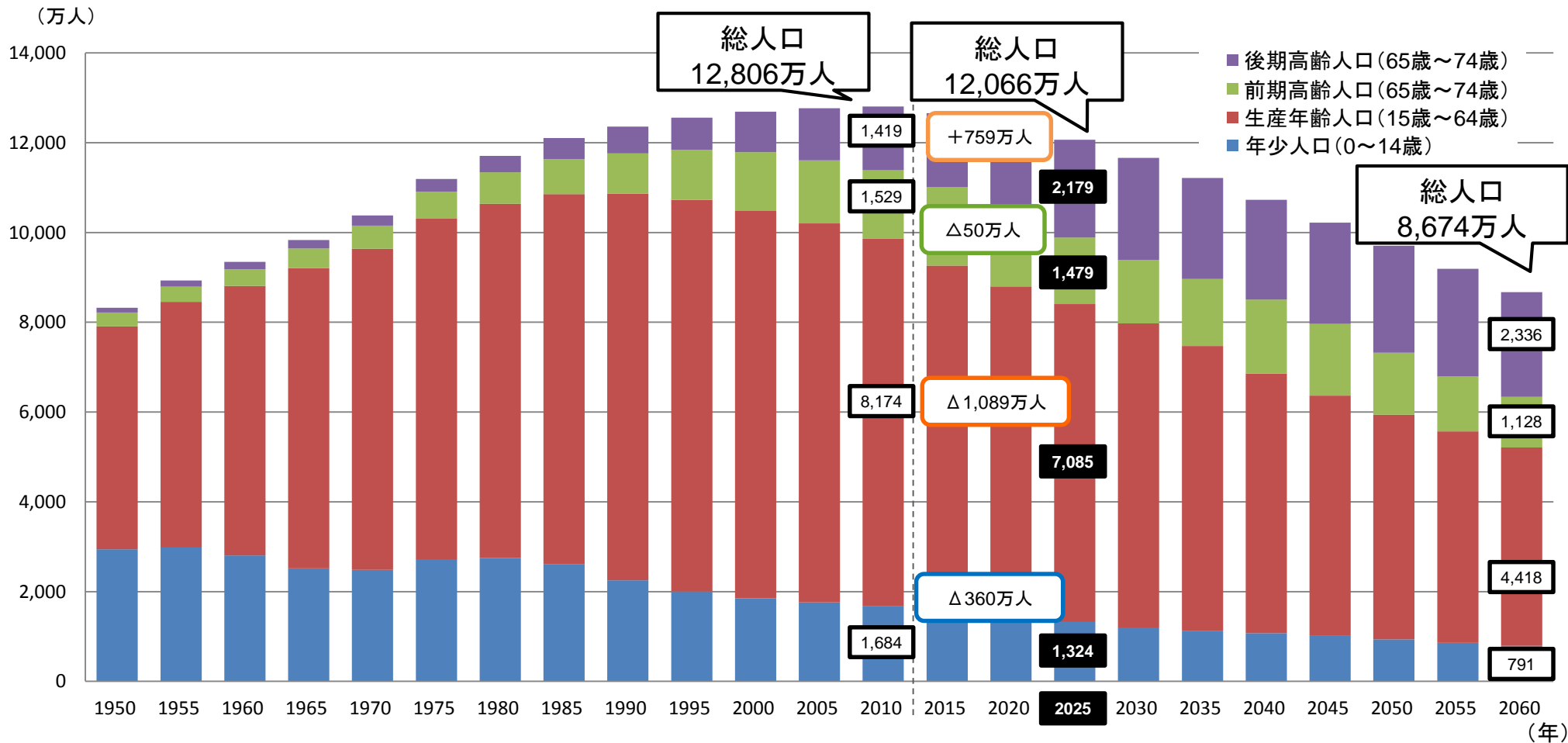


住宅セーフティネットを巡る 現状と課題

平成28年4月
国土交通省 住宅局

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。

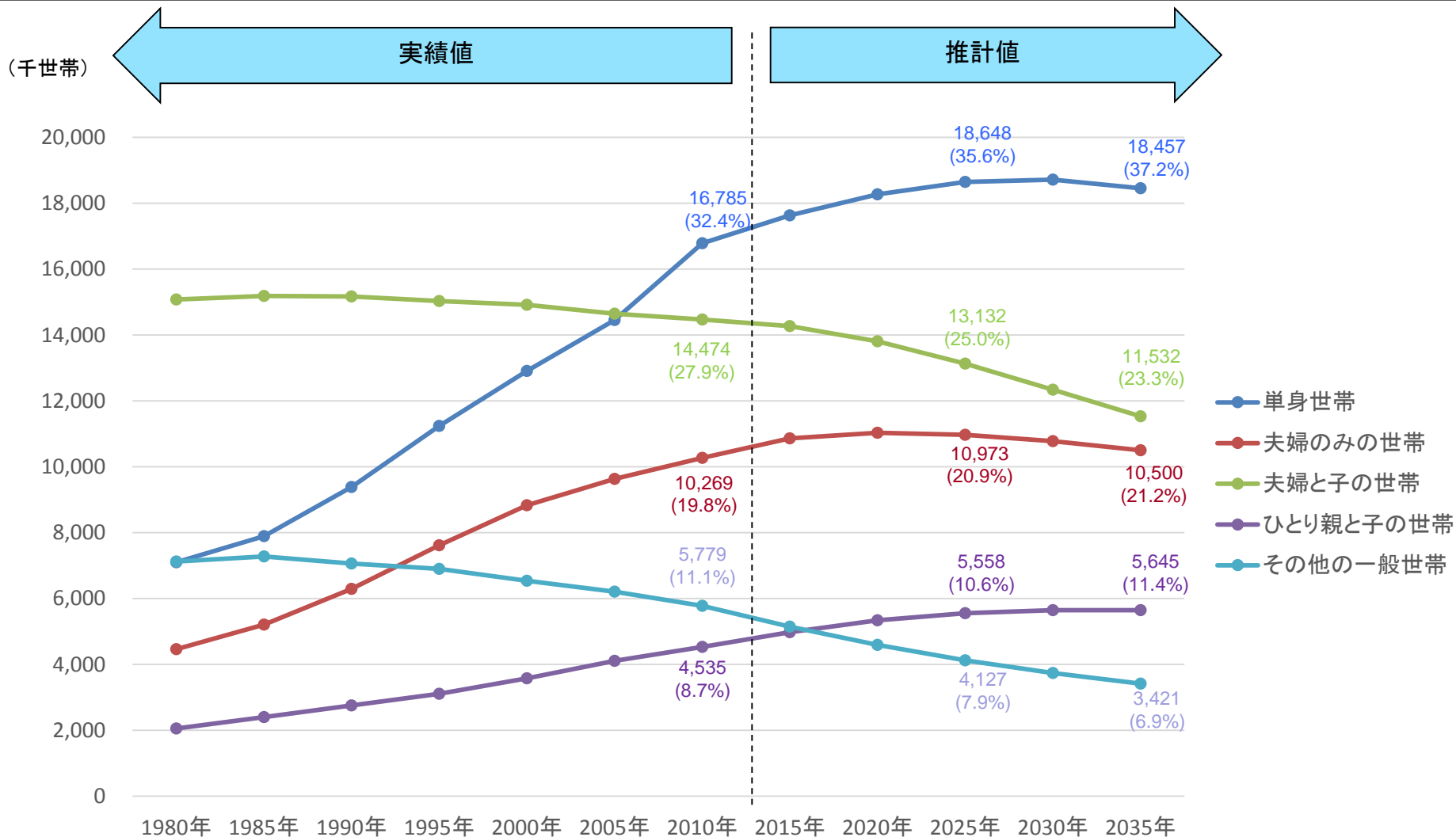


(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口
 (注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

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)」

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

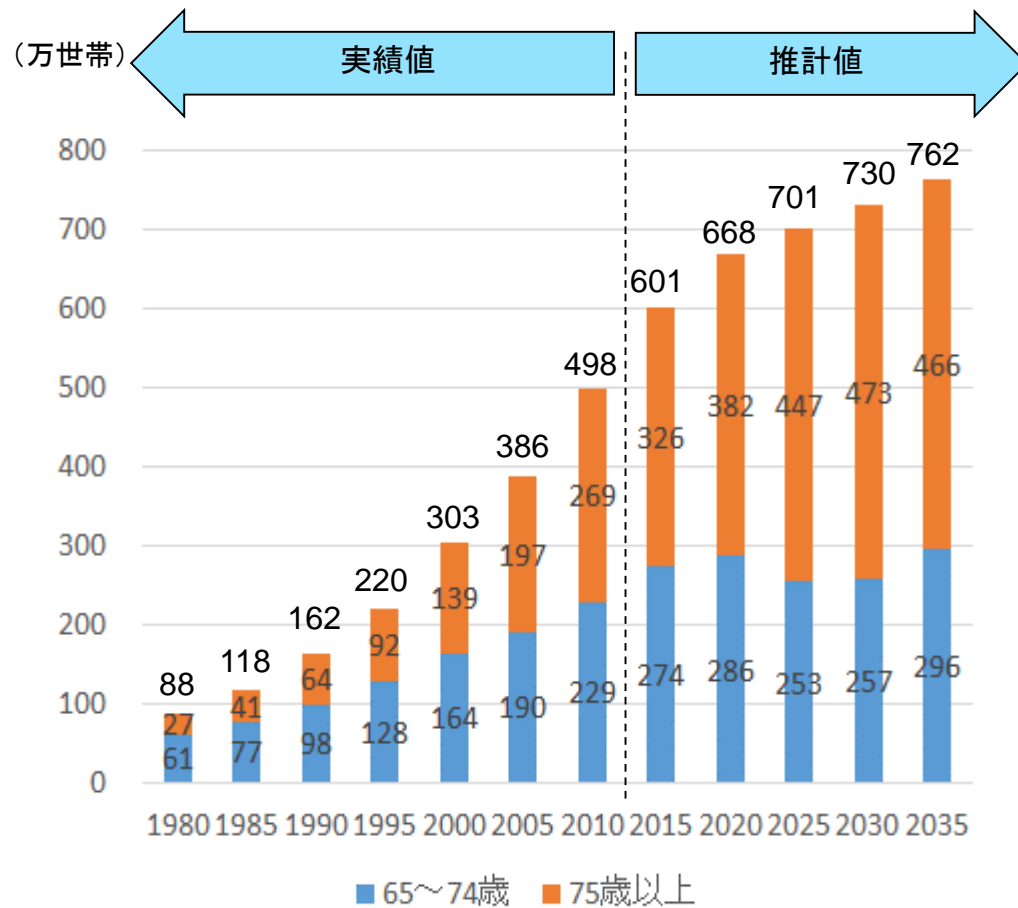
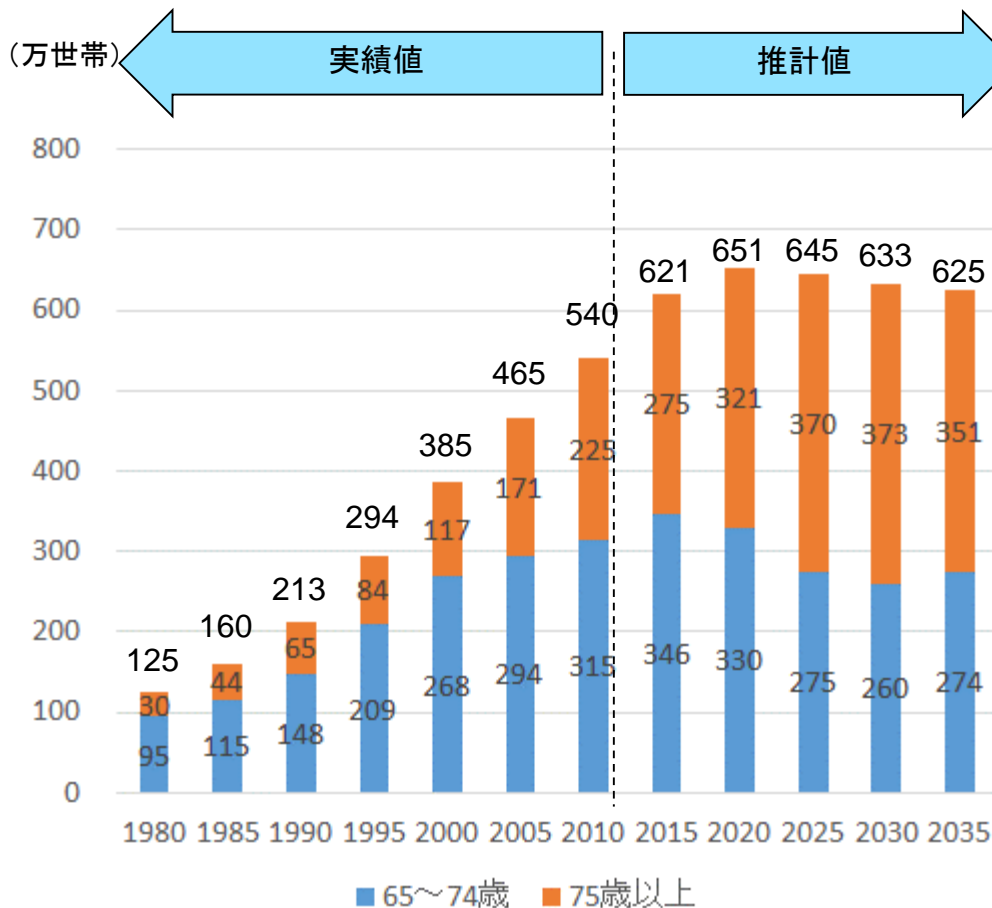
出典: 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2014年4月推計)

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

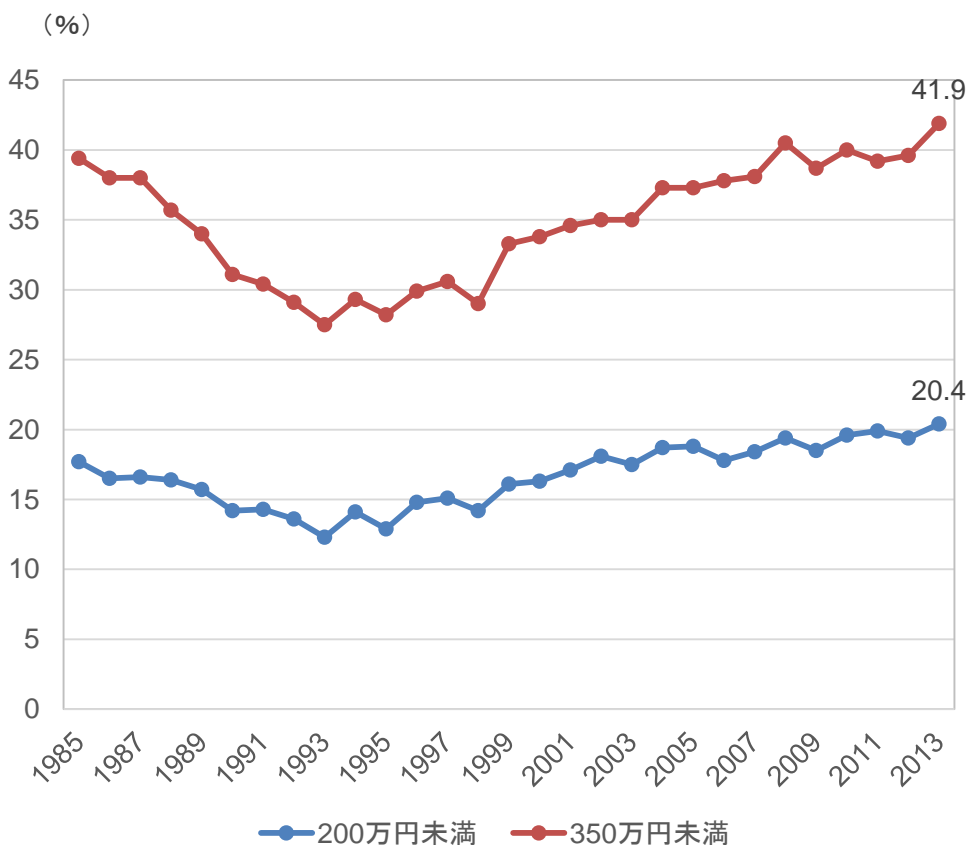


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月推計)

所得別の世帯の割合

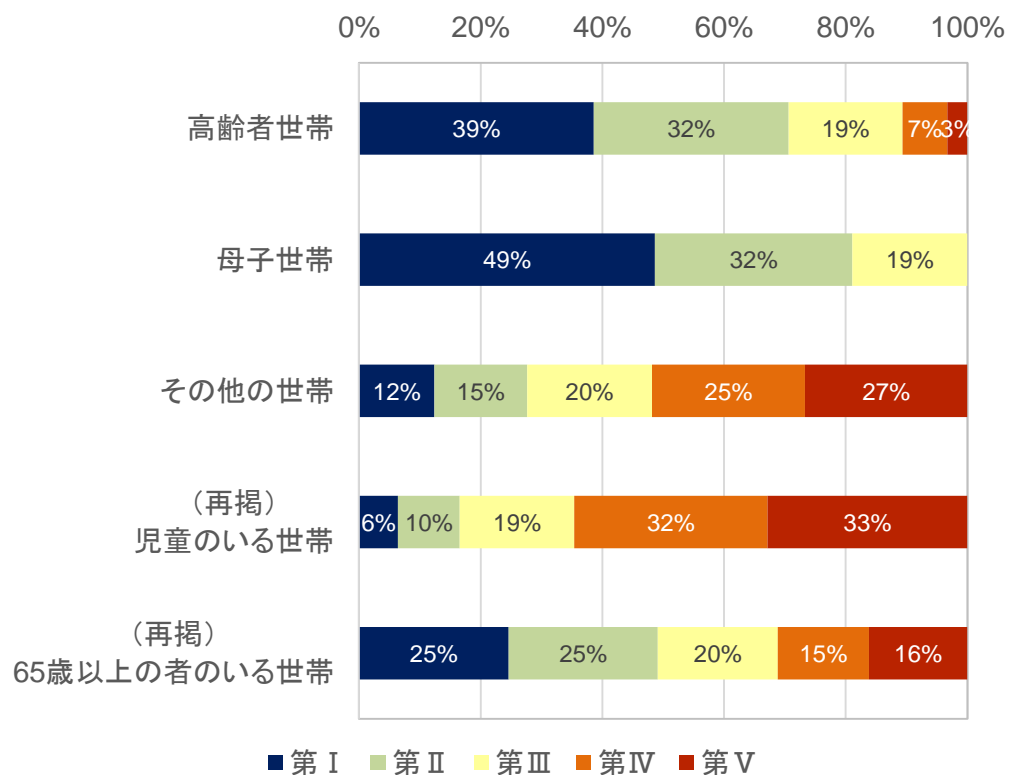
- 年収200万円未満や350万円未満の世帯の割合は増加傾向。
- 世帯類型別に見ると、高齢者世帯や母子世帯は、低額所得世帯の割合が高い。

所得が200万円未満、350万円未満の世帯割合の推移



出典：厚生労働省(2014)「国民生活基礎調査」

世帯類型別の所得金額階級の分布



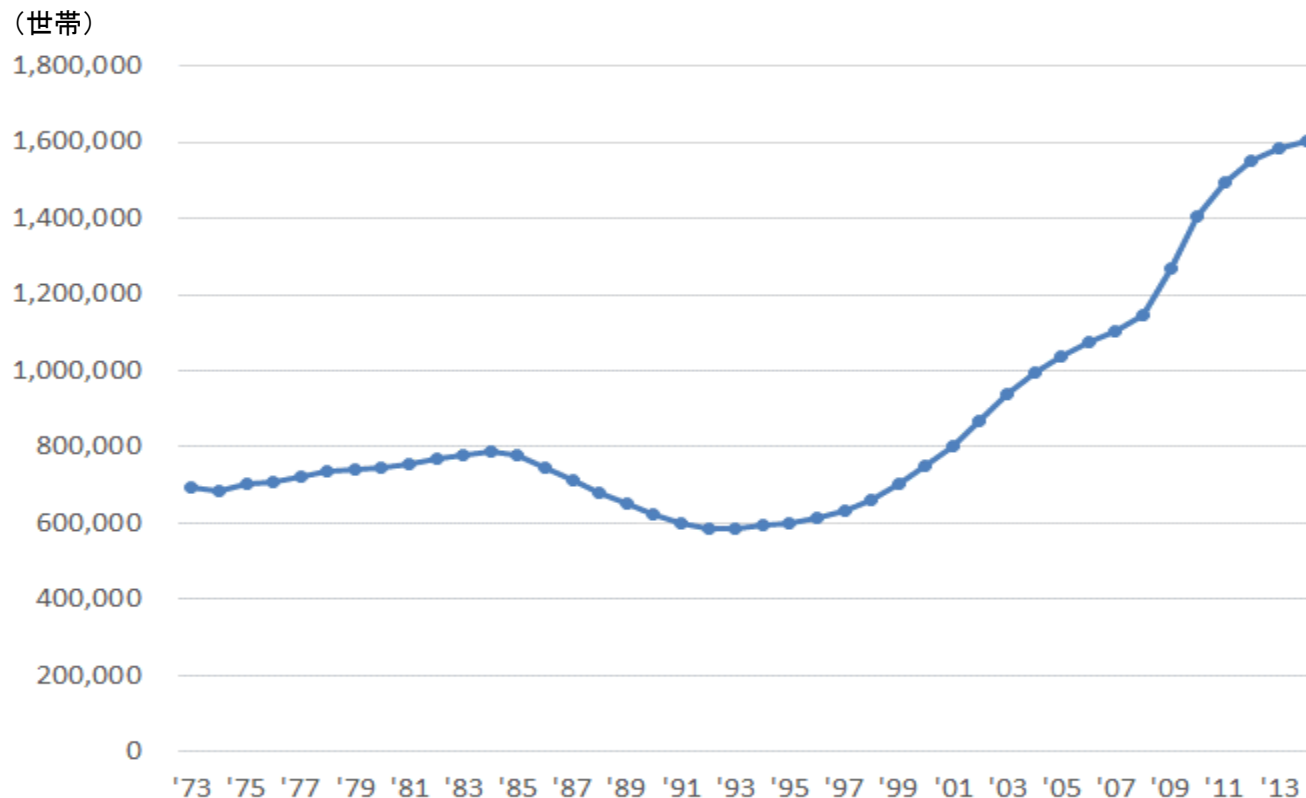
出典：厚生労働省(2014)「国民生活基礎調査」

生活保護受給世帯の推移

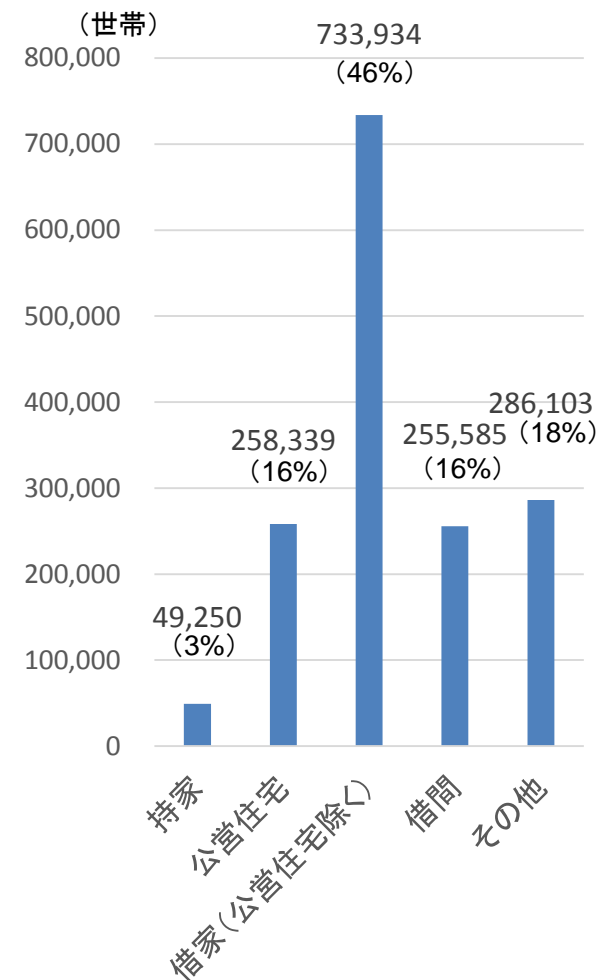
生活保護受給世帯 (2000年 : 75.0万世帯 ⇒ 2005年 : 104.0万世帯 ⇒ 2010年 : 140.5万世帯 ⇒ 2014年 : 160.4万世帯)

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)

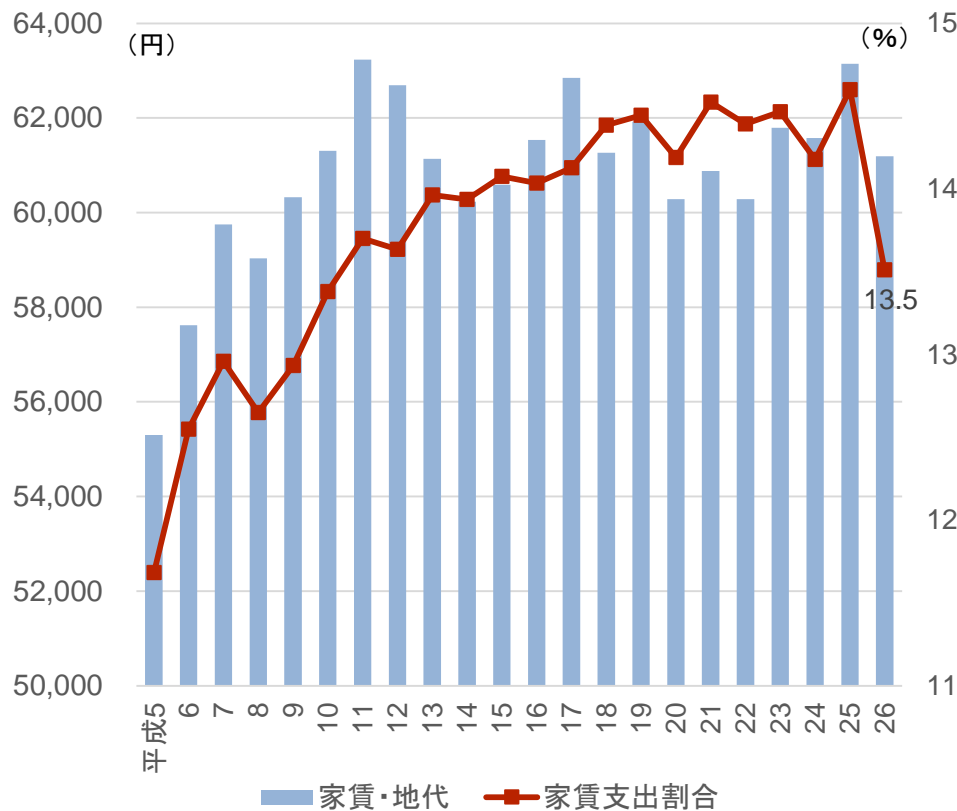


出典: 厚生労働省(平成26年度)被保護者調査

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。

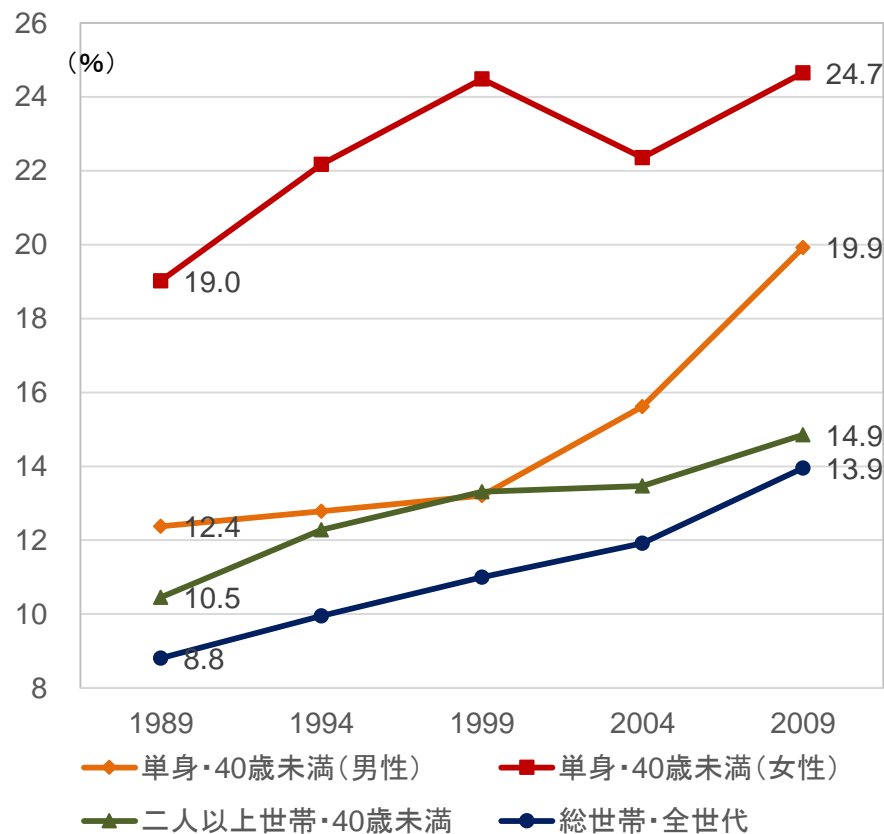
民営借家に居住する勤労者世帯の
家賃と家賃支出割合の推移



家賃支出割合 = (家賃・地代) / 実収入 (いわゆる税込み収入)

出典: 総務省「家計調査」より国土交通省作成

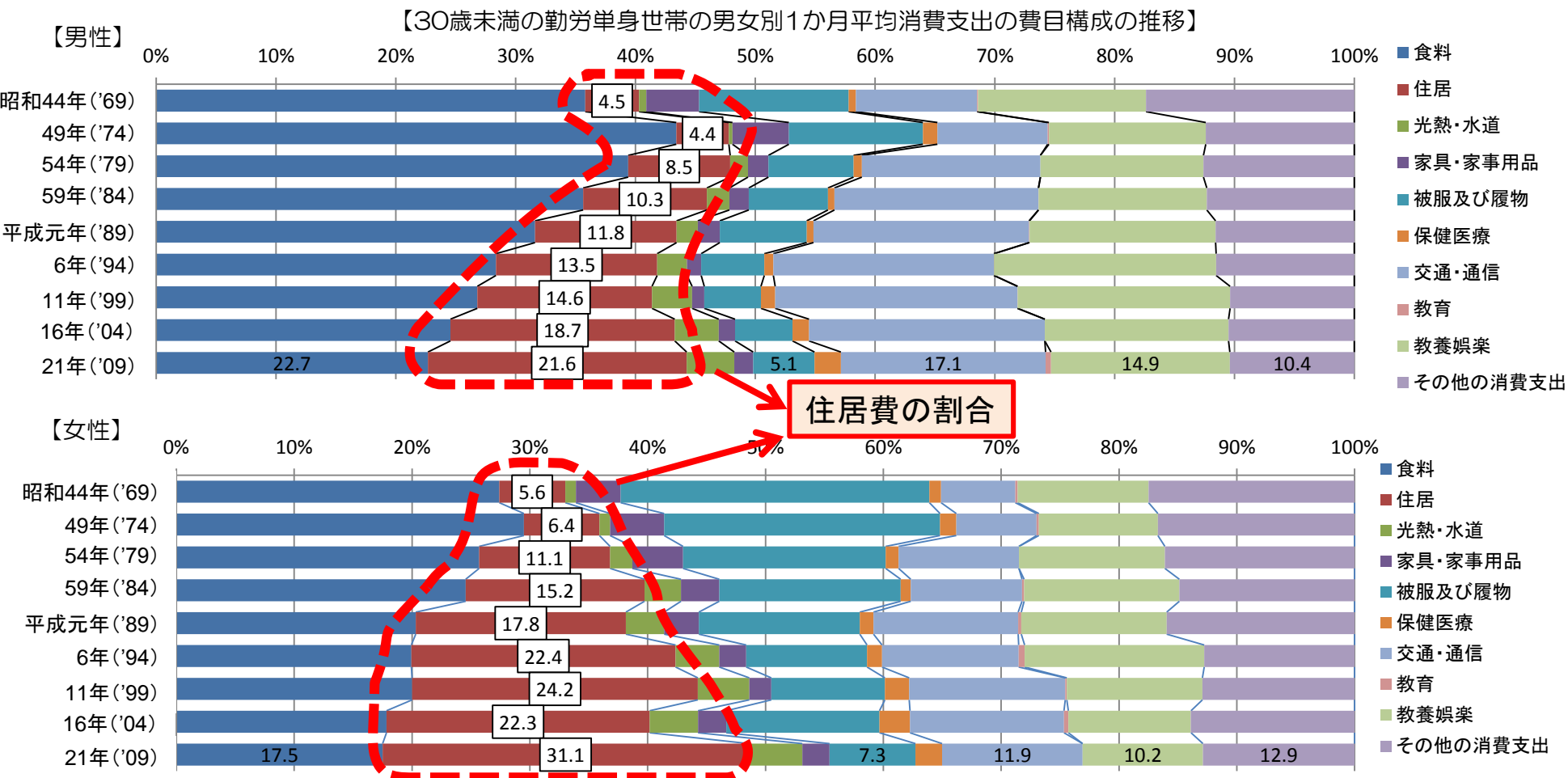
世帯類型別の家賃の対可処分所得比の推移



出典: 平成24年国土交通白書

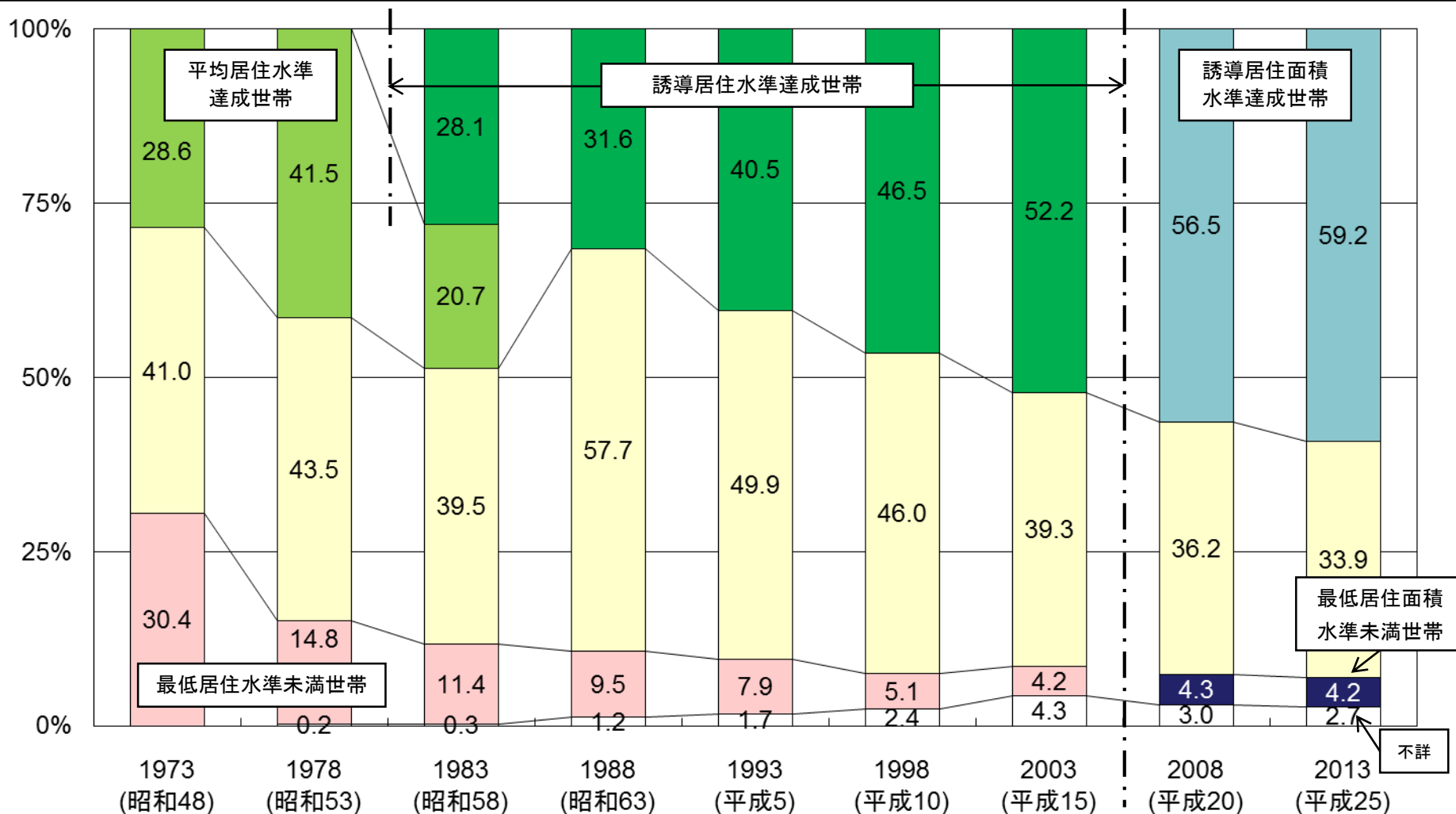
若年世帯における住居費負担の増大

○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。



出典：総務省「消費実態調査」

○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%。

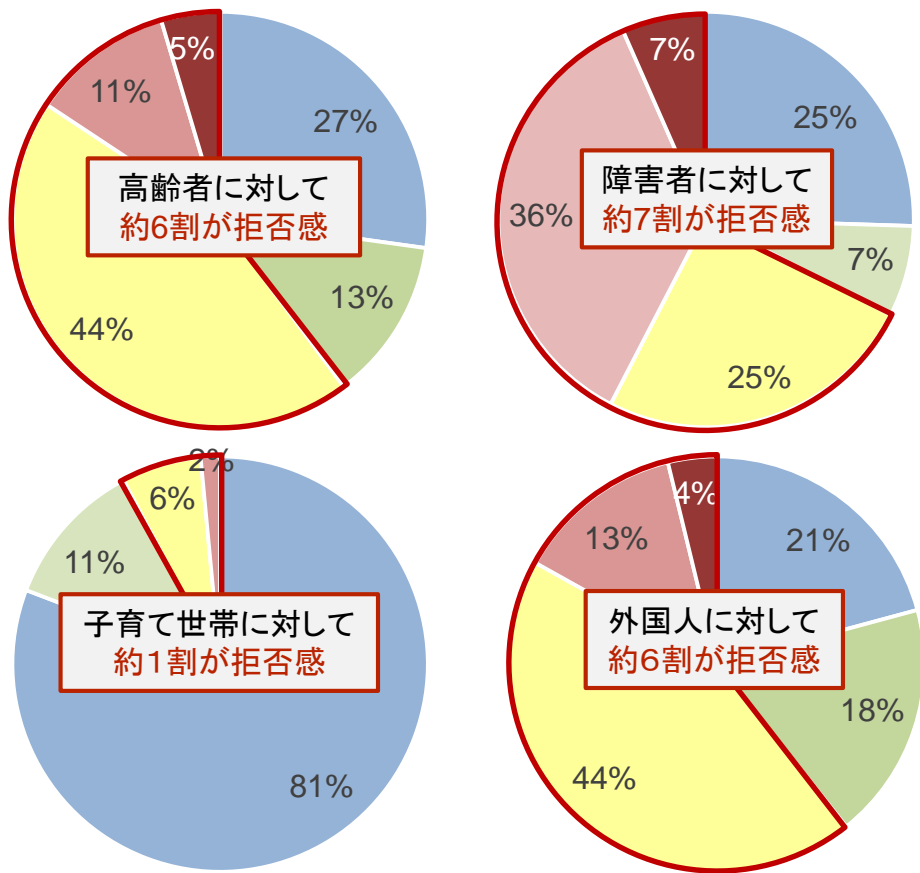


注)平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

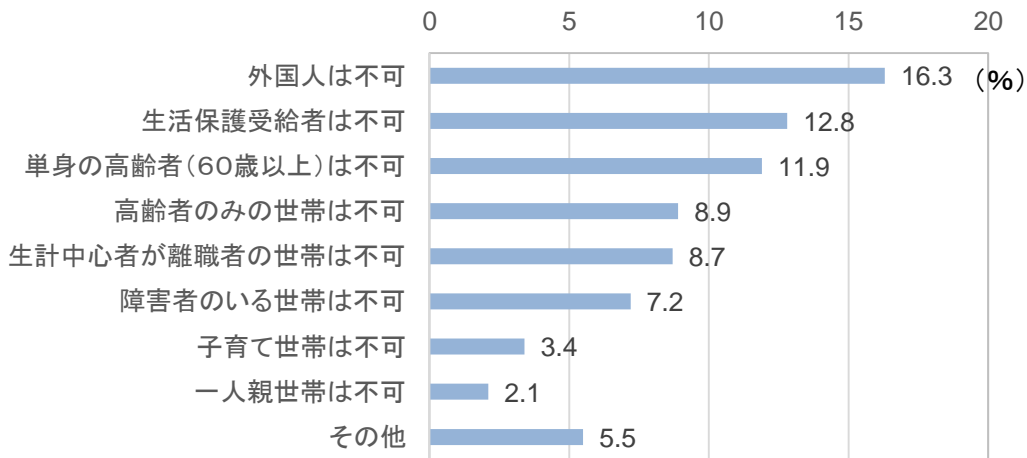
○住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

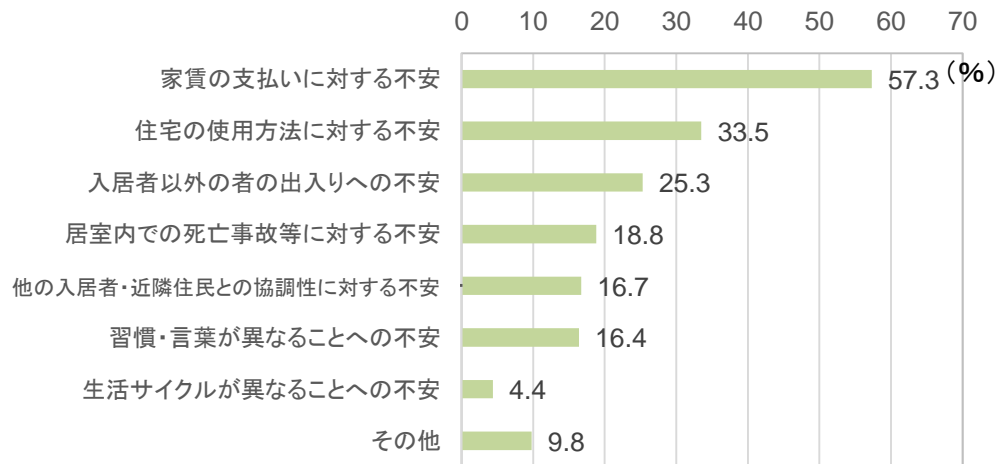


■ 従前と変わらない
 ■ 従前は拒否感があったが現在はない
 ■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
 ■ 従前と変わらず拒否感が強い
 ■ 従前より拒否感が強くなっている

入居制限の有無



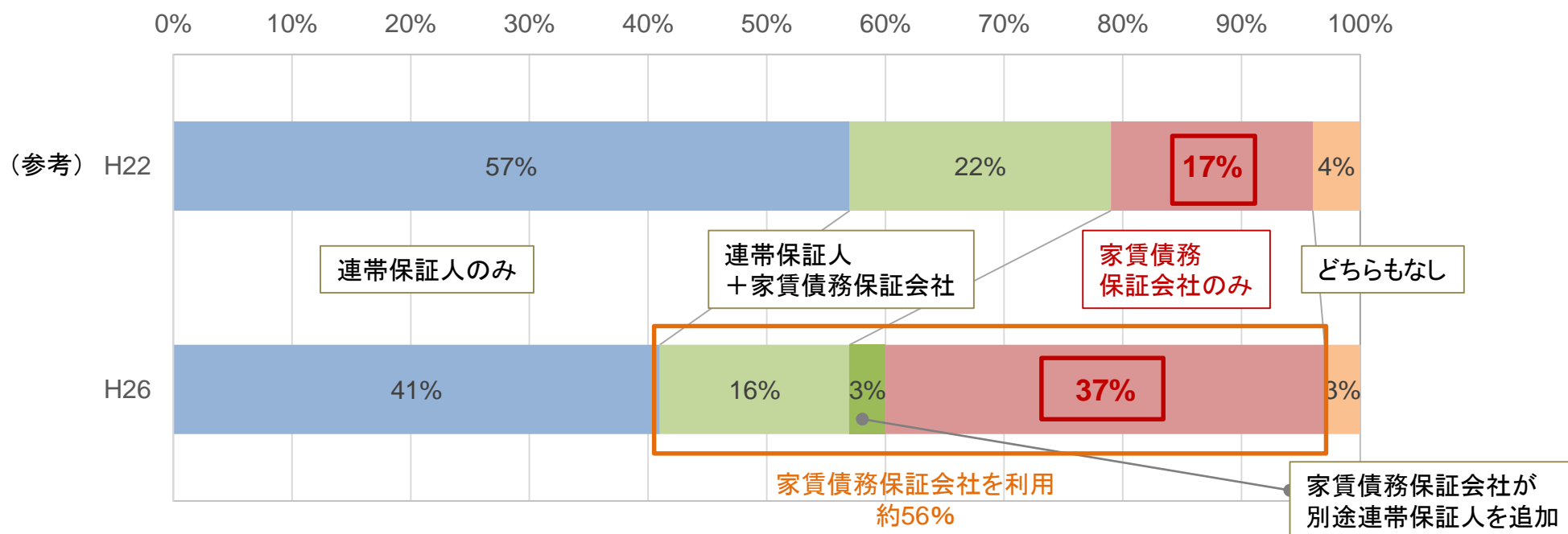
入居制限する理由



家賃債務保証会社の利用状況

- 賃貸借契約において、連帯保証人や機関保証による家賃債務保証が求められる割合は約97%。
また、約6割は家賃債務保証会社を利用。
- 平成22年調査時と比較すると、連帯保証人の割合が減少し、**家賃債務保証会社の利用が増加**。

家賃債務保証の利用状況

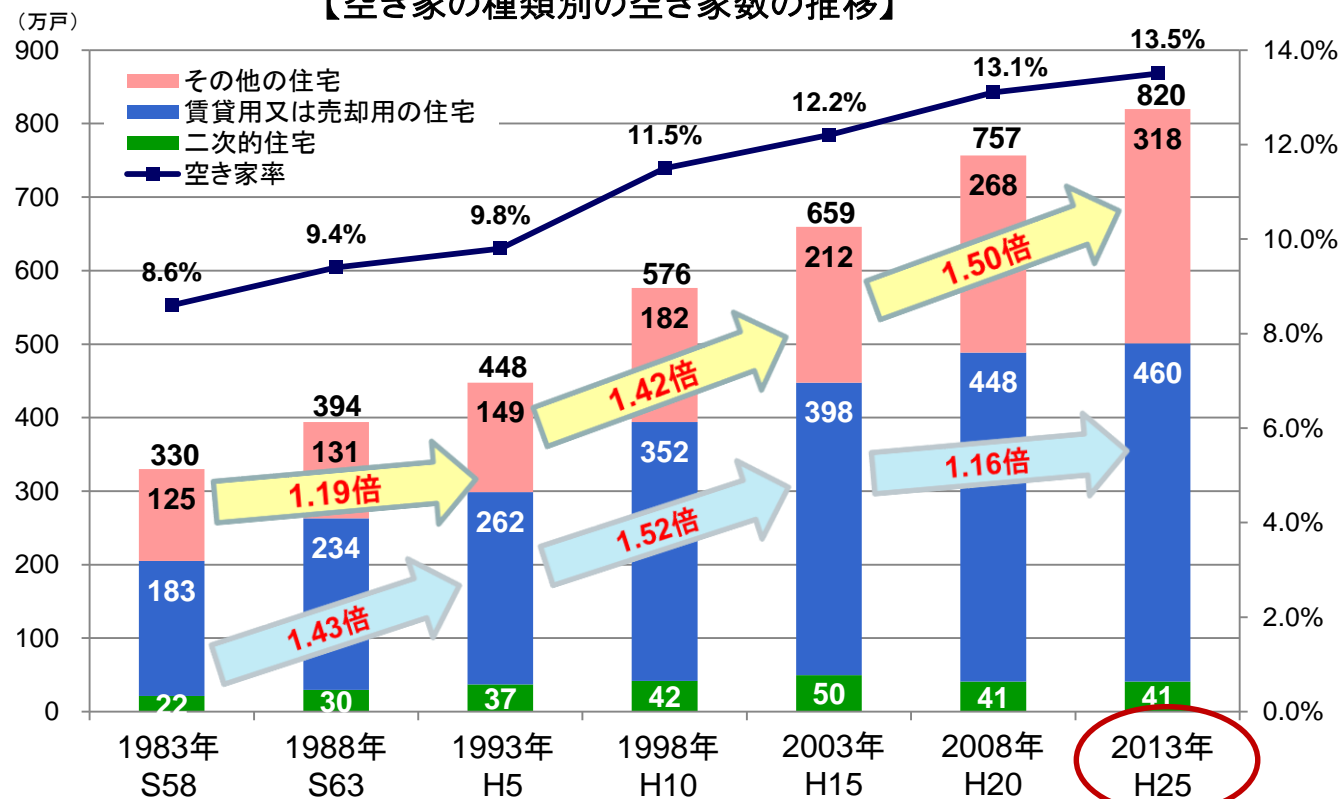


出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書 等

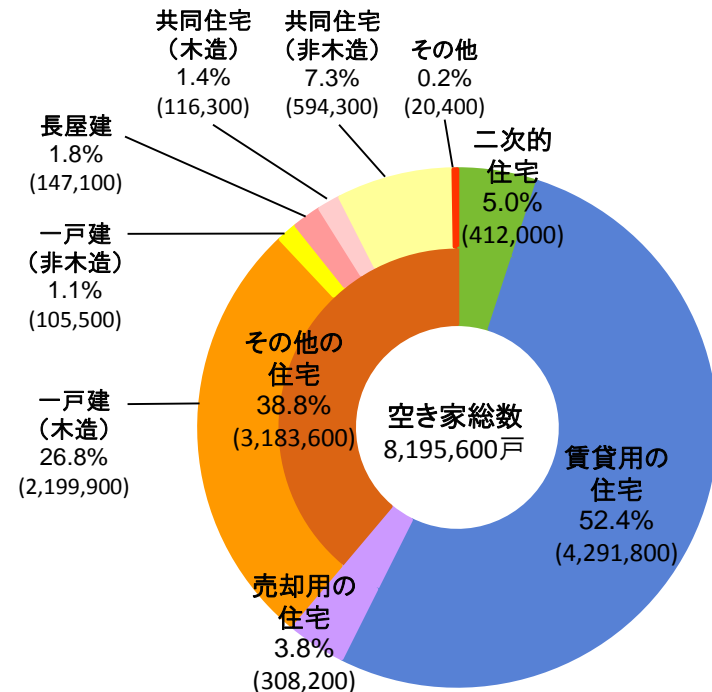
空き家の増加

- 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。
- なお、「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：平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

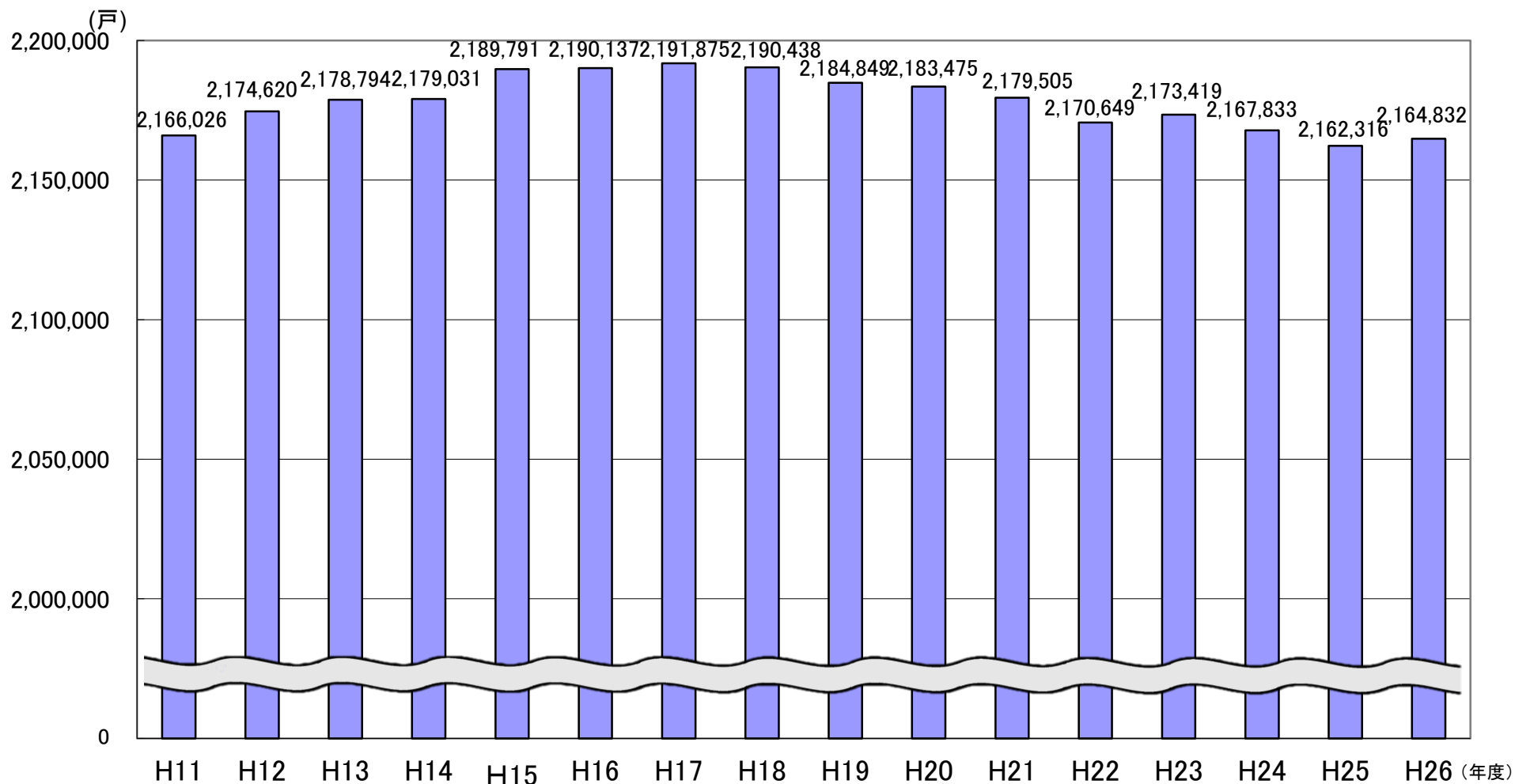
二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

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住宅など

公営住宅の管理戸数の推移

○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にあるが、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。



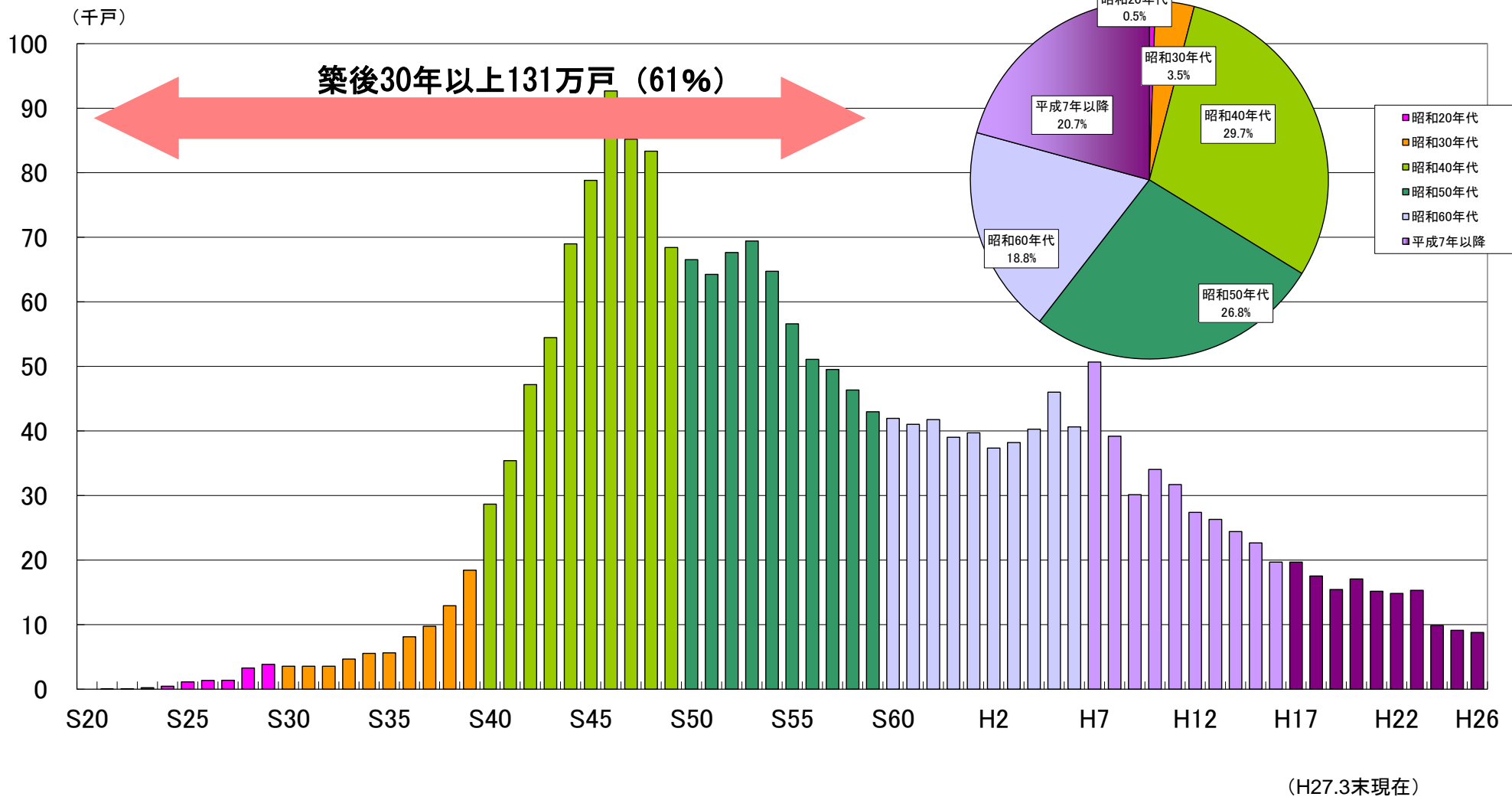
※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

