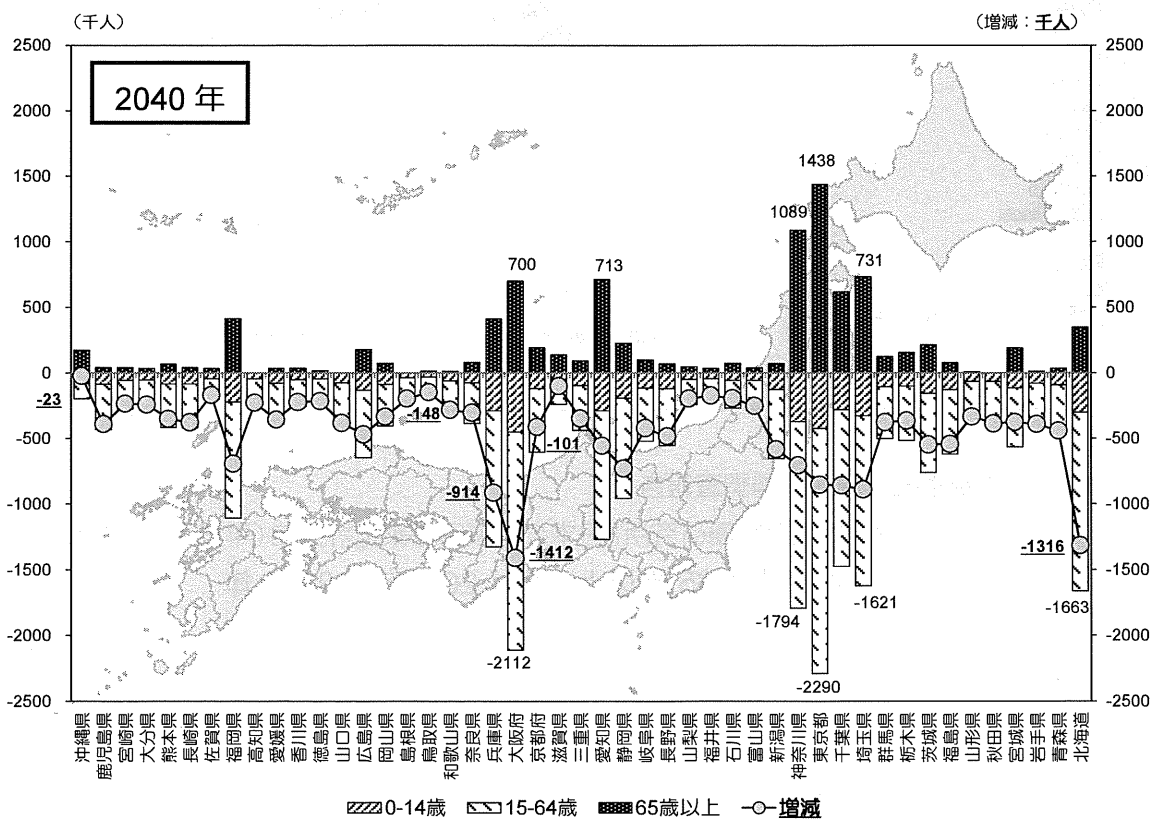
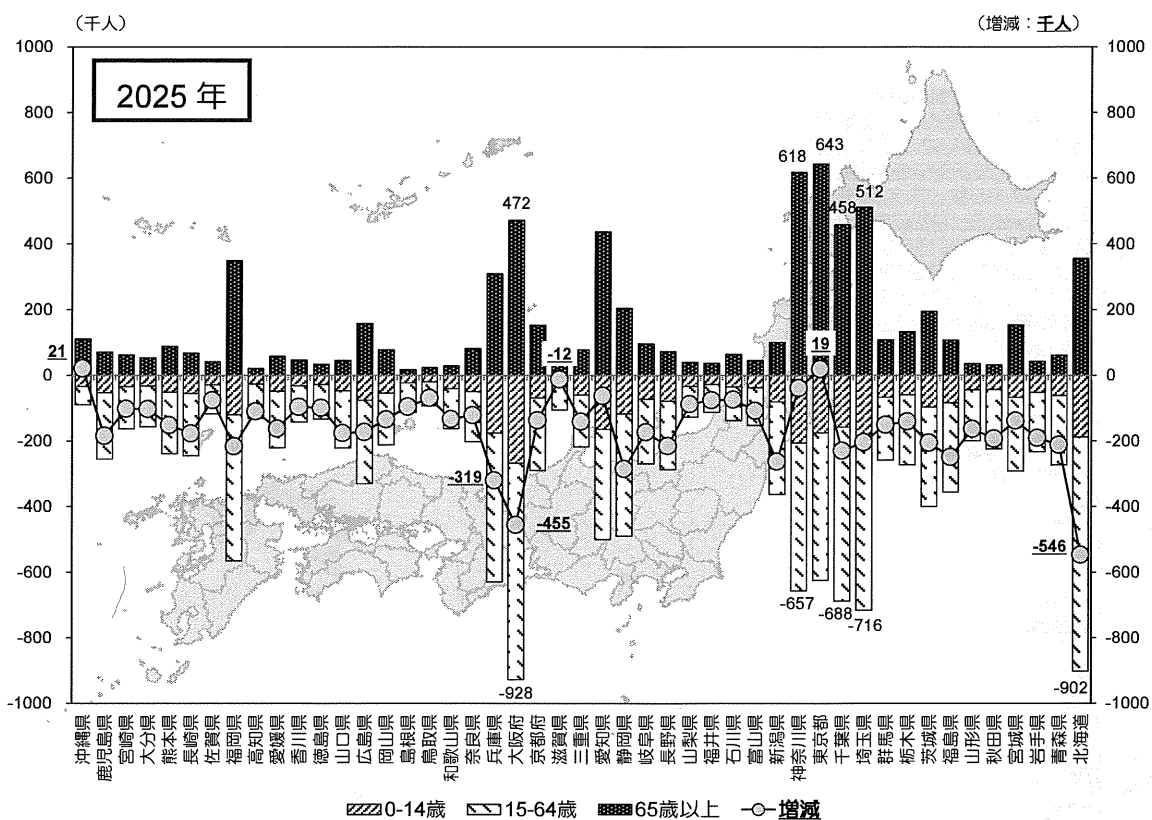


(資料) 総務省統計局『国勢調査報告』, 琉球政府統計庁『国勢調査報告』による。各年10月1日現在。沖縄県の1950~60年人口は12月1日現在。2020~2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。

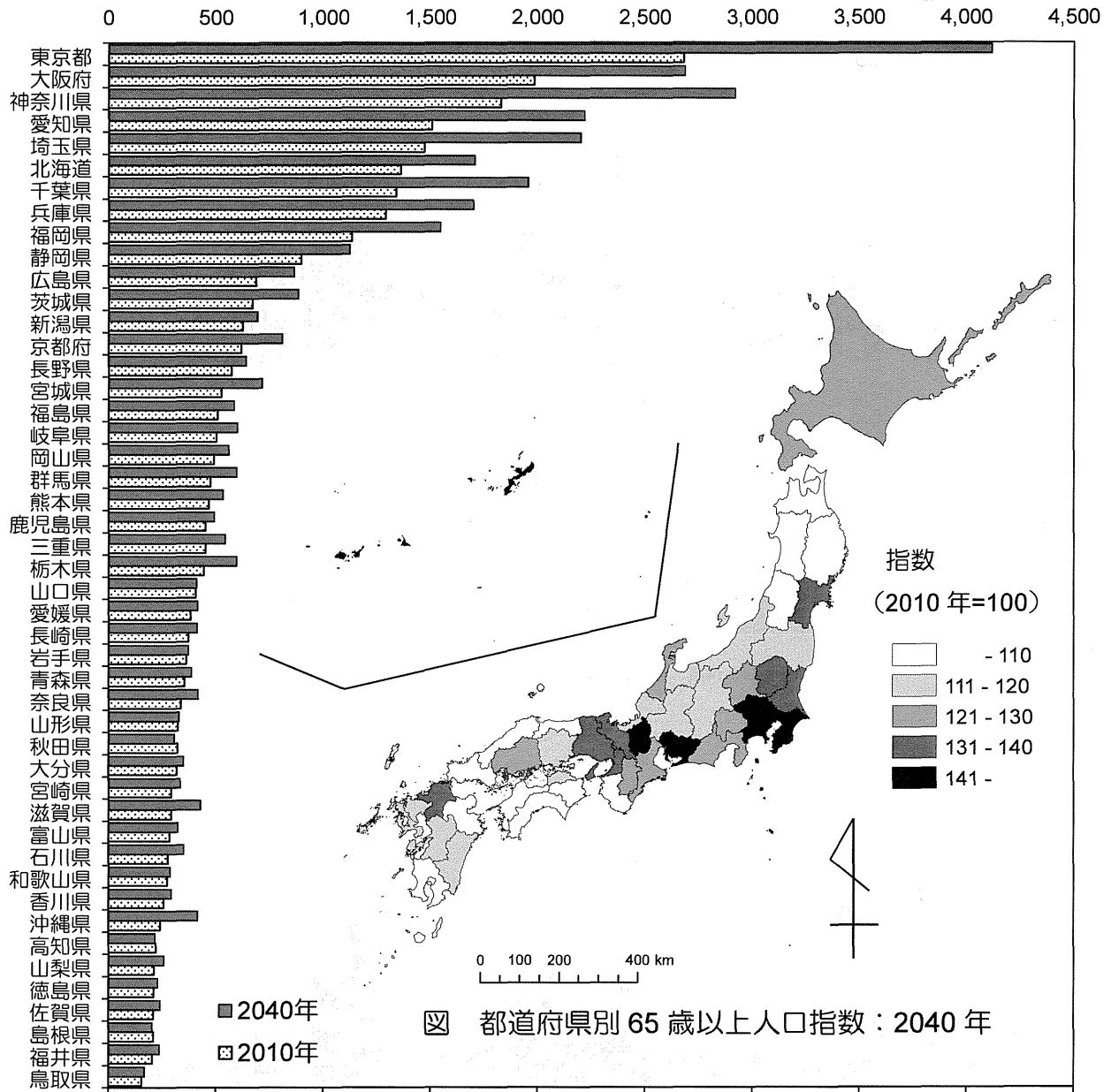
(地域区分) **北海道**: 北海道 **東北**: 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
北関東: 茨城県、栃木県、群馬県 **首都圏**: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 **中部**: 新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県 **近畿**: 三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県 **中国**: 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県 **四国**: 徳島県、香川県、愛媛県、高知県 **九州・沖縄**: 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

図1 地域ブロック別人口シェアの推移: 1920-2040年



(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。2025・2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。数値は上位・下位5位。下線は増減上位・下位3位。
 図2 都道府県別年齢三区分別人口変化：2010年からの変化(2025・2040年)

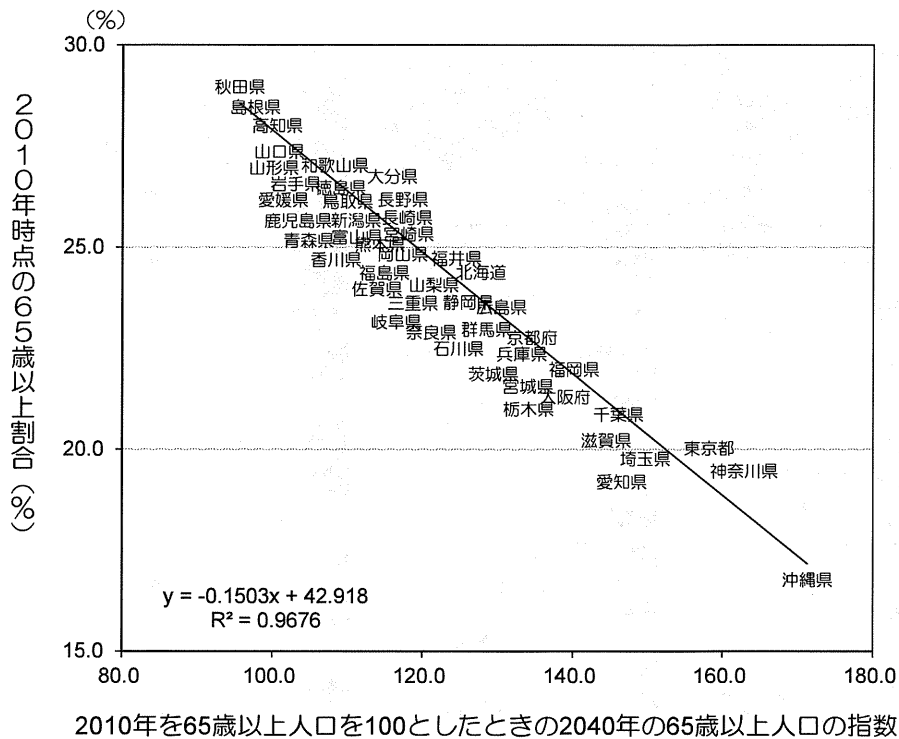
(千人)



(資料) 2010 年は総務省統計局『国勢調査報告』。

2040 年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)』。

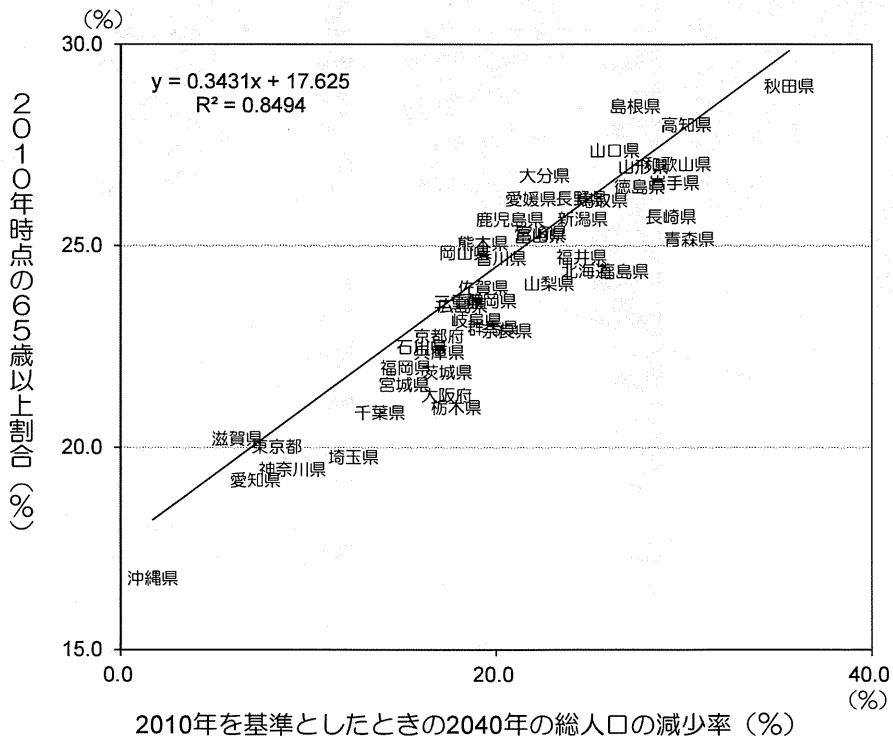
図 3 都道府県別 65 歳以上人口：2010 年・2040 年



(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。

2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。

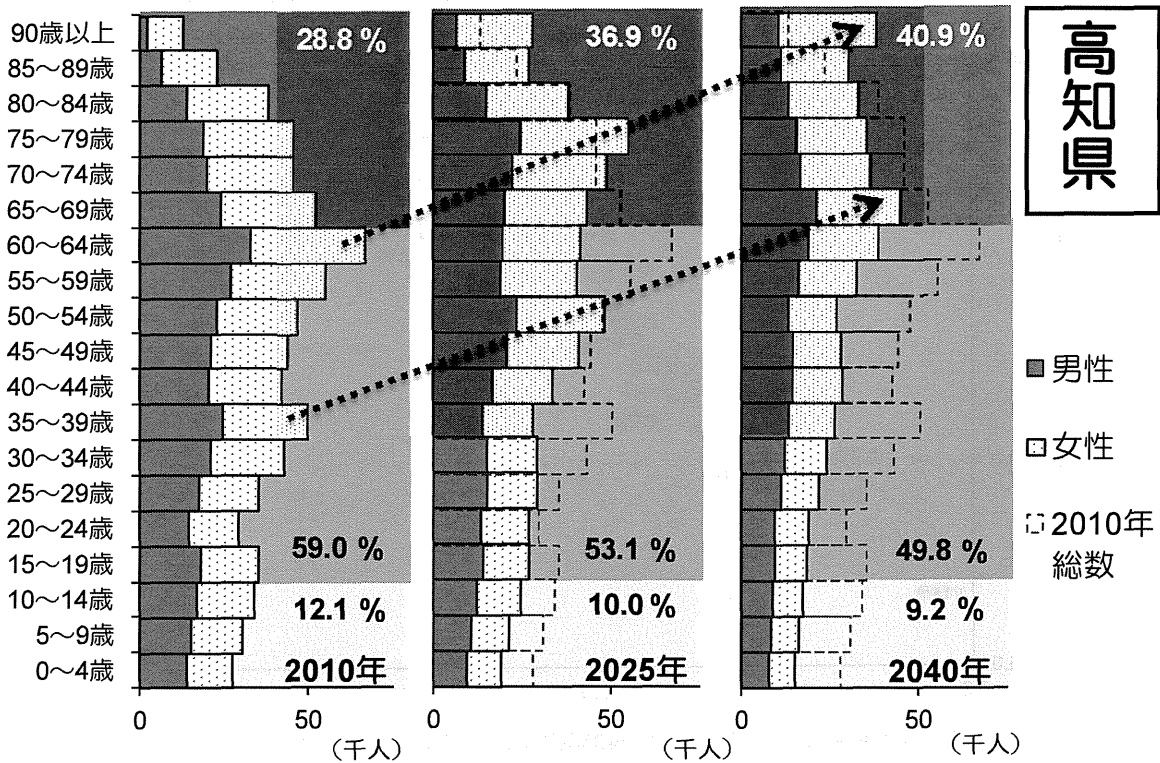
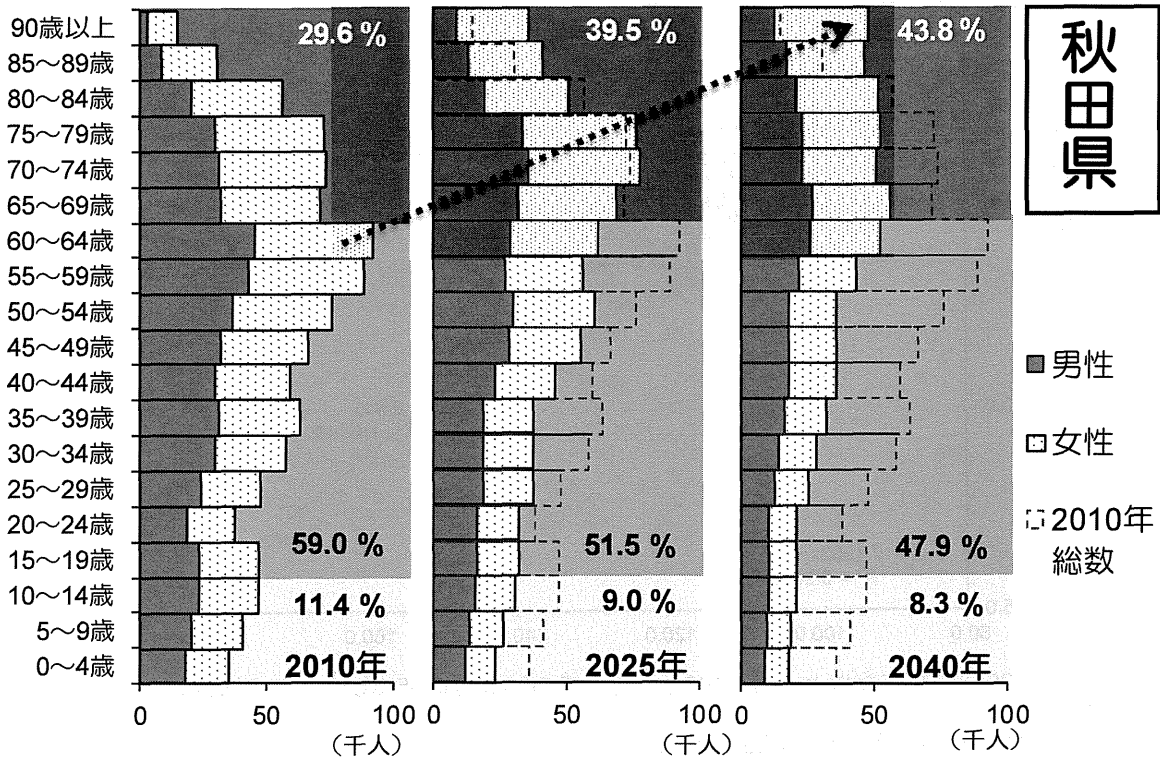
図4 2010年の65歳以上割合と2040年の65歳以上人口の指数の散布図



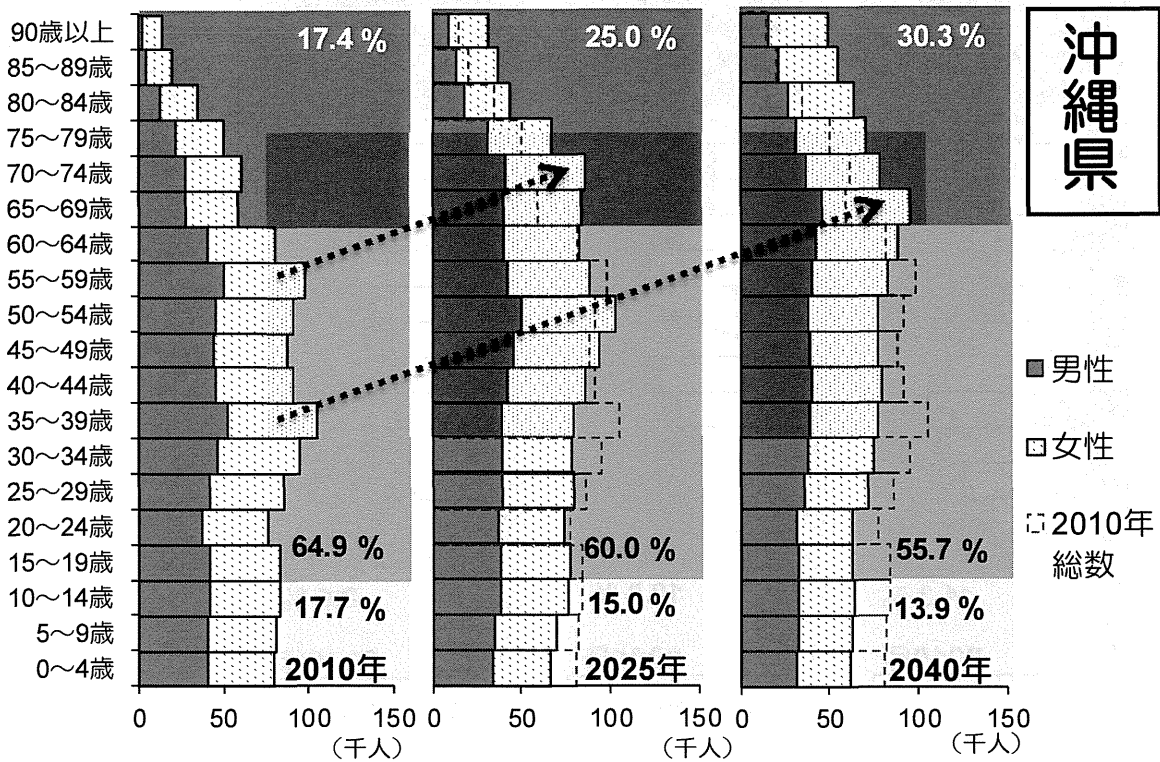
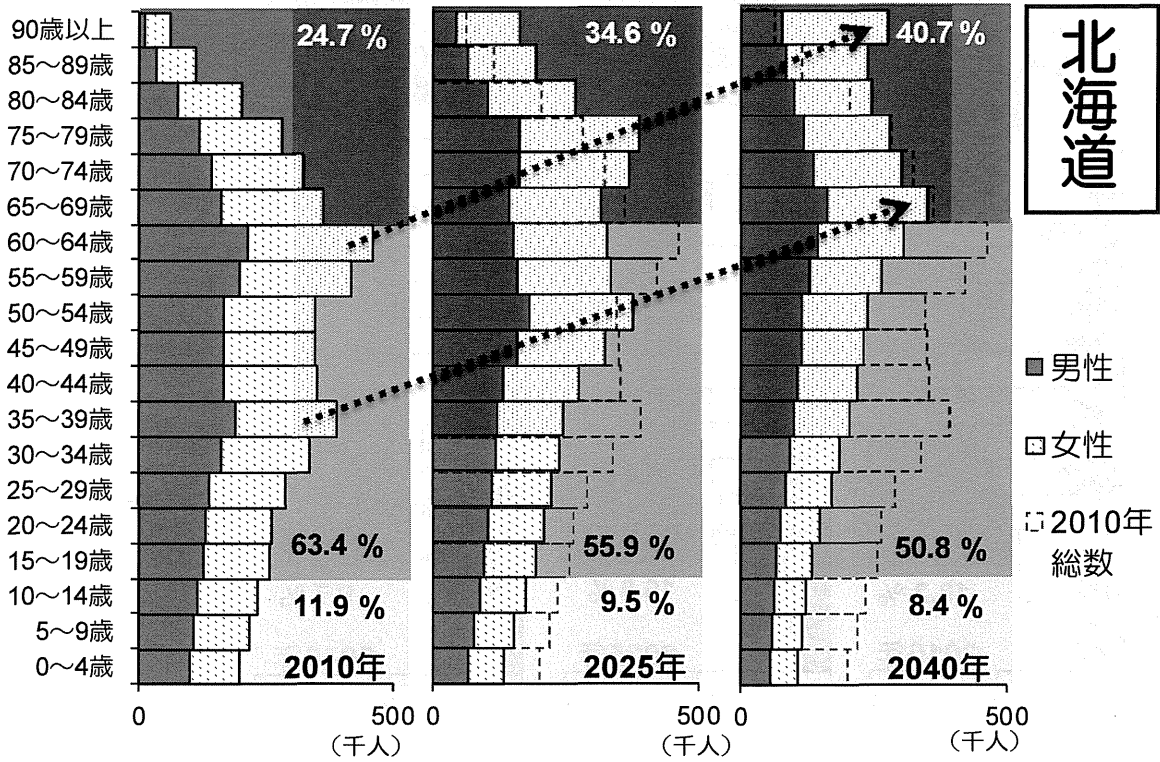
(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。

2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。

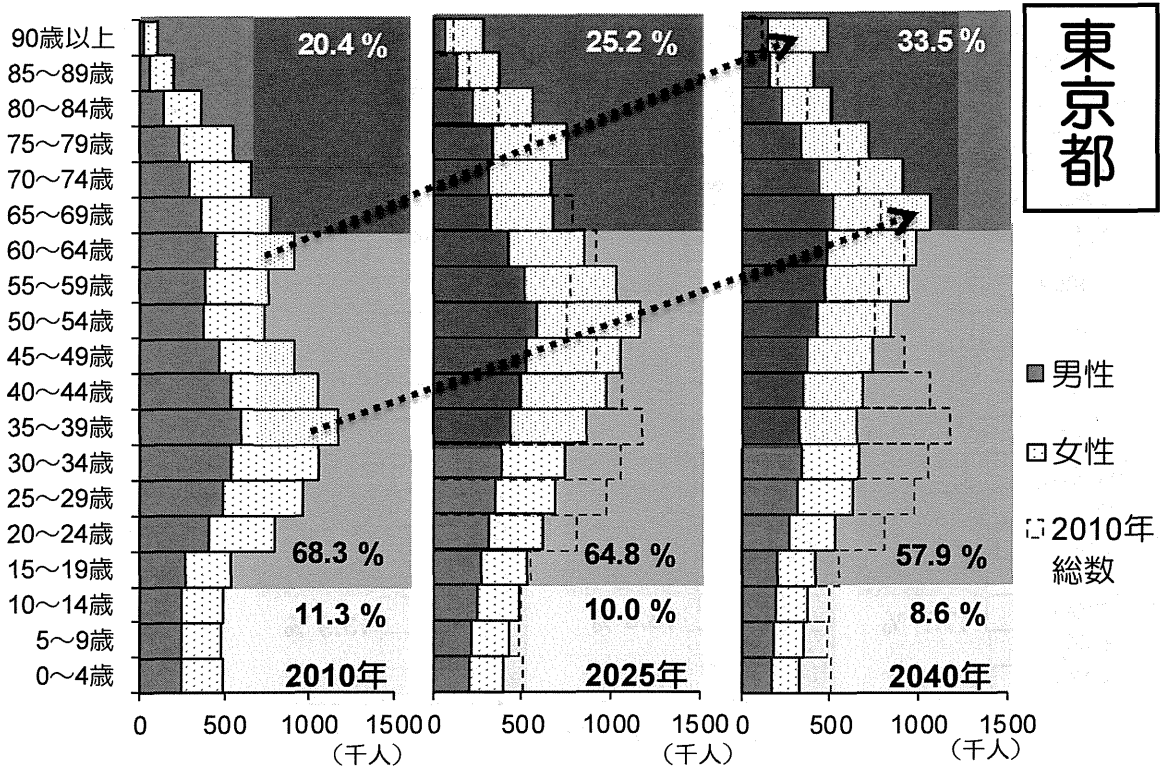
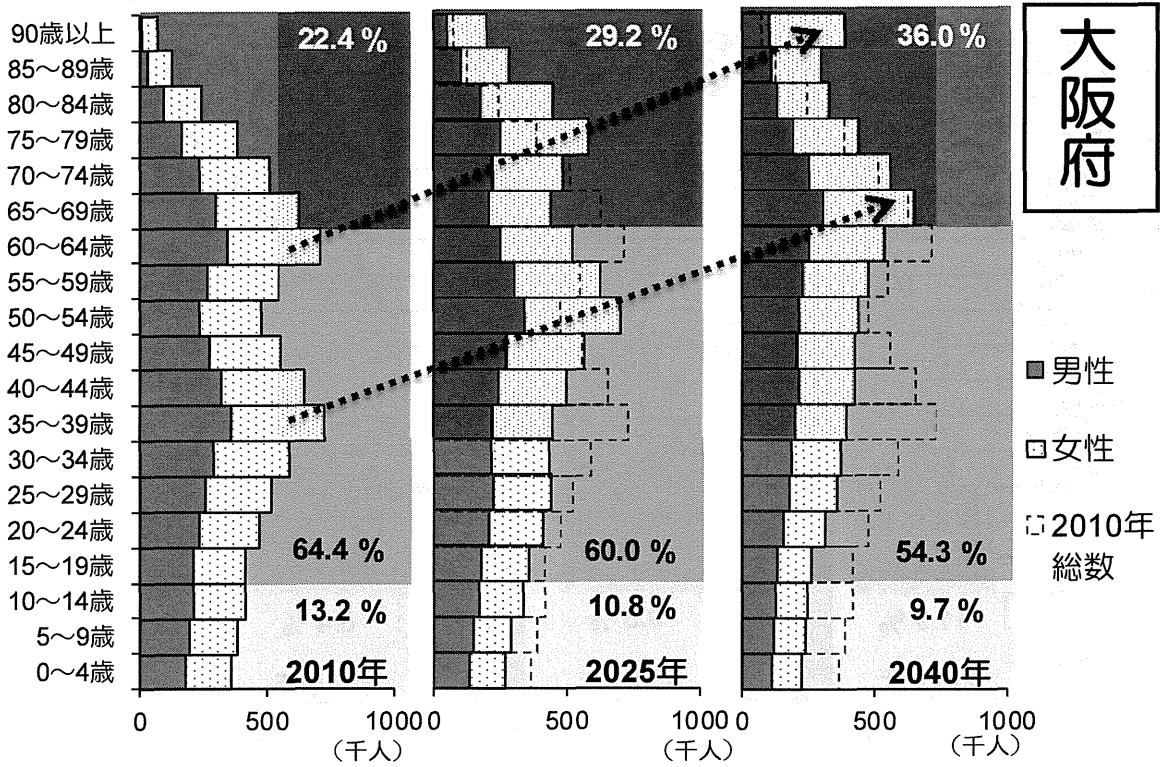
図5 2010年の65歳以上割合と2040年の総人口の減少率の散布図



(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。2025年・2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。

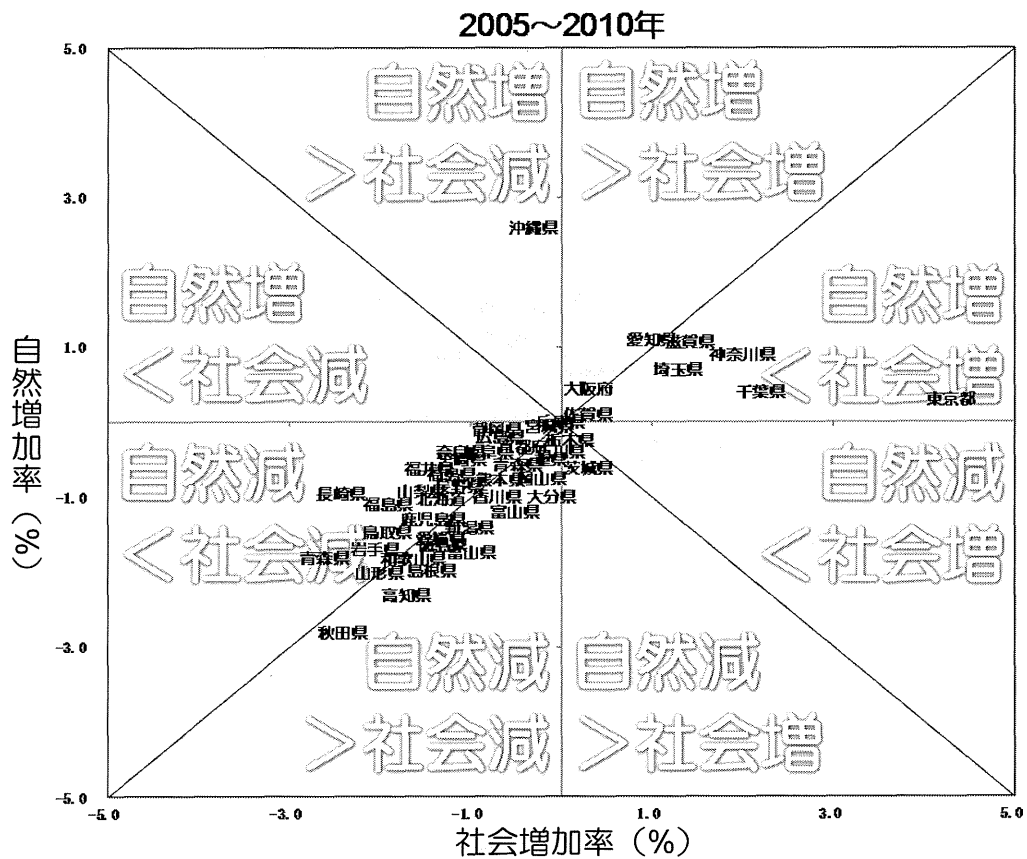
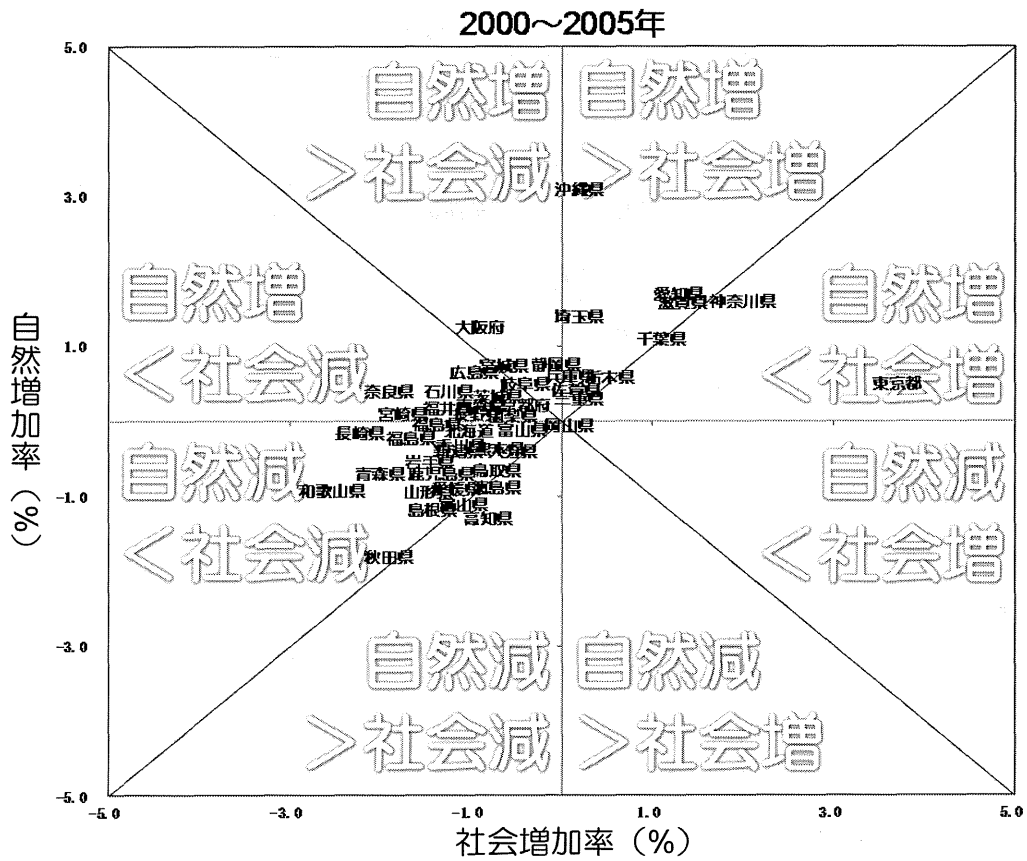


(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。2025年・2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。



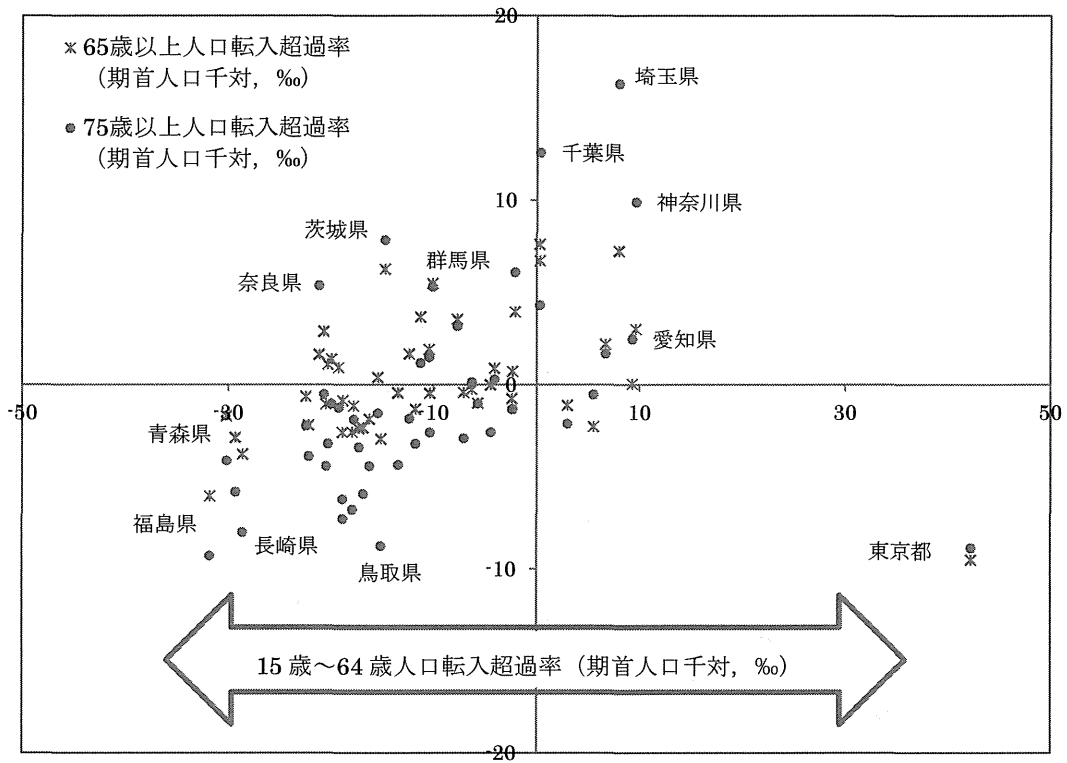
(資料) 2010年は総務省統計局『国勢調査報告』。2025年・2040年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』。

図6 都道府県別人口構造の推移：2010年・2025年・2040年
～秋田県・高知県・北海道・沖縄県・大阪府・東京都～



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所『人口統計資料集』。

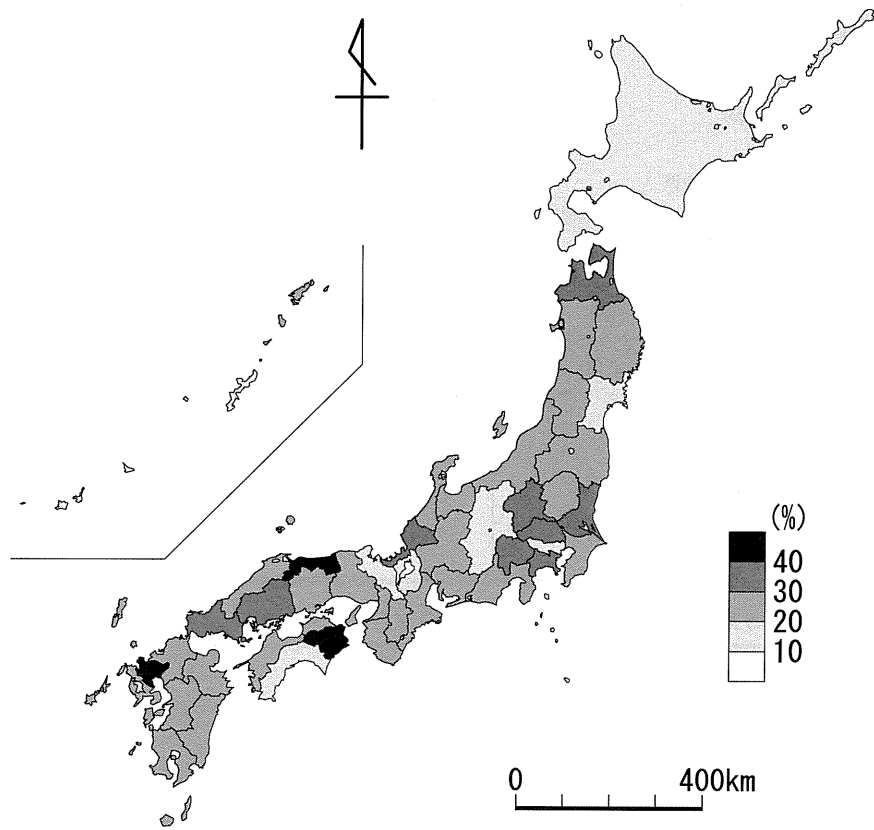
図7 都道府県別、自然・社会動態相関図 (1970-2010年)



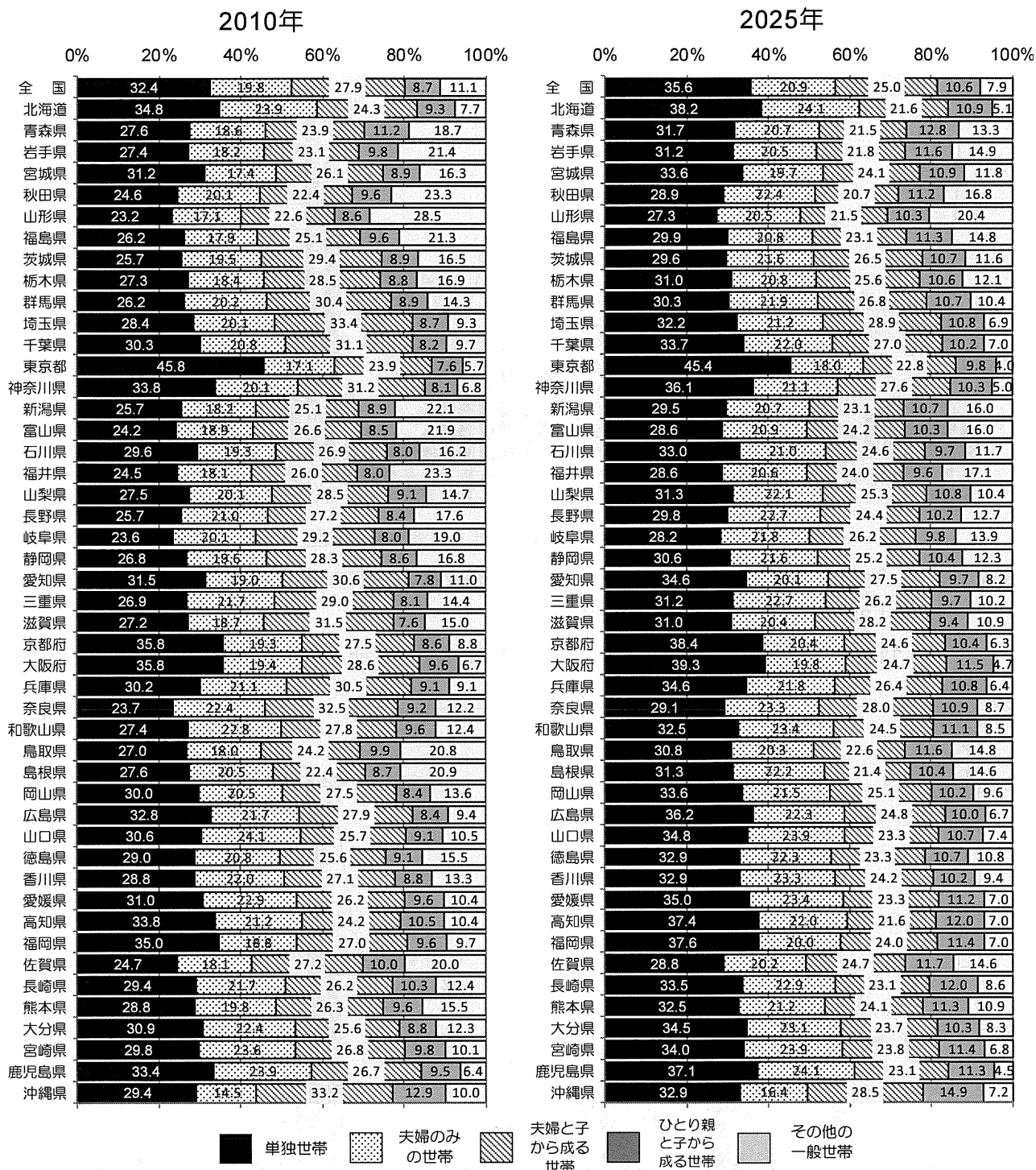
(資料) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」各年版をもとに作成。
 図 8 都道府県別、年齢階級別転入超過率：2011 年～2015 年

転出元 (Origin)	転入先 (Destination)					転出計
	東京都	埼玉県	千葉県	神奈川県	その他	
東京都	-	8,815	6,113	10,166	11,964	37,058
埼玉県	3,405	-	1,308	1,061	3,633	9,407
千葉県	2,823	1,132	-	1,249	3,387	8,591
神奈川県	4,670	1,156	1,644	-	5,898	13,368
その他	10,297	6,520	6,500	9,196	-	32,513
転入計	21,195	17,623	15,565	21,672	24,882	100,937

(資料) 平成 22 年国勢調査。
 表 1 首都圏における後期高齢者の移動パターン

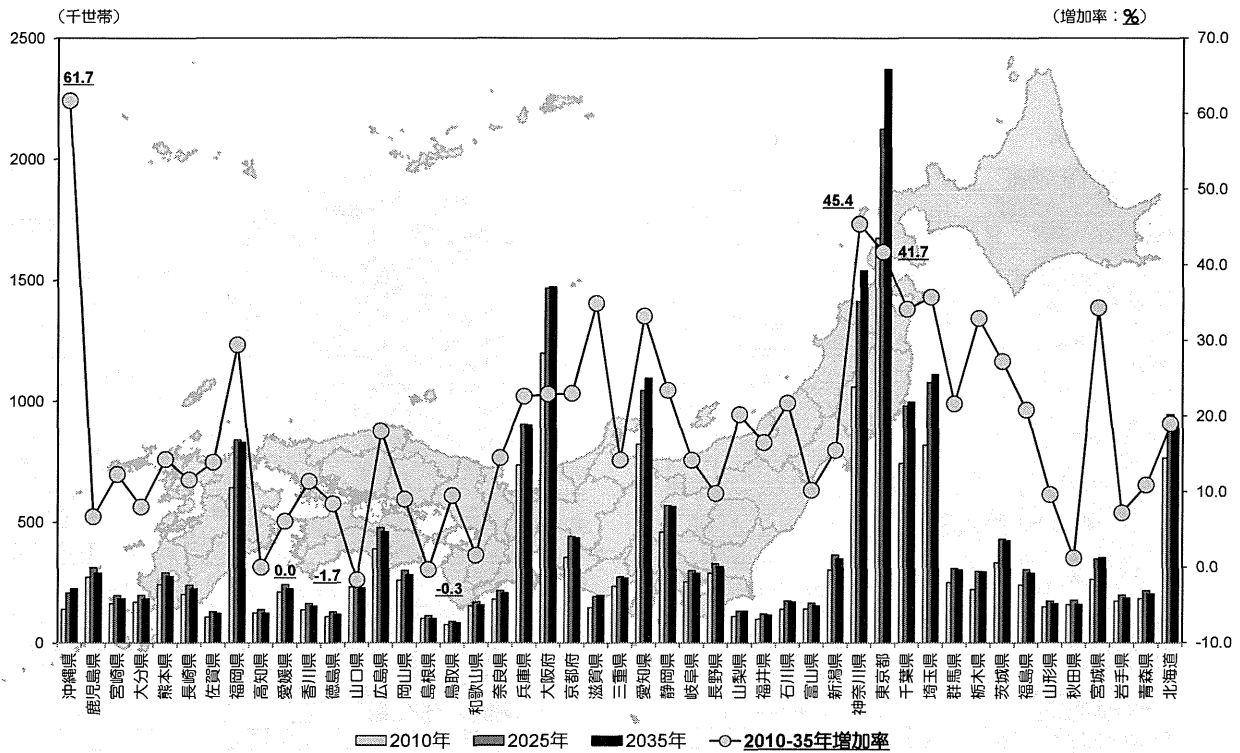


(資料) 平成 22 年国勢調査。「転入者」は 5 年前の常住地が現住県と異なる人。
 図 9 都道府県別 75 歳以上転入者の施設等入居割合, 2010 年



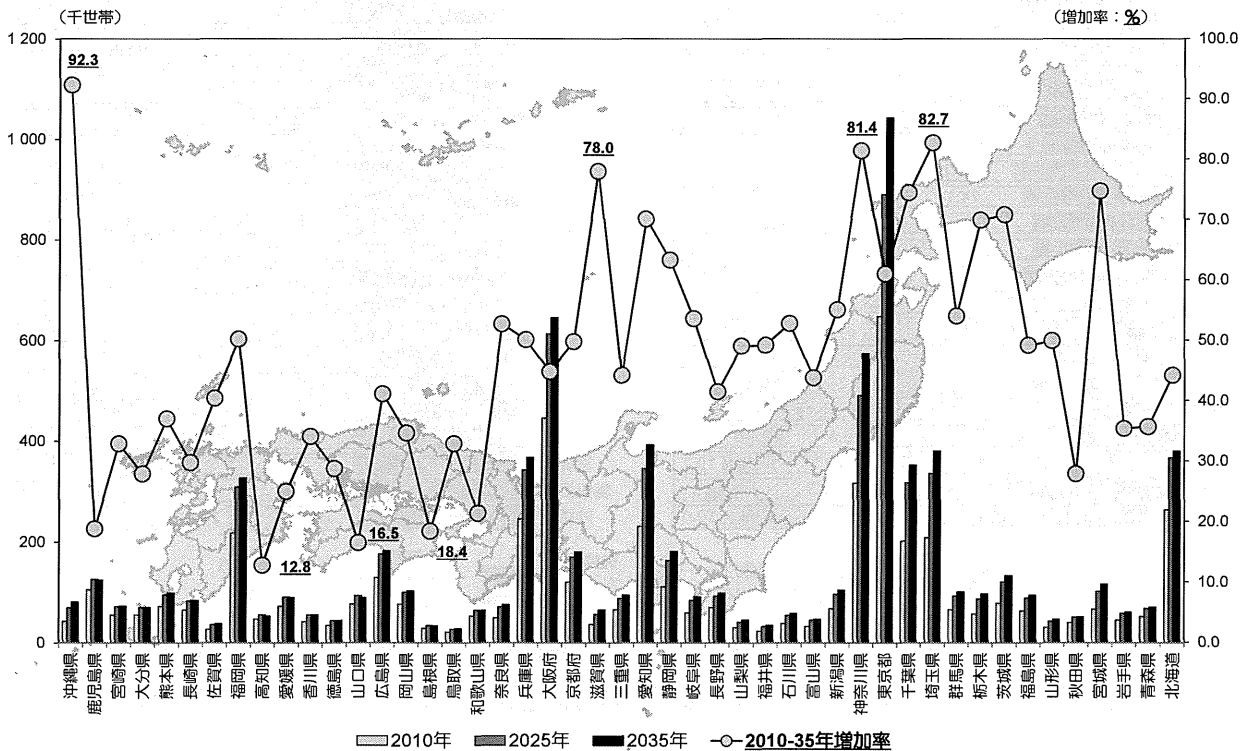
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 2014年4月推計』

図10 都道府県別一般世帯の家族類型別世帯割合：2010年・2025年



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 2014年4月推計』
 数値は2035年の上位・下位3位の増加率。

図11 都道府県別高齢世帯総数と増加率：2010年・2025年・2035年



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) 2014年4月推計』
 数値は2035年の上位・下位3位の増加率。

図12 都道府県別高齢単身世帯総数と増加率：2010年・2025年・2035年

都市と地方における住宅のテニユアとアフォーダビリティについて

—平成 25 年住宅・土地統計調査の結果から—

研究分担者 井上由起子（日本社会事業大学専門職大学院 教授）

【概要】

地域包括ケアの5つの要素のうち、基盤となる「住まい」についてテニユア（所有形態）とアフォーダビリティ（手頃な費用負担）の特性を明らかにすることを目的に、総務省平成25年住宅・土地統計調査の結果を用いてデータの整理を行った。その結果、以下が明らかとなった。

- 1) 所有形態は全国平均で持家 63.5%、公営借家 3.9%、UR・公社借家 1.7%、民間借家 28.8%、給与住宅 2.2%であった。持ち家率が低い都道府県は東京都 48.9%、沖縄県 49.1%、福岡県 54.7%、大阪府 56.0%であった。首都圏は神奈川県 60.7%、埼玉県 67.8%、千葉県 68.1%であり、極端に低いわけではない。21大都市でみると福岡市 37.6%、大阪市 43.2%、特別区部 46.5%、名古屋市 47.4%となっており、持ち家率の低さは都市部で共通に確認できる。若い世代が多数居住している点に留意し、データを解釈する必要がある。
- 2) 持ち家率は世帯年収、世帯主年齢が高くなるほど高くなり、65歳以上の持ち家率は80%を超える。世帯類型別にみると、単身世帯の持ち家率は37.7%と圧倒的に低い。高齢単身世帯の持ち家率は64.8%、高齢夫婦のみ世帯の持ち家率は86.1%であり、両者の開きは20%に達する。高齢単身世帯の持ち家率を都道府県別、21大都市別にみると、大阪府 45.7%、東京都 52.8%、福岡県 57.4%、兵庫県 58.4%、神奈川県 59.4%、愛知県 59.7%と三大都市を含む都道府県で顕著である。
- 3) 家賃は全国平均で 54,052 円である。テニユア別にみると公営借家 22,394 円、UR・公社借家 67,005 円、民間借家（木造）51,030 円、民間借家（非木造）63,005 円、給与住宅 30,684 円であった。全国的には3万円以下の民間借家の物件が少ない。世帯類型別には、高齢単身世帯 40,438 円、30～64歳単身世帯 52,525 円、高齢夫婦のみ世帯 47,491 円であり、高齢世帯の家賃が低い。都道府県別に家賃をみると東京都が 77,174 円と突出して高く、次いで、神奈川県 67,907 円、埼玉県 58,675 円、千葉県 56,855 円となっており、首都圏が極めて高い。
- 4) 世帯年収とクロスすると収入に占める居住費負担は、年収 100 万円以下では公営借家 18.8% に対し、民間借家（木造）46.1%、民間借家（非木造）56.6%、年収 100 万円超 200 万円以下では公営借家 11.3% に対し、民間借家（木造）25.3%、民間借家（非木造）30.8% となっており、低所得者の民間借家でアフォーダビリティが保障されていないことが分かる（推計方法は本文を参照、居住費負担は低めに算出されているので留意が必要である）。
- 5) 空き家を活用によって低所得者の居住費負担が緩和されるのではないかとの期待がある。空き家率は全国平均で 13.5% だが、東京都 11.1%、神奈川県 11.2%、埼玉県 10.9%、千葉県 12.7% と全国平均より低い。内訳をみると、これらの都道府県では「その他の住宅」（相続した子世代が居住しない住宅など）はさほど多くなく、「賃貸用住宅」は他の都道府県の同レベルであった。

A. 研究目的

地域包括ケアの5つの要素の一つに「住まい」がある。「住宅」ではなく「住まい」という言葉が採用されているのには事情があるが、それ故に住宅に関する重要なファクトデータが関係者に幅広く共有されていない。住宅を考える際には①居住水準、②費用負担、③所有形態、④契約という4つの項目を理解する必要がある。本稿ではこれらのうち年金、介護保険施設やサービス付き高齢者向け住宅の費用負担、との関係が深い②と③について整理を行った。なお、住宅政策研究では所有形態をテニユア、手頃な費用負担をアフォードビリティと表現することが多く、本稿でもこれを用いる。

B. 方法

住宅に係るデータとしては住宅・土地統計調査、国土交通省：住生活総合調査、総務省：全国消費実態調査、総務省：家計調査、総務省：日本の長期統計系列などがある。本稿では、総務省：平成25年住宅・土地統計調査を用い、エリア別にデータの整理を行った。

C. 結果

1) テニユア・概要（表1、図1～図3）

総世帯数は5,229万世帯である。内訳は主世帯5,210万世帯、同居世帯18万世帯、住宅以外の建物の居住する世帯2万世帯である。以下、主世帯についてテニユアを分析する。

表1に20年間のトレンドを示す。2013年は持家61.7%、公営借家3.8%、UR公社借家1.6%、民営借家28.0%、給与住宅2.2%である。持ち家率は1998年から2013年まで一貫して60%強で推移している。給与住宅は総数派であるが、漸減傾向にある。

図1～図3に世帯年収別テニユア、世帯年齢別テニユア、世帯類型別テニユアを示す。

世帯年収が高くなるほど持ち家率は高まる。世帯年収100～200万円の持ち家率は50.8%、世帯年収100万円未満の持ち家率は43.6%であり、極端に低いわけではない。ただし、高齢者となり年金生活に移行している層と若年層で稼働所得が低い層が混在しているので、データの解釈には留意が必要である。

世帯年齢が高くなるほど持ち家率は高まる。高齢者の持ち家率は80%に達している。

世帯類型で見ると単独世帯の持ち家率が37.6%と著しく低く、夫婦のみ世帯や夫婦と子供のみ世帯では70%を超えている。その他の親族世帯では90%を超える。なお、世帯類型と世帯年収をクロスしたところ、単独世帯は世帯年収が高くても持ち家率は低い傾向にあった。

表1 住宅テニユアのトレンド（全国）

	持家	公営借家	UR公社借家	民営借家	給与住宅
2013	61.7	3.8	1.6	28.0	2.2
2008	61.1	4.2	1.9	26.9	2.8
2003	61.2	4.7	2.0	26.8	3.2
1998	60.3	4.8	2.0	27.4	3.9

