

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

97.10%

(2025年7月時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.104 専用
お問合せフォーム

今号のお題目

《特集》高齢化社会の賃貸需要と賃貸経営 上昇し続ける日本の高齢化率、増加する単身高齢者世帯

- 【オーナーセミナー開催報告】贈与税・相続税はこうして減らす！「相続徹底解説セミナー」を開催しました。
- 【預かりくんリフォーム事例紹介】長期空室の古部屋が、個性際立つデザイナーズマンション並みのオシャレ空間大変身！

昔は、高齢者の夫婦、その息子または娘夫婦、さらにその子どもたちと、親子三代にわたって同居している家も多かったのですが、現代では、その傾向は少なくなり、小家族化が進んでいます。今時はたとえ家族でも、高齢の親世帯と子世帯とで同居する形態は双方ともに好まれませんし、実際に世帯を分けて暮らし

も過言ではありません。

オーナーの中には、高齢者のみの入居に消極的な方が多いと思います。しかし、高齢化社会が進み、高齢者や後期高齢者の人口が増加している日本においては、当然ながら高齢者だけの世帯も増加していますから、高齢者だけの世帯の入居を受け入れるかどうかは今後の賃貸経営の成功の鍵になっていくといったも過言ではありません。

高齢化時代に即した賃貸経営



上昇し続ける日本の高齢化率、
増加する単身高齢者世帯

高齢化社会の 賃貸需要と 賃貸経営



親世帯子世帯での同居は好まれない傾向
高齢者賃貸需要がさらに増加していく！



ている人の方が多い状況です。したがって、高齢者の夫婦のみで生活していたり、伴侶を亡くされて高齢者お一人で生活していたりするケースが多くみられます。このような現状から、高齢者の賃貸住宅の需要が増加しているのに対し、高齢者の入居はリスクが高いと拒否しているオーナーも少なくありません。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

しかし、需要があるということは、そこに賃貸経営における好機があるということなのです。

高齢化の現状と将来像 65歳以上の割合、高齢化率は現状29.1%

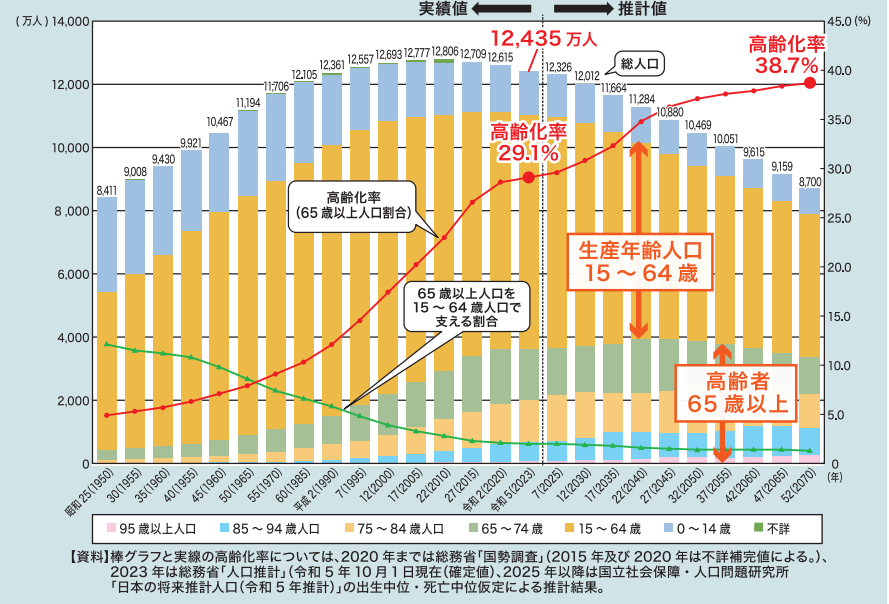
2070年には38.7%が65歳以上、4人に1人が75歳以上

内閣府の白書により

ますと、我が国の総人口は令和5年（2023年）10月1日現在1億2,435万人となつていきます。そのうち65歳以上人口は3,623万人となり、総人口に占める割合（高齢化率）も29.1%となりました。65歳以上人口を男女別に見ると、男性は1,571万人、女性は2,051万人で、男性対女性の比は約3対4となつていました。

また、65歳以上人口のうち、「65〜74歳人口」は1,615万人（男

■ 高齢化の推移と将来推計



性773万人、女性842万人）で総人口に占める割合は13.0%となつています。さらに、「75歳以上人口」は2,008万人（男性799万人、女性1,209万人）で、総人口に占める割合は16.1%であり、65〜74歳人口を上回っ

ている状況です。その後も、高齢化率は上昇を続け、令和19年（2037年）に33.3%となり、国民の3人に1人が65歳以上の者になると見込まれています。令和52年（2070年）には、なんと38.7%に達して、国民の2.6人に1

人が65歳以上の者となる社会が到来すると推計されているのです。（以上図1参照）

賃貸の主役も 高齢者の時代

65歳以上の高齢者はどのくらい働いている？

高齢者の人口が増えたことや、健康寿命が長くなってきたこともあり、働く高齢者の姿をみかけることが増えたと感じる人は多いのではないのでしょうか。少子化で生産年齢人口（15〜64歳）は減少している一方、労働力人口は働く意欲がある高齢者や女性が押し上げています。2024年には、65歳以上の労働力人口は946万人と2000年から1.9倍に増え、人口あたりの労働力比率は26.1%と、4人に1人以上が働く意欲がある高齢者であることが分かりました。



