

東京 23 区の「高齢者世帯」数予測から見る民営借家需要

1.はじめに

東京都の発表による 2026 年 1 月 1 日時点の 23 区の総人口は 9,796,723 人で、前年同月に比べ 66,171 人の増加であったが、同時点の世帯数は 5,600,989 世帯で 73,594 世帯の増加となり、増加数では世帯数の増加が人口の増加を上回った。将来の借家需要を見通すにあたっては、人口よりも世帯数の予測が密接に関連すると考えられるが、世帯のうち賃貸を指向する世帯の比率は家族構成やその年齢構成によっても大きく異なる。一般的には年齢が上がるにつれて持家率が高くなる傾向があると考えられるので、高齢化が進む中では、世帯数の増加がそのまま借家需要の増加に結びつくとは限らない。

表 1 は 2020 年の国勢調査による東京 23 区全体の世帯の類型別に、世帯数を示している。2020 年時点では年齢を区分しない一般世帯総数の過半数が単独世帯であるが、世帯主が 65 歳以上の世帯では、単独世帯の比率は半数に届いていない。ただし、世帯主が 65 歳以上の世帯で民営借家率を比較すると、単独世帯は 28.4%であり、他の類型の世帯よりも高くなっている。そのため、民営借家に住んでいて世帯主が 65 歳以上の世帯のうち、単独世帯は 163,603 世帯で 68.0%を占めており、今後の高齢化を考えると、注目に値するマーケットと言えよう。

表 1 東京 23 区の世帯の類型別の民営借家世帯の状況 (単位:世帯)

世帯の類型	世帯数		民営借家世帯数		
	年齢区分	世帯主が	年齢区分	世帯主が	同左民営借家率 (%)
	なし	65 歳以上	なし	65 歳以上	
親族のみの世帯	2,359,065	738,122	578,169	74,324	10.1
核家族世帯	2,218,797	678,461	550,236	69,483	10.2
夫婦のみの世帯	803,692	363,732	232,377	36,241	10.0
夫婦と子供から成る世帯	1,056,918	177,623	224,174	16,260	9.2
男親と子供から成る世帯	51,151	26,066	11,774	3,631	13.9
女親と子供から成る世帯	307,036	111,040	81,911	13,351	12.0
核家族以外の世帯	140,268	59,661	27,933	4,841	8.1
非親族を含む世帯	61,440	8,010	41,681	2,614	32.6
単独世帯	2,786,593	576,552	1,705,828	163,603	28.4
不詳	1,340	0	467	0	
一般世帯総数	5,208,438	1,322,684	2,326,145	240,541	18.2

出所:総務省「国勢調査」(2020 年)より筆者作成

注:網掛け部分は後述の国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」の予測対象

なお、世帯数は需要側の要因であるが、地域によっては、公営の借家の存在が大きいという供給側の要因も重要である。本稿は、東京 23 区の区ごとのこれらの事情も考慮して、世帯主が 65 歳以上の特定の世帯類型の世帯数の長期的な予測に基づく借家需要の予測を試みる。

2. 「高齢者世帯」数の予測

2.1 予測対象と方法の選択

本稿では世帯数の予測として、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」(URL: <https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/cohort-v3>) を用いた計算結果を加工する。本ツールは小地域(町丁)レベルの予測も可能であるが、今回は 23 区レベルに集計した予測結果を用いる。本ツールで予測可能な数値は、2050 年までの 5 年ごとの男女別 89 歳までの 5 歳ごとと 90 歳以上の人口・総世帯数、高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみ世帯数・高齢者単独世帯数である。したがって、世帯数については表 1 の網掛けした部分のみの予測結果が利用可能で、その他の世帯数は入手できない。入手不可能な世帯数については人口構成の予測結果から独自に予想することも考えられるが、今後の課題とする。また、本ツールで予測する際に人口予測手法とパラメータの選択が必要になるが、今回は区ごとに集計された数値を使用することを考えて、「コーホート要因法」と「社人研のパラメータ」¹を選択している。

なお、本稿では簡略化のため、65 歳以上を高齢者と呼ぶことがある。また、「高齢者世帯」という用語は、例えば厚生労働省の「国民生活基礎調査」では「65 歳以上の者のみで構成するか、又はこれに 18 歳未満の者が加わった世帯」²と定義されているが、本稿では前述のツールで予測結果が利用可能で分析対象としている「高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみ世帯」を指すことにする。したがって、厚生労働省の定義とは異なる。

