国内経済金融

賃貸住宅の需要変化と賃貸経営

渡部　喜智

過去15年に賃貸住宅需要は3割弱増加

バブル崩壊後、日本経済が長期低迷するなかにおいても、民営賃貸住宅への需要は順調に拡大してきた。

総務省「国勢調査」によると、民営賃貸住宅への入居世帯は1990年の1021万世帯から05年には1300万世帯に、281万、27%増加した（第1図）。この需要増加の背景には、いわゆる「団塊ジュニア」世代の親からの独立や晩婚化・非婚化などを背景にした総世帯数の増加が続いたことがあげられる。

また、近年に限れば、企業の資産リストラのなかで給与住宅（社宅）削減の動きが強まり、給与住宅から民営賃貸住宅へシフトしたことも需要を支える一因となっている。給与住宅の居住世帯数は1990年の184万世帯から05年には153万世帯へ31万世帯減少したが、2000年から05年のわずか5年間だけで給与住宅入居世帯は27万世帯減少した。

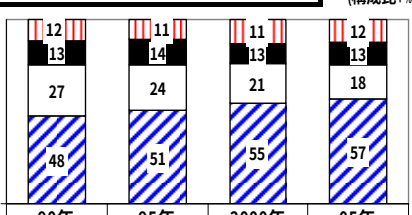
民営賃貸住宅への入居世帯構成を見ると、単独世帯（単身者世帯）の比率が90年には48%だったのが、05年には57%へ、この間1割弱上昇した。その一方で、夫婦・子供からなる世帯の入居者数は、この間に279万世帯から240万世帯に減少するとともに、その構成比率も27%から18%へ低下した。過去15年間における、このような入居世帯の構成変化は、賃貸住宅に対する需要が家族持ち世帯から単独世帯にシフトし、それに伴って「ワンルーム」や「１ＤＫ」などの狭小賃貸住宅の需要が高まったことを示している。

次に賃貸住宅へ入居している世帯主の年齢構成を見ると、単独世帯では学生や新規就職した若年社会人の多くが属する世帯主年齢が24歳までの層の割合が圧倒的に高く全体の23%を占める。また、複数家族世帯の世帯主年齢では、結婚後、持家購入前に該当する30～34歳層が最も多い。

以上の単独世帯、複数家族世帯の合計では、世帯主年齢が30～34歳層が最大の賃貸住宅入居の世代層となっており、次に単独世帯の賃貸住宅入居者が最も多い世帯主年齢24歳まで層、さらに25～29歳層という順で続き、世帯主

第1図　民営賃貸住宅の入居世帯構成とその推移

（構成比：%）



	90年	95年	2000年	05年
合計　（万世帯）	1,021.6	1,161.8	1,229.8	1,300.5
その他の世帯	119.0	126.9	164.9	158.4
夫婦のみの世帯	132.5	157.3	132.5	166.6
夫婦・子供世帯	279.0	283.4	260.0	240.1
単独世帯	491.1	594.3	672.3	735.3

総務省「国勢調査」より作成
グラフ中の数値は、各世帯の民営賃貸住宅に住む全世帯に対する割合

第1表　世帯主年齢別・世帯類型別の賃貸住宅入居の動向　（万世帯）

世帯類型／世帯主年齢	単独世帯 ①	00年との差異	複数家族世帯	00年との差異	合　計①＋②	00年との差異
24歳まで	171.8	▲ 16.2	20.1	▲ 3.6	191.9	▲ 19.8
25～29歳	113.9	▲ 1.3	68.3	▲ 12.3	182.3	▲ 13.6
30～34歳	96.8	19.8	106.0	8.7	202.8	28.5
35～39歳	66.7	17.1	83.8	7.2	150.5	24.3
40～44歳	47.2	12.3	61.9	5.5	109.1	17.8
45～49歳	37.2	▲ 0.3	46.8	▲ 5.9	83.9	▲ 6.1
50～54歳	41.1	▲ 1.6	44.3	▲ 9.4	85.3	▲ 11.0
55～59歳	45.6	12.6	44.6	6.2	90.2	18.8
60～64歳	33.8	7.4	31.4	2.2	65.2	9.6
65歳以上	81.2	13.2	57.9	9.2	139.1	22.3
合　計	735.3	63.0	565.2	7.7	1300.5	70.7

