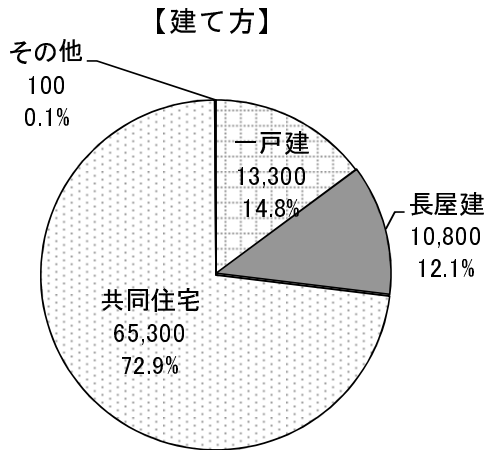


## 6 民間賃貸住宅（民営借家）及びその居住者の実態

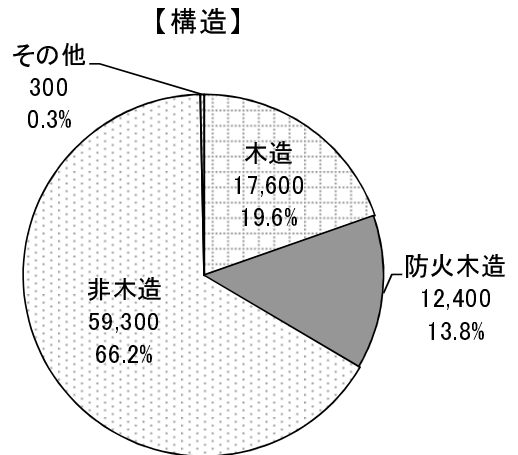
### (1) 民間賃貸住宅（民営借家）の現状

#### ① 建て方・構造

- ・建て方別では、非木造が最も多く 66.2%、木造や防火木造の住宅が 33.4%を占めている。
- ・構造別では、共同住宅が最も多く 72.9%、一戸建・長屋建が 26.9%を占めている。



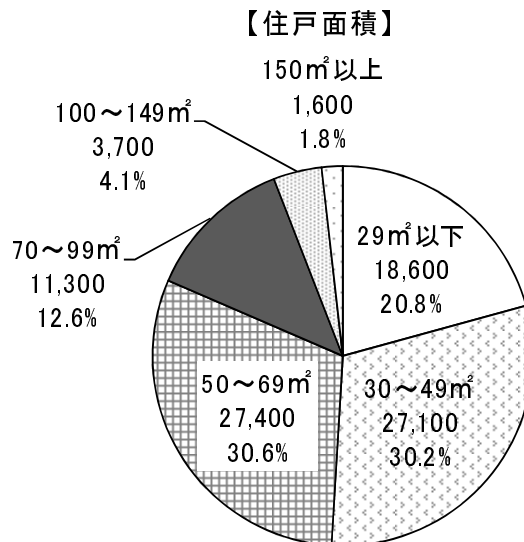
資料：住宅・土地統計調査（H20）



資料：住宅・土地統計調査（H20）

#### ② 住戸面積

- ・49 m<sup>2</sup>以下の住戸が全体の半数以上を占めている。



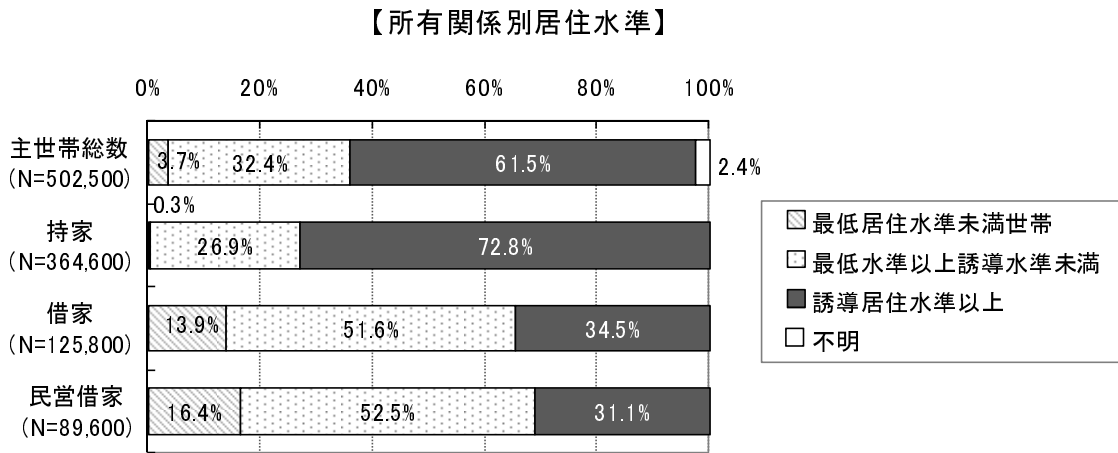
資料：住宅・土地統計調査（H20）

#### ③ 面積別世帯数、世帯人員別世帯数の比較（住宅・土地統計調査 独自集計）

- ・民間賃貸住宅ストックと民間賃貸住宅居住世帯のミスマッチの状況を把握

#### ④ 居住面積水準

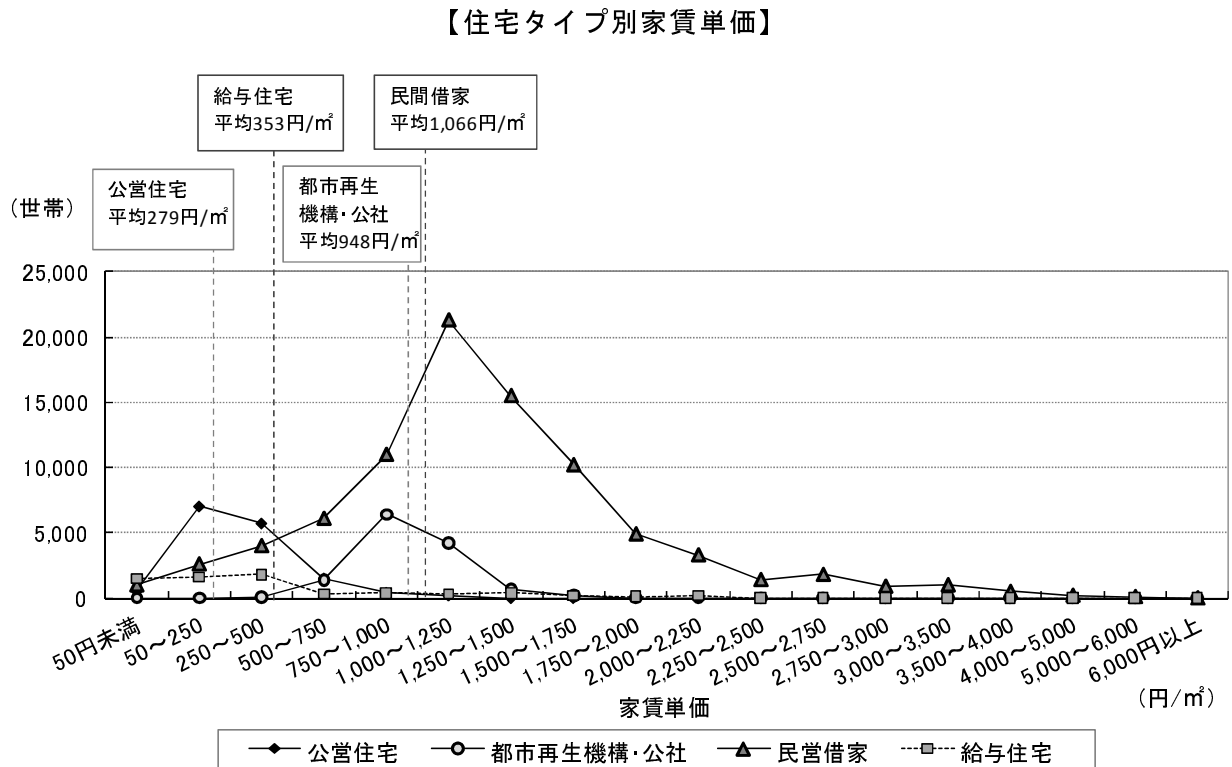
・民営借家の最低居住面積水準未達世帯率は16.4%となっている。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

#### ⑤ 家賃

・民営借家家賃の単価は、1,066 円/㎡となっている。都市再生機構・公社住宅の 948 円/㎡との差は小さいが、公営住宅の 279 円/㎡の約 4 倍の単価となっている。

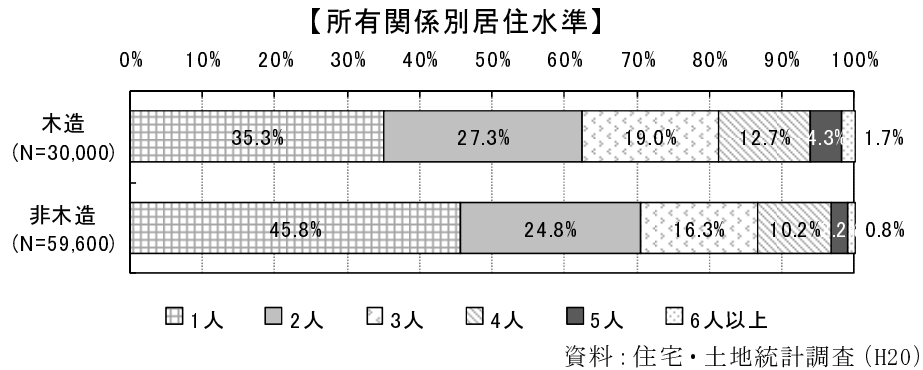


資料：住宅・土地統計調査（H20）

(2) 民間賃貸居住者の状況 (住調)

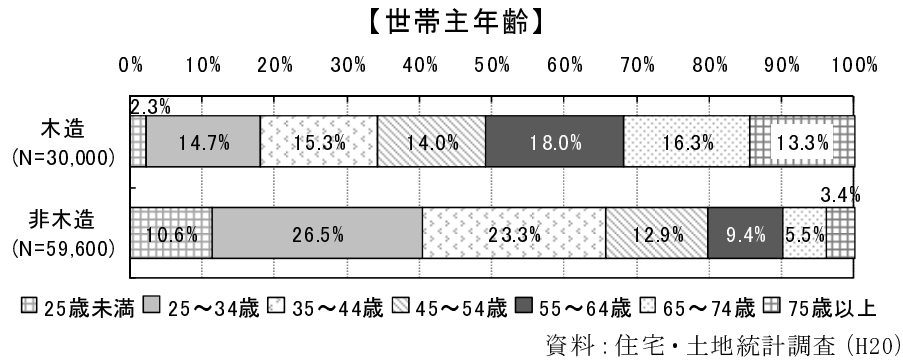
① 世帯人員

・1人・2人世帯が木造では約6割、非木造では約7割を占めている。



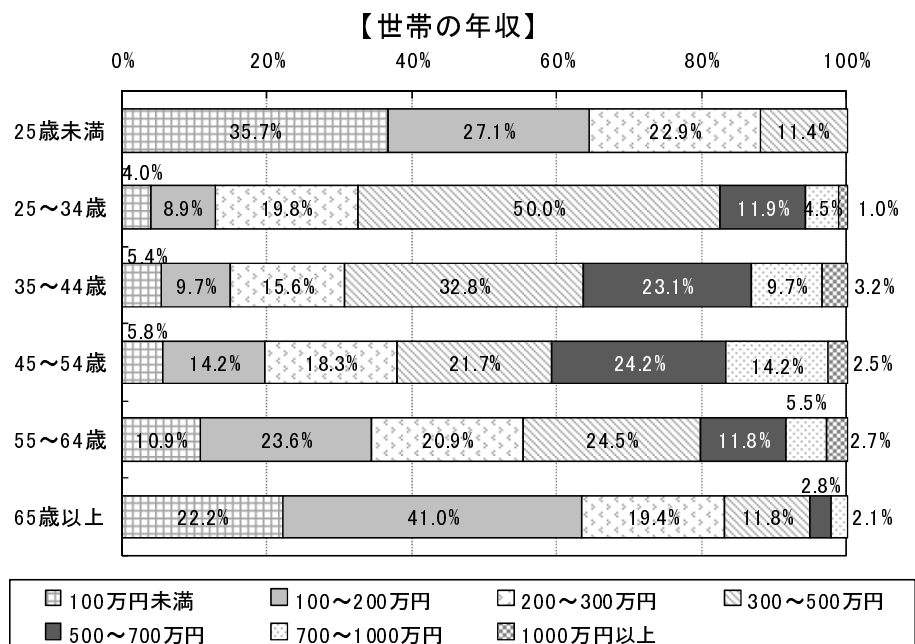
② 世帯主年齢

・木造はあまり偏りが無いが、非木造は、34歳以下の世帯が4割を占めている。



③ 世帯の年収

・25歳未満と65歳以上で年収200万円未満の割合が6割を超えている。



### (3) 入居拒否の実態

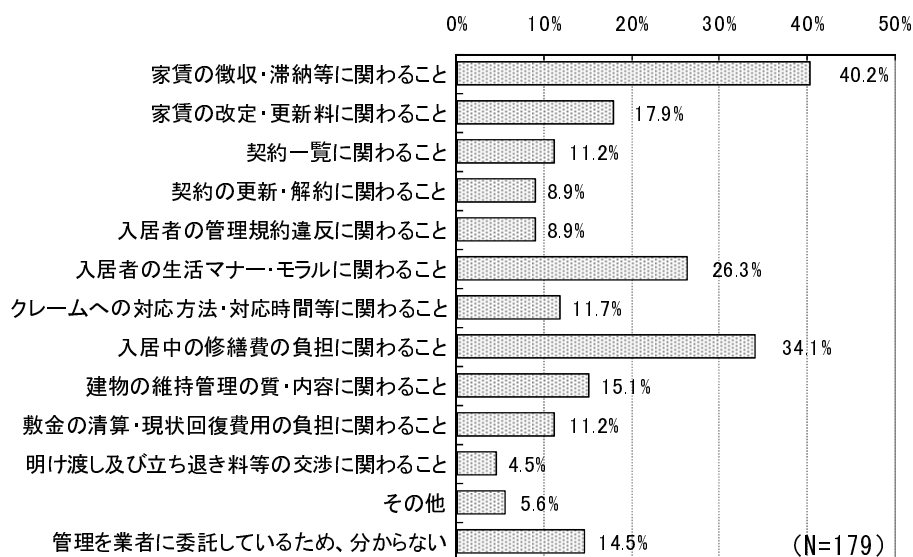
#### ■ 賃貸オーナーに関する調査の概要

- 調査主体：ハウジング&コミュニティ財団
- 調査地域：全国
- 調査対象：法人で賃貸住宅について決定する立場にある者、および個人の賃貸住宅所有者
- 回答対象となった物件数：11,521件（奈良県：179件）
- 調査時期：H20年12月18日～H20年12月26日

#### ① 生じている入居者とのトラブル

・「家賃の徴収・滞納等に関わること」が最も多く40.2%、次いで「入居中の修繕費の負担に関わること」「入居者の生活マナー・モラルに関わること」が多くなっている。

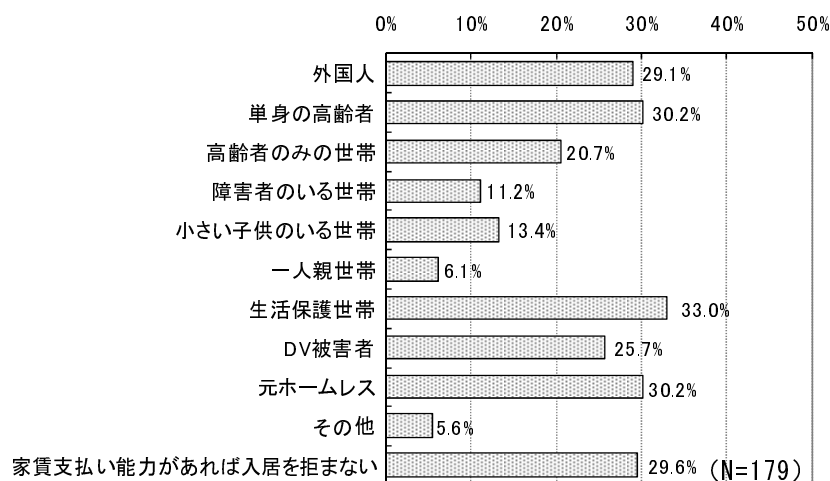
【生じている入居者とのトラブル（奈良県）】



#### ② 家賃支払い能力に問題がなくても部屋を貸したくない相手

・「生活保護者」が最も多く33.0%。次いで、「単身高齢者」「元ホームレス」「外国人」が3割前後となっている。「家賃支払い能力があれば入居を拒まない」は約3割にとどまっている。

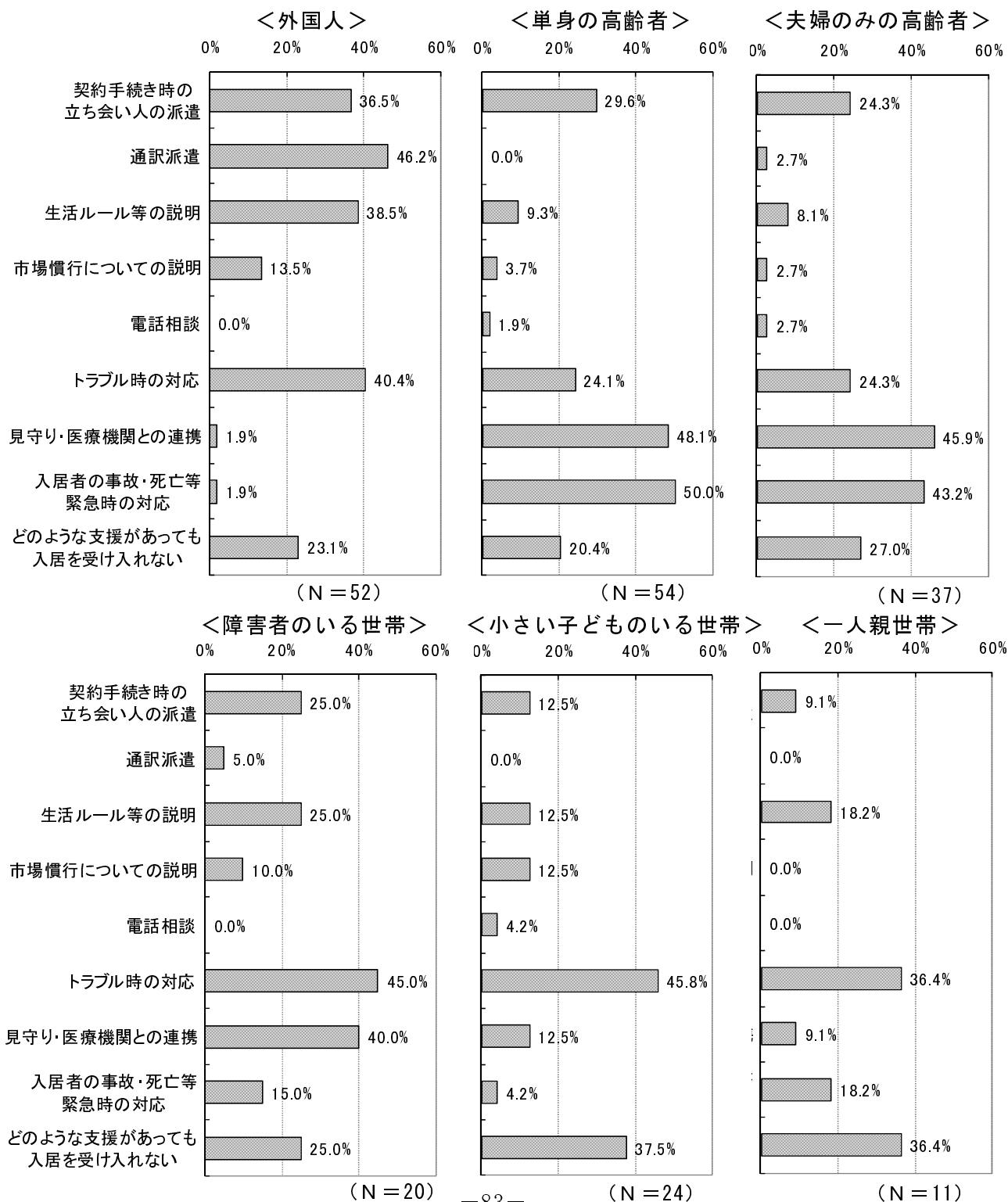
【家賃支払い能力に問題がなくても部屋を貸したくない相手（奈良県）】



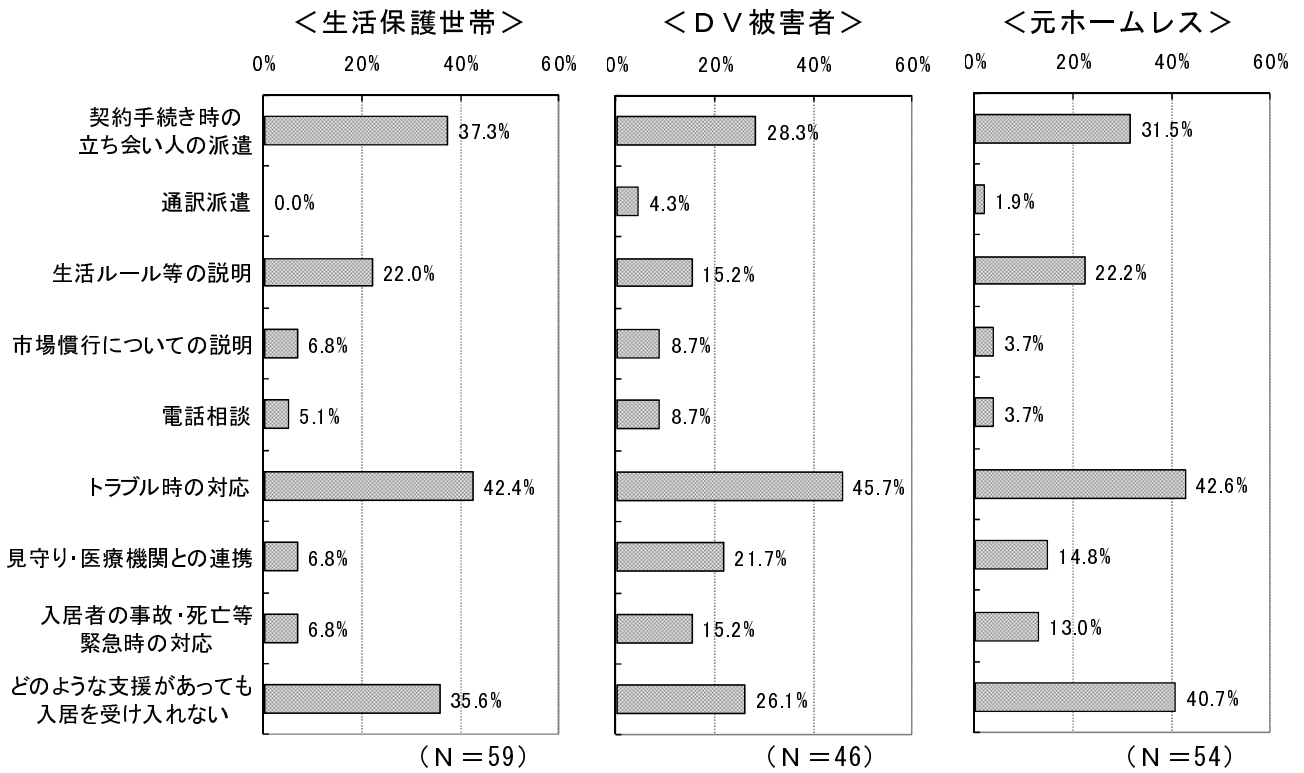
### ③入居を受け入れるための支援の内容（奈良県）

- ・全体的に「トラブル時の対応」が求められている。また、外国人には「通訳派遣」、高齢者には「見守り・医療機関との連携」「入居の事故・死亡など緊急時の対応」が求められている。
- ・どのような支援があっても入居を受け入れられない割合は、「元ホームレス」、「生活保護世帯」や、「小さな子どもがいる世帯」「一人親世帯」など子どもがいる世帯で高くなっている。

【入居を受け入れるための支援の内容（奈良県）】



【入居を受け入れるための支援の内容（奈良県）】



(4) 若年者(18~29歳)の住まいの状況

①若年者を含む世帯の家族の型(住宅・土地統計調査 独自集計)

- ・若年者の家族構成別(単身者・パラサイトシングルなど)のボリュームを把握

②若年単身世帯の住宅の所有関係(住宅・土地統計調査 独自集計)

- ・若年単身世帯の住宅の所有関係を把握

③借家に居住する若年単身世帯の住宅の状況(住宅・土地統計調査 独自集計)

- ・住宅の広さ、居住面積水準、建築年(耐震性)、設備の状況等を把握

④借家に居住する若年単身世帯の家賃負担率(住宅・土地統計調査 独自集計)

