

単身者、これからの住まい方

インタビュー（2012年12月6日）

高齢化や未婚率の上昇とともに、単身世帯の増加が見込まれています。今後、住まいに対するニーズや住宅サービスはどのように変化していく、私たちはそれに対応に取り組んでいる、三井不動産株式会社 賃貸住宅事業部の清水朝一統括にお話をうかがいました。

住まいに関する意識と世帯構造の変化

——最近の住環境や意識の変化について、どのように捉えていますか。

まず需要面では、「サステイナビリティ（持続可能性）に対する関心の高まり」が挙げられます。リーマンショックや東日本大震災等を経て、「安全・安心」や「環境共生」に対する意識が強くなっています。具体的には自家発電設備を導入した戸建住宅や備蓄倉庫、カーシェアリングなどを導入したマンションが増えています。震災による帰宅難民化を経験し、「通勤距離の長さ」「リスクの一つ」という考えも強くなっているようです。

また、生活者が将来の有事に備えておくこ

との重要性に改めて気づき、「つながりや絆」に目を向けています。特にマンション居住者の場合、地域コミュニティとのつながりの有用性が今まで以上に認識されつつあります。

一方、供給面を見ると、既築マンションのストック（在庫）が分厚くなり、都心をはじめとして、既存（中古）住宅市場が拡大しつつあります。マンションの仕様も向上し、永住するのに十分な品質を持った既存住宅が増えています。リフォームへの理解も深まってきており、昔に比べれば都心居住のコストはかなり低くなっています。

また、少子高齢化の影響で「世帯の小家族化」が進んでいます。東京都では、すでに全世帯の約4割を「単身世帯」が占

清水 朝一

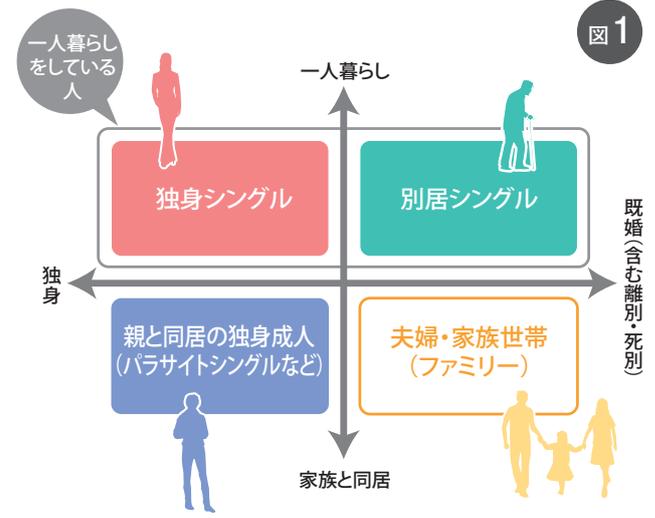
しみず ともかず

三井不動産株式会社
賃貸住宅事業部
企画運営グループ 統括

■プロフィール

1993年三井不動産株入社。ユニバーサルデザインを追求した分譲マンション「パーク・ハイム豊中緑地公園」や介護支援事業「ケアデザイン」などを担当後、S&E総合研究所にて「高齢化と住まい」や「長寿命化とライフプラン」などの調査研究に取り組む。現在は賃貸住宅事業部にて、単身者・シニア向けの商品・サービス企画を担当。





めています。こうした小家族の増加は、ネットスーパーの普及や自動車保有率の低下など消費行動にも影響を与えていると考えられます。

単身者を理解するための3つの視点

— そのような単身者を、住まいという観点からどのようにとらえていますか。

単身者 (single) という言葉の使われ方には、「一人暮らしをしている人 (living alone)」という居住形態を示す場合と、「独身の人 (unmarried)」という婚姻状態を示す場合があります (図1)。

