

PRESS RELEASE

シングル層の住宅事情 ～ 単身世帯の住宅需要動向 ～

㈱長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、10月27日発行の「CRI」11月号に掲載いたします。

国立・社会保障人口問題研究所の推計では、全国の人口は2010年、世帯は2019年をピークに減少に転じるとされています。人口が減少に転じるにもかかわらず、世帯数の増加傾向が継続する主な要因は単身世帯が増加するためです。65歳以上の高齢単身世帯が増加すると共に、30～40歳台の単身世帯も晩婚化、未婚率の上昇などもあって増加することが予測されています。30～40歳台の単身世帯は消費意欲も旺盛であることから、注目を集めている世代ですが、分譲マンション市場においても、都心立地のコンパクト住戸では単身者、特に、単身女性の購入が増加するなど、注目を集めています。

今月号のレポートでは、単身世帯の住宅事情について分析を行いました。

【増加する単身世帯】

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、全国の人口は2010年の1億2,806万人をピークに減少に転じ、世帯数は2019年の5,307万世帯をピークに減少に転じると推計されている。
- 首都圏(1都3県)と近畿圏(2府4県)をみると、首都圏の人口は2010年の3,562万人から2015年の3,590万人に増加した後、減少に転じ、近畿圏では2010年の2,090万人をピークに減少に転じると推計されている。一方、世帯数は首都圏では2025年以降、近畿圏では2020年以降、減少に転じると推計されている。
- 全国、首都圏、近畿圏共に人口が減少に転じてからも世帯数の増加傾向が続く主な要因は単身世帯の増加である。全国における単身世帯数は2010年の1,679万世帯(構成比32.4%)から2035年には1,846万世帯(同37.2%)に増加し、都道府県でみても、単身世帯は2010年に28都道府県で最大の割合を占めているが、2025年には全ての都道府県で最大の割合を占めるようになると推計されている。

【単身世帯の住宅事情】

- 単身世帯の年齢別内訳をみると、65歳以上の高齢世帯が大幅に増加し、首都圏では2010年の137万世帯から2035年には235万世帯に、近畿圏でも2010年の95万世帯から2035年には140万世帯に増加する。その一方で、未婚率の上昇、晩婚化などの影響もあって、若年の単身世帯数も高水準で推移し、25～44歳の単身世帯数をみると、首都圏では2010年228万世帯、2015年216万世帯、2020年193万世帯、近畿圏でも2010年81万世帯、2015年77万世帯、2020年70万世帯と推計されている。
- 2010年の国勢調査をもとに、都府県別に単身世帯数をみると、首都圏では東京都に292万世帯(構成比50.5%)、特に都内23区内に222万世帯(同38.4%)と、約4割近くが居住している。近畿圏では、大阪府に137万世帯(同48.5%)と半数近くが居住している。
- そこで、2008年の住宅・土地統計調査をもとに、東京都と大阪府に居住する単身世帯の住宅事情について、年齢別に所有関係、建て方をみると、借家の共同住宅に居住する世帯が最も多く、20歳台では9割以上が借家の共同住宅の居住している。一方、持ち家の共同住宅に居住する世帯の割合は、東京都では45～49歳で24.8%に高まり、50歳以上では20%程度で推移している。大阪府では40～44歳で16.5%、45～49歳で17.1%、50歳以上では17%程度で推移している。東京都、大阪府共に45～49歳ころまでに持ち家の共同住宅に居住する割合が高まっている。

【まとめ】

- 分譲マンション市場において単身者、特に単身女性によるマンション購入が増加している。若年の単身世帯数は今後も高水準で推移することから、注目すべき世代である。ヒアリングなどを通じて、単身女性向け物件における商品企画・販売企画上の留意点をまとめると、①地縁性よりも通勤に利用している沿線などを重視すること ②地縁性がないため、立地特性等の詳細な情報提供が必要、③このマンションに住めば、どんな生活ができるのかイメージできることも大切 ④購入にあたっての様々な不安を解消するために、きめ細かなコミュニケーションが重要 などとなっている。
- その一方で、用地価格・建築費の上昇などもあって、コンパクト住戸でも4,000万円台前半までの価格設定が困難になるなど、単身者の住宅取得環境も厳しくなっている。

