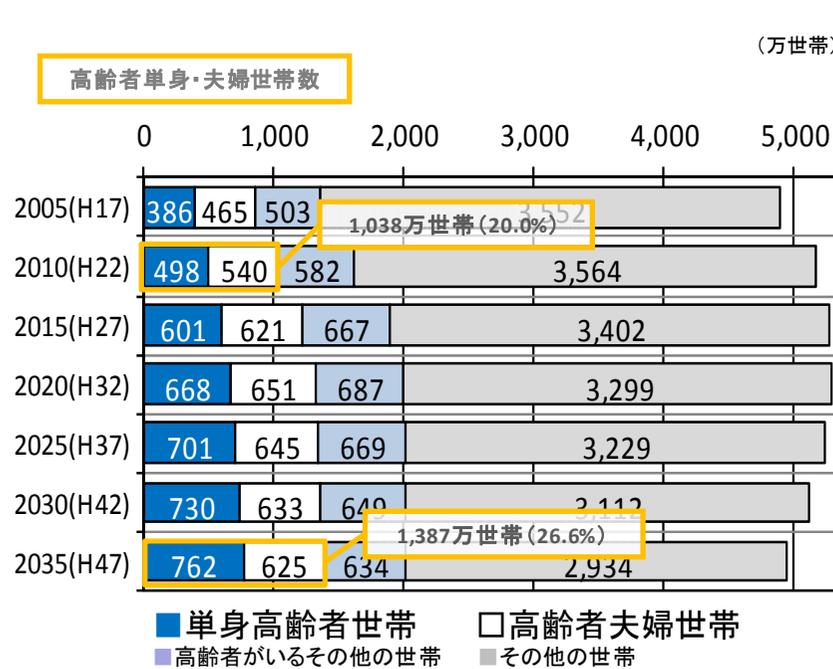


事業創設の背景・必要性①（住宅確保要配慮者の増加等）

○住宅確保要配慮者の数は増加傾向であり、その対策が課題となっている。
 ・例えば、高齢者単身・夫婦世帯は、今後25年間（2010年→2035年）で約1.4倍（約1,000万世帯→約1,400万世帯）に増加。

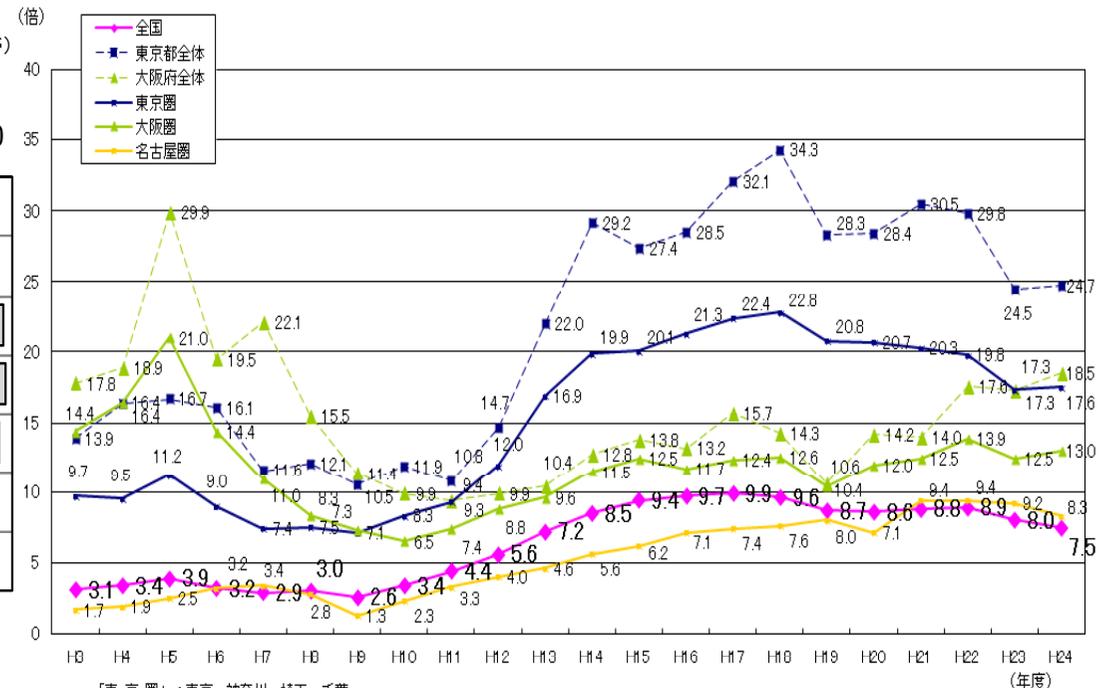
○一方で、公営住宅の応募倍率は高い水準で推移しており、さらに、地方公共団体の財政状況の悪化から、公的賃貸住宅に依存した住宅セーフティネットの取組には限界がある。
 ・平成24年度における公営住宅の応募倍率は全国で7.5倍。
 （全国で年間約10万戸の空家募集）

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】



（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）（平成25年1月推計）」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。）

【公営住宅の応募倍率】



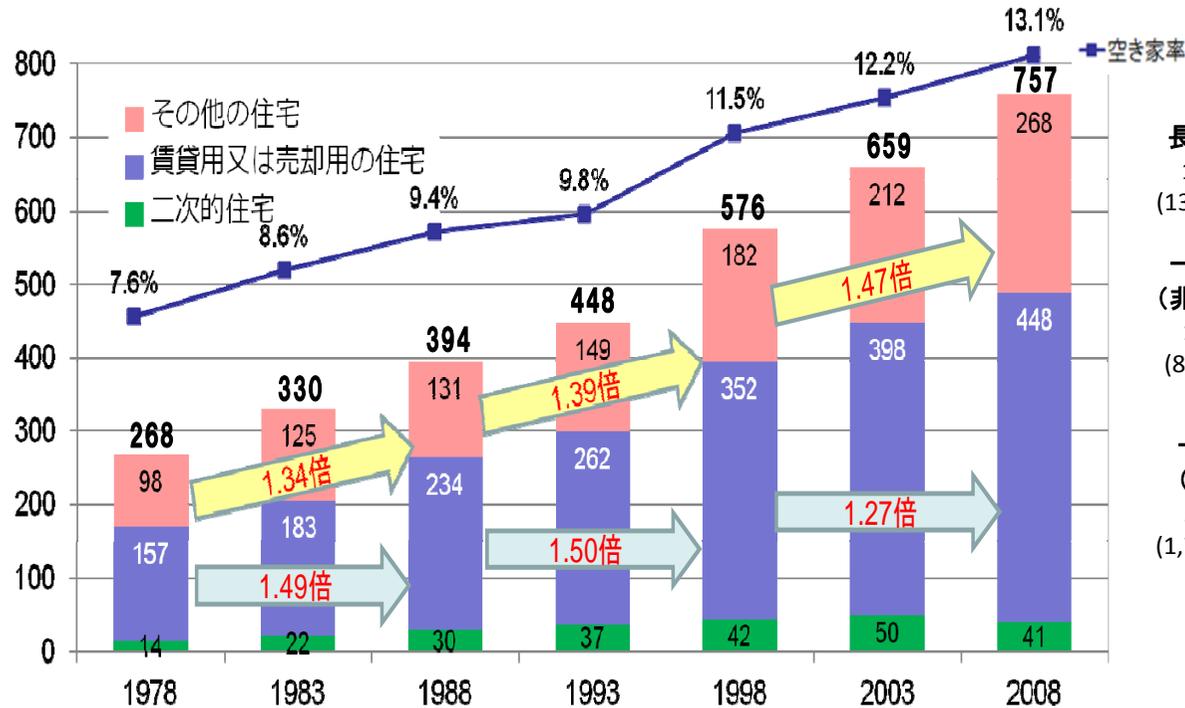
「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

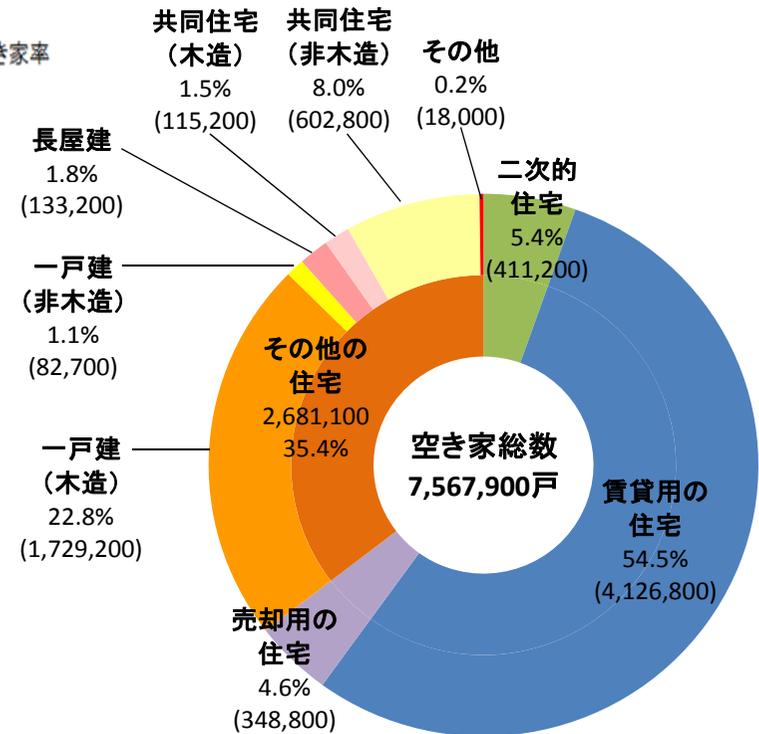
事業創設の背景・必要性②（空家の増加）

- 民間賃貸住宅等の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題となっている。
 ・ 平成20年において、空き家の総数は757万戸（空家率13.1%）となっており、うち賃貸住宅の空き家は413万戸（空家率18.8%）となっている状況。

【空家の種類別の空家数の推移】



【空家の種類別内訳】



平成20年度住宅・土地統計調査（総務省）より

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

事業創設の背景・必要性③（住宅ストックの質）

- 住宅ストックのバリアフリー化、省エネルギー化、耐震化は十分ではない状況。
 - ・ 民間賃貸住宅の専用部分における高度なバリアフリー化された住宅の割合は3.9%（平成20年）。
 - ・ 平成11年の省エネルギー基準を満たす住宅はストック全体の約5%（平成24年）。
 - ・ 耐震性が不十分である住宅はストック全体の約21%に当たる1,050万戸（平成20年）。

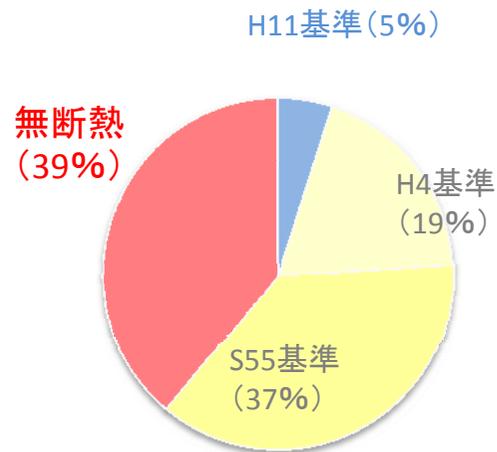
【民間賃貸住宅の専用部分におけるバリアフリー化の状況】

	ストックに対する割合
ABCいずれかに対応	18.6%
A又はBに対応	16.2%
ABC全て対応 (高度なバリアフリー化)	3.9%

A：手すり（2個所以上）
B：段差のない屋内
C：廊下幅が車椅子通行可

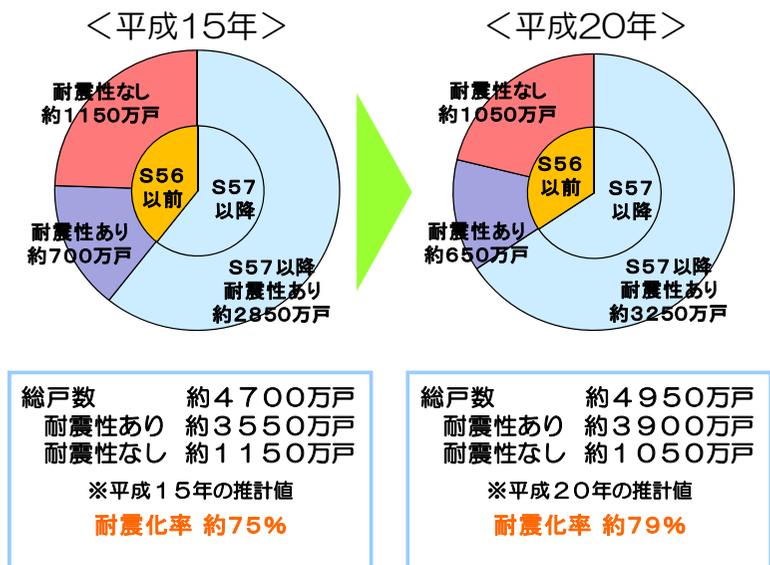
資料：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」
(一部特別集計)

【省エネルギー化の状況】



資料：統計データ、事業者アンケート等により推計（2012年）

【耐震化の状況】



資料：総務省「住宅・土地統計調査」
※「耐震性不十分」戸数は、国土交通省推計

以上より、既存の民間賃貸住宅の質を向上させるとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住安定確保を図ることが有効。

事業の概要

○子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等を条件として、空家のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用を補助し、既存の民間賃貸住宅の質を向上させるとともに空家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保等を図ることを目的としている。

対象住宅

次の全ての要件を満たすもの

- ① 1戸以上の空家（3ヶ月以上人が居住していないもの）があること
 - ②原則として空家の床面積が25㎡以上であること、
 - ③台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること
- 等

改修工事

耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネルギー改修工事のうち少なくとも1つの工事を含むこと

改修工事後の賃貸住宅の管理

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の管理を行うこと

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない
 - 改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者※とする
（3ヶ月以上の間入居者を確保できない場合、その他の者を入居させることが可能）
 - 地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努める
 - 災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅である
- 等

※ ①高齢者世帯 ②障がい者等世帯 ③子育て世帯 ④低所得世帯（所得が214,000円を超えない者）⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯

地方公共団体等との連携

地方公共団体や居住支援協議会等において、本事業による住宅の物件情報の提供等を行うこと

等

補助対象費用、補助額

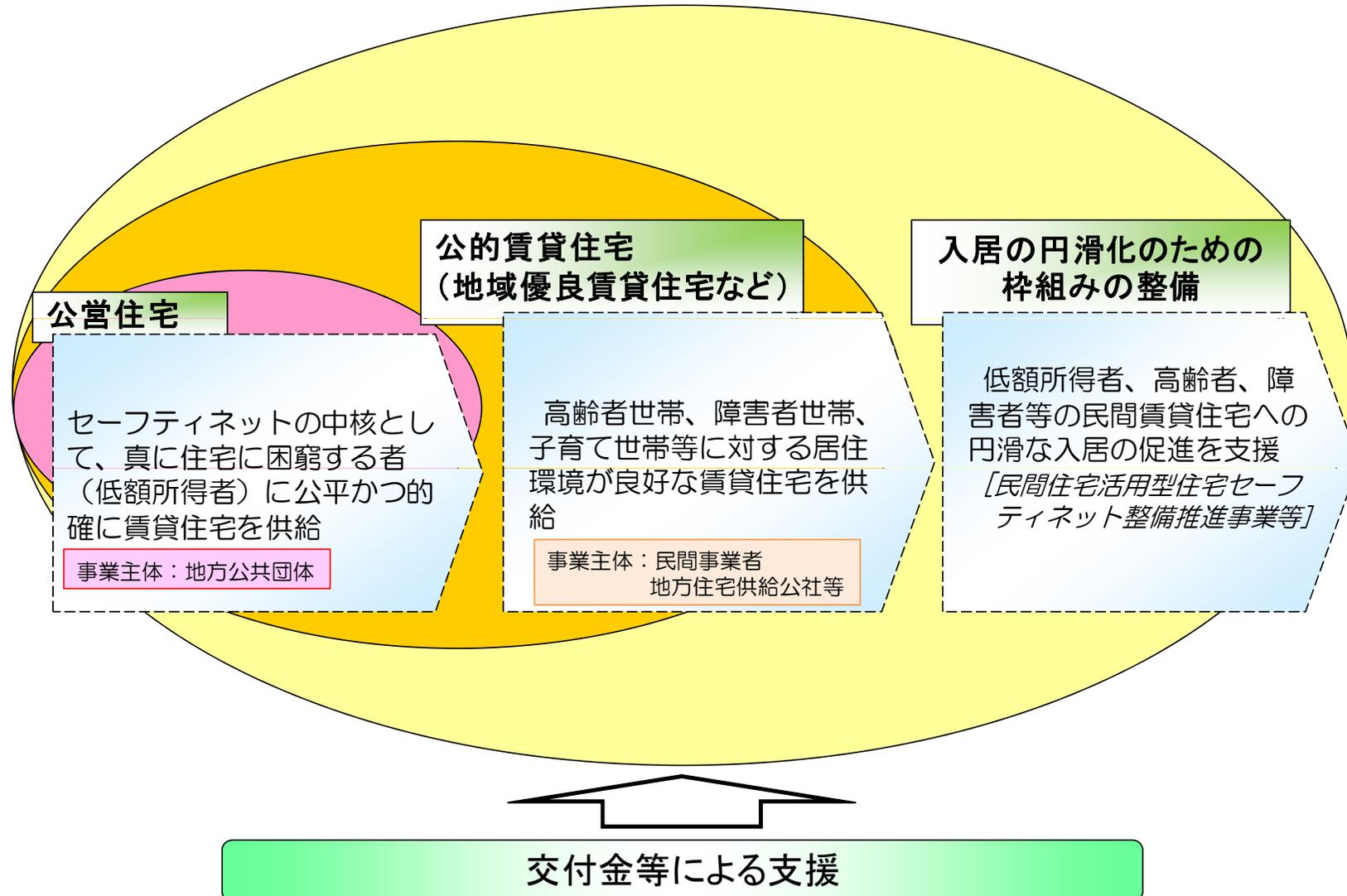
【補助対象費用】

- ①空家部分におけるバリアフリー改修工事・省エネルギー改修工事に係る費用
- ②共用部分において実施する改修工事に係る費用

【補助額】 補助対象費用の1/3（空家戸数×100万円を限度）

(参考)重層的な住宅セーフティネットについて

- 平成19年7月に「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」(住宅セーフティネット法)が公布・施行。
- 住宅セーフティネット法において、国等は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため必要な施策を講ずるよう努めなければいけない旨明記。



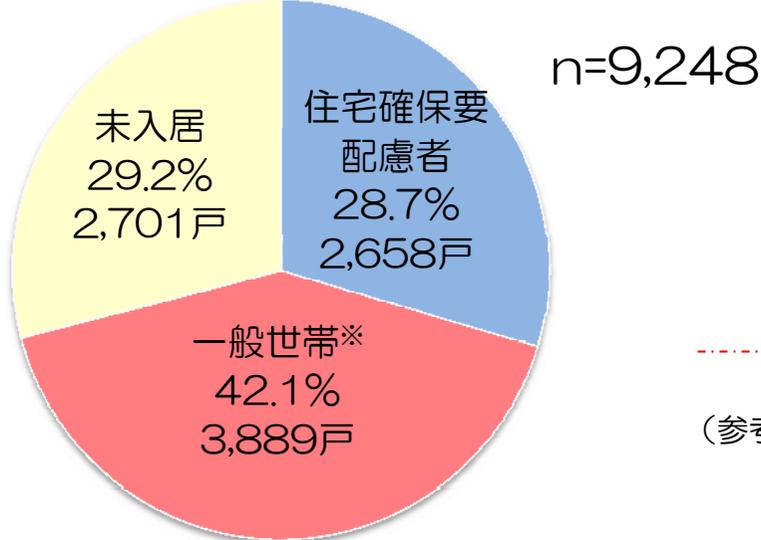
事業の実施状況①（住宅確保要配慮者の入居状況等）

- 本事業により、年間約1万戸の住宅が整備され、そのうち、約3割（約3,000戸）に住宅確保要配慮者が入居している状況。
- なお、補助対象の民間賃貸住宅の空家率は、改修工事前に17.4%であったものが、改修工事後においては、5.1%（2,701戸/53,958戸）となっている。
（全国の賃貸住宅の空家率は18.8%）

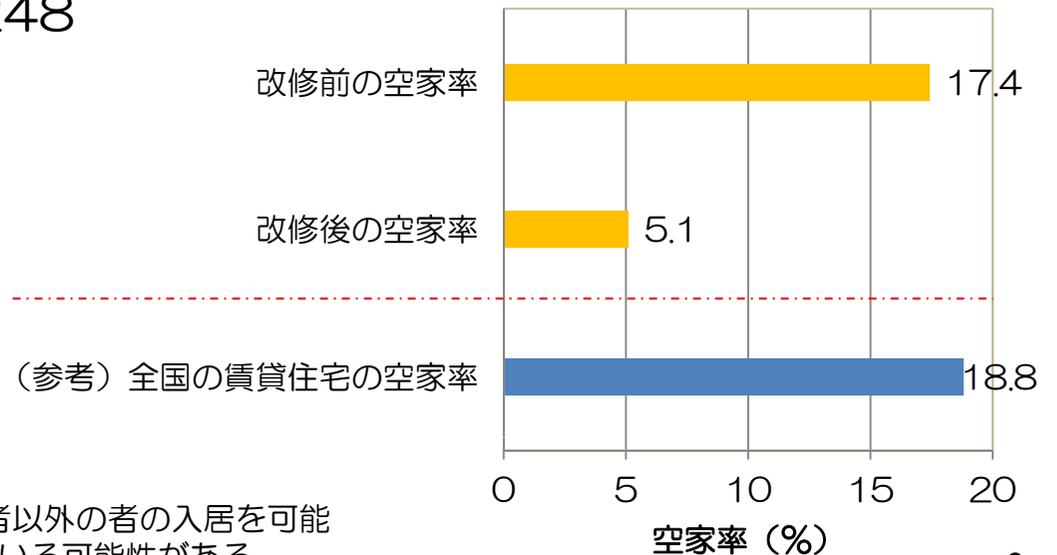
〈本事業により改修された住宅の棟数・戸数〉

平成24年度		平成25年度		合計	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
5,833棟	11,359戸	6,047棟	10,907戸	11,880棟	22,266戸

〈H24事業により整備された住宅に係る住宅確保要配慮者の入居状況（H25.12時点）〉



〈H24事業により整備された住宅に係る空家率の改善状況（H25.12時点）〉



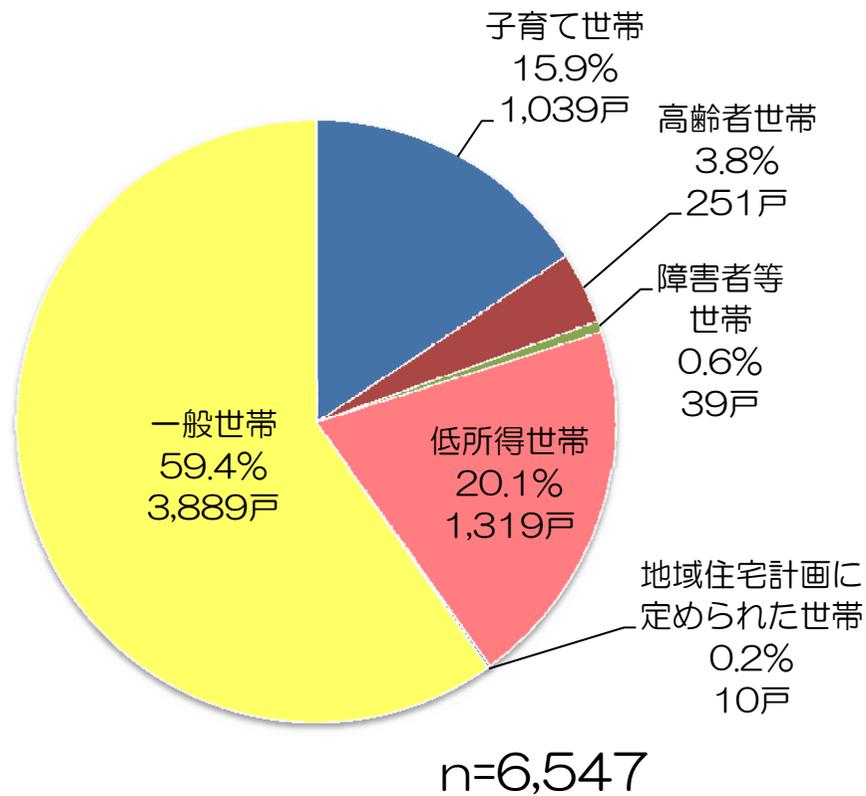
※3ヶ月以上入居者を確保できない場合、住宅確保要配慮者以外の者の入居を可能としており、一般世帯には、住宅確保要配慮者が含まれている可能性がある。

事業の実施状況②（住宅確保要配慮者の入居状況等）

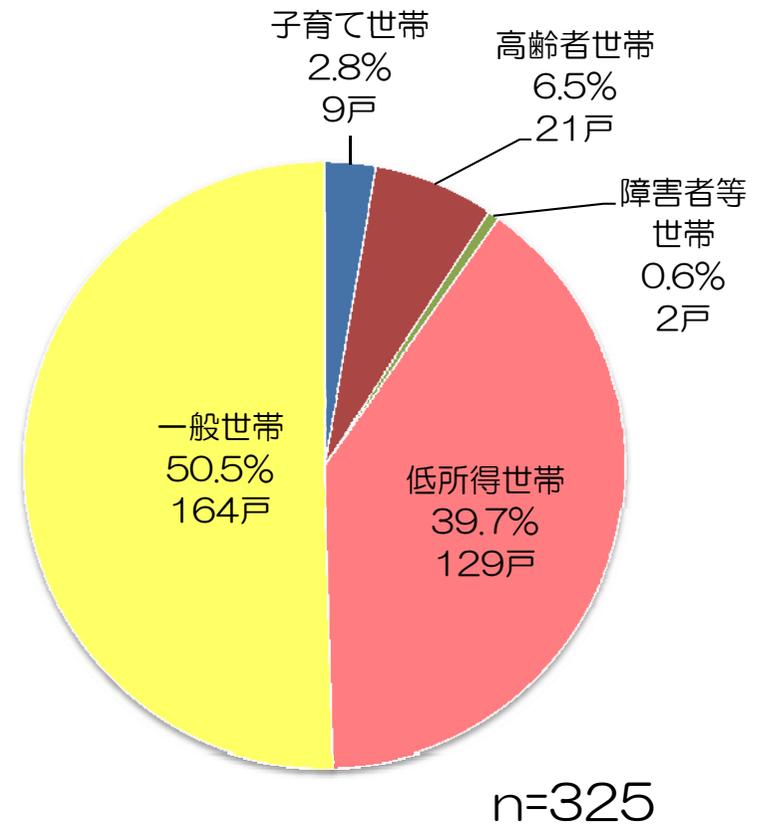
○入居者のうち住宅確保要配慮者の割合は、全体としては、40.2%（低所得世帯20%）であるが、家賃3万円以下の住戸については49.5%（低所得世帯39.7%）となっている。

〈H24事業により整備された住宅に係る入居者の属性割合〉

○全体



○家賃3万円以下住戸



事業の実施状況③（改修住宅棟数・戸数、改修工事の実施状況）

○本事業により、平成24年度・平成25年度の2年間で11,880棟・22,266戸の住宅が改修され、うち9,325棟・17,075戸においてバリアフリー改修が実施され、うち3,023棟・6,619戸において省エネ改修が実施されている。また、76棟において耐震改修が実施されている。

〈本事業により改修された住宅の棟数・戸数〉

平成24年度		平成25年度		合計	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
5,833棟	11,359戸	6,047棟	10,907戸	11,880棟	22,266戸

〈本事業による改修工事の実施状況〉

○専用部分（戸数）

年度	バリアフリー					省エネ					
	棟数	戸数	手すり	段差解消	廊下幅	棟数	戸数	窓断熱	天井、床断熱	節水型トイレ設置	高断熱浴槽設置
H24	4,492	8,493	7,418	2,029	73	1,776	3,964	2,222	265	1,877	257
H25	4,833	8,582	7,642	1,598	65	1,247	2,655	922	185	1,812	208
合計	9,325	17,075	15,060	3,627	138	3,023	6,619	3,144	450	3,689	465

○共用部分（棟数）

年度	耐震改修	バリアフリー					省エネ				
		棟数	手すり	段差解消	廊下幅	エレベータ	棟数	窓断熱	外壁、屋根、天井又は床断熱	節水型トイレ設置	高断熱浴槽設置
H24	34	243	190	44	3	6	51	17	34	0	0
H25	42	146	114	24	3	5	409	358	48	2	1
合計	76	389	304	68	6	11	460	375	82	2	1

(参考)民間賃貸住宅における入居選別の状況

○(財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)による調査

- ・日管協の会員である賃貸住宅管理業者にアンケートを実施(平成22年11月)。158社(オーナー数:約96.6万)から回答。

	オーナーに占める割合
単身の高齢者は不可	11.6%
高齢者のみの世帯は不可	10.5%
障害者のいる世帯は不可	3.9%
小さい子供のいる世帯は不可	1.2%
母子(父子)世帯は不可	1.2%

