

都民住宅

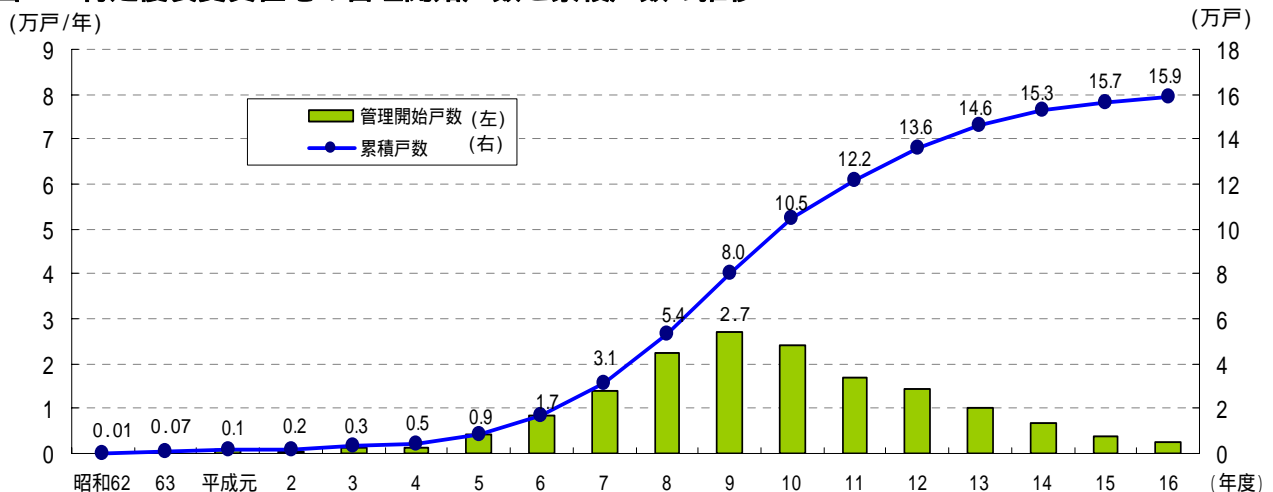
～ 特定優良賃貸住宅制度 ～

都民住宅は、住宅価格高騰のもとで、都・民間土地所有者等が事業主体となり、中堅所得者層向けの良質な賃貸住宅として供給されてきた。バブル崩壊に伴う土地価格の下落など社会情勢の変化を背景に、空き家率が高くなる中、良質なストックとしての有効活用方策の推進などが大きな課題となってくる。

1 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅制度は、バブル期の地価・建設費が高騰する中で、地価を家賃に顕在化させない工夫をこらして中堅所得者層に良質な賃貸住宅を供給するため、昭和61年国の「地域特別賃貸住宅制度要綱」に基づき開始された。平成5年には、地域特別賃貸住宅制度を発展的に終了するとともに、新たに「特定優良賃貸住宅の供給促進に関する法律」を制定して、供給を拡大した。拡大した背景として、平成4年の生産緑地法改正に伴う税制改正により、市街化区域内の農地に対する宅地並み課税の実施に対応した土地の有効活用の促進や景気浮揚のための経済政策などもあり、民間土地所有者の建設が増加した。年間の管理開始戸数は、社会経済情勢の変化などから平成9年度をピークに減少しているが、平成16年度末の累積戸数は全国で約16万戸となっている(図1)。

図1 特定優良賃貸住宅の管理開始戸数と累積戸数の推移

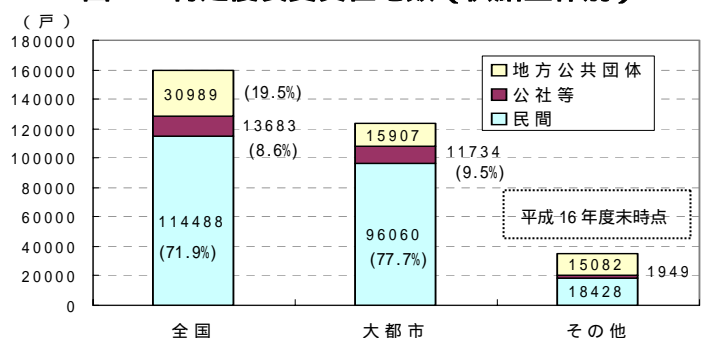


出所:国土交通省住宅局「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題」(平成18年6月)