一般的に、「住まい」という視点から見た単身者は、「一人暮らしをしている人」を指し

ます。例えば、親元から離れて暮らす若者をはじめ、広義には、単身赴任者や、伴侶死別後の独居高齢者なども含まれますが、彼らは「独身の人」ではありません。

反対に、親と同居している「独身」の成人 (いわゆるパラサイトシングル) は「一人暮らしをしている人」ではありません。

このように単身者は、居住形態と婚姻状態が混同されがちですが、ここでは一人暮らしをしている人を単身者としてお話しします。

また、単身者といっても多様ですので、次の3つの視点から理解することにします。

第一に、「性別」によって「一人暮らし」に求めるものが異なります。例えば、三井不動産グループが実施したアンケート等によると、女性の場合、セキュリティを重視する意見が圧倒的に多くなっています。

第二に、年代や「ライフステージ」によっても嗜好は異なります。一般に、30代になると持ち家購入意欲が、70代以降になると生活支援や介護などへの関心が高まります。

図2は、ライフステージの節目を「35歳」「50歳」「65歳」「80歳」と15年刻みで設定したものです。「若年期 (34歳)」では、全体の約7割を占める未婚者が、住まいを結婚までの仮住まいと考えて借家するケースが多くなっています。家賃が高かったり居室面積が狭かったりしても「通勤利便性」の優先度を高く考える傾向があります。

図2 年代別にみた5つのライフステージ

若年期 (~34歳)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 就学や就業・転職等を機に、親世帯から分離・独立する年代 ■ 未婚・独身など「単身」が70%以上を占め、借家率も70%以上と高い
中間期 (35~49歳)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 家計収入が安定し、家族や資産形成が進む年代 ■ 晩婚化などを背景に、「単身 (38%)」と「夫婦と子 (37%)」とがほぼ拮抗
壮年期 (50~64歳)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子育てが一段落し、仕事をリタイアするまでの準備期間の年代 ■ ミドルと同様に、「単身 (32%)」と「夫婦と子 (32%)」がほぼ拮抗
成熟期 (65~79歳)	<ul style="list-style-type: none"> ■ リタイアにより可処分所得は減少するが、「可処分時間」は大い年代 ■ 年金中心のためキャッシュフローは低い、持家率は高い <p style="text-align: right; background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">企業の定年は65歳に延長</p>
不安期 (80歳~)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 健康状態の変化により日常生活に何らかのサポートが必要な年代 ■ 活動期同様にキャッシュフローは低い、相続資産などストックは多い <p style="text-align: right; background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">平均寿命は男性79歳、女性86歳</p>

「中間期 (35~49歳)」は、家計収入が安定し、家族や資産形成が進むステージですが、近年は晩婚化により「単身」と「夫婦と子」がほぼ拮抗しています。住まい選択では、「持ち家か賃貸住宅か」に悩む時期でもあります。最近では、生活利便性などで我慢をせずに相応の家賃を払う積極的賃貸派も増えています。

「壮年期 (50~64歳)」 「成熟期 (65~79歳)」 「不安期 (80歳~)」 という、いわゆるシニア層

(出所)「平成22年国勢調査 (東京都)」より作成

では、今後単身者の増加が予想されています。第三に、「経済条件（状況）」です。年齢が上がるほど、フローとしての年収だけでなく、ストックとしての金融資産、住宅資産などに差がついてきます。

増えていく単身世帯の行動に注目を

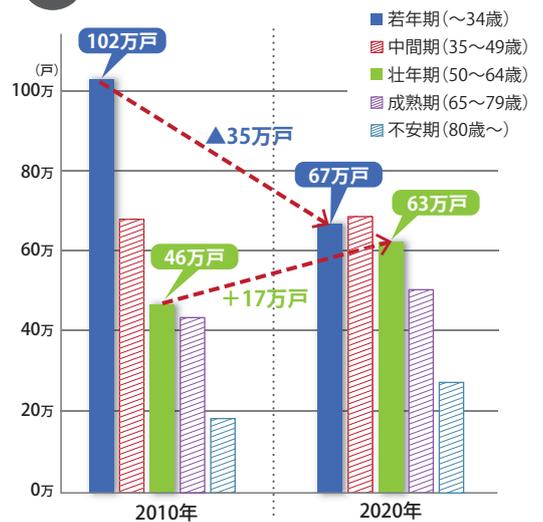
——具体的に単身者は今後、どのように推移していくのでしょうか。

図3は東京都の単身世帯の年代別の変化を推計したのですが、少子化の影響により、2010年に102万戸だった「若年期」の単身世帯は10年後の2020年には63万戸へと大幅に減少し、代わって、「壮年期」より上の年代で大幅に増加します。