総務省「国勢調査」（2005年、2000年）データより作成
（注）「00年との差異」は「05年国勢調査-00年国勢調査」の差異

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

年齢が 34 歳までの若い年齢層が賃貸住宅に入居世帯に占める比率は 05 年時点では 44%を占める。

しかし、2000 年から 05 年の間に、賃貸住宅に入居する世帯主の年齢構成において、24 歳まで層と 25～29 歳層の若年層が合計で 33.4 万世帯減少した一方、それより上の年齢層の 30～34 歳層と 35～39 歳層の入居世帯主が増加した（第 1 表）。この年齢層シフトの背景には、団塊ジュニア層の中心をなし人口規模の大きい世代が、25～29 歳層から 30～34 歳層にシフトして行ったことが影響していることは確かであるが、若年人口の減少と人口の高齢化は一時的・一過性のものではない。

若年人口減少と賃貸住宅需要

長期にわたる少子化現象によって、若年人口の減少は続く。2005 年国勢調査では、20～34 歳の若年人口は合計で 2563 万人であったが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、15 年には 2004 万人へ 05 年時点に比べ 5 百万人以上減少すると予測されている。さらに 20 年には 1880 万人へ減少していく（第 3 図）。

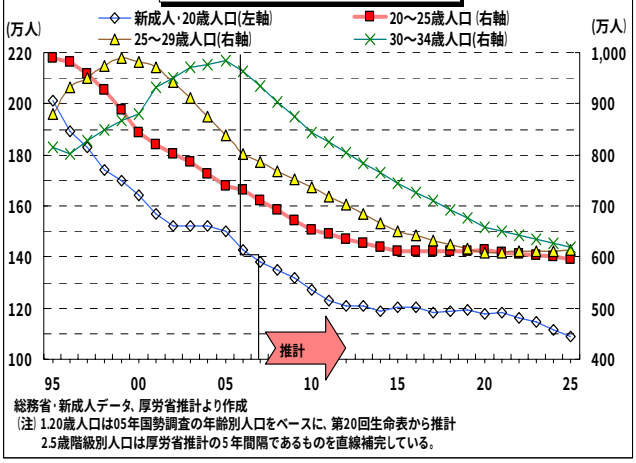
また、進学や就職など転居を伴う地域間の人口移動によって、賃貸住宅への入居需要が生じるが、転居を伴う人口移動者数は 1980 年代後半の年間 650 万人以上の水準から 06 年には年間 556 万人に約 100 万人減少した。この人口移動者数の減少傾向は若年人口の減少を背景に、今後も継続する可能性が大きい。新成人・20 歳人口は 95 年の 201 万人から 07 年には 138 万人に減少したが、2010 年は 127 万人、2015 年には 120 万人、2020 年には 117 万人、さらに 2025 年には 108 万人まで減少していくと推計される（第 3 図）。

以上のような若年人口と人口移動者数の減少を前提にすれば、賃貸住宅需要の先行きは慎重に見る必要がある。

一方で中高年層の全人口に占める割合は増加し、賃貸住宅への入居者の年齢も上昇していくと考えられる。賃貸住宅への入居者の年齢構成の変化（中高年層の入居者増加）に伴って、住居への広さ・設備内容などのニーズの変化やライフステージに応じた住み換え増加が想定される。そのなかで、どのような賃貸住宅を供給していくか、地域における需給のミスマッチを小さくしていくことが重要な課題となる。

少子・高齢化は、転居を伴う人口移動の減少要因にもなり、地域の貸家需要を変化させる可能性がある。特に地方圏については、魅力的な企業や大学などの誘致といった何らかの人口増加の要因が無い限り、転入者が増加する可能性は大きくない。そのような転入者の増加が見込めない地域においては、少子・高齢化が進行するなか、長期的に高い入居率を確保する困難は増すと思われる。

第3図　新成人人口と若年人口の推移



総務省・新成人データ、厚労省推計より作成
(注) 1.20歳人口は05年国勢調査の年齢別人口をベースに、第20回生命表から推計
2.5歳階級別人口は厚労省推計の5年間隔であるものを直線補完している。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます