

第5章 民営借家

1 民営借家の現況

(1) 民営借家の居住状況

民営借家の居住状況をみると、民営借家総数 95,460 世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は 36,060 世帯 (37.8%)、誘導居住面積水準以上の世帯は 10,670 世帯 (11.2%) となっています。

民営借家の中でも木造の民営借家 26,600 世帯に限ってみると、最低居住面積水準未満の世帯は 13,900 世帯 (52.3%)、誘導居住面積水準以上の世帯は 1,990 世帯 (7.5%) となっています。

民営借家の居住水準

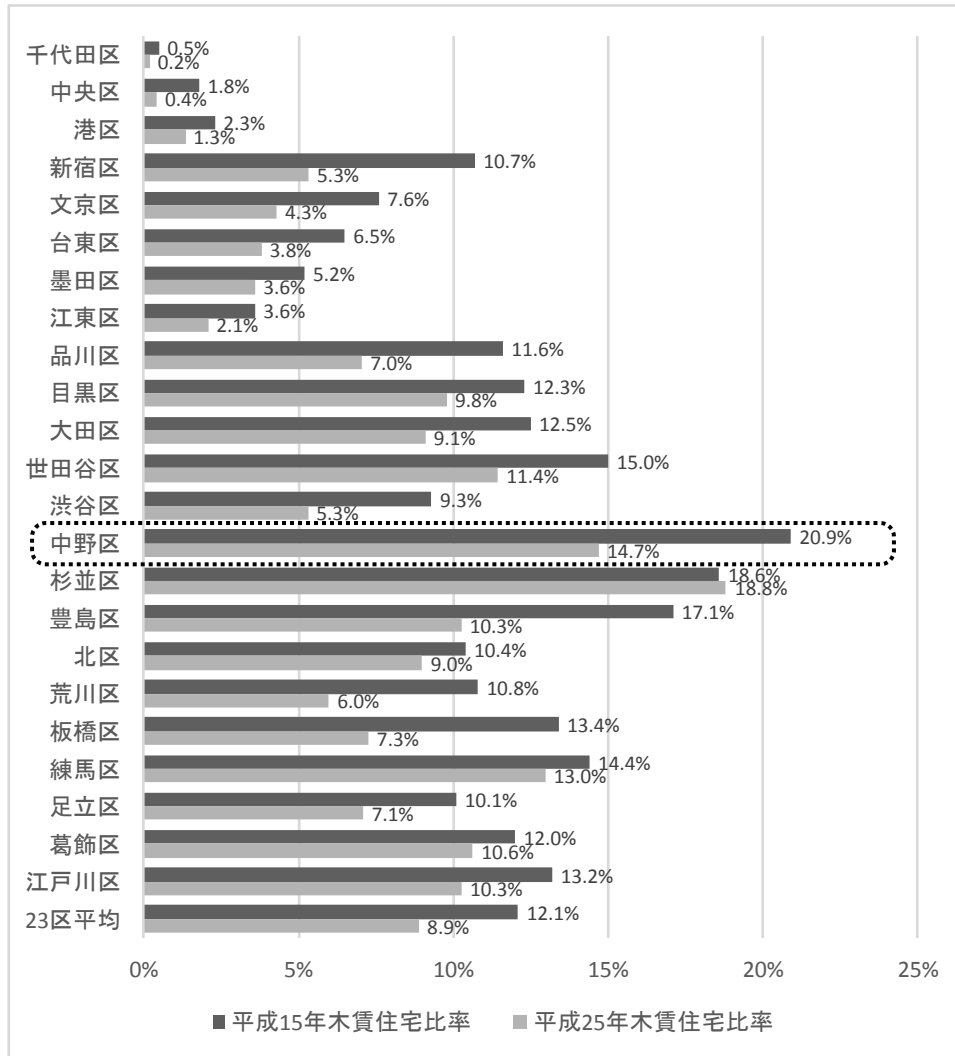
住宅の所有の関係	世帯数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 割合 (%)	誘導居住面積 水準以上世帯 数 (世帯)	誘導居住面積 水準以上世帯 割合 (%)
民営借家総数	95,460	36,060	37.8%	10,670	11.2%
民営借家 (木造)	26,600	13,900	52.3%	1,990	7.5%
民営借家 (非木造)	68,860	22,160	32.2%	8,680	12.6%

