

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
新たな住宅セーフティネット検討小委員会

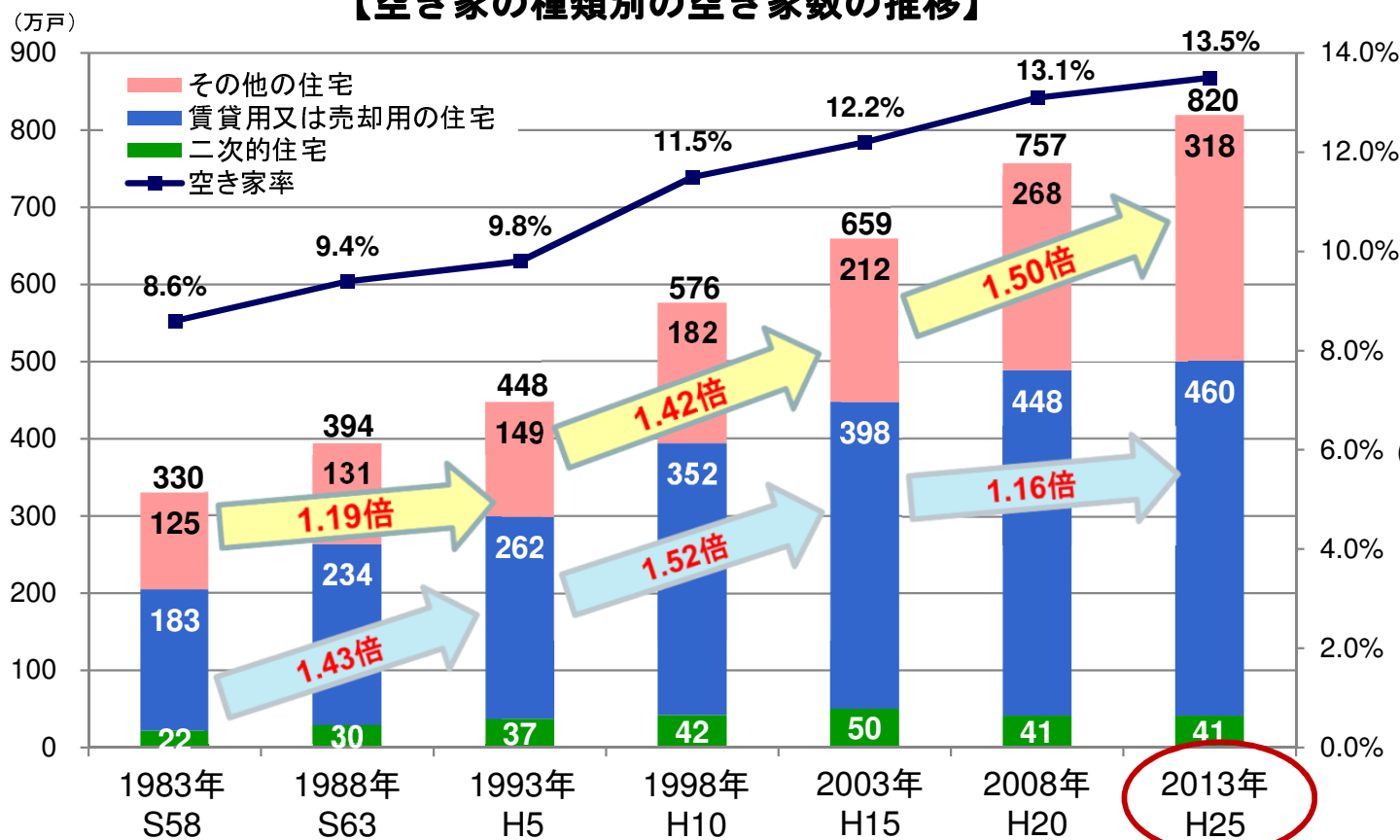
参考資料等より抜粋

国土交通省住宅局作成より抜粋

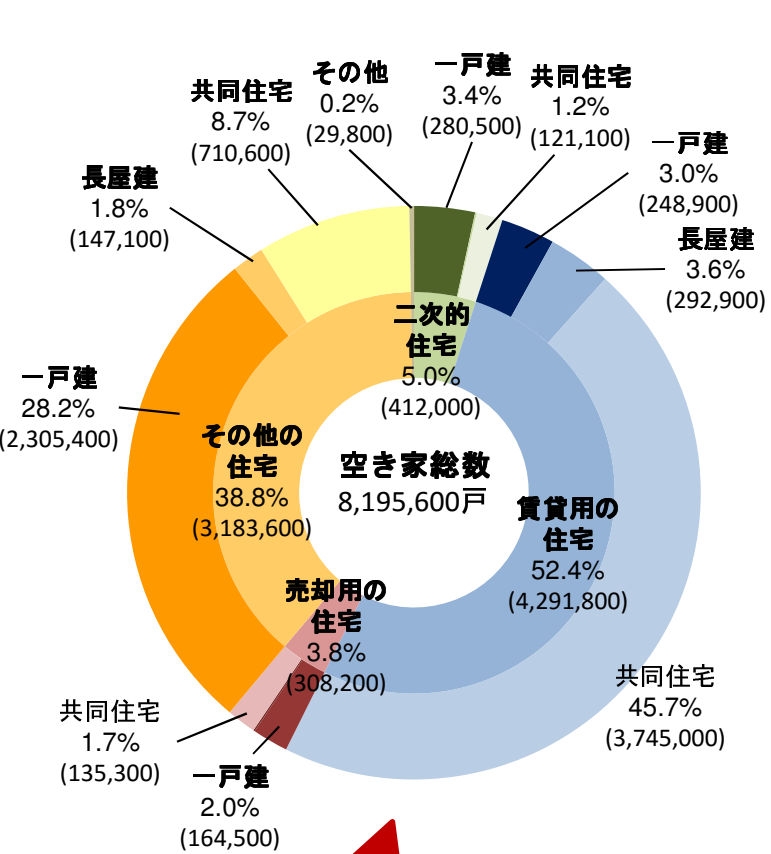
(1)住宅ストックの現状

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- 「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたに寝泊まりする人がいる住宅）

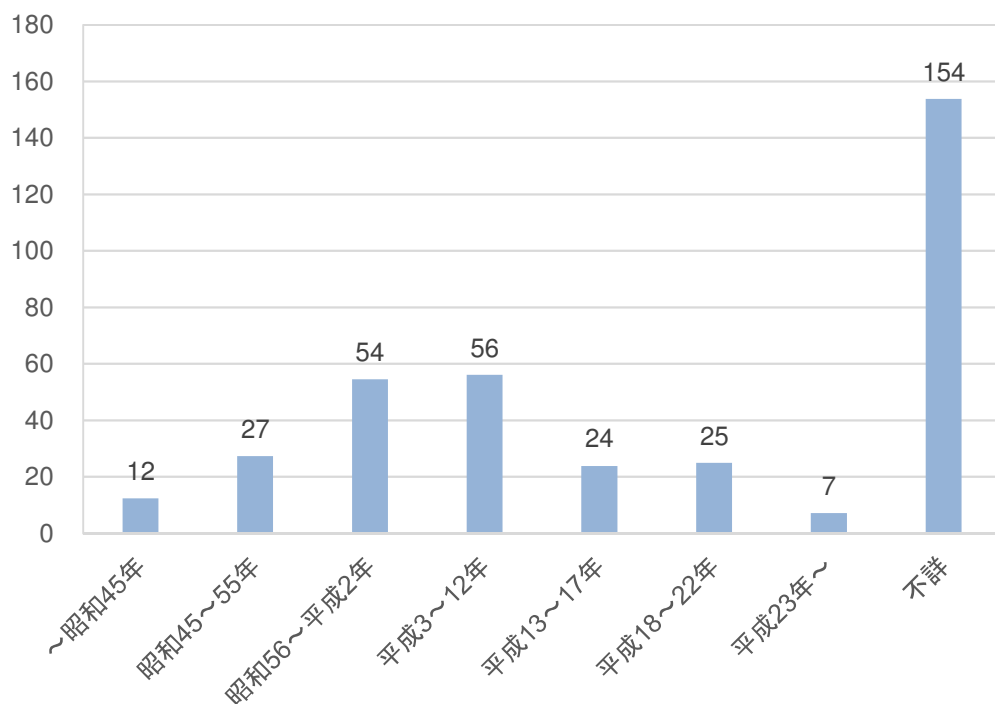
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている

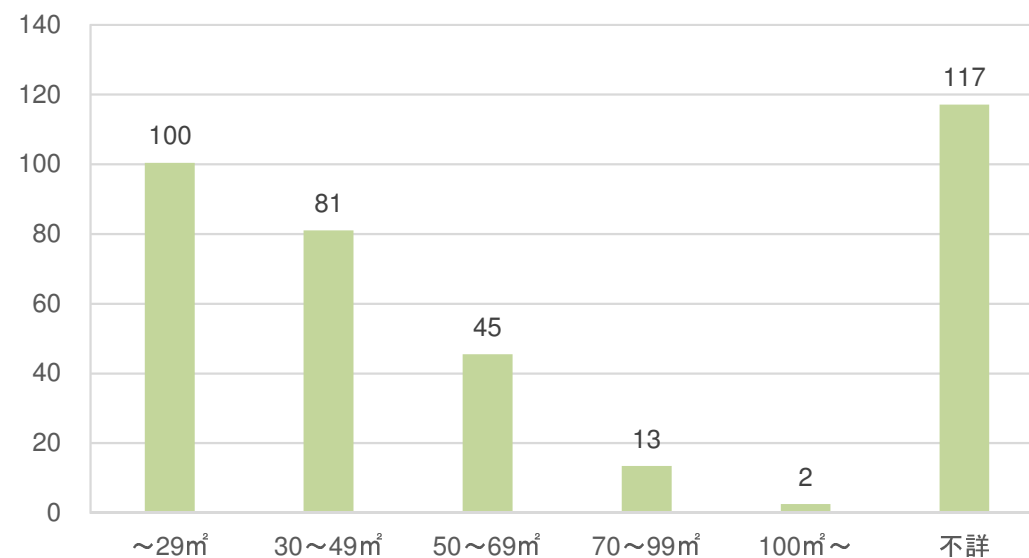
○賃貸用等の空き家について見ると、築20年以内のものは約112万戸、築30年以内は約167万戸。また、面積が50㎡以上のものは約60万戸、30㎡以上のものは141万戸存在。

※共同住宅の「賃貸用の住宅」及び「その他の住宅」

賃貸用等の空き家の建築時期



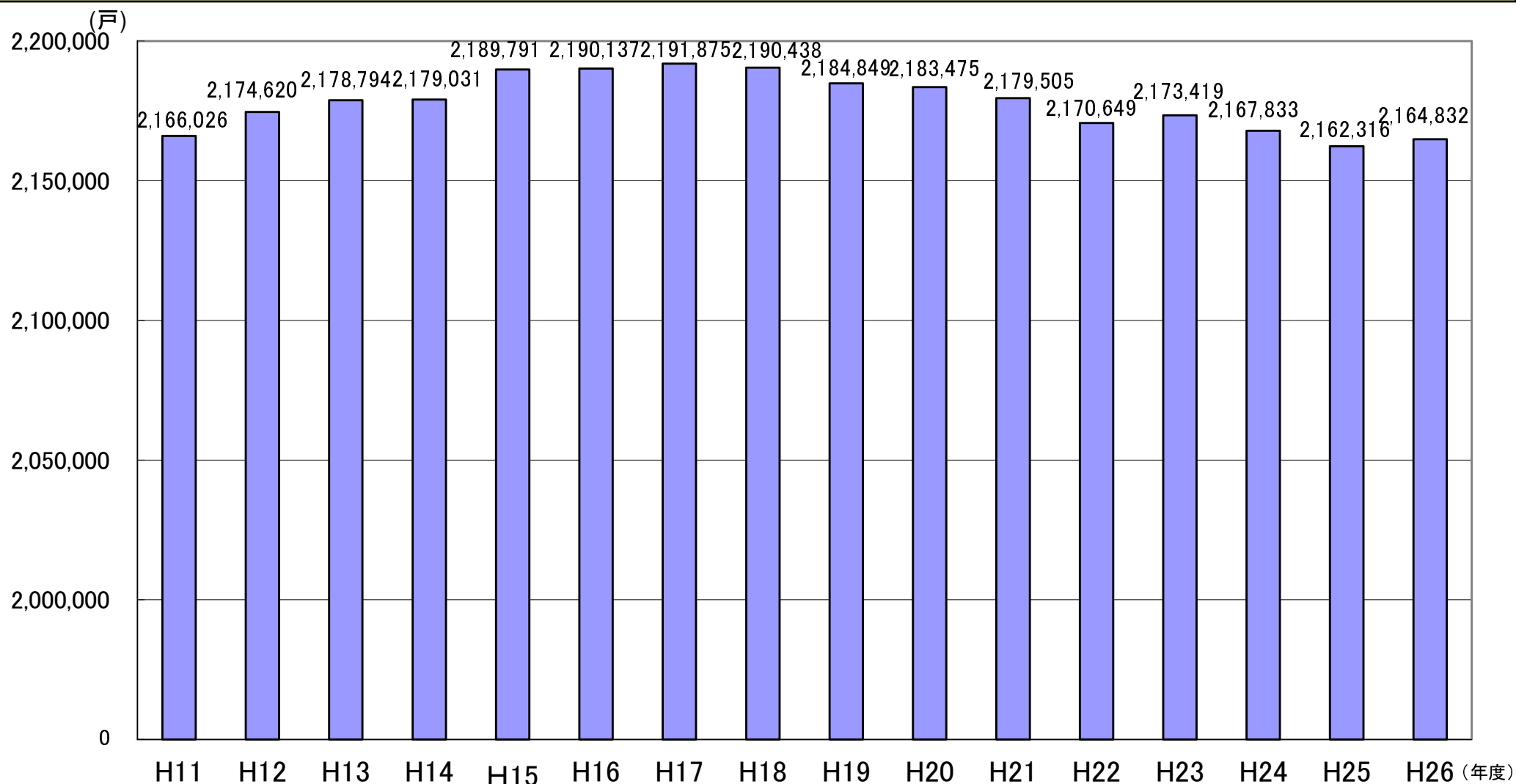
賃貸用等の空き家の面積



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査 特別集計」

公営住宅の管理戸数の推移

- 将来の人口減少、世帯減少等を踏まえ、全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして微減傾向。
- 平成26年度は東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等により増加している。



