



# MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 51

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ

## 賃貸市場における高齢者入居の今後

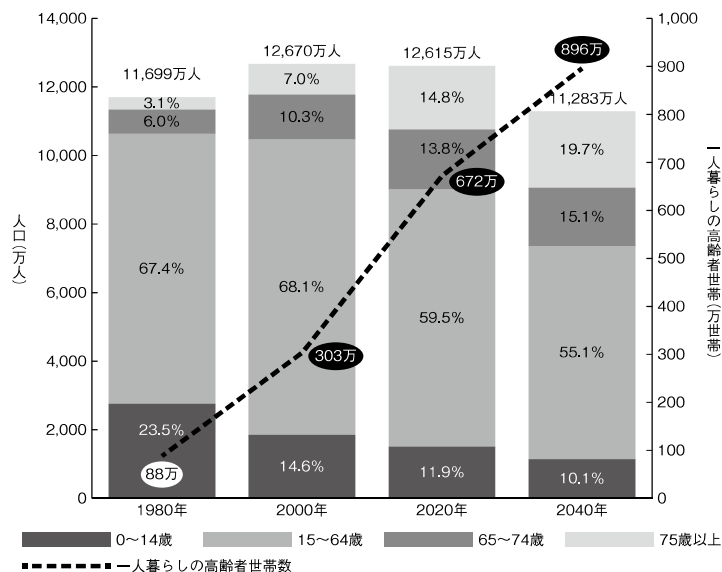
現在は学生や若手社会人が主な顧客層となっている30㎡以下の賃貸マンションについて、今後の人口動態などから高齢者が新たな顧客層になりえるか、さまざまなデータから検証した。

### 2040年に高齢者の一人暮らしは約900万世帯に

まず現状について、人口推移や一人暮らしの高齢者世帯数などのデータから今後の社会動向を確認してみた(図表1)。

国立社会保障・人口問題研究所によると、人口は2000年をピークに減少に転じており、20年では微減、40年には総人口は約1億1千万人台とピーク時から1割近く減少する見込みとなっている。また、65歳以上の割合は、00年で17.3%、20年で28.6%。そして40年には34.8%となることが予想されている※1。一人暮らしの高齢者世帯も00年には303万世帯だったところ、20年に672万世帯に、40年には896万世帯になると推計されている※2。

図表1 人口動態と年代別人口比および一人暮らしの高齢者世帯数



※1 人口動態年代別人口：2020年以前は総務省「国勢調査」、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果  
 ※2 一人暮らしの高齢者世帯数：2020年以前は総務省「国勢調査」、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の詳細推計(全国推計)(2018年推計)」による世帯数

## 東京都の高齢者相談可能な賃貸物件は3%以下

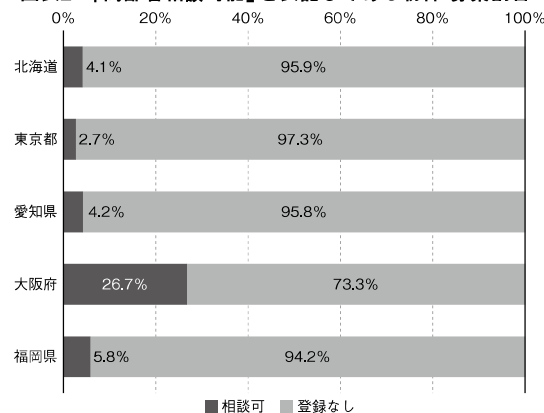
今後は全体の人口は減少する中、高齢者向けの賃貸需要が増加していくと考えられる。すでに不動産店からは「古いアパートの取り壊しが多くなり立ち退きで高齢者が増えた」といった声が散見された。しかし、「高齢者の住み替えを希望する案件があったが、希望する階や設備の条件が合わなかった」など、高齢者の需要を受け入れる物件が少ないという状況がみられる。

そこで、現状の高齢者向けの募集状況はどうなっているかを「不動産情報サイト アットホーム」で募集された30㎡以下の賃貸マンションから見てみた。

「高齢者相談可能」として募集されている物件の割合を主要5都道府県で見たとところ、大阪府が唯一2桁台の26.7%で、他エリアに比べ相談可能な物件が多かった。一方、他のエリアでは福岡県で5.8%、北海道および愛知県は4%前半、東京都は2.7%であり、「高齢者相談可能」と表記していても対応できる物件はあるだろうが、それを踏まえた上でも低水準にある(図表2)。

この割合は民間の募集物件であり、住宅確保要配慮者専用住宅、サ高住などの高齢者施設、公団・公営住宅などは含まれていないため、市場全体の高齢者に対応可能な賃貸物件として見た場合、低めに出ている可能性もあるが、どのエリアでも高齢者への貸し出し可能物件の増加が望まれる状況となっている。

図表2 「高齢者相談可能」と表記してある物件 募集割合



※「不動産情報サイト アットホーム」で募集された物件情報を元に、2023年12月の30㎡以下の賃貸マンション募集物件情報から高齢者相談可能として登録されている物件数割合を算出

担当者は  
こう見る!



## 高齢者が抱えるリスクは各種支援制度で回避

高齢者の場合、孤独死や支払い能力などの不安がある。しかし、そうしたリスクに対しては各種見守りサービスや住宅セーフティネット制度、地方公共団体独自の高齢者向け補助などが充実してきており、それらを上手く活用することである程度回避できるようになってきている。また、高齢者は移動が少なく長期の入居を見込める利点もある。

将来的に人口が減少し賃貸市場自体が縮小していく中、先んじて今後の顧客層としての高齢者に向けた物件の準備を行っていくことも一案ではないだろうか。

(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

## [アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