2.2 総世帯数予測結果

表 2 は国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果を区ごとに集計したものである。表 2 を見ると、すべての区で 2050 年の総世帯数は 2025 年よりも増加しているが、表中に下線のある数値は区ごとのピークが 2050 年以前のもので、2040 年にピークとなる区は練馬区と江戸川区の 2 区であり、2045 年にピークを迎える区は 9 区となり、合計 11 区がピークアウトの兆しを示している。23 区全体としては、2050 年は 2045 年と比較して、ほぼ横ばいと言えよう。

なお、社人研の『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)－令和 2(2020)～32(2050)年－[令和 6(2024)年推計]』³には、都道府県別の世帯主の年齢 5 歳階級別 家族類型別一般世帯数は掲載されているが、23 区別の世帯数は掲載されていない。

¹ 「社人研」とは国立社会保障・人口問題研究所の略称である。

² 2023(令和 5)年以前の定義では「65 歳以上の者のみで構成するか、又はこれに 18 歳未満の未婚の者が加わった世帯」

表 2 23 区の総世帯数予測（単位：世帯数）

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年
千代田区	39,574	42,091	44,175	45,725	46,615	47,069
中央区	100,957	107,062	112,907	117,694	120,589	121,907
港区	155,299	165,579	174,585	181,495	185,707	187,909
新宿区	237,061	244,212	250,129	253,920	<u>254,542</u>	253,367
文京区	143,306	149,624	155,512	159,737	161,688	162,427
台東区	131,551	137,950	143,455	147,933	150,834	152,324
墨田区	154,919	160,322	164,743	168,392	170,452	170,907
江東区	284,494	297,473	308,243	316,199	320,983	323,191
品川区	247,041	258,845	268,659	275,914	279,599	280,610
目黒区	159,061	163,723	167,960	170,804	<u>171,759</u>	171,398
大田区	414,404	426,766	436,860	443,042	<u>444,372</u>	443,128
世田谷区	506,576	525,321	541,282	551,052	<u>553,985</u>	553,630
渋谷区	157,051	163,823	169,761	174,249	176,423	176,871
中野区	219,941	225,599	230,897	234,755	<u>235,774</u>	234,901
杉並区	346,016	357,191	367,829	375,464	<u>378,065</u>	377,615
豊島区	194,923	203,751	210,347	214,802	216,475	216,723
北区	195,489	199,833	203,551	206,226	<u>206,968</u>	206,565
荒川区	115,576	120,007	123,767	126,527	127,993	128,670
板橋区	328,092	336,654	344,106	349,203	<u>351,082</u>	350,952
練馬区	393,372	398,900	402,579	<u>404,052</u>	402,822	399,990
足立区	360,325	371,634	380,390	386,219	389,294	390,214
葛飾区	224,256	228,699	232,082	234,002	<u>234,174</u>	233,094
江戸川区	342,283	350,557	355,877	<u>358,394</u>	357,830	355,082
23 区合計	5,451,567	5,635,616	5,789,696	5,895,800	5,938,025	5,938,544

出所：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）」を用いた計算結果を、筆者により集計して作成

2.3 高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみ世帯数予測結果

表 3 は高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみ（すなわち、本稿で定義している「高齢者世帯」）の世帯数予測である。表 3 を見ると、すべての区で 2050 年に向けて増加しており、23 区合計では 2050 年に 1,548,414 世帯となり、2025 年と比べ 502,062 世帯の増加で総世帯数の 486,977 世帯の増加を上回っており、世帯の高齢化が予測されていることがわかる。

表 3 23 区の高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみの世帯数予測 (単位:世帯数)