【出典】平成25年住宅・土地統計調査 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

(2) 木造賃貸住宅（比率）の推移

中野区は木造賃貸住宅の比率が極めて高く、平成15年に20.9%と東京23区の中でも最も高くなっています。その後、平成25年の14.7%へと推移してきましたが、東京23区の中では杉並区の18.8%に次いで第2位と、依然として高い割合を占めています。

木造賃貸住宅比率の推移（東京23区比較）



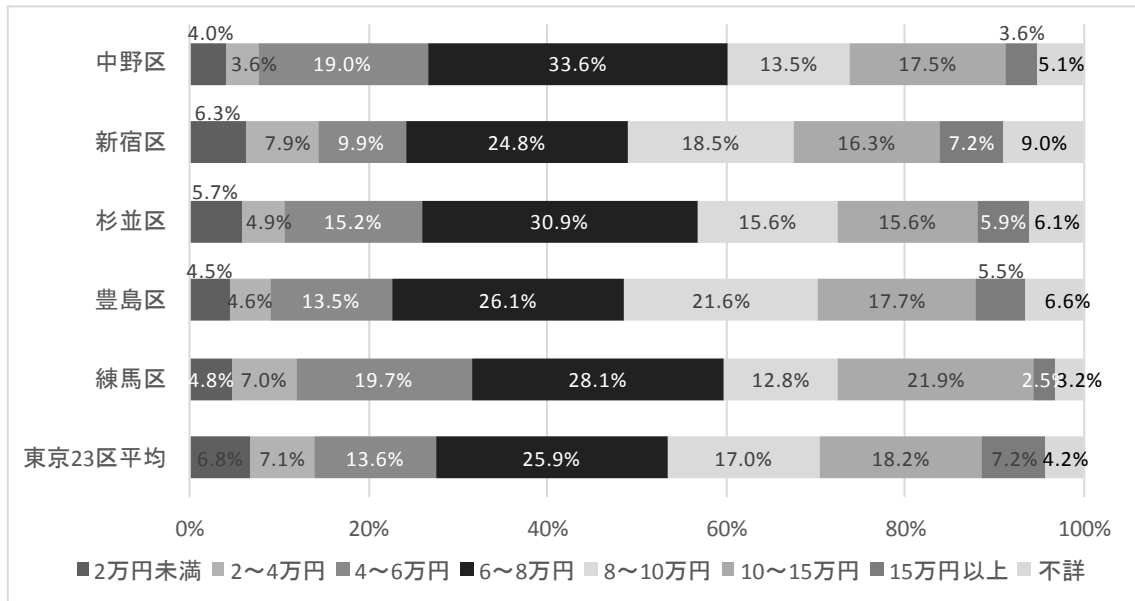
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(3) 民間借家の家賃と延べ面積

民間借家の家賃の状況を見ると、家賃4～6万円の住宅19.0%、6～8万円の住宅33.6%、8～10万円の住宅13.5%、10～15万円の住宅17.5%となっています。中野区は家賃8万円以下の住宅が約6割を占めており、その割合は東京23区平均よりやや高くなっています。

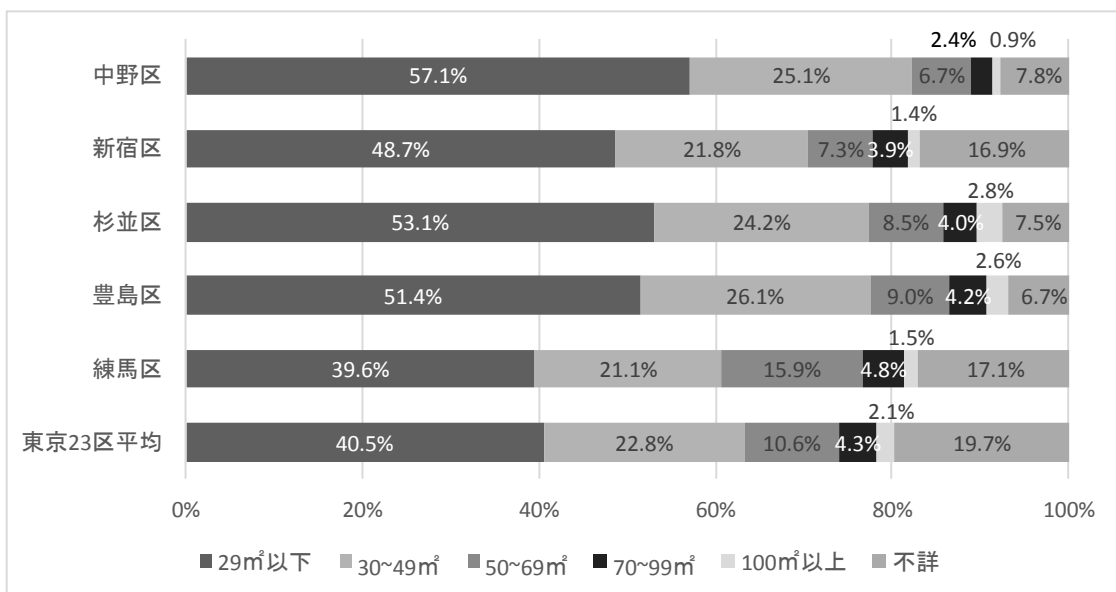
また、民間借家の延べ面積の状況を見ると、29㎡以下の住宅57.1%、30～49㎡の住宅25.1%、50～69㎡の住宅6.7%となっています。中野区は延べ面積が狭小な住宅が比較的多く、周辺区や東京23区平均に比べてもその割合は高くなっています。

民間借家の家賃別住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民間借家の延べ面積別住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

延べ面積別 1 か月当たり家賃の状況

(戸)

世帯人員	戸数	40,000円 未満	40,000 ～60,000	60,000 ～80,000	80,000 ～100,000	100,000 ～150,000	150,000 円以上	不詳
民営借家総数	95,280	3,730	18,060	33,920	13,570	17,040	3,640	5,320
29㎡以下	59,070	2,330	17,100	27,920	6,870	2,240	180	2,440
30～49㎡	25,960	820	830	5,250	6,270	10,130	910	1,730
50～69	6,900	230	70	470	320	4,060	1,390	370
70～99	2,460	280	0	90	120	560	940	470
100～149	580	50	60	20	0	50	130	270
150㎡以上	320	20	0	160	0	0	100	40

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家世帯の居住費負担の状況

(世帯)

世帯人員	世帯数	40,000円 未満	40,000 ～60,000	60,000 ～80,000	80,000 ～100,000	100,000 ～150,000	150,000 円以上	不詳
借家世帯総数	103,610	7,910	19,590	34,840	14,010	18,190	3,750	5,320
1人世帯	73,880	5,790	17,680	30,700	9,140	6,400	860	3,310
2人世帯	19,270	1,010	1,230	3,070	3,640	7,670	1,660	970
3人世帯	6,470	610	320	870	990	2,410	700	560
4人世帯	2,690	230	200	170	220	1,230	390	230
5人世帯	1,270	260	130	30	20	450	130	250
6人以上世帯	40	-	20	-	-	20	-	-

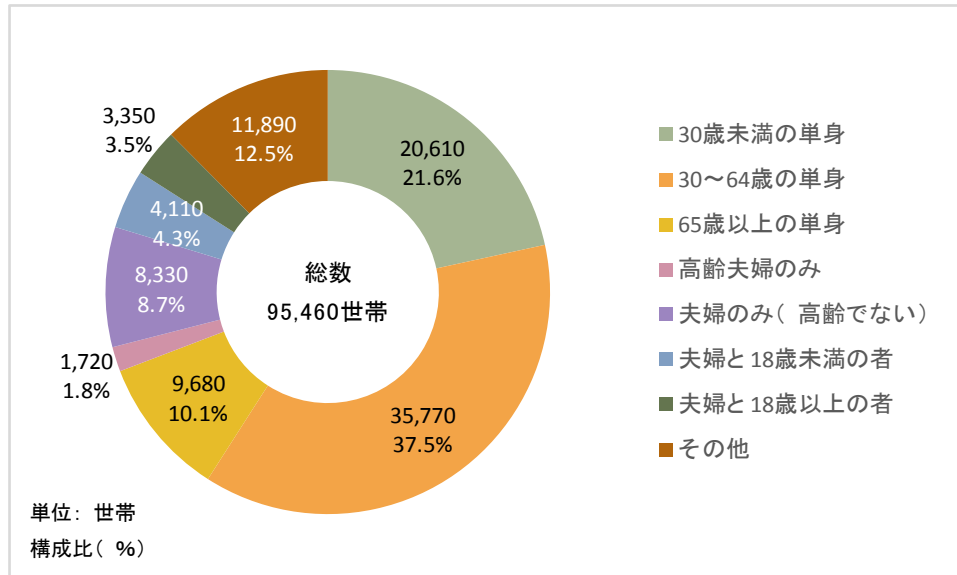
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(4) 民間賃貸住宅に居住する世帯の状況

民間借家に居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身 21.6%、30～64歳の単身 37.5%、65歳以上の単身 10.1%を合わせ、約7割が単身世帯となっています。

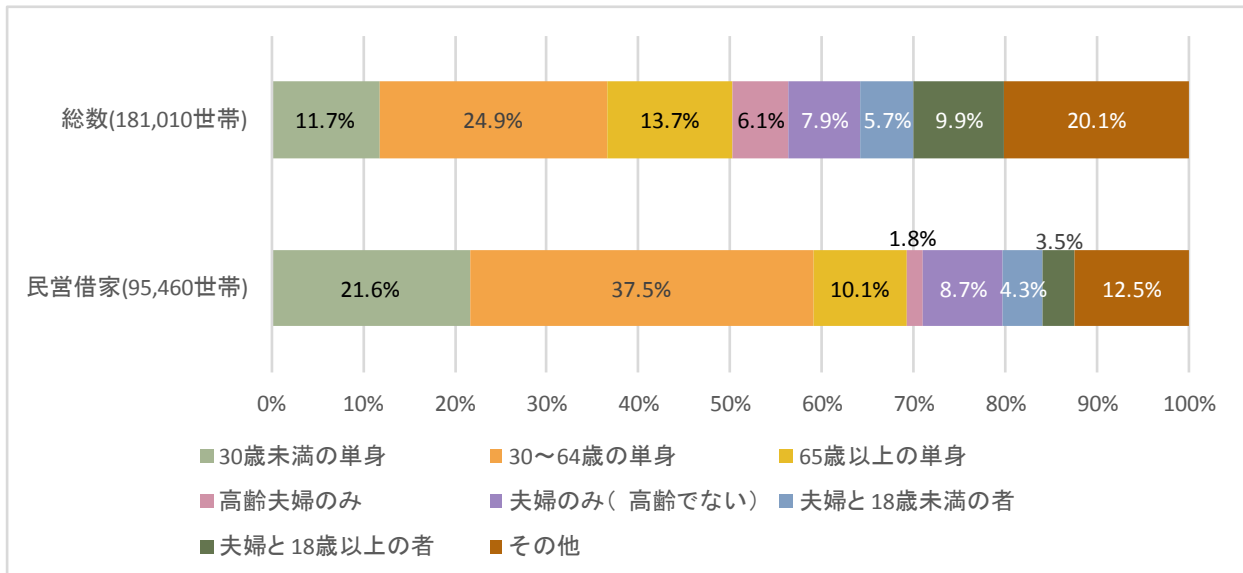
年齢別（世帯の家計を主に支える者）にみると、25～34歳が29.0%で最も多く、次いで35～44歳 20.4%、45～54歳 12.6%と続いています。

民間借家に居住する世帯の家族構成



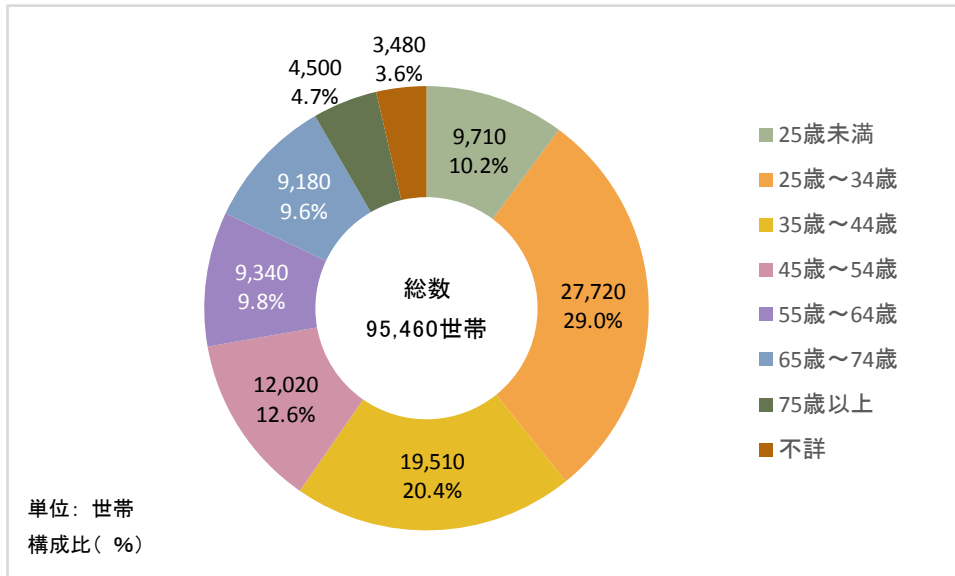
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民間借家に居住する世帯の家族構成（総数との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民営借家に居住する世帯の家計を主に支える者の年齢