- ・借家に住む若年単身世帯の家賃負担率を把握

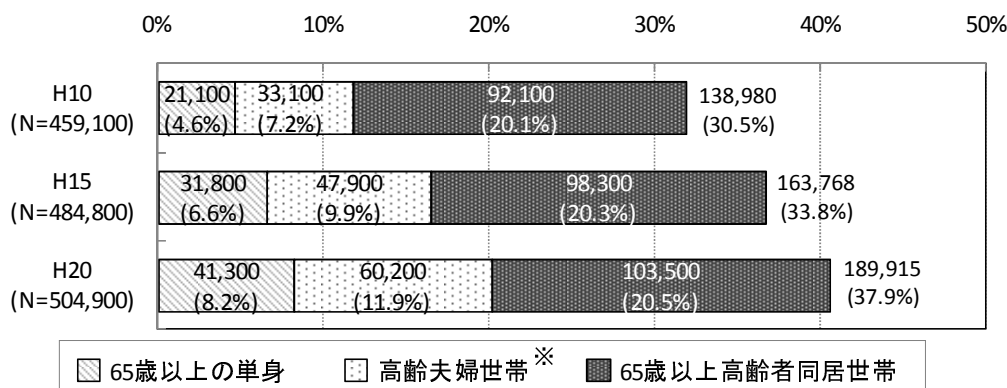
## 7 住宅確保要配慮世帯の状況

### (1) 高齢世帯（高齢者を含む世帯）の状況

#### ① 高齢世帯の状況

- ・高齢者の世帯の型の推移をみると、すべての型で世帯数、全世界帯に占める割合とも増加している。特に単身者と高齢夫婦世帯の増加幅が大きい。

【高齢者世帯の型の推移（一般世帯総数に対する割合）】



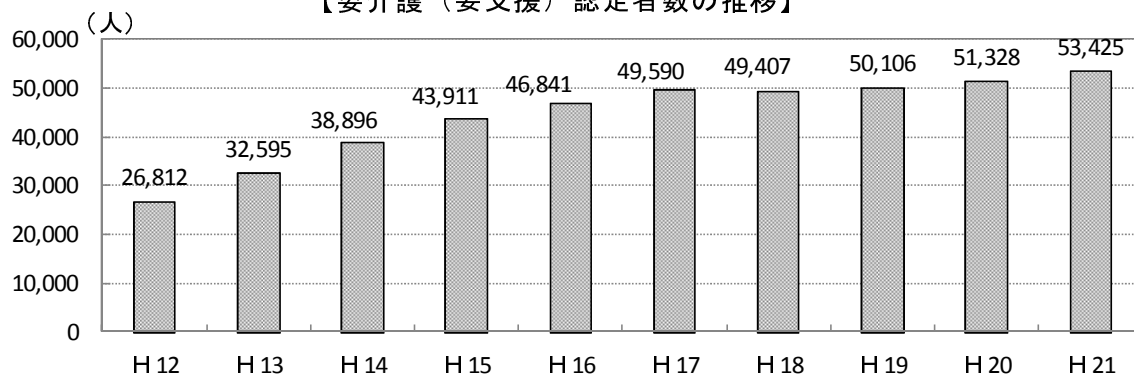
※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦

資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### ② 要介護（要支援）度

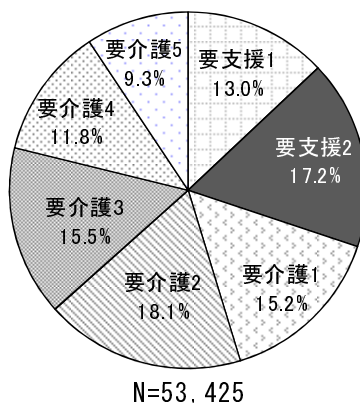
- ・要介護（要支援）認定者の数は、増加を続けており、平成21年には53,425人となっている。これは、全高齢者数の16.0%に該当する。

【要介護（要支援）認定者数の推移】



資料：高齢者福祉対策の概要（H22年度）

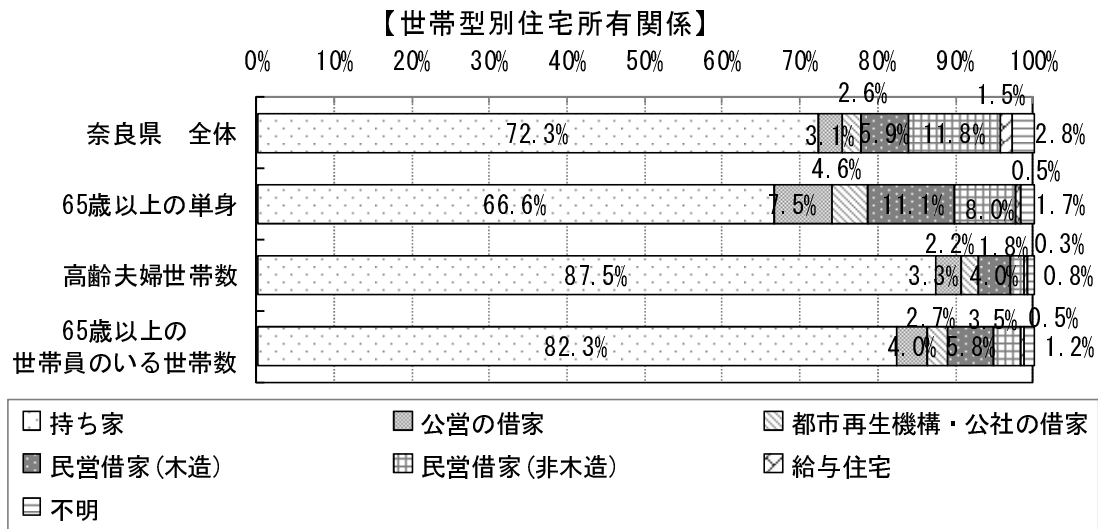
【要介護（要支援）度の内訳（H21）】





### ③ 高齢世帯の住宅の所有形態

- ・高齢夫婦世帯は持ち家が87.5%を占めている。65歳以上の単身世帯は、公営の借家・民営借家（木造）の割合が奈良県全体と比べ、高くなっている。

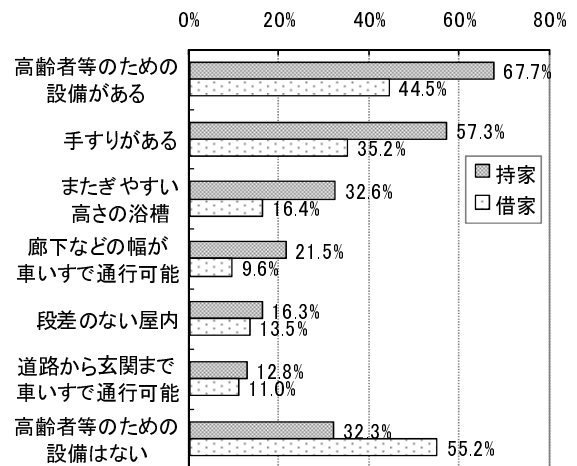


資料：住宅・土地統計調査（H20）

### ④ 住まいのバリアフリーの状況

- ・65歳以上の世帯員のいる世帯における、高齢者のための設備がある世帯の割合は、持家67.7%、借家44.5%となっている。設備項目では「手すりがある」が持家・借家ともに最も多い。

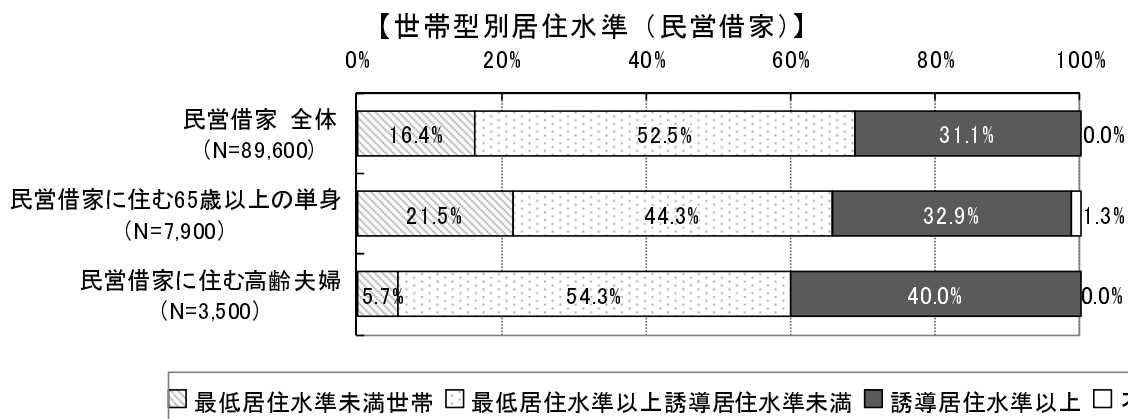
**【高齢者等のための設備状況（65歳以上の世帯員のいる世帯、専用住宅）】**



資料：住宅・土地統計調査（H20）

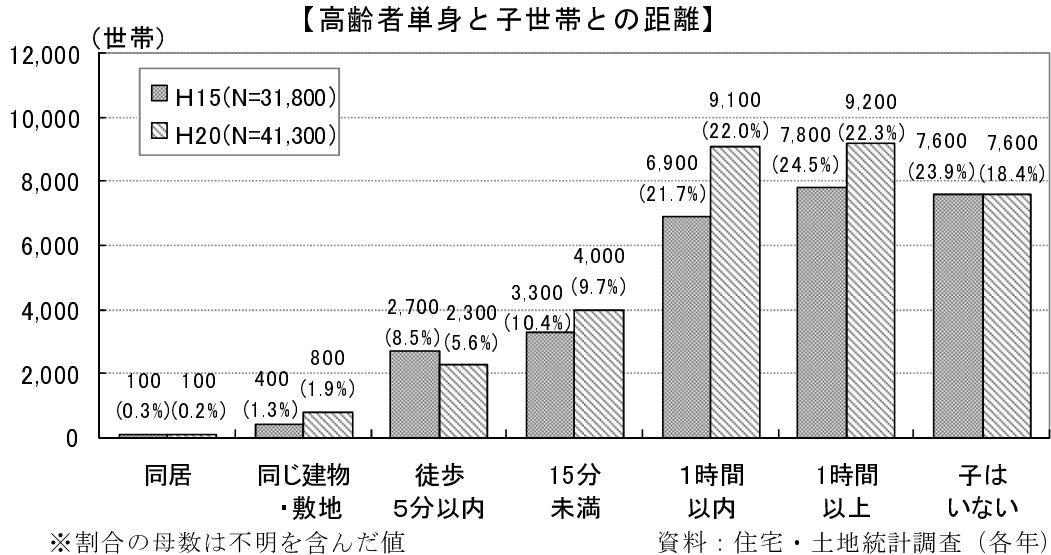
### ⑤ 民営借家に住む高齢世帯の居住面積水準

- ・最低居住面積水準未達世帯率は65歳以上の単身で21.5%となっている。一方、高齢夫婦世帯は5.7%にとどまっている。



## ⑥高齢世帯と子世帯との距離

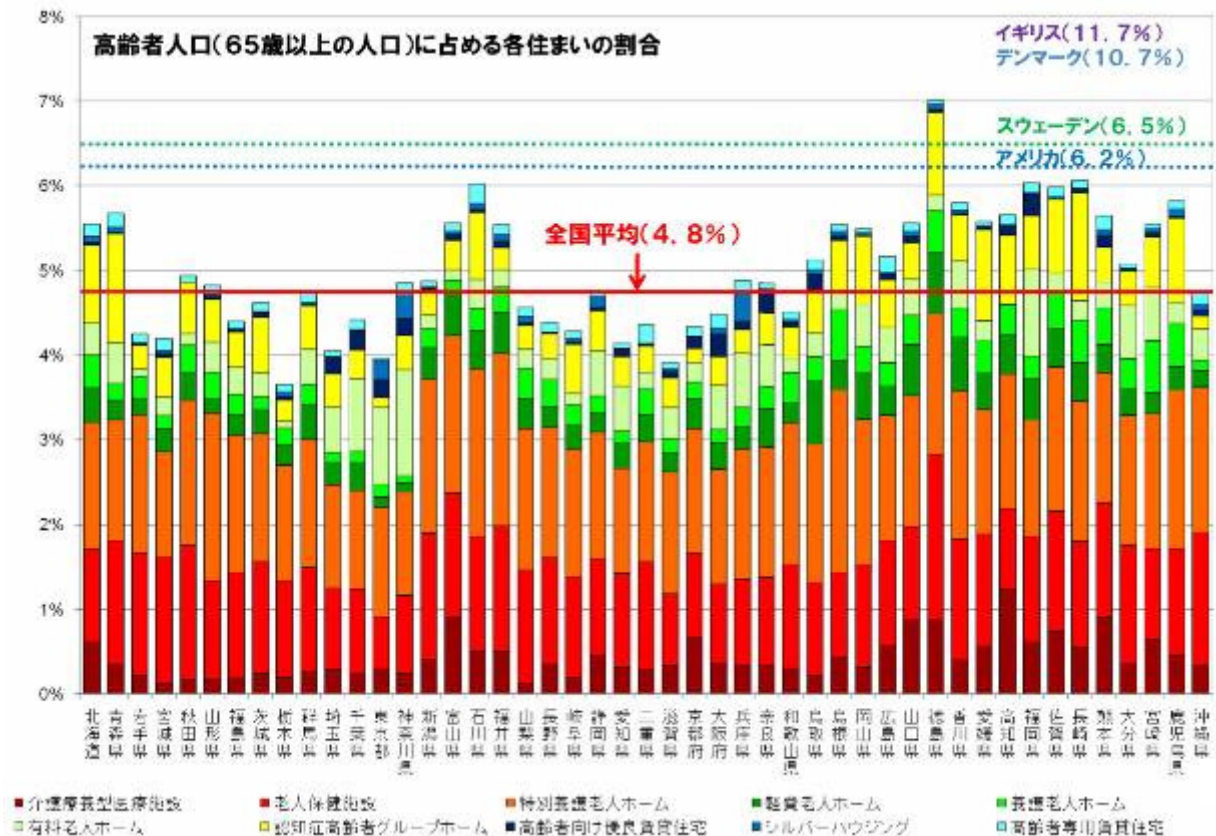
・平成20年時点で、「徒歩5分以内」「15分未満」「1時間以内」などの近居が37.3%を占める。一方で、「1時間以上」の遠居は22.3%、「子どもはいない」が18.4%を占めている。



## ⑦介護・生活サービスの付いた高齢者住宅

・奈良県における高齢者人口に占める介護・生活サービスの付いた高齢者住宅の割合は約5%で、全国平均の4.8%とほぼ同レベルとなっている。

【高齢者人口（65歳以上の人口）に占める高齢者住宅の割合（平成19年）】



⑧ 高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の供給状況

- ・2011年1月現在の高齢者円滑入居賃貸住宅登録は、28物件、558戸となっている。このうち13物件、387戸は高齢者専用賃貸住宅として登録している。
- ・高齢者専用賃貸住宅13物件のうち、サービス付き高専賃の登録を行っているのは10物件、適合高齢者専用賃貸住宅は4物件となっている。

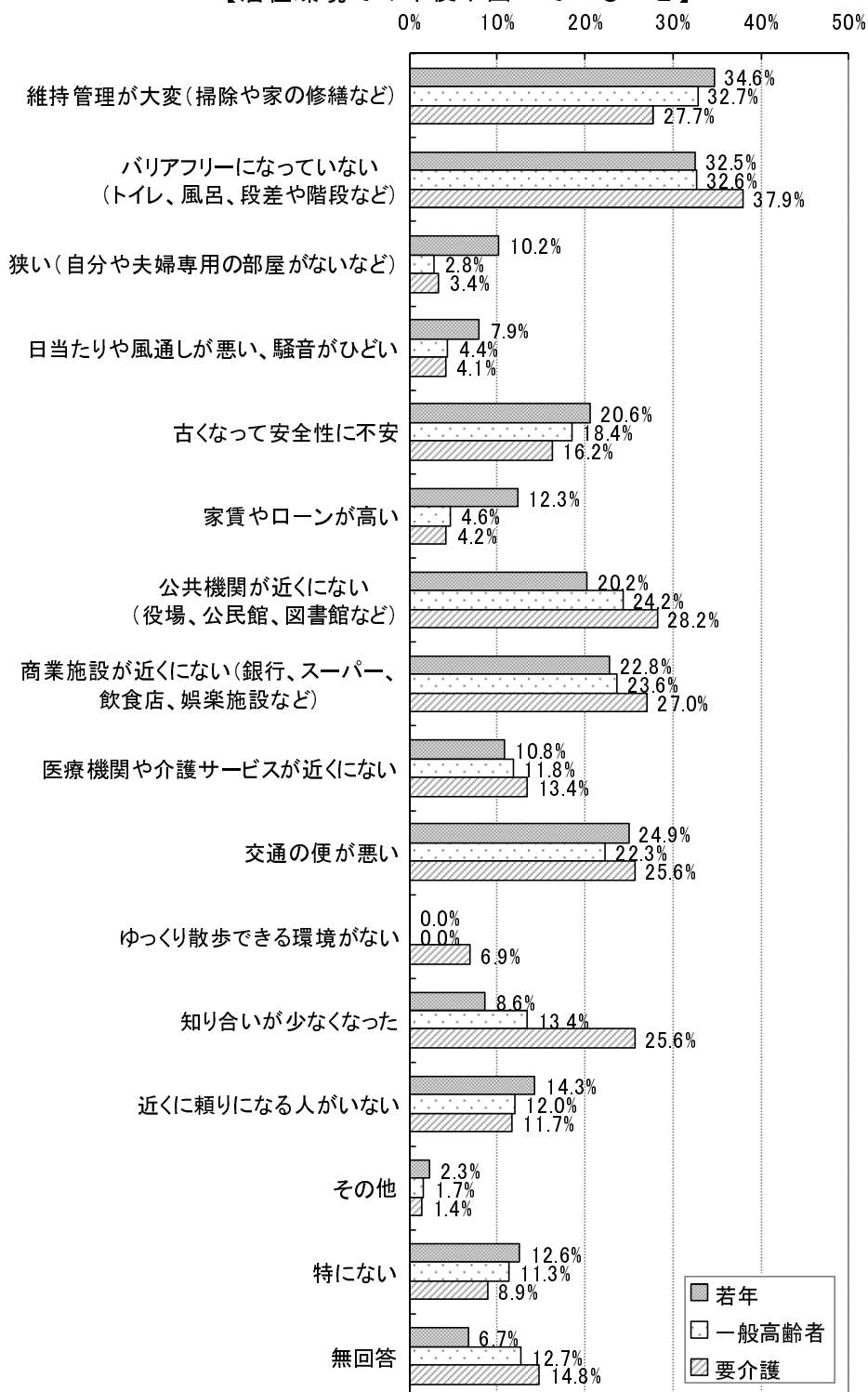
【奈良県高齢者円滑入居賃貸住宅登録一覧（2011年1月19日現在）】

賃貸住宅の位置	登録戸数	全戸数	住戸面積(m <sup>2</sup> )	構造	階数	高齢者専用賃貸住宅の登録有無	サービス付高齢者専用賃貸住宅の登録有無	築年月	適合高齢者専用賃貸住宅
大和郡山市	23	23	36.04~74.63	非木造	5	×	×	2004	
奈良市	37	37	43.78~56.98	非木造	4	○	○	2005	
奈良市	3	95	53.95	非木造	5	○	×	1973	
奈良市	3	110	65.79	非木造	5	○	×	1987	
奈良市	9	9	18.8	非木造	2	○	○	2009	○
広陵町	16	16	51~63	非木造	2	○	×	1992	
橿原市	8	8	20.83~22.5	非木造	3	○	○	1990	○
奈良市	68	68	25.2~36.0	非木造	5	○	○	2010	
奈良市	46	46	25.17~46.94	非木造	3	○	○	2009	○
奈良市	92	92	25.9~31.32	非木造	5	○	○	2009	
橿原市	29	29	25.6~26.0	非木造	3	○	○	2005	
桜井市	19	19	25.6~51.2	非木造	4	○	○	2008	
奈良市	49	49	34.3~54.8	非木造	5	○	○	2008	○
大和高田市	8	8	33.34~36.79	木造	2	×	×	2010	
大和郡山市	5	15	31.65	木造	3	×	×	2011	
奈良市北市	6	6	32.8	非木造	2	×	×	2008	
橿原市	14	14	31.4	非木造	2	×	×	2007	
奈良市	11	11	25.96~35.71	非木造	3	×	×	2008	
大和郡山市	10	10	29.51	木造	2	×	×	2010	
奈良市	8	8	19.12~29.63	非木造	4	○	○	1988	
天理市	5	5	40.26	木造	2	×	×	2009	
天理市	6	6	50.65	木造	2	×	×	2010	
大和郡山	8	8	30.84	木造	2	×	×	2009	
奈良市	6	6	30.84	木造	2	×	×	2009	
奈良市	10	10	26.08	木造	2	×	×	2010	
香芝市	15	15	29.81	非木造	3	×	×	2010	
橿原市	20	20	30.84	木造	2	×	×	2010	
香芝市	24	24	30.49	非木造	3	×	×	2010	
合計	558	767							

### ⑨ 住まいに関する意向

- ・奈良県が平成 21 年度に実施した「高齢者の生活・介護等に関する実態調査」によると、居住環境での不便や困っていることとして、「維持管理が大変」「バリアフリーになっていない」をあげる割合が高くなっている。
- ・若年者や一般高齢者に比べて要介護者が不便や困っていることとして、「知り合いが少なくなった」「公共機関が近くにない」「商業施設が近くにない」などがあげられる。

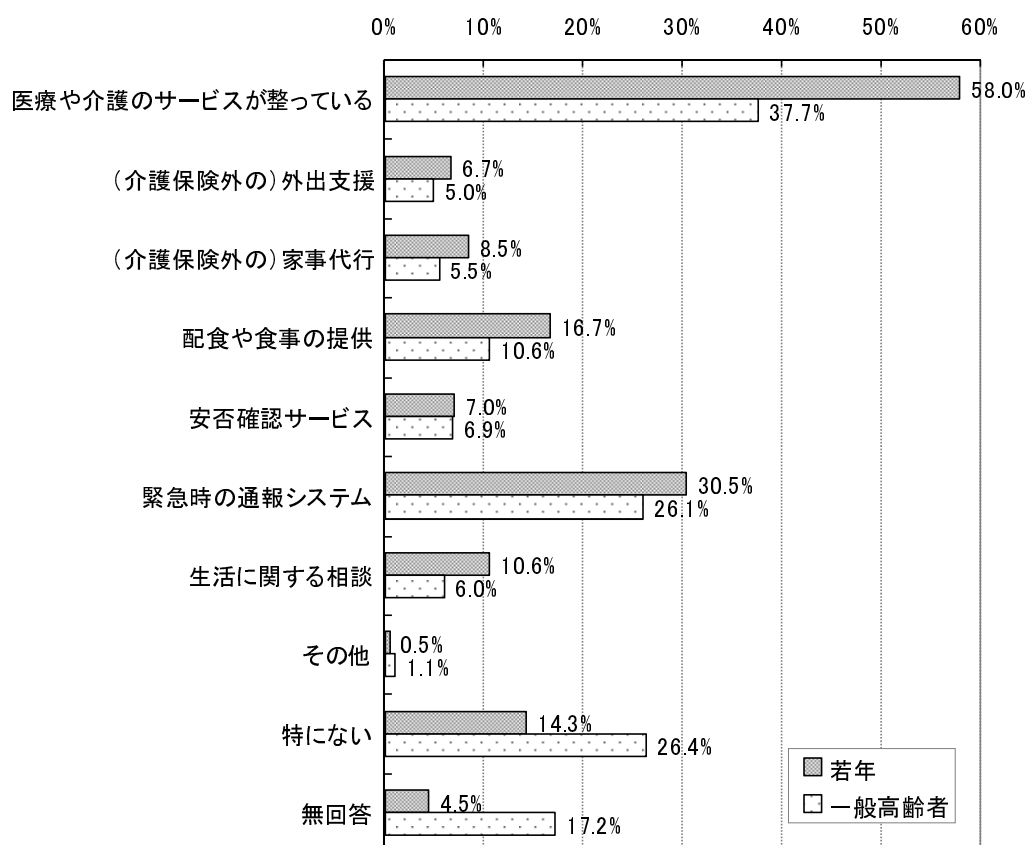
【居住環境での不便や困っていること】



資料：高齢者の生活・介護等に関する実態調査 調査結果報告書 H22.3 奈良県

- ・身近なところであればよいサービスについては、若年者、一般高齢者ともに「医療や介護のサービスが整っている」が最も高くなっている。若年層では次いで「緊急時の通報システム」が高く、一般高齢者に比べて医療や介護、緊急時の対応に不安を持っていることがわかる。

【身近なところであればよいサービス】



資料：資料：高齢者の生活・介護等に関する実態調査 調査結果報告書 H22.3 奈良県

	回答者の属性等	調査方法	有効回収数
若年者	県内に居住する 40歳以上65歳未満の人	郵送配布、郵送回収	2,030
一般高齢者	県内に居住する65歳以上の人	個別訪問による配布、本人の希望により訪問回収または郵送回収	3,259
要介護者	県内に居住する人で、要支援または要介護認定を受けている人とその家族	個別訪問による配布、本人の希望により訪問回収または郵送回収	2,450

(参考) 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果 (平成 18 年 10 月、内閣府)

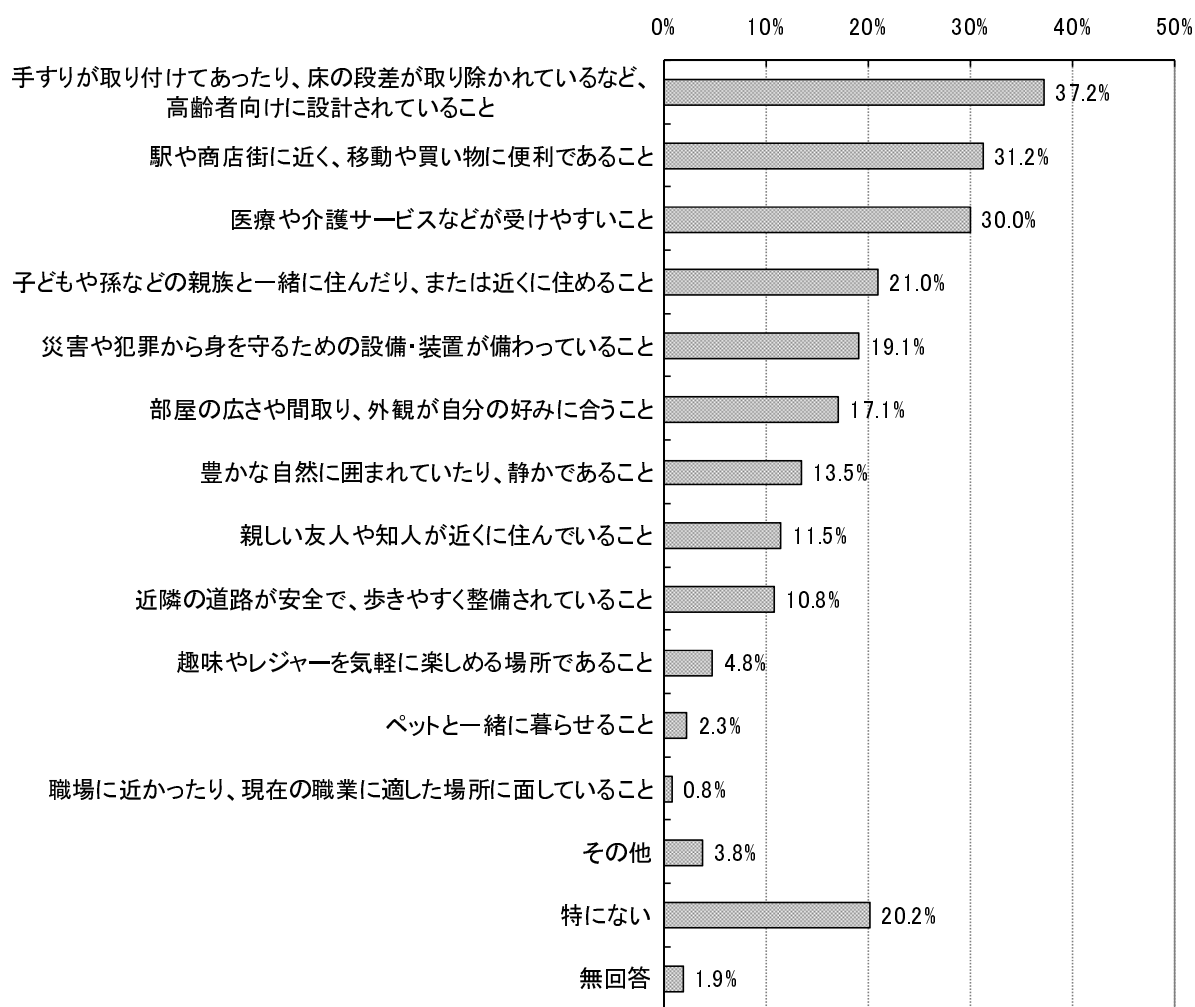
### ■ 調査の概要

- 調査主体：内閣府政策統括官（共生社会政策担当）
- 調査対象：全国の 60 歳以上の男女
- 調査方法：調査員による面接聴取法
- 有効回答数：1,866（有効回答率：62.9%）
- 調査時期：H17 年 12 月～H18 年 1 月

### ① 住環境に関する優先度

・資金等の問題を考慮せずに新しい住宅に住み替え（引っ越し）をするとした場合の住宅や住環境で重視する点についてみると、「手すりが取り付けであったり、床の段差が取り除かれているなど、高齢者向けに設計されていること」が 37.2%で最も高く、次いで「駅や商店街に近く、移動や買い物に便利であること」が 31.2%、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」が 30.0%となっている。

【住宅や住環境に関する優先度（全国、複数回答）】



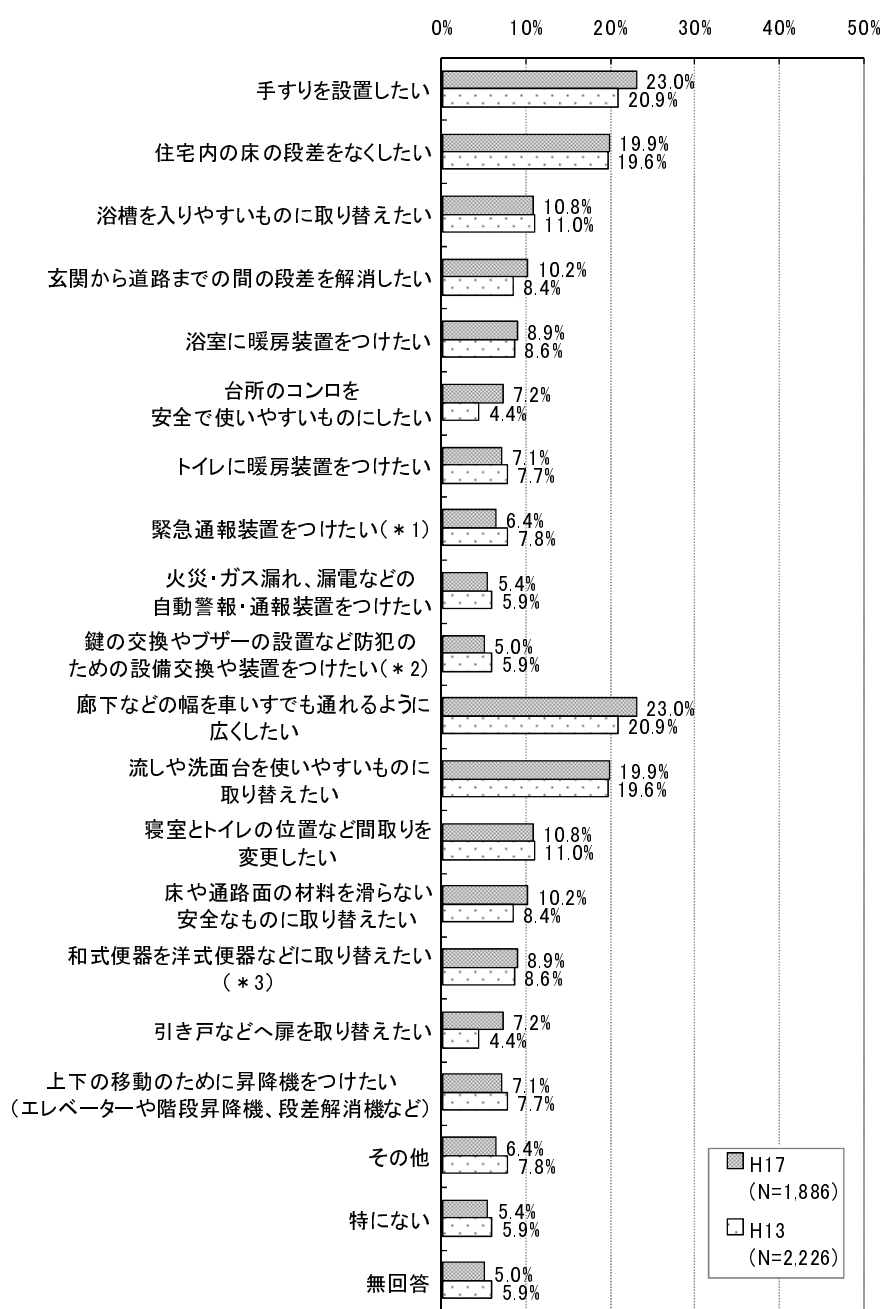
(N=1,866)

資料：高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果 H18.10 内閣府政策統括官

## ②高齢者向けに必要な構造・設備

- ・将来改造したい高齢者向けに必要な構造・設備についてみると、「特にない」が 50.5% であり、残りのほぼ半数が何らかの改造を希望している。改造の内容を見ると、「手すりを設置したい」が 23.0% と最も高く、次いで、「住宅内の床の段差をなくしたい」が 19.9%、となっている。
- ・前回調査（平成 13 年）との比較では、大きな変化はみられないが、「特にない」の割合が若干減少している。

【高齢者向けに必要な構造・設備（全国、複数回答）】



\*1：平成 13 年は「健康不良時などに連絡をとってくれる緊急通報装置をつけたい」

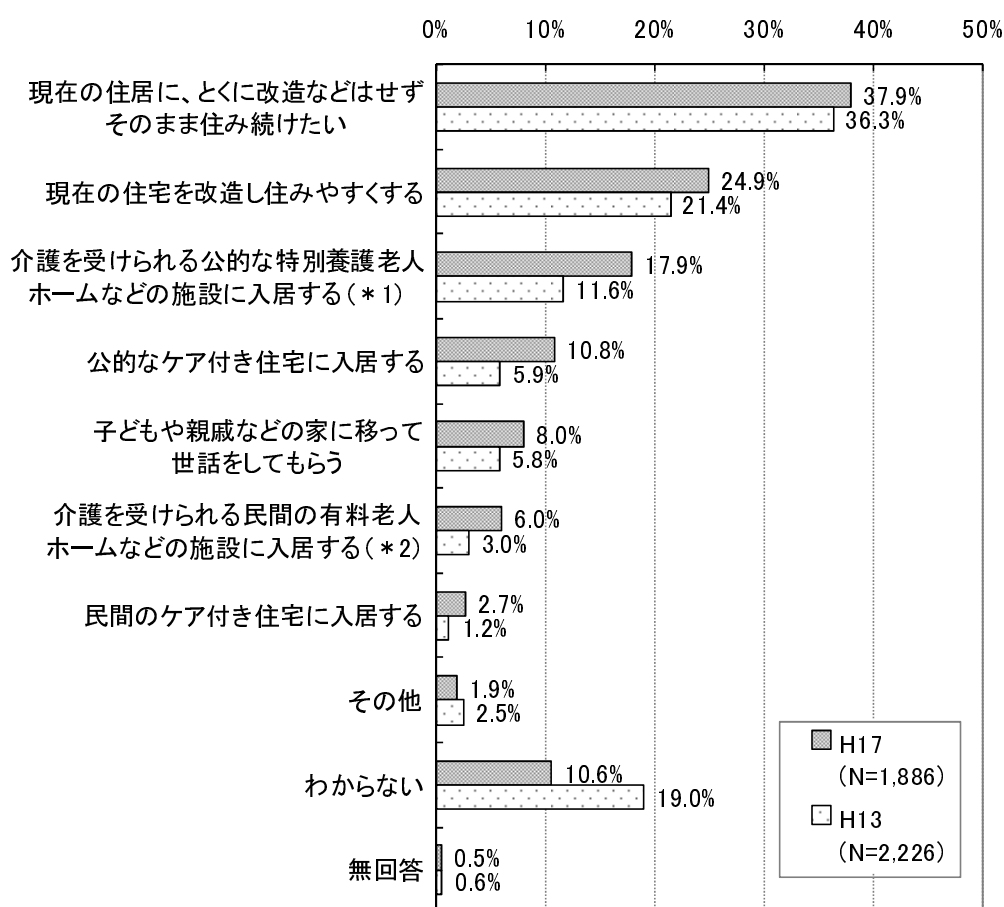
\*2：平成 13 年は「ブザーなどの防犯装置をつけたい」

資料：高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果 H18.10 内閣府政策統括官

### ③虚弱化したときの居住形態

- ・「自分の身体が虚弱化したときに住まいをどのようにしたいと思うか」についてみると、「現在の住居に、特に改造などはせずそのまま住み続けたい」が37.9%と最も多く、次いで、「現在の住宅を改造し住みやすくする」が24.9%、「介護を受けられる公的な特別養護老人ホームなどの施設に入居する」が17.9%となっている。
- ・前回調査（平成13年）との比較では、いずれの項目も模造化しているが、特に現在の住宅以外の公的な施設や住宅の割合が大きく増加している。また、「わからない」の割合は減少している。