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年
千代田区	5,900	6,600	7,524	8,683	9,711	10,578
中央区	14,488	17,156	20,803	24,929	28,206	30,677
港区	24,802	28,145	32,923	38,337	42,525	45,681
新宿区	39,807	42,185	46,499	52,056	56,035	58,736
文京区	24,609	26,909	30,367	34,557	38,065	40,617
台東区	24,528	26,055	29,243	33,441	36,767	39,353
墨田区	28,143	29,284	31,993	35,991	38,903	41,081
江東区	57,043	60,684	67,675	77,089	83,894	88,749
品川区	44,054	47,315	52,804	59,865	65,369	69,590
目黒区	26,586	28,039	30,533	33,465	35,750	37,223
大田区	82,225	87,402	96,221	106,844	113,526	117,819
世田谷区	94,900	104,515	118,137	132,471	143,461	150,942
渋谷区	25,637	28,010	31,806	36,230	39,859	42,370
中野区	36,828	39,429	43,806	49,076	53,055	55,931
杉並区	63,051	68,286	76,579	86,393	93,875	99,045
豊島区	32,201	33,614	36,546	40,417	43,524	45,777
北区	43,018	43,790	46,298	50,454	53,574	55,827
荒川区	24,409	25,180	27,110	30,198	32,481	33,935
板橋区	68,611	72,066	78,168	86,526	92,398	96,249
練馬区	82,551	85,913	91,611	97,376	100,050	101,265
足立区	84,210	88,944	97,756	109,036	116,145	120,293
葛飾区	50,472	53,124	57,546	63,256	66,451	67,958
江戸川区	68,279	73,439	82,128	91,917	96,753	98,718
23 区合計	1,046,352	1,116,084	1,234,076	1,378,607	1,480,377	1,548,414

出所:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果を、筆者により集計して作成

2.4 高齢者単独世帯数予測結果

次に、高齢者単独世帯数(すなわち一人暮らしの高齢者世帯数)の予測結果を表 4 に示す。表 3 と同様にすべての区で 2050 年まで増加トレンドとなっており、23 区全体では 2050 年に 1,120,796 世帯と予測され、2025 年と比べ 428,293 世帯の増加であり、数値的には高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみの世帯数の増加の大半を占めている。

表 4 の最下行は、高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみの世帯数に占める単独世帯数比率を高齢者単独世帯比率として示しており、2025 年の 66.2%から 2050 年には 72.4%へと徐々に増加している。なお、この比率の分母は高齢者が世帯主の世帯数全体ではないことに注意が必要であり、表 1 から 2020 年の値を求めると、61.3%である。

表 4 23 区の高齢者単独世帯数予測

(単位:世帯数)

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年
千代田区	3,760	4,321	5,068	5,967	6,776	7,491
中央区	9,463	11,522	14,418	17,726	20,423	22,560
港区	16,725	19,415	23,305	27,658	31,070	33,777
新宿区	29,047	31,357	35,241	40,055	43,512	45,919
文京区	16,654	18,622	21,574	25,039	27,967	30,154
台東区	17,589	19,081	21,923	25,487	28,300	30,514
墨田区	18,526	19,800	22,245	25,516	27,910	29,732
江東区	36,138	39,605	45,365	52,698	58,147	62,264
品川区	29,947	32,861	37,617	43,452	47,993	51,575
目黒区	17,001	18,403	20,611	23,039	24,889	26,195
大田区	54,145	59,043	66,724	75,505	81,172	85,058
世田谷区	58,425	65,587	76,029	87,103	95,866	102,419
渋谷区	18,110	20,221	23,519	27,272	30,321	32,517
中野区	25,562	27,907	31,653	35,978	39,207	41,586
杉並区	41,376	45,629	52,270	59,899	65,822	70,211
豊島区	22,950	24,438	27,163	30,476	33,106	35,081
北区	29,196	30,369	32,880	36,452	39,072	40,984
荒川区	16,575	17,547	19,392	22,017	23,972	25,256
板橋区	46,318	49,866	55,529	62,667	67,661	71,102
練馬区	51,941	55,503	60,776	65,722	68,389	70,203
足立区	56,787	61,590	69,317	78,500	84,474	88,261
葛飾区	32,483	35,080	39,038	43,771	46,569	48,091
江戸川区	43,785	48,486	55,770	63,603	67,728	69,846
23 区全体	692,503	756,253	857,427	975,602	1,060,346	1,120,796
高齢者単独世帯比率(%)	66.2	67.8	69.5	70.8	71.6	72.4

出所:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果を、筆者により集計して作成

2.5 高齢者が世帯主の夫婦のみ世帯数予測結果

高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯数は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」の出力にはないが、式 1(すなわち、表 3 の各世帯数から表 4 の各世帯数を差し引いたもの)により求めて表 5 に示す。

高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯数

$$= \text{高齢者が世帯主の単独及び夫婦のみの世帯数} - \text{高齢者単独世帯数} \quad (\text{式 1})$$

表 5 のように 23 区全体では増加が続いているが、その勢いは表 4 の高齢者単独世帯数

よりも弱く、特に練馬区、葛飾区と江戸川区では僅差で 2045 年をピークとして 2050 年には減少が予想されている。

表 5 23 区の高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯数予測（単位：世帯数）

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年
千代田区	2,140	2,279	2,456	2,716	2,935	3,087
中央区	5,025	5,634	6,385	7,203	7,783	8,117
港区	8,077	8,730	9,618	10,679	11,455	11,904
新宿区	10,760	10,828	11,258	12,001	12,523	12,817
文京区	7,955	8,287	8,793	9,518	10,098	10,463
台東区	6,939	6,974	7,320	7,954	8,467	8,839
墨田区	9,617	9,484	9,748	10,475	10,993	11,349
江東区	20,905	21,079	22,310	24,391	25,747	26,485
品川区	14,107	14,454	15,187	16,413	17,376	18,015
目黒区	9,585	9,636	9,922	10,426	10,861	11,028
大田区	28,080	28,359	29,497	31,339	32,354	32,761
世田谷区	36,475	38,928	42,108	45,368	47,595	48,523
渋谷区	7,527	7,789	8,287	8,958	9,538	9,853
中野区	11,266	11,522	12,153	13,098	13,848	14,345
杉並区	21,675	22,657	24,309	26,494	28,053	28,834
豊島区	9,251	9,176	9,383	9,941	10,418	10,696
北区	13,822	13,421	13,418	14,002	14,502	14,843
荒川区	7,834	7,633	7,718	8,181	8,509	8,679
板橋区	22,293	22,200	22,639	23,859	24,737	25,147
練馬区	30,610	30,410	30,835	31,654	<u>31,661</u>	31,062
足立区	27,423	27,354	28,439	30,536	31,671	32,032
葛飾区	17,989	18,044	18,508	19,485	<u>19,882</u>	19,867
江戸川区	24,494	24,953	26,358	28,314	<u>29,025</u>	28,872
23 区合計	353,849	359,831	376,649	403,005	420,031	427,618

出所：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果を、筆者により集計して作成

3.「高齢者世帯」の民営借家率

「高齢者世帯」による借家需要を予測するためには前節の「高齢者世帯」のうち、民営借家に住む世帯数を予測する必要がある。2020 年の国勢調査の結果から、世帯主の年齢階層別、世帯の家族類型別の住宅の所有の関係による世帯数を入手することができるので、高齢者が世帯主の単独世帯のうち、民営借家に住んでいる世帯の比率と、高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯のうち、民営借家に住んでいる世帯の比率を表 6 の左の 2 列に示す。右側の 2 列は同様の世帯が公

営等借家(国勢調査の「公営の借家」と「都市再生機構・公社の借家」の合計)に住んでいる世帯の比率である。これは、区によって公営等借家率が大きく異なるために参考として掲載している。

表 6 高齢者が世帯主の世帯の家族類型別借家率 (単位:%)

区	民営借家率		公営等借家率 (参考)	
	単独世帯	夫婦のみの世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯
千代田区	20.7	11.4	10.4	5.8
中央区	25.2	13.6	15.3	12.7
港区	22.6	12.7	16.3	10.1
新宿区	32.3	11.9	14.7	10.7
文京区	24.8	10.4	4.3	2.2
台東区	33.3	13.4	3.8	2.6
墨田区	29.5	10.9	15.8	15.4
江東区	16.2	5.3	34.6	25.6
品川区	30.3	11.3	8.5	6.4
目黒区	28.0	10.6	4.8	2.2
大田区	32.7	11.1	9.0	7.3
世田谷区	22.7	8.5	9.7	5.5
渋谷区	26.4	11.2	9.9	5.4
中野区	36.9	12.1	7.2	4.9
杉並区	28.2	9.0	6.0	3.2
豊島区	39.6	14.8	4.4	3.2
北区	25.3	8.3	29.7	24.3
荒川区	29.2	9.8	10.0	9.4
板橋区	29.2	9.9	21.1	15.6
練馬区	27.8	10.1	13.4	9.4
足立区	25.7	8.3	29.1	22.2
葛飾区	31.9	10.5	16.6	12.7
江戸川区	33.0	10.1	14.7	13.4
23 区全体	28.4	10.0	14.9	11.1

