

賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め

[大阪圏・名古屋圏版] (3)

家族形態の変化

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

「標準世帯」という言葉があります。政府の統計調査等で使用される言葉で、「夫婦と子供2人の4人家族」かつ「有業者は世帯主人一人だけ（つまり夫が働いて、妻が専業主婦）」の世帯であると定義されています。かつては一般的であった世帯構成ですが、大和総研の推計^(注1)によると、2015年時点で「標準世帯」の全世帯に占める割合は5%を切っており、すでに標準とは呼べなくなっています。専業主婦世帯も減少傾向にあります。独立行政法人労働政策研究・研修機構が厚生労働省の「厚生労働白書」、内閣府の「男女共同参画白書」、総務省の「労働力調査特別調査」と「労働力調査（詳細集計）」から集計した結果^(注2)によると、1980年には専業主婦世帯が1,114万世帯、共働き世帯が614万世帯でした。平成に入るとすぐに専業主婦世帯数と共働き世帯数が逆転し、2018年時点では共働き世帯数1,219万世帯に対し、専業主婦世帯数は600万世帯まで減少しています（図1）。これに伴い、女性が結婚・出産を機に一旦離職し、子育てが落ち着いた時期に復職することにより発生する女性の労働力率の形状、いわゆるM字カーブも近年では台形に近づいています（図2）。

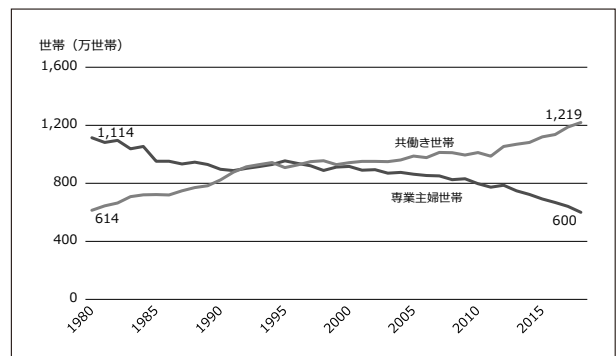
このような家族形態の変化は住宅市場全般に影響を及ぼします。今回は2019年4月に公表された国立社会保障・人口問題研究所のデータ^(注3)を中心に、今後の家族形態の変化について解説します。

【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。

(注1) 大和総研「総世帯数の5%にも満たない「標準世帯」」
https://www.dir.co.jp/report/column/20180710_010074.html

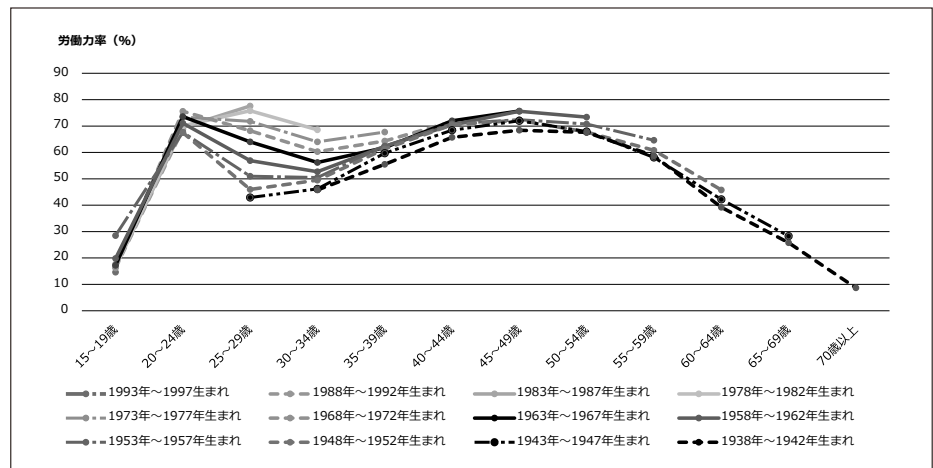
(注2) 独立行政法人労働政策研究・研修機構「早わかりグラフでみる長期労働統計」（Ⅱ 労働力、就業、雇用 図12 専業主婦世帯と共働き世帯）
<https://www.jil.go.jp/kokunai/statistics/timeseries/html/g0212.html>

図1 専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移



独立行政法人労働政策研究・研修機構「早わかりグラフでみる長期労働統計」（Ⅱ 労働力、就業、雇用 図12 専業主婦世帯と共働き世帯）よりタスが作成

図2 女性の労働力率の推移



内閣府男女共同参画局「男女共同参画白書 平成25年版」よりタスが作成

(注3) 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)」(2019年推計)
<http://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hpjp2019/t-page.asp>

1. 大阪圏の家族形態の変化

(1) 京都府

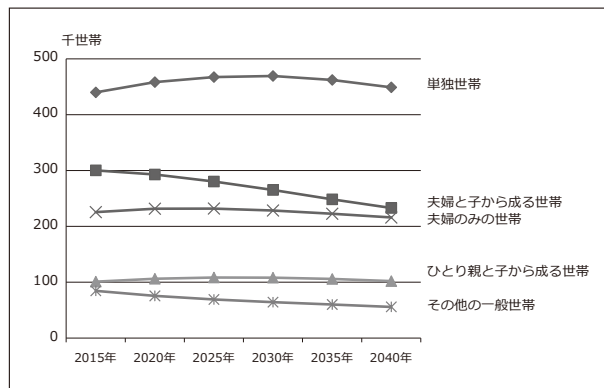
図3に京都府の家族形態別世帯数の将来推計、図4に京都府の2015年と2040年の家族形態別構成割合を示します。少子化の影響を受けて夫婦と子から成る世帯は、2015年以降は減少傾向で推移することが推計されています。2015年時点で約30万世帯であった夫婦と子から成る世帯数は2040年には▲22%の約23.5万世帯まで減少します。2015年には26%あった全世帯に占める夫婦と子から成る世帯の割合も、2040年には22%まで縮小しますので、間取り数の多い家族向けの住宅の需要は先細っていくこととなります。

夫婦のみの世帯数は2025年まで微増で推移し、その後微減に転じますが、2040年は約21.5万世帯と2015年に比較して▲4%にとどまります。全世帯に占める2040年の夫婦のみの世帯の割合は2015年と変わらず20%を維持しています。

もっともボリュームのある単独世帯数は2030年まで増加傾向で推移し、その後減少に転じますが、2040年は約50万世帯と2015年に比較して+2%の水準を維持します。全世帯に占める単独世帯の割合は、2015年の38%から、2040年には43%と大きく増加することが推計されています。ただし、単独世帯の高齢化が進むことには注意が必要です。図5に京都府の単独世帯の構成の推移を示します。60歳以上の単独世帯数は増加傾向で推移し、2040年時点では単独世帯の53%、約24万世帯が60歳以上となります。また、「2015年国勢調査」によると、60歳以上の単独世帯の約23%が民間借家、すなわち賃貸住宅に居住しています。2040年までこの比率が変わらないと仮定すると、2040年に賃貸住宅に居住する60歳以上の単独世帯数は2015年から約+1.5万世帯の約5.5万世帯まで増加することとなります。

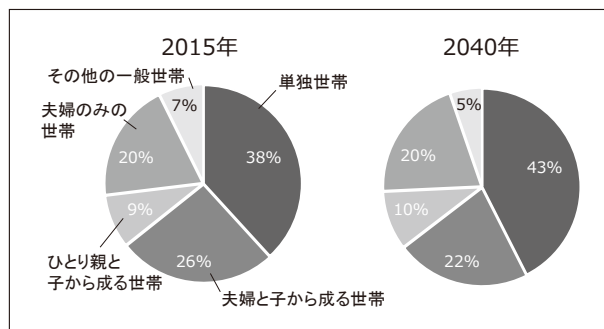
賃貸住宅の主なテナントとして考えられるこれら3家族形態の2040年の世帯数は、2015年の約84万世帯から▲7%の約78.5万世帯と推計されており、市場の縮小は免れません。そのほか、ひとり親と子から成る世帯数は2040年までほぼ横ばい、その他の一般世帯数は2015年以降減少傾向で推移します。

図3 京都府の家族形態別世帯数将来推計



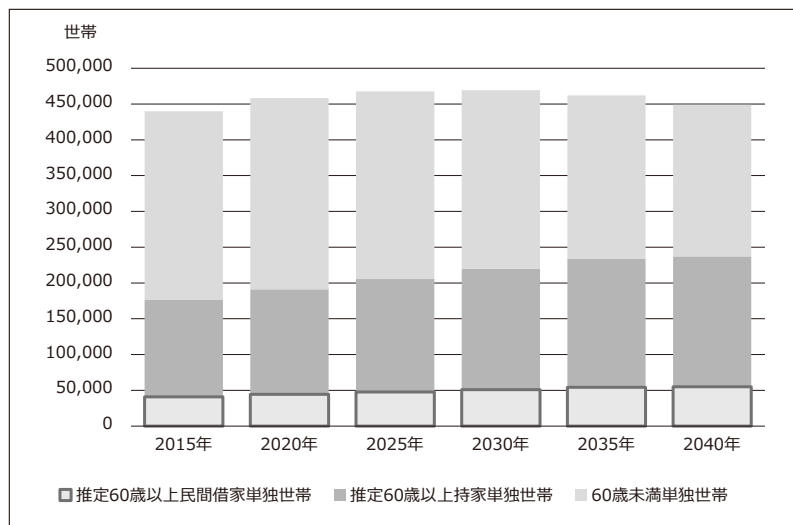
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年4月推計)からタスを作成

図4 京都府の2015年と2040年の家族形態別構成割合



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)」(2019年4月推計)からタスを作成

図5 京都府の単独世帯の構成割合推移



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)」(2019年4月推計)、総務省「2015年国勢調査」からタスを作成

(2) 大阪府

図6に大阪府の家族形態別世帯数の将来推計、図7に大阪府の2015年と2040年の家族形態別構成割合を示します。大阪府においても夫婦と子から成る世帯は2015年以降減少傾向で推移することが推計されています。2015年時点で約106万世帯であった夫婦と子から成る世帯数は2040年には▲21%の約83.5万世帯まで減少します。2015年には27%あった全世帯に占める夫婦と子から成る世帯の割合も、2040年には23%まで縮小しますので、大阪府においても間取り数の多い家族向けの住宅の需要は先細っていくこととなります。

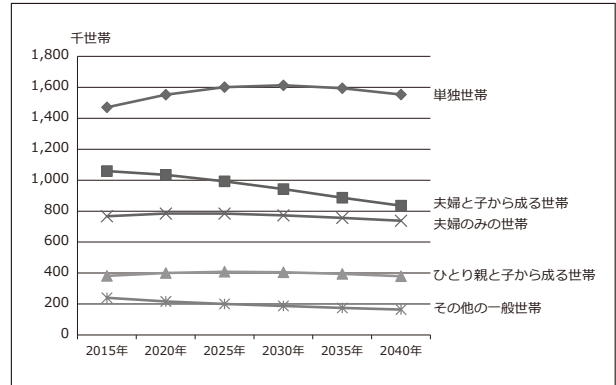
夫婦のみの世帯数は2020年まで微増で推移し、その後微減に転じますが、2040年は約74万世帯と2015年に比較して▲4%にとどまります。全世帯に占める2040年の夫婦のみの世帯の割合は2015年と変わらず20%を維持しています。

もっともボリュームのある単独世帯数は2030年まで増加傾向で推移し、その後減少に転じますが、2040年は約155.5万世帯と2015年に比較して+6%と大きく増加します。全世帯に占める単独世帯の割合も2015年の37%から、2040年には42%と大きく拡大し、大阪府の世帯の半分近くが単独世帯となります。ただし、大阪府においても単独世帯の高齢化が進みます。図8に大阪府の単独世帯の構成の推移を示します。単独世帯が減少に転ずる2035年以降も60歳以上の単独世帯数は増加傾向で推移し、2040年時点では単独世帯の56%、約87万世帯が60歳以上となります。つまり単独世帯の半分以上が60歳以上の世帯となるのです。また、「2015年国勢調査」によると、60歳以上の単独世帯の32%が民間借家、すなわち賃貸住宅に居住しています。2040年までこの比率が変わらないと仮定すると、2040年に賃貸住宅に居住する60歳以上の単独世帯数は2015年から約+7万世帯の約27.5万世帯まで増加します。

賃貸住宅の主なテナントとして考えられるこれら3家族形態の2040年の世帯数は、2015年の約291万世帯から▲5%の約277万世帯と推計され

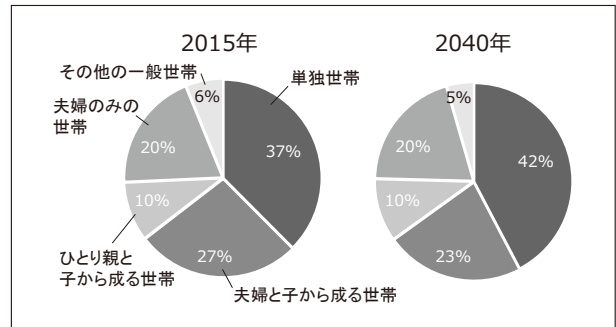
ており、市場の縮小は免れません。そのほか、ひとり親と子から成る世帯数は2040年まではほぼ横ばい、その他の一般世帯数は2015年以降減少傾向で推移します。

図6 大阪府の家族形態別世帯数将来推計



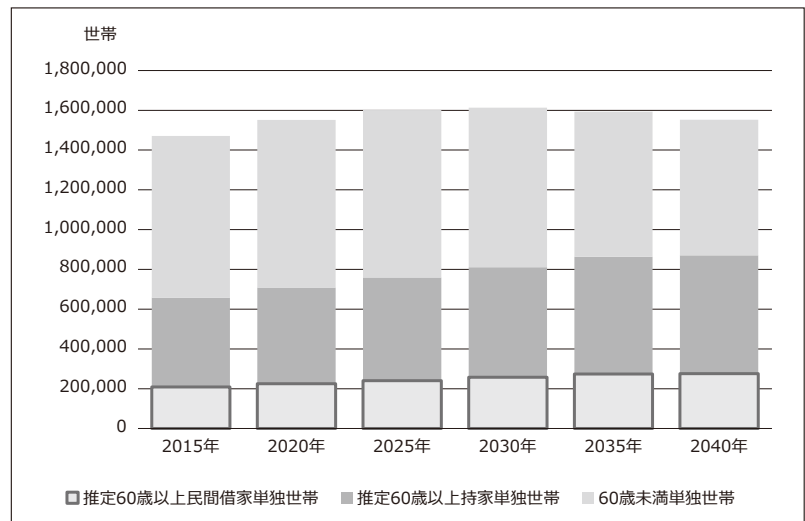
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年4月推計）からタスが作成

図7 大阪府の2015年と2040年の家族形態別構成割合



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）」（2019年4月推計）からタスが作成

図8 大阪府の単独世帯の構成割合推移



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）」（2019年4月推計）、総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

(3) 兵庫県

図9に兵庫県の家族形態別世帯数の将来推計、図10に兵庫県の2015年と2040年の家族形態別構成割合を示します。兵庫県は京都府や大阪府と同様に、2015年比で2040年の夫婦と子から成る世帯数が減少、夫婦のみの世帯数がほぼ横ばい、単身世帯数が増加すると推計されています。ただし、単身世帯の増加幅がより大きいのが特徴です。ではそれぞれの世帯の状況をみていきましょう。

2015年時点で約67万世帯であった夫婦と子から成る世帯数は2040年には▲22%の約52万世帯まで減少します。2015年には29%あった全世帯に占める夫婦と子から成る世帯の割合も、2040年には24%まで縮小しますので、兵庫県においても間取り数の多い家族向けの住宅の需要は先細っていくこととなります。

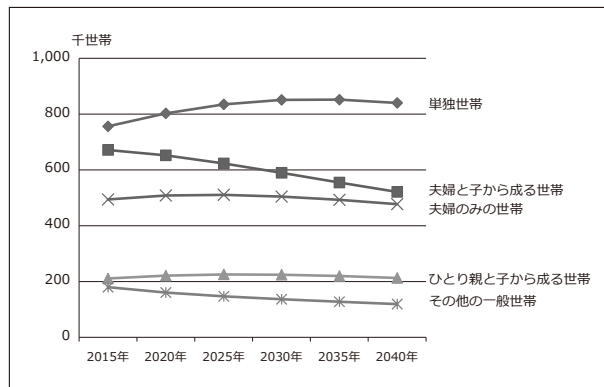
夫婦のみの世帯数は2025年まで微増で推移し、その後微減に転じますが、2040年は約48万世帯と2015年に比較して▲3%にとどまります。全世帯に占める2040年の夫婦のみ世帯の割合は2015年比+1%の22%と若干拡大します。

単身世帯数は2035年まで増加傾向で推移し、その後減少に転じます。2040年は約84万世帯と2015年に比較して+11%と大きく増加します。全世帯に占める単身世帯の割合も2015年は33%ですが、2040年には39%まで拡大します。兵庫県においても単身世帯の高齢化が進みます。図11に兵庫県の単身世帯の構成の推移を示します。単身世帯が減少に転ずる2040年も60歳以上の単身世帯数は増加すると推計されており、2040年時点では単身世帯の60%、約50万世帯が60歳以上となります。また、「2015年国勢調査」によると、60歳以上の単身世帯の約23%が民間借家、すなわち賃貸住宅に居住しています。2040年までこの比率が変わらないと仮定すると、2040年に賃貸住宅に居住する60歳以上の単身世帯数は2015年から約+3.5万世帯の約12万世帯まで増加することとなります。

賃貸住宅の主なテナントとして考えられるこれら3家族形態の2040年の世帯数は、2015年の約164万世帯

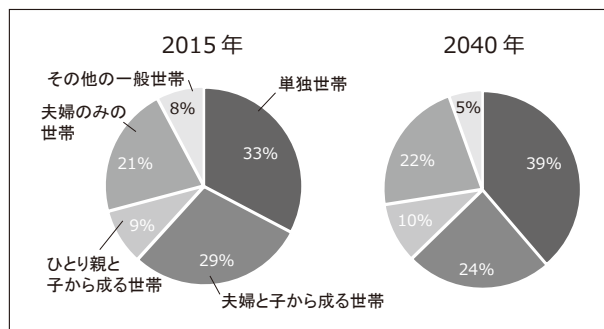
から約▲4%の158万世帯と推計されており、市場の縮小は免れません。そのほか、ひとり親と子から成る世帯数は2040年までほぼ横ばい、その他の一般世帯数は2015年以降減少傾向で推移します。

図9 兵庫県の家族形態別世帯数将来推計



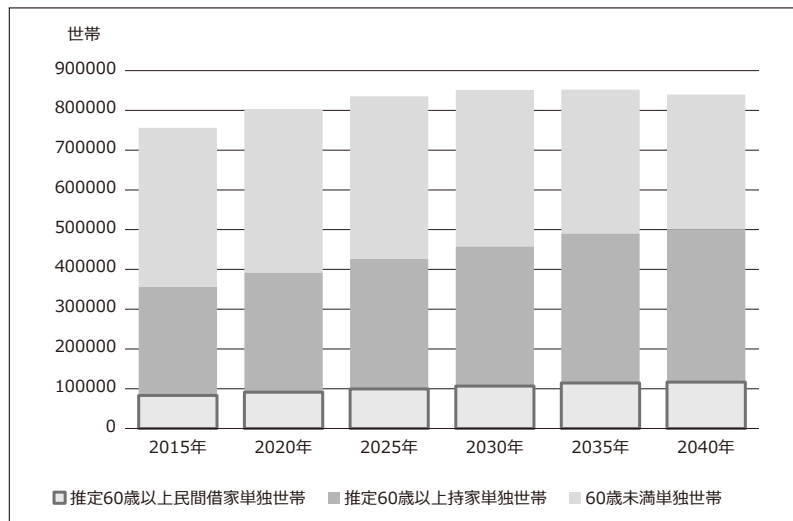
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年4月推計）からタスが作成