ただし、男女の平均寿命差の影響からか、男性は「成熟期」の増加人数が多い一方、女性の場合、伴侶と死別する「不安期」で大幅に増えるのが特徴的です(図4)。

50代以上の単身世帯では、男性単身よりも女性単身の持ち家率の方が高くなっています(図5)。理由は現在調査中ですが、次のような仮説を立てています。終身雇用を守られた男性単身者の場合、定年後は退職金を基にして柔軟な人生設計を持っている。一方で、終身雇用の恩恵を受けにくかった女性単身の場合は早目に持ち家を取得して(早目に返済を完了して)、老後の不安を払

図3 年代別単身世帯数の変化(推計値)
(東京都)



(出所)2010年は「平成22年度国勢調査」より作成
2020年は「日本の世帯数の将来推計(2009年12月推計)」より作成

拭しておきたいと考えているのではないのでしょうか。

もしこの仮説がある程度の射を射ているならば、今後男性も雇用状況の不安定化の影響で、若い世代の持ち家率が上がっていくかもしれません。最近、タワーマンションなどで40～50㎡台のコンパクトタイプの部屋が供給されるようになっていきます。投資目的だけでなく、そのような単身者の実需での購入、あるいは中古物件のリフォーム事例なども増えていくと思います。

一方、30～40代の単身者は賃貸住宅に長く住んでいる人が多いようですが、賃貸⇔仮住まいなので多少の不便是やむを得ないと考えていた人たちの中に、「我慢せずにもう少し

よくするために多少のコスト増加も受け入れよう」と考える人が増えてきているようです。

総務省統計局『平成21年全国消費実態調査』によれば、「若年勤労単身世帯」の自動車購入や外食・被服購入等の消費シェアが減少し続けるなかで、なぜか所得に占める住居費支出割合は増え続けています。これもあくまで仮説ですが、通勤時間の軽減による可処分時間の確保や「家飲み」などコミュニケーション機会の向上の対価として、利便立地の賃貸住宅が評価されているのかもしれない。

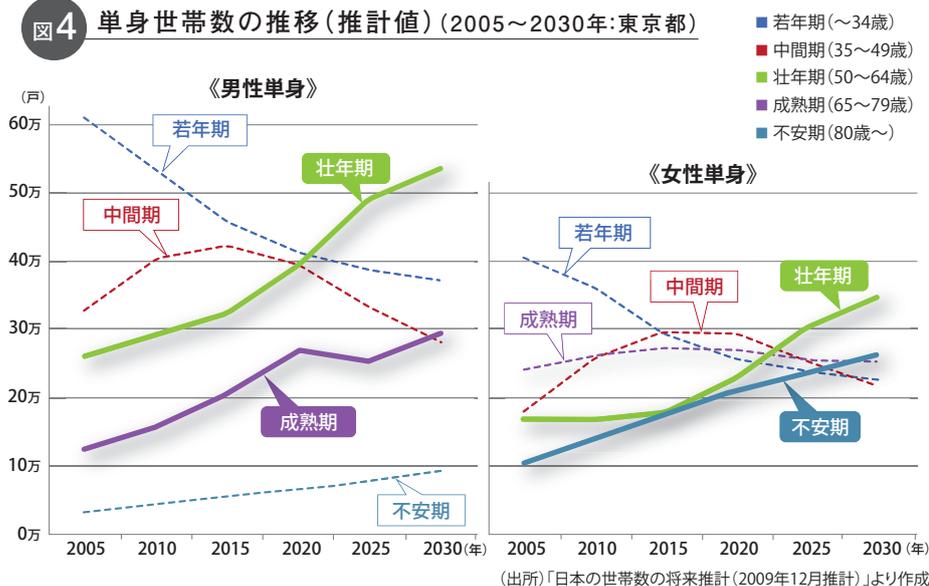
また住宅購入をする場合、「貸したらどれくらいになるのか」など投資利回りを意識しながら購入する賢い住宅選択も若い人の中で増えていると感じています。