出所:総務省「国勢調査」(2020 年)より筆者算出

これらの民営借家率は 2020 年時点のものであり、将来はさまざまな要因で変動することが考えられるが、今回は区ごとの民営借家率が将来にわたって一定であると仮定して、式 2 により借家需要の予測値を各時点で区ごとに算出する。

$$\text{民間借家世帯数予測値} = \text{世帯数予測値} \times \text{民営借家率(2020 年国勢調査)} \quad (\text{式 2})$$

ただし、図1に示すように、特に高齢者単独世帯は、公営等借家率が高い区ほど民間借家率は低くなる傾向が見られるという逆相関の関係にある。今後の公営等借家の供給動向は政策的に決められるものであり、民間借家の予測にとって重要な要因であることに注意が必要である。

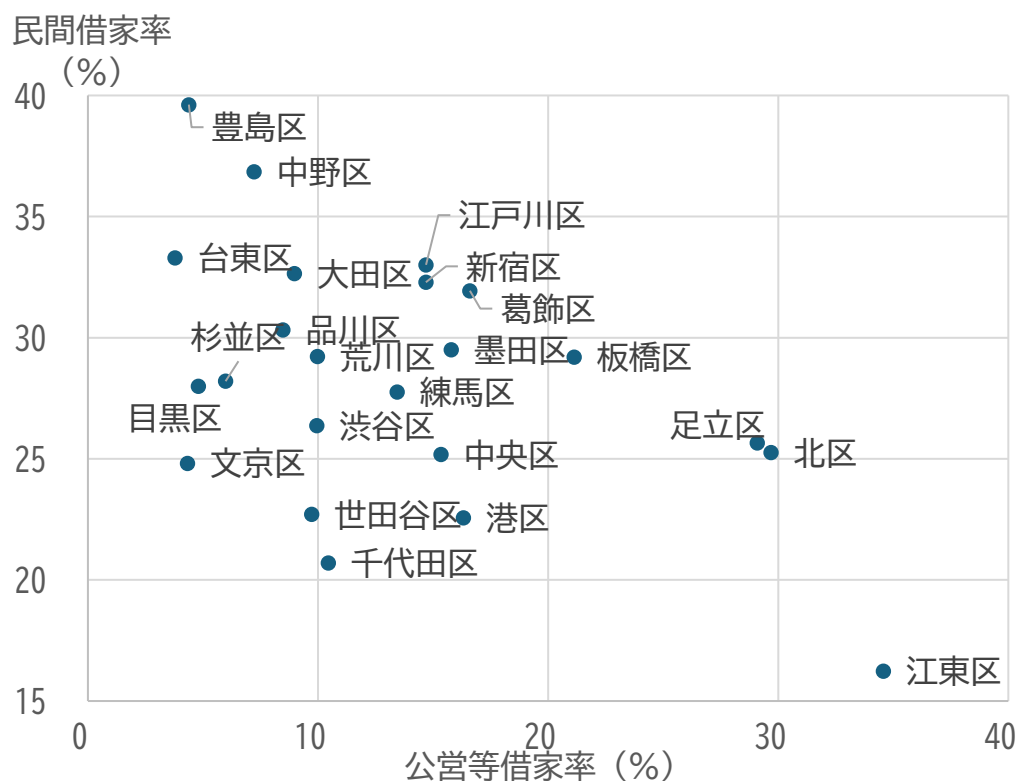


図1 23区の高齢者単独世帯に占める民間借家率と公営等借家率の分布
出所：総務省「国勢調査」(2020年)より筆者算出

4. 「高齢者世帯」の借家需要予測

表 7 は、式 2 により算出した高齢者単独世帯による借家需要の予測値である。表 4 の世帯数に、区ごとの定数を掛けているので、表 4 と同様に 2050 年まで増加が続いている。2025 年からの増加率では都心 3 区が約 2 倍と高率であるが、表 7 の最右列に示す増加数では大田区・世田谷区等のもとと世帯数の多い区が上位となっている。