公営住宅の建設年度別ストック数の推移

○ 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

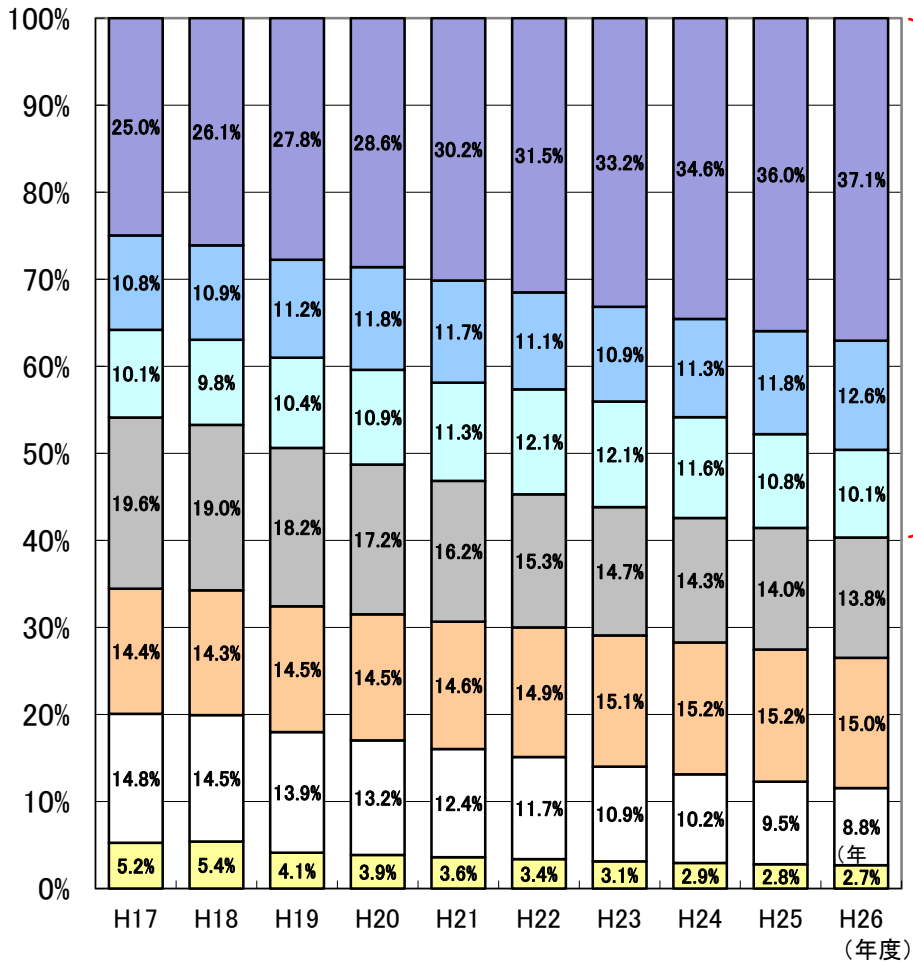


公営住宅の入居者の属性

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



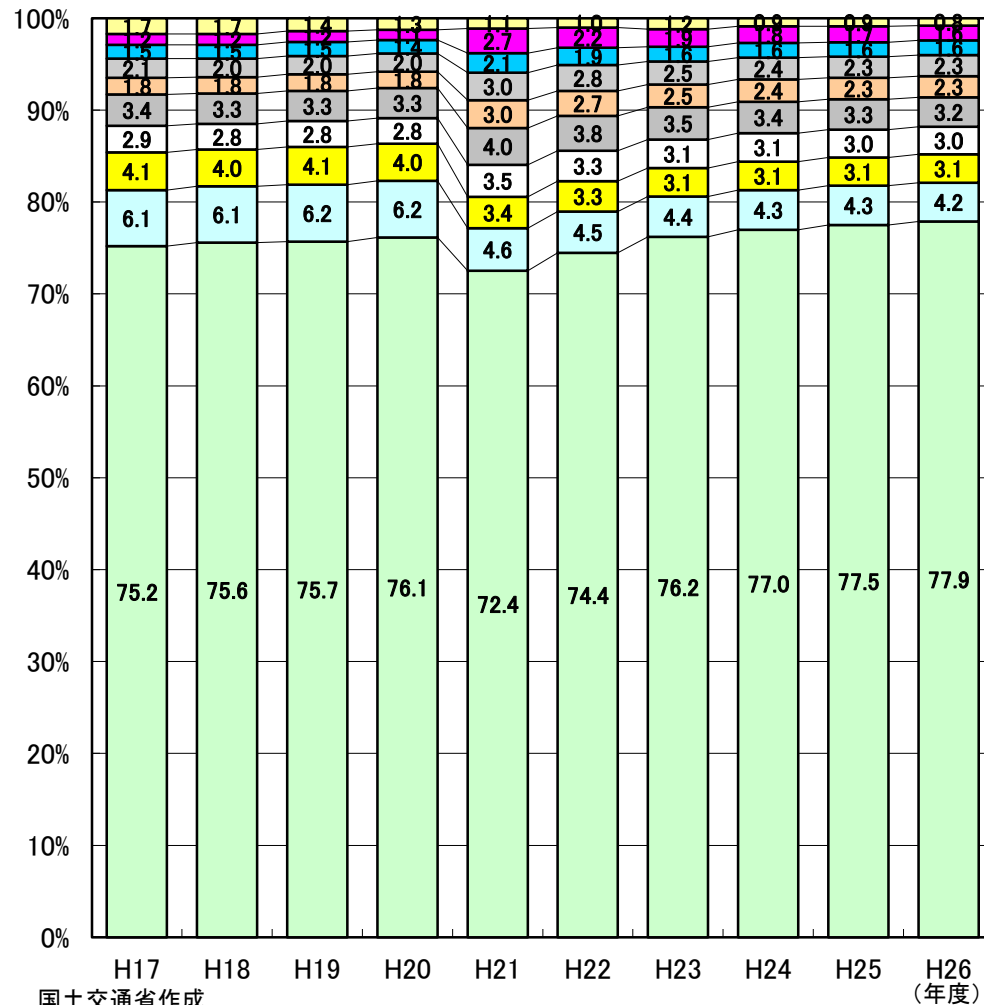
国土交通省作成

(注)年齢不詳を除く

入居者の収入※

※同居者の所得を含む。

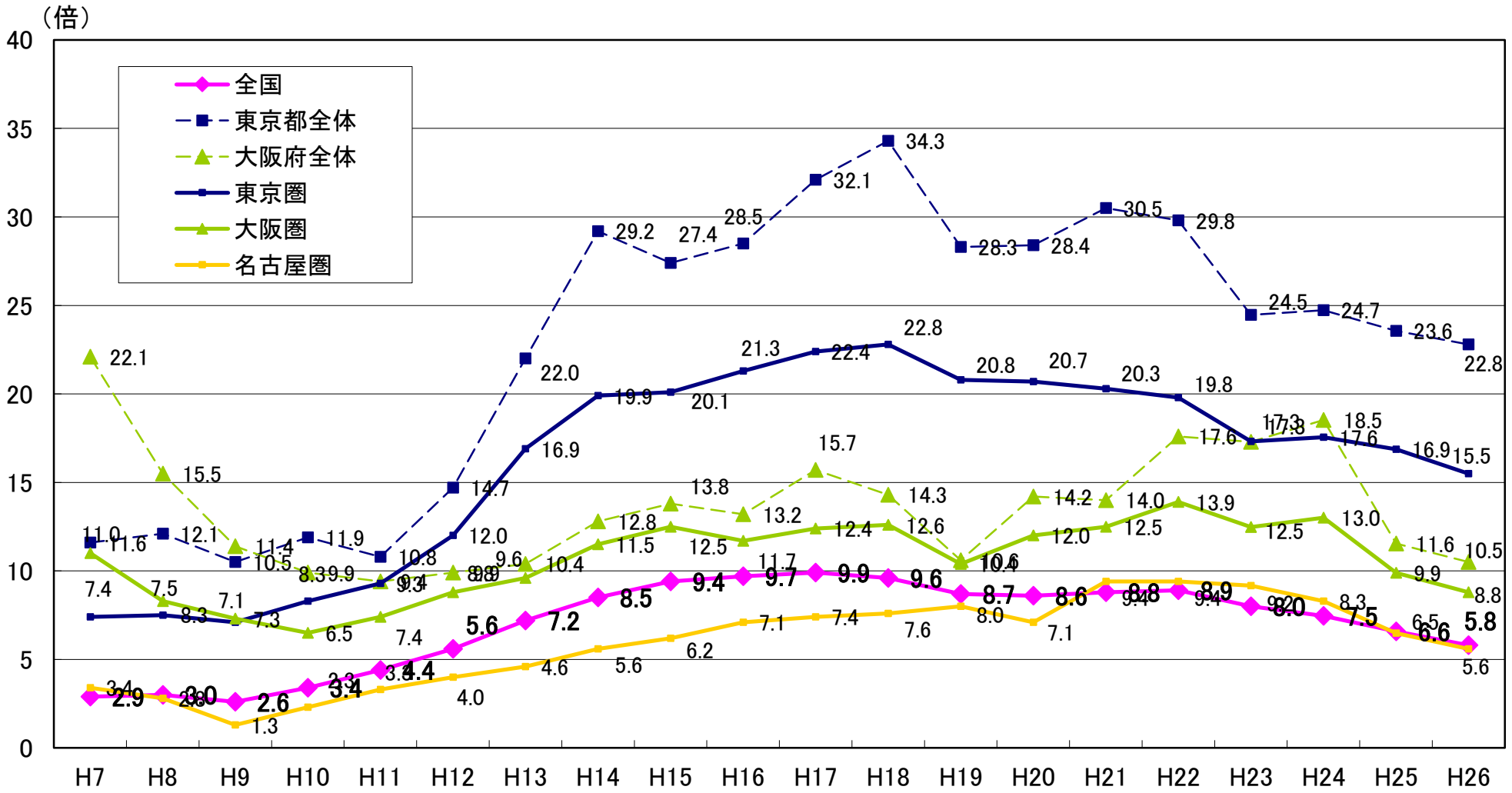
- 収入未申告
- 月収31.3万超
- 月収31.3万以下
- 月収25.9万以下
- 月収21.4万以下
- 月収18.6万以下
- 月収15.8万以下
- 月収13.9万以下
- 月収12.3万以下
- 月収10.4万以下



国土交通省作成

公営住宅の応募倍率の推移

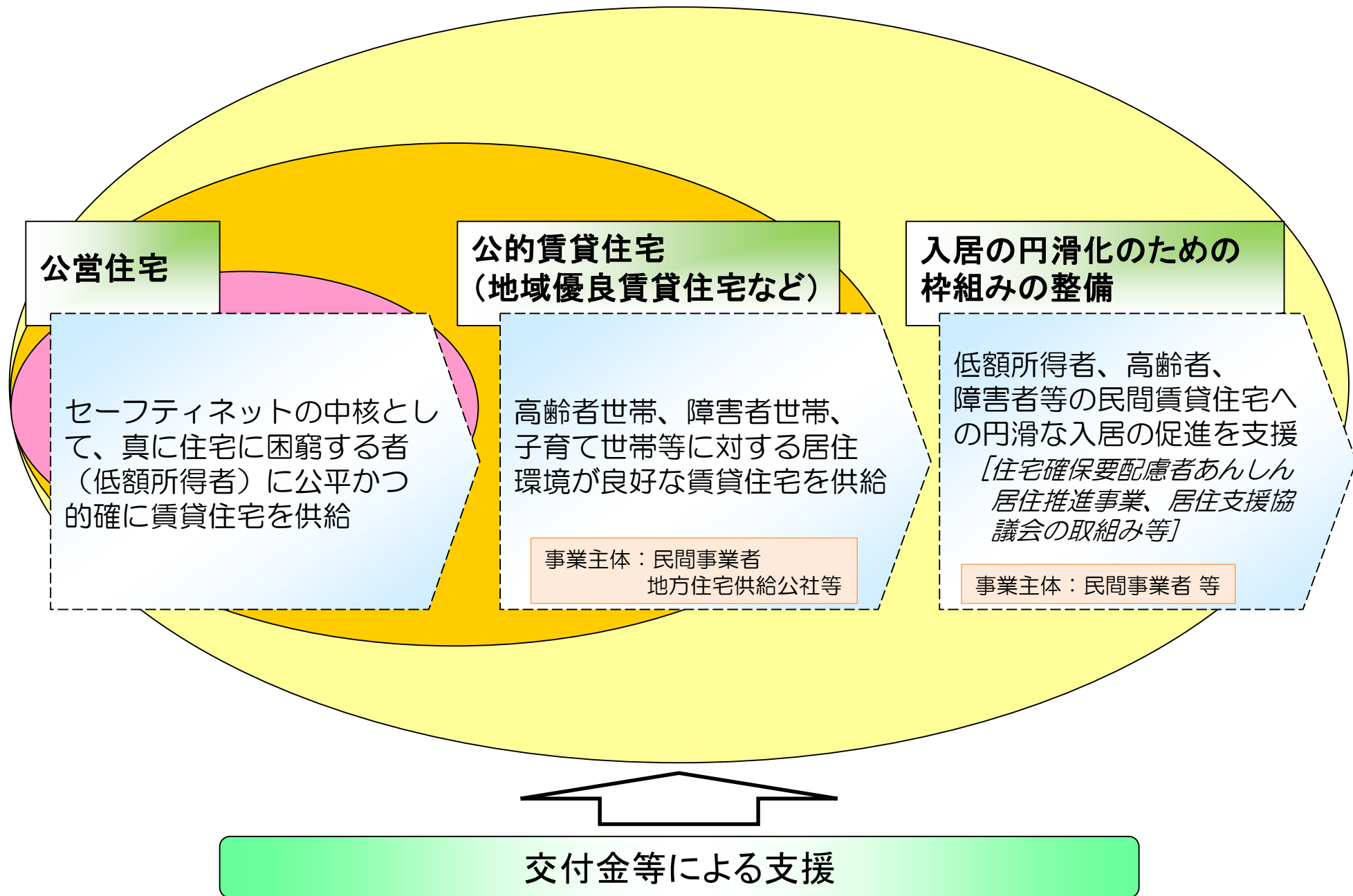
○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で22.8倍、全国では5.8倍(平成26年度)。



「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

国土交通省作成

重層的な住宅セーフティネットについて



民間住宅を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅制度

	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、民間住宅を借り上げ、公営住宅として転貸。</u>	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、民間事業者等が賃貸住宅を供給</u>	公営住宅を補完する観点から、民間空き家等の既存ストックを改良し、民間事業者等が賃貸住宅を供給
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年度末見込み。