

# 賃貸住宅によるセーフティネットについて

## 賃貸住宅ストックの状況

- (1) 現在の賃貸住宅ストックでは、ファミリー向けの50㎡以上の住宅ストックの絶対量が不足している。

(注) 50㎡：4人世帯の最低居住水準。なお、55㎡は2人世帯の誘導居住水準

【世帯人員二人以上の借家居住世帯数(921.8万世帯)】

【50㎡以上の借家ストック数(563.6万戸)】 = 358.2万戸が不足

- (2) 公的賃貸住宅については、特に空室の発生が少ない。

都市基盤整備公団賃貸住宅：空室率0.5% (平成13.3末現在)

年間2万戸弱(19655戸)の空家募集(平成12年度)

- (3) 一方で、ファミリー向け以外のストック全体でみた場合、民間賃貸住宅については、約13%程度の空家が発生しているものと推計される。

(H10 住宅・土地統計調査、H13 空家実態調査)

## 賃貸住宅の供給フローの状況

- (1) 賃貸住宅の新規供給に占めるファミリー向け賃貸住宅の割合(平成11年度)

全国の新規賃貸住宅供給42万6千戸のうち、床面積50㎡以上のファミリー向け賃貸住宅の割合は、52.1%(22万2千戸)にとどまる。

- (2) ファミリー向け公共賃貸住宅の供給

平成11年度に供給された床面積50㎡以上のファミリー向け賃貸住宅22万2千戸のうち、地方公共団体・地方住宅供給公社・都市基盤整備公団等の供給戸数は、以下のとおり。

(内訳) 公営住宅	: 25817戸
地方公共団体の供給するファミリー向け賃貸住宅	: 1689戸
都市基盤整備公団	: 10439戸
地方住宅供給公社	: 3390戸
合計	: 41335戸

上記の住宅供給戸数には、既存の住宅の建替えに係る戸数分が計上されている。実際には、公団住宅の45%(約4700戸)、公営住宅の72%(約1万8千6百戸)が建替えに係る戸数であるため、新たに供給される戸数は極めて限られる。

さらに、財政構造改革の下、公共賃貸住宅の供給戸数は、年々減少する傾向にある。

(参考) 床面積50m<sup>2</sup>以上の公共賃貸住宅の新規供給戸数

平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
50,115	38,643	46,971	41,335

(3) 民間のファミリー向け賃貸住宅の供給状況

平成11年度に民間により供給された賃貸住宅37万8520戸のうち、床面積50m<sup>2</sup>以上のファミリー向け賃貸住宅は、18万668戸(47.7%)にとどまる。

施策対象階層の相違

住宅金融公庫融資を受ける持家階層と住宅困窮者のための公営住宅とでは入居者の収入階層が異なっており、公庫融資を公営住宅の供給によって代替することは困難である。

参考 公庫融資利用者と公営住宅入居者の収入階層分布(年収500万円以上)

公庫戸建て融資 : 75%

公庫マンション融資 : 83%

公営住宅 : 13%

ファミリー世帯向け住宅ストックと居住者のミスマッチ

65歳以上の単身・夫婦世帯の5.0%(22.9万世帯)が100m<sup>2</sup>以上の住宅に居住。一方で、4人以上世帯の3.1%(33.9万世帯)は100m<sup>2</sup>未満の住宅に居住。ファミリー向け住宅ストックが有効活用されず、ミスマッチが発生している。

参考：定期借家制度の実施状況

平成12年度の新規建物賃貸借契約に占める定期借家契約の割合は、2.8%

(定期借家推進協議会調べ)