表 7 23 区の高齢者単独世帯による借家需要予測 (単位:世帯数)

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2025 年比 増加数
千代田区	779	895	1,049	1,236	1,403	1,551	773
中央区	2,384	2,902	3,632	4,465	5,144	5,682	3,299
港区	3,775	4,382	5,260	6,243	7,013	7,624	3,849
新宿区	9,379	10,125	11,379	12,933	14,049	14,826	5,448
文京区	4,133	4,622	5,354	6,214	6,941	7,484	3,350
台東区	5,858	6,355	7,301	8,488	9,425	10,162	4,305
墨田区	5,465	5,841	6,562	7,527	8,233	8,771	3,306
江東区	5,868	6,431	7,366	8,557	9,442	10,110	4,242
品川区	9,081	9,965	11,407	13,177	14,554	15,640	6,559
目黒区	4,761	5,153	5,772	6,452	6,970	7,335	2,575
大田区	17,680	19,279	21,787	24,654	26,505	27,773	10,094
世田谷区	13,268	14,894	17,265	19,780	21,770	23,258	9,991
渋谷区	4,776	5,333	6,203	7,192	7,997	8,576	3,800
中野区	9,422	10,286	11,667	13,261	14,451	15,328	5,906
杉並区	11,670	12,869	14,742	16,894	18,564	19,802	8,133
豊島区	9,093	9,683	10,762	12,075	13,117	13,900	4,807
北区	7,376	7,672	8,306	9,209	9,870	10,353	2,978
荒川区	4,845	5,129	5,669	6,436	7,008	7,383	2,538
板橋区	13,526	14,562	16,215	18,300	19,758	20,763	7,237
練馬区	14,420	15,409	16,873	18,246	18,987	19,491	5,070
足立区	14,575	15,807	17,791	20,147	21,681	22,653	8,078
葛飾区	10,375	11,204	12,468	13,980	14,874	15,360	4,985
江戸川区	14,452	16,004	18,408	20,994	22,355	23,054	8,602
23 区合計	196,959	214,802	243,240	276,459	300,110	316,880	119,921

出所:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果および「国勢調査(2020 年)」をもとに筆者により算出

表 8 は、式 2 により算出した高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯による借家需要の予測値である。これも表 5 の世帯数に、区ごとに定数を掛けているので、表 5 と同様に練馬区、葛飾区と江戸川区では僅差で 2045 年をピークとして 2050 年には減少が予想されている。ただし表 7 と比較すると、全体的に増加の勢いは弱く、特に 2045 年から 2050 年に掛けてはほぼ横ばいとも言える。足元の世帯数も単独世帯に比べると少ないので、増加数も少なくなっており、借家需要全体に与える影響は単独世帯の方が大きいと予想される。

表 8 23 区の高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯による民営借家需要予測 (単位:世帯数)

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2025 年比 増加数
千代田区	245	261	281	311	336	353	108
中央区	685	768	870	981	1,060	1,106	421
港区	1,025	1,108	1,220	1,355	1,454	1,511	486
新宿区	1,278	1,286	1,337	1,425	1,487	1,522	244
文京区	828	863	915	991	1,051	1,089	261
台東区	928	933	979	1,064	1,132	1,182	254
墨田区	1,051	1,036	1,065	1,144	1,201	1,240	189
江東区	1,107	1,116	1,181	1,291	1,363	1,402	295
品川区	1,592	1,631	1,714	1,852	1,961	2,033	441
目黒区	1,015	1,021	1,051	1,104	1,151	1,168	153
大田区	3,114	3,145	3,271	3,475	3,588	3,633	519
世田谷区	3,085	3,292	3,561	3,837	4,025	4,104	1,019
渋谷区	846	876	932	1,007	1,073	1,108	262
中野区	1,365	1,396	1,472	1,587	1,678	1,738	373
杉並区	1,946	2,034	2,182	2,378	2,518	2,588	643
豊島区	1,372	1,361	1,392	1,475	1,545	1,587	214
北区	1,141	1,108	1,107	1,156	1,197	1,225	84
荒川区	765	745	753	798	830	847	82
板橋区	2,196	2,187	2,230	2,350	2,437	2,477	281
練馬区	3,077	3,057	3,100	3,182	<u>3,183</u>	3,123	45
足立区	2,265	2,259	2,349	2,522	2,615	2,645	381
葛飾区	1,887	1,893	1,942	2,044	<u>2,086</u>	2,084	197
江戸川区	2,476	2,522	2,665	2,862	<u>2,934</u>	2,919	443
23 区合計	35,287	35,895	37,569	40,192	41,904	42,683	7,396

出所:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果および「国勢調査(2020 年)」をもとに筆者により算出

表 9 23 区の「高齢者世帯」による民営借家需要予測 (単位:世帯数)

区	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2025 年比 増加数
千代田区	1,023	1,156	1,330	1,546	1,739	1,904	881
中央区	3,068	3,670	4,502	5,446	6,205	6,788	3,720
港区	4,800	5,490	6,481	7,598	8,467	9,135	4,335
新宿区	10,657	11,411	12,716	14,358	15,537	16,349	5,692
文京区	4,961	5,484	6,269	7,205	7,992	8,573	3,611
台東区	6,786	7,287	8,280	9,552	10,557	11,344	4,559
墨田区	6,516	6,877	7,627	8,671	9,434	10,011	3,495
江東区	6,975	7,547	8,547	9,848	10,805	11,512	4,538
品川区	10,673	11,596	13,121	15,029	16,515	17,673	7,000
目黒区	5,776	6,174	6,823	7,556	8,120	8,504	2,727
大田区	20,793	22,424	25,058	28,129	30,092	31,406	10,613
世田谷区	16,352	18,186	20,826	23,617	25,795	27,362	11,009
渋谷区	5,623	6,209	7,135	8,200	9,069	9,684	4,061
中野区	10,786	11,682	13,139	14,847	16,128	17,066	6,279
杉並区	13,615	14,903	16,924	19,272	21,082	22,390	8,775
豊島区	10,465	11,044	12,154	13,550	14,663	15,486	5,021
北区	8,516	8,779	9,414	10,364	11,067	11,578	3,062
荒川区	5,610	5,874	6,422	7,235	7,838	8,230	2,620
板橋区	15,721	16,748	18,445	20,650	22,195	23,240	7,518
練馬区	17,498	18,467	19,973	21,429	22,170	22,613	5,116
足立区	16,839	18,066	20,139	22,669	24,296	25,298	8,459
葛飾区	12,262	13,097	14,410	16,024	16,959	17,444	5,182
江戸川区	16,928	18,527	21,073	23,856	25,289	25,973	9,045
23 区合計	232,245	250,697	280,808	316,652	342,014	359,563	127,318

出所:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果および「国勢調査(2020 年)」をもとに筆者により算出

注:式 2 の計算結果を表ごとに四捨五入をしているため、表 7 と表 8 に表示されている値を合計しても一致しない場合がある。

表 9 は表 7 と表 8 を合計した「高齢者世帯」による民営借家需要予測である。合計することによって、表 8 で見られた練馬区、葛飾区と江戸川区の 2045 年でのピークアウトは見られなくなっている。また、単独世帯では大田区が増加数で最大であったが、高齢者が世帯主の夫婦のみの世帯数が大田区よりも多い世田谷区が、合計した「高齢者世帯」では最大と予想されている。

一方で、江東区は表 2 の総世帯数で新宿区、台東区、品川区、中野区、豊島区、葛飾区を上回っているが、表 9 の増加数ではこれらの区を下回っている。北区も同様に、総世帯数で中央

区、港区、文京区、台東区、墨田区、渋谷区を上回っているが、表 9 の増加数ではこれらの区を下回っている。これらは、区ごとの事情を反映することの重要性を示す例となっている。

図 2 は表 9 の最右列の 2025 年比の増加数を、23 区の地図上で色により塗り分けて表示しているものである。増加率で見ると都心 3 区が高くなっているものの、増加数では世田谷区、大田区、江戸川区、杉並区、足立区、板橋区が 7,500 世帯以上の増加となっており、周辺部の区が多くなっている傾向にある。

