1.2%を下回って

図4 日本の年齢別人口（左図）、総人口に対する各年齢の割合（右図）



総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

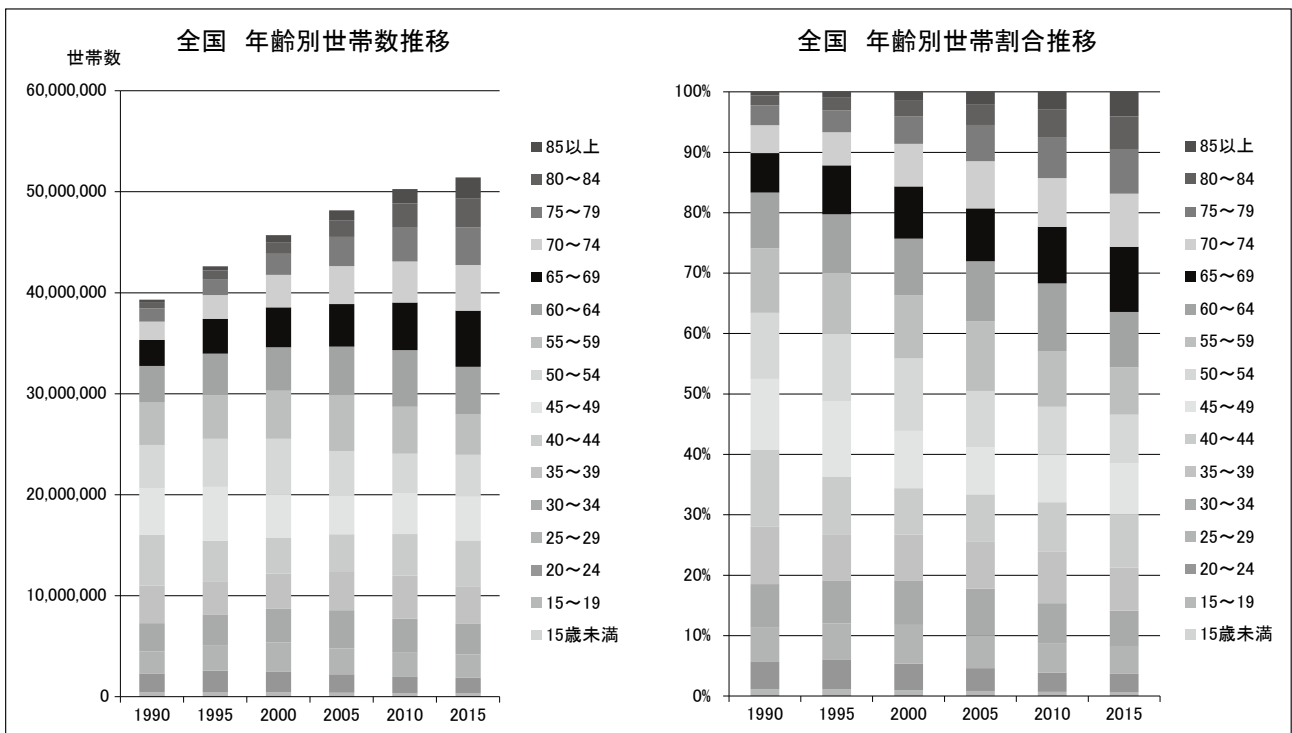
おり、若い世代になるほど割合が小さくなっていることがわかります。平成27年の国勢調査では、0歳児の総人口に対する割合は0.8%を割り込んでおり、少子高齢化の深刻さがわかります。

## 2. 日本の年齢別世帯分布

では、次に世帯の状況について確認しましょう。図5は平成2年～平成27年（1990年～2015年）の「住宅に住む一般世帯」の推移を世帯主の年齢別（5歳ごと）

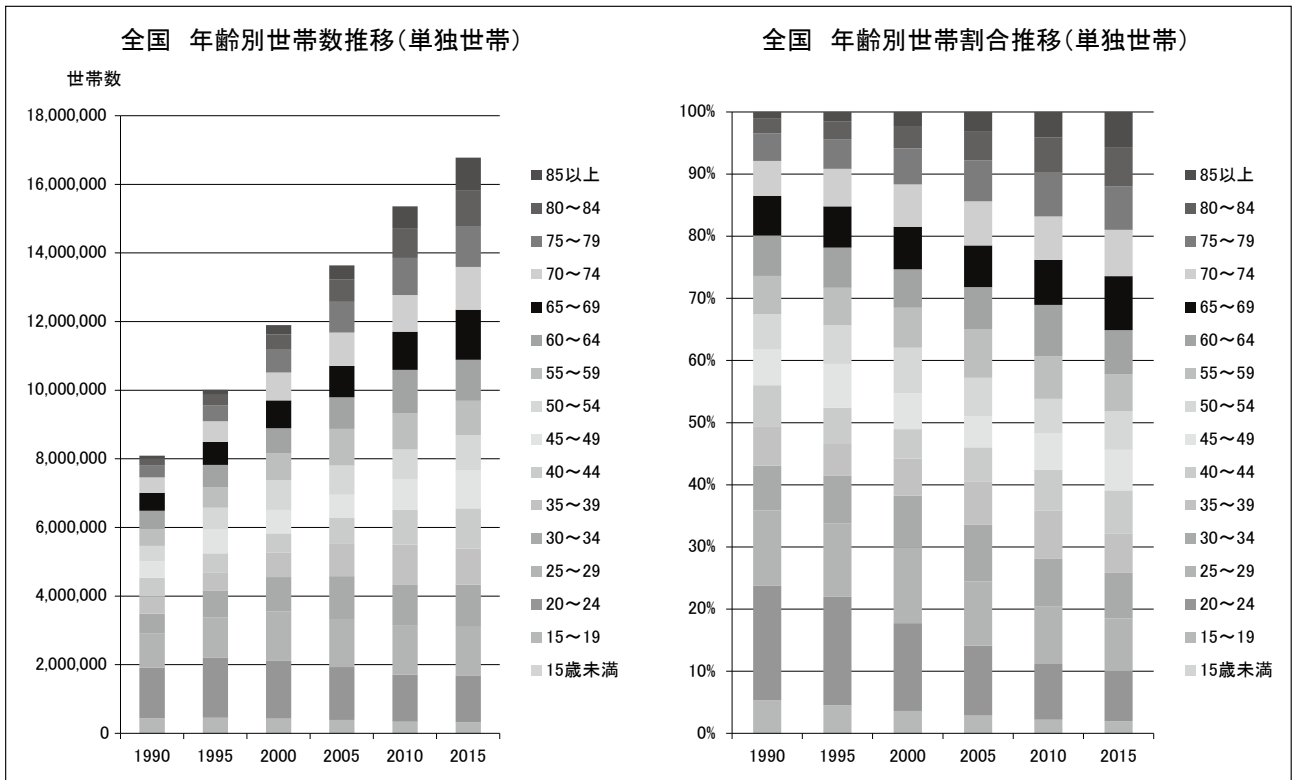
に表したものです。左図は年齢別の世帯数の推移を、右図は各年齢の世帯数が全世帯数に占める割合を示しています。「住宅に住む一般世帯」数は増加傾向で、平成27年は約5,246万世帯です。ただし、平成2年～平成7年（1990年～1995年）には対前回調査比8%の増加でしたが、増加幅は縮小傾向にあり、平成22年～平成27年（2010年～2015年）は対前回調査比3%の増加にとどまっています。連載第1回で解説した通り、次回調査の平成32年（2020年）には世帯数が減少に転

図5 日本の「住宅に住む一般世帯」の年齢別世帯数推移（左図）、各年齢が全世帯に占める割合の推移（右図）



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6 日本の「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(左図)、各年齢が全世帯に占める割合の推移(右図)



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

じる可能性が高いと思われます。図5からは世帯主の高年齢化が進んでいることも読み取ることができます。65歳以上の高齢者が世帯主の世帯が全世帯に占める割合は、平成2年(1990年)には2割を切っていましたが、平成27年(2015年)には4割弱まで増加しています。

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6は日本の「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。

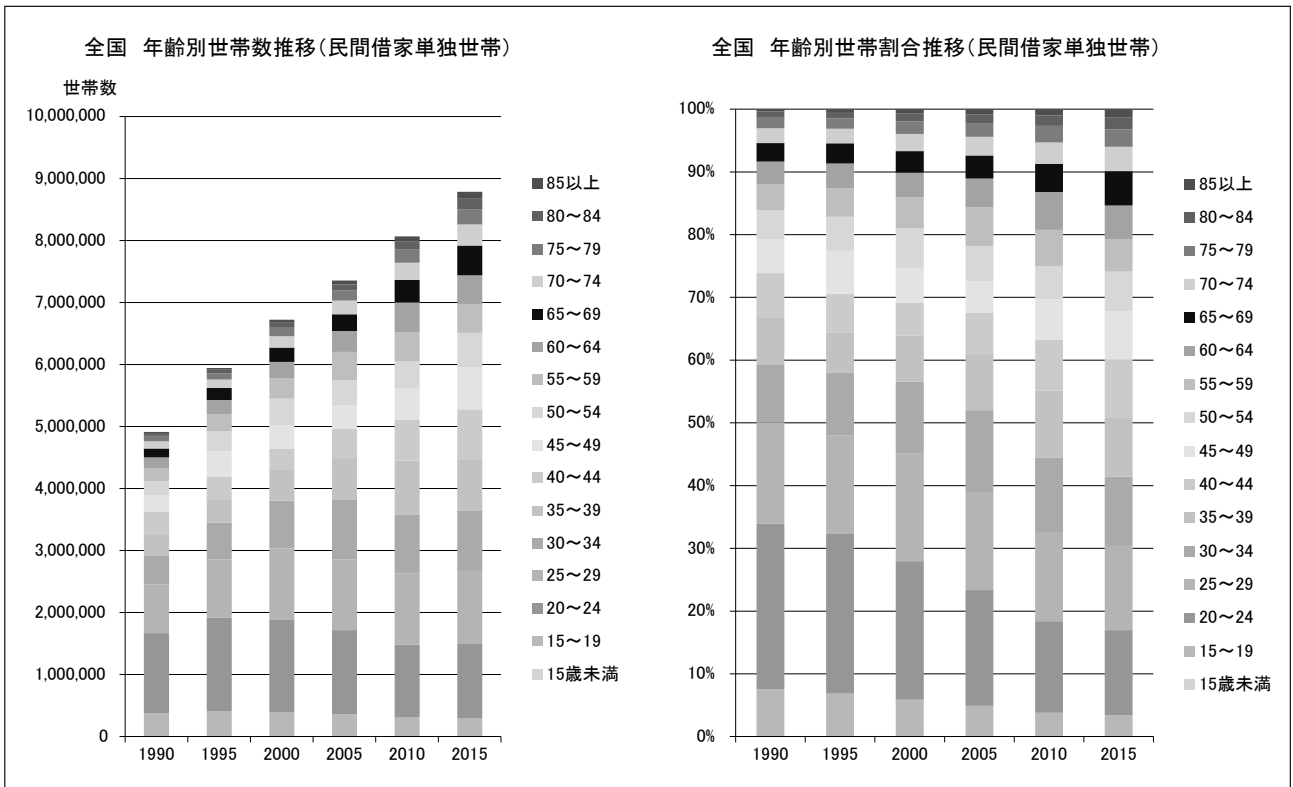
日本の「住宅に住む一般世帯のうち単独世帯」数は平成2年～平成27年(1990年～2015年)に約809万世帯から約1,770万世帯へと倍増しています。特に65歳以上の高齢者で増加が著しく、平成2年～平成27年(1990年～2015年)に約219万戸から約589万戸へと3倍弱に増加しています。589万戸のうち、持ち家が約377万戸、民間借家が約135万戸、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、給与住宅等が約77万戸です。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。なお国勢調

査からは読み取ることができませんが、高齢者2人暮らしの世帯も多く存在していますので、空き家の数はさらに増えることは間違いありません。

次に賃貸住宅で一人暮らしをしている世帯の状況を見てみましょう。図7に日本の「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。

