

公営住宅管理に関する研究会報告書 参考資料

住宅数と世帯数	P 1
住宅ストックと公営住宅のシェアの推移	P 1
公営住宅の収入（月額）区分ごとの入居者分布	P 2
住宅別の世帯の年収の階層分布	P 3
公営住宅の応募状況の推移	P 4
住宅別の入居者の貯蓄高（全国）	P 5
住宅別の家計を支える者の入居時期	P 6
住宅別の家族類型	P 7
住宅別の一戸当たりの平均床面積	P 8
住宅別の一人当たりの床面積	P 8
公営住宅の床面積と入居者世帯人員のミスマッチ	P 9
公営住宅と民営借家の戸当たり家賃の比較	P 10
収入超過者、高額所得者数の推移	P 11

住宅数と世帯数

住宅総数：5,025万戸（うち空家数：576万戸11.5%）

公営の借家：209万戸（平成13年度末現在の公営住宅法に基づく公営住宅ストック数は、約218万戸となっている。）

公営以外の借家：1,464万戸

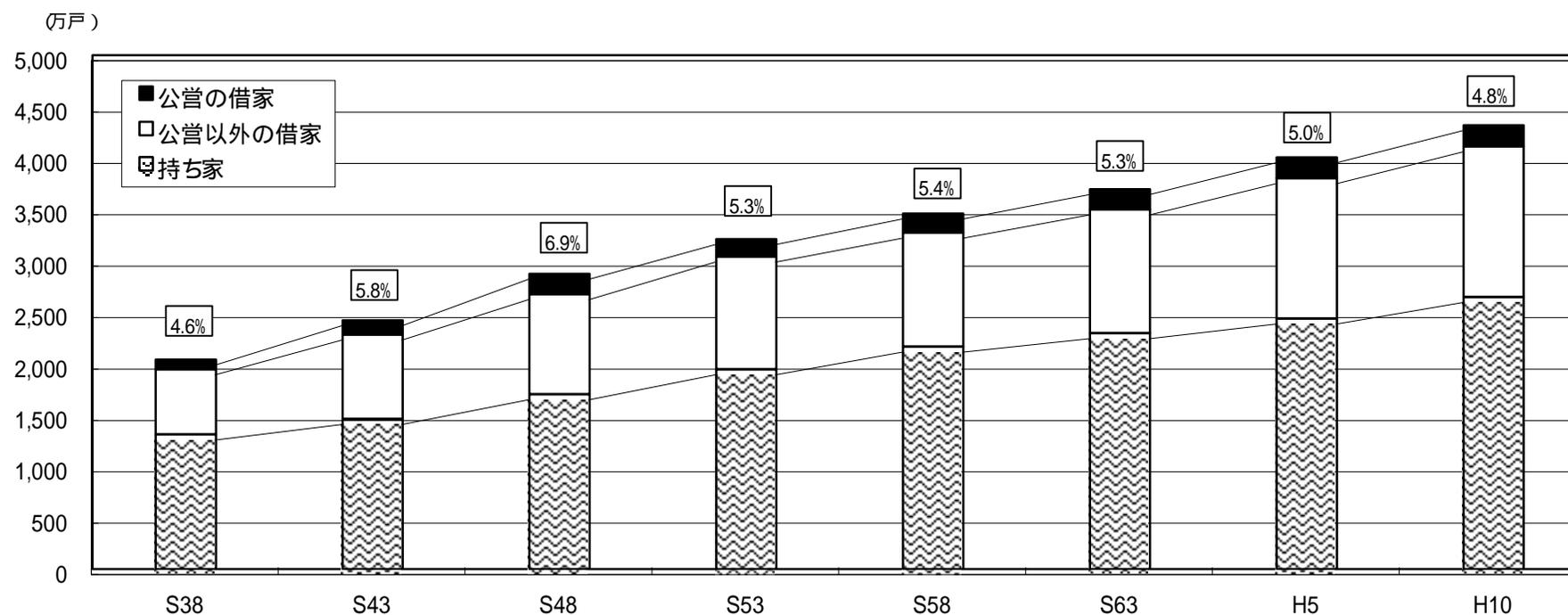
持ち家：2,647万戸

世帯数：4,392万世帯

一世帯当たりの住宅数：1.13戸

出典：平成10年住宅・土地統計調査

住宅ストックと公営の借家のシェアの推移



(注) 【公営の借家】：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は管理する賃貸住宅を含む

【公営以外の借家】：民営借家、公社、公団の借家、給与住宅

【持ち家】：そこに居住している世帯が所有している住宅

(民営借家) 国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で給与住宅でないもの

(公社・公団の借家)：公社・公団の所有又は管理する賃貸住宅

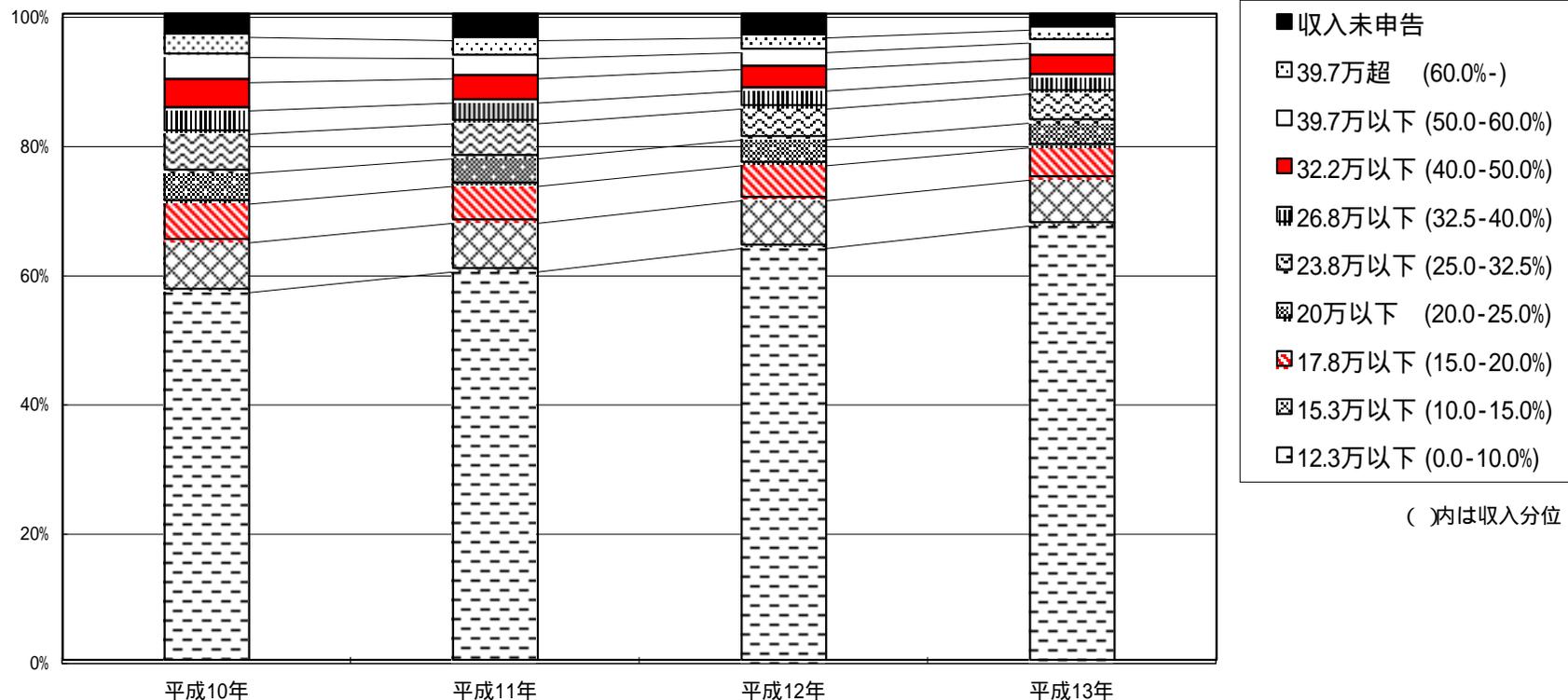
(給与住宅)：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅

□内の%表示は「住宅総数」に占める公営の借家のシェア
ただし、昭和38年から昭和48年までの公営の借家の数値は「公団・公社」を含む

出典：住宅・土地統計調査

公営住宅の収入(月額)区分ごとの入居者分布

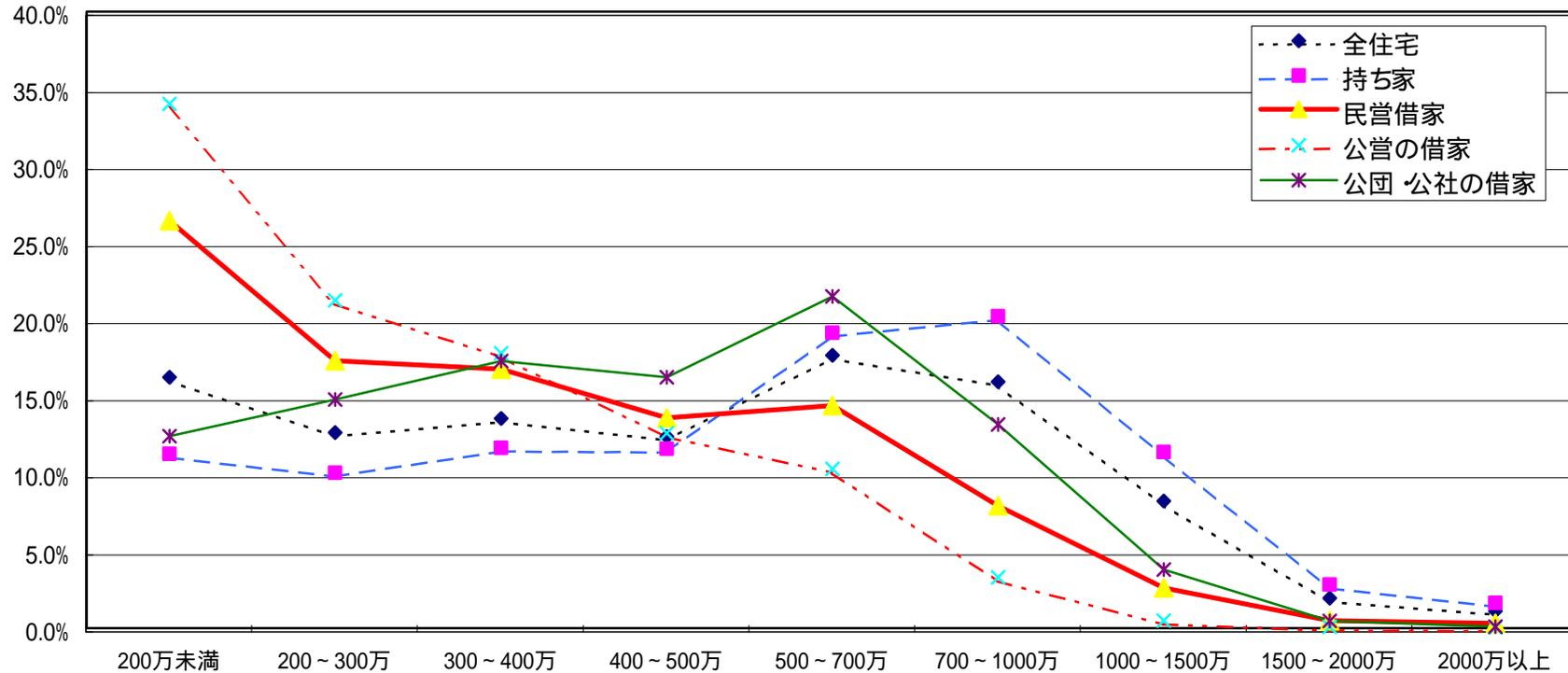
公営住宅の入居収入基準の月額()は20万円(4人世帯で年収約500万円に相当)以下となっており、既入居世帯の収入(月額)ごとの分布状況は20万円以下の世帯が全入居世帯の約84%を占めている。また、一番低い収入(月額)区分である12.3万円以下の世帯は年々増加しており、平成13年度末では全入居世帯の約68%を占めている。一方、入居収入基準の月額が20万円を超える世帯も平成13年度末で約16%存在している。



入居収入基準の月額: 入居者及び同居者の過去1年間における所得税法に準じて算出した所得金額の合計から、同法に規定する扶養親族控除額、配偶者控除額等を控除した金額を、12で除した金額をいう。(公営住宅法第1条第3号)

住宅別の世帯の年収の階層分布

公営の借家の入居世帯の年収は、500万円以下の世帯が約85%、200万円未満の世帯が約34%となっているが、年収500万円以上の世帯も約15%存在する。また、年収500万円以下で民間借家等に居住している世帯の割合も高くなっている。

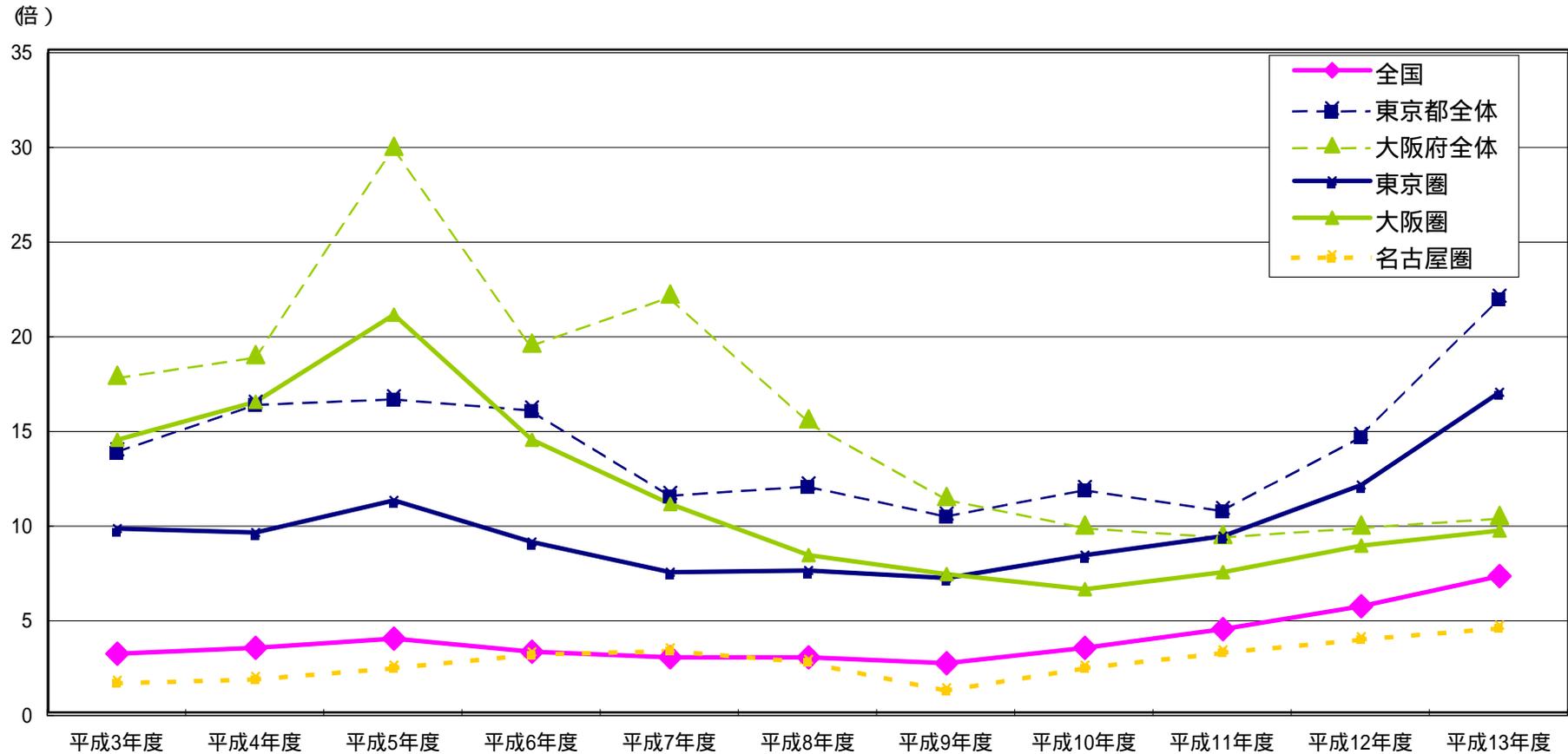


- (注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
「民間借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で
給与住宅でないもの
「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は
管理する賃貸住宅を含む
「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅

出典：平成10年住宅・土地統計調査

公営住宅の応募状況の推移

東京圏、大阪圏を中心として入居希望者が多く、依然として応募倍率は高い状態にある。

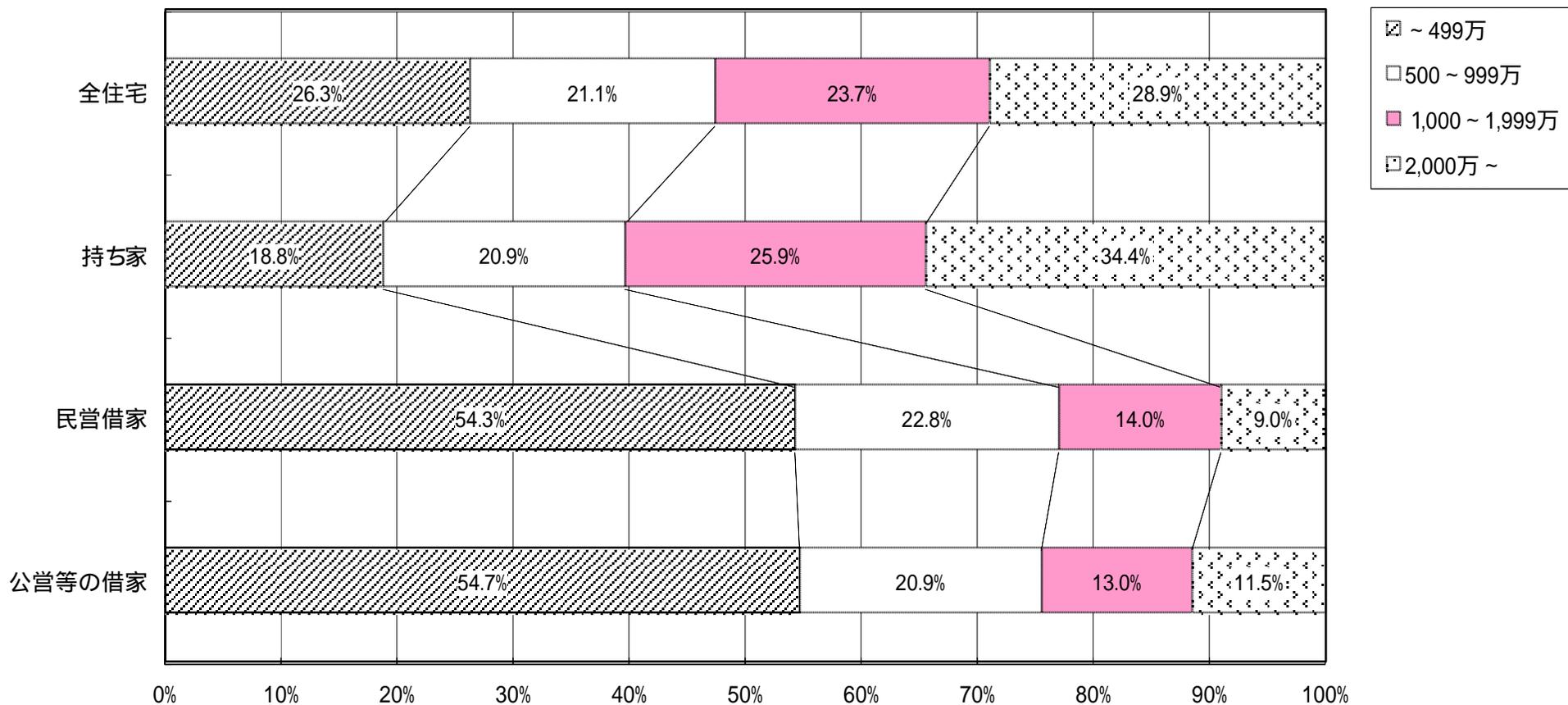


東京圏「東京・神奈川・埼玉・千葉」
 大阪圏「大阪・京都・兵庫」
 名古屋圏「愛知・三重」

国土交通省作成

住宅別の入居者の貯蓄高

・公営の借家の入居者が保有する貯蓄現在高は1千万円未満の世帯が約76%であるが、2千万円以上保有する世帯も約12%存在している。



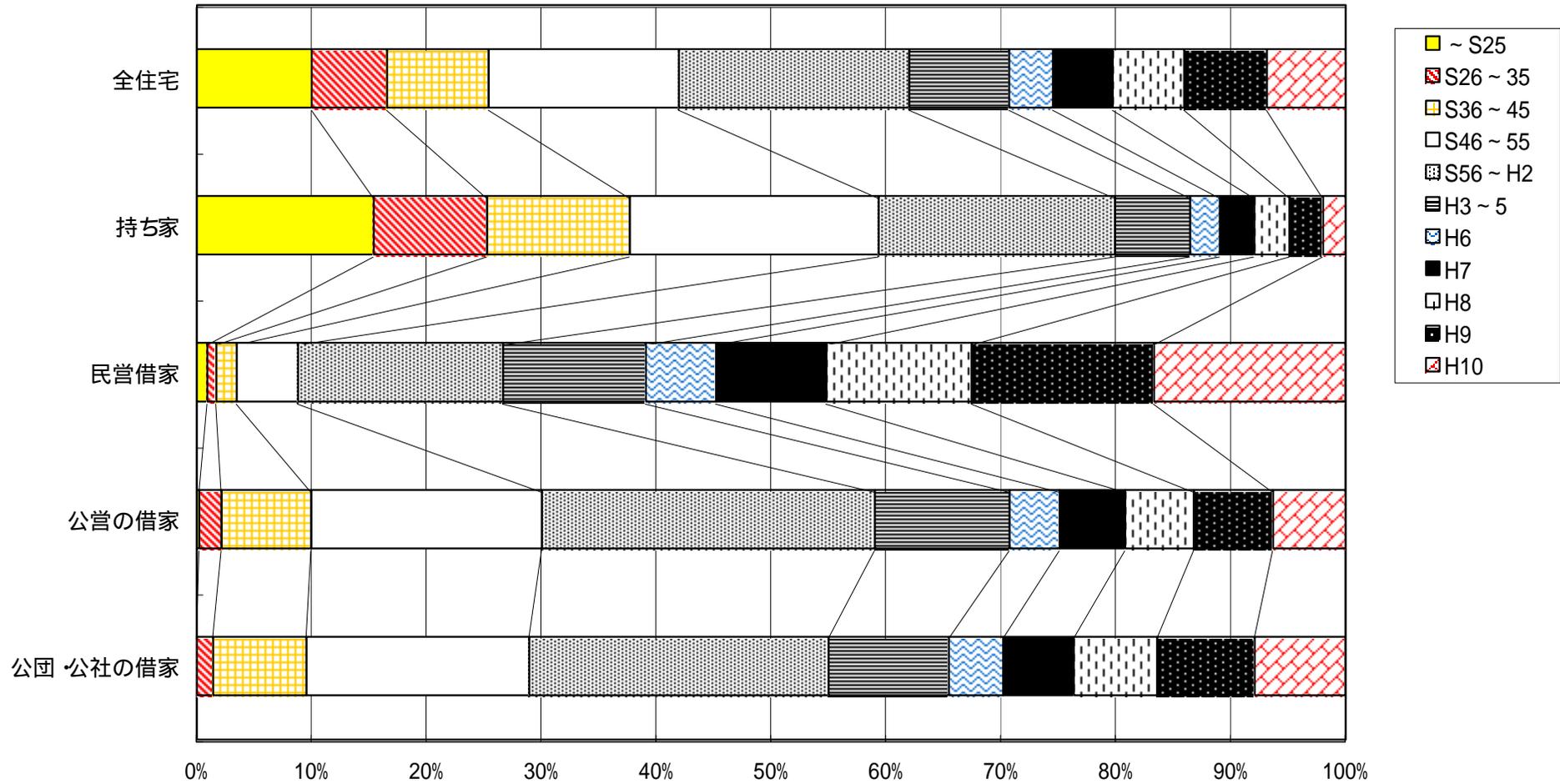
(注1) 「公営等の借家」には、公営住宅法に基づく公営住宅のほか、地方公共団体が管理する賃貸住宅、公団・会社の賃貸住宅も含まれる。

(注2) 貯蓄高は、(1)金融機関への貯蓄金として、生命保険の積立損害保険の掛金、株式、債券、投資信託等
(2)金融機関外への預貯金として、社内貯金、勤め先の共済組合、互助会などへの預貯金の合計額(1)+(2)。

出典：平成12年貯蓄動向調査

住宅別の家計を支える者の入居時期

公営の借家においては、民営借家と比較して入居後の経過年数が相当長くなっており入居後長期間にわたり継続して居住する傾向がうかがわれる。

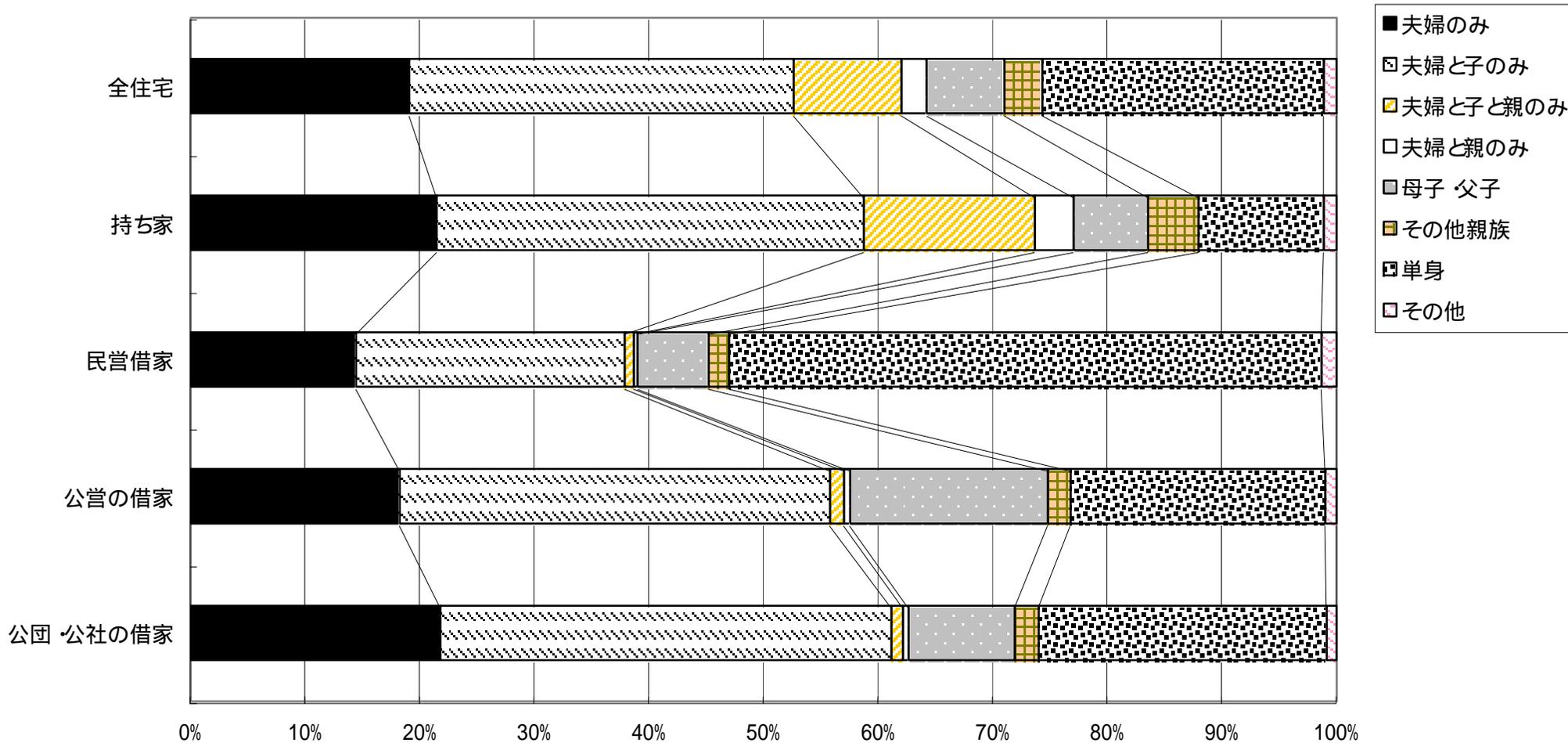


(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
 「民営借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で
 給与住宅でないもの
 「給与住宅」：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は
 管理する賃貸住宅を含む
 「公団・会社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅

出典：平成10年住宅・土地統計調査

住宅別の家族類型

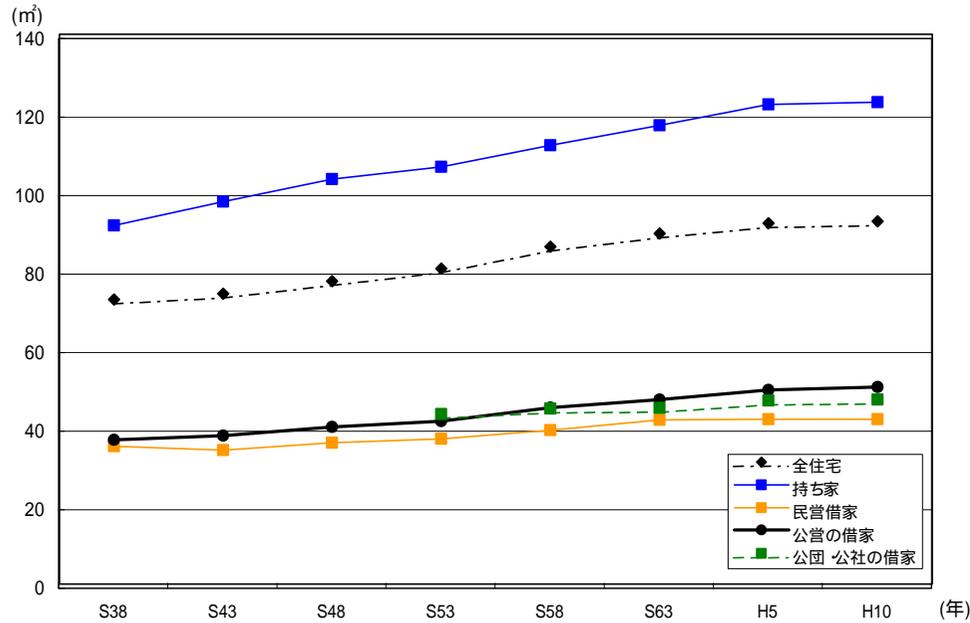
公営の借家は子供がいる世帯比率が高く、他の住宅と比較すると、特に母子・父子世帯の比率が高くなっている。



(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
 「民営借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で
 給与住宅でないもの
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又
 は管理する賃貸住宅を含む
 「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅

住宅別の一人当たりの平均床面積

住宅全体のストックが量的充足をみた昭和50年代以降、公営の借家の供給が「量重視」から「質の向上重視」にシフトしたことに伴い、供給される住宅の床面積も拡大され、戸当たりの床面積は民間借家等よりも広がっている。



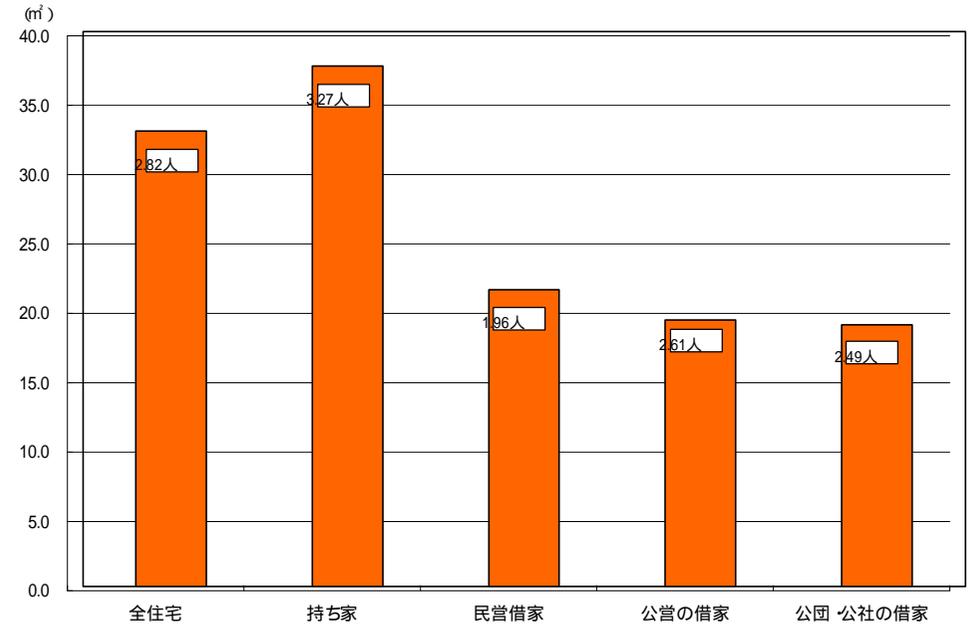
(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
 「民間借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で
 給与住宅でないもの
 「給与住宅」：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は
 管理する賃貸住宅を含む
 「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅
 「床面積」：居住室だけでなく住宅全体の床面積

昭和38年から昭和48年までの「公営借家」の数値は公社・公団の借家を含む。

出典：住宅・土地統計調査

住宅別の一人当たりの床面積等

公営の借家の戸当たり床面積は民間借家よりも広がっているが、一人当たりの床面積は、公営住宅の世帯人数が多いため、民間借家よりも狭くなっている。



(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
 「民間借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で
 給与住宅でないもの
 「給与住宅」：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は
 管理する賃貸住宅を含む
 「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅
 「床面積」：居住室だけでなく住宅全体の床面積

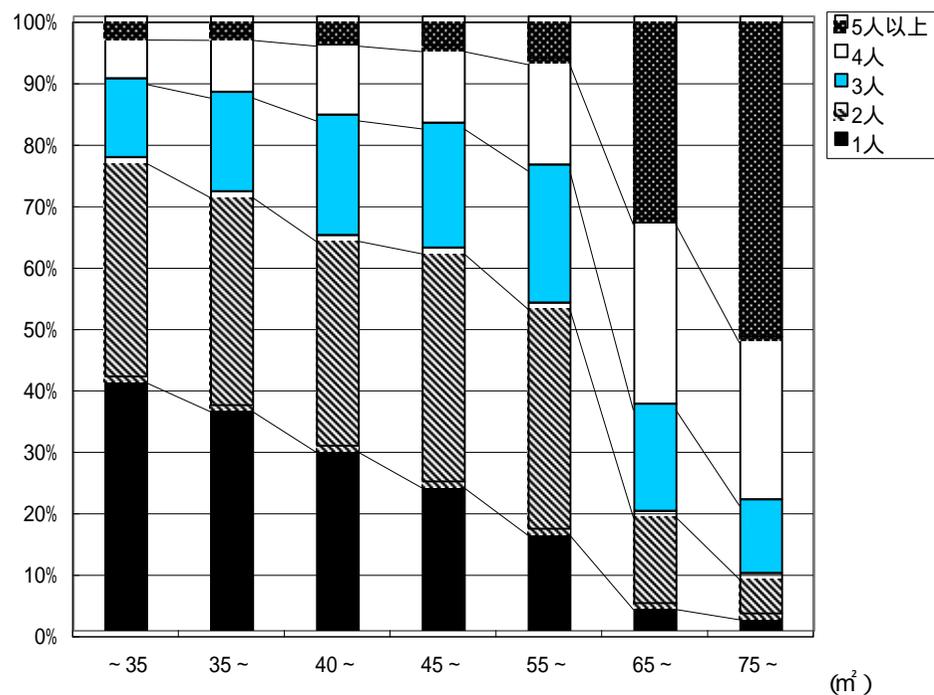
内の表示は、平均世帯人数

平成10年住宅・土地統計調査より作成

公営住宅の住居面積と入居者世帯人員のミスマッチ

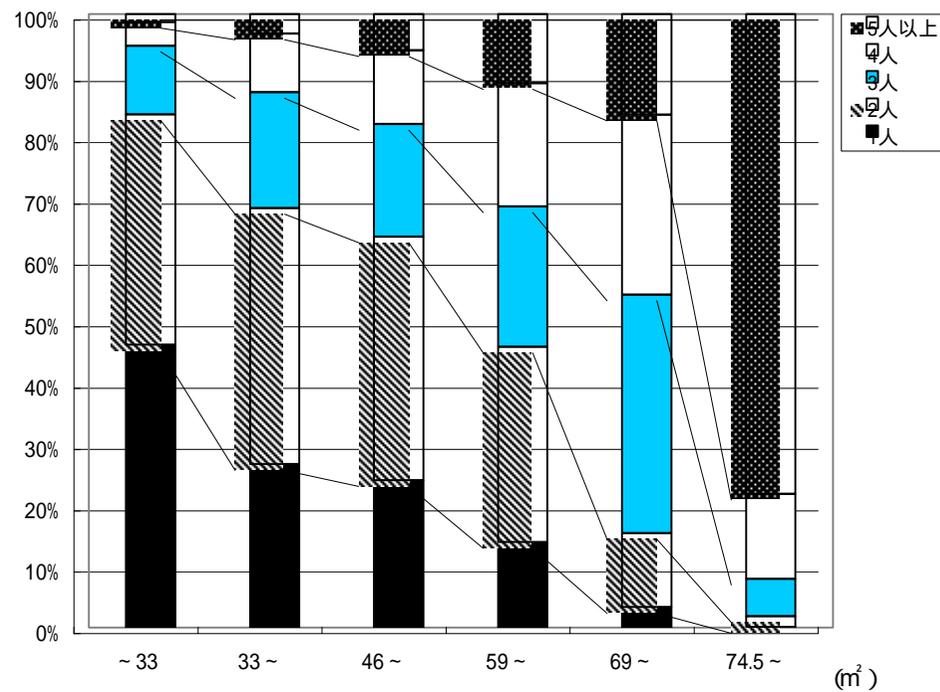
事業主体 A 及び B (いずれも大都市) における住戸面積ごとの世帯人員の割合は以下のとおりとなっている。3人以上の世帯が狭い住戸に居住するケースがある一方、2人以下の世帯が広い住戸に居住しているケースが見受けられる。

住戸面積ごとの世帯人員の割合 (事業主体 A)



平成 14 年度末現在のデータにより作成

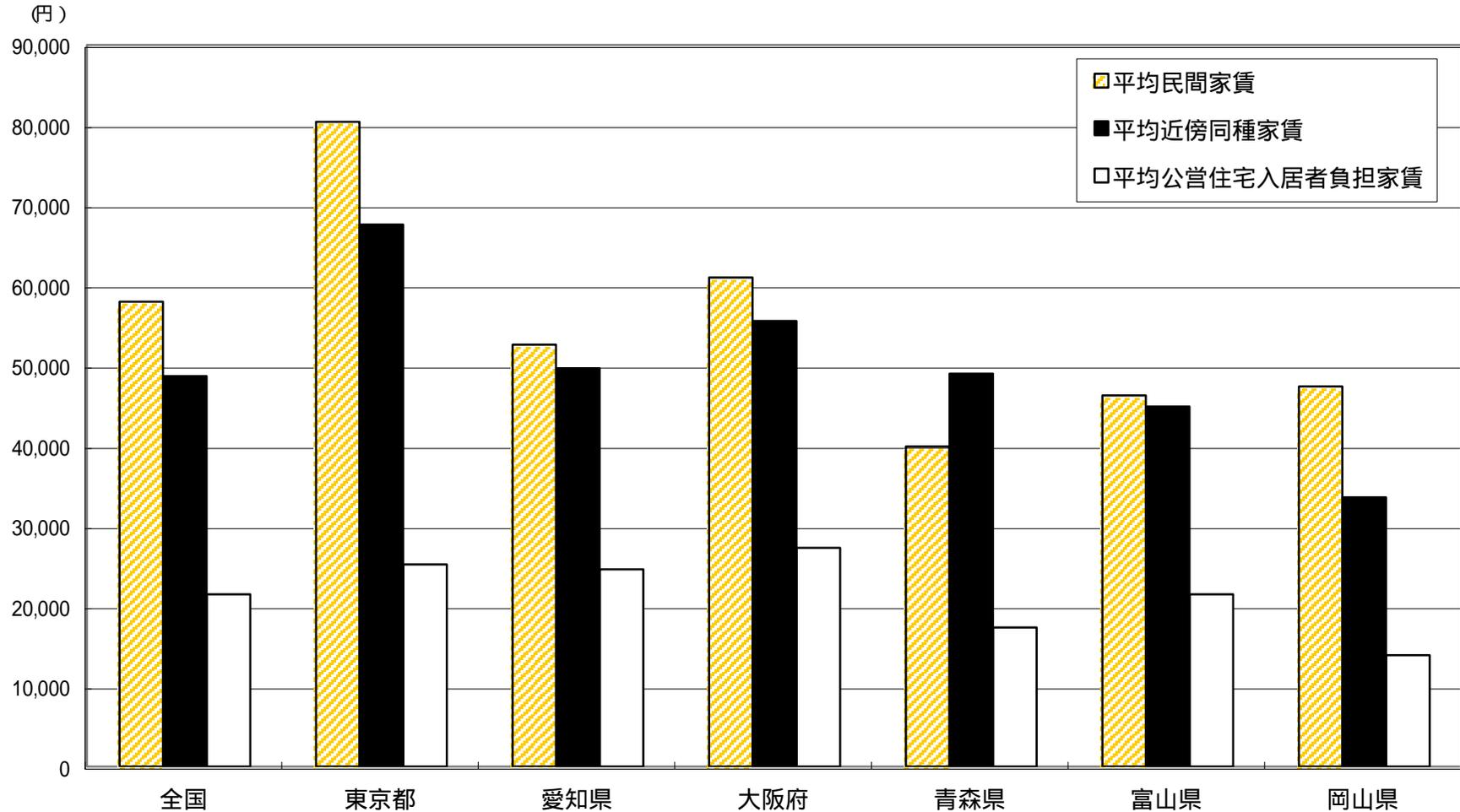
住戸面積ごとの世帯人員の割合 (事業主体 B)



平成 11 年度末現在のデータにより作成

公営住宅と民営借家の戸当たり家賃の比較

戸当たりの平均床面積は公営住宅と民営借家で異なるが、単純に比較すると、全国的に見て近傍同種家賃が民間家賃を下回る傾向がうかがわれる。また、公営住宅入居者負担家賃は民間家賃を大幅に下回っている。



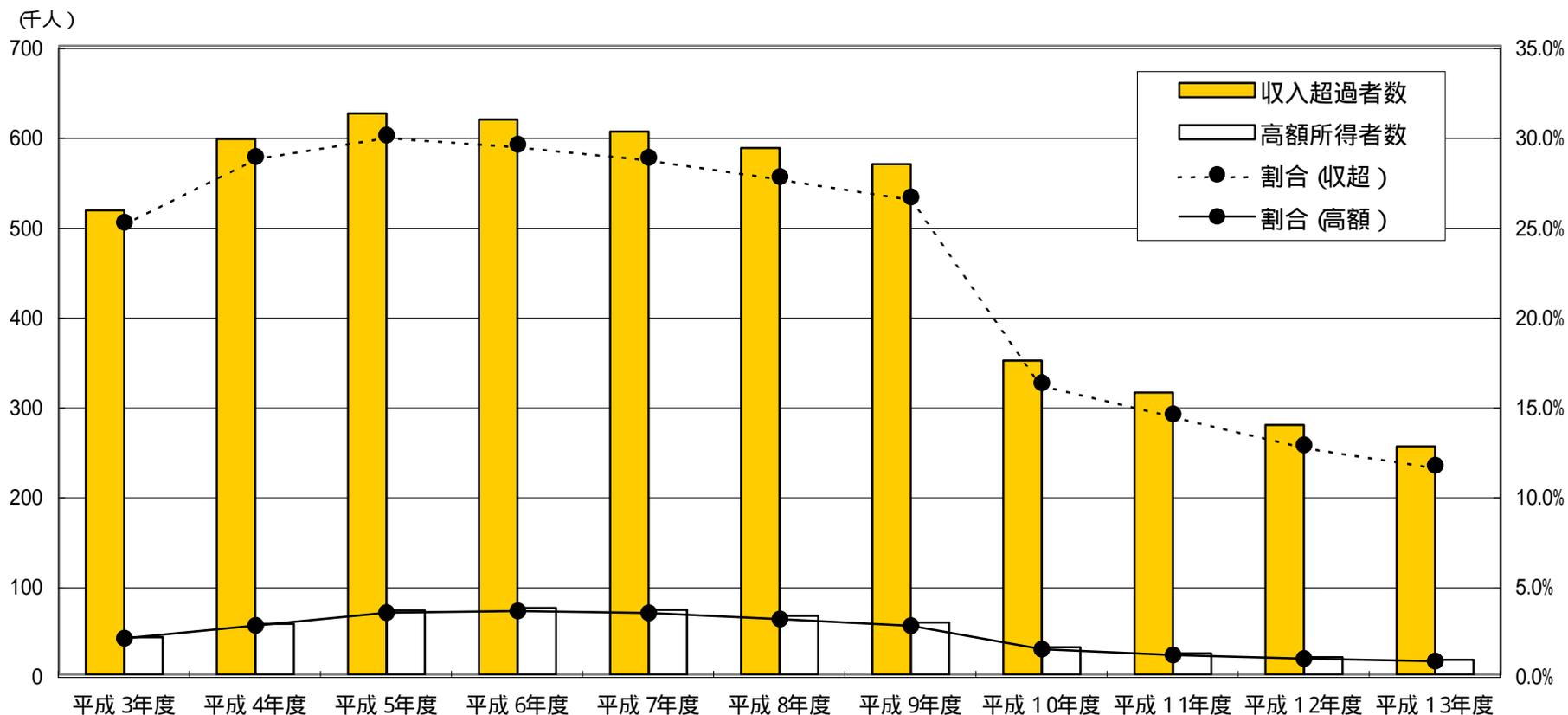
- (注) 「平均民間家賃」：民営借家の平均戸当たり家賃額（平成10年住宅・土地統計調査による）
 「平均近傍同種家賃」：公営住宅法に規定する一定の算定式に基づく近傍同種家賃の平均額（国土交通省調べ）

$$\text{【近傍同種家賃】} = \{ (\text{基礎価格} \times \text{利回り}) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{公課}) + (\text{空家等引当金}) \} \div 12$$

 「平均入居者負担家賃」：実際に公営住宅入居者が負担している平均戸当たり家賃額（国土交通省調べ）

収入超過者、高額所得者数の推移

収入超過者及び高額所得者は近年減少しているが、約12%の収入超過者及び約1%弱の高額所得者が入居している状況である。



(注)

収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上居住し、20万円を超える収入(公営住宅法第1条第3号に規定する収入)のある者

高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上居住し、最近2年間引き続き39.7万円以上の収入(公営住宅法第1条第3号に規定する収入)のある者

国土交通省作成