

# 賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め

## [大阪圏・名古屋圏版] (2)

### 少子高齢化が賃貸住宅市場に及ぼす影響

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

元号が「平成」から「令和」に変わりました。もっとも本稿執筆時点は2019年4月ですので、世間は「平成最後の」と銘打った番組や記事であふれています。さて、平成の時代に徐々にクローズアップされてきたものの一つに少子高齢化があります。厚生労働省が2018年6月に発表した「2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況」によると、1989年（平成元年）には年間1,246,802人であった出生数は、2017年には年間946,060人と、約30万人減少しました。政府も様々な施策を打ち出していますが、今のところ少子化に歯止めがかかりそうにありません。一方で平均寿命は伸び続けています。厚生労働省が2018年7月に発表した「2017年簡易生命表の概況」によると、1989年（平成元年）に男性75.91歳、女性81.77歳であった平均寿命は、2017年には男性が+5.18歳の81.09歳、女性が+5.49歳の87.26歳となりました（図1）。ただし、厚生労働省が2018年3月に発表した「第11回健康日本21（第二次）推進専門委員会 資料」によると、健康寿命は2016年時点で男性が72.14歳、女性が74.79歳であり、男性は約9年、女性は約12年、日常生活に支障のある状態で余命を過ごすこととなります。

このような状況下で、高齢者の一人暮らしは増加傾向にあります。総務省の2015年国勢調査によると、2015年時点で60歳以上の一人暮らしは全国に約708万世帯、うち健康寿命を超えた

【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。

75歳以上が約318万世帯存在します。このうち賃貸住宅に居住している世帯は、60歳以上が約182万世帯、うち75歳以上が約53万世帯です。平成の30年の間に、居住者の高齢化は賃貸住宅の管理、運営においても避けて通れない問題となってきました。

今回は、大阪圏（京都府、兵庫県、大阪府）と名古屋圏（愛知県）における賃貸住宅市場の少子高齢化の状況について詳細に解説しましょう。

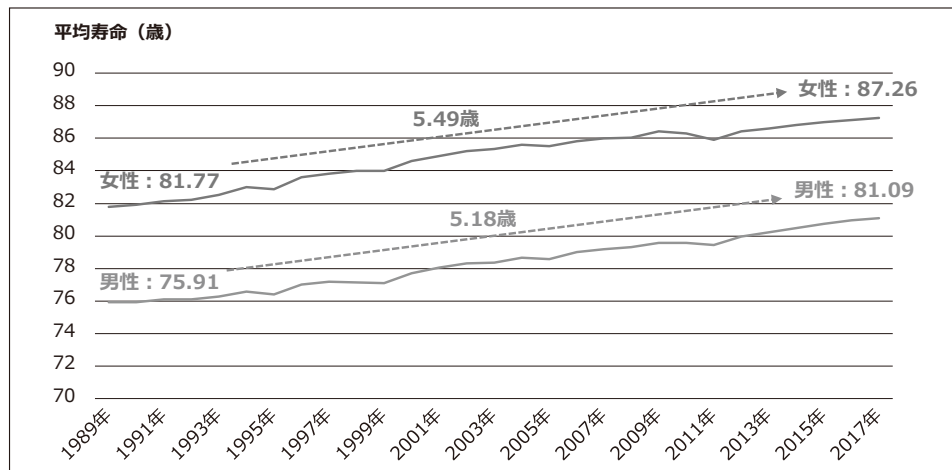
#### 1. 大阪圏

##### (1) 京都府

総務省の「2015年国勢調査」から作成した京都府の「京都市」と「京都市以外のその他京都府」（以下、「その他京都府」と呼びます）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2に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には、比較するために全国の値も掲載しています。