多様な発展が期待される 単身者向け住宅サービス

——単身者の多様なニーズに対して、住まいの供給はどう変化していくのでしょうか。

女性は暮らす上での豊かさへのこだわりが強いいため、当社が提供しているマンションでは、キッチンや収納スペース、セキュリティなどを充実させています。反対に男性の場合は家で過ごす時間が比較的短いため、屋内の設備よりもむしろ、立地、駐車場の有無、資産価値、かつこよさなどに関心を示すようです。

図4 単身世帯数の推移(推計値)(2005~2030年:東京都)



シェアハウスの女性フロアなども注目されていて、コミュニティ形成に向けた、社宅・寮のリノベーションなども増えていくと予想しています。

現在、各社が取り組んでいるものとして、住宅に対するサービスの付加があります。例えば、ホームセキュリティを力を入れて安心という価値を強調している会社や、地域の商店街と提携して様々なデリバリーサービス

(出前やクリーニングの引き取りお届けなど)を行い、きめ細かい利便性提供を試みる会社が出てきています。

当社でも慶應義塾大学スポーツ医学研究センター、(株)タニタと連携して、今年1月から都心マンション居住者向け健康サポートサービス「パーソナル・ヘルス・デザイン・プログラム」を始めました。これは、マンションの共用部に看護師資格をもった(株)タニタのP.H.D.コンサルタントが常駐し、個々の居住者のニーズに合わせて運動方法や食生活の指導を行い、効果的な健康増進をサポートするオーダーメイドのサービスです。

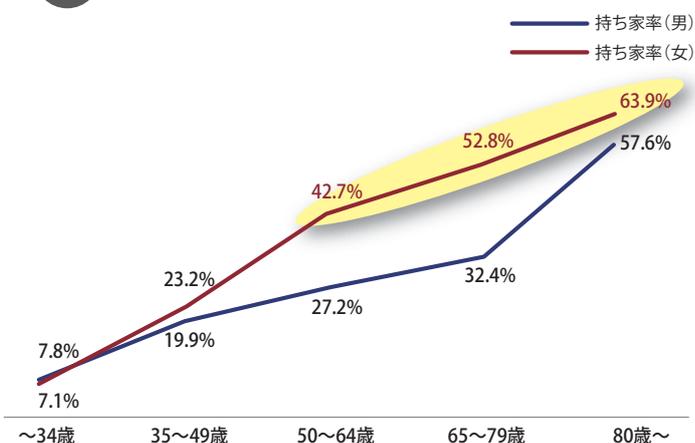
現在のところ、賃貸住宅居住者が主な対象ですが、徐々に分譲住宅にも広がっていきたく考えています。

——単身者の意識や行動が変わることによって、住まい全体にはどんな影響があるのでしょうか。

シニア層の多くは、子育てに適したファミリータイプ住宅を保有していることから、そのミスマッチを解消する動きが広がるでしょう。例えば、自分たちだけでは広すぎる家を若いファミリーに譲つて、狭いけれどももっと便利な都心のマンションに移り住む。このような動きが広がれば、住宅市場も変わるのではないかと予想しています。

特に単身者の場合は、広い家に無理に住み続けるよりも、貸す方が合理的です。現

図5 単身世帯の男女別年代別持ち家率(東京都)



(出所)「平成22年国勢調査(東京都)」より作成

在多数を占めているシニア層が保有する持ち家資産を有効に活用するための政策的支援は、これからの日本の住生活を向上させるために必要なことだと思います。

また生活者の視点からは「人生90年」のライフプランを想定しながら、柔軟に「住まい」を「不動産」として活用していく知恵が求められます。ファミリータイプだけでなく、単身者向けのコンパクトな持ち家も「自ら住んだり」「老後は若い人に貸したり」できるからです。その際には、「家賃収入が私的年金になる」という発想を持つことも重要です。

CEL