

## I. 2 住宅確保要配慮世帯の推計手法

地方公共団体（市町村）の全域及び地域単位で、公営住宅の必要管理戸数及びS N住宅の必要戸数を長期的視点から把握するため、2015年から2045年までの5年ごとの時点での住宅確保要配慮世帯の推計手法を開発した。I.2では、推計手法を解説し、ケーススタディによる推計結果を示す。

### I. 2. 1 推計の基本的枠組み

推計の基本的な枠組みを以下に示す。

#### 1) 住宅確保要配慮世帯の定義

全国の地方公共団体（市町村レベル）が共通的な手法で推計できるよう、国勢調査（総務省統計局）、住宅・土地統計調査（総務省統計局）、家計調査（総務省統計局）等の公表されている統計データを活用した推計手法とすることが求められる。このため、推計対象とする住宅確保要配慮世帯は、公営住宅の施策対象の世帯のうち、民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯と定義する（図I.2.1）。

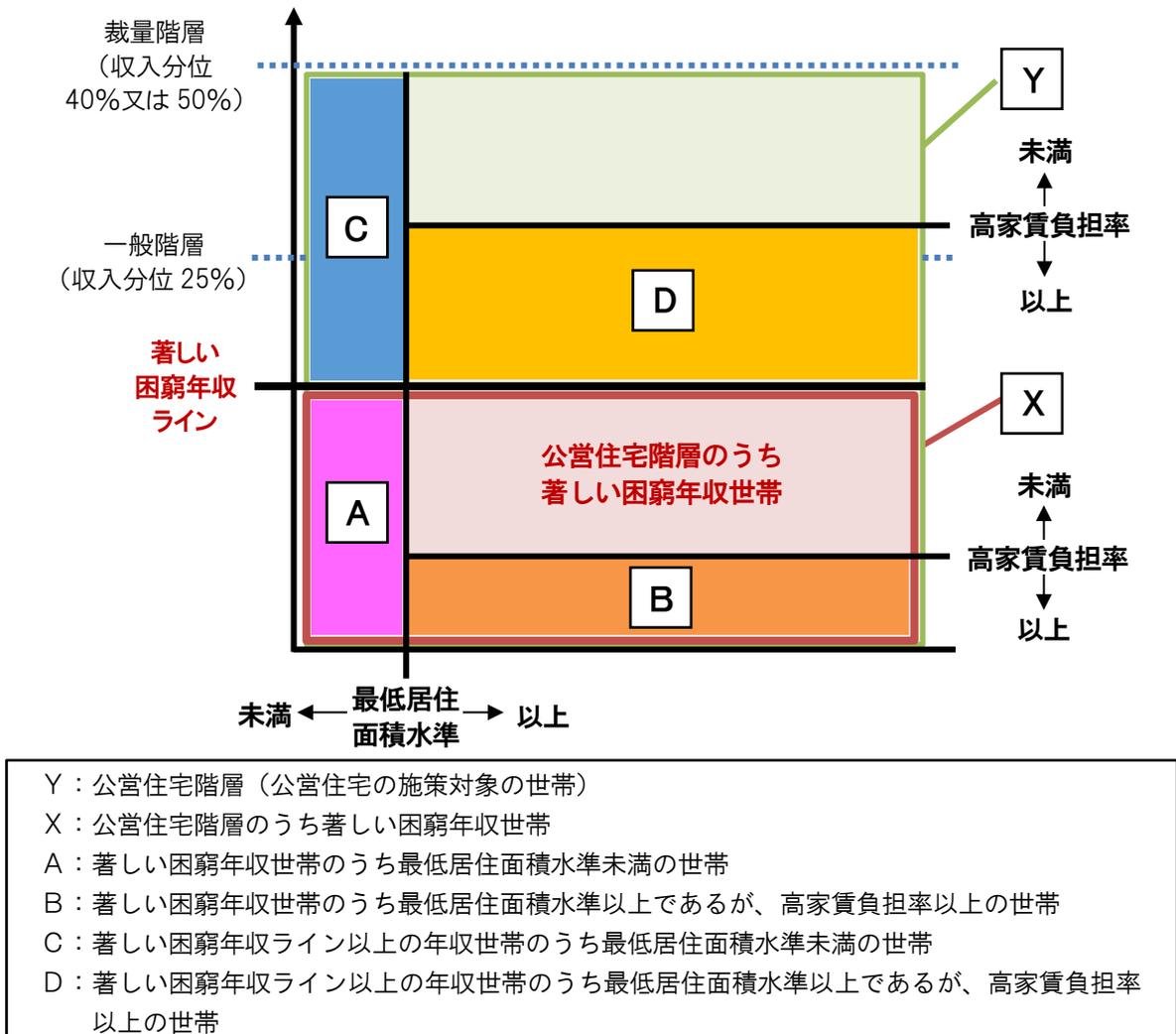


図 I.2.1 住宅確保要配慮世帯の定義の概念図

本推計では、図 I.2.1 に示す「X」の世帯の推計を基本とするが、「A」～「D」の世帯についても推計が可能である（以下、「X」、「A」、「B」、「C」、「D」の表記は図 I.2.1 に示す世帯をいう）。

### （１）公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯（X）

公営住宅の施策対象（本来階層・裁量階層）となる収入分位、入居要件（同居親族要件、単身入居が可能な年齢）の世帯のうち、適正家賃負担限度率の範囲で、住生活総合計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価（1㎡あたり家賃）の住宅）に居住するために必要な年収に達していない世帯を「著しい困窮年収世帯」と定義する。

著しい困窮年収世帯は次式で算定されるが、適正家賃負担限度率は、住宅建設計画法に基づく「第七期住宅建設五カ年計画（以下「七期五計」と表記する。）」に係る検討資料（平成7年4月21日：住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料）で示された表 I.2.1 の数値を用いる。

$$\text{著しい困窮年収世帯} < \frac{[\text{世帯属性毎の最低居住面積水準}(\text{m}^2)] \times [\text{地域の平均家賃単価}(\text{円}/\text{m}^2 \cdot \text{月})]}{\div [\text{適正家賃負担率}(\text{表 I.2.1 参照})] \times 12(\text{月})}$$

**表 I.2.1 適正家賃負担率** 七期五計検討資料(H7.4.21:住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)

	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

### （２）著しい困窮年収世帯のうち最低居住面積水準未達の世帯（A）

著しい困窮年収世帯（X）のうち、最低居住面積水準を達成していない借家世帯である。

### （３）著しい困窮年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯（B）

著しい困窮年収世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高い割合の家賃負担（高家賃負担率以上の家賃負担）をしている世帯である。

高家賃負担率とは、各地域において最も家賃負担率が高い階層である民間賃貸住宅に居住する年収200万未満世帯の平均家賃負担率と定義する。ケーススタディ対象のA市及びB市における年収200万未満世帯の平均家賃負担額と、年収200万未満世帯の平均家賃負担率算定上の想定年収を「150万円」とした場合の高家賃負担率の算出（推定）値を表 I.2.2 に示す。

**表 I.2.2 ケーススタディ対象の地方公共団体における高家賃負担率の算出値**

	A市		B市	
	平均家賃(円)	家賃負担率	平均家賃(円)	家賃負担率
2015年	58,882	47.1%	34,782	27.8%
2020年	58,882	47.1%	34,909	27.9%
2025年	59,460	47.7%	34,668	27.7%
2030年	60,026	48.0%	34,461	27.6%
2035年	60,520	48.4%	34,281	27.4%
2040年	60,959	48.8%	34,120	27.3%
2045年	61,353	49.1%	33,977	27.2%

#### (4) 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準未満の世帯 (C)

著しい困窮年収ライン以上の年収世帯であるが、(適切な住宅規模・家賃水準の賃貸住宅が不足する等の理由により)最低居住面積水準を達成していない借家世帯である。

#### (5) 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯 (D)

著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、(適切な住宅規模・家賃水準の賃貸住宅が不足する等の理由により)最低居住面積水準を達成するために高家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯である。

## 2) 法律上の住宅確保要配慮者の定義と本推計の対象との関係

### (1) 法律上の住宅確保要配慮者の定義

「改正住宅セーフティネット法(平成29年4月26日法律第24号)」において、住宅確保要配慮者は表I.2.3のように規定されている。

表 I.2.3 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)

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 低所得者(政令月収15万8千円以下の者)</li><li>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</li><li>3. 高齢者</li><li>4. 障害者</li><li>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</li><li>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<br/>＜国土交通省令第63号 第3条＞<ol style="list-style-type: none"><li>① 中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、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、DV被害者等</li><li>② 都道府県賃貸住宅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</li></ol></li></ol> |
|--|

### (2) 本推計の対象となる住宅確保要配慮者

本推計で対象とする住宅確保要配慮世帯は、公営住宅階層のうち「著しい困窮年収世帯(X)」を基本とする(ただし、地方公共団体の住宅事情やニーズに応じて他の世帯を対象とすることも考えられる。例えば、「A」～「D」の世帯の合計を対象とすることや、特に住宅事情の厳しい地方公共団体等では「A」及び「B」の世帯を対象とすることも考えられる)。

上記の点を踏まえ、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(以下「法律上の住宅確保要配慮者」という。)と、本推計で対象とする住宅確保要配慮者(世帯)の関係を示すと表I.2.4のようになる。

すなわち、本推計の対象とする住宅確保要配慮世帯は、公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯等の経済的な住宅困窮世帯である。このため、経済的な住宅困窮世帯以外の法律上の住宅確保要配慮者は対象としていない。

表 I.2.4 法律上の住宅確保要配慮者と本推計で対象とする住宅確保要配慮者の関係

	法律上の住宅確保要配慮者	本推計の対象
公営住宅階層のうち経済的な困窮世帯	高齢者（単身世帯、高齢夫婦のみ世帯）	○
	子どもを養育している者（子育て世帯）	○
	高齢者、子どもを養育している者、障害者、国土交通省令で定める者以外の者	(○) ※
	（障害者）※	(○) ※
	（国土交通省令で定める者）※	(○) ※
上記以外の世帯	高齢者（単身世帯、高齢夫婦のみ世帯）	×
	子どもを養育している者（子育て世帯）	×
	高齢者、子どもを養育している者、障害者、国土交通省令で定める者以外の者	×
	（障害者）	×
	（国土交通省令で定める者）	×

※（ ）内は対象に含まれていても、統計の制約上、対象世帯数を具体的に特定できない者

なお、「X」の世帯については、世帯の総数に加えて、次のような世帯属性区分での該当世帯数を内数として把握することが統計データ上可能であるため、具体的に推計を行っている。

ア) 単身世帯（対象とする単身世帯の年齢は次の設定が可能：25 歳以上、30 歳以上、40 歳以上、50 歳以上、60 歳以上、75 歳以上）

イ) 二人世帯のうち、高齢夫婦のみ世帯（夫婦ともに 60 歳以上の世帯）

ウ) 子どもを養育する世帯（子育て世帯）について、親が両親又はひとり親の世帯

エ) ウ) に示す子育て世帯のうち、子どもの対象年齢別の世帯（対象とする長子の年齢は次の設定が可能：6 歳未満、12 歳未満、15 歳未満、18 歳未満）

一方、本推計では、被生活保護者、障害者、その他の属性の住宅確保要配慮世帯については、著しい困窮年収世帯の内数として把握することは可能であっても、公表されている主要な統計調査データの制約上、対象世帯数を具体的に特定・把握することはできない点に留意が必要である。これらの具体的な世帯数を特定することが困難な世帯のニーズを把握しようとする場合は、地方公共団体が独自に行った調査結果や行政内部データの活用、民間支援団体等へのヒアリング等により把握することが有効と考えられる。

### 3) 推計のフロー

地方公共団体（市町村レベル）の全域及び地域単位（中学校区等の日常生活圏単位）において、2015 年から 2045 年までの 5 年ごとの時点での住宅確保要配慮世帯を推計する。

推計の基本フローは章末の【参考】を参照されたい。

参考 1 対象市の全域での推計の基本フロー（I-20 ページ～）

参考 2 対象市の地域別の推計の基本フロー（I-30 ページ～）

## I. 2. 2 推計のケーススタディ結果

対象としたA市及びB市について、推計に用いるデータを国勢調査、住宅・土地統計調査等の既存統計調査から収集・整理し、プログラムに投入して推計のケーススタディを行った。

### 1) A市における推計結果

#### (1) 世帯数の推計

2045年までの5年ごとの時点（国勢調査の実施日である年度中央の10月1日時点。以下、第I編での推計の時点はすべて同様である。）での世帯数の推計結果を図I.2.2に示す。政令市のA市の場合、2015年の世帯数は約660千世帯である。今後、世帯数の増加のスピードは緩やかになるものの世帯数は増加し続け、2040年に約750千世帯でピークを迎えると予想される。

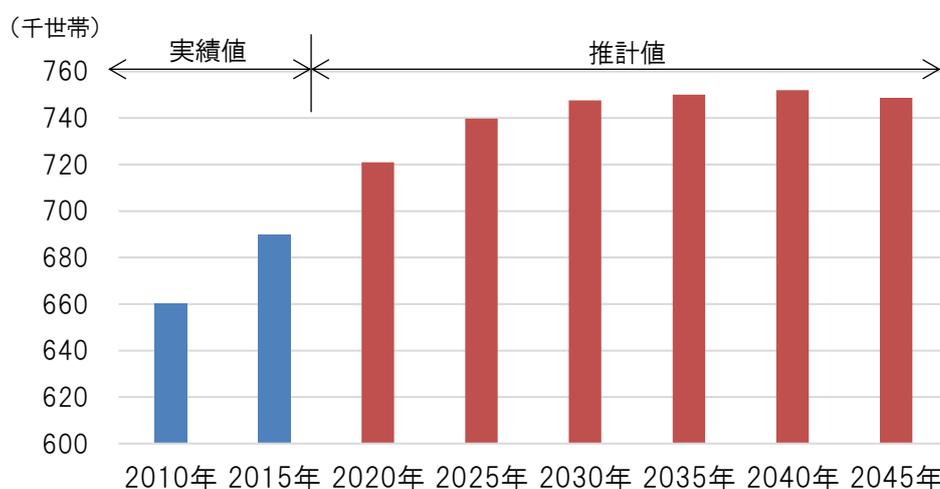


図 I.2.2 A市における世帯数の推計結果（市全域）

#### (2) 市全域での住宅確保要配慮世帯の推計

2045年までの公営住宅施策対象世帯数（Y）と、住宅確保要配慮世帯として公営住宅施策対象世帯のうちの「著しい困窮年収世帯数（X）」について推計した結果を図I.2.3に示す。

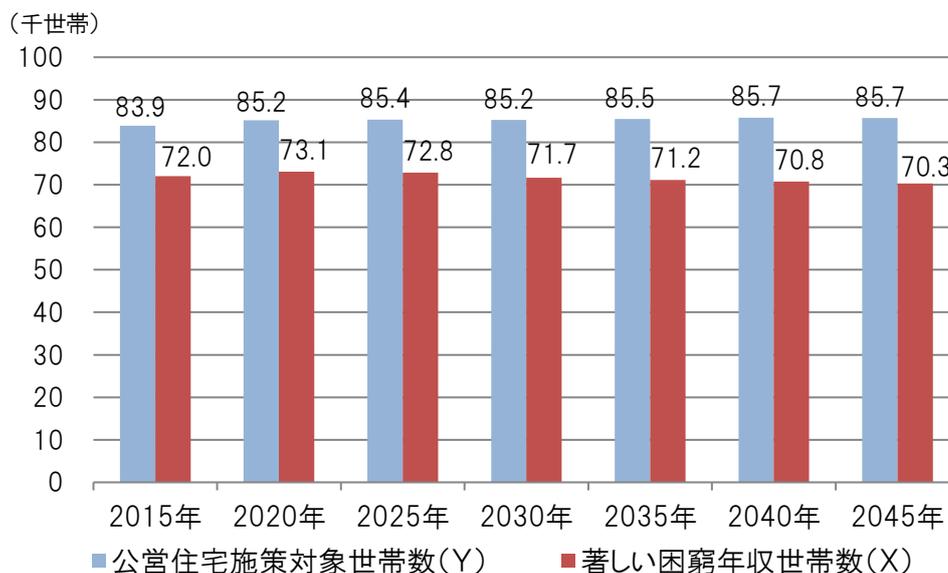


図 I.2.3 A市における公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果

A市の世帯数は今後も増加すると予想されるが、全世帯に対する借家世帯は、住宅・土地統計調査によると2003年→2008年→2013年と減少し続けており、そのトレンドに基づくと今後も減少することが予想される。その結果、公営住宅施策対象世帯のうちの「著しい困窮年収世帯数(X)」は、2015年現在の72千世帯から2020年に73.1千世帯でピークとなり、その後は緩やかに減少するという推計結果となる。ただし、減少のスピードは緩やかであり、2045年時点で70.3千世帯と、今後30年程度の期間は70千世帯以上の著しい困窮年収世帯が存在すると推計される。

また、図I.2.4は「著しい困窮年収世帯数(X)」の推計結果について、世帯人員別に示したものである。60歳以上の1人世帯(単身高齢世帯)の比率は一貫して増加すると予想される。2015年現在の30.3%から2045年には40.9%に達すると推計される。

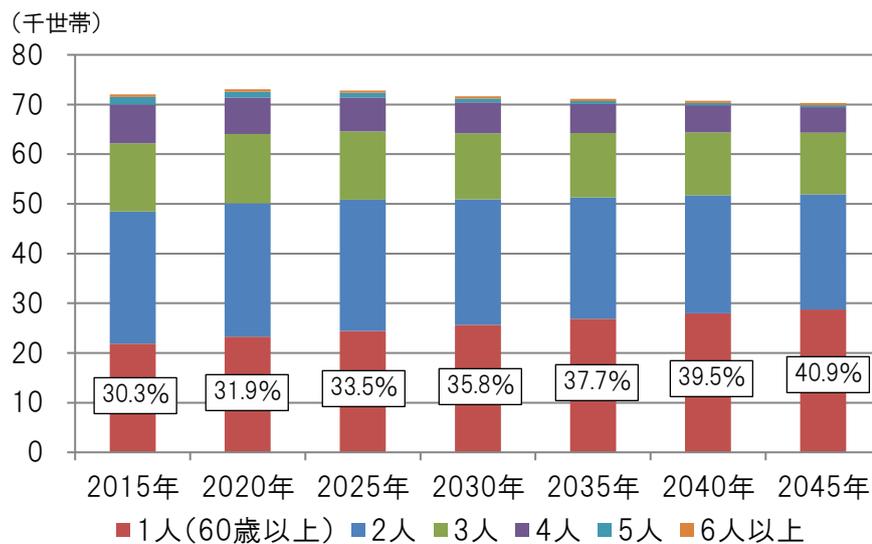


図 I.2.4 A市における著しい困窮年収世帯数の世帯人員別の推計結果

一方、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯として、図I.2.1に示すA～Dの世帯数の推計結果を示したのが図I.2.5である。「A～Dの合計世帯数」は2015年の24.1千世帯から2045年には25.7千世帯と緩やかに増加すると予想される。比率としてはAが最も多く、ついでBが多い。

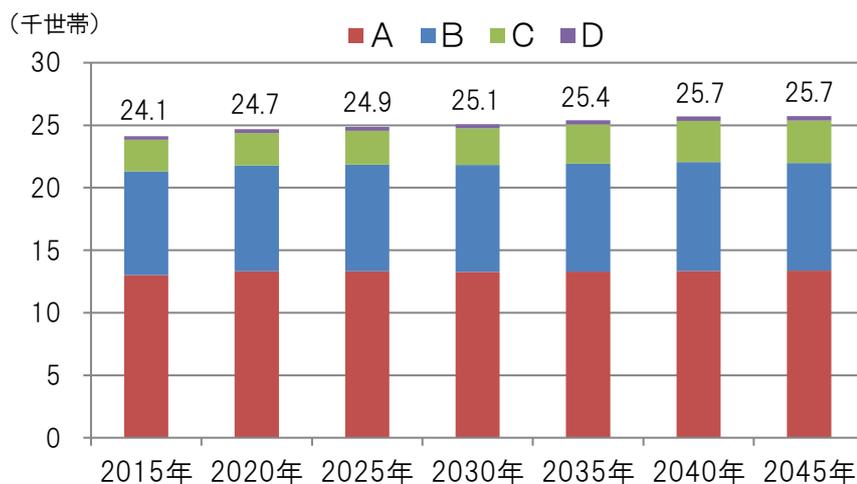


図 I.2.5 A市における特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果

- A: 著しい困窮年収世帯のうち最低居住面積水準未満の世帯
- B: 著しい困窮年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯
- C: 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準未満の世帯
- D: 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯

## 2) B市における推計結果

### (1) 世帯数の推計

2045年までの世帯数の推計結果を図I.2.6に示す。地方県庁所在都市のB市の場合、世帯数は2015年の約117千世帯から2025年に約120千世帯でピークを迎えた後、減少局面に突入することが予想される。2035年には116千世帯と2015年を下回り、さらに2045年には108千世帯にまで減少すると予想される。

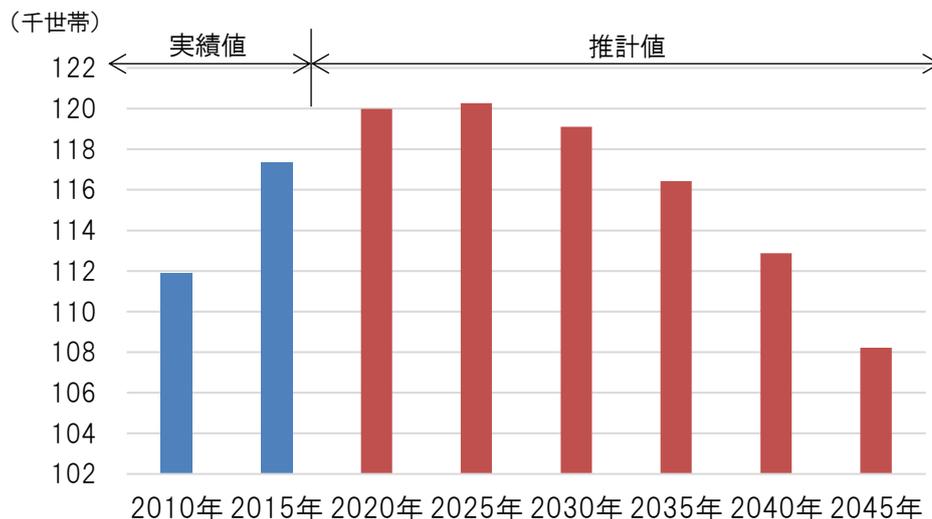


図 I.2.6 B市における世帯数の推計結果 (市全域)

### (2) 市全域での住宅確保要配慮世帯の推計

2045年までの公営住宅施策対象世帯数(Y)と、住宅確保要配慮世帯として公営住宅施策対象世帯のうちの「著しい困窮年収世帯数(X)」の推計結果を図I.2.7に示す。「著しい困窮年収世帯数(X)」は、2015年現在の11.1千世帯から2025年に11.2千世帯でピークとなり、その後は緩やかに減少し、2045年には10.1千世帯に減少すると予想される。増減の傾向は世帯数の推計結果と同様であり、世帯数、著しい困窮年収世帯ともに2045年には(2015年比で)1割減となる。

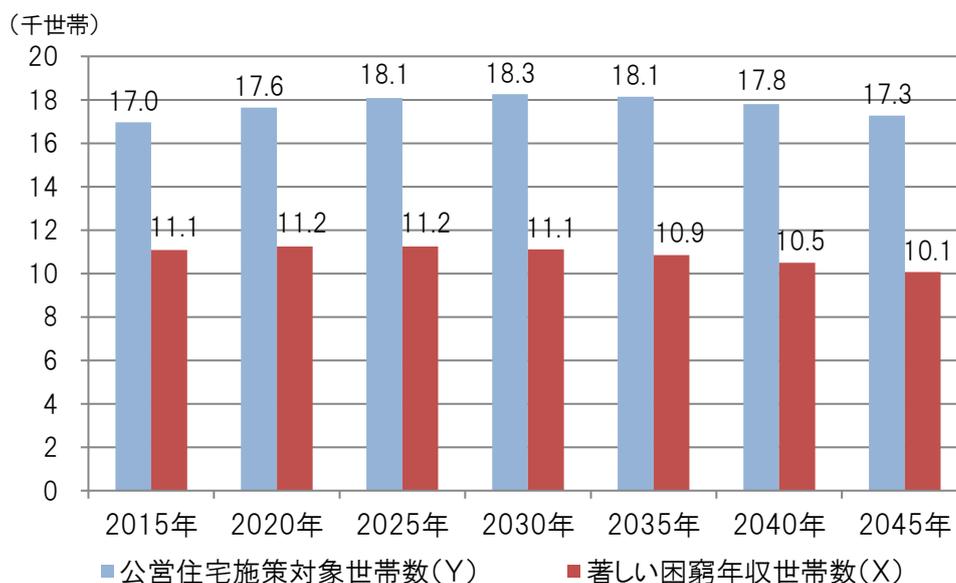


図 I.2.7 B市における公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果

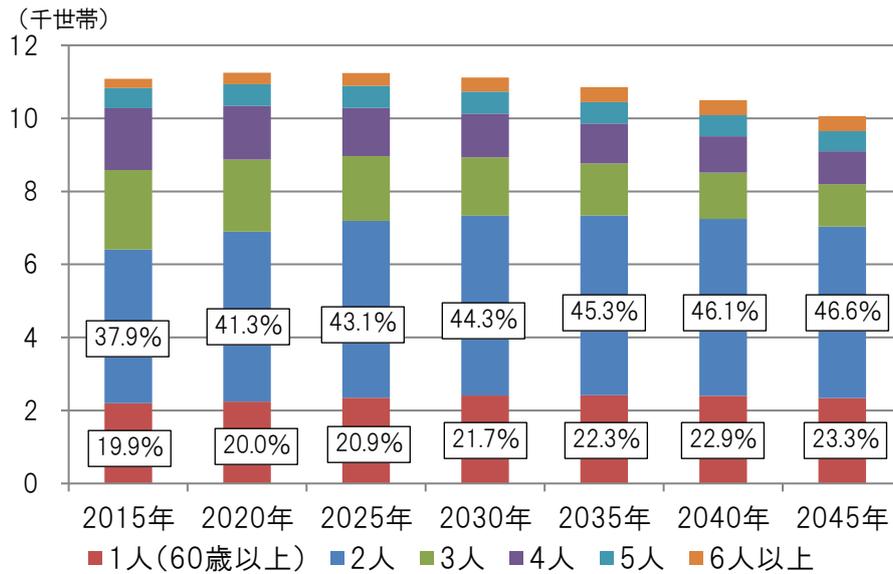


図 I.2.8 B市における公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果

また、図 I.2.8 は「著しい困窮年収世帯数 (X)」の推計結果について、世帯人員別に示したものである。60 歳以上の 1 人世帯 (単身高齢世帯) 及び 2 人世帯の小規模世帯の比率は一貫して増加すると予想されるが、政令市の A 市の場合とは異なり、1 人世帯よりも 2 人世帯の比率が大きいのが特徴と言える。

また、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯として、同様に図 I.2.1 に示す A～D の世帯数の推計結果を示したのが図 I.2.9 である。「A～D の合計世帯数」は 2015 年の約 3.4 千世帯からゆるやかに増加し 2035 年に約 3.8 千世帯でピークとなり、その後は減少局面に突入し、2045 年には約 3.6 千世帯になると予想される。比率としては、大都市部の政令市とは異なり最低居住面積水準未満率は低いため、B が最も多く、ついで A が多くなる。

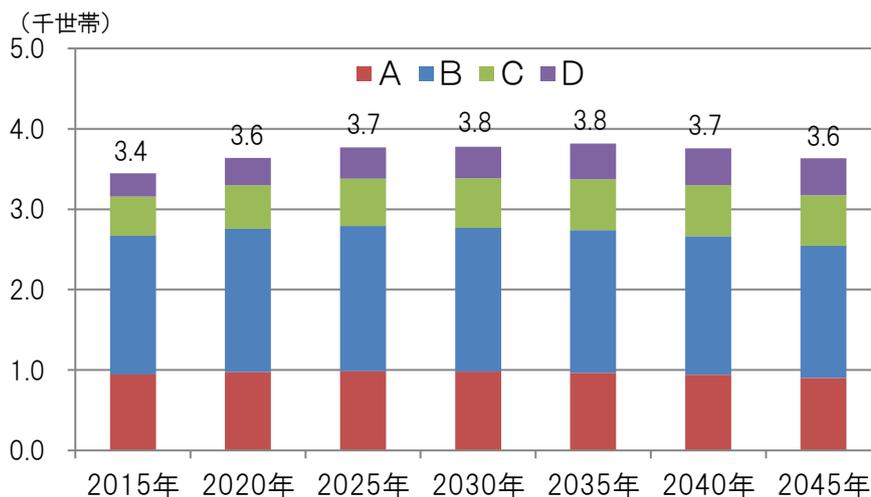


図 I.2.9 B市における特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果

### (3) 地域（中学校区）別の住宅確保要配慮世帯の推計

住宅確保要配慮世帯の需要への対応は、地方公共団体の全域レベルだけでなく、コンパクトシティの実現等のまちづくりとの観点から、地域レベルでの需要への対応が求められる。特に、まちづくりとの連携の観点からの公営住宅等ストックの活用手法や、民間賃貸住宅の活用手法の検討に向けては、地域レベルでの住宅確保要配慮世帯の需要の把握が求められる。

このため、政令市のA市については、市全域に加えて、区別及び特定の区から抽出した中学校区について住宅確保要配慮世帯の推計を行った。

一方、地方県庁所在都市（施行時特例市）のB市については、市全域に加えて、市全体の地域別として中学校区別に住宅確保要配慮世帯の推計を行った。なお、推計する地域の単位は、地方公共団体のニーズによって設定することが考えられるが、本推計では、統計的に推計が可能な地域の最小単位であり、かつ、地域包括ケア等の単位である日常生活圏を示す単位の一つである「中学校区」を対象とした。

B市について、2015年現在から2025年、2035年、2045年の中学校区別の公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収世帯数(X)」の推計結果を中学校区別に地図化したのが図I.2.10～図I.2.13である。また、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯としての「A～Dの合計世帯数」の推計結果について、同様に地図化したものが図I.2.14～図I.2.17である。

地図化にあたっては、ESRI ジャパン株式会社の公共地図を背景地図として用い、GISソフトとしてESRI ジャパン株式会社のArcMap 10.3を使用している。また、中心市街地区域や市街化区域の表示は、国土数値情報・用途地域データ（国土交通省国土政策局国土情報課）を加工して用い、中学校区界の表示は統計GIS小地域（総務省統計局）データを加工して用いている。

各図より、「著しい困窮年収世帯数(X)」及び「A～Dの合計世帯数」は中学校区別に多寡の相違があることが分かる。全体的な傾向としては、中心市街地に隣接する周辺地区で多く、中心市街地から離れた市の縁辺地区では相対的に少ない。

こうした「著しい困窮年収世帯数(X)」及び「A～Dの合計世帯数」でみた住宅確保要配慮世帯の多寡は、当該中学校区の総世帯数、借家世帯数、借家世帯の年齢・収入階級の相違によるものであるが（章末の【参考1】参照）、借家世帯の中での公営住宅世帯数（公営住宅ストック数）との関係が大きい。

各図において、赤丸印で市営住宅、青丸印で県営住宅の立地をプロットしている。一般的には公営住宅ストックが多く立地し、公営住宅団地の規模が大きい（図では規模は表現していない）中学校区ほど、住宅確保要配慮世帯が多いことになる。ただし、公営住宅ストックが多くても、公営住宅以外の民間賃貸住宅等の需要が小さいため、全体としての住宅確保要配慮世帯は相対的に小さい地域や、反対に公営住宅ストックが少なくても、民間賃貸住宅等の需要が大きいため、全体としての住宅確保要配慮世帯も相対的に大きい地域も存在する。

なお、住宅確保要配慮世帯の総数と、公営住宅ストック数からみた公営住宅ストックのマネジメント方針、民間賃貸住宅の活用の考え方については、I.5及びI.6で論じる。

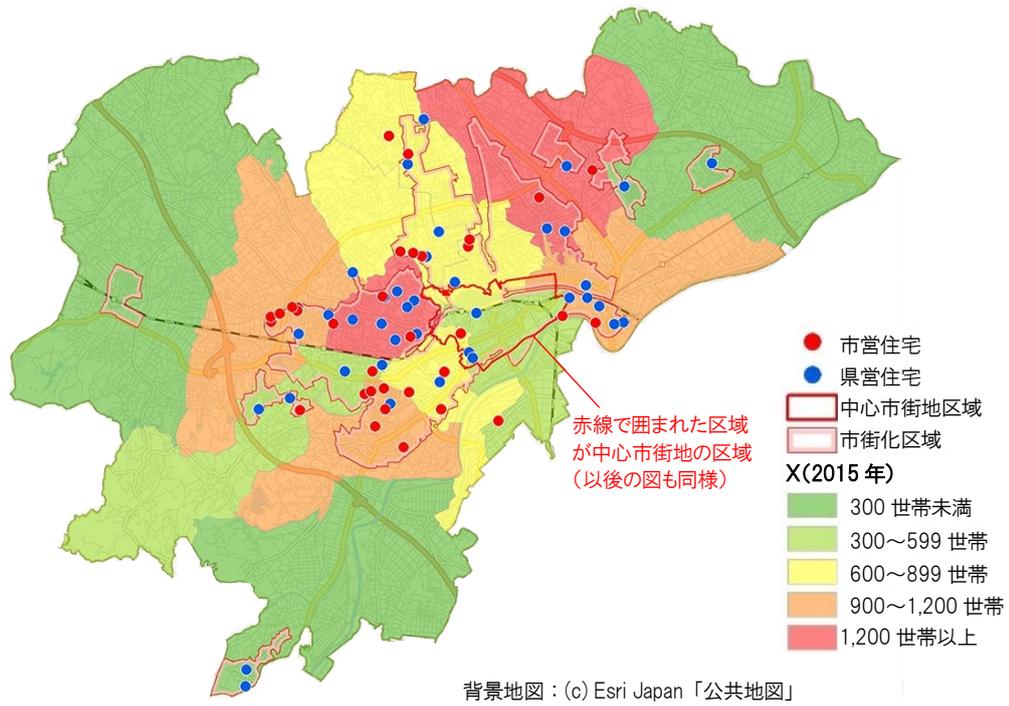


図 I.2.10 著しい困窮年収世帯 (X) の推計結果 (2015年・B市中学校区別)

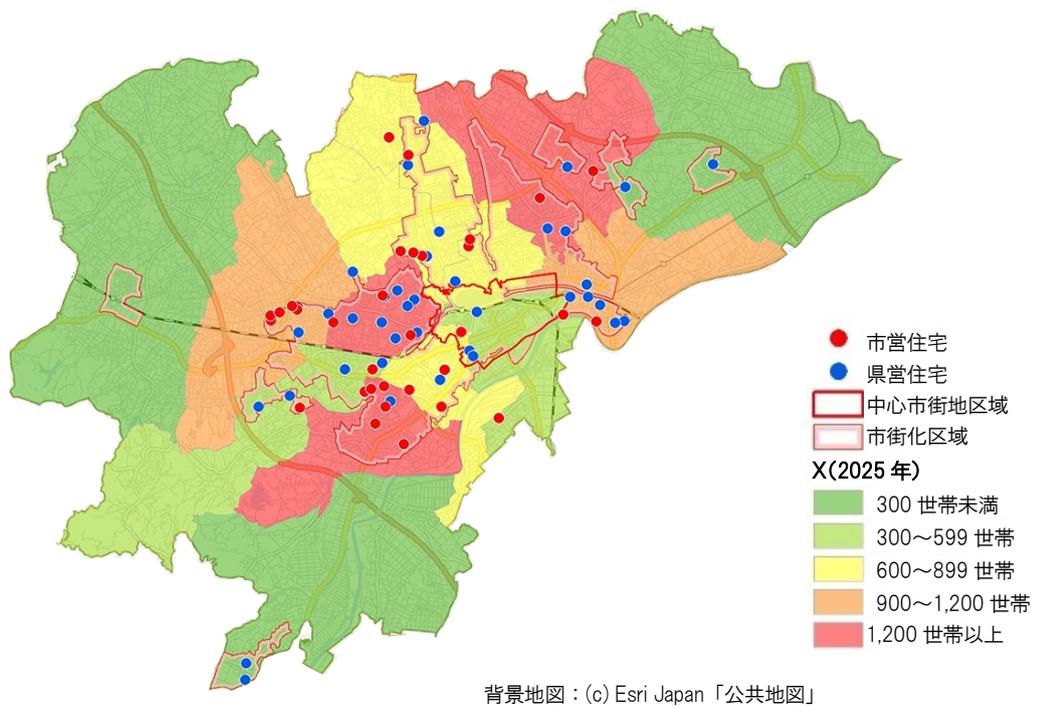


図 I.2.11 著しい困窮年収世帯 (X) の推計結果 (2025年・B市中学校区別)

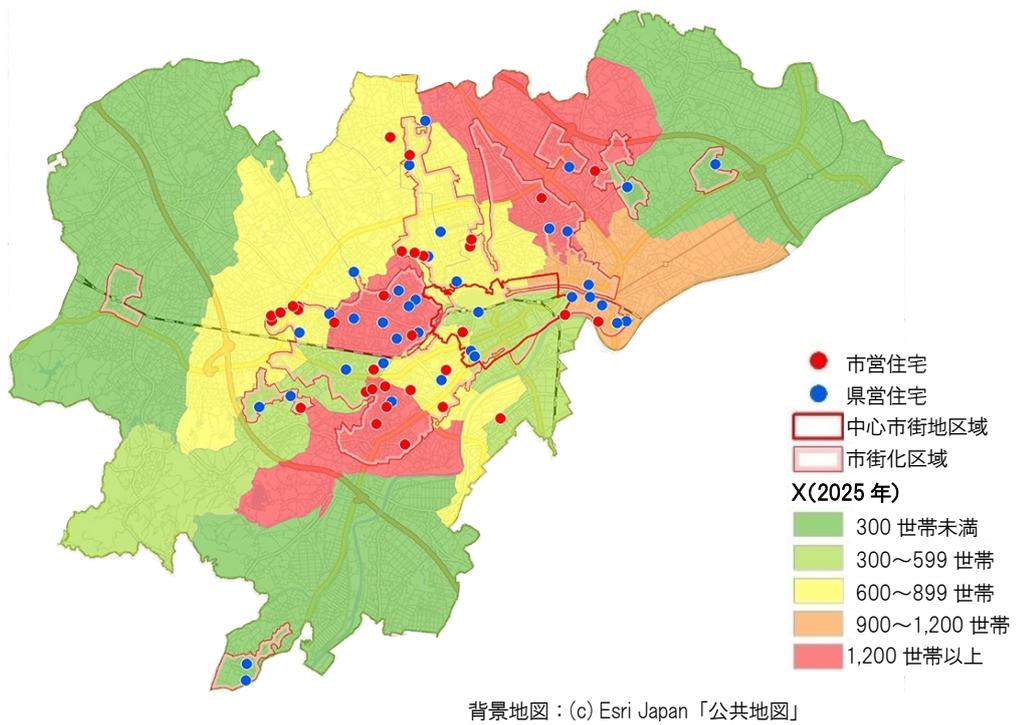


図 I.2.12 著しい困窮年収世帯 (X) の推計結果 (2025年・B市中学校区別)