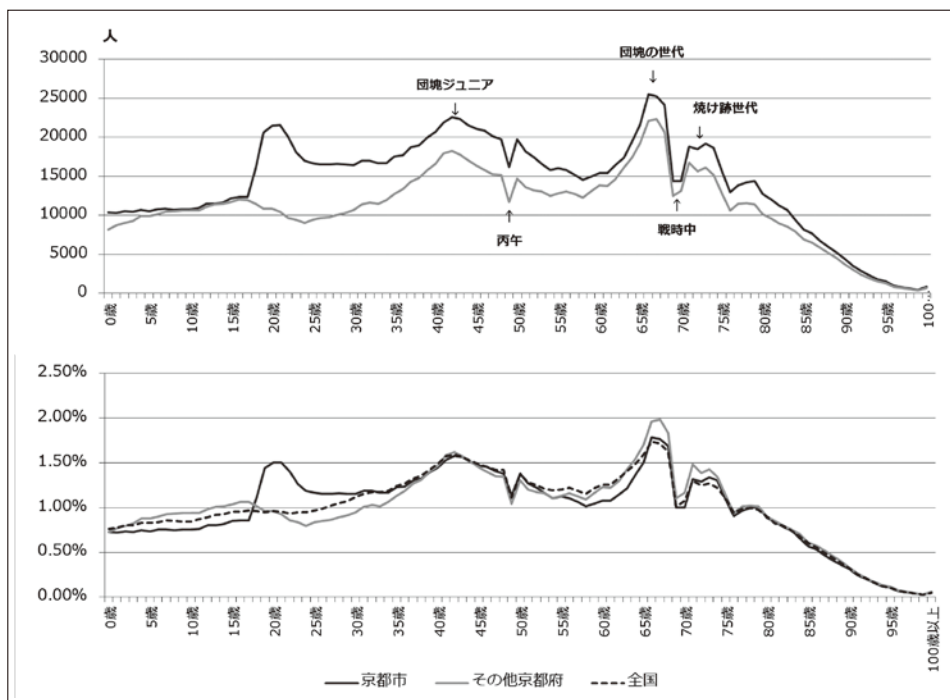
京都市には多くの大学が集積しています。このため、大学に入学する18歳で人口が流入し、大学を卒業す

図1 平成時代の平均寿命の推移



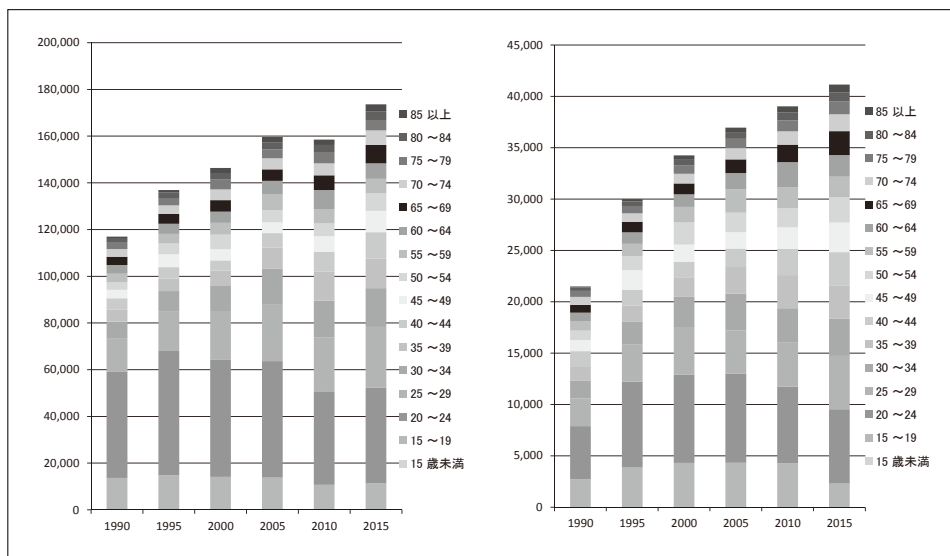
厚生労働省「2017年簡易生命表の概況」よりタスが作成

図2 京都市とその他京都府の年齢別人口分布（上図）と年齢別人口の総人口に対する割合（下図）



総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

図3 京都市（左図）、その他京都府（右図）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「国勢調査」(1990年～2015年) からタスが作成

る22歳に就職で他地域に人口が流出する大きな人口の山を確認することができます。同様の山は同じく大学が集積する東京圏の東京市部等でも観察することができます。京都市とは逆にその他京都府は他地域への大学進学等が原因となり18歳以降で人口が流出する谷が確認できます。この谷は地方圏特有の形状です。以上のように京都府は、京都市が大都市型、その他京都府が地方圏型という異なった特徴を併せ持っています。両地域ともに「団塊ジュニア」の山よりも「団塊

の世代」の山が高く、高齢化が進んでいることがわかります。大学進学に起因する18歳～22歳の山を除けば、京都市の人口割合は全国の割合と近似しています。一方で、その他京都府は「団塊の世代」と「焼け跡世代」の総人口に対する割合が全国より高くなっています。

京都府においても一人暮らしの高齢者数は増加傾向にあります。2015年時点で60歳以上の単独世帯は京都市で約10万世帯、その他京都府で約6万世帯存在します。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。図3に1990年～2015年の「国勢調査」から作成した京都市とその他京都府の民間借家に居住する単独世帯（つまり賃貸住宅で一人暮らしをしている世帯）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りますのでご注意ください。両地域とも

に60歳以上の単独世帯が増加傾向にあることがわかります。2015年時点で60歳以上の単独世帯は、京都市が約3.5万世帯、その他京都府が約1万世帯です。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、これらの賃貸住宅の大部分が空室として市場に放出されることとなります。またこの図から「団塊ジュニア世代」の未婚化・晩婚化も進行していることがわかります。2015年時点で30歳～49歳の単独世帯は京都市で約5万世帯、その他京都府で約1.5万世帯

存在しています。これらの世帯は将来の高齢者単独世帯候補と考えることができますので、賃貸住宅居住の単独世帯の高齢化がさらに進行する可能性があります。残念ながら京都市、その他京都府ともに24歳以下の単独世帯は減少傾向にあり、少子化も進行していることが確認できます。

## (2) 兵庫県

総務省の「2015年国勢調査」から作成した兵庫県の「神戸市」と「神戸市以外のその他兵庫県」(以下、「その他兵庫県」と呼びます)

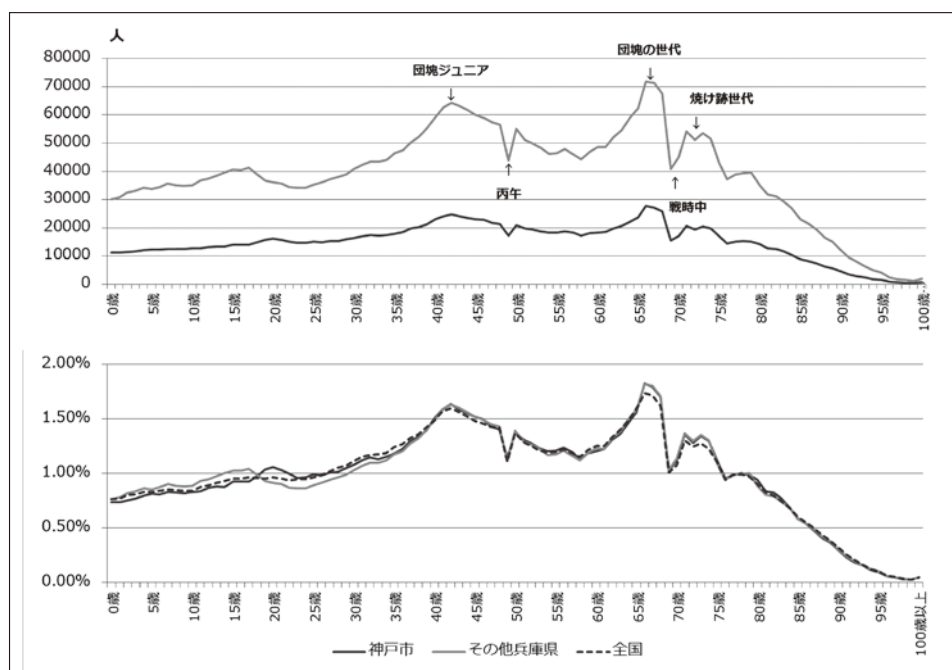
の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図4に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国

の値も掲載しています。京都市ほど極端ではありませんが、兵庫県においても神戸市が大都市型、その他兵庫県が地方型の特徴を持った形状をしています。すなわち、神戸市では大学に入学する18歳で人口が流入し、大学を卒業する22歳に就職で他地域に人口が流出しています。その他兵庫県は他地域の大学進学や就職等が原因となり18歳以降で人口が流出しています。両地域ともに「団塊ジュニア」の山よりも「団塊の世代」の山が高く、高齢化が進んでおり、「団塊の世代」と「焼け跡世代」の総人口に対する割合が全国より高くなっています。

兵庫県においても一人暮らしの高齢者数は増加傾向にあります。2015年時点で60歳以上の単

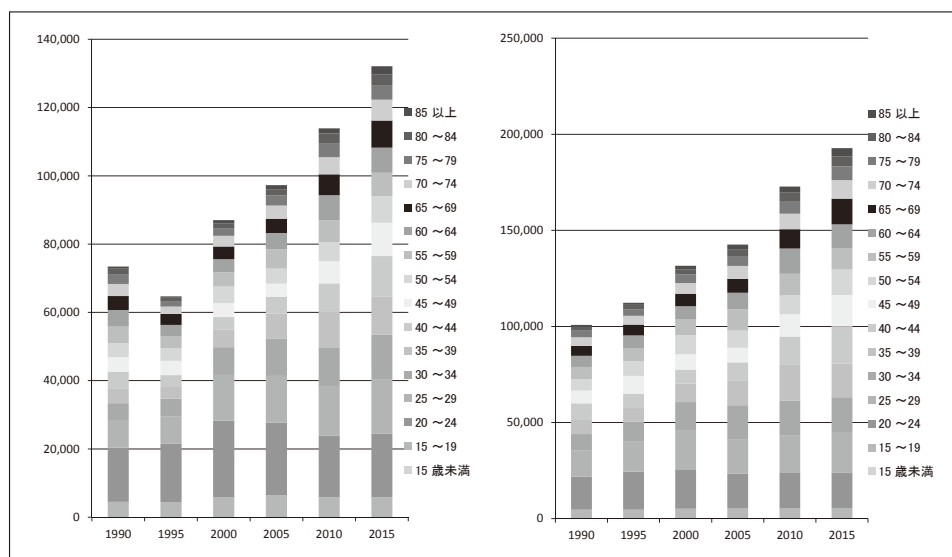
独世帯は神戸市で約12万世帯、その他兵庫県で約22万世帯存在しています。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。図5に1990年～2015年の「国勢調査」から作成した神戸市とその他兵庫県の民間借家に居住する単独世帯の年齢別世帯数推移を示します。2つのグラフの軸の値が異なっていますのでご注意ください。神戸市で1995年に世帯数が大きく減少しているのは阪神大震災の影響です。両地域ともに60歳以上の単独世帯が増加傾向にあることがわかります。

図4 神戸市とその他兵庫県の年齢別人口分布（上図）と年齢別人口の総人口に対する割合（下図）



総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

図5 神戸市（左図）とその他兵庫県（右図）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「国勢調査」(1990年～2015年) からタスが作成



2015年時点で60歳以上の単独世帯は、神戸市が約3万世帯、その他兵庫県が約5万世帯です。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、これらの賃貸住宅の大部分が空室として市場に放出されることとなります。また兵庫県においても「団塊ジュニア世代」の未婚化・晩婚化が進行しています。2015年時点で30歳～49歳の単独世帯は神戸市で約4.5万世帯、その他兵庫県で約7万世帯存在しています。これらの世帯は将来の高齢者単独世帯候補と考えることができますので、賃貸住宅居住の単独世帯の高齢化がさらに進行する可能性があります。神戸市、その他兵庫県ともに24歳以下の単独世帯は減少傾向にあり、少子化も進行していることが確認できます。

### (3) 大阪府

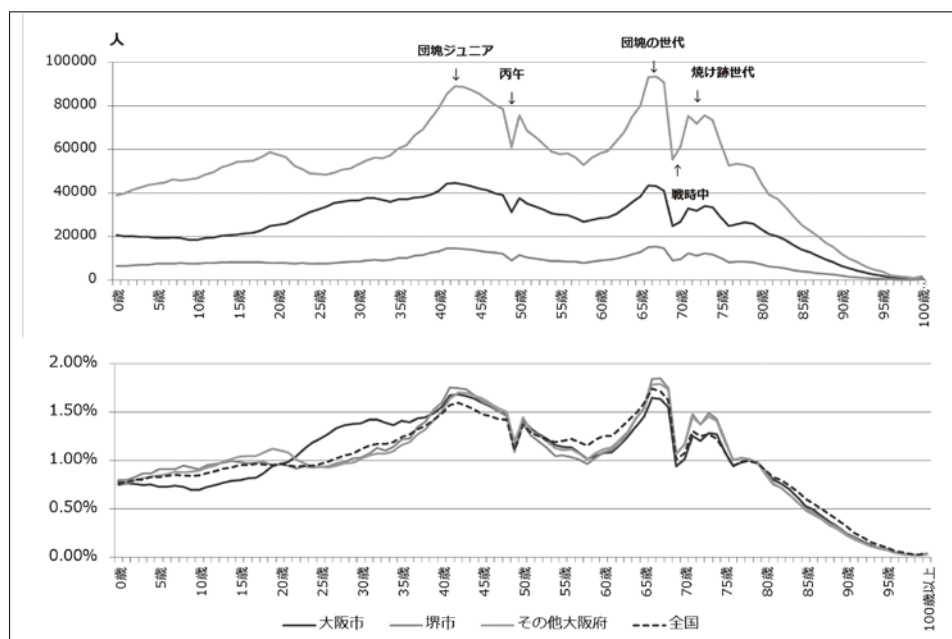
総務省の「2015年国勢調査」から作成した大阪府の「大阪市」と「堺市」、「大阪市と堺市以外のその他大阪府」（以下、「その他大阪府」と呼びます）の年齢別人口分布と年齢別人口の総人口に対する割合を図6に示します。なお、年齢別人口の総人口に対する割合には全国の数値も掲載しています。

大阪市は東京23区と同様の大都市圏の中心地型で、18歳以降の人口が大学入学や就職等が原因で大きく増加する形状をしています。このため大阪圏では大阪市が唯一「団塊の世代」の山と「団塊ジュニア世代」の山の高さが同程度となっています。職住近接が進んでいるため、大阪府は若年家族世帯の流入が多いことから10歳以下の人口も増加しています。堺市は地方型です。他地域への大学進学や就職等が原因となり18歳以降で人口が流出しています。その他大阪府は地方型と大都市型の間で、大学に入学する18歳で人口が流入し、大学を卒業する22歳に就職で他地域に人口が流出する人口の山が観察できます。堺市、その他大阪府ともに「団

