

不動産市場異聞-20
家賃滞納の主な原因は所得ではない

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

コロナ渦で家賃滞納に対する社会的関心が高まっているが、そもそも家賃滞納はなぜ起きるのだろうか。一般的に家賃滞納が起きる原因は所得が主な原因だと考えられており、店舗等への家賃補助や住宅確保給付金が制度化されているが、それは有効に機能するのだろうか。

◎貯金がゼロだと家賃滞納確率が高くなる

筆者の過去の研究では、家賃滞納と所得の関係は比較的薄いという結果が出ている。所得に対する家賃比率も月収の30%以下に抑えるべきだという意見もあるが、家賃が月収の30%以上となっている場合の滞納確率が特に高いわけでもない。男性よりも女性のほうが、未婚よりも既婚のほうが滞納確率は低く、60歳以上の高齢者や外国人の滞納確率はそうでない場合に比べて若干低くなっている。

実は、最も家賃滞納に与える影響が大きいのは、金融資産（貯金）であり、貯金が100万円未満になると滞納確率が高くなり、特に貯金ゼロの場合は貯金が100-200万円ある場合に比べて滞納確率は6倍以上になる（ただし貯金ゼロの場合に必ず滞納が起きる、ということではないことは強く強調しておきたい）。

それを裏付けるように、職業ではパート・アルバイトといった非正規雇用の場合の滞納確率が高くなっており、公務員の滞納確率は極端に低い。そして貯金ができるかどうかは、所得の多寡による影響もあるが、個々人の性格の影響も大きい。金銭管理能力や自己コントロール能力が低い場合には所得が高くとも貯金ができない、といった状況も起きる。それでも今、コロナによって起きている状況は、多くの人々にとって予測不可能だったはずであり、コロナによる減収に対する十分な貯蓄がないことを非難することはできない。家賃補助や住宅確保給付金は必要な政策だと言え、ある程度有効に機能するだろう。

◎入居審査とあるべき住宅政策

家賃滞納に貯蓄額が大きく影響することを前提とすれば、入居審査時に貯蓄額を通帳コピー等で確認することは家賃債務保証会社を含む賃貸事業者の重要な責務だと言える。平時の家賃滞納は入居者にとっても好ましくない状況であり、それを未然に防ぐことは貸し主にとってもメリットがある。筆者の試算によれば、家賃滞納による年間のコストは数千億円に上っている可能性があり、家賃滞納を原因とした強盗事件や、家主を殺害するという痛ましい事件も起きている。

ただし、家賃滞納自体には法的な罰則はなく、クレジットカードのような延滞情報の共有による個人のデメリットもないため、支払い能力があっても意図的に家賃を支払わないという悪質な入居者も存在する。そのため既に一般社団法人全国賃貸保証業協会(LICC)が2010年から家賃弁済情報のデータベース化を始めているように、家賃支払い情報の業界での共有をもっと推進していく必要があるだろう。家賃支払いデータベースには反対の意見

表明をする団体もあるが、意図的な滞納者の一部を特定できる一方で、所得や貯金が少なくとも家賃をきちんと支払ってきたという履歴をきちんと評価することもできるからである。

そして、欧米諸国のように家賃滞納等によって住居を失った場合や、民間ではリスクを負いきれない場合に備えて、一時的なシェルターや公営住宅への速やかな入居が行えるような住宅政策の整備も必要だろう。なお、家賃滞納分析の詳細については、筆者の論文「民間賃貸住宅の家賃滞納に家賃・敷金・契約者属性等が及ぼす影響(2015)」 「行動・思考様式が家賃滞納に及ぼす影響(2017)」も参照されたい。

(2020年6月16日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト