

# 住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた 都市再生機構の役割について【参考資料】 (未定稿)

---

---

平成22年3月1日

# **1. 住宅市場の現状と住宅政策の課題**

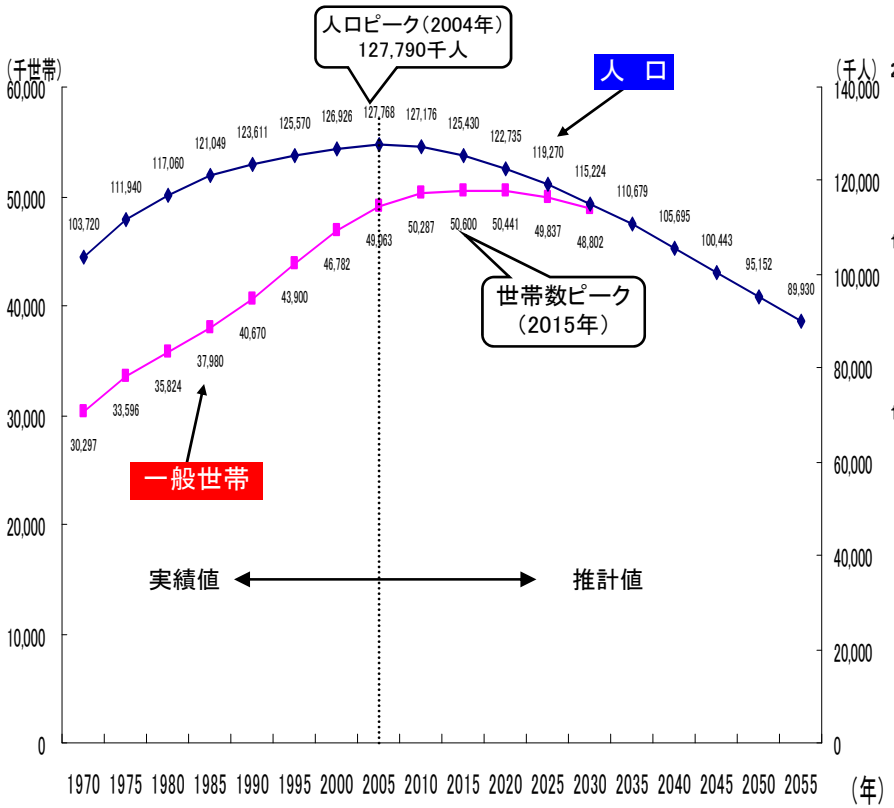
---

## **(1) 住宅市場を取り巻く社会経済の現状**

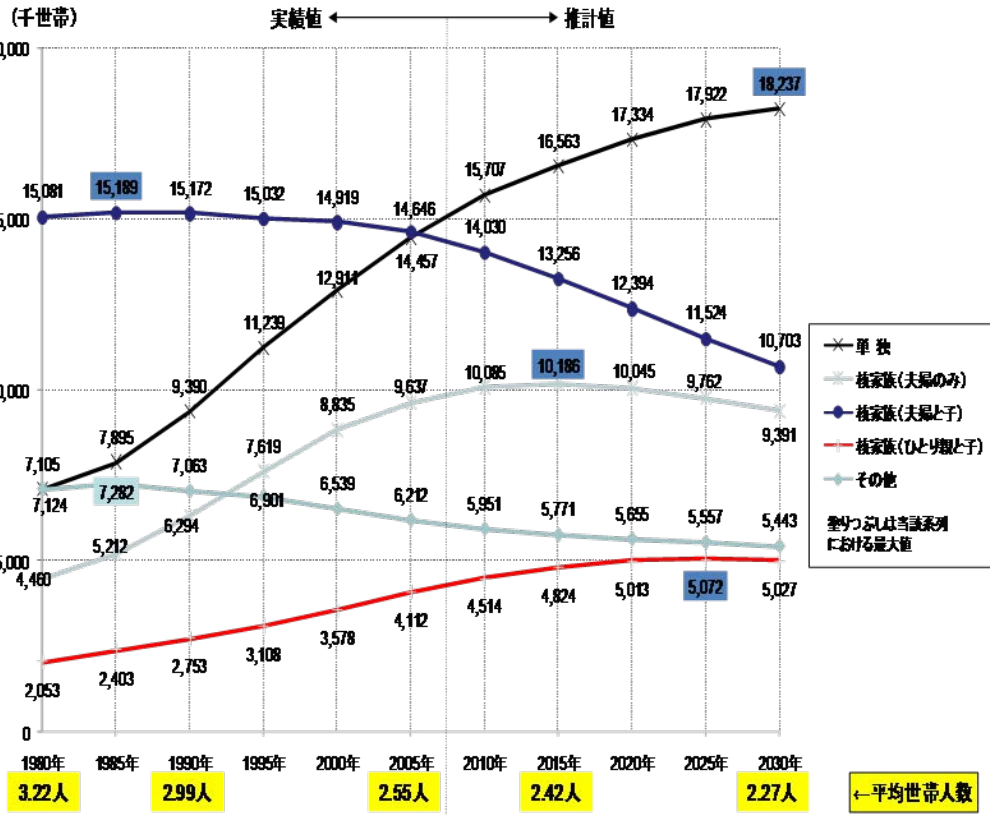
# 住宅市場をとりまく状況 ①人口・世帯数の推移

○我が国の人口は減少局面に入り、世帯数も2015年にはピークを迎える見込み。  
 ○核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少し、特に単身世帯は今後も増加を続け、2030年には全世帯の4割弱を占める見込み。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



【構成別世帯数の推移及び将来推計】



(資料) 実績値: 国勢調査[総務省] (2004年(H16)は国勢調査による補間補正後の推計人口)  
 推計値: 日本の将来推計人口(2006年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(全国推計)  
 (2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

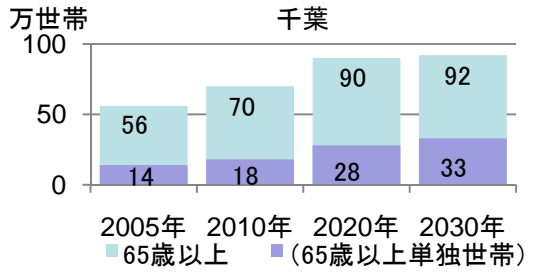
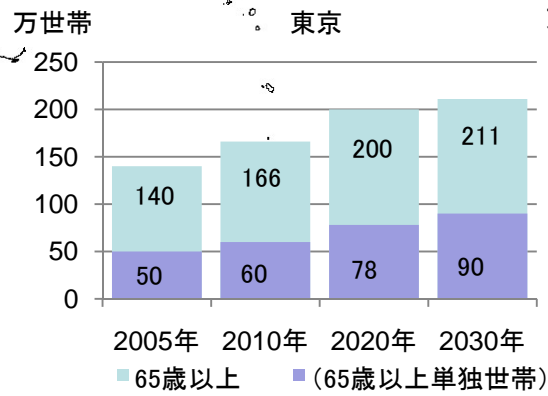
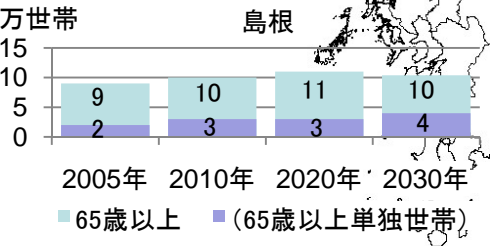
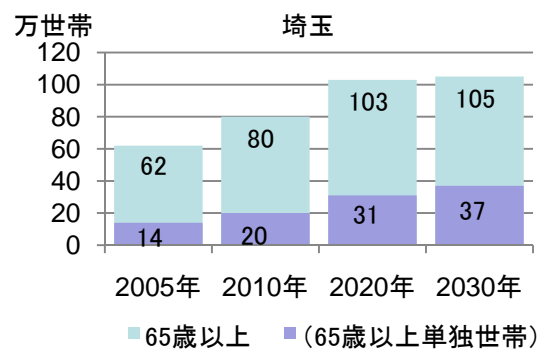
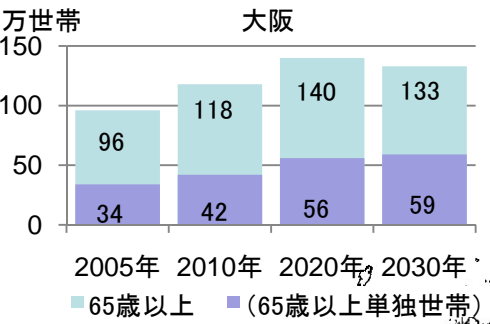
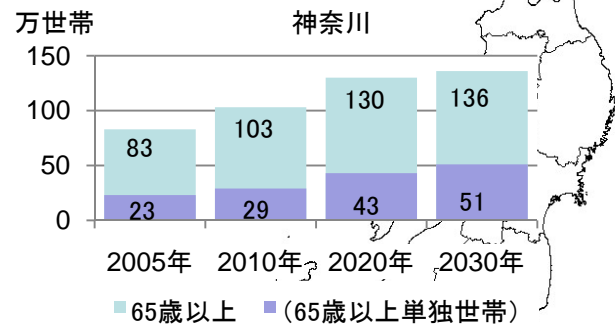
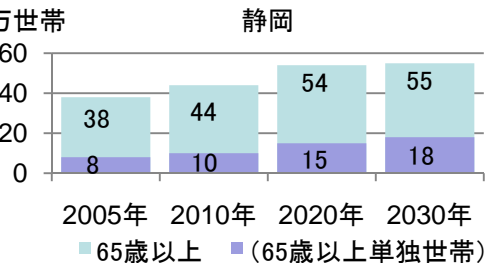
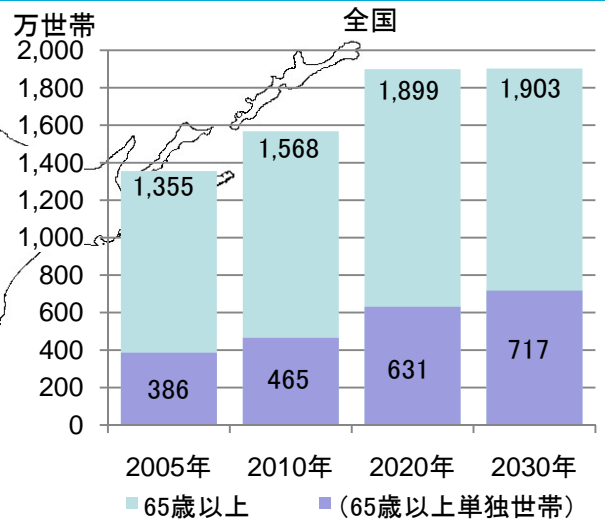
(資料) 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)  
 [国立社会保障・人口問題研究所]

# 高齢者世帯の増加

特に大都市部を中心として高齢者世帯の中でも単独世帯が著しく増加

全国 (単位: 万世帯)

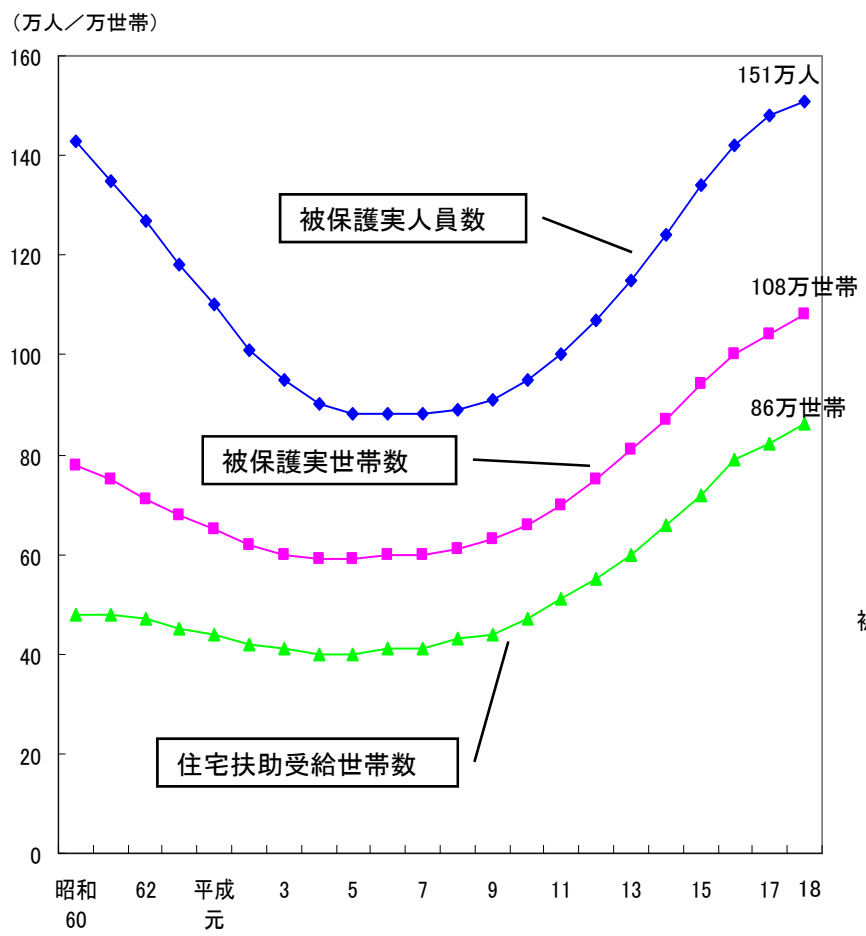
世帯主	2005年 ①	2010年 ②	2020年 ③	2030年 ④	増減 ⑤=④-①
65歳以上	1,355	1,568	1,899	1,903	548
(65歳以上単独世帯)	386	465	631	717	331
75歳以上	554	704	943	1,110	556
(75歳以上単独世帯)	197	250	342	429	232



国立社会保障・人口問題研究所  
『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2009年12月推計)より

## 被保護世帯数・人員数の推移

○ 近年、被保護世帯・人員が増加



出典: 厚生労働省「社会福祉行政業務報告(福祉行政報告例)」

## 世帯類型別被保護世帯数の推移

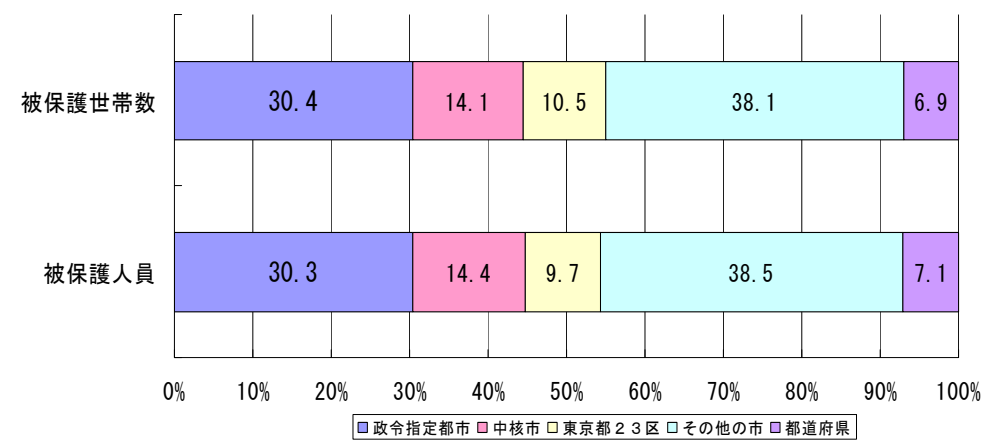
○ 平成16年度の被保護世帯のうち、高齢者世帯が約半数(46.7%)を占める

	昭和59年度	構成割合 (%)	平成7年度	構成割合 (%)	平成16年度	構成割合 (%)	増加率	
							S59→H7	H7→H16
総数	787,758	100.0	600,980	100.0	997,149	100.0	▲23.7%	+65.9%
高齢者世帯	241,964	30.7	254,292	42.3	465,680	46.7	+5.1%	+83.1%
母子世帯	115,265	14.6	52,373	8.7	87,478	8.8	▲54.6%	+67.0%
傷病者・障害者世帯	355,251	45.1	252,688	42.0	349,844	35.1	▲28.9%	+38.4%
その他世帯	75,278	9.6	41,627	6.9	94,148	9.4	▲44.7%	+126.1%

出典: 厚生労働省資料

## 被保護世帯等の地域分布

○ 被保護世帯・人員は、都市部に5割以上



出典: 厚生労働省資料

# 1. 住宅市場の現状と住宅政策の課題

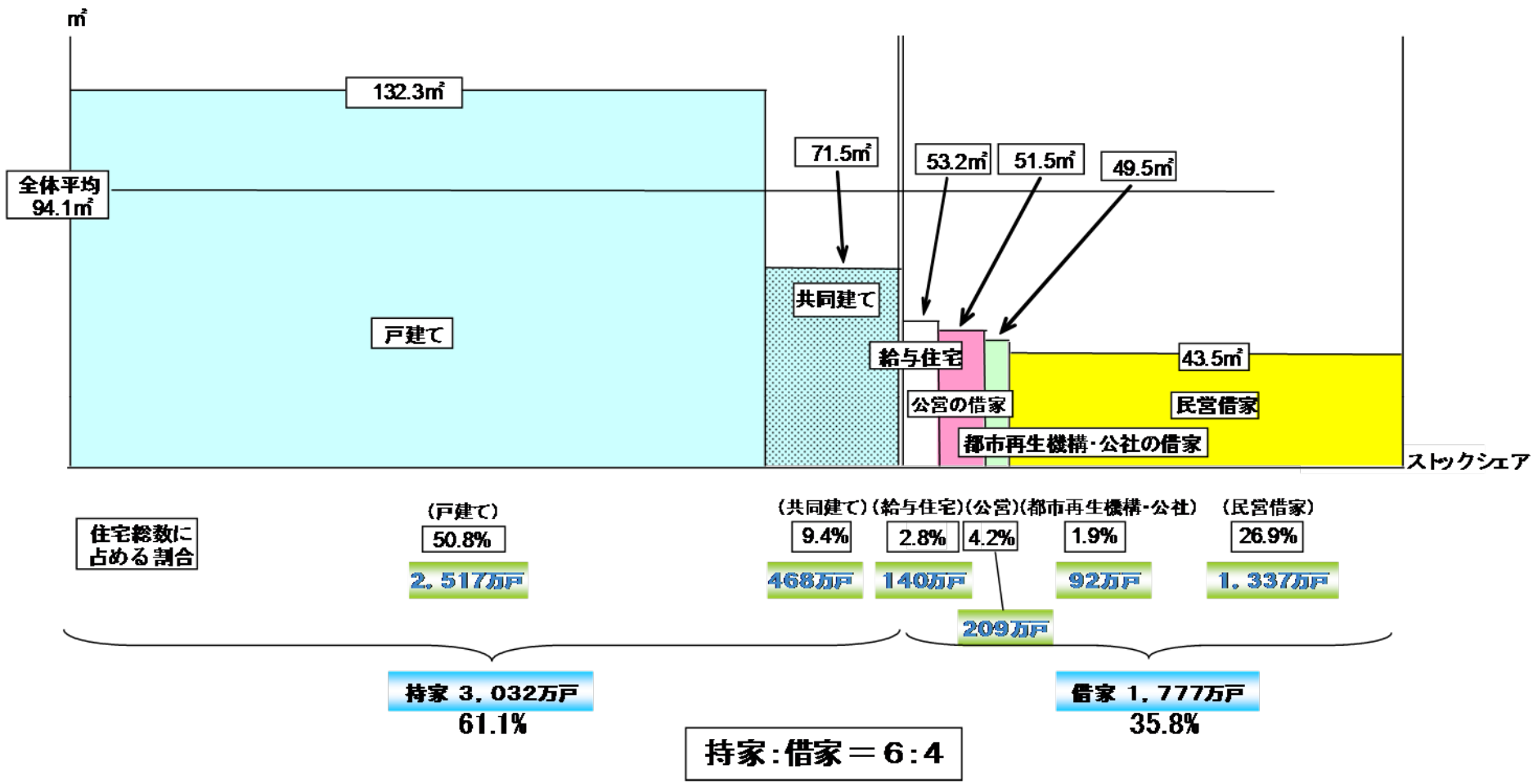
---

---

## (2) 住宅ストックの現状

# 住宅ストックの現状(住宅ストック構成割合及び面積)

○民営借家のストックは約1,337万戸(住宅全体の約27%。借家全体の約75%)。



※数値に空家は含まない。  
 ※持家3,032万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(45万戸(0.9%))が含まれている。  
 ※持家・借家の他、不詳(151万戸(3.0%))がある。

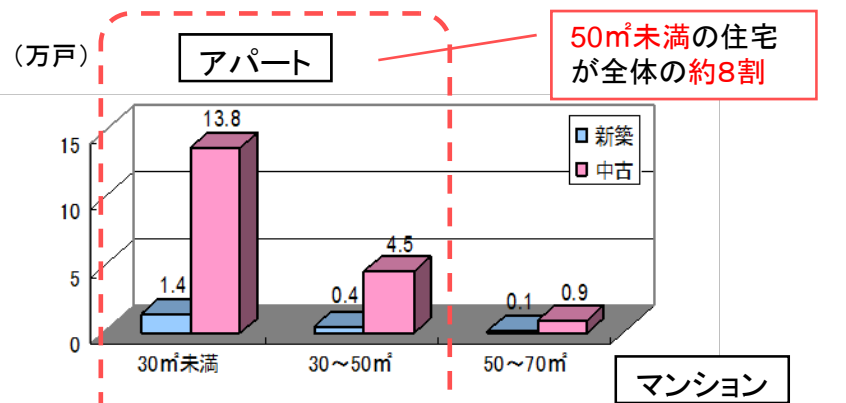
資料:総務省「住宅・土地統計調査(平成20年)」

# 民間賃貸住宅の現状

民間賃貸住宅において、ファミリー世帯に適した、ある程度の広さがあり、かつ、家賃が比較的低廉な住宅は供給されにくい

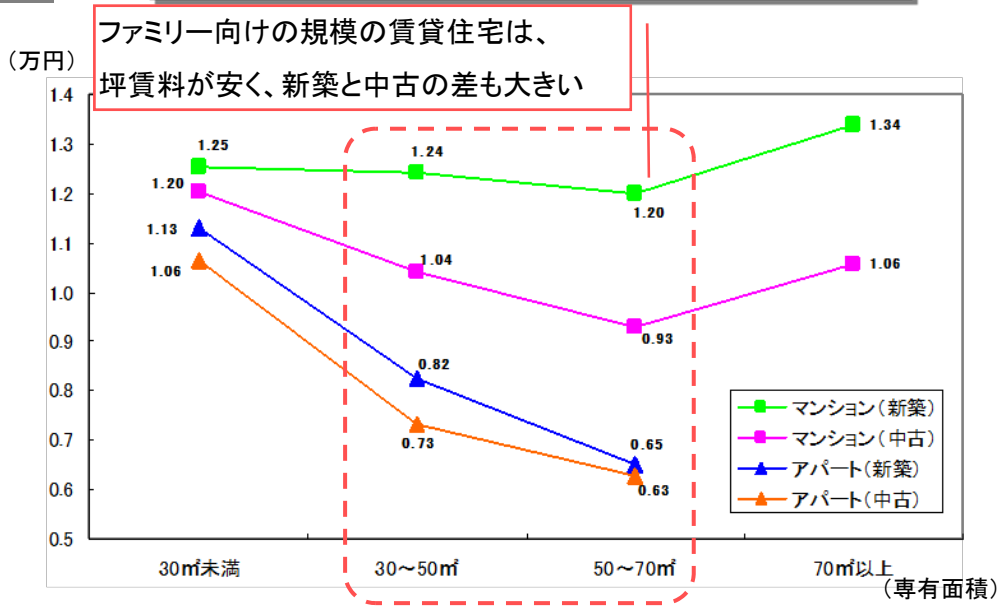
## 民間賃貸住宅の新規供給物件(※)の動向(面積規模別) ＜東京23区、川崎市、横浜市＞

※リクルートの「ISIZE住宅情報」、「ForRent.jp」掲載物件のみ



50㎡未満の住宅が全体の約8割

## 新規供給の民間賃貸住宅の平均坪賃料 ＜東京23区、川崎市、横浜市＞



## 民間賃貸住宅の平均募集賃料

		30㎡未満	30㎡～50㎡	50㎡～70㎡	70㎡～90㎡
東京23区	アパート	6.6万円	9.1万円	12.0万円	—
	マンション	8.4万円	13.1万円	18.1万円	27.5万円
川崎市・横浜市	アパート	6.1万円	7.5万円	9.2万円	—
	マンション	6.8万円	9.4万円	12.3万円	18.1万円

出典：(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場 動向調査レポート」掲載の2007年のデータを基に作成

※新築物件と中古物件の募集賃料の平均

注) リクルートの「ISIZE住宅情報」、「ForRent.jp」に掲載された物件が対象

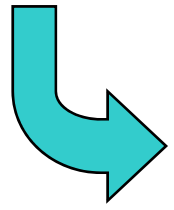


# 民間賃貸住宅における入居者限定

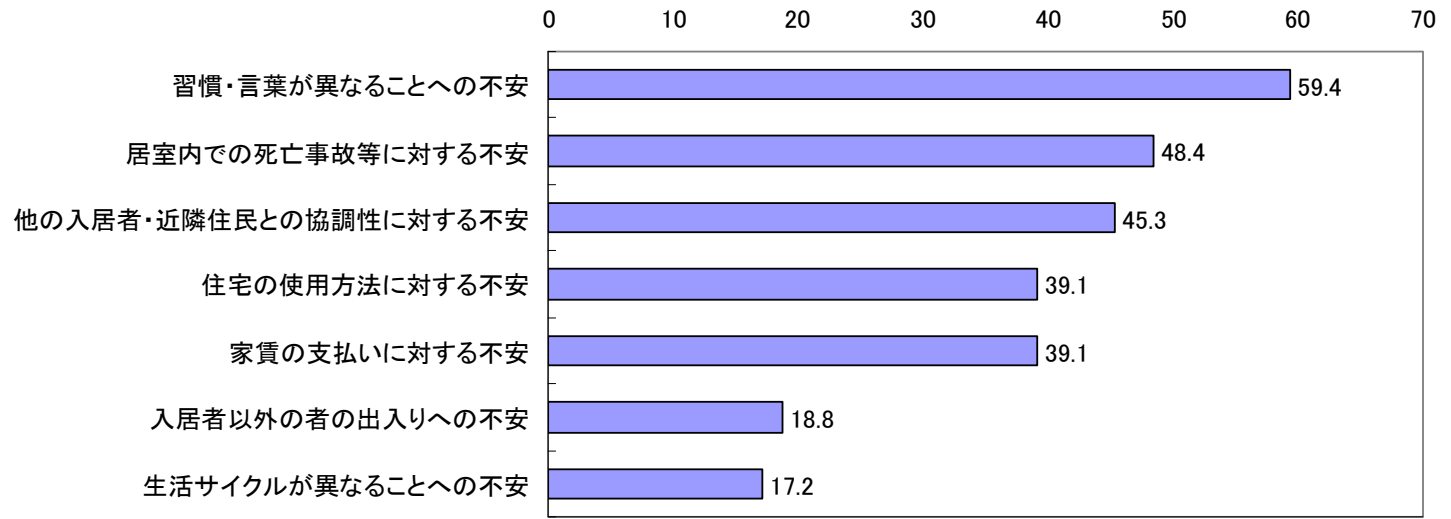
○ 管理を委託している家主のうち、**約16%**が**入居者を限定**している。

(財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸管理業に携わる会員916社のうち114社の回答を集計)

管理を委託している家主	48,719人	
うち入居者を限定している家主	7,680人	<b>15.8%</b>
①単身の高齢者は不可	4,079人	8.4%
②高齢者のみの世帯は不可	3,444人	7.1%
③障害者のいる世帯は不可	1,495人	3.1%
④小さい子どものいる世帯は不可	913人	1.9%
⑤母子(父子)世帯は不可	541人	1.1%
⑤外国人は不可	5,648人	11.6%



入居者を限定している理由



# 入居者を限定している理由

貸主が入居者を限定する理由は、住宅弱者の特性に応じてさまざま。

## 1. 高齢者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時払等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・借主が死亡した場合の、家財道具の処理や、原状回復費用に係る貸主負担の発生に対する不安
- ・借主が居室内で死亡した場合の資産価値の下落に対する不安

## 2. 障がい者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時払等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・火災等の発生の確率が高まるのではないかなど、障害者への偏見・誤解に基づく不安
- ・障がい者の日常的な習慣を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安

## 3. 外国人

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時金等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・(特に外国人が少ない地域である場合)貸主の外国人に対する不慣れ・偏見や語学力への不安等から契約を敬遠
- ・敷金・礼金など賃貸住宅に関する日本独自の慣行への理解不足から、入退去時にトラブルが発生することに対する不安
- ・日本での生活に不慣れなため、騒音やゴミ処理、共用部分の使用方法等を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安

## 4. 子育て世帯

- ・騒音により近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安
- ・設備の著しい毀損、損耗により原状回復費用が膨らみ、トラブルが発生することに対する不安

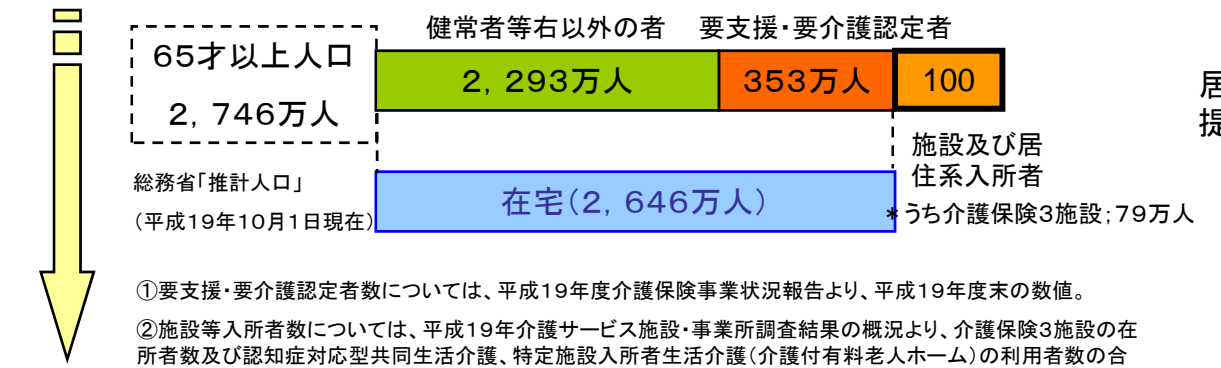
# 高齢者の住まい

○高齢者の9割以上は在宅  
65歳以上人口2,746万人のうち2,646万人(96%)が在宅

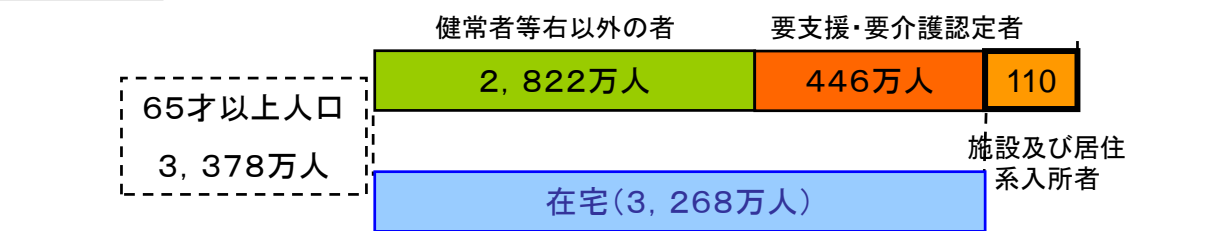
○要介護の高齢者も約8割が在宅  
要介護認定者453万人のうち353万人(78%)が在宅介護

○ 要支援・要介護認定者453万人に対して、高齢者政策の対象となっている**介護・生活支援サービスのついた高齢者の住まいは約132万人分。**

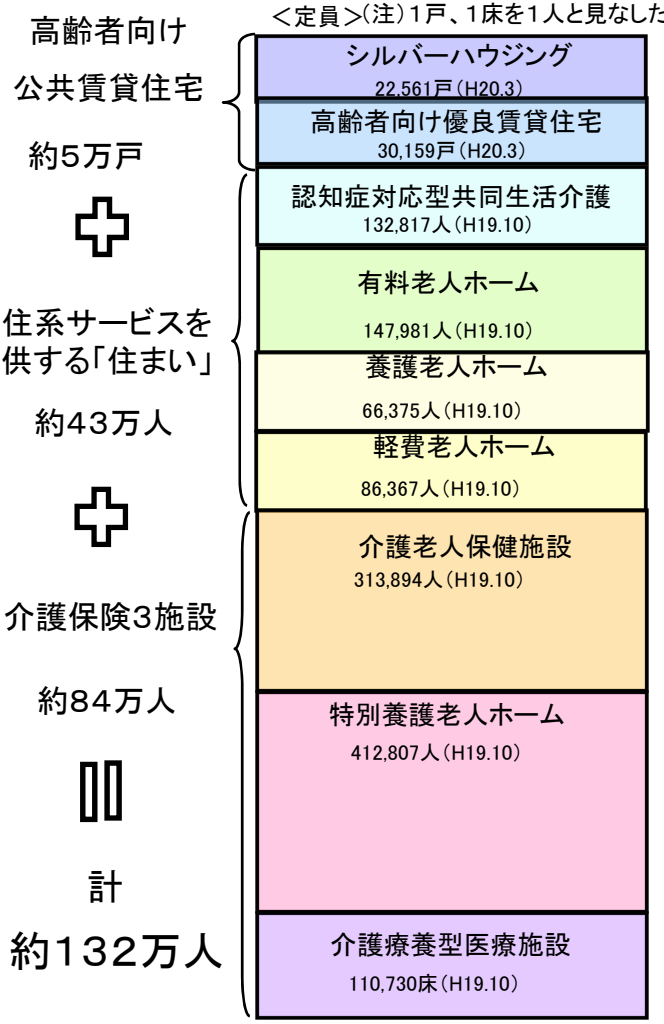
2007年 住宅に居住する高齢者の居る世帯1,926万世帯※に2,646万人の高齢者が暮らす。



2015年 住宅に居住する高齢者の居る世帯2,089万世帯※に3,268万人の高齢者が暮らす。



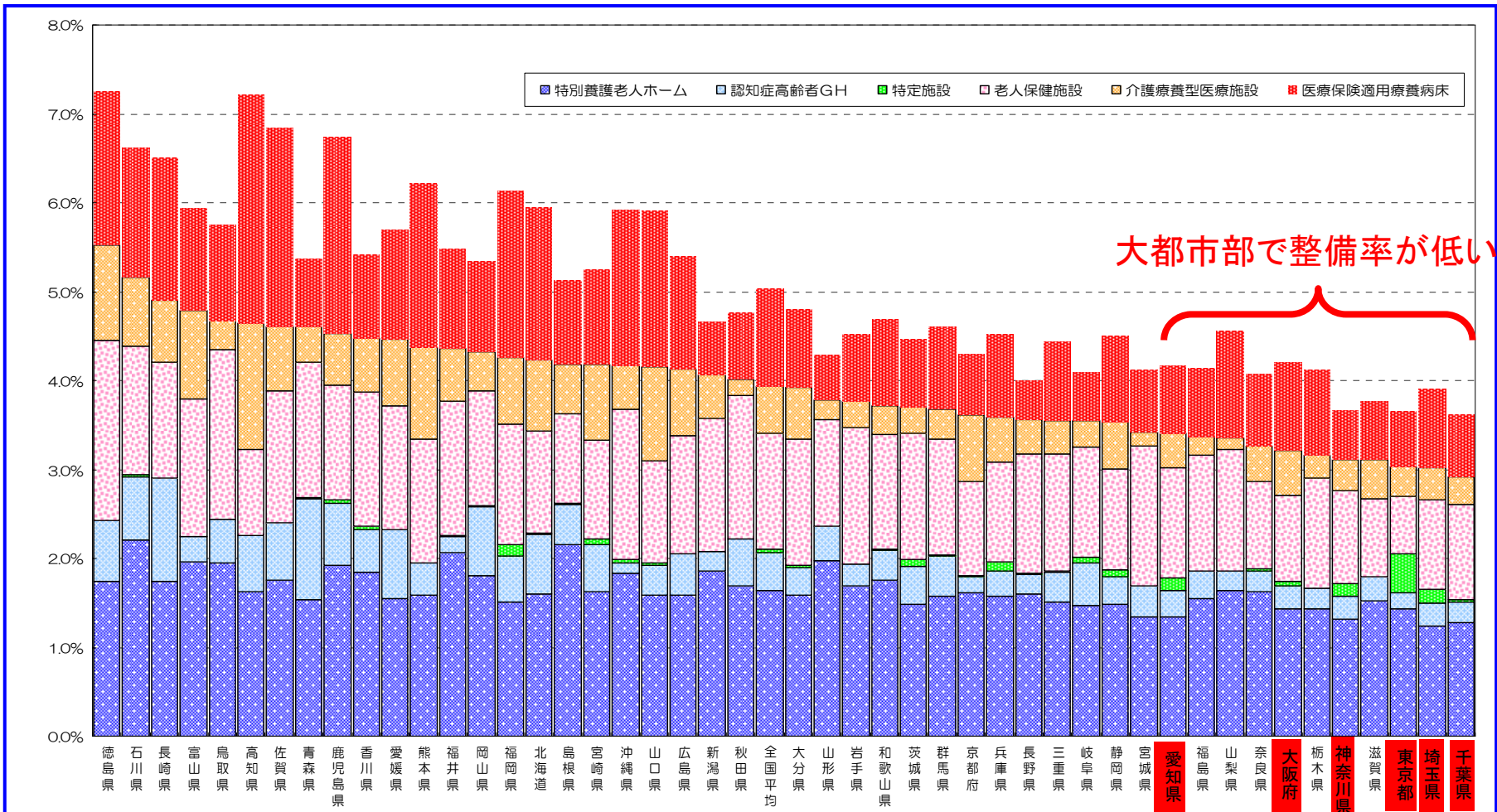
①要支援・要介護認定者数については、平成19年11月介護保険事業状況報告(暫定)の認定者率を、推計人口に乗じて求めた。  
②施設等入所者数については、厚生労働省資料の「これからの整備のイメージ(全国推計)」を直線補完して求めた。  
(資料) 日本の将来人口推計(平成18年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(平成20年3月推計);国立社会保障・人口問題研究所



# 65歳以上人口に対する介護施設等の整備状況(平成18年3月)

介護施設等の整備割合は全体として4~5%(対65歳以上人口)

地域によって偏在があり、地域のニーズに適合した施策の展開が必要



※ 棒グラフについては、次の数値を平成18年度の高齢者人口の見込み(厚生労働省老健局計画課調べ)で除して得た率。

- ・介護保険3施設については、平成17年度末の定員数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・居住系サービス(認知症高齢者グループホーム、特定施設)については、平成17年度末のサービス利用者数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・医療療養病床については、平成18年3月末の病床数(「病院報告(平成18年3月分概数)」(厚生労働省統計情報部))

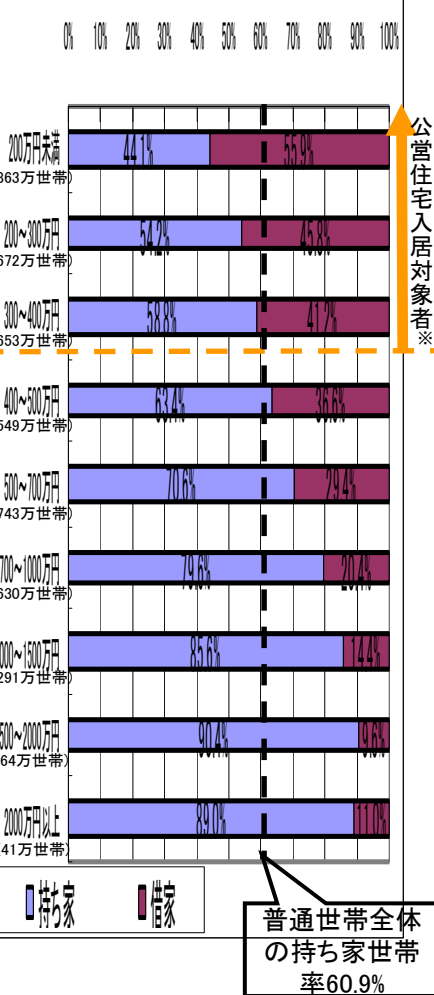
# 世帯年収別居住形態

世帯年収が低いほど借家への居住率が高い

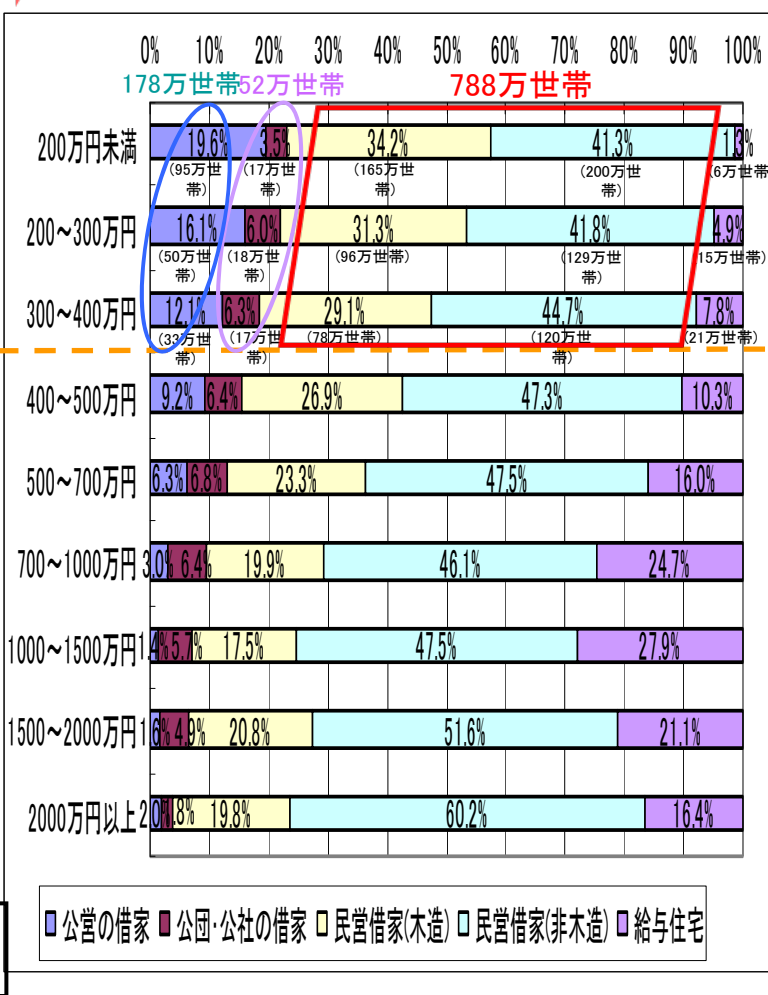
世帯年収が低いほど公営の借家への居住割合は高いが、年収200万円未満の世帯でもその割合は2割を下回る。

被保護世帯の公営住宅への居住は約2割で増加傾向にあるものの、過半数は借家・借間に居住。

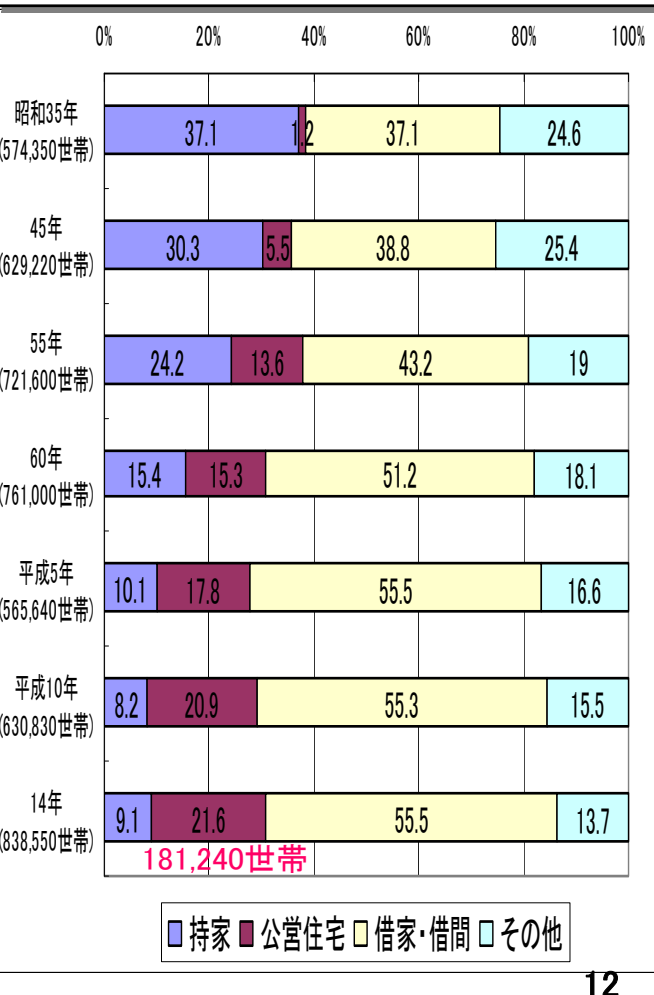
## 世帯年収別居住形態



## 借家(1,717万世帯)の内訳



## 住居の種類別被保護世帯の構成比の推移



※3人世帯の場合

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年度)

出典：被保護者全国一斉調査(平成14年7月1日現在)

## 2. 賃貸住宅をめぐる諸政策

---

---

# 生活保護(住宅扶助)の概要について

厚生労働省ホームページより国土交通省作成

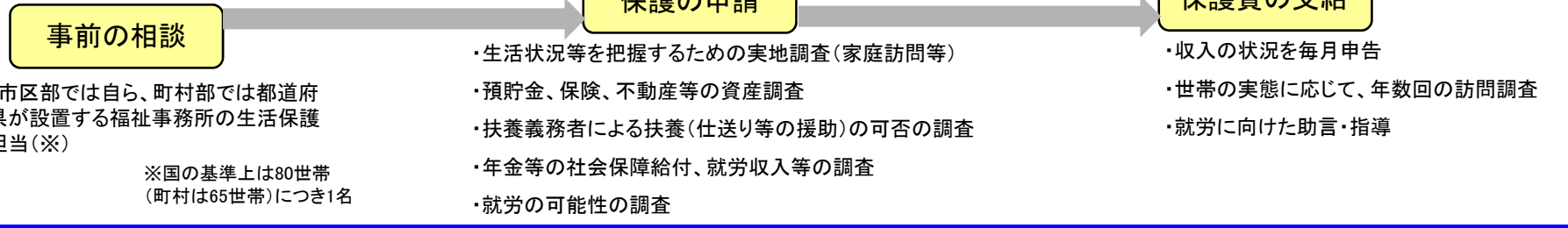
## 生活保護制度の趣旨

生活困窮者に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長する。

## 支給される保護費

厚生労働大臣が定める基準で計算される最低生活費と収入を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に、最低生活費から収入を差し引いた差額が保護費として支給される。

## 生活保護の手続きの流れ



## 扶助の種類

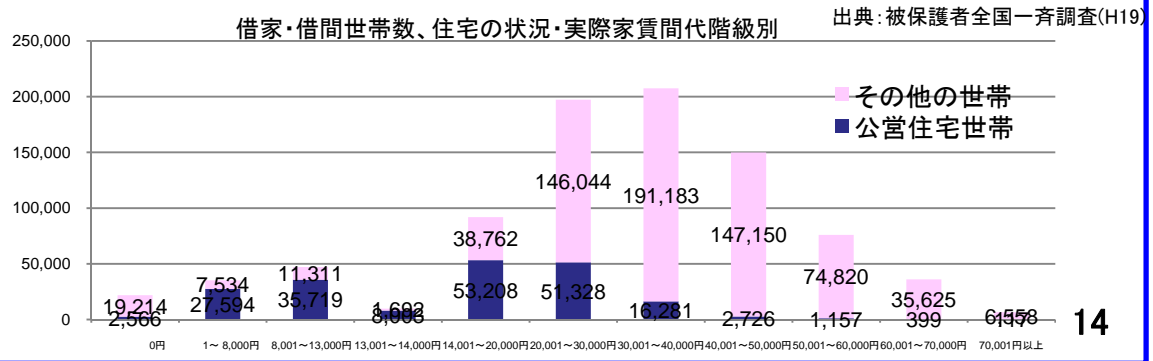
- 生活扶助
- 住宅扶助
- 教育扶助
- 医療扶助
- 介護扶助
- 出産扶助
- 生業扶助
- 葬祭扶助

【概要】生活困窮者が、家賃・間代、地代等を支払う必要があるとき行う補助。原則として金銭をもって支給

【支給額】東京23区の場合(地域により異なる)・・・単身世帯:53,700円以内 複数世帯:69,800円以内

都道府県	保護世帯数	全世帯に占める割合
東京	148,169	2.5%
大阪	46,030	1.3%
北海道	41,599	1.7%
福岡	35,367	1.8%
埼玉	27,320	1.0%
全国計	1,078,668	2.2%

※捕捉率は不明であるが、学術調査によれば10~20%とするものが多い。  
現在、厚生労働省「ナショナル・ミニマム検討会」において推定中



# 住宅セーフティネット法の概要

## 『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日公布・施行）』

### ○ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針（国土交通大臣策定、平19.9.4）

**【第4条】 【公的賃貸住宅】の供給の促進**

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体 賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体 住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

**【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進**

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

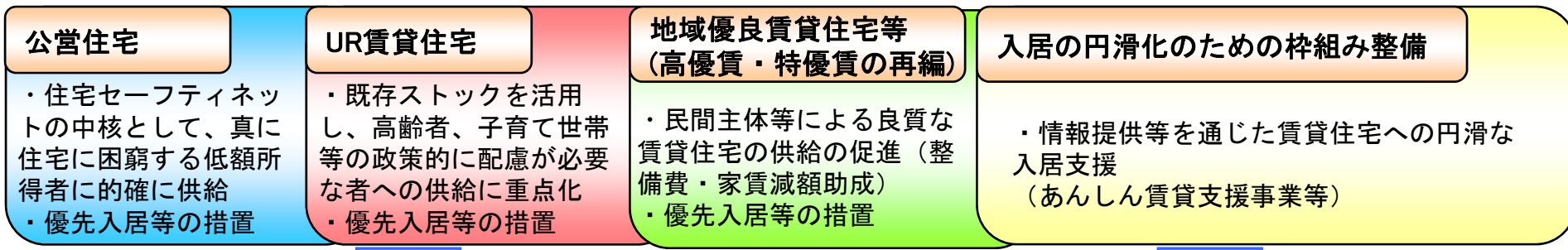
国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

### <地域住宅計画>

○地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

### <居住支援協議会>

○地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

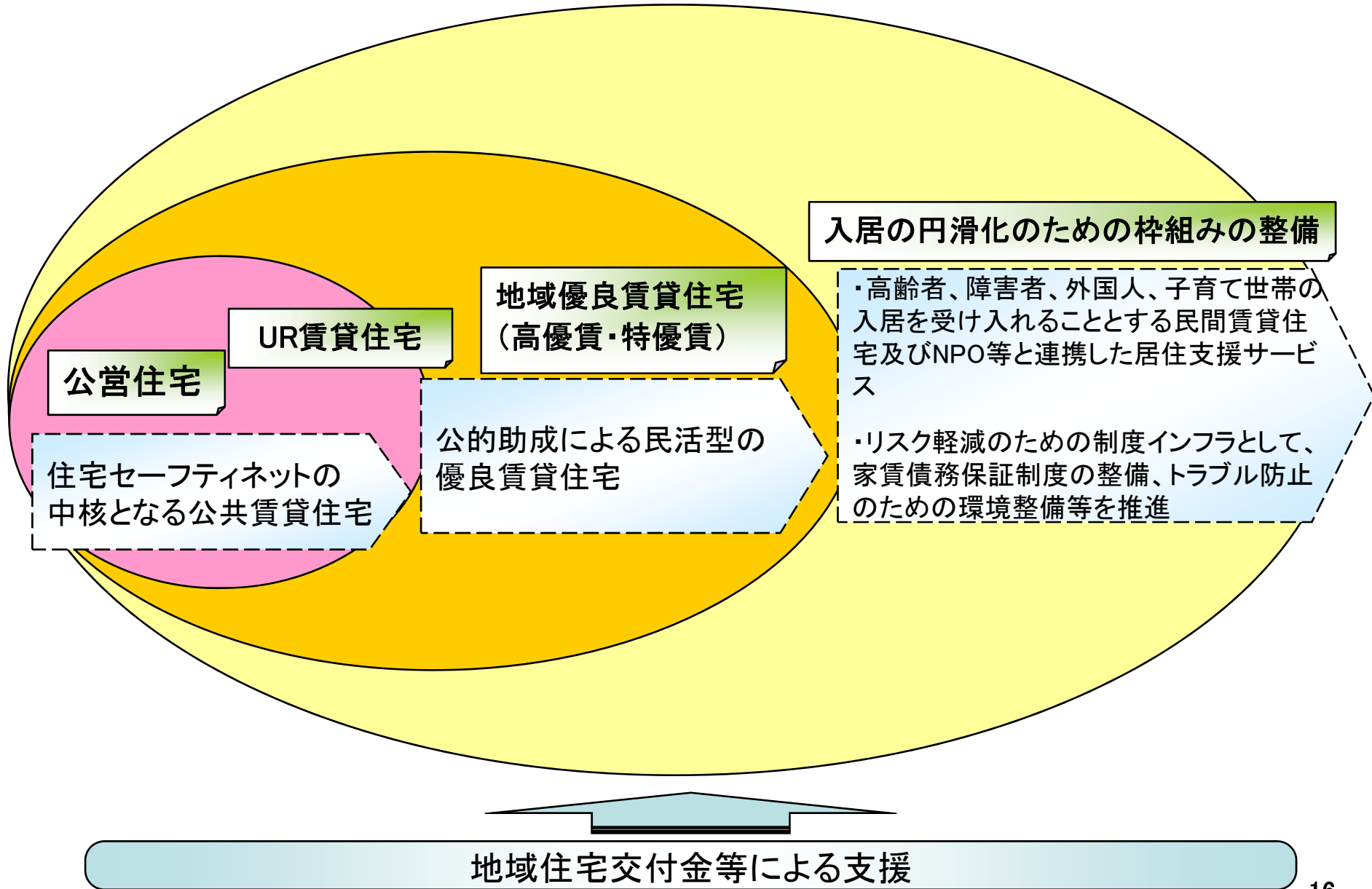


**地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築**  
 ー高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進ー

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者  
 公的賃貸住宅：公営住宅、UR賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特優良、高優良）、公社賃貸住宅等  
 民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅



# 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

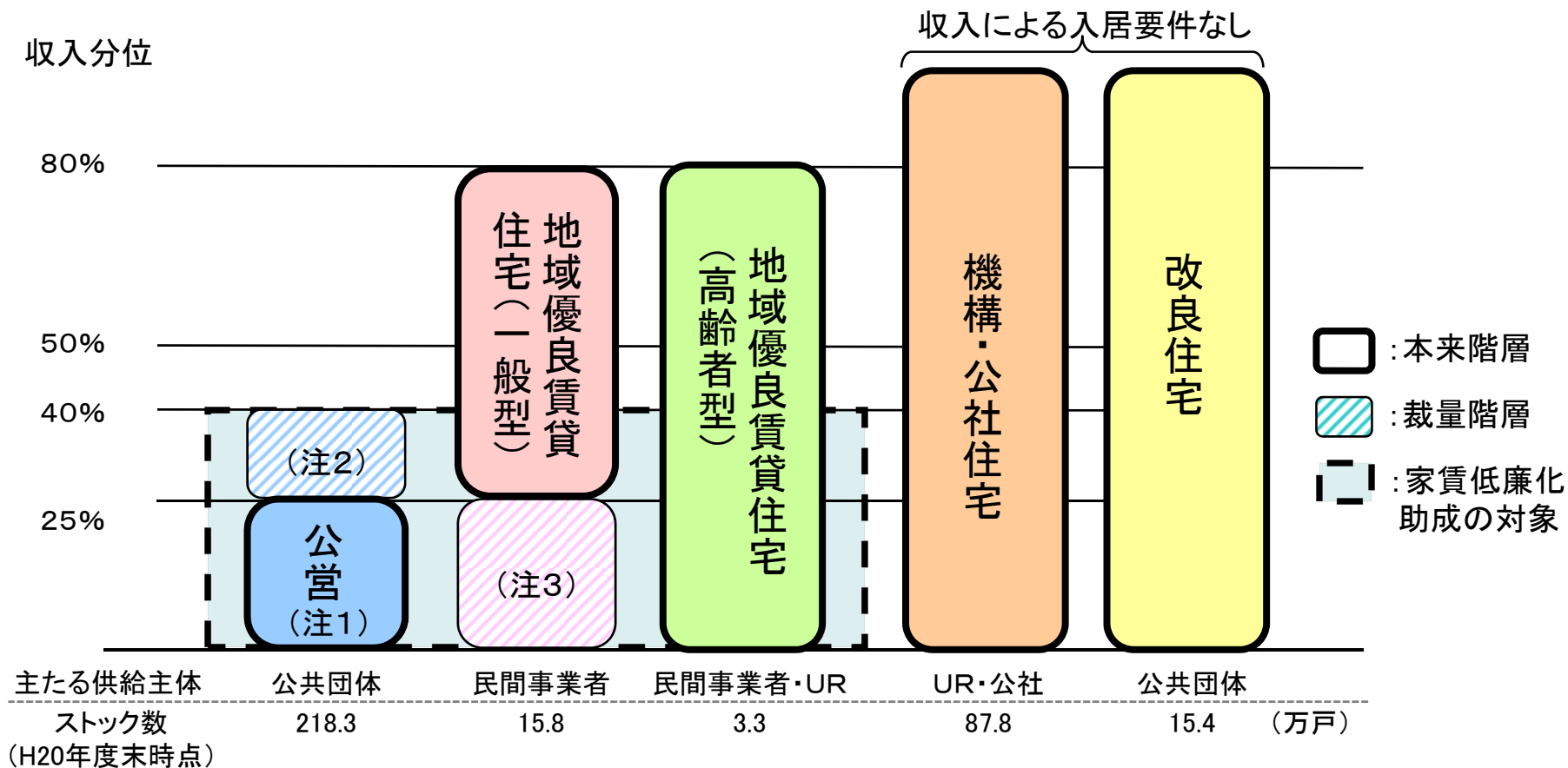


## 入居の円滑化のための枠組みの整備

- ・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅及びNPO等と連携した居住支援サービス
- ・リスク軽減のための制度インフラとして、家賃債務保証制度の整備、トラブル防止のための環境整備等を推進

地域住宅交付金等による支援

# 公的賃貸住宅の施策対象



(注1) 25%の水準を参考に事業主体が条例で設定できるよう見直し予定【地方分権対応】

(注2) 高齢者等を対象に事業主体が条例により設定(50%の水準が上限)できるよう見直し予定【地方分権対応】

(注3) 所得の上昇が見込まれる者を対象に知事等の裁量により設定可能

(注4) 対象住宅は以下の通り。

- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅等を含む)
- ②地優良(一般型) : 特定優良賃貸住宅等(公社が供給する分を含む)
- ③地優良(高齢者型) : 高齢者向け優良賃貸住宅等(UR・公社が供給する分を含む)
- ④機構住宅 : 都市再生機構(UR)が供給する賃貸住宅
- ⑤公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
- ⑥改良住宅等 : 住宅地区改良事業等により整備された住宅

# 公営住宅制度の概要

## 【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

## 【入居者資格】

### ○同居親族要件

原則として、同居している親族があること→分権対応で廃止予定

### ○入居収入基準

- ・原則として、定められた計算による月収15.8万円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)→分権対応で条例委任予定
- ・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円(分権対応で25.9万円まで上限緩和予定)まで収入基準を引上げ可能

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。
- 収入超過者  
引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者については、明渡努力義務が生じる。
- 高額所得者  
引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き月収31万3千円(収入分位60%、3人世帯年収約632万円に相当)を超える収入のある者については、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

## 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。
- 地方公共団体の裁量により、家賃設定における係数の設定(利便性係数)や家賃の減免が可能。  
※平均家賃:20,271円(平成19年度・全国)
- 収入超過者の家賃は、収入の超過の度合い(収入分位)と収入超過者となってからの期間に応じて、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用。
- 高額所得者の家賃は、ただちに近傍同種家賃が適用。

# 公営住宅における入居資格の確認について

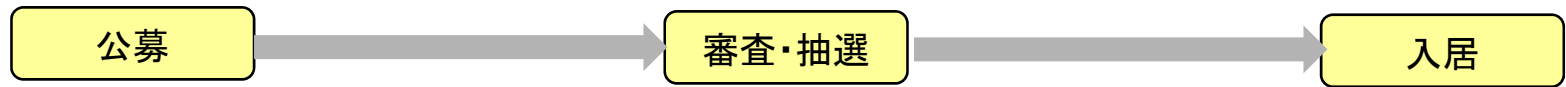
## 公営住宅の趣旨

憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で住宅を供給。

## 公営住宅の家賃

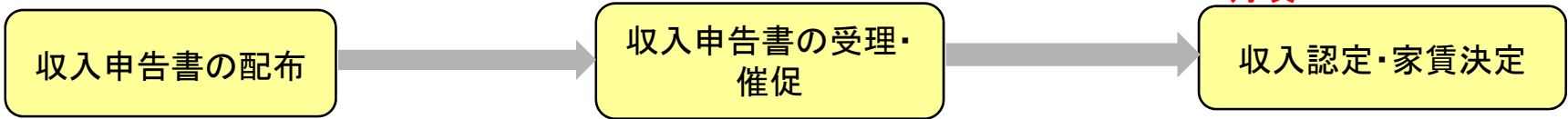
毎年度、入居者からの収入申告に基づき、当該入居者の収入と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」により、近傍同種の住宅の家賃以下で地方公共団体が決定。

## 入居時における確認



- ・住民票: 入居予定者全員分
- ・所得(課税)証明書: 同居予定親族全員分
- ・現在住んでいる住宅の証明書: 賃貸契約書の写し 等

## 入居後の確認(収入申告)

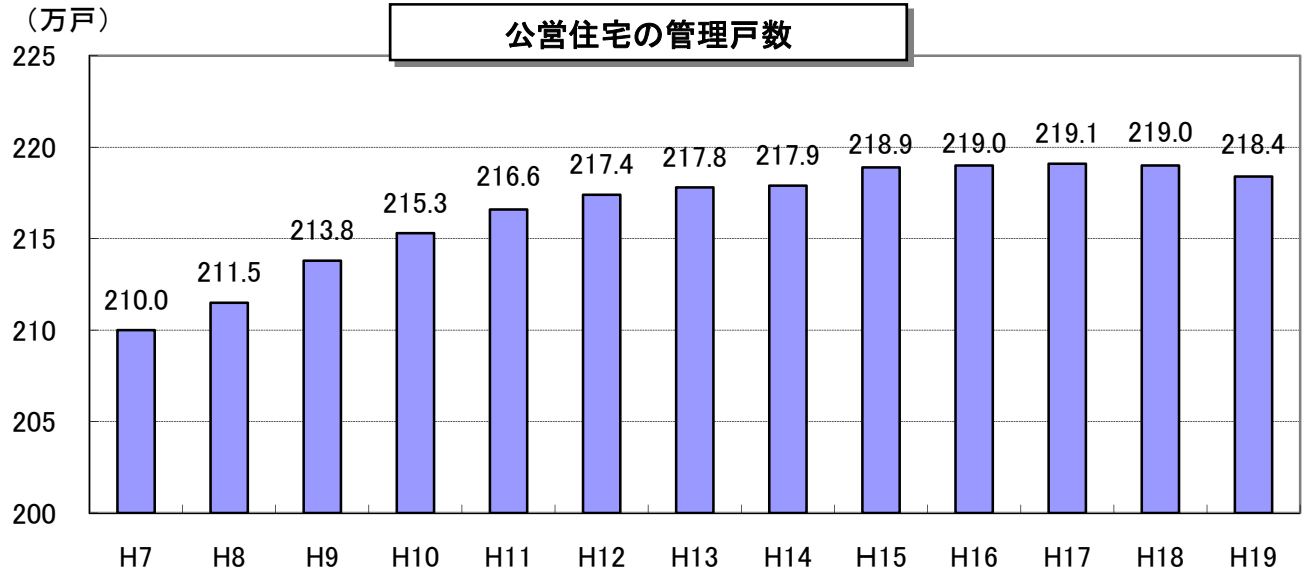


- ・入居者が収入申告書を提出  
(入居者に係る所得を証明する書類等を添付)

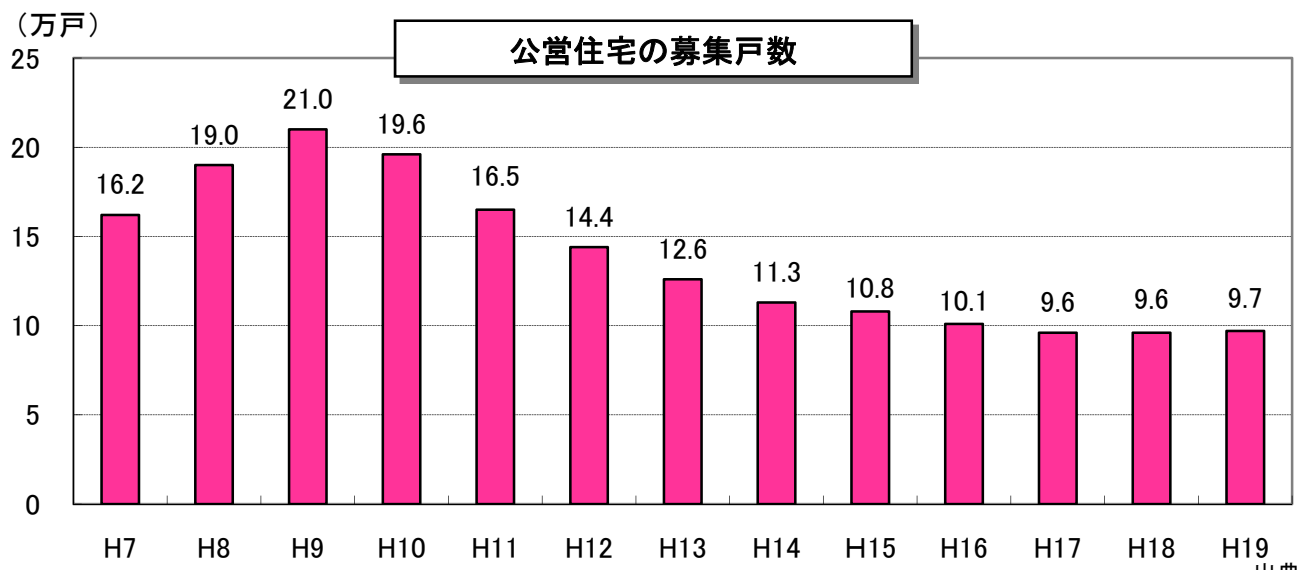
- ・入居者の収入認定  
→ 来年度の家賃の額及び収入超過者又は高額所得者の認定

# 公営住宅の供給及びストックの状況①

○ 公営住宅の管理戸数はほぼ横ばいで推移。募集戸数は減少傾向にあり、近年ほぼ横ばい。



出典:国土交通省資料



出典:国土交通省資料

# 公営住宅の供給及びストックの状況②

○ 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準で、依然として公営住宅に対する需要は根強い。

公営住宅の入居有資格者数等

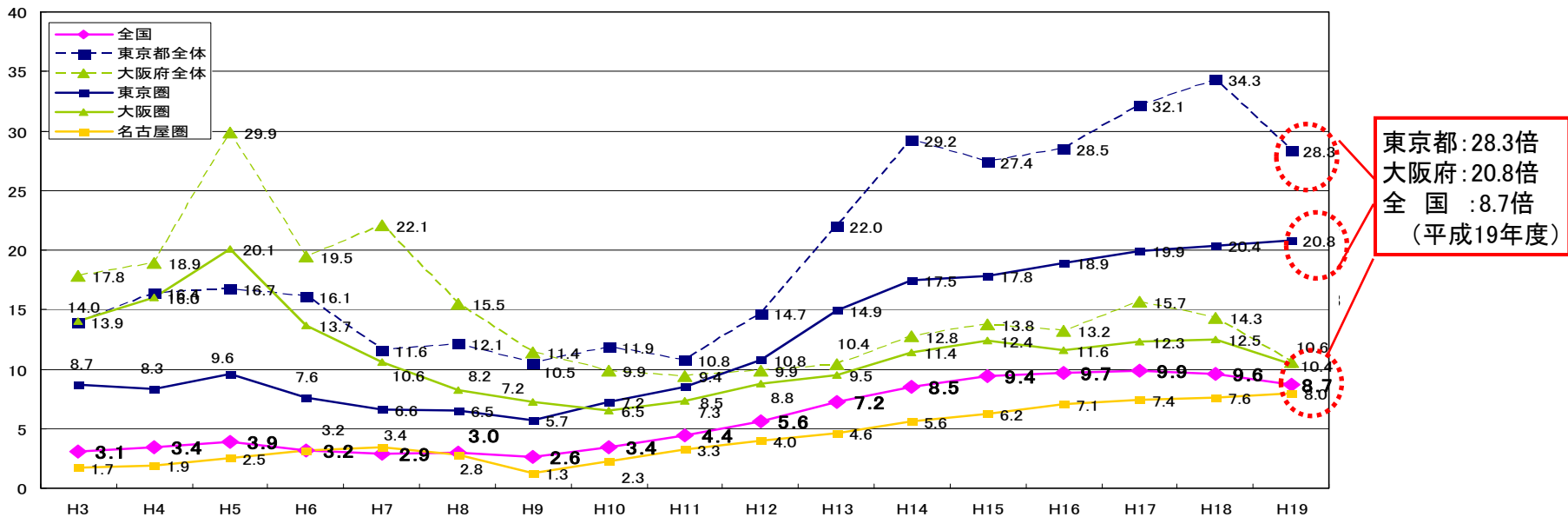
	全 国	東京圏 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)	大阪圏 (京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)	名古屋圏 (愛知県、三重県)
入居有資格者数	約541万5千世帯	約154万4千世帯	約92万3千世帯	約35万7千世帯
ストック数	約219万戸	約49万2千戸	約43万5千戸	約15万8千戸
募集戸数	約9万7千戸	約1万7千戸	約1万5千戸	約8千戸
応募倍率	約9.6倍	約20.4倍	約12.5倍	約7.6倍

出典: 入居有資格者数(公営住宅に入居していない世帯のうち、入居資格を有する世帯)は、平成15年住宅・土地統計調査より推計。

ストック数、募集戸数、応募倍率は、国土交通省が行った調査結果による。(平成18年度)

## ○応募状況の推移

(倍)



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

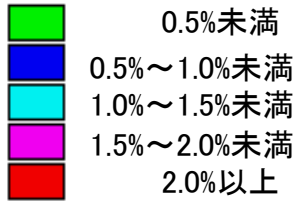
(年度)

国土交通省作成

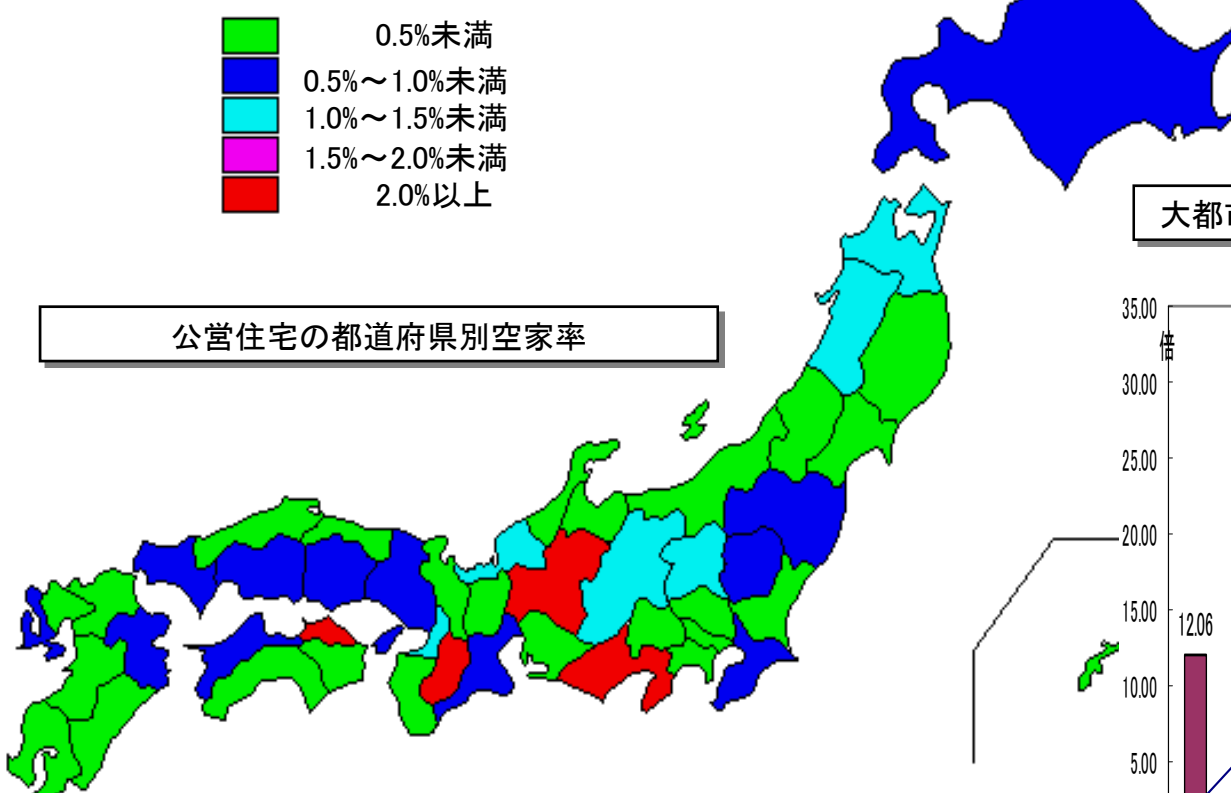
# 公営住宅の都道府県別空家率と募集倍率

公営住宅における平均募集倍率は、大都市圏で10倍超ときわめて高い一方、地方圏では2倍弱のところも見られる。空家率※1はおおむね募集倍率が高いところほど低い傾向が見受けられるが、ほとんどの都道府県では3%未満と実質的にはほぼ満室の状態にある。

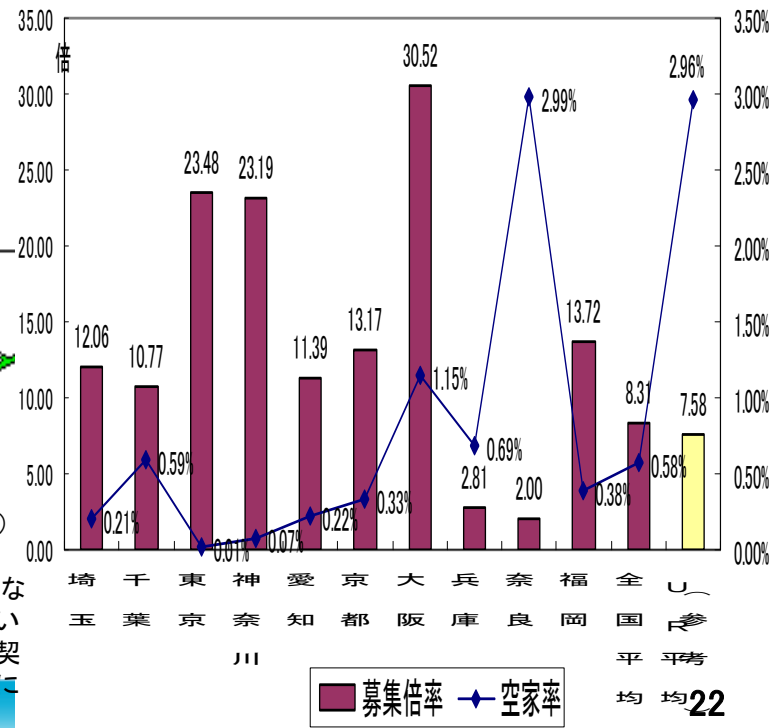
UR賃貸住宅の空家率※1(2.96%)も、民間賃貸住宅平均※2(22.4%)よりは大幅に低く、実質的にはほぼ満室の状態にある。



公営住宅の都道府県別空家率



大都市圏における公営住宅の募集倍率と空家率



出典：国土交通省資料(平成19年度末時点)

※1上記の公営住宅の空家率は、入居者の募集を行ったが空家となっている住宅(新築、既設を問わない)で、前入居者退去等の後、1年以上経過している住宅に基づき算出されるいわゆる長期空家率をいう。一方、UR賃貸住宅における空家戸数は、前住者の退去後、補修工事・後住者の募集・資格審査・契約等の募集・斡旋を行っている住宅の戸数であり、定義が異なるため単純な比較はできないことに留意する必要がある。

※2：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

# 地域優良賃貸住宅制度の概要

## 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

## 2. 制度概要

### (1) 整備（建設、改良）に対する助成

国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用（共同施設等整備費の2/3等）の概ね45%を地域住宅交付金等により助成を行う。（収入分位0～80%（但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位0～25%は所得の上昇が見込まれる者））

- ・高齢者世帯
- ・障害者等世帯
- ・子育て世帯
- ・災害被災者等

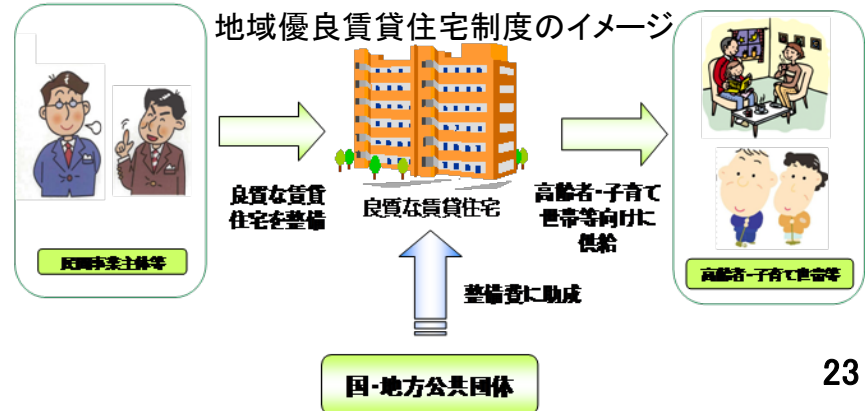
### (2) 家賃低廉化のための助成

国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1世帯当たり4万円/月を上限）の概ね45%を地域住宅交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

- ① 収入分位0～40%である以下の対象世帯
  - ・高齢者世帯
  - ・障害者等世帯
  - ・小学校卒業前の子どもがいる世帯
  - ・災害被災者等
  - 等
- ② 収入分位0～25%で、所得の上昇が見込まれる者【H22 予算拡充】

## 3. 平成20年度末管理戸数




一般型(特優賃等)	...	157,553戸
高齢者型(高優賃)	...	32,634戸
		(うちUR 20,462戸)










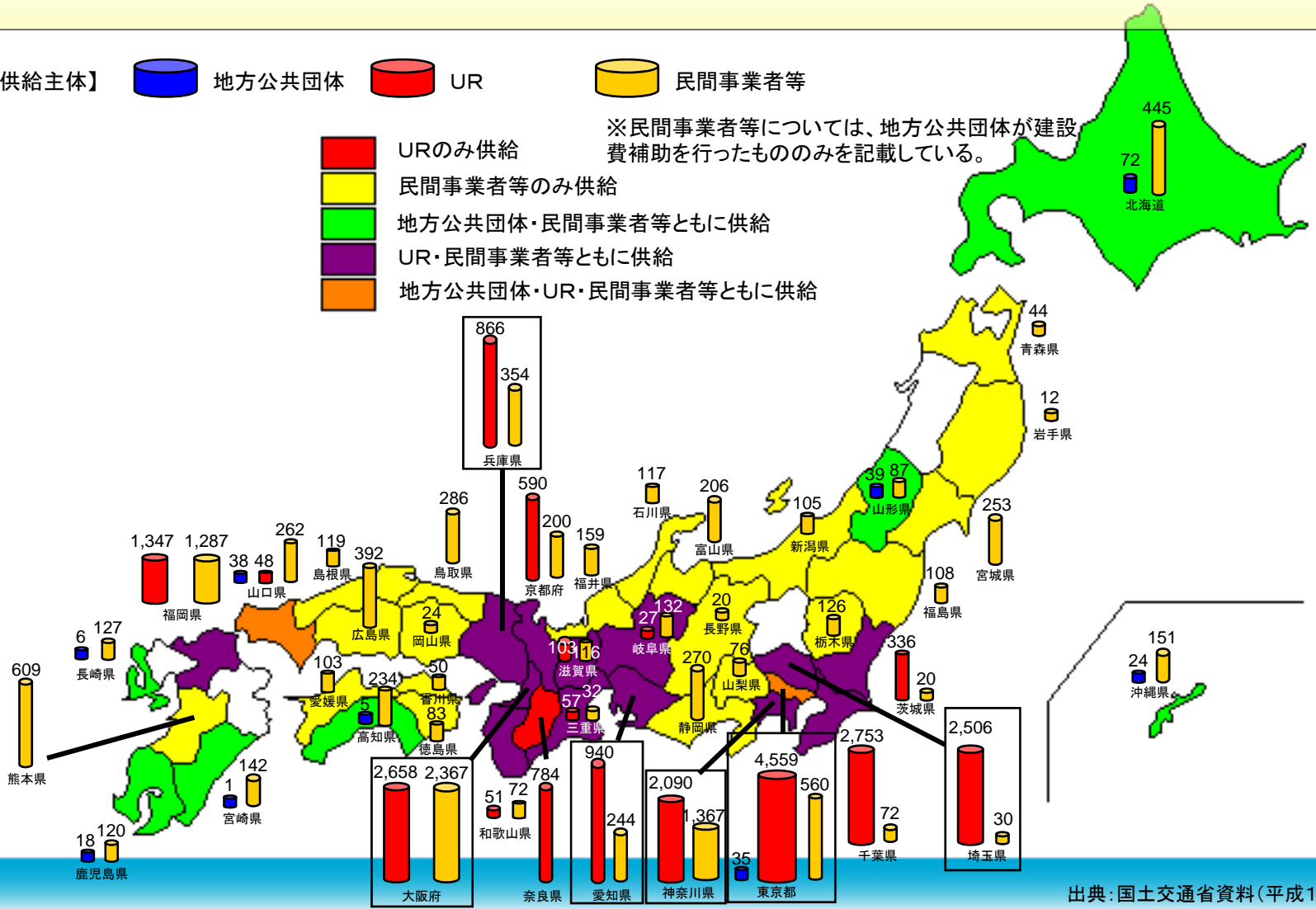
# 地優賃(高齢者型)の都道府県別分布状況

地方公共団体による直接供給及び間接供給(民間事業者等への補助)は、ほぼ全国的に行われているが、供給数は都道府県毎に大きな差が見られる。一方、URにおいては、賃貸住宅76.7万戸中19,715戸(2.57%)が地優賃(高齢者型)。大都市圏を中心に16都府県で供給。

【供給主体】  地方公共団体  UR  民間事業者等

 URのみ供給  
 民間事業者等のみ供給  
 地方公共団体・民間事業者等ともに供給  
 UR・民間事業者等ともに供給  
 地方公共団体・UR・民間事業者等ともに供給

※民間事業者等については、地方公共団体が建設費補助を行ったもののみを記載している。



# 3. UR賃貸住宅の現状

---

---

# UR賃貸住宅の概要

都市再生機構の賃貸住宅は、当初、中堅勤労者層を対象として供給されてきたが、現在は居住者の高齢化、低所得化が顕著となっている。

現在、用地を取得し、住宅を供給することは行っておらず、老朽ストックの建替えや再開発事業等まちづくり事業に伴う賃貸住宅供給に限定されている。

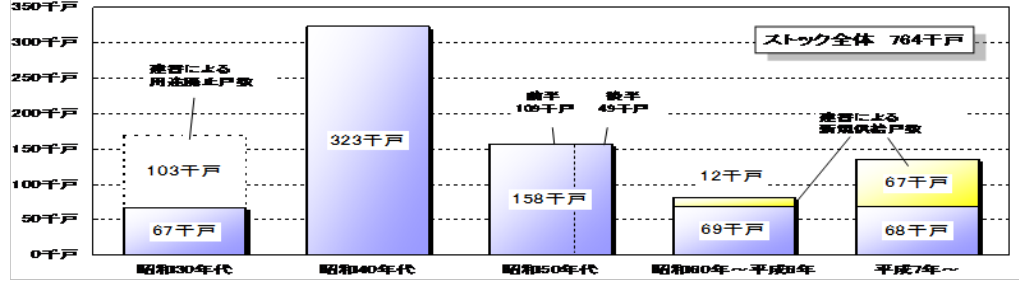
中堅勤労者層への住宅供給という役割は既に終了しており、現在の役割は、既存ストックを活用しながら、低所得の高齢者等の居住の安定を図ることに移っている。こうした観点から、家賃水準や家賃減額をどうするかが、以前にも増して課題となっている。

また、団地における福祉施設、医療施設の導入等により、高齢者が安心して生活できる環境整備を進めていくことが重要な課題となっている。

## ■空家の状況

募集・斡旋中の空家	3.2%
募集停止中の空家	5.5%
計	8.7%

## ■管理開始年代別管理戸数



## ■全国のUR賃貸住宅の分布

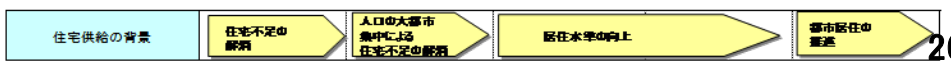
	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	953	425,496
中部圏(愛知)	135	54,518
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	426	208,452
九州圏(福岡)	168	47,695
その他	120	27,786
計	1,802	763,947

## ■管理開始年代別ストックの特徴

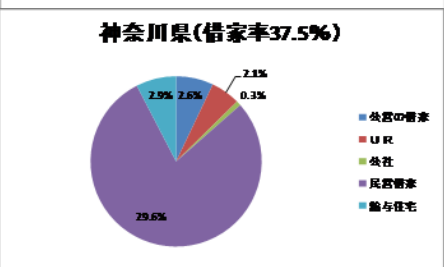
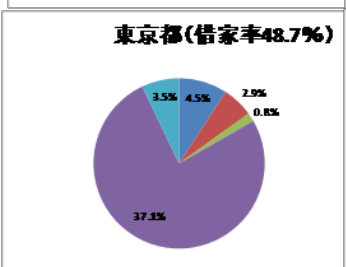
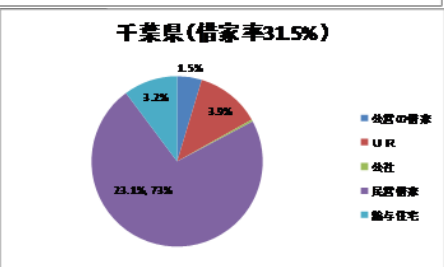
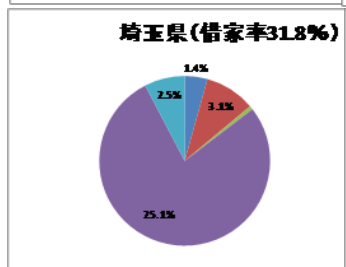
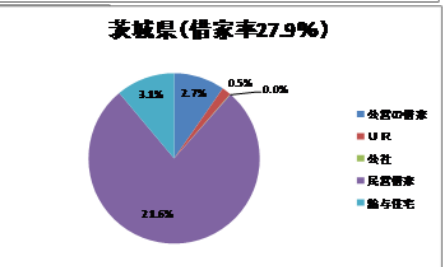
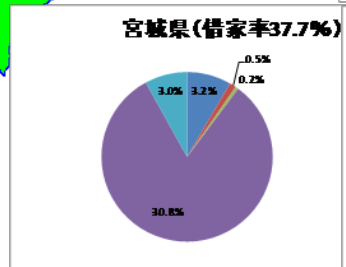
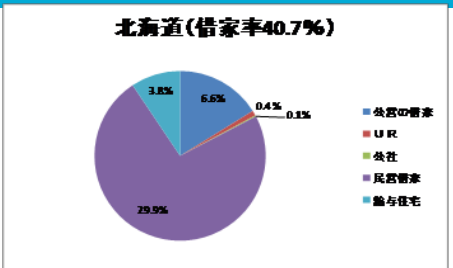
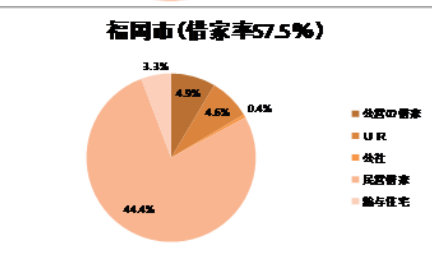
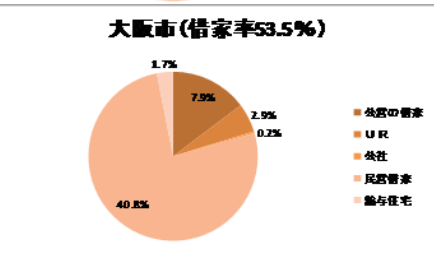
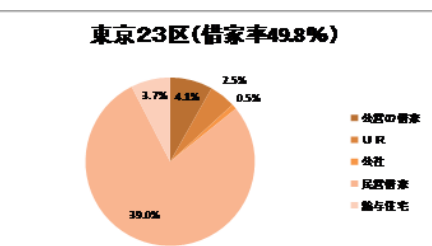
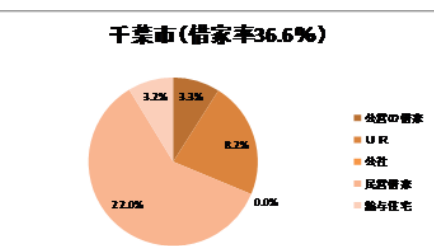
	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	763,947戸	67,163戸	323,037戸	157,270戸	81,166戸	135,311戸
団地数	1,802団地	199団地	382団地	349団地	420団地	452団地
団地規模	424戸/団地	358戸/団地	879戸/団地	435戸/団地	201戸/団地	267戸/団地
立地			団地規模大・大量供給	郊外化が進む		都市回帰
住戸規模	54.3㎡/戸	39.7㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸 (前半) / 65.8㎡/戸 (後半)	70.6㎡/戸	70.0㎡/戸
家賃	69,200円	44,100円	50,000円	64,700円	97,400円	115,800円

注: 住戸規模は「住戸規模小(低所得水準)」から「住戸規模改善」へ移行している。

※データは平成20年度末現在



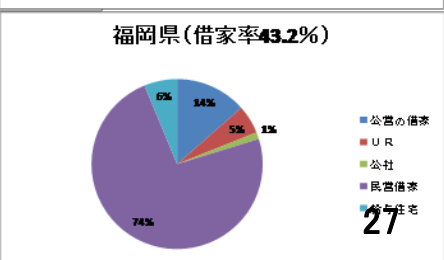
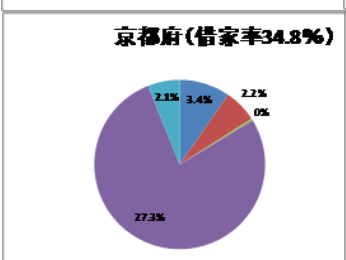
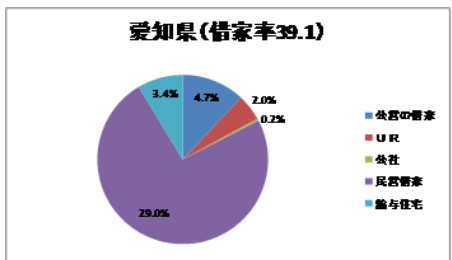
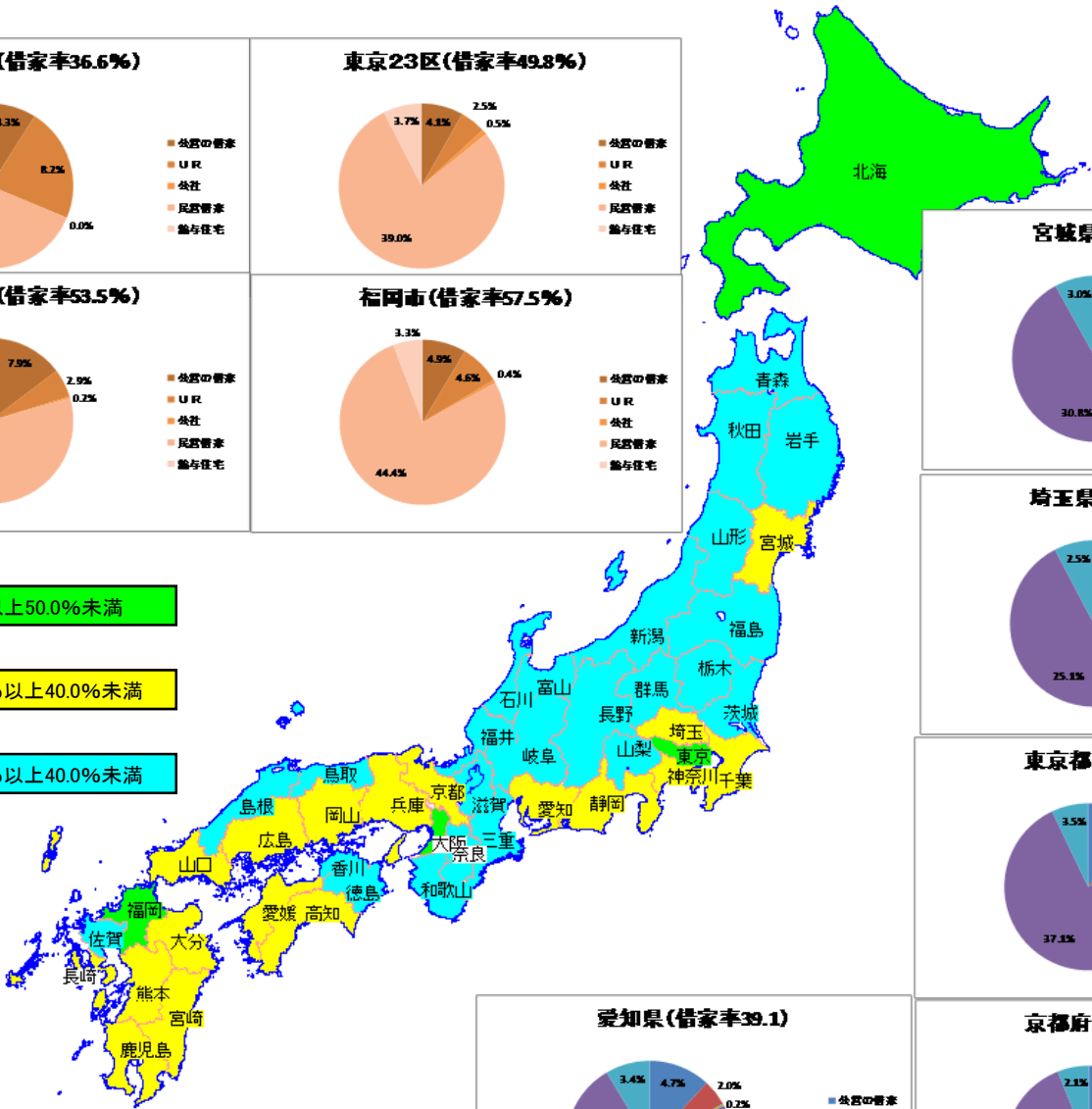
# 都道府県別の持家率と借家率



借家率40.0%以上50.0%未満

借家率30.0%以上40.0%未満

借家率30.0%未満



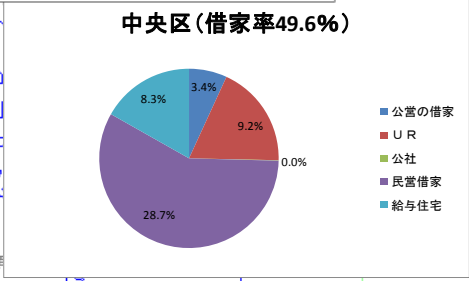
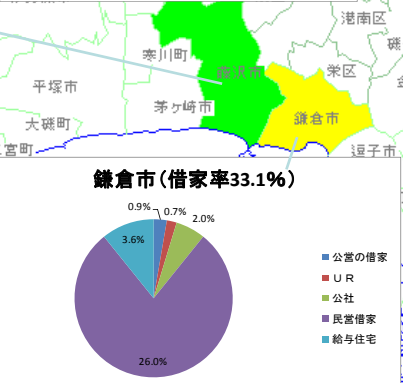
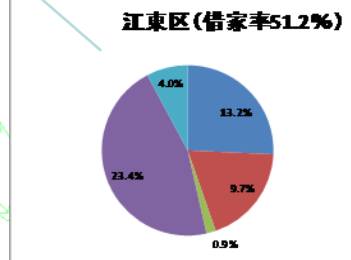
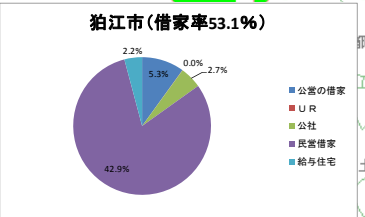
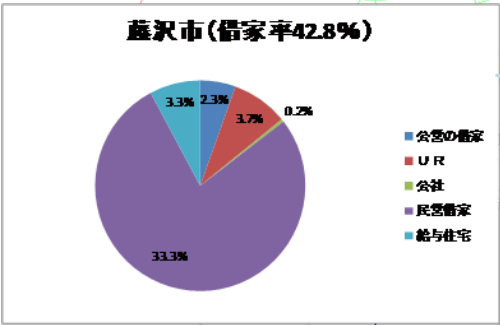
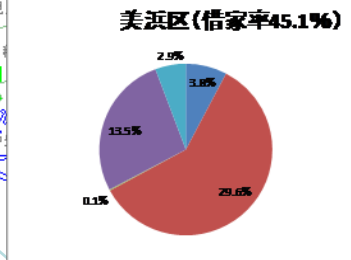
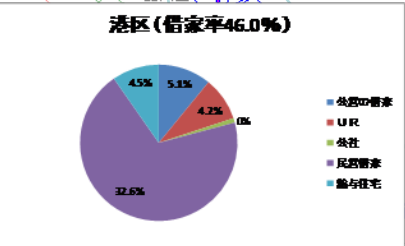
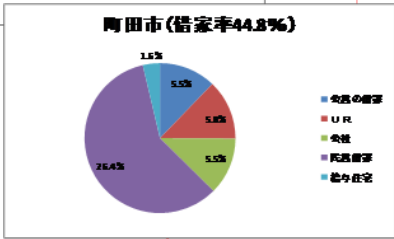
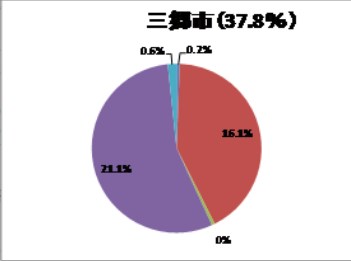
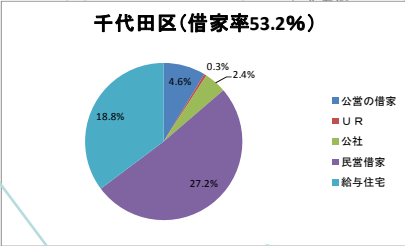
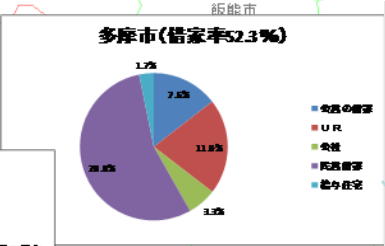
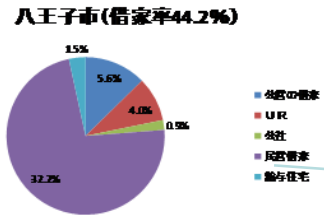
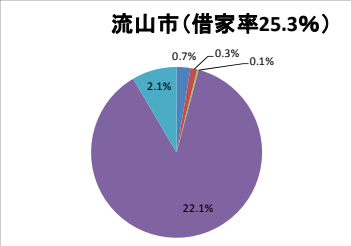
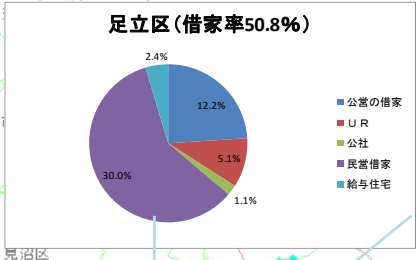
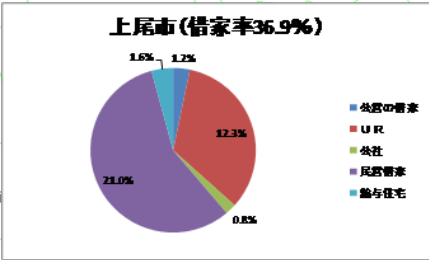
# 首都圏の主な市区町村の持家率・借家率

借家率50.0%以上

借家率40.0%以上50.0%未満

借家率30.0%以上40.0%未満

借家率30.0%未満



# UR賃貸住宅と民間賃貸住宅の入居資格の比較

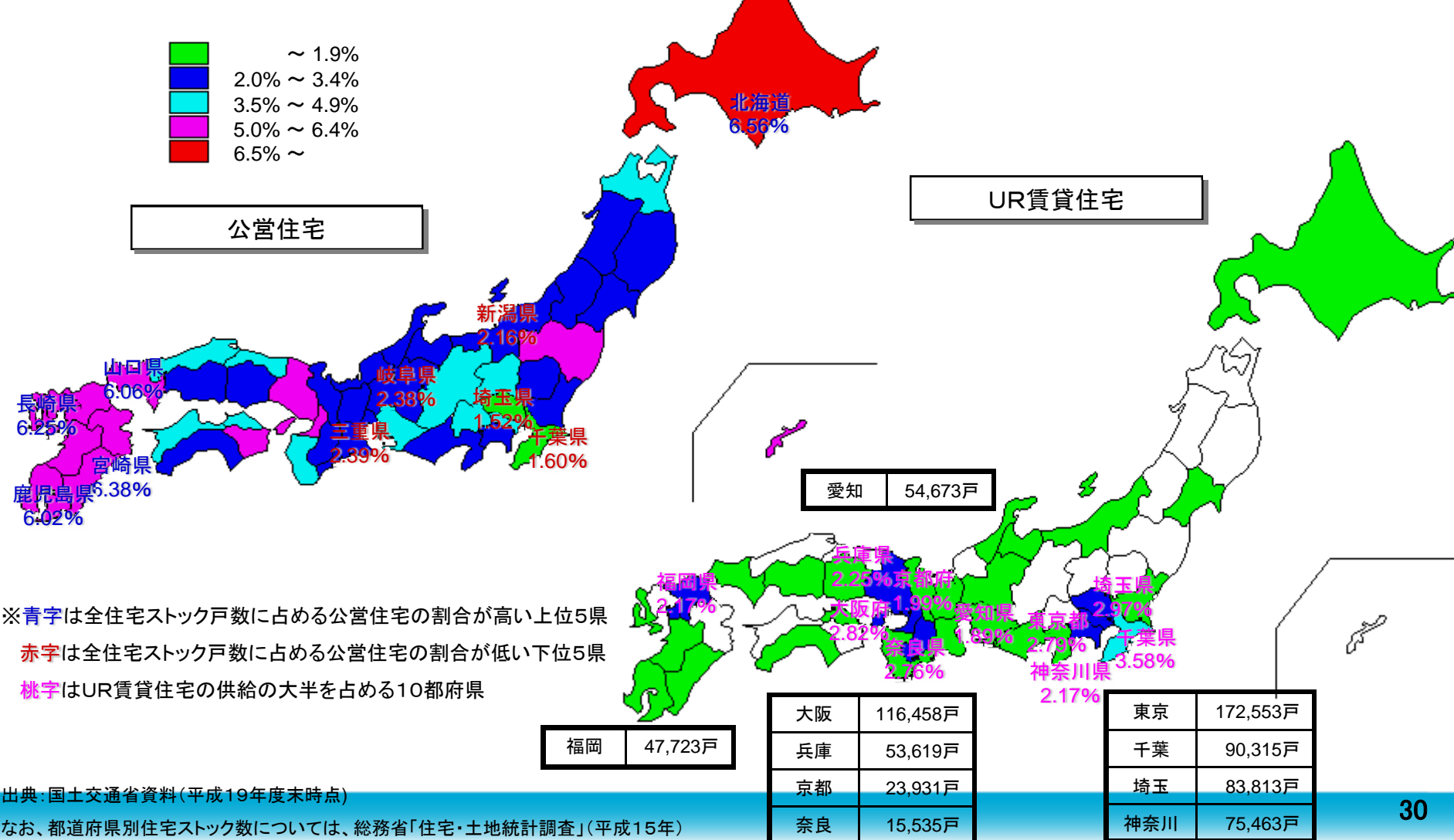
※民間賃貸住宅については主に東京の場合を記載。地域、家主によって大きく異なる。  
 ※民間賃貸住宅のデータは国土交通省「民間賃貸住宅に係る実態調査」(平成19年)

	UR賃貸住宅	民間賃貸住宅
礼金	なし	1～2ヶ月 [57.5%が徴収、平均1.4ヶ月]
敷金	3ヶ月	1～2ヶ月 [70.3%が徴収、平均1.6ヶ月]
更新料	不要	1ヶ月 [65.0%が徴収、平均1ヶ月]
保証人	不要 ※下記高齢者等への対応の場合を除く。	要 (連帯保証人のみ(58.5%) 債務保証サービスのみ(24.8%) 両方ともあり(14.7%)、両方ともなし(2.1%))
入居要件 (収入)	原則: 申込本人の平均月収が月額賃料の4倍以上 $月額賃料 \times 4 \leq 平均月収$ $平均月収 = 過去1年間の収入(税込) \div 12$ ※申込本人の平均月収が基準に満たない場合 ①勤務先または同居親族からの家賃補給(本人1/2以上) ②貯蓄基準(月額家賃の100倍以上の貯蓄残高があることの確認) ③家賃等一時払い制度(月額家賃+共益費の1年分以上を一括払い) 収入確認は入居申込時のみ	大家による審査(勤務先、収入等)       更新時にも収入確認あり
申込	原則先着順 高齢者、子育て世帯への優先申込期間あり	原則先着順
高齢者等への対応	高齢者、障がい者及び母子家庭は、 基準月収額の1/2未満でも入居可能 ※扶養親族等の平均月収が基準月収額以上あること、及び扶養親族等が家賃等の支払いについて連帯して履行の責を負うこととの確約が必要	約16%で入居制限の実態あり ※(財)日本賃貸住宅協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(平成18年度)

# 都道府県別住宅ストックに占める公営住宅、UR賃貸住宅の割合

公営住宅は全国的に所在しているが、全住宅ストックに占める割合を見ると、北海道・九州・関西圏で高く、東日本（特に、首都圏・東北地方）で低い。

UR賃貸住宅は1都1道2府26県に所在するが、全76.7万戸中73.4万戸（約96%）は東京圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）、関西圏（大阪、京都、兵庫、奈良）、愛知、福岡の10都府県に集中。



出典:国土交通省資料(平成19年度末時点)

なお、都道府県別住宅ストック数については、総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

# 公営住宅とUR賃貸住宅の比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	都市再生機構賃貸住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)
目的		○ 国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸	(当初) 住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために供給 →(現行) 既存賃貸住宅の管理等により、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図る
供給方式		○ 地方公共団体が建設、管理 ○ 地方公共団体が民間住宅等を買取り又は借上げ、管理	○ 都市再生機構(旧公団)が建設、管理
入居者資格	同居親族要件	○ 原則同居親族を要する →分権対応で廃止予定	○ 同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 ○ 収入分位0~25%(3人世帯年収400万円以下、4人世帯年収447万円以下) →分権対応で条例委任予定 【高齢者等に係る裁量階層】 ○ 収入分位25~40%(3人世帯年収400~484万円、4人世帯年収447~531万円) →分権対応で50%(25.9万円)まで上限緩和予定	○ 収入制限なし ※ ただし、保証人や礼金、更新料が不要である代わりに、原則、平均月収額が基準月収額(月額家賃の4倍又は33万円)以上であることが入居条件(→高齢者等についての特例あり)
家賃設定		【応能応益家賃】 ○ 家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○ 上限は近傍同種家賃	○ 近傍同種家賃と均衡を失しないこと ※ 高齢者等で家賃支払いが困難と認められるものに対して家賃減免できる ※ 建替え時の戻り入居者について居住の安定を図る必要がある場合は、家賃減額できる
国の財政支援措置		【建設費】 ○ 建設、買取り：全体工事費の概ね45%を国が助成 ○ 借上げ：共同施設整備費の2/3を国が助成 【家賃】 ○ 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の概ね45%を国が助成	【建設費】 ○ なし(→財政融資資金等の借入金が財源)  【家賃】 ○ 家賃改定、建替えにおける高齢者等に対する家賃減額の一部を国が補助又は出資金で支援



# ストック再生・再編方針の策定(H19.12.26)

同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成(住戸規模・築年数・家賃帯等)等を分析し、再生・活用の方向性を策定



エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定(H20.2.29)



## 【団地の類型の考え方】

団地の類型	対象戸数 (平18末現在)	再生・再編の考え方	
団地再生	約16万戸	まちづくりにより団地を再生	
	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替を予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
ストック活用	約57万戸	既存住宅の改善	
用途転換	約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換	
土地所有者等への譲渡、返還等	約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還	

## 【改善等の取組み】

- ①既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内(間取り・設備等)、住棟共用部(エントランス・共用廊下等)、屋外環境等を改善
- ②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進
- ③公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

【用途転換】 将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

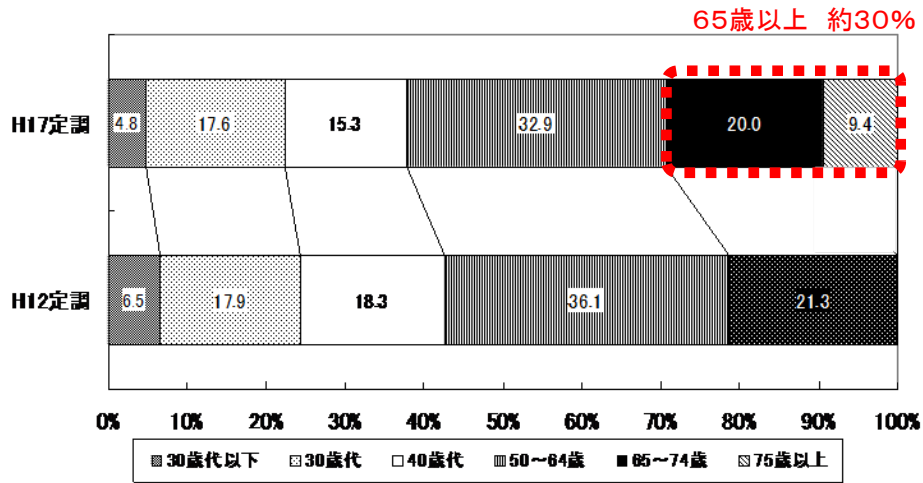
現在のストック(約76.9万戸)<sup>\*</sup>を**居住者の居住の安定を十分確保しつつ**、  
 平成30年度までに、**約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減**  
 平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減 ※平18末現在

# 賃貸住宅居住者の属性等

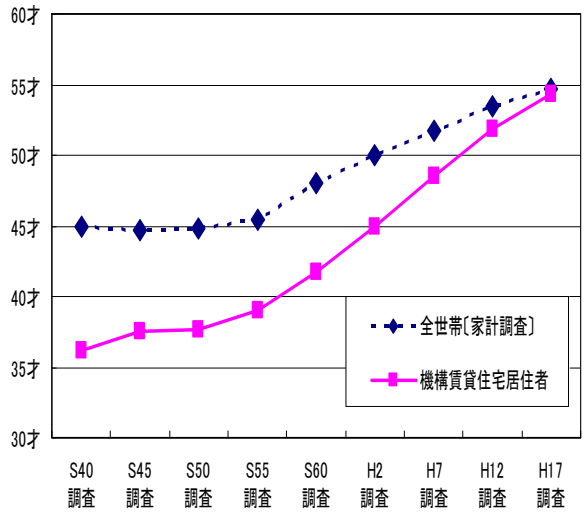
■平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 ＜うち高齢単身者＞		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

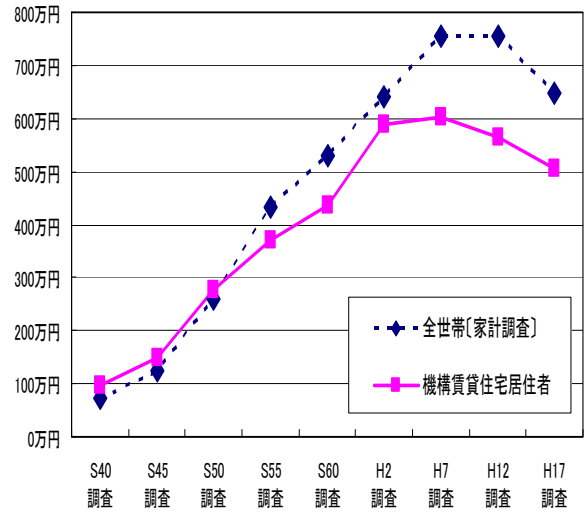
■世帯主年齢(年齢別分布)



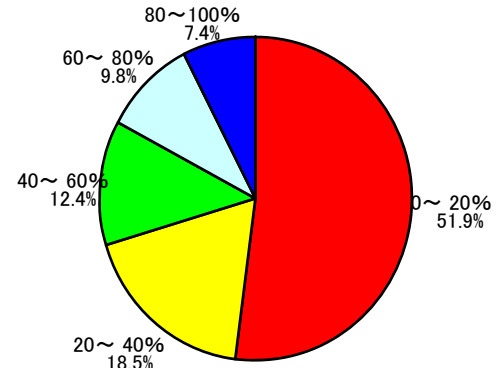
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報＜貯蓄・負債編＞平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

# バリアフリー化の取り組み(平成20年度末現在)

## バリアフリー化

○高度のバリアフリー化 ⇒約15.2万戸（全戸数の約20%）

※①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内③車椅子通行可能な廊下幅

○一定のバリアフリー化（高度のバリアフリー化を含む） ⇒約30.8万戸（全戸数の約40%）

※高度のバリアフリー化の①と②のうち、1点以上を満たすもの

## 階段手摺り

○約76万戸に設置済（全戸数の約100%）

## エレベーター

○高層住宅（対象：約38.5万戸） ⇒設置済：約38.5万戸／設置率100%

○中層片廊下型（対象：約1.9万戸） ⇒設置済：約1.4万戸／設置率約76%

○中層階段室型（対象：約35.6万戸） ⇒設置済：140戸／設置率約0.04%

※全ストックにおける設置率 ⇒設置済：約39.9万戸／約76.4万戸＝約52%

→中層階段室型については、平成21年度からE V設置を本格実施予定

## 増改築事業（リニューアル）

○約8.0万戸（全戸数の約10%）

# 入居者募集に当たっての優遇措置

現 状

見直し後

平成20年度から実施

現状は、優遇措置なし

空家募集

19年度実績  
(約71,000件)

先着順受付 (約70,000件)  
高優賃以外の空家募集

新設

優先受付期間 (7日間) の設定

先着順受付に際して、高齢者、子育て世帯等に限定した優先受付期間を設定

＜対象団地の指定＞

- ・ 高齢者層：比較的低廉な家賃、高齢者施設等を考慮  
(多摩永山団地等の40～50年代前半の郊外型団地等から指定)
- ・ 子育て層：保育所等の施設、公園等の子育て空間を考慮  
(東雲ヶ丘等の子育て施設等の充実した団地から指定)

12月から  
40団地  
で実施中

高優賃募集 (約1,000件)  
(高齢者に限定した募集を実施)

引き続き実施

高優賃募集

シェア50%以上

新規募集

19年度実績  
(約1,600件)

高齢・子育て等優遇  
(10倍優遇)  
(当選者数 約1,100件)

拡充

優遇倍率のアップ

新規募集に際して実施している  
高齢者・子育て等優遇の倍率アップ  
(10倍→20倍優遇)

9月から  
新規募集  
で実施中

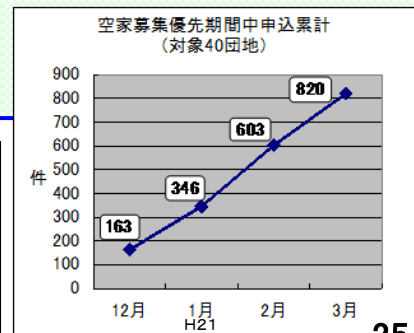
多数回落選・10倍  
(当選者数 約70件)

引き続き実施

多数回落選・10倍

成果

- ・対象40団地における優先受付期間の認知が徐々に浸透、制度の定着化が図られつつあるものと思われる。計820件(平20.12～平21.3実績、右図参照)
- ・新規募集407戸に対する高齢者・子育て等、20倍優遇適用者の申込実績 計889件(平21.3末迄実績)



# 高齢者向け賃貸住宅の供給(高齢者向け優良賃貸住宅)

## 制度の枠組

- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくもの
- 機構主導で展開する「発意型」と地方公共団体から機構への「要請型」がある。(H20年度末時点：発意型のみ約21,000戸)
- 主に昭和40年代に供給した賃貸住宅を高齢者の方が安心してお住まいいただけるよう改良

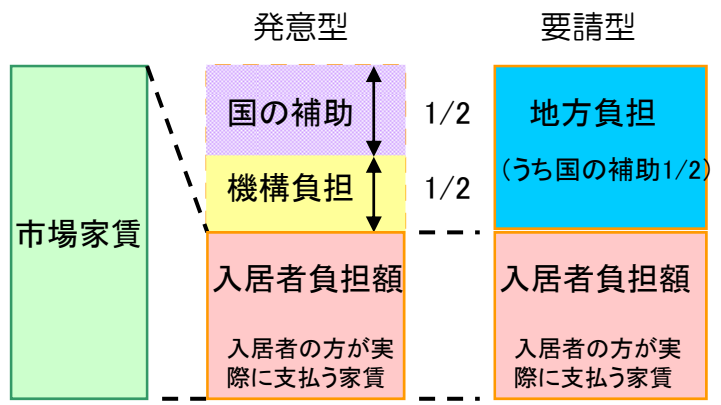
## 高齢者向けに改良した住宅

(国の補助1/2)

○床の段差をほとんどなくし、要所に手摺りを設置するなど高齢者向けに配慮

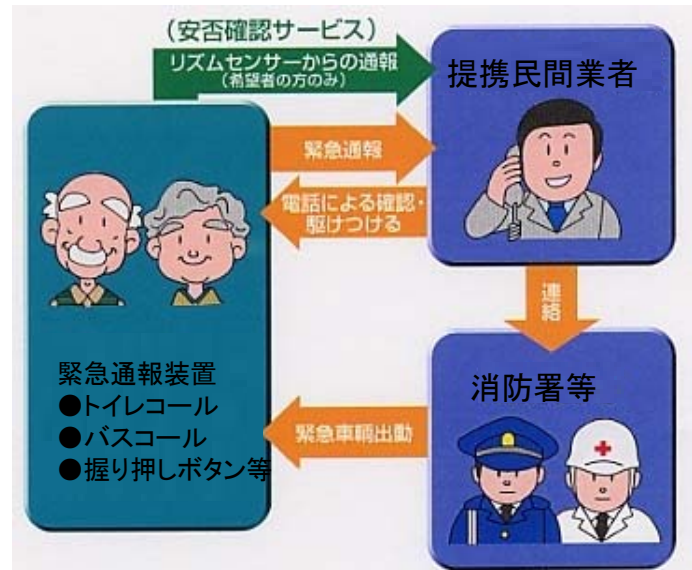


## 一定以下の所得の方を対象に家賃負担を軽減



\* 入居者負担額は、入居者の所得、住宅の立地、規模、経過年数によって変動

## 緊急時対応サービスで安心



# 高齢者向け賃貸住宅の供給(在宅長寿への対応)

住み慣れた住宅や地域に住み続けたいという高齢者のニーズに応え、加齢により身体的に機能が低下しても、可能な限り長く安心して在宅生活を継続できる居住環境をハード・ソフトの両面から整備

建替事業等や高齢者の居住に適する環境を備えた  
昭和40年～50年代前半供給の約200団地において、重点的に実施

## 在宅長寿対応住宅の供給

平成30年度までに新たに供給するバリアフリー対応住宅約10万戸のうち約4万戸を在宅長寿対応住宅として供給(既存の改善又は建替えによる)

- ・高度なバリアフリー
- +
- ・介助に配慮した空間寸法(通行幅、トイレ等)
- ・住まい手の変化に対応可能なプラン
- ・快適性の向上



## 生活支援アドバイザーの新規配置

生活支援アドバイザーを団地に常駐(昼間)させ、

- ”顔の見えるサービス”を提供
- ・機構、地公体等の高齢者施策の案内・相談
- ・見守りサービスの実施
- ・生活関連情報の提供

※H20.7から試行実施8団地において配置  
H21から本格実施へ移行し、現在16団地において配置済。

## 高齢者生活支援施設の積極的誘致



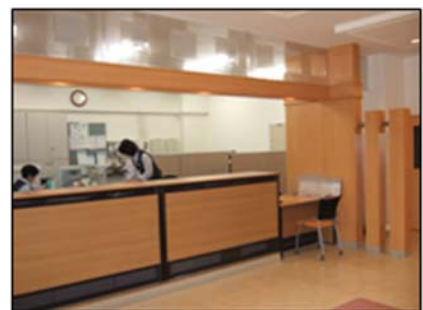
高度なバリアフリー改善及び  
状況変化への対応(建具による間仕切り)

介助車椅子に配慮  
した通行幅の確保



浴室の段差改善  
浴室扉の改善  
トイレ寸法の拡大

団地の管理サービス事務所へ  
生活支援アドバイザーを配置



平成20年度は、8団地において試行実施 ⇒ 平成21年度から段階的に本格実施へ移行

## 《取組みの政策的意義、社会的ニーズ》

- ・ 空き施設の活用による団地の活性化
- ・ 団地居住者等へのサービスの向上
- ・ 高齢化社会など社会情勢の変化への対応

## 《事例》高島平団地 (東京都板橋区)

住棟1階部分の元店舗用施設に保育園を誘致し、既存の板橋区認可保育園(社会福祉法人)が分園を設置

## 《事例》原市団地 (埼玉県上尾市)

元商業施設に通所介護施設を誘致し、事業者がデイサービス、ケアプラン作成、介護予防サービスの各種ケアサービスを提供

## 《賃貸料》

一般の賃貸施設と比較し子育て支援施設で5割、高齢者支援施設で2割程度減額した賃貸料を設定

### 【事業者】

社会福祉法人  
こじか福祉会

室内の様子



### 【事業者】

株式会社ツクイ

外 観



室内の様子



# UR賃貸住宅における少子高齢化対応施設に係る実績(H20年度末現在)

団地再生事業等により生じた整備敷地や施設、既存の店舗施設等を活用し、高齢者支援施設を積極的に誘致

## 《高齢者支援施設の内訳》

業 種	施設	敷地	合計
訪問介護	43	3	46
通所介護等※1	73	25	98
施設サービス関係施設※2	8	14	22
その他※3	37	42	79
合 計	161	84	245

## 《契約者内訳》

種 別	合計
地方公共団体	72
社会福祉法人	27
NPO法人	18
その他	128
合 計	245

- ※1 通所介護,短期入所,小規模多機能居宅介護
- ※2 特養,老健,ケアハウス,有料老人ホーム,グループホーム,グループリビング等
- ※3 地域包括支援センター、配食サービス等

## 【参考】《子育て支援施設の内訳》

業 種	施設	敷地	合計
保 育 園	41	257	298
幼 稚 園	6	81	87
学 童 保 育	10	24	34
そ の 他	20	42	62
合 計	77	404	481

## 《契約者内訳》

種 別	合計
地方公共団体	257
社会福祉法人	89
NPO法人	15
その他	120
合 計	481

## 〔高齢+子育て〕

種 別	合計
地方公共団体	329
社会福祉法人	116
NPO法人	33
その他	248
合 計	726



# 少子高齢化施設等の福祉拠点の整備(住宅整備と一体的なサービス拠点の整備)

《取組みの政策的意義、社会的ニーズ》  
 民間事業者等の活力とノウハウを活用し、高齢社会における多様な住宅ニーズに的確に対応

《事例》シティーコート二子玉川地区 (東京都世田谷区)  
 UR賃貸住宅建替事業にあわせて、機構が整備した住宅の躯体(スケルトン賃貸住宅)を民間事業者(社会福祉法人)へ賃貸し、高齢者向けグループホームの供給を支援



《施設の内容》 認知症高齢者グループホーム

- ・ 賃貸面積：276.84㎡  
 (機構賃貸住宅の一部を事業者へスケルトン賃貸)
- ・ 戸数等：9室 (11~13㎡/室)
- ・ その他：厨房,リビング,浴室,トイレ,事務所等



《取組みのポイント》

- ・ 団地居住者を含めた周辺住民の理解  
 (当初は約8割の反対意見があったが、地道な話し合いや見学等により理解を深め結果、最終的には約8割が賛成に転じた)
- ・ 事業者の初期投資の軽減策

↓グループホーム平面図



↓グループホーム内部(リビング)



↓浴室



↓機構賃貸住宅



# 高齢者等の見守りサービスの実施

UR賃貸住宅に居住する高齢者等を対象とした見守りサービスを、関連法人や団地自治会と連携するなどして実施 ⇒ 対象団地拡大中(平成20年度末実績は下記のとおり)

## あんしん登録カード(平成15年度～)

- ・緊急時の連絡等速やかな対応ができるよう、希望する高齢者等が緊急連絡先、かかりつけ医師等の情報をあらかじめカードに記入して登録
- ・カードはUR(業務受託者(財)住宅管理協会)と団地自治会が保管
- ・全国65団地で約3,950名が登録

## あんしんコール(平成18年度～)

- ・住宅管理センター(業務受託者(財)住宅管理協会)の高齢者相談員から、希望する高齢者等に週1回電話で安否確認
- ・応答がない場合等は、団地自治会が住戸を訪問して安否確認
- ・全国20団地で約333名が登録

## ごみ出しサービス(平成15年度～)

- ・自力でごみをだすことが困難な高齢者等に対し、団地内清掃業務を行っている日本総合住生活(株)の清掃作業員がごみ出しを実施(週2回収集の場合月額500円)
- ・連絡がとれない場合等はURに連絡、URは緊急連絡先へ連絡などの安否確認
- ・全国86団地で約253名が利用



# UR賃貸住宅において家賃減額を受ける際の資格確認について

## 高優賃減額措置

減額家賃適用世帯数: 約20,500世帯  
 家賃減額の総額: 約51億円  
 うち国からの補助金等の額: 約15億円  
 (平成20年度)

## 継続家賃改定減額措置

減額家賃適用世帯数: 約46,100世帯  
 家賃減額の総額: 約22億円  
 うち国からの補助金等の額: 約10億円  
 (平成20年度)

## 団地再生等減額措置

減額家賃適用世帯数: 約11,700世帯  
 家賃減額の総額: 約50億円  
 うち国からの補助金等の額: 約13億円  
 (平成20年度)

## 確認方法

	高優賃	継続家賃改定	団地再生等
収入要件	収入分位25%以下の世帯		
適用世帯	上記収入要件を満たす ●60歳以上の高齢者単身者 ●60歳以上の高齢者(本人)と60歳以上又は障がい者等の親族のみの世帯	継続家賃改定により家賃が上昇する世帯のうち ●高齢者世帯 ●障がい者を含む世帯 ●母子世帯 ●生活保護世帯	団地再生等の事業に伴い移転する世帯で、上記収入要件を満たす ●高齢者世帯 ●子育て世帯 ●障がい者を含む世帯 ●母子世帯 ●生活保護世帯
資格確認の時期	当初適用時(高優賃は入居時)及び毎年度		
入居後の確認時期等(原則)	●毎年9月に周知活動 ●10月に所得確認を実施	●毎年1月に周知活動 ●2月～3月に所得確認を実施	●毎年1月に周知活動 ●2月～3月に所得確認を実施
資格確認に必要な書類等	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書  世帯要件により必要となる書類 ●母子世帯 ……戸籍謄本 ●障害者世帯 ……身体障害者手帳等の写し ●生活保護世帯 ……福祉事務所長発行の受給証明書	●世帯全員の住民票の写し ●世帯全員の直近の住民税課税証明書  世帯要件により必要となる書類 ●母子世帯 ……戸籍謄本 ●障害者世帯 ……身体障害者手帳等の写し ●生活保護世帯 ……福祉事務所長発行の受給証明書
算定方法	●世帯全員の住民税課税証明書に記載されている所得金額を合計して、世帯の所得金額(年額)を算出 ●世帯の所得金額(年額)から、控除額(*1)を差し引いた金額を12で除して、世帯の月額所得額を算定		

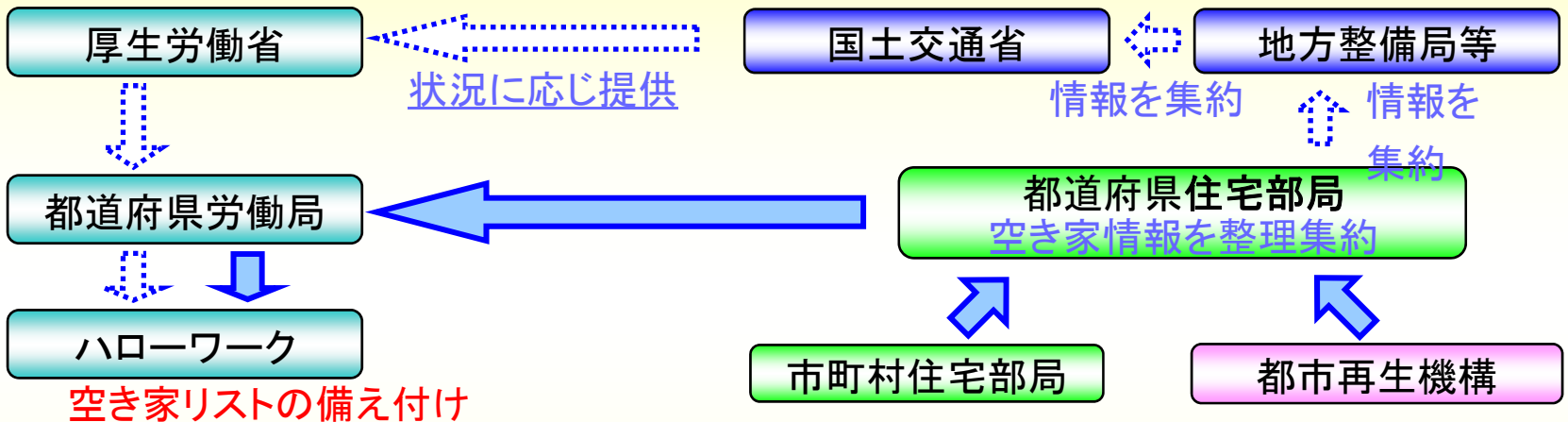
※1 親族控除、老人控除対象者、老人扶養控除、特定扶養控除、(特別)障害者控除、寡婦寡夫控除のうち該当するものの額

# 緊急雇用対策に基づく居住安定確保対策について

緊急雇用対策を踏まえ、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の空家の活用等による離職者の居住安定確保対策の充実強化に向け、以下の対策を講じる。

## 1. ハローワークにおける住宅関連情報提供の充実(ワンストップサービスの推進)

①公営住宅、UR賃貸住宅等公的賃貸住宅のうち離職者が利用可能な住戸リスト情報を都道府県単位にて作成の上毎月更新し、ハローワークに提供する仕組みを11月から構築する。



②就職安定資金融資事業<sup>(注1)</sup>や住宅手当緊急特別措置事業<sup>(注2)</sup>の活用希望者に対し宅地建物取引業者が民間賃貸住宅をあっせんして住宅確保を支援する取組みを推進する。

(注1)住居を喪失した離職者等に対し住宅入居初期費用等を貸し付け、安定的な就労機会の確保を支援する事業  
(注2)住居を喪失した離職者等に対し住宅手当を支給するとともに就労支援等を実施し、住宅及び就労機会確保を支援する事業

## 2. 地域住宅交付金を活用した家賃助成等の取組みの推進

福岡市<sup>(注3)</sup>のように地域住宅交付金を活用して民間賃貸住宅への家賃助成等により離職者の居住安定確保を図る取組みの推進に向け、都道府県の住宅部局を招集して先導的取組事例を紹介し、積極的な取組みを依頼する。

(注3)福岡市は交付金を活用し、住宅に困窮する離職者向けに一時的に住居を提供するNPO法人を助成。

## 4. 諸外国における住宅政策

---

---

# 住宅市場と住宅政策の国際比較①

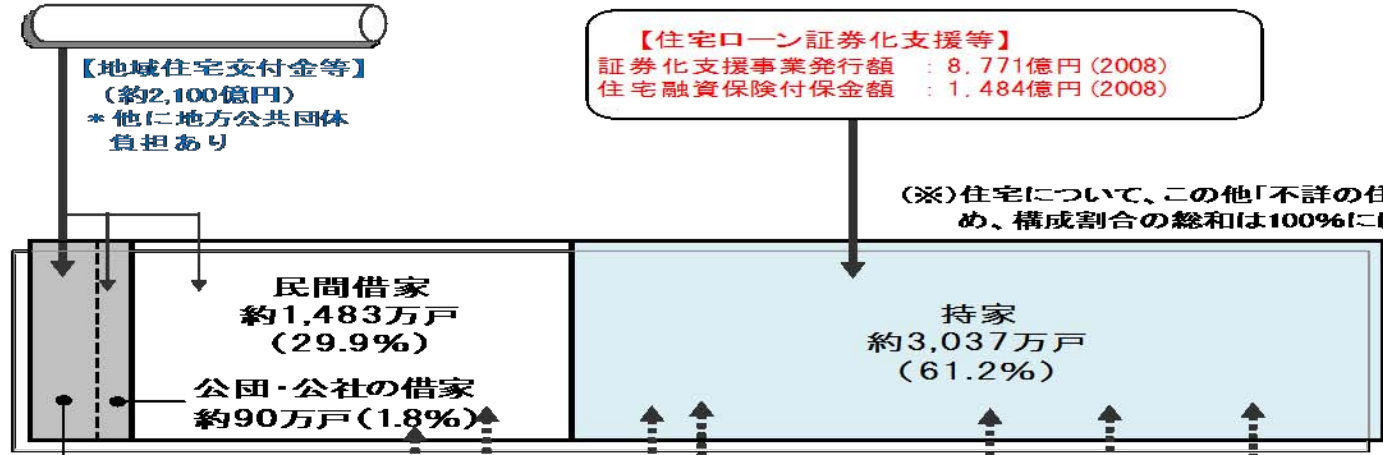
住宅は経済成長の柱であるだけでなく、国民生活の基盤。  
 このため、欧米各国とも住宅の建設・取得などについて様々な税財政措置を実施。

日本

- 住宅ローン減税や、証券化支援事業による長期・固定型の民間住宅ローン供給支援などにより住宅の取得を支援。
- 借家については、低所得者に対する公営住宅をはじめ、民間主体の活用等により高齢者向け賃貸住宅等、良質な賃貸住宅の供給を促進。家賃は消費税非課税。

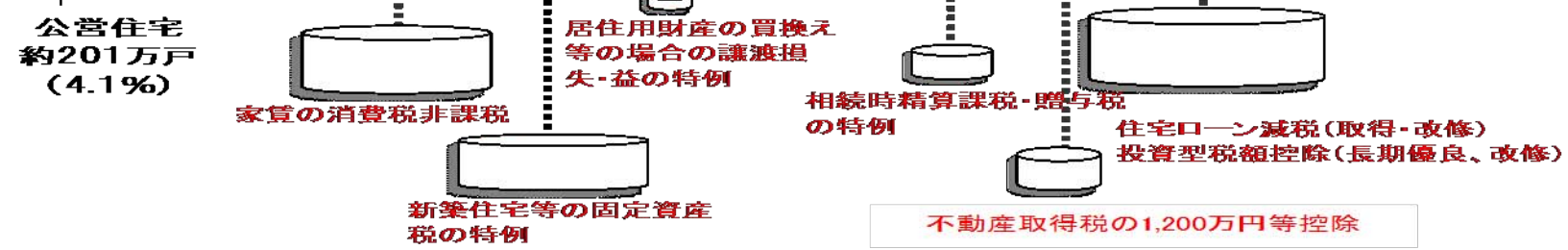
赤字: マーケット関連  
 青字: セーフティネット関連

## 【予算措置 (2009年)】



(※)住宅について、この他「不詳の住宅」があるため、構成割合の総和は100%にはならない。

## 【税制措置 (2008年)】



[人口	: 1億2,800百万人 (2005) ]
[世帯数	: 4,999万世帯 (2008) ]
[GDP	: 515.8兆円 (2007) ]

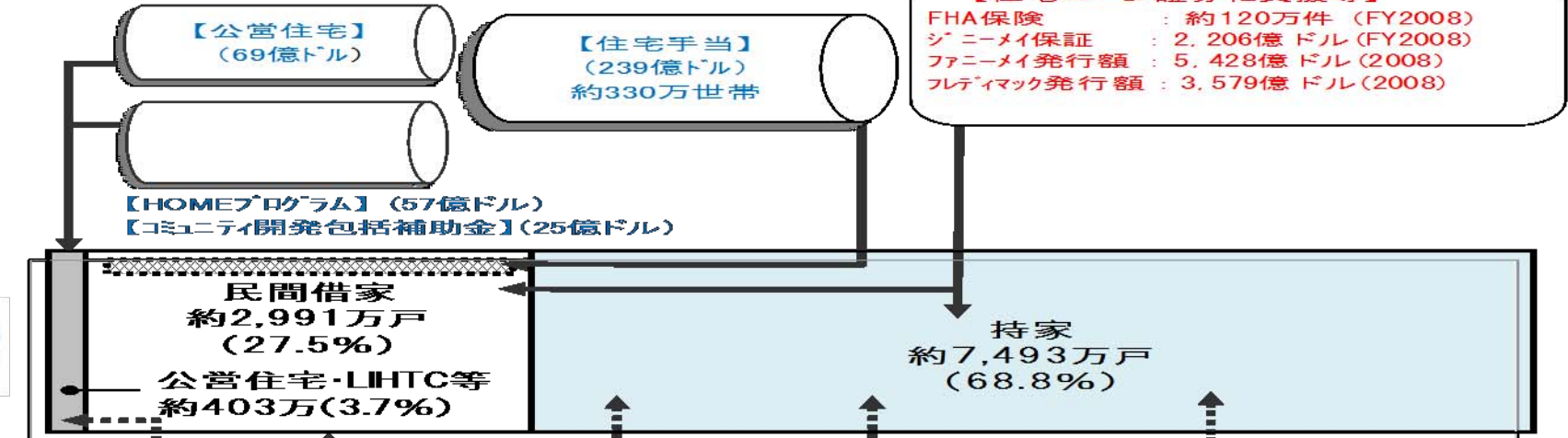
[住宅ストック数	: 4,961万戸 (2008) ]
[着工	: 109万戸 (2008) ]
[住宅投資額	: 17.1兆円 (2007) ]

# 住宅市場と住宅政策の国際比較②

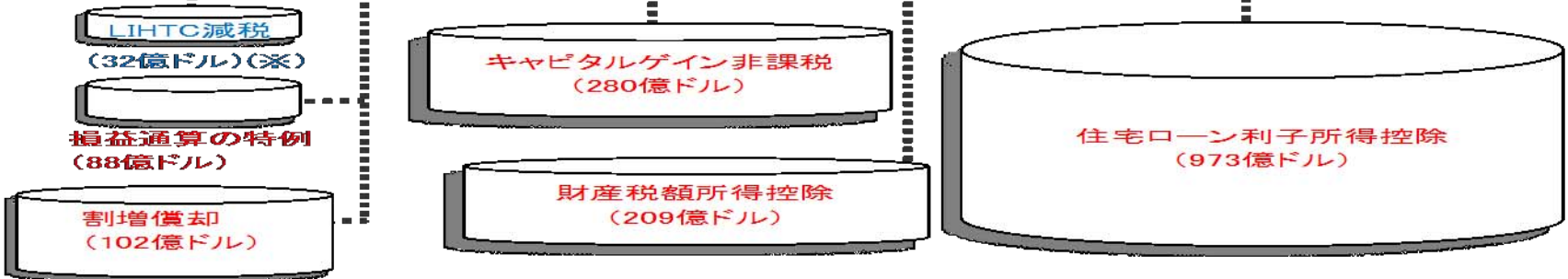
## アメリカ

- 政治の安定と経済の活況のため、伝統的に持家を重視。40歳以下での持家率が50%超。着工の8割程度は持家。
- 近年の政策の柱は、住宅ローン利子所得控除等の税制上の支援と、住宅取得資金の供給支援（連邦住宅庁（FHA）保険、政府（ジニーメイ）・政府支援機関（GSE：ファニーメイとフレディマック）による住宅ローン証券化支援）。今回の金融危機を受けて、GSEへの公的資金の注入（約1,100億ドル）が行われ、ファニーメイ等は現在公的管理下。
- 公営住宅と民間住宅を分けて捉えてきたが、近年、民間事業者による低所得者向け賃貸住宅（LIHTC）を拡大。
- 財政措置以外に住宅価格指数（HPI）の公表、HUD住宅の販売等で市場に関与。

### 【予算措置（2009年）】



### 【税制措置（2009年）】



(※)2008年

[人口]	: 3億900万人 (2005)	]
[世帯数]	: 1億1,700万世帯 (2008)	]
[GDP]	: 13.7兆ドル (2007)	]

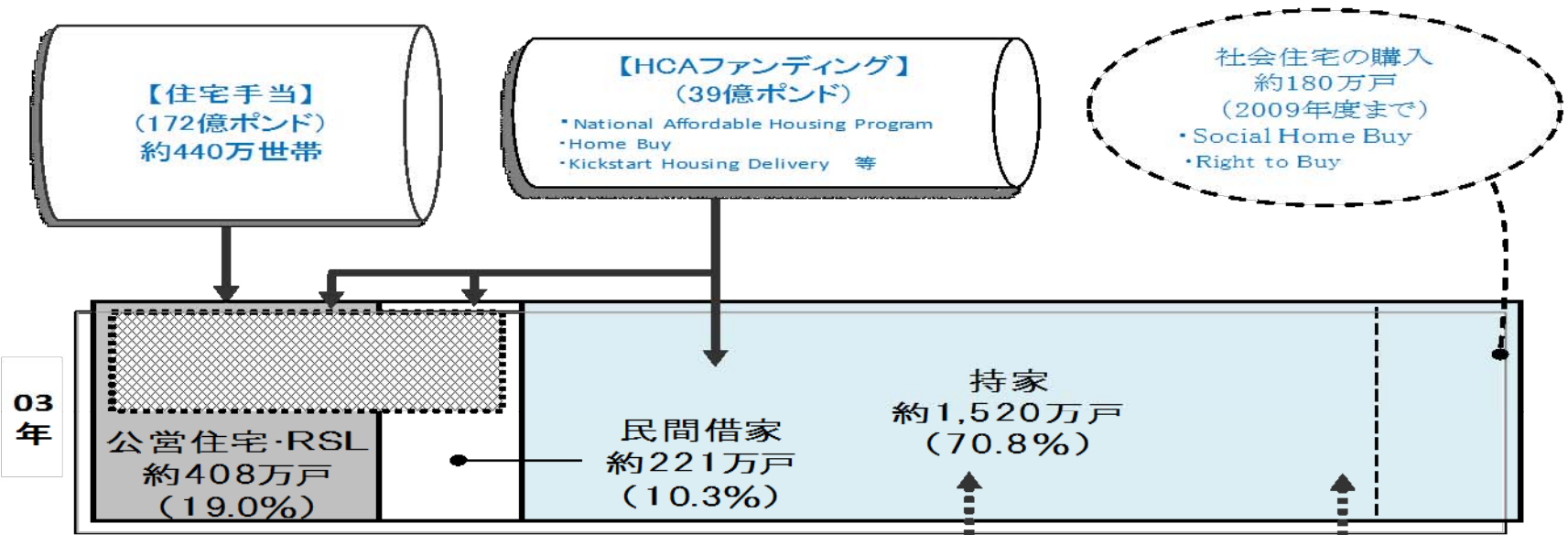
[住宅ストック数]	: 1億887万戸 (2005)	]
[着工]	: 91万戸 (2008)	]
[住宅投資額]	: 6,308億ドル (2007)	]

# 住宅市場と住宅政策の国際比較③

## イギリス

- 住宅政策は、総理大臣が国会に提出した英国将来構想 (Building Britain's Future) の主要6分野の1つ。新規建築重視を明確に打ち出し、良質・安心で手頃な住宅確保のため、集中的な取り組みをしている。代表分野は住宅ローン救済 (Mortgage Rescue Scheme)、休止集合住宅再生 (Kickstart Housing Delivery)、持借双方の住宅選択自由度の拡大 (Choice Based lettings)。
- 上記分野を中心に、社会住宅事業者 (Registered Social Landlord) を実施主体として活用 (RSLによる融資・買取、集合住宅整備、社会住宅整備・運営等) し、国のHCA (Housing Community Agency) が監督とファンディングを実施。

### 【予算措置 (2008年)】



### 【税制措置 (2008年)】



[人口	: 6,400万人 (2008)	]
[世帯数	: 2,400万世帯 (2007)	]
[GDP	: 1兆4,005億ユーロ (2007)	]

[住宅ストック数	: 2,148万戸 (2003)	]
[着工	: 63万戸 (2007)	]
[住宅投資額	: 556億ユーロ (2007)	]



# 住宅市場と住宅政策の国際比較④

## フランス

- 住宅政策に関する国の関与大。社会賃貸と民間賃貸を融合的に捉え、さらに持家とも必ずしも峻別して行わない。このため、持家・借家を問わず政策メニューが豊富。
- 近年は、中堅・低所得層の持家取得やエコ対策・修繕も重要視。

### 【予算措置 (2009年)】

【住宅手当】  
(49億ユーロ)  
約600万世帯

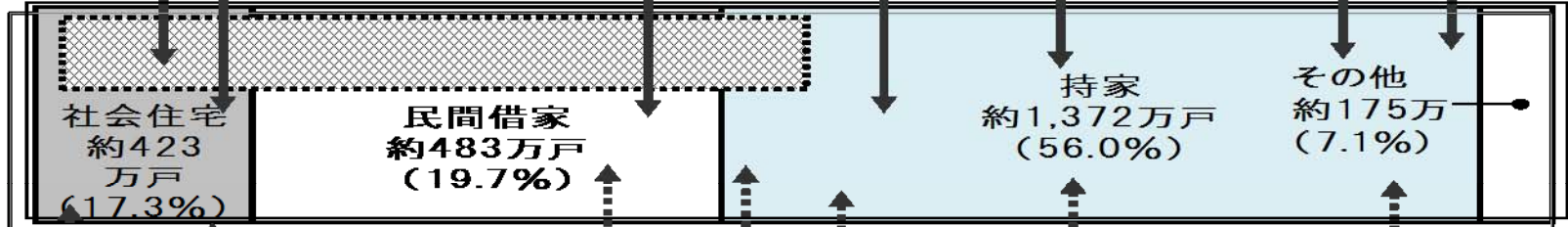
ゼロ金利融資 [PTZ] : 21万戸/年 (2008) ←金融機関への税額控除 (エコ優遇あり)  
 ゼロ金利エコ改修融資  
 不動産パスポート低利融資 ←1%住宅資金拠出制度等  
 賃貸住宅持家化融資 [PSLZ]

協定融資 [PC] : 8万戸/年 (2007)  
 社会的住宅融資 [PAS] : 4万戸/年 (2007)

エコ改修助成 (ANAH)

住宅貯蓄預金奨励金

02年



### 【税制措置 (2009年)】

付加価値税 (TVA) 軽減税率 (社会住宅整備・改良) (8億ユーロ)  
 大規模修繕費控除 (8億ユーロ)  
 割増償却

エコ改修所得控除  
 付加価値税 (TVA) 軽減税率 (住宅リフォーム) (54億ユーロ)

住宅ローン利子税額控除 (エコ優遇あり) (12億ユーロ)

住宅貯蓄預金利子・奨励金所得非課税 (7億ユーロ)

[人口]	: 6,200万人 (2008)
[世帯数]	: 2,600万世帯 (2004)
[GDP]	: 1兆8,946億ユーロ (2007)

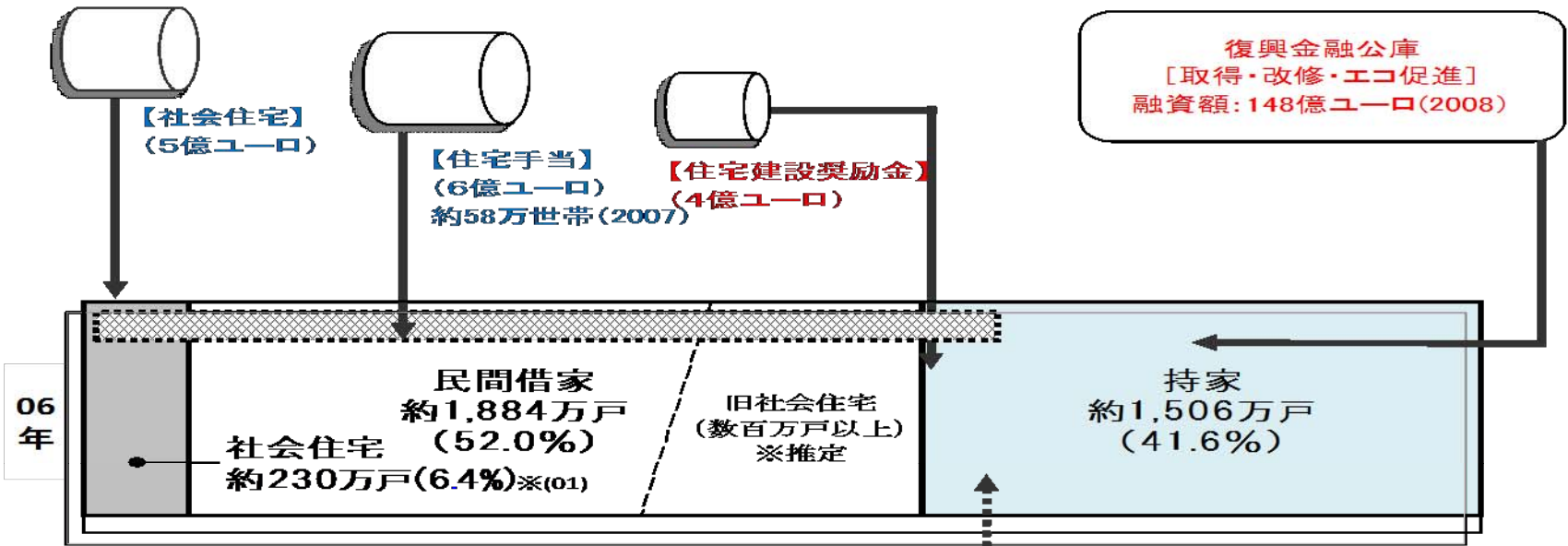
[住宅ストック数]	: 2,453万戸 (2002)
[着工]	: 37万戸 (2008)
[住宅投資額]	: 1,310億ユーロ (2007)

# 住宅市場と住宅政策の国際比較⑤

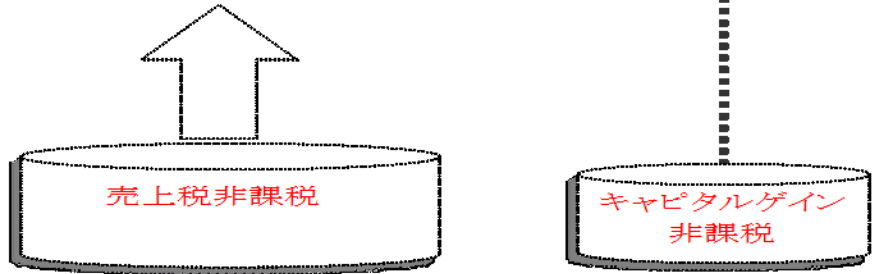
## ドイツ

- ・ 社会住宅、住宅手当、住宅ローン・貯蓄支援、エコ化が住宅政策の中心。なお、住宅取得時の補助金制度は、2006年以降新規分廃止。
- ・ 社会住宅については、連邦が対象等を定め、財政負担。社会住宅事業者が州の支援(連邦財源有り)を受けて、整備・管理。

### 【予算措置 (2009年)】



### 【税制措置】



[人口	: 8,300万人 (2008)	]
[世帯数	: 4,000万世帯 (2008)	]
[GDP	: 2兆4,229億ユーロ (2007)	]

[住宅ストック数: 3,620万戸 (2002)	]
[着工 : 17万戸 (2008)	]
[住宅投資額 : 1,357億ユーロ (2007)	]

# アメリカの住宅バウチャーについて

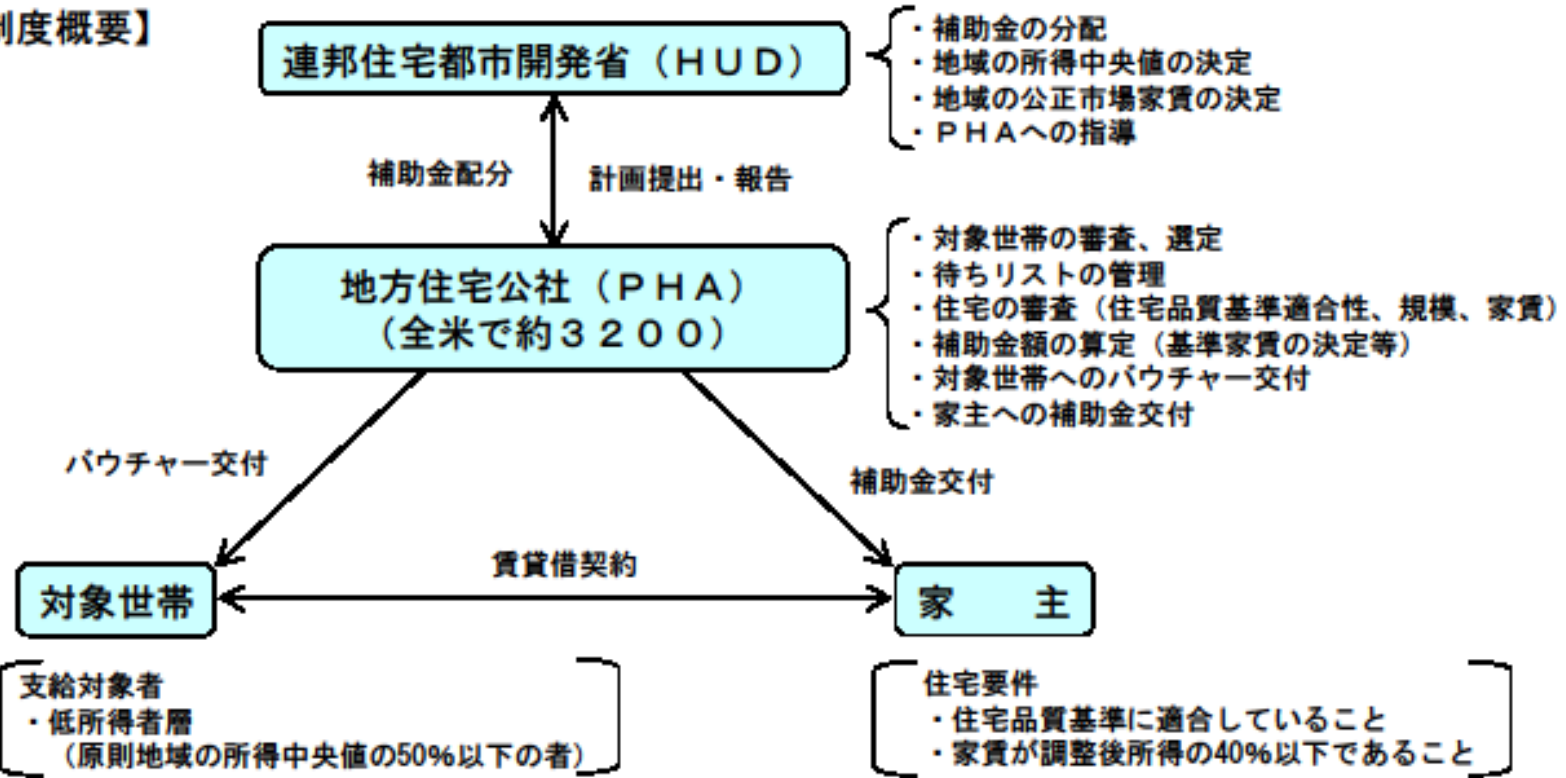
出典: 社会資本整備審議会住宅地分科会公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会(H17.5.30)

民間賃貸住宅に居住する低所得者層の家賃負担をバウチャー(Voucher)を用いて軽減

### 【支給実績】

➢ 予算額	21,759億円 (2005)	* 居住者の収入に応じた一定の負担額 (調整後所得の30%等) と基準家賃 (地域ごとにPHAが決定) との差額を補助。
➢ 支給世帯数	2,116千世帯 (2005)	

### 【制度概要】



\* 予算の範囲内で実施されているため、待ち期間の長期化等が指摘されている。(HUDは、待ち期間は24ヶ月以内とすべきと指導しているが、実際には10年超に及ぶ事例もある模様。)

# 地方公共団体における家賃補助の取り組み事例①

出典:社会資本整備審議会住宅宅地分科会公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会(H17.5.30)

定住促進やまちづくり、高齢者・障害者対策等を目的として、特定の施策対象者が民間賃貸住宅に入居した場合に、家賃に対する助成を行っている事例（東京都23区内）

## 【家賃に対する助成の実施状況】（平成15年11月東京都調査）

		対象	実施時期	備考（主な要件）
千代田区	子育てファミリー世帯等親元近居助成事業	新婚世帯 ファミリー世帯	H14.4~	対象世帯：親世帯が区内に10年以上居住、一定の所得以下 住宅要件：一定の面積以上 助成期間：5年間
	定住支援福祉家賃助成事業要綱	高齢者・障害者・一人親世帯	H6.10~	対象世帯：区内に引き続き1年以上居住、一定の所得以下、現に居住していた民間賃貸住宅の取り壊し等により転居を余儀なくされた世帯
	千代田区仮住居・仮店舗助成事業要綱	仮住居・仮店舗	H10.3~	対象世帯：千代田区型地区計画を活用した建替え事業地内に1年以上居住、工事完成後も継続して居住する世帯、一定の所得以下 住宅要件：世帯人員に応じた住宅、適正な家賃 助成期間：建替え工事期間中（24ヶ月を限度）
中央区	コミュニティファンド制度	居住継続	H3.2~	対象世帯：再開発事業区域内に3年以上居住し、開発後も継続して居住 住宅要件：一定の面積の範囲
新宿区	新宿区世帯向家賃助成制度	ファミリー世帯	H10.4~	対象世帯：義務教育修了前の児童を扶養、一定の所得以下、現在又は過去に当区の家賃助成を受給していない（募集世帯：50世帯（16年度）） 助成期間：5年間
	新宿区学生及び勤労単身者向家賃助成制度	単身世帯	H5.4~	対象世帯：18~28歳の単身者、現在又は過去に当区の家賃助成を受給していない（募集世帯：30世帯（16年度）） 助成期間：3年間
文京区	文京区市街地再開発事業に伴う家賃助成事業	再開発事業区域内	H4.9~	対象世帯：市街地再開発事業の実施に伴い区内の住宅に転居する者、一定の所得以下 助成期間：最長84か月
	文京区住み替え家賃助成事業	ファミリー世帯	H4.1~	対象世帯：最低居住水準未満の住宅からの住み替え世帯、一定の所得以下 助成期間：1年間
	高齢者等居住支援事業	高齢者・障害者・一人親世帯	H13.4~	対象世帯：区内に3年以上居住し、取り壊し等により区内の他の民間賃貸住宅に住み替え、一定の所得以下 助成期間：2年間
台東区	加算型ファミリー世帯家賃支援制度	ファミリー世帯	H14.4~	対象世帯：18歳未満の児童を扶養（募集世帯：150世帯（17年度）） 住宅要件：一定の面積以上 助成期間：10年間
目黒区	中堅ファミリー家賃助成	ファミリー世帯	H4.6~	対象世帯：一定の所得以下、区内に引き続き1年以上居住（募集世帯：75世帯（16年度）） 住宅要件：一定の面積未満、家賃が5万円以上 助成期間：2年間
	中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成	ファミリー世帯	H9.8~	対象世帯：一定の所得以下、区内に引き続き1年以上居住（募集世帯：30世帯（16年度）） 住宅要件：従前住宅が一定の面積未満で、住み替え後の住戸面積が一定の面積以上の民間賃貸住宅に住み替え 助成期間：5年間
荒川区	荒川区特定街づくり住み替え家賃助成事業	居住継続	H3.7~	対象世帯：区が実施又は指導する街づくり事業により移転し引き続き区内に居住、一定の所得以下 助成期間：5年間
板橋区	板橋区住み替え資金貸付条例	新婚世帯 ファミリー世帯	H4.7~	対象世帯：区内に引き続き1年以上居住、一定の所得以下 住宅要件：一定の家賃以内 助成期間：2年間 (16年度から新規受付廃止)

出典：社会資本整備審議会住宅宅地分科会公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会(H17.5.30)

新婚世帯・若年世帯の定住促進や中心市街地の活性化を目的として、特定の施策対象者が民間賃貸住宅に入居した場合に、家賃に対する助成を行っている事例

### ○小樽市 若年者定住促進家賃補助制度

- 対象世帯：婚姻の届け出をした日から3年以内の世帯、年齢が夫婦いずれも40歳以下、一定の所得以下、転入後2ヶ月以内の申し込み  
(募集世帯：30世帯(平成17年度))
- 住宅要件：専用面積が35㎡以上
- 助成期間：36ヶ月

### ○宇都宮市 若年夫婦世帯家賃補助制度

- 対象世帯：平成17年3月1日以後、中心市街地以外の地域から中心市街地の民間賃貸住宅に転居又は転入した夫婦世帯、年齢が夫婦いずれも満40歳未満、一定の所得以下
- 住宅要件：中心市街地の区域内にある民間賃貸住宅
- 助成期間：60ヶ月(義務教育終了前の子供がいる場合は、更に36ヶ月延長)

### ○渋川市 借り上げ賃貸住宅制度

- (民間の賃貸住宅を市が借り上げ、入居者に家賃の助成をして貸し出す制度)
- 対象世帯：同居親族がいる世帯(65歳以上で市内に居住または勤務している人は単身も可)、一定の所得以下
  - 住宅要件：市が借り上げた民間賃貸住宅(数戸程度)