塊ジュニア」の山よりも「団塊の世代」の山が高く、高齢化が進んでおり、「団塊の世代」と「焼け跡世代」の総人口に対する割合が全国より高くなっています。

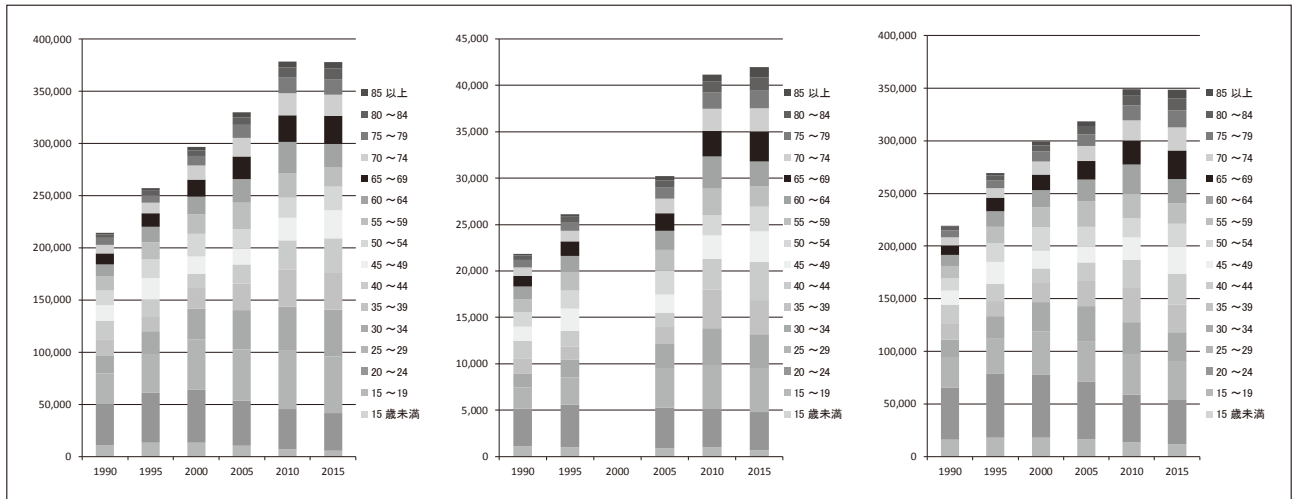
大阪府においても一人暮らしの高齢者数は増加傾向にあります。2015年時点で60歳以上の単独世帯は大阪府で約24万世帯、堺市が5.5万世帯、その他大阪府が約37.5万世帯あります。日本人の平均寿命を85歳と考えると、今後20年間のうちに、これらの大部分が空き家となります。図7に1990年～2015年の「国勢調査」から作成した大阪市と堺市、その他大阪府の民間借家に居住する単独世帯の年齢別世帯数推移を示します。3つのグラフの軸の値が異なりますのでご注意ください。なお、堺市については2000年の「国勢調査」に集計表が存在しませんでしたのでデータが欠落していることをご了承ください。また、堺市は2006年に政令指定都市に移行しましたが、その際にいくつかの自治体が合併していることから、2005年と2010年の「国勢調査」の値に開きがあります。大阪府においても60歳以上の単独世帯が増加傾向にあることがわかります。2015年時点で60歳以上の単独世帯は、大阪市が約10万世帯、堺市が約1.5万世帯、その他大阪府が約10.5万世帯です。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、これらの賃貸住宅の大部分が空室として市場に放出されることとなります。また団塊ジュニア世代の未婚化・晩婚化

図6 大阪市と堺市とその他大阪府の年齢別人口分布（上図）と年齢別人口の総人口に対する割合（下図）



総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

図7 大阪市（左図）と堺市（中図）、その他大阪府（右図）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「国勢調査」(1990年～2015年) からタスが作成

も進行しており、2015年時点で30歳～49歳の単独世帯は大阪市で約14万世帯、堺市で約1.5万世帯、その他大阪府で約11万世帯存在しています。これらの世帯は将来の高齢者単独世帯候補と考えることができますので、賃貸住宅居住の単独世帯の高齢化がさらに進行する可能性があります。大阪府ではすべての地域で24歳以下の単独世帯は減少傾向にあり、少子化も進行していることが確認できます。もう1点、大阪府で特徴的なのは、堺市を除いて民営社宅に居住する単独世帯が2010年から2015年にかけて減少に転じていることです。単独世帯が増加している堺市についても増加幅は僅かです。

以降の若年層の流入が多くある大都市圏の中心地型です。若年層にこのような形状が見られるのは、東京23区、川崎市、大阪市、福岡市など一部の地域に限られています。名古屋市、その他愛知県ともに「団塊ジュニア世代」の山は「団塊の世代」よりも高く、また「団塊の世代」や「焼け跡世代」の比率が全国よりも低くなっており、高齢化の進行が比較的緩やかであることがわかります。特にその他愛知県の20歳未満の比率が高く、またその後の流出も少ないのが特徴です。

