

## 研究ノート

## 単身世帯の動向が住宅市場に与える影響と住宅選好の姿に関する試論

妹尾 芳彦

### はじめに

単身世帯とは別名、単独世帯とかシングルあるいは、「おひとり様」と呼ばれている世帯区分のひとつである。未婚で親元を離れ独立すれば、単身世帯となるが、離婚、死別、子供の独立等により単身世帯となることもある。人口はすでに減少しているが、世帯数も今後、間もなく減少に転じるというのが大方の予測である。このときすでに、疑問が出るであろう。人口も減少し、世帯数も減少するならば、単身世帯の数も減少するのではないか。ところが、本稿で多用する予定の社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後20年間のスパンで見たとき、単身世帯は急激に増加した後、高止まりとなり、他の世帯類型は減少傾向や緩やかな増加の後、静止状態となる。また、後で見るように構成比の点でも著増するのは単身世帯であって、夫婦のみの世帯は横ばい気味、ひとり親と子の世帯は微増となっている。このような世帯動向は、当然のことであるが、住宅需要の構造を変えていくことになるだろう。これまでのような住宅需要の姿が不変というためには、①所得水準が維持されること、例えば、夫婦のうち、夫のみの収入で家計が十分に賄えるし、二人か三人の子がいるのが通常で、一人っ子は夫婦の考え方による、②一人で住むには異常に大きいと考えられるような家でなければ家と思わない、といった条件が必要ではないか。因みに、②の条件は、最近の高齢

者の夫婦あるいは単身世帯を称して、「ハウス・リッチ、キャッシュ・プア」と呼んでいる場合のハウスに相当している。今後の高齢者が、それも若年から単身世帯であった未来の高齢者が、例外はあるにしても「ハウス・リッチ」を志向するとは考えられない。ごく一部を除いては「キャッシュ・リッチ」になるとは尚更考えられない。それでは、単身世帯の住宅需要はどのような形を取るのだろうか。もちろん、理想もあるだろうし、希望もある。そのような調査結果も後で参照するであろう。しかし、やはり、経済的な現実は否定できそうにもない。その中でも最重要なものとして、所得環境が挙げられよう。それと、そもそも合理的ならば、自分の選好に合わないような住居を選ばないだろう。例えば、大都市と地方都市では単身世帯の選好はどう違うのだろうか。本稿では、関連統計の整理と若干の計量経済分析で、単身世帯の住宅需要を取り巻く問題に迫ってみたい。本稿の特徴は、単身世帯が増加する背景を、結婚（世帯形成）とか出生力の動向分析を踏まえて、それらの結果を経済の動向と関連付けることによって、住宅市場へのインパクトを考察するとともに、単身世帯の増加が一般的には持ち家から賃貸へとその住宅選好を変化させるとの仮説を傍証しながら、大都市と地方都市に分けて、賃貸住宅選好の比較を行うことにある。言い換えれば、一般に何となく「持ち家から賃貸へ」と言われていることを、

その背景としての経済的要因に焦点を当てて検証していくとともに、単身世帯がどのような要因を重視して賃貸住宅を選ぶかを、大都市と地方都市とでは事情も違うとの前提に立って、部分的ながらも検証しようということである<sup>(1)</sup>。

## 1. 単身世帯の動向

### (1) 単身世帯の動向予測とその特徴

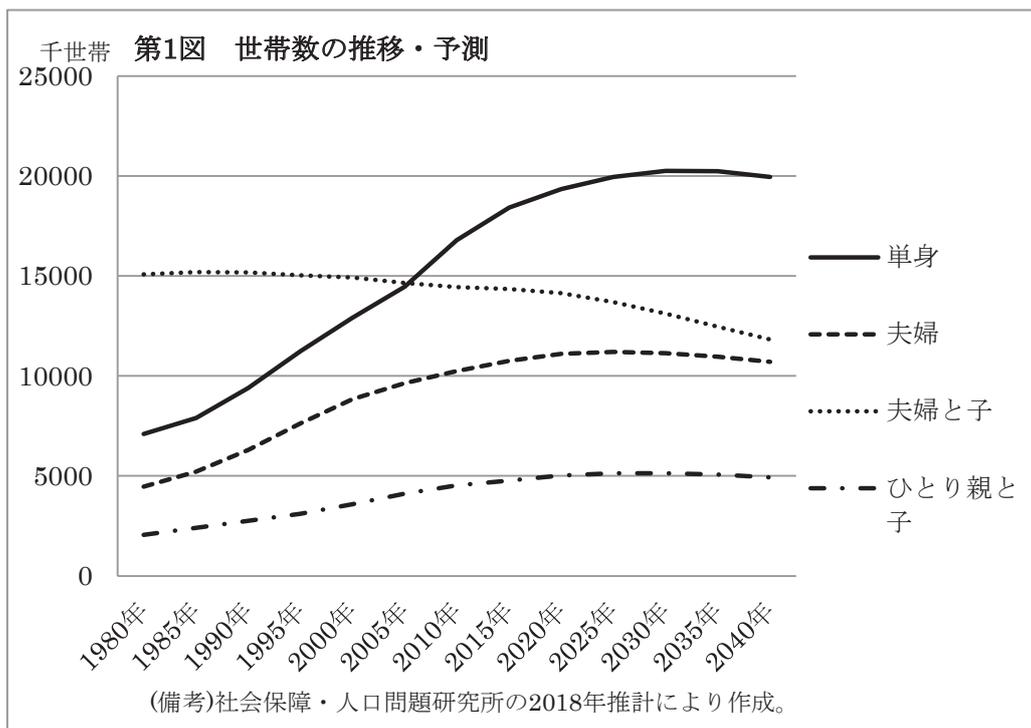
今後の世帯数の動向で大きな特徴を持つのは、単身世帯の動向である。すでに一部は上述したところであるが、世帯数と全世帯数に占める割合について、社会保障・人口問題研究所の2018年推計を基に図示したのを見てみよう。

第1図は、世帯数の推移と予測である。これを見ると、今後、急激に増加するのは、単身世帯のみであることが分かる。2040年に近くなれば、静止状態となる。但し、その水準は諸類型の中で最も高い。この世帯数の推計は、「世帯推移率法」という手法で、一般世帯内の配偶関係と世帯内の地位関係に推移確率を設定して行われる。この推移確率の設定の仕方次第ではないかと言われればそれまでであるが、合計特殊出生率の仮定と同様に、

目まぐるしく変動するものではない。方法としては逆になるが、推計結果を見たとき、非常にもっともらしいとの印象を持つ。それは正にこれまでの「推移」を踏まえて仮定されるからである。

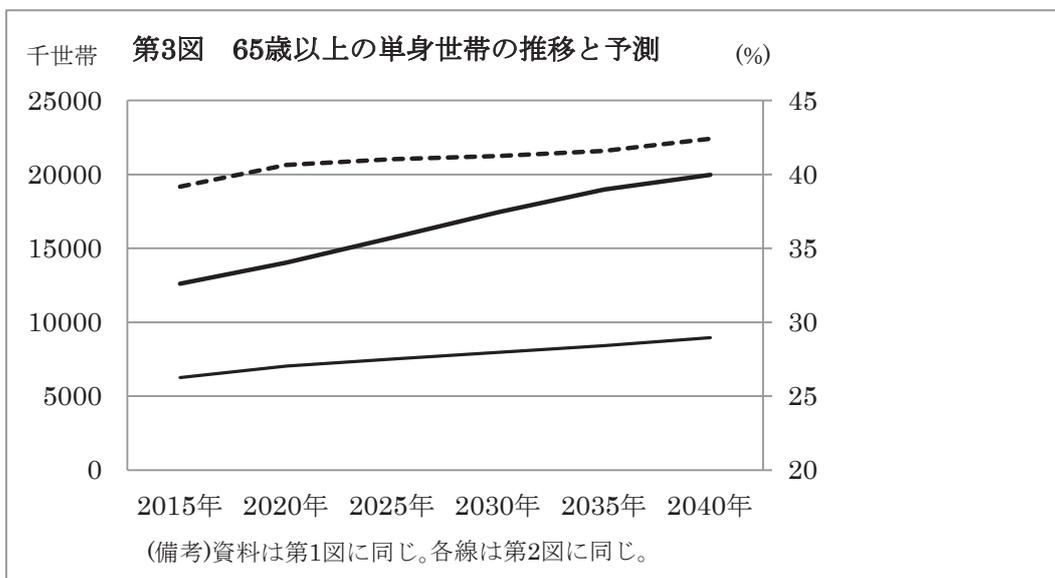
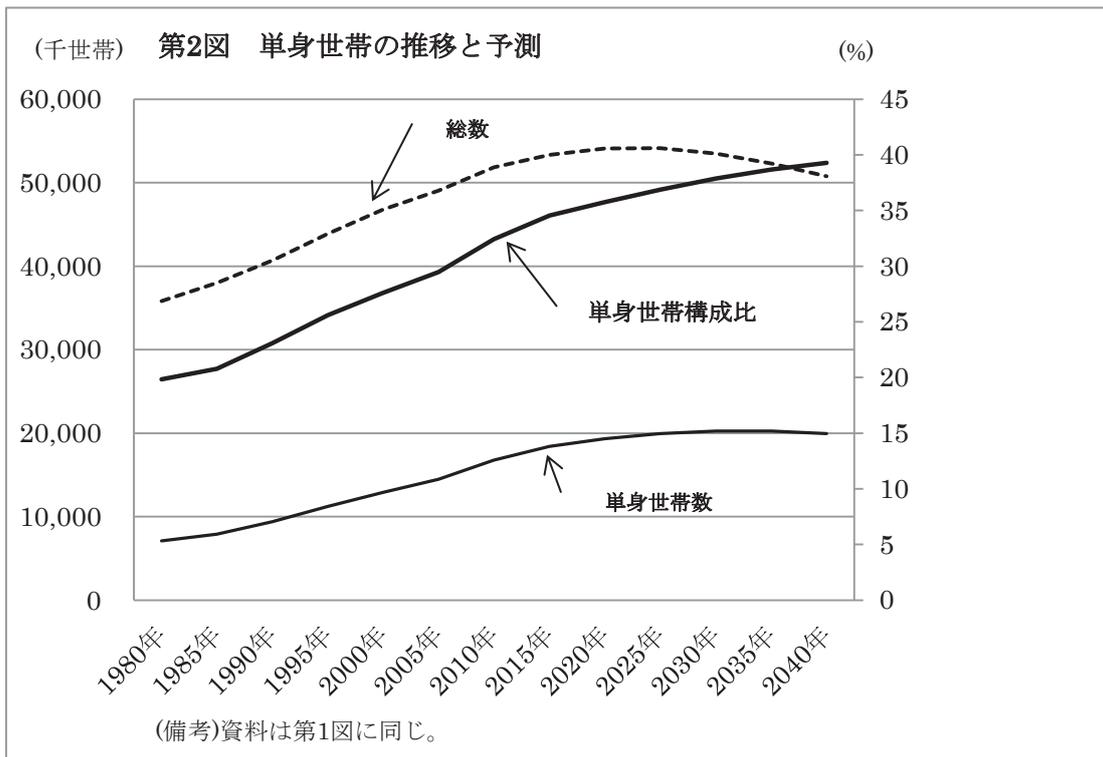
それでは、これまでの推移の特徴とは何であったかという点、世帯人員の着実な減少、生涯未婚率のかなり急激な上昇傾向、超高齢化の下での独居高齢者の増加などであろう。なお、ここで超高齢化というのは、75歳以上人口の比率を念頭に置いている。

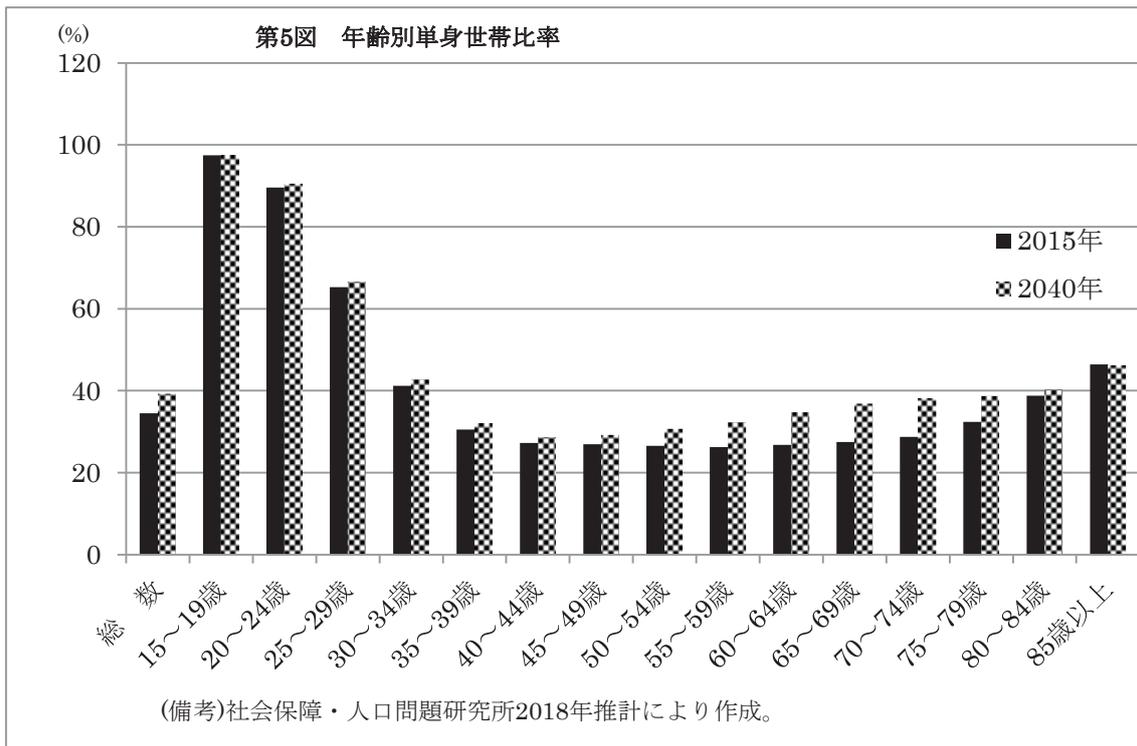
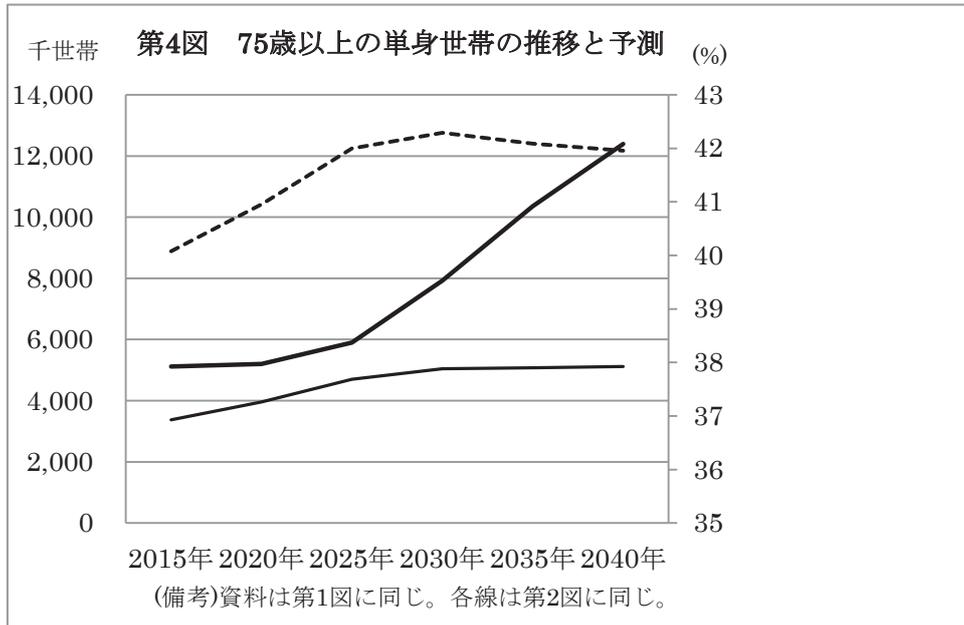
これらの推移を前提にすれば、単身世帯の数だけが增加するというのは、実にありうべきことなのである。参考までに、第2図には、単身世帯が占める構成比を図示している。それは上昇の一途を辿るものと見られている。また、高齢世帯に関する第3、第4図を見ると、数でも構成比でも高齢世帯かつ単身世帯は上昇傾向であるが、特に、75歳以上の後期高齢者の単身世帯動向は印象的といえるほどの推計となっており、2025年以降の構成比の急上昇が目立っている。もちろん、75歳以上の世帯が単身になりやすいのは当然のことである。超高齢社会の問題として、例えば、買物難