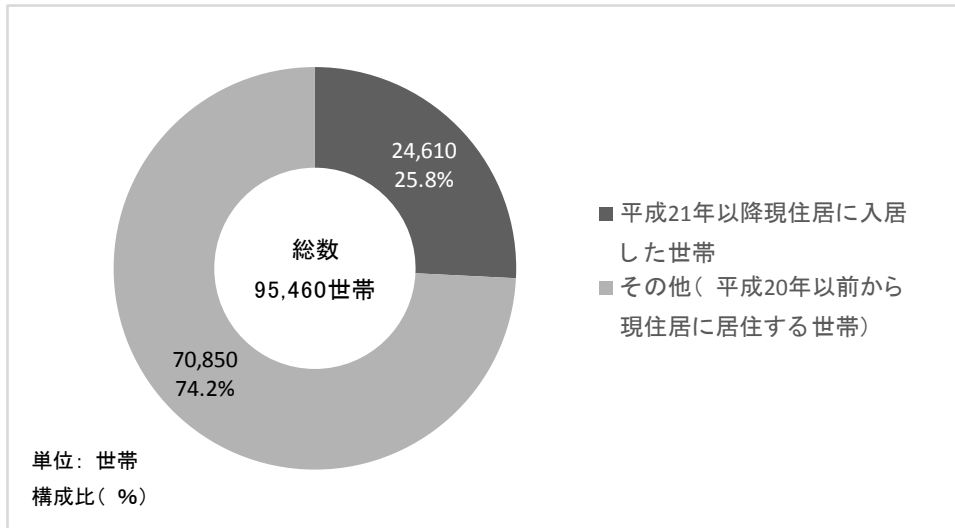


【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(5) 民営借家への住み替えの状況

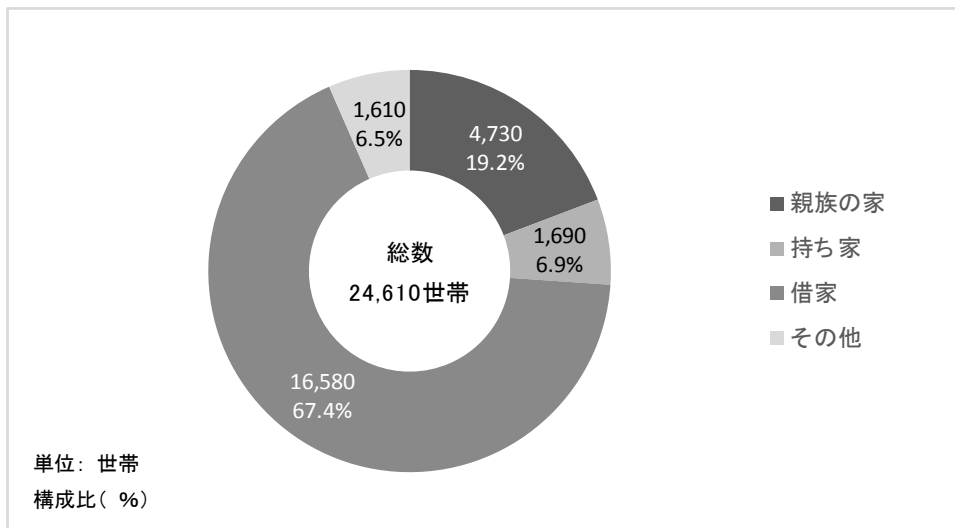
民営借家への住み替えの状況をみると、現住居（民営借家）に居住する世帯のうち 25.8%は平成 21 年以降に入居した世帯となっています。また、平成 21 年以降に入居した世帯について、現住居の民営借家に転居する前の居住形態をみると、借家からの転居が 67.4%、親族の家からの転居が 19.2%となっています。

平成21年以降現住居（民営借家）に入居した世帯の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

平成21年以降現住居（民営借家）に入居した世帯の従前の居住形態



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

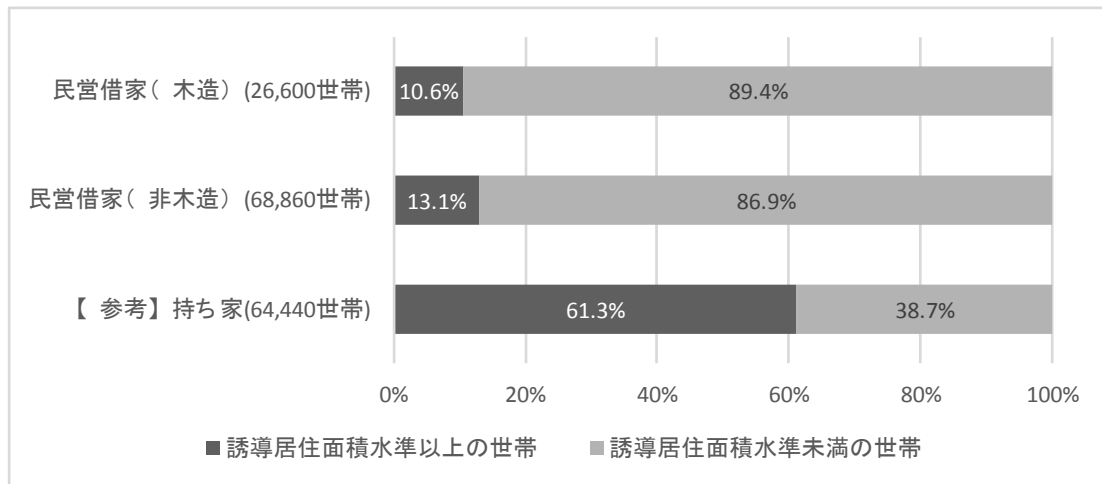
(6) 民営借家に居住する世帯の居住水準

民営借家に居住する世帯の居住水準についてみると、誘導居住面積水準以上の世帯は、民営借家（木造）で10.6%、民営借家（非木造）で13.1%にとどまっています。

また、最低居住面積水準未満の世帯は、民営借家（木造）で52.3%、民営借家（非木造）で32.2%に及んでいます。

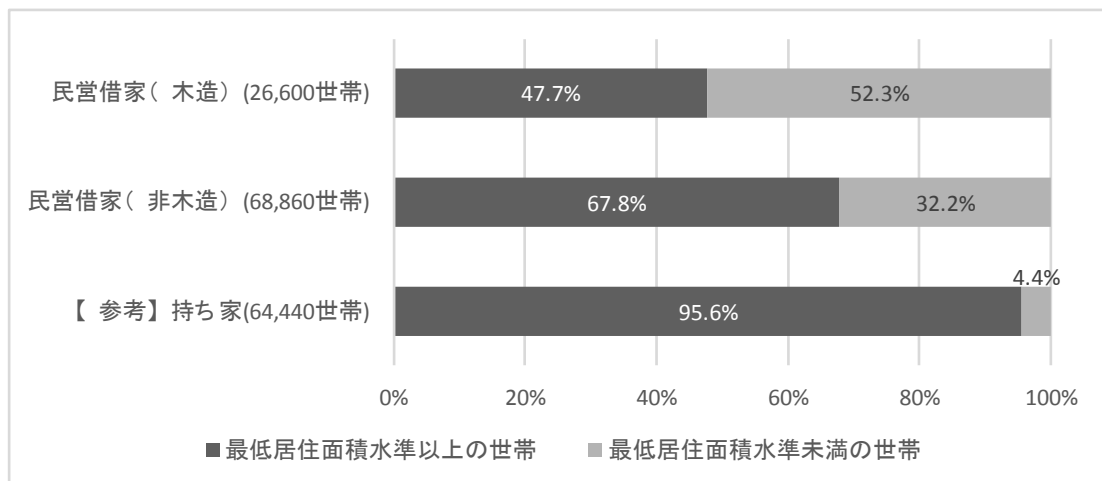
世帯の年間収入階層別にみると、700万円以上の世帯において誘導居住面積水準以上の世帯が占める割合が高く、300万円未満の世帯において最低居住面積水準未満の世帯が占める割合が高い傾向にあります。

民営借家に居住する世帯の誘導居住面積水準



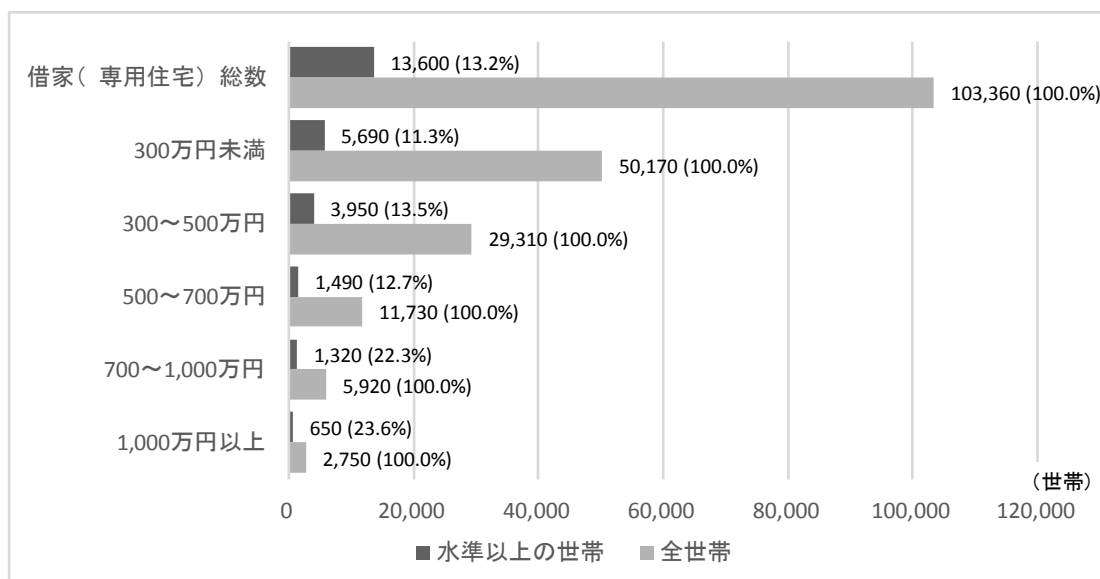
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民営借家に居住する世帯の最低居住面積水準