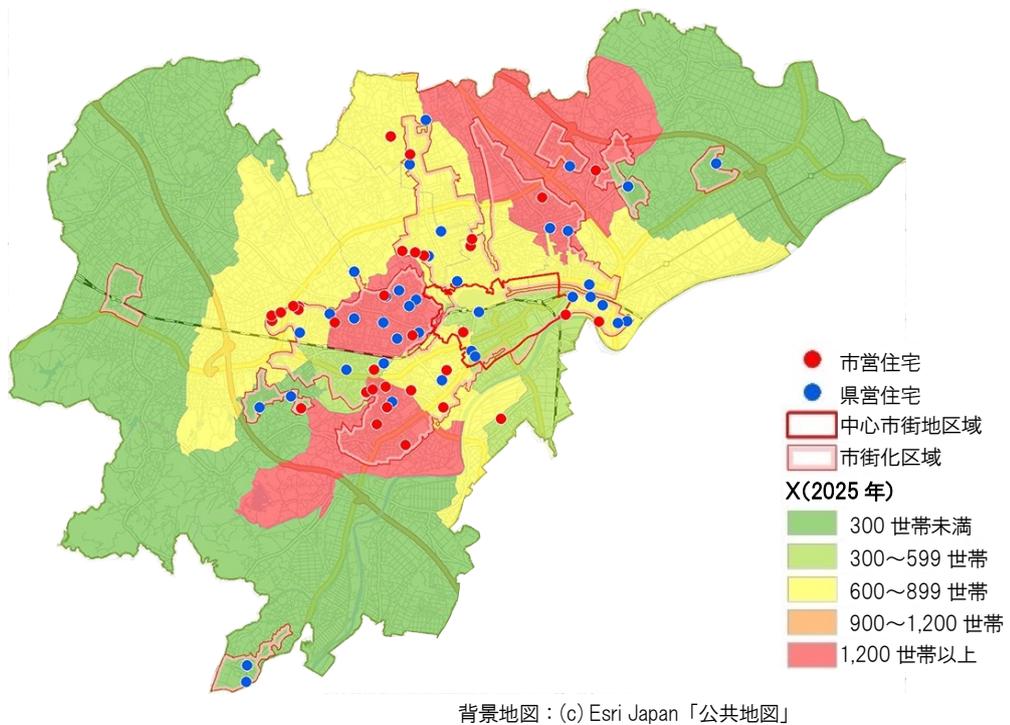


図 I.2.13 著しい困窮年収世帯 (X) の推計結果 (2045年・B市中学校区別)

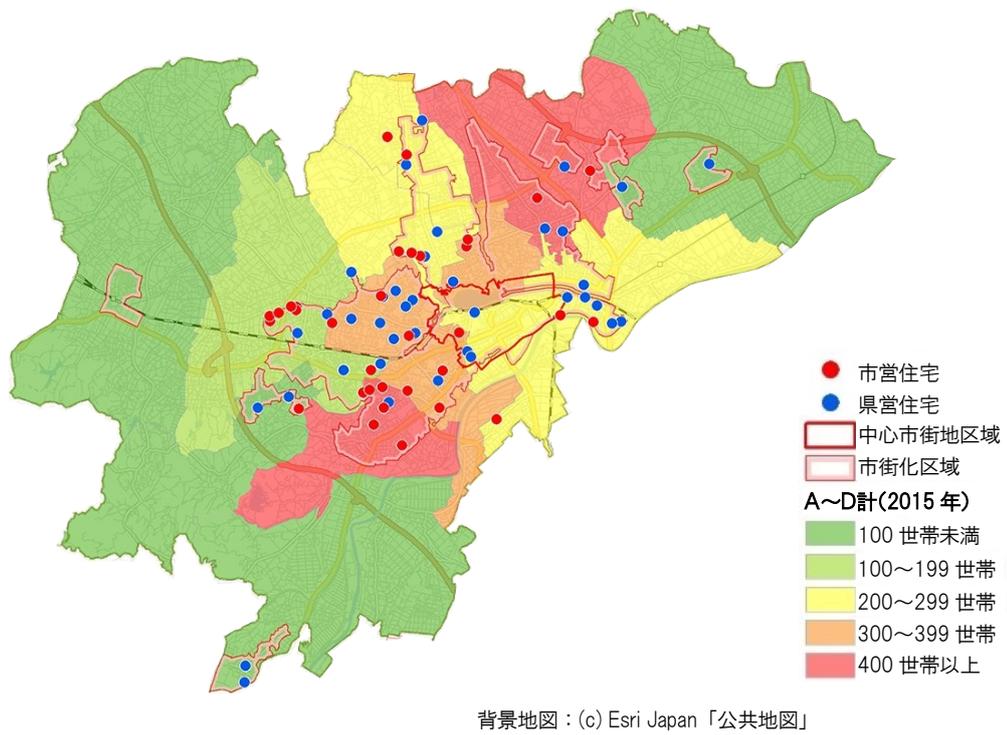


図 I.2.15 特定のニーズを有する世帯（A～D計）の推計結果（2025年・B市中学校区別）

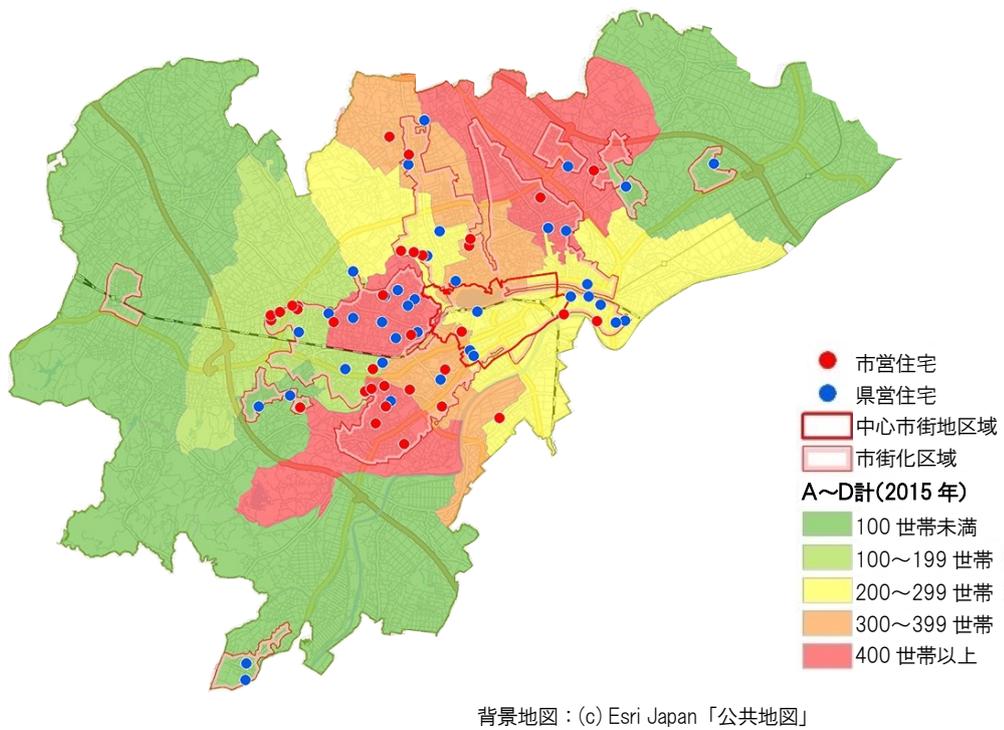
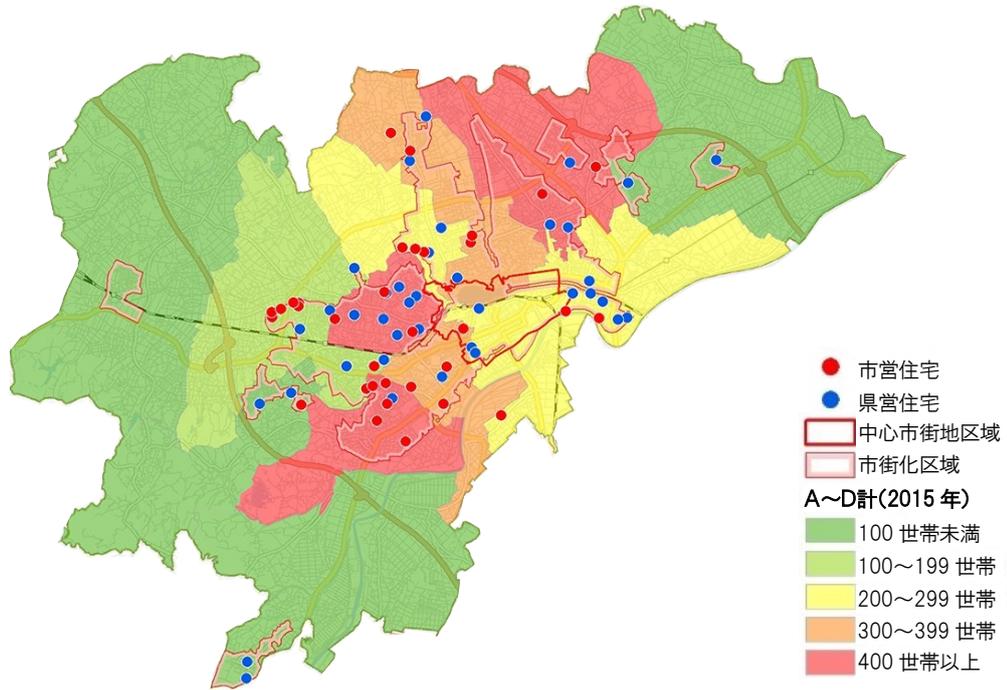
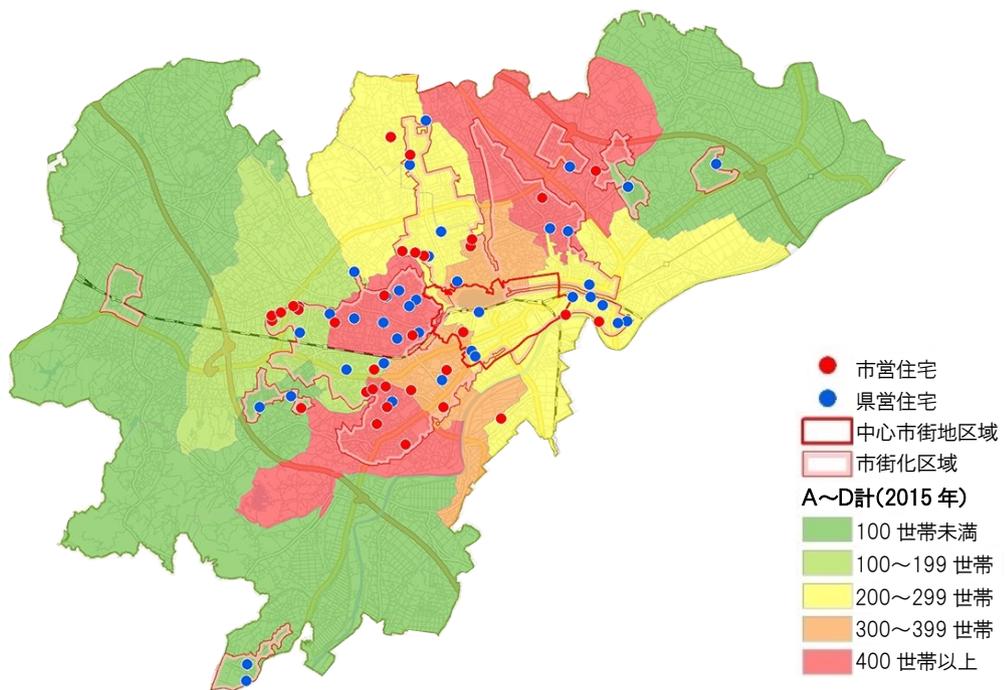


図 I.2.14 特定のニーズを有する世帯（A～D計）の推計結果（2015年・B市中学校区別）



背景地図：(c) Esri Japan 「公共地図」

図 I.2.16 特定のニーズを有する世帯（A～D計）の推計結果（2035年・B市中学校区別）



背景地図：(c) Esri Japan 「公共地図」

図 I.2.17 特定のニーズを有する世帯（A～D計）の推計結果（2045年・B市中学校区別）

## 【参考1】 対象市の全域での推計の基本フロー

対象市の全域での住宅確保要配慮世帯の推計の基本フローについて解説する。推計は、ベースとなる人口・世帯数推計と、住宅確保要配慮世帯数の推計の2段階で行う。

### 1) 人口・世帯数推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）において、市町村単位で、2045年まで5年ごとの男女・年齢（5歳）階級別人口が示されている。このデータを活用する。

### 2) 世帯数推計

#### (1) 世帯推計の手法

世帯数の推計には、「世帯主率法」を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち、世帯数を求める手法である（図I.2.18）。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

図 I.2.18 世帯主率法による世帯数推計の基本

#### (2) 市町村単位での世帯主率の設定方法

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）において、都道府県については、2035年までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型（世帯主が男女別、世帯型が「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と子どもからなる世帯」、「ひとり親と子どもからなる世帯」、「その他世帯」の計10類型）別の将来世帯主率が公表されている。これらの公表値をもとに、2040年及び2045年の都道府県における世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率をトレンド推計する。

一方、市町村単位での将来世帯主率の値は公表されていない。そこで、国勢調査（総務省統計局）データをもとに、対象市町村と都道府県の各年齢5歳階級別の人口／世帯数で算出した世帯主率の相対的な格差に着目する。

具体的には、図I.2.19に示すとおり、次のフローで推定する。

- ① 都道府県と対象市町村との世帯主の各年齢5歳階級別の人口／世帯数で算出した世帯主率の実績値から将来値を推計する。
- ② ①より都道府県と対象市町村の相対的格差を推計する。

$$\begin{array}{l} \text{世帯主率} = (\text{年齢5歳階級別世帯数}) / (\text{年齢5歳階級別人口}) \\ \text{相対的格差} = [(\text{対象市町村の世帯主率}) / (\text{都道府県の世帯主率})] - 1 \end{array}$$

- ③ 都道府県の男女・年齢5歳階級別・家族類型の世帯主率の公表値（2035年まで）から、将来

値（2040年、2045年）をトレンド推計する。

④ ③に②で推計した相対的格差を乗じて、市町村単位での男女・年齢5歳階級別・家族類型の世帯主率を推計する。

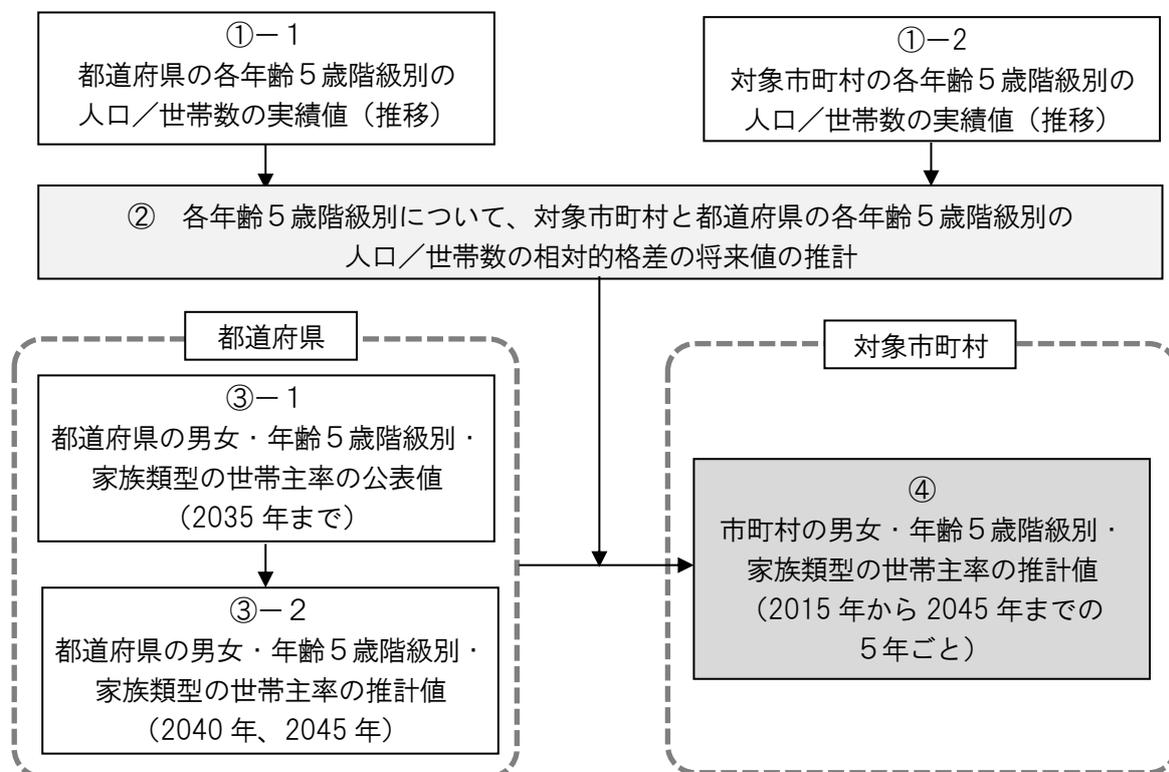


図 I.2.19 対象市町村の世帯主率の推計フロー

### （3）対象市町村における将来世帯数の推計

対象市町村における男女・年齢5歳階級別の人口推計の結果に、手順3で設定した推計年次における年齢階級別・世帯類型別世帯主率を乗じることにより、世帯主年齢5歳階級別・世帯類型別の将来世帯数を推計する。

なお、世帯主率の算出の定義に基づき、「単独男」・「単独女」・「ひとり男親+子ども」・「ひとり女親+子ども」はそれぞれの性別の人口に世帯主率を乗じることにより推計することとし、一方、「夫婦のみ」、「夫婦+子ども」、「その他」は男女合計人口に世帯主率を乗ずることにより推計する。

また、同じ年齢階級の場合は、家族類型にかかわらず、同じ相対的格差の将来予測値を乗じるものとする。

### 3) 公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯 (X) の推計

世帯数の推計結果をもとに、2015 年から 2040 年までの各 5 年間の時点における住宅確保要配慮者 (世帯) の推計を行う。

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収世帯 (X)」についての基本的な推計フローは図 I.2.20 に示すとおりである。この推計フローに基づき、推計手法のポイントを以下に解説する。



図 I.2.20 公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯の推計フロー

## (1) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計【ステップ1】

ステップ1では、次のフローで借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数を推計する。

### ① 目標年次における借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比の推計

住宅・土地統計調査で把握できる借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比の実績値をもとに、将来値をトレンド推計する。市レベルでは、2003（平成15）年、2008（平成20）年、2013（平成25）年の各住宅・土地統計調査において、住宅の所有の関係2区分（持家、借家）、世帯人員7区分、世帯の年間収入階級6区分別の世帯数が公表されている。

このデータを用いて、対象市における3時点での住宅の所有の関係（持家、借家）、世帯人員、世帯の年間収入階級別の世帯数の構成比を算出し、3時点の実績値から将来の目標年次の構成比を推計する（図I.2.21）。推計は、これまでの実績値の傾向に基づき回帰式（近似式）を当てはめたトレンド推計とし、適用する回帰式は、決定係数等を考慮して、直線回帰、対数回帰、指数回帰のうち最適な近似式を適用することとするが、「対数回帰」による推計が基本になると考えられる。

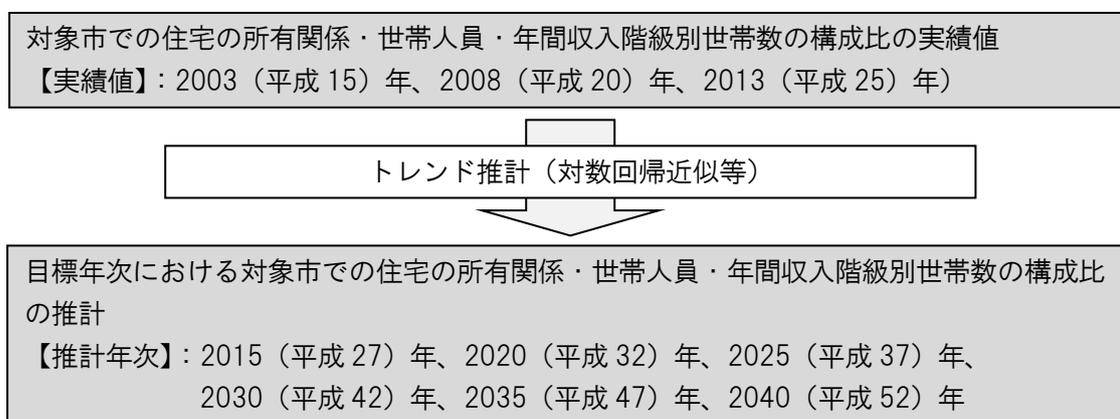


図 I.2.21 借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比の推計

### ② 目標年次における借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

世帯数の推計結果に、①で求めた構成比の推計値を乗じ、目標年次における各市区町村における住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数を推計する。

なお、推計で求めた構成比を乗じて得られた値の合計によって求められる世帯数は、国勢調査をもとにした世帯数推計の結果と誤差が生じている場合があるので、その合計値が国勢調査をもとにした世帯数推計の結果に合うように、調整（コントロール・トータル）を行う。

### ③ 収入分位五分位階級の境界値の推計

次に、収入分位五分位階級の境界値の実績値（家計調査）から目標時点での境界値を推計する。

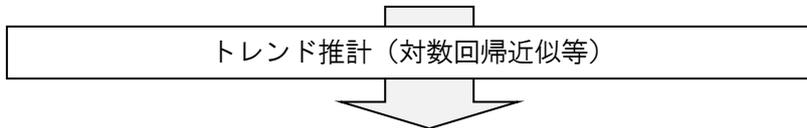
具体的には、②で推計した住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数について、住調での区分による年間収入階級（200万円未満から2000万円以上までの10区分）を、年間収入分位五分位階級（以下「収入分位五分位階級」という。）に置き換えたデータを作成する。

収入分位五分位階級への置き換えにあたっては、まず、収入分位五分位階級の各境界値（第Ⅰ・Ⅱ分位、第Ⅱ・Ⅲ分位、第Ⅲ・Ⅳ分位、第Ⅳ・Ⅴ分位の境界値）の将来値を推計する。収入分位五分位階級は「家計調査」（総務省統計局）において、集計対象世帯の全世帯についての境界値が示されており、2002（平成14）年から2014（平成26）年までの各年の値が公表されている。この

実績値をもとに回帰式を近似させたトレンド推計により、2015（平成 27）年から 2040（平成 52）年までの 5 年ごとの各境界値を予測して設定する（図 I.2.22）。

**【収入分位五分位階級の各境界値の実績値（家計調査での公表値・調整集計世帯数）】**

	第Ⅰ・Ⅱ分位	第Ⅱ・Ⅲ分位	第Ⅲ・Ⅳ分位	第Ⅳ・Ⅴ分位
2002(H14)年	2,800,000	4,150,000	5,830,000	8,390,000
2003(H15)年	2,780,000	4,120,000	5,760,000	8,090,000
2004(H16)年	2,790,000	4,050,000	5,660,000	8,080,000
2005(H17)年	2,730,000	4,010,000	5,560,000	7,930,000
2006(H18)年	2,650,000	3,920,000	5,450,000	7,830,000
2007(H19)年	2,680,000	3,960,000	5,400,000	7,780,000
2008(H20)年	2,690,000	3,930,000	5,460,000	7,740,000
2009(H21)年	2,570,000	3,780,000	5,250,000	7,590,000
2010(H22)年	2,510,000	3,750,000	5,170,000	7,420,000
2011(H23)年	2,520,000	3,710,000	5,080,000	7,310,000
2012(H24)年	2,480,000	3,640,000	5,030,000	7,220,000
2013(H25)年	2,510,000	3,670,000	5,050,000	7,350,000
2014(H26)年	2,440,000	3,600,000	5,040,000	7,370,000



**【推計値】**

	第Ⅰ・Ⅱ分位	第Ⅱ・Ⅲ分位	第Ⅲ・Ⅳ分位	第Ⅳ・Ⅴ分位
2015(H27)年				
2020(H32)年				
2025(H37)年				
2030(H42)年				
2035(H47)年				
2040(H52)年				

図 I.2.22 収入分位五分位階級の境界値の推計

**④ 目標年次における借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計**

③の境界値の推計値を用いて、②で推計した目標年次における借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数を変換し、借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数を推計する。

なお、借家に居住する世帯の世帯人員・年間収入分位五分位階級別世帯数の推計結果は、表 I.2.5 に示すようなフォーマットで整理する。

表 I.2.5 借家居住世帯の世帯人員・年間収入分位五分位階級別世帯数の推計フォーマット表

主世人数	収入分位五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人					
2人					
3人					
4人					
5人					
6人以上					
主世帯総数					