民や孤独死が指摘され、現に問題が発生しているのは周知のとおりである。第5図は、年齢階級別の単身世帯比率を2015年と2040年で比較したものである。これを見ると、85歳以上で横ばいとなっているものの、他の年齢階級ではすべて単身世帯化が進むことになっている。特に、高齢者でそ

の傾向は目立っている。参考までに、年齢階級別の独居率について、社会保障・人口問題研究所の公表資料から引用したのが、第6表（参考文献等の後に掲載）である。単身世帯比率の上昇と整合的であるのはいうまでもない。





(2) 未婚率、生涯未婚率の動向

高齢者の単身世帯比率が相対的に上昇率を高める背景としては、すでに現在までの若年者の未婚率が高まってきていることが挙げられる。この未婚率とは、有配偶者はもちろん、死別者・離別者

も含まれていない。調査時点で、まだ一度も結婚していない人の割合である。ただし、結婚状態でなくとも、異性と同居している人は含まれる。

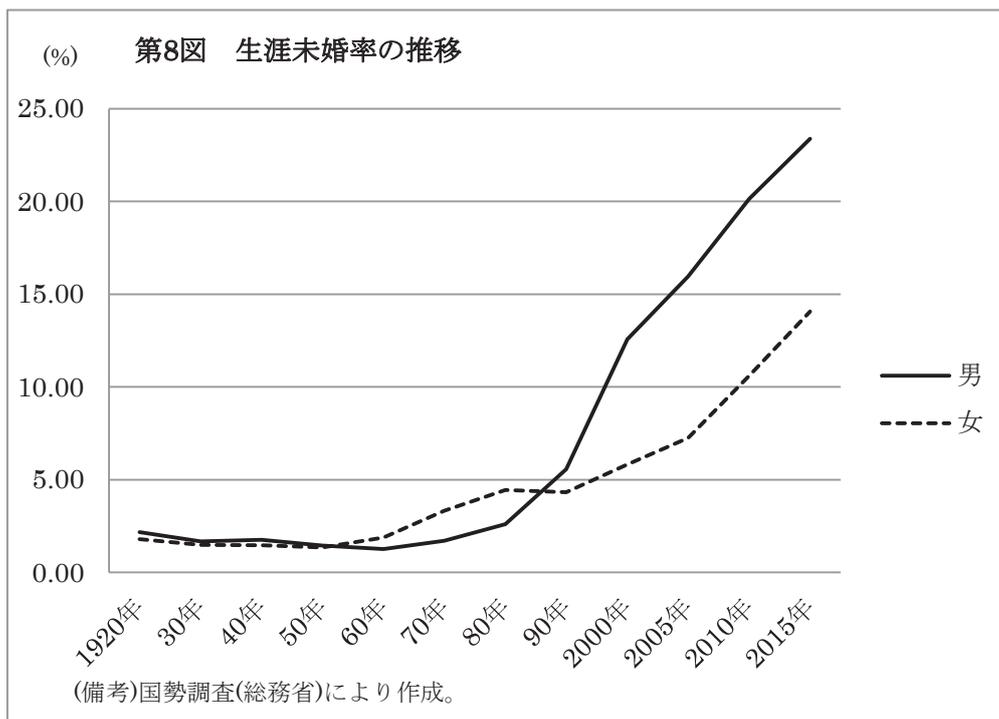
第7表(参考文献等の後に掲載)は、男女別に年齢階級に分けた未婚率を表したものである。男

女とも、未婚率が低下していくという予測にはなっていない。男性は明確に上昇し、女性はやや上昇する。未婚率には、生涯未婚率という概念があって、当該年において50歳になった時点でまだ一度も結婚していない人の比率である。第8図には、生涯未婚率をプロットした。この図を見ると、男女を問わず、1960年代以降、生涯未婚率は上昇傾向である。戦後復興期から高度成長期を通じて、70年代の女子を除き1%台を維持していた。しかし、2015年においては、男子23.37%、女子14.06%となっている。統計数値でこれほどの経年変化を示すものも珍しい。この図の特徴といえるのは、高度成長期の最盛期である1960年代から安定成長期移行の70年代には男子の生涯未婚率が女子のそれを下回っていることである。21世紀になって、その乖離は男女逆転して2~3倍に広がっている。高度成長期・安定成長期の特徴として、企業が終身雇用・年功序列型賃金を採用して、労働者をあたかも家族のように保護し、生涯を通じて面倒を見るというシステムが採用されていたことがある。もちろん、いわゆる大企業と中小企業の「二重構造」の問題もあったのであるが、10%超ある

いは数%の経済成長の果実が労働者に回ってきて、収入も安定的に増加し、結婚はある種の男子売り手市場の様相であったものと推測される(実際に、女子にとっては行き遅れては大変と言われていた時代があった)。嫁げば自らが働かなくても一生が経済面ではほぼ保証されるという時代が存在していた。未婚率も独居率も(昨今の高齢者の独居は別)経済から逃れることは出来ない。この問題は後で検討する。

### (3) 独居傾向の帰結

以上のように、現役世帯がすでに独居率を高める方向に動いてきている。この背景を考えるのが次のテーマである。長期的な予測は絶対的なものではなく、その背景の推移の仕方によって変わらうものである。ただ、その背景が今後とも引き続くという見込みならば、事態はこれまでの人口的要因を外れて、もっとドラスチックな結果を示唆することにもなりかねない。例えば、日本で進行しつつある相対的貧困化という現象には高齢化が影響しているが、若年層でも進行している。この動きが予想外に早く進めば、それは確かに世