図7からは3つの傾向を読み取ることができます。1つめは高齢者の賃貸住宅一人暮らしの増加です。民間借家における高齢者単独世帯の増加率は、国勢調査ごとに30%前後の高い水準で推移しています。平成27年(2015年)に民間借家で単独世帯の65歳以上の高齢者は約135万世帯まで増加しています。日本人の平均寿命を85歳とすると、今後20年間で約135万室の賃貸住宅が空室になることとなります。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。2つめは35歳～49歳の世帯の増加です。この年代の世帯数は2005年から増加を始めています。特徴的なのは、平成27年(2015年)の35歳～49歳の世帯数は約232万戸で、同じ

図7 日本の「住宅に住む一般世帯のうち民間借家の単独世帯」の年齢別世帯数推移（左図）、各年齢が全世帯に占める割合の推移（右図）



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

世代が25歳～39歳であった平成17年（2005年）の世帯数約278万戸から2割弱しか減少していないことです。言い換えれば、この10年間に8割強の世帯が一人暮らしを続けていることとなります。これは冒頭でお話した晩婚化・未婚化が進行していることを裏付けています。これらの世帯は、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35歳～49歳の世帯は2030年から順次高齢者世帯となり、2050年までにはその大部分が空室となります。現在、年間40万戸弱の貸家が新規供給されていますが、今後はそれに加えて、晩婚化・未婚化および高齢化の進行に伴う空室の発生を考慮する必要があります。さらに高齢者の賃貸住宅一人暮らしの増加は、孤独死や介護等の問題の増加にもつながります。賃貸住宅に居住する一人暮らしの高齢者すべてがサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅に転居できれば良いですが、経済的な問題等から多くの居住者はそのまま賃貸住宅に住み続けることとなるでしょう。このため今後の賃貸住宅運営には高齢者対策のノウハウが必須となります。

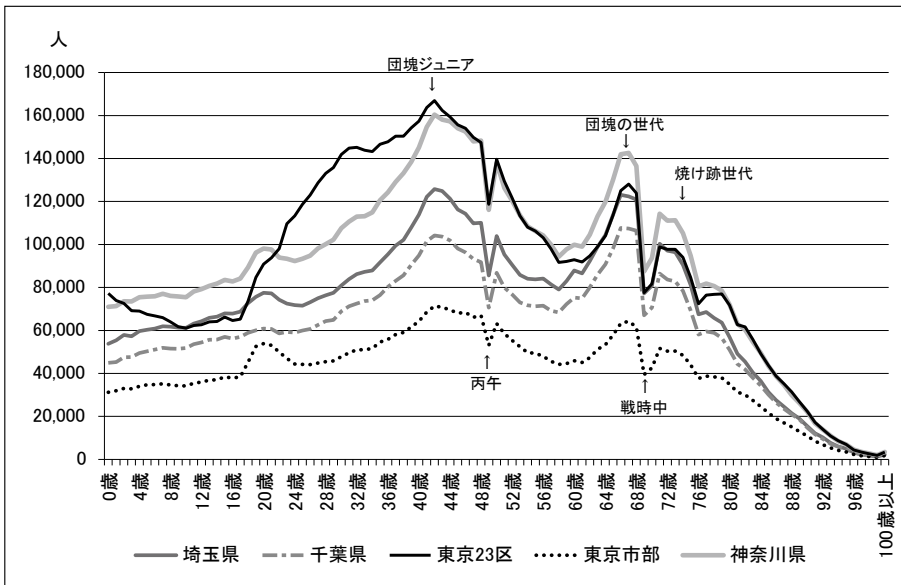
3つめは少子化の影響です。24歳未満の世帯が全世帯に占める割合は、平成2年（1990年）には3割強ありましたが、平成12年（2000年）から急激に減少し、平成27年（2015年）には2割を切っています。もちろん、高齢者や35歳～49歳の世帯が増加したため24歳未満の世帯の割合が下がったという側面もあります。しかしながら世帯数自体も平成17年（2005年）から減少傾向にあり、平成27年（2015年）には平成12年（2000年）の8割弱の約149万世帯となっています。出生数が減少を続けていること、東京圏に居住する若者の多くが東京圏に実家があること等を考慮すると、若い世代の賃貸住宅の一人暮らしは、今後も減少を続けていくことが予想されます。

### 3. 東京圏の年齢分布

最後に東京圏の年齢分布を確認しましょう。平成27年国勢調査から作成した東京圏の各都県の年齢別人口を図8に示します。また、線が重なっており少しわかりづらいですが、東京圏の各都県と全国の年齢別人口の総人口に対する割合を図9に示します。これらの図

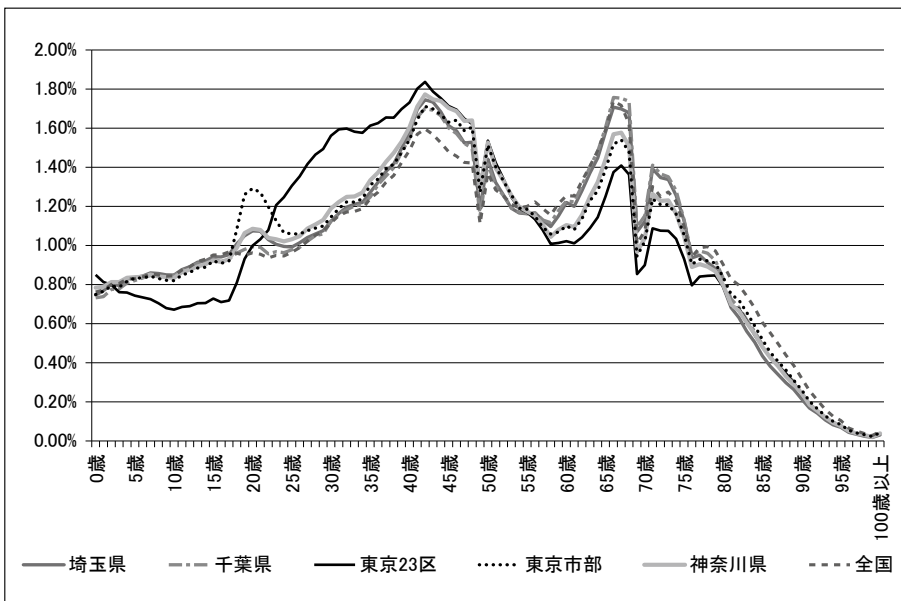


図8 東京圏の各都県の年齢別人口



総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

図9 東京圏の各都県および全国の年齢別人口の総人口に対する割合



総務省 平成27年国勢調査からタスが作成

から東京23区が特殊な場所であることがよくわかります。東京圏への人口集中と東京圏内の都心回帰（東京23区方面への人口移動）の相乗効果で、このような特殊な曲線が形作られていると考えられます。その他の地域は大きく2つのグループに分けることができます。東京市部・神奈川県グループと埼玉県・千葉県グループです。両グループとも18歳～22歳を除き、グループ内の年齢別人口の総人口に対する割合はほぼ重なる

ています。東京市部・神奈川県のグループは「団塊の世代」よりも「団塊ジュニア世代」の山が高く、埼玉県・千葉県グループは「団塊の世代」と「団塊ジュニア世代」の山がほとんど同じ高さです。両グループともに団塊ジュニアの山の高さが全国よりも高く、全国の若年層が東京圏に集まっていることがわかります。なお、埼玉県、東京市部、神奈川県における18歳～22歳の山は大学進学によるものです。これらの地域では大学入学時に他の地域から人口が流入し、大学卒業とともに他の地域に人口が流出しています。

#### 4. 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、日本全国の少子高齢化、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。賃貸住宅を取り巻く社会状況の変化の一端が垣間見えたと思います。また、東京圏、特に東京23区に全国から若年者が集中しつつある状況もご理解いただけ

たと思います。このように東京圏は全国から若者が流入しているため、少子高齢化、晩婚化・未婚化の問題から無縁であるようなイメージがあります。はたしてそれが正しいのか、次回は「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）」として、東京圏の状況について、統計情報に基づいて解説します。