

Vol. **24**  
専門家コラム

## 人口・世帯数動向から見る賃貸住宅需要の見通し

1/4



総務省から住民基本台帳に基づく2023年1月1日時点の人口動態調査が発表されました（23年7月26日公表）。住宅需要は人口、世帯数の動向に大きな影響を受けます。今回は最新の人口動態調査を分析しつつ、今後の賃貸住宅需要の見通しを検討します。

### INDEX

PAGE. 2 … 最新の全国の人口動態／社会増減と自然増減の状況

PAGE. 3 … 都道府県別の人口増減／全国の世帯数／世帯構成員の変化

PAGE. 4 … 人口・世帯数動向から見る賃貸住宅需要の見通し



### COLUMNIST PROFILE

## 吉崎 誠二

不動産エコノミスト  
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。  
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（株）船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マシンの買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

### レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

#### 最新の全国の人口動態

23年1月1日時点の日本に住む外国人を含む人口は1億2541万6877人、昨年1月1日から約51万人の減少（-0.41%）、そのうち日本人は1億2242万3038人、外国人299万3839人でした。日本人のみでは、約80万人の減少（-0.65%）、一方、外国人は約29万人の増加（+10.7%）でした。日本に住む人口総数の減少率は-0.41%で、昨年は-0.5%でしたので、新型コロナウイルスの影響が治まり外国人人口が増えたことから減少率は減りました。

日本国内に住む日本人の人口は前年から80万523人減りましたが、これは2013年以降14年連続しての減少で、減少数は昨年61.9万人、一昨年42.8万人と年々増え続けており、1968年（昭和43年）の調査開始以降最大の数となりました。また、日本人のみの人口を都道府県別で見れば、沖縄県が初めて人口減少したことにより、47都道府県の全てで日本人人口は減少となりました。

#### 社会増減と自然増減の状況

人口の増減は、社会増減と自然増減に大別されます。

自然増減（出生数と死亡数の差）をみると、日本人の自然数減少は-79万3324人で15年連続の拡大となり、調査開始以来最大となりました。22年の1年間の日本人の出生数は77万1801人で1979年の調査開始以来最少、一方死亡者数は156万5125人で、調査開始以来最多となりました。少子化がさらに進んでいる状況がわかります。

一方の社会増減（転入者数等と転出者数等の差）は、日本人の社会増減数は-7199人、しばらく増加していましたが今年はマイナスとなりました。外国人の社会増減は新型コロナウイルスの影響が目立った昨年までは2年連続でマイナスでしたが、増加に転じてプラス28万1425人となりました。



#### 都道府県別の人口増減

15歳未満の日本人の人口は、調査開始（本調査は1994年）以降毎年減少しており、日本人全体の11.82%となりました。1994年の時点では16.48%でしたので5%近いマイナスとなっております。少子化の影響が鮮明に出ていることがわかります。一方、65歳以上の人口は3568万人で、調査開始以来増え続けていきましたが初めて減少しました。しかし、割合で見れば29.15%と過去最高となり、人口の約3割が高齢者ということになります。65歳以上人口は1995年の約2倍、高齢化が一段と進んでいる一方で、高齢者の減少が始まっています。これから団塊の世代が70歳台後半にさしかかり、死亡者が増えることから、高齢者総数は減少基調になるでしょう。いわゆる「現役世代」である生産年齢人口（15～64歳）は7226万人で総数は減ってきていますが、割合で見ればここ5年は59%前後で推移しています。5年刻みで見れば、最も多い世代は50～54歳（7.65%）、次いで45～49歳（7.58%）となっています。



#### 全国の家帯数

同調査では、賃貸住宅需要に影響の大きい家帯数の調査も合わせて行われます。家帯数は、調査開始以来増加を続けており、23年1月1日時点の家帯数総計は、初めて6000万家帯を突破し6026万6318家帯でした。前年比では+0.85%、前年対前々年比は+0.44%でしたので、増加率も増えています。

#### 家帯構成員の変化

全国の1家帯当たりの平均構成人員は日本人家帯の平均が2.09人、外国人家帯が1.69人、合計の平均は2.08人（前年は2.11人、前々年は2.13人）でした。これは、現行の調査開始（1968年）以来毎年減少しており史上最低となりました。家帯構成人員は初めて、2.1人を割り込み、単身家帯の増加が顕著になっています。

1家帯当たりの平均構成人員が最も少ないのは北海道で1.83人（前年は1.85人）、続いて東京都1.86人（前年は1.88人）、以下、高知県・鹿児島県・大阪府では2を切っています。家帯構成人員が2を切っている都府県は昨年と同じで、人口減少が目立つエリアと都市部で少ない傾向となっています。

平均構成人員の減少は、核家族化が進んできたことに加えて、近年では単独家帯の増加によるものです。国立社会保障・人口問題研究所の予測では2040年には約4割の家帯が単独家帯になるとされていますので、1家帯当たりの平均構成人員の低下はさらに加速するでしょう。

Vol. 24

専門家コラム

## 人口・世帯数動向から見る賃貸住宅需要の見通し

4/4

### 人口・世帯数動向から見る賃貸住宅需要の見通し

住宅需要を推し量る際には人口動態も重要ですが、一般的に住宅には世帯単位ですみますので、世帯数の方が重要とされています。確かに我が国は人口減少期に入っていますが、単身世帯の増加に伴い世帯数はまだ増加傾向にあります。

このような調査結果をみれば、首都圏など人口集中が続く都市部では、特に10歳台後半～30歳台の人口流入が増えており、こうした方々向けの賃貸住宅需要は底堅いと思われ

ます。また、単身世帯はしばらく増え続け、単身向け賃貸住宅需要の成長は続くでしょう。さらに、未婚者数が増えていることから、若年層向けや高齢者の単身世帯だけでなく、30歳台～50歳台の単身者も増える傾向にあり、こうした方向けの賃貸住宅需要は伸びると考えられます。

#### ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2023年8月17日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PROPERTISTA