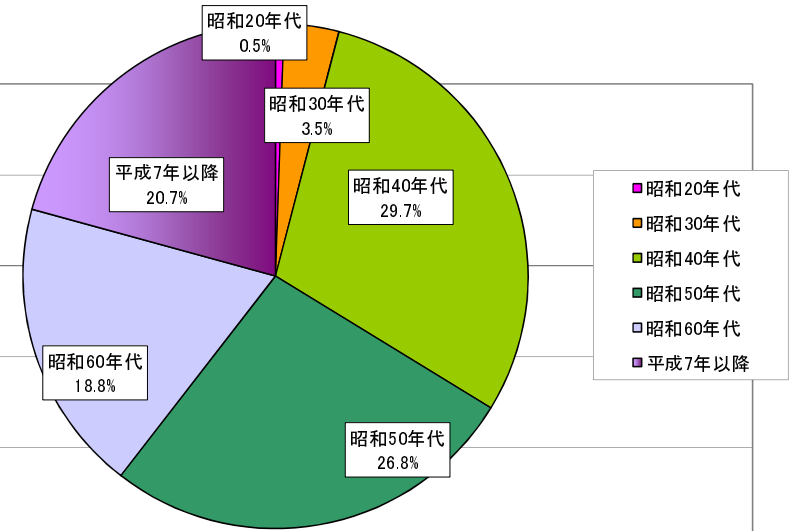
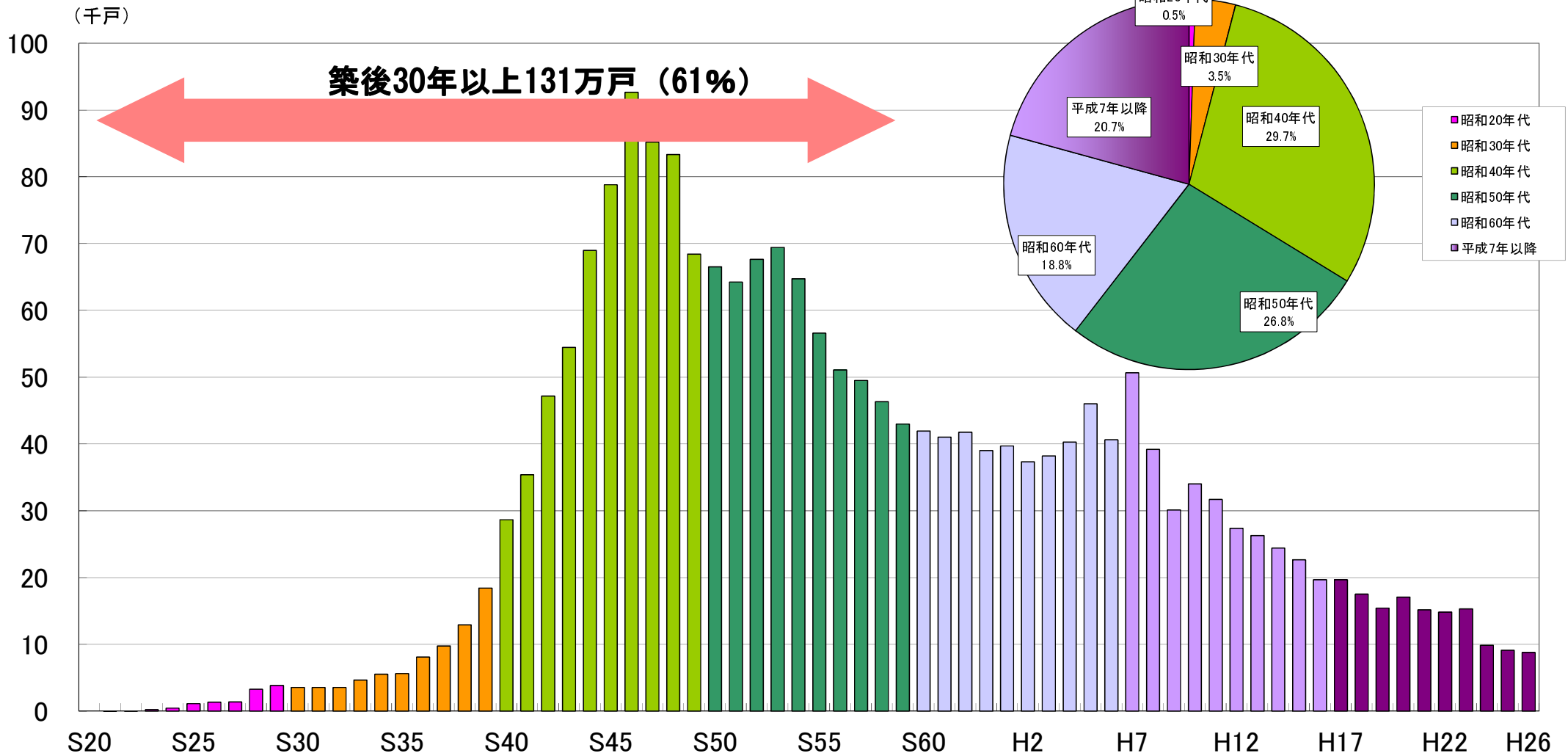
※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施
 (当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

公営住宅の建設年度別ストック数

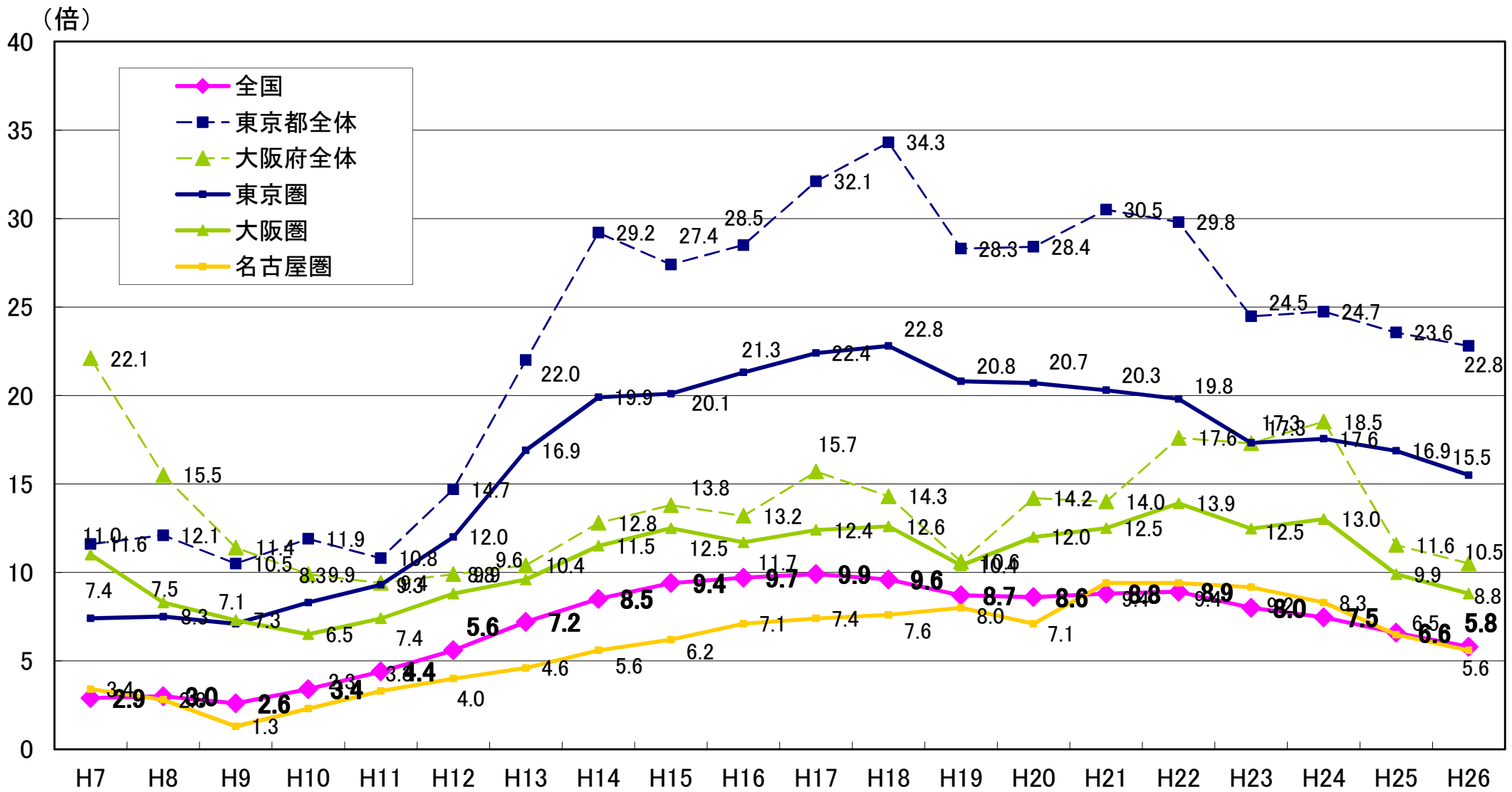
○ 公営住宅ストックのうち、築後30年以上経過したストックは約131万戸で、全体の約6割を占める。

○建設年度別管理戸数



公営住宅の応募倍率の推移

○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で22.8倍、全国では5.8倍(平成26年度)。

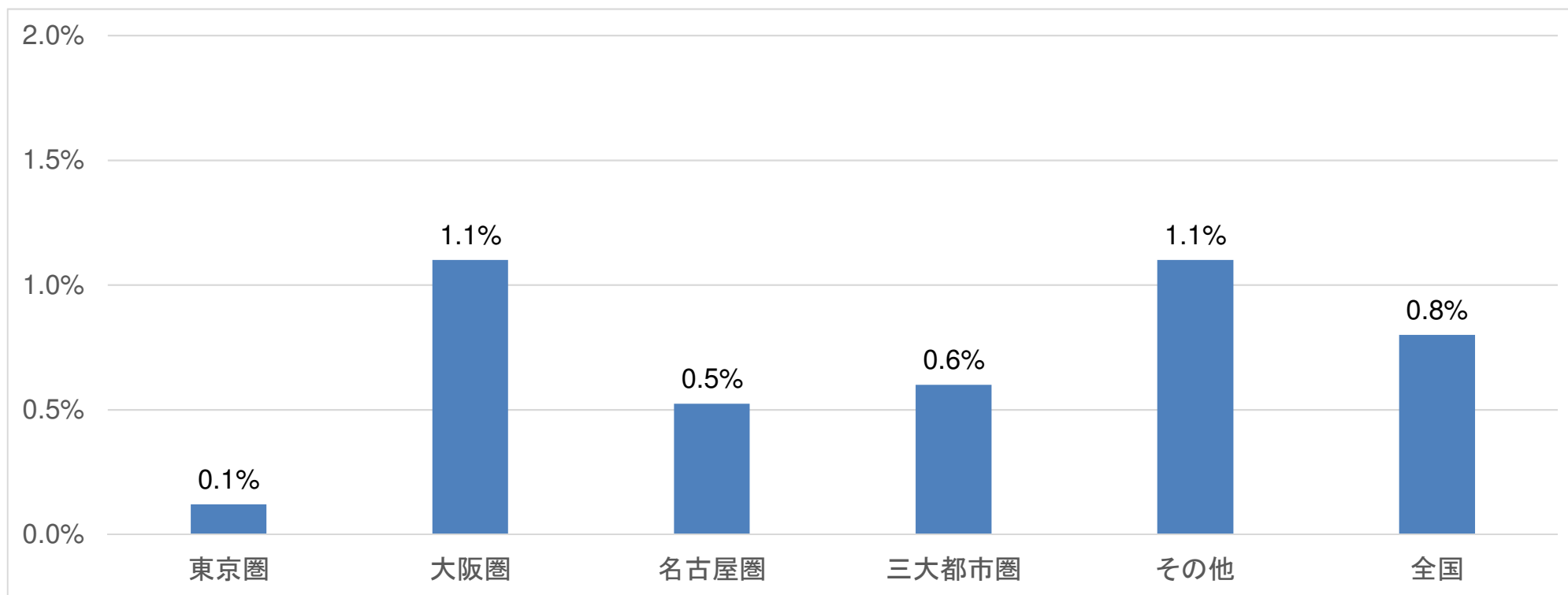


「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫
 「名古屋圏」：愛知・三重

(年度)