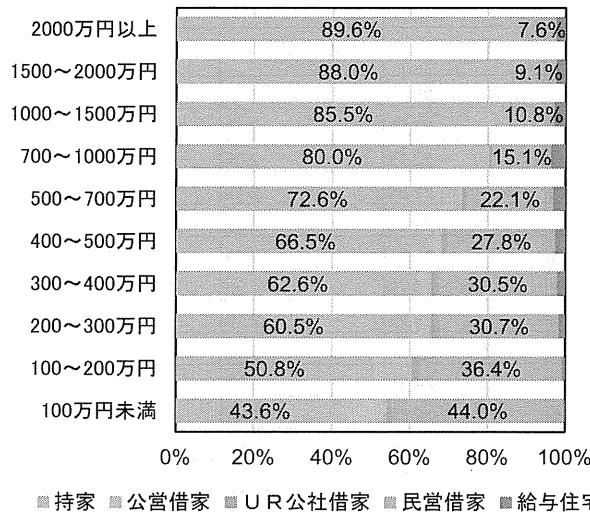


図1 世帯年収別テニユア（全国）

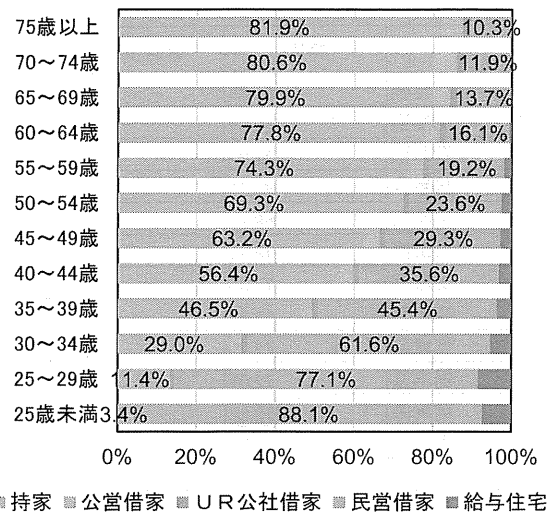


図2 世帯年齢別テニユア（全国）

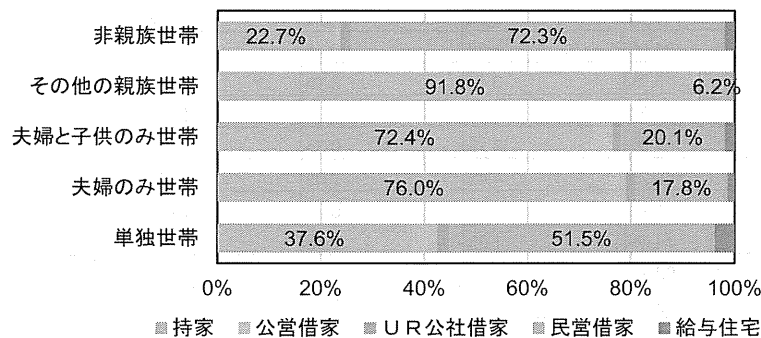


図3 世帯類型別テニユア（全国）

2) テニユア・エリア別（表2～表3）

都道府県別のテニユアを表2、21大都市のテニユアを表3に示す。

持ち家率が低い都道府県は東京都 48.9%、沖縄県 49.1%、福岡県 54.7%、大阪府 56.0%であった。沖縄県以外は大都市を抱える。首都圏は神奈川県 60.7%、埼玉県 67.8%、千葉県 68.1%であり、極端に低いわけではない。持ち家率が高い都道府県は富山県 80.1%、秋田県 78.8%、福島県 77.3%、新潟県 76.4%であった。

21大都市で見ると、全体の持ち家率は 51.9%であり、全国平均より約 10 ポイント低い。都市別にみると、福岡市 37.6%、大阪市 43.2%、特別区部 46.5%、名古屋市 47.4%となっており、持ち家率の低さは大都市部で共通に確認できる。21大都市全体での若い世代が多数居住している点に留意し、データを解釈する必要がある。

なお、主世帯が居住する住宅数 5,210 万世帯のうち、21大都市が 1,680 万世帯を占める。

表2 エリア別の住宅テニユア（都道府県）

	持家	公営借家	UR公社借家	民営借家	給与住宅	総数
全国	61.7%	3.8%	1.6%	28.0%	2.2%	52,102,200
北海道	58.9%	6.5%	0.6%	31.0%	3.1%	2,345,700
青森県	72.2%	3.4%	0.0%	22.1%	2.3%	503,000
岩手県	69.3%	5.4%	0.1%	22.8%	2.4%	472,800
宮城県	58.9%	3.9%	0.5%	34.2%	2.6%	931,700
秋田県	78.8%	2.7%	0.1%	16.3%	2.1%	389,000
山形県	77.3%	1.8%	0.2%	18.7%	1.9%	383,900
福島県	67.3%	5.4%	0.0%	25.2%	2.1%	686,000
茨城県	72.7%	2.4%	0.5%	22.2%	2.1%	1,076,100
栃木県	72.0%	1.8%	0.1%	24.3%	1.9%	730,200
群馬県	72.2%	3.6%	0.1%	22.6%	1.4%	748,100
埼玉県	67.8%	1.1%	2.7%	26.4%	2.0%	2,894,900
千葉県	68.1%	1.3%	3.4%	24.7%	2.5%	2,517,000
東京都	48.9%	4.4%	3.8%	40.1%	2.8%	6,472,600
神奈川県	60.7%	2.6%	2.3%	32.0%	2.3%	3,843,200
新潟県	76.4%	1.9%	0.0%	19.6%	2.1%	835,100
富山県	80.1%	2.1%	0.2%	16.1%	1.4%	379,800
石川県	71.6%	2.1%	0.0%	24.6%	1.7%	439,900
福井県	77.5%	2.2%	0.2%	18.0%	2.1%	265,200
山梨県	71.9%	4.3%	0.1%	22.1%	1.6%	326,700
長野県	73.7%	3.1%	0.1%	20.8%	2.3%	783,200
岐阜県	75.5%	1.7%	0.3%	20.5%	2.0%	739,400
静岡県	69.0%	2.1%	0.3%	25.8%	2.8%	1,380,400
愛知県	60.2%	4.4%	2.0%	30.8%	2.6%	2,996,700
三重県	74.2%	1.7%	0.2%	21.5%	2.4%	699,400
滋賀県	74.3%	1.6%	0.4%	21.5%	2.3%	521,500
京都府	62.9%	3.3%	2.1%	30.3%	1.5%	1,135,000
大阪府	56.0%	6.3%	3.3%	32.9%	1.6%	3,882,400
兵庫県	66.2%	5.8%	2.5%	23.5%	2.0%	2,368,300
奈良県	75.3%	2.7%	2.1%	18.7%	1.1%	527,700
和歌山県	76.0%	3.2%	0.3%	19.1%	1.3%	388,100
鳥取県	71.0%	4.5%	0.2%	23.0%	1.3%	213,100
島根県	72.8%	4.7%	0.7%	19.3%	2.6%	258,300
岡山県	69.1%	2.6%	0.2%	26.2%	1.9%	740,400
広島県	63.9%	3.1%	0.2%	30.1%	2.8%	1,166,700
山口県	68.2%	5.3%	0.3%	24.1%	2.1%	588,800
徳島県	72.8%	4.4%	0.0%	21.6%	1.2%	298,800
香川県	72.0%	2.5%	0.0%	23.4%	2.1%	387,500
愛媛県	67.4%	3.7%	0.0%	26.8%	2.1%	578,900
高知県	66.9%	4.4%	0.0%	27.0%	1.7%	320,900
福岡県	54.7%	5.9%	2.4%	35.0%	2.0%	2,163,200
佐賀県	71.0%	4.1%	0.2%	22.9%	1.9%	293,300
長崎県	66.2%	6.3%	0.5%	24.7%	2.4%	555,300
熊本県	65.0%	5.4%	0.2%	27.7%	1.8%	687,200
大分県	64.3%	5.1%	0.1%	28.4%	2.1%	477,300
宮崎県	68.1%	5.0%	0.1%	25.1%	1.7%	458,200
鹿児島県	66.1%	6.2%	0.1%	25.6%	2.0%	713,700
沖縄県	49.1%	5.1%	0.2%	44.0%	1.5%	537,300

表3 エリア別の住宅テニユア（21大都市）

	持家	公営借家	UR公社借家	民営借家	給与住宅	総数
21大都市合計	51.9%	4.6%	2.8%	38.1%	2.6%	16,048,700
札幌市	51.4%	3.3%	1.2%	42.4%	1.7%	861,000
仙台市	47.4%	2.6%	0.8%	45.7%	3.4%	503,000
さいたま市	62.0%	2.2%	1.6%	30.9%	3.3%	510,400
千葉市	63.9%	3.3%	7.5%	22.9%	2.4%	402,100
特別区部	46.5%	4.0%	3.3%	42.9%	3.2%	4,601,600
横浜市	60.8%	2.8%	3.4%	29.9%	2.9%	1,580,900
川崎市	49.0%	3.2%	1.4%	43.9%	2.6%	671,400
相模原市	60.9%	2.0%	1.9%	33.6%	1.7%	299,300
新潟市	67.7%	2.2%	0.0%	27.8%	2.3%	321,000
静岡市	65.6%	3.5%	0.4%	28.0%	2.5%	273,900
浜松市	64.6%	2.0%	0.3%	29.9%	3.2%	302,700
名古屋市	47.4%	7.5%	2.9%	39.2%	3.1%	1,096,800
京都市	54.6%	3.6%	2.1%	38.4%	1.3%	692,800
大阪市	43.2%	8.3%	2.9%	44.1%	1.5%	1,343,200
堺市	58.8%	9.6%	7.3%	22.3%	2.1%	350,700
神戸市	60.1%	8.5%	4.7%	25.0%	1.7%	717,100
岡山市	59.4%	1.9%	0.1%	36.5%	2.0%	293,500
広島市	55.3%	3.6%	0.3%	37.4%	3.3%	505,100
北九州市	55.9%	8.3%	3.3%	30.7%	1.8%	423,200
福岡市	37.6%	4.8%	4.3%	50.3%	3.0%	744,700
熊本市	51.7%	5.9%	0.4%	39.6%	2.4%	306,300

3) テニユア・高齢者世帯（表4、表5）

単身高齢者世帯と夫婦のみ高齢者世帯のテニユアを表2に示す。単身高齢者世帯は持家64.8%、公営借家9.8%、UR公社借家3.0%、民営借家21.1%、給与住宅0.3%である。夫婦のみ高齢者世帯は持家86.1%、公営借家4.5%、UR公社借家1.7%、民営借家7.1%、給与住宅0.3%である。高齢者世帯の持ち家率は80%を超えていることは前述したとおりであるが、世帯類型別にみると、単身高齢者世帯の持ち家率の低さが顕著であることがわかる。