図10 兵庫県の2015年と2040年の家族形態別構成割合



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）」（2019年4月推計）からタスが作成

図11 兵庫県の単身世帯の構成割合推移



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）」（2019年4月推計）、総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

2. 名古屋圏（愛知県）の家族形態の変化

図12に愛知県の家族形態別世帯数の将来推計、図13に愛知県の2015年と2040年の家族形態別構成割合を示します。次回の連載で詳細に解説しますが、愛知県の人口動態もトヨタ自動車の業績に大きな影響を受けています。自動車のEV化、自動運転等の技術的要素に加え、中国やインドの自動車産業の発展など、トヨタ自動車を取り巻く環境は大きく変わりつつあります。したがって、本稿で解説する国立社会保障・人口問題研究所の推計は、トヨタ自動車を取り巻く環境が現状と同様という条件付きということになります。ではそれぞれの世帯の状況を見ていきましょう。

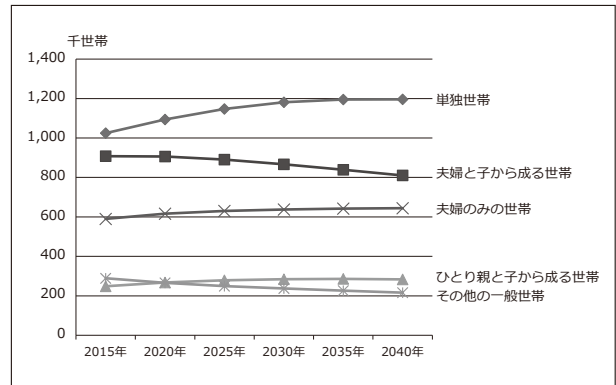
愛知県においても夫婦と子から成る世帯は2015年以降減少傾向で推移することが推計されていますが、大阪圏よりも減少幅は緩やかです。2015年時点に約91万世帯であった夫婦と子から成る世帯数は2040年には▲11%の約81万世帯まで減少します。2015年には30%あった全世帯に占める夫婦と子から成る世帯の割合も、2040年には26%まで縮小しますので、愛知県においても間取り数の多い家族向けの住宅の需要は先細っていくこととなります。

愛知県では、夫婦のみの世帯数は2040年まで微増傾向で推移し、2040年は2015年に比較して+9%の約64.5万世帯となります。全世帯に占める2040年の夫婦のみ世帯の割合も2015年比で+1%の20%に拡大します。

もっともボリュームのある単独世帯数は2035年まで増加傾向で推移し、2040年は横ばいで推移します。2040年の世帯数は約119.5万世帯と2015年に比較して+17%と大きく増加します。全世帯に占める単独世帯の割合も2015年の34%から、2040年には38%まで拡大します。ただし、愛知県においても単独世帯の高齢化が進みます。図14に愛知県の単独世帯の構成の推移を示します。単独世帯数が横ばいとなる2040年も60歳以上の単独世帯数は増加傾向で推移します。2040年時点では単独世帯の48%、約57.5万世帯が60歳以上となります。

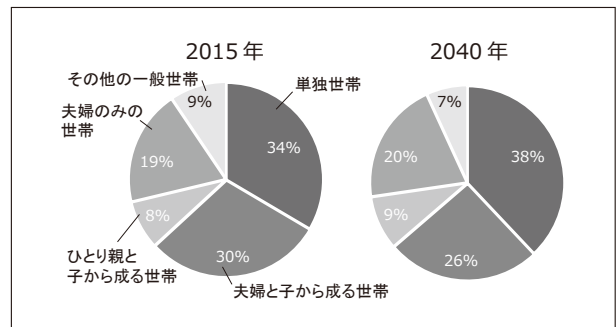
つまり単独世帯のおおよそ半分が60歳以上の世帯となるわけです。また、「2015年国勢調査」によると、60歳以上の単独世帯の27%が民間借家、すなわち賃貸住宅に居住しています。2040年までこの比率が変