特定優良賃貸住宅は、住宅価格が高騰した大都市圏で積極的に導入され、全国の供給戸数の8割弱を占めている。

土地所有者による供給を中心とした制度であるため、供給主体としては、民間事業者が7割を超えている(図2)。

図2 特定優良賃貸住宅数(供給主体別)



注)大都市:東京・埼玉・千葉・神奈川・愛知・三重・兵庫・京都・大阪
出所:国土交通省住宅局「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題」

2 都民住宅

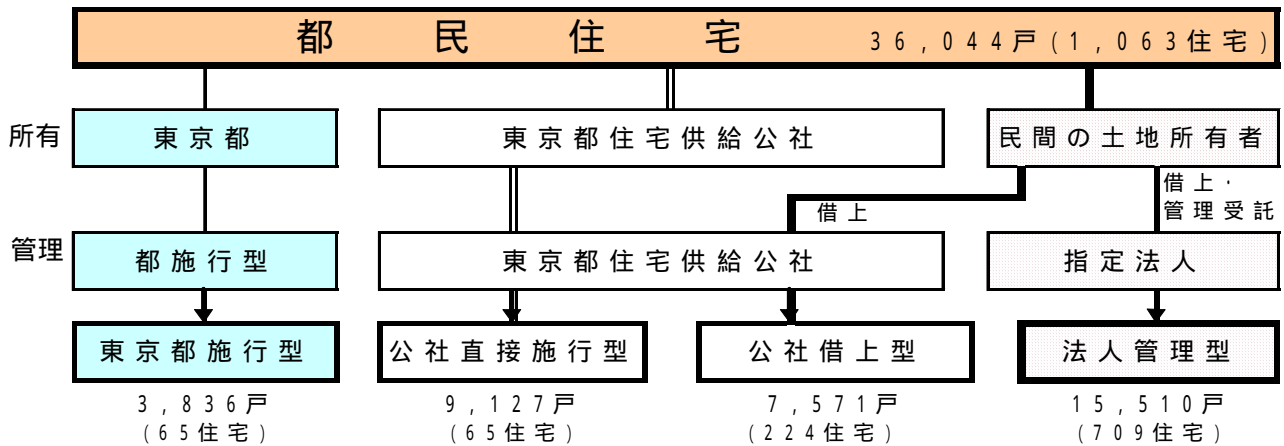
都民住宅は、都内にある特定優良賃貸住宅である。良質な賃貸住宅とするため、床面積（専有面積）としては、都市型誘導居住水準である原則50㎡(当初55㎡)以上125㎡以下で、かつ2つ以上の居住室を有するものとした。また、入居資格は、原則として同居親族がある中堅所得者層（例：4人家族 年間所得金額354～835万円）に限っている。東京都は、平成2年に「都民住宅に関する基本方針」を策定し、民間土地所有者等の建設を促進してきた。都民住宅は、所有・管理の形態により「東京都施行型」「公社直接施行型」「公社借上型」「法人管理型」の4種類があり、平成17年度末時点で、供給戸数は合計36,044戸となっている（図3）。

【参考】都市型誘導居住水準

（国土交通省「住宅建設五箇年計画」による水準）

世帯人員	都市型誘導居住水準	最低居住水準
2人	55㎡	29㎡
3人	75㎡	39㎡
4人	91㎡	50㎡
5人	104㎡	56㎡
6人	112㎡	66㎡

図3 都民住宅の種類と供給戸数



出所：都市整備局 HP より作成

都民住宅建設には、建設主体別に国・都の補助制度がある。民間土地所有者の場合、共同施設等の整備にかかる工事費について、国1/3、都1/3の補助が実施されている（図4）。

都民住宅の管理期間は原則20年であり、一部の用途廃止は可能であるが、管理期間終了前に全戸数の用途終了を行なうと、残期間に応じた建設費補助の返還が必要となる。

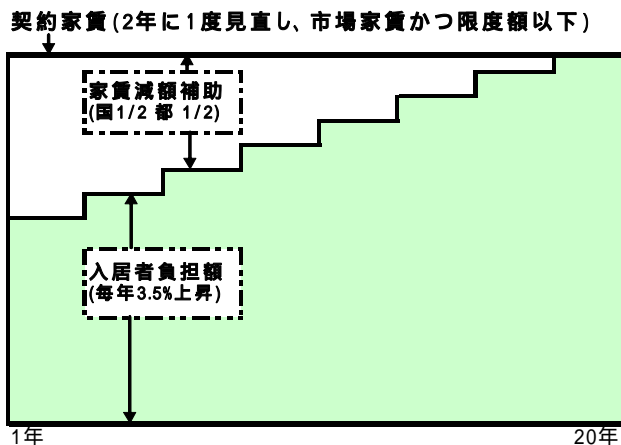
また、東京都は、単独事業として、建設費の借入金に対しての事業者負担金利が2%程度になるよう、30年間の利子補給を実施している。建設費の調達は、住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）の借入（35年返済）が活用されてきた。借り換えを行なうと、利子補給は終了する。

図4 建設費補助

	民間建設	公社等建設	公共団体建設 (特定公共賃貸住宅)
共同施設等整備費 (廊下階段エレベータ等)	国 1/3	国 1/6	国 1/3
	都 1/3	都 1/6	
	事業者負担 1/3	事業者負担 4/6	地方費 * 地方債充当率100% 2/3
工事費	事業者負担	事業者負担	地方費 * 地方債充当率100%
用地費	事業者負担	事業者負担	

出所：国土交通省 HP より作成

図5 家賃減額補助



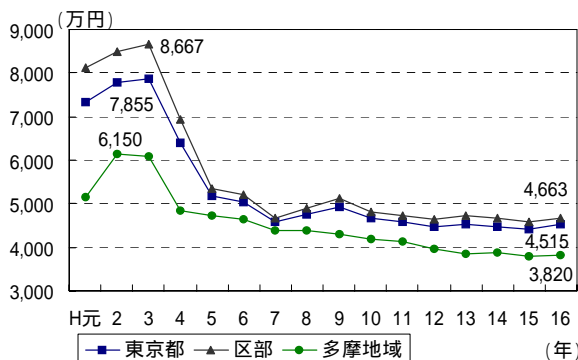
出所：国土交通省 HP より作成

一方、入居者の負担を軽減するため、家賃に対する減額補助がある。最大20年間で、入居者負担は毎年3.5%上昇する。途中で退居した場合は、新たな入居者に対してもその時点での減額割合が継続する。2年に1度見直す契約家賃との差額は、国1/2、都1/2で補助している(図5)。