単身高齢者世帯に焦点を絞って分析を続ける。単身高齢者世帯のエリア別のテニユアを表3に示す。都道府県別で持ち家率が低いのは、大阪府45.7%、東京都52.8%、福岡県57.4%、兵庫県58.4%、神奈川県59.4%、愛知県59.7%と大都市をかかえる都道府県に集中している。さらに21大都市別でみると、特別区部52.1%よりも低い都市がいくつかある。具体的には大阪市38.0%、福岡市43.3%、堺市46.7%、神戸市48.5%。名古屋市50.1%、札幌市52.1%、川崎市52.3%となっている。

表4 高齢者世帯の住宅テニユア

	持家	公営借家	UR公社借家	民営借家	給与住宅
単身高齢者世帯	64.8%	9.8%	3.0%	21.1%	0.3%
夫婦のみ高齢者世帯	86.1%	4.5%	1.7%	7.1%	0.3%

表5 単身高齢者世帯の住宅テニユア（左：都道府県別、右：21大都市別）

	持家	公営借家	UR公社 借家	民営借家	給与住宅
全国	64.8%	9.8%	3.0%	21.1%	0.3%
北海道	61.5%	14.5%	1.0%	22.1%	0.3%
青森県	74.9%	6.3%	0.0%	18.7%	0.0%
岩手県	80.1%	5.4%	0.3%	14.3%	0.0%
宮城県	67.7%	9.3%	1.0%	21.4%	0.3%
秋田県	83.7%	5.1%	0.3%	10.4%	0.3%
山形県	80.8%	4.3%	0.0%	14.1%	0.4%
福島県	71.5%	10.7%	0.0%	16.5%	0.2%
茨城県	75.4%	5.1%	1.2%	17.0%	0.2%
栃木県	71.0%	5.1%	0.0%	22.0%	0.4%
群馬県	73.9%	7.6%	0.0%	17.1%	0.4%
埼玉県	66.0%	4.0%	7.9%	21.3%	0.2%
千葉県	68.1%	4.6%	7.7%	18.6%	0.4%
東京都	52.8%	13.0%	5.6%	26.0%	0.3%
神奈川県	59.4%	8.7%	4.9%	22.4%	0.2%
新潟県	78.8%	6.7%	0.0%	13.1%	0.3%
富山県	82.2%	8.2%	0.0%	8.9%	0.0%
石川県	80.5%	5.4%	0.3%	13.8%	0.3%
福井県	74.1%	6.2%	0.0%	16.6%	0.5%
山梨県	76.8%	6.9%	0.4%	13.9%	0.4%
長野県	79.1%	8.0%	0.2%	11.9%	0.2%
岐阜県	77.6%	4.1%	0.4%	16.0%	0.8%
静岡県	68.2%	6.7%	0.4%	23.8%	0.3%
愛知県	59.7%	11.9%	4.2%	23.3%	0.4%
三重県	79.1%	6.3%	0.3%	13.6%	0.2%
滋賀県	73.0%	7.1%	1.8%	17.0%	0.4%
京都府	63.8%	7.7%	3.6%	23.4%	0.2%
大阪府	45.7%	14.2%	5.3%	33.9%	0.2%
兵庫県	58.4%	16.9%	3.9%	19.6%	0.3%
奈良県	66.7%	7.8%	4.6%	19.2%	0.5%
和歌山県	69.7%	9.1%	0.4%	20.6%	0.2%
鳥取県	80.3%	8.5%	0.0%	11.2%	0.0%
島根県	82.6%	6.2%	0.0%	10.5%	0.4%
岡山県	80.3%	6.4%	0.3%	12.7%	0.2%
広島県	70.8%	7.9%	0.6%	20.1%	0.2%
山口県	75.7%	9.0%	0.9%	14.2%	0.1%
徳島県	75.9%	9.5%	0.0%	14.3%	0.0%
香川県	79.9%	7.2%	0.6%	11.7%	0.3%
愛媛県	73.7%	5.4%	0.0%	19.2%	0.3%
高知県	74.4%	6.5%	0.0%	18.5%	0.5%
福岡県	57.4%	12.7%	5.2%	22.9%	0.2%
佐賀県	73.0%	10.1%	0.0%	16.9%	0.4%
長崎県	72.9%	8.4%	0.2%	17.7%	0.5%
熊本県	71.4%	10.0%	0.3%	17.7%	0.2%
大分県	71.7%	7.5%	0.0%	20.6%	0.2%
宮崎県	77.6%	7.7%	0.2%	13.9%	0.0%
鹿児島県	81.8%	6.1%	0.0%	11.4%	0.2%
沖縄県	60.2%	7.4%	0.0%	31.7%	0.2%

	持家	公営借家	UR公社 借家	民営借家	給与住宅
札幌市	52.1%	9.8%	2.6%	35.0%	0.5%
仙台市	61.0%	10.3%	2.1%	25.9%	0.3%
さいたま市	65.2%	8.1%	3.3%	23.0%	0.4%
千葉市	57.3%	11.7%	17.4%	12.2%	0.0%
特別区部	52.1%	12.0%	4.2%	28.4%	0.4%
横浜市	59.8%	9.6%	6.0%	19.2%	0.3%
川崎市	52.3%	11.0%	3.8%	30.6%	0.6%
新潟市	74.9%	5.6%	0.0%	18.4%	0.0%
静岡市	65.1%	9.0%	0.9%	25.0%	0.0%
浜松市	66.5%	7.1%	0.5%	24.9%	0.0%
名古屋市	50.1%	16.8%	5.7%	27.1%	0.4%
京都市	57.3%	8.2%	4.3%	29.2%	0.2%
大阪市	38.0%	15.0%	3.7%	43.1%	0.1%
堺市	46.7%	22.1%	12.3%	18.3%	0.3%
神戸市	48.5%	24.0%	7.1%	19.4%	0.3%
広島市	60.7%	9.9%	1.6%	27.0%	0.3%
北九州市	55.1%	14.2%	6.7%	22.2%	0.2%
福岡市	43.3%	12.9%	10.8%	29.2%	0.2%

4) 家賃・概要 (図4～図6)

以上みてきたように我が国では高齢者世帯の持家率は80%を超えているが、賃貸住宅に居住する高齢者世帯も20%弱存在する。とりわけ単身高齢者世帯は約35%が賃貸住宅に住んでおり、なかでも、大都市に住む単身高齢者世帯は半数近くが賃貸住宅に居住している。以下では賃貸住宅の家賃についてデータを整理する。

図4に全国の賃貸住宅のボリュームを住宅種類別に、図5に住宅種類別の平均家賃を示す。

借家全体の平均家賃は54,052円である。住宅類型別にみると、公営借家22,394円、給与住宅30,684円、民営借家(木造)51,030円、民営借家(非木造)63,005円、民営借家(非木造)63,005円、UR公社借家67,005円である。なお、UR借家は供給量のほとんどが都市部であるため家賃が高く示されているが、高所得者層を対象としたものではないことに留意が必要である。

図4をみると圧倒的に多いのが民営借家であることが分かる。民営借家のボリュームゾーンは4万円以上8万円未満である。3万円以下で居住できる民間賃貸が極めて少ないことが分かる。これに対し、公営住宅のボリュームゾーンは、所得に応じて家賃が調整されることもあり、1万円から4万円までとなっている。いずれにせよ、3万円以下の物件では公営住宅と給与住宅が多くを占め、民営借家が少ない。

図6に世帯類型別の平均家賃を示す。高齢単身世帯40,438円、30～64歳単身世帯52,525円、高齢夫婦のみ世帯47,491円であり、高齢世帯の家賃が低い。

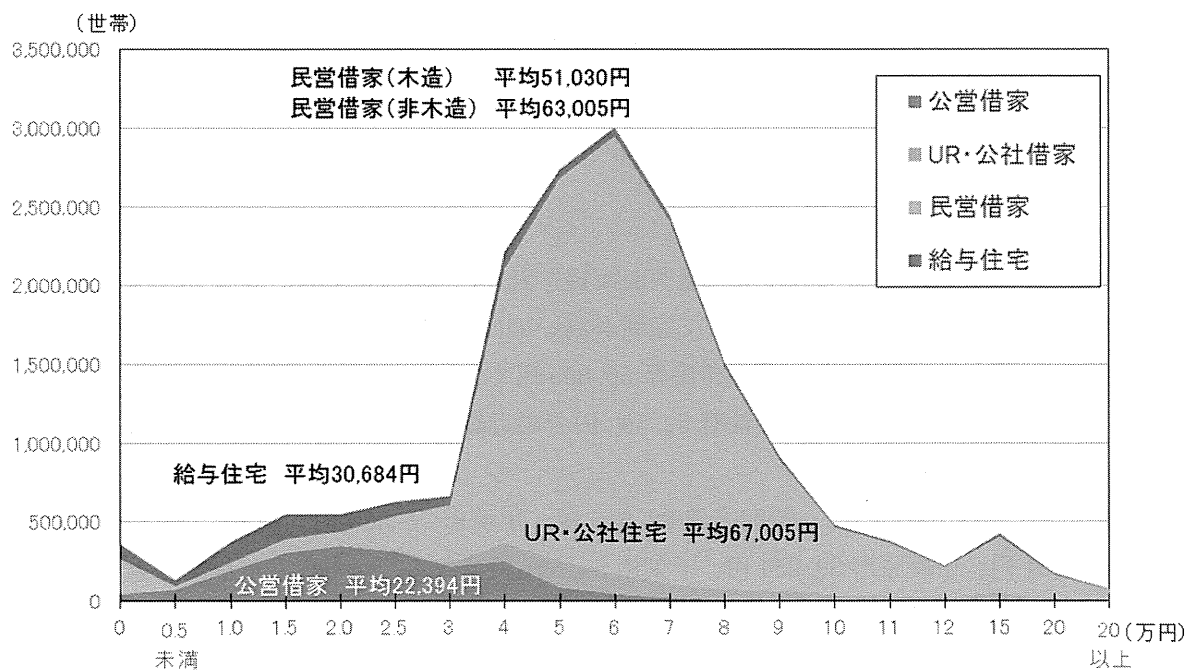


図4 居住賃貸住宅の家賃分布 (全国)