

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
April

4

今後の賃貸経営にも影響を与える

「世帯数」の変化を読む

お役立ち情報

賃貸住宅の蛍光灯は LED照明に切り替えを



2050年に
単独世帯の
割合が
4割以上へ

2030年が世帯数のピーク
平均世帯人員は2人未満に

将来推計によると、2020年
の世帯数は5570万世帯で、2
030年の5773万世帯をピー

今後の賃貸経営にも 影響を与える

クに緩やかな減少に転じ、2050年には5261万世帯に至ると予測されています。(図1)
日本の人口自体は2008年をピークに減少を続けている一方、世帯数のピークが人口のピークよ

「世帯数」の 変化を読む

国立社会保障・人口問題研究所が「日本の世帯数の将来推計(2024年推計)」の報告書をリリースしました。それによると、世帯数は2030年をピークに減少に転じるものの、単独世帯数は2050年に44.3%まで増加すると予測。賃貸経営は新たな課題と機会に直面しています。



り20年以上遅くなるのは、「世帯の単独化」が進むことで平均世帯人員が減少を続けている現状が理由と言えるでしょう。
平均世帯人員は2020年の2.21人から2050年には1.92人(2050年)へと減少。ついに2人を割り込む時代が到来するとしています。(図1)

単独世帯が急増。 2050年には44.3%に

世帯構成はどのような変化を迎えるのでしょうか。大きなポイントには「単独世帯の増加」と「夫婦と子の世帯の減少」の2つ。
まず単独世帯は、2115万世帯(2020年)から2453万世帯(2036年)まで増加し、その後は緩やかに減少へ転じ、2050年には2330万世帯となる見通しです。さらに単独世帯が占める割合は、38.0%(2020年)から44.3%(2050年)に上昇します。つまり世帯の約半分が単独世帯となる時代が到来します。

反対に夫婦と子の世帯は、2020年から2050年にかけて271万世帯が減少。その割合も25.2%(2020年)から21.5%(2050年)まで下降しています。これは単独世帯の半分以上の数値です。さらに夫婦のみ、ひとり親と子の世帯も減少していきます。(図2)

高齢者世帯は 2045年がピークに

世帯主が65歳以上の「高齢者世帯」は、2020年の2097万世帯から2045年の2431万世帯をピークに、2050年には2404万世帯まで増加。その割合も37.6%(2020年)から45.7%(2050年)へと上昇します。
75歳以上の高齢者世帯の割合は2020年の19.1%から2030年まで増加した後、いったん横ばいに。その後再び増加し、2050年には28.3%と、2020年と比較して9.2ポイントも上昇する見込みです。
また65歳以上の単独世帯の割合

図1 一般世帯総数、平均世帯人員の推移
(昭和55[1980]年～令和32[2050]年)

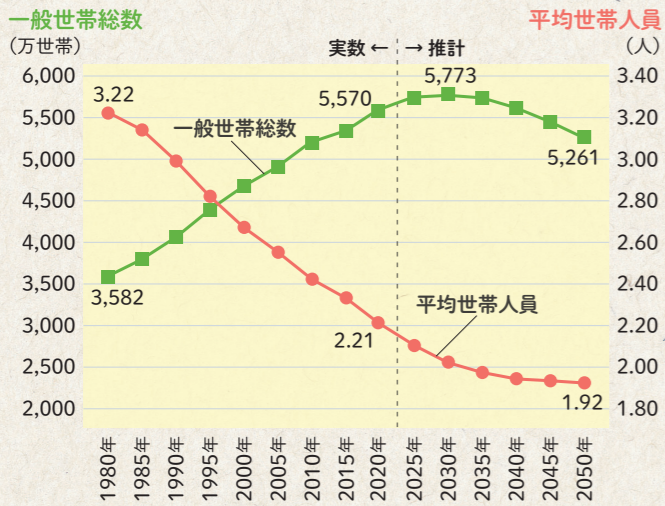


図2 一般世帯総数に占める家族類型別世帯の割合
(昭和55[1980]年～令和32[2050]年)

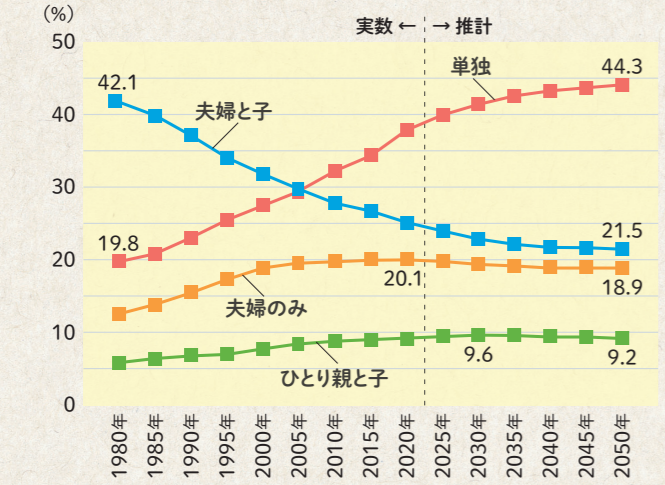
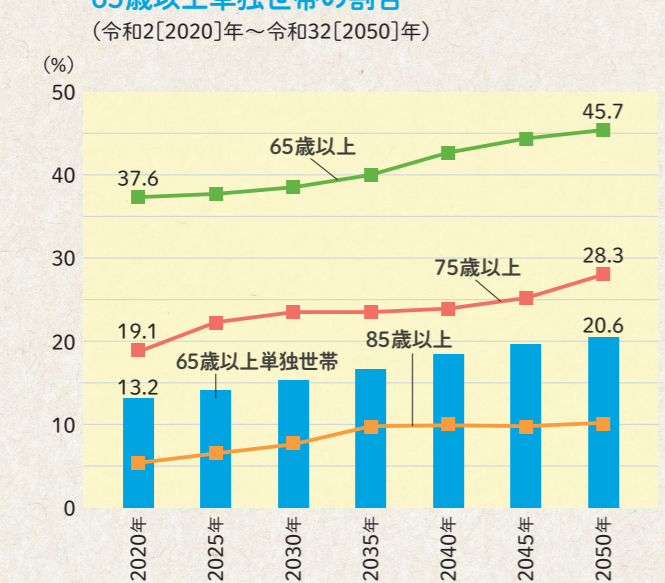