図12 愛知県の家族形態別世帯数将来推計



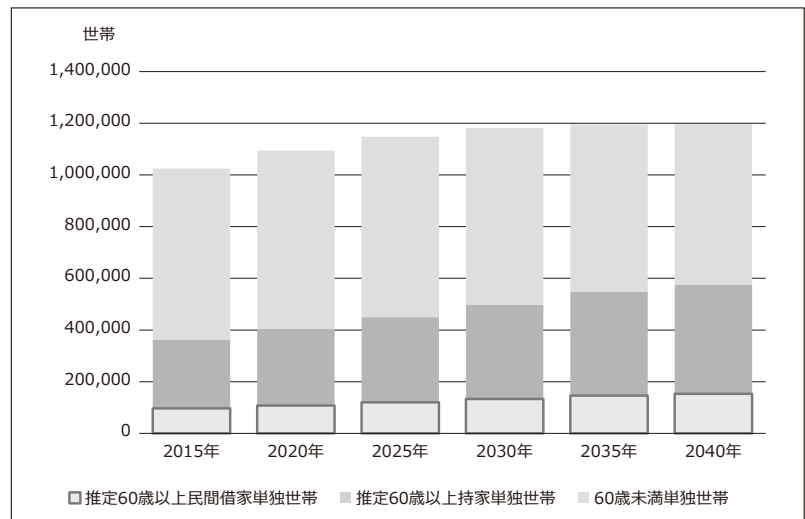
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年4月推計）からタスが作成

図13 愛知県の2015年と2040年の家族形態別構成割合



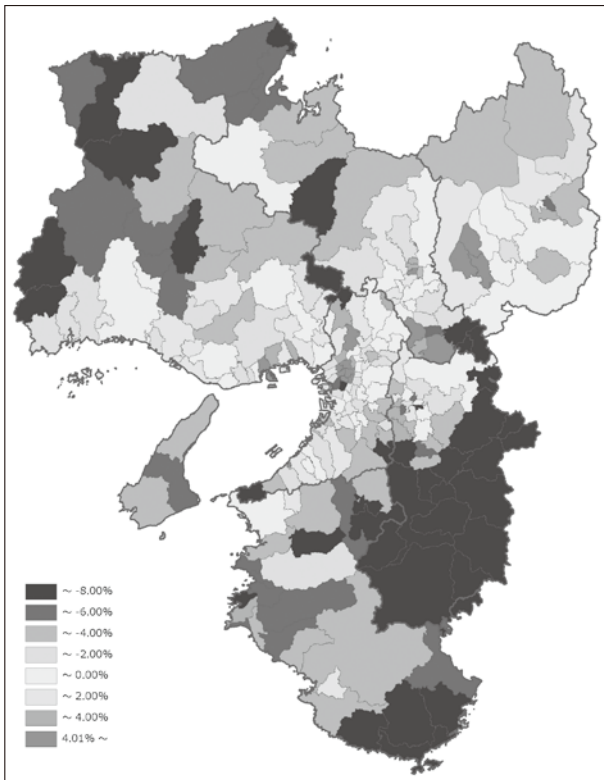
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年4月推計）からタスが作成

図14 愛知県の単独世帯の構成割合推移



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）」（2019年4月推計）、総務省「2015年国勢調査」からタスが作成

図15 大阪圏の人口の変化



総務省2010年、2015年「国勢調査」からタスが作成

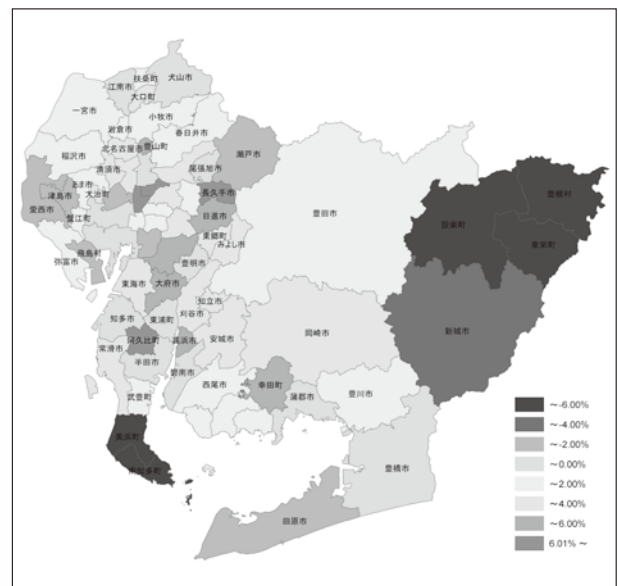
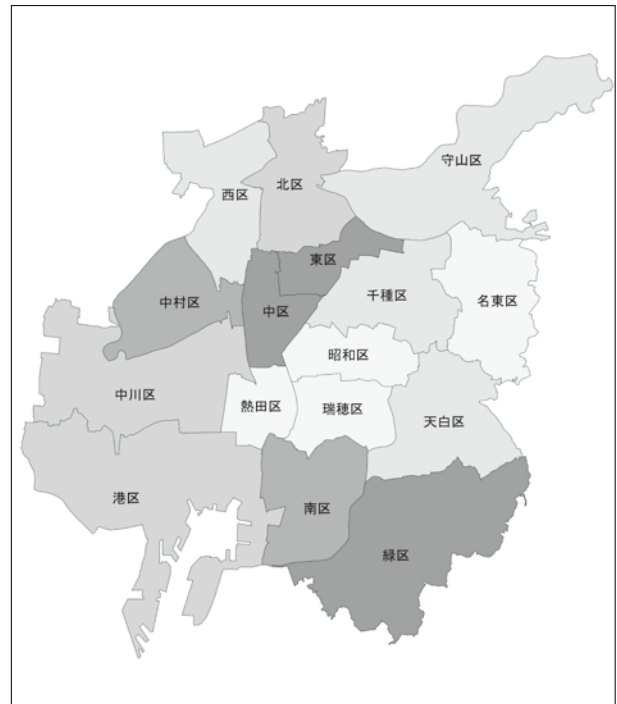
わらないと仮定すると、2040年に賃貸住宅に居住する60歳以上の単独世帯数は2015年から約1.6倍（約+5.5万世帯）の約15.5万世帯まで増加します。

賃貸住宅の主なテナントとして考えられるこれら3家族形態の2040年の世帯数は、2015年の約218万世帯から+5%の約229万世帯と推計されており、愛知県では単独世帯を中心に当面市場の拡大が継続すると考えられます。そのほか、ひとり親と子から成る世帯数は2040年まで増加傾向、その他の一般世帯数は2015年以降減少傾向で推移します。

3. まとめ

本稿で解説した家族形態は各地域で均一に変化するものではありませんので、人口動態の変化と併せて考える必要があります。図15に大阪圏の人口の変化、図16に名古屋圏（愛知県）の人口の変化を示します。それぞれ2010年の国勢調査から2015年の国勢調査の間の人口増減を自治体ごとに色分けしています。冒頭で解説した共働き世帯の増加により、大阪圏、名古屋圏でも若年世帯の職住近接が進行しています。このため大阪圏では大阪市、京都市、神戸市、名古屋圏では名古屋市の中心部への交通利便性の良い地域で人口が

図16 名古屋圏（愛知県）の人口の変化



総務省2010年、2015年「国勢調査」からタスが作成

増加していますが、交通利便性の悪い地域では、既に2015年時点で人口が減少傾向にあります。一方で、人口が減少している地域であっても世帯数は増加が継続している地域も多くあります。これは世帯の少人数化が進行していることが要因です。これらの地域では高齢化も進んでおり、また高度成長期に多くの持家が建設されていることから、今後空き家が増加することが確実です。

次回は名古屋圏（愛知県）の賃貸住宅市場について解説します。