

博士論文

低所得者の居住安定に関する制度検討  
—生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ—

2017年(平成29年)3月

宗 健

筑波大学  
大学院 システム情報工学研究科 社会工学専攻 博士後期課程  
社会工学学位プログラム



## 低所得者の居住安定に関する制度検討 —生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ—

### 論文要旨

本研究は、実務経験から得られた視点を起点に、低所得者の居住安定に関する制度を、生活保護住宅扶助費及び民間賃貸住宅の家賃滞納の実態、受け皿として利活用することが考えられる空き家の実態を題材に学際的に検討を行ったものである。

過去の様々な低所得者の居住安定に関する政策を体系化してみると、必ずしも有効に機能したとは言えず、様々な検討課題を見出すことが出来た。

低所得者のセーフティネットの主軸となっている生活保護の住宅扶助費については、SUUMO・RFI データを用いた分析を行い、住宅扶助費基準額が市場家賃水準と必ずしも適切に連動していないこと、基準額近辺に支給額が集中していること、実際に契約される家賃は市場家賃に上乘せされている場合があること等の結果を示した。

多くの低所得者が居住する民間賃貸住宅の家賃滞納については、LICC・RFI データを用いた分析を行い、1%未満の長期滞納者が経済的損失の半分以上を占めること、年間 5000 億円以上の経済的損失をもたらしていること、家賃滞納の主な原因が所得だとは言えず行動・思考様式の影響を強く受けている可能性があること等の結果を示した。

空き家については、住宅・土地統計調査の空き家数・空き家率が、国土交通省調査、自治体調査、業界団体調査、SUUMO・ゼンリンデータを用いた分析等から、過大に算出されていることを示し、家賃や空き家数は地域によって大きな違いがあることを空間的に示した。

これらの研究成果に加え、賃貸住宅管理業、賃貸住宅サブリース業、家賃債務保証業といった民間事業者の状況を整理し、これらの民間事業者を指定業者として活用することで、主に郊外部に多数存在する最低居住面積水準以下の賃貸住宅を、例外規定の適用という形で広域行政組織が低所得者に対して現物支給する制度が望ましいのではないか、公営住宅の新設・維持よりもコストを抑制できるのではないか、そして、この制度は成立しうるのではないか、という結論を導き出している。

今後の課題として、制度の発展的検討に関するもの、都市計画に関するもの、所得再配分や幸福度に関するものなどが考えられるが、着目した研究課題の新規性、今後の研究の発展性、異なる学問領域を接続した学際性、実現可能だと考えられる制度を具体的に提案している実現性などが本研究の成果であると考えている。

### 各章の概要

本論文は 8 章から構成されている。各章の概要は以下の通りである。

#### 第 1 章 序論

筆者の家賃債務保証事業の経営経験から低所得者の住居喪失の実態をつぶさに見る機会を得たことが本研究の出発点であることを述べ、研究目的として低所得者の居住安定を図るために最も合理的で実現性の高い政策を明らかにすることをあげている。

「居住安定」の定義を「現に住居を失っている人々へ住居を提供すること」「住居を失う可能性がある人々の住居喪失を抑制すること」とし、「低所得者」を「概ね税込み年収が 300 万円未満の

世帯」としている。そのうえで、研究の全体構成を示している。

## 第2章 本研究の位置づけ

まず、「ハウジング・ファースト」という重要な概念を紹介し、各種先行研究の整理を行い、低所得者の居住安定のための過去の住宅・社会福祉政策を学際的に整理される必要があること、居住安定の制度を検討するために重要な生活保護住宅扶助費、民間賃貸住宅の家賃滞納について十分に研究されてこなかったこと、海外の研究では低所得者の居住安定というよりも所得保障の観点が強い「Affordable Housing」の研究が主流であること、低所得者の居住安定は米国では予算が限られた住宅バウチャー、欧州では公営住宅やそれに準じた社会住宅が中心となっており、社会構造の違いや歴史的経緯の違いから日本で同様の制度をそのまま導入することが必ずしも最適ではない、ということなどを示した。

そのうえで、本研究の位置づけ、研究に用いるデータ、分析手法をのべ、本研究の学際性、新規性、独創性、有用性、信頼性、応用可能性等の特徴を整理した。

## 第3章 低所得者の居住安定に関する政策の体系化

戦後の住宅政策・社会福祉政策を学際的に整理することを試み、欧米各国の家賃補助制度の先行研究を整理した。そして低所得者の居住安定に重要だと思われる、厚生労働省所掌である生活保護住宅扶助の運用の変遷、厚生労働省の住宅手当制度の制度詳細と運営、国土交通省所掌の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット推進事業の制度詳細と運営、居住支援協議会についてまとめた。同時に住宅セーフティネットで重要な役割を果たすと考えられる賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業およびそれらの登録制度である賃貸住宅管理業者登録制度、家賃債保障業および民賃法の経緯についてまとめた。

そして低所得者の居住安定の制度を考える際に留意すべき点を以下のように整理した。

- 1) 住宅政策の観点と社会福祉の観点の両方に留意する必要がある。
- 2) 日本の公営住宅は政府による建設・保有・提供以外に、転貸によるもの(すなわち民間賃貸住宅を活用したもの)が認められており、そのガイドラインも存在して東日本大震災の際には大規模に民間賃貸住宅の借り上げ公営住宅が運用された実績があることに留意する必要がある。
- 3) 生活保護住宅扶助費は法律こそ変わっていないが、通知によってその運用は大きく変化しており実質的に米国の住宅バウチャー制度に近いものになっている。しかし代理納付の運用には個人情報保護法への対応を含め実務上の課題が大きいことに留意する必要がある。
- 4) 住宅手当は、給付期間に限定があるものの制度としては導入されているが、利用が伸びないという事実に対して検証が必要であることに留意する必要がある。
- 5) 居住支援協議会は広範囲に設立されているものの、実際の機能としての基盤が十分ではないことに留意する必要がある。
- 6) 賃貸住宅はその契約形態によって主体や滞納家賃の督促、明け渡し処理等が大きく異なることに留意する必要がある。
- 7) 低所得者の居住安定には様々な立場・意見・思想があり、政治的な課題となりやすく合意形成が極めて困難である可能性があることに留意する必要がある。

#### 第4章 生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動

生活保護住宅扶助費の実態をSUUMO・RFI・独自のアンケートデータの分析から明らかにしている。住宅扶助費は上限額近辺に集中し、上限額の設定自体が市場家賃と乖離していることを示されている。そして年収300万円未満世帯と生活保護受給世帯の居住環境の比較では、生活保護受給世帯の方がやや低い居住水準であると考えられるものの、その偏りは年収300万円未満世帯よりも小さく、一部では生活保護受給世帯の居住水準が良いという逆転現象が起きていることも示唆している。さらに、生活保護受給有りをダミー変数とした家賃の重回帰分析では、生活保護受給世帯の家賃が優位に高い地域が複数見られ、その原因として、生活保護受給者の住宅選択行動にはインセンティブが存在せず、自らの金銭的負担がないことから上限額に近い住宅を選択すること、仲介する不動産業者も上限額近辺の物件を紹介すること(場合によっては賃料等を違法でない範囲で調整すること)をアンケート結果から示した。

主な研究成果は、以下のように整理できる。

- 1) 生活保護受給世帯の家賃は基準額近辺に明確に集中する傾向が見られる。これは本章の研究結果でも、厚生労働省の報告でも共通してみられる傾向である。
- 2) 生活保護受給世帯の受給前後の家賃変化は、減額となっているものが多いが増額となっているもの一定数もある。住宅扶助費は生活保護受給世帯の居住水準の向上に寄与していると考えられる。
- 3) 住宅扶助費の地域毎の基準額は、民間賃貸住宅市場の地域毎の家賃分布と整合的ではない。その不整合は大きく、基準額未満で住居を探しやすい地域と探しにくい地域が明確に存在する。
- 4) 年収300万円未満の世帯と生活保護受給世帯の居住水準は、生活保護受給世帯の方が、家賃はやや低く、面積はやや広い場合も多く、築年は概ね5年以上古く、旧耐震の比率も高い。しかし、生活保護受給世帯の方がそれぞれの標準偏差が小さく居住品質の差が小さい。そのため300万円未満の世帯に比べて生活保護受給世帯の住居の方が居住水準が高いケースも一定程度存在すると考えられる。なお生活保護受給世帯の住居でトイレ共同・風呂なしといったものは極めて少ないことが厚生労働省の調査でも明らかになっている。
- 5) 生活保護受給世帯の家賃は、市場家賃に比べて統計的に有意に高い地域が存在する。これは違法ではないが不適切な家賃の上乗せが広く行われている可能性を強く示唆している。また、管理費が家賃に振り替えられている(本来は住宅扶助の対象とはならない管理費等が扶助費の対象に変わる)と思われるケースも存在する可能性がある。
- 6) 住宅扶助費が市場家賃よりも高い場合がある要因の一つとして、生活保護受給者が積極的に安い家賃の部屋に引っ越そう(または上乗せ家賃を拒否しよう)と思うためのインセンティブが存在しないことが考えられる。生活保護アンケート調査からは、一定のインセンティブが存在すればより積極的な住宅選択行動をとる可能性があることが示唆されている。

#### 第5章 民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因

民間賃貸住宅における家賃滞納の実態をLICC・RFI・独自のアンケートデータの分析から明らかにしている。住居を失う家賃滞納の閾値は3ヶ月であること、家賃滞納による損失が1%未満の少数の家賃滞納者によって占められること、その経済的損失は公営住宅の家賃滞納を含めると6000億円を超える規模であること、経済的損失以外の外部不経済性が存在することを示した。

また、家賃滞納の主な原因は所得ではなく、行動・思考様式の影響が大きいことを RFI データの回帰分析およびアンケートデータの分析結果から示した。

主な研究成果は、以下のように整理できる。

- 1) 全体の家賃滞納率は、3.6%程度であるが、滞納月数 4 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 60.8%を占め、経過月数 30 で 67.3%に達し、滞納率は 0.77%である。経過月数 7 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 43.3%を占め、経過月数 30 で 49.5%に達し、滞納率は 0.45%である。これらのことは、一部の反復継続的滞納者が滞納額を拡大していることを示している。
- 2) 家賃滞納は社会全体に大きな経済的損失をもたらしており、その損失の 70%弱は全体の 1%弱しかいない 4 ヶ月以上の滞納者から生み出される。家賃滞納額以外の督促や明渡し訴訟等のコストを加味すると年間の日本全体の家賃滞納損失の経済規模は 6000 億円を優に超える規模となることが推定され、経済的損失以外にも様々な外部不経済性が存在する。なにより、家賃滞納をした本人にも、金銭債務の増大(滞納家賃は返済しなければならず、滞納が長引けばそれだけ債務が増える)、居住安定の阻害(家賃滞納 3 ヶ月を超えた場合には、原則として全額を支払わなければ、確実に住居を失う)、保証人との人間関係が悪化するなど心理的不安感が増大し、幸福感が損なわれる、といった甚大な不利益をもたらす。
- 3) 滞納月数 3 に至った場合には、1 年後の退去率が 61.2%と半数を超え、居住の安定に重大な影響を与える家賃滞納月数は 3 ヶ月であることが明らかになった。
- 4) 所得の低さだけが、滞納月数 3 に至る主な原因とは言いがたく、所得以外にも、職業や緊急連絡先等といった要因があることが判明したため、居住の安定を図るための住宅セーフティネットには金銭給付だけではなく、職業訓練・職業紹介や、家族・地域との人間関係構築支援等が有効な手段となる可能性を示唆している。これは、住宅セーフティネットの対象者を所得で判断すること、すなわち低所得施策であるとの認識の見直しの必要性を示唆している。
- 5) 生活保護受給者の滞納のオッズ比は突出した高く(全国:オッズ比 5.26、1%水準有意)、金銭給付だけではなく、適切な金銭管理を含む生活支援の重要性を示唆している。このため、生活保護住宅扶助費については、代理納付の拡大や、公営住宅等による現物給付の拡大等を、効率化と同時に目指すべきである、という明確な政策的インプリケーションが見いだされる。
- 6) 家賃 12 万円以上で滞納月数 3 に至る確率が非常に高い(全国で 12 万円台:オッズ比 1.81、13 万円台:同 2.73、14 万円台以上:同 3.44)ということから、収入等による理由ではなく、ある程度の意思を持った滞納が一部に起きている可能性があることが明らかになった。
- 7) 家賃滞納の原因は所得ではなく、行動・思考様式がその背景にあることが最も重要な結論である。行動・思考様式の因子が、職業選択や婚姻状況に影響を及ぼし、それが個人年収や世帯年収に影響する。そして因子が金融資産の蓄積にも直接の影響を及ぼす。それらの結果として金融資産の少なさが失業等の場合に家賃滞納を引き起こす大きな要因として現れることが示されている。
- 8) 最も重要な結論は、家賃滞納によって住居を失うケースは多いが、これらは所得の低さが主要な原因ではないため、所得の再配分や住宅手当等では住居喪失を防ぐ効果は限定的である可能性がある、ということである。行動思考様式は、職業選択や年収、婚姻の有無、貯蓄の有無等に大きな影響を及ぼしており、所得の低さにも影響が見られることから、居住安定を

阻害しているのは所得ではなく、行動思考様式が真の原因であり、所得と居住安定の阻害は疑似相関である可能性が極めて高いと言える。

## 第6章 空き家および民間賃貸住宅の空間的分布

低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家および民間賃貸住宅の空間分布を示した。通説となっている住調の空き家率 13.5%、空き家数 820 万戸について、国土交通省空家実態調査・自治体調査・業界団体調査との比較を行い、住調の空き家判断が外観から行われていることと合わせ、実態より過大に算出されている可能性が高いことを示した。

そして、諸外国の空き家率算出方法として一般的な国勢調査世帯数を分子とする空き家率の算出を行う、SUUMO・ゼンリンデータからの推計と合わせ、実態としての空き家率は 10%以下、空き家数は4-500 万戸である可能性が高いことを示した。さらに、SUUMO データを用いて募集中の民間賃貸住宅は郊外に多く分布していること、郊外では最低居住面積水準以下の物件が多いこと、都心に近い地域では建替が促進されていないことから旧耐震物件が多いこと、都心部では家賃が非常に高いことを示した。

また、空き家に関するアンケートから、空き家の存在認知は上記のような結果と整合的であること、老朽化して近隣に迷惑をかけるような状態になれば取り壊しするという意向が強いこと、空き家対策法や滅失登記、固定資産税制等の認知は低いこと等を示した。

このような結果から、低所得者の居住安定に利活用可能な空き家は郊外等に偏在しており、地域の特定が必要なこと、最低居住面積水準以下の空き家が多くその利活用も検討する必要がある、といったことを示した。

## 第7章 低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性

居住安定を必要としている人々の規模を概ね数万人程度であるという試算結果を示し、諸外国に比べて比較的規模が小さい可能性があることを示した。制度検討では、地域毎の民間賃貸住宅市場の家賃水準から、促進地域・準促進地域・準限定地域・限定地域を設けるべきであることを論証し、地域を指定すれば十分に活用可能な民間賃貸住宅が存在することを論証した。同時に、生活保護制度とは別制度にする意義、コストの検討、政治・思想的対立に対する対応策も提示した。

そのうえで望ましい制度として民間賃貸住宅を借り上げた現物支給としての「居住安定住宅」を提案している。その制度詳細として、借り上げるための指定業者制度、現物支給の必要がなくなった際に備えた家賃債務保証を提供するための家賃債務保証会社登録制度、反社会的勢力の排除の仕組み、例外処置等を提案した。さらに低所得者の居住安定が緊急避難的性格を持つことから、最低居住面積水準の特例を適用すること、公営住宅の新規建設よりもコストを抑制できる可能性があること、生活保護制度への流入を抑制できる可能性があること等にも言及している。

## 第8章 結論

本研究の成果から、低所得者の居住安定を図るために民間賃貸住宅を借り上げた居住安定住宅制度を創設が必要であり、また実現可能であると考えられることができる。

また、今後の課題としては以下のようなものがある。

#### 制度の発展的検討に関する課題

- ・ 最低居住面積水準の研究
- ・ 公営住宅の特に収入超過者への対応に関する研究
- ・ 低所得者の持ち家率向上可能性の研究
- ・ 社会保障制度の組み込むべきインセンティブに関する研究

#### 都市計画の観点に関する課題

- ・ 利活用すべき資源としての空き家の研究
- ・ 低所得者が集住することに対する研究-1

#### 所得再配分や幸福度の観点に関する課題

- ・ 低所得者が集住することに対する研究-2
- ・ 生活保護受給世帯の家賃滞納を抑制する手法に関する研究
- ・ 金銭管理能力と社会適応能力に関する研究
- ・ 所得保障水準の研究

以上のように低所得者の居住安定の研究を起点として様々な学際的研究に研究を拡大できる可能性があり、今後の研究の方向性をいくつかの課題として提示できたこと自体も、本研究の成果であろうと考えている。

そして、社会福祉分野で主に研究されてきた生活保護の問題を不動産実務の観点からデータを用いて検証したこと、建築・工学系の研究課題であった空き家の問題について住調の数字に疑問を呈し現状を論証したこと、様々な学問領域の狭間で研究されてこなかった家賃滞納の実態を明らかにしたこと、これらの研究課題を組み合わせ、低所得者の居住安定の制度提案に繋がられたことが、本研究の最も大きな成果であろうと考えている。



低所得者の居住安定に関する制度検討  
—生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ—

＜ 目 次 ＞

1 序論 (6p)	
1-1 研究の背景 .....	1
1-2 研究の目的 .....	2
1-3 研究の構成 .....	4
2 本研究の位置づけ (30p)	
2-1 低所得者の居住安定問題と我が国の取組み .....	7
2-2 人間的生活に必要な居住の安定～ハウジング・ファースト～ .....	8
2-3 居住安定問題に関連する既存研究のレビュー .....	9
2-3-1 社会福祉領域と建築・工学系領域における研究の概況 .....	9
2-3-2 住居を喪失している人々の実態に関連する先行研究 .....	11
2-3-3 日本の住宅政策に関連する先行研究 .....	11
2-3-4 低所得世帯の居住実態に関連する先行研究 .....	12
2-3-5 公営住宅・家賃補助に関連する先行研究 .....	13
2-3-6 最低居住面積水準等に関連する先行研究 .....	14
2-3-7 生活保護住宅扶助費に関連する先行研究 .....	15
2-3-8 家賃滞納に関連する先行研究 .....	16
2-3-9 空き家に関連する先行研究 .....	17
2-3-10 日本と欧米の制度比較に関連する先行研究 .....	18
2-3-11 海外の先行研究 .....	20
2-3-12 その他の関連する先行研究 .....	21
2-4 先行研究の課題と本研究の位置づけ .....	22
2-4-1 先行研究の課題 .....	22
2-4-2 本研究の位置づけ .....	23
2-5 本研究における方法論 .....	24
2-5-1 本研究で用いるデータ .....	24
2-5-2 データ毎の分析手法 .....	26
2-5-3 制度提案に至る検討手順 .....	28
2-6 本研究の特長 .....	29
3 低所得者の居住安定に関する政策の体系化 (24p)	
3-1 戦後の日本の住宅政策および低所得者の居住安定に関する政策の概観 .....	37
3-2 日本の公営住宅および生活保護住宅扶助費の運用の変遷と住宅手当 .....	40
3-2-1 公営住宅制度の変遷 .....	40

3-2-2	生活保護住宅扶助費の運用の変遷	40
3-2-3	住宅手当	44
3-2-4	賃貸住宅補助事業	45
3-2-5	居住支援協議会及び生活困窮者自立相談支援機関	47
3-3	賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の成立の経緯と概要	48
3-3-1	賃貸住宅管理業の成立の経緯と概要	48
3-3-2	賃貸住宅サブリース業の成立の経緯と概要	49
3-3-3	賃貸住宅管理業者登録制度要	51
3-3-4	家賃債務保証業の成立の経緯と概要及び民賃法	53
3-3-5	賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の機能比較	56
3-4	本章のまとめ	58
4	生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動(20p)	
4-1	分析の枠組み・倫理的配慮	61
4-1-1	分析の枠組み	61
4-1-2	用語の定義	62
4-1-3	倫理的配慮	63
4-2	住宅扶助費の分布と民間賃貸住宅市場との比較	63
4-2-1	住宅扶助費の分布	63
4-2-2	住宅扶助受給世帯の転居前後の家賃の変化	65
4-2-3	民間賃貸住宅の募集家賃の分布と住宅扶助基準額の関係	67
4-3	年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の比較(単身世帯)	70
4-4	生活保護受給を考慮した市場家賃推計	72
4-5	住宅選択行動にインセンティブが与える影響	76
4-5-1	アンケート調査の概要	76
4-5-2	住宅扶助上限の存在・実額の認知および評価	77
4-5-3	インセンティブと住宅選択行動	78
4-6	本章のまとめ	79
5	民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因 (36p)	
5-1	分析の枠組み	81
5-1-1	分析の枠組み	81
5-1-2	用語の定義	82
5-2	LICC データを用いた家賃滞納の実態の検証	83
5-2-1	LICC データの概要	83
5-2-2	LICC データの記述統計量	84
5-2-3	滞納率・滞納損失率の算出	86
5-2-4	滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	88
5-3	家賃滞納による社会的損失の試算	90
5-3-1	民間賃貸住宅における家賃滞納による損失の金額試算	91

5-3-2	公営住宅における家賃滞納の損失の推定	91
5-3-3	社会全体の家賃滞納による直接の損失	92
5-3-4	家主の受ける心理的・身体的被害	92
5-3-5	家賃滞納による犯罪の誘発	92
5-3-6	その他	92
5-4	職業・年収等の個人属性と家賃滞納の関係	93
5-4-1	RFI データの概要	93
5-4-2	RFI データの記述統計量	94
5-4-3	目的変数の設定：家賃滞納と居住継続の関係	95
5-4-4	滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	96
5-5	家賃滞納と行動・思考様式の関係および滞納理由等の分析	99
5-5-1	アンケート概要と分析の枠組み	99
5-5-2	3 ヶ月滞納経験の有無による行動・思考様式の差	100
5-5-3	因子分析	102
5-5-4	滞納 3 ヶ月の有無を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析	103
5-5-5	構造方程式モデリングによるパス解析結果	105
5-5-6	家賃滞納の理由・滞納時の気持ち・住宅ローン等の借入れ経験	107
5-5-7	個人属性等による因子の差	110
5-6	本章のまとめ	112
6	空き家および民間賃貸住宅の空間的分布 (20p)	
6-1	分析の枠組み	117
6-1-1	分析の枠組み	117
6-1-2	用語の定義	118
6-2	住宅・土地統計調査の検証	118
6-2-1	住宅・土地時計調査の調査手法	118
6-2-2	国土交通省空家実態調査との比較	119
6-2-3	自治体空き家調査との比較	120
6-2-4	業界団体調査との比較	122
6-3	空き家率・空き家数の推定	122
6-3-1	国勢調査世帯数を用いた推定	122
6-3-2	SUUMO・ゼンリンデータを用いた推定	123
6-4	賃貸住宅の空間的分布	127
6-4-1	募集中賃貸物件の家賃の空間的分布(首都圏)	127
6-4-2	旧耐震物件の空間的分布(首都圏)	128
6-4-3	最低居住面積水準以下の賃貸物件の空間的分布(首都圏)	129
6-5	空き家に関連するアンケート調査	130
6-5-1	空き家意識アンケート	130
6-5-2	空き家関連制度認知アンケート	133
6-5	本章のまとめ	135

7 低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性 (32p)	
7-1 制度検討の前提となる課題の検討	137
7-1-1 政策目標の明確化と公共性・社会的合理性	137
7-1-2 給付対象:居住安定を必要とする人々の規模	139
7-1-3 生活保護住宅扶助の課題	141
7-1-4 給付方法	143
7-1-5 最低居住面積水準の解釈	145
7-1-6 必要住宅の確保:利活用可能な空き家・賃貸住宅および地域区分の設定	146
7-1-7 サービスの提供主体	151
7-1-8 コスト	152
7-2 低所得者の居住安定のための制度	154
7-2-1 制度の枠組み	154
7-2-2 制度の詳細	161
7-3 制度の適用可能性及び課題	161
7-3-1 公共性・社会的合理性と立法事実	161
7-3-2 居住安定住宅の確保	161
7-3-3 指定業者の確保	161
7-3-4 行政組織の運用可能性	162
7-3-5 コスト合理性	162
7-3-6 対象者への制度認知と受容性	163
7-3-7 生活保護制度との関係	163
7-3-8 インセンティブの検討	164
7-3-9 社会的合意の形成	165
7-4 本章のまとめ	167
8 結論 (10p)	
8-1 本研究の成果	169
8-2 今後の課題	172
8-2-1 制度の発展的検討に関する課題	172
8-2-2 都市計画の観点に関する課題	174
8-2-3 所得再配分や幸福度の観点に関する課題	175
付録 (28p)	
付録-1 図一覧	179
付録-2 表一覧	180
付録-3 生活保護アンケート調査票(第4章)	182
付録-4 家賃滞納者アンケート調査票(第5章)	184
付録-5 空き家アンケート調査票(第6章)	186
付録-6 空き家制度認知アンケート調査票(第6章)	189

付録-7-1 図表の元データ①: 図 5-1・図 5-2・図 5-3 .....	191
付録-7-2 図表の元データ②: 図 6-3・表 6-3 .....	192
付録-7-3 図表の元データ③: 図 6-4 .....	193
付録-7-4 図表の元データ④: 図 6-5(掲載省略・お問い合わせください) .....	193
付録-7-5 図表の元データ⑤: 図 6-6(論文掲載のデータ以外も掲載) .....	194
付録-7-6 図表の元データ⑥: 図 6-7・図 6-8・図 6-9・図 6-10 .....	197
付録-7-7 図表の元データ⑦: 図 7-1・図 7-2・図 7-3・図 7-4 .....	202
謝辞 .....	207



# 1 序論

## 1-1 研究の背景

筆者は、2006年から2012年にかけての約5年半にわたって家賃債務保証事業会社の経営に携わり<sup>1</sup>、家賃滞納の現場をつぶさに見る機会を得た。そこで見たのは、家賃滞納によって住居を失う人々である。なかには、生活保護を受給しているにもかかわらず家賃を滞納し、裁判を経た明け渡しの強制執行時に、裁判所の執行官が「またあなたですか」と言ったケースもある。

生活保護ではほとんどの場合、住宅扶助として家賃(ただし共益費・管理費は含まれない)が実費支給される<sup>2</sup>。生活保護住宅扶助費(以下「住宅扶助費」という)には代理納付という制度もあるが、それは十分に活用されておらず、住宅扶助費を含めた扶助費は、月初支給となっており金銭管理が不十分な場合には、支払い期限が月末であることが一般的な家賃支払いの滞納を簡単に引き起こす。一般の生活者であっても、同じような所得でも家賃滞納する場合としない場合があり、それを入居前に判断することは極めて難しい。

なぜ、戦後70年を経て、このような住居を失う状況が続いているのか。もっと適切な制度があり得るのではないか。これが本研究の出発点である。

戦前の日本の住宅は、特に都市部においては借家を中心であった。日中戦争から太平洋戦争中の1941年(昭和16年)に戦没者家族が借家から追い出されることを防ぐために借地法・借家法が改正され、「正当事由制度」が導入され借家人の権利が強く保護されることとなった<sup>3</sup>。

戦後の日本の住宅制度は、特に都市部における戦災復興を優先し、国家財政の余力が小さかったことから、国民の自助に主力を置いた持家促進政策がとられた。住宅金融公庫法(1950年:昭和25年)、住宅公団法(1955年:昭和30年)を中心とする持家促進政策の成立である。1951年(昭和26年)には公営住宅法も成立したが、戦後の日本では、公営住宅が住宅供給の主流になることはなく、現在もその状況は変わらない。さらに、高度成長期には地方から都市部への大規模な社会移動が起きたため、住宅はさらに逼迫することとなった<sup>4</sup>。

一方、戦災による貧困家庭の増加に対しては、1950年(昭和25年)に生活保護法が成立して最低限の住居と生活の保障が行われる体制が確立した。

その後、1990年代以降、住宅政策は転換され、低所得者向け住宅政策では、①所得再配分政策の一環として住宅に用途を限定しない所得保障(金銭給付)が望ましいというもの、②住宅に用途を限定した助成が必要だというもの、に政策検討の方向性が大きく二分された。なお、②のように住宅に用途を限定する場合でも、住宅バウチャー等の家賃補助が良いのか、公営住宅等の現物支給がよいのか、という選択肢があること、公営住宅には水平・垂直的公平性、残余化の課題等が議論されてきたがそれは解決していないといった課題が残されている。

具体的研究としては、生活保護については社会福祉分野に研究が多く、住宅政策については

<sup>1</sup> 株式会社リクルートフォレントインシュア代表取締役社長(2006年11月-2011年7月)同取締役(2011年7月-2012年9月)

<sup>2</sup> 厚生労働省(2016a:厚生労働省非保護者調査(平成28年3月分概数))によれば、平成28年3月の生活扶助受給者数193万人に対して住宅扶助受給者数は184万人で受給比率は95.5%である。

<sup>3</sup> 国土交通省(2016a)など参照。

<sup>4</sup> 戦後の住宅政策の先行研究は多数ある。例えば住田(2003)、平山(2009)など

建築・工学分野に研究が多いという状況であり、学際的な研究が必要とされる状況になっている。

以上のような問題意識に立ち、本研究では、まず現代における低所得者にとっての居住の安定の必要性を再度確認し、戦後の政策の推移を振り返る。その上で、事実上の低所得者向けの唯一の家賃補助制度である住宅扶助および民間賃貸住宅の家賃滞納の実態を明らかにする。

また、低所得者の住居確保の実現性を左右する要素である空き家の実態についても、住宅・土地統計調査の空き家率・空き家数の妥当性を検証し、家賃や空き家の空間的分布を明らかにする。

これらの研究成果をもとに、本研究では金銭給付の流用を防ぐことの難しさ、(バウチャーや家賃補助が流用されることがないか、どうすれば限定できるのか、という制度設計を含む議論は詳細には行われていない)、流用を防ごうとすればするほど家主への直接支払いに近づくことを論じる。そして、借地借家法では明け渡しの課題が大きく、公営住宅と法制度が異なること、流用を防ぐために家主への支払いを直接行うのであれば、民間賃貸住宅を借り上げ公営として運営することが適切な対処策となる可能性があることを論じる。

## 1-2 研究の目的

本研究の大きな目的は、低所得者の居住安定を図るために最も合理的で実現可能性が高い政策とはどのようなものであるか、を明らかにすることである。

低所得者の居住安定が十分に確保されない状態では、ホームレスが増加し地域の治安や環境が阻害されることとなり、生活保護等の社会保障コストも増加する。そしてホームレス状態におかれた人々の生活満足度・幸福度は低く、憲法第 25 条の「すべての国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」ことにも反しかねない。このため低所得者の居住安定を図るべきである、という命題については自明のものとしてよいと考えられる。問題はその保証水準と政策としての方法論である。

本研究でいう「居住安定」とは、①住居を現に失っている人々に住居を提供すること。②住居を失う可能性がある人々の住居喪失を抑止すること、である。住宅政策としては、a) 同じ住居費負担でより高い水準の住居への居住を可能とする、b) 居住水準を落とさずに所得に占める住居費の割合を下げる、というものもあるが本研究では扱わない。

本研究でいう「低所得者」とは、概ね税込み年収が 300 万円未満の世帯を指す。概ねという前提が付くのは、住宅価格・家賃や物価には大きな地域差があり、全国一律の所得による定義が困難であるためである。

たとえば、生活保護制度では、まず市区町村別に定められた級地<sup>5</sup>というものがあり、級地に応じて生活扶助基準額が算出される。単身者の場合の住宅扶助基準費と生活扶助基準額の合計は 1 級地-1 で年額約 168 万円、2 級地-1 で年額約 137 万円となる。ただし、生活保護の場合には、納税義務・社会保険支払い義務がなく医療費も全額公費負担であることを考慮すれば、税込み年収が 300 万円未満というのは、概ね生活保護受給基準よりもやや高い水準であると言えるだろう。

低所得者の居住安定を図るための政策を検討するための具体的な研究目標としては、第一に、

<sup>5</sup> 1 級地-1 及び 2、2 級地 1 及び 2、3 級地 1 及び 2 の 6 区分がある。東京 23 区・武蔵野市・三鷹市・八王子市・さいたま市・横浜市・川崎市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市等が 1 級地-1、札幌市・仙台市・千葉市・広島市・福岡市等が 1 級地-2、青森市・奈良市・那覇市等が 2 級地-1、夕張市・日立市・佐世保市等が 2 級地-2、網走市・都城市・浦添市等が 3 級地-1、その他が 3 級地-2 となっている。詳細は厚生労働省(2016b)などを参照。



これまでの政策の経緯・成果を整理することである。低所得者の居住安定を図るために、生活保護住宅扶助費の運用は細かい事項に渡って運用の改善がなされてきた。緊急的な金銭支給政策としては 2009 年より住宅手当の運用が開始されており、ハードとしての住宅確保策としては国土交通省の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業といった補助事業も存在する。公営住宅制度の変遷を含めて、これらの政策の経緯・成果を整理する。あわせて今後の低所得者の居住安定に大きな役割を果たすと考えられる賃貸住宅管理業・サブリース業・家賃債務保証業の歴史、機能比較も行う。

第二の目標は、居住安定に大きく貢献している住宅扶助の現状を明らかにすることである。これまでも住宅扶助の研究は行われてきたが、住宅扶助は生活保護受給者の居住安定に貢献しているのか(家賃滞納による住居喪失を抑止できているのか)、住宅扶助費は市場家賃と比べて適切なのかを独自のデータとアンケート調査結果を用いた研究成果を提示する。

第三の目標は、居住安定を阻害している要因を特定することである。住居を失う大きな要因には家賃滞納の存在があるが、これまで家賃滞納について十分な研究の蓄積があるとは言いがたい<sup>6</sup>。本研究では独自のデータとアンケート調査結果を用いて、家賃滞納の原因を研究成果として提示する。

第四の目標は、800 万戸以上存在するとされる空き家の実態を検証し、低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家の空間的分布を示すことである。本研究では住宅土地統計調査の空き家率・空き家数を、国土交通省調査、各自治体調査、国勢調査等の結果と比較検証し、SUUMO・ゼンリンデータから実際の空き家率・空き家数の空間的分布を研究成果として提示する。

上記の研究成果に加えて、筆者の家賃債務保証業・不動産情報サイト運営経験<sup>7</sup>から得られた知見をもとに、低所得者の居住安定のための新たな政策提案を行い、加えて今後の研究課題・方向性を提示することが本研究の結論となる。

そして、研究目的である「低所得者の居住安定」のための方策を考える場合には、様々な分野のこれまでの取組みを体系的に整理する必要がある。このため 2 章の本研究の位置づけの中では、社会福祉分野の先行研究・取組み、公営住宅や最低居住面積水準といった過去の住宅政策の先行研究・取組み、日本と欧米との制度比較を整理する。

そして、これまであまり実証的な研究の蓄積がなかった生活保護住宅扶助費や家賃滞納、空き家に関する独自の研究成果を示すことで、社会福祉領域と建築・工学系領域を学際的に接続することを試みている。

このように本研究は、社会福祉領域と建築・工学系領域にまたがる学際的領域を対象としており、政策的にも厚生労働省と国土交通省の政策を繋ぐ位置づけを持つ。

研究領域も政策も分断されている現状において、このような学際的位置づけは、政策的含意を提示するだけでなく、新たな研究分野の視点・起点を提示することができる可能性もある。

---

<sup>6</sup> 家賃滞納の研究はわずかに平山(1989)がある程度である。

<sup>7</sup> ForRent.jp 編集長(2003年9月-2005年3月)など

### 1-3 研究の構成

本研究の全体構成をフロー図として図 1-1 に示す。

第 2 章では、生活保護・ホームレス・住宅政策・公営住宅・最低居住面積水準といった課題に対するこれまでの研究動向を、社会福祉領域及び建築・工学領域の両面から把握する。また、欧米諸国の住宅政策の整理も行う。そして、「ハウジング・ファースト」という居住安定の前提となる重要な概念を取り入れたうえで、本研究の位置づけを明確にする。さらに本研究で使用するデータ・アンケート結果等の概要を説明する。

第 3 章では、低所得者の居住安定に関するわが国の戦後の政策の推移を、社会福祉領域(厚生労働省関連の法制度等)と建築・工学領域(国土交通省関連の法制度等)の両面から俯瞰してその関連性を時系列で整理する。具体的な政策研究として、①住宅扶助運用の変遷、②住宅手当制度、③住宅要配慮者向け住宅確保のための補助事業についてその経緯・評価について整理する。また、低所得者の居住安定に対する役割が増大していくと考えられる業種として<sup>8</sup>、①賃貸住宅管理業、②賃貸住宅サブリース業、③家賃債務保証業<sup>9</sup>についてその設立の経緯・機能等を、整理する。

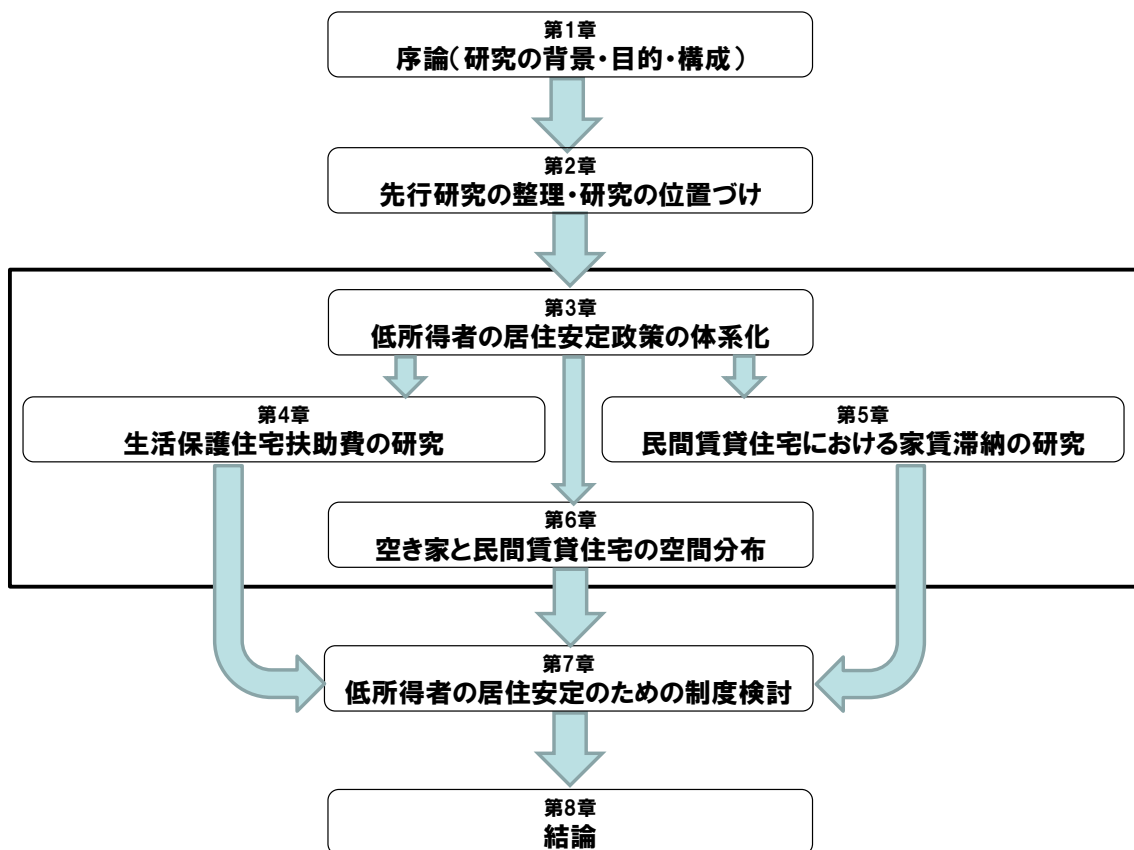


図 1-1 本研究のフロー

<sup>8</sup> 国土交通省は 2016 年 4 月より社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会を開催しており、家賃債務保証業についての言及がある。

<sup>9</sup> 国土交通省(2016b)によれば「家賃債務保証業は約 6 割の契約において利用されている」にもかかわらずこれまで研究として整理されたものはほとんど存在せず一般社団法人全国賃貸保証業協会(2012)がある程度である。

第4章では、宗(2016a)を基にした生活保護住宅扶助費の実証研究から、住宅扶助費が市場家賃と必ずしも整合的ではなく、インセンティブが存在しない現状では住宅扶助費自体が高止まりしてしまう可能性があることを示す。

第5章では、宗(2014a,2015,2016b)を基にした家賃滞納の実証研究から、家賃滞納の実情を明らかにし、家賃滞納が所得の低さのみによって起きるものではないこと、特に生活保護受給世帯の滞納確率が高いこと(これは住宅扶助が住居喪失を抑止しきれていないことを示す)、また家賃滞納の外部不経済性が年間数千億円に及ぶ可能性があることを示す。

第6章では、宗(2014)を基にした空き家の実証研究から、住宅・土地統計調査では空き家率13.5%、空き家数820万戸とされている空き家の実態の検証を行う。大量に存在する空き家を住宅セーフティネットに活用すべきである、という指摘・主張は多いが、実際の空き家はそこまで多くなく、特に都市部の一部ではむしろ不足気味の場所もあるということを示す。

第7章では、第3章・第4章・第5章・第6章の研究成果を基に、新たな低所得者の居住安定の制度について様々な角度から検討を加え必要な政策のあり方について論じ、民間賃貸住宅の借り上げによる住宅政策の具体的な制度提案を行う。同時にその適用可能性についても論じる。

最後に第8章で、本研究で得られた成果と今後の研究課題・研究の方向性について述べる。

#### <参考文献>

- 1) 厚生労働省(2016a):非保護者調査(平成28年3月分概数), <http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/hihogosya/m2016/03.html>
- 2) 厚生労働省(2016b):生活保護制度, [http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/seikatuuhogo/](http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/seikatuuhogo/)
- 3) 国土交通省(2016a):定期借地権の解説, <http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>
- 4) 国土交通省(2016b):資料3 住宅セーフティネットを巡る現状と課題, 社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会
- 5) 住田章二(2003):マルチハウジング論 住宅政策の転回, ミネルヴァ書房
- 6) 一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012):代位弁済情報(家賃支払情報)データベースの意義と現状及び課題, 都市住宅学,77号(2012SPRING)
- 7) 宗健(2014a):LICC データ分析:民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析, 都市住宅学,86号(2014SUMMER)
- 8) 宗健(2014b):空き家率の推定と滅失権取引制度,リクルート住まい研究所,2014.7.28
- 9) 宗健(2015):属性別家賃滞納分析: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, 都市住宅学,89号(2015SPRING)
- 10) 宗健(2016a):生活保護受給世帯における住宅扶助費に関する研究,社会福祉学,57-1,2016.5
- 11) 宗健(2016b):行動・思考様式が家賃滞納に与える影響,都市住宅学(2016.10.31投稿,査読中)
- 12) 平山洋介(1989):公営住宅の家賃滞納問題,日本建築学会計画系論文報告集第402号,pp.73-85.
- 13) 平山洋介(2009):住宅政策のどこが問題か, 光文社



## 2 本研究の位置づけ

本章では、まず第1節で低所得者の居住安定問題とわが国の取組みについての概況を整理し<sup>1</sup>、第2節で重要な概念である「ハウジング・ファースト」について説明する。第3節では先行研究のレビューの整理を行う。先行研究のレビューでは、社会福祉領域と建築・工学系領域での研究傾向の違い等を概観したうえで、それぞれの領域における先行研究を整理し、海外の先行研究についてもふれる。そして、第4節で先行研究の課題と本研究の位置づけを述べ、第5節では本研究で使用するデータとその分析手法について方法論を説明する。また、制度設計を考える上で重要な概念となる「家賃滞納の外部不経済性」についても解説する。以上にに基づき、第6節では本研究の特長について述べる。

### 2-1 低所得者の居住安定問題とわが国の取組み

戦前の日本の住宅状況と戦後の住宅状況は大きく異なる。戦前の日本では賃貸住宅居住世帯が多かったが、都市部を中心とした戦災による住宅喪失と海外からの復員者・引き揚げ者のための住宅が新たに必要となったことから、戦後は極端な住宅不足の状況となった。

そのような状況に対応するための政策的対応として以下のような立法がなされた。

- ・ 1946年(昭和21年):生活保護法
- ・ 1950年(昭和25年):住宅金融公庫法、建築基準法
- ・ 1951年(昭和26年):公営住宅法
- ・ 1955年(昭和30年):住宅公団法

このなかで住宅・建築政策に先行していち早く生活保護法が成立していることは、当時の住宅供給が追いつかない状況のなかで、所得再配分による居住安定を図ったものと考えられる。

戦後の住宅政策だけではなく、戦前の住宅政策が戦後にも継続され、低所得者の居住安定に寄与したのものとして、地代家賃統制令と借地法・借家法への「正当事由制度」の導入がある。

地代家賃統制令は、戦争遂行のために国民生活を安定させるために勅令として定められたもので1939年(昭和14年)に施行され、既存の借地借家の賃料の値上げは禁止され、翌年出された勅令により、新規契約の地代・家賃も統制の対象とされた。戦後も1946年(昭和21年)にポツダム勅令となり、その効力が維持され、1952年(昭和27年)の主権回復後も物価統制令と並んで、法律としての効力が有効とされた。統制対象は次第に縮小され統制の意味は時代とともに薄まったが、廃止されたのは1986年(昭和61年)になってからのことである。

地代家賃統制令は、昭和16年(1941年)の借地法・借家法への「正当事由制度」の導入と合わせ、戦後の低所得者の居住安定に大きな貢献があったと考えられる。その一方で、インフレ率よりも低く統制された地代・家賃によって民間賃貸住宅の経営合理性を損ない、低品質な民間賃貸住宅の建て替えや新規供給を阻害し、供給も潤沢に行われ、どんどん品質が向上した持ち家主体の社会構造を作り上げていくひとつの要因となったのは歴史の皮肉であろう。

戦後、国家財政の余力も少なかったこともあり、持ち家政策が住宅政策の中心となったが、それを強力に推進したのは、住宅金融公庫法に基づく金融支援と、供給主体としての住宅公団である。

<sup>1</sup> 低所得者向け住宅政策の詳細および生活保護住宅扶助費の制度的変遷については第3章で述べる。

借家については、公営住宅法によって相当量の公営賃貸住宅が供給されたが、それらは必ずしも低所得者の居住安定を目的としたものではなかった。

1960年代以降は高度成長期であり、不動産価格は上昇を続けたためいわゆる土地神話が生まれ、賃貸住宅から持ち家へという、いわゆる住宅双六の時代が訪れた。そして低所得者の多くは民間賃貸住宅に居住しつつ、貯蓄に励み所得を上げ持ち家を目指すという流れのなかで、低所得者の居住安定が政策の中心となることはなかった。

しかし、1990年代のバブル崩壊以降、状況は変化し、公営住宅が老朽化するなか、高齢者や低所得者が住み続ける残余化が指摘されるようになり(平山 2009・2011 など)、低所得者の居住安定問題が議論されるようになった。

それまで住宅政策と社会保障政策としての居住問題は統合的に考えられることは少なかったが、2004年には社会保障審議会福祉部会生活保護制度の在り方に関する専門委員会報告が出され、2005年には社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」も発表された。公営住宅についても2006年に社会資本整備審議会住宅地分科会の「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」があり、最近では2016年に社会資本整備審議会住宅地分科会に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が設置された。

このような政策検討と並行して、2008年のリーマンショックによる年越し派遣村の発生を受けた厚生労働省の住宅手当緊急特別措置事業・生活福祉資金貸付事業見直し・臨時特例つなぎ資金貸付事業が開始され、2011年の東日本大震災では大規模な民間賃貸住宅の借り上げ公営住宅が運営<sup>2</sup>された。

こういった状況のなか、持ち家中心政策の次を検討する必要性の指摘(平山 2009・2011)や、家賃補助政策の必要性の指摘(小田川 2013・2014、阪東 2013、篠原 2013 など)、公営住宅の水平的・垂直的不公平の指摘(平山 2009)などもあるが、低所得者の居住安定を具体的に担保するための学術的研究も政策検討も十分とは言えない。

しかし、これだけの人口集中が起きた日本の大都市で、世界各地の大都市で見られるようなスラムが発生しなかった、という事実は戦後の住宅・社会保障政策が一定の成功を収めたとも言えるだろう。

## 2-2 人間的生活に必要な居住の安定～ハウジング・ファースト～

人間的生活を維持するための社会的基盤として住居の重要性が極めて高いことには異論はないだろう。住居がなければ住民登録ができず、各種行政サービスを利用することにも制限が発生する。住居がなければ職につくことにも困難があり、なにより精神的な負担も大きい。

社会福祉領域の研究では、住居の重要性を指摘する多数の研究があり、「住居は、人間が社会的な存在として生活するためのベースとなる場所であり、心身の休息、また家族とのプライベートな空間としてなくてはならない場所である。そればかりか、社会と関係をとり結ぶ上でも、住居に住み、当該地域のメンバーであることを証明する住所をもつことは不可欠である。住居は市民権の基礎をなすものでもあるのだ」小田川(2013)などは的確な指摘であろう。