図3 一般世帯総数に占める
世帯主65歳以上、75歳以上、85歳以上の世帯と
65歳以上単独世帯の割合
(令和2[2020]年～令和32[2050]年)



は、2020年の13.2%から2050年には20.6%へ7.4ポイントも上昇するとされています。世帯の高齢化が一層進むことがわかります。

世帯数の変化が与える 今後の賃貸経営への影響

このように今後の世帯のあり方は、全世帯に対して「4割以上が単独世帯」「4割以上が高齢者世

帯」という大きな変化に直面するという見方が強まりました。

この未来予測を賃貸経営という観点から見ると、2つの側面が浮かび上がってきます。

1つは課題面。従来のファミリー層を対象とした広めの物件は需要が縮小し、空室リスクが高まることが予想されます。人気設備の導入やリフォームで付加価値を高めるほか、友人同士の入居をOK

にしてターゲットを広げるなど、時代のニーズに合わせた競争力の強化が必要となっていくでしょう。そして2つ目は新規の商機に備えること。急増する単身世帯や高齢者向けの物件の確保、さらに設備や制度を取り入れた賃貸住宅の検討を始める時期に来ているとも言えます。

高齢者に対しては、見守りサービスの導入や、住宅セーフティネ

ット法に基づいた各種制度の活用が考えられます。リスクを低減しながら、受け入れる体制を整えていきましょう。

賃貸オーナー様にとって、今後ますます物件の差別化と付加価値の創出が不可欠となります。地域特性をふまえて柔軟な戦略を取っていくことが、世帯数減少・高齢者世帯増加の時代における持続的経営のカギとなります。

蛍光灯は2027年末までに製造禁止に 賃貸住宅の蛍光灯は LED照明に切り替えを

2027年末で蛍光灯の製造・輸出入が完全に禁止されます。
照明が切れた時にすぐ交換できないと、入居者トラブルにもつながるため、
早めのLED化で入居者の安心と管理の手間を減らしましょう。

LEDに変える3つのメリット

メリット

1

電気代の大幅削減

LEDは蛍光灯より電力消費が少なく、電気代を大きく節約できます。共用部など長時間つける場所ほど効果が出ます。

メリット

2

長寿命で交換の手間が減る

LEDは蛍光灯の4~10倍長持ちすると言われています。交換作業が減るため、管理負担を軽減できます。

メリット

3

CO₂排出削減で環境にやさしい

LEDは発熱が少なく、消費電力も抑えられるため、CO₂排出量の削減につながります。

、 CHECK! /

LED照明への切り替え方法

蛍光灯の種類に応じて対応が異なります。
安全性を確認しながら取り替えを進めましょう。

電球形蛍光灯ランプ



電球形LEDランプに交換することができます。サイズと口金を確認して、適合するLEDランプを購入しましょう。

環形蛍光灯ランプ



LEDシーリングライトに交換可能です。天井に「引っ掛けシーリング」が付いていれば、取扱説明書を確認しながらご自身で簡単に交換できます。一方、「引っ掛けシーリング」がなければ工事が必要な場合があり、電気店や工事店へ相談しましょう。

直管形蛍光灯ランプ



「器具全体を交換」する方法と、「ランプだけを交換」する方法があります。ただし、器具交換は工事が必要なほか、ランプ交換でも工事が必要となる場合があります。特に直管形蛍光灯ランプをLEDに替える際は、取扱説明書の確認に加え、電気店や工事店へ相談することをおすすめします。

蛍光灯が買えなくなる
「2027年問題」とは？

水銀を含む蛍光灯の製造・輸出入が2027年末で終了します。背景には国際的な規制があり、市場から蛍光灯が徐々に姿を消していきます。使用はできますが、交換用の在庫が確実に減るため、「切れた時に同じ蛍光灯が買えない」状況が起こり得ます。賃貸住宅では、入居者対応の遅れや共用部の暗さ

による安全面の問題にもつながるため、計画的なLED化が重要になります。LEDのメリットは省エネ性能で、蛍光灯より大幅に電力を削減できます。さらに寿命が長く、交換頻度が減るため、ランニングコストと管理の手間を抑えられます。発熱も少なく、空調の負荷軽減やCO₂削減にも寄与します。LEDへの切り替えは2027年前後に需要が集中すると見ら

れ、工事や器具の手配が混み合う可能性があります。特に直管型や丸型の蛍光灯は、ランプの交換だけでは対応できない場合があり、器具ごと替える必要が出てくるケースもあります。LED化は将来のトラブルを防ぎ、電気代・管理コストを抑える「先手の管理」です。入居者の安全性と物件の価値を守るためにも、早めに器具の状況を確認して切り替えを進めましょう。