国土交通省作成

○公営住宅の地域別空家率は、三大都市圏では0.6%である一方、地方部等では1.1%となっている。



※空家率：管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後、1年以上経過しているものの割合。

※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県

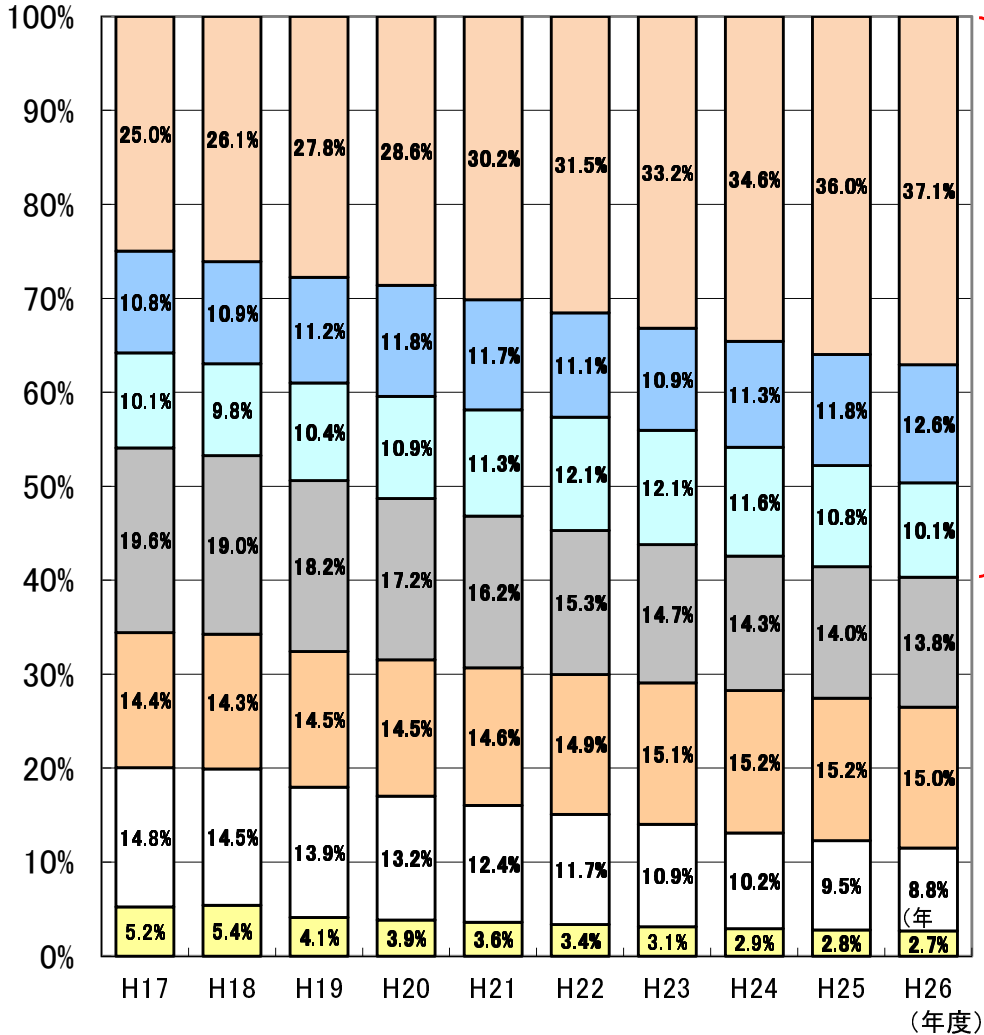
※名古屋圏：愛知県及び三重県

公営住宅の入居者の属性

入居者(世帯主)の年齢

60歳以上の高齢者世帯が59.8%

- 70歳以上
- 65～69歳
- 60～64歳
- 50～59歳
- 40～49歳
- 30～39歳
- 29歳以下



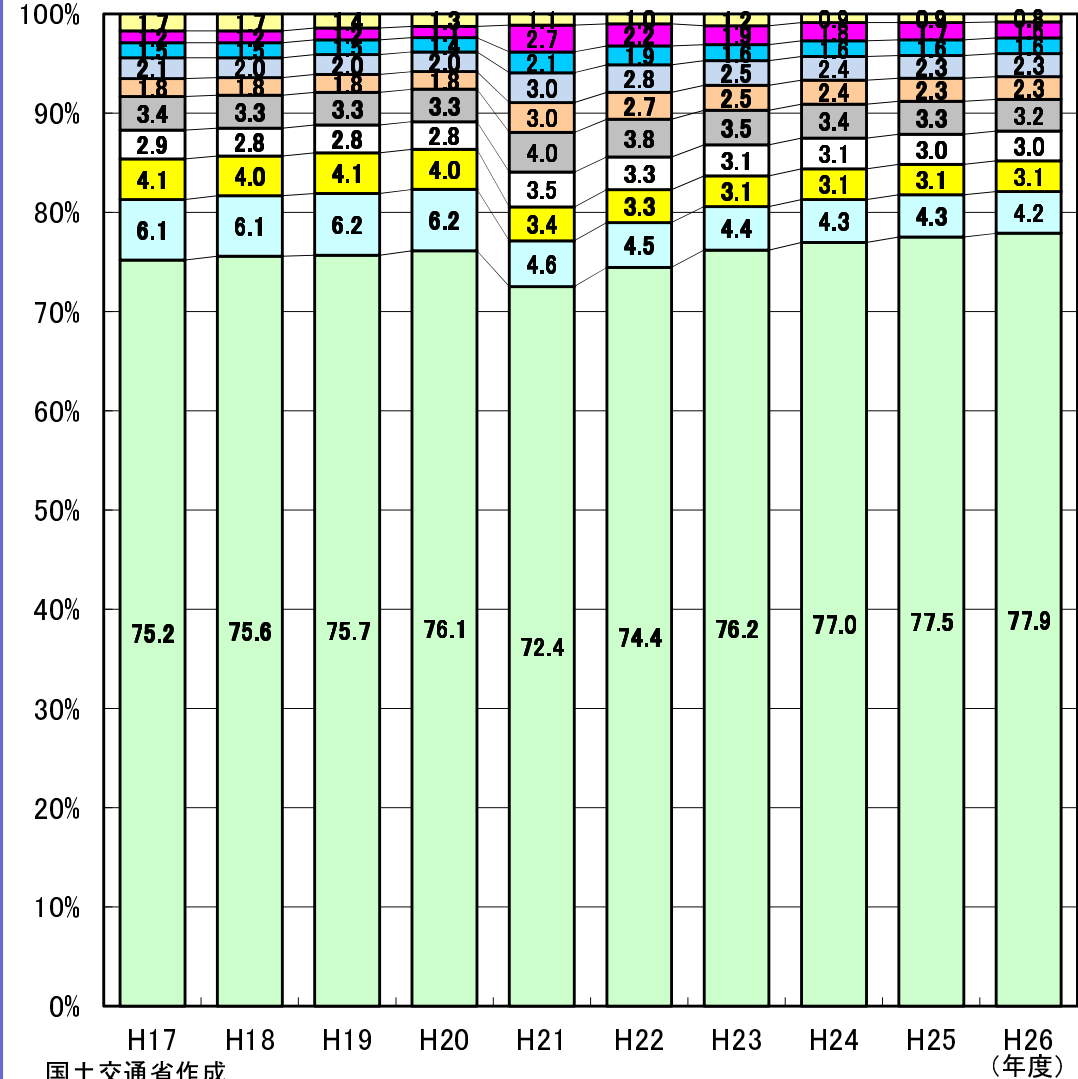
国土交通省作成

(注)年齢不詳を除く

入居者の収入※

※ 同居者の所得を含む。

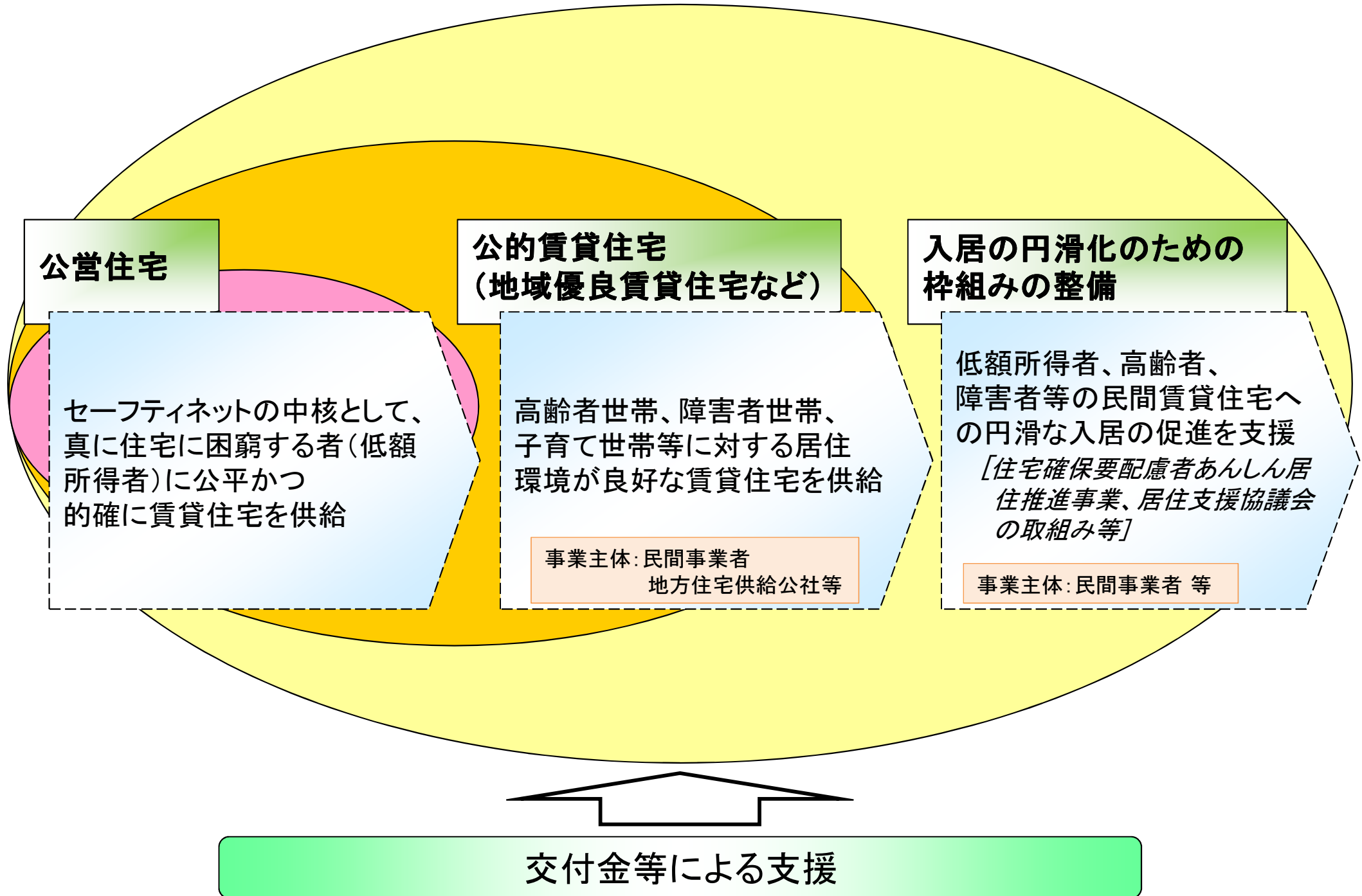
- 収入未申告
- 月収31.3万超
- 月収31.3万以下
- 月収25.9万以下
- 月収21.4万以下
- 月収18.6万以下
- 月収15.8万以下
- 月収13.9万以下
- 月収12.3万以下
- 月収10.4万以下



国土交通省作成

(年度)

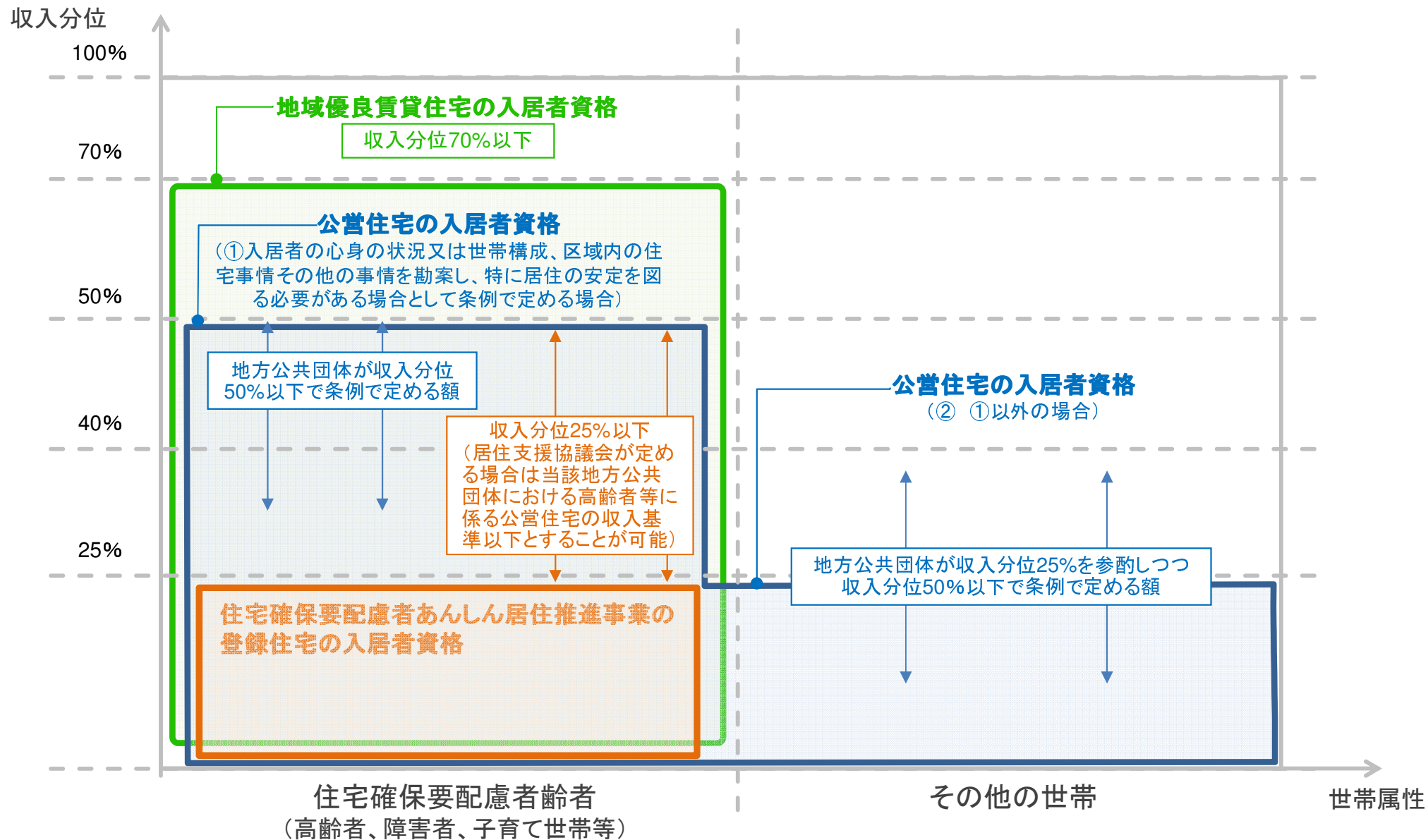
重層的な住宅セーフティネットについて



	借上公営住宅	地域優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅
概要	低額所得者の居住の安定を図るため、 <u>地方公共団体が</u> 、民間住宅を借り上げ、 <u>公営住宅として</u> 転賃。	地域の住宅政策推進の観点から、 <u>地方公共団体が必要と認めるものについて</u> 、 <u>民間事業者等が賃貸住宅を供給</u>	<u>公営住宅を補完する観点から</u> 、民間空き家等の既存ストックを改良し、 <u>民間事業者等が賃貸住宅を供給</u>
施策対象	低額所得者	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等（一定の所得要件あり）	低額所得者 である、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯
ストック数	2.5万戸 （公営住宅全体では216万戸）	0.6万戸 （前身の特優賃等を含め17万戸）	0.02万戸 （前身の民間住宅活用型住宅SN整備推進事業によるものを含め2.9万戸）
事業主体	地方公共団体	民間事業者等	民間事業者等
家賃	入居者の収入及び住宅の立地・規模・築年数・利便性に基づく応能応益家賃	近傍同種家賃と均衡を失しない額 地方公共団体は任意の額の家賃低廉化支援を行う	公営住宅の家賃に準ずる
収入超過者の取扱い	収入超過者は明渡努力義務 高額所得者の場合、明渡命令の対象になり得る	継続居住可能 （収入調査は入居時のみ）	継続居住可能 （収入調査は入居時のみ）
国の支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、地方公共団体を支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、事業主体を支援する 地方公共団体を支援	既存ストックの改良費用について、民間事業者等を直接支援

注）ストック数は、公営住宅は平成26年度末時点、地域優良賃貸住宅は平成25年度末時点、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅は平成27年度末時点。

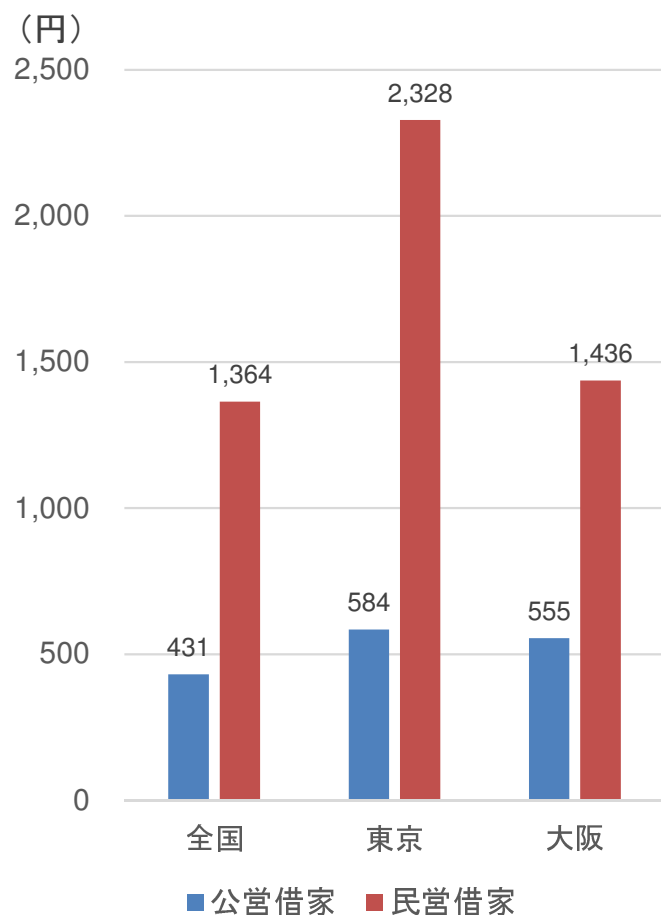
○現行の住宅セーフティネットの対象世帯は以下に示す属性・収入分位の世帯となる。



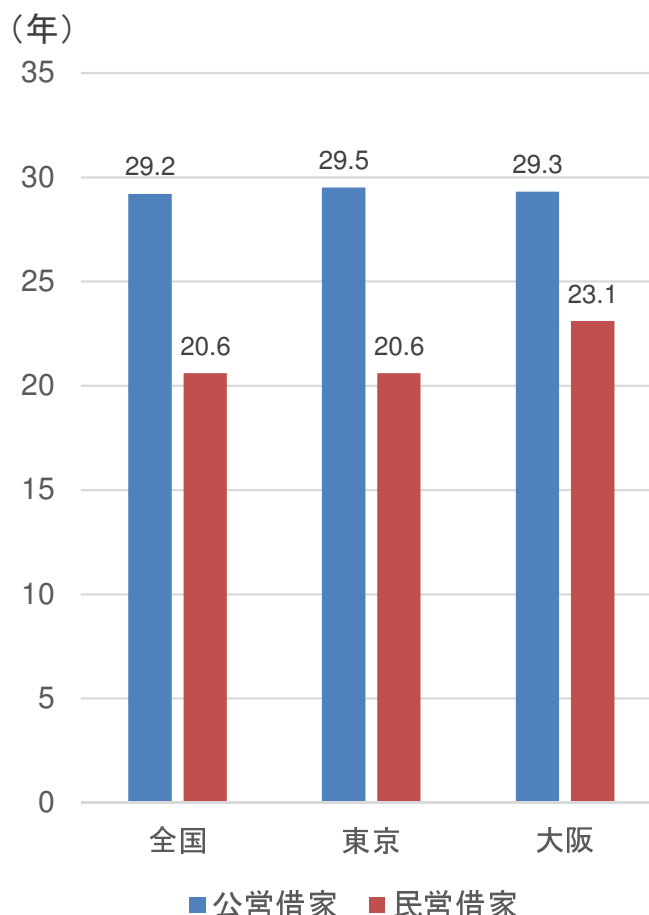
※地域優良賃貸住宅のうち、平成26年度までに事業着手したもの等は上限の収入分位が80%となる。