帯形成に影響する。従前のトレンドを外れる可能性が出てくる。重農主義者のF. ケネーはその著書「経済表」で、「土地こそ富の唯一の源泉であり、農業が富の増加を生む。そして、富の増加は人口の増加を保証する。」と言っている。「農業が生む富が交易を拡張し、工業を活気づけ、富の増加を永続させる。」とも言っている。ここで、ケネーの言う富とは、マクロ経済学でいうところの国民所得（≒GDP）に匹敵するものであるという。なお、富の源泉に関する議論はここでは本質的ではない。農業でも工業でも富は富である。要するに、「富の増加が人口の増加を保証する」ということは、「人口の増減は経済成長率次第である」と言い換えることができるということであろう。ここでの経済成長率は、短期の概念ではなく、長期的な概念であり、物価変動を無視することは出来ないから本来は実質経済成長率を意味するであろう。少なくとも、マクロ経済のパフォーマンスが人口増加の背景としては重要となる。経済成長率が低くなれば、世帯形成（結婚）や希望子供数あるいは、実現される子供数などに影響が及ぶ。これらは、世帯人員数を規定することになるから、単身世帯数増加といえば、わが国の極度の低成長率が示唆していることに如かずということは議論の必要を認

めないということになる。

## 2. 未婚・出生動向とその背景

### (1) 世帯形成

経済的要因は、世帯形成、つまり、結婚するかしないかとか何人の子供を儲けるかといった意思決定にどの程度影響するのだろうか。実は、後者については、理想は2人（計算上の平均は2人以上3人未満）であるが、もう一人（3人目）について積極的になれないのは経済的理由であるという調査結果が常識のように伝えられてきた。経済的要因というのは、家計所得あるいは期待家計所得、教育費のような子供を持つと発生する費用等が考えられる。ここでは、この分野でよく用いられるアンケート調査、ただし主として時系列的に追えるような調査を手掛かりとしたい。

二つの側面がある。すなわち、①結婚するかしないか、②希望（理想）子供数と予定子供数である。ここでは、社会保障・人口問題研究所が時系列的に実施してきた「出生動向基本調査」（以前は出産力調査）の要点をまとめてみる

まず、結婚の意思を聞かれて、「一生結婚するつもりはない」と答えた割合を時系列で追うと以下の通りである。

第9表 結婚する意思のない者の割合

	1982年	1987	1992	1997	2002	2005	2010	2015年
男	2.3%	4.5	4.9	6.3	5.4	7.1	9.4	12.0
女	4.1%	4.6	5.2	4.9	5.0	5.6	6.8	8.0

(備考)出生動向基本調査(厚生労働省)により作成。

バブル期を基準にすると、男子の方が大きく上昇している。また、バブル崩壊後は男子の方が、水準が明らかに高くなっている。さらには、男女間のギャップが広がっている。これは一般論ではあるが、男子には「養わねばならない」という意識が潜在しているとされる。経済が停滞に向かい、極度の低成長時代が長引いていることと関係があるだろう。

こうした「独身志望」の背景・理由は何か。2013

年実施の連合の世論調査「結婚や子供、子育てに関する調査結果(2013.6)」と2015年実施の出生動向調査の結果を比較してみよう。

まず、連合世論調査では、「結婚したくない理由」を男女別に聞いている。その結果、男子では、①「自由時間が減る」と「経済的な不安」が同率、②「自由に使えるお金が減る」、③「結婚して幸せになれると思えない」、女子では、①「結婚して幸せになれると思えない」、②「相手の家族との関わ

りが面倒」、③「自由時間が減る」、となっており、「自由に使えるお金が減る」は7位、「経済的不安」は9位となっている。前述したように男子に「養わねばならない」という意識が根強いのではないか。もちろん、女子にも経済的な不安に属する理由はなくはないのであるが、むしろ人間関係を懸念しているようにも見える。

出生動向調査では、結婚の主要な障害を聞いている。1位が男女とも結婚資金、2位が男子は住居、女子は職業・仕事上の問題、3位が男子では職業・仕事上の問題、女子が住居となっている。これは聞き方の問題、あるいは用意された選択肢にも依るであろうから、上記と全く異なる回答で矛盾しているということではないであろう。ただ、昨今聞かされることが増えたように感じるのは、女子において、結婚により仕事面に影響が出ることへの拒絶反応である。出生動向調査の結果は、経済的理由の重要性を表す結果といえるが、男子の家事・育児への参加と協力がかかなり広く言われるようになってきたことと整合しているともいえよう。

しかし、ここで想起されるのが、例えば前出の1982年の出生動向調査の報告書に見られた解説である。前述したように、女子においては、比較的結婚願望が強い。もちろん、これは、あくまでも男子に比べてということである。しかし、近年は、女子の高学歴化もあり、男女共同参画の風潮もあるため、女子の社会参加が急速に進んでいる。この状況の下では、女子の結婚願望は消極的にならざるを得ないとの見方を抱きがちであろう。このことを、当該調査は次のようにも言っている。

「高学歴ホワイトカラーの女性は、学校、職場などで異性との接触機会も多く、恋愛結婚のチャンスに恵まれ、生涯独身志向も弱い。ただし、幾分晩婚志向が強い。」。もっとも、結婚に際して、仕事関係の影響を懸念する向きが女子においてより強いというのは、上に示した通りである。1982年当時の見方と異なる状況が出てきたとも言える。

結婚するに当たって、経済的な理由が最重要であることは言を俟たないようである。

前出の連合の調査結果によれば、この先何年以

内に結婚したいかという項目があって、それを正規労働者と非正規労働者に分けて集計している。

「5年以内」では、非正規労働者の割合が小さくなっているが、「6年～10年」、「いずれは」と「結婚しない」で見ると、「6年～10年」で0.1ポイントだけ非正規労働者が高くなっており、「いずれは」では10.6ポイント、「結婚しない」では5ポイントも非正規労働者が高くなっている。これも経済的理由の重要性を示す傍証といえよう。日本経済において、非正規化は明確に上昇してきたといえる。さらに重要な実態としては、正規の中の非正規化ということがある。かつての正規には支払われるボーナスや退職金が支払われない正規労働者は増えている。給与明細を見ると、固定給、つまり通常の基本給に相当する部分の割合が例えば、50%となっていて、後は出来高次第で、なかなか出来高は上がらないような仕事がそのような正規の中の非正規に当たるのである。つまり、出来高のところが個人営業所得のようになっているのである。これだと、月給も上がらず、ボーナスもほぼ無いため、年収が上がらないという事態になろう。こうした動きも、单身化を進める背景となるであろう。その底流に日本経済の長期停滞があることは、周知のとおりである。高度成長期と比較すれば分かるように、企業の競争力が失われてきていると共に、情報技術面の遅れとその利用面での主導性が劣っているということがその底流にあると考えられる。その証拠は、極度の低成長率ということになる。その実態を否定することは不可能である。

## (2) 出産力

この分野でよく引用されるのが「合計特殊出生率」である。これは、15～49歳の女性が一生の間に出産した子供の数のことである。この数値が2.07程度であれば、将来人口は静止するとされている。近年の日本ではこの数値は非常に低くなっている。最低が2005年の1.26である。それから少し持ち直したが、2018年は1.43で2年連続低下した。人口推計の基礎的資料として最重要であ

る。この数値をどう置くかで人口推計の結果は大きく違ってくる。結論的には、現状までの日本経済の推移とその背景に思いを致すならば、1.5以上の合計特殊出生率を前提にすることは勇気を要する。ところで、ここでの問題は、そもそも世帯を形成した夫婦が何人の子供を持とうとしているのかである。それが、住宅需要に影響する。4人以上の家族なら、やはり広めの持ち家を選好する度合いが大きくなるであろう。せいぜい1人だとすれば、賃貸か持ち家かは微妙となるかもしれない。そして、理想、あるいは希望の子ども数に比して予定し、結果として儲ける現実の子ども数が少ないとすれば、その理由が重要になる。もし、経済的要因だということになれば、理想と現実のギャップは縮まらない可能性がある。

まず、未婚の男女の希望する子供数はどうなっているのだろうか。上記出生動向基本調査で調べてみよう。1982年には18～34歳の男子が2.34人、女子が2.29人であったものが、2015年にはそれぞれ1.91と2.02になっている。夫婦が希望する、あるいは理想とする子供の数については、1982年には2.62人であったのに対して、2015年には2.32人となっている。一方、現存子供数は、1982年が1.88人であるのに対して、2015年は1.68人となっている。希望する、あるいは理想とする子供数は概ね2人台であったが、傾向としては漸減し、未婚男子については、2015年調査では、調査開始以来、初めて2人を割った。最終的な平均出生子供数を示す完結出生児数を見ると、1940年4.27人、1952年3.50人、1957年3.60人の後は、2002年までの8回の調査で2人台が続いてきた（漸減傾向）。その後、2010年、2015年はそれぞれ1.96人、1.94人となっている。夫婦に関して、理想とする子供数と予定する子供数には常にギャップがある。予定する子供数の方がやや少ない。また、結果として出生する子供数や調査時点での現存子供数は明らかに、理想の子供数を下回っている。

こうした背景に何があるのか。

出生動向基本調査を見ると、「子育て・教育にお金がかかる」、「仕事に支障」、「家が狭い」とい

た経済的な理由のウェイトが大きい。1982年においては、回答数のそれぞれ46.3%、10.8%、10.9%、合計で68%を占めている。また、2015年においては、それぞれ56.3%、15.2%、11.3%、合計で82.8%を占めている。30歳未満と30～34歳では、経済的理由は顕著な割合を占めている（複数回答ということもあり、合計は100%超、「子育て・教育にお金がかかる」だけで80%程度）。理想子供数が3人以上という夫婦に、なぜ実現できないかと聞いたところ、主な理由は経済的要因であった。関連して、子供がいて現在無職の妻の就業を希望する最大の理由は経済的理由（52%）である。

以上のように、出生力を左右している最大の要因は経済的要因である。

### 3. 住居選択の希望と現実

結婚や子供の数と同様にどのような住宅に住むかについては、希望があるし、現実というものがある。この点に関して、不動産流通経営協会が2018年7月に公表した「50㎡未満の住宅の居住満足度がライフスタイルに与える影響」という調査結果<sup>②</sup>に沿って整理してみよう。これは、若年（25～35歳）を主な調査対象としている。

まず、ここでも将来の結婚に関する意向を調査しているが、その結果は、「結婚したくない、子供はいらない、と考えているのではなく、むしろ8-9割の若者が将来的に結婚したいし、子供も持ちたいという意向を持っている」ということが確認できたとしている。この結果は、上述した他の調査とも整合的であろう。ただ、確かに単身者の20.7%は結婚する意思がないと言っているのであるが、時期未定、機会・縁次第だと言っている者の割合は63.5%と大きくなっている。積極性は窺われない。現実にはこの単身者の生涯未婚率は優に20.7%を上回りそうである。

また、住居選択に関しては、60.1%が「毎月の支払いが家賃と同じくらいで、広くなるなら持ち家の方が良い」と言い、17.7%が「家は買わずに賃貸で良い」と言っている。いずれも、経済的要因が大きいと言っているに等しいのではないかと

も考えられよう。

居住の実態を見てみると、既婚者を含む若者の28.9%が持ち家(自分または配偶者/パートナー名義)で、57.8%が賃貸住宅に住んでいる。首都圏に住む若者の持ち家率は26.9%で、賃貸率は61.0%となる。単身者の現住居を見ると、持ち家7.0%、親の家1.4%、民間賃貸82.6%、公営・UR・公社・給与住宅等9.0%、賃貸合計で91.6%となっており、25～35歳(本調査における若者)の単身者(シングル)は、9割超が賃貸住まいである。若年単身者の意識については、「毎月の支払いが家賃と同じで広がるのなら持ち家のほうが良い」が48.5%を占め、最大の割合となっている。また、「広さが同じで毎月の支払いが同じなら、持ち家のほうが良い」は42.9%である。しかし、「持ち家は住宅ローン支払いや資産価値下落のリスクのほうが大きい」が34.2%であり、「賃貸で良い」も26.0%となっている。そして、「今は、持ち家よりも賃貸」が42.4%となっている。

これらの結果が意味していることは、少なくとも単身者に関しては、所得環境が制約になっているということであろう。毎月の支払いが家賃と同じなら、場合によれば持ち家とはいうものの、賃貸ならば、家賃が高すぎると感じれば現在の住居から出てより安い賃貸に移れるが、住宅ローンの支払いは安くはならない。それを考えれば、希望する通りにはならないということがこの調査対象となった若者には分かっているのである。そうであれば、所得環境が改善し、将来に亘って安定的に推移するという予想が出来なければ、賃貸志向の維持は止むを得ないと考えられる。

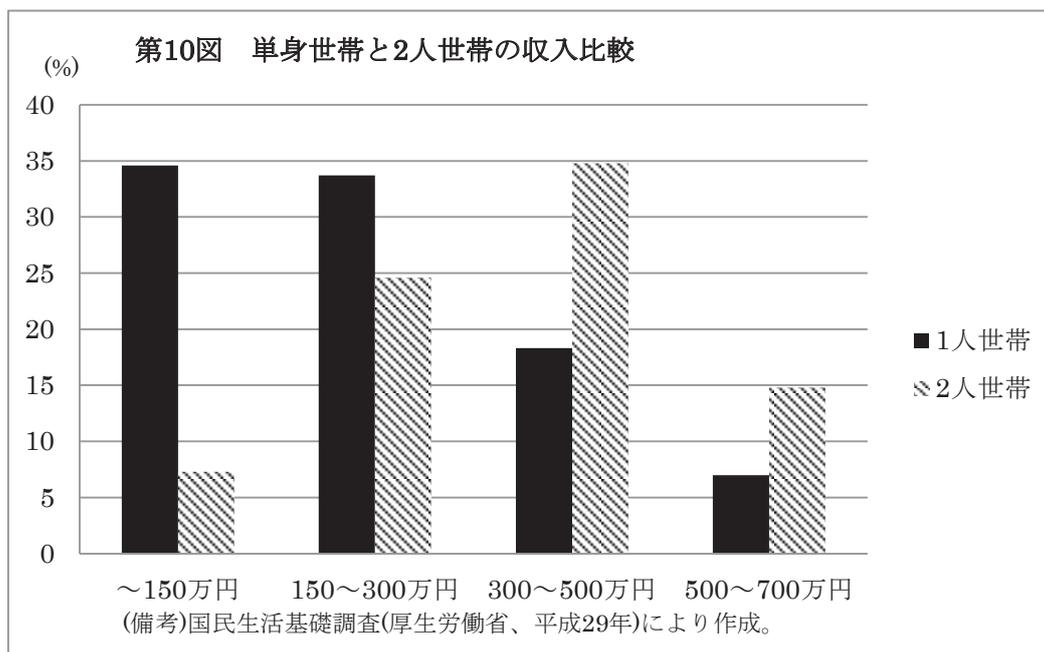
#### 4. 単身世帯の賃貸志向と所得環境

##### (1) 所得環境と賃貸志向

現実に単身世帯が賃貸住宅を選好していることを確認しておこう。もちろん、これは結果であり、希望とは異なっている場合も含むものである。現時点で当該統計調査としての最新調査である「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、世帯年収と住宅所有形態の関係に関しては、全世帯が、300

万円未満で賃貸が35.1%であり、年収が増えるにつれて数%刻みで緩やかに低下して行き、1500万円以上で8.5%にまで低下している。きれいに逆相関しているとも言える。一方、単身世帯については、年収300万円未満で47.8%となっているが、300万円から700万円までの賃貸率は50%を超える。つまり、低収入＝賃貸という図式ではない。もちろん、これは低収入かつ持ち家の高齢者が増えていることをも反映していよう。一定の割合(20%程度という調査結果が多い)の高齢単身世帯は、賃貸に住んでいるにしても、若いときに購入した持ち家に住み続ける人が多い。しかし、いわゆる中間所得層とされる階層でも賃貸が根強い。さらに、1500万円以上の高収入単身世帯でも、29.2%が賃貸に住んでいる。つまり、単身世帯にとって、持ち家というのは、選択肢として必ずしも適切でないという現実があると考えられる。賃貸を選好するということは合理性に合っているであろう。35～39歳という比較的若い世帯については、賃貸率が圧倒的に高い。200万円未満なら、83.6%、500～700万円なら71.3%、1000～1500万円なら58.4%、1500万円以上でも63.8%である。おひとり様が不必要に広大な住宅を持つ必要はないというのは、もっともらしい。ただし、高収入層の中には、例えば、広い賃貸マンションを選ぶというケースもあるかもしれない。また、現時点で低収入の単身者であっても、家賃とローンの支払いを比較し、将来の収入を予想しつつ、分譲マンションをという人もいるであろう。

そもそも単身世帯は、例えば2人世帯と比べて低収入という事実がある。比較的low収入ならば賃貸住宅への選好が強いはずである。このことは、平成25年の住宅・土地統計調査からも窺えた。ここで別の調査を見てみよう。第10図は、平成29年の国民生活基礎調査(厚生労働省)から世帯類型別の所得分布を計算して図示したものである。これを見ると、単身世帯の収入構造が低収入に偏っていることが明らかである。推測するに、単身世帯の賃貸への選好は強いものと見られる。



## (2) 所得分配状況の変化

しかし、単身世帯であっても、日本経済において所得環境が改善していくならば、一概に低収入への偏りが持続するとは言い切れない。例えば、以前は単身であれ2人以上の世帯であれ、働いて賃金を得ていたのはほぼ男性一人であった。日本全体の所得環境の評価が必要となるであろう。もちろん、これは日本経済の成長力に関連する問題である。

所得環境に関しては、総中流とも呼ばれた以前の所得分配状況が変化してきているとされる。上層はほとんど変化がないものの、中間層が減少し、下層が増加しているというのである。日本経済が長期に亘って極度の停滞を続けていることは、製造業の競争力が劣化し、ITC時代の「ネットワーク外部性」、つまり、デファクトスタンダードの設定をリードできないことを反映していると考えられる。それこそ、構造的な要因に基づいている。そうであれば、急速に改善すると見込むことは難しいであろう。

いずれにしても、所得分配が下層に傾斜しているという認識を検証する必要がある。

国税庁の民間給与所得実態調査を調べてみよう。ここでは、年収400万円以下を下層と見做し、400

～700万円までを中間層とする。今世紀初めの平成13年から平成29年までの変化を計算してみよう。年収400万円以下の割合は33.4%から39.7%へ上昇し、年収400～700万円では42.4%から38.9%へと低下している。もう少し前から見てみると、平成9年の年収400万円以下の割合は30.3%、400～700万円では43.8%であった。上記の傾向は一層明確化する。一般に、所得分配の格差が小さいのが特徴とされた日本であるが、再分配政策前のジニ係数は、名目所得でも世帯人員調整後で見ても上昇しており、格差が拡大していることは別の統計調査でも確認されている(厚生労働省の「所得再分配調査」を参照)。

国税庁の上記調査で男女平均の年収を見ると、今世紀に入り、平成19年(2007年)までの平均所得は、平成29年のそれを上回っている。名目GDPというそもそもの「パイ」は大きくなっていないのであるから、この結果は整合的といえよう。それに加えて、非正規化という現実も大きい。これは日本経済の長期停滞と関連している。同調査で、正規と非正規に分けて平均給与の動向を見ると、非正規の平均給与水準は正規の35%程度に止まっている。新卒でいきなり非正規という人もいる。文部科学省の「学校基本調査」で見ると、近

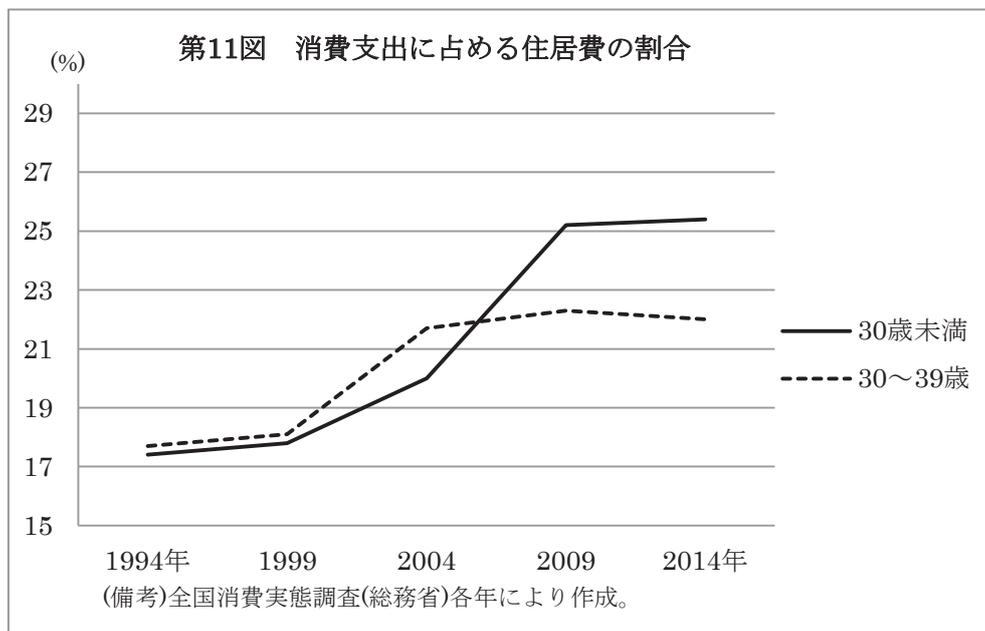
年は約2割であったが、平成30年3月卒業の大学生では卒業生の11.6%とかなり低くなっている。ただ、当初から低所得層という人が一定割合、存在している。景気動向によっては、再び割合が上昇するであろう。他にも問題はある。それは例えば、新卒で就職したものの、早期に離職する割合がかなり高いことであろう。そのような場合、よほどのことがない限り、所得環境は悪化するとされている。なお、厚生労働省が平成30年10月に公表した離職状況の結果によれば、就職後3年内に離職した者の割合は大卒で31.8%、高卒が39.3%となっている。しかも、大卒については1年目11.9%、2年目10.4%、3年目9.5%というように、早期離職が比較的多くなっている。この傾向は高卒でも変わらない。これも「低所得化」に拍車をかけることになるものと考えられる。

さらに、単身世帯の住宅費負担の動きを見ておこう。

住宅費負担は、消費支出に占める住宅費の割合で確認することができる。これは、毎月の消費指標として重視されている家計調査(総務省)の年報でも可能ではあるものの、全国消費実態調査(総務省)の「調査目的」でも言及されているとおり、家計調査の標本規模が9000程度に止まっている

ことは、その調査結果の標本誤差が大きいことを想像させる。一方、全国消費実態調査は、標本規模が56400(単身世帯4700)(5年に1度、最新は平成26年調査)であり、より精確な消費構造の把握が可能である。第11図には、30歳未満と30~39歳の住宅費が消費支出に占める割合が示されている。これを見ると、上昇傾向にあることが窺える。この場合、持ち家と比較すれば賃貸にはメリットもあるのであるであろう。例えば、自分の経済状態に見合う物件を探すことで、住居費は調整可能となる。持ち家ではそうは行かず、ローンの支払いが引き続く。長期固定で借入していれば、支払う額も安くはならない。賃貸志向は根強く続くこととなる。

