

## FOCUS

## コロナと家賃滞納

麗澤大学客員准教授 宗健

**コロナで家賃支払いが課題に**

コロナ禍で影響を受けた事業者の家賃を支援する給付金制度が創設されるなど、家賃に対する関心が急速に高まっている。住宅確保給付金もコロナによる減収も支給対象となり、民間でも大東建託グループ・大和ハウスグループが最長3カ月の家賃猶予と最長2年間の分割払いといった対応を発表している。

現在の状況は非常に特殊であるが、過去、家賃滞納がどのような要因で、どの程度の規模で起きていたのか、何が課題なのかについて理解しておくことは、今後の政策検討等に有益であろう。

**家賃滞納による社会的損失**

筆者の2016年の研究によれば、民間賃貸住宅約1,340万戸(平均家賃5.6万円)の年間家賃総額は約9兆円、公営住宅約300万戸(平均家賃2.4万円)の年間家賃総額は約9000億円となっており、合計で10兆円弱の市場規模がある。

このうち民間賃貸住宅では、督促等の人件費等(家賃滞納額の6倍以上かかる)を含むと5000億円程度(家賃総額の約5%)の経済的損失が、公営住宅では1500億円(家賃総額の約17%)の損失が発生している可能性がある」と試算されている。

家賃滞納には、督促・より安い家賃の物件への転居提案・法的処置等に滞納家賃額の何倍もの人件費等のコストをかけて正常化に努力しなければ、際限なく拡大していくという特性があり、公営住宅では数年に及ぶ滞納も珍しくない。ここが銀行や貸金業とは大きく違う点である。

さらに家賃滞納者による強盗事件や家主を殺害するといった痛ましい事件も起きており、関係者の心理的負担も大きく、裁判等の社会的負担も大きい。

そして、こうした家賃滞納による損失の約7割は、全体の1%弱しかいない4カ月以上の長期滞納者が生み出していることがわかっている。

**家賃滞納が起きる要因**

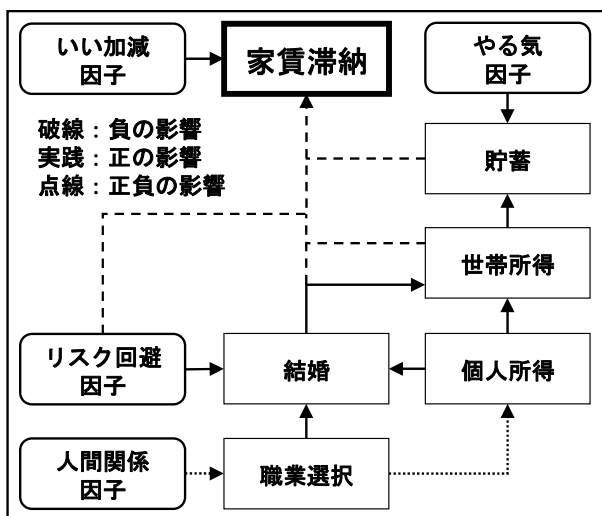
家賃滞納は、失業や病気等による所得の減少などで、誰にでも起きる可能性があるという意見もある。それは、家賃滞納が所得に依存しているという前提に立っているからで、だからこそ家賃補助や住宅確保給付金のような金銭支給の政策が採られているとも言える。

しかし、筆者の研究では住宅扶助費が支給されている生活保護受給者の滞納率は、一般の民間賃貸住宅居住者の2倍程度あることが

示されており、家賃滞納が所得とは別の要因で発生していることを強く示唆している。

そこで、個々人の家賃滞納の経験と、年収や職業等、行動・思考様式(性格)のアンケート調査を行い、家賃滞納との関係を分析してみると、行動・思考様式では「人間関係因子」「リスク回避因子」「やる気因子」「いい加減因子」が抽出された。こうした行動・思考様式は、職業に就くよりも前に、ある程度形成されると考えられることから、因果関係の原因であると考えられる。

そして、こうした因子が職業選択や結婚を通じて所得や貯蓄に影響を及ぼし、因子自体も家賃滞納に直接の影響を及ぼすという分析結果になっている。



このような因果関係が正しいとすれば、家賃を支払うだけの住宅扶助費が支給されている生活保護受給者の家賃滞納率が高いことや、所得が同程度でも貯蓄額に差が生まれること、同じような属性・所得でも家賃滞納する人としない人に分かれることが、うまく説明できる。

そして、家賃滞納は金銭給付だけでは抑止できず解決にならないこともわかるだろう。金銭

給付には、流用されるリスクがあり、支給された現金を確実に家賃支払いに充てるためには、一定の金銭管理能力が必要なのである。

### 平時に戻ってからの課題

今起きているのは、非常事態であり、本稿で述べた家賃滞納の構造とはかなり違った状況であることは間違いない。今、家賃の支援や給付金を必要としている人びとの全てが、いい加減でやる気がないわけでも決してない。

それでも、コロナによる影響が数年単位で続くとすれば、家賃のための金銭給付が他の用途に流用されるといった問題は必ず発生するだろう。お金には色がなく、いったん口座に振り込まれてしまえば、用途は自由だからである。

また、事業用賃貸不動産については国や銀行等からの金融支援等を含めて対応すべきだが、居住用賃貸住宅については、金銭給付ではない現物支給も検討される必要があるだろう。

既存の公営住宅や民間賃貸住宅の借り上げによる公営住宅等の現物支給を通じて居住の安定がはかられば、そこから仕事を探し生活を立て直すことも可能になる。そうした平時に戻るプロセスを見据えた長期的戦略も必要とされている。

### <参考文献>

- 宗健 (2016)「生活保護受給世帯における住宅扶助費の研究」社会福祉学 57 (1)
- 宗健 (2017)「行動思考様式が家賃滞納に及ぼす影響」都市住宅学 97
- 宗健 (2017)「低所得者の居住安定に関する制度検討」博士論文・筑波大学