
生活困窮者への居住支援方策に係る調査
報告書

令和5年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目次

第1章 公開情報による調査	1
1. 住宅確保要配慮者の対象者数.....	1
1-1 属性別世帯数.....	1
(補足) 調査対象の設定について.....	2
1-2 属性別×居住形態別にみた世帯数.....	4
(参考) 居住水準と年収の現状.....	5
(参考) 障がい者全体のうち在宅・施設入所の割合.....	5
1-3 地域別×属性別×居住形態別にみた世帯数.....	6
2. 国の制度の実態.....	8
2-1 公営住宅の状況.....	8
2-2 新セーフティネット住宅制度の課題.....	15
2-3 借上げ公営住宅の状況.....	19
(参考) 政令市の借り上げ市営住宅供給の動向 (H21 時点、札幌市調べ).....	22
2-4 賃貸用等空き家の状況.....	23
3. 生活困窮者の実態.....	25
3-1 生活保護費予算の内訳と推移.....	25
3-2 生活保護受給世帯の内訳.....	26
(参考) 級地別×年齢階級別×属性別にみた生活保護受給世帯数.....	28
(参考) 級地別×年齢階級別×属性別にみた世帯の割合.....	29
(参考) 市町村別級地指定状況 (H28.4.1 時点).....	29
3-3 生活保護受給世帯のコロナ前後の推移.....	30
(参考) コロナ禍における生活保護受給世帯数の推移 (属性別).....	32
(参考) コロナ禍における生活保護受給人員数の推移 (扶助費別).....	32
(参考) 年齢別にみた生活保護受給人員数の推移.....	33
3-4 住宅扶助費内の賃貸住宅募集物件比率.....	34
4. 海外における生活困窮者に対する補助制度.....	36
5. 総括.....	39
第2章 アンケート調査	40
0. 調査概要.....	40
0-0 調査の目的・仮説.....	40
0-1 調査概要.....	40
0-2 調査の構成.....	41
1. アンケート対象者の属性.....	42
1-1 対象者全体の傾向.....	42
1-2 年齢および子供有無による傾向.....	42
1-3 学生・若年層について.....	43
1-4 中高年層について.....	43
1-5 子を持つ世帯について.....	44
(参考) ひとり親世帯.....	45
1-6 とくに困窮している消費者の分析.....	45
1-7 学生の世帯収入.....	46
1-8 世帯支出.....	46
2. コロナ禍による影響.....	47
2-1 世帯収入の変化.....	47

3. 住替え検討の状況	50
3-1 住替え意向	50
3-2 住替え先	50
3-3 希望家賃	53
3-4 住替えの理由	54
3-5 住替えできない理由	55 56
4. 相談・支援の状況	57
4-1 住まいに関する相談相手	57
4-2 公営住宅・公営借上げ住宅制度の利用経験・知名度	58
4-3 新セーフティネット住宅制度の利用経験・知名度	60
4-4 生活保護制度の利用経験・知名度	60
4-5 住宅確保給付金制度の利用経験・知名度	61
4-6 居住支援協議会の利用経験・知名度	62
4-7 公共の支援制度に希望すること	62
4-8 不動産会社に望むこと	63
5. 総括	64
5-1 総括 - 困窮の状況と課題	64
5-2 総括 - 求められる周知・支援の在り方	65
(参考) 正規雇用・非正規雇用の状況	66

第1章 公開情報による調査

1. 住宅確保要配慮者の対象者数

1-1 属性別世帯数

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

- ・ 2017年（H29）に改正された「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」（以下、改正住宅セーフティネット法）において、住宅確保要配慮者の範囲は下記の通り定められている。
- ・ 住宅確保要配慮者の対象となるすべての属性の実態を把握することは難しいことから、本調査においては「低所得者」「高齢者」「障がい者」「子供を養育している者」および「生活保護受給者」を対象とし、公開情報をもとにその実態を把握する。

<改正住宅セーフティネット法で規定されている住宅確保要配慮者（法第2条）>

1. **低所得者（政令月収15万8千円以下の者）**
2. **災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る）の被災者**
3. **高齢者**
4. **障がい者**
5. **子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者**
6. **住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者**

<国土交通省令第63号 第3条>

①外国人、中国在留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、**生活困窮者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者、犯罪被害者、児童虐待被害者、DV被害者**等

②都道府県賃貸受託供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

出所：「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」をもとにVMI作成

(2) 住宅確保要配慮者の数

- ・ 平成30年の住宅土地統計調査によると、全世帯数は5,400万世帯で、平成20年対比で+8.1%。
- ・ それに対して住宅確保要配慮者を属性別に見ると、
 - 世帯年収300万円未満の低所得者世帯数は1,839万世帯（世帯数シェアは34.1%）で、伸び率は+14.0%（平成20年比）。
 - 高齢者世帯数は1,289万世帯（世帯数シェアは23.9%）で、伸び率は+39.4%と高い。そのうち単身者世帯は、638万世帯で伸び率は+54.2%に上る（平成20年比）。
 - 障がい者は人数ベースで593万人で、伸び率は+16.0%（平成23年比）。
 - 子どもを養育している世帯は1,898万世帯（世帯数シェアは35.2%）で、伸び率はマイナスとなり、△3.9%（平成25年比）。そのうち、母子世帯は65万世帯で、伸び率は△14.4%（平成22年比）。
 - 生活保護世帯は164万世帯で、伸び率は+42.5%（平成20年比）と高い伸びを示した。そのうち、高齢者世帯は90万世帯と約半数を占め（生活保護世帯に占めるシェア54.9%）、伸び率は+72.6%。母子世帯の伸び率は△19.0%。障がい者・傷病者世帯の伸び率は△0.6%。中でも最も伸び率が高かったのは、上記のカテゴリーに属さない「その他世帯」。世帯数は25万世帯で、伸び率は+101.6%

- 住宅確保要配慮者の世帯数（障がい者は人数）の動向を見ると、少子高齢化の状況をそのまま反映し、高齢者世帯（特に単身高齢者世帯）が増加し、子ども養育世帯（及び母子世帯）が減少という傾向が見られた。加えて、生活保護世帯の中で「その他世帯」が急増したことが特筆すべき点だった。

(注1) 全編に共通して、複数統計をもとに集計していることから、**複数カテゴリに該当する世帯は重複して各カテゴリにカウントされることに留意されたい。**
 (例：障害を持つ高齢者は「障がい者」「高齢者世帯」の両方に計上されている)

(注2) 後段で住宅の所有状況を確認する際に単位が整合するよう、原則として**人員単位ではなく世帯単位での集計とする。**

世帯類型		最新統計の 世帯数・人数	前回統計（H25前後）の 世帯数・人数	前々回統計（H20前後） の世帯数・人数	増減率（%）	出典
(参考) 総数	-	54,001千世帯	52,453千世帯	49,973千世帯(H20)	8.1%	①
低所得者（政令月収15万8千円以下の者）	世帯年収300万未満	18,391千世帯	18,727千世帯(H25)	16,129千世帯(H20)	14.0%	①
	世帯年収300万以上～400万未満	7,670千世帯	7,668千世帯(H25)	7,051千世帯(H20)	8.8%	H20比 ①
高齢者	高齢者世帯	12,891千世帯	11,394千世帯(H25)	9,249千世帯(H20)	39.4%	①
	65歳以上の単身世帯	6,381千世帯	5,519千世帯(H25)	4,138千世帯(H20)	54.2%	①
障がい者	総数	5,932千人	5,112千人(H23)	N/A *3	16.0%	③
	身体障害者手帳所持者	4,287千人	3,864千人(H23)	3,576千人(H18)	11.0%	H23比 ③
	療育手帳所持者	962千人	622千人(H23)	419千人(H17)	54.7%	③
	精神障害者保健福祉手帳所持者	841千人	568千人(H23)	N/A *3	48.2%	③
子供を養育している者	子供がいる世帯	18,976千世帯	19,737千世帯(H25)	21,044千世帯(H20)*4	-3.9%	①
	(住宅土地統計調査による*1)母子世帯	2,557千世帯	2,501千世帯(H25)	3,143千世帯(H20)*4	2.2%	H25比 ①
	(国勢調査による*2)母子世帯	647千世帯	755千世帯(H27)	756千世帯(H22)	-14.4%	H22比 ②
被生活保護者 ⇒③で詳述	総数	1,637千世帯	1,592千世帯(H25)	1,149千世帯(H20)	42.5%	④
	高齢者世帯	904千世帯	720千世帯(H25)	524千世帯(H20)	72.6%	④
	母子世帯	76千世帯	112千世帯(H25)	93千世帯(H20)	-19.0%	H20比 ④
	障害者・傷病者世帯計	405千世帯	465千世帯(H25)	407千世帯(H20)	-0.6%	④
	その他世帯	245千世帯	288千世帯(H25)	122千世帯(H20)	101.6%	④

*1：「女親＋子供」世帯のうち女親が家計を主に支える世帯
 *2：未婚、死別又は離別の女親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がないもの）
 *3：H17/H18調査（『身体障害児・者等実態調査』）では精神障がい者保健福祉手帳保持者を調査・算入していないためN/Aとした
 *4：H25調査では家計を支える者が親・子のいずれか区別がされているが、H20調査では区別がないため、世帯数が大きく出ている

図表 1-1 公開統計情報からみた住宅確保要配慮者の世帯数・人数

(補足) 調査対象の設定について

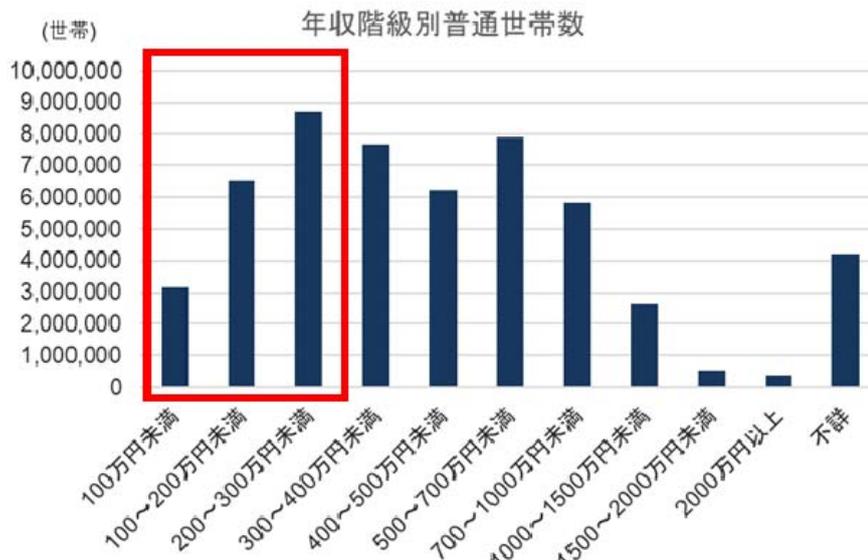
(1) 低所得者

- 改正住宅セーフティネット法による低所得者の定義は「政令月収 15 万 8 千円以下の者」となっている。年収への換算にあたっては世帯年収における控除額を考慮することから、同居者又は扶養親族の人数に応じて額が異なる（下表）。
- 本調査では単身者および「二人世帯の年収-月収換算を参考に「世帯年収 300 万未満」の世帯を「低所得者世帯」として設定する。

区分	政令月収	同居者又は扶養親族					
		0人	1人	2人	(標準世帯) ※3人	4人	
政令月収	一般階層	158,000	2,967,999	3,511,999	3,995,999	4,471,999	4,947,999
	以下	(247,333)	(292,666)	(332,999)	(372,666)	(412,333)	
裁量階層	214,000	3,887,999	4,363,999	4,835,999	5,311,999	5,787,999	
	以下	(323,999)	(363,666)	(402,999)	(442,666)	(482,333)	

出所：佐賀県資料「政令月収換算表（平成30年1月）をもとにVMI作成

図表 1-2 政令月収の年収（月収）換算表



出所：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」をもとにVMI作成

図表 1-3 年収階級別普通世帯数

(2) 子供を養育している者

- 改正住宅セーフティネット法の定義によると、住宅確保要配慮者における「子供を養育している者」とは、高校生までの子どもを養育する世帯を対象としている。
- 住宅・土地統計調査（以下、住調）からは下表に示す区分を合算して「子供のいる世帯」の世帯数を把握する。ただし住調では子供の年齢を把握できないことから、養育が必要な年齢にあるかどうかは明らかでない。
- 一方で国勢調査においては「母子世帯」＝「女親+20歳未満の未婚の子どもの世帯」と定義して集計しており、改正住宅セーフティネット法の「子供を養育している者」（上記）と類似した定義となっている。

従って、母子世帯については国勢調査をもとに集計を行う。

①	「夫婦と子供から成る世帯」のうち 夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯
②	「男親と子供から成る世帯」のうち 男親が家計を主に支える者の世帯
③	「女親と子供から成る世帯」のうち 女親が家計を主に支える者の世帯
④	夫婦、子供と両親から成る世帯
⑤	夫婦、子供とひとり親から成る世帯
⑥	夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯
⑦	夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯

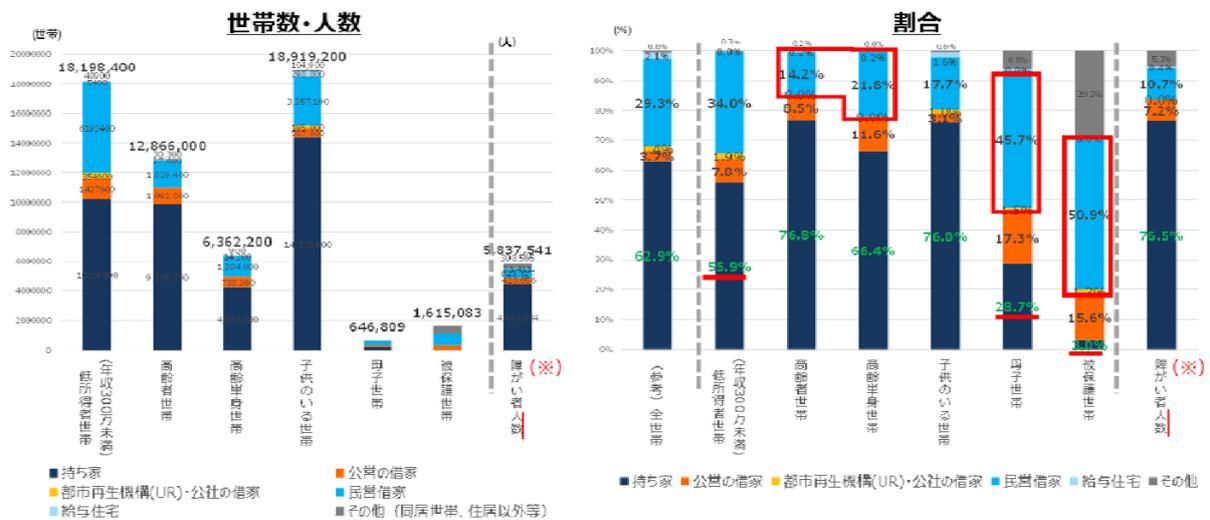
出所：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」をもとにVMI作成

図表 1-4 「子供のいる世帯」の対象とする区分

1-2 属性別×居住形態別にみた世帯数

(1) 属性別にみた居住形態の割合

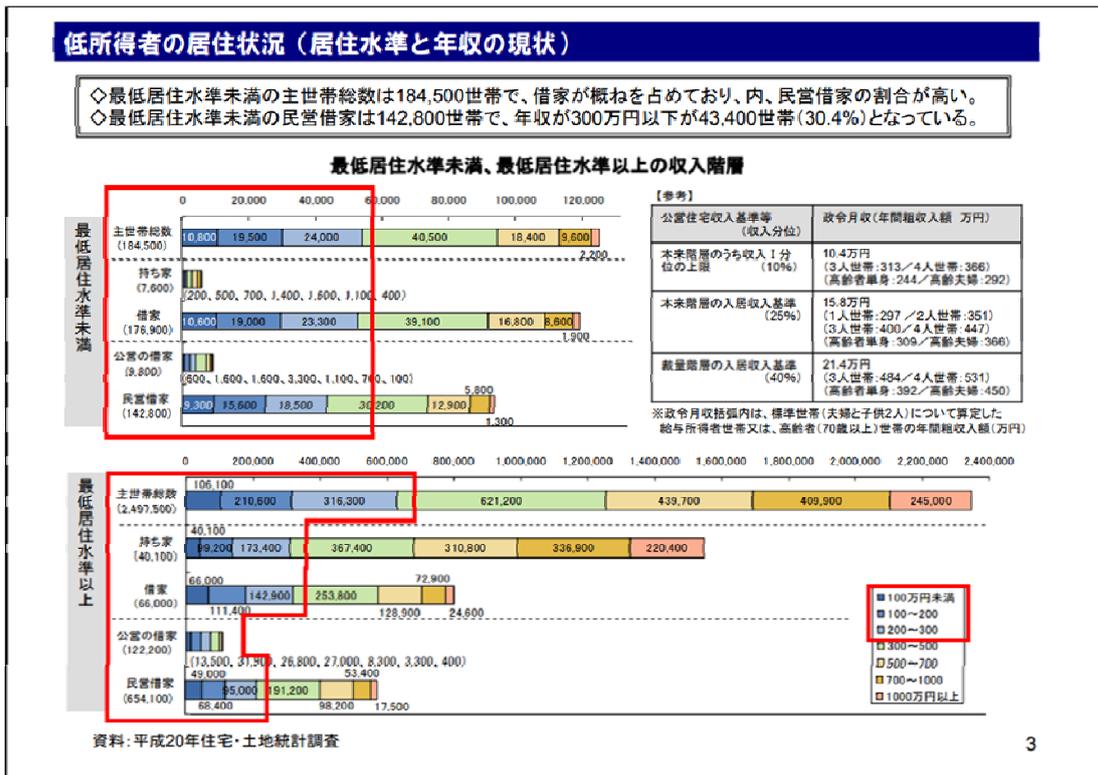
- ・ 全国の持家比率は62.9%だが、低所得者世帯は55.9%で、全体の比率より7p下回る。
- ・ 高齢者世帯の持家率は76.8%だが、単身高齢者は66.4%で、10p下回る。高齢者世帯の22.7%の約300万世帯が賃貸住宅（民間+公営）に住んでおり、持家世帯が原則生活保護の受給対象外ということ考えると、高齢者の生活保護世帯は90万世帯なので（図表1-1）、賃貸住宅に住む高齢者の約3割が生活保護受給者ということになる。
- ・ また、子どもを養育している世帯は76.0%が持家だが、母子家庭になるとその比率は28.7%と、約1/3まで減少する。



出所：①総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、②総務省「令和2年国勢調査」、③厚生労働省「平成28年生活のしづかさなどに関する調査（全国在宅障害児・者等実態調査）」、④厚生労働省「2020年度被保護者調査」をもちにVMI作成
 (※) 障がい者の居住形態については、居住形態に関する調査(n=4710)が示す割合を、障がい者総数「5,932千人」に掛け合わせて算出した参考値。

図表 1-5 住宅確保要配慮者の属性別にみた居住形態

(参考) 居住水準と年収の現状

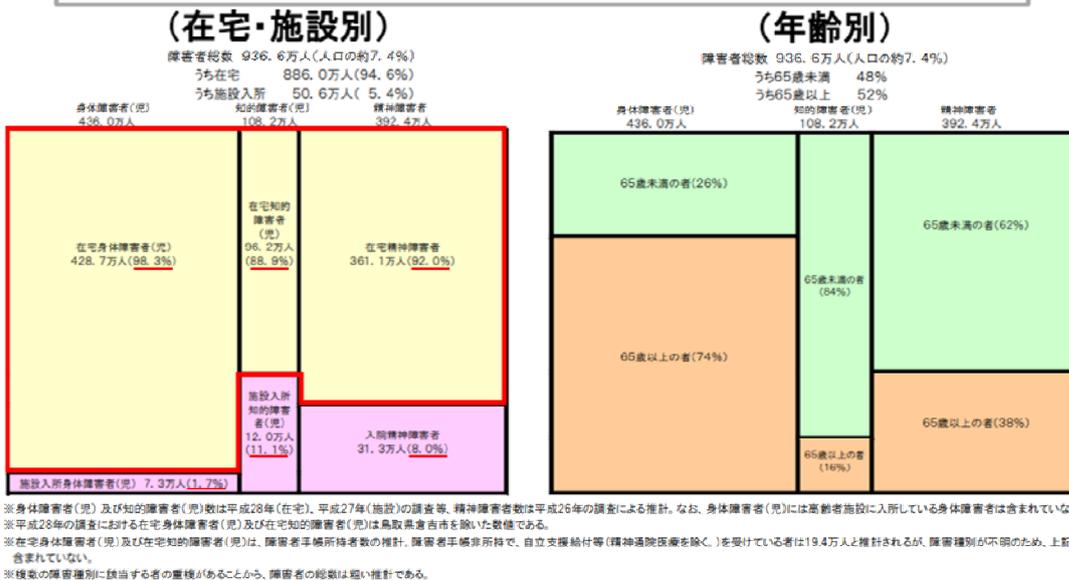


出所:厚生労働省資料

図表 1-6 低所得者の居住状況（居住水準と年収の現状）

(参考) 障がい者全体のうち在宅・施設入所の割合

- 障害者の総数は936.6万人であり、人口の約7.4%に相当。
- そのうち身体障害者は436.0万人、知的障害者は108.2万人、精神障害者は392.4万人。
- 障害者数全体は増加傾向にあり、また、在宅・通所の障害者は増加傾向となっている。



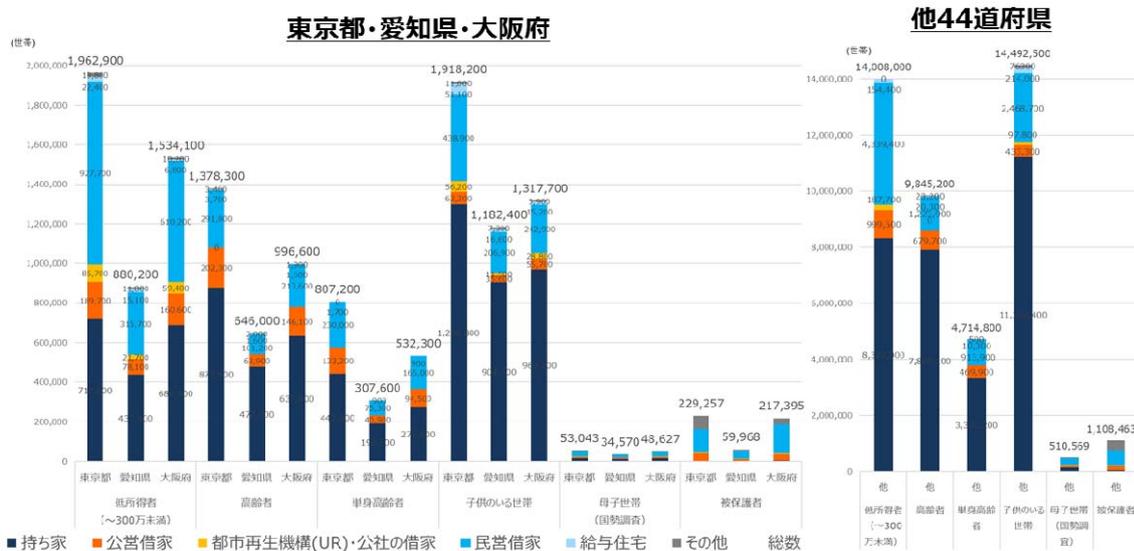
出所:国土交通省「障害者の安心な住まいの確保」にVMI一部加筆

図表 1-7 在宅・施設別・年齢別 障害者数

1-3 地域別×属性別×居住形態別にみた世帯数

(1) 住宅確保要配慮者の属性別・地域別にみた居住形態ごとの世帯数

- ・ 3大都市圏と地方圏の傾向を把握するため、便宜上「東京都」「愛知県」「大阪府」「その他44道府県」の4地域区分において属性別・居住形態別に集計を行った。
- ・ 低所得者世帯の持家比率は、3都府県（世帯数シェア23.6%）が42.1%に対し、44道府県は59.4%。
- ・ 高齢者世帯の持家比率は、3都府県（世帯数シェア23.5%）が65.8%に対し、44道府県は80.2%。
- ・ 単身高齢者世帯の持家比率は、3都府県（世帯数シェア25.9%）が54.9%に対し、44道府県は70.4%。
- ・ このように、高齢者が大きな比重を占める低所得者世帯は大都市圏に多く存在し、しかも地方より賃貸住宅の居住比率が高い。

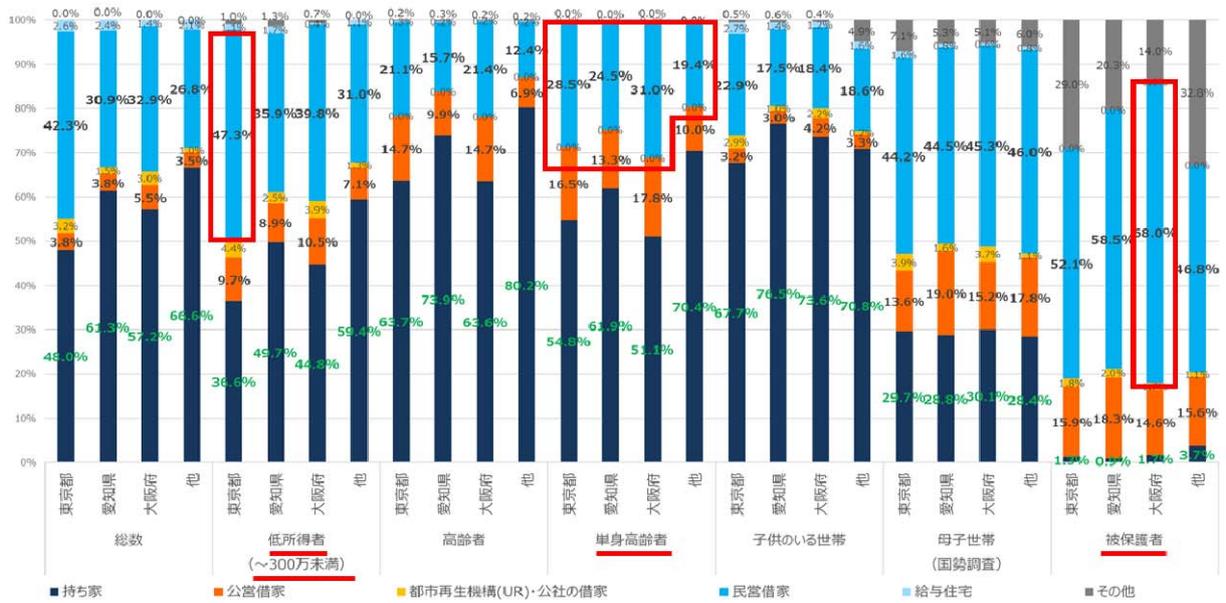


出所：①総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、②総務省「令和2年国勢調査」、③厚生労働省「2019年度被保護者調査」をもとにVMI作成
 ※ 障がい者については、都道府県別の集計データが公表されていなかったため除外した。
 ※ 高齢者・単身高齢者については「公営借家・都市再生機構（UR）・公社の借家」をすべて「公営借家」として計上している。

図表 1-8 住宅確保要配慮者の属性別・地域別にみた居住形態ごとの世帯数

(2) 地域別・属性別にみた居住形態の割合

- ・ 低所得者世帯における民営借家の割合は東京都（47.3%）においてとくに高く、低所得者世帯の住宅確保が大都市においてとくに困難となっていることが示唆される。
- ・ 単身高齢者世帯の民間借家の割合は、44道府県（19.4%）よりも3大都市圏（30%前後）で高い。
- ・ 生活保護受給世帯は他の属性よりも民間借家比率が約5~6割と、非常に高い。
- ・ 世帯全体では東京都は大阪府より民間借家の比率が高いが、生活保護受給世帯では、大阪府の方が民間借家の比率が高くなる。



図表 1-9 地域別・属性別にみた居住形態の割合



図表 1-10 地域別・属性別にみた居住形態の割合（3道府県⇄44道府県の比較）

2. 国の制度の実態

2-1 公営住宅の状況

(1) 公営住宅等の管理戸数

- ・ H28 年度時点において全国の公営住宅の管理戸数は約 216 万戸となっている。
- ・ その他の公的な住宅としては「UR 賃貸住宅」が最も多く約 74 万戸。

図表 2-1 公的賃貸住宅等の概要と管理戸数

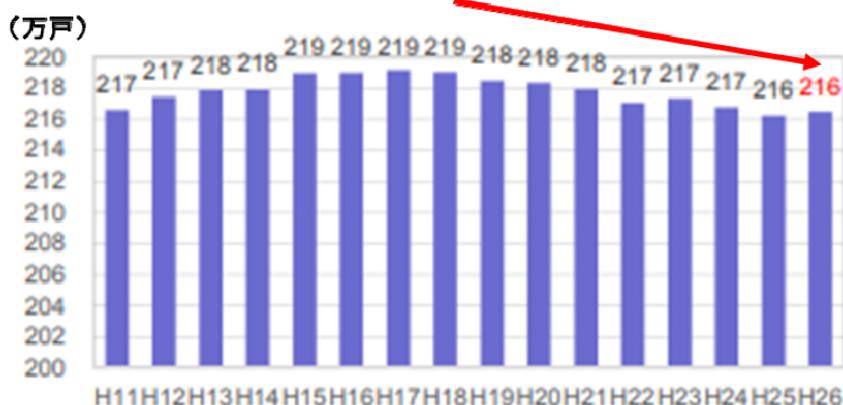
種 別	概 要	管理戸数（平成28年度）
公営住宅	地方自治体により、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される賃貸住宅	<u>約216万戸</u>
改良住宅	不良住宅地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けの公的賃貸住宅を供給	<u>約 14.5万戸</u>
UR賃貸住宅	独立行政法人都市再生機構により整備される賃貸住宅	<u>約 74万戸</u>
公社賃貸住宅	地方住宅供給公社により整備される賃貸住宅	約 13.2万戸
地域優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、整備費等及び家賃減額のための助成を行い、高齢者世帯、子育て世帯等を対象として供給される賃貸住宅	・ 特定優良賃貸住宅等 約 9.4万戸 ・ 高齢者向け優良賃貸住宅等 約 4.2万戸

- (注) 1 URが管理する賃貸住宅戸数には、高齢者向け優良賃貸住宅等を含む。
2 公社賃貸住宅の管理戸数には、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等含まない。

出所：参議院調査室「住宅セーフティネットの現状と課題」にVMI一部加筆

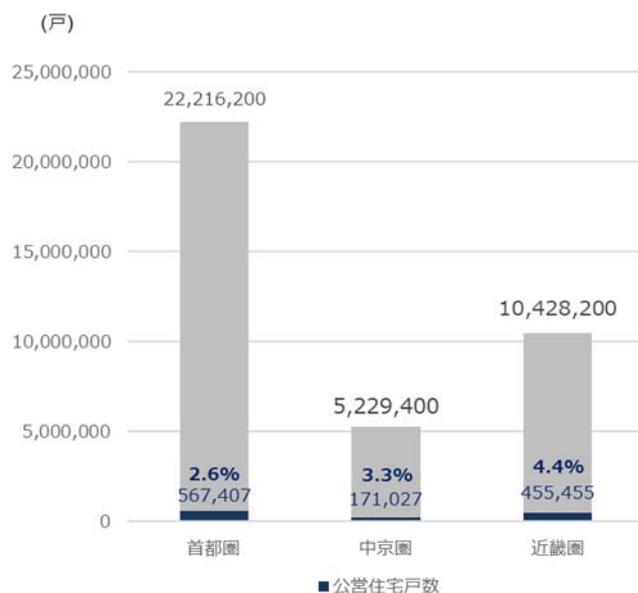
(2) 公営住宅の管理戸数の推移

- ・ 公営住宅の管理戸数は平成 19 年（218 万戸）から平成 26 年（216 万戸）まで微減傾向。
- ・ 総住戸数に対する公営住宅戸数の割合は近畿圏が最も高く 4.4%。
- ・ また 3 大都市圏（17 都府県）の合計戸数は約 119.4 万戸と、全国の半数以上を占める。



出所：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度」にVMI一部加筆

図表 2-2 公営住宅管理戸数の推移



出所：兵庫県資料（公営住宅戸数は国土交通省調べ）をもとにVMI作成

※各首都圏の集計対象は下記の通りとした。

首都圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県

中京圏：愛知県・岐阜県・三重県

近畿圏：大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県

- ・ 図表 2-3 3大都市圏における総住戸数に対する公営賃貸住宅の戸数
(H30 時点 / 兵庫県のみ R2 時点)

(3) (参考) 都道府県別公営住宅戸数および戸数割合

■公営住宅の割合 (全国比較)

	総住宅戸数 (A)	公営住宅戸数 (B)	公営住宅戸数の 割合 (B/A)
①北海道	2,807,200	159,786	5.7%
2宮崎県	546,400	30,501	5.6%
3長崎県	659,500	36,808	5.6%
4鹿児島県	879,400	48,169	5.5%
5山口県	719,900	38,638	5.4%
⑤兵庫県	2,680,900	137,896	5.1%
6福島県	861,300	43,499	5.1%
大阪府	4,680,200	236,078	5.0%
熊本県	813,700	40,098	4.9%
沖縄県	652,600	29,998	4.6%
佐賀県	352,100	15,826	4.5%
福岡県	2,581,200	115,362	4.5%
大分県	581,800	25,870	4.4%
徳島県	380,700	16,796	4.4%
鳥取県	314,200	12,975	4.1%
宮城県	1,089,300	44,512	4.1%
愛知県	3,481,800	136,765	3.9%
山梨県	422,000	16,542	3.9%
岩手県	579,300	22,597	3.9%
鳥取県	256,600	9,539	3.7%
群馬県	949,000	33,418	3.5%
東京都	7,671,600	269,854	3.5%
青森県	592,400	20,538	3.5%
愛媛県	714,300	24,684	3.5%
和歌山県	485,200	16,202	3.3%
長野県	1,007,900	32,486	3.2%
高知県	391,600	12,207	3.1%
香川県	487,700	14,665	3.0%
広島県	1,430,700	41,087	2.9%
京都府	1,338,300	38,226	2.9%
秋田県	445,700	12,030	2.7%
茨城県	1,328,900	34,529	2.6%
奈良県	617,600	15,855	2.6%
岡山県	916,300	23,459	2.6%
福井県	325,400	8,316	2.6%
富山県	452,600	11,173	2.5%
神奈川県	4,503,500	107,853	2.4%
栃木県	926,700	22,054	2.4%
静岡県	1,714,700	40,305	2.4%
山形県	449,000	10,191	2.3%
石川県	535,800	12,138	2.3%
三重県	853,700	17,000	2.0%
岐阜県	893,900	17,262	1.9%
新潟県	994,500	18,888	1.9%
滋賀県	626,000	11,198	1.8%
千葉県	3,029,800	39,699	1.3%
埼玉県	3,384,700	43,458	1.3%
三大都市圏	41,910,200	1,298,307	3.1%
全国	62,407,600	2,167,030	3.5%

総住宅戸数はH30住宅・土地統計調査による。

公営住宅戸数及び都道府県営住宅戸数はH30国土交通省調べ。ただし、兵庫県の公営住宅戸数及び県営住宅戸数はR2.4.1

三大都市圏が属する都道府県の住宅数は、下記の合計戸数による

茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・富山県・石川県・福井県・山梨県・長野県・岐阜県

静岡県・愛知県・三重県・滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県

出所：兵庫県資料 (公営住宅戸数は国土交通省調べ)

図表 2-4 都道府県別公営住宅戸数および戸数割合

■都道府県営住宅の割合 (全国比較)

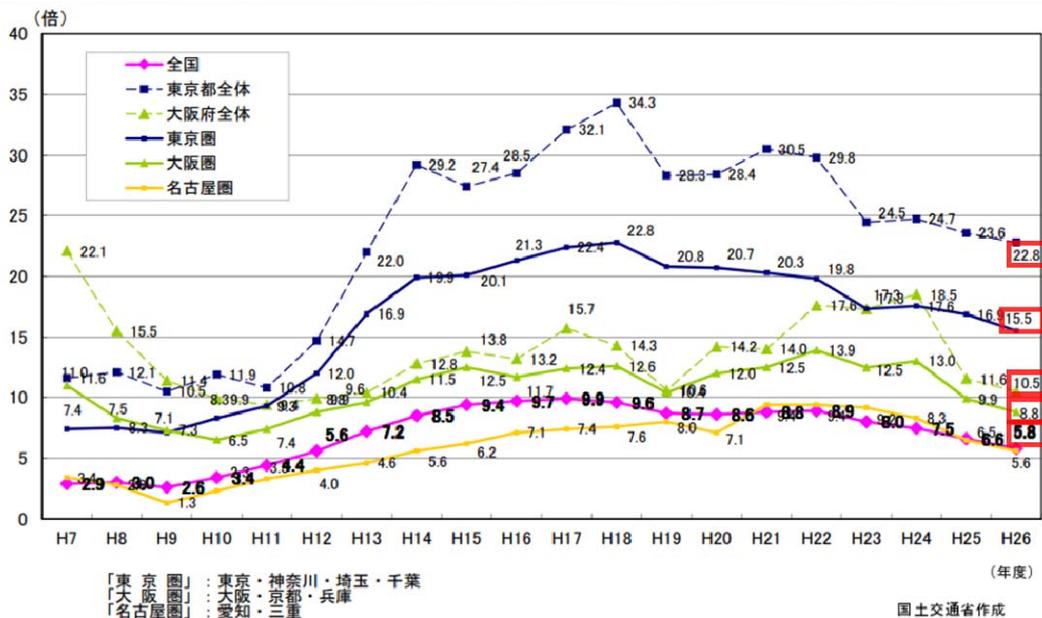
	総住宅戸数 (A)	都道府県営 住宅戸数 (B)	都道府県営住宅の 割合 (B/A)
①東京都	7,671,600	248,101	3.2%
2沖縄県	652,600	17,024	2.6%
②大阪府	4,680,200	119,921	2.6%
③兵庫県	2,680,900	49,950	1.9%
4長崎県	659,500	12,288	1.9%
山口県	719,900	12,808	1.8%
山梨県	422,000	7,497	1.8%
佐賀県	352,100	6,237	1.8%
愛知県	3,481,800	57,753	1.7%
宮崎県	546,400	8,779	1.6%
鳥取県	314,200	5,015	1.6%
鳥取県	256,600	3,914	1.5%
長野県	1,007,900	14,882	1.5%
大分県	581,800	8,581	1.5%
福島県	861,300	12,389	1.4%
鹿児島県	879,400	12,042	1.4%
奈良県	617,600	8,170	1.3%
香川県	487,700	5,820	1.2%
岩手県	579,300	6,655	1.1%
福岡県	2,581,200	29,085	1.1%
徳島県	380,700	4,275	1.1%
和歌山県	485,200	5,244	1.1%
広島県	1,430,700	15,456	1.1%
群馬県	949,000	10,110	1.1%
高知県	391,600	4,072	1.0%
熊本県	813,700	8,264	1.0%
神奈川県	4,503,500	44,664	1.0%
京都府	1,338,300	13,234	1.0%
茨城県	1,328,900	13,036	1.0%
石川県	535,800	5,112	1.0%
青森県	592,400	5,520	0.9%
静岡県	1,714,700	14,715	0.9%
宮城県	1,089,300	8,701	0.8%
埼玉県	3,384,700	26,926	0.8%
北海道	2,807,200	22,304	0.8%
栃木県	926,700	6,938	0.7%
岡山県	916,300	6,846	0.7%
山形県	449,000	3,275	0.7%
愛媛県	714,300	5,053	0.7%
千葉県	3,029,800	18,496	0.6%
福井県	325,400	1,896	0.6%
富山県	452,600	2,628	0.6%
新潟県	994,500	5,391	0.5%
秋田県	445,700	2,299	0.5%
岐阜県	893,900	4,266	0.5%
三重県	853,700	4,017	0.5%
滋賀県	626,000	2,893	0.5%
三大都市圏	41,910,200	680,449	1.6%
全国	62,407,600	912,542	1.5%

(4) 地域別の公営住宅の応募倍率

- ・ 公営住宅の倍率は、全国の傾向としては平成 18 年度ごろをピークにおおむね微減傾向だが、依然として高い水準で推移している。
- ・ 平成 26 年度時点の倍率は、全国が 5.8 倍であるのに対し、東京都が 22.8 倍(東京圏 15.5 倍)、大阪府が 10.5 倍(大阪圏 8.8 倍)と、東京圏・大阪圏の都市部においてより高い応募倍率となっていることが窺える。

公営住宅の応募倍率の推移

○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で22.8倍、全国では5.8倍(平成26年度)。



出所：総務省「公営住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書（平成30年1月）」にVMI一部加筆

図表 2-5 公営住宅の応募倍率の推移

(5) 公営住宅の入居収入基準

- ・ 公営住宅の入居における収入基準については、国が定める下表の基準をもとに、自治体が条例によって設定する。
- ・ 原則「政令月収 15.8 万円（収入分位 25%）」（＝参酌基準）～上限「25.9 万円（収入分位 50%）」の間で設定。

【入居者資格】

○入居収入基準
 ・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

○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

収入分位		政令月収(万円)
10%		10.4 (2人世帯:258/3人世帯:313/4人世帯:366) (高齢単身世帯:244/高齢2人世帯:292)
15%		12.3 (2人世帯:291/3人世帯:345/4人世帯:395) (高齢単身世帯:267/高齢2人世帯:315)
20%		13.9 (2人世帯:318/3人世帯:371/4人世帯:419) (高齢単身世帯:286/高齢2人世帯:336)
25%	本来階層の入居収入基準(※参酌基準)	15.8 (2人世帯:351/3人世帯:400/4人世帯:447) (高齢単身世帯:309/高齢2人世帯:366)
32.5%		18.6 (2人世帯:394/3人世帯:442/4人世帯:489) (高齢単身世帯:347/高齢2人世帯:411)
40%		21.4 (2人世帯:436/3人世帯:484/4人世帯:531) (高齢単身世帯:392/高齢2人世帯:450)
50%	※本来階層・最上階層の上層の入居収入基準	25.9 (2人世帯:504/3人世帯:551/4人世帯:599) (高齢単身世帯:458/高齢2人世帯:514)
60%	高所得者となる収入基準 ※条例で50%を超えて60%以下の間で定めることも可能	31.3 (2人世帯:584/3人世帯:632/4人世帯:677) (高齢単身世帯:534/高齢2人世帯:590)

※「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

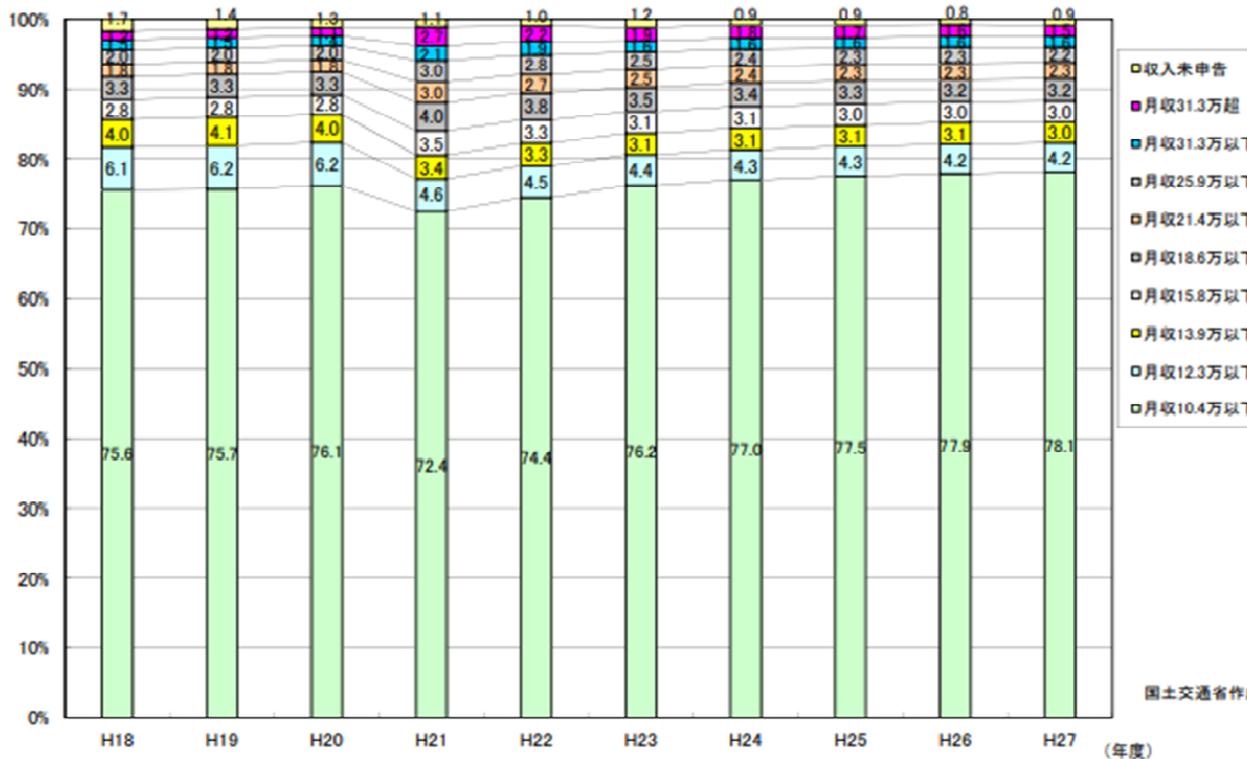
※括弧内は標準世帯、高齢者(70歳以上)世帯について算定した給与所得者世帯及び高齢者世帯の年間租収入額(万円)

出所：国土交通省資料

図表 2-6 公営住宅の入居基準

(6) 公営住宅の入居世帯の収入区分の推移

- ・ 公営住宅の居住者のうち、「月収 10.4 万以下」が 8 割弱を占めている。
- ・ さらに、所得が低い世帯の割合は近年増加傾向にあり、低所得化が進んでいる。



出所：国土交通省資料

図表 2-7 公営住宅の入居世帯の収入区分の推移

(7) 公営住宅入居に保証人を求める割合

- 入居倍率と共に、公営住宅の入居にあたって障害になる条件として“保証人を求められる”ことが挙げられる。保証人廃止の方向で検討している自治体は増えているものの、保証人を求めない物件は、全体の 55.9%と半数を超えた程度。
- 保証人を求める場合でも、入居者の条件によって「免除する場合がある」が 36.4%だが、「免除することはない」が 7.7%を占めていることから、保証人を確保できない住宅確保要配慮者は入居可能な物件が限定されることがわかる。

	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	384 (23.0%)	193 (11.6%)	677 (40.5%)	82 (4.9%)	335 (20.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,201,580 (55.9%)	330,655 (15.4%)	450,563 (21.0%)	64,633 (3.0%)	100,550 (4.7%)
都道府県	18 (38.3%)	13 (27.7%)	14 (29.8%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)
政令市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
中核市	25 (41.7%)	10 (16.7%)	20 (33.3%)	5 (8.3%)	0 (0.0%)
その他	324 (20.9%)	169 (11.0%)	642 (41.6%)	76 (4.9%)	333 (21.6%)
令和3年4月1日時点での検討状況反映後					
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	424 (25.4%)	282 (16.9%)	598 (35.8%)	99 (5.9%)	268 (16.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,219,485 (56.8%)	417,783 (19.4%)	383,821 (16.9%)	76,910 (3.6%)	69,982 (3.3%)

(注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

出所：国土交通省「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果について」にVMI一部加筆

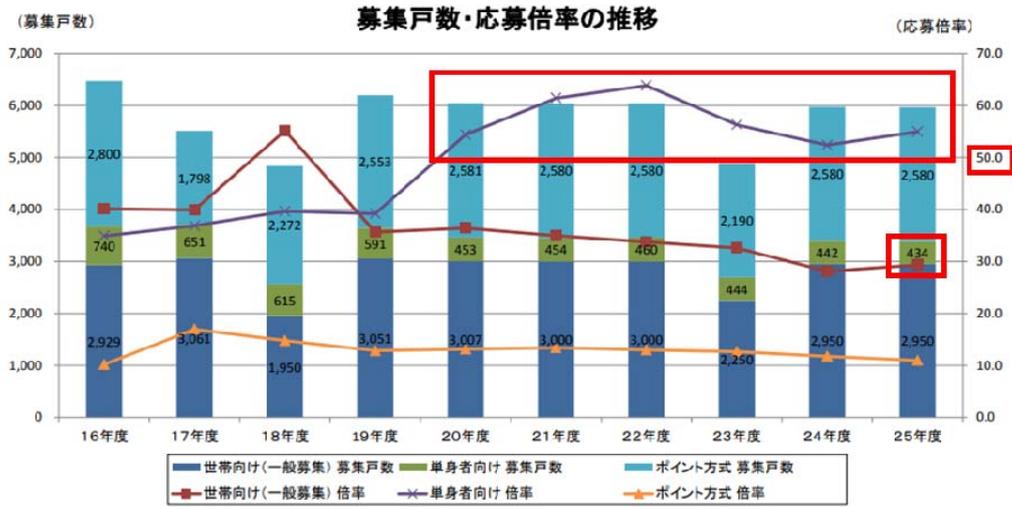
図表 2-8 公営住宅入居に保証人を求める割合

(8) 参考 (1) 東京都の事例：都営住宅の状況

- 東京都の公営住宅応募倍率は全国で最も高水準 (cf. p. 15)。なかでも単身者向け募集の応募倍率が際立って高く、平成 20～25 年度において 50 倍を超える水準が続いている。
- H25 年度の「単身者向け募集」の戸数は 434 戸と、全体の約 7.3%に留まっている。

都営住宅の応募状況（期限付き入居の募集を除く）

- ◇毎年度一般募集を3,000戸、単身者向け募集を450戸、ポイント方式による募集を2,580戸実施している
- ◇一般募集で30倍程度、単身者向け募集で50倍を超える応募倍率が続いている



出所：東京都資料「都営住宅の現状と取組み」にVMI一部加筆

図表 2-9 都営住宅の応募状況（期限付き入居の募集除く）

(9) 参考 (2) 東京都の事例：都営住宅の入居基準

- ・「特例（高齢者・障害者世帯等）」の収入基準は月収 21.4 万円と、収入分位 50%未満に収まる金額となっている。
- ・2019 年 9 月東京都営住宅条例改正により連帯保証人の規定を廃止している。
- ・募集は抽選方式のほか、住宅困窮度を点数化し困窮度が高い世帯を優先するポイント方式を導入している（福岡市、新潟市ほか他自治体においても採用）。

入居基準

< 法令による基準 >

- 収入が、条例で定めた額以下であること
(政令規定上限額 259,000円)

原則 収入月額 158,000円
(4人世帯で年収約447万円)

特例 (高齢者・障害者世帯等)
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

< 条例による基準 >

- 同居親族がいること
- ※ 60歳以上の方、1～4級の身体障害者等は、単身入居可

- 申込日現在、都内に在住していること

使用承継制度

○ 平成19年度
承継対象を一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

原則	例外(三親等内)		
	高齢者	障害者	疾病者
配偶者	承継者が60歳以上 (入居収入基準以下であれば同居者の年齢は問わない)	身体障害者手帳口 1～3級	難病患者、原簿被爆者、 公務員認定患者等
		精神障害者保健福祉手帳 1～2級	
		知的障害者(要の手帳) 1～4度	

入居者募集

○ 公募が原則

区 分	(単位：戸)	
	募集方式	2025年度
抽選方式	5月・11月 一般世帯 定期使用(若年ファミリー) 定期使用(多子世帯) 短期貸付(若年ファミリー)	4,500
	8月・2月 単身者 単身者用車椅子使用者 ファミリーピア ひとり親 高齢者 心身障害者 多子 車椅子世帯等	523
ポイント方式	8月・2月	2,580

○ ポイント方式
一 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から入居できる制度

○ 優遇抽せん(一般世帯向募集のみ)

甲優遇：当選率が「一般」の5倍	乙優遇：当選率が「一般」の7倍
公務病認定患者、難病患者等、 心身障害者世帯(前次)及び原簿被爆者、 単多子世帯(18歳未満の児童2人)、 親子心1人1回、DV被害者、 犯罪被害者、東日本大震災被災者	高齢者世帯、 心身障害者世帯(重次又は中次)、 多子世帯(18歳未満の児童3人以上)、 小さな子供がいる世帯(未成年児童が2人以上)、 生活保護等受給世帯、ひとり親世帯

期限つき入居制度

実施年度	内容
平成13年度	都心12区の特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入
平成15年度	一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入
平成17年度	都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加

出所：東京都資料「都営住宅の現状と取組み」にVMI 一部加筆

図表 2-10 都営住宅の入居基準

2-2 新セーフティネット住宅制度の課題

(1) セーフティネット住宅の登録・募集状況

- 平成29年、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が改正され（改正住宅セーフティネット法）、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度②登録住宅の改修・入居への経済的支援③マッチング・入居支援を柱にした施策が実行されるようになったが、それぞれの実施状況を確認してみる。
- まず、「セーフティネット住宅情報提供システム」に2022年4月の時点で掲載されている物件の状況を調べた。尚、地方圏のサンプルとして、公的施策の充実度（①セーフティネット住宅に係る補助事業を複数都市で実施しているか、②居住支援法人が一定数あるか）をもとに兵庫県・山形県・秋田県・島根県の4県を抽出した。
- その結果、まず、登録戸数に対する募集戸数の割合は、全国で1.61%と非常に少ないことが挙げられる。

	(参考) 総住宅数 (戸)	登録戸数 (戸)	登録戸数/総住宅数 (%)	募集中戸数		募集戸数/登録戸数 (%)	備考		
				(棟)	(戸)				
				-	c				
	a	b	b/a			c/b			
全国	62,407,400	741,805	1.2%	7,769	11,955	1.61%			
三大都市圏	東京都	7,671,600	45,781	0.6%	32	672	1.47%		
	大阪府	4,680,200	35,760	0.8%	44	1,172	3.28%		
	愛知県	3,481,800	55,906	1.6%	43	590	1.06%		
地方圏	公的運営多	兵庫県	2,680,900	26,871	1.0%	346	494	1.84%	※専及びり自治体が補助事業を実施している。居住支援法人も21法人と比較的多い。
	公的運営少	山形県	449,000	5,402	1.2%	82	113	2.09%	※専及びり自治体が補助事業を実施している。居住支援法人は3法人
		秋田県	445,700	4,213	0.9%	13	16	0.38%	※専内で補助事業が実施されていない。居住支援法人は1法人のみ
		島根県	314,200	4,385	1.5%	24	50	1.09%	※専内で補助事業が実施されていない。居住支援法人は1法人のみ

【検索条件】

- 募集中戸数については、部屋状況「空室」の物件のみ抽出し、「部屋状況についてはお問合せ下さい」のステータスについては状況不明につき含めない。
- すべて棟数ではなく戸数単位で集計。

出所：「セーフティネット住宅情報提供システム」、総務省「平成30年住宅・土地統計調査」をもとにVMI作成（2022年4月時点）

図表 2-11 セーフティネット住宅の登録・募集状況

(2) 三大都市圏における住宅扶助上限以内の物件数

- さらに、住宅扶助額の上限内に収まる賃料の物件数を調べてみると、東京都では、1部屋タイプで登録件数全体（37,112件）の僅か1%（395件）、2部屋タイプで4%、3部屋タイプで6%と、非常に少ない。このように、住宅扶助上限内の賃料の物件そのものが少ない点と、1部屋タイプが少ない点は他の府県でも同様の傾向が見られる。
- ただ、3都府県の中では、住宅扶助上限内の賃料の物件数の割合は、大阪が最も高かった。

【検索条件】

- 住宅扶助上限は各都道府県における最も高い級地の住宅扶助費をもとに、2部屋タイプ×1人、3部屋タイプ×2人、4部屋以上タイプ×3～5人と想定して設定。
- 家賃は整数でしかフィルタリングができず、かつ詳細非公開の物件が多く巨額確認も困難なため、住宅扶助上限を四捨五入のうえ整数にて検索を行う。
- すべて棟数ではなく戸数単位で集計。また割合（％）については各部屋タイプの登録件数における家賃上限以内/以上の物件数の割合を示した。

都道府県	タイプ	住宅扶助 上限	家賃上限の設定 (住宅扶助上限を四捨五入)	各タイプ 登録件数	上限以内		上限以上		上限以内		上限以上	
					登録件数 (戸)	(%)	登録件数 (戸)	(%)	算集中件数 (戸)	(%)	算集中件数 (戸)	(%)
東京都	1K～	5.4万	5万	37112	395	1%	36813	99%	82	0%	468	1%
	2K～	6.4万	6万	7304	279	4%	7047	96%	30	0%	42	1%
	3K～	7.0万	7万	1116	72	6%	1059	95%	1	1%	34	3%
	合計				746		4499		123		544	
大阪府	1K～	3.9万	4万	21429	806	4%	20781	97%				
	2K～	4.7万	5万	12008	3159	26%	8859	74%				
	3K～	5.1万	5万	2074	793	38%	1301	63%				
	合計				4758		30941					
愛知県	1K～	3.7万	4万	35228	136	0%	35213	100%				
	2K～	4.4万	4万	17229	5	0%	17238	100%				
	3K～	4.8万	5万	1275	140	11%	1145	90%				
	合計				281		53596					

▲参考：東京都における各タイプの算集中物件の件数(割合%)は各タイプ登録件数における算集中件数の割合を示す

出所：「セーフティネット住宅情報提供システム」、厚生労働省社会・援護局通知（社援発0414第9号）をもとにVMI作成（2022年4月,5月時点）

図表 2-12 三大都市圏における住宅扶助上限以内の物件数

(3) 地方圏における住宅扶助上限以内の物件数

- セーフティネット住宅に係る公的施策が比較的充実している兵庫県・山形県は、秋田県・島根県と比較して住宅扶助上限以内の登録件数割合が高い。
- また、単身者用の1部屋タイプの上限以内の物件がほとんどないことは、どの県も共通している。

都道府県	タイプ	住宅扶助 上限	家賃上限の設定 (住宅扶助上限を四捨五入)	各タイプ 登録件数	上限以内		上限以上		備考
					登録件数 (戸)	(%)	登録件数 (戸)	(%)	
兵庫県	1K～	4.0万	4万	16653	25	0%	16552	99%	*県及び3自治体が補助事業を実施しており、居住支援法人も21法人と比較的多い
	2K～	4.8万	5万	9330	987	11%	8458	91%	
	3K～	5.2万	5万	822	479	58%	348	42%	
	合計				1491		25358		
山形県	1K～	3.5万	4万	3189	40	1%	3151	99%	*県及び6自治体が補助事業を実施している。居住支援法人は3法人
	2K～	4.2万	4万	1883	14	1%	1876	100%	
	3K～	4.6万	5万	294	237	81%	61	21%	
	合計				291		5088		
秋田県	1K～	3.5万	4万	2338	8	0%	2319	99%	*県内で補助事業が実施されておらず、居住支援法人は1法人のみ
	2K～	4.2万	4万	1579	8	1%	1572	100%	
	3K～	4.6万	5万	301	80	27%	223	74%	
	合計				96		4114		
島根県	1K～	3.4万	3万	1496	11	1%	1486	99%	*県内で補助事業が実施されておらず、居住支援法人は1法人のみ
	2K～	4.1万	4万	2714	4	0%	2713	100%	
	3K～	4.4万	4万	373	121	32%	297	80%	
	合計				136		4496		

出所：「セーフティネット住宅情報提供システム」、厚生労働省社会・援護局通知（社援発0414第9号）をもとにVMI作成（2022年4月,5月時点）

図表 2-13 地方圏における住宅扶助上限以内の物件数

(4) 地方自治体の支援策実施の状況

- ・ セーフティネット登録住宅に対する補助事業として、31 団体が改修費、37 団体が家賃低廉化、25 団体が家賃債務保証料等低廉化を実施（令和 3 年 9 月時点）。
- ・ いずれかの取組を行っている地方公共団体は 9 都道府県および 44 市区町村と、全国的にみると取組が非常に少ない現状が窺える。

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等低廉化	都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等低廉化
北海道	札幌市			◎	神奈川県	横浜市		◎	◎
	網走市	◎	◎		静岡県	長泉町		◎	
	音更町		◎	◎	愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
青森県	十和田市	◎	◎	◎		岡崎市	◎		◎
岩手県	花巻市	◎	◎	◎	京都府	京都市		◎	
宮城県	大崎市	◎	◎			宇治市	◎		
山形県	(県)	◎			大阪府	(府)			◎
	山形市	◎	◎		兵庫県	(県)	◎	◎	◎
	鶴岡市	◎	◎	◎		神戸市		◎	
	南陽市	◎	◎	◎		姫路市		◎	
	大石田町		◎			神河町		◎	
	舟形町	◎			和歌山県	(県)	◎		
白鷹町	◎	◎		鳥取県	(県)	◎	◎	◎	
福島県	(県)	◎	◎		◎	鳥取市	◎	◎	◎
いわき市		◎	◎			米子市		◎	◎
石川町	◎					倉吉市	◎	◎	◎
栃木県	栃木市		◎			南部町		◎	
群馬県	前橋市	◎			岡山県	倉敷市		◎	
埼玉県	さいたま市			◎	徳島県	(県)		◎/◎	
千葉県	千葉市			◎		東みよし町	◎		
	船橋市		◎		福岡県	福岡市	◎	◎	◎
東京都	(都)	○	○	○	鹿児島県	(県)	○		
	墨田区		◎	◎		薩摩川内市	◎	◎	
	世田谷区		◎			徳之島町	◎		
	豊島区	◎	◎	◎	沖縄県	那覇市	◎		
	練馬区	◎	◎						
	八王子市	◎	◎	◎					
	府中市			◎					

○：都道府県から管内市区町村への支援
◎：地方公共団体から事業主体への支援

出所：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「セーフティネット住宅情報提供システム」

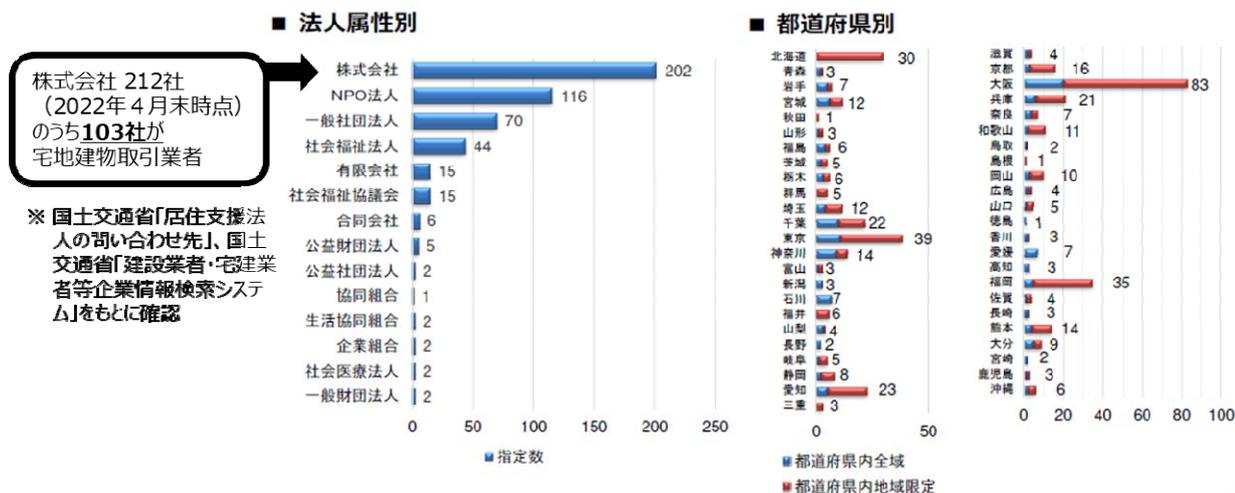
図表 2-14 地方自治体の支援策実施の状況

(5) 居住支援法人制度の状況

- 住宅確保要配慮者に対する居住支援の担い手として、改正住宅セーフティネット法によって居住支援を行う法人を居住支援法人として都道府県が指定し、その活動に対し国から支援が行われるようになった。
- 居住支援法人は令和3年12月の時点で484法人が指定され、運営主体の法人属性別で見ると株式会社が最も多く（202法人）、次いでNPO法人（116法人）、一般社団法人（70法人）が上位を占める。
- 都道府県別で見ると大阪府が最も多く（83法人）、次いで東京都（39法人）、福岡県（35法人）が上位を占める。
- 株式会社のうち約半数の103社が宅地建物取引業者の免許を有しており、入居支援をはじめ有効な支援が期待される。

居住支援法人制度の指定状況

- 47都道府県 484法人が指定（R3.12.31時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約66%）
- 都道府県別では、大阪府が83法人と最多指定



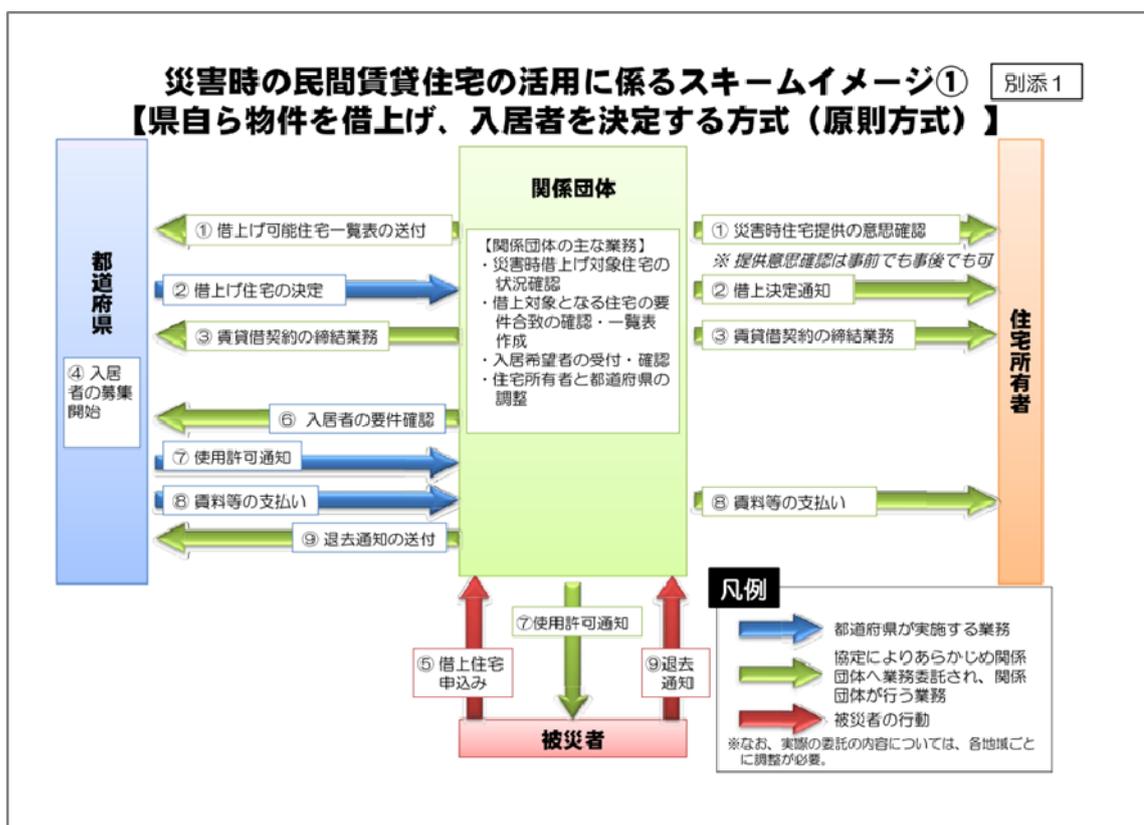
出所：国土交通省「全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料」

図表 2-15 居住支援法人制度の指定状況

2-3 借上げ公営住宅の状況

(1) 借り上げ公営住宅制度の概要

- ・平成8年の公営住宅法改正により、従来の直接建設方式に加え、民間ストックを借上げて公営住宅として供用する「借上公営住宅方式」が可能となった。災害時の住まい確保にも同様の手法が活用されている。
- ・全国の借上げ公営住宅管理戸数は21,026戸（令和元年度末時点）であり、公営住宅全体（216万戸）における割合は約1%程度。
- ・図2-20によると、全国18の政令指定都市のうち、借上げ公営住宅制度を実施している都市は10市、その内、今後継続するかどうかを検討中の都市が7市、縮小の方針を出している市が3市と、決して積極的とはいえない状況だ。



出所：国土交通省「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例」

図表 2-16 (参考) 災害時の借上げ方式による住宅提供のスキームイメージ

令和元年度末_借上げ公営住宅管理戸数

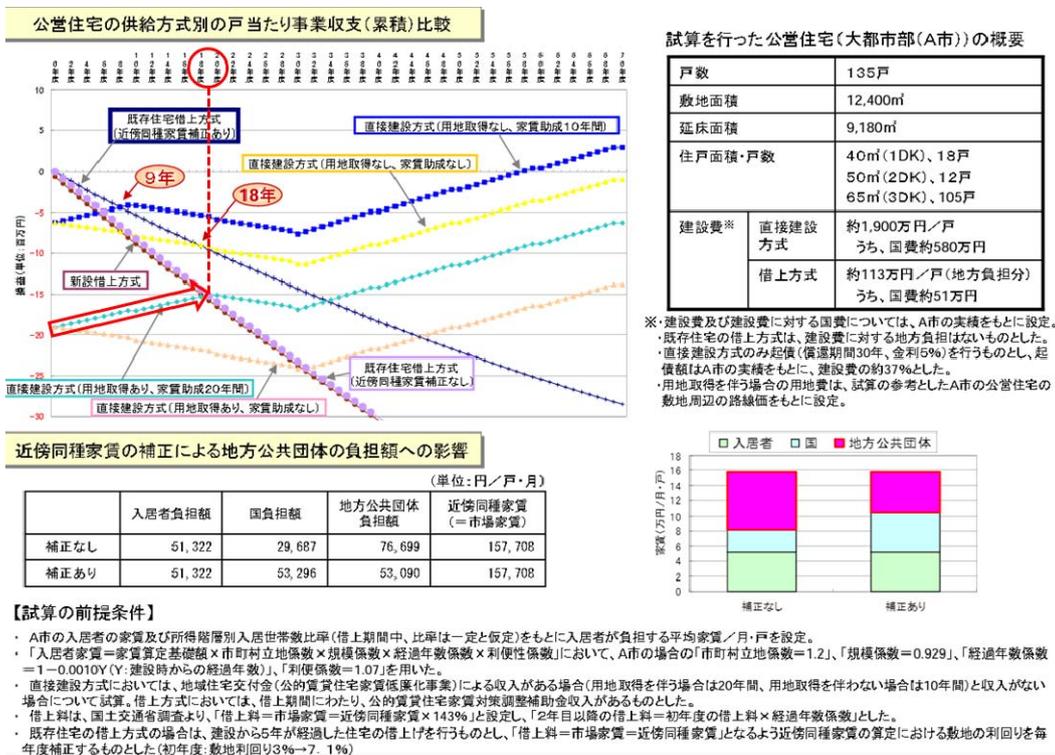
都道府県	管理戸数(戸)	都道府県	管理戸数(戸)
北海道	2,345	滋賀	21
青森	120	京都	34
岩手	0	大阪	583
宮城	294	兵庫	2,140
秋田	0	奈良	0
山形	0	和歌山	0
福島	171	鳥取	7
茨城	0	島根	40
栃木	0	岡山	0
群馬	143	広島	0
埼玉	1,845	山口	456
千葉	1,243	徳島	300
東京	3,619	香川	0
神奈川	5,921	愛媛	0
新潟	0	高知	0
富山	301	福岡	44
石川	18	佐賀	0
福井	0	長崎	89
山梨	0	熊本	16
長野	0	大分	0
岐阜	66	宮崎	0
静岡	845	鹿児島	263
愛知	0	沖縄	0
三重	102	全国計	21,026

出所：国土交通省資料

図表 2-17 都道府県別にみた借り上げ公営住宅管理戸数

(2) 借上げ公営住宅を募集している地方自治体の事例

- 地方自治体が、借上げ公営住宅制度に消極的な主な理由は、①直接建設方式が土地建物費用の回収後は黒字転換が見込まれるのに対し、借上げ家賃が借上げ期間中発生し続ける点②借上げ期間終了後、入居者に新たな公営住宅を斡旋しなくてはならないなどの制約がある点③借上げ住宅が点在し、管理が煩雑になる点などが挙げられる。
- ①に関しては、国土交通省によると、直接建設方式と借り上げ方式の長期的な事業収支シミュレーション(大都市部、家賃助成期間20年での比較)では、用地取得無しの場合は9年、有りの場合は18年経つと直接建設方式が有利になるという試算が示されている。



図表 2-18 公営住宅の供給方式別の戸当たり事業収支(累積)比較

(3) 借上げ公営住宅を募集している地方自治体の事例

- ・ 札幌市では借上市営住宅を 1,178 戸運営しているが、平成 23 年度以降は増設していない。
- ・ 直接建設型よりも収支が厳しい点が課題視され、住宅マスタープラン（2018）において「借上市営住宅の契約期間の満了に伴い、順次返還する」との対応方針が定められた。



図表 2-19 近年の年度別管理戸数

(参考) 政令市の借り上げ市営住宅供給の動向 (H21 時点、札幌市調べ)

政令市	市営住宅の供給について		借上り市営住宅について	
	供給量の計画書等への記載	今後の市営住宅管理戸数の見通しとその理由	借上り戸数/管理戸数 (借上り戸数割合) ※平成20年度実績	借上り市営住宅の供給状況と今後の見通し(理由)
仙台市	・「仙台市市営住宅ストック総合活用計画(平成13年度策定)」に管理戸数を記載している。 ・今後は、「仙台市市営住宅基本計画」の策定(予定)にあわせて、市営住宅の役割や供給量、計画書への記載事項等について検討予定	・今後、検討を行う予定であるが、厳しい財政状況から、将来の管理戸数を大幅に増加させることは困難であると考えている。	0 戸/9,046 戸 (0%)	・平成20年度から新設住宅を対象に事業者を募集しているが、供給実績はなし ・直接建設の場合と比較して、事業コストの縮減や平準化、全市的な配置バランスを考慮した住宅の供給が可能となるといったメリットから、引き続き実施予定 ・今後は新設だけでなく、既存住宅も対象として募集要件等を検討する。
新潟市	・法に基づく計画書等には記載していない。	・人口・世帯数の減少に伴い市営住宅の必要戸数も減少することが見込まれており、需要に見合った住宅戸数の供給が必要であると考えている。	未実施	・直接建設と比較して県コストが高いことから、実施する予定はない。
さいたま市	・平成22年度にストック計画の見直しを予定しており、その中で将来的な見直し等を含めて検討していきたい。	・今後、検討する。	122 戸/2,557 戸 (4.7%)	・2団地の借上げを実施 ・借上り方式は、定期的な支出が収入を上回り、長期化すれば市の負担が増加し、また、借上げ期間終了後の居住者の転居先の手当が必要になるなどのデメリットがあることから、今後については経済状況等を勘案しながら検討する。
千葉市	・記載していない。	・需要予測の結果、平成22年度時点で現在の管理戸数(約7千戸)で対応可能と判断している。	91 戸/7,203 戸 (1.3%)	・特定優良賃貸住宅の空家を対象に借上げしているが、新設住宅の借上げは実績なし ・今後の供給については検討が必要と考えている。
川崎市	・「第2次公営住宅ストック総合活用計画(平成18年度策定)」において、戸数の明記はしていないが、「将来的な人口及び世帯数の推移を勘案すれば、既存ストックの有効活用を中心とした需要への対応が望ましい」と考えられる」と記載している。	・将来の人口及び世帯数の減少が見込まれているため、戸数は現状維持とし、建替え等により既存ストックを有効活用することとしている。	439 戸/17,378 戸 (2.5%)	・平成9年度から実施しているが、平成17年度以降は新規供給していない。 ・今後の供給のあり方については早急に検討が必要と考えている。
横浜市	・2019年を目標とした、「横浜市住宅基本計画」及び「住宅管理基本計画」に目標戸数を設定している。(目標戸数は概ね達成)	・財政的な制約などから、管理戸数の増加は困難であると考えているが、それについて計画書等への明記はしていない。	3,477 戸/31,336 戸 (12.3%)	・平成9年度から170団地の借上げを実施しているが、借上料の負担が大きいため、平成17年度以降は新規募集を休止しており、現時点では新規供給の予定はない。
静岡市	・「静岡市市営住宅基本計画」において、計画期間終了までの管理戸数を記載している。	・将来の人口及び世帯数の減少が見込まれるため、管理戸数も減少する方向であると考えている。	未実施	・一定期間、直接建設の代替として借上り市営住宅を活用することを検討している。
浜松市	・現在は記載していない。 ・平成22年度に策定する「浜松市市営住宅基本計画」において、公営住宅の将来的供給戸数を記載する予定	・財政的な制約もあり、現状維持を基本とし、今後戸数を増やしていくことは今のところ考えていない。	未実施	・実施予定なし
名古屋市	・記載していない。	・将来的には人口・世帯数の減少が見込まれているが、一方で、低額所得者や高齢者の増加が見込まれることから、現状から大きく減少することはないと考えている。	6 戸/ 61,372 戸 (0.01%)	・現在管理している6戸は、公営住宅法上の取換の変更により借上り市営住宅となったもの。 ・現在の交付金制度のもとでは、市中長期的な財政負担が大きいため、今後、実施する予定はない。
京都市	・現在、住宅マスタープランの見直し中であり、将来的に記載する予定である。	・将来的な人口減少、民間共同住宅の空き家の増加、厳しい財政状況などを考慮すると当面は現状維持が適当であると考えている。	未実施	・費用対効果等の検討を行い、制度を立ち上げる予定である。
大阪市	・学識経験者等で構成された「大阪市市営住宅研究会」からの提言(平成17年10月)において、市営住宅ストックについては、建替事業等を計画的に進めていく過程で、従前居住世帯数に限定した建替えを進めることにより、全体管理戸数の縮減をはかり、こうして生み出された余地については、地域の活性化に向けて効果的に活用していくことが示されている。	・左記の提言を踏まえ、原則として新規供給は行わず既存住宅の建替えを進め、建替えにあたっては、従前居住世帯数に限定した建替えを行うこととしている。	未実施	・実施予定なし。
堺市	・供給目標の設定は行っていない。	・市内の公営住宅は、9割近くを府営住宅が占めており、府営住宅の供給による影響が大きいため、市営住宅の供給目標量は設定していないが、基本的には現管理戸数の中でストックを有効活用し、計画的な更新等を図るものと考えている。	7 戸/6,632 戸 (0.1%)	・現在管理している7戸は、公営住宅法上の取換の変更により借上り市営住宅となったもの。 ・建替事業における選択性のひとつと考えている。建替対象物件の特定を踏まえ、適宜検討する。
神戸市	・記載していない。	・世帯数に占める管理戸数割合が高いことや将来の人口減少、厳しい財政状況等を踏まえて将来的な管理戸数のあり方は重要な課題と考えている。 ・この点を踏まえ、現在、次期「市営住宅マネジメント計画」の検討を行っている。	3,584 戸/46,560 戸 (7.7%)	・平成7年度から実施(震災後の復旧のため)しているが、平成16年度以降は新規供給していない。 ・借上り方式は、財政面の負担や入居者の移転先の確保等課題があるため、今後実施する予定はない。
岡山市	・平成19年度に策定した「岡山市住宅基本計画」及び「岡山市市営住宅ストック総合活用計画」において、今後供給予定の「市民住宅」と併せて現市営住宅管理戸数を維持することを明示している。	・市営住宅を補完し、また、社会的要請や政策的課題に柔軟に時宜にあった対応をしていくため、市の実情にあった独自の基準による、公営住宅法によらない「市民住宅」を、老朽化の進んだ団地の再整備などに併せて供給していくこととしている。	未実施	・老朽化した市営住宅の再整備手法のひとつとして、調査・検討している。
広島市	・「広島市市営住宅ストック有効活用計画(平成20年度策定)」において、市営住宅の管理戸数の将来的見直し(目標数値)は示していない。	・厳しい財政状況を踏まえて、原則として市営住宅の新設は行わず、管理戸数の増加は見込んでいない。	未実施	・借上げ方式は、直接建設よりも費用がかかることから、現時点では、実施する予定はない。
北九州市	・「市営住宅再配置計画」に記載。	・現在の管理戸数約3万3千戸を上限とし、整備供給を推進する。	19 戸/23,267 戸 (0.06%)	・平成12年度に1棟(9戸)、平成14年に1棟(10戸)を供給している。 ・建替事業の際、居住者の移転先が周辺に確保できない場合に限り導入する。
福岡市	・「市営住宅ストック総合活用計画(平成18年度)」において、市営住宅はストックの質の向上を重視し、管理戸数は現状程度とすることを記載している。	・管理戸数の半数以上の建物が一斉に更新時期を迎えている。 ・現状管理戸数を維持し、かつ、既存住宅を適切に維持管理するためには、建替え等の既存住宅への対応が最優先と考えている。	199 戸/31,575 戸 (0.6%)	・平成13年度以降は新規供給していない。 ・借上り期間が長期化するなど直接建設に比べて財政負担が大きくなるなどの課題から、現在、建替えはすべて直接建設で行うこととしている。 ・現在管理している物件の借上げ期間終了後の取扱いについて検討が必要である。
札幌市	・「札幌市住宅基本計画(平成17年度策定)」及び「札幌市市営住宅ストック総合活用計画(平成18年度策定)」のいずれにも記載していない。	・「札幌市住宅基本計画」の見直しにあたって、計画書に記載する方向で検討している。	986 戸/27,581 戸 (3.6%)	・平成10年度から新設住宅を対象に実施し、今後も、平成22年度までは毎年約100戸の新規供給を行う予定であるが、平成23年度以降の方向性については検討中である。 ・現在管理している物件の期間終了後の取扱いについて検討が必要である。

出所：札幌市「他政令市の市営住宅及び借上り市営住宅供給の動向」

図表 2-20 政令市の借り上げ市営住宅供給の動向 (H21 時点)

(4) 借上げ公営住宅活用促進に向けた国交省による施策

- 借上げ公営住宅の運営の課題に対して、2009年5月に「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」が示された。それによると、借上げ公営住宅のメリットとして、①多額の初期費用が不要 ②直接建設方式に比べ地域的な偏在の改善 ③需要の変化に応じた柔軟な供給体制を挙げており、そのために定期借家契約の活用や管理業務の民間への委託などの方策が示された。
- 公営住宅を利用する人は長期間居住する可能性が高いことから、契約満了時になってもその契約を新たに物件の所有者に引き継げばよく、所有者は原状回復費用も不要となることから安定した賃貸経営ができると考えられる。



出所：国土交通省資料

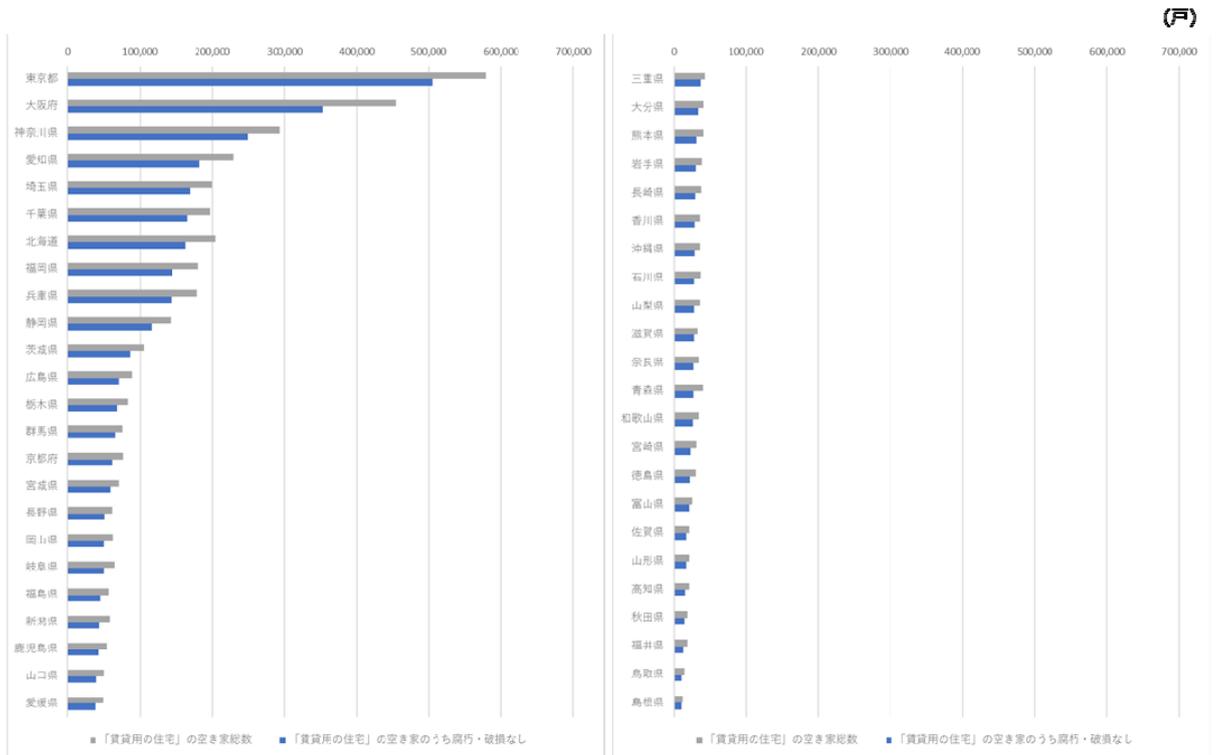
図表 2-21 既存民間住宅の借上げによる公営住宅の供給の促進

2-4 賃貸用等空き家の状況

(1) 賃貸用空き家の戸数

- 平成30年の住宅土地統計調査によると、全国で賃貸住宅のストック（居住世帯ありの借家＋賃貸用住宅空き家）は2,337万戸あり、その内空き家は431万戸で、空き家率は18.4%だった。さらに、その空き家の内、腐朽・破損なしの住宅は352万戸と、多くの賃貸住宅の空き家がすぐにでも利用できる状態にある。高齢者や低所得者が民間賃貸住宅に住む比率の高い（図表1-10）3大都市圏の中で、東京都は賃貸用住宅のストックが約392万戸あるのに対し、賃貸用空き家が約58万戸あり（賃貸空き家率14.8%）、そのうち腐朽・破損なしの賃貸住宅の空き家は51万戸ある（賃貸用ストックに対して腐朽・破損のない賃貸空き家率12.9%）。
- 同様に、愛知県の賃貸住宅のストックが139万戸に対し、賃貸空き家は23万戸あり（賃貸空き家率16.6%）、うち腐朽・破損なしの空き家は18万戸。大阪府の賃貸住宅のストック

が 208 万戸に対し、賃貸空き家は 45 万戸あり（空き家率 21.8%）、腐朽・破損なしの空き家は 35 万戸。これらの腐朽・破損なしの賃貸用の空き家が住宅確保要配慮者のための住宅として利用されれば、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の確保と空き家問題の解消という両方の課題が解決すると思われる。



出所：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」および同特別集計をもとにVMI作成

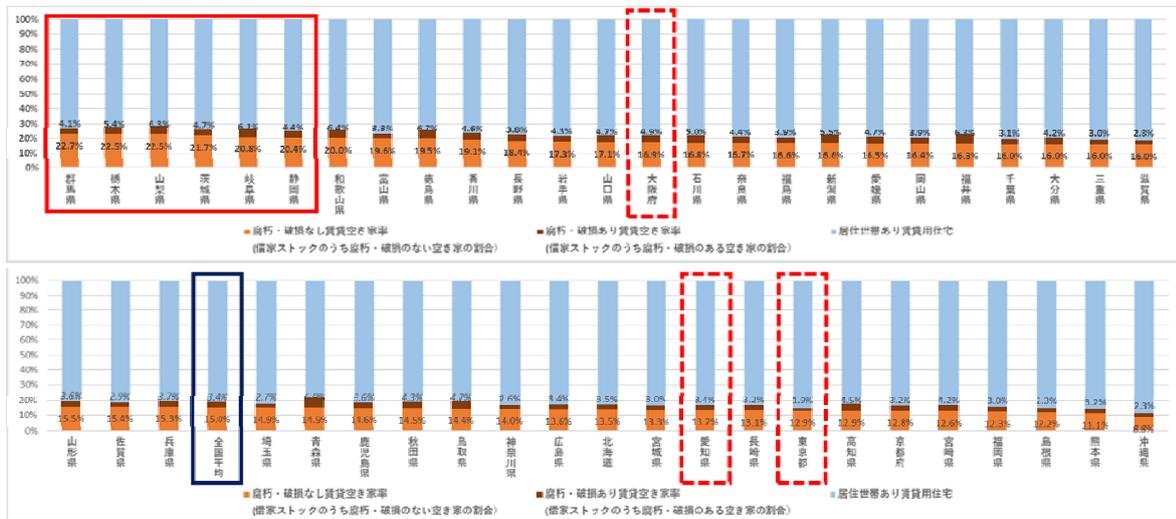
図表 2-22 賃貸用空き家の総数およびそのうち腐朽・破損のない空き家の数

(2) 借家ストックにおける賃貸空き家率

- ・ 賃貸住宅の空き家で、腐朽・破損がない物件の比率は全国平均で 15.0%だが、特に関東圏や東海圏の比率が高く（20%超）、東京都や愛知県については全国平均を下回る。

<借家ストックにおける賃貸空き家率（腐朽・破損あり/なし）（%）>

※ 腐朽・破損なし賃貸空き家率が高い順に表示



出所：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」および同特別集計をもとにVMI作成

図表 2-23 借家ストックにおける賃貸空き家率

3. 生活困窮者の実態

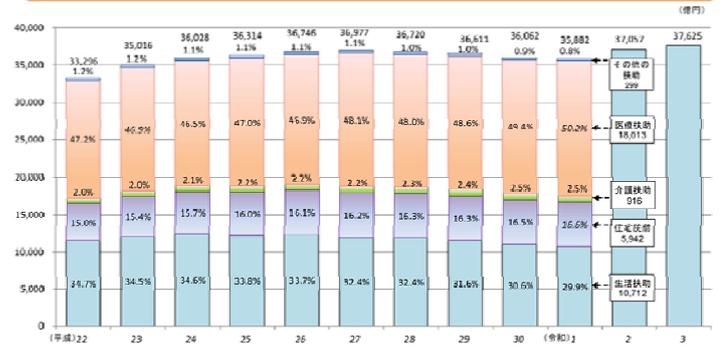
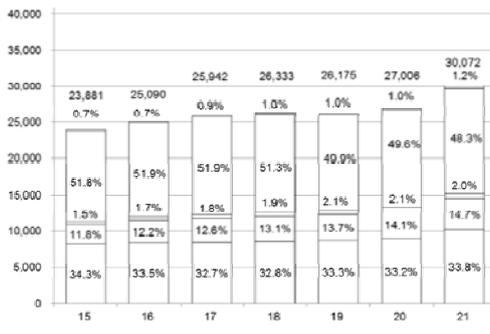
3-1 生活保護費予算の内訳と推移

(1) 生活保護費負担金（事業費ベース）実績額の推移

- 生活保護費負担金（事業費ベース）の総額は約 3.8 兆円で微増傾向。その内訳を見ると医療扶助が最も多く、全体の約 5 割を占める。
- 住宅扶助費負担金が全体に占める割合は約 20 年間増加傾向であるが、R1 年度においては全体の約 16.6%を占めるにすぎない。

生活保護費負担金(事業費ベース)実績額の推移

- 生活保護費負担金(事業費ベース)は約3.8兆円(令和3年度当初予算)。
- 実績額の約半分は医療扶助。



※1 施設事務費を除く
 ※2 令和元年度までは実績額、令和2年度は修正後予算額、令和3年度は当初予算
 ※3 国と地方における負担割合については、国3/4、地方1/4

資料：生活保護費負担金事業実績報告

出所：厚生労働省資料にVMI一部加算

図表 3-1 生活保護費負担金（事業費ベース）実績額の推移

(2) (参考) 生活扶助費と住宅扶助費の内訳（モデルケース）

○最低生活保障水準の具体的事例（平成30年10月）

1. 3人世帯（夫婦子1人世帯）【33歳、29歳、4歳】

（月額：単位：円）

	1級地-1	1級地-2	2級地-1	2級地-2	3級地-1	3級地-2
生活扶助	158,900	153,070	146,820	144,150	138,180	133,630
住宅扶助（上限額）	69,800	44,000	56,000	46,000	42,000	42,000
合計	228,700	197,070	202,820	190,150	180,180	175,630

2. 高齢者単身世帯【68歳】

	1級地-1	1級地-2	2級地-1	2級地-2	3級地-1	3級地-2
生活扶助	79,550	76,180	72,010	70,900	67,860	65,500
住宅扶助（上限額）	53,700	34,000	43,000	35,000	32,000	32,000
合計	133,250	110,180	115,010	105,900	99,860	97,500

3. 高齢者夫婦世帯【68歳、65歳】

	1級地-1	1級地-2	2級地-1	2級地-2	3級地-1	3級地-2
生活扶助	120,410	115,680	110,220	108,570	103,820	100,190
住宅扶助（上限額）	64,000	41,000	52,000	42,000	38,000	38,000
合計	184,410	156,680	162,220	150,570	141,820	138,190

4. 母子3人世帯【30歳、4歳、2歳】

	1級地-1	1級地-2	2級地-1	2級地-2	3級地-1	3級地-2
生活扶助	189,190	183,660	175,400	173,460	166,190	161,890
住宅扶助（上限額）	69,800	44,000	56,000	46,000	42,000	42,000
合計	258,990	227,660	231,400	219,460	208,190	203,890

※ 住宅扶助の額は、1級地-1：東京都区部、1級地-2：福山市、2級地-1：熊谷市、2級地-2：荒尾市、3級地-1：柳川市、3級地-2：さぬき市とした場合の上限額の例である。

※ 平成30年10月現在の生活保護基準により計算。

※ 児童養育加算、母子加算、冬季加算（V区のみ）を含む。

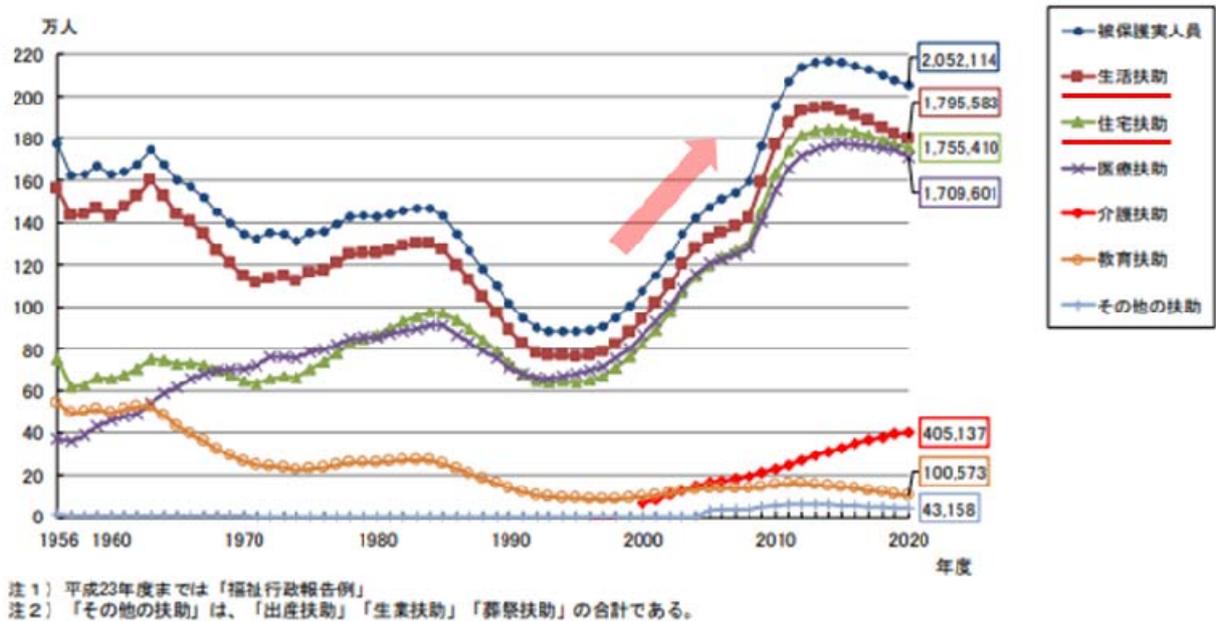
出所：厚生労働省「第1回生活保護基準の新たな検証手法の開発等に関する検討会」資料

図表 3-2 生活扶助費と住宅扶助費の内訳（モデルケース）

3-2 生活保護受給世帯の内訳

(1) 生活保護受給人員の推移

- ・ 被保護人員は1990年代半ばから2010年代半ばまでに倍以上に増加（とくに2008年リーマンショック後は急増）し、その後2013年ごろからは微減傾向となっている。
- ・ 1990年代以降、住宅扶助人員は生活扶助人員とほぼ同水準で推移しており、被保護人員における住宅扶助費の受給率が高いことが考えられる。



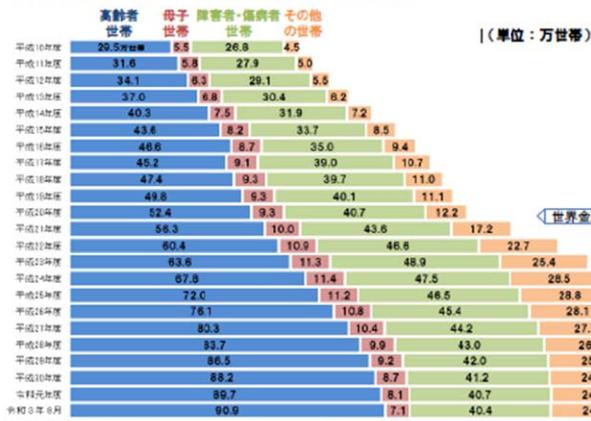
出所：厚生労働省「被保護調査」にVMI一部加算

図表 3-3 被保護実人員・保護の種類別扶助人員（1か月平均）

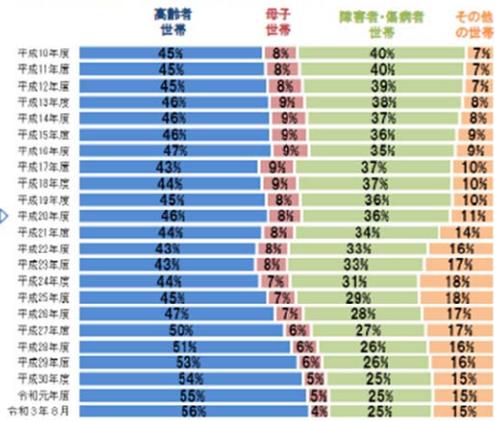
(2) 属性別にみた生活保護受給世帯の推移

- ・ 生活保護受給世帯の内訳は、前述の通り単身高齢者と「その他世帯」の増加率が高い。
- ・ 令和3年における、平成20年比の生活保護受給世帯数の伸び率を属性別に見ると、全体の増加率が+42.4%であるのに対し、高齢者世帯と「その他世帯」の増加率は際立っており、前者は+73.5%、後者は+103.3%だった。「その他世帯」の世帯数および割合は、世界金融危機（平成20年度）以降増加が顕著となっている。
- ・ また、母子家庭は△19.0%、障がい者・傷病者は△0.6%だった。

■ 世帯類型別の生活保護受給世帯数の推移



■ 世帯類型別の構成割合の推移



※ 高齢者世帯の92.1%が単身世帯(令和3年8月)。
 注: 世帯数は各年度の1か月平均であり、保護停止中の世帯は含まない。
 資料: 被保護者調査 月次調査(厚生労働省)(平成23年度以前は福祉行政報告例)(令和3年8月分は速報値)

世帯類型の定義

- 高齢者世帯: 男女とも65歳以上(平成17年3月以前は、男65歳以上、女60歳以上)の者のみで構成されている世帯か、これらに18歳未満の者が加わった世帯
- 母子世帯: 死別・離別・生死不明及び未婚等により現に配偶者がいない55歳未満(平成17年3月以前は、18歳以上60歳未満)の女子と18歳未満のその子(養子を含む。)のみで構成されている世帯
- 障害者世帯: 世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身上の障害のため働けない者である世帯
- 傷病者世帯: 世帯主が入院(介護老人保健施設入所を含む。)しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯
- その他の世帯: 上記以外の世帯

出所: 厚生労働省「生活保護制度の現状について」

図表 3-4 属性別の保護世帯数と構成割合の推移

(3) 属性別にみた近年の生活保護受給世帯の推移

- ・ 2016~2020年度の生活保護受給世帯数はおおむね横ばいで推移している。
- ・ 属性別にみると、高齢者が90万世帯(世帯数シェア55.5%)と最も多く、その内、単身世帯は83万世帯で世帯シェアは51.0%だった。
- ・ 母子家庭は8万世帯で世帯数シェア4.6%、障がい者・傷病者は40万世帯で同24.8%、その他世帯は25万世帯で同15.0%だった。
- ・ 母子世帯は、全国の母子世帯64.7万世帯のうち約11.6%が生活保護を受給していることになる。

<生活保護受給世帯の内訳と近年の推移(2016年度-2020年度)>



出所: 厚生労働省「2020年度被保護調査」をもとにVMI作成

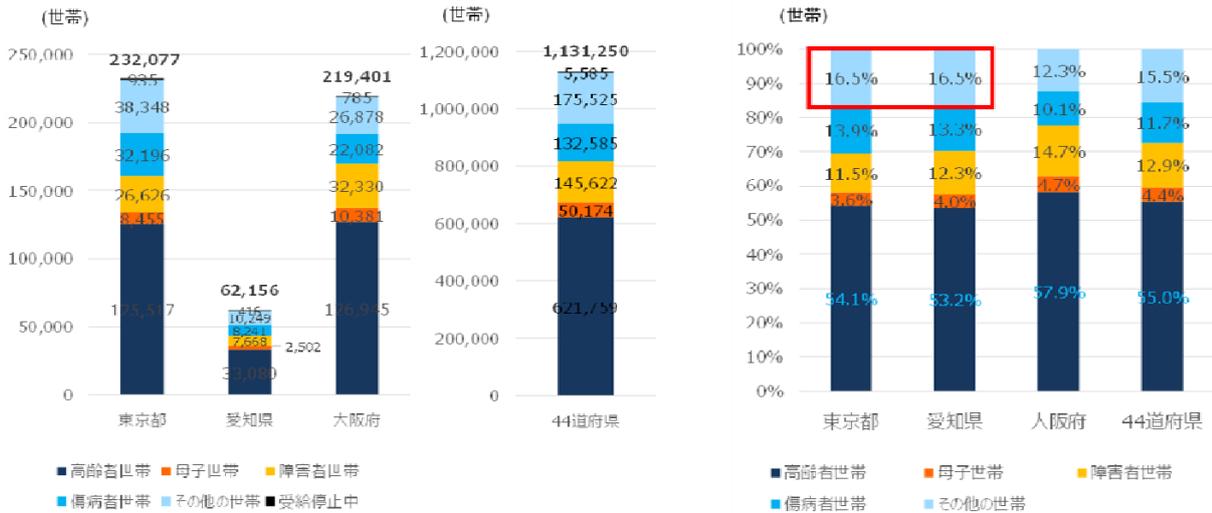
図表 3-5 生活保護受給世帯の内訳と近年の推移

(4) 地域別・属性別にみた生活保護受給世帯数

- ・ 地域別に見ると、3都府県の生活保護受給世帯数は51.3万世帯（東京都と大阪府合わせて45.1万世帯、シェアは27.5%）で、その比率は31.2%と、生活保護受給世帯の3世帯に1世帯は3都府県に住んでいることになる。
- ・ また、各属性別の3都府県の世帯数シェアは、高齢者世帯が31.5%、母子世帯は29.8%、障がい者・傷病者世帯は32.0%、その他世帯は30.1%と、どの属性も同程度存在する。

＜地域別・属性別にみた生活保護受給世帯数＞
（東京都・愛知県・大阪府・他44道府県）

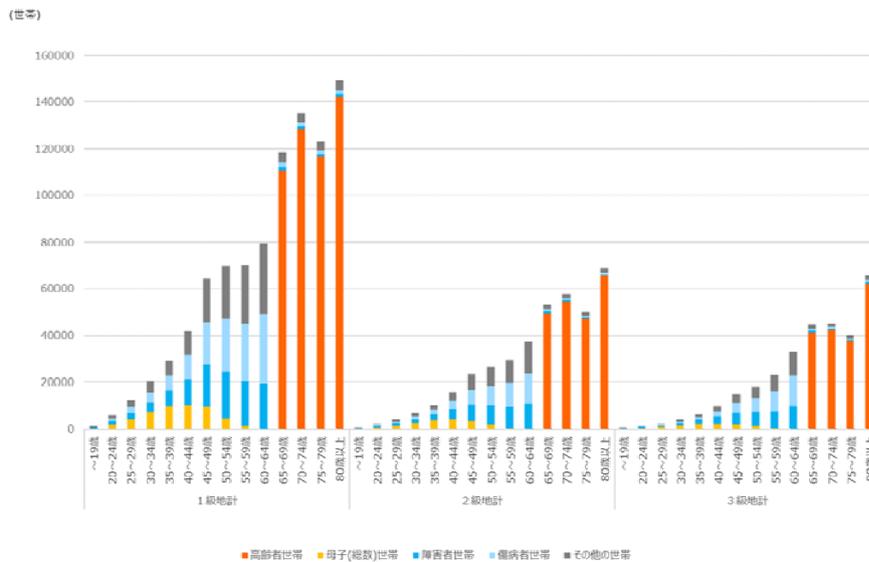
※ 受給停止中の世帯を含め集計



出所：厚生労働省「2021年度被保護者調査」をもとにVMI作成

図表 3-6 地域別・属性別にみた生活保護受給世帯数

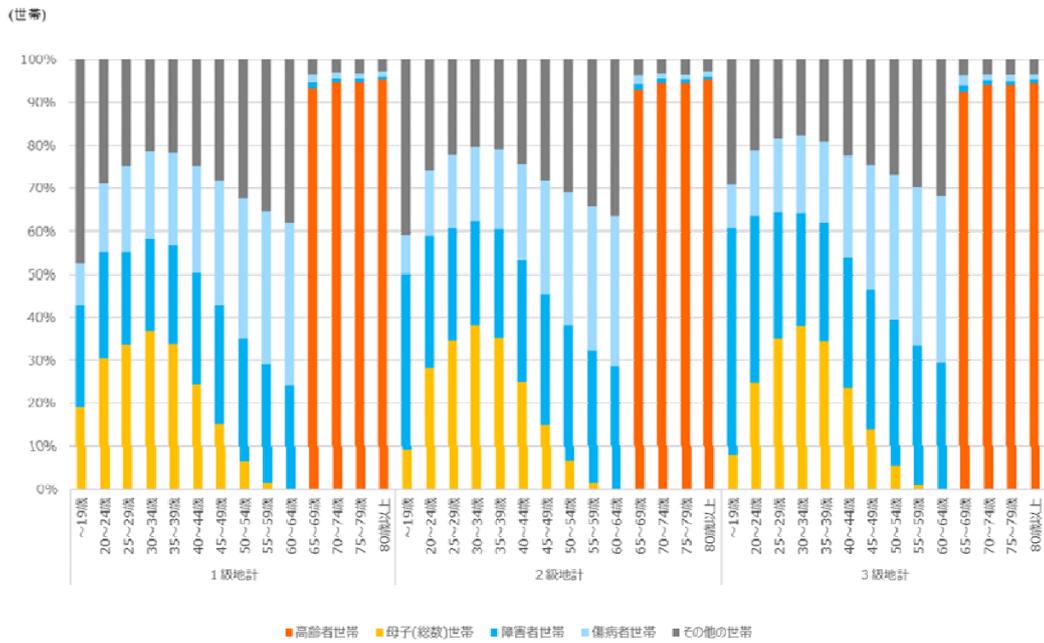
(参考) 級地別×年齢階級別にみた生活保護受給世帯数



出所：厚生労働省「2019年度被保護者調査」をもとにVMI作成

図表 3-7 級地別・年齢階級別・属性別世帯数

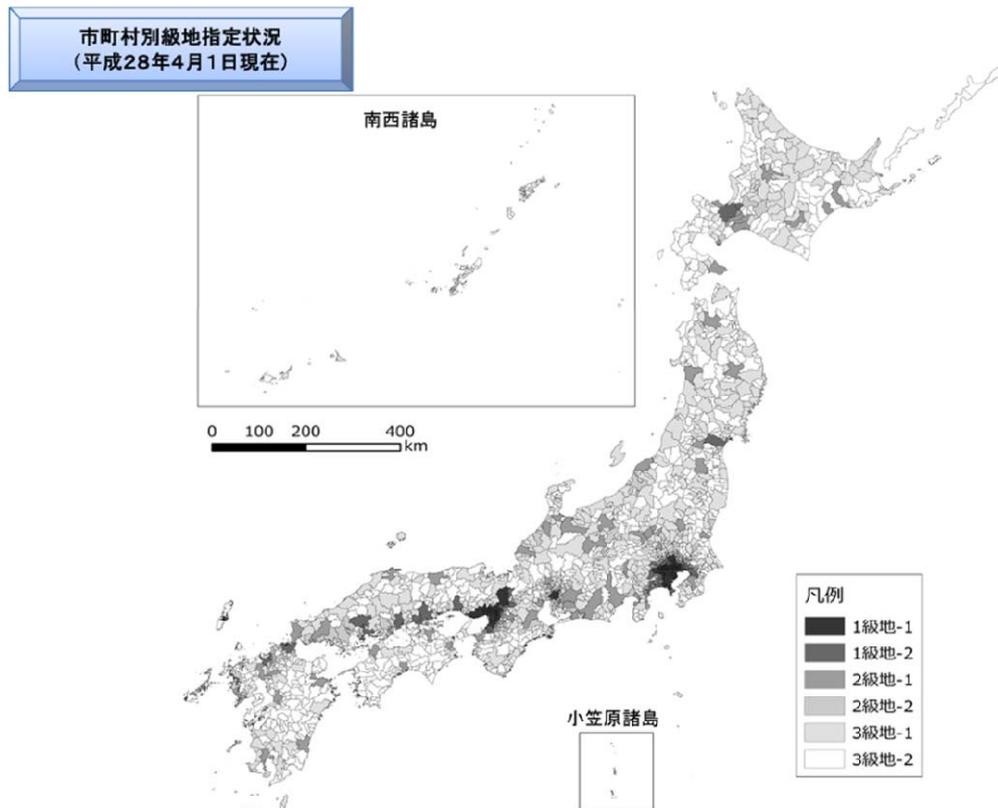
(参考) 級地別×年齢階級別×属性別にみた世帯の割合



出所：厚生労働省「2020年度被保者調査」をもとにVMI作成

図表 3-8 級地別・年齢階級別・属性の割合

(参考) 市町村別級地指定状況 (H28. 4. 1 時点)



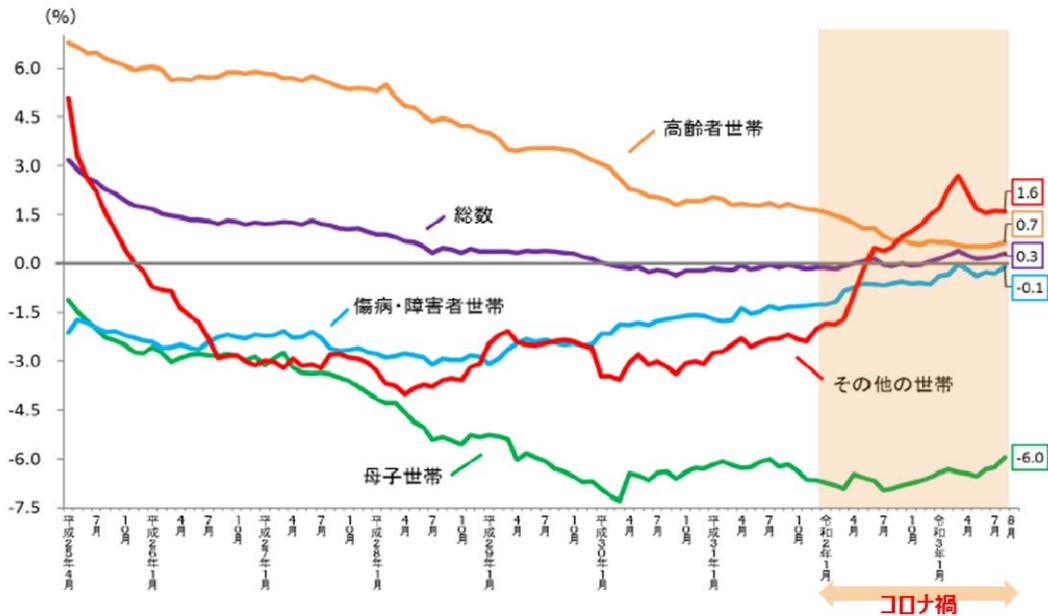
出所：第26回社会保障審議会生活保護基準部資料

図表 3-9 市町村別級地指定状況 (H28. 4. 1 時点)

3-3 生活保護受給世帯のコロナ前後の推移

(1) 近年の増減傾向

- ・ コロナ前後で変化を見ると、生活保護受給世帯数の前年比伸び率は、コロナ前の2019年12月が対前年比 $\Delta 0.1\%$ だったのに対し、2021年12月は $+0.4\%$ と増加している。
- ・ さらに「その他世帯」を見ると、コロナ前が約 $\Delta 2\%$ だったのに対し、直近の数字が $+1.6\%$ と、大きく増加しており、実数も24.3万人から25.1万人と、約0.8万人増加している。



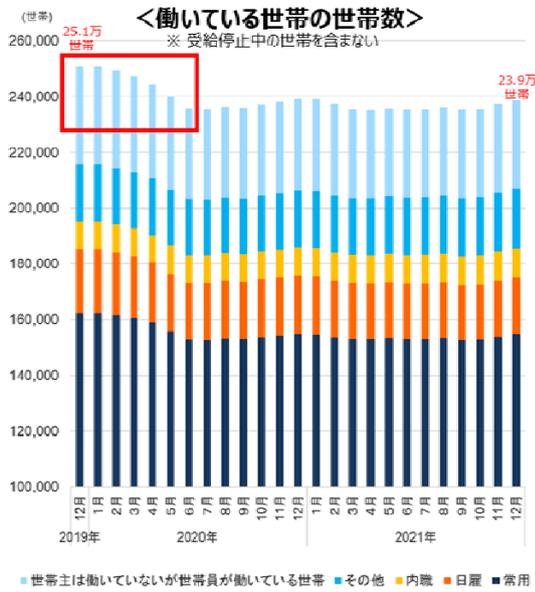
資料：被保護者調査月次調査（厚生労働省）（平成24年3月以前は福祉行政報告例）（令和2年4月以降は速報値）
 ※総数には保護停止中を含む。

出所：厚生労働省資料「生活保護制度の現状について」をもとにVMI一部加筆

図表 3-10 属性別生活保護受給世帯数の対前年同月伸び率の推移

(2) 『その他世帯』について

- ・ 「その他世帯」が増加している要因としてコロナ禍による失業と休業の影響が考えられる。生活保護受給世帯の内、実際に働いている世帯は2019年12月から翌年6月にかけて急速に減少し、その後横ばいで推移している(図表 3-11)のに対し、働いていない世帯は2020年3月から6月にかけて急増し、それ以降も増加している(図表 3-12)。
- ・ コロナ禍における失業および休業の影響を受けた世帯が生活保護受給に至り、「その他世帯」として増加していることが想定される。



図表 3-11 働いている世帯の世帯数

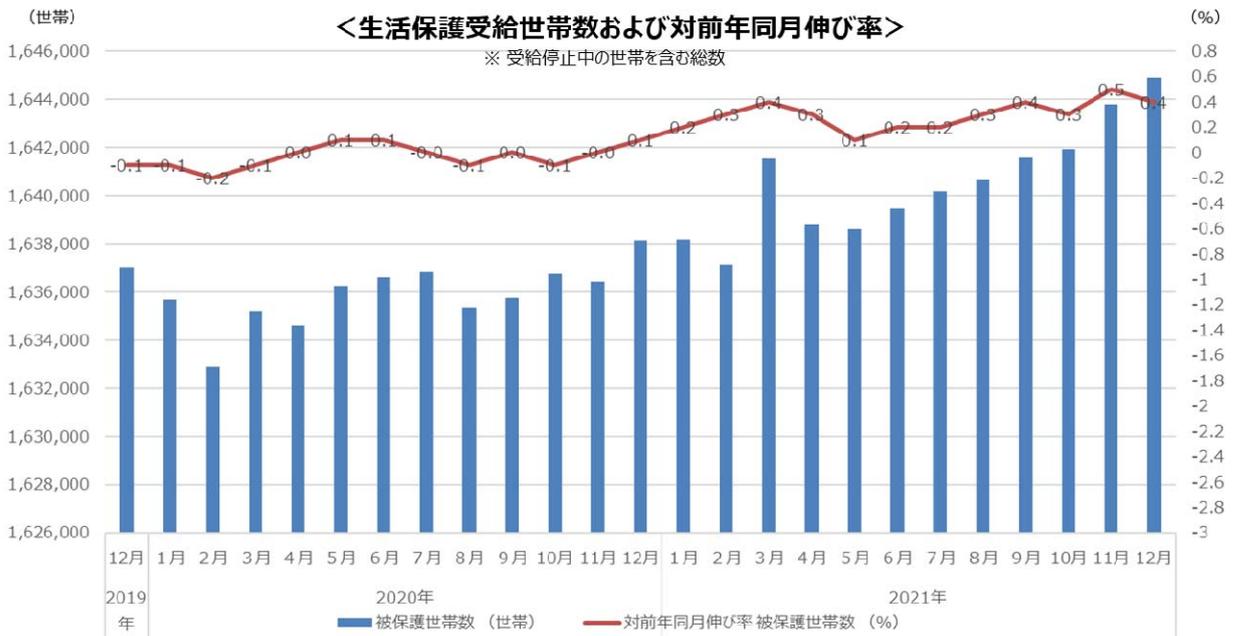


図表 3-12 働いていない世帯の世帯数

出所：厚生労働省「被保護調査（令和3年12月分概数）」をもとにVMI作成

(3) コロナ禍における生活保護受給世帯数の推移

- コロナ禍において2019年3月以降、生活保護受給世帯数は増加傾向となっており、直近（2021年12月）の伸び率は+0.4%と、高い水準を示している。



出所：厚生労働省「被保護調査（令和3年12月分概数）」をもとにVMI作成

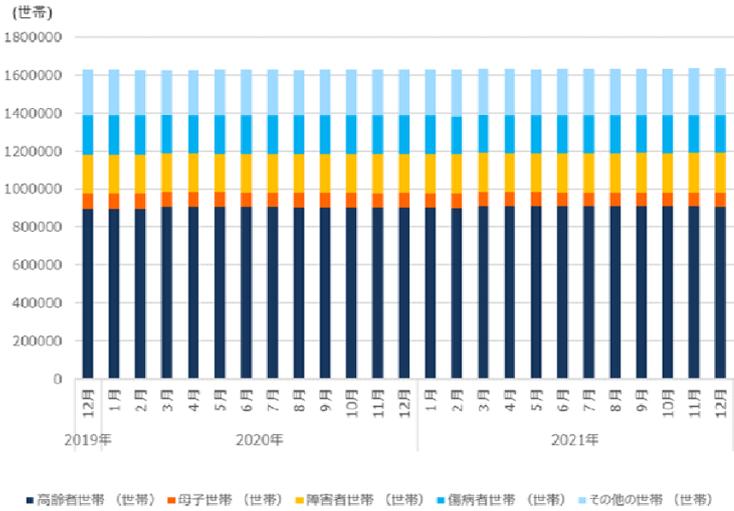
図表 3-13 生活保護受給世帯数および対前年同月伸び率

(参考) コロナ禍における生活保護受給世帯数の推移 (属性別)

<属性別にみたコロナ禍の生活保護受給世帯数 (月次調査による、2019.12-2021.11) >

※ 受給停止中の世帯を含まない

西暦	月	高齢者世帯	母子世帯	障害者世帯	傷病者世帯	その他の世帯
		(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)
2019年	12月	896348	81052	204186	204482	242982
	1月	896030	80830	204621	203560	242753
	2月	893074	80004	204905	203403	242105
	3月	906027	77307	203451	199732	241161
	4月	906276	76679	203463	199284	241657
	5月	905637	76475	203814	199677	243244
	6月	905109	76269	204155	199317	244150
	7月	904623	76113	204547	199790	244190
	8月	903055	75834	205081	199255	244413
	9月	903012	75696	205626	199034	244646
	10月	902908	75732	206248	199181	245172
	11月	902249	75675	206851	199028	245277
2020年	12月	902420	75724	207399	190604	240669
	1月	901807	75638	207889	198705	246586
	2月	899629	75556	208331	198670	247586
	3月	911164	72364	207212	195954	247680
	4月	910942	71732	207000	194976	246925
	5月	910359	71468	207273	194607	247297
	6月	909879	71451	207801	194603	247935
	7月	909658	71351	208569	194501	248107
	8月	908960	71322	209216	194750	248313
	9月	908653	71326	209894	195030	248521
	10月	907673	71305	210615	195132	249186
	11月	907945	71445	211426	194985	250239
12月	907301	71512	212246	195104	251000	



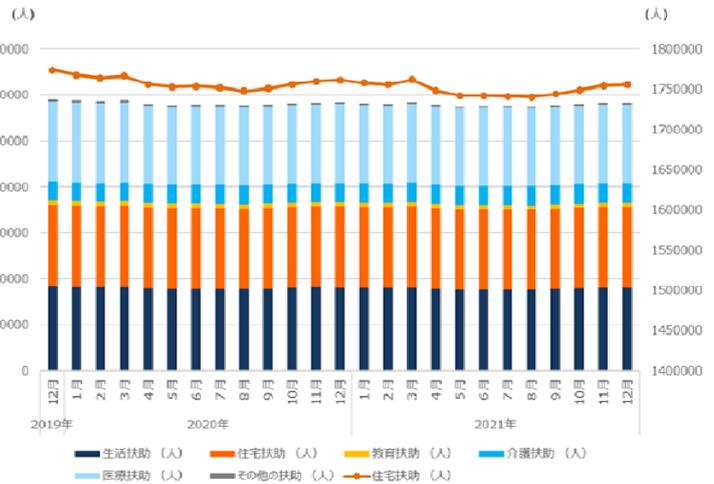
出所：厚生労働省「被保護調査 (令和3年12月分概数)」をもとにVMI作成

図表 3-14 属性別にみたコロナ禍の生活保護受給世帯数

(参考) コロナ禍における生活保護受給人員数の推移 (扶助費別)

<扶助費別にみたコロナ禍の被保護人員数 (月次調査による、2019.12-2021.12) >

西暦	月	生活扶助	住宅扶助	教育扶助	介護扶助	医療扶助	その他の扶助
		(人)	(人)	(人)	(人)	(人)	(人)
2019年	12月	1831721	1773881	107157	388856	1749015	45512
	1月	1819213	1767671	108887	386244	1746641	47176
	2月	1813935	1763700	107041	387447	1738779	47230
	3月	1816483	1766537	111451	389342	1736645	50685
	4月	1794048	1753801	104850	387858	1714216	40395
	5月	1782888	1752751	102071	389138	1697856	39990
	6月	1784316	1753475	100856	401436	1710062	41349
	7月	1782826	1751886	99935	403298	1711509	42604
	8月	1774263	1747721	99743	403744	1705498	42699
	9月	1785569	1750631	99246	404418	1706347	42592
	10月	1800567	1755944	99530	406678	1716661	49940
	11月	1815280	1759728	99213	407344	1712386	42710
2020年	12月	1813084	1761504	99487	409254	1717322	43578
	1月	1804282	1757916	99388	409288	1703779	44636
	2月	1800753	1755670	99602	408292	1701051	45197
	3月	1809513	1761696	103294	410842	1717618	48601
	4月	1779107	1749083	96183	410718	1711035	39364
	5月	1760858	1741894	93852	411158	1702350	38816
	6月	1761702	1741194	93222	412172	1711932	40852
	7月	1764000	1741057	92845	413095	1707730	40652
	8月	1760424	1740899	92910	414210	1709671	41061
	9月	1773504	1743766	92846	415330	1707096	40973
	10月	1782570	1749021	93230	416596	1710152	40783
	11月	1808832	1754260	93072	417927	1714551	40672
12月	1803868	1756669	93130	420188	1717356	41181	

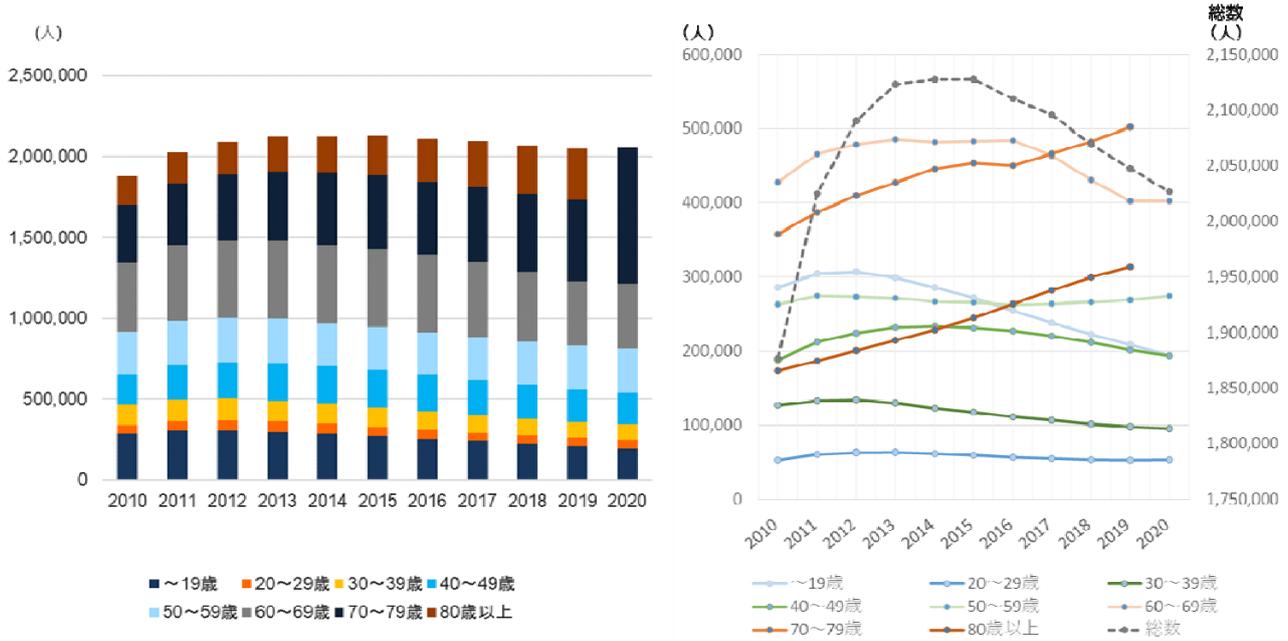


※世帯単位の統計は世帯主の年齢階級に基づく区分となるため、若者の被保護状況 (とくに1.0代) を把握するため世帯数でなく被保護人員を確認した

出所：厚生労働省「被保護調査 (令和3年12月分概数)」をもとにVMI作成

図表 3-15 扶助費別にみたコロナ禍の被保護人員数

(参考) 年齢別にみた生活保護受給人員数の推移



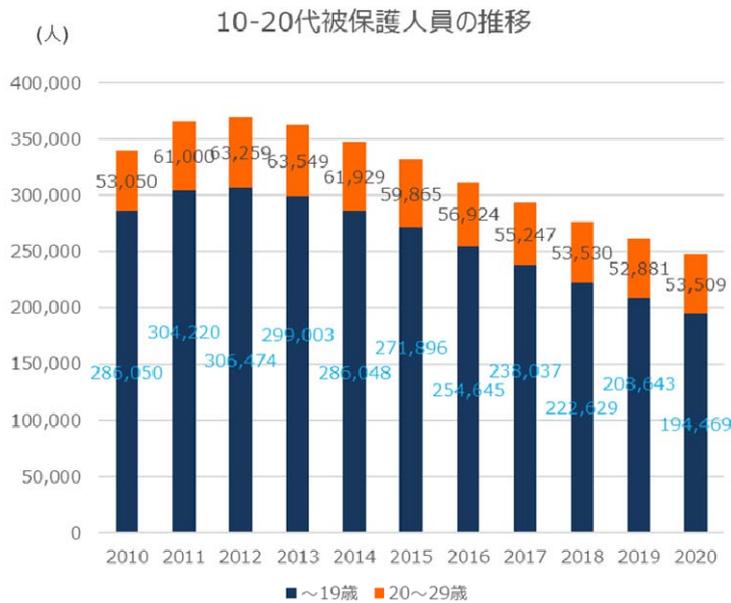
出所：厚生労働省「被保護者調査」をもとにVMI作成

※世帯単位の統計は世帯主の年齢階級に基づく区分となるため、若者の被保護状況（とくに10代）を把握するため世帯数でなく被保護人員を確認した
 ※2020年度の高齢者は「70歳以上」をまとめた数値のみ公表されている。そのため右図（折れ線グラフ）においては集計から除外した