なお、比較的若い現役世代の所得環境が芳しくないことを傍証するような調査結果はかなり存在する。例えば、SMBCが2019年1月7日~9日に調査したのを見ると、貯蓄額がゼロ円という者の割合が23.1%であった。有効サンプル数が1000人。結婚するなら年収500万円、子供を持つなら年収600万円が必要という結果も得られている。このサンプルは単身者と考えられる。なお、無貯蓄者の比率の95%信頼区間を求めれば、 $0.205 \leq p \leq 0.257$ となり、いずれにしても2割を超えてい



るものと見られる。

ここでの検討は、単身世帯増加は賃貸への傾斜を示唆するという仮説にとって最大の前提ともなっている所得環境の推移と現状に関するものであるが、その背景には低成長があることは言うまでもない。長期停滞から脱却できないであろうという仮説が置かれているのである。低所得化が引き続く可能性が否定できなければ、それは単身世帯の増加傾向が一層明確化することを意味する。そうなれば、これまでの検討からも分かるように、住宅需要は賃貸の方向に比率を高めるであろう。

### 5. 単身世帯の賃貸住宅に対する選好の姿

今後とも単身世帯化が進行し、所得環境は容易に好転しないとすると、住宅需要は賃貸化が進むことになる。単身世帯向けの賃貸住宅市場の分析は必須とも言えるのではないか。そのためには、単身世帯の賃貸住宅への選好を表す家賃関数の推定が必要となる。ヘドニック法に基づいて推定された家賃関数が消費者の選好を表すことは理論的に明らかとなっている<sup>(3)</sup>。筆者も、杉並区のマクロデータを用いて、単身世帯と2人あるいは2人以上世帯に関する賃貸住宅の選好に相違があるかを計量経済分析で扱ったことがある<sup>(4)</sup>。本稿でも、世田谷区と広島県福山市（筆者の出身地）のマクロデータを用いて、単身世帯用と想定される1R及び1Kの広さの賃貸住宅について家賃関数の推定という形で選好を探ってみよう。

#### (1) モデル

推定する関数形は以下の通りである。

$$R = a_1 + a_2 \text{DIS} + a_3 \text{SP} + a_4 \text{OLD} + a_5 \text{DCP} \\ + a_6 \text{DBP} + a_7 \text{DP} + U$$

R=家賃、DIS=最寄り駅までの距離(福山市については、鉄道の利便性が限定的であるためバス停も含める)、SP=1R及び1Kの部屋の広さ、OLD=築年数、DCP=駐車場の有無(世田谷区は「近くにある」を含む、福山市は「無料」のみ)、DBP=駐輪場の有無(無料のみ)、DP=100m内公園、U=攪乱項。

- ①DIS(最寄駅までの距離)については、世田谷区は鉄道駅であるが、福山市はバス停までの距離である。鉄道駅しか表記がない物件はそれに従った。一般に、地方都市では、公共交通(乗合という意味)は利用可能頻度が少ないことは付記しておいてよい。
- ②DCP(駐車場の有無を表すダミー変数)は、世田谷区と福山市で扱いを大きく変える必要がある。世田谷区においては、無料の駐車場が付くという物件は見当たらない。また、駐車場のスペース確保も容易ではないと推測されるため、「近くにある」というケースは「1」とした。
- ③DBP(駐輪場が存するか否かに関するダミー変数)は、世田谷区も福山市も無料とする駐輪場があるという物件のみ「1」とした。
- ④DP(100m内に公園・緑地が存するか否かに関するダミー変数)は、一般に環境に敏感な人が増えているという認識に基づいて設定した。

#### (2) データの出所と基本統計量

データは、(株)アット・ホームの賃貸情報から取った。時期は、2019年1~2月。データ数は各120個である。基本統計量は以下の通り。

第12表 変数の基本統計量

変数	世田谷区				福山			
	Rt	DIS	SP	OLD	Rf	DIS	SP	OLD
平均	7.56	7.53	21.29	17.26	4.68	5.59	30.44	12.2
標準偏差	0.94	3.88	4.37	11.55	0.41	5.35	4.08	7.15

(3) 推定結果(第13表)

①Rt

	係数	t 値	p 値
定数項	5.491	16.40	1.17e-031
DIS	-0.041	-2.386	0.0187
SP	0.137	8.946	8.23e-015
OLD	-0.027	-5.020	1.95e-06
DCP	-0.164	-1.120	0.265
DBP	0.148	1.053	0.294
DP	-0.204	-1.588	0.115
$\overline{R^2} = 0.474$			

\*\*\*:SP, OLD、\*\*:DIS

②Rf

	係数	t 値	p 値
定数項	4.186	14.71	5.10e-028
DIS	-0.005	-0.838	0.403
SP	0.026	3.114	0.002
OLD	-0.024	-5.028	1.88e-06
DCP	0.059	0.932	0.354
DBP	0.065	0.731	0.467
DP	-0.108	-1.787	0.077
$\overline{R^2} = 0.403$			

\*\*\*:SP, OLD、\*:DP

③Rt

	係数	t 値	p 値
定数項	5.439	16.21	2.24e-031
DIS	-0.047	-2.824	0.006
SP	0.138	8.917	9.16e-015
OLD	-0.028	-5.021	1.92e-06
DCP	-0.159	-1.075	0.285
DBT	0.148	1.042	0.300
$\overline{R^2} = 0.467$			

\*\*\*:DIS, SP, OLD

④Rf

	係数	t 値	p 値
定数項	4.150	14.48	1.33e-027
DIS	-0.006	-1.082	0.282
SP	0.027	3.143	0.002
OLD	-0.026	-5.375	4.12e-07
DCP	0.075	1.181	0.240
DBT	0.043	0.479	0.633
$\overline{R^2} = 0.391$			

\*\*\*:SP, OLD

(4) 推定結果の解釈

まず、自由度補正後の決定係数は、クロスセクション・データの回帰分析としては、受容可能である。DPを外した方が、説明力は低下する。各変数の効き方を解釈してみよう。

①交通機関までの距離については、符号条件は想定通りである。福山市においては、両ケースとも有意ではない。世田谷区でDPも含む推定では、5%水準、含まない推定では1%水準で有意となっている。これは、前述したように、地方都市では公共交通機関の便利が悪い、日常生活で必ずしも期待されていないという事情があるのではないかと考えられる。大都市では、公共交通機関までの距離は日常生活の利便さと大いに関係している。

②部屋の広さは、世田谷区と福山市で符号は想定通りであり、両地域、両ケースとも1%水準で有意となっている。一定の広さを有する物件が好まれることは、前出の50㎡未満の住宅の満足度に関する調査結果でも、35%程度は許容するとの意向があったが、その解釈が「一定程度」は需要があるというものであったことから類推が可能であろう。

③築年数は、全ての推定で符号は期待通りであり、係数も1%水準で有意となっている。これは、耐震性なども意識しているとすれば、これまでも増して重要なポイントではあるだろう。

④駐車場に関するダミー変数については、世田谷区では符号は期待とは違っており、有意性も見られない。一方、福山市では符号は期待通りで

あるものの、有意ではない。緩やかな解釈をするならば、公共交通機関の便が良くない福山市では、駐車場の付置に全く意味がないとも言えないのではないのか。

⑤駐輪場に関するダミー変数については、全ての推定で符号は期待通りであるが、全てで有意性が見られない。ただ、世田谷区の方がp値が低くなっていることから、世田谷区は福山市よりも自転車での移動が便利であり、それだけに必要も大きいかもしれない。