---

<sup>2</sup> そもそも災害時のことを想定した制度ではなく、震災以前から存在していた「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」、国土交通省(2009)が適用された。

そして、人間的な社会生活をおくるための最も基盤となるものとして「ハウジング・ファースト」という概念が提示されている。これは、「住居喪失者に対して就労自立ばかりを強調する施策に対し、まず住宅を提供したうえで、就労支援やその他支援を行う施策のあり方をハウジング・ファーストという。『就労よりも住宅を優先する政策により利点がある』(岩田 2011)」というものである。

ハウジング・ファーストの考え方には筆者も賛同するが、その後の政策展開のあり方は、単に社会保障をより拡大すればよいというものではない、と考えている。たとえば、持ち家の年金生活者は住居の心配はないが、生活に困窮しているケースも多い。一方、生活保護では持家は原則として認められないから漏給が発生してしまう。住居を自らの持家として確保した場合と、政策的に提供された場合で、その後の社会保障水準に差がある制度で良いのか、ということである。いわば、「ハウジング・ファーストから」該当者への社会保障を充実させるのか、「ハウジング・ファーストまで」でいったん区切り、それからの社会保障水準を検討するのか、という方法論の違いである。

しかし、ハウジング・ファーストという概念は、非常に重要なものであり、低所得者の居住安定を考える際には、基本となるものである。

## 2-3 低所得者の居住安定に関連する先行研究のレビュー

本節では、低所得者の居住安定に関連する先行研究について、社会福祉領域と建築・工学系領域における状況の違い(2-3-1)、国内の関連分野の先行研究(2-3-2~2-3-6)、生活保護住宅扶助費に関連する先行研究(2-3-7)、家賃滞納に関連する先行研究(2-3-8)、空き家に関する先行研究(2-3-9)、海外の先行研究および日本と欧米の制度比較に関連する先行研究(2-3-10~2-3-11)、その他の関連する先行研究(2-3-12)に分けて整理する。

### 2-3-1 社会福祉領域と建築・工学系領域における研究の概況

低所得者の居住安定に関連する研究が研究領域によってどのように分布しているのかを調べるために CiNii で領域別・雑誌別にキーワード検索を行い、該当する論文数を集計したものが表 2-1 である。

社会福祉系の領域では、「生活保護」「ホームレス」に関する論文が圧倒的に多く、「住宅政策」「空き家」「公営住宅」「居住水準」「居住福祉」「家賃」といったキーワードに合致する論文は極めて少ない。検索ワードの掲載総数でも社会福祉系では全体の 36.0%が「生活保護」「ホームレス」に関するものとなっている。

建築・工学系では、傾向は大きく異なり「生活保護」に関する論文は非常に少なく、「ホームレス」に関する論文も多くはない。一方、「住宅政策」「空き家」「公営住宅」「居住水準」「家賃」といったキーワードに合致する論文は多数ある。構成比では、「居住水準」が 55.7%、「公営住宅」が 38.0%、「空き家」が 31.3%、「住宅政策」が 27.2%などとなっている。

このように社会福祉系領域と、建築・工学系領域では、研究傾向に大きな違いがあり、それが本研究の目指す学際的研究につながっている。

政策検討についても社会福祉系領域と建築・工学系領域での分断が見られる。表 2-2 は社会保障審議会と社会資本整備審議会の委員を比較したものである。

表 2-1 CiNii での領域別・雑誌別のキーワード検索結果数

区分	雑誌名	掲載総数	CiNiiでの検索ワード毎の検索結果数								小計	掲載率
			生活保 護	ホーム レス	住宅政 策	空き家	公営住 宅	居住水 準	居住福 祉	家賃		
社会福 祉系	生活と福祉	1,186	582	13	0	0	0	0	0	0	595	50.2%
	賃金と社会保障	9,618	481	54	24	0	0	1	3	11	574	6.0%
	公的扶助研究	485	262	2	0	0	0	1	0	1	266	54.8%
	社会福祉研究	4,229	84	12	3	0	1	0	3	0	103	2.4%
	社会福祉学	6,271	65	37	6	0	4	0	3	2	117	1.9%
	季刊社会保障研究	2,329	48	8	19	0	1	0	1	2	79	3.4%
	貧困研究	221	25	9	0	0	0	0	1	0	35	15.8%
	社会政策	1,996	25	13	5	0	2	2	1	5	53	2.7%
社会福祉系小計		26,335	1,572	148	57	0	8	4	12	21	1,822	6.9%
建築・工 学系	日本建築学会	109,569	4	20	123	144	384	63	11	65	814	0.7%
	都市計画	30,455	5	46	151	90	181	48	30	30	581	1.9%
	建築雑誌	52,631	0	4	82	25	68	16	3	19	217	0.4%
	都市住宅学	2,539	2	15	148	13	47	11	4	29	269	10.6%
	都市問題	14,457	42	19	106	5	23	0	0	1	196	1.4%
	不動産学会誌	1,575	0	0	26	14	3	3	0	4	50	3.2%
	住宅建築系小計		211,226	53	104	636	291	706	141	48	148	2,127

検索日は2015.11.19

検索ワードの掲載総数	4,365	1,958	2,336	931	1,856	253	318	1,089
社会福祉系比率	36.0%	7.6%	2.4%	0.0%	0.4%	1.6%	3.8%	1.9%
建築・工学系比率	1.2%	5.3%	27.2%	31.3%	38.0%	55.7%	15.1%	13.6%

表 2-2 社会保障審議会と社会資本整備審議会の委員比較

厚生労働省 社会保障審議会関係  
社会保障審議会/生活保護基準部会/生活困窮者の生活  
支援の在り方に関する特別部会

国土交通省 社会資本整備審議会関係  
産業分科会不動産部会/住宅宅地分科会/マンション政策部  
会/民間賃貸住宅部会/既存住宅・リフォーム部会

委員名	所属	委員名	所属
阿部彩	社会保障・人口問題研究所	伊香賀俊治	慶應義塾大学理工学部教授
伊豫雅臣	千葉大学大学院医学研究院教授	井出多加子	成蹊大学経済学部教授
永井良三	自治医科大学学長	越澤明	北海道大学大学院教授
園田眞理子	明治大学理工学部教授	園田眞理子	明治大学教授
岩田正美	日本女子大学人間社会学部教授	岩田正美	日本女子大学名誉教授
遠藤久夫	学習院大学経済学部教授	工藤和美	東洋大学教授
岡部卓	首都大学東京都市教養学部教授	山崎福寿	上智大学教授
加藤達夫	国立成育医療研究センター名誉総長	山野目章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
河村小百合	日本総合研究所調査部主任研究員	児玉桂子	日本社会事業大学大学院特任教授
岩村正彦	東京大学大学院法学政治学研究科教授	篠原聡子	日本女子大学教授
吉川洋	東京大学大学院経済学研究科教授	秋山哲一	東洋大学教授
宮本みち子	放送大学教養学部副学長	戎正晴	明治学院大学教授・弁護士
宮本太郎	北海道大学大学院法学研究科教授	升田純	中央大学法科大学院教授
駒村康平	慶應義塾大学経済学部教授	松村秀一	東京大学教授
見城美枝子	青森大学教授、エッセイスト	松尾弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
山崎泰彦	神奈川県立保健福祉大学名誉教授	深尾精一	首都大学東京名誉教授
山田篤裕	慶應義塾大学経済学部教授	西谷剛	國學院大学法科大学院教授
秋田喜代美	東京大学大学院教育学研究科教授	川口有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
庄司洋子	立教大学名誉教授	浅見泰司	東京大学教授
神野直彦	東京大学名誉教授	池邊このみ	千葉大学大学院園芸学研究科教授
西郷浩	早稲田大学政治経済学術院教授	中井楨裕	東京工業大学大学院社会理工学研究科教授
西村周三	国立社会保障・人口問題研究所長	中川雅之	日本大学経済学部教授
大竹文雄	大阪大学理事副学長	中田裕康	東京大学大学院法学政治学研究科教授
大日向雅美	恵泉女学園大学大学院平和学研究科教授	辻琢也	一橋大学副学長
津谷典子	慶應義塾大学経済学部教授	飯島淳子	東北大学大学院法科研究科教授
田中滋	慶應義塾大学大学院教授	福井秀夫	政策研究大学院大学教授
道中隆	関西国際大学教育学部教授	野城智也	東京大学教授
栃本一三郎	上智大学総合人間科学部教授	野澤千絵	東洋大学理工学部建築学科教授
白波瀬佐和子	東京大学大学院人文社会系研究科教授	櫻井敬子	学習院大学教授
櫻井敬子	学習院大学法学部教授	櫻川昌哉	慶應義塾大学経済学部教授
		齊藤広子	横浜市立大学国際総合科学部教授

2015.11.19時点



厚生労働省の管轄である社会保障審議会関係では、建築・工学系研究者は園田氏のみで、逆に国土交通省の管轄である社会資本整備審議会関係で社会福祉系の研究者は岩田氏・児玉氏の2名だけである。両者に共通するのは、園田氏、岩田氏、桜井氏(法学)の3名であり、低所得者の居住安定政策が密接に連携すべき政策検討の場において、学問領域の分断が存在することを示唆している。

住宅困窮者の定義も、国土交通省には「住宅確保要配慮者」「反復継続的滞納者」という用語があり、厚生労働省では「離職者であって就労能力及び就労意欲のある方のうち、住宅を喪失又は喪失するおそれのある方を対象(住宅手当緊急特別措置事業)」「低所得者」「離職者」「生活困窮者」「低所得高齢者」といった用語が用いられている。

このように政策検討の場においても、社会福祉系領域と建築・工学系領域の連携が十分取れていない状況も本研究の目指す学際的研究の必要性を示している。

### 2-3-2 住居を喪失している人々の実態に関連する先行研究

住居を喪失している人々の代表的な状況はいわゆるホームレス状態である。ホームレスの実態に関連する先行研究は多くあり、厚生労働省も2003年(平成15年)から2007年・2012年と3回の全国調査を行っており、ホームレスの実態に関する全国調査検討会(2012)もある。厚生労働省(2007)では、ホームレスだけではなく、ネットカフェ等を利用する人々の人数についても報告されている。ネットカフェ以外にもいわゆるドヤと呼ばれる簡易宿泊所も、住居を喪失している人々の受け皿になっており、三大ドヤ街について、大阪市立大学(2011)は大阪の釜ヶ崎、小田・梶川(2007)は横浜の寿町について、城北労働・福祉センター(2010)は東京の山谷について、それぞれの実態を、人数を含めて報告している。

住居を喪失している人々の実態については、その規模よりも居住実態に関する先行研究が多い。例えば、小田川(2014b)は狭小シェアハウスの課題を指摘しており、岩田(2007)はホームレスを「安定型」「労働宿舍型」「不安定型」の3類型に整理して詳しくその実態を報告している。

既に住居を喪失している人々ではなく、主に賃貸住宅に居住しており家賃負担を重く感じている人々に関連する先行研究も存在する。上田(2005)や葛西(2007)は母子家庭等の片親世帯の家賃負担率が高いことを指摘しており、阿部(2014)、阿部・上枝(2014)では家賃滞納の経験等から家賃負担感の高さと貧困の関係を検討している。総務省(2014)は、いわゆる住調だが、世帯年収も調査対象に含まれており、年間収入が100万円未満の世帯は全国で約331万世帯おり、そのうち約186万世帯が借家となっている。住居を喪失するほどではないが、家賃負担を重く感じている世帯は多いと考えられる。

また、諸外国のホームレスの状況については、日本総研(2011)や小玉ら(2003)、中村ら(2004)が詳しい。

しかし、住居を喪失している、または家賃滞納等によって住居を喪失する蓋然性が高い人々の全国での規模(人数)を把握または推計した先行研究は見当たらず、本研究でその一端を明らかにすることは、新規性・独自性を持ち、社会的にも必要とされる結果であると考えられる。

### 2-3-3 日本の住宅政策に関連する先行研究

日本の戦後の住宅政策が持ち家に偏っていたことは事実であるが、それに対する批判は根強い。住田(2003)は、「持ち家の規模水準は西欧を凌いだものの、借家の水準は旧態依然として貧

しい。また、地方圏に対し、大都市圏は、相変わらず厳しい住宅問題が払拭できないままに過ぎてきた」と指摘し、平山(2009)は、「政府は住宅政策を立案し、運営すると同時に、市場・企業・家族などの動き方に介入し、住宅システムの全体を操作しようとした。～中略～政府の住宅政策は中間層の持ち家取得促進に傾き、低所得者のための住宅供給は微量のままであった。～中略～日本が採ったのは、住宅保障を制限する一方、住宅所有を促進するシステムを組み上げ、『普通の人生』のモデルを使って社会統合を進める方針である」と痛烈に批判している。

同様に批判的であるが戦後の住宅政策を丹念に検証した本間(2004)、社会学と建築学の両面から持ち家政策と住宅の商品化を論じた山本(2014)といった研究もある。

住宅建築の経済的影響を分析した研究には、岩田(1977)山崎(1999)や行武(2012)があり、住宅建設が経済的成長にどのように貢献したかを論じている。しかし、これらの研究は低所得者の居住安定といった住宅政策の特質を評価したものではない。

そして、戦後日本の持ち家政策を居住の安定という観点から積極的に支持する先行研究は極めて少ない。とはいえ、山田(2010)では、相対的貧困層における住宅の状況として 65-74 歳の持ち家率および世帯収入に占める家賃比率を非貧困層と貧困層に分けて分析している。それによれば「持ち家率は、非貧困層では 9 割近くであるが、貧困層では 7 割強程度であり、3 割弱が借家である。また、貧困層の中、世帯収入に占める家賃比率が 30%以上であるのは 1 割おり、その比率が 50%以上という貧困層も 6%存在している」と指摘している。山田は、持ち家政策を積極的に評価しているわけではないが、持ち家政策によって高齢者の持ち家率が向上し、それが高齢時の貧困化を抑制しているという面があることは、もっと積極的に評価されるべきではないかとも言えるのである。逆説的であるが、戦後の持ち家推進政策によって(政策的に意図されたものではないとしても)、結果的に現在の高齢者層では、居住安定問題が全体の 15%程度の民間賃貸居住世帯に限定された(公営住宅世帯では居住安定問題は小さい)、という事実があるのである。

なお、平山(2011)は、住宅ローンを完済した、もしくはそもそも住宅ローンを使わずに住宅を取得し債務のない状態をアウトライトということを紹介している。すなわち、高齢時の持ち家は住宅ローンの支払いが完了することによってそれ以降の住宅費負担が極めて小さくなることで、所得保障の側面、すなわち自己年金の機能を持つのである<sup>3</sup>。

#### 2-3-4 低所得世帯の居住実態に関連する先行研究

本研究で用いる「低所得者」の定義とは一致するとは限らないが、一般的な低所得世帯や生活保護受給者の居住実態に関する研究には以下のようなものがある。

丸山・駒村(2013)では、「住宅・土地統計調査」の個票情報を独自集計し分析を行っており、「低所得世帯ほど借家であり、特に民間借家の場合は居住水準が低い。また低所得世帯ほど、腐朽・破損し、日照時間の短い住宅に住んでいる。ただし、低所得世帯でも居住水準は上昇傾向にある。」「また単独世帯は所得にかかわらず安定的に低い居住水準の住居に住んでいることから、所得要因とは異なる理由で質の低い住宅を選好する傾向がある」としている。

岸岡ら(2012)では、東京特別区の低家賃住宅の実態を国勢調査のオーダーメード集計、賃貸住宅情報サイト「SUUMO」データの分析、アンケート調査等によって明らかにしている。低家賃住

---

<sup>3</sup> 筆者は、この高齢時の持ち家による住居費の減少が自己年金の機能を持つことを主張している。宗(2014c・2015b)など。

宅の典型例として「木造で1990年頃建てられたもので築24年程度、1Rか1Kでトイレ風呂は付帯している。専有面積は17.5㎡程度と最低居住面積水準には程遠いにも関わらず、5万円から5万5千円程度の家賃設定である」としており、「居住者の約6割が単身者で～中略～世帯収入が低いほど民借木造に住む割合が高くなる。」と報告している。

西島(1992)は、低所得階層比率の高い中・高齢の民間借家居住者を世帯収入源別に分析し生活保護受給世帯と比較することで、生活保護世帯の住宅の基本設備が欠落していること、極めて不安定な居住状況におかれていること等を明らかにしている。