高齢者の賃貸需要

また、労働力のある元気に働く高齢者は便利な場所へ移動してゆくでしょう。したがって、不便な山村の家から便利な街中へ移動する高齢者が増えてゆき、自宅があっても、元気なうちは賃貸で暮らす高齢者が増えることが予想されます。

日本は世界でも有数の高齢化社会であり、前段でも案内の通り、高齢者人口は増加の一途を辿っています。高齢者人口の増加及び一人暮らしの高齢者の増加に伴い、持ち家から賃貸住宅への住み替えなどで、

賃貸住宅の需要も増加しています。しかし、高齢者の賃貸契約には、孤独死や家賃滞納のリスク、連帯保証人の問題など、貸主にとって懸念事項も存在します。

高齢者の賃貸需要が高まっている背景としては・・・

高齢になると、広い自宅の維持管理が困難になります。また足腰が弱くなり、バリアフリーの賃貸住宅への住み替えを希望する人が増えています。多くの高齢者は、子どもが独立し広い家が不要になれば、子育て後の住み替えを希望する人が多いと思います。また都心への回帰を希望する高齢者が、賃貸住宅を選ぶケースも増えていきます。

さらに、人生の伴侶である配偶者を失い、一人暮らしとなった高齢者も増加していて、その多くが賃貸住宅に住んでいます。

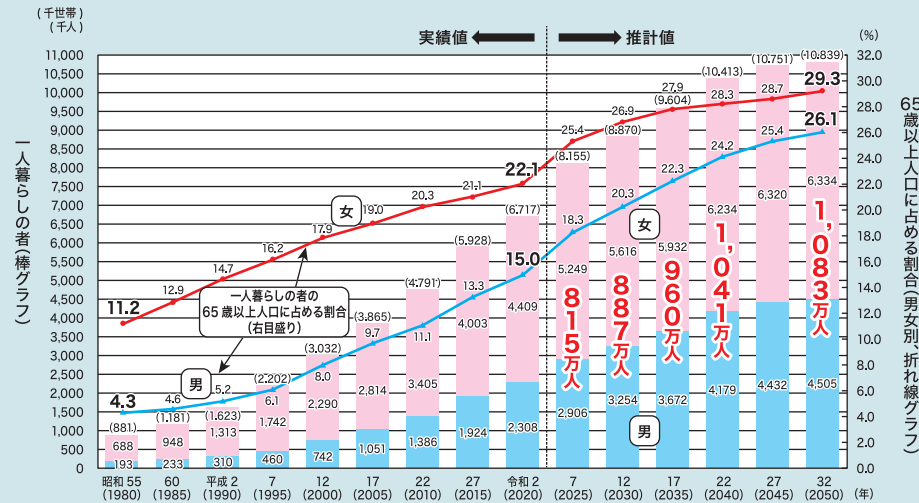
日本で増加する単身高齢者世帯

内閣府が公開した「令和6年版高齢社会白書」によると、65歳以上の一人暮らしの男女は増加傾向にあります。65歳以上の者のいる世帯について見ると、令和4年(2022年)現在、世帯数は2,747万4千世帯と、全世帯(5,431万世帯)の半分以上50.6%をも占めています。昭和55年(1980年)では世帯構造の中で三世代世帯の割合が一番多く、全体の半数を占めていましたが、令和4年(2022年)では夫婦のみの世帯及び単独世帯がそれぞれ約3割を占めています。

また、65歳以上の一人暮らしの者は男女ともに増加傾向にあり、昭和55年(1980年)には65歳以上の男女それぞれの人口に

■ 65歳以上の一人暮らしの者の動向

《図2》



【資料】令和2年までは総務省「国勢調査」による人数、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(令和6(2024)年推計)による世帯数

占める割合は男性4.3%、女性11.2%でしたが、令和2年(2020年)には男性15.0%、女性22.1%となり、令和32年(2050年)には男性26.1%、女性29.3%となると見込まれています。

一人暮らしの高齢者は約815万人(2025年推計値)

まずは現在、一人暮らしの高齢者がどれくらい居るのかを確認してみたいと思います。内閣府の「令和6年版高齢社会白書」によると、

2020年に約671万人だった一人暮らしの高齢者(65歳以上)数は年々増加し、推計値になります。2025年には約815万人になることが予想されています。そして、さらに2030年には約887万人にまで増加する模様です。

その後は、2035年に約960万人、2040年には約1,041万人に達すると見られています。賃貸不動産のオーナーにとって、高齢者はますます重要な存在となりそうです。

ところが、一人暮らしの高齢者にとって、住宅の確保にはさまざまな困難が伴います。持ち家でない限りは賃貸住宅に住むことになるわけですが、高齢者の入居に難色を示すオーナーは少なくありません。

(以上図2参照)

単身高齢者世帯が増える原因

単身高齢者が増加する要因は、...

レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →