

# 将来に向けての住宅政策の方向性について (自由討議テーマ案)

---

1. 「これからの住まいと暮らし方」関係 ……P1
2. 「住宅ストックの有効活用」関係 ……P10
3. 「民間賃貸住宅のあり方」関係 ……P21

## テーマ案

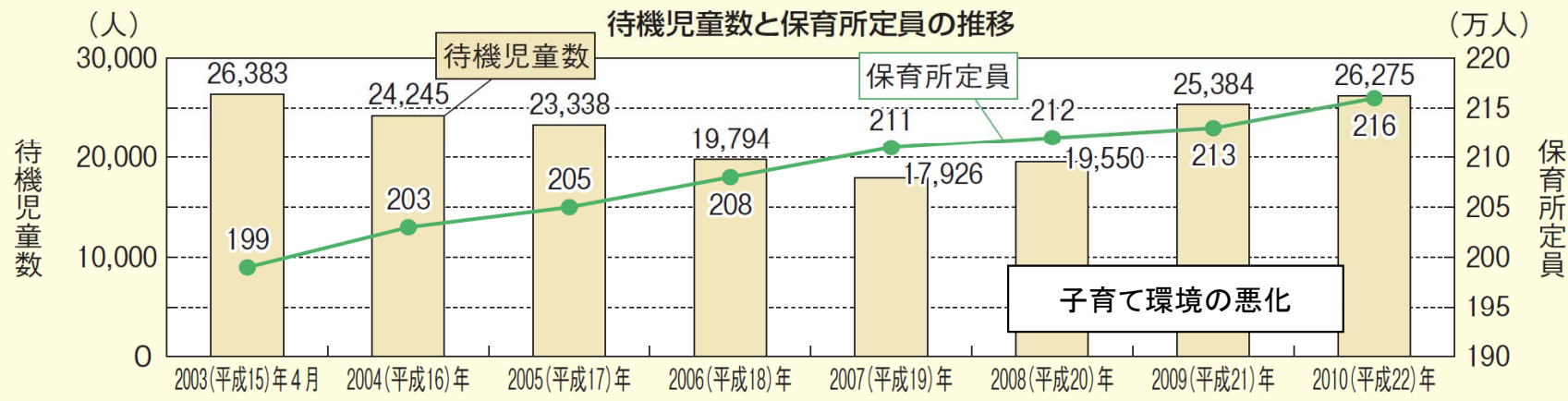
- ① これからの住宅に対する新たなニーズに応えると同時に、既存施策や事業の費用対効果分析を行い、必要性を見直していくことも必要ではないか。

---

- ② 今後住生活にはどのようなサービスが求められるか。また、そのサービスをどのように普及・育成していくか。
- ③ 住まいのあり方と関連して、どのようなまちづくりを目指すべきか。(医職住が近接したまちづくり、住宅単体ではなく街区全体として価値が高まるまちづくり 等)
- ④ 今後、どのような層の居住について特に検討が必要か(子育て世帯、障がい者、外国人、ニート等)。また、それぞれの特性に応じて、どのような住まいやサービスを提供していくべきか。

# 1. これからの住まいと暮らし方(①豊かな暮らし方を求める時代へ)

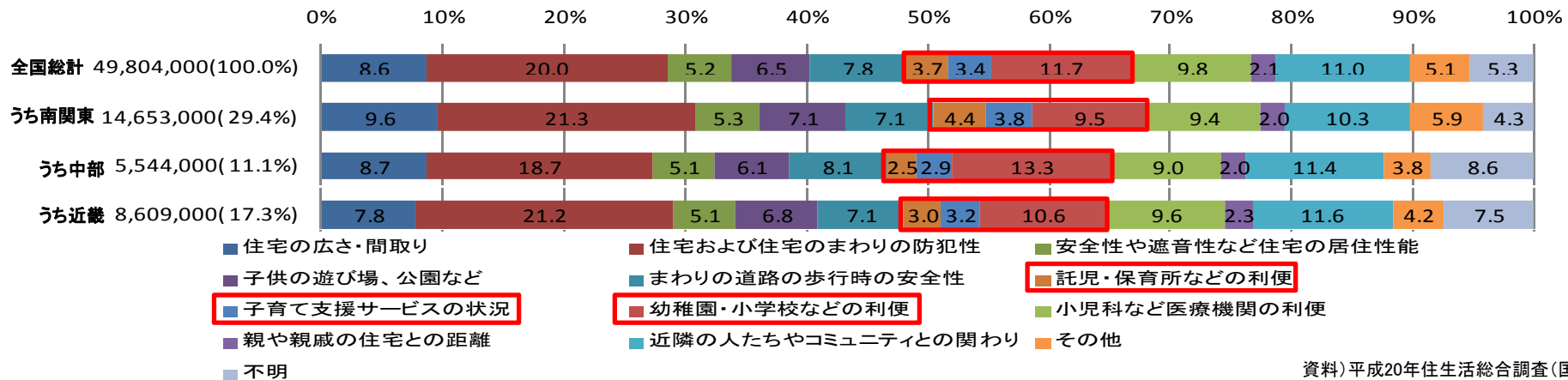
○住宅の「量から質」、さらには「暮らし方」(例えば、高齢者が通常的生活を営みながら地域において医療・介護等のサービスを受受できること、子育て世代が共働きをしながら、あるいは母親が地域において孤立せずに子育て支援のサービスを受受できること、地球環境にやさしいライフスタイル等)に対するニーズが高まる等、住宅とそれを取り巻く周辺環境が相まって、暮らしの豊かさを広げる環境の構築が求められている。



資料:「平成23年版 子ども・子育て白書」

地域別子育てにおいて重要な要素(単数回答)(平成20年)

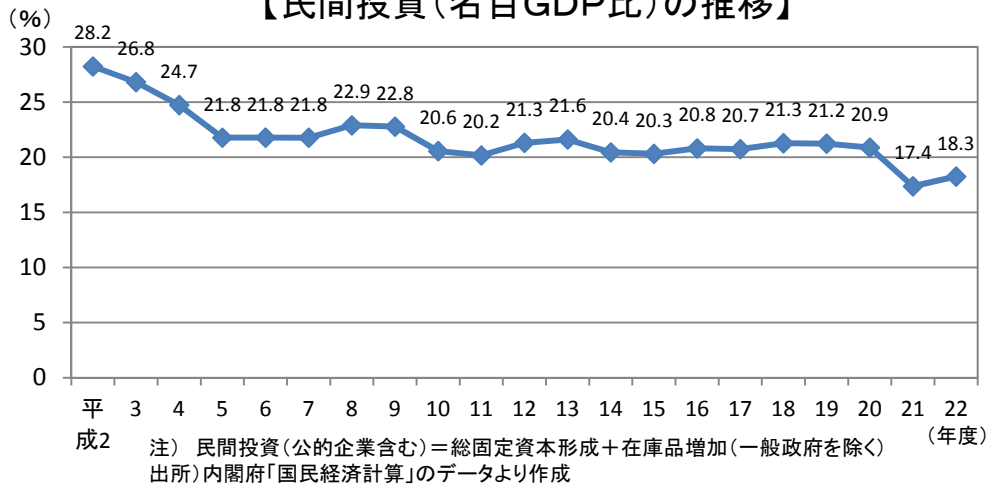
「幼稚園・小学校などの利便」、「子育て支援サービスの状況」、「託児・保育所などの利便」が概ね2割を占める。



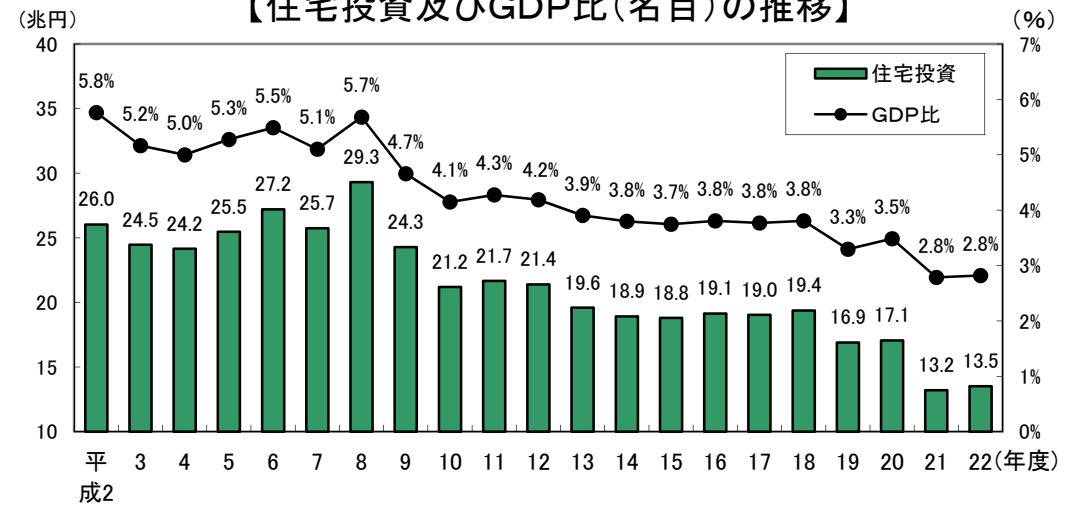
# 1. これからの住まいと暮らし方(②経済状況と労働・雇用状況)

- 住宅投資は近年減少傾向にあり、GDPに占める割合は近年3%台で推移していたが、平成21、22年度は2.8%となった。また、民間投資のGDPに占める割合も減少傾向にあり、民間において大きな新規投資余力があるとは言い難い状況。
- さらに、労働人口の減少、正規職員の減少といった雇用情勢の変化等を踏まえると、住まいや暮らし方に影響を与える社会情勢の更なる変化が想定される。

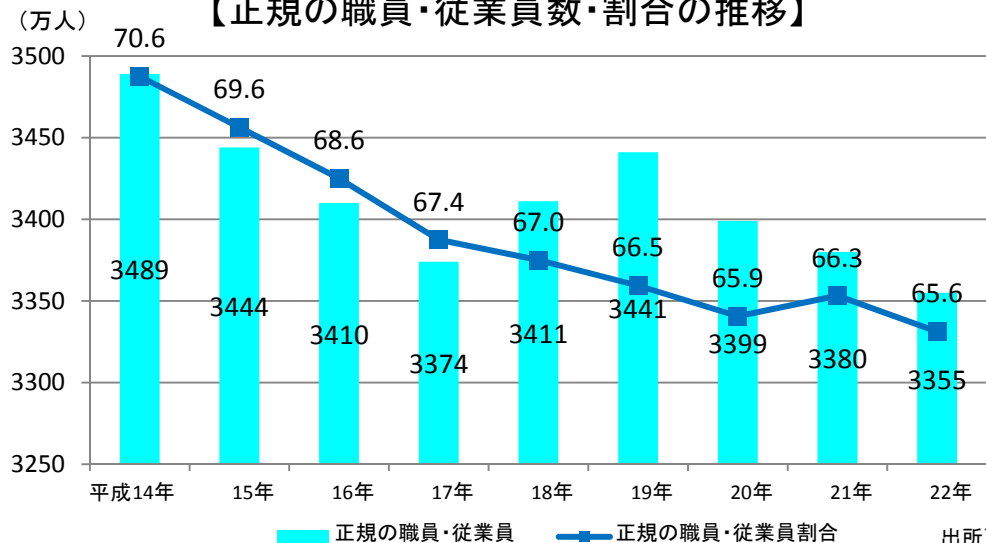
【民間投資(名目GDP比)の推移】



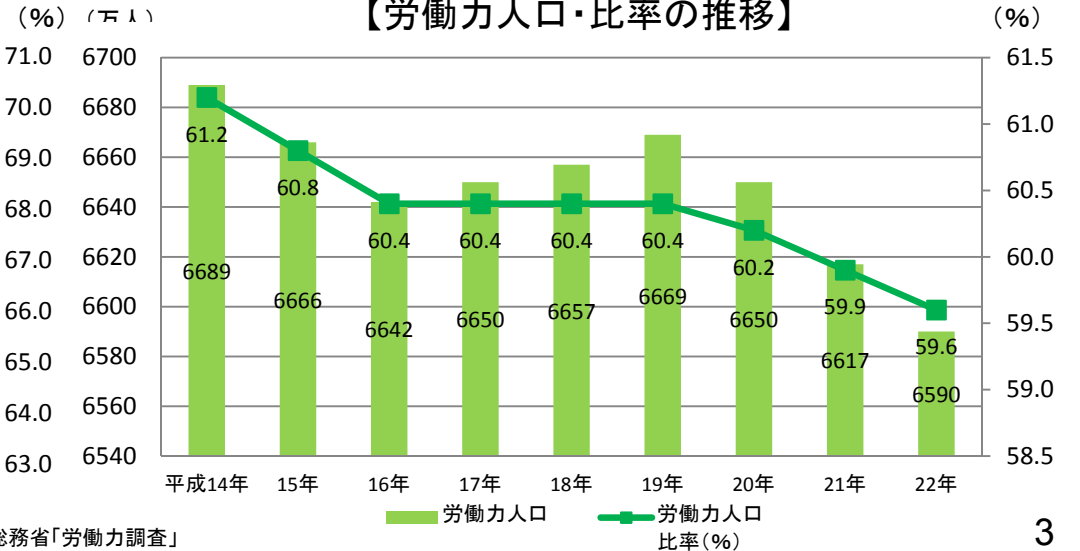
【住宅投資及びGDP比(名目)の推移】



【正規の職員・従業員数・割合の推移】



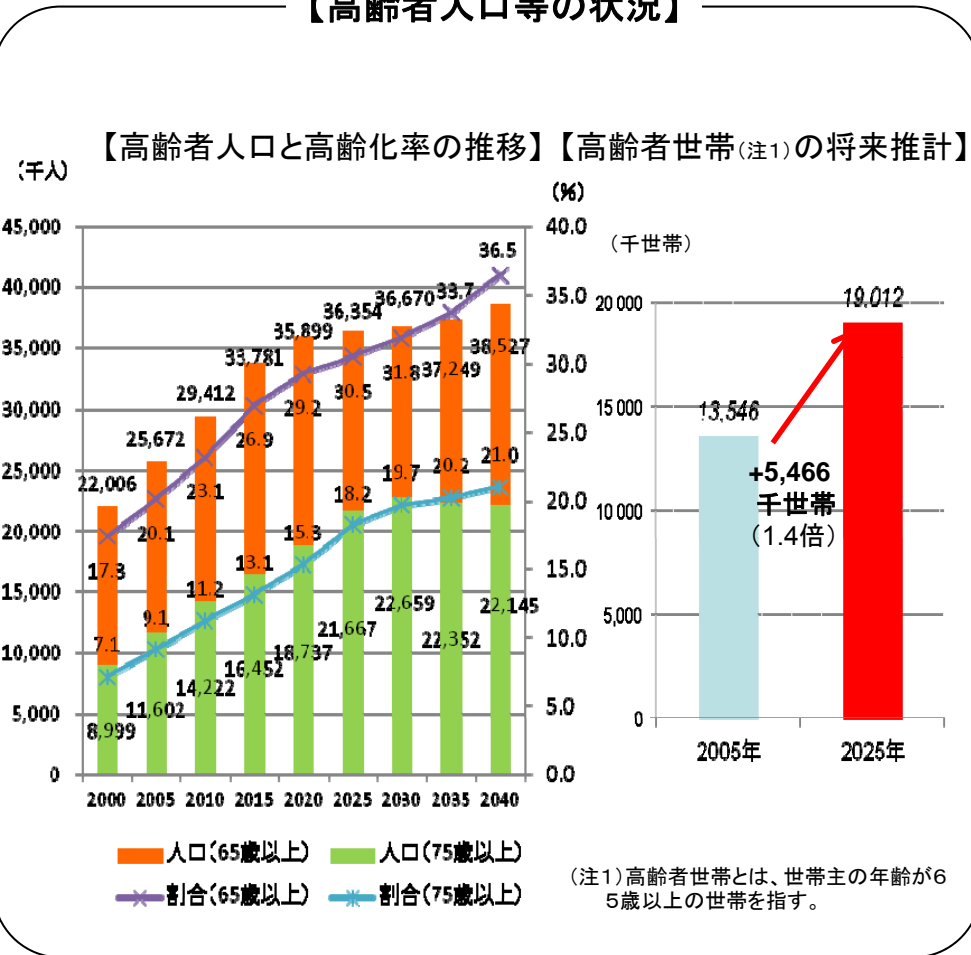
【労働力人口・比率の推移】



# 1. これからの住まいと暮らし方(③高齢者世帯・子育て世帯等の状況)

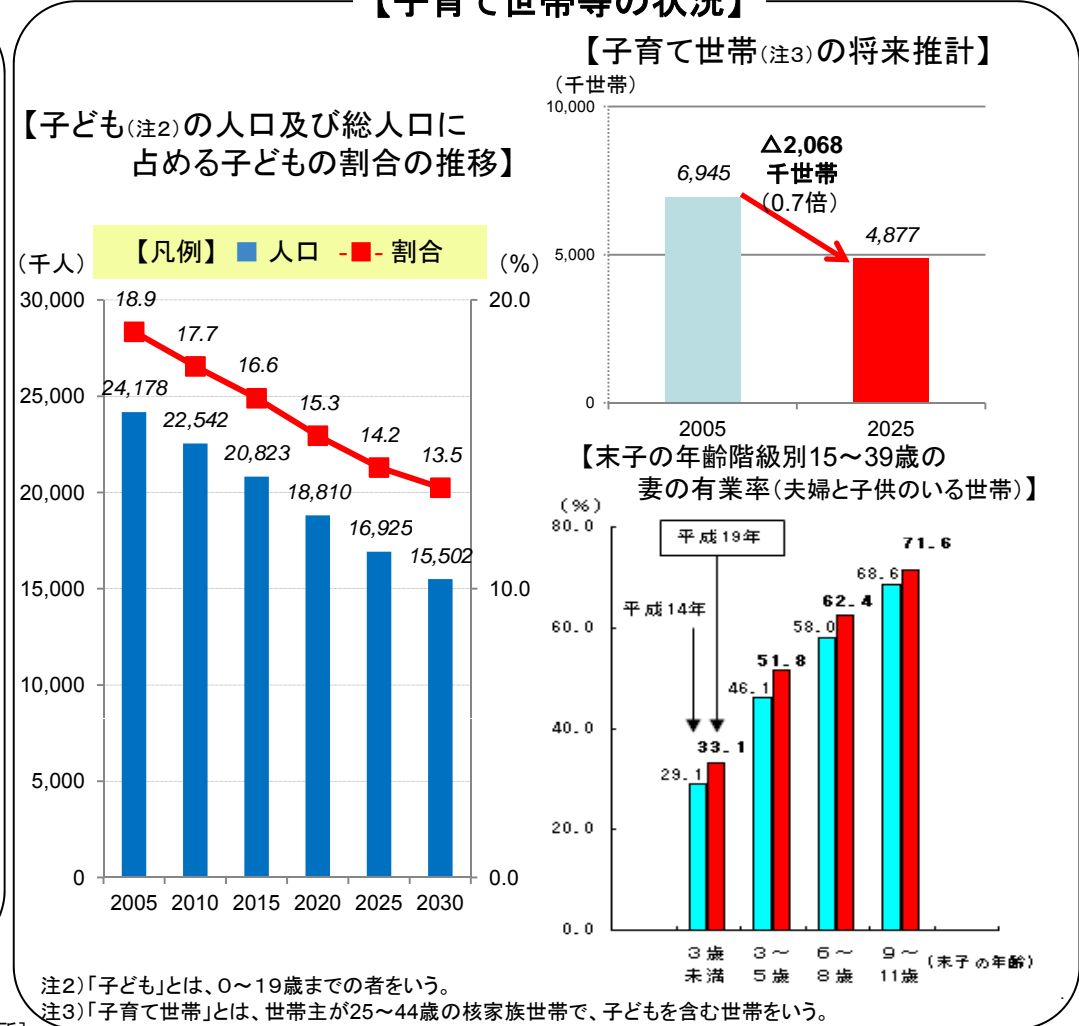
- 団塊の世代が後期高齢者となる2025年に、2005年と比べて高齢者世帯数が547万世帯増加(約1.4倍)
- 子どもの人口及び子育て世帯数は、2025年には、2005年と比べて約3割減少する見通し。また、夫婦と子どもがいる世帯における妻の有業率は近年増加している。

## 【高齢者人口等の状況】



(出典) 人口・世帯数関係…実績値:国勢調査[総務省] (2004年)  
推計値:日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]  
妻の有業率…就業構造基本調査[総務省]

## 【子育て世帯等の状況】



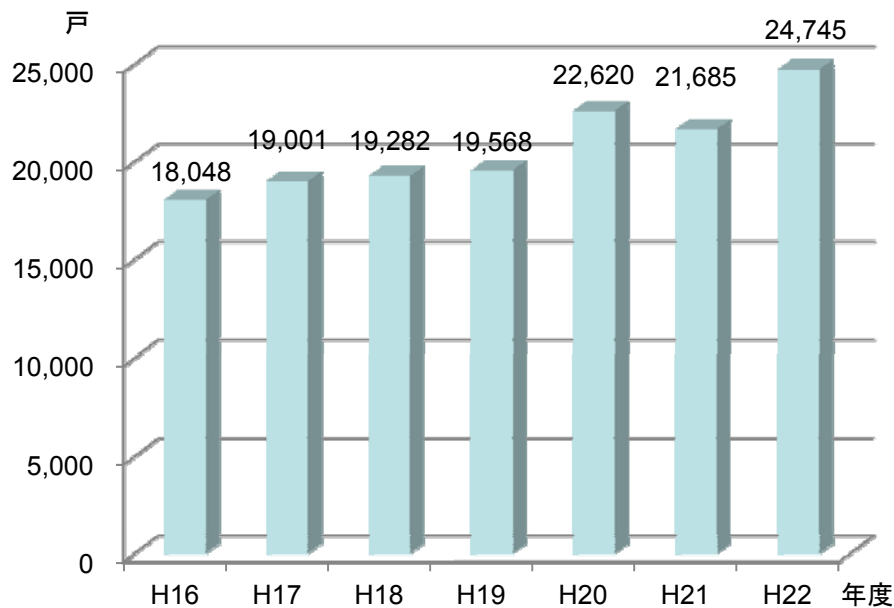
注2)「子ども」とは、0~19歳までの者をいう。  
注3)「子育て世帯」とは、世帯主が25~44歳の核家族世帯で、子どもを含む世帯をいう。

# 1. これからの住まいと暮らし方(④障がい者世帯の状況)

- 障がい者世帯向けとして管理している公営住宅の戸数は約25,000戸である。
- 障がい者世帯の住まいの実態については、東京都・大阪府の場合、持ち家が半数以上を占めており、民間賃貸住宅が約17%となっている。

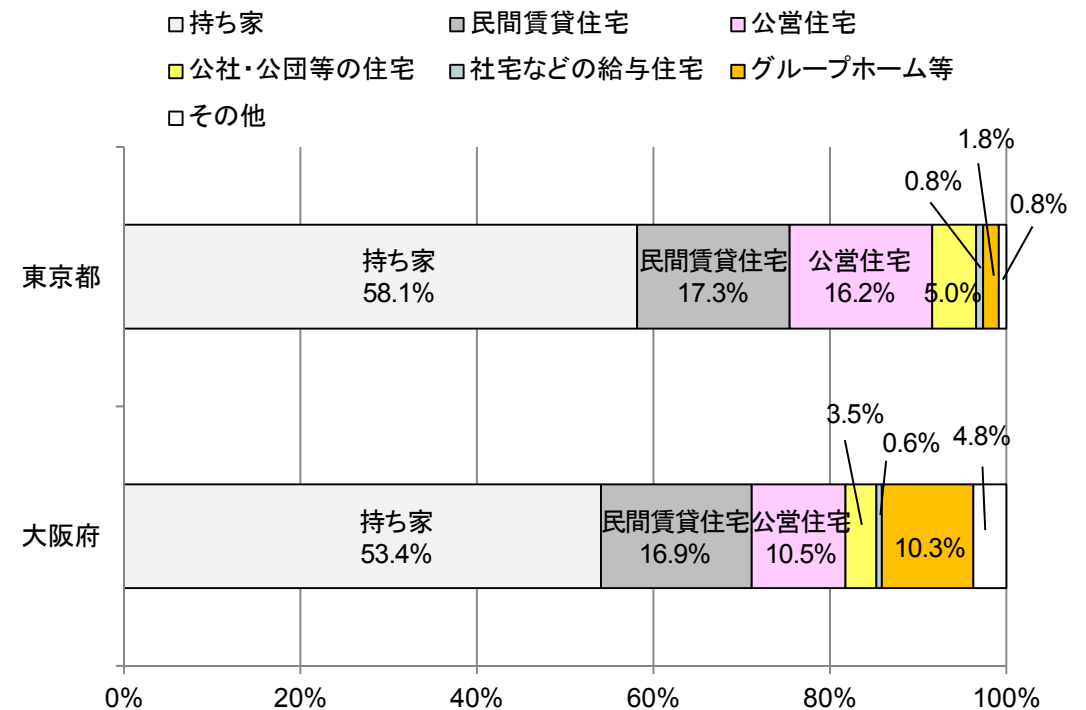
**障がい者世帯向けとして管理している公営住宅の戸数\***  
 ※原則として、優先入居のうち、障がい者に限定して募集を行っている公営住宅の戸数  
 ⇒平成22年度末時点において、**24,745戸**【図1参照】  
 (実際の障がい者世帯の入居戸数は、これより多いと考えられる。)

【図1】障がい者世帯向けとして管理している公営住宅の戸数



(国土交通省調べ)

【図2】地方公共団体独自調査による障がい者世帯の住まいの状況

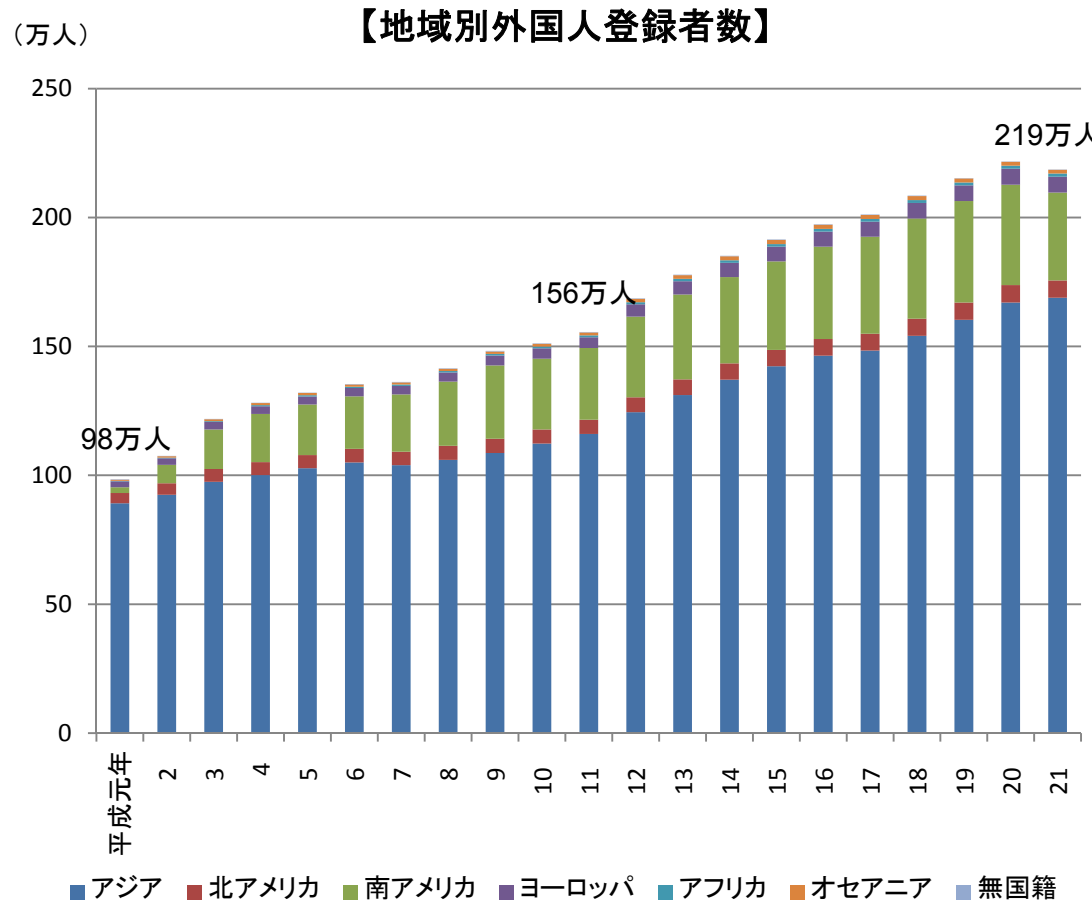


【出典】 東京都:平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」より  
 大阪府:平成19年度大阪府健康福祉部障がい保健福祉室「大阪府障がい者生活ニーズ実態調査」より

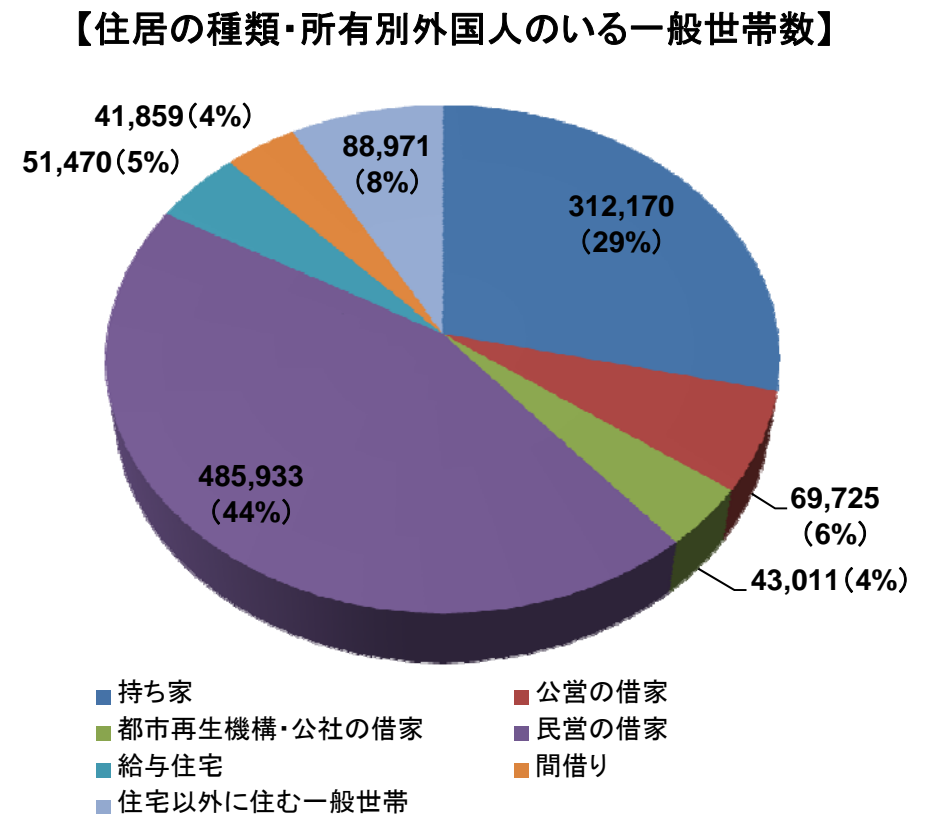
# 1. これからの住まいと暮らし方(⑤外国人登録者数等)

○ 外国人登録者数は上昇傾向にあり、20年間で倍増し、平成21年には219万人となった。地域別では、アジアが最も多く(169万人)、次に南アメリカ(34万人)が多い。

○ 外国人のいる一般世帯は109万世帯であり、民営借家が最も多く49万世帯、持ち家が31万世帯となっている。



(資料)法務省「昭和の法務統計」「出入国管理統計年報」「在留外国人統計」



1) 住居の種類・住宅の所有の関係「不詳」を含む。  
2) 延べ面積「不詳」を含む。

(資料)総務省「国勢調査」(平成22年)

# 1. これからの住まいと暮らし方(⑥サービス付き高齢者向け住宅)

高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設。

## 施策の現状・背景

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状。

### 高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、

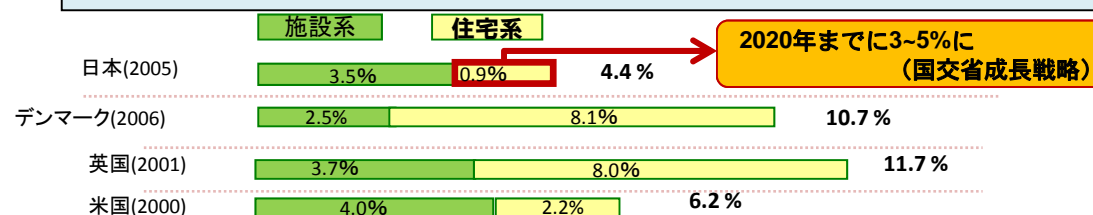
高齢者人口：

約2,900万人→約3,600万人

高齢者単身・夫婦世帯：

約1,000万世帯→1,245万世帯

### 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合

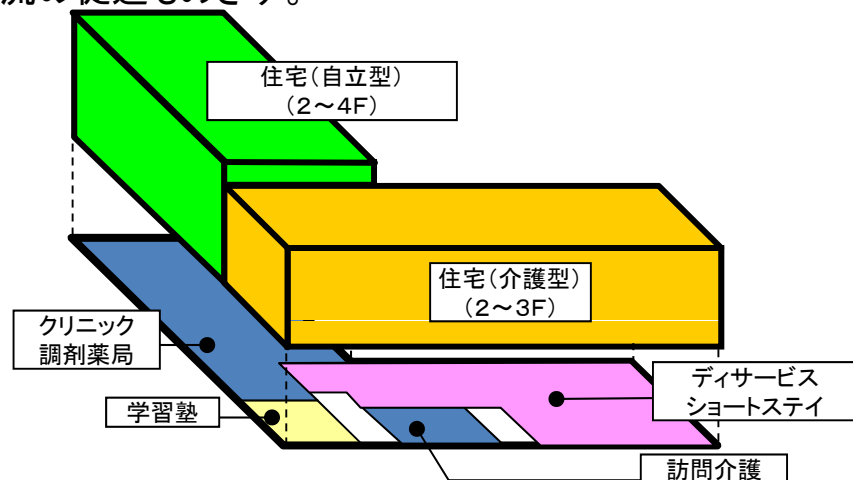


国土交通省・厚生労働省共管の制度として、都道府県知事への登録制度である

「サービス付き高齢者向け住宅制度」を新たに創設(登録住宅(H24.2月末):登録件数532件、登録戸数18,320戸)

## ○サービス付き高齢者向け住宅の例(ココファン日吉(神奈川県横浜市)平成22年3月開設)

・土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。





# 1. これからの住まいと暮らし方(⑦ルームシェアの例(都市再生機構のハウスシェアリング))

## 概要

### 【目的】

家賃負担の軽減や緊急時の助け合い等を実現するため、単身者同士が友人等と互いに協力し、共同で生活したいというニーズに応えることを目的として、親族以外の単身者同士の居住を認め、入居機会の拡大を図るもの。

【実施期間】 平成16年10月～

### 【入居対象者】

- ・ 親族以外の単身者同士(2名以上)

### 【入居要件等】

- ・ 入居者全員が契約名義人となること。
- ・ 一定の収入要件を満たすこと。

(入居者全員の年収の合算額の1/12を毎月の平均収入額とする。ただし、各契約予定者について当該申込住宅の基準月収額の2分の1以上の収入を要する。)

(UR賃貸住宅の収入要件)

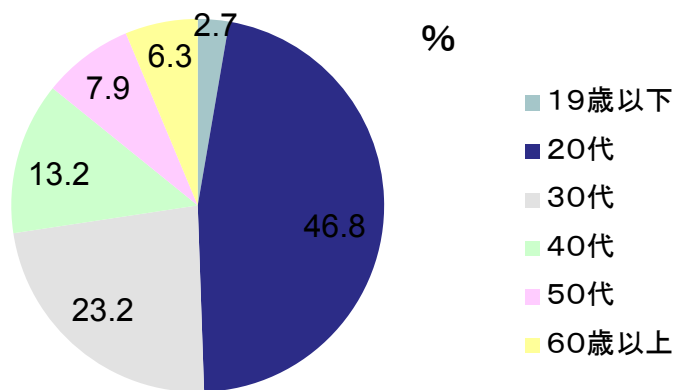
毎月の平均収入額が基準月収額(家賃の4倍又は33万円。ただし家賃額が20万円を超える場合は、40万円)以上、又は貯蓄額が基準貯蓄額(家賃の100倍)以上あること。

## 実績

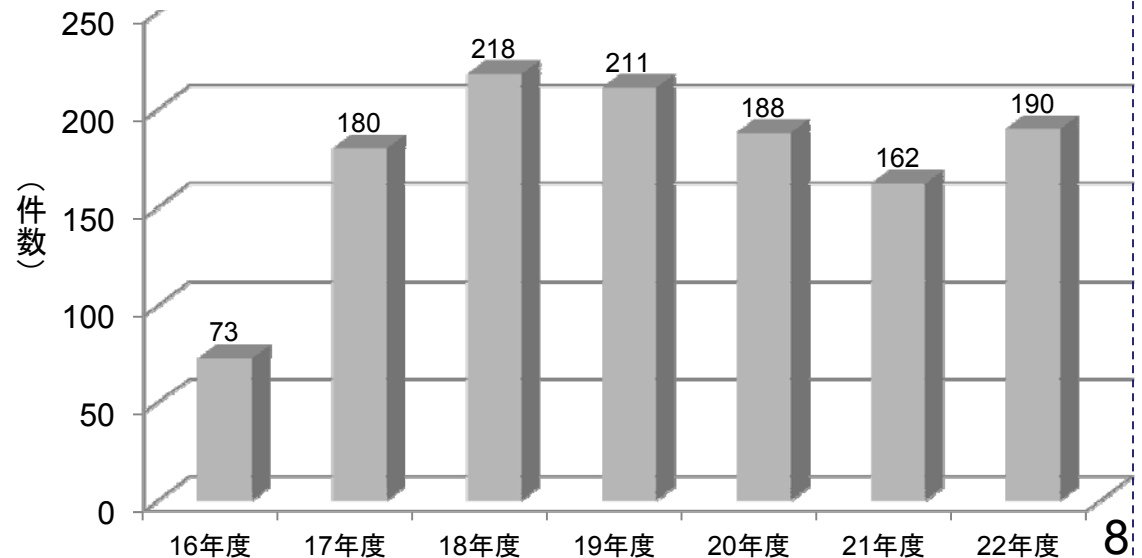
### 【件数】

平成22年度の新規契約件数:190件

### 【契約時年齢(代表者)】



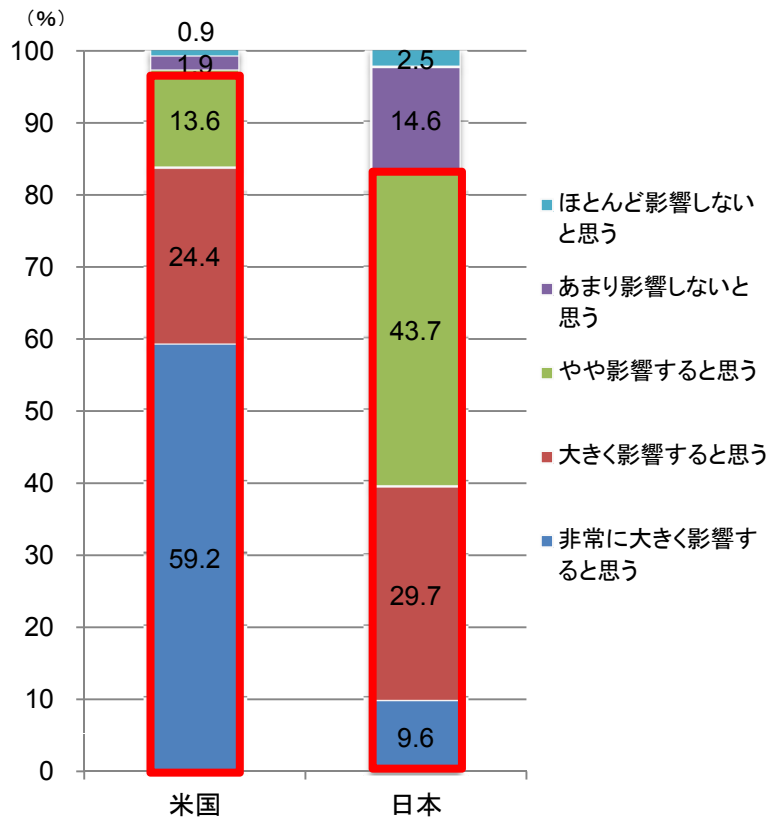
### 【契約件数推移】



# 1. これからの住まいと暮らし方(⑧住宅と街並み・周辺環境に係る意識)

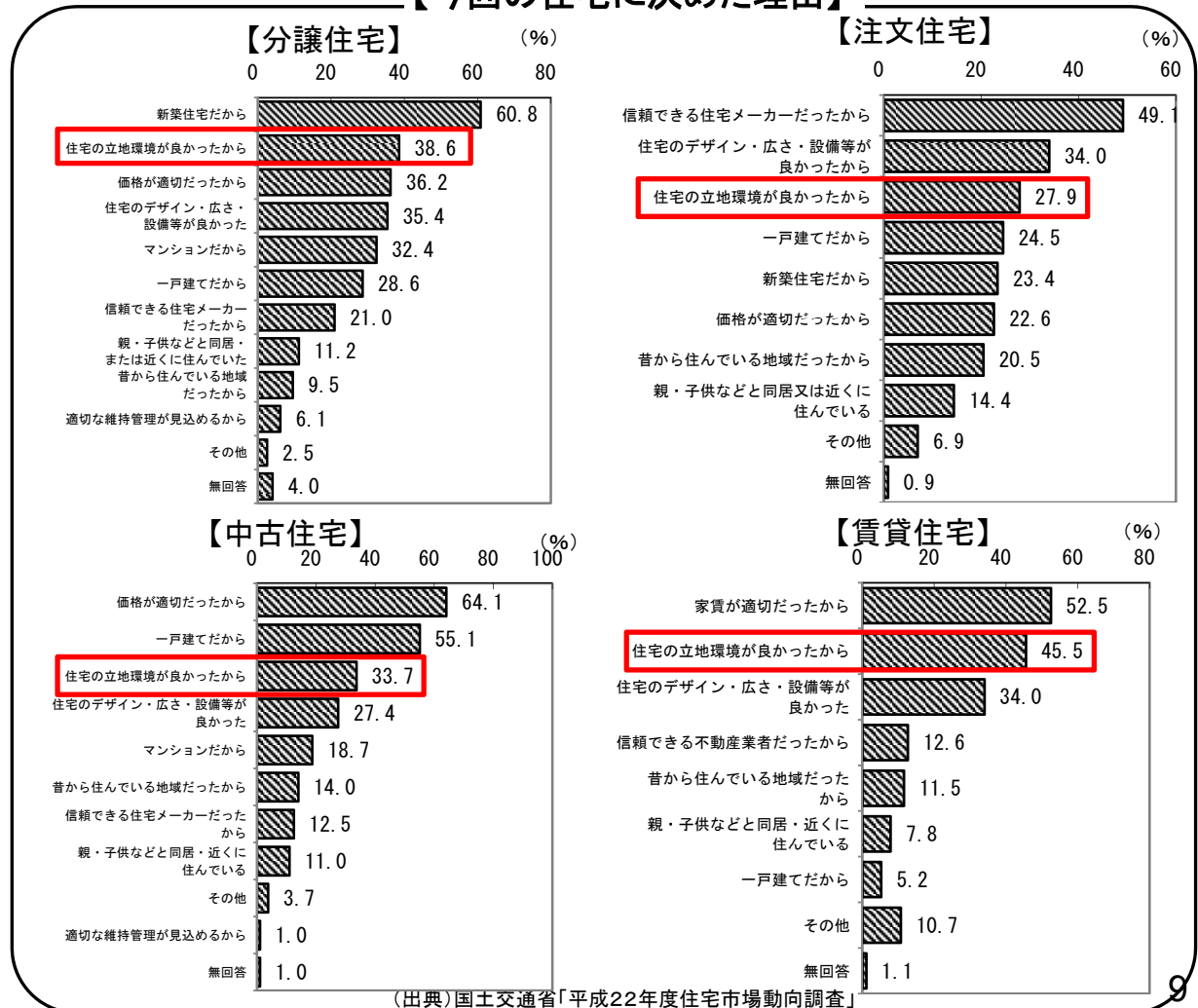
- 近隣の街並みの景観の自宅の資産価値に対する影響について、日本では「非常に大きく影響する」と考える人が約1割と米国(約6割)よりはるかに少ないが、「大きく影響する」「やや影響する」を合わせると、日本でも8割以上に達する。
- 住宅を購入・入居等した人のうち、今回の住宅に決めた理由として「立地環境が良かったから」を挙げる人が約3割～5割に上っており、住宅単体のみならず、その周辺環境を重視する意向がうかがえる。

【近隣の街並みの景観の自宅の資産価値に対する影響の認識】



(出典)リクルート「既存住宅流通活性化プロジェクト」報告書

【今回の住宅に決めた理由】



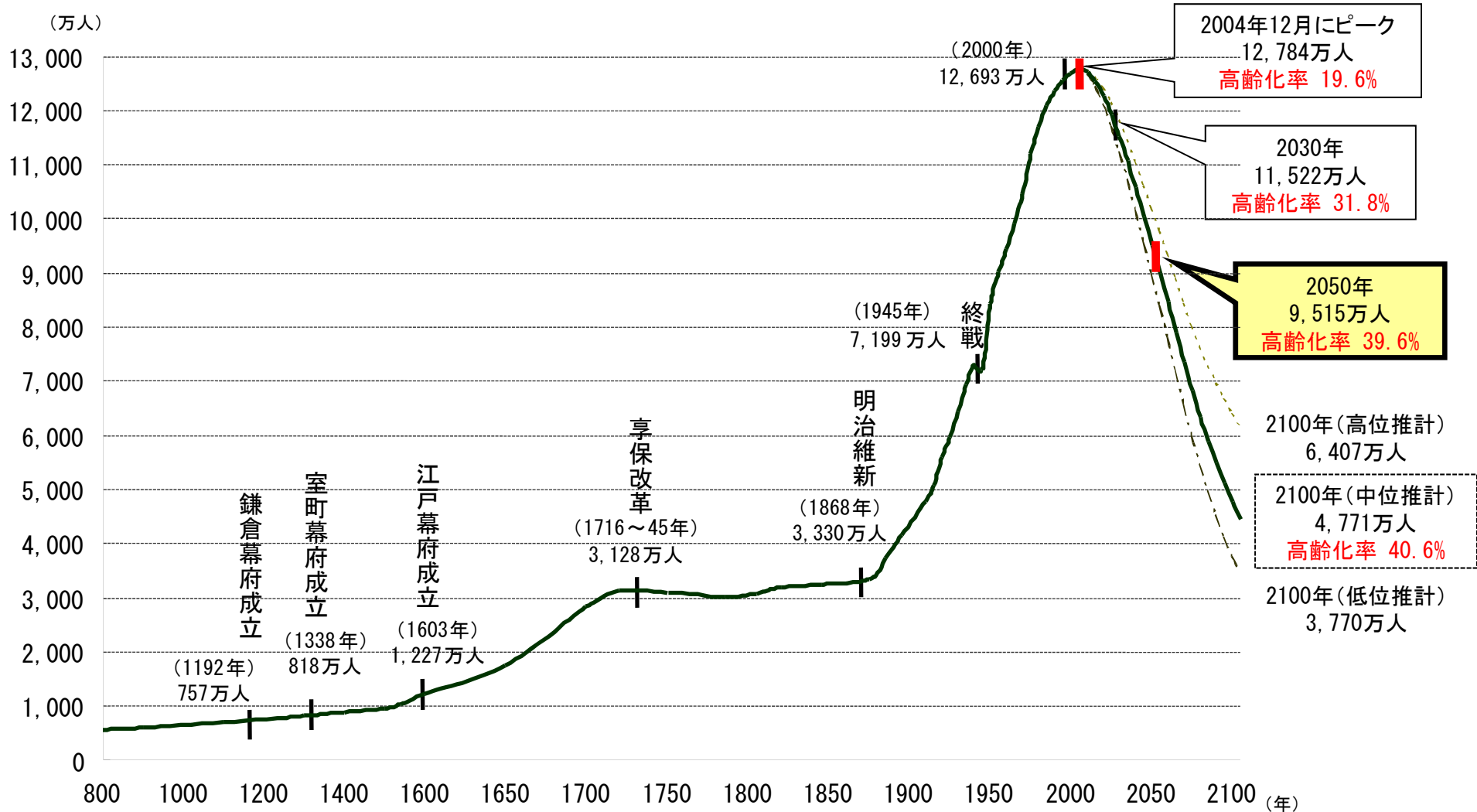
(出典)国土交通省「平成22年度住宅市場動向調査」

### テーマ案

- ⑤住宅ストックの質を向上させるためには、どのような取組が必要か。
- ⑥空き家に関する問題をどう認識すべきか。空き家の活用、除却等についてはどのように考えるべきか。
- ⑦空き家やマンション等の既存の住宅を活用し、空洞化、老朽化の進んだニュータウン再生につなげられないか。
- ⑧高齢者等の住み替え(ライフスタイルに対応した住宅の選択)促進に向けて、どのように取り組むべきか

## 2. 住宅ストックの有効活用(①長期的な人口の推移)

日本の総人口は、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。  
この変化は千年単位でもみても類を見ない、極めて急激な減少。

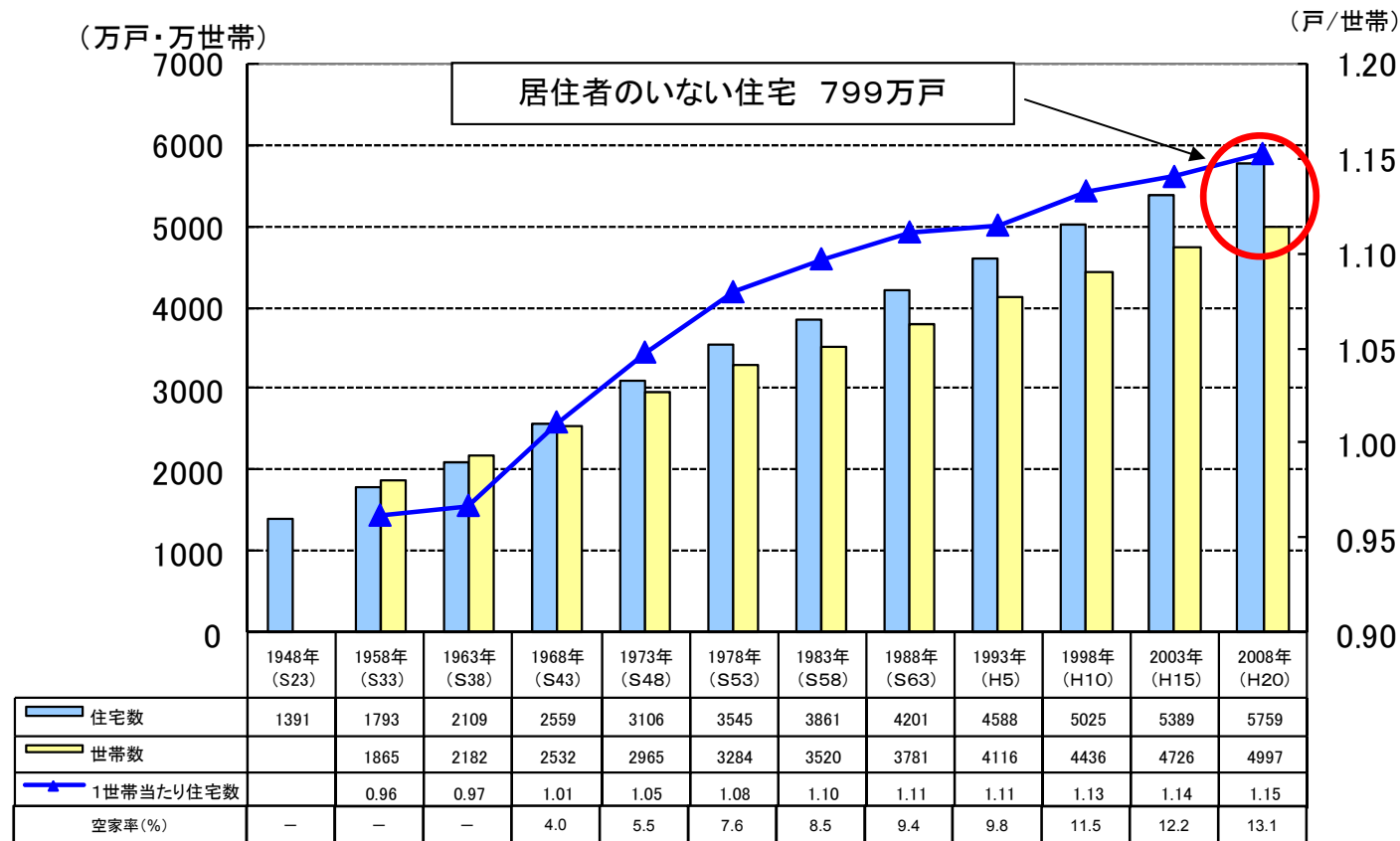


(出典) 総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

## 2. 住宅ストックの有効活用(②住宅ストックと世帯数の推移)

○ 住宅ストック数(約5760万戸)は、総世帯(約5000万世帯)に対し約15%多く、量的には充足。

【住宅ストックと世帯数の推移】



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

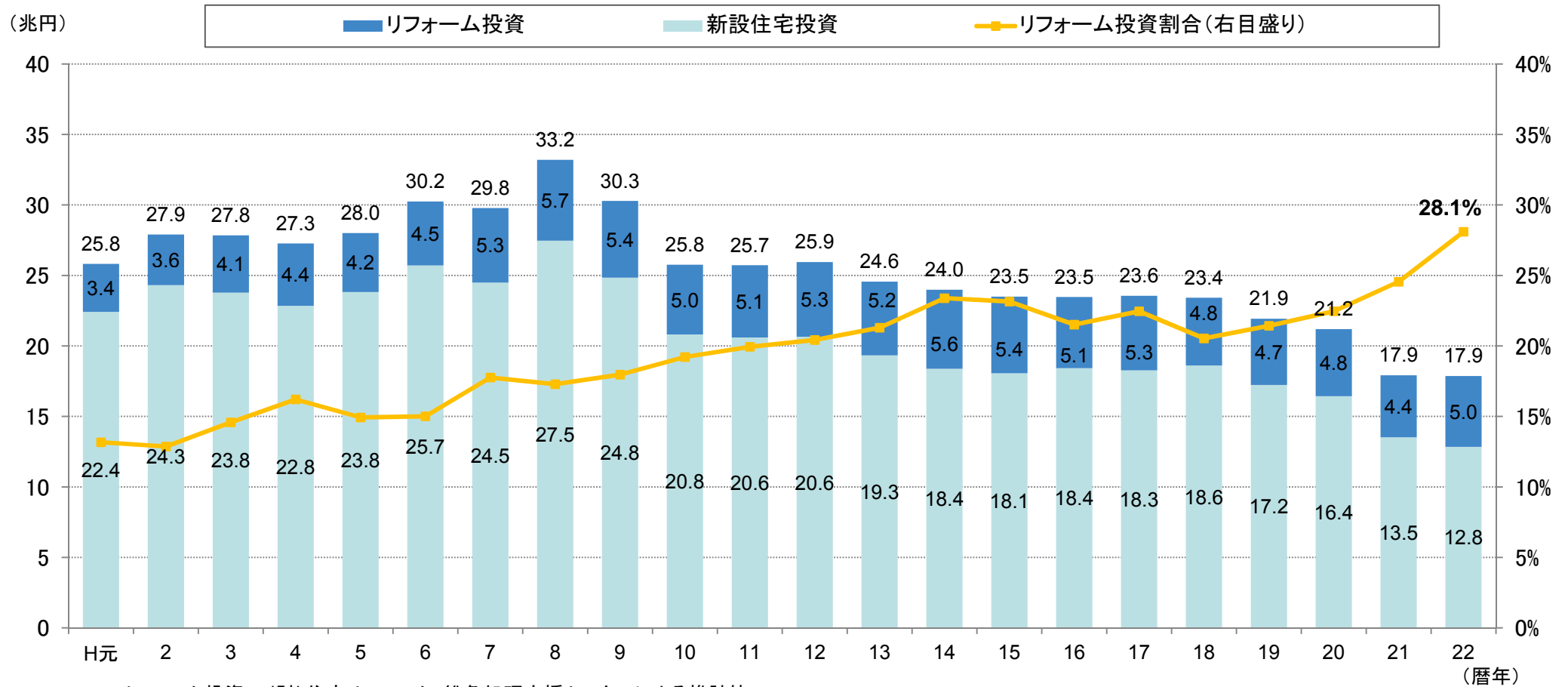
(資料)平成15年、平成20年住宅・土地統計調査[総務省]をもとに推計

## 2. 住宅ストックの有効活用(③住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移)

○ 新設住宅投資が近年減少傾向にある一方、リフォーム投資は一定の水準を維持しており、住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は増加傾向にある。

【住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移】

〔資料〕「国民経済計算年報」(内閣府)  
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター



・リフォーム投資：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

※分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない。

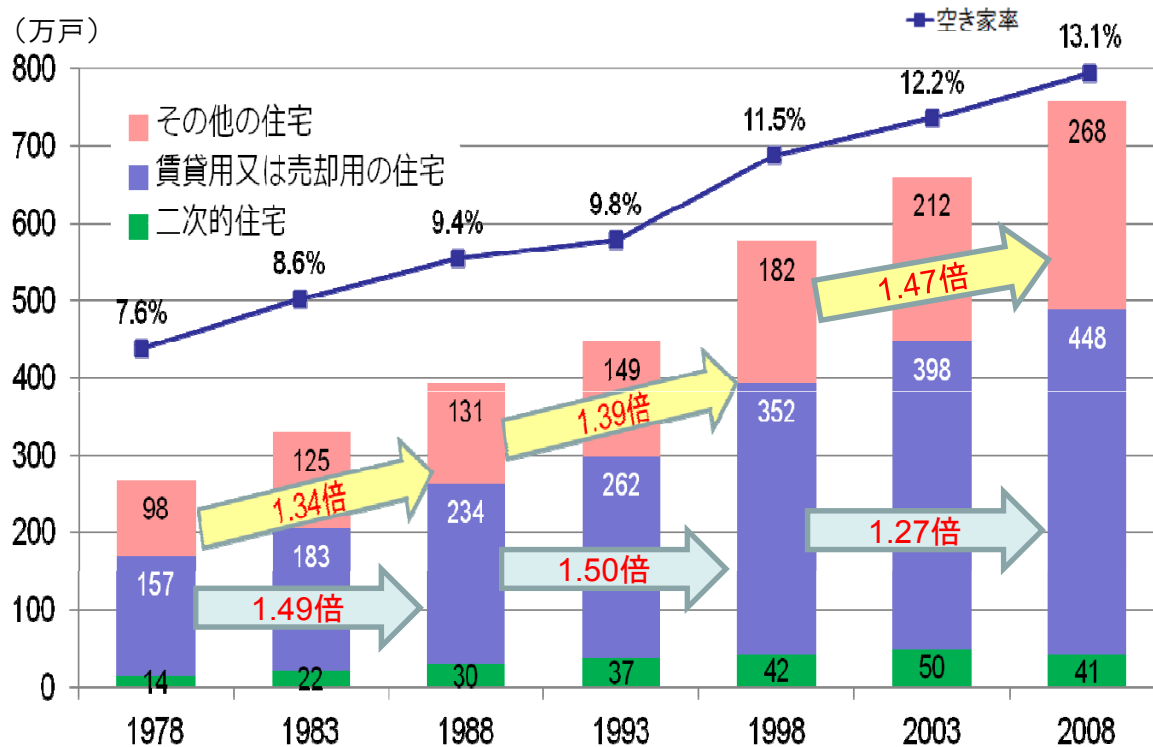
・新設住宅投資：国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値)

・リフォーム投資割合：リフォーム投資 / (新設住宅投資 + リフォーム投資)

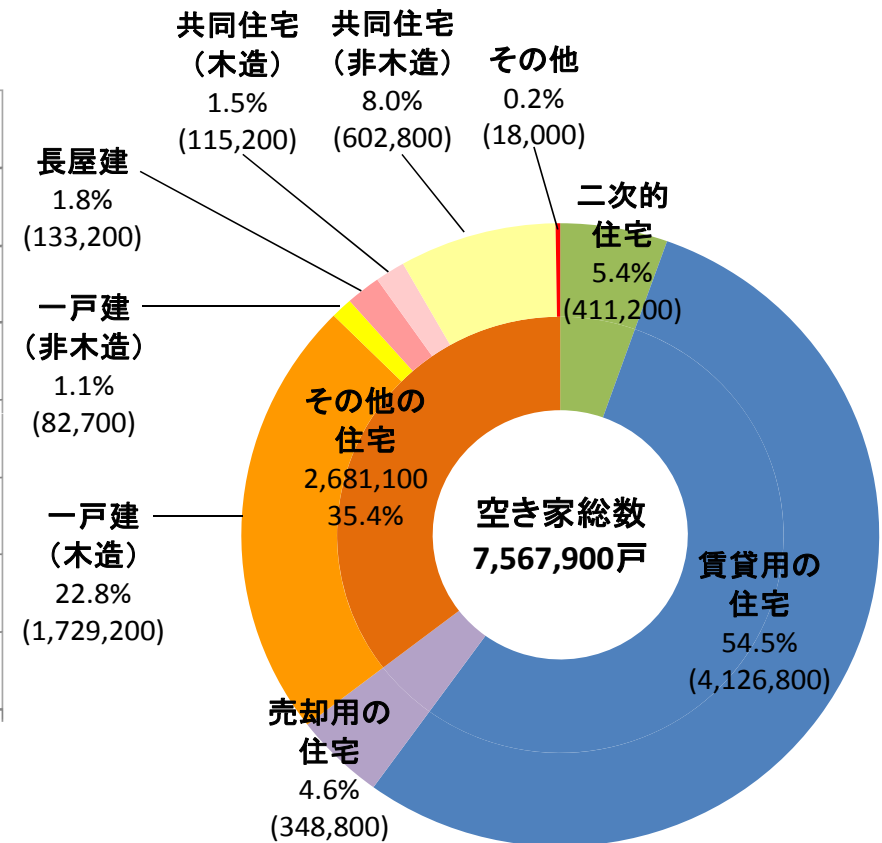
## 2. 住宅ストックの有効活用(④空き家の現状)

- 空き家の総数は、この20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。
- 空家の種類別の内訳では、「賃貸用の住宅」(413万戸)が最も多く、次に「その他の住宅」(268万戸)が多くなっており、その中では「一戸建(木造)」(173万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空家の種類別内訳】



※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

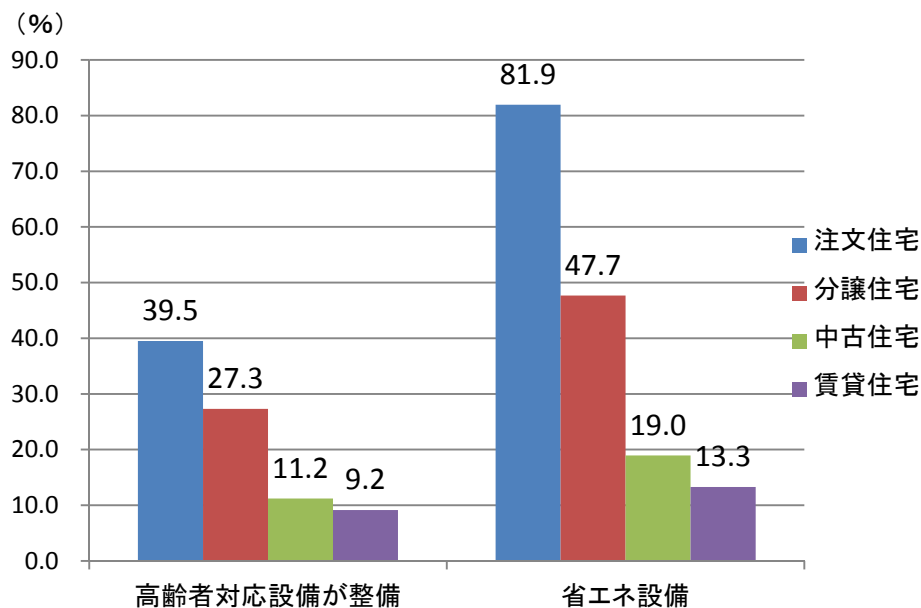
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典)住宅・土地統計調査(総務省)

## 2. 住宅ストックの有効活用(⑤住宅の質の状況)

- 住替え後における住宅の高齢者対応設備の整備率は、住替え後の住宅が注文住宅の場合で39.5%、分譲住宅で27.3%となっている一方、中古、賃貸住宅ではそれぞれ11.2%、9.2%と低い状況。省エネ設備(二重サッシ又は複層ガラス)の整備率は、注文住宅で81.9%と高い一方、中古、賃貸住宅ではそれぞれ19.0%、13.3%と、大きく差が開いている。
- 既存住宅ストック(約4,950万戸)のうち、約21%に当たる1,050万戸が耐震性不十分(推計)。

【住替え後における住宅のバリアフリー化、省エネ化の状況】

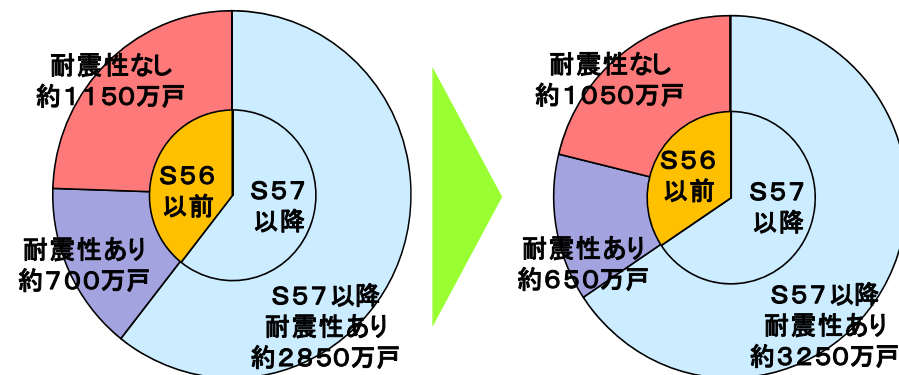


※ここで、「高齢者対応設備が整備」は、「手すり」、「段差のない室内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」が全て整備されていること、「省エネ設備」は、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が全部又は一部の窓に設置されていることを言う。

※本グラフは、平成21年度中に住宅を購入・入居等した人に対して、今回購入等した住居についてアンケート調査をした結果を示している。

(資料) 平成22年度住宅市場動向調査(国土交通省)

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



総戸数 約4700万戸  
耐震性あり 約3550万戸  
耐震性なし 約1150万戸

※平成15年の推計値

**耐震化率 約75%**

総戸数 約4950万戸  
耐震性あり 約3900万戸  
耐震性なし 約1050万戸

※平成20年の推計値

**耐震化率 約79%**

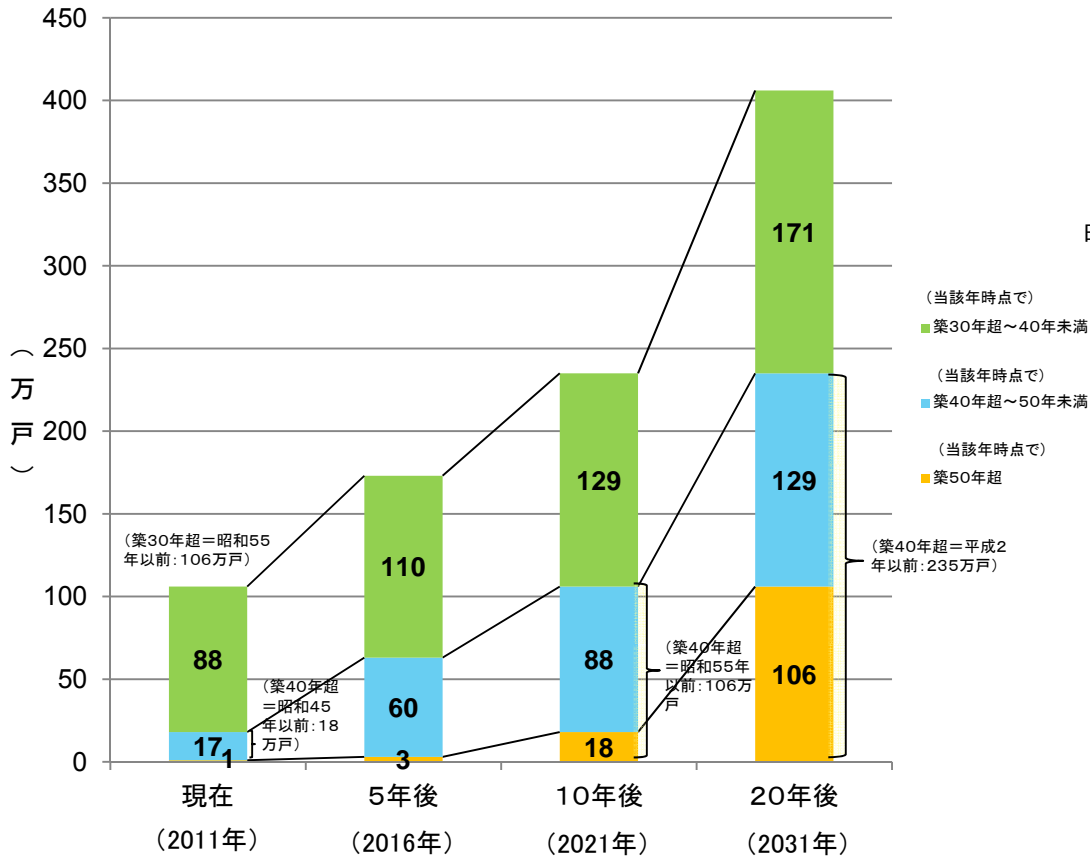
(資料) 住宅・土地統計調査 「耐震性不十分」戸数は、国土交通省推計



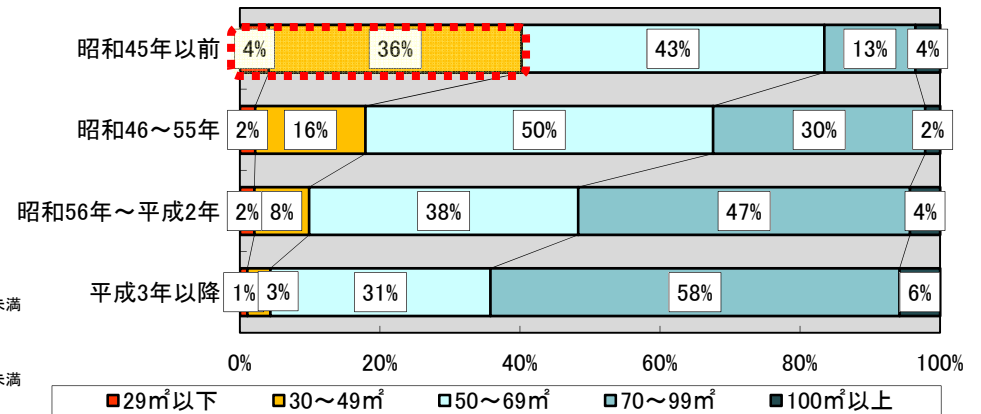
## 2. 住宅ストックの有効活用(⑥マンションストックの現状)

○マンションの老朽化は年々進み、今後20年間で、築50年超のマンションが約1万戸から約106万戸に増加する見込み。  
 ○昭和45年以前に建設されたマンションでは床面積50㎡未満が40%、中層マンション(4, 5階建て)で、エレベータが設置されているものは7%となっている。

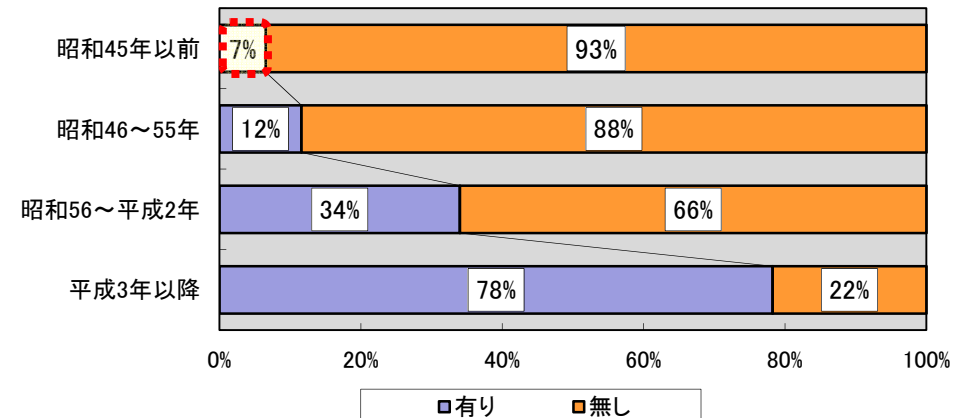
築後30、40、50年超の分譲マンション数



【専有床面積－建築時期別(戸数ベース)】



【4・5階建マンションにおけるエレベーターの設置率】



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成22年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

## 2. 住宅ストックの有効活用(⑦マンションの適正な維持管理、再生)

### マンションの新たな管理ルールに関する検討会

#### 1. 目的

マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示する

#### 2. 検討会の委員

##### (座長)

福井 秀夫 政策研究大学院大学教授

##### (委員)

浅見 泰司 東京大学空間情報科学研究センター教授

安藤 至大 日本大学大学院総合科学研究科准教授

檜谷 隆夫 公認会計士

村辻 義信 弁護士

吉田 修平 弁護士

##### (専門委員)

東 要 特定非営利法人よこすかマンション管理組合  
ネットワーク監事

親泊 哲 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長

川田 邦則 (株)大京アステージ取締役

村 裕太 三井不動産レジデンシャル(株)開発事業本部  
都市開発二部部長

(敬称略、五十音順)

##### (オブザーバー)

法務省民事局参事官室

社団法人高層住宅管理業協会

社団法人不動産業協会 等その他関係団体

#### 3. 今後の予定

検討会での審議を踏まえ、標準管理規約の見直しを行うとともに、マンション管理の新たな枠組みの方向性について、本年夏までに取りまとめを行う予定。

### 持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会

#### 1. 目的

人口減少、高齢化、エネルギー制約、予想される災害等の中で希求される持続可能社会において、重要な社会的資産であるマンション等の既存共同住宅について、ストックの戦略的維持管理の観点から、その持つべき性能、実現のための改修の技術等の基盤や支援などを総合的に検討し、必要な制度改正や情報提供等の体制整備を図る。

#### 2. 勉強会の委員

##### (座長)

村上 周三 東京大学名誉教授

##### (委員)

伊香賀 俊治 慶應義塾大学教授

柏木 孝夫 東京工業大学ソリューション研究機構  
先進エネルギー国際研究センター教授

壁谷澤 寿海 東京大学地震研究所教授

河野 守 東京理科大学教授

小林 重敬 東京都市大学教授

高橋 鉦士 国際医療福祉大学院教授

財団法人高齢者住宅財団理事長

野口 貴文 東京大学准教授

深尾 精一 首都大学東京教授

南 一誠 芝浦工業大学教授

(敬称略、五十音順)

#### 3. 今後の予定

勉強会での検討を踏まえ、「耐久性・耐用性」、「環境・省エネルギー性能」、「耐震性」、「防災性」、「高齢者対応」に関する技術を体系的に整理し、複数の改修を一体的実施する手法等について本年夏までに取りまとめを行う予定。

対応すべき政策課題

UR賃貸住宅には多くの低所得高齢者等が居住  
今後、大都市圏を中心に低所得高齢者が急増  
急速な少子化の進展

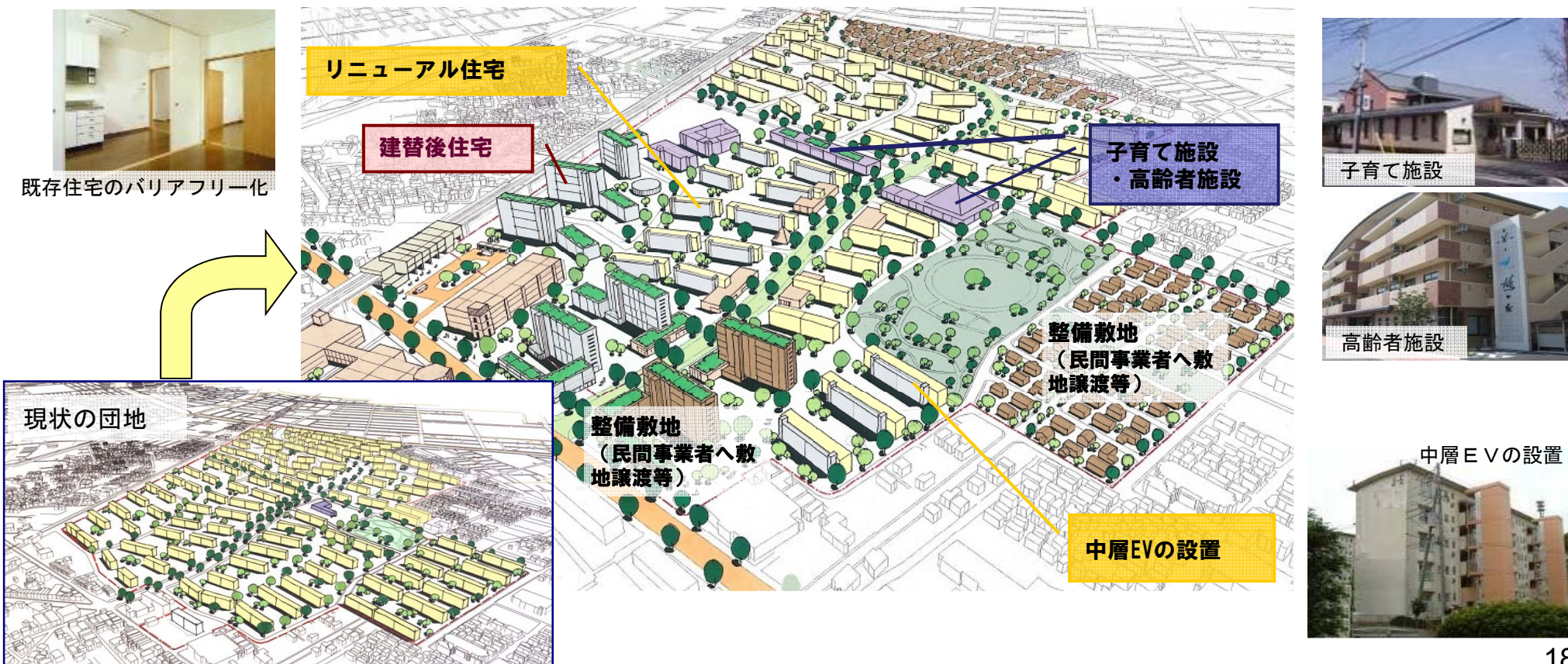
政策課題に対応した取組み

- ・低所得高齢者等の安心居住
- ・子育て支援の充実
- ・地域の福祉拠点化

国による支援

低所得高齢者等の家賃減額措置への国の補助

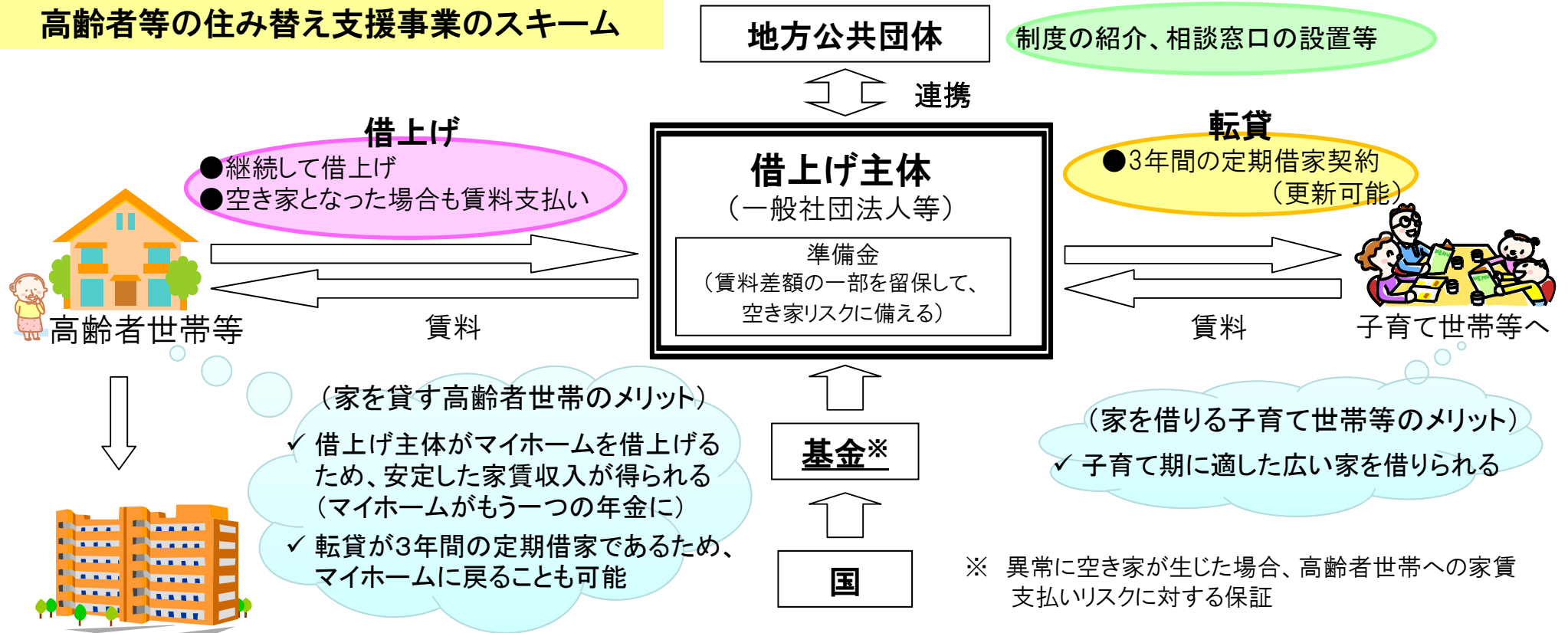
団地の再整備に対する国の補助



## 2. 住宅ストックの有効活用(⑨高齢者等の住み替え支援事業)

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

### 高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



- 高齢期に適した住宅への住み替え
- Uターン等による地方への住み替え

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の事業開始(平成18年10月)からの制度活用実績は、情報会員登録3,456件、制度利用申し込み416件、入居者決定276件(平成23年9月29日現在)

### 【地方公共団体と移住・住みかえ支援機構との連携について】

全国13の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。(平成23年12月時点)

## 2. 住宅ストックの有効活用(⑩中古住宅・リフォーム・トータルプラン(案)の概要)

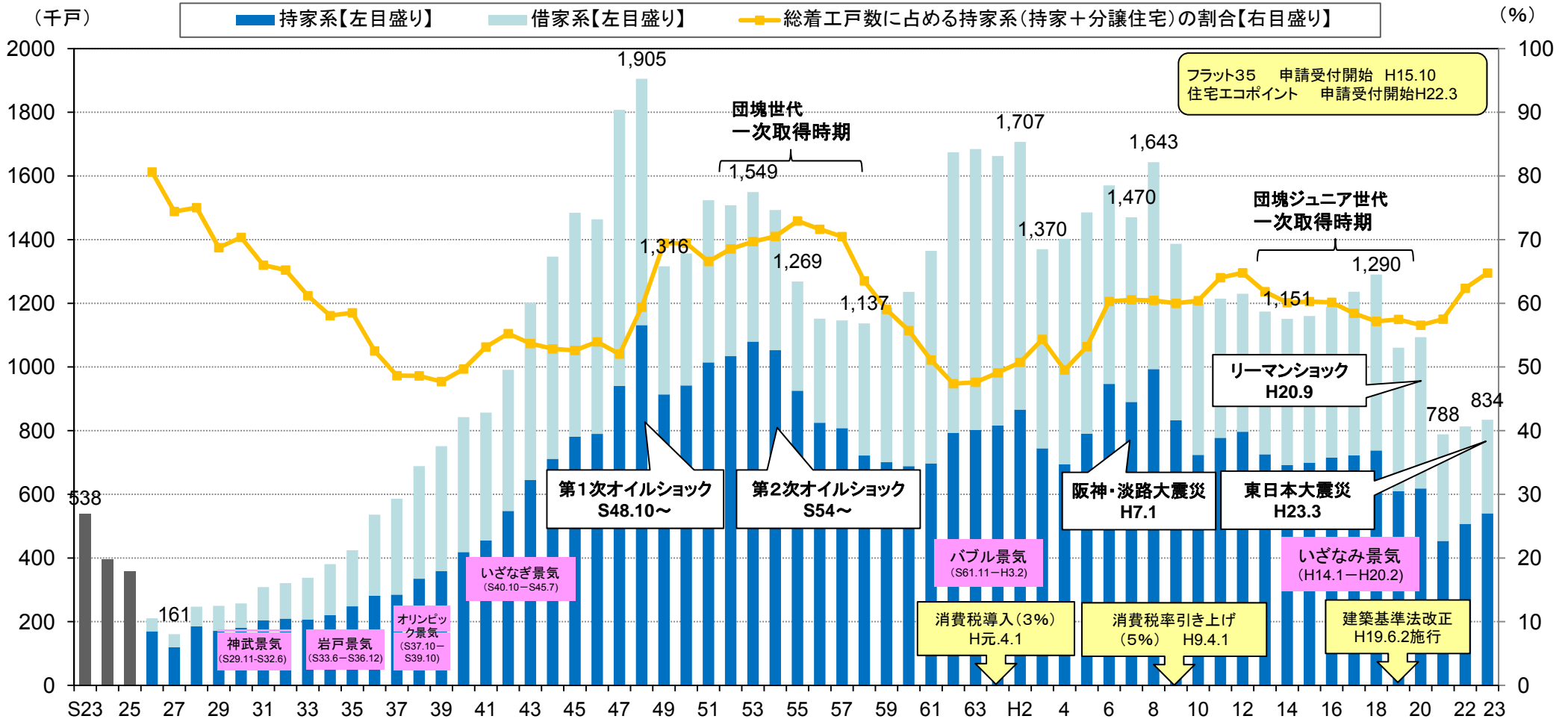
<b>市場の現状と目標</b>	○中古住宅流通市場 中古住宅の流通割合は13.5%と欧米諸国に比べ低い水準にあるが、ウェイトは高まりつつある ○リフォーム市場 住宅投資に占めるリフォームの割合は28.1%と欧米諸国に比べ低い水準。	➡ 2020年(平成32年)までに 市場規模を倍増(20兆円)
<b>意義</b>	○無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保 ○住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保 ○住宅の質の向上、資産価値の維持・増大 ○低炭素・循環型の持続可能な社会の実現 ○住宅投資の活性化による内需拡大	
<b>課題</b>	<b>中古住宅流通市場の課題</b> ・中古住宅の品質・性能に対する不安(中古住宅は新築物件よりも問題が多そう(32.8%)等) ・中古住宅の物件情報の不足(中古住宅には手頃な物件が少ない(23.1%)等) ・購入した住宅の保証(業者選定理由は保証がしっかりしていること(55.0%)等) ・住宅の質の資産評価への反映(木造住宅の場合、築20年で市場価値がゼロと評価されることもある) <b>中古住宅流通の担い手(宅地建物取引業者)に係る課題</b> ・インスペクション、リフォーム等に関する知見・連携が不十分 → 消費者ニーズへの対応の遅れ	<b>リフォーム市場の課題</b> ・事業者選定に必要な情報の不足(信頼できる事業者を選定できるサイトの整備を希望(43.7%)等) ・リフォーム工事費用の分かりにくさ(業者選定は価格の透明性・明朗さを重視(39.4%)等) ・リフォーム工事の質に対する不安(トラブル相談の増加、うち不具合に関するもの約3割) ・リフォーム資金の調達における課題(購入後の大規模なリフォーム時にもローン利用率が低い) <b>リフォームの担い手(中小建設事業者)に係る課題</b> ・大工業者等の高齢化・減少、新築時のプレカット化の影響 → 知識と経験を有する技能者の不足
<b>取組</b>	消費者・生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備と多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供できる担い手の育成・強化を総合的に推進する	
<b>1, 2 市場の環境整備</b>	<b>1 中古住宅流通市場の環境整備</b> <b>(1)中古住宅に関する情報提供の充実</b> ①インターネット等を活用した物件・価格情報の提供 ②相談窓口の体制整備(宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供等) <b>(2)中古住宅の品質の確保</b> ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合10%】 ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】 ③住宅履歴情報の蓄積・活用 <b>(3)中古住宅の売買におけるトラブルの解決</b> ①売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】 ②紛争処理体制の整備 <b>(4)住宅の品質に応じた価格形成の促進</b>	<b>2 リフォーム市場の環境整備</b> <b>(1)リフォームに関する情報の提供</b> ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ②リフォーム事業者に関する情報の提供 ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④リフォームによる効果・メリットの周知 <b>(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決</b> ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率10%】 ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③紛争処理体制の整備 ④悪質リフォーム対策
<b>3 既存住宅ストックの 質の向上の促進</b>	<b>(1)既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援</b> ①既存住宅の性能向上を図るリフォームに対する支援 ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ③リフォームローンの充実 <b>(2)長期優良住宅の普及促進</b> ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】 <b>(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進</b> <b>(4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進</b> <b>(5)高齢者等の住み替えの支援</b>	
<b>4 中古住宅流通・ リフォームの 担い手の強化</b>	<b>(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</b> ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 <b>(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進</b> <b>(4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等</b> ①検査技術(非破壊検査)の開発 ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④インフィルリフォーム技術の開発	<b>(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上</b> ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進
<b>5 住環境街並みの整備</b>	<b>(1)市街地の安全性の確保</b>	
<b>(2)良好な住環境・街並みの整備</b>		29

#### テーマ案

- ⑨住宅政策における民間賃貸住宅の位置づけをどのように考えるか。  
特に、高齢者・障がい者・子育て世帯等を対象とした住宅セーフティネットにおける民間賃貸住宅の活用策として、どのようなものが考えられるか。
- ⑩賃貸住宅の質の確保、トラブルの未然防止のための方策はどのようなものが考えられるか。
- ⑪賃貸住宅市場において、今後どのようなサービスが求められるのか。
- ⑫多様な居住ニーズに応じた賃貸住宅（例：シェアハウス等）のあり方を考える必要があるのではないか。

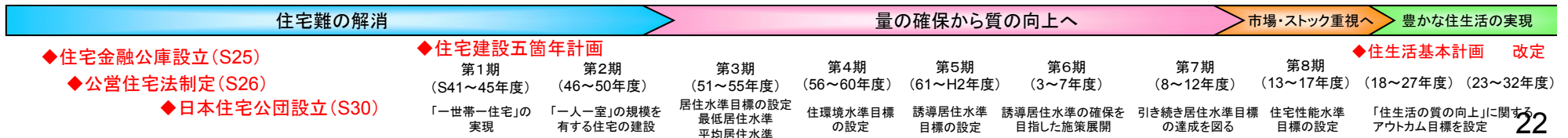
### 3. 民間賃貸住宅のあり方(①新設住宅着工戸数の推移)

○新設住宅着工は、世帯数や景気動向に連動して増減を繰り返しながらも、昭和40年代半ば以降は年間100万戸以上で推移してきた。  
 ○借家の新設着工戸数は、持家に比べて景気の影響を大きく受けており、景気変動により大きく増減している。



※S23～25年は、利用関係別に統計をとっていない。

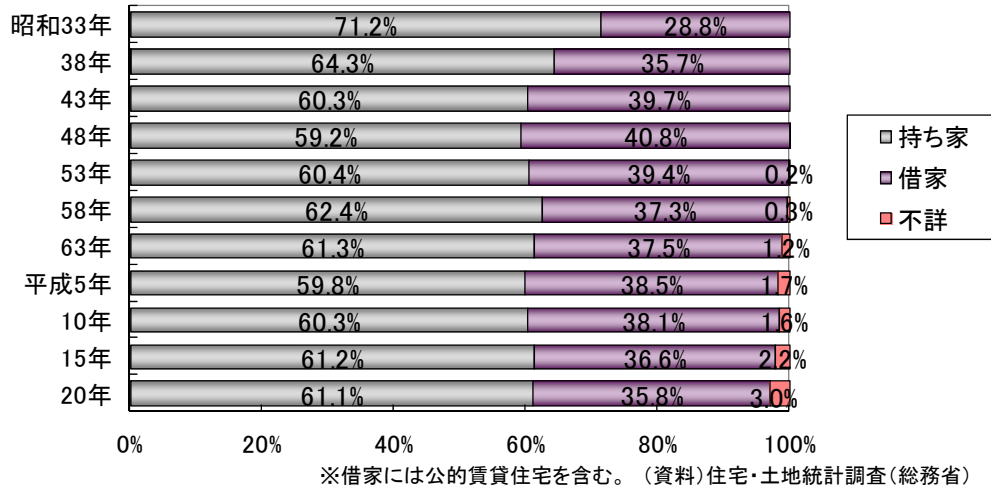
※一次取得時期は30代前半(30～34歳)とした。(資料)住宅着工統計(国土交通省)



# 3. 民間賃貸住宅のあり方(②持ち家率・借家率の推移)

## (1) 戦後(主世帯ベース)

○昭和30年代半ば以降は、持ち家率約6割、借家率約4割で推移。



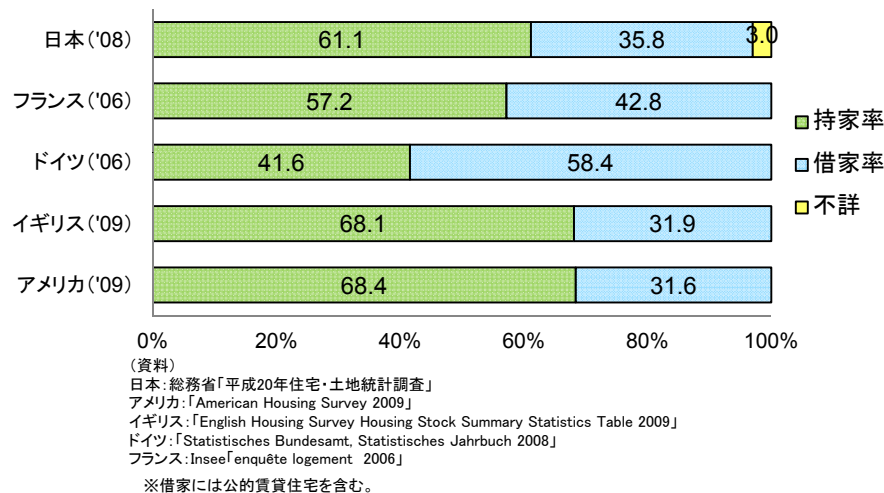
## (2) 戦前

○借家率の方が高く、東京都市部では70%以上が借家であった。

- ・東京市住宅調査(昭和6年)  
対象数 113,719戸、持家率 30.0%、借家率 70.0%
- ・東京府住宅調査(郊外部) 東京府賃貸住宅事情調査(昭和5年)  
対象数 610,960戸、持家率 24.2%、借家率 75.8%  
<出典>「住宅地市場の歴史的推移—借地の歴史的実態に関する調査—」  
(昭和60年2月 (財)建設経済研究所)
- ・厚生省「大都市住宅調査統計表」(昭和16年)  
持家率 22.3%、借家率 77.7%

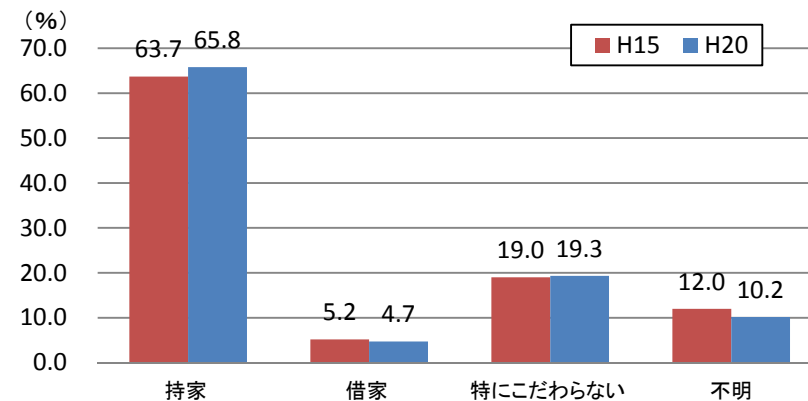
## (3) 国際比較

○ 持家率は、欧米諸国と同程度の水準。



## (4) 今後の住まいに関する意向(住宅の所有の関係別)

○ 今後の住まいとして、持家を志向する人が6割以上に上る一方、特にこだわらない人も2割程度存在。

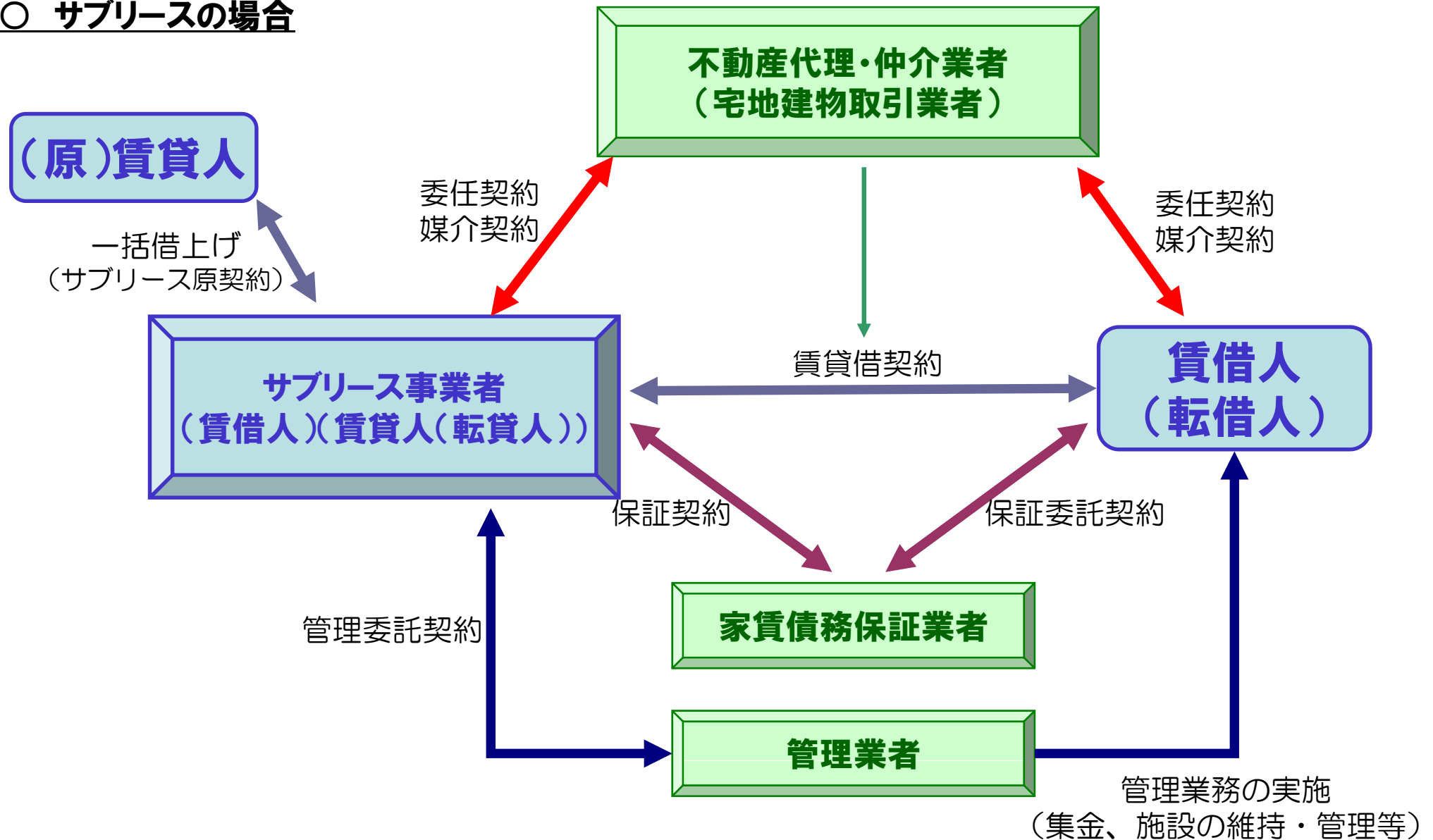


(資料)平成15年住宅需要実態調査、平成20年住生活総合調査(国土交通省)



### 3. 民間賃貸住宅のあり方(③民間賃貸住宅に関わる主体)

#### ○ サブリースの場合



### 3. 民間賃貸住宅のあり方(④民間賃貸住宅の質)

#### 【民間賃貸住宅の質について】

持ち家と比べると、賃貸住宅の質は低い水準に留まっている。

#### バリアフリー化の状況

##### 民間賃貸住宅におけるバリアフリー化の状況 (H20)

- ・一定のバリアフリー化 : 16.2% (持ち家は39.6%)
- ・うち高度のバリアフリー化 : 3.9% (持ち家は10.6%)

<参考>住生活基本計画(全国計画)(H23.3.15閣議決定)における目標

- ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
  - 一定のバリアフリー化※1 【37% (H20) → 75% (H32)】
  - うち、高度のバリアフリー化※2 【9.5% (H20) → 25% (H32)】

#### 省エネルギー設備の設置状況

##### 民間賃貸住宅における二重サッシ及び複層ガラスの窓の状況 (H20)

- ・一部の窓にあり : 12.0% (持ち家は27.6%)
- ・うち全ての窓にあり : 6.9% (持ち家は13.3%)

<参考>住生活基本計画(全国計画)(H23.3.15閣議決定)

- ・住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、(中略)既存住宅の省エネリフォームの促進等を図る。

(資料)平成20年住宅・土地統計調査(一部特別集計)(総務省)

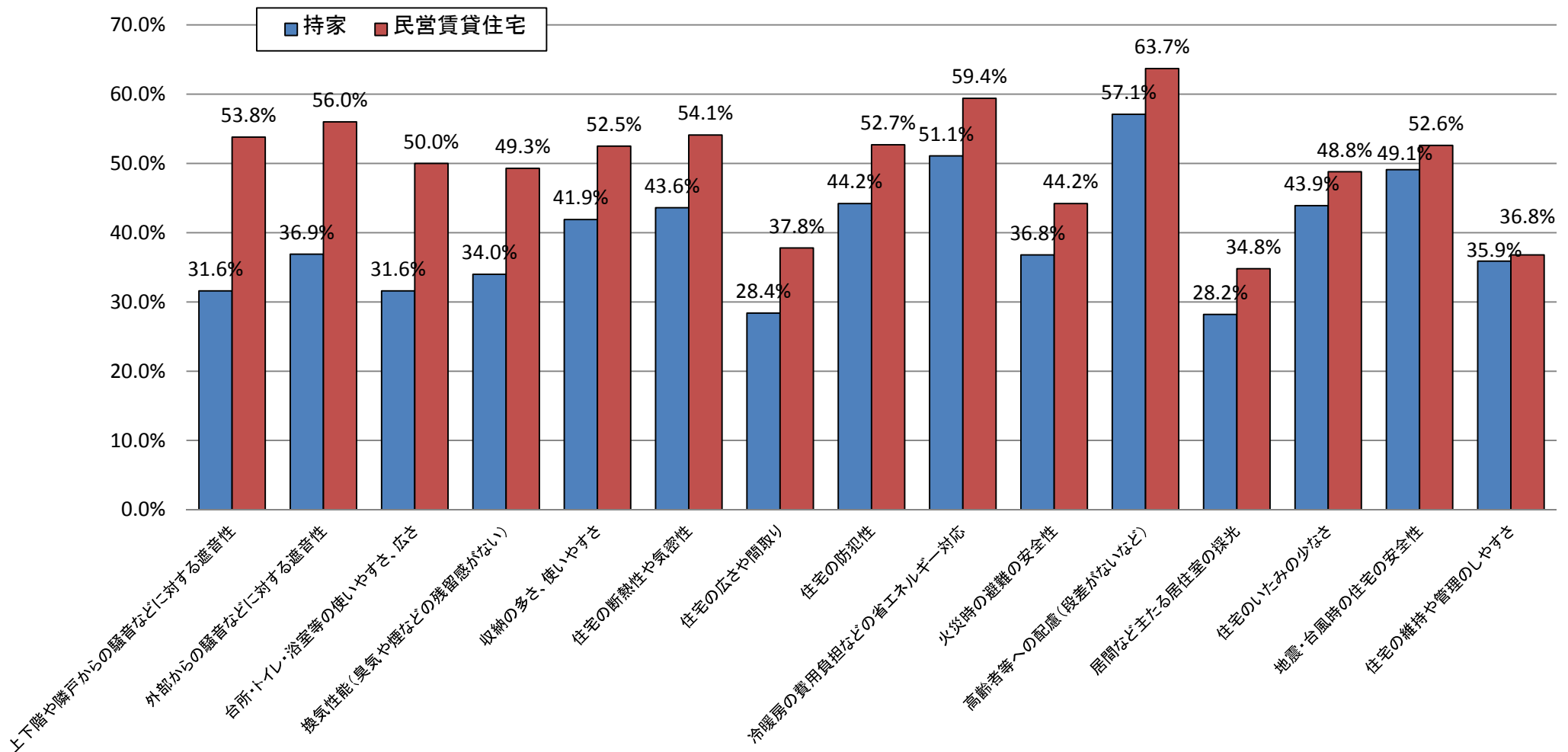
※1 「一定のバリアフリー化」とは、「2カ所以上の手すりの設置」又は「屋内の段差解消」に該当

※2 「高度のバリアフリー化」とは、「2カ所以上の手すりの設置」、「屋内の段差解消」及び「車いすで通行可能な廊下幅の確保」のいずれにも該当

### 3. 民間賃貸住宅のあり方(⑤持家・借家別の住宅に対する不満率)

#### 【持家・民間賃貸住宅別、住宅の各要素に対する不満率】

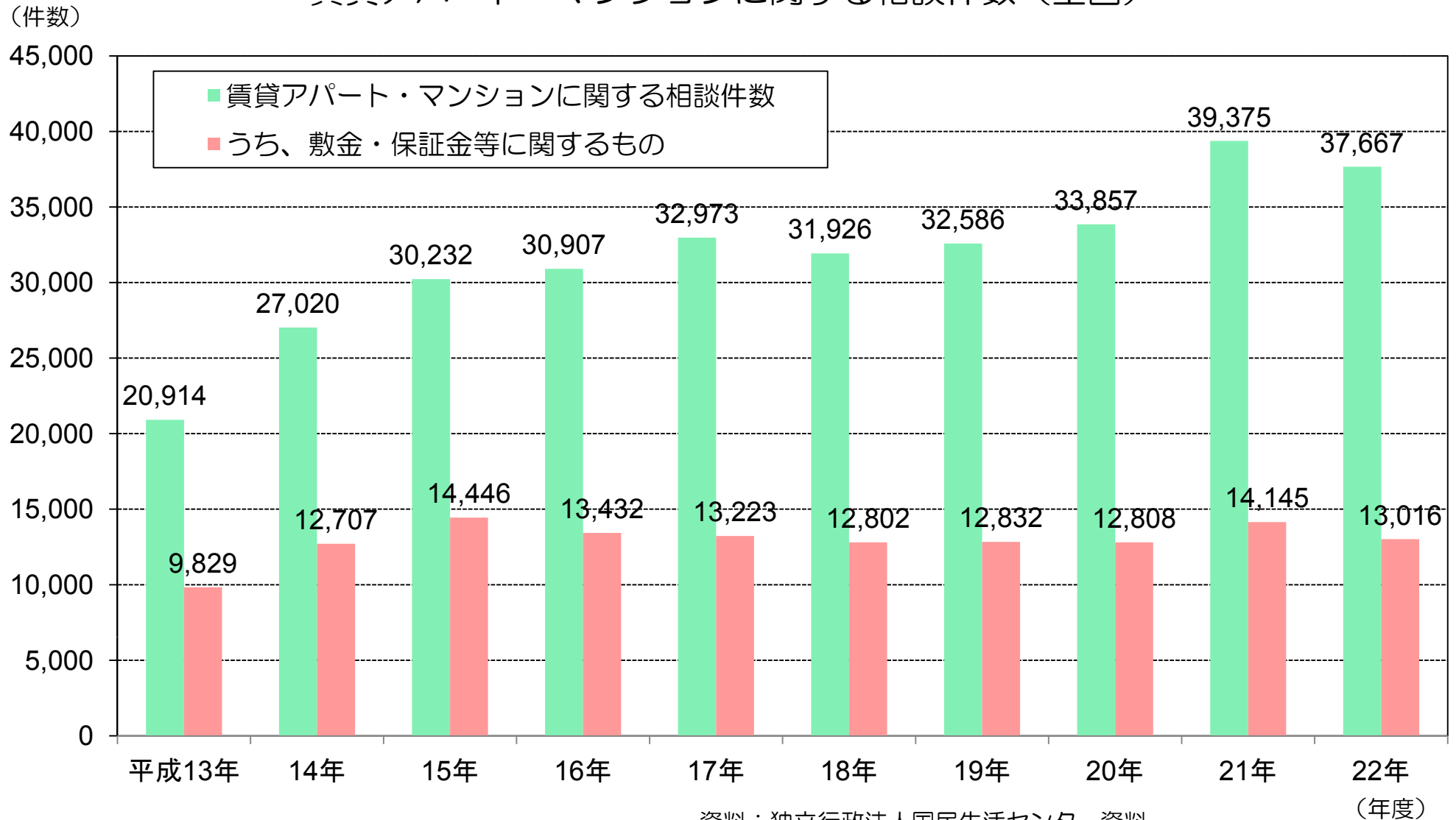
民間賃貸住宅の各要素に対する不満をみると、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」(63.7%)、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」(59.4%)、「外部からの騒音などに対する遮音性」(56.0%)の不満率が高くなっている。



資料:平成20年住生活総合調査結果(国土交通省住宅局)

### 3. 民間賃貸住宅のあり方(⑥民間賃貸住宅に関する相談件数)

#### 賃貸アパート・マンションに関する相談件数（全国）



資料：独立行政法人国民生活センター資料  
※全国の消費生活センターで受け付けた相談の件数