そのほか、母子家庭等の片親世帯の居住水準が低く家賃負担も高いことについては上田(2005)や葛西(2007)の研究があり、居住環境と貧困の関係については阿部(2005)や西村(2010)の研究がある。上枝(2010)は住宅と生活満足度の関係を報告している。生活保護受給世帯を含む低所得者世帯の住宅状況と居住水準については調査対象が大阪市西成区に限られたものであるが、阪東(2006)がある。生活保護受給世帯の居住水準については、厚生労働省社会保障審議会生活保護基準部会の第19-22回:厚生労働省(2014a)でも詳細な結果が報告されており、その内容を含む報告書が厚生労働省(2015)として発表されている<sup>4</sup>。

これらの先行研究で示された低所得世帯の居住実態には注意すべき点がある。丸山・駒村(2013)でも指摘されているとおり「所得要因とは異なる理由で質の低い住宅を選好する傾向がある」ことである。具体的には、近隣に同じ程度の家賃負担で住めるより質の高い住宅があったとしても、そこに引越しをせず、長く住んでいる質の低い住宅に居住を続けている可能性がある、ということである。この点は、中川(2003)が「居住水準を下回った状況も個人や家計の選好の問題と評価できる」と指摘している。

すなわち低所得者の居住実態をより正確に把握するためには、「新たな住居に入居」したときにその居住水準はどうなっているのか、ということ进行分析の必要がある、ということである。「新たに住居に入居」した場合であれば、引越しをすればより良い居住環境になるにもかかわらず、自らの選好として低質の住宅に住み続けている、という影響を除去することができるのである。

### 2-3-5 公営住宅・家賃補助に関連する先行研究

低所得者の居住安定を図ることを含めて公営住宅・家賃補助に関連する先行研究には、しっかりと多数の研究成果の積み重ねがある。

戦後大量に供給された公営住宅は現在では老朽化しその数量も不足しており、高齢者や低所得者が多くなっている状況がある。これを久保園ら(2010)は「公営住宅の残余化」と呼び研究を行っている。残余化については平山(2009)も指摘している。

また、残余化と同時に数量の不足による公平性の問題を、森田・中村(2004)、金本(1997)、永井(2009)が指摘しており、平山(2009)は、『『水平の公平性』は同一階層内における公平性、『垂直の公平性』は上位階層と下位階層の間の公平性を意味する。』と整理している。

低所得者の居住安定を図るための研究としては、公営住宅の拡充と家賃補助の導入の両方を求めるもの、公営住宅の拡充は行わず家賃補助の導入を求めるものに大別されるが、公営住宅の拡充のみを求める先行研究は見つけることができなかった。

---

<sup>4</sup> この議論では筆者の所属する株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」に掲載された賃貸住宅募集情報をデータ提供している。

前者としては、小田川(2013,2014a)、平山(2009,2011,2014)、坂庭(2011)、住田(2003)、古川(2011)などがある。たとえば、「住居の保障については公営住宅の増設や大幅な家賃補助などにより住居の確保を保障する施策が必要とされる」古川(2011)といったものである。

後者としては、たとえば、「低所得の住宅弱者対策としては、家賃補助政策が基本になるべきである。しかも、現在の公営住宅のように幅広い層を対象とするのではなく、生活保護世帯に限るべきである。」大竹(2005)というものや、「絶対的な住宅不足が解消され、住宅の質の水準が向上したことを背景に、住宅問題は『住宅』の問題としてよりも、『所得』の問題として取り組むべき課題となり、低家賃の住宅を直接供給するよりも、所得を補足するための金銭給付をあたえる方が、より適切な政策とみなされるようになったのである。」齋藤(2013) というものがある。

そして一部には、「先進国で家賃補助がないのは日本くらい」長嶋(2014)、「欧米諸国で財政負担がかかっても家賃補助制度があるのになぜ日本にはないのか」全借連合(2014)、といった認識もある。しかし、住宅政策提案・検討委員会(2013)、平山(2009)、齋藤(2013)は、広義の意味では生活保護住宅扶助を家賃補助制度に位置づけられると指摘している。国際比較としては、棚橋(2009)は、「これ(住宅給付)は社会扶助のなかの住宅扶助ではなく、低所得者層に対する『一般的な住宅給付』のことであり、具体的には『家賃補助』が多い。こうした制度がないのは、ベルギー、カナダ、日本、韓国、ルクセンブルク、スロバキア、スイスの7カ国のみである。」と述べている。

以上のような先行研究に共通しているのは、公営住宅の定義の狭さであろう。公営住宅とは、原則として「土地を政府が所有し」「政府の資金によって建築・維持され」「利潤を含まない(もしくは税による補填を行い)低廉な家賃を提供する」ものである、という暗黙の了解があるように思われる<sup>5</sup>。東日本大震災でも、民間賃貸住宅の借り上げによる公営住宅が大規模に運営された実績からも、公営住宅の定義をより広く捉えた研究・考察が必要であると考えられる<sup>6</sup>。

### 2-3-6 最低居住面積水準等に関連する先行研究

最低居住面積水準が、最初に導入されたのは、第6期住宅建設5箇年計画(平成3:1991~7:1995年度)であり単身者で16㎡である。第7・8期住宅建設5箇年計画(平成8:1996~17:2005年度)では単身者18㎡(中高齢単身の場合は25㎡)に拡充され、2006年の住生活基本計画(全国計画)で単身者25㎡とされ、現在に至っている。2006年に導入された誘導居住面積水準は、単身者で40㎡(都市居住型)である。

上杉・浅見<sup>7</sup>(2010)は、「住宅の規模水準に関しては、おもに機能ごとに必要な空間の積み上げという建築学方法でなされてきた。それ以外にも古くは衛生学的視点、最近では経済学的手法によって適切な住宅規模を見積もる試みがなされている」と述べており、2003年時点の最低居住面積水準未達の世帯比率は4.2%と報告している<sup>8</sup>。

<sup>5</sup> 準公営住宅的なものとしてはいわゆる「特優賃」「高専賃」や地方自治体による民間賃貸住宅への助成等も存在するため、「原則として」と前置きをしている。

<sup>6</sup> 災害時の民間賃貸住宅を借り上げた公営住宅の研究は存在する。たとえば、中島ら(2014)、中島ら(2015)、塩崎(2013)など

<sup>7</sup> 浅見氏は最低居住面積水準を規定している住生活基本計画を検討した社会資本整備審議会住宅宅地分科会長とつとめている。

<sup>8</sup> 最低居住面積水準未達世帯比率は5年毎の住宅・土地統計調査のデータを基に算出されており、2003年は4.2%であったが、2006年に最低居住面積水準が18㎡から25㎡に引き上げられた影響で2008年には4.3%に若干上昇し、2013年では4.2%となっている。2008・2013年の旧基準18㎡での比率は算出されていないが、旧基

最低居住面積水準について CiNii で検索してみると、住生活基本計画が決定された 2006 年以前の研究成果はほとんど検索結果に表示されない。居住水準の決定プロセスは、学術研究成果の積み重ねと議論によるものというよりは、社会資本整備審議会で有識者が各々の建築学的知見を持ち寄り、合意を得たというプロセスであることが推察される。

最低居住面積水準については、「ただし、最低居住面積水準の定義は、『最低限度』の面積水準ではなく、『基礎として不可欠』という表現になっており、生存権規定にいう『最低限度』の文言とは厳密には一致していない。」(高齢者住宅財団:2013)という指摘もある。中川(2005)は、「最低居住面積水準は所得再配分レベルを決定する基準とはなりえても、最低居住面積未満世帯の解消を目指す政策はそのパターンリスティックな性格をより強めてしまう」と批判している。

以上のように最低居住面積水準については、必ずしも社会的合意があるとも言えず、厳密な運用もなされておらず、25 m<sup>2</sup>未満の住居に居住している人々に衛生的に顕著な問題等が発生しているという報告もなく、柔軟に解釈・運用される余地があり得るのではないかと考えられる。

### 2-3-7 生活保護住宅扶助費に関連する先行研究

生活保護住宅扶助費については、小田川(2013)のように制度的変遷や家賃補助の必要性を論じるものや、平山(2014)のように最低居住面積との関係を研究したものなどがあるが、住宅扶助費の市場家賃との比較や、市場での家賃分布と扶助基準額の分布の比較など定量的に分析を行った研究は極めて少ない。にもかかわらず、「(東京都内では)53700 円以内<sup>9</sup>ということになれば、風呂無し<sup>10</sup>の六畳一間となるだろう」といった根拠が明らかでない記述のある書籍<sup>10</sup>もある。

生活保護世帯や低所得世帯の居住水準については、西島(1992)、丸山・駒村(2013)の実証的研究があり、最低居住面積水準については、阿部・上枝(2014)、平山(2014)等の研究がある。

実際の家賃データを用いた実証的研究は少なく、特に住宅扶助費が市場家賃と一致しているのか乖離しているのかという実証研究はない。厚生労働省(2014d)では「近隣同種の住宅の家賃額より明らかに高額な家賃が設定されている疑義の有無」というものが報告されており、「疑義無し」が 90.4%、「判断ができない」は 9.0%で「疑義有り」はわずか 0.6%とされている。調査方法は「ケースワーカーが、賃貸借契約書の記載内容及び家庭訪問時の目視等により確認」とされている。ケースワーカーは不動産の専門家ではなく、家賃の適正さについて正確な判断が行えたとは到底考えられない<sup>11</sup>。

しかし、厚生労働省(2014d)では、以下のような項目について詳細な調査結果が明らかにされており極めて価値の高い資料となっている。

- ・ 「4.現在の住居への入居と福祉事務所との関係」:保護開始前後に引越しが行われたか等
- ・ 「5.現在の住居に転居した時の状況」:引越しが行われた場合の理由等
- ・ 「6.単身世帯の床面積・住宅設備・建築時期等の状況」:トイレ・浴室の有無等
- ・ 「9.住宅扶助特別基準額(上限額)に対する家賃額の割合」:家賃と上限額の関係等
- ・ 「10.共益費・管理費の状況」:管理・共益費の有無等

準では比率が大きく下がっている可能性もある。

<sup>9</sup> 東京 23 区の家賃扶助費の単身上限額

<sup>10</sup> 「How to 生活保護 申請・利用の徹底ガイド 雇用不安対応版 2012-13 年版」,現代書館,2012

<sup>11</sup> この調査結果をもとにして「少なくとも 90%は近隣に対して「生活保護だから高い家賃」とはなっていない」といった住宅扶助費は適正に運用されているという主張もある。 <http://diamond.jp/articles/-/64817?page=2>

- ・ 「11.敷金等及び契約更新料等の支給状況」:敷金の有無や支給等」
- ・ 「12.生活保護受給開始後の家賃額変動の状況」:受給前後の家賃の変動等」
- ・ 「13.近隣同種の住宅の家賃額より明らかに高額な家賃が設定されている疑義の有無」

家賃の推計については、SHIMIZU *et al.* (2010) 等があり Hedonic 手法を用いて様々な成果を提示している。

住宅選択に関する研究では、直井(2016)、砂原(2015a)、田村(2015)、江川ら(2013)といった研究があり、国の調査では国土交通省(2001・2015)がある。民間の調査にもリクルート(2012・2015)、アットホーム(2016)、ネクスト(2006)、地域流通経済研究所(2012)といったものがある。しかし、一定のインセンティブを与えた場合に住宅選択行動がどのように変化するのか、といった先行研究はない。

以上のように、生活保護住宅扶助費については市場家賃との比較等を行うことには、十分に社会的・学術的意味があるのである。

### 2-3-8 家賃滞納に関連する先行研究

家賃滞納を定量的に取り扱った先行研究は極めて少なく、わずかに公営住宅の家賃滞納を研究した平山(1989)がある程度である。家賃滞納の定性的影響を研究したものでは、家賃滞納を相対的貧困率の補完指標として扱った阿部(2014)がある。

一方、民間賃貸住宅の家賃滞納に関する研究がほとんどないにも関わらず、家賃滞納の損失は大きくはない、という仲野(2010)のような主張や、小田川(2013)のようにもっぱら入居者の保護に焦点を当てたもの、菊池(2010)のような家賃滞納は所得の低さや離職等によるものであるというものもある。

業界団体の調査としては、日管協総合研究所(2012)の滞納率調査<sup>12</sup>があるが、この調査には具体的な金額規模や詳細な定量分析結果は含まれていない。

家賃滞納の経験や理由等についての定性的な結果についてはいくつかの先行研究がある。阿部・上枝(2014)では「過去1年間の間に金銭的な理由で家賃が払えなかった経験はありますか」という設問に対して2007年調査で8.4%、2012年調査で6.6%があると回答していることが報告されている。阿部(2014)では生活困難を表す指標として「過去1年間に経済的な理由で賃貸住宅費を滞納したことがあるか」が分析対象とされており<sup>13</sup>、貧困との関連性の検討が行われている。

民間賃貸住宅の家賃滞納について大規模な定量分析を行った先行研究は存在しないが、その理由には、統一された基準<sup>14</sup>での十分に多様な属性の契約者を含む大量の家賃支払い情報のデ

<sup>12</sup> 日管協短観は2008年度下期より半期単位に発表されており最新版は2015年度下期。調査項目に滞納率が含まれているが、日管協会員へのアンケート調査による景況感の一部としての滞納率調査であり実際の契約データを使用した定量調査ではない。また2008年度下期の報告書によれば、滞納率=未収額(保証会社からの代位弁済分は未収とする)/集金額であり、件数ベースでの滞納率ではないことにも注意が必要である。また滞納率の分母は集金額であるので滞納集計の対象は入居中のものに限られ、滞納を残したまま退去した契約者は含まれないことにも注意が必要である。なお2012年度上期の月末での1ヶ月滞納率は3.3%(全国)、2ヶ月以上滞納率は2.0%(全国)である。

<sup>13</sup> いずれの研究でも「経済的な理由」での家賃滞納に限られている点には留意が必要である。家賃滞納の原因は必ずしも経済的な理由だけではない。

<sup>14</sup> 日管協短観では2012年上期の全国の月初全体の滞納率は、7.6%、同月末での1ヶ月滞納率は、3.3%、同月末での2ヶ月以上滞納率は2.0%である。月末の滞納率合計は5.3%と月初滞納率7.6%よりも低く、月のなかで滞納率が変化することがわかる。また、月初といっても口座振替の場合には、その結果が判明するのに数日を要

ータが蓄積されていなかったことがあげられる。ハウスメーカーの関連会社が、数十万件の契約を保有していたとしても、データの提供を受けることは困難であり<sup>15</sup>、建物の設計が比較的均質であるため、家賃設定や入居者属性が一定範囲に偏っていることも想定される。

金銭の借入れでも返済が遅れる場合があり、その要因についてソーシャル・スキル能力の高低とセルフ・コントロール能力の高低から分類を行った堂本(2006,2007)の研究がある。これは性格に関する5因子モデルを使っており性格検査のNEO-PI-RやFFPQを参考にしていると思われる<sup>16</sup>。

住居を失うプロセスについては、岩田(2008)が興味深い調査結果を提示している。岩田によればホームレスに至る経緯として、およそ20%が民間賃貸住宅居住の家賃滞納・借金・トラブル等が原因となっている。残りの80%は、普通住宅(持ち家やアパートなど)から労働住宅(社宅、寮や飯場など)に移り、その後失業や病気・ケガ・収入の減少等によってホームレスとなっている。

岩田のいう労働住宅は基本的には家賃が給料から天引きされているケースが多いと思われ家賃滞納は住居喪失の要因にはなりにくいと考えられる。そのかわり仕事を失うと即座に、居住の安定が阻害されてしまう。この点は制度設計上留意しなければならない点であろう。そして、労働住宅以外では、やはり家賃滞納が住居喪失の主要な原因であることが示唆されている。

以上のように、家賃滞納に関してはその実態を定量的に明らかにすることには、十分に社会的・学術的意味があるのである。

### 2-3-9 空き家に関連する先行研究

空き家に関する研究動向は、首都大学東京饗場研究室(2015)に詳しくまとめられている。概観すると2000年代初頭までは空き家は議論の対象ではなく、2004年頃から空き家研究の流れが生まれてきたことがわかる。

最近では、小林(2012)、葛西(2015)のように大量に存在するとされている空き家を住宅セーフティネットに活用すべきだという主張もある。これらの主張の前提となる空き家数は、いわゆる住宅・土地統計調査(総務省:2014など)の数値が用いられている。

総務省の数値を用いた先行研究では、米山(2012)・牧野(2014)・長嶋(2014)が空き家の多さが社会的な問題であると指摘している。植村ら(2009)・榊原ら(2011)・榊原(2014)は、空き家数は今後大幅に増加するという推定を行っており、個別地域の空き家の実証研究では、岩見ら(2015)・西山(2015)・牧野ら(2014)がある。

空き家を数値として報告しているのは、住宅・土地統計調査だけではなく、国土交通省(2009a)や東京都豊島区(2012)、東京都三鷹市(2013)、富山県射水市(2013)などの多数の自治体調査がある。民間の調査としては株式会社タスのTVI(TAS Vacancy Index:タス空室インデックス)といったものもある。これらの調査の空き家率は、住宅・土地統計調査が高く、自治体調査では低くなっているといった傾向があるが、住宅・土地統計調査の空き家数は自明のものとされている。

住調空き家数・空き家率疑問を呈する研究は、ほとんどなくわずかに小林(2015)の「空き家が経

---

し必ずしも暦日の1日が月初というわけではない。このように家賃滞納を正確に把握するためには基準日が必要であり、本研究で用いたLICCデータは毎月20日を基準日としている。

<sup>15</sup> 筆者のヒアリングによれば、多くの不動産管理会社等は自社の家賃滞納状況が公開されることを極度に嫌う。もし近隣の同業他社よりも滞納率が高くそれが公開されてしまうと、賃貸オーナーに対するイメージにマイナスの影響があるためである。

<sup>16</sup> 5因子モデルやNEO-PI-R、FFPQについては大野木(2004)などを参照。

年的に増加していることは間違いないが、空き家率 13.5%は、空き家を広く定義した多めの数値であることは留意しておきたい。」という指摘、公開シンポジウム(2015)での「江津市全体として13.1%と、私たちがある意味自身を持って出した数字。これは住調の島根県全体の数とそんなに違いませんが、私たちの実感からそうではない。従って、やっぱり住調で出ている数字はかなり実数より多いように思えます。」という作野広和(島根大学教育学部教授)の指摘がある程度である。

米山(2012)は、住調の空き家数・空き家率の分析に加えて「国土交通省の空き家実態調査」「TVI」「自治体調査」にも言及しているが、住調の空き家数・空き家率が過大に算出されているという立場は取っていない。室田(2014)も「各自治体で実施される実態調査は、住宅・土地統計調査よりもかなり少ない数字が報告されており」「空き家の実態把握は難しいと言えよう」と指摘しているに留まっている。

海外の空き家率については、(公財)不動産流通近代化センター(2013)があり、欧米の空き家率の実態を報告している。この報告では欧米の空き家率は、世帯総数を住宅総数で除している数値を使用しており、空き家調査の結果ではないことに注意が必要である。

また、周藤(2010)は「適正空き家率、市場外空き家と市場内空き家」という概念を提示している。

これらの先行研究に対して、低所得者の居住安定へ空き家の利活用を考える場合に、実際に利活用可能な空き家はどこにどのような空き家がどの程度存在するのか、ということ进行を明らかにする必要がある。これは住調の空き家率を検証することでもあり、重要な観点である。

### 2-3-10 日本と欧米の制度比較に関連する先行研究

低所得者の居住安定を図るための政策・制度についての日本と欧米との比較に関連する先行研究には、しっかりとした多数の研究成果の積み重ねがある。

イギリス・ドイツ・フランス・アメリカの住宅政策全般の研究には小玉・大場・檜谷・平山(1999)がある。イギリス・アメリカ・ドイツ・フランスの家賃補助制度及び公共住宅制度の研究には日本住宅総合センター(2012)があり、イギリス・ドイツ・フランスの制度は住宅政策というよりも所得再配分政策の色合いが濃いこと、アメリカの家賃補助制度は日本の生活保護住宅扶助費に近いこと等が報告されている。住宅手当・住宅扶助に特化したものでは、齋藤(2013)があり、米英独仏以外のオーストラリア・ニュージーランド・カナダ・オランダ・スウェーデン・チェコの家賃補助制度について整理されている。

欧米と日本の比較では、日本住宅総合センター(2012)が「先進諸国の中でも、わが国は家賃補助制度を実質的に有していない特殊な国家として分類されるという見方ができる。」と述べているのに対して、齋藤(2013)は「日本では公的家賃補助がほとんど行われていないと言われるが、広義に捉えれば、生活保護制度の住宅扶助や第2のセーフティネットとしての住宅支援給付によっても公的家賃補助が行われている。」としている対比が興味深い。先進国における家賃補助制度の有無については、棚橋(2009)が「これ(住宅給付)は社会扶助のなかの住宅扶助ではなく、低所得者層に対する『一般的な住宅給付』のことであり、具体的には『家賃補助』が多い。こうした制度がないのは、ベルギー、カナダ、日本、韓国、ルクセンブルク、スロバキア、スイスの7カ国のみである。」としており、全借連合(2014)が「欧米諸国で財政負担がかかっても家賃補助制度があるのになぜ日本にはないのか」と主張していることは正しい認識ではないことがわかるが、家賃補助制度を狭義に捉えるか広義に捉えるかは重要な視点であろう。

このほか、欧米主要国の家賃補助に関する篠原(2013)、米英に関する海老塚(2007、2011)な



どがあり、バウチャーに関する研究では内閣府(2001)がある。法制度としての借家法の比較研究では、英独仏の借家法の現状をまとめた牛尾ら(2002)の研究がある。

表 2-3 は欧米各国の家賃補助制度等について先行研究の内容を整理したものである。以下の内容は、齋藤(2013)、日本住宅総合センター(2012)を基にしており、小玉・大場・檜谷・平山(1999)、棚橋(2009)も参考になっている。

表 2-3 欧米各国の家賃補助制度

国	制度概要
米国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅バウチャー制度」は、バウチャーの交付を受けた世帯が自ら住宅を探した後、家主と行政が契約を締結し、家賃は家主に直接支払われる。いわゆる家賃補助のイメージとはやや異なる。また、フード・スタンプのような流用問題は原理的に発生しない。</li> <li>・ただし、所得等の要件を満たした場合に必ず得られる権利ではない。毎年の予算の範囲でしか支給されない。この点が欧州各国と根本的に異なる。</li> <li>・仕組み自体は、日本の生活保護住宅扶助が代理納付された場合と極めて近く、受給世帯数も2009年時点で209万世帯と限定的であり低所得者や住宅困窮者向けの限定された制度と理解することができる。この点でも日本の生活保護制度と似ている。</li> </ul>
イギリス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低所得賃貸世帯向けの「住宅給付金制度」と、低所得持家世帯向けの「住宅ローン利子の所得補助」の2制度で構成されている。</li> <li>・家賃自体は、原則として家主へ直接支払われることはなく、住宅補助というよりも所得扶助の側面が強い。(ただし地方住宅手当というアメリカの住宅バウチャーに近いものも導入されている)</li> <li>・受給者総数は2009年時点で約461万世帯(総世帯の17.6%)と多いが、公営住宅がサッチャー時代に大量に民間(住宅協会)に払い下げられたことも大きい。</li> </ul>
ドイツ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅手当が存在するが、これは借家世帯だけではなく持家世帯も対象としている。</li> <li>・受給者数は1990年代には385万世帯に達していたが、より利用しやすい失業手当(所得扶助)が導入されたことにより、2007年時点で58万世帯と住宅手当受給世帯は激減している。</li> <li>・このように、制度的には家賃補助というよりも英国と同様に、住宅政策というよりも所得扶助の側面が強い。</li> </ul>
フランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供有世帯への家族住宅手当、高齢者・身体障害者等向けの社会住宅手当、全国民を対象とする応能住宅手当の3種類がある。</li> <li>・対象は借家だけではなく持家世帯も対象。</li> <li>・前2種類の受給世帯数は2008年時点で614万世帯に上り、ドイツ・イギリスと同様に住宅政策というよりも所得扶助の側面が強い。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先進諸国で住宅手当がないのは日本だけということではなく、オーストリア・ベルギー・カナダ・スイスや、家族間の共助依存の傾向が強いギリシャ・ポルトガル・スペイン・イタリア等の南諸国でも全国的な住宅手当程度が存在しない国は相当数ある。</li> </ul>

家賃補助制度自体は、米国・イギリス・ドイツ・フランスに加え中欧・東欧各国に存在するが、オーストラリア・ベルギー・カナダ・スイス・ポルトガル・スペイン・イタリアには全国的な住宅手当制度は存在しないとされている。ここから家賃補助制度が先進各国に共通の制度ではないことがわかる。

米国と英独仏の制度には、明確な相違が2点ある。1点目は米国の制度は、低所得者に給付対象が限られた(しかも予算に上限のある)家賃補助であるのに対し、英独仏の住宅手当は低所得者への家賃補助にとどまらず、持ち家世帯への給付が制度として含まれる点である。2点目は政策の目的が米国では低所得者の居住安定に特化したものであるのに対し、英独仏では住宅政策というよりも住宅を基準とした所得再配分政策に近いものである点である。

また、制度運用の面でも、米国の場合は家賃等を政府が直接家主に支払うバウチャー制度であるのに対し、英独仏は対象者に金銭給付を直接行う(住宅手当という名目であっても事実上用途が限定されない)という違いがある。米国の住宅バウチャー制度は英独仏の住宅手当と全く仕組みが異なり、名称こそバウチャーであるが実質的には、政府による民間賃貸住宅を活用した公営住

宅制度に近い。制度の概要は以下の通りである。

- ・ 住宅バウチャーの交付が認められた世帯が自ら住居を選択する。
- ・ 住宅が見つかると、対象世帯と家主が賃貸借契約を締結し、同時に公営住宅代理仲介人 (Public Housing Agency:PHA)と家主が補助金契約(Housing Assistance Payment Contract : HAP)を締結し、PHA が HAP に基づいて家主に直接補助金としての家賃を支払う。
- ・ 契約対象となる住宅には、衛生・断熱・構造等の物的要件があり PHA が検査を行う。
- ・ 年度予算には上限があり要件を満たす世帯が必ず給付を受けられるとは限らない。
- ・ PHA が決定する基準家賃額があり家賃全額が必ず支給されるとは限らない。

米国の住宅バウチャー制度は、家主への直接支払いであり受給者は住宅以外の用途へ流用することが原理的に起きない。予算に上限があること(上限に達すると要件を満たしても受給できず待ちリストに入ることになる)、物的要件があること、生活扶助の一種であるフードスタンプ等とは独立した制度であること等の違いがあるが、仕組み自体は日本の生活保護住宅扶助費の代理納付に極めて近いことは注目に値する。

アメリカでは家賃滞納があった場合には保安官が比較的簡単に退去させるという指摘<sup>17</sup>もあるが、アメリカの借家法は州ごとに制定されており、必ずしも簡単に強制退去に至る訳ではない。また、フランスやイギリスでは退去させられた場合には、公営住宅への入居等の救済措置があり、アメリカでも自治体や教会等が運営するシェルターに無料で滞在できることも多い。このように欧米では、住宅手当等の金銭給付だけではなく、住居を喪失した場合の制度も構築されていることにも注目する必要がある。

これらの研究から、同じ家賃補助といってもそれが住宅政策としてのものなのか所得の再配分政策の要素が強いものなのか(すなわち給付の限定性である)、金銭補助なのか現物支給なのかバウチャーなのか(すなわち給付手法の問題である)、家賃補助を狭義に捉えるのか広義に捉えるのか(日本の生活保護住宅扶助は家賃補助に含まれるのか含まれないのか)、といった論点が存在することがわかる。このような欧米各国の制度・政策目的の相違は、日本における低所得者の居住安定を考えるうえで重要な示唆をもたらす。

### 2-3-11 海外の先行研究

本研究に関連する海外の先行研究には様々なものがある。

ホームレス(Homelessness)に関するものでは、ホームレスの現状や原因に関しては Chamberlain *et al.*(1992),Anderson *et al.*(2003)など、ホームレスへのシェルター等の住宅提供に関しては、Wright *et al.*(1987),Kuhn *et al.*(1998),Burt(2001)といったものがある。

特徴的なのは、ホームレスに陥った人々には精神疾患を持つものが多いことに着目した Carling(1993),Tsemberis *et al.*(2000),Culhane *et al.*(2002)といった研究である。シェルター等を緊急避難的に提供するだけでは、問題は解決しないという立場から、ホームレスに陥った原因にまでさかのぼって研究が進められている点は注目される。

海外でも住居を失う原因となると考えられる家賃滞納(Rent Arrears)に関するものでは、Bridgese *et al.*(2004),Salleh *et al.*(2010),Cowan *et al.*(2012)といったものがあり、関連した家賃支払

<sup>17</sup> 2009年7月31日開催の社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第23回)及び民間賃貸住宅部会(第6回)では、民間委員から「訴訟から明渡しまでは約45日間で平均的に完了し、退去しない場合は保安官が強制的に退去させる」という発言があった。

い履歴については、PATENT (2003)といった特許もある。また、家賃滞納だけではなく住宅ローンの滞納についても Ghent *et al.*(2011),Li *et al.*(2016)といったものがある。日本ではほとんど見られない家賃滞納や住宅ローンの研究が存在するのは、信用情報が比較的簡単に利用できるアメリカの特徴であろう。

住居を喪失させない予防策および所得再配分政策としての住宅手当・バウチャー (Housing allowance・Voucher)については、アメリカでは Solomon *et al.*(2005),Newman *et al.*(2006)がその制度と課題等を詳しく報告しており、イギリスでは Kemp *et al.*(2007)がある。また、バウチャーの評価としては、Kling *et al.*(2004),Kling *et al.*(2005),Wood *et al.*(2008)といったものがある。バウチャーの評価では単に居住を安定させた効果だけではなく、受給者の経済的自立や健康への効果、犯罪への影響、家族の幸福度への影響など多面的な検証が行われている。このことは日本でも必要な将来の研究課題を示唆しているとも言える。

さらに住宅手当等の制度面だけではなく、収入に応じた適切な負担で住宅を選択できるという観点 (Affordable Housing) に関する研究も多い。政策としての研究では、Malpass *et al.*(2000),Whitehead(2007),DCLG(2007),Glaeser *et al.*(2008),DCLG(2009)といったものがあり、低所得者への政策効果では、Carter(1997),Anderson *et al.*(2003),CROWLEY *et al.*(2003),Crowley (2003),Nguyen(2005),Milligan *et al.*(2009)といったものがある。これらの研究では、用語として用いられてはいるが、ハウジング・ファーストの考え方に近いものが読み取れる。

バウチャーでも幸福度に関連する研究が見られたが、多様な人種・宗教・社会階層・民族が国家を形成しているアメリカでは、それらの多様な人々がどのようにコミュニティを形成すべきなのかという housing social mix に関する研究も見られる。Cole *et al.*(2000),Musterd *et al.*(2005),Galster (2007)といったものである。日本では、欧米のように人種や民族の異なる多様な人々が目に見える形では存在しないためこのような研究はあまり見られないが、高齢化による所得・資産格差の拡大や、正規・非正規といった雇用形態等での格差の拡大等を考えれば、今後の日本でも必要な研究の方向性を示唆しているとも言える。

欧州各国では低所得者向けの住宅手当や社会住宅等が提供されている。米国でも予算制限があるとはいえ住宅バウチャーが広く利用されている。そのため本研究が目指している学際的な研究も多く存在するが、今後の日本でも制度構築と同時にこのような研究が必要とされるだろう。

### 2-3-12 その他の関連する先行研究

本研究との関連が薄いように思われるかもしれないが、ここでは幸福度研究、学歴と所得の関係、行動遺伝学に関する先行研究をあげる。

大竹ら(2010)は、幸福度研究の結果として、民間賃貸住宅よりも持ち家に居住している場合のほうが、幸福度が高いことを示した。松浦(2006)は、「小中学校時の算数数学能力は当然学歴にも影響すると考えられるが、それだけではなく学校卒業後の年収にも影響する」と述べ、「男性と女性ともに学校歴が所得に対して有意に影響することが実証された」としている。お茶の水女子大学(2014)は、親の学歴・年収が子どもの学力と強い相関関係を示すことを報告している。安藤(2011)は、行動遺伝学の研究成果を一般読者にも分かりやすくまとめており、「行動遺伝学の三原則」として、①遺伝の影響はあらゆる側面に見られる、②共有環境の影響はまったくないか、あっても相対的に小さい場合が多い、③非共有環境の影響が大きい、をあげている。

本研究では、家賃滞納の主原因は所得の低さではなく家賃滞納には行動・思考様式が強く影

響する、という仮説を検証しているが、これらの分析結果を考察する際、上記の先行研究は様々な示唆を与える。

たとえば、居住の安定は、就業等の社会的自立だけではなく幸福度にも影響を与える可能性があること、家賃滞納の原因となる行動・思考様式には遺伝の影響が存在する可能性があること、遺伝の影響によって学力に差が生まれ、それが成人後の所得の低さにつながる可能性があること、といったことである。

このような先行研究を視野に入れることで、社会福祉領域と建築・工学系領域にまたがるだけでなく、さらに広く学際的研究となる可能性があるのである。

## 2-4 先行研究の課題と本研究の位置づけ

本節では、これまで整理してきた先行研究から見出される低所得者の居住安定を考えるうえでの課題を整理し、本研究の位置づけについて述べる。

### 2-4-1 先行研究の課題

本章の第3節では様々な先行研究を概観したが、以下のような様々な課題がある。

- 1) 社会福祉領域と建築・工学系領域では、研究内容に偏りがあり、連携が必要とされる政策検討においても分断がみられ、低所得者の居住安定の制度を検討するには学問領域を横断した研究が必要である。
- 2) 現に住居を喪失している、または喪失する蓋然性が高い人々の実態把握に関する研究が不十分である。
- 3) 高齢時の居住安定には持ち家が貢献している可能性が高いが、その貢献度に関する研究は十分ではない。
- 4) 低所得世帯の居住実態に関連する研究は十分ではない。
- 5) 公営住宅・家賃補助に関連する研究では、欧米の家賃補助制度等を日本にも導入すべきだという主張が多く見られるが、日本の現状の制度についての研究は十分ではない。
- 6) 最低居住面積水準の根拠や例外規定、実際の住宅の空間的分布や量についての研究は十分ではない。
- 7) 住宅扶助費の見直しが行われたが、市場家賃との比較や低所得世帯の居住水準との比較研究等は十分ではない。また、住宅扶助費が上限額近辺に集中する原因についての研究も十分ではない。
- 8) 住居を喪失する大きな原因であると考えられる家賃滞納についての実証的研究は十分ではない。
- 9) 大量に存在するとされる空き家を、住宅セーフティネット等に活用すべきだという主張もあるが、そもそもどのような空き家がどこにどの程度の数量存在するのか、十分に研究されていない。
- 10) 海外の家賃補助制度等の研究には相当の蓄積があるが、それが日本の現状の制度とどのように点に違うのか、導入するとしてもどのような課題があるのか、といった研究は十分ではない。

## 2-4-2 本研究の位置づけ

本研究では前項で整理した先行研究の課題から、以下の4点に焦点をあてて研究成果を示す。

- 1) 低所得者の居住安定のための現状の制度はどのようになっているか。欧米の住宅手当等の制度を導入するにしても、それが日本の現状の制度と何が似ており、何が相違しているのかを含めて、現状を明らかにする必要があるからである。制度を検討する観点からも、現状の制度を発展的に変更すべきなのか、別の制度として構築すべきなのか、という点でも現状の制度をその変遷を含めて把握することは重要である。
- 2) 低所得者の居住安定の主要な制度となっている住宅扶助費の現状はどのようになっているか。特に市場家賃と住宅扶助費の水準はどのような関係にあるか、低所得者の居住水準と住宅扶助受給世帯の居住水準はどのような関係にあるか、どのようなメカニズムで生活保護受給世帯の住宅選択行動が行われているか、といった点を明らかにすることは、制度設計のための重要な示唆をもたらすからである。そして、住宅扶助受給世帯の規模、必要な財政規模を把握することは低所得者の居住安定の制度を検討するために重要である。
- 3) 住居を失う大きな要因となる家賃滞納の現状はどのようになっているか。その原因と社会的損失の規模を含めた外部不経済性を明らかにすることは、低所得者の居住安定の制度を検討するために必要な情報である。そしてその損失は低所得者の居住安定の制度のためにコストをかけられるかどうか、かけるべきかどうかの検討のために重要である。
- 4) 大量に存在し利活用されるべきだと言われている空き家の実態はどのようになっているか。多くの場合空き家についての情報は住宅・土地統計調査の数値が前提とされている。すなわち全国の空き家率は13.5%と非常に高く、800万戸を超える空き家が存在する、というものである。しかし、この数値は自治体調査や業界団体調査の数値を大きく上回っており、過大に算出されている可能性がある。空き家の面積や築年等の品質と空間的分布を、家賃分布と合わせて推定・把握することは、低所得者の居住安定の制度を検討するために重要である。

上記4点に、焦点を当てた理由には、低所得者の居住安定のための研究が社会福祉系と建築・工学系の学問領域で分断されており政策的にも連携が取れていないこと、そもそも低所得者が住居を喪失する大きな理由であると考えられる家賃滞納の研究の蓄積が充分ではないこと、具体的解決策としての空き家の利活用についてもその正確な実態や空間的分布、家賃の分布等についての研究の蓄積も充分ではないこと等が上げられる。

そして、そのような状況を生み出しているのは、低所得者の居住安定に関する検討自体が、学際的狭間にあり、社会福祉系、建築・工学系の両方を統合した研究として成立していないという背景がある。

このため、学問領域をまたがった視点を加え(生活保護は主に社会福祉領域で研究されており、家賃滞納は建築・工学系の一部で研究されてきた)、住居を喪失しているまたは喪失する蓋然性の高い人々の規模を推定し、最低居住面積水準の解釈を検討し、海外の制度を参考にしながらその実現可能性を空き家の分布等を参照しながら、低所得者の居住安定の制度の検討を本研究では進める。ここに本研究の独自の位置づけがある。

このようなことから本研究の位置づけは以下のように整理できる。

- 1) 具体的な制度提案をともなう社会的貢献度の高い研究成果を提示する。
- 2) 研究の視点として社会福祉領域、建築・工学系領域にまたがる学際的視点を持って研究成

果を提示し、制度の提案を行う。

- 3) 思想的にこうあるべきだ、という主張ではなく、現状のコスト、新たな制度のコストを提示し、空き家の空間的分布等を考慮しながら実現可能で社会的にも許容できる制度提案を行う。

そして、社会が常に進化し社会全体の厚生を向上させるための議論のきっかけ・出発点としての位置づけを本研究は持つことを目指している。

## 2-5 本研究における方法論

本節では、本研究に用いるデータ(第1項)、データ毎の分析手法(第2項)、制度検討に至る検討手順(第3項)を整理する。

### 2-5-1 本研究で用いるデータ

本研究で用いるデータは、序章で記述した本研究の目的および前項の本研究の位置づけを達成するために必要で、かつ利用可能なものから取捨選択を行った。本節ではデータの概要を整理し、データの詳細については各章で説明を行う。

表 2-4 本研究で用いるデータ

データ	内容	利用章
① SUUMOデータ-1	株式会社リクルート住まいカンパニー住まいが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の賃貸募集広告データ。個人属性情報等は一切含まない。	第4章 生活保護住宅扶助費の市場との比較および住宅選択行動
② RFIデータ-1	RFIが2007.2-2013.1の間に保証審査申し込みを受け契約に至ったデータ。属性情報等はRFIデータ-2と同様だが、生活保護受給の有無が項目として追加されている。	
③ SUUMO-RFIデータ	①SUUMOデータ-1と②RFIデータ-1を住所・物件名・部屋番号で突合し、物件属性情報(面積や構造、築年等)と契約情報(家賃、共益費・管理費等)、契約属性情報(年齢・性別・職業・年収等)を統合したもの。	
④ インセンティブの有無が生活保護住宅扶助費の選考に与える影響のアンケート調査データ	2013.2にネット調査したもの。生活保護受給すると仮定してインセンティブの有無によって住宅選択行動(家賃選択行動)がどのように変化するかを調査したもの。職業や年収等の個人属性情報を含むが、個人を特定できる情報は含まない。	
⑤ LICCデータ	一般社団法人全国賃貸保証業協会(LICC)から提供を受けた家賃弁済履歴情報。2010.3-2012.12の期間のもので契約件数は約73万件(民間借款総数に対して約5.5%)、代位弁済情報は約1143万件。個人属性情報は性別・年齢のみで、個人を特定できる情報は含まない。	第5章 民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因
⑥ RFIデータ-2	家賃債務保証会社である株式会社リクルートフォレントインシュア(RFI)から提供を受けた家賃債務保証契約データ及び家賃支払い履歴データ。データは2008.9の1ヶ月間に保証申し込みを受け契約にいたったもの約7000件。職業や年齢等の個人属性情報を含むが、個人を特定できる情報は含まない。	
⑦ 家賃滞納経験者の行動・思考様式のアンケート調査データ	2015.3にネット調査したものでサンプル数は822。過去の家賃滞納経験の有無、日常的な行動・思考様式、消費者金融の利用状況等を調査したもの。職業や年収等の個人属性情報を含むが、個人を特定できる情報は含まない。	
⑧ 行政関連の統計・調査データ	住宅・土地統計調査、国勢調査、国土交通省空家調査結果、自治体の空き家調査結果など。	第6章 空き家および民間賃貸住宅の空間的分布
⑨ ゼンリン建物ポイントデータ	株式会社ゼンリンが提供している全国の建物についての、住所・建物名・建物種別・階建て・部屋数等を含むデータ。	
⑩ SUUMOデータ-2	株式会社リクルート住まいカンパニー住まいが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の賃貸募集広告データ。個人属性情報等は一切含まない。SUUMOデータ1とSUUMOデータ2はデータ取得日のみが異なる。	
⑪ 空き家・空き地に関するアンケート調査データ	2013.3にネット調査したもの。サンプル数は5151。居住地近隣の空き家の存在認知、景観の阻害や不審者の出入り等の外部不経済性の認知等を調査したもの。	
⑫ 空き家に関連する制度の認知に関するアンケート調査データ	2015.3にネット調査したものでサンプル数は3090。空き家対策法や固定資産税制、減失登記等の制度に関する認知と、保有している空き家の今後の利活用や取り壊し等についての意向を調査したもの。	

本研究では、全部で12種類のデータを用いる。表2-4は用いるデータの一覧表である。

大きく分けると、株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の賃貸募集広告データ、家賃債務保証会社である株式会社リクルートフォレントインシュアの2種類のデータ(ひとつは2008.9の単月契約データ、もう一つは生活保護受給者の契約データ)、一般社団法人全国賃貸保証業協会(以下「LICC」という)の家賃弁済情報データ、株式会社ゼンリンのデータ、行政関連の統計・調査データ及びネット調査のアンケートデータ4種類(ひとつは家賃滞納に関するもの、もう一つは生活保護住宅扶助受給を仮定した場合にインセンティブが家賃選択行動に与える影響に関するもの、空き家に関するもの)の6つである。

上記6つのデータの特徴・限界等は以下の通りである。

- 1) SUUMO データは不動産広告情報であるが、近年はインターネットの普及により掲載される物件数は膨大な数になっており、そのカバーする範囲は広くある程度市場を代表するデータだと言える。ただし、建替が予定されているため新規募集が停止されているもの、家主が高齢化しているがローン負担はない等の原因で空き室が事実上放置されているものといったデータが含まれない可能性がある。また、統計的な手続きによって抽出されたものではないことには留意が必要である。
- 2) RFI データは個別の家賃債務保証会社の契約データであるため、その代表性は保証されない。LICC 会員の契約データを使用できればより代表性が高まった可能性が高いが、各社のプライバシーポリシー等による制約で利用できなかった。しかし、今回使用する RFI データ-2は、ほぼ無審査のデータであるという特徴を持っており、一般的には入居を拒否されるであろう契約者データを含んでいることに特徴がある。入居拒否された契約者こそ低所得者で居住安定の必要性が高いことは容易に想像され、その意味で非常に貴重なデータである。また、生活保護受給世帯に関する実証研究に使えるデータは少なく、RFI では生活保護受給の有無をシステム上で管理しており、生活保護受給世帯ダミーを立てて分析が可能である。これも貴重なデータである。ただし、生活保護世帯のデータ数は限定的であり、このデータが生活保護受給世帯を代表しているとは言い難い点には注意が必要である。さらに生活保護受給開始時に転居するとは限らないが、RFI データは転居した場合(新たに RFI と家賃債務保証委託契約を締結した)データであることから、転居を伴わない生活保護受給世帯のデータは含まれておらず、その意味でもデータの限界があることには十分な注意が必要である。
- 3) LICC データは、LICC 会員企業14社のデータであり特定企業の保有するデータではない。そのため比較的、地域・家賃帯・契約者属性・物件属性等の偏りが比較的少なく代表性のあるデータだと言える。ただし住宅・土地統計調査のように統計的手法でサンプリングされたデータではないため、市場の実態とは一定の誤差を含む可能性があることには注意が必要である。また、家賃滞納ではどのように督促行為を行うかによってその損失が異なることが考えられる。LICC 会員企業は家賃債務保証業を業として営む民間の営利企業であり、一般の個人家主や小規模な不動産会社等よりも家賃滞納に対する十分なノウハウや人員体制を確保していると考えられることから、市場全体よりも家賃滞納の損失が小さい可能性もある。
- 4) ゼンリンデータは、ゼンリンの調査員が全国を悉皆調査したものであることが最大の特徴で、建物数については正確なデータである。ただし建物種別や階建て、部屋数等については判断できない場合があるためその点に注意は必要である。
- 5) 行政関連の統計・調査データは、住宅・土地統計調査や、国土交通省の空き家実態調査、国

勢調査、自治体の空き家実態調査等である。第 6 章では、住宅・土地統計調査の空き家率・空き家数が過大に算出されているという前提を置く。ただし、いずれの調査も調査手法としてサンプリング方法等は統計的手続きを経ており大きな問題はないと考えている。第 6 章で論証するが住宅・土地統計調査で問題となるのは、空き家等を調査員が外観等から判断していることにある。

4 種類のアンケートデータは全てインターネットを利用した調査であり、統計的なサンプリング処理をなされたものではないことに注意が必要である。インターネットを利用していることをそのものが回答者属性にバイアスをもたらしている可能性もあり、インターネット調査に対して報酬を得て回答しているということにもバイアスをもたらしている可能性がある。ただし、それぞれの調査では一定のサンプル数を確保している。

このように本研究で使用したデータには、一定の限界が当然あるが、現時点で利用可能なデータとしては十分に研究のために使用可能であると判断した。

これらのデータを、主に第 4 章(生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動)、第 5 章(民間賃貸住宅におおける家賃滞納の実態と原因)及び第 6 章(空き家および民間賃貸住宅の空間的分布)で分析に使用する。一部のデータは第 7 章(低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性)でも用いる。

## 2-5-2 データ毎の分析手法

第 1 項で説明した 7 種類のデータについて、データの特徴と、どのような分析を意図してどのような解析手法を用いたか、目的変数・説明変数をどのように選定したかについて以下に概要を整理する。データおよび分析手法の詳細説明は各章で行う。なお、統計処理には stata14 を使用した。

### ① SUUMO データ-1 および 2

SUUMO に 2014.6.10 に掲載された賃貸不動産募集データで、住所、構造、築年、面積、家賃、管理費・共益費等の情報である。

地域別に定められた生活保護住宅扶助費以下の物件が、該当地域にどの程度分布しているのかを集計するのに用いる。また、RFI データとの突合にも用いる。さらに空き家の実態把握のためにゼンリンデータとの突合にも用い、家賃分布の分析のために単独でも用いる。

### ② RFI データ-1

RFI が 2007.2-2013.1 の間に保証審査申し込みを受け契約に至った契約で、生活保護受給中のデータで、情報項目としては RFI データ-1 に生活保護受給の有無、前住居の家賃が追加されたもの。生活保護受給世帯の転居前後の家賃の変動を分析するのに使用する。

### ③ SUUMO-RFI データ

住所、物件名、部屋番号を key に①SUUMO データ-1 と②RFI データ-1 を突合したデータで、生活保護受給の有無・家賃支払い情報を含む個人属性と、構造や築年・面積といった物件属性を併せ持つデータ。

年収 300 万円未満の低所得者と生活保護受給世帯の居住水準(家賃・面積・築年等)の比較のための集計に用いる。また、家賃(管理費・共益費を含む)を目的変数として、生活保護受給ダミー・地域・築年・面積・構造・駅距離等を説明変数とする重回帰分析を行うことで、生活保護受給ダミーが家賃に及ぼしている影響を見る。



#### ④ RFI データ-2

RFI データ-2 は、RFI が 2008 年 9 月の 1 ヶ月間に保証委託申し込みを受け、契約に至った<sup>18</sup> データ約 7000 件で、主な登録情報は、保証申込日、契約開始日(入居日)、契約終了日、契約時の家賃(管理費・共益費を含む)、毎月の実家賃(同)、敷金・礼金の有無、性別、年齢、本人年収、職業、同居家族、緊急連絡先、入居前の住居形態、国籍、生活保護受給の有無、である。毎月の家賃支払い情報は、2013 年 6 月までの 5 年弱のものが含まれている。