- ・なお、高齢者世帯については約6割、障害者世帯については約5割、小さい子供のいる世帯については約2割のオーナーが入居に拒否感を持っている状況。

○神戸市による調査

- ・市内の民間賃貸住宅を抽出の上、オーナーにアンケートを実施(平成20年3月)。約3,100人より回答。

	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	41.8%
障害者世帯は不可	66.9%
子育て世帯は不可	36.9%

○三重県による調査

- ・県内の宅建業者にアンケートを実施(平成23年3月)。約830社より回収。

	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	30.8%
障害者世帯は不可	17.8%
母子・父子世帯は不可	11.3%

(参考)改修前と改修後の家賃の推移

- 平成24年度事業物件（11,359戸）について調べたところ、改修工事前家賃は平均52,307円、改修工事後家賃は平均52,612円となっており、改修工事前後の家賃に大きな変化はない。

○家賃分布（平成24年度事業）

家賃帯（円）	改修工事前家賃 住戸数（割合）	改修工事後家賃 住戸数（割合）
～ 20,000	96戸（0.8%）	39戸（0.3%）
20,001 ～ 30,000	537戸（4.7%）	517戸（4.6%）
30,001 ～ 40,000	2,024戸（17.8%）	1,995戸（17.6%）
40,001 ～ 50,000	3,081戸（27.1%）	3,022戸（26.6%）
50,001 ～ 60,000	2,878戸（25.3%）	3,003戸（26.4%）
60,001 ～ 70,000	1,606戸（14.1%）	1,622戸（14.3%）
70,001 ～ 80,000	664戸（5.8%）	671戸（5.9%）
80,001 ～ 90,000	280戸（2.5%）	312戸（2.7%）
90,001 ～ 100,000	100戸（0.9%）	101戸（0.9%）
100,001 ～	93戸（0.8%）	77戸（0.7%）
合計	11,359戸（100.0%）	11,359戸（100.0%）
平均	52,307円	52,612円

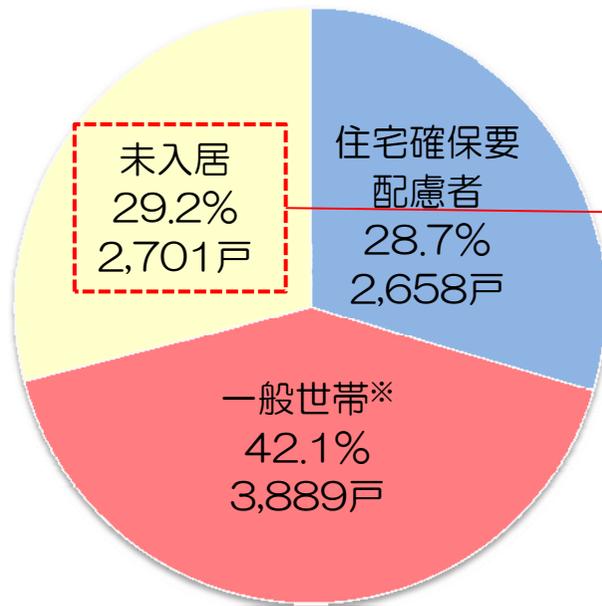
(参考)未入居物件の現在の入居状況

- 平成24年度の整備住戸（11,359戸）のうち未入居住戸（H25.12時点で2,701戸）のうち17戸について、H26.6現時点での入居状況に係る調査※を実施。

※大手住宅管理業者3社に対して、都市圏・地方圏からサンプル抽出（都市圏：9戸、地方圏：8戸）し、オーナーにヒアリング調査をすることを依頼。

- その結果、17戸のうち13戸が入居しており、そのうち4戸に住宅確保要配慮者が入居している状況であった。

〈H24事業により整備された住宅に係る
住宅確保要配慮者の入居状況（H25.12時点）〉



サンプル抽出（17戸）

住宅確保要配慮者	4戸（23.5%）
一般世帯	9戸（52.9%）
未入居	4戸（23.5%）

※3ヶ月以上入居者を確保できない場合、住宅確保要配慮者以外の者の入居を可能としており、一般世帯には、住宅確保要配慮者が含まれている可能性がある。