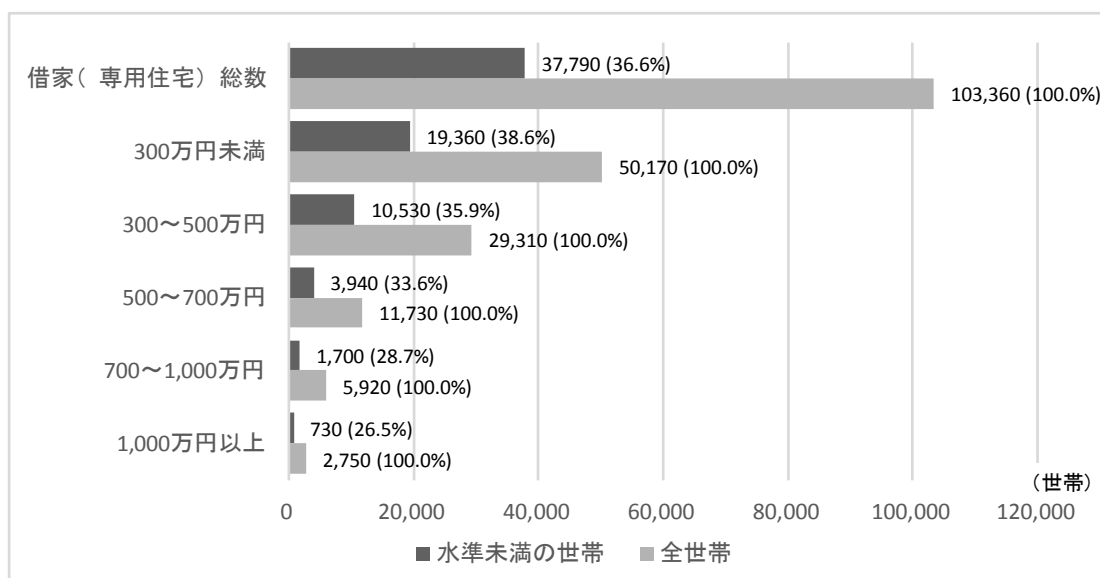
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家に居住する誘導居住面積水準以上の世帯（世帯の年間収入階層別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家に居住する最低居住面積水準未満の世帯（世帯の年間収入階層別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

2 民営借家の課題

項目	主要な課題
民営借家の居住状況	民営借家の多くを賃貸マンションなど非木造住宅が占める状況にありますが、特に木造の民営借家に限ると、居住世帯の過半数が最低居住面積水準未満であり、居住水準の向上が課題となっています。
木造賃貸住宅（比率）の推移	住宅総数に占める木造賃貸住宅の比率は、東京 23 区の中でも依然として高く、住生活の向上を図る上での大きな課題となっています。
民間借家の家賃と延べ面積	家賃 8 万円以下、延べ面積 29 ㎡以下の比較的低廉で狭小な住宅が民営借家の過半数を占めていることから、居住水準の向上とともに多様な世帯に対応した民営借家の供給などが課題となっています。
民間賃貸住宅に居住する世帯の状況	民営借家の居住者の多くは、単身世帯もしくは 20～30 歳代の比較的若い年齢層に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した民営借家を確保することが課題となっています。
民営借家への住み替えの状況	民営借家の居住者の大半は、現住居に 5 年以上住み続け、現住居に転居する以前も借家に居住していた傾向にあることから、ライフステージに応じた住宅確保と住み替え促進が課題となっています。
民営借家に居住する世帯の居住水準	年間収入が低い階層ほど最低居住面積水準未満の世帯が多くなる傾向にあることから、低廉で良質な住宅を誘導し居住水準を確保していくことが課題となっています。