

借家需要と人口構成変化

民営の借家（以下、借家）に住む世帯数は1990年の1022万世帯から2000年の1230万世帯へ10年間で208万世帯増加した（図1）。この増加を人口動態に注目してみると、年齢階層内の人口変化 非婚化（晩婚化） 高齢化という要因が浮かび上がってくる。

図1に示す通り、借家に住む世帯の増加は、「単独世帯」（1人暮らし世帯）の増加に負うところが大きい。

さらに民営の借家に住む「単独世帯」の推移を年齢階層別に見ると、特に1990年から2000年間の10年間で25～29歳、30～34歳、及び50歳以上の中高年層が増えている（図2）。

25～29歳層は、団塊ジュニアがこの年齢層に達し、人口が960万人（1990年の同階層795万人から+20.8%増）と大きいことがその伸びの要因であろう。また50歳以上の中高年世帯の増加についても、2000年に団塊世代がこの年齢層に新たに達したことに加え、高齢化が牽引した。

一方、30～34歳に属する層は、年齢階層内の人口変化（1990年の同階層769万人に比べて+11.7%増）だけでなく、この年齢層の単独世帯中未婚世帯の比率は、1990年の87.7%から2000年の90.8%へ上昇していることから非婚化が進んだことが影響していると考えられる。1990年代は、これらの要因により借家需要は増加していた。

しかし、2000年現在の25～34歳層は、加齢とともに民営の借家を出て、より空間や設備の充実した住宅へ移る可能性がある。

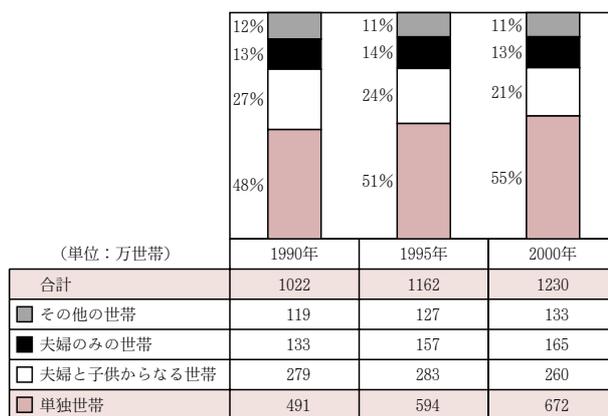
また、今までの最大の借り手であった若年層は、今後減少傾向に向かう（図3）。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2010年の20～24歳及び25～29歳の単独世帯数は、それぞれ141万世帯、122万世帯と現在の195万世帯、174万世帯から 28.1%、 30.0%減少する。そのため、学生や若年就業者向けの借家は供給過剰に転じる怖れがある。

賃貸市場としては、現在の借家で暮らしている世帯の定着率を高めたり、マーケットセグメントを見直して今後増大する中高年層向けに借

家を運営するなど、より年齢や世帯構成に柔軟に対応が求められる。

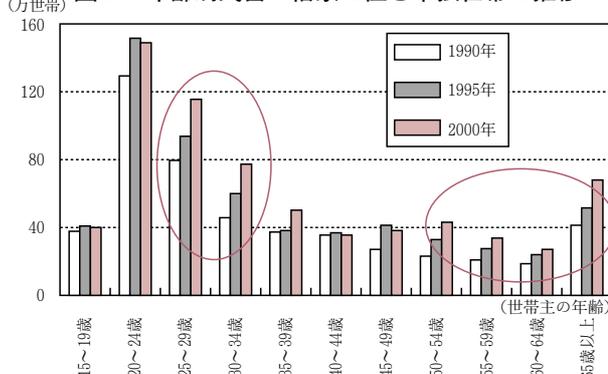
（田口さつき）

図1 民営の借家の世帯構成と推移



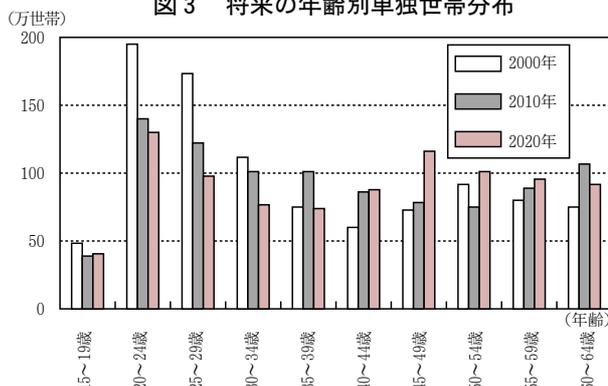
（資料）総務省「国勢調査」より農中総研作成
（注）グラフ中の数値は、各世帯の民営の借家にすむ全世帯に対する割合

図2 年齢別民営の借家に住む単独世帯の推移



（資料）総務省「国勢調査」より農中総研作成

図3 将来の年齢別単独世帯分布



（資料）総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所HPより農中総研作成
（注）推計は国立社会保障・人口問題研究所による