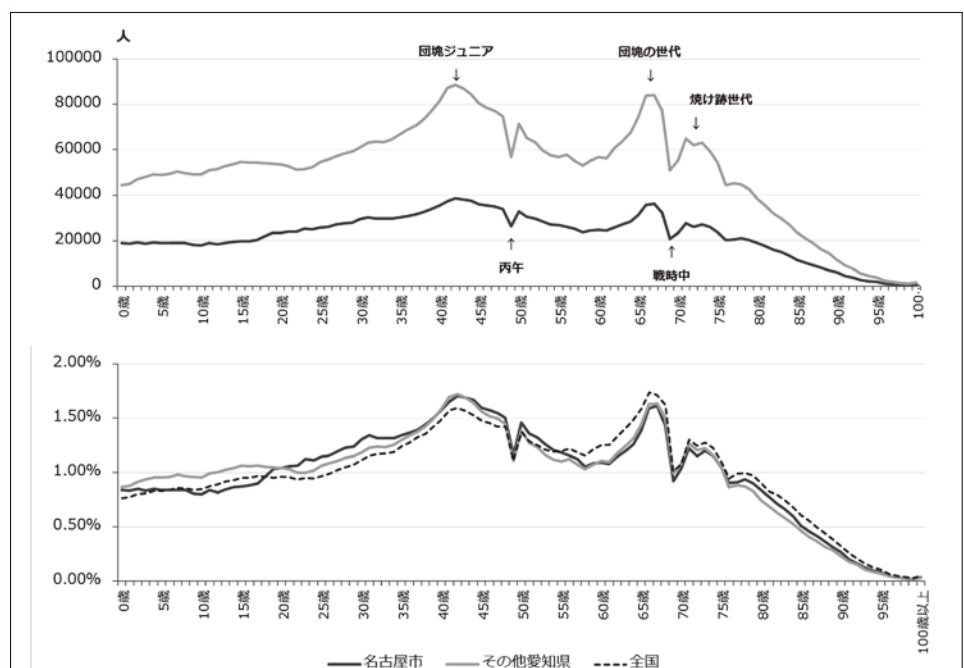
ただし、愛知県においても一人暮らしの高齢者数は増加傾向にあります。2015年時点で60歳以上の単独

## 2. 名古屋圏（愛知県）

総務省の「2015年国勢調査」から作成した愛知県の「名古屋市」と「名古屋市以外のその他愛知県」（以下、「その他愛知県」と呼びます）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8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。

名古屋市には、大学進学や就職等に伴い18歳

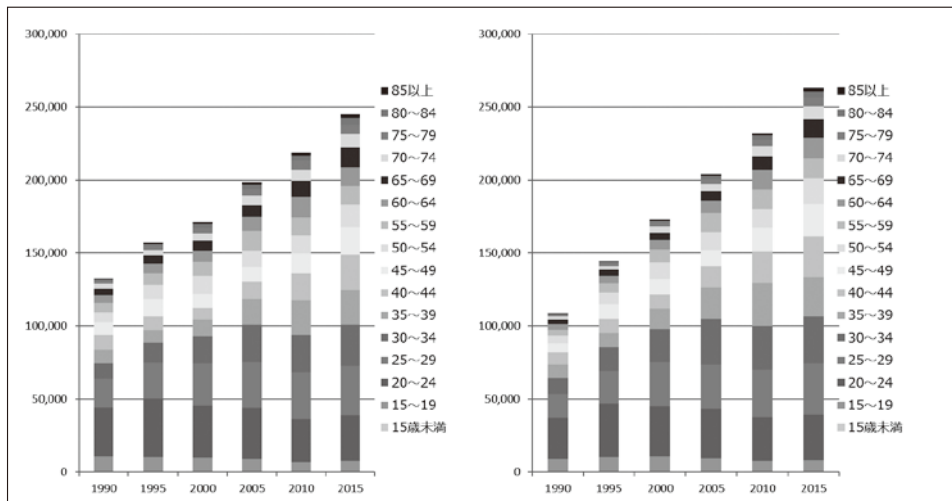
図8 名古屋市とその他愛知県の年齢別人口分布（上図）と年齢別人口の総人口に対する割合（下図）



総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

世帯は名古屋市で14万世帯、その他愛知県で約19万世帯存在しています。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。図9に1990年～2015年の「国勢調査」から作成した名古屋市とその他愛知県の民間借家単独世帯の年齢別世帯数推移を示します。両地域ともに60歳

図9 名古屋市（左図）とその他愛知県（右図）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



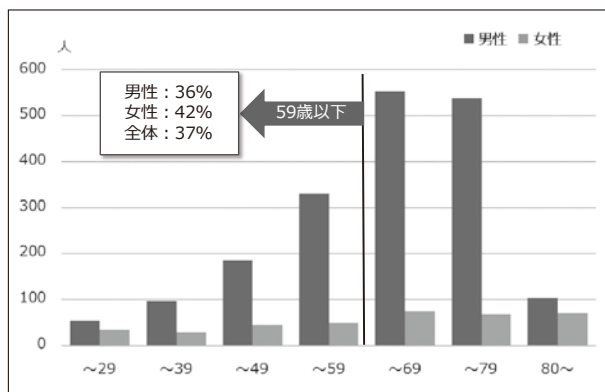
総務省「国勢調査」(1990年～2015年) からタスが作成

以上の単独世帯が増加傾向にあることがわかります。2015年時点で60歳以上の単独世帯は、名古屋市が約5万世帯、その他愛知県も約5万世帯です。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、これらの賃貸住宅の大部分が空室として市場に放出されることとなります。また愛知県においても「団塊ジュニア世代」の未婚化・晩婚化も進行しています。2015年時点で30歳～49歳の単独世帯は名古屋市で約9.5万世帯、その他愛知県で約11万世帯存在しています。これらの世帯は将来の高齢者単独世帯候補と考えることができますので、賃貸住宅居住の単独世帯の高齢化がさらに進行する可能性があります。名古屋市、その他愛知県ともに24歳以下の単独世帯は減少傾向にあり、少子化も進行していることが確認できます。

### 3. まとめ

高齢者の一人暮らしは賃貸住宅への入居が難しいといわれます。これはオーナーが孤独死を嫌うためです。このため国も住宅セーフティネット制度を設けるなどして、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援を開始しています。ところが一般社団法人日本少額短期保険協会が少額短期保険会社の家財保険（孤独死特約付き）に加入している被保険者を対象として取りまとめた「第3回孤独死現状レポート」によると、2015年4月～2018年2月の期間に孤独死した方の37%（男性：36%、女性：42%）が59歳以下であったと報告されており、孤独死が高齢者だけの問題ではないことがわかります（図10）。つまり、現状は、高齢者＝孤独死、というイメージのみが先行している状

図10 賃貸住宅における孤独死の年齢分布



一般社団法人日本少額短期保険協会の「第3回孤独死現状レポート」からタスが作成

況といえます。本稿で解説したように、賃貸住宅に居住する一人暮らしに占める高齢者の割合は増加傾向にあります。この傾向は大都市で顕著です。一方で、賃貸住宅に居住する若年層は減少傾向にあります。これらの状況は、これまでのように高齢者の入居を拒否していると賃貸住宅経営が成り立たなくなる時代が目の前に迫っていることを示唆しています。すでに高齢者を対象とした不動産会社（注1）も現れていますが、安定した賃貸経営を行うためには、高齢者対策を行ったうえで積極的に高齢者を受け入れることも一案でしょう。

また本稿で、高齢化に伴う空室の増加について解説しました。これらの空室の多くは単身者向けの間取りであると考えられます。今後は、高齢化に伴う賃貸住宅の市場への供給も考慮して、新築の賃貸住宅の供給を行う必要があるのです。

（注1）R65不動産 <http://r65.info/>