最近では市場家賃が下落したため、契約家賃も減額傾向にあり、20年を待たずに補助が終了するケースも生じている。

住宅関連価格の推移

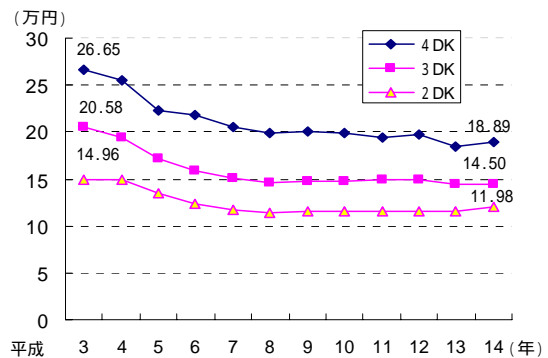
都内新築分譲マンション平均価格の推移



出所：都市整備局資料より作成

COLUMN

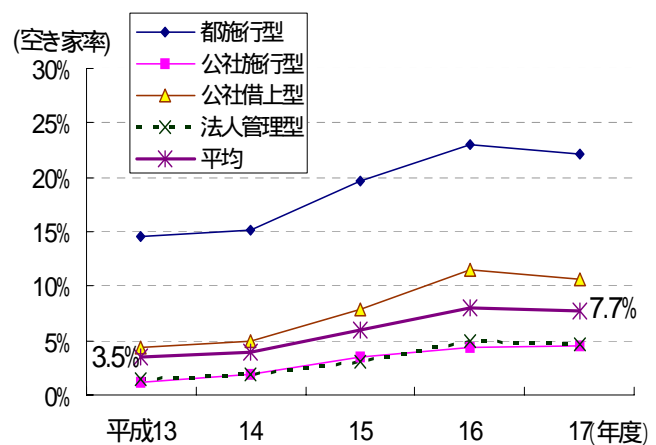
首都圏賃貸マンション平均賃料の推移



出所：平成15年度東京都住宅白書より作成

土地価格や建設費の低下に伴って、比較的安価な分譲マンションや民間の賃貸マンション・アパート等が多数供給される中、駅からの距離など立地条件等の要因から、一部の都民住宅は入居者に敬遠される傾向にある。また、逆に地域になじみ住み続けたいと希望しても、近隣の賃貸住宅より広い床面積のため、m²単価が安い設定にもかかわらず、家賃総額としては高くなることなどから退居する場合もある。平均空き家率は、平成13年度に3.5%であったものが、平成17年度に7.7%と倍増している(図6)。

図6 都民住宅空き家率の推移



出所：都市整備局資料より作成

空き家の増加や家賃収入の減少等により、制度発足時に建設した民間土地所有者の中には、経営悪化などの問題が生じている。

空き家が半数以上の住宅も発生

	所在地	戸数	空き家数	空き家率
A住宅	区部東部	39	27	69%
B住宅	区部西部	65	30	46%
C住宅	多摩中部	18	10	56%
D住宅	多摩西部	28	16	57%

出所：東京都住宅供給公社 HP より作成

COLUMN

平均空き家率は、法人管理型（709住宅）で4.7%、公社借上型（224住宅）で10.6%となっている。公社借上型の都民住宅の中には、空き家率が50%を超えるものも発生している。公社借上型都民住宅は、満室保証されているため、契約家賃の値下げなどをめぐり、一部では、交渉が難航している。

3 制度改正に向けた取組み

これまで東京都は、都民住宅の目的を達成しつつ空き家を改善するため、入居者の資格要件の緩和や、オーナーの用途終了要件の緩和などを国に提案要求し、制度改正を実現するとともに、都が定めていた在住在勤条件の撤廃などの要件緩和も実施してきた。

また、平成18年度の国の施策に対する提案要求では、オーナー経営の視点から、用途廃止要件の緩和や住宅金融公庫の償還方法の柔軟化を求めている。

主な改正事項

改正時期	項目	内容
平成10年度	入居者負担額上昇率の引下げ	・5%から3.5%に引き下げ
平成13年度	入居者資格要件等の緩和措置	・所得要件の下限緩和(常時空き家のみ) ・在住在勤条件の撤廃(常時空き家のみ)
平成17年度	同居親族要件の緩和 入居者資格要件の緩和措置	・1年以内に親族と同居する場合等(常時空き家のみ) ・所得要件の下限緩和対象者の年齢等緩和(常時空き家のみ)
平成18年度	用途終了要件の緩和	・最低戸数要件10戸から5戸へ

4 今後の課題

都民住宅制度（特定優良賃貸住宅制度）は、土地価格・個人所得が右肩上がりとなるバブル経済の状況下で、中堅所得者層に良質な賃貸住宅を供給することを目的として創設された。しかし、バブル崩壊後地価が下落したことから、駅前など条件の整った土地に新しい分譲マンション等が建設されるようになり、当初建設された都民住宅の一部は、地理的要件やゆとりある専有面積に応じた賃料などから空き家が増加するなど、オーナーの経営環境は厳しくなっている。5年後からは、借上期間20年が満了する物件が発生する。良質な賃貸住宅ストックとしての有効活用方策等を推進し、適正家賃による住宅供給とオーナー経営の両立が図られるようにしていくことが今後の課題となる。供給主体である公社やオーナー等に加え、制度を創設・推進してきた国や都が知恵を出し合い、取り組んでいく必要がある。