【虚弱化したときの居住形態（全国、複数回答）】



\*1:平成13年は「介護専門の公的な特別養護老人ホームなどの施設に入居する」

\*2:平成13年は「介護専門の民間の有料老人ホームなどの施設に入居する」

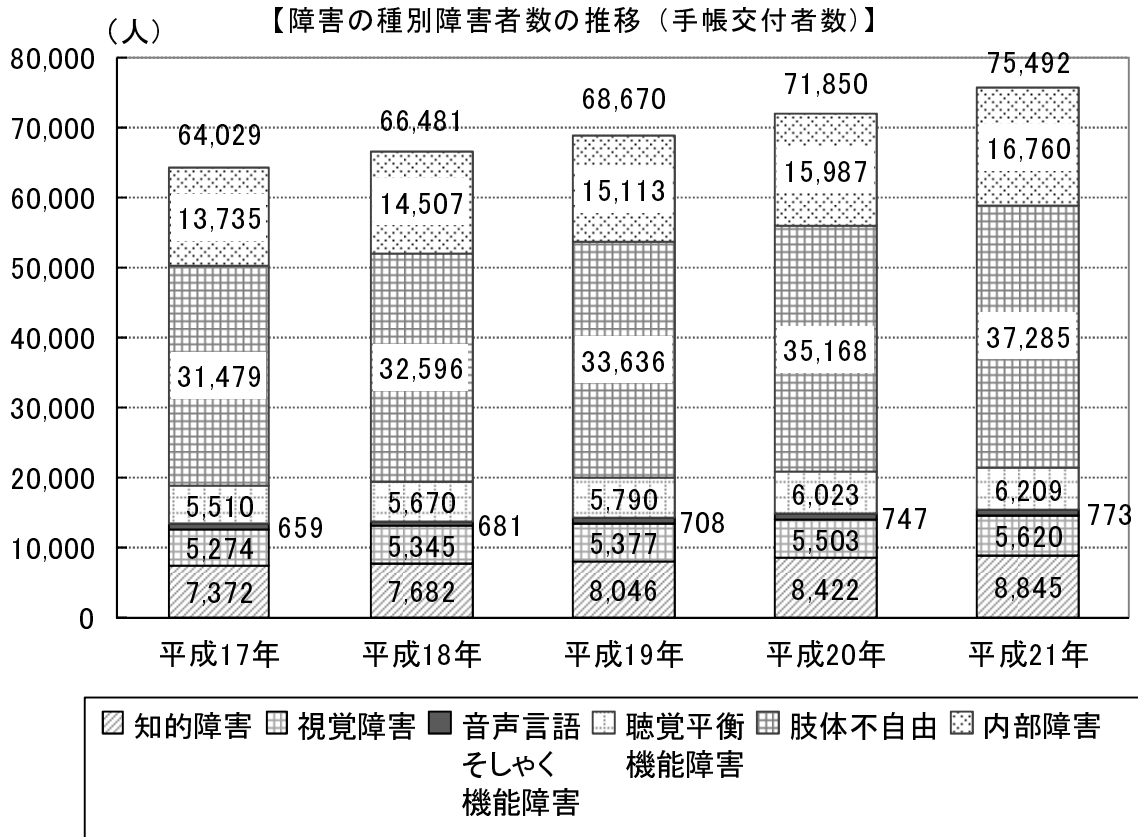
資料：高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果 H18.10 内閣府政策統括官



(2) その他の住宅確保要配慮者の状況

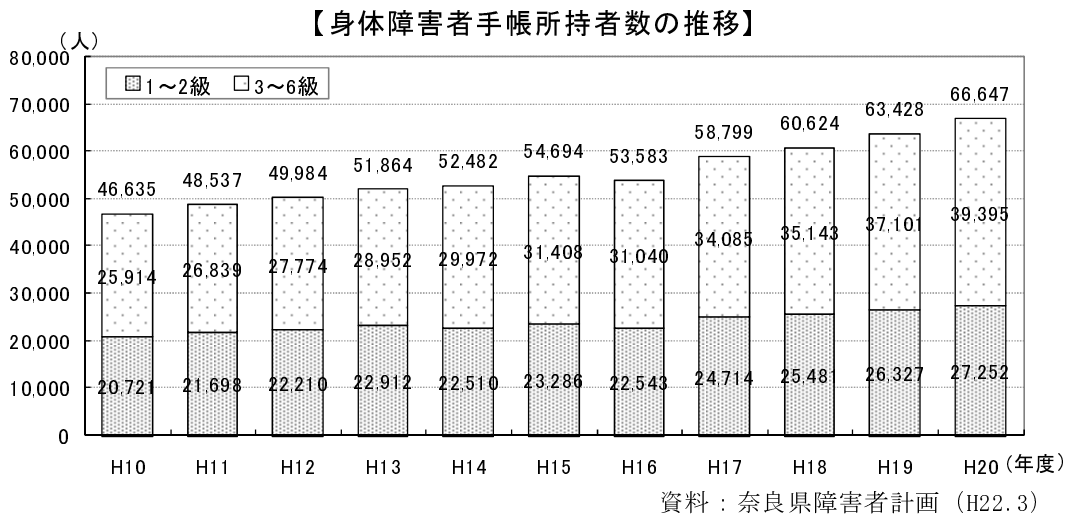
① 障害者

- ・ 障害者の数は全ての障害の種別で増加傾向にある。
- ・ 平成20年度時点では、65歳以上の障害者が約7割を占めている。

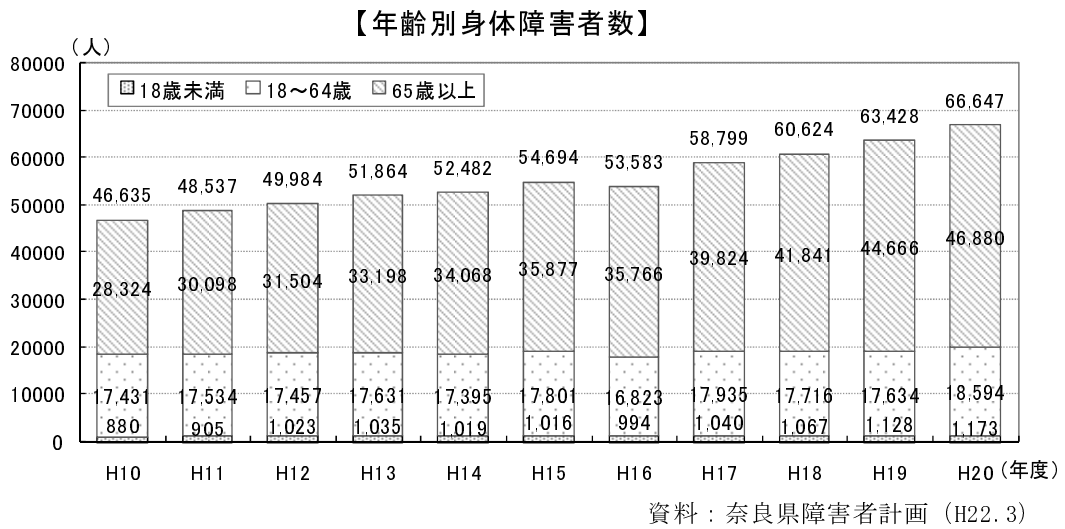


資料：奈良県統計年報（H21年度版）

- ・ 身体障害者程度等級別の障害者数の推移をみると、より重い障害をもつ3～6級障害者数の増加幅が大きく、平成20年度には約6割を占めている。

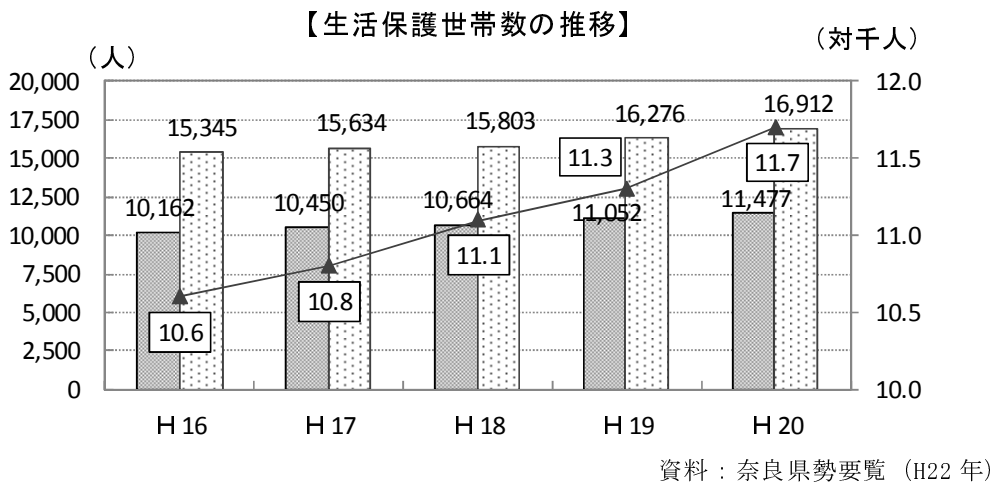


- ・年齢別に障害者数の推移をみると、65歳以上の障害者の増加幅が大きく、平成20年度には約7割を占めている。



② 生活保護世帯

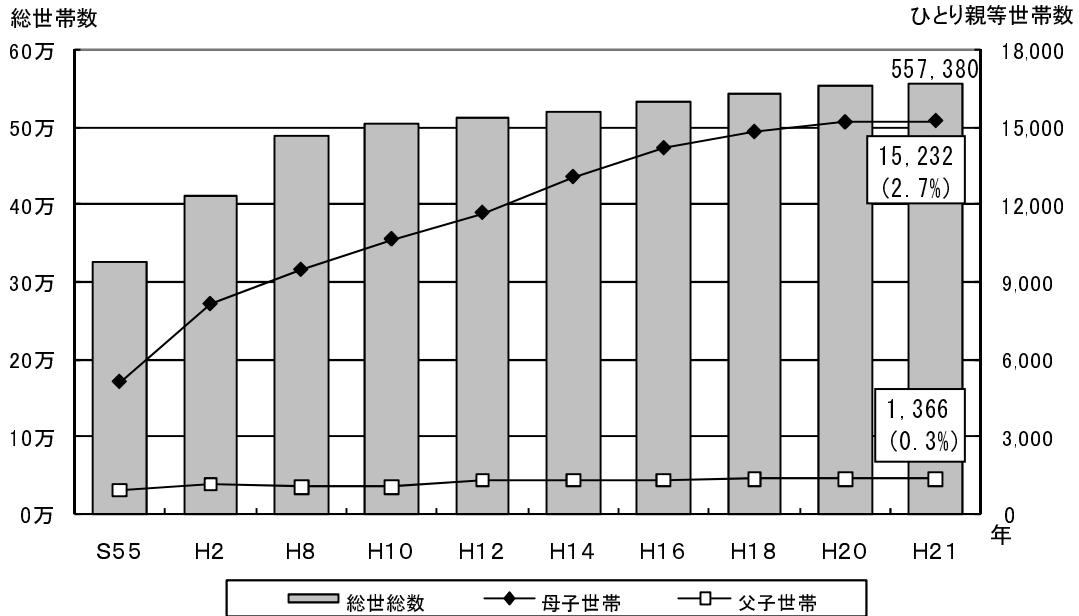
- ・生活保護世帯は増加傾向にあり、平成20年度は、被保護世帯11,477世帯、被保護人員は16,912人、保護率（対千人）は11.7となっている。



### ③ 母子・父子世帯

・母子世帯数は年々増加しており、平成22年時点で約1.5万世帯、全世帯数の2.7%を占めている。一方、父子世帯数は横ばいであり、1,300世帯前後で推移している。

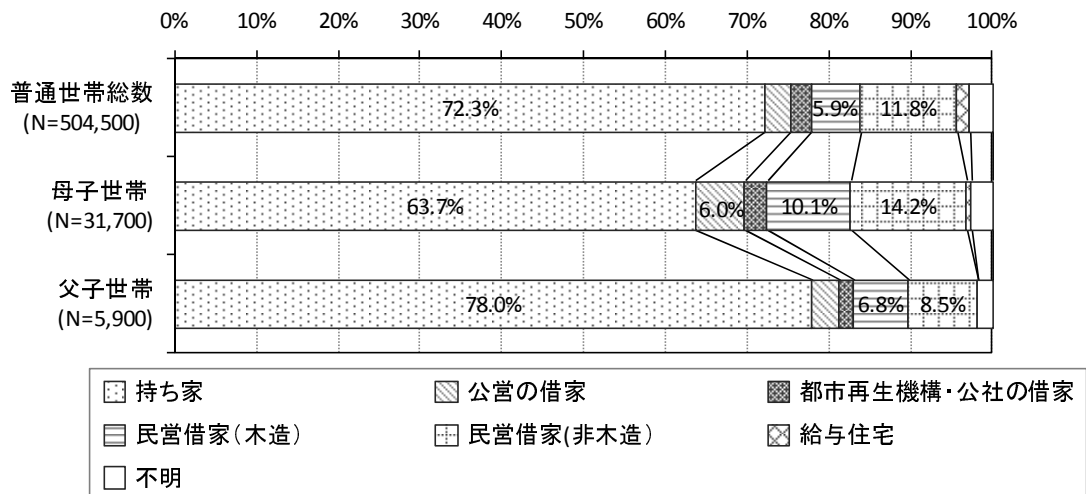
【母子・父子世帯数の推移】



資料：奈良県調べ

・母子・父子世帯の現在の住宅状況をみると、いずれも持家の割合が高いが、母子世帯では民営借家の割合が24.3%と、奈良県全体の民営借家居住割合17.8%と比べて高くなっている。一方、父子世帯は持家率が78.0%を占めている。

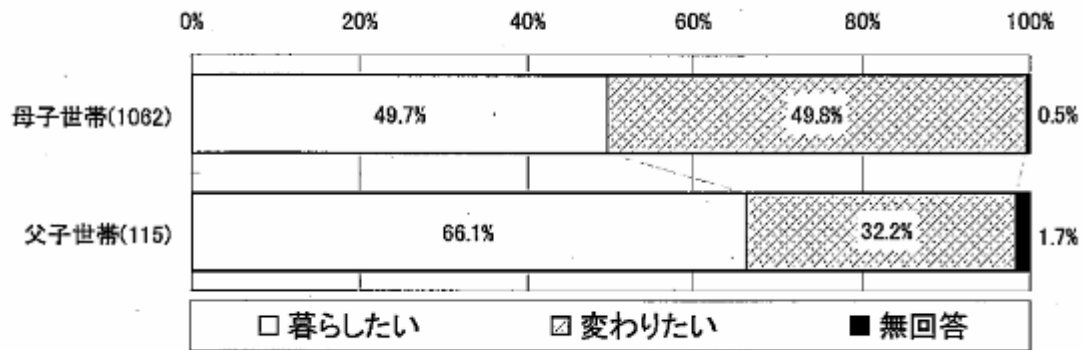
【住宅の所有関係】



資料：住宅・土地統計調査（H20）

・「奈良県家庭状況調査報告書」(H21)によると、母子世帯は転宅を希望する「変わりたい」が49.8%であり、「暮らしたい(変わりたくない)」の49.7%と同程度となっている。父子世帯は、「暮らしたい(変わりたくない)」が66.1%を占めている。

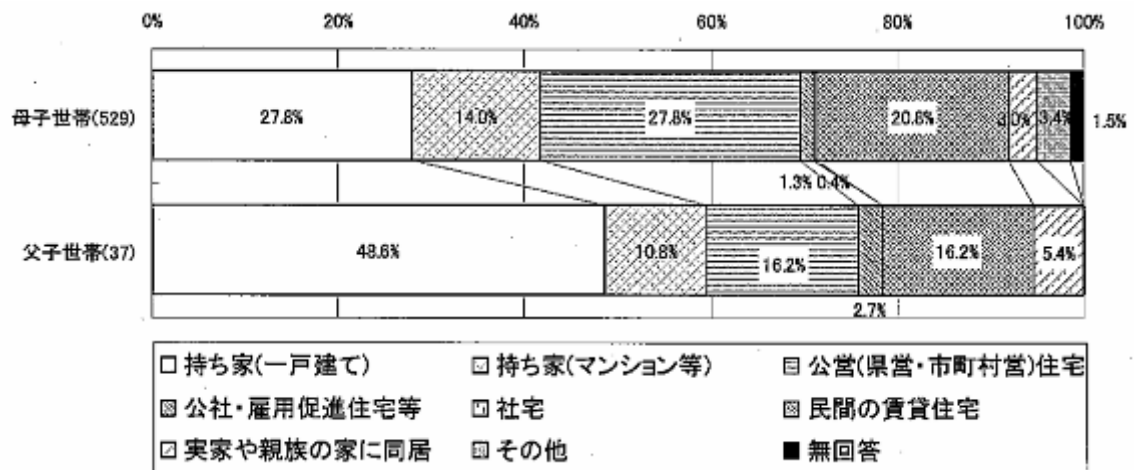
### 【定住意向】



資料：奈良県家庭状況調査報告書 (H21)

・変わりたい住宅としては、母子世帯、父子世帯とも持家を求める割合が高いが、母子世帯では、家賃負担の少ない公営住宅も27.8%と高い割合になっている。

### 【変わりたい住宅の種類】

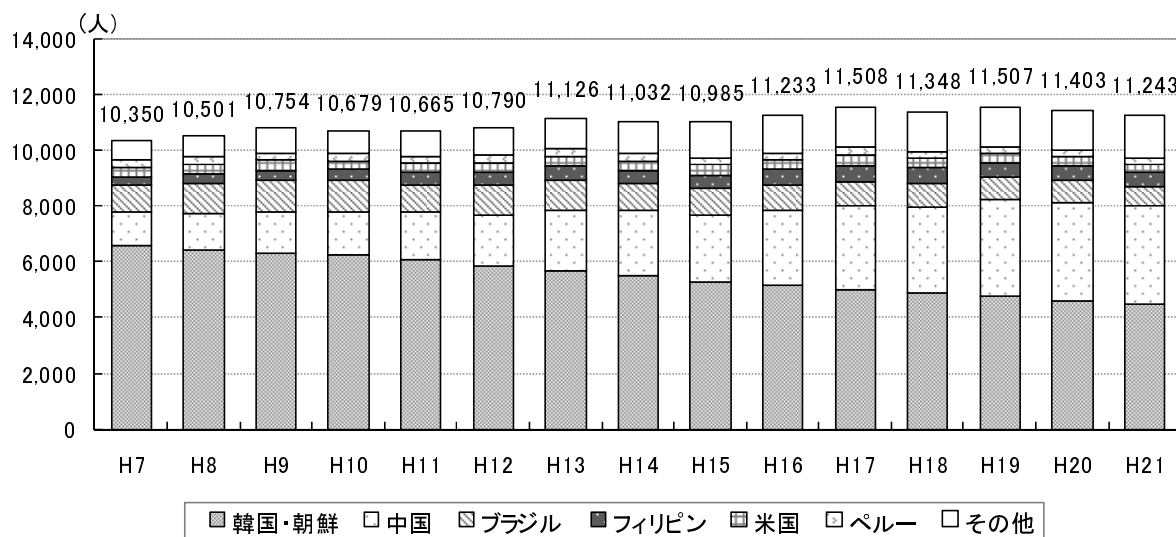


資料：奈良県家庭状況調査報告書 (H21)

#### ④ 外国人

・外国人登録者数は11千人でほぼ横ばいに推移しており、平成21年時点で11千人が居住している。内訳では中国人が増加している。

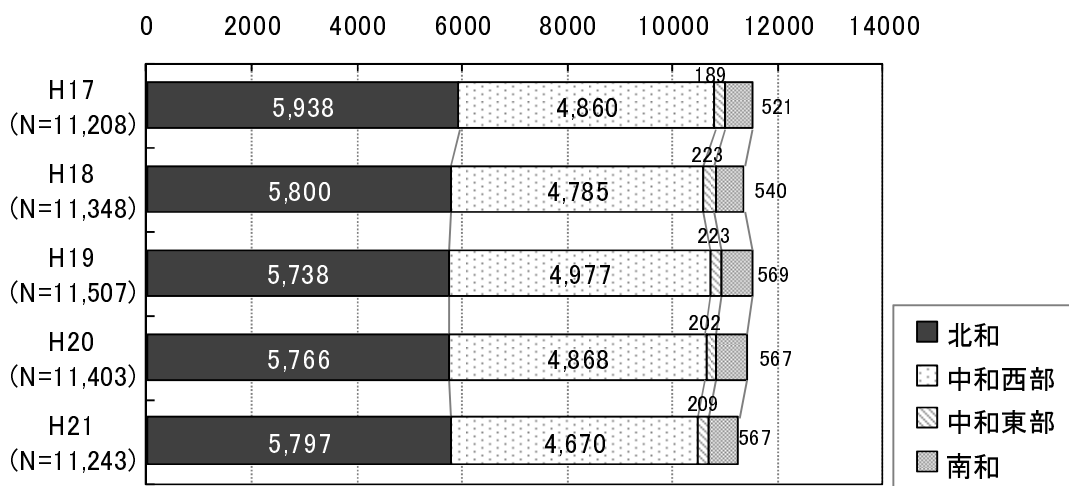
【外国人登録者数の推移】



資料：奈良県調べ（各年12月末時点）

・地域別にみると、北和地域、中和西部地域に9割が集中している。

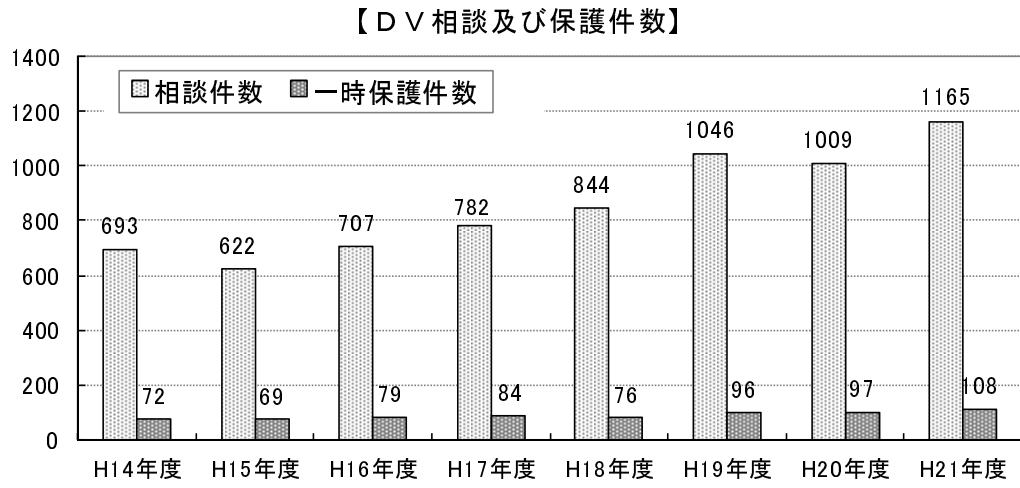
【地域別外国人登録者数】



資料：奈良県調べ（各年12月末時点）

⑤ DV相談及び一時保護状況

・DV相談及び一時保護件数ともに増加傾向にあり、H20年度は相談1,165件、一時保護108件となっている。



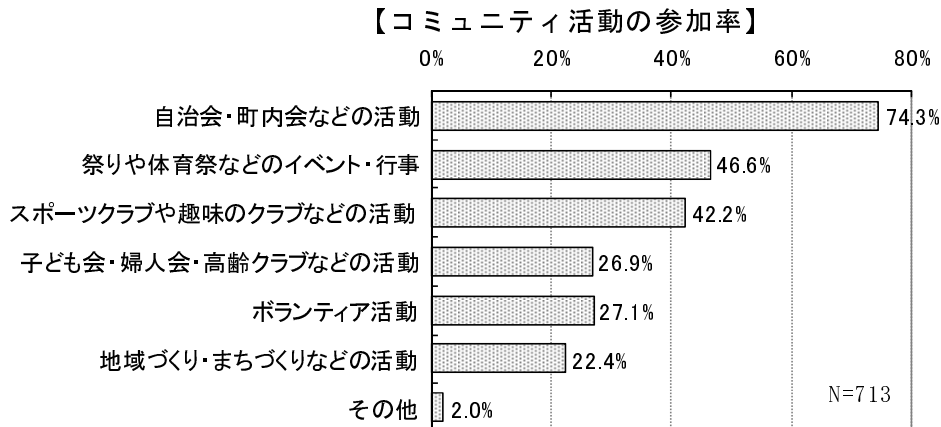
資料：奈良県調べ

## 8 郊外住宅地、駅前・中心市街地におけるコミュニティ活動の参加状況

(H19年度「住まいの奈良」魅力再生・創出実態調査)