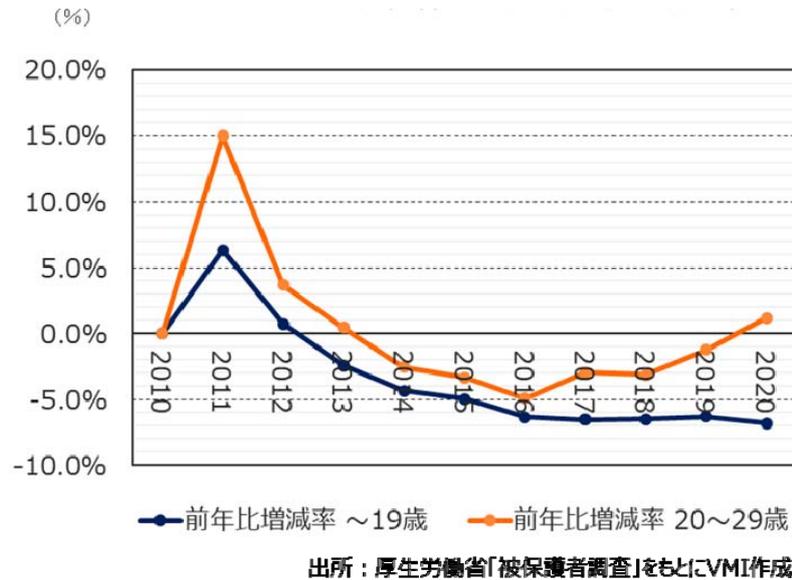
図表 3-16 年齢別にみた生活保護受給人員数の推移

(4) 10-20代の生活保護受給人員数

- ・ 年齢別の推移を見ると、若年層の生活保護受給者が増えており、20~29歳の被保護人員は2013年から対前年比で減少し続けてきたが、2020年にはプラスに転じた(+1.2%)。
- ・ そこで、生活保護世帯の中でここ数年急増している「その他世帯」、特に20代の若年層の生活困窮の実態を把握すべくアンケート調査を実施することにした(第2章アンケート調査)。



図表 3-17 10-20代被保護人員の推移

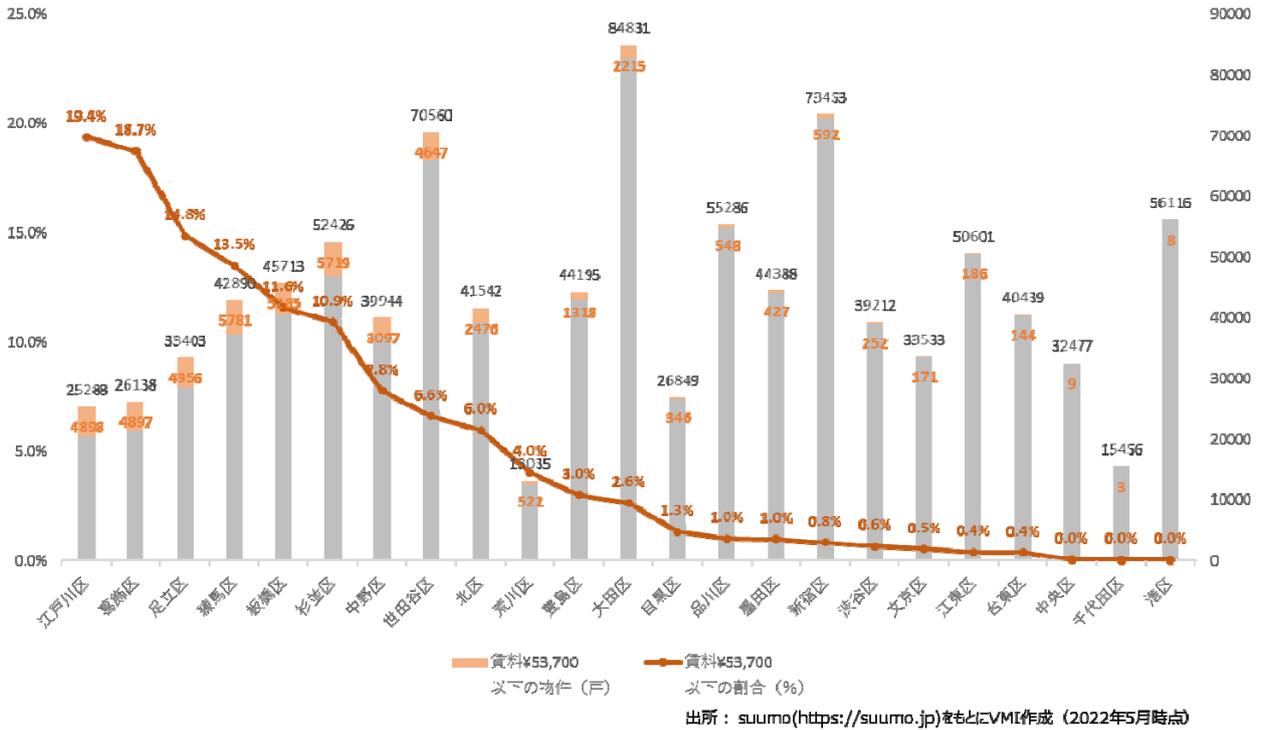


図表 3-18 10-20 代被保護人員の前年比増減率

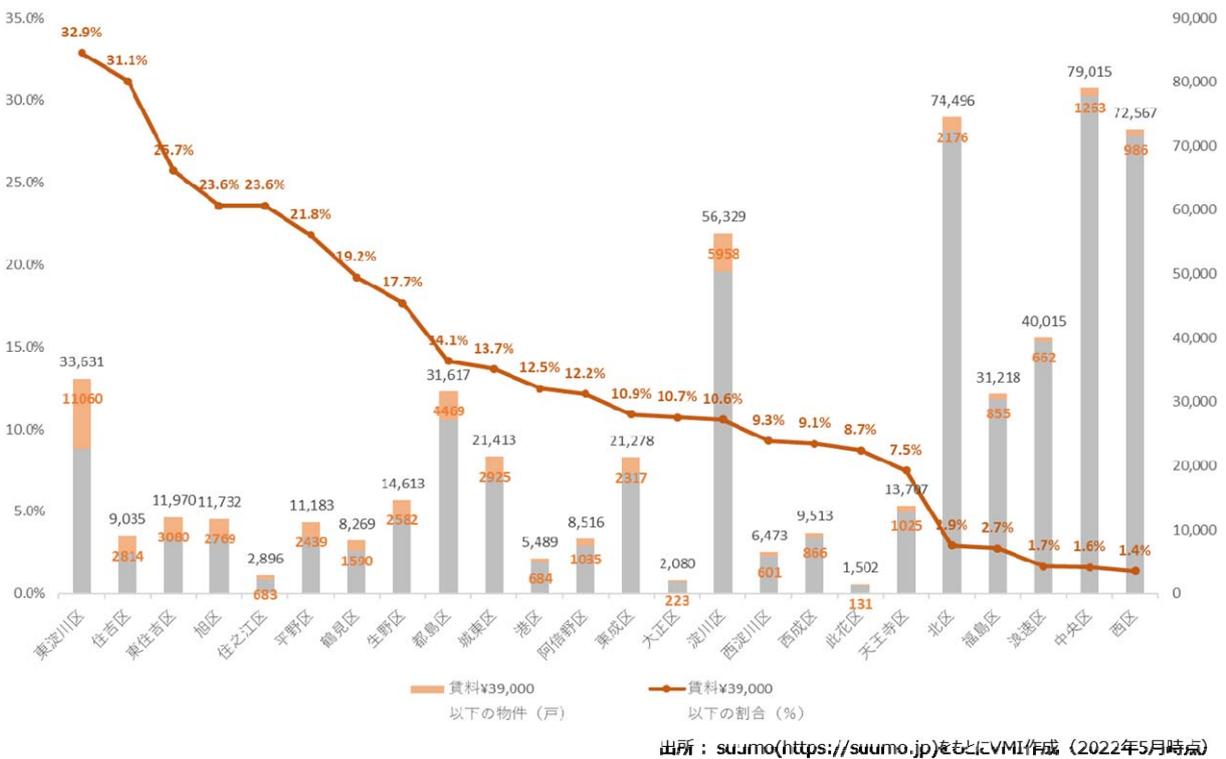
3-4 住宅扶助費内の賃貸住宅募集物件比率

(1) 広告に掲載されている、住宅扶助費内の賃貸物件の数

- ・ 不動産のポータルサイト SUUMO に掲載されている賃貸物件のうち、東京 23 区における住宅扶助費（1人世帯）以内の物件数を調べた。
- ・ 東京 23 区においての住宅扶助費（1人世帯）53,700 円以下の物件数は全体で 4.9%（掲載物件数 987,775 件に対し 48,497 件）と非常に少なく、最も比率の高い江戸川区が 19.4%（1 部屋タイプの掲載物件 25,288 件に対し、4,898 件）で、最も低い港区は 56,116 件中 8 件（0.0%）しかなかった。
- ・ 大阪 24 区でも同様に、住宅扶助費（1人世帯）39,000 円以下の物件数は全体で 9.2%（掲載物件数 578,557 件に対し 53,193 件）と非常に少ない。最も高い東淀川区が 32.9%（1 部屋タイプの掲載物件 33,631 件に対し、11,060 件）で、最も低い西区は 72,567 件中 956 件（1.3%）しかなかった。
- ・ このように、大都市では生活扶助費範囲内の賃貸物件を見つけようとしても確保しづらいのが実態だ。



図表 3-19 東京 23 区における 1 部屋タイプの suumo 掲載物件総数
及び 賃料¥53,700 以下の物件数・割合



図表 3-20 大阪 24 区における 1 部屋タイプの suumo 掲載物件総数
及び 賃料¥39,000 以下の物件数・割合

4. 海外における生活困窮者に対する補助制度

- ・ 日本のように、社会扶助制度の一環として家賃補助などを行っている国もあるが、欧州では、住宅手当を低所得世帯に対して最低水準の居住スペースを保証するための住宅政策の一環として扱っている。そのため、有限の予算枠が設けられていない。
- ・ アメリカでは、限定的であるものの民間賃貸について住宅バウチャーを発行している。
- ・ 欧州やアメリカでは、住宅手当や住宅バウチャーが所得に対して家賃を支払い可能なレベルに引き下げる社会保障として機能している。

	社会扶助の住宅付加	独立した住宅手当の支出タイプ	公的住宅への家賃割引
オーストラリア	家賃補助		○
ニュージーランド	－	住宅補足手当	○
カナダ	住宅付加給付	－（連邦レベル） 住宅手当（週により）	○
アメリカ	－（一定の住宅費をカバー）	住宅バウチャー（予算枠あり）	○
イギリス		住宅給付	
フランス		ALF(有子世帯対象)/ALS(高齢者・障害者対象)/APL(社会住宅居住者対象)	
ドイツ		住宅手当	
オランダ		対人家賃補助	
スウェーデン		住宅手当（有子世帯対象/若年層対象） 住宅補足手当（年金受給者対象）	
チェコ共和国		住宅手当	

出所：2017年 明石書店 小玉徹著『居住の貧困と「賃貸世代」国際比較でみる住宅政策』P157 をもとにVMI作成

図表 4-1 諸外国における住宅手当の支出の有無

- ・ 日本における住宅手当に該当する施策として①生活保護の一環としての住宅扶助、②離職・廃業に伴う生活困窮者に対する住宅確保給付金、③セーフティネット住宅制度の一環としての家賃低廉化・家賃債務保証料低廉化制度の3つが挙げられる。
- ・ 欧州では、中所得者層を含む一般のものを対象としていることが多く、フランスやスウェーデンの有子家庭向けの給付では所得制限が設けられていない。また、持家/借家双方を対象としている。
- ・ また、フランスやドイツでは、適切な床面積以上といった住居の適正性への担保策が住宅手当に組み込まれている。
- ・ さらに、イギリスでは資産調査を行い、かつ、本人ではなく住宅所有者が受給する仕組みをつくることで、対象者の絞り込みや適正な支給プロセスを組み立てている様子がうかがえる。

	日本 ①住宅扶助 (生活保護の一部)	日本 ②住宅確保給付 金	日本 住宅セーフティネッ ト制度 家賃・家賃債務保 証料の低廉化	フランス 住宅補助、住宅手 当	ドイツ 住宅手当	イギリス ユニバーサルクレ ジット 住宅加算	スウェーデン 住宅手当
対象者	生活保護による被 保護世帯 (一定の所得以下 の世帯)	退職・廃業から2年 以内または休業等 により収入が減少し 退職・廃業と同程度 の状況にある生活 困窮者 ※求職活動要件あり	月収15.8万円 (収入分位 25%)以下の世帯	適正・協定住宅に 居住する者、扶養 家族のいる者、高齢 者、障害者等 (家賃、住宅ロー ン)	一定の所得以下の 世帯(家賃、住宅ロ ーン)	低所得者、失業者 (家賃、住宅ロー ン)	有る家庭、一定の 所得以下の若者・ 年金生活者 (家賃、住宅ロー ン)
給付内 容	地域の級地区分、 年齢、世帯人数に 応じて決定される金 額 ※ローン返済に充て ることは不可	家賃相当額(但し、 住宅扶助額を上限 とする)	家賃低廉化に係る 費用(原則2万/ 戸・月)・家賃債務 保証料等の低廉化 に係る費用(原則 3万/戸・月)	世帯構成と所得に 応じた「最低限負 担すべき額」と家賃 又はローン返済額と の差額	世帯構成と世帯 所得、家賃等級、 家賃・住宅ローン等 の金額に応じて決定 される金額	所得、家族構成、 家賃、部屋数等に 応じて決定される金 額	世帯人員、世帯所得、 住宅の広さ等によ り決定される金額
所管等	所管：厚生労働省 事務：福祉事務所 財源：国3/4、自 治体1/4	所管：厚生労働省 事務：生活困窮者 自立相談支援機関 財源：地方公共団 体(福祉事務所設 置自治体)	所管：国土交通省 事務：自治体 財源：国1/2、地 方公共団体1/2	所管：環境連帯移 行省給付 事務：家放金庫 又は農業共済 財源：国、家放金 庫、保険料等	所管：連邦内務建 設国土省 給付中 務：州及び自治 体 財源：連邦・州で折 半	所管：労働年金省 給付事務：ジブセ ンター・ブラス 財源：国 ※資産調査あり	所管：社会省 給付事務：社会保 険庁、年金庁 財源：国
公的扶 助との 関係	公的扶助の一環	①住宅扶助との併 給は不可	①住宅扶助と併用 する場合は住宅扶 助基準額を超えない 範囲で支給	積極的連帯所得 (RSA)と併給可 であるが調整される	社会扶助・失業給 付IIにおいて住宅 給付があり、併給不 可	ユニバーサルクレ ジット(公的扶助)の 加算費目の一	社会扶助と併給可 であるが調整される
その他	・居住者本人が受 給 ・(別途公営住宅 あり)	・居住者本人が受 給	・住宅所有者・保証 会社等が受給	住宅所有者が受 給・社会住宅 (適正家賃住宅) あり	・居住者本人が受 給 ・社会住宅あり	原則住宅所有者が 受給・社会住宅あり ・IH住宅手当制 度より移行中であり、 高齢者・障害者は IH制度から給付	・居住者本人が受 給 ・地方公営所有住 宅あり

図表 4-2 欧州各国と日本の住宅手当制度の比較(概要)

- ・イギリス、フランス、オランダ、スウェーデンは、全世帯における受給率が10%を超え、広い世帯を住宅手当によって支援している。
- ・ただし、住宅手当の機能は各国で異なる。ジニ係数の高いイギリスにおいては社会扶助の給付レベルが低いなか、住宅手当がアフォーダビリティ向上よりもセーフティネットとして機能している。ただし、純所得が社会扶助費以上の場合、住宅手当は65%の逓減率で急激に削減される。
- ・一方で、ドイツ、スウェーデンなどは広範な階層を対象にアフォーダビリティの確保を目指しており、純所得の上昇とともにそれぞれ、21%、33%以下の逓減率で削減されるなど、各国では異なる思想で住宅手当の設計がされている。

	住宅手当 (GDP比 %)	全世帯における受給率 (%)	ジニ係数
アメリカ	0.10	2	0.37
イギリス	1.10	16	0.35
フランス	0.92	23	0.29
ドイツ	0.23	9	0.25
オランダ	0.35	14	0.25
スウェーデン	0.57	20	0.25

出所：2017年 明石書店 小玉徹著『居住の貧困と「貧困世代」国際比較でみる住宅政策』P177、
2012年 大阪市大「季刊経済研究」Vol. 35 No. 1-2 小玉徹「欧州における住宅手当の展開と日本の課題(その2)」をもとにVMI作成

図表 4-3 欧米主要国の住宅手当の GDP 比の支出額（2003 年前後） 、
受給率（2006 年） 、ジニ係数（2001 年）

- このように欧米の制度を見ると、日本のように社会扶助制度の一環として家賃補助を行っている国は少なく、住宅扶助だけを独立させて住宅費給付や家賃補助を行っている場合が多い。若年層の中には生活保護を申請すること自体を躊躇する人たちがいることや、財政負担の軽減を考えると、住宅扶助費だけを切り出して支給するという方法も検討に値するであろう。

5. 総括

以上の調査項目について、以下のとおり総括する。

○ 住宅確保要配慮者・生活困窮者の内訳

- ・ 高齢化に伴い高齢者世帯の数が増えているが、それを上回るペースで生活保護を受給する高齢者世帯が増加。
- ・ 高齢の低所得所者は大都市圏に多く居住し、地方圏に比べ民間賃貸住宅の居住比率が高い。

○ コロナ禍以降の変化

- ・ コロナ禍以降は高齢者世帯・母子世帯・障がい者世帯以外の「その他世帯」の生活保護受給世帯が増加
- ・ とくに 20 代において増加していることが示唆され、若年層の貧困の実態について精査する必要がある。
→ アンケート調査により実態を精査

○ 公的な制度の実態

- ・ 公営住宅については全国で高倍率が続き、公営住宅以外の受け皿が必要な状況が続いている。
- ・ セーフティネット住宅情報提供システムにおいては入居者を募集している空室物件が数%と非常に少なく、家賃についても住宅扶助費上限以内の物件は非常に少ない。
- ・ セーフティネット登録住宅に対する家賃低廉化等の施策を行っている地方公共団体は全国でも限定的。
- ・ 居住支援法人は株式会社の形態を中心に増加しつつあり、うち約半数が宅地建物取引業者。

○ 民間賃貸ストックの実態

- ・ 都心における民間の賃貸物件は、住宅扶助費上限以内の物件数は少ない。
- ・ 大都市圏の賃貸住宅の空き家率は地方圏より低いが、腐朽・破損無しの比率が高く、絶対数が多い。
→ 空き家の賃貸住宅を、住宅確保要配慮者向けの「借上げ公営住宅」として活用することを検討すべきではないか

第2章 アンケート調査

0. 調査概要

0-0 調査の目的・仮説

○調査の目的

- ・ 居住支援の観点から現行住宅セーフティネット政策の課題点や、不動産流通業界としての支援の在り方について検討を行うため、住宅確保が困難となっている層の現状やコロナ化を契機とした変化、現行住宅セーフティネットの認知度・利用状況など、潜在的需要者（消費者）サイドの実態を把握する。
- ・ より具体的には、生活保護やシェルターの対象となる消費者ではなく、一定の所得がある・労働が可能等により「生活保護を受けるほどではないが住宅確保に課題がある消費者」に焦点を当て、そのニーズを明らかにすることで、公営住宅やセーフティネット住宅等の住宅セーフティネット政策が支援を求める消費者に有効に訴求するためのあり方検討に役立てることを目指す。

○仮説

- ・ コロナ禍を契機として生活困窮の切迫度が高まる中、とくに若者・現役世代の層において生活が困窮し住宅確保が困難になっており、住宅確保要配慮者およびその潜在層が増加しているのではないかと。
- ・ 現法における住宅要配慮者の定義に当てはまらない潜在層に対しても、公的な支援が必要なのではないかと。
- ・ また現状の住宅セーフティネット政策は、当該層に対して十分に情報周知・支援ができていないのではないかと。

○調査対象エリアの考え方

- ・ コロナ禍による働き方への影響は、エッセンシャルワーカー、及び非正規社員など不安定な雇用形態が集積する都市部（＝大消費地）で顕著な傾向がある。また大学も多く集積することから、アルバイト先を失った学生なども想定される。従って都市部における住宅セーフティネットを機能させる必要性は高いと考えられる。
- ・ また、地方都市を含む多様な都市属性を考慮する場合、分析における生活困窮の所得水準の設定が複雑になることから、本調査においては1地域に絞った調査を行う。
- ・ 東京近辺の1都3県を対象エリアとし、このうち年収が一定水準より低く（400万円未満）、賃貸住宅に居住している世帯主を対象として設定する。

0-1 調査概要

○調査方法

- ・ WEBアンケート調査
- ・ 本設問に先立ちスクリーニング調査を実施（約70,000サンプル）

○調査期間 2022年3月

○対象者（本設問進出条件）

- ・ 世帯主
 - ・ 東京23区、23区以外の東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県 のいずれかに居住

- ・ 賃貸住宅居住者（公営住宅、UR 賃貸含む）
- ・ 世帯年収 400 万円未満

○回収サンプル

- ・ エリア 5 区分（東京 23 区、23 区以外の東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）
×
- ・ 年齢 4 区分（20-29 歳、30-39 歳、40-49 歳、 50-59 歳）
×
- ・ 男女 2 区分（男性、女性）

計 40 区分にて割付（1 区分あたり 100 サンプル） ⇒ 計 4,000 サンプル

※ 各区分のサンプルがショートした場合、同エリアの前後の年齢のデータで補填

○集計方法

- ・ 各エリア（5 区分）における賃貸住宅居住者の男女比（2 区分）×年齢構成比（4 区分）に応じてウェイトバック処理
- ※ 令和 2 年度国勢調査に基づく

0-2 調査の構成



1. アンケート対象者の属性

1-1 対象者全体の傾向

- アンケート対象者の属性に関して、全体の傾向は下記の通り。

未婚・既婚	未婚：89.1% / 既婚：10.9%
子供	子供なし：86.9% / 子供あり：13.1%
職業	正規雇用（会社員・公務員）：45.2% / 非正規雇用：31.8% / 無職：10.9% / 学生：2.8%
世帯収入	100万円未満：13.0% / 100万円台：18.6% / 200万円台：31.2% / 300万円台：37.3%
支出割合（平均）	住居費：33.0% / 水道光熱費：9.4% / 食費：20.6% / 貯金：7.4%
（学生のみ）収入割合（平均）	仕送り：49.0% / アルバイト：29.1% / 奨学金：15.5%
同居者	単身：79.5% / 配偶者と同居：10.5% 未婚の子供と同居：7.6%
親族の居住地	「他都道府県・海外」：48.6% / 「親族がいない」：10.8%
首都圏に住み始めた時期	高校卒業以降：55.3% / 「生まれからずっと住んでいる」：35.4%
住まい	マンション・アパート：88.8% / 公営住宅：7.4%
家賃	5～6万円台：44.6%
延床面積	～20㎡未満：17.7% / 20㎡台：25.0% / 30㎡台：14.7% / 40㎡台：8.8% / それ以上：10.7%
間取り	2LDK以下が90.9% / うち「1R,1K,1SK」：50.7%

1-2 年齢および子供有無による傾向

- 生活困窮度の傾向をみると、「年齢」および「子供の有無」との相関が高いことが見て取れる。
- 全体の傾向としては、年齢が高くなるほど、また子供のいない世帯よりは子を持つ世帯のほうが、年収水準が低く、公営住宅入居率も高くなる傾向がみられる。

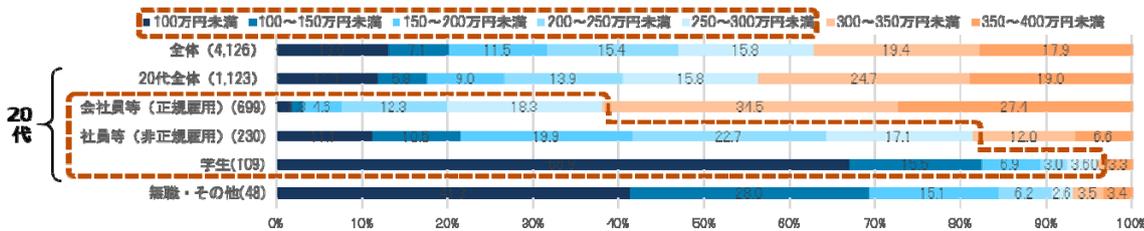
	世帯年収	住まい (すべて賃貸)	職業	結婚・子供	同居者	親族の居住地
若年層	学生は きわだって低年収	マンション等が中心 公営住宅は1割未満	正社員が約半数 学生が2割超	—	9割近くが単身	都県外が6割超 徒歩圏は1割未満
I	高齢になるに従い 低年収の傾向	I	高齢になるに従い 正社員割合減少・ 無職割合が増加	I	I	I
中高年層	最も低水準	公営住宅が2割弱	正社員が2割 無職が2割	1～2割が既婚 2割超が子供あり	7割超が単身	同都県内が4割 うち徒歩圏は1割 1～2割は親族が いない
子供なし	人きな差はみられず やや低水準	マンション等が中心 公営住宅は数%	やや正社員が多い	既婚は数%	9割近くが単身	都県外が半数 うち徒歩圏は1割 未満
子供あり	やや高水準	公営住宅が2割	やや非正規雇用が 多い	約半数が 「未婚」(≒離婚)	6割超が子と同居 (未既婚含む) 4割近くが単身	同都県内が6割超 うち徒歩圏は2割

→ 「学生・若年層」「中高年層」「子を持つ世帯」において生活が困窮しやすく、親族等のサポーターが近くにいない傾向

1-3 学生・若年層について

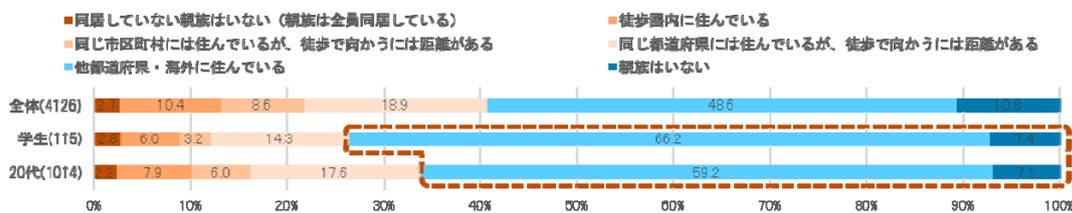
- ・ 20代回答者の世帯年収は、正規雇用の約4割、非正規雇用の約8割が年収300万円未満となっている。また学生は6割超が年収100万円未満だった。
- ・ また、学生及び20代の社会人とともに、親族が他の道府県に住んでいる者の割合が高く、生活に困窮した場合にサポーターとなる親族が近くにいない状況が窺える。

SQ4 20代の世帯年収



→ 学生はきわめて低水準。また就業していても年収水準は低く、ワーキングプアの観点でも注視する必要

Q5 親や子供などの親族は近くにお住まいですか？最も近くにお住まいの親族について、あてはまるものをお選びください。

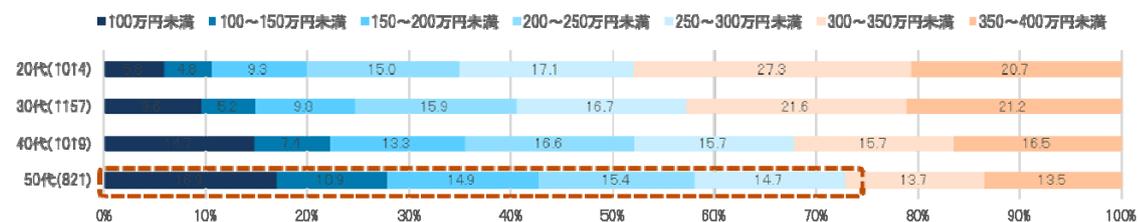


→ サポーターとなる親族等が近くにおらず、孤立しやすい状況

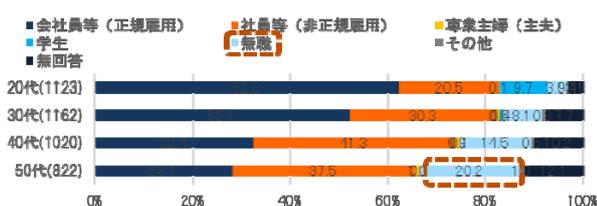
1-4 中高年層について

- ・ 通常、年齢が上がるにつれて世帯年収も増えていくが、本調査では逆に低下し、50代の7割超 (72.8%) が世帯年収300万円未満だった。
- ・ その背景には、50代は無職の比率が20.2%と、全体に比べ (10.9%) 高いことが挙げられる。
- ・ そのようなこともあり、50代は他の世代よりも公営住宅の居住比率が約2割弱 (17.8%) と高い。

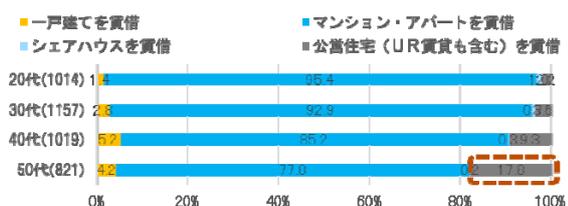
SQ4 世帯年収



SQ3 職業



SQ5 現在の住居

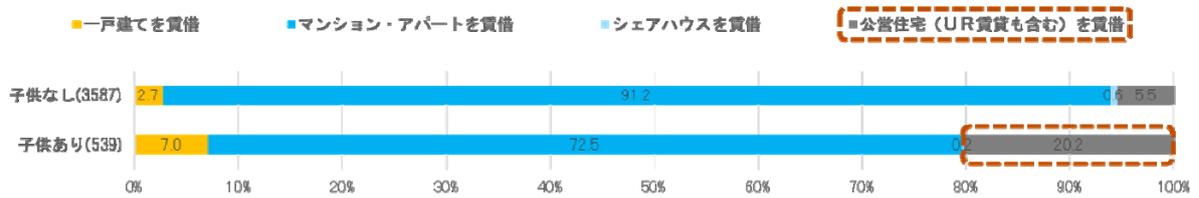


→ 年齢が高くなるほど相対的に世帯年収・就業率および世帯年収が低く、住宅確保が難しい状況

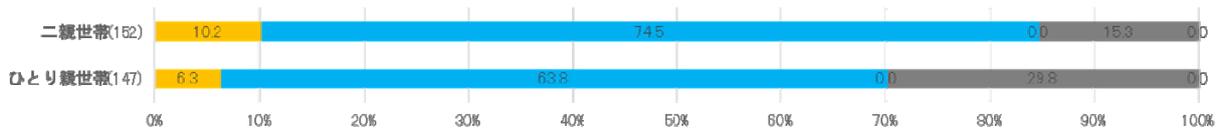
1-5 子を持つ世帯について

- ・ 子どものいる世帯は約2割(20.2%)が公営住宅に居住し、その比率は子どものいない世帯(5.5%)に比べると4倍近くになる。

SQ5 現在の住居



(参考) SQ5 ひとり親世帯※1、二親世帯※2の比較



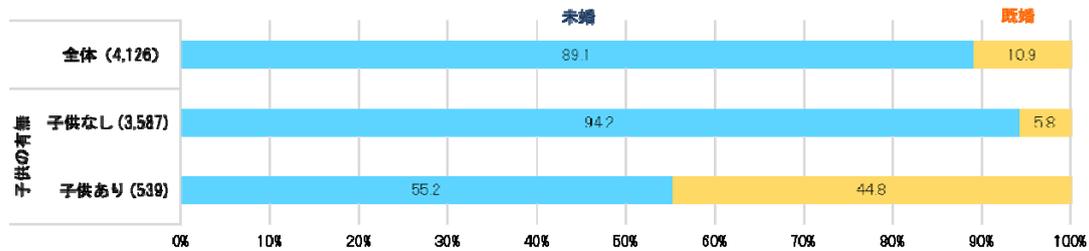
※1 「ひとり親世帯」 = 「未婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出

※2 「二親世帯」 = 「既婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出

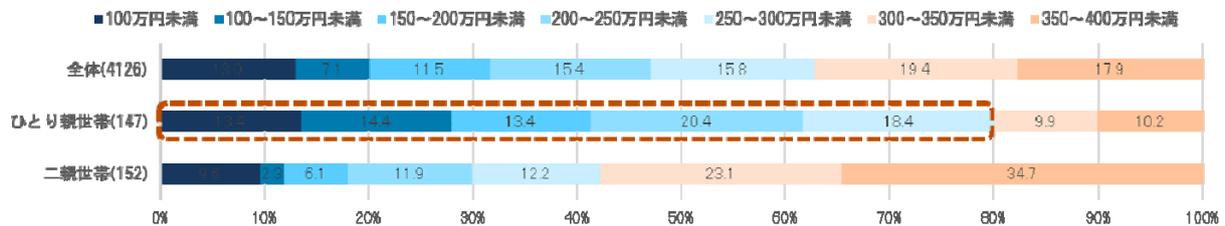
→ 子を持つ世帯、とくにひとり親世帯※1は公営住宅への入居率が高い

(参考) ひとり親世帯

- ・ 子どものいる世帯のうち約半数は「未婚」回答となっており、ひとり親世帯と考えられる。本調査よりひとり親世帯、二親世帯を下記の通り定義・集計すると、年収水準にも違いがみられる。
- ・ 二親世帯では、世帯年収 200 万円未満が 18.0%、200～300 万円未満が 24.1%であるのに対し、ひとり親世帯では、200 万円未満が 41.2%、200～300 万円未満が 38.8%と低所得者の割合が高くなる。



SQ4 世帯年収

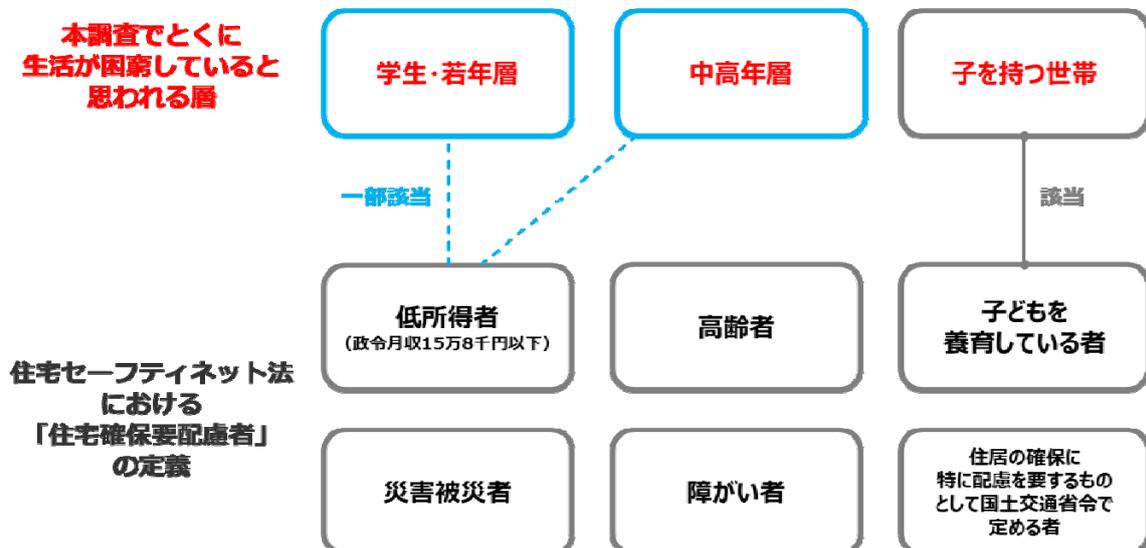


※ 「ひとり親世帯」 = 「未婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出
 ※ 「二親世帯」 = 「既婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出

→ ひとり親世帯は年収水準も低い傾向

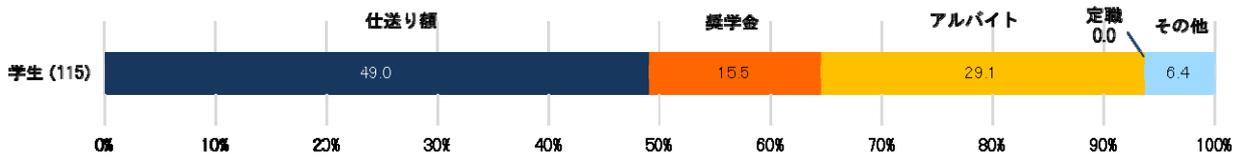
1-6 とくに困窮している消費者の分析

- ・ 以上の結果から「学生・若年層」「中高年層」「子を持つ世帯」において生活が困窮しやすい現状がみてとれる。
- ・ 中高年層においては 40～59 歳にかけて高齢になるにつれ深刻度が増す傾向がある。
- ・ 後段ではこれら 3つの対象について、コロナ禍における困窮の実態、住み替え検討および支援の状況について分析する。<生活困窮・住宅確保困難がみられる潜在層>



1-7 学生の世帯収入

- ・ 学生の収入の内容は約5割が仕送りにより、次いで約3割がアルバイト、約15%が奨学金による。

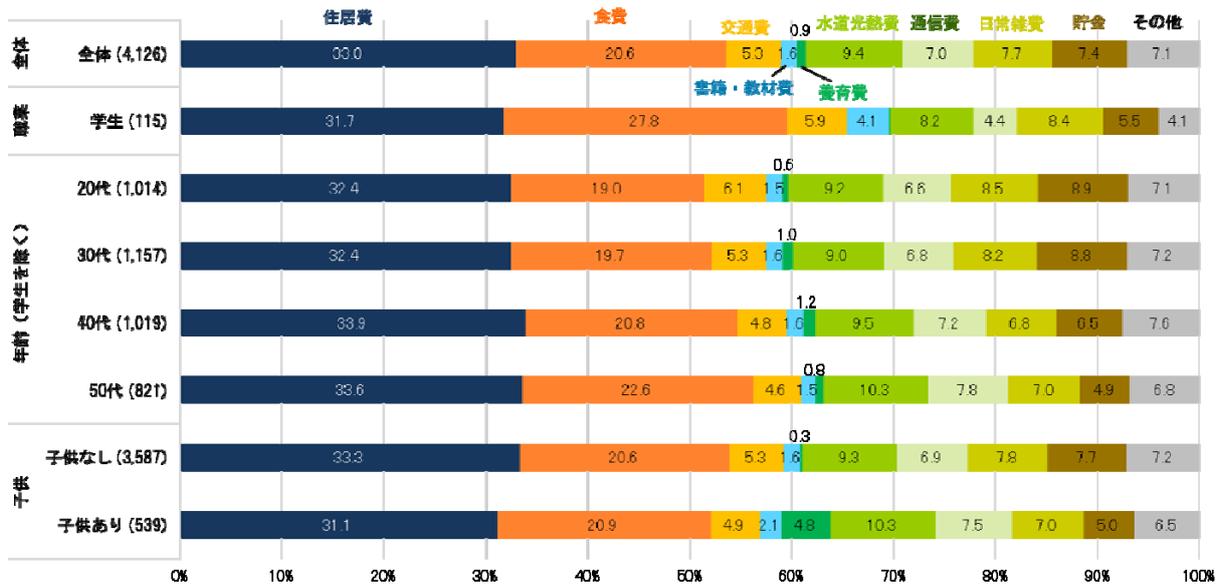


→ 学生の収入は仕送り収入、次いでアルバイト収入に大きく依存している

1-8 世帯支出

- ・ 支出のうち最も割合を占めるのは住居費（約3割）で、どの属性にもおおむね共通している。
- ・ 次いで割合が高いのが食費（約2割）であるが、学生においてとくに割合が高く、約3割近くとなっている。
- ・ 貯金の割合は全体平均で7.4%だが、学生は5.5%、50代は4.9%、子供あり世帯は5.0%と低くなる。

Q3 あなたの支出についてお伺いします。支出の種類とその内訳（割合）をお答えください。



→ 住居費・食費の負担が過半を占める。また、学生・中高年層・子を持つ世帯では貯金が難しい状況

2. コロナ禍による影響

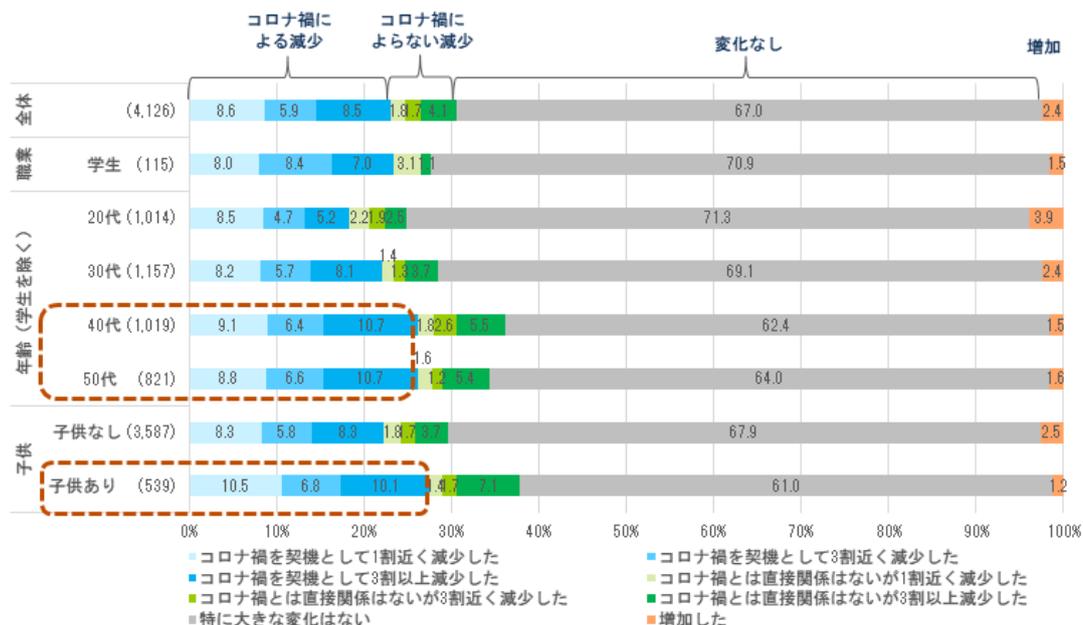
2-1 世帯収入の変化

(1) コロナ禍における変化

- ・ コロナ禍によって収入が減少したと回答した割合は23.0%。年齢が上がるにつれてその比率は増え、20代が18.4%であるのに対し、40代が26.2%、50代が26.1%。
- ・ また、子どもの有無で見ると、子どもなし世帯が22.4%だったのに対し、子どもあり世帯が27.4%。

Q6 あなた及び家計をともにする同居者の収入について、ここ数年で大きく変化はありましたか？

※学生の方は、仕送り額やアルバイト代の変化としてお答えください。

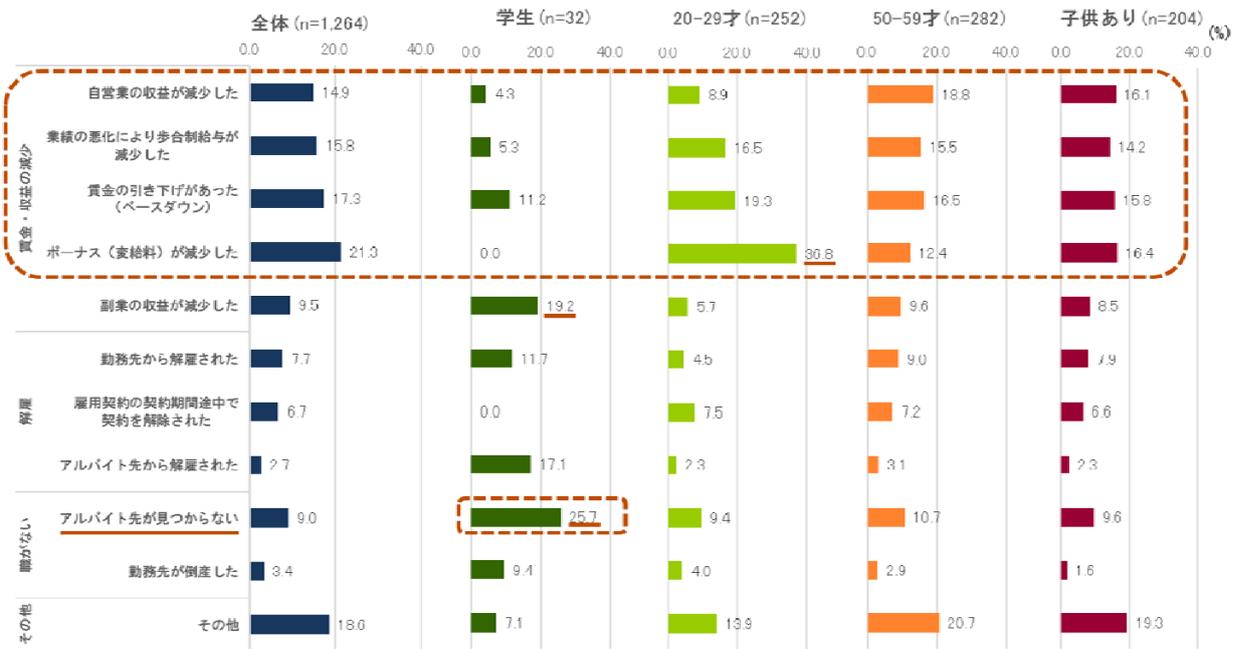


→ コロナ禍における減収が回答者の3割超にみられ、中高年層・子を持つ世帯において顕著

(2) 減収の理由

- ・ コロナ禍による収入減少の要因を見ると、全体では「ボーナスが減少した」「賃金の引き下げがあった」と回答した割合が高かった。年齢別にみると、学生は「アルバイト先が見つからない」(25.7%)「副業の収益が減少した」(19.2%)、20代は「ボーナス(変給料)が減少した」(36.8%)が多く、50代になるとその要因はより複合的になっているようだ。

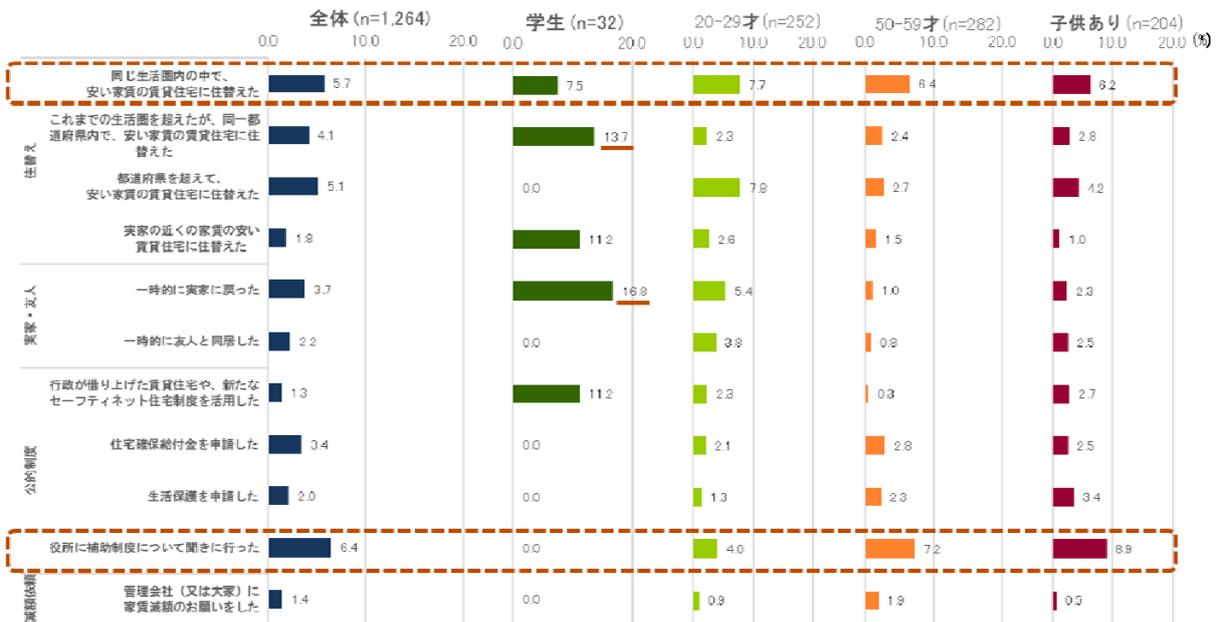
Q7 あなた及び家計をともにする同居者の収入が減少した理由はなんですか？あてはまるものをすべてお選びください。



(3) 減収を受けて起こした行動

- ・ 収入が減少したことによってどのようなアクションを起こしたか、という質問に対し、「何も行動していない」という回答が全体で 67.5% だった。
- ・ 具体的にアクションを起こした人の内容を見ると、「同じ生活圏内で安い家賃の賃貸住宅に住み替えた」と回答した比率は、年齢や子どもの有無にかかわらず 6~7%。
- ・ 学生は比較的アクティブで「同一都道府県内へ住替え」や「実家へ戻った」、「行政の住宅支援を活用」との回答が一定数みられた。一方、20代はほとんど行動を起こさず、50代、子どもあり世帯は「役所に補助制度について聞きに行った」との回答が一定数見られた。*1

Q8 収入が減少したことにより、次のようななんらかの行動を起こしましたか？あてはまるものをすべてお選びください。



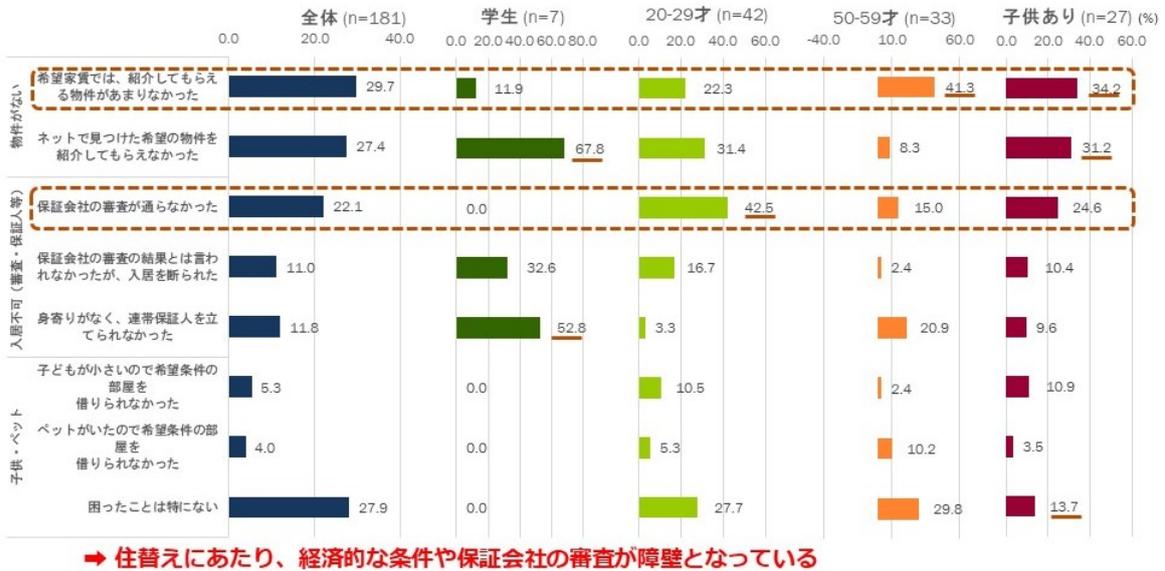
➔ 多数派ではないものの、家賃を抑えるための住替えや公的制度活用の検討がみられる

*1: 学生については他属性と比較してサンプル数が少なく、参考値として解釈 (以下設問においても同様)。

(4) 住み替えた際に困ったこと

- ・ 全体では「希望家賃の物件が見つからない」「保証会社の審査が通らなかった」との回答が多かった。
- ・ 特に20代で「保証会社の審査が通らなかった」、50代で「希望家賃の物件が見つからない」と回答した比率が高かった。

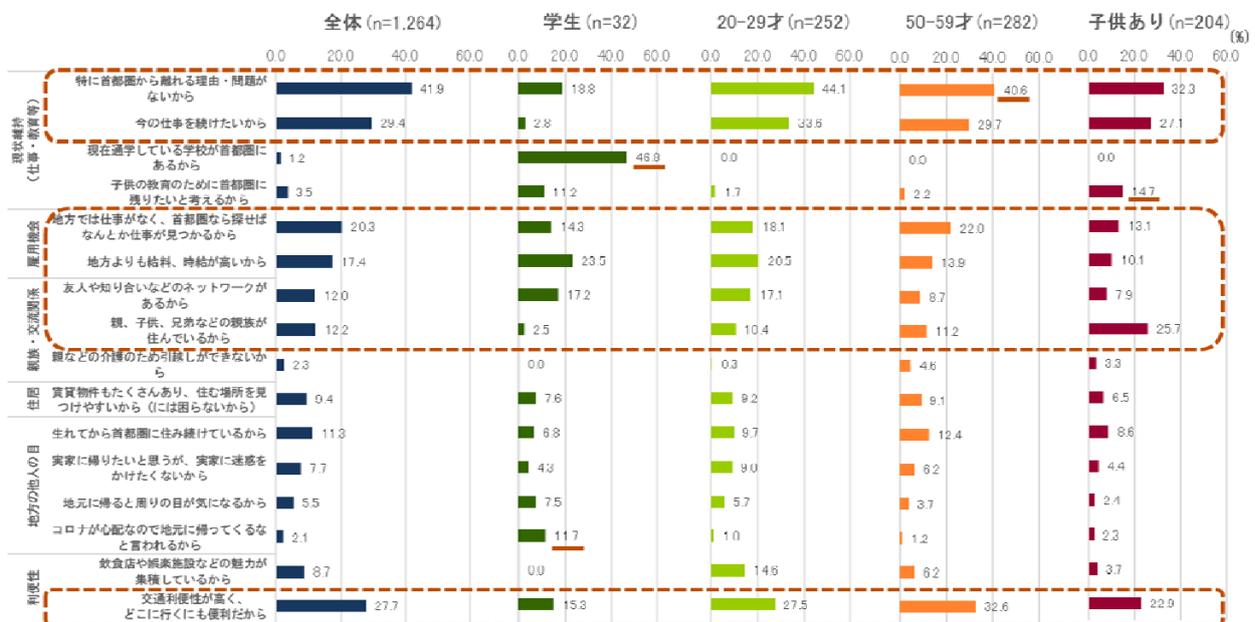
Q9 前問で、収入が減少したことにより、安い家賃の賃貸住宅に住替えたとお答えの方にお聞きします。
賃貸住宅を借りる際、どのようなことでお困りになりましたか？



(5) 首都圏に住み続ける理由

- ・ 収入が減少したにもかかわらず、相対的に家賃の高い首都圏に住み続ける理由は、学生は「通学している学校があるから」が、社会人は「今の仕事を続けたい」が主な理由だった。それ以外の要因としては、「交通利便性が高く、どこに行くのも便利だから」が共通に高く、地方については「地方は仕事がなく、首都圏なら探せば見つかる」「地方より首都圏の方が給料や時給が高い」との回答が多かった。また、子どもがいる世帯は「親族等が住んでいるから」の回答も多かった。

Q10 収入が減少したにも関わらず、首都圏に住み続けている理由は何ですか？

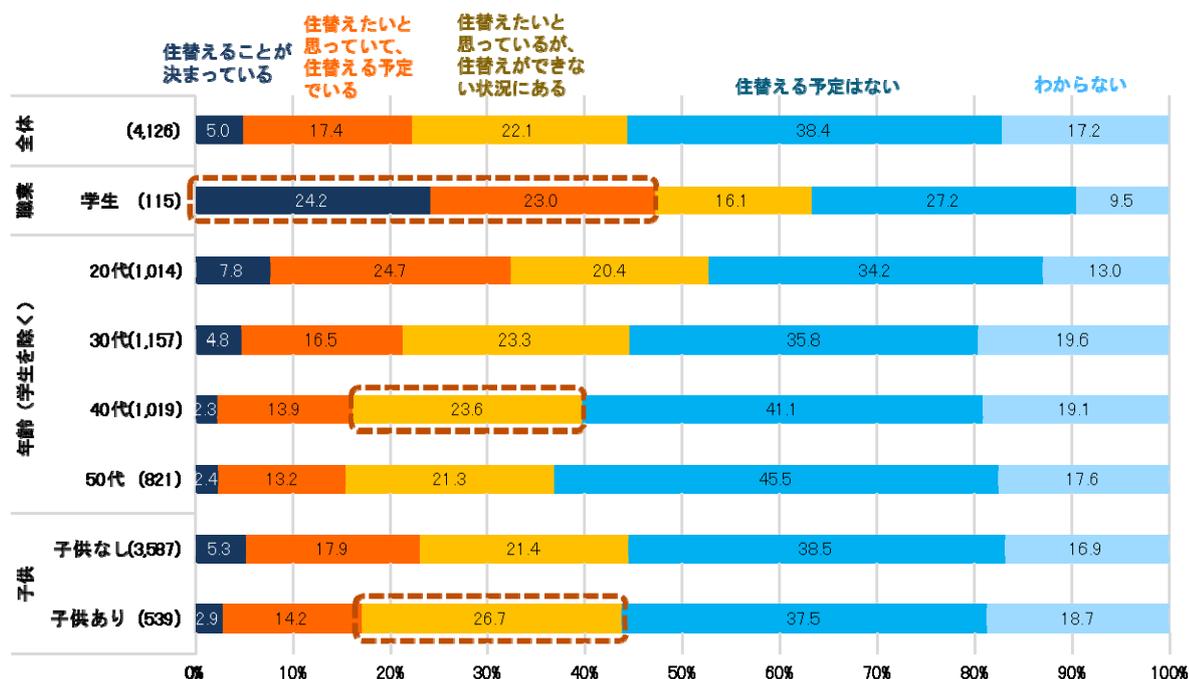


3. 住替え検討の状況

3-1 住替え意向

- ・ 住替えが決定・予定している割合は2割程度（22.4%）いるが、「住み替えたいと思っているが住み替えが出来ない状況にいる」との回答も同程度あった（22.1%）。
- ・ 住み替え決定・予定している割合は、学生は5割近くあり（47.2%）年齢が低いほどその割合は高い（20代32.5%、30代21.3%、40代16.2%）。
- ・ 子どもの有無で見ると「住み替えたいと思っているが住み替えが出来ない状況にいる」と回答している割合は子どもありの世帯が26.7%で、子どもなしの世帯より5p高い。

Q14 今後、現在の住まいから住替えをお考えになっていますか？



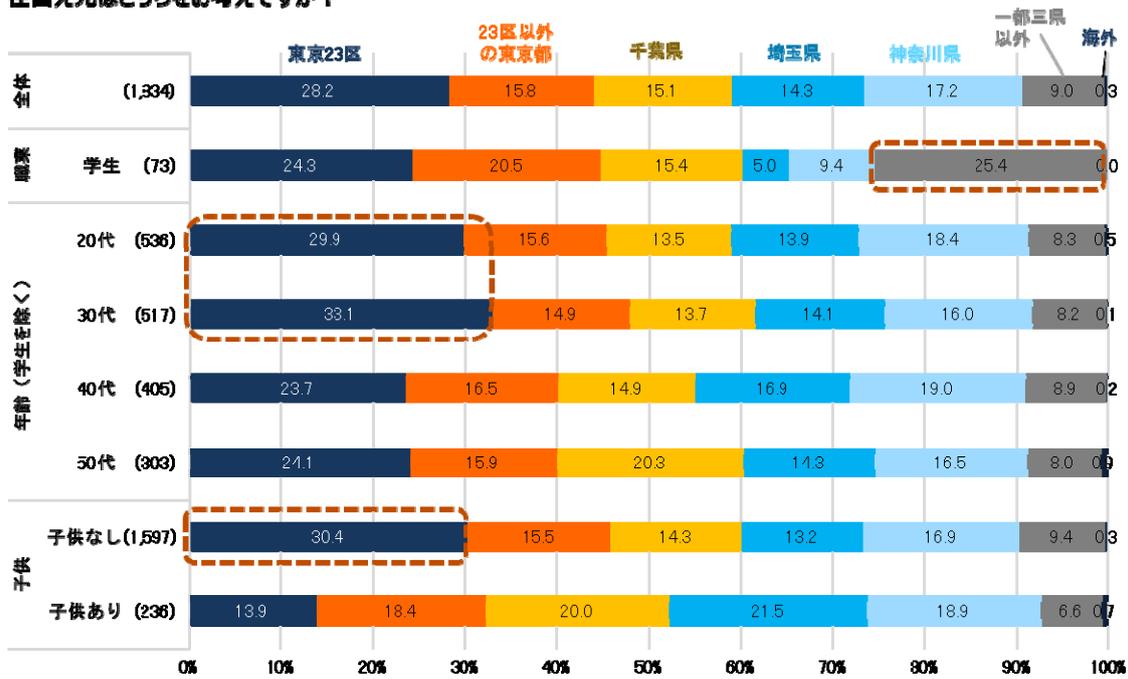
→ 半数近くが住替えを検討しているが、2割程度は住み替えしたくてもできない状況にある

3-2 住替え先

(1) 住替え先（属性別）

- ・ 回答者の9割以上は一都三県に引き続き住む意向。学生においてはそれ以外への住替え検討も目立つ（25.4%）。
- ・ 若年層および子供のいない世帯ほど23区を志向する傾向。