○民間賃貸住宅と公営の借家との家賃水準を比較した場合、面積当たりの家賃額は民間賃貸が約3倍であるが、公営借家の方が築年数が約10年古く、交通利便性も比較的低い。

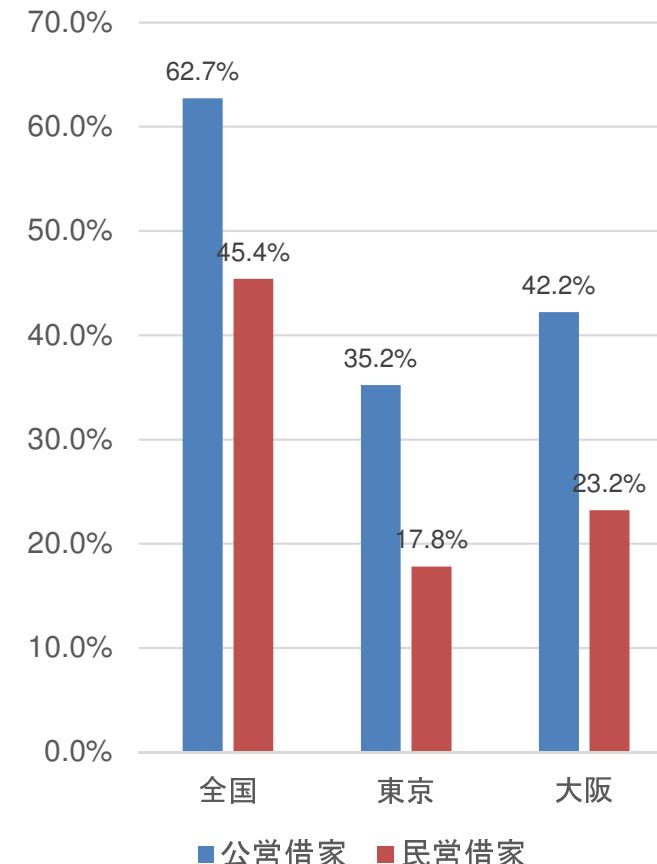
■ 延べ面積1㎡当たり月額家賃



■ 住宅の平均築後年数

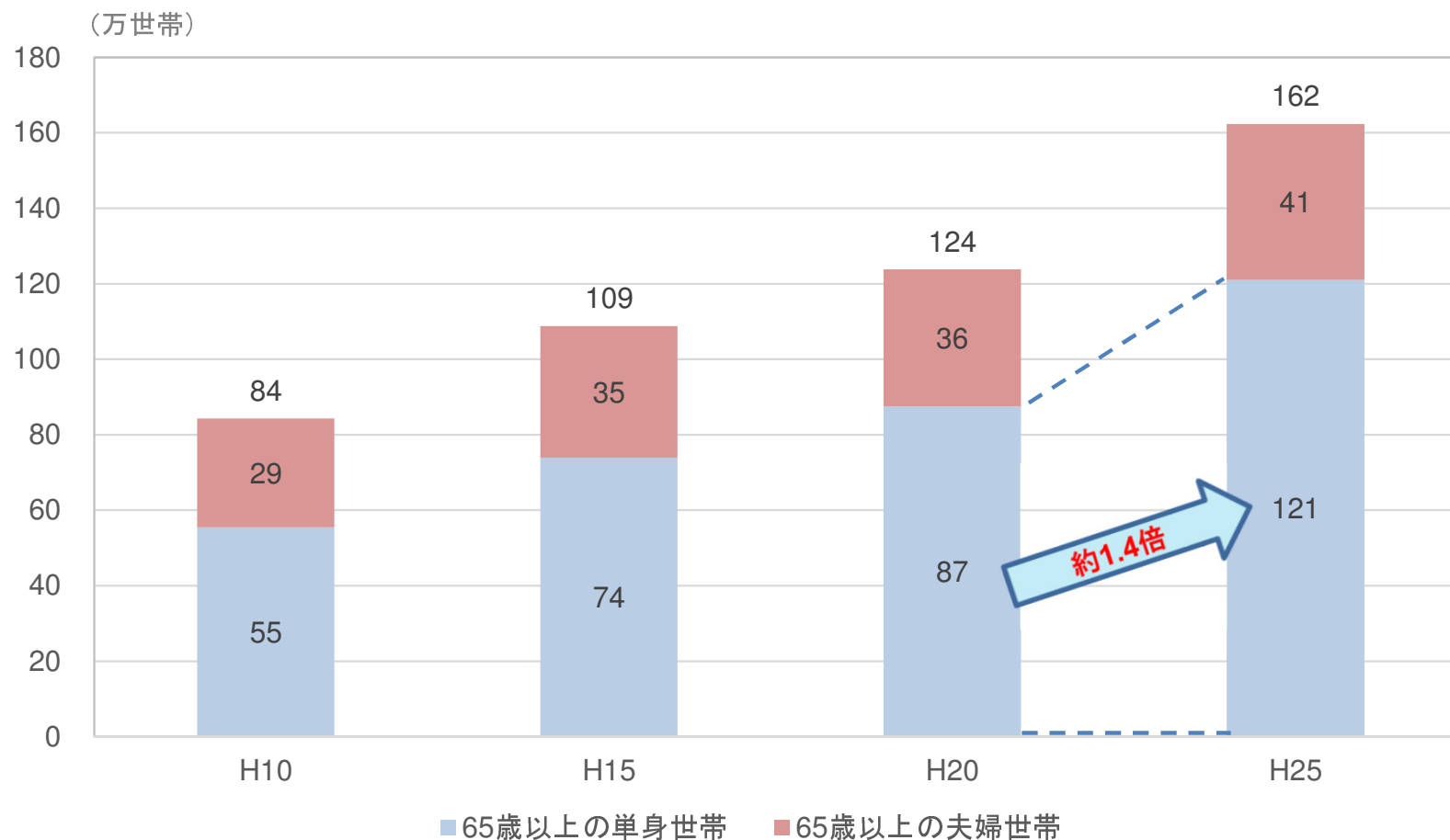


■ 最寄りの交通機関までの距離が1,000m以上である住宅の割合



(2) 住宅確保要配慮者の現状と課題

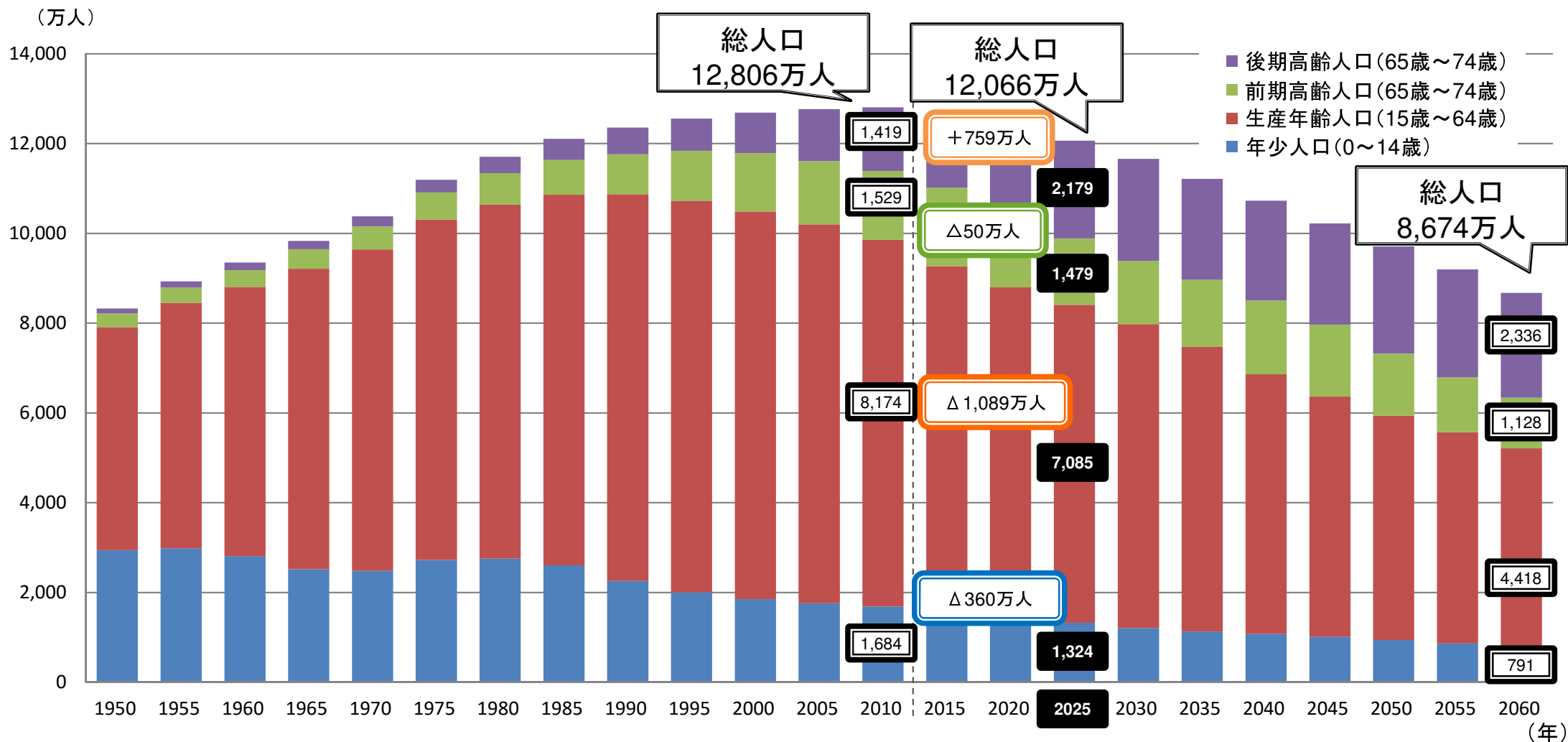
- ・民営借家に居住する高齢者（夫婦・単身）世帯は約162万世帯（H25年時点）。
- ・特にこの5年間で、高齢単身世帯は約1.4倍に増加。



出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

人口の推移と将来推計（年齢層別）

○我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピーク（12,806万人）となり、以降は減少していく見通し。
 ○2010年から2025年までに高齢人口は約709万人増加（後期高齢人口は約759万人増加するのに対し、前期高齢人口は約50万人減少）する一方、生産年齢人口は約1,089万人、年少人口は360万人減少の見通し。
 ○2010年から2060年までをみると、高齢人口は約516万人増加（後期高齢人口は約917万人増加するのに対し、前期高齢人口は約401万人減少）する一方、生産年齢人口は約3,756万人、年少人口は約893万人減少の見通し。



(注1) 「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口
 (注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

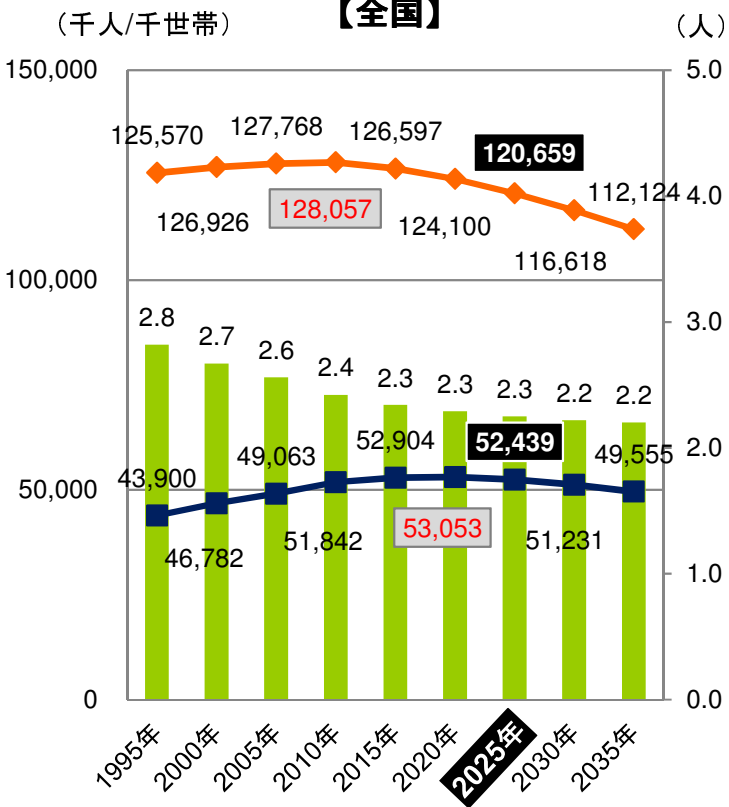
出典：総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

人口・世帯数の推移

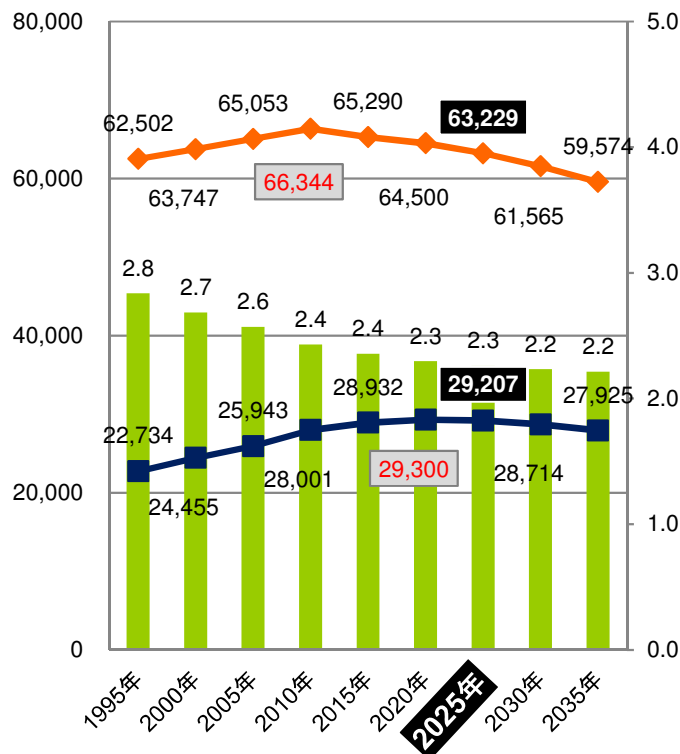
○我が国の人口は減少局面に入っており、世帯数も2020年以降減少を続けていく見通し。
 ○地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2015年以降減少を続けていく見通し。

【人口・世帯数の推移と将来推計】

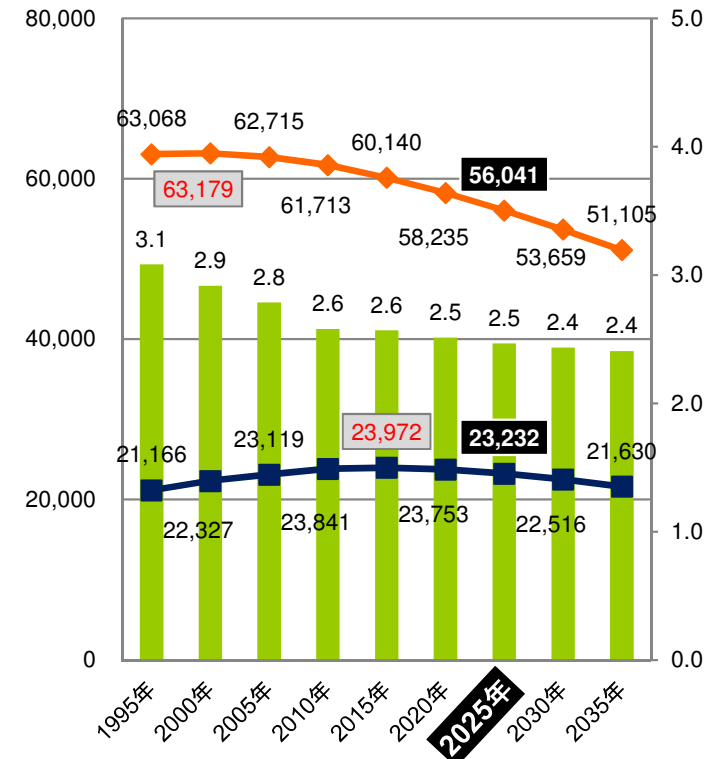
【全国】



【大都市圏】



【地方圏】



【凡例】 -●-人口、-■-世帯、■1世帯あたりの人員数、■ピーク

大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

地方圏: 大都市部以外の道府県

(出典)

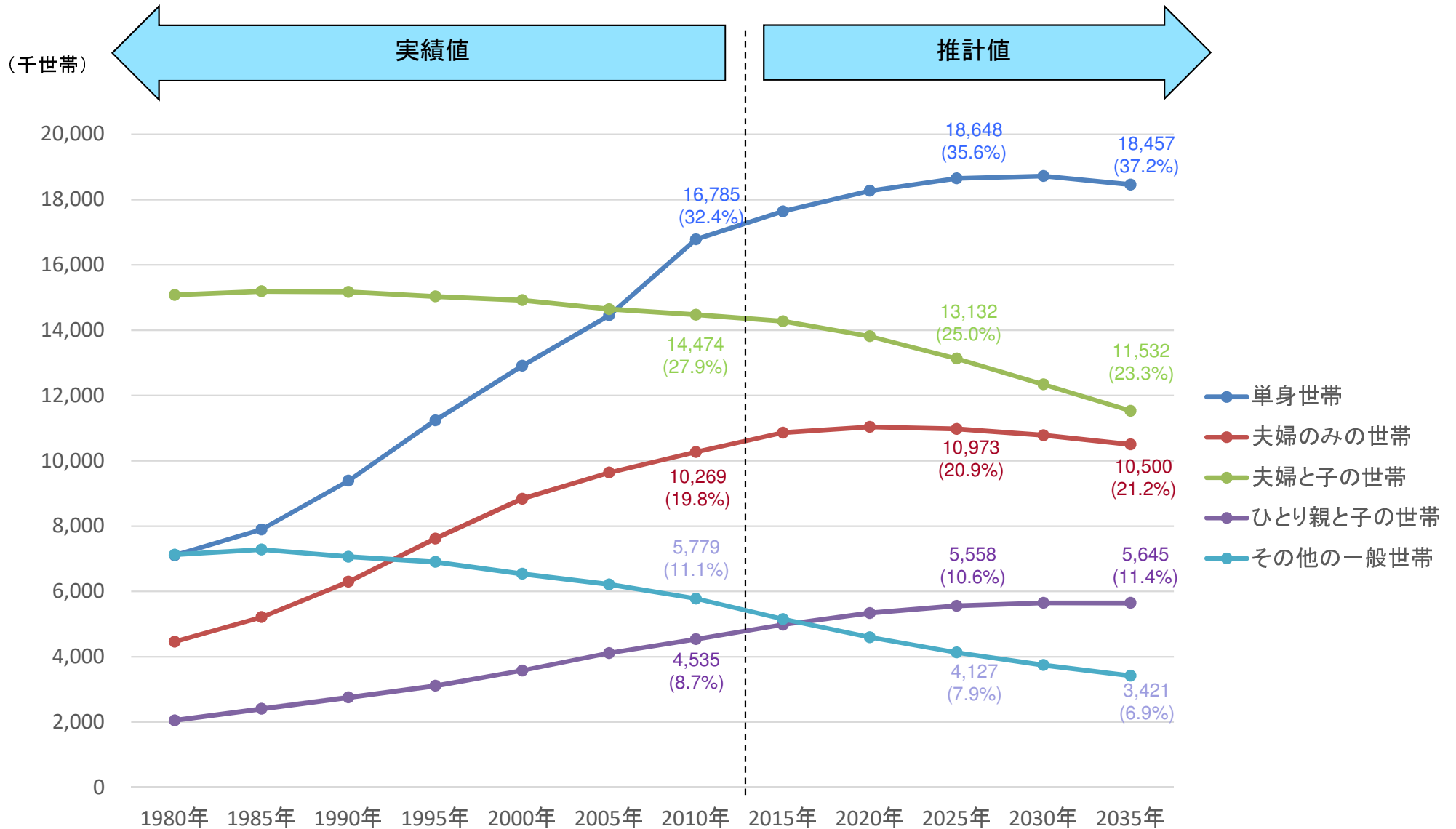
人口: 日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計、その他:2013年3月推計)

世帯数: 日本の世帯数の将来推計(全国:2013年1月推計、その他:2014年4月推計)

[国立社会保障・人口問題研究所]

世帯類型別世帯数の変化

○2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。



注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

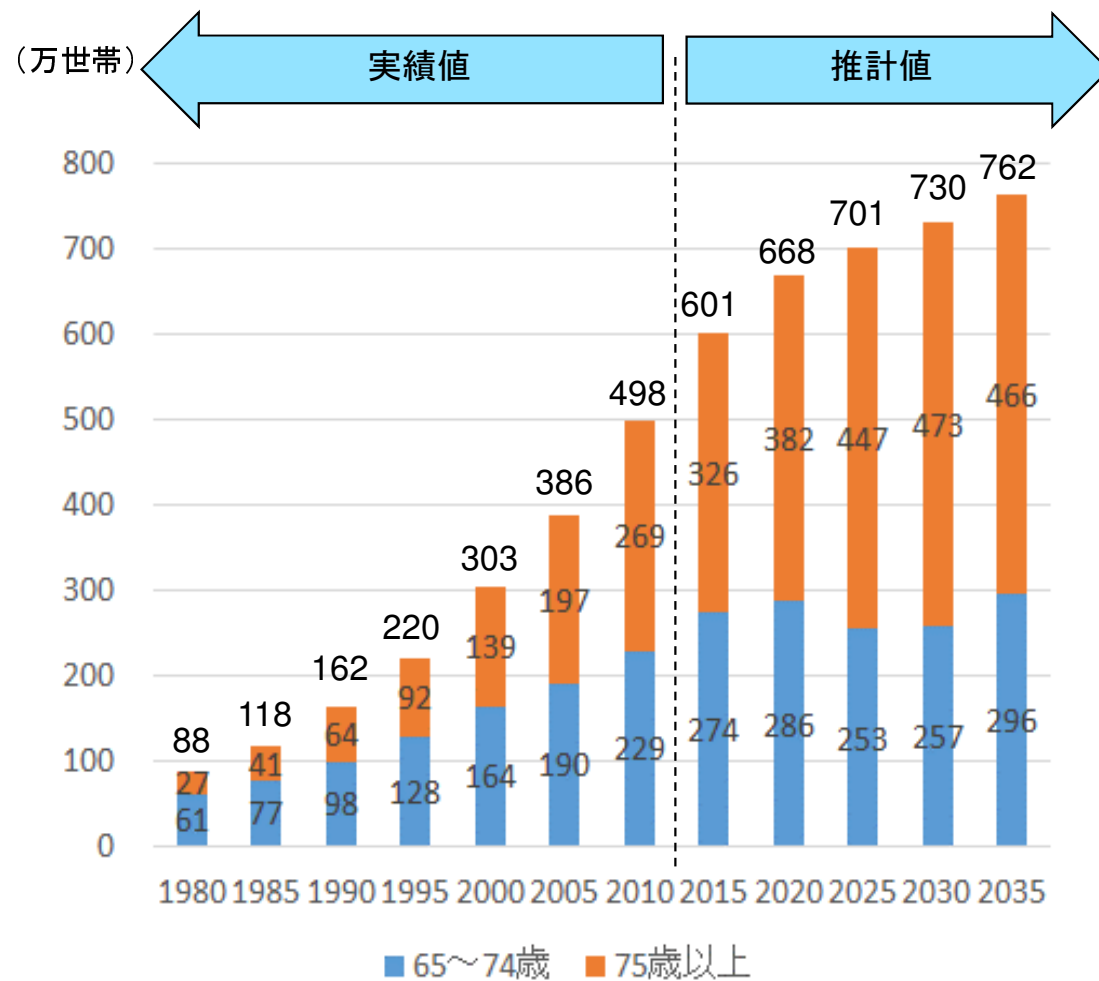
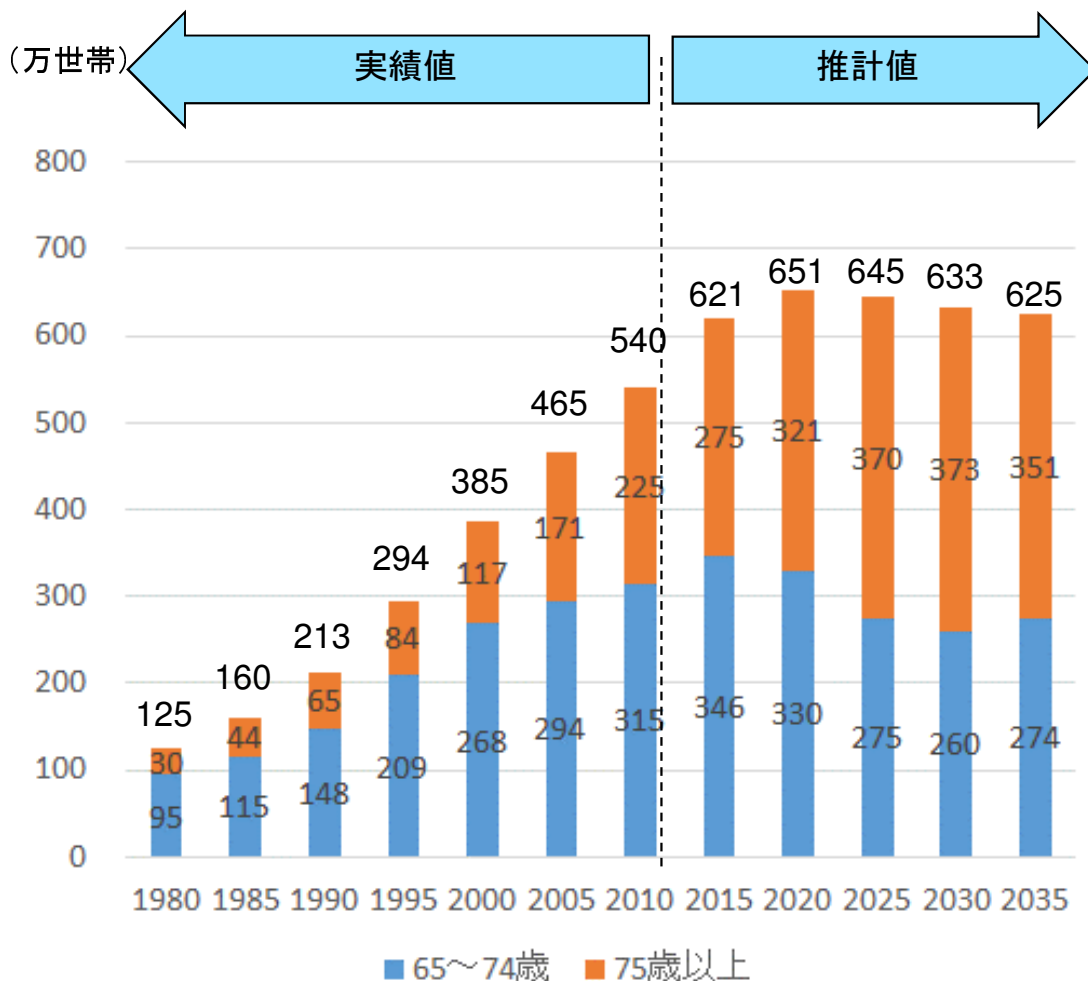
出典: 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2014年4月推計)

高齢者世帯数の推移

高齢者世帯 (2010年：1,038万世帯 ⇒ 2015年：1,222万世帯 ⇒ 2025年：1,346万世帯 ⇒ 2035年：1,388万世帯)
 65歳以上の夫婦世帯 (2010年：540万世帯 ⇒ 2015年：621万世帯 ⇒ 2025年：645万世帯 ⇒ 2035年：625万世帯)
 65歳以上の単身世帯 (2010年：498万世帯 ⇒ 2015年：601万世帯 ⇒ 2025年：701万世帯 ⇒ 2035年：762万世帯)

65歳以上の夫婦世帯

65歳以上の単身世帯



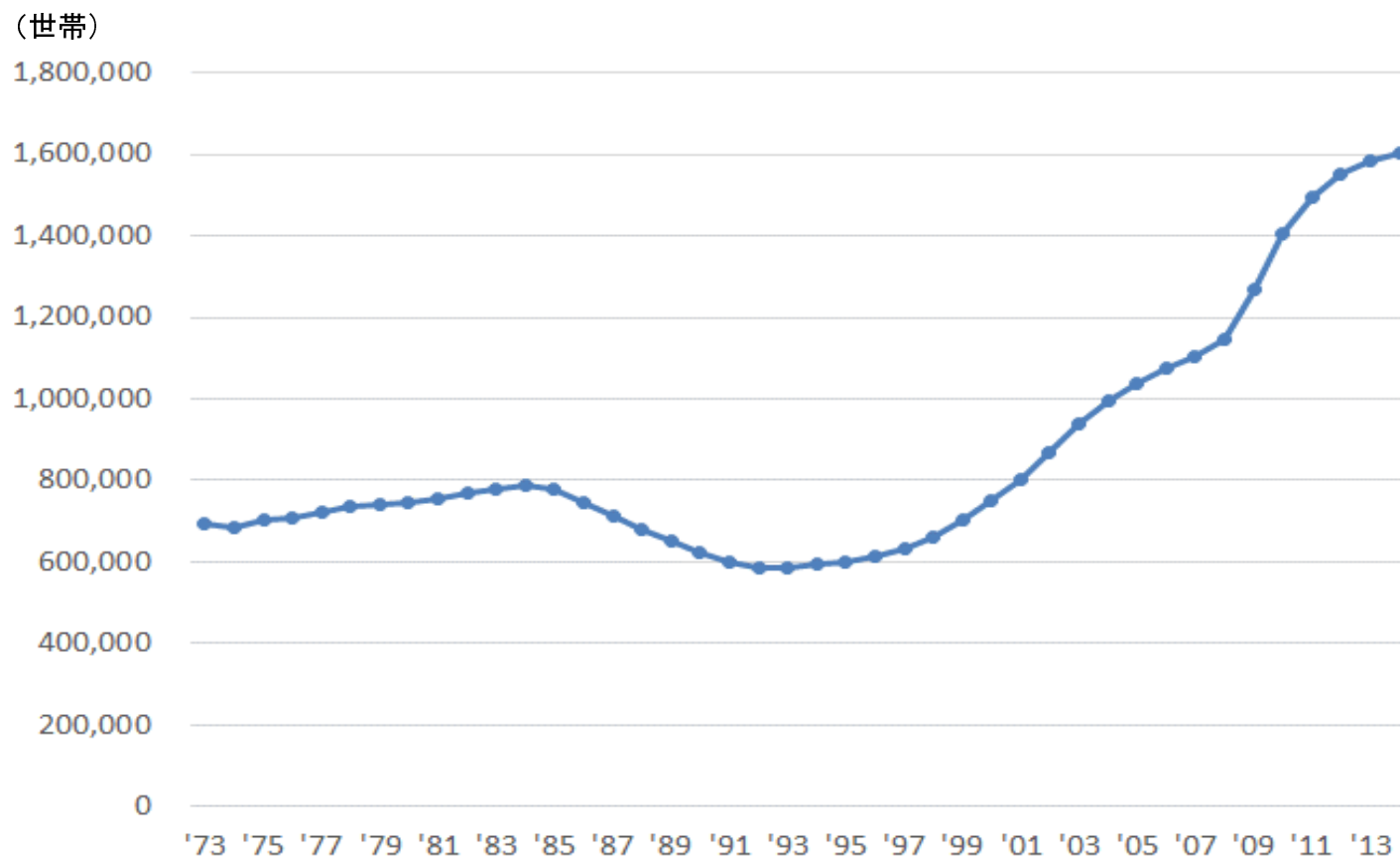
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月推計)

生活保護受給世帯の推移

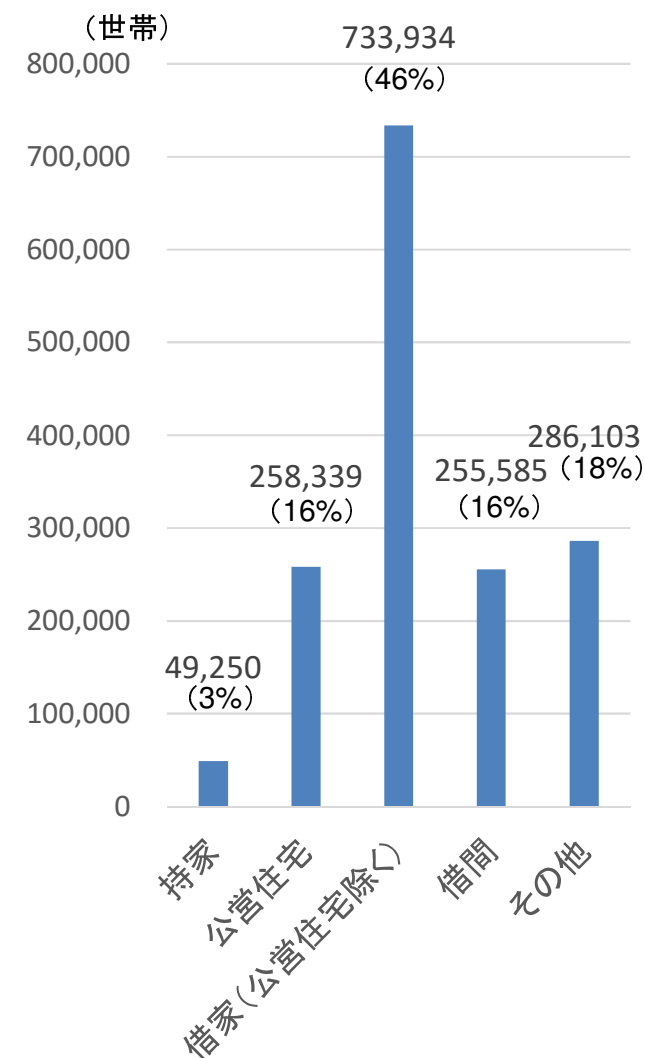
生活保護受給世帯 (2000年：75.0万世帯 ⇒2005年：104.0万世帯 ⇒2010年：140.5万世帯 ⇒2014年：160.4万世帯)

生活保護受給世帯の住宅 (持家：4.9万世帯 公営住宅：25.8万世帯 借家(公営住宅除く)：73.4万世帯) (2014年)

生活保護受給世帯の推移

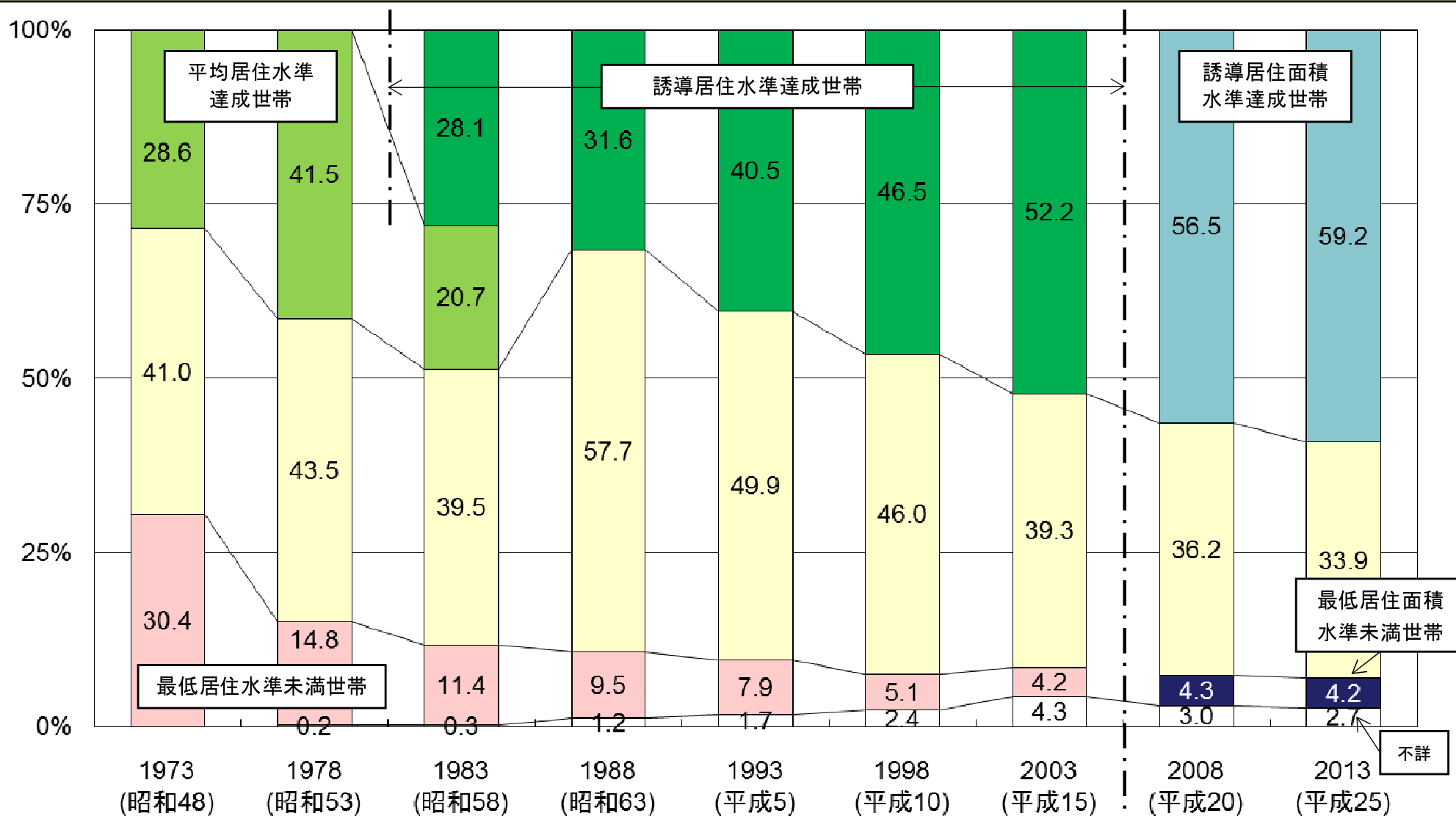


生活保護受給世帯の住宅の種類(2014年)



出典：厚生労働省(平成26年度)被保護者調査

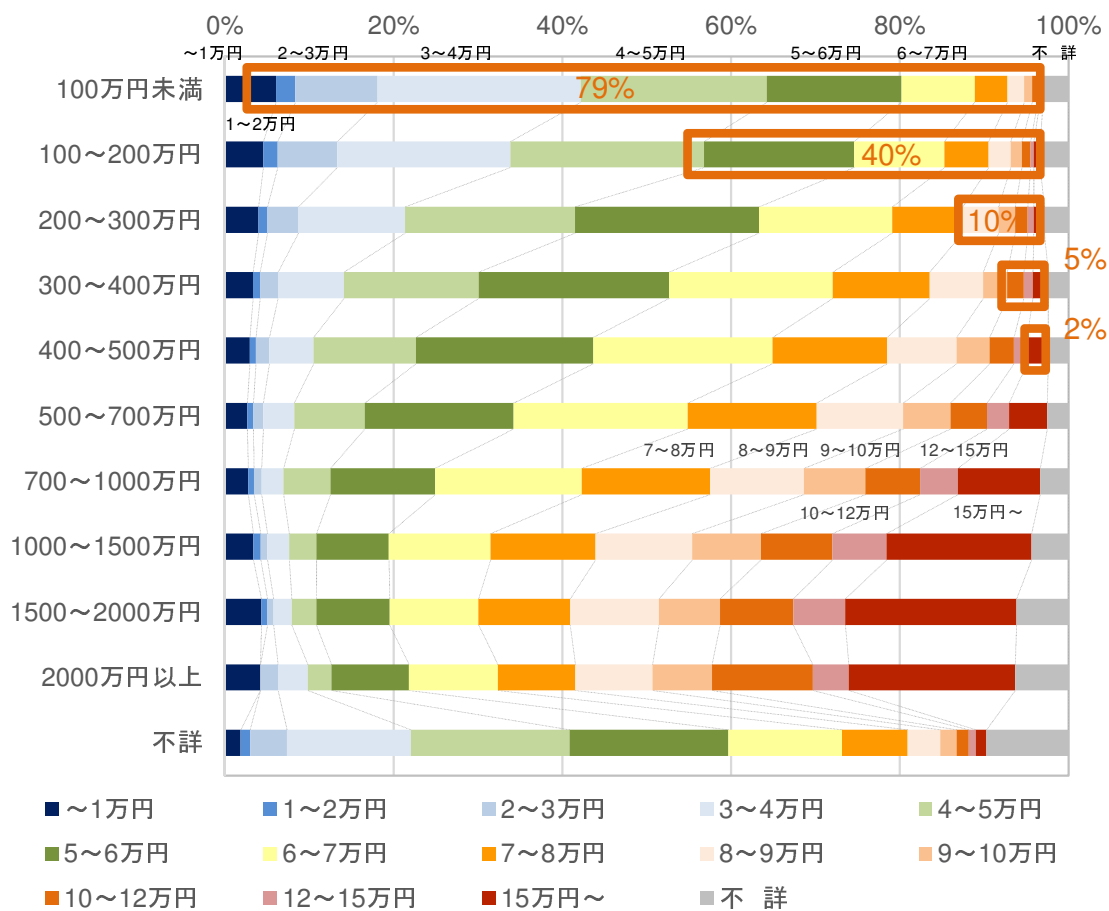
○2013年(平成25年)の誘導居住面積水準達成世帯は全体の約59%、最低居住面積水準未達世帯は約4%。



注)平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。

○年間収入別の家賃負担をみると、低所得世帯において高家賃負担の世帯が多い状況。
 ○また、最低居住面積未達の世帯も低所得の世帯に多く、割合も高い傾向。

民営借家における年間収入と家賃の関係



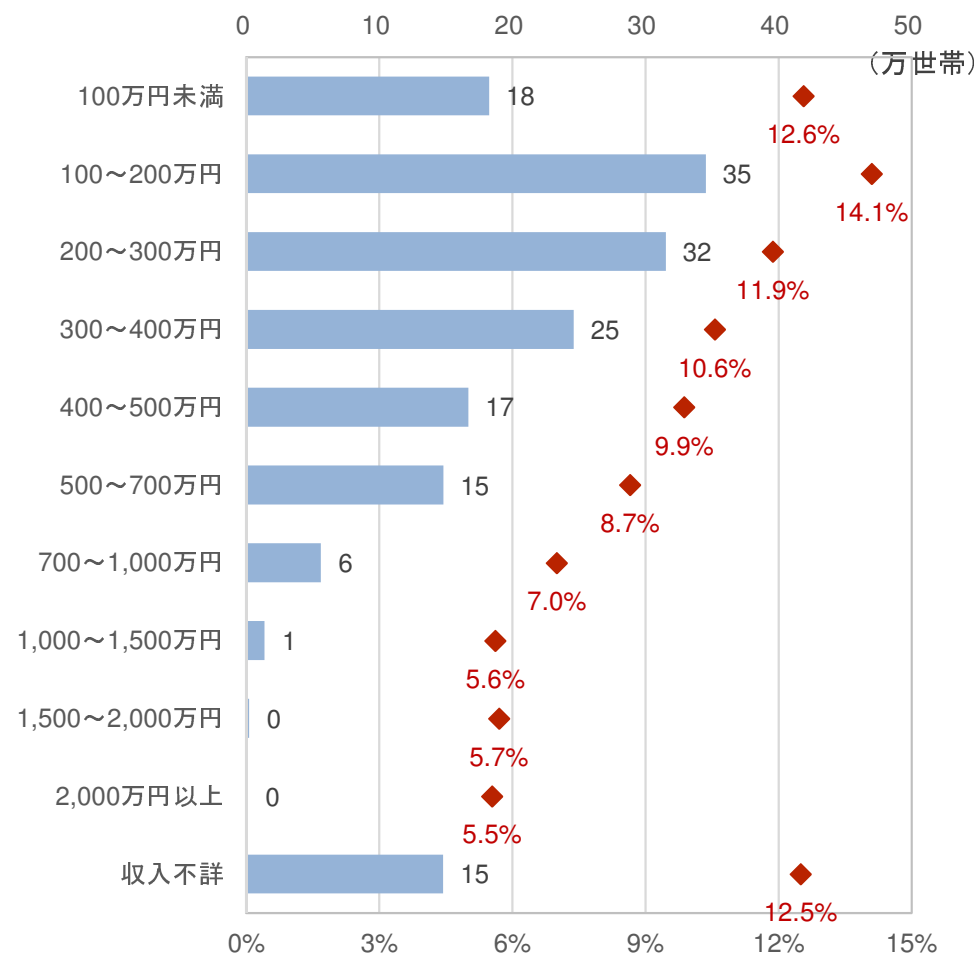
高家賃負担の世帯の割合

※ここでは高家賃負担とは、月収に占める家賃の割合が、年収200万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均の家賃負担率(37.3%)以上であるものとしている。

※高家賃負担の割合は、各階級の間値(収入が100~200万円であれば150万円、家賃が4~5万円であれば4.5万円)をもとに算出。

出典：平成25年度住宅土地統計調査より国土交通省作成

民営借家における年間収入と最低居住面積未達の世帯数・割合の関係

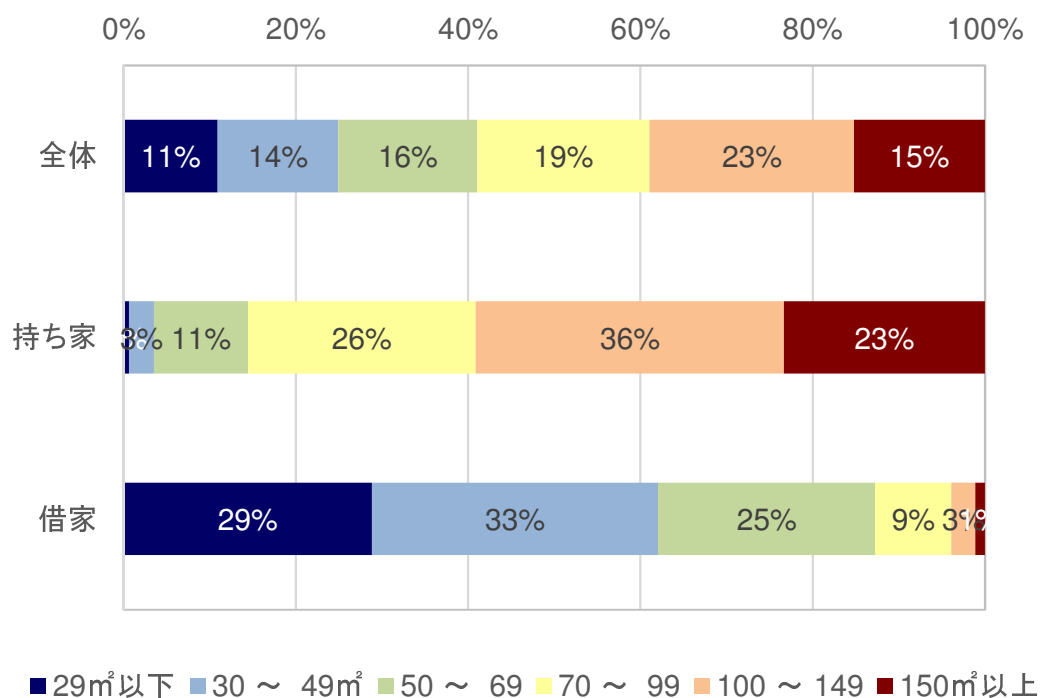


■水準未達の世帯 ◆割合

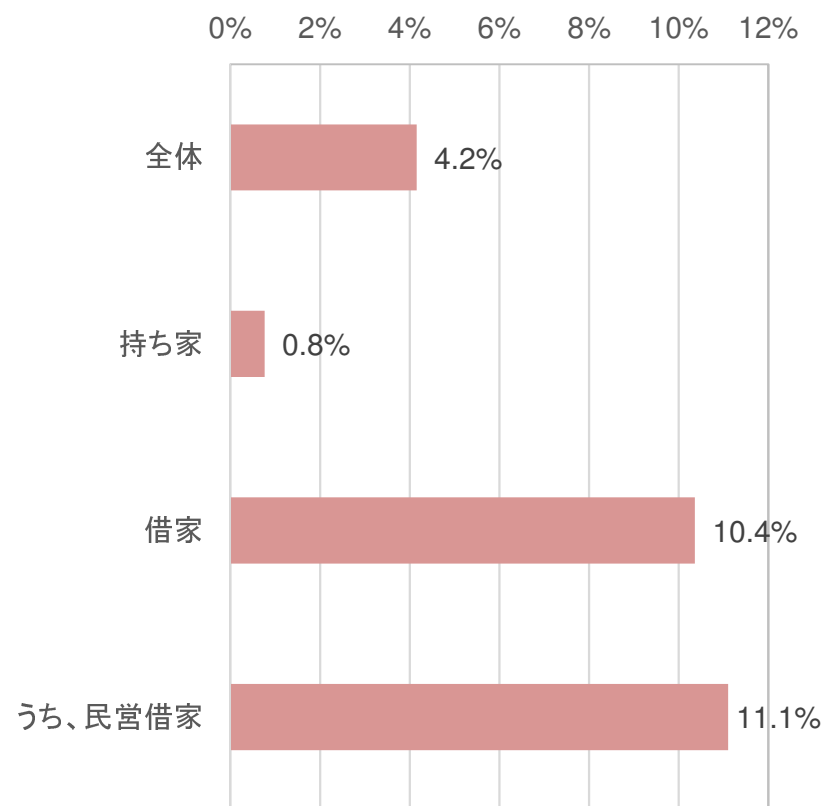
出典：平成25年度住宅土地統計調査より国土交通省作成

○ 借家は持家と比較して延べ面積の小さい住宅の割合が高く、最低居住面積未達の世帯割合が高い。
 ○ 最低居住面積水準未達世帯を住宅の所有関係別に見ると、持ち家が0.8%である一方、民営借家は約11%。

持家・借家の延べ床面積



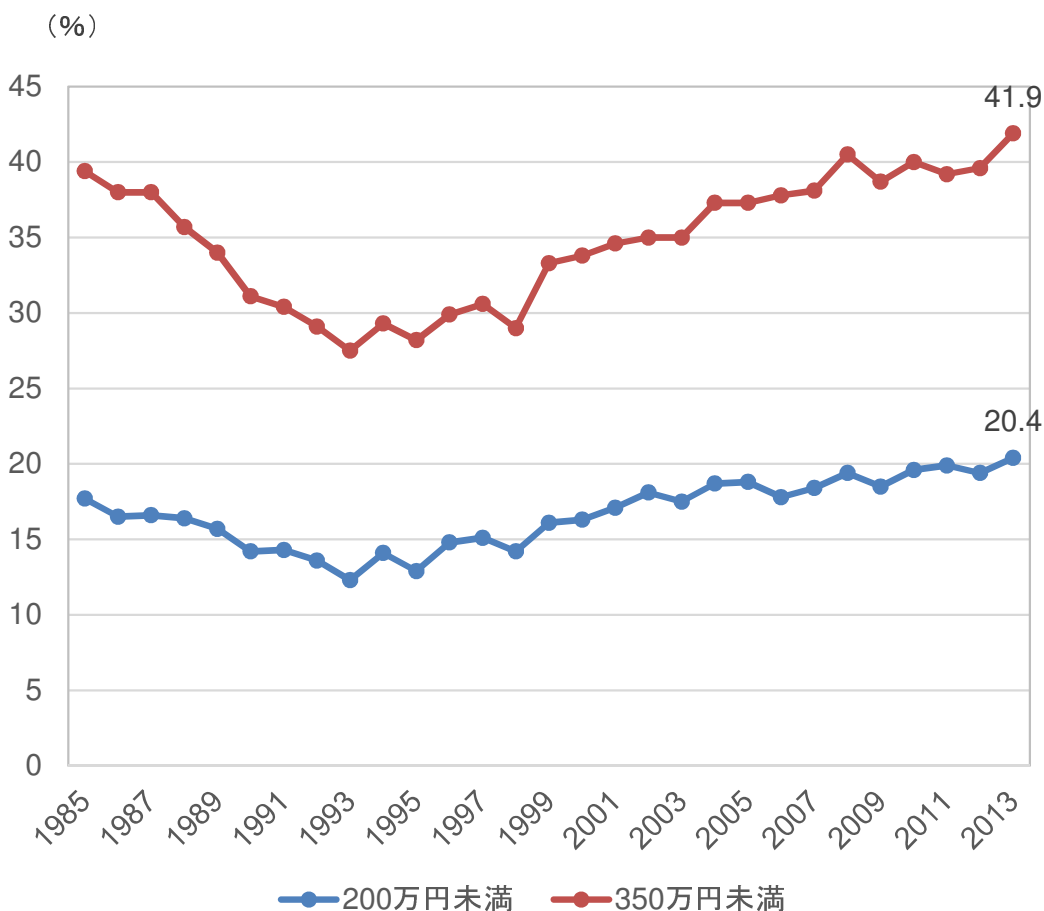
住宅の所有関係別の最低居住面積水準未達の住宅の割合(H25年)



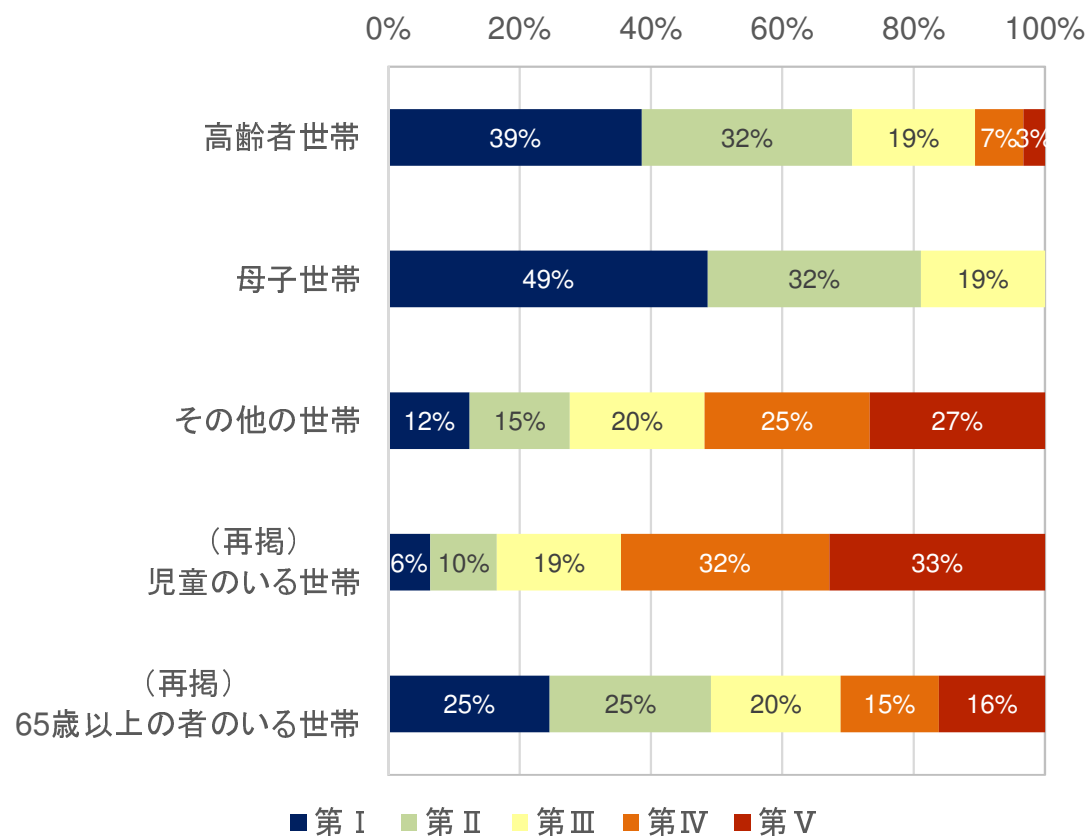
所得別の世帯の割合

○年収200万円未満や350万円未満の世帯の割合は増加傾向。
 ○世帯類型別に見ると、高齢者世帯や母子世帯は、低額所得世帯の割合が高い。

所得が200万円未満、350万円未満の世帯割合の推移



世帯類型別の所得金額階級の分布



出典：厚生労働省(2014)「国民生活基礎調査」

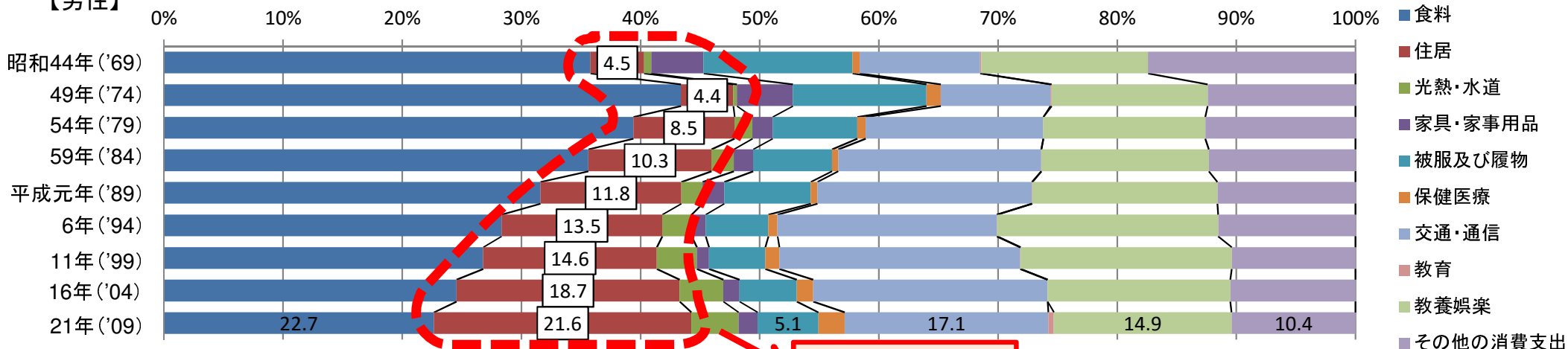
出典：厚生労働省(2014)「国民生活基礎調査」

若年世帯における住居費負担の増大

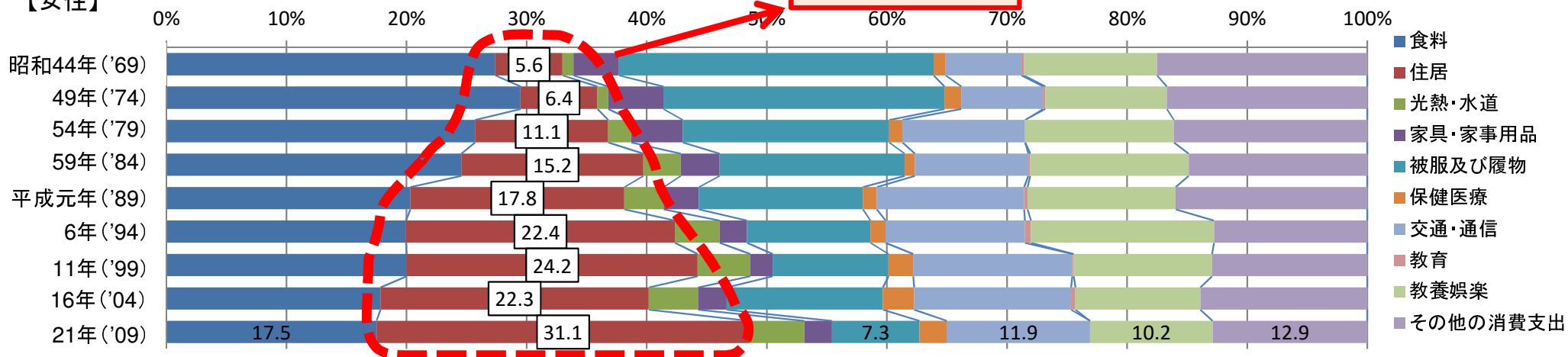
○30歳未満の勤労単身世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、昭和44年は男女ともに5%程度と低かったが、年々その割合が高くなり、平成21年は、男性は約2割、女性は約3割を占めている。

【30歳未満の勤労単身世帯の男女別1か月平均消費支出の費目構成の推移】

【男性】



【女性】



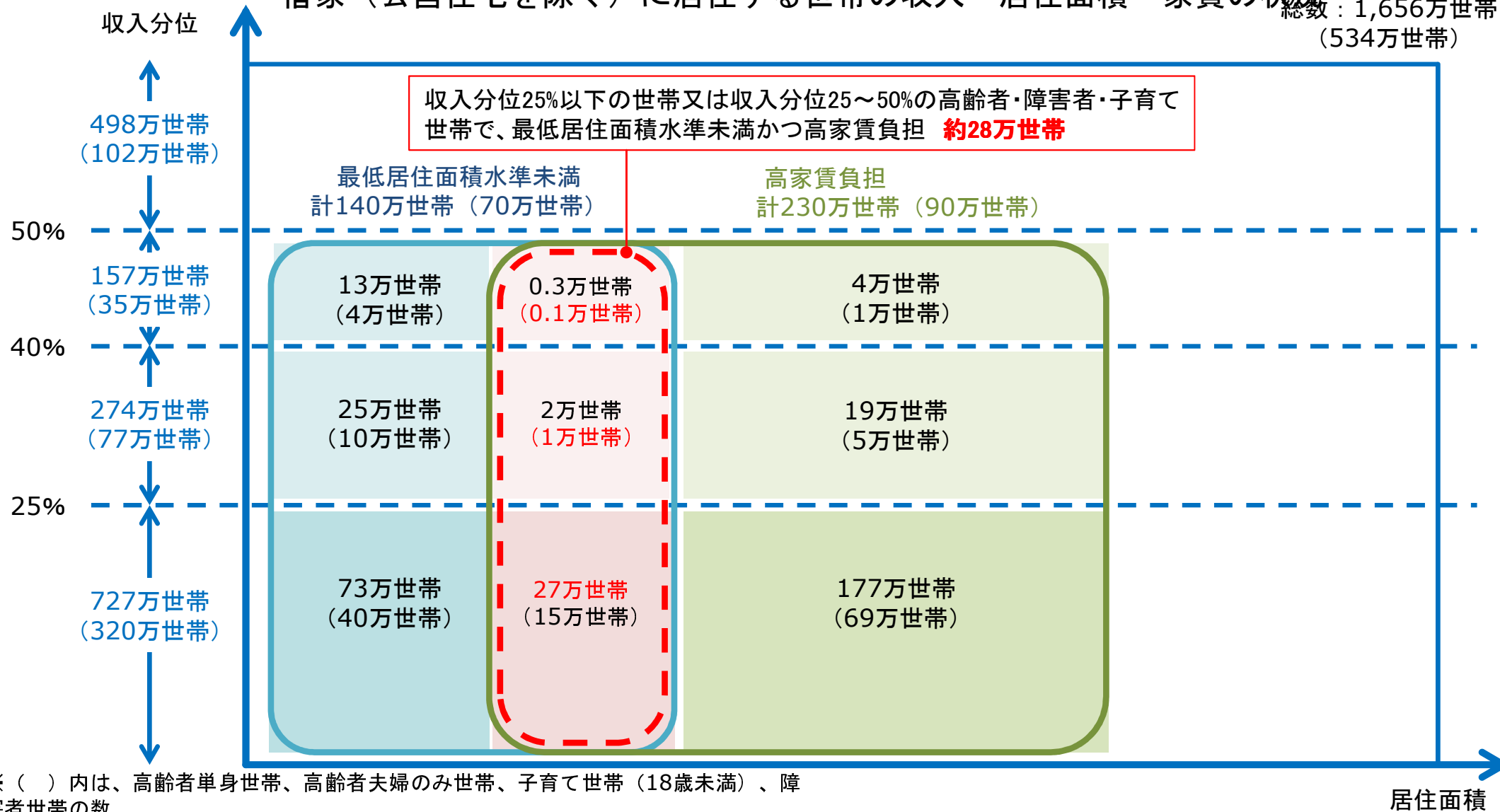
出典：総務省「消費実態調査」

借家（公営住宅を除く）に居住する世帯の状況

○借家（公営住宅を除く）に居住する収入分位25%以下の世帯又は収入分位25～50%の高齢者・障害者・子育て世帯で、最低居住面積水準未滿かつ高家賃負担の世帯は**約28万世帯**。

借家（公営住宅を除く）に居住する世帯の収入・居住面積・家賃の状況

総数：1,656万世帯
(534万世帯)



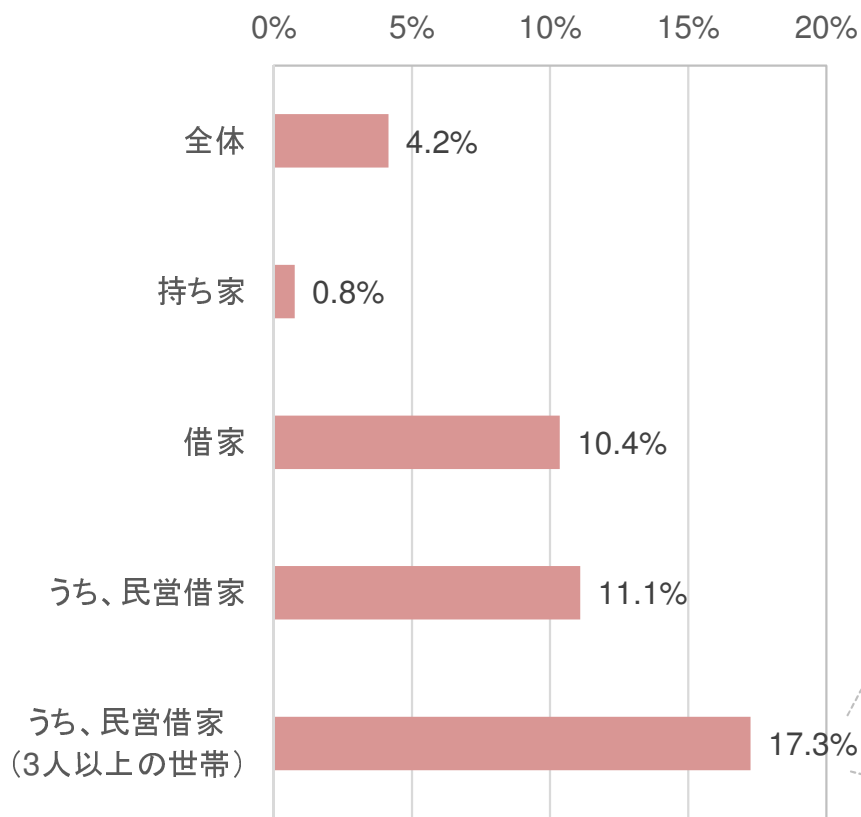
※（ ）内は、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯、子育て世帯（18歳未滿）、障害者世帯の数

※ここでは高家賃負担とは、月収に占める家賃の割合が、年収200万円以下の世帯のうち

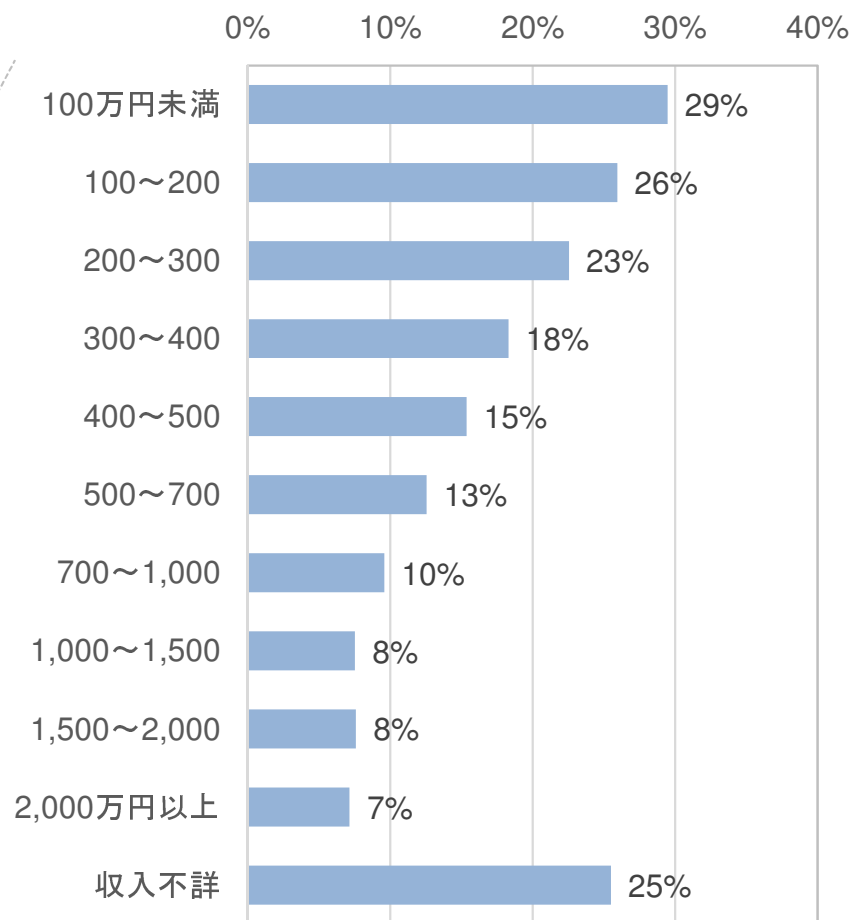
ち民営借家居住世帯における平均の家賃負担率（37.3%）以上であるものとして※H25年時点 出典：住宅土地統計調査特別集計をもとに国土交通省にて集計

- 最低居住面積水準未満世帯を住宅の所有関係別に見ると、持ち家が0.8%である一方、民営借家は約11%。
- 民営借家に居住する3人以上世帯のうち、約17%が最低居住面積水準未満であり、年収が低いほど割合が高い傾向。

住宅の所有関係別の最低居住面積水準未満の住宅の割合(H25年)



民営借家に居住する3人以上の世帯における年収別の最低居住面積水準未満の住宅の割合(H25年)

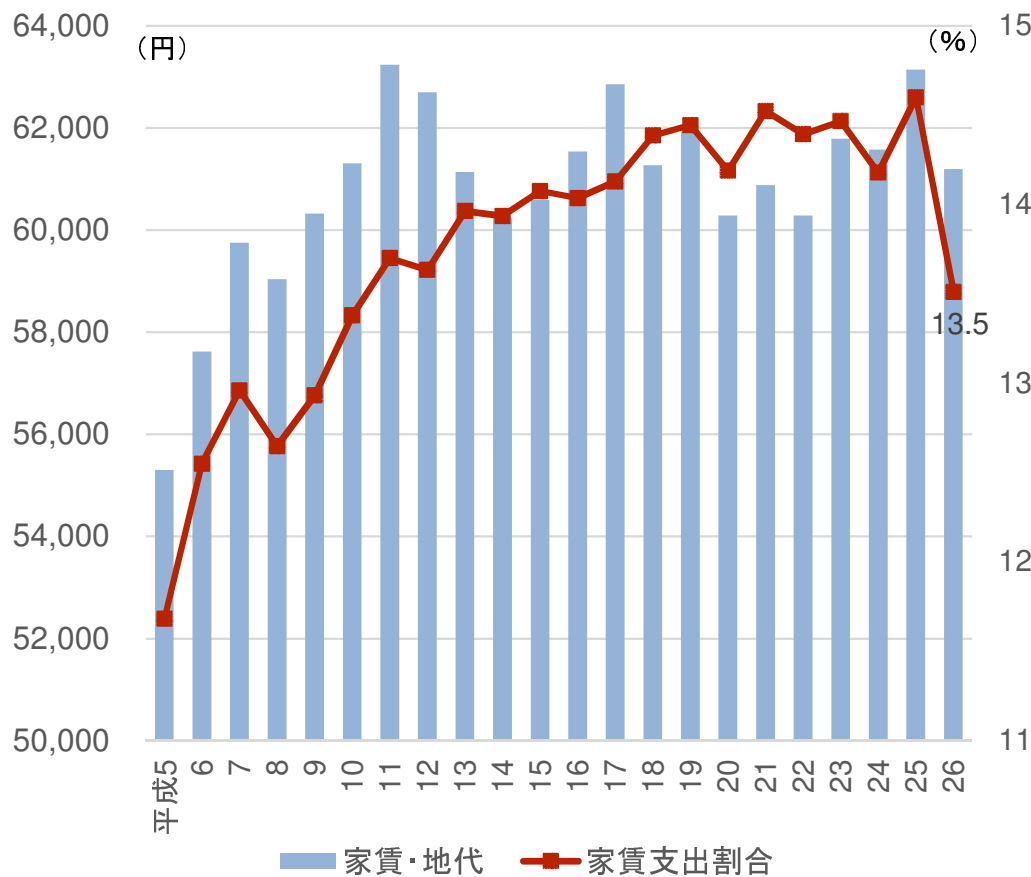


(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、平成25年住生活総合調査特別集計(国土交通省)をもとに国土交通省で独自集計

家賃と家賃支出割合の推移

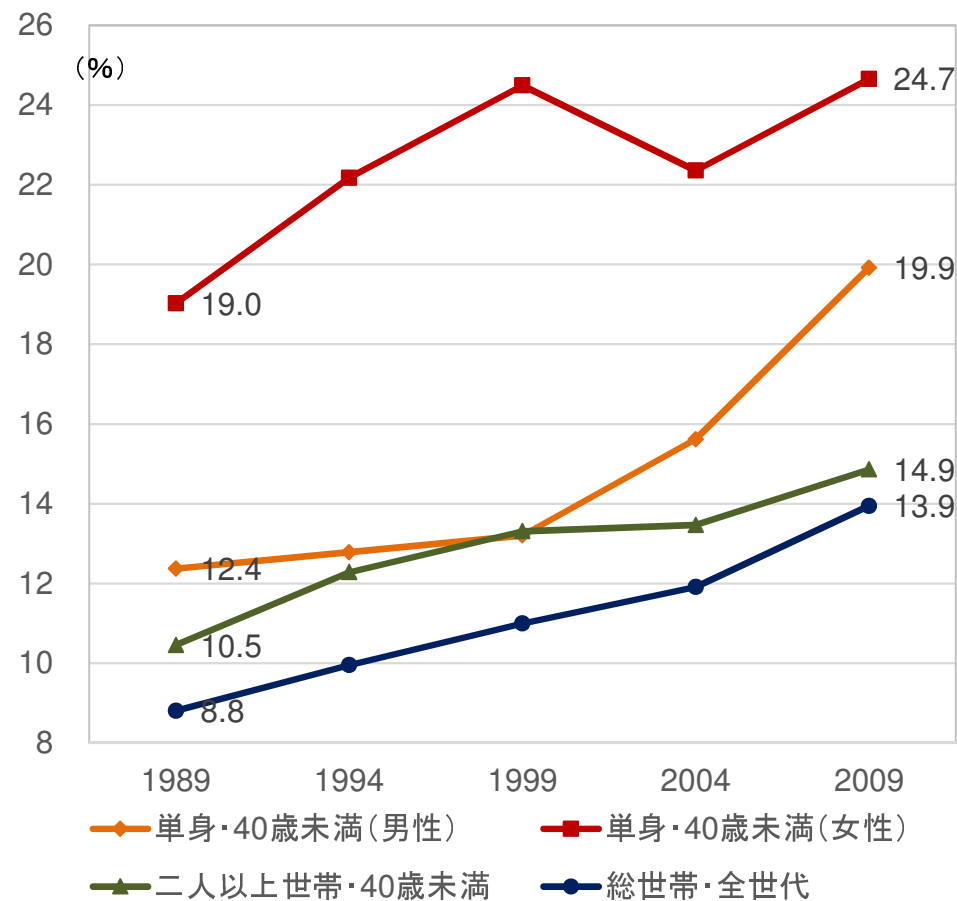
○民間賃貸住宅の平均家賃は近年は6万円台で推移し、勤労者世帯における家賃支出割合は上昇傾向。
 ○家賃の対可処分所得比は、特に若年の単身世帯が高い水準。

民営借家に居住する勤労者世帯の家賃と家賃支出割合の推移



家賃支出割合 = (家賃・地代) / 実収入(いわゆる税込み収入)

世帯類型別の家賃の対可処分所得比の推移



出典：平成24年国土交通白書

出典：総務省「家計調査」より国土交通省作成