⑥公園の有無に関するダミー変数については、両地域で符号が期待通りでない。あまり関心がないのかもしれない。

これらの推定結果のみから推測すれば、単身世帯の賃貸住宅に対する選好には、物件の広さと築年数が最重要であることは大都市と地方都市とを問わない可能性がある。公共交通機関までの距離は、大都市では重要な説明要因である可能性がある。移動手段に関しては、自転車の駐輪場は影響しているかもしれない。特に、大都市においては、場所にもよるであろうが、全く無関係ではないかもしれない。一方、駐車場の有無は、大都市ではあまり影響がないのかもしれないが、地方都市においては、少しは影響があるかもしれない。また、これだけの分析から推測するのは無理があるが、高齢単身者にとって、駐車場・駐輪場の意味は相対的には小さいものと推測される。有意性に乏しい結果が出てきたことにも影響している可能性が

あるのかもしれない。

いずれにしても、今後、高齢者を含めた単身世帯が増加していくことから、当該世帯タイプの賃貸住宅選好を見極めることで、資源の効率的な配分を目指すことは重要な課題であると言えよう。

#### (参考文献等)

- (1) 人口減少と日本経済を関連付けた分析はかなり多く見られる。多くは経済成長に関連している。一方、世帯数、特に単身世帯の増加と日本経済を関連付けた分析は寡聞にして知らない。単身世帯の増加を消費と関連付けたものは散見するが、単身世帯が増加している要因を日本経済のパフォーマンスと関連付けて分析したものが見つからない。したがって、ここでは、筆者独自の推測に頼っている。
- (2) 「50 m<sup>2</sup>未満の住宅の居住満足度がライフスタイルに与える影響」(不動産流通経営協会、2018年7月)
- (3) 大石太郎「住宅市場における単身世帯と家族世帯の相違—大阪市淀川区を対象にしたヘドニック分析—」(京都大学経済論集、第181巻第2号、2008年2月)
- (4) 妹尾芳彦「賃貸マンション市場は分割できるか—単身世帯用と2人あるいは2+1人世帯用に関する杉並区のマクロデータによる計量経済分析—」(土地総合研究 2018年秋号)

[せのお よしひこ]

[(一財)土地総合研究所 研究顧問]

第6表 独居率(%)の将来推計

男	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
15～19歳	7.1	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
20～24歳	30.2	30.2	30.2	30.2	30.2	30.2
25～29歳	30.6	31.3	31.1	31.2	31.3	31.4
30～34歳	21.9	23.1	23.5	23.5	23.6	23.8
35～39歳	17.5	18.6	19.2	19.6	19.6	19.6
40～44歳	17.1	17.0	18.1	18.5	18.8	18.7
45～49歳	18.1	17.7	18.2	19.1	19.6	19.8
50～54歳	18.2	19.5	19.4	19.7	20.5	20.9
55～59歳	17.8	20.4	21.8	21.7	22.0	22.8
60～64歳	17.4	19.5	21.9	23.4	23.3	23.5
65～69歳	16.0	18.2	20.2	22.4	23.9	23.9
70～74歳	13.5	15.9	17.8	19.6	21.5	22.8
75～79歳	12.3	13.7	15.5	17.1	18.8	20.3
80～84歳	12.6	13.3	14.2	15.5	16.8	18.3
85歳以上	14.2	14.5	15.0	15.5	16.0	16.8
15歳以上総計	17.9	18.8	19.7	20.4	21.0	21.5
65歳以上(再掲)	14.0	15.5	16.8	18.2	19.7	20.8
75歳以上(再掲)	12.8	13.8	15.0	16.1	17.1	18.4
女	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
15～19歳	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
20～24歳	23.3	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1
25～29歳	20.6	20.9	20.8	20.7	20.7	20.7
30～34歳	13.4	13.8	13.9	13.9	13.8	13.8
35～39歳	9.9	10.6	10.9	11.0	11.0	11.0
40～44歳	8.9	9.8	10.2	10.4	10.6	10.6
45～49歳	9.3	10.5	11.1	11.5	11.7	11.9
50～54歳	10.1	11.4	12.5	13.0	13.4	13.6
55～59歳	10.9	12.6	14.0	15.0	15.5	15.9
60～64歳	12.7	13.9	15.6	17.1	18.1	18.6
65～69歳	16.0	16.1	17.2	18.8	20.2	21.2
70～74歳	20.0	19.8	19.9	20.8	22.3	23.6
75～79歳	25.2	25.0	24.9	25.0	25.7	26.8
80～84歳	29.1	29.1	29.0	28.7	28.6	29.0
85歳以上	22.9	24.4	24.8	24.8	24.8	23.9
15歳以上総計	15.3	16.3	17.2	17.9	18.4	18.9
65歳以上(再掲)	21.8	22.4	23.2	23.9	24.3	24.5
75歳以上(再掲)	25.6	25.9	26.0	26.1	26.0	25.8

(備考) 社会保障・人口問題研究所の公表資料による。

第7表 未婚率(%)の将来推計

男	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
15～19歳	99.6	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
20～24歳	95.3	95.3	95.2	95.3	95.4	95.5
25～29歳	74.6	75.4	75.0	75.2	75.5	75.9
30～34歳	49.8	50.1	51.1	51.1	51.4	52.1
35～39歳	37.3	37.9	38.1	38.9	39.0	39.4
40～44歳	31.8	31.2	32.5	32.7	33.5	33.5
45～49歳	27.4	27.9	28.1	29.6	30.0	30.8
50～54歳	22.1	25.5	26.1	26.3	27.7	28.1
55～59歳	17.8	20.8	23.9	24.5	24.8	26.1
60～64歳	14.8	16.5	19.4	22.4	23.0	23.2
65～69歳	10.3	13.5	15.1	17.8	20.7	21.2
70～74歳	5.9	9.1	12.0	13.5	16.0	18.7
75～79歳	3.5	5.1	7.9	10.5	12.0	14.3
80～84歳	2.2	3.0	4.4	6.9	9.4	10.7
85歳以上	1.3	1.6	2.1	3.0	4.7	6.3
15歳以上総計	33.3	33.5	33.9	34.3	34.7	35.1
65歳以上(再掲)	5.9	7.6	9.0	10.8	13.0	14.9
75歳以上(再掲)	2.6	3.5	5.3	7.0	8.4	10.2
女	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
15～19歳	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
20～24歳	91.7	90.8	90.7	90.7	90.7	90.7
25～29歳	63.1	63.3	62.7	62.6	62.6	62.6
30～34歳	36.6	35.4	35.7	35.5	35.4	35.4
35～39歳	25.4	25.3	24.7	25.1	25.0	24.9
40～44歳	20.5	20.8	20.9	20.6	21.1	21.1
45～49歳	17.1	18.8	18.9	19.0	18.9	19.4
50～54歳	12.6	16.2	17.9	18.0	18.1	17.9
55～59歳	8.8	12.1	15.6	17.2	17.4	17.4
60～64歳	6.6	8.4	11.6	15.0	16.6	16.7
65～69歳	5.6	6.3	8.1	11.2	14.4	15.9
70～74歳	4.5	5.3	6.1	7.8	10.8	14.0
75～79歳	4.0	4.4	5.2	5.9	7.6	10.5
80～84歳	4.0	3.8	4.2	4.9	5.6	7.2
85歳以上	3.6	3.4	3.2	3.3	3.7	4.1
15歳以上総計	24.0	23.9	24.1	24.3	24.6	24.9
65歳以上(再掲)	4.5	4.7	5.2	6.3	7.9	9.9
75歳以上(再掲)	3.9	3.8	4.2	4.5	5.2	6.5

(備考)第6表に同じ。