### (1) コミュニティ活動の参加状況

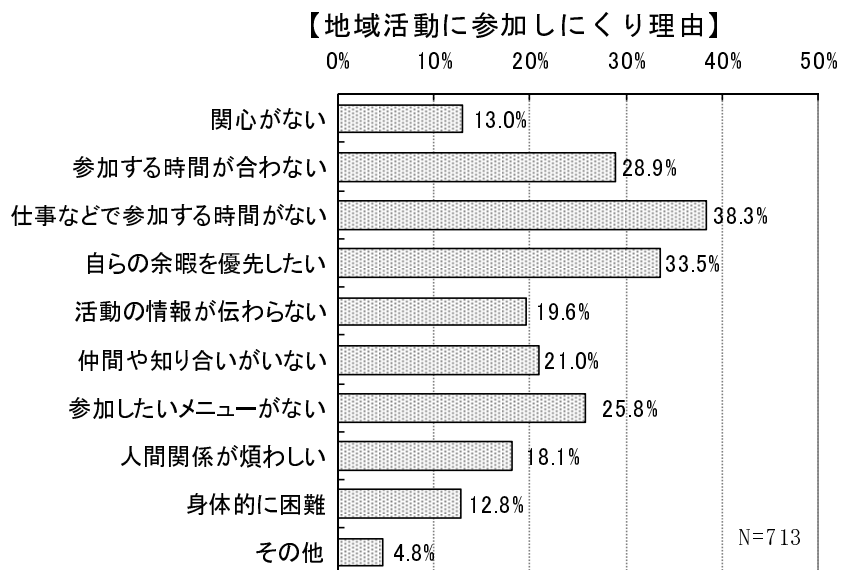
- ・世帯主及び家族のコミュニティ活動の参加状況は、「自治会・町内会などの活動」が74.3%と最も多い。次いで、「祭りや体育祭などのイベント・行事」が46.6%、「スポーツクラブや趣味などの活動」が42.2%となっている。
- ・「地域づくり・まちづくりなどの活動」は22.4%にとどまっている。



資料：「住まいの奈良」魅力再生・創出実態調査 (H19)

### (2) 参加しにくい理由

- ・「仕事などで参加する時間がない」が38.3%と最も多い。次いで、「自らの余暇を優先したい」が33.5%、「参加する時間が合わない」が28.9%となっている。



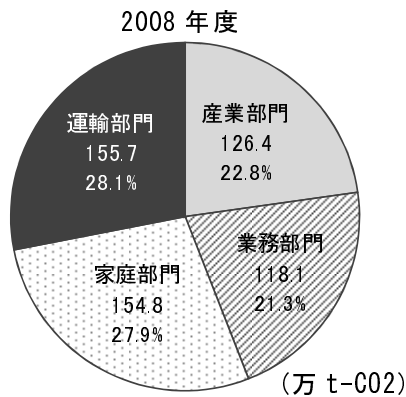
資料：「住まいの奈良」魅力再生・創出実態調査 (H19)

## 9 環境配慮への取組

### (1) 奈良県における二酸化炭素排出量

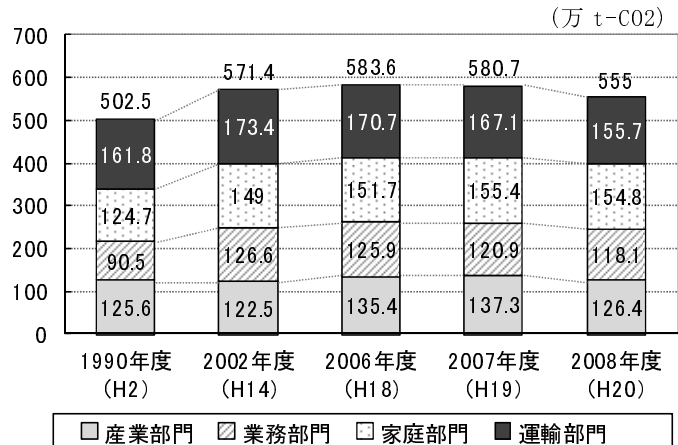
- ・奈良県における二酸化炭素の排出量は、平成 20 年度で 555 t-CO2 であり、平成 2 年度と比べ約 50 万 t-CO2 増加している。
- ・住宅や生活に関係の深い家庭部門の二酸化炭素排出量は平成 20 年度で 154.8 万 t-CO2 であり、全体の 27.9%を占め、平成 2 年度時点の排出量と比較すると、約 30 万 t-CO2 増加している。

【分野別二酸化炭素排出量】



資料：奈良県調べ

【分野別二酸化炭素排出量の推移】



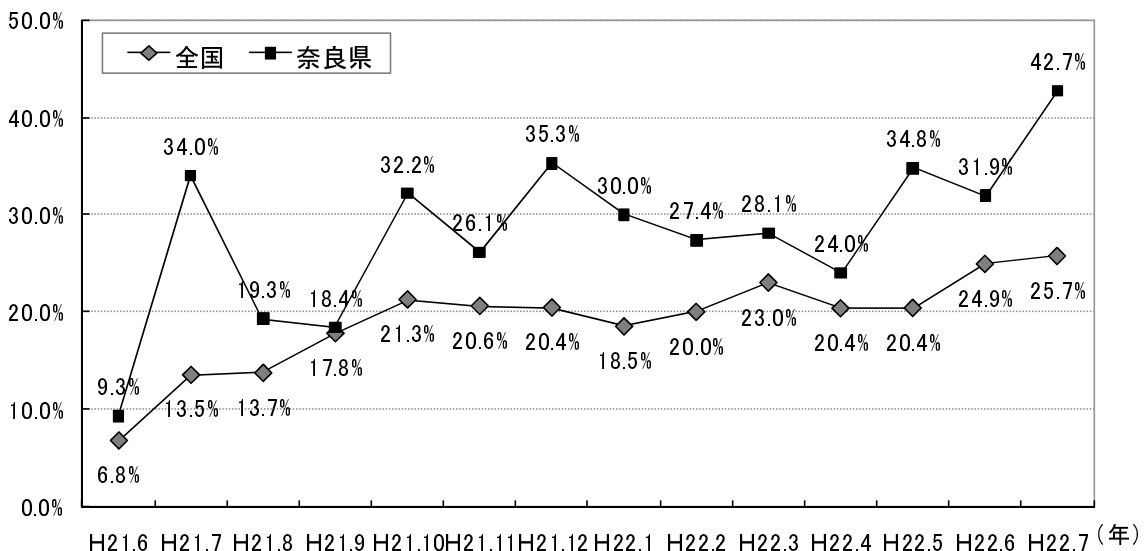
資料：奈良県調べ

### (2) 環境に配慮された住宅の供給実態

#### ① 長期優良住宅

- ・新築住宅に占める長期優良住宅認定戸数の割合は、平成 22 年 7 月時点で 42.7%となっている。また、一貫して全国平均よりも高い割合となっている。

【長期優良住宅認定戸数 (戸建) 割合の推移】



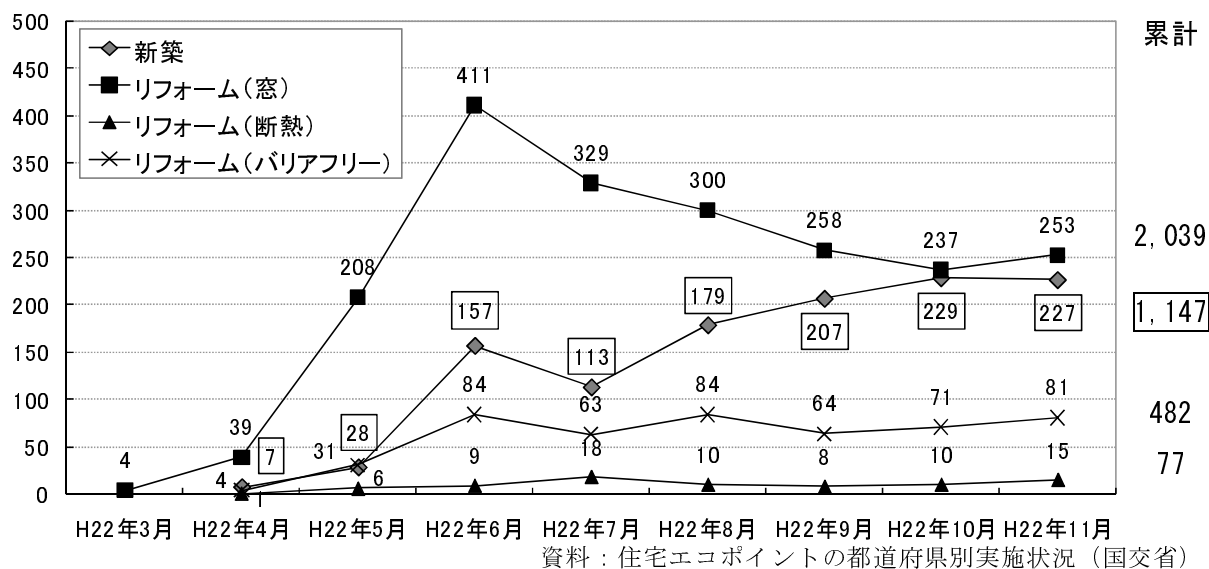
		H21.6	H21.7	H21.8	H21.9	H21.10	H21.11	H21.12	H22.1	H22.2	H22.3	H22.4	H22.5	H22.6	H22.7
全国	新設住宅着工戸数	68,268	65,974	59,749	61,181	67,120	68,198	69,298	64,951	56,527	65,008	66,568	59,911	68,688	68,785
	新設住宅着工戸数 (戸建て)	34,801	34,381	33,301	32,811	34,029	34,503	33,245	29,882	29,601	30,914	32,336	33,633	37,851	37,283
	長期優良住宅認定戸数	2,366	4,652	4,572	5,840	7,237	7,108	6,795	5,529	5,918	7,110	6,584	6,860	9,429	9,590
奈良県	新設住宅着工戸数	510	420	550	540	569	519	455	519	607	474	480	534	777	504
	新設住宅着工戸数 (戸建て)	429	338	415	408	351	394	329	340	354	356	396	322	432	358
	長期優良住宅認定戸数	40	115	80	75	113	103	116	102	97	100	95	112	138	153



## ② 住宅エコポイント申請住宅

- ・平成 22 年 3 月から 11 月の新築の申請数は 1,147 件となっている。リフォームについては、窓の断熱改修が最も多く 2,039 件、次いで、バリアフリー改修が 482 件、外壁、屋根天井又は床の断熱改修（断熱）が 77 件となっている。

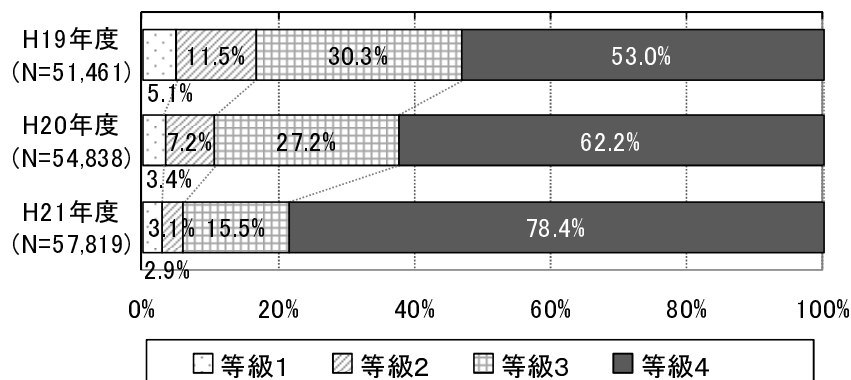
【住宅エコポイント申請住宅数】



（参考）省エネルギー対策等級（住宅性能評価）（全国値）

- ・戸建住宅は等級 4 の割合が高く、平成 21 年度では 78.4% を占めている。
- ・共同住宅では、等級 3 の割合が高いが、等級 4 の割合も年々増加してきている。

【交付年度別、省エネルギー対策等級（戸建）】



資料：建設住宅性能評価書(新築)データ

【交付年度別、省エネルギー対策等級（共同住宅）】