Q15 住替え先はどちらをお考えですか？

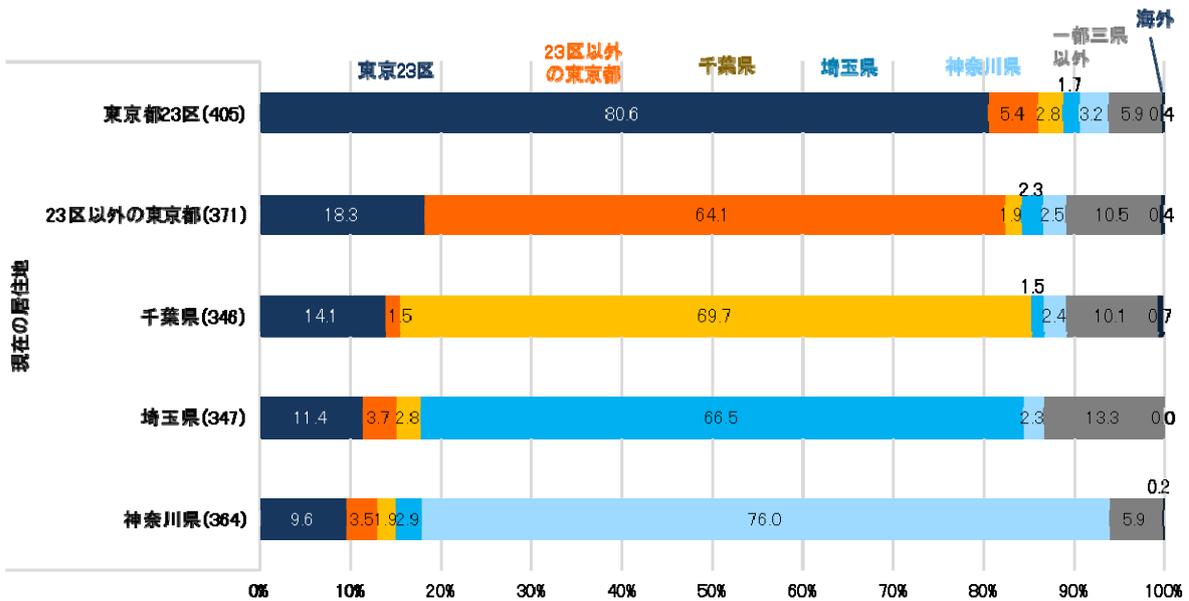


→ ほとんどが一都三県に引き続き居住する意向

(2) 住替え先 (現在地×住替え先)

- ・ 住み替え先としては、現在と同一エリア内がほとんどを占めるが、東京 23 区では他県を候補としているという回答が 15%程度あった。また、3 県から東京 23 区への住み替え意向は 1 割前後ある。
- ・ 同エリア内への住替え意向が 6～8 割を占め、特に東京 23 区 (80.6%)、神奈川県 (76.0%) において顕著。
- ・ 東京 23 区以外の地域からの転出先については東京 23 区が最も希望が多く (1～2 割)、一都三県以外と回答した割合も 1 割前後ある。

Q15 住替え先はどちらをお考えですか？（現在の居住地 → 住替え先候補）



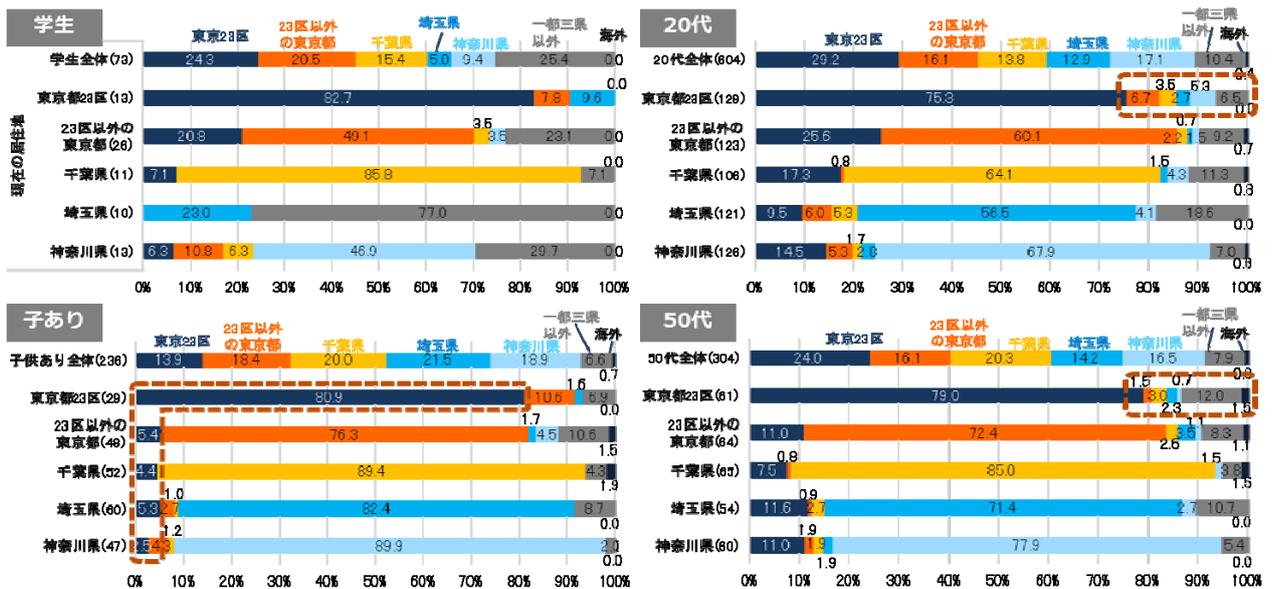
→ 同エリア内の住替え意向が大半だが、5エリア共通して、23区への住替え意向が強い

本設問はQ14において下記の回答をした者が回答。
 「住替えることが決まっている」「住替えたいと思っていて、住替える予定でいる」「住替えたいと思っているが、住替えができない状況にある」のいずれか

(3) 住替え先（属性×現在地×住替え先）

- ・ 23区から他エリアへの住替え意向は、20代および50代において2割超とやや高く、うち50代においては一部三県以外への住替え意向が12.0%を占める。
- ・ 子を持つ世帯において、23区在住世帯は引き続き23区を指向する（80.9%）が、他エリアから23区への指向は5%前後と割合が低い。

Q15 住替え先はどちらをお考えですか？（現在の居住地 → 住替え先候補について、各属性の動向）



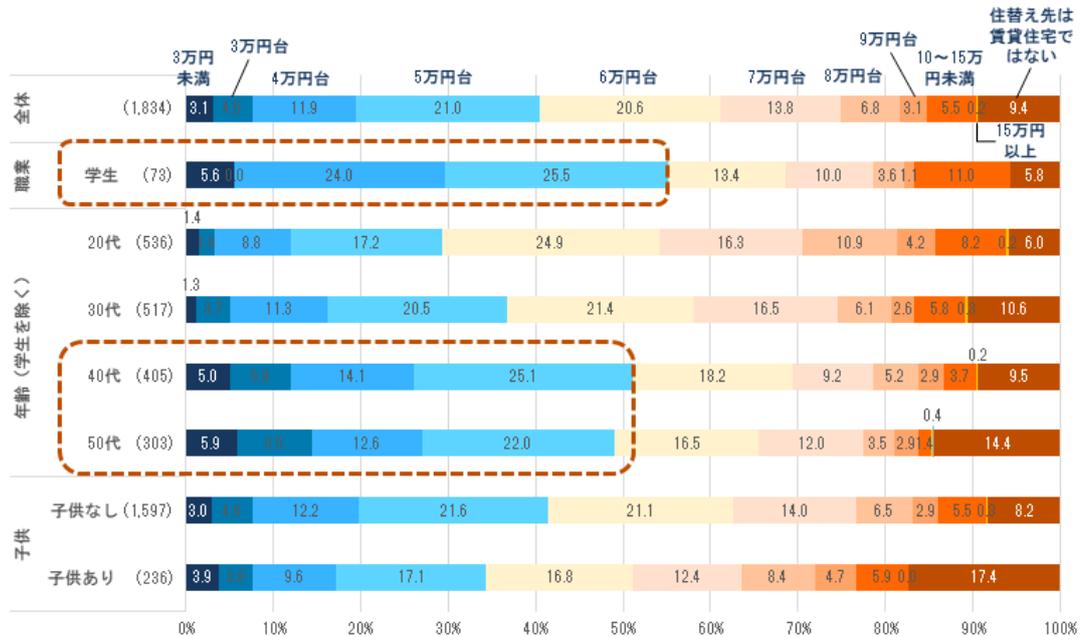
本設問はQ14において下記の回答をした者が回答。
 「住替えることが決まっている」「住替えたいと思っていて、住替える予定でいる」「住替えたいと思っているが、住替えができない状況にある」のいずれか

3-3 希望家賃

(1) 住み替え先の家賃

- ・ 住み替えする際の希望家賃は、学生は5万円台までが半数強（55.1%）を占めるが、社会人では年齢が上がるほど5万円台までを希望する比率が高くなる（20代29.2%、30代36.8%、40代51.2%、50代49.0%）。
- ・ （参考）東京都1級地における住宅扶助費上限は単身世帯：53,700円。

Q16 あなたは今後住替える際に賃貸住宅をお考えですか？賃貸住宅をお考えの方は、住替え先の家賃はどの程度をお考えですか？

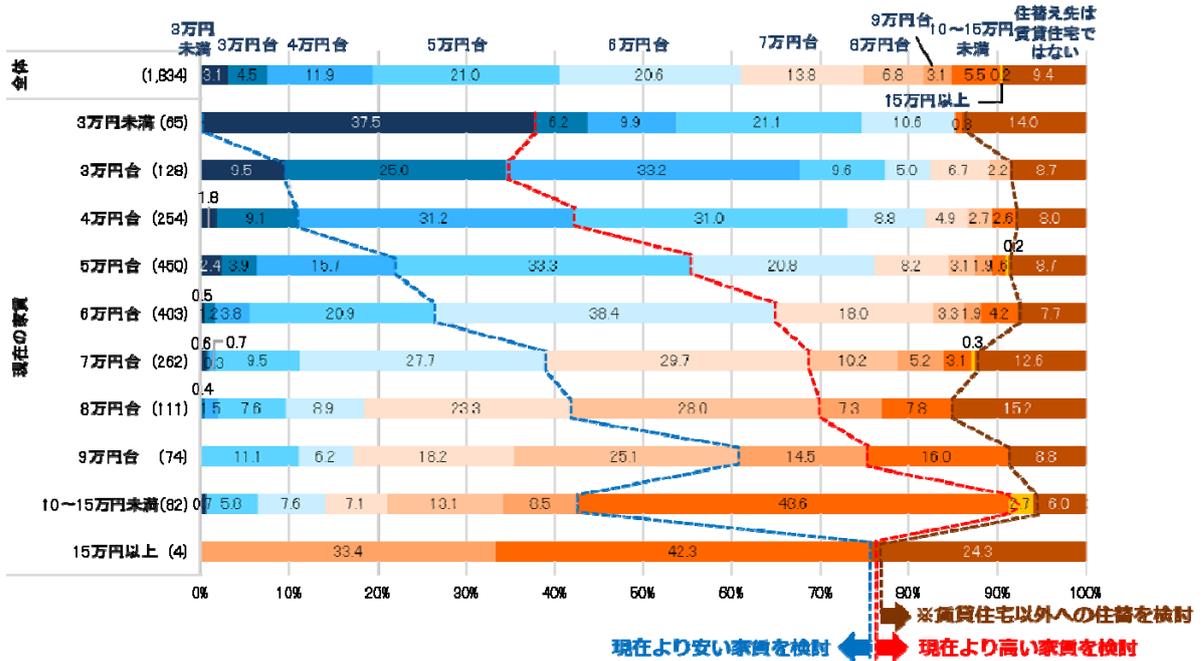


本設問はQ14において下記の回答をした者が回答。
 「住替えることが決まっている」「住替えたいと思っていて、住替える予定でいる」「住替えたいと思っっているが、住替えができない状況にある」のいずれか

(2) 現在の家賃×住替え先の家賃

- ・ 希望家賃は現家賃と同程度の住宅の住み替えが最も多いが、現家賃が9万円台の人は8万円台へ、現家賃が15万円以上の人は10~15万円台への住み替えが最多となり、現家賃が高額な人は少し低めの家賃を求めて住み替えを検討する割合が高い

Q16 あなたは今後住替える際に賃貸住宅をお考えですか？賃貸住宅をお考えの方は、住替え先の家賃はどの程度をお考えですか？



本設問はQ14において下記の回答をした者が回答。
 「住替えることが決まっている」「住替えたいと思っていて、住替える予定でいる」「住替えたいと思っっているが、住替えができない状況にある」のいずれか

3-4 住替えの理由

- ・ 住み替えの理由として高い項目は、全体では「今よりも広い住まいに住みたいから」「今よりも、キッチンやトイレ、バスなどの設備が良い家に住みたいから」「今よりも利便性の良い場所に住みたいから」だった。
- ・ 年齢別に特徴的な項目を挙げると 20代が「今より広い家に住みたい」「今より利便性の良い場所に住みたい」という項目が高く、50代は利便性や設備機能の向上は求めつつ、「現在の家賃を払い続けるのが難しい」との回答も高い (21.9%)。
- ・ 同様に子どもありの世帯も「もっと広い家に住みたい」との回答は高いが、「現在の家賃を払い続けるのが難しい」との回答も高い (21.6%)。
- ・ このように、年齢が高い層や子どもありの人たちは住宅のスペックの改善に加え、経済的な事情による住み替え意向も高い。

(参考) ひとり親世帯の住替え意向

- ひとり親世帯の25.1%が「現在の家賃等を払い続けることが難しい」との理由で住替えを検討しているのに対し、二人親世帯はその比率は18.95と6pも高い

Q17 住替えを行う理由、住替えをお考えになる理由はなんですか？あてはまるものをすべてお選びください。



➔ 現住居への不満のほか、経済的な事情による住み替えもみられる

本設問はQ14において下記の回答をした者が回答。
 ・ 住替えることが決まっている
 ・ 住替えたいと思っていて、住替える予定でいる
 ・ 住替えたいと思っているが、住替えができない状況にある

Q17 住替えを行う理由、住替えをお考えになる理由はなんですか？あてはまるものをすべてお選びください。



SQ4 世帯年収



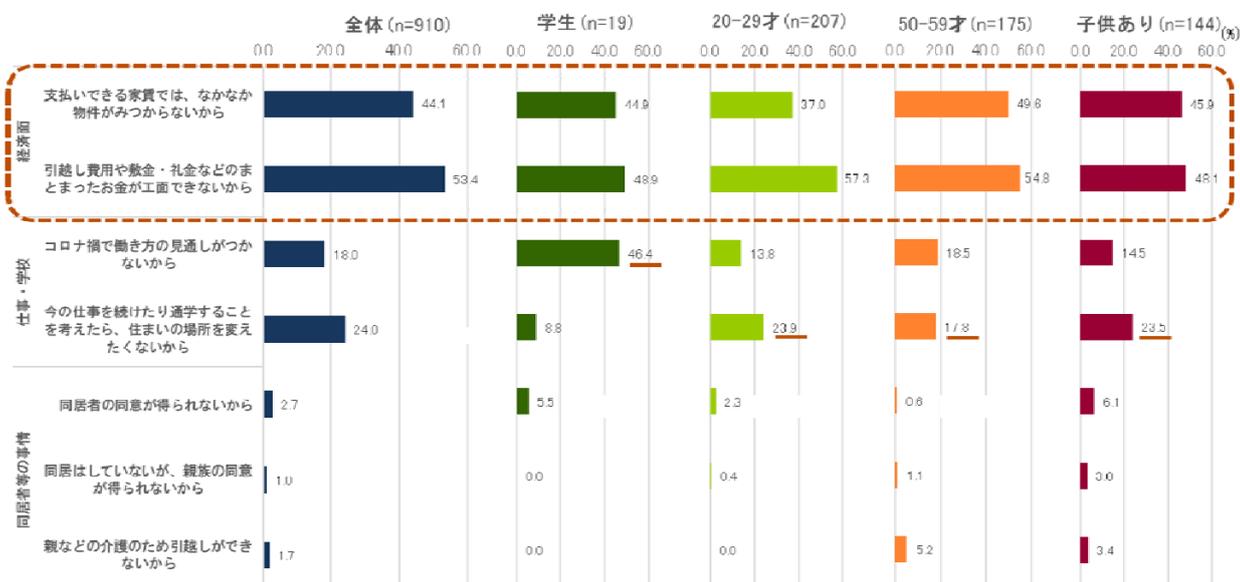
※ 「ひとり親世帯」 = 「未婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出
 ※ 「二親世帯」 = 「既婚」かつ「子どもがいる」かつ「未婚の子と同居」している回答者を抽出

➔ ひとり親世帯の年収水準は低く、約1/4が家賃負担を減らす目的で住み替えを考えている

3-5 住替えできない理由

- ・ 住み替えたいと思っているが住み替えができない状況にある理由で最も多い回答が「引っ越し費用、敷金・礼金などまとまったお金が工面できない (53.4%)」「支払いできる家賃では物件が見つからない (44.1%)」だった。これらは、年代、子どもの有無を問わず半数近くの回答を占めた。

Q18 前問で「住替えたいと思っているが、住替えができない状況にある」と回答した人にお聞きします。住替えができない理由とは何ですか？あてはまるものをすべてお選びください。



→ 住替えできない理由は経済面での事情が中心

4. 相談・支援の状況

4-1 住まいに関する相談相手

(1) 相談経験・相手

- ・ 住まいの確保に関して相談した経験の有無と相談相手についての設問に対し、「親や親族に相談した」と回答した割合は学生や20代に多く、それぞれ48.4%、29.3%だった。
- ・ それに対して、「誰にも相談していない」という比率は年齢が上がるほど高くなり、20代が約6割(58.5%)だったのに対し、50代が約8割(79.4%)だった。
- ・ また、子どもありの世帯も「誰にも相談していない」という割合は約7割(68.4%)と高い。
- ・ 一方、自治体や福祉事業者、不動産業者や弁護士などに相談したケースはほとんどなく、どの年代もその比率は5%未満だった。

Q19 住まいの確保に関して、誰かに相談したことはありますか？また、相談相手はどなたですか？

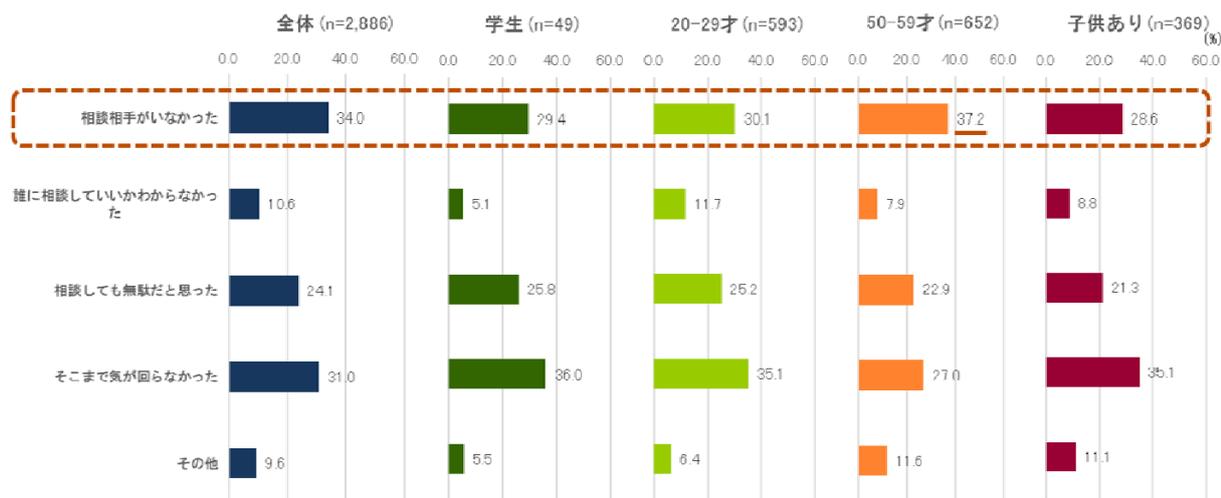


→ 身近な人に相談しづらい状況。また公的機関への相談経験は非常に少ない

(2) 相談しなかった理由

- ・ 「誰にも相談していない」という理由を聞くと、「相談相手がいなかった」「そこまで気が回らなかった」との回答が多く。前者は年齢が上がるほど、後者は下がるほどその比率は高くなった。子どもありの世帯も「そこまで気が回らなかった」との回答が最多だった。

**Q20 前問で、住まいの確保に関して「誰にも相談していない」と回答した人にお聞きします。
誰にも相談しなかった理由として当てはまるものをすべてお選び下さい。**

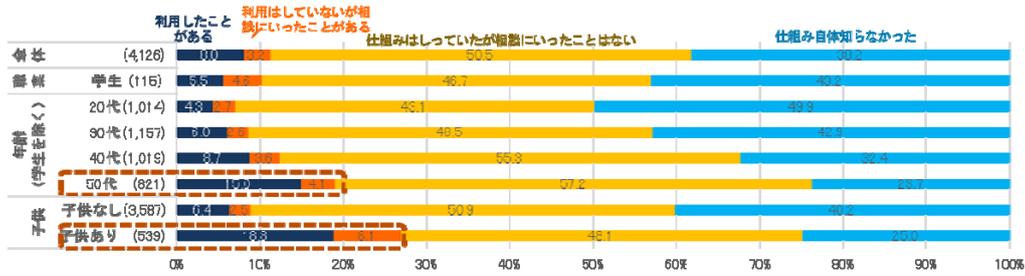


⇒ 相談相手がいない層が一定数存在、とくに中高年層において多い

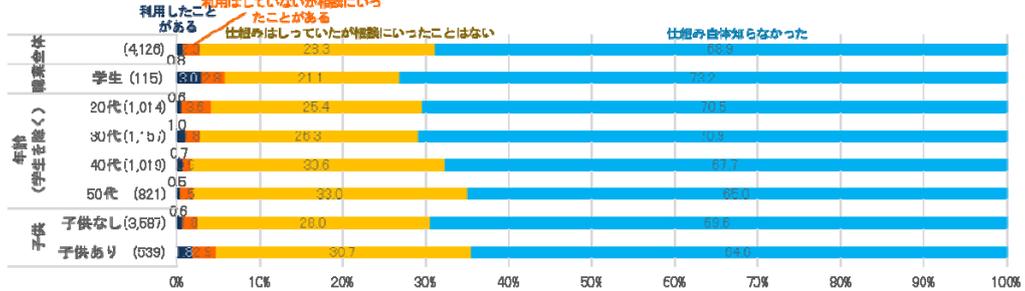
4-2 公営住宅・公営借上げ住宅制度の利用経験・知名度

- ・【公営住宅】仕組みについての認知度は全体で61.7%。仕組み自体を知らなかったと回答した割合は、50代が23.7%（利用経験者15.0%）に対し20代が49.9%（利用経験者4.3%）と、年齢が低いほど高く、子どもあり（25.0%）の世帯は子どもなし（40.2%）の世帯より低かった。また、相談に行かなかった理由で最も多かったのは、学生や20代は「そこに入居するほど生活が苦しいと思っていない」という回答だが、50代は「倍率が高く入居は無理だ」とあきらめてしまっているという回答が多い。また、子どもがいる世帯は「どこに相談していいかわからなかった」が最多だった。
- ・【公営借上げ住宅】仕組みについての認知度は全体で31.1%。仕組み自体を知らなかった割合は、どの世代もほぼ変わらず7割前後。公営住宅より戸数が少なく、実施自治体が少ないことも要因と考えられる。

Q21S1 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（公営住宅）

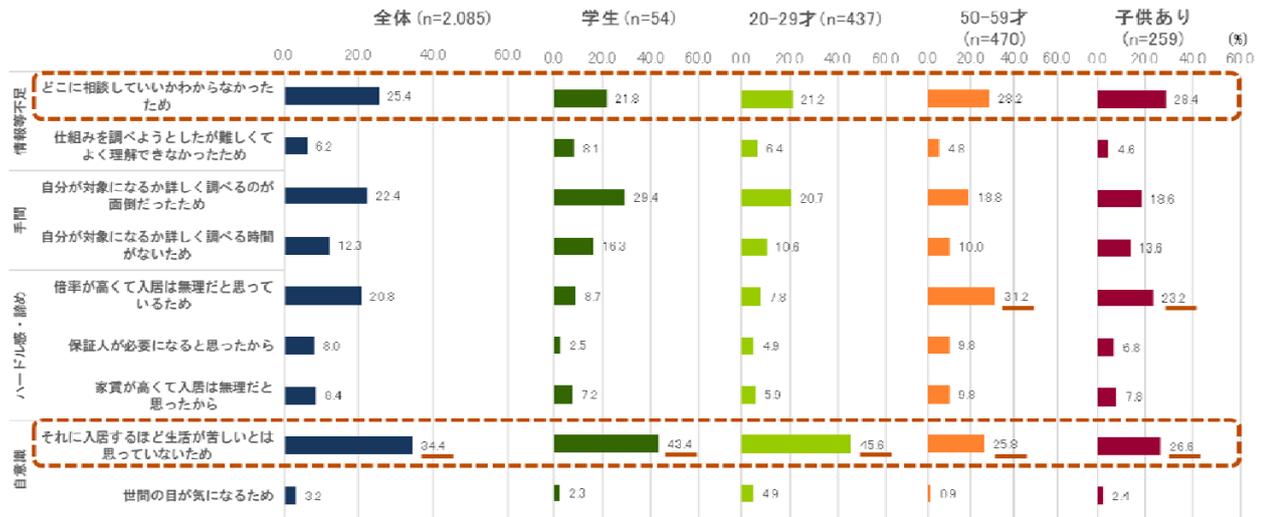


Q21S2 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（公営借上げ住宅）



→ 公営住宅の利用・相談経験者は中高年層・子を持つ世帯にやや多いが、制度の知名度については改善の余地がある

Q22S1 以下の理由について、それぞれあてはまるものをすべてお選びください。（公営住宅の相談を行わなかった理由）



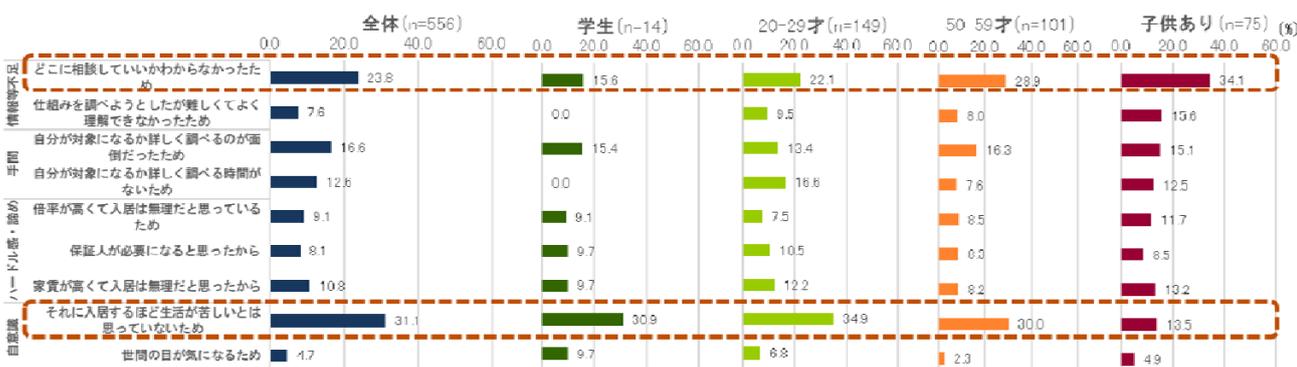
4-3 改正セーフティネット住宅制度の利用経験・知名度

- ・ 仕組みについての認知度は、全体で 15.4%と非常に低く、年齢、子どもの有無に関わらずその比率は低い。
- ・ 相談を行わなかった理由として最も多かったのが、学生と 20 代は「そこに入居するほど生活が苦しいと思っていない」というもので、50 代はそれに加えて「どこに相談していいかわからない」という比率が高く、子ども有り世帯もその回答の比率は高い。

Q21S3 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（新セーフティネット住宅）



Q22S2 以下の理由について、それぞれあてはまるものをすべてお選びください。（新セーフティネット住宅の相談を行わなかった理由）

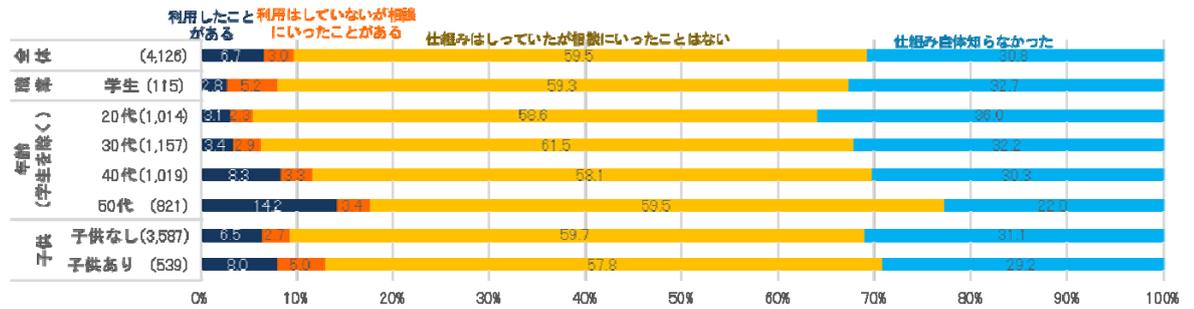


→ 新セーフティネット住宅の知名度・利用・相談経験とも非常に低い

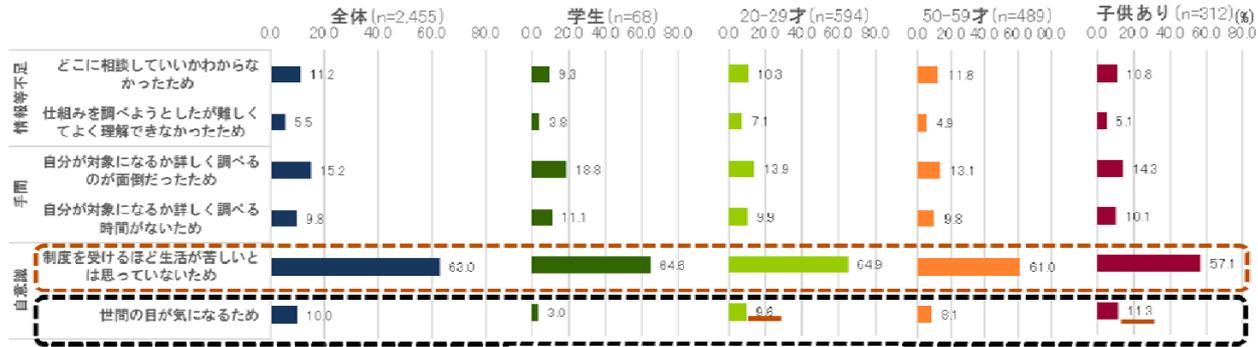
4-4 生活保護制度の利用経験・知名度

- ・ 仕組みについての認知度は、全体で約 7 割 (69.2%) と制度の中では最も高く、利用経験者は 50 代が 14.2%、子ども有りの世帯が 8%と高く、学生や若年層も 3%程度存在する。
- ・ 生活保護の相談を行わなかった理由は、どの世代も「制度を受けるほど生活が苦しいと思っていない」との回答が最多だったが、「世間の目が気になるため」との回答が 20 代は 1 割近く (9.6%) を締め、生活保護制度を使う事への抵抗感が大きいのではないかと推察される。

Q21S4 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（生活保護制度）



Q23S1 以下の理由について、それぞれあてはまるものをすべてお選びください。（生活保護の相談を行わなかった理由）

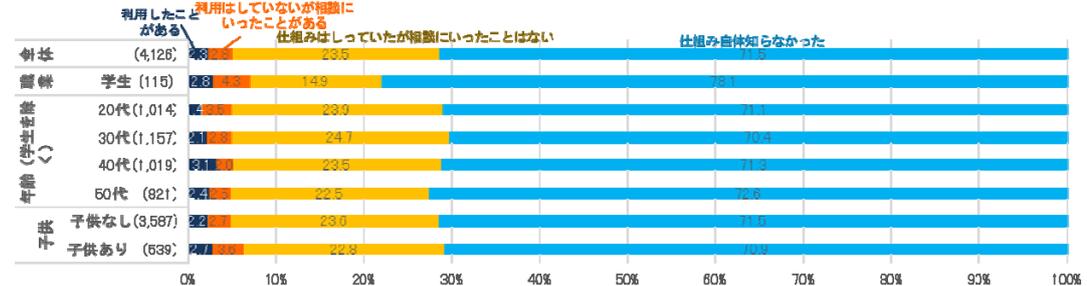


→中高年齢を中心に一定の利用経験がみられるものの、生活保護制度を利用することへの抵抗感は強い

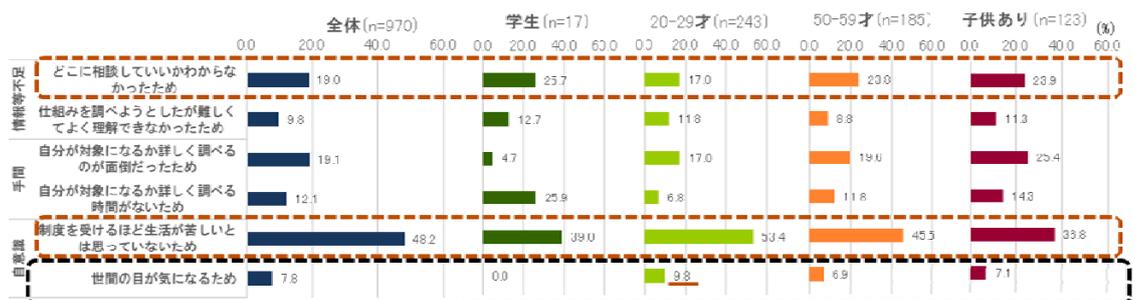
4-5 住宅確保給付金制度の利用経験・知名度

- ・ 仕組みについての認知度は全体で 28.6%で、学生がやや低い以外は、どの年代、子どもの有無関わらず認知度は3割程度。利用したことがあるという比率は、20代を除けば3割前後。住宅確保給付金を申請しなかった理由は、最も多いのが「制度を受けるほど生活が苦しいと思っていない」で、次に多いのが「どこに相談していいのかわからなかったため」。
- ・ また、「世間の目が気になるため」と回答した割合が20代は1割近く（9.8%）あった。

Q21S5 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（住宅確保給付金）



Q23S2 以下の理由について、それぞれあてはまるものをすべてお選びください。（住宅確保給付金の相談を行わなかった理由）

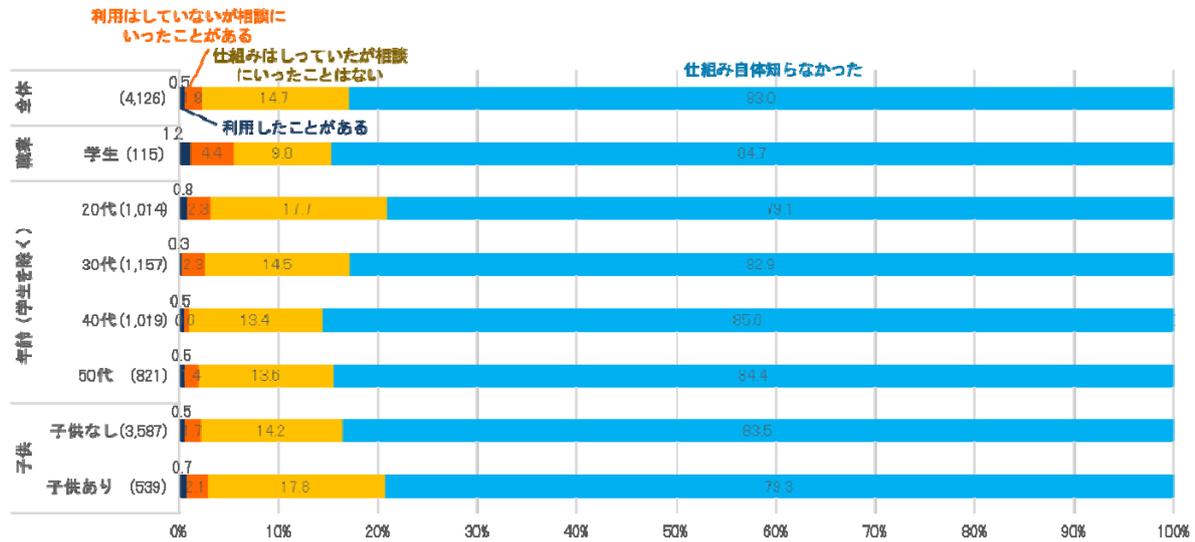


→住宅確保給付金の知名度・利用・相談経験とも低い / 学生において相談実績がやや多い

4-6 居住支援協議会の利用経験・知名度

- ・ 改正セーフティネット住宅同様、仕組みについての認知度は全体で 17.0%と非常に低く、年齢、子どもの有無に関わらずその比率は非常に低い。

Q21S6 住まいの確保を支援する次のような公的な仕組みについてご存じでしたか？（居住支援協議会）

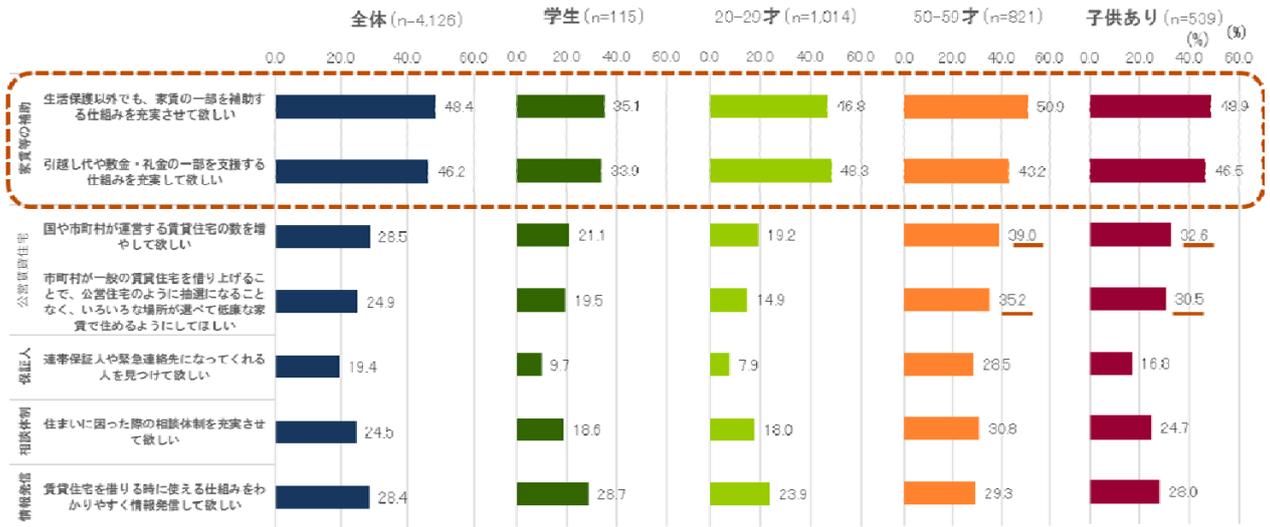


→居住支援法人の知名度は低い / 学生において相談実績がやや多い

4-7 公共の支援制度に希望すること

- ・ 賃貸住宅に関する公共の支援制度として、どのようなことを希望するかという設問に対し「生活保護以外でも、家賃の一部を補助する仕組みを充実してほしい」「引っ越し代や敷金・礼金の一部を支援する仕組みを充実してほしい」と回答した割合が、どの年代も約半数を占める。
- ・ また、50代及び子ども有りの世帯においては、「国や市町村が運営する賃貸住宅の数を増やして欲しい」「市町村が一般の賃貸住宅を借り上げることで公営住宅のように抽選になることはなく、いろいろな場所が選べて低廉な家賃で住めるようにしてほしい」といった公営住宅の充実を求める回答が多い。
- ・ さらに、50代は「住まいに困った際の相談体制を充実してほしい」という回答も3割を超えた(30.8%)。

Q24 賃貸住宅に関する公共の支援制度として、どのようなことを希望しますか？あてはまるものをすべてお選びください。

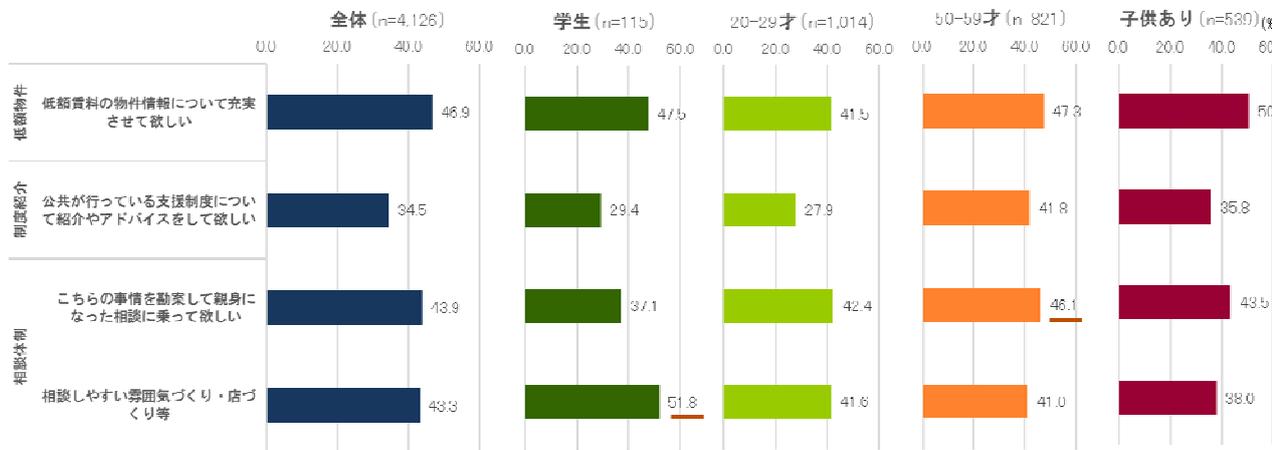


➔ 家賃・初期費用等の金銭面での補助が期待されている / 相談体制の充実を求める声も

4-8 不動産会社に望むこと

- 賃貸住宅を借りるにあたって不動産会社に望むことは、どの年代も約半数が「低額物件の物件情報を充実させて欲しい」と回答。また、「こちらの事情を勘案して親身になって相談に乗って欲しい」「相談しやすい雰囲気づくり・店づくり」という回答も4割以上を占めた。

Q25 賃貸住宅を借りるにあたって、不動産会社に望むことは何ですか？あてはまるものをすべてお選びください。



➔ 低額賃料の物件情報や相談体制の充実が求められている

5. 総括

5-1 総括 - 困窮の状況と課題

- ・ 困窮の状況と課題について、下記の通り総括する。

○ コロナ禍による収入減が顕著にみられる一方、住替え等の行動は多くはみられない

- ・ 回答者の2～3割がここ数年の間にコロナ禍の影響で減収しており、生活困窮および住宅確保の困難に拍車がかかっている。
- ・ 中高年層および子を持つ世帯においては、コロナ禍によらないものも含めて回答者の4割近くが減収。
- ・ 一方で、減収を受けて何らかの行動を起こした回答者は3割強で、住替えを決定及び予定している割合は約2割にとどまる。
- ・ 利便性、雇用機会の多さ、血縁等の人間関係を理由に、首都圏に住み続ける選択をする人が9割を超える。

○ 費用が工面できず、住替えたくても住替えられない層が一定数存在

- ・ 半数近くは住み替えを検討しているものの、住替えられない人が一定数存在（回答者の約2割強）。
- ・ その理由は希望家賃内での物件が見つからない、引っ越し費用や敷金・礼金等の初期費用を工面することが難しいとの回答が多い。

○ 住まいに困ったときの相談相手には年代等によって差がみられる

- ・ 学生・若年層は親族等に相談できるケースが比較的多いものの、7割近くが遠隔地に住む等、近くに親族がいる状況ではない。
- ・ 子を持つ世帯・中高年層の約7～8割は誰にも相談していないが、相談相手がいないという理由とそこまで気が回らなかったという理由がそれぞれ3割程度ある。

○ 経済面で住まい確保の支援が求められているが、既存制度は有効にアプローチできていない

- ・ 国の既存制度のうち、公営住宅と生活保護制度以外の制度の認知度は非常に低い。
- ・ さらに、制度について相談に行かなかった理由で最も多かったのは、「制度を受けるほど生活が苦しいとは思っていない」ということから、制度の受給資格等に関する周知も不足している。

5-2 総括 - 求められる周知・支援の在り方

- ・ 困窮の状況と課題について、下記の通り総括する。

○サポーターがいない層を生活困窮の潜在層と捉え、深刻化する前に支援できる体制が求められる

- ・ 経済面・生活面のサポーターとなり得る存在が近くにいないことが、生活困窮を深刻化させる一因と考えられる。
- ・ とくに子を持つ世帯や、親族のいない中高年層などは、相談相手がないことが多く、アウトリーチ活動など、孤立・困窮しないための支援が求められる。
- ・ 親元を離れて上京している学生や首都圏で就職した若年層は、コロナ禍による減収等で孤立・困窮しやすい可能性があり、注視が必要。

○公的支援制度に対する周知・相談体制が必要

- ・ 「公営住宅」「生活保護制度」以外の、「セーフティネット住宅」や「住宅確保給付金」に対する認知度が非常に低い。
- ・ 「どこに相談していいかわからない」「自分が対象になるか詳しく調べるのが面倒」「制度を受けるほど生活が苦しいとは思っていない」との声もみられることから、制度の内容や受給資格について、簡略に情報を伝えるためメディア・表現方法の精査も必要。
- ・ また、「生活保護制度」や「住宅確保給付金」については「世間の目が気になるから」と回答した20代が1割程度いることから、若い人が気楽に相談できる体制の充実が求められる。

○家賃の一部補助並びに、公的賃貸住宅の充実を求める声は多い

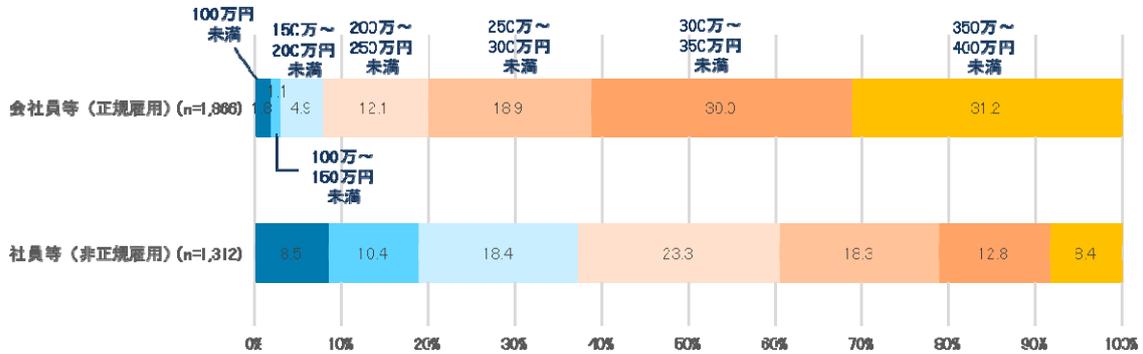
- ・ 約半数が「生活保護以外でも家賃の一部を補助する仕組み」「引越し代や敷金・礼金の一部を支援する仕組み」の充実を希望している。
- ・ 国や市町村が運営する「公的賃貸住宅の充実」を求める声は中高年層および子を持つ世帯において多く、空き家を利用した公営の借上げ住宅の推進が有効だと思われる。

(参考) 正規雇用・非正規雇用の状況

(1) 世帯年収

- ・ 会社員等のうち正規雇用・非正規雇用の年収水準には違いがみられる。

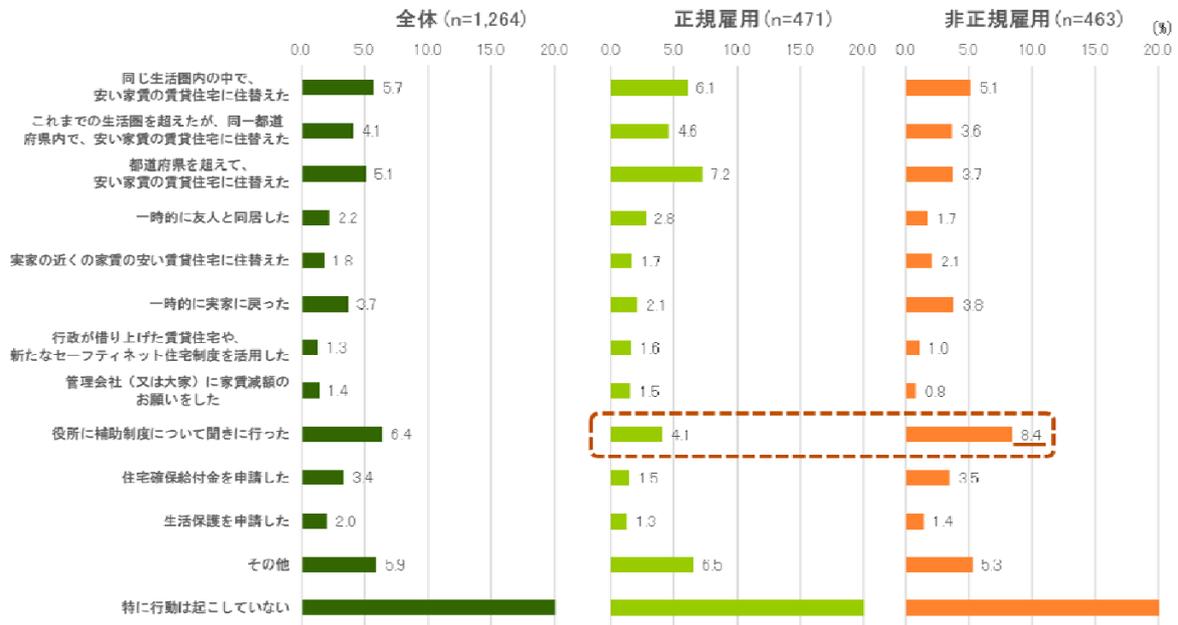
SQ4 現在同居されているご家族全体の年収はどのくらいですか？ 学生の方は、仕送り額、アルバイト額、奨学金の合計をお答えください。



(2) 減収を受けて起こした行動

- ・ 「役所に補助制度について聞きに行った」の割合は非正規雇用 (8.4%) においてやや高い。cf: 正規雇用 (4.1%)

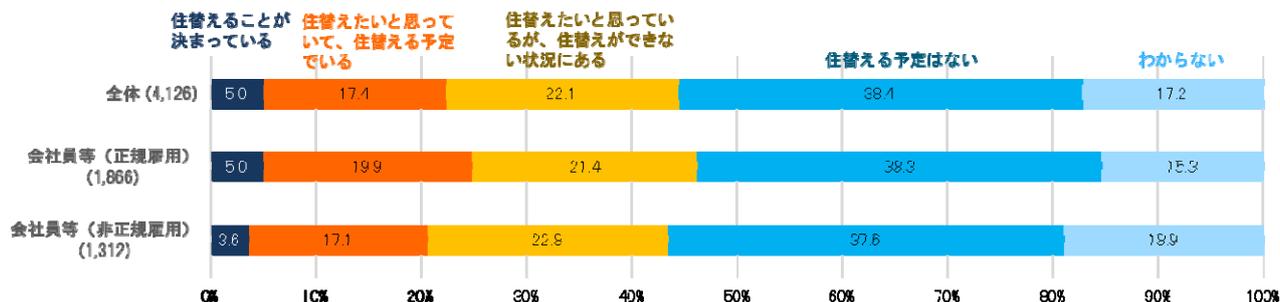
Q8 収入が減少したことにより、次のようななんらかの行動を起こしましたか？ あてはまるものをすべてお選びください。



(3) 住替え意向

- ・ 住替え意向は非正規雇用よりも正規雇用のほうがやや高い。

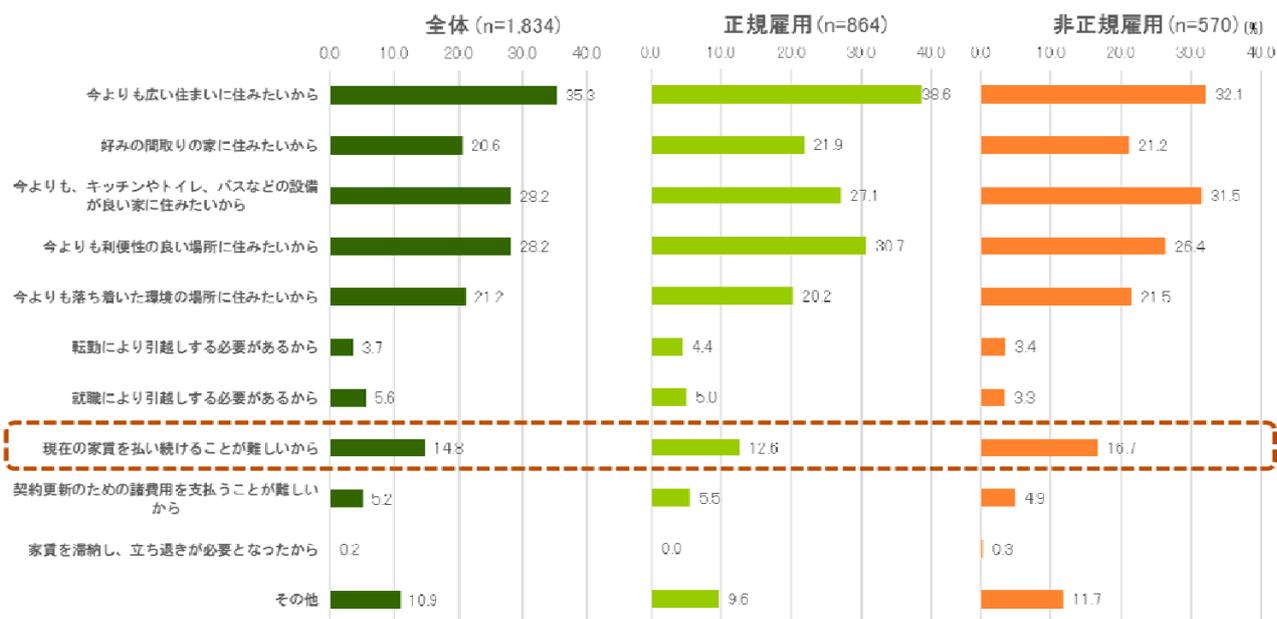
Q14 今後、現在の住まいから住替えをお考えになっていますか？



(4) 住替えの理由

- ・ 家賃負担を理由とする住み替え検討は、正規雇用 (12.6%) よりも非正規雇用 (16.7%) の方が多い。

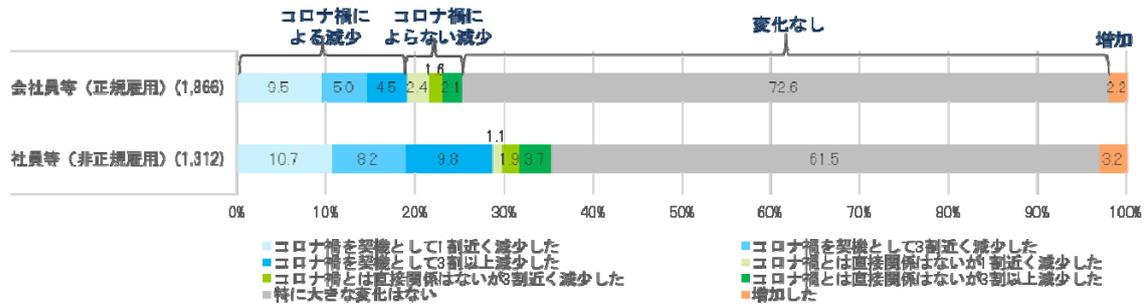
Q17 住替えを行う理由、住替えをお考えになる理由は何ですか？あてはまるものをすべてお選びください。



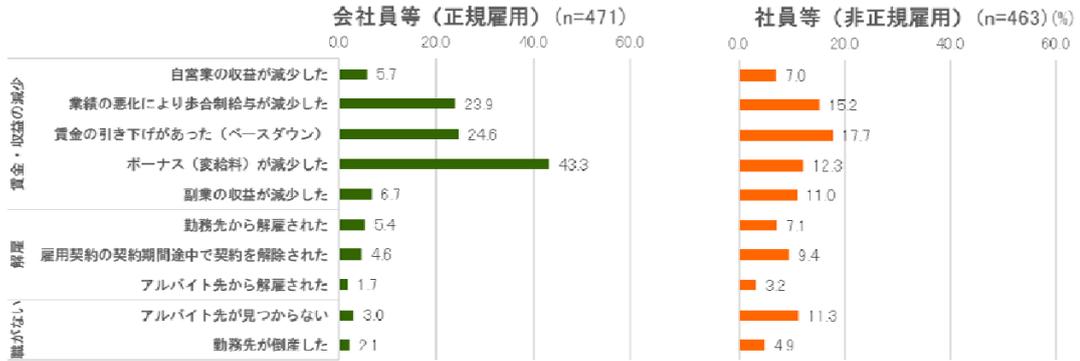
(5) 世帯年収の変化・減収の理由

- ・ 会社員等のうち非正規雇用は正規雇用よりもここ数年での減収が目立つ (正規: 2.5割、非正規: 3.5割)。
- ・ 正規雇用と比較すると、非正規雇用は「解雇」や「職がないこと (倒産を含む)」による減収が多い。

Q6 あなた及び家計をともにする同居者の収入について、ここ数年で大きく変化はありましたか？



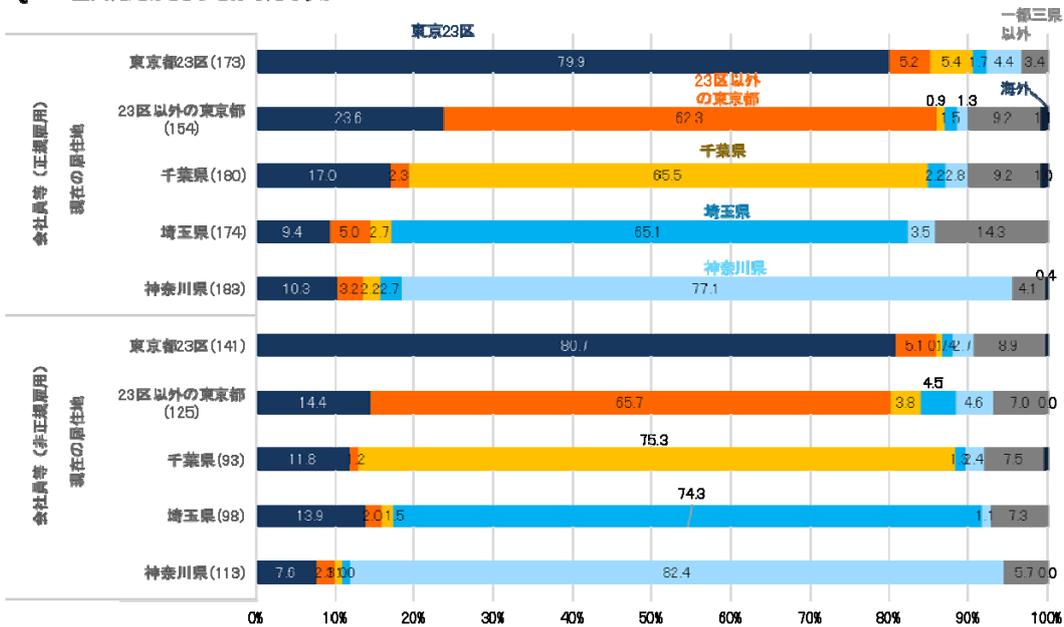
Q7 あなた及び家計をともにする同居者の収入が減少した理由は何ですか？あてはまるものをすべてお選びください。



(6) 住替え先

- ・ 正規雇用と比較すると、非正規雇用において、3県から東京都への住替え意向がやや低く、「23区以外の東京都」から3県への住替え意向がやや高い傾向。

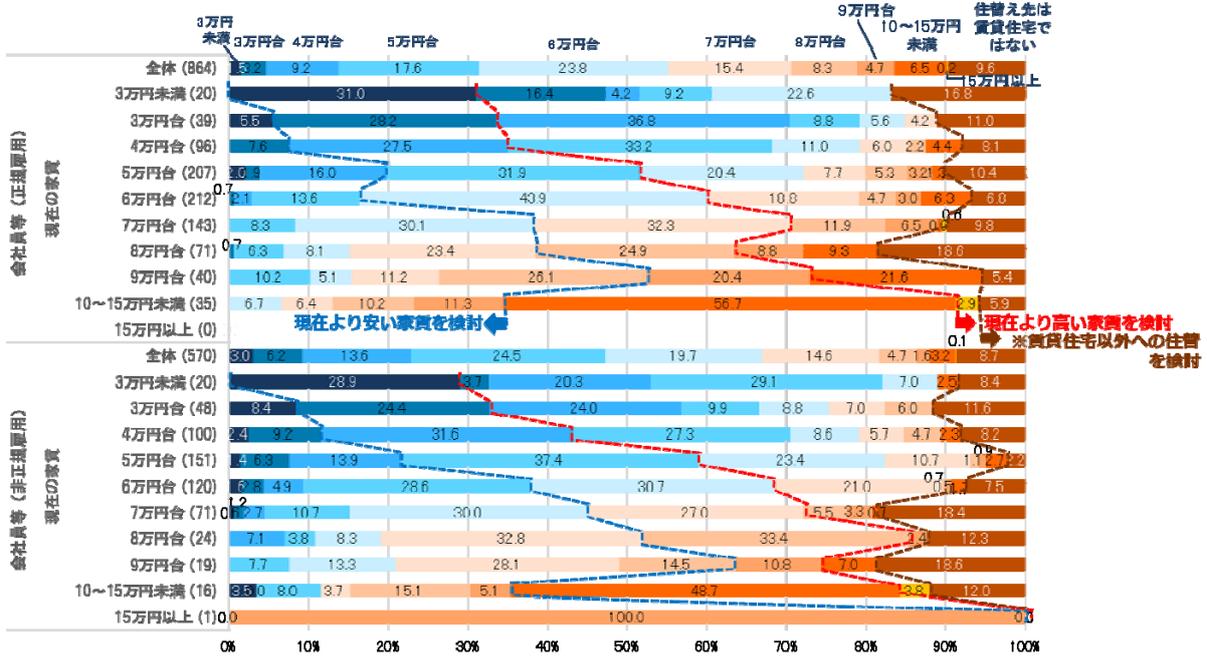
Q15 住替え先はどちらをお考えですか？



(7) 住み替え先の家賃

- ・ 非正規雇用は、現在より安い家賃を検討する割合が正規雇用よりもやや高い傾向。

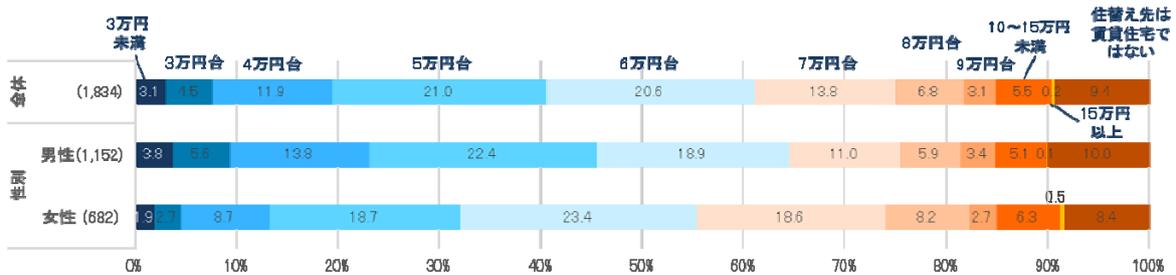
Q16 あなたは今後住替える際に賃貸住宅をお考えですか？賃貸住宅をお考えの方は、住替え先の家賃はどの程度をお考えですか？



(8) 男女別の状況

- ・ 本調査において性別による顕著な差異はほとんどみられない。ただし住替え意向において、女性の方が希望家賃がやや高い傾向がみられた。また住み替えができない理由として「経済面」の理由を挙げた割合も女性の方がやや高い傾向。

Q16 あなたは今後住替える際に賃貸住宅をお考えですか？賃貸住宅をお考えの方は、住替え先の家賃はどの程度をお考えですか？



Q18 前問で「住替えたいと思っているが、住替えができない状況にある」と回答した人にお聞きします。住替えができない理由とは何ですか？あてはまるものをすべてお選びください。



令和4年度

生活困窮者への居住支援方策に係る調査

報告書

令和5年3月発行

編集・発行/公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3

電話：03（5821）8111