## (2) 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち公営住宅の施策対象世帯（Y）の推計【ステップ2】

ステップ2として、次のフローで公営住宅の施策対象世帯数（Y）を推計する。

### ⑤ 本来階層及び裁量階層の設定と基準年収以下の世帯の割合の推計

公営住宅の入居対象となりうる入居収入基準を本来階層及び裁量階層それぞれについて、扶養親族数別の給与所得控除前年収（以下「基準年収」という。）を算出する。

公営住宅の入居収入基準は、表 I.2.6 の基準年収によることを原則としている（この基準年収は将来的に変わらないものと仮定）。

- ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯（政令月収 15.8 万円以下）
- ・ 裁量階層：収入分位 40%以下の世帯（政令月収 21.4 万円以下）

ただし、2012（平成 24）年 4 月より入居収入基準の設定は事業主体へ条例委任され、上記の政令月収に基づく基準は参酌基準となっている。このため、裁量階層は収入分位 50%を上限に条例で定めることが可能である。

表 I.2.6 の公営住宅の入居収入基準（基準年収）

	本来階層：収入分位 25%以下 （政令月収 15.8 万円以下）の場合	裁量階層：収入分位 40%以下 （政令月収 21.4 万円以下）の場合
1 人	297 万円	389 万円
2 人	351 万円	436 万円
3 人	400 万円	484 万円
4 人	447 万円	531 万円
5 人	495 万円	579 万円
6 人以上	542 万円	626 万円

次に、基準年収以下の世帯の割合について、世帯人員・収入分位五分位階級別に推計する。具体的には、ステップ1で推計した目標年次における借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別の将来世帯数に基づき、上記で設定した基準年収以下となる世帯の割合を推計する。

### ⑥-1 収入分位 25%以下の世帯数の推計

上記で推計した世帯人員・収入分位五分位階級別の「本来階層」の基準年収以下の世帯の割合を用いて、まず、本来階層に相当する収入分位 25%以下の世帯数を推計する（図 I.2.23）。

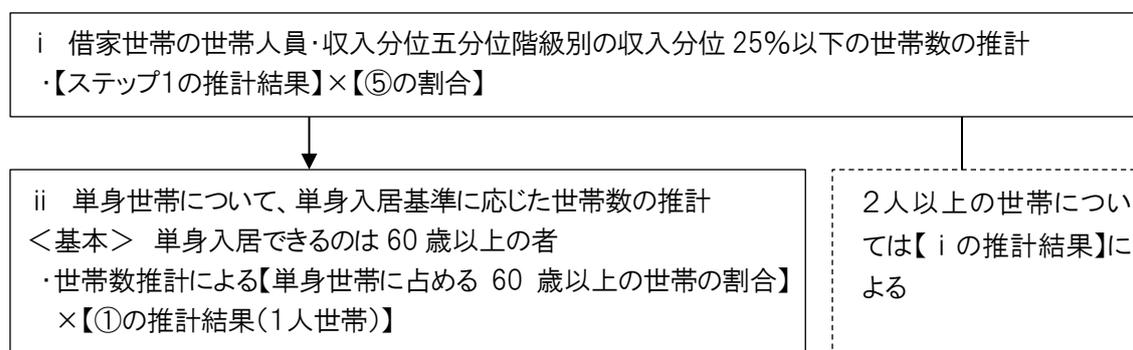


図 I.2.23 収入分位五分位階級の境界値の推計

単身世帯については、2012（平成 24）年 4 月より、公営住宅の入居者資格要件のうち同居親族要件が廃止されたため、事業主体が条例で単身入居の基準を定めることが可能となっている。従来の国の基準に基づき、単身入居できる者を 60 歳以上の者とするを基本とするが、自治

体において独自の設定（25歳以上、40歳以上、50歳以上、60歳以上、75歳以上）が可能である。

### ⑥-2 収入分位 25%超～40%以下の世帯数の推計

世帯人員・収入分位五分位階級別の「裁量階層」の基準年収以下の世帯の割合を用いて、裁量階層に相当する収入分位 40%以下の世帯数を推計する（図 I.2.24）。

なお、裁量階層の収入基準は収入分位 50%を上限に条例で定めることが可能であるが、ここでは 40%と仮定する。また、裁量階層とする世帯の属性についても、高齢者世帯（60歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯）と子育て世帯（6歳未満の子どものいる世帯又は 18歳未満の子どもが 3人以上いる多子世帯）と仮定する。

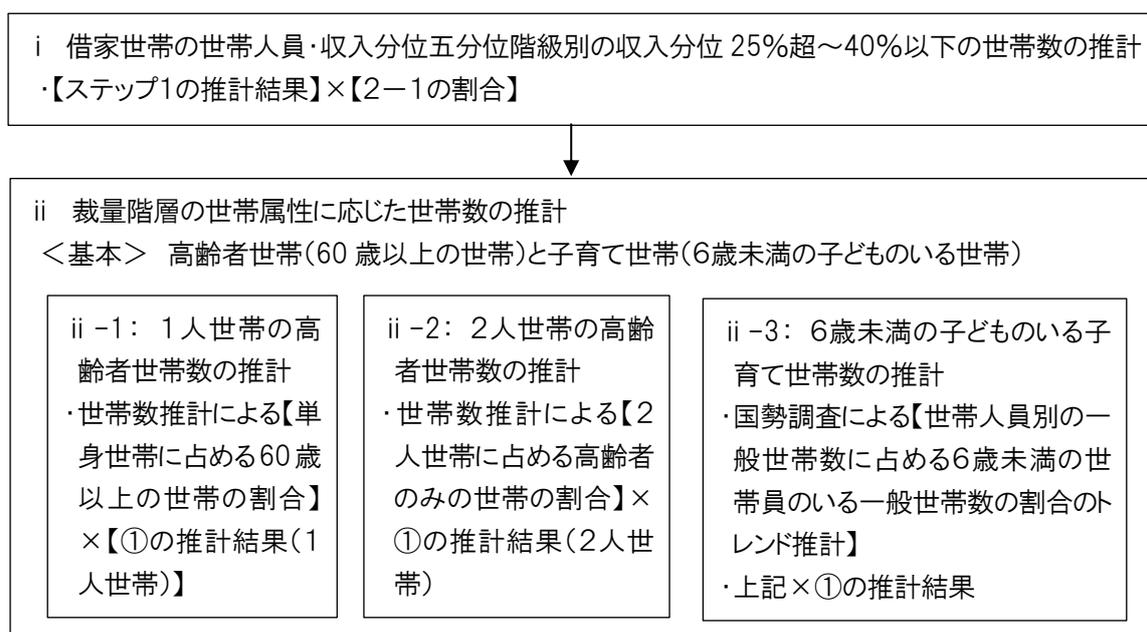


図 I.2.24 収入分位五分位階級の境界値の推計

高齢単身世帯については、「世帯数推計」の結果から、各推計年度における単身世帯に占める 60歳以上の世帯の割合を用いて、それを i で求めた単身世帯の推計結果に乗じて推計する。

高齢夫婦のみ世帯数については、「世帯数推計」の結果から、各推計年度における 2人世帯に占める世帯主年齢 60歳以上の世帯の割合を用いて、それを①の 2人世帯の推計結果に乗じて推計する。

子どものいる子育て世帯については、国勢調査（2000（平成 12）年、2005（平成 17）年、2010（平成 22）年）における「世帯人員別の一般世帯数に占める 6歳未満の世帯員のいる一般世帯数の割合」の実績データをもとに、目標年次における割合をトレンド推計し、この推計結果を i の推計結果に乗じて、世帯人員別の収入分位五分位階級別の子育て世帯数を推計する。

### ⑦目標年次における公営住宅の施策対象世帯数の推計

⑥-1 及び⑥-2 の推計結果を合わせて、公営住宅の入居対象となりうる世帯数（借家に居住する本来階層及び裁量階層の世帯数）を算出する。なお、借家に居住する本来階層と裁量階層の合計世帯数に加えて、本来階層・裁量階層それぞれの別の世帯数も把握できるようにしておく。

### (3) 公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯(X)の推計

最後に、ステップ3として、次のフローで公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯(X)を推計する。

#### ⑧ 目標年次における民営借家の1㎡あたりの家賃単価の推計

住宅・土地統計調査の実績値(公表値)をもとに、目標年次における民営借家の1㎡あたりの家賃単価を推計する。

「市区」レベルでは、1998(平成10)年、2003(平成15)年、2008(平成20)年、2013(平成25)年の各住宅・土地統計調査において、住宅(借家)の所有関係別の1畳あたり家賃の平均値が公表されており、対象市区における民営借家の1畳あたり平均家賃を把握することができる。この1畳あたりの家賃単価を3.3㎡で除した値を1㎡あたりの家賃として用いて、過去4時点における民営借家の1㎡あたりの家賃単価(平均家賃)の実績値をもとに、目標年次における民営借家の1㎡あたりの家賃単価(平均家賃)を推計する。

推計は、これまでの実績値の傾向に基づき回帰式(近似式)を当てはめたトレンド推計とし、適用する回帰式は、決定係数等を考慮して、直線回帰、対数回帰、指数回帰のうち最適な近似式を適用することとする。

#### ⑨ 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を満たす民営借家の1ヶ月あたりの家賃の推計

⑧で推計した目標年次における対象市町村での民営借家の1㎡あたりの家賃単価に、「住生活基本計画(全国計画)」で示されている世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を乗じて、目標年次における対象市町村での世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を満たす民営借家の1ヶ月あたりの平均家賃を推計する。

#### ⑩ 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民営借家に居住するために必要な年収の推計

次に、目標年次における対象市町村での適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民営借家に居住するために必要な年収を推計する。

適正な家賃負担限度率については、国の資料(七期五計検討資料(平成7年4月21日住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)で、世帯人員・収入分位五分位階級別の家賃負担限度率(全国標準値)(表I.2.1)が示されており、これを用いることとする。

すなわち、⑨で推計した目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を満たす民営借家の1ヶ月あたりの平均家賃を、この家賃負担限度率(全国標準値)で除して、目標年次において、対象市区町村で、適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民営借家に居住するために必要な年収(必要年収)を推計する。

この必要年収は次式で求められる。

(目標年次における必要年収)

$$= (\text{目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を満たす民営借家の1ヶ月あたりの家賃}) \div (\text{世帯人員・収入分位五分位階級別の家賃負担限度率}) \times 12 \text{ヶ月}$$

### ⑪ 目標年次における必要年収未満の世帯数の割合の推計

⑩で推計した対象市町村での適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間借家に居住するために必要な年収の将来推計値と、【ステップ1】で推計した、目標時点での収入分位五分位階級の各境界値の将来値を照らし合わせて、世帯人員別・収入分位五分位階級別に、対象市町村での目標年次における借家に居住する世帯のうち必要年収未満の世帯数の割合、すなわち必要年収未満の「著しい困窮年収未満」の世帯の割合を推計する。

### ⑫ 「著しい困窮年収」の世帯数の推計

最後に、⑪で推計した目標年次における借家に居住する世帯のうち必要年収未満の世帯数の割合を、【ステップ2】で推計した公営住宅の施策対象世帯（借家に居住する収入分位25%以下（高齢者世帯及び子育て世帯は収入分位40%以下）の世帯数）に乗じることで、世帯人員別・収入分位五分位階級別に、対象市町村での目標年次における公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満」の世帯数を推計する。

## 4) 特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計

特定のニーズを有する著しい困窮年収世帯として、図 I.2.1 に示す「A」～「D」の世帯数を推計する場合は、図 I.2.25 の推計フローによる。

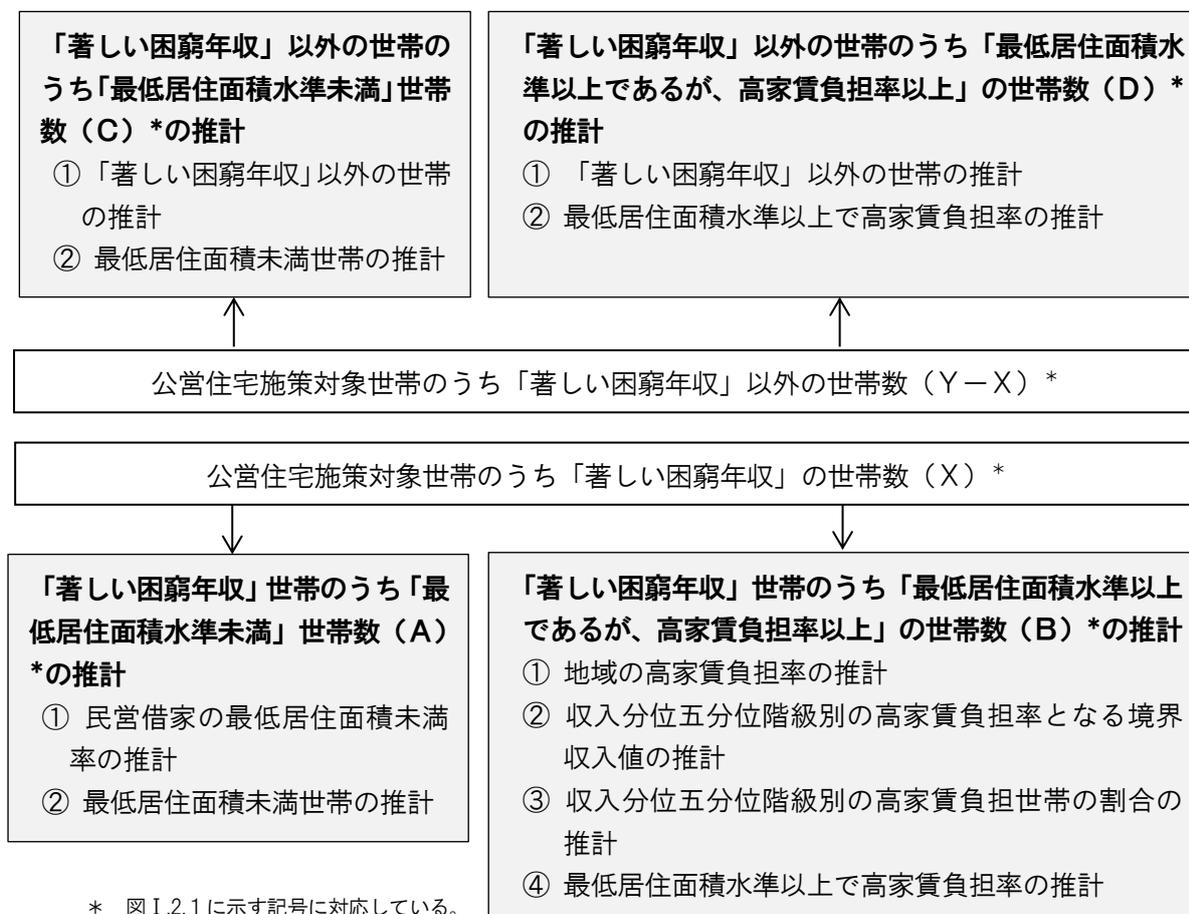


図 I.2.25 特定のニーズを有する著しい困窮年収世帯の推計フロー

### **(1) 「最低居住面積水準未満」世帯(A)の推計**

次のフローで、「著しい困窮年収」世帯のうち「最低居住面積水準未満」世帯(A)を推計する。

- ① 住宅・土地統計調査の実績値をもとに、目標年次における民営借家の最低居住面積未満の世帯の割合をトレンド推計する。
- ② ①で推計した割合を「著しい困窮年収」の世帯数に乗じて、目標年次における「著しい困窮年収未満世帯のうち、最低居住面積水準未満」の世帯数を推計する。

### **(2) 「最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」の世帯(B)の推計**

次のフローで、「著しい困窮年収」世帯のうち「最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」の世帯(B)を推計する。

- ① 民間賃貸住宅に居住する世帯の中で最も家賃負担率が高い年収 200 万未満世帯の平均家賃負担率を推計する。住宅・土地統計調査の実績値をもとに、年収 200 万未満世帯の平均家賃負担額と、年収 200 万未満世帯の平均家賃負担率算定上の想定年収を「150 万円」とした場合の高家賃負担率の将来値をトレンド推計する。
- ② 収入分位五分位階級別に、①で推計した高家賃負担率となる境界収入値の推計を推計する。
- ③ 収入分位五分位階級別の世帯数の推計値（【ステップ1】の④で推計）をもとに、収入分位五分位階級別に、目標年次における高家賃負担世帯の割合を推計する。
- ④ 目標年次における「著しい困窮年収未満世帯のうち最低居住面積水準以上」の世帯(X-A)を推計し、これに③で推計した高家賃負担世帯の割合を乗じて、「著しい困窮年収未満世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」の世帯数を推計する。

### **(3) 「著しい困窮年収以外」の世帯のうち「最低居住面積水準未満」世帯(C)の推計**

次のフローで、「著しい困窮年収」以外の世帯のうち「最低居住面積水準未満」世帯(C)を推計する。

- ① 公営住宅施策対象世帯数(Y)から「著しい困窮年収」世帯(X)を減じて、公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収以外」の世帯数を算出する。
- ② (1)で求めた最低居住面積未満の世帯の割合の推計値を、①の世帯数に乗じて、目標年次における「著しい困窮年収以外の世帯であるが、最低居住面積水準未満」の世帯数を推計する。

### **(4) 「著しい困窮年収以外」の世帯のうち「最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」の世帯(D)の推計**

次のフローで、「著しい困窮年収」以外の世帯のうち「最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」世帯(D)を推計する。

- ① (3)で推計した、目標年次における公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収以外」の世帯数のうち、最低居住面積水準以上の世帯数を推計する。
- ② ①で推計した世帯数に、(2)③で推計した、収入分位五分位階級別の目標年次における高家賃負担世帯の割合を乗じて、目標年次における「著しい困窮年収以外の世帯で、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上」の世帯数を推計する。

## 【参考2】 対象市の地域別の推計の基本フロー

市全域だけでなく、中学校区等の地域別での住宅確保要配慮世帯数を推計するプログラムも開発した。地域別での推計の基本フローについて解説する。

### 1) 人口推計

国勢調査（1995（平成7）年、2000（平成12）年、2005（平成17）年、2010（平成22）年）の小地域集計のデータをもとに、町丁・字別5歳年齢階級人口を町・字単位に集計し、人口データベースを作成する。これをもとに、コーホート要因法による将来人口推計を行う。

### 2) 世帯数推計

#### （1）推計単位区（中学校区単位）での人口データベースの作成

町・字単位をベースとした人口推計単位区での人口の実績値や上記1)の人口推計値を用いる。これらの値を中学校区等の推計単位区ごとに足し合わせて、推計単位区での人口の実績値及び推計値のデータベースを作成する。

#### （2）推計単位区（中学校区単位）での世帯数推計

（1）で作成した推計単位区（中学校区単位）ごとの人口データベースをもとに世帯数推計を行う（図I.2.26）。

推計方法は、市全域の場合と同様、世帯主率によるものとするが、世帯主率については、市全域での男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値を用いる。

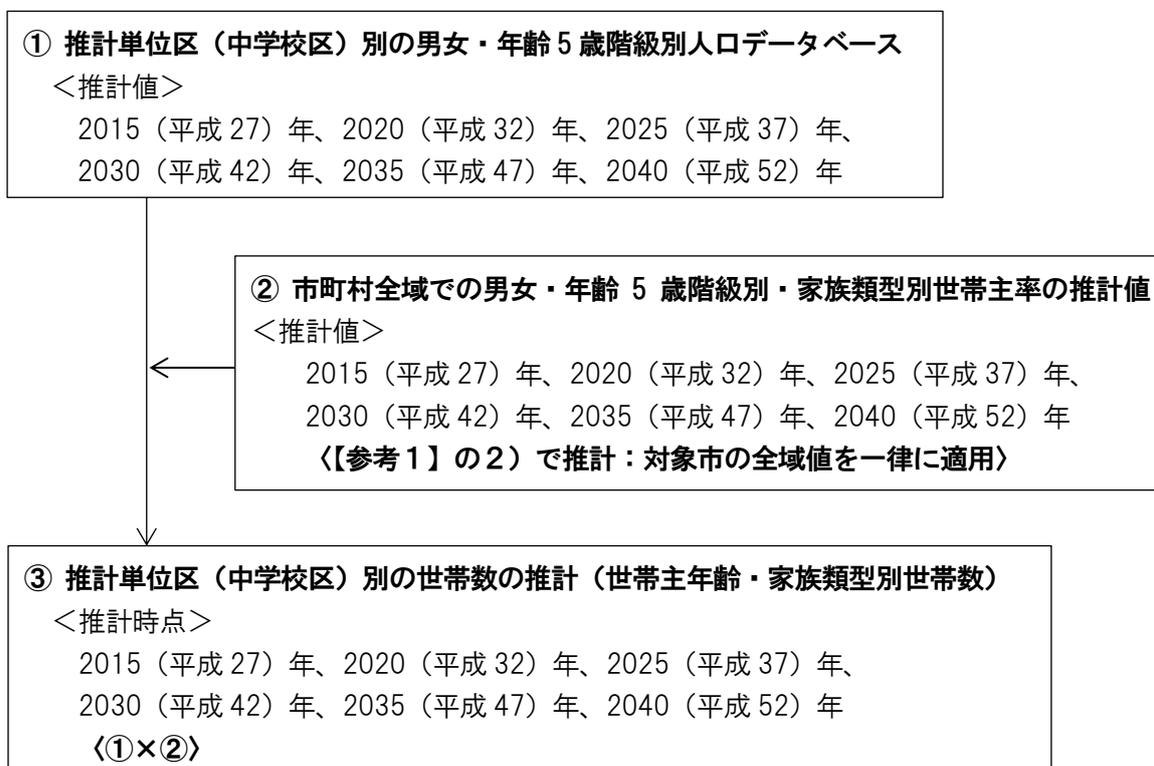


図 I.2.26 推計単位区での世帯数の推計フロー

### 3) 住宅確保要配慮世帯の推計

#### (1) 推計の基本的考え方

2) で世帯数推計を行った推計単位区別に「住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数」を推定する。推計方法は【参考1】の対象市の全域での推計の3) で解説した方法と同様の方法とし、対象市の全域での推定データを用いて、推計単位区ごとに推計を繰り返して行い、住宅確保要配慮世帯を推計する。

なお、推計単位区別の「借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数」を投入する箇所以外のパラメータ値は、市町村全域での推計に用いた値と同様とする（推計単位区ごとに「借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数」以外のデータの傾向は変わらないものと仮定する）。

#### (2) 推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の推定

【参考1】の対象市の全域での推計の3) の【ステップ1】で推計した、市町村の全域での「④目標年次における借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の推計結果をもとに、推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」を推定する。

その推定の基本的な考え方は図 I.2.27 に示すとおりである。以下、推計の手順を解説する。

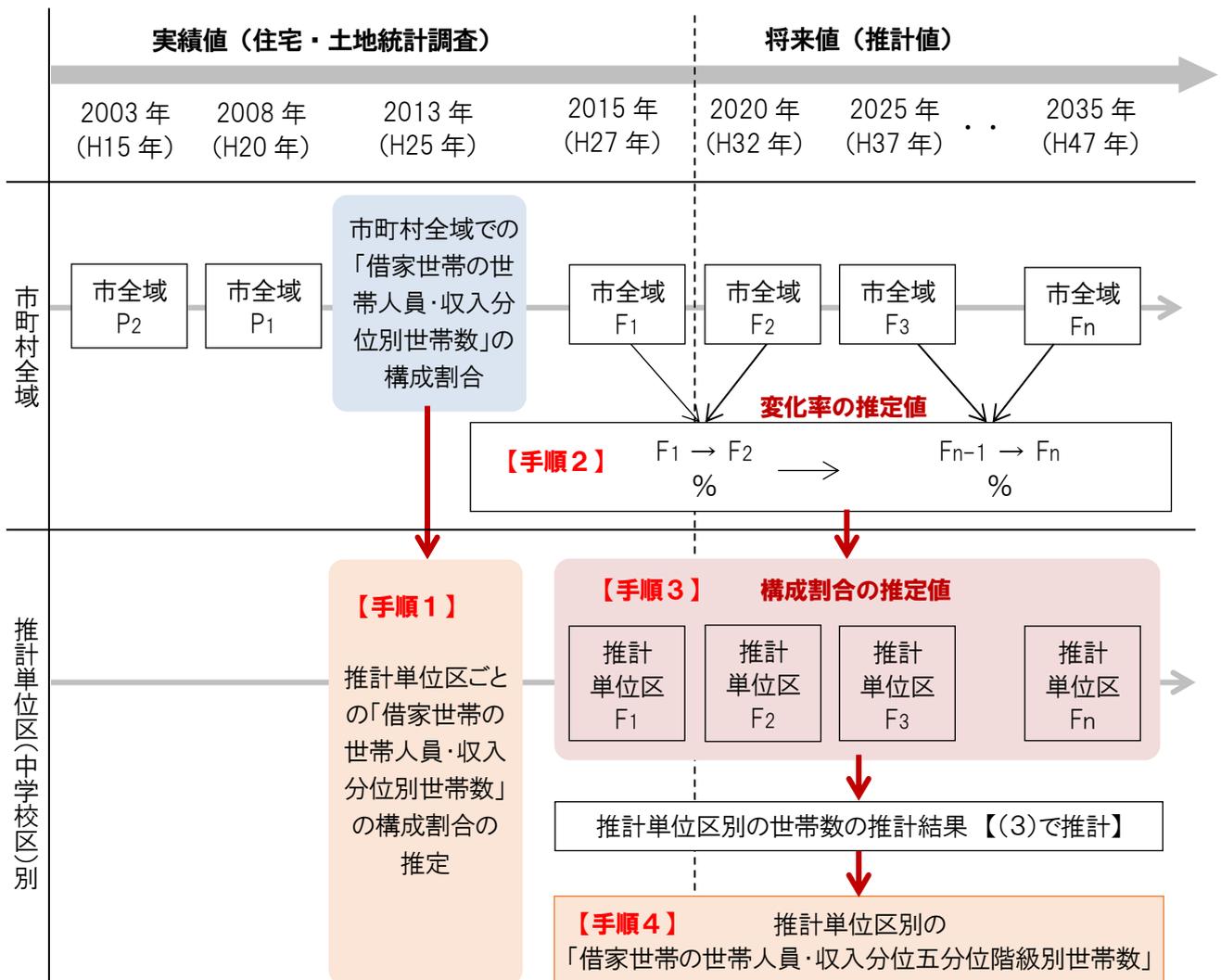


図 I.2.27 推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数」の推定の考え方

**【手順1】：2013年（H25年）時点の推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の構成割合の推定**

直近の2013年（H25年）住宅・土地統計調査において、市町村全域の「住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数」を把握することができる。