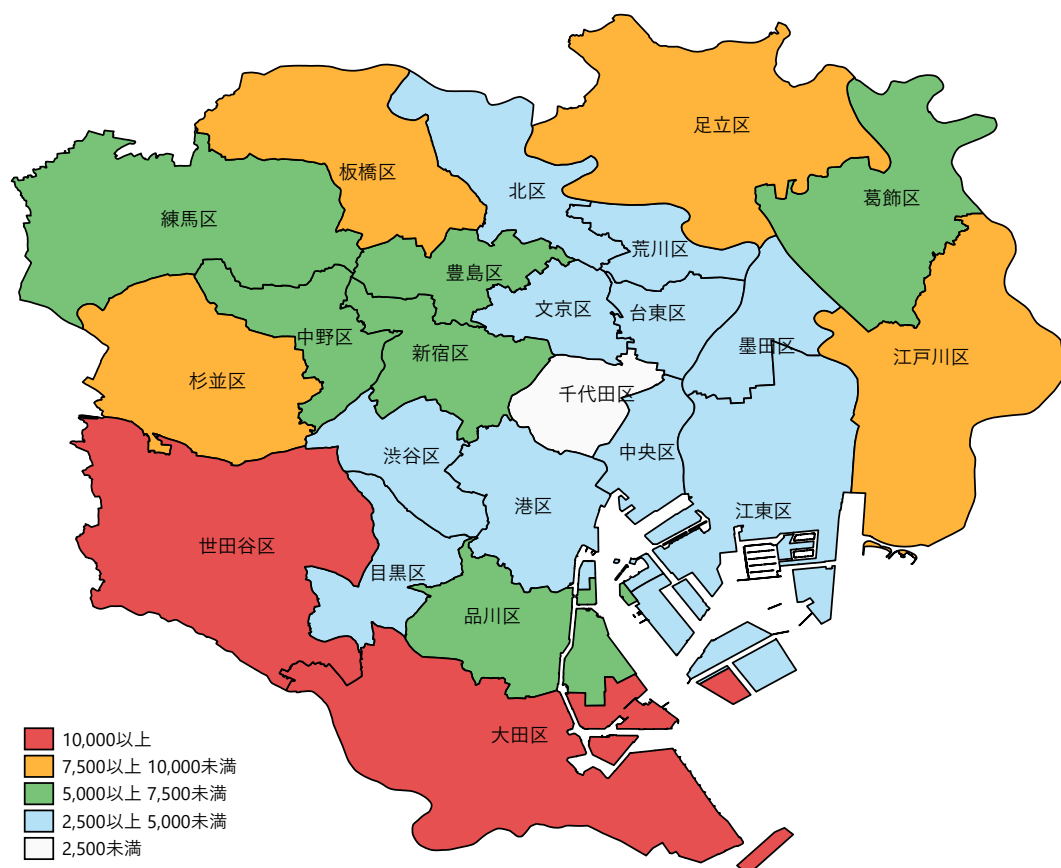


図 2 「高齢者世帯」による民営借家需要の 2025 年から 2050 年の増加世帯数予測
出所：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」を用いた計算結果および「国勢調査(2020 年)」をもとに筆者により算出

5. おわりに

本稿で得られた予測結果の概要として、「将来人口・世帯予測ツール V3(世帯予測実装版)」による総世帯数は一部の区で 2045 年前後にピークとなる中で、高齢者単独世帯数は全区で 2050 年まで増加となること、これに現在の民営借家率をもとに推計すると、高齢者単独世帯による民営借家需要も増加し、特に大田区、世田谷区では増加数が多くなること、その一方で、江東区や北区は他の区と比較して公営等借家率が高いこともあり、民営借家の需要増加数は限定的なものとなっている。

本稿での予測値は、さまざまな前提を置いて、現実を単純化して算出したものであり、実際には当然、予測誤差が伴う。その中でも、世帯数の予測ツールが公開されていることと、国勢調査には、23 区などの地域別に、世帯主の年齢別、世帯の類型別、住宅の所有状況の世帯数があるので、これらのデータを組み合わせて、ある程度の予測数値を算出することが可能となっている。東京都は人口と世帯数が現在でも増加しているが、その内訳は一様ではなく、さらにこれらが民営の賃貸住宅を選ぶ傾向は、同じ 23 区内でも、地域や年齢、世帯類型によっても異なることが、予測の際にまず考慮すべき事項であろう。特に、今後の経済状況なども影響すると考えられ、予測対象にしていない世帯類型の動向については、今後の課題である。