このため、2013年（H25年）を期首点として、まず、市町村全域の実績値を推計単位区ごとに案分して、推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」を推定する。

推計単位区への案分にあたっては、2010(H22)年国勢調査「小地域集計」において、町丁・字等別の「住居の種類・住宅の所有の関係別一般世帯数」及び「世帯の種類、世帯人員別一般世帯数」を把握することができるため、これを用いる（データの制約上、時間差は考慮しないものとする）。

推計の基本フローは図 I.2.28 に示すとおりである。

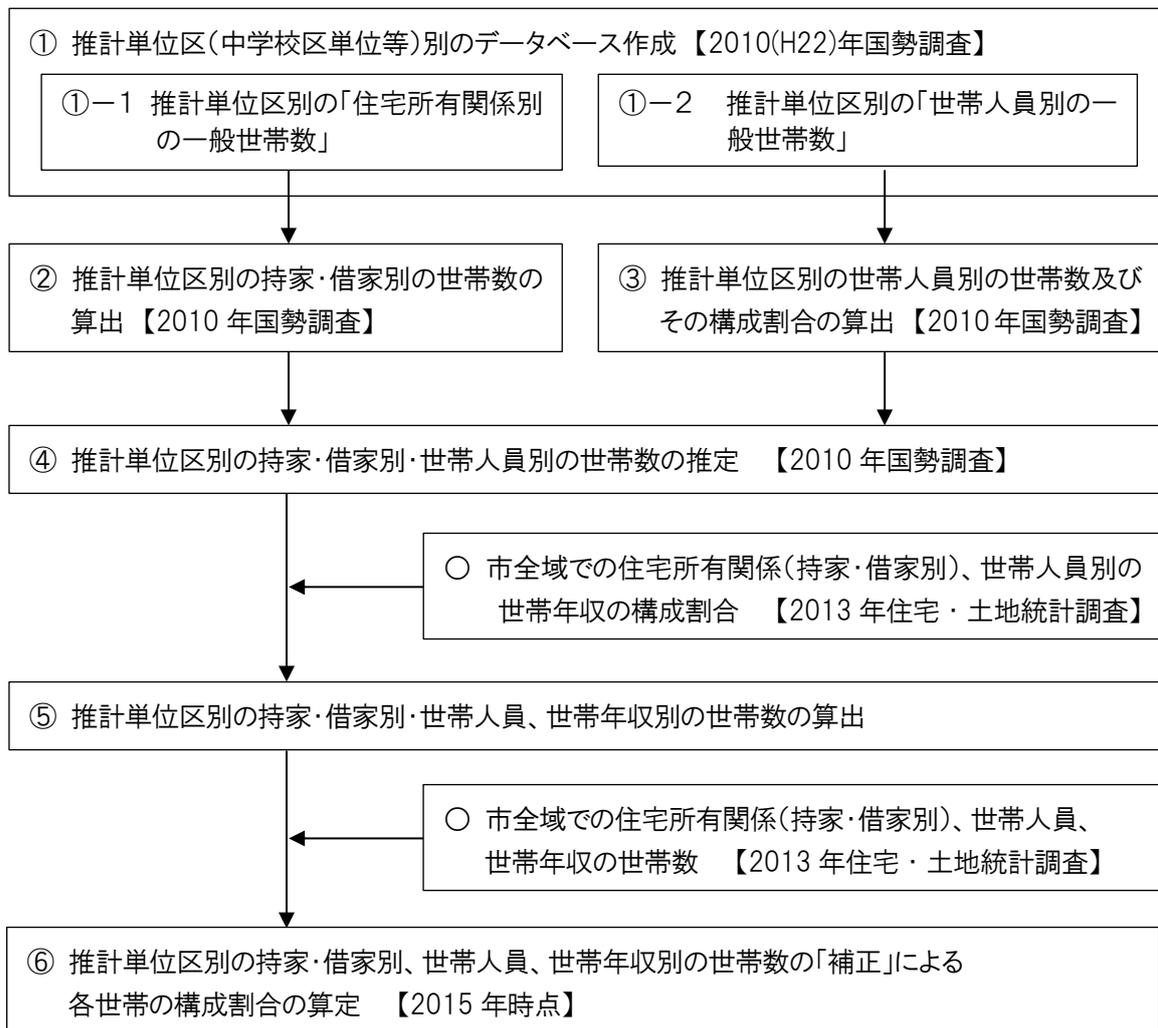


図 I.2.28 推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数」の構成割合の推定フロー

**① 推計単位区別のデータベースの作成**

2010(H22)年国勢調査「小地域集計」（総務省統計局）の第7表「住居の種類・住宅の所有の関係（6区分）別一般世帯数—町丁・字等」及び第5表「世帯の種類（2区分），世帯人員（7区分）別一般世帯数—町丁・字等」を用いて、町丁・字等別のデータを合算して、中学校区等の推計単位区ごとの下記のデータベースを作成する。

①ー1 推計単位区別の「住宅所有関係別の一般世帯数」データ

①ー2 推計単位区別の「世帯人員別の一般世帯数」データ

## ② 推計単位区別の持家・借家別の一般世帯数の算出

上記の①ー1の推計単位区別の「住宅所有関係別の一般世帯数」データを用いて、推計単位区別の持家・借家別の一般世帯数を算出する。

国勢調査「小地域集計」では、住宅の所有関係のうち「借家」については、「公営・都市再生機構・公社の借家」、「民営の借家」、「給与住宅」に区分されているが、これらを合算して「借家」の世帯数を算出する。

## ③ 推計単位区別の世帯人員別の一般世帯数及びその構成割合の算出

上記の①ー2の推計単位区別の「世帯人員別の一般世帯数」データを用いて、推計単位区別の世帯人員（「世帯人員1人」～「世帯人員7人以上」）別の一般世帯数を算出する。

次に、世帯人員別の一般世帯数の構成割合を算出する。

## ④ 推計単位区別の持家・借家別・世帯人員別の世帯数の推定

②で算出した推計単位区別の持家の一般世帯数、借家の一般世帯数それぞれに、③で算出した世帯人員別の一般世帯数の構成割合を共通値として乗じて、持家・借家別の世帯人員別の世帯数を推定する。

## ⑤ 推計単位区別の持家・借家別の世帯人員・世帯年収別の世帯数の算出

2013年（H25年）住宅・土地統計調査で把握できる、市全域での住宅所有関係（持家・借家別）・世帯人員・世帯年収別の世帯数から、「持家世帯の世帯人員別、世帯年収別の世帯数の構成割合」及び「借家世帯の世帯人員別、世帯年収別の世帯数の構成割合」を算出する。

次に、算出したこの構成割合を、④で推定した「持家・借家別の世帯人員別の世帯数」に乗じることで、持家・借家別の世帯人員・世帯年収別の世帯数を推定する。

## ⑥ 推計単位区別の持家・借家別、世帯人員、世帯年収別の世帯数の「補正」による各世帯の構成割合の算定

上記⑤で算出した持家・借家別、世帯人員、世帯年収別の世帯数は、2010（H22）年国勢調査「小地域集計」をもとに算出した値であるため、各推計単位区の算出結果を総計した市町村全域での値は、2013年（H25年）住宅・土地統計調査で得られる市町村全域の「住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数」とは誤差が生じている。

このため、各推計単位区の算出結果の総計値が、住宅・土地統計調査で得られる市町村全域の値と合致するよう補正（コントロール・トータル）し、各推計単位区別の持家・借家別、世帯人員、世帯年収別の世帯数を推定し、それをもとに各世帯の構成割合を算出する。

## 【手順2】：市全域での「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の構成割合の5年ごとの推計値の変化率の算出

【参考1】の対象市の全域での推計の3）の【ステップ1】（1）「①目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比の推計」で得られた、2015（平成27）

年、2020（平成 32）年、2025（平成 37）年、2030（平成 42）年、2035（平成 47）年、2040（平成 52）年の各世帯数の構成比の推計値をもとに、各期間の変化率を算出する。

**【手順 3】：推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の構成割合の将来値の推定**

【手順 2】で算出した市町村全域での各変化率は、それぞれの推計単位区においても同様であると仮定し、【手順 1】の⑥で補正・算出した、2013 年（H25 年）時点での各推計単位区の持家・借家別、世帯人員、世帯年収別の世帯数の構成割合に、【手順 2】で算出した市町村全域での各変化率を乗じて、目標時点での推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の構成割合の将来値を推定する（図 I.2.29）。

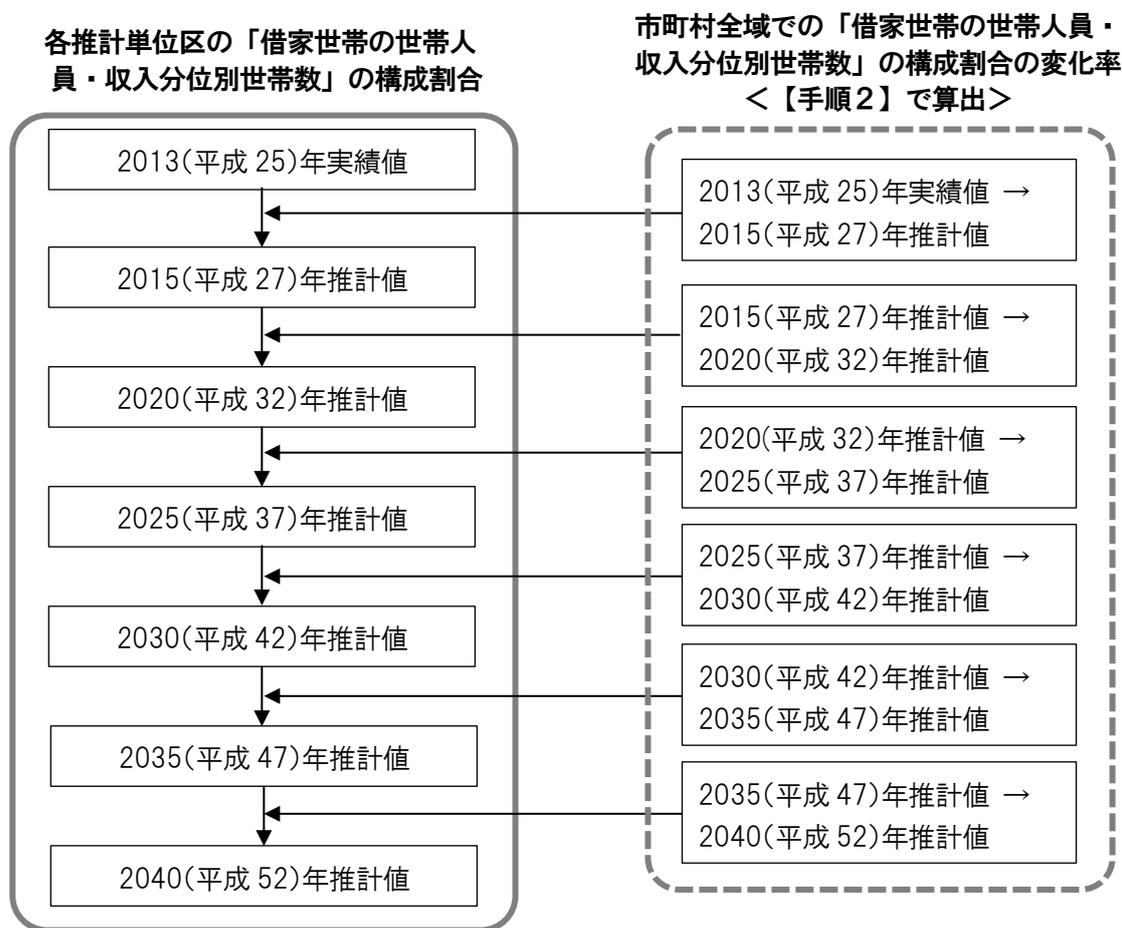


図 I.2.29 推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数」の構成割合の将来値の推計

**【手順 4】：推計単位区別の「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の推定**

前述 2) の世帯数推計で推定した推計単位区（中学校区）別の世帯数の将来値に、上記【手順 3】で推定した、推計単位区ごとの「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」の構成割合の将来値を乗じて、推計単位区別の「借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数」を推定する。