RFI データ-2 に、家賃滞納の有無のフラグを立て、年収と家賃の比率、申し込みから入居までの日数を算出した。そのデータを用いて、家賃滞納を引き起こしてから 1 年後の入居率を算出することで家賃滞納の居住継続に与える影響を見る。その上で、家賃滞納 3 ヶ月に至ったかどうかを目的変数に、各種属性データをダミー変数として説明変数に用いる 2 項ロジスティック回帰分析を行う。さらに、それを地域別にモデルを分類し、家賃滞納の影響を探る。

#### ⑤ LICC データ

LICC データは、LICC 会員 13 社それぞれが保証委託申し込み者から同意を取得して、その契約情報、家賃弁済情報を登録したもので、主な登録情報は、契約開始日、契約終了日、初回契約時家賃(管理費・共益費等を含む)、毎月の家賃滞納情報(家賃支払い情報)<sup>19</sup>、性別、年齢である。

各レコードから契約開始日を基準に経過月数を算出し、経過月数によって家賃滞納率、累計滞納額がどのように推移するかを集計し、全体の滞納額に対する滞納月数毎の構成比率等を算出している。なお、本研究の基となった査読付き論文では、滞納の有無を目的変数にして、家賃帯(1 万円毎)、地域、性別、年齢階層(10 歳刻み)を説明変数にして 2 項ロジスティック回帰分析を行っているが本研究にはその結果は掲載していない<sup>20</sup>。

#### ⑥ ゼンリンデータ

ゼンリンデータは、SUUMO データと突合して空き家率算出の分母として使用する。

#### ⑦ 行政関連の統計・調査データ

住宅土地統計調査の空き家率・空き家数を検証するために、比較対象データとして国土交通省の空家実態調査、国勢調査世帯数、各自治体の空き家実態調査を用いる。

#### ⑧ インセンティブの有無が生活保護住宅扶助費の選好に与える影響のアンケート調査データ

このアンケート調査は、SUUMO データ、RFI データ-2、SUUMO-RFI データを用いた生活保護住宅扶助費の分析に関連して設計されたもので、生活保護住宅扶助費額の認知、生活保護を受給すると仮定した場合の引越し意向等を調査したものである。現在の家賃より住宅扶助費が高い場合、住宅扶助費の上限額と実家賃の差額がインセンティブとして現金支給された場合等にわけて、引越し意向を集計する。

<sup>18</sup> この 1 ヶ月にデータを限定したのは、2008 年 8 月に当時の業界最大手の株式会社リプラスが経営破綻し、その混乱のため該当の 1 ヶ月は保証審査申し込みが激増し、RFI は十分な受付審査が出来なかった、という特殊な事情があるためである。十分な審査が出来なかったことにより、本来であれば滞納確率が高いと判断され契約に至らなかった属性の契約者を含んでいる。これがこのデータの代表性を高めていると考えた。

<sup>19</sup> 代位弁済情報(家賃支払い情報)とは、家賃滞納情報ではない。家賃が滞納された場合には、家賃債務保証会社が契約者に代わって(代位して)滞納家賃を家主に支払う。この支払いの有無と金額を代位弁済情報と呼んでいる。したがって、代位弁済がない=家賃滞納がない、ということであり、家賃が正常に支払われた、という情報を含む。全体で見れば正常支払い情報のほうが圧倒的に多く、決して「家賃滞納ブラックリスト」ではないのである。

<sup>20</sup> 掲載していない理由は、より詳細な個人属性情報を持つ RFI データで同様の分析を行っており、その結果を本研究に掲載しているためである。

### ⑨ 家賃滞納経験者の行動・思考様式のアンケート調査データ

このアンケート調査は、LICC データ・RFI データ-2 を使った家賃滞納の分析に関連して設計されたもので、家賃滞納の経験の有無と年齢によって回答者の割付を行い、日常の行動・思考様式（40 項目）と金融資産額、生活保護受給の有無、滞納の有無、滞納時の気持ち、住宅ローン等の借入れ及びその滞納の有無等を調査したものである。

行動・思考様式の回答を基に因子分析を行い 4 つの因子を抽出したうえで、3 ヶ月以上の家賃滞納の有無を目的変数に、世帯年収、金融資産、職業、婚姻の有無、子どもの有無、生活保護受給の有無、行動・思考様式の因子を説明変数にして、2 項ロジスティック回帰分析を行い、滞納理由の集計、住宅ローン等の借入れ及び滞納の有無について集計する。

さらに、家賃滞納 3 ヶ月に至るかどうかについて構造方程式モデリングによるパス解析を行う<sup>21</sup>。

### ⑩ 空き家・空き地に関するアンケート調査データ

このアンケート調査は、空き家の実態把握のために設計されたもので、全国の都市区分別に回答者の割付を行い、空き家・空き地の存在認知、外部不経済性認知を調査したものである。調査結果は、マンション・アパートや戸建てといった建物区分毎、東京 23 区・政令指定都市・地方都市といった都市の区分毎のクロス集計を行う。

### ⑪ 空き家に関連する制度の認知に関するアンケート調査データ

このアンケート調査は、空き家の実態把握のために設計されたもので、男女の 40 歳以上に回答者の割付を行い、空き家対策法等の制度認知、保有する実家等の今後の利活用方針等を調査したものである。実家等の保有状況や、制度認知、保有する実家等の今後の利活用方針等の分析を行う。

## 2-5-3 制度提案に至る検討手順

低所得者の居住安定に寄与する制度提案に至る検討手順は以下の通りである。データの独自性、実務経験に基づいた広い範囲の知見を基にした検討を行うのが、本研究の方法論の大きな特長となっている。

また、欧米諸国の家賃補助制度では政策目標が低所得者の居住安定を目的としたもの（米国の住宅バウチャー制度）と住宅水準を基準とした所得再配分を目的としたものがあり、単純に家賃補助として同じものだとは認識できないこと、従って日本にそのまま欧米の制度を単純に導入すれば良いというものではないということにも特に注意を払い、以下のような手順で検討を進める。

- ・ 居住安定が阻害される主要な原因だと考えられる家賃滞納の外部不経済性について、家賃滞納分析の結果と、家賃債務保証業界の状況等を組み合わせて検討する。
- ・ 低所得者の居住安定のためほぼ唯一の家賃補助政策としての生活保護住宅扶助の課題について、生活保護住宅扶助費の研究結果と、生活保護の制度的変遷、運用上の成果を組み合わせて整理する。
- ・ 家賃補助を巡る議論を、家賃補助の観点、公営住宅を巡る観点、給付方法としてのバウチャーの機能的側面等から整理する。
- ・ 大量に存在し利活用可能だとされている空き家の数量および家賃や面積等を考慮した空間的分布を明らかにする。

<sup>21</sup> 潜在変数を想定した共分散構造分析ではなく、単純なパス解析である。

- ・ 制度の考察は、以下の 8 点を基に行い、具体的な制度を提案する。
  - 1) 政策目的 : 低所得者の居住安定か、より広い所得再配分を視野に入れるかなどの視点及び公共性・社会的合理性の検討。
  - 2) 給付対象 : 対象を限定的に考えるか、より広く考えるかといった視点や、対象となる人々の規模の検討。
  - 3) 生活保護の課題 : 住宅扶助の単給化等で対応できないのかといった視点や、生活保護制度との関係性等についての検討。
  - 4) 給付方法 : 現金給付(家賃補助)か、バウチャーか、現物支給(公営住宅)かといった検討や契約方法等についての検討。
  - 5) 最低居住面積水準: 絶対的基準なのか、例外規定をどのように解釈すべきかといった点についての検討。
  - 6) 必要住宅の確保 : 利活用可能な空き家等は十分にあるのか、どこにあるのかといった空間的分布や家賃の分布についての検討。
  - 7) サービス提供主体 : 行政のサービス運営主体や、実務をどのようにすれば効率的に行える体制が構築できるかについての検討。
  - 8) コスト : 公営住宅と比較したコストや、社会保障政策全体への影響等についての検討。
- ・ 検討された制度を前提にして、立法事実の存在、住宅確保の可能性、体制の運営可能性、コスト合理性、制度認知と受容性、生活保護制度の関係、インセンティブの検討、社会的合意形成について検討を行う。
- ・ 結論をとりまとめ、残った課題、今後の研究の方向性について検討を行う。

## 2-6 本研究の特長

本研究の特長には、以下のようなものがあげられる。

### ① 学際性

本研究の学際性として、以下のようなものがあげられる。社会福祉領域で研究されてきた生活保護や住宅ミニマム・住宅セーフティネット等の社会課題と、建築・工学系で研究されてきた住宅政策・最低居住面積水準等の居住水準・公営住宅等の社会課題に対して、社会福祉の視点と建築・工学からの視点を組み合わせた成果を提示することを試みている。

具体的には、まず、厚生労働省関係の生活保護制度や住宅手当といった政策と、国土交通省関係の賃貸住宅補助事業や居住支援協議会といった政策および賃貸管理者・サブリース業者・家賃債務保証業者といった事業者に関する状況を横断的に整理していることがある。

次に研究の蓄積が乏しく住居を失う大きな原因となっている民間賃貸住宅の家賃滞納についてその経済的損失の規模を推定し、家賃滞納は所得の低さが主な原因ではなく、その背景に行動・思考様式が大きく影響していることを示している。このことは、社会福祉の観点から見れば、金銭支援以外の生活支援の重要性を示唆しており、建築・工学の観点から見れば、ハードとしての住宅の要件だけではなく、居住者の状態・属性を考慮した住宅政策、都市計画が必要であることを示唆している点があげられる。

さらに、社会福祉領域では、その実態を詳細に把握することなく空き家の低所得者向け住宅への利活用が指摘されることが多い状況に対して、工学・建築的観点からその実態と空間的分布を明らかにすることで、社会福祉領域と工学・建築的領域の視点を結節することを試みている。

結論としての制度提案でも、低所得者向けの住宅政策が必要であるという概念を提示する社会福祉領域の考え方と、工学・建築的観点からの具体性のある解決策を組み合わせ提示している点も本研究の持つ学際性としてあげられる。

## ② 新規性

本研究の新規性として、以下のようなものがあげられる。低所得者向け政策について、国土交通省・厚生労働省の両面から、生活保護制度や住宅手当、賃貸住宅補助事業、居住支援協議会等の政策の詳細を整理している点、研究の蓄積が乏しい賃貸管理業、賃貸サブリース業、家賃債務保証業についてその成立の経緯、機能の比較を整理している点などである。

そのうえで具体的な研究として、生活保護住宅扶助費について独自のデータを用いた市場家賃との比較・低所得世帯との居住水準の比較を行っている。また、居住安定の阻害要因である家賃滞納の実態およびその原因について独自のデータを用いた分析を行い、家賃滞納の外部不経済性は大きく、その原因は所得だけではなく行動・思考様式の影響が強いという新しい論証を行っている。

さらに、住宅・土地統計調査の数値をそのまま用いている研究・議論が多い状況のなか、空き家の実態を、各種調査の比較や独自データから明らかにし、空き家の空間的分布も示しながら、低所得者の居住安定に向けた実現可能な新しい制度提案を行い、今後の研究課題の方向性を示している点もあげられる。

## ③ 独創性

本研究の独創性として、以下のようなものがあげられる。家賃債務保証会社のデータから生活保護住宅扶助費の検証を行うという着想、家賃滞納の原因は所得の低さだけではないのではないかという仮説に基づく行動・思考様式を把握するアンケートを基にした分析、広く自明のものとしてある住宅・土地統計調査が示す空き家率、空き家数が実態とは異なるのではないかという仮説に基づく住宅・土地統計調査空き家率・空き家数の検証とSUUMO・ゼンリンデータを用いた地域別・面積別・築年別の空き家率の推定、最低居住面積水準には例外規定があり、それを活用すれば限定的とはいえ低所得者の居住安定のために利活用できる住宅を確保することができるのではないかという着想などである。

## ④ 有用性

本研究の有用性として、以下のようなものがあげられる。生活保護住宅扶助費が市場家賃と乖離していること、不適切な上乗せが行われている可能性を示したこと、家賃滞納の原因が所得の低さだけではないことを示したこと等で、より適切な政策検討を行うことができる点である。

また、空き家の実態は空き家率 10%弱、空き家数 4-500 万戸程度であるという推定を示すことで、過剰な空き家対策等を実施しないことで行政職員の負荷を下げ、行政効率を向上させることができる点も上げられる。そのうえで、新しい低所得者の居住安定のための制度提案によって、より適切な政策検討を行うことができるといった点も上げられる。

## ⑤ 信頼性

本研究の信頼性の根拠としては以下のようなものがあげられる。生活保護住宅扶助費に関しては宗(2016a)、民間賃貸住宅の家賃滞納に関しては宗(2014a,2015,2016b)、空き家の実態につ

いては宗(2014b)といった査読付き論文(投稿中及び投稿予定を含む)の内容を基盤としている。これらの研究で用いたデータには一定の限界があるものの、今まで活用されてこなかった家賃債務保証の業界団体や民間企業のデータを、その限界を踏まえた適切な処理を行ったうえで研究成果を提示している。

また、住宅・土地統計調査の検証では、国土交通省調査や自治体調査、国勢調査、SUUMO・ゼンリンデータといった民間企業のデータを組み合わせて比較検討・論証を行っている。

## ⑥ 応用可能性

本研究の応用可能性として、以下のようなものがあげられる。本研究で提示した論点を起点に、本研究で用いたデータを活用すれば、今後の研究課題で示しているような様々な新たな視点に基づく研究への展開できる可能性がある。

また、今後は本研究で示した空き家率や滞納率を継続的に把握し、その変化を空き家対策や居住安定政策に関連する予算額と比較することで、それらの政策の有効性の検証を行うこともできる可能性がある。さらに、建築着工数や人口移動率等と空き家率の変化を比較することで、空き家の発生原因分析や空き家数の予測を行うといった研究への展開も考えられる。

国際的な視点としては、本研究で提示した賃貸住宅関連の制度や業態、家賃滞納率・家賃滞納額や家賃滞納の原因、空き家率や空き家の空間的分布といった研究成果と欧米各国との比較研究を行うこともできる。さらに住居喪失に至るプロセスに影響を及ぼす行動・思考様式についても国民性の違いや社会環境の相違といった諸外国の制度検討に対する貢献も考えられる。

これらの特長とともに本研究では、残された検討課題、今後の研究の方向性を示すことで、社会的に貢献できる研究としての意義をもつことができると考えている。

## <参考文献>

- 1) I Anderson, J Christian(2003):Causes of homelessness in the UK, A dynamic analysis、Wiley Online Library
- 2) LM Anderson, JS Charles, MT Fullilove(2003):Providing affordable family housing and reducing residential segregation by income: a systematic review, American journal of …, 2003 - Elsevier
- 3) S Bridges, R Disney(2004):Use of credit and arrears on debt among low-income families in the United Kingdom, Fiscal Studies, 2004 - JSTOR
- 4) MR Burt(2001):Helping America's homeless: Emergency shelter or affordable housing?, books.google.com
- 5) PJ Carling(1993):Housing and supports for persons with mental illness: Emerging approaches to research and practice, Psychiatric Services, 1993 - Am Psychiatric Assoc
- 6) T Carter(1997):Current practices for procuring affordable housing: The Canadian contextHousing policy debate, 1997 - Taylor & Francis
- 7) C Chamberlain, D MacKenzie(1992):Understanding contemporary homelessness: Issues of definition and meaning, The Australian Journal of …, 1992 - search.proquest.com
- 8) I Cole, B Goodchild(2000):Social Mix and theBalanced Community'in British housing policy-a tale of two epochs, GeoJournal, 2000 - Springer
- 9) Dave Cowan, Caroline Hunter, Hal Pawson(2012):Jurisdiction and Scale: Rent Arrears, Social Housing, and Human Rights,Journal of Law and Society Volume 39, Issue 2, pages 269-295, June 2012
- 10) S Crowley(2003):The affordable housing crisis: Residential mobility of poor families and school mobility of poor children, Journal of Negro Education
- 11) S Crowley (2003):The affordable housing crisis: Residential mobility of poor families and school mobility of poor children, 2003 - JSTOR
- 12) DP Culhane, S Metraux, T Hadley(2002):Public service reductions associated with placement of homeless persons with severe mental illness in supportive housing, Housing policy debate, 2002 - Taylor & Francis
- 13) DCLG (2007):Homes for future: more affordable, more sustainable, Department for Communities and Local

- Government.
- 14) DCLG (2009):Housing and Planning Statistics 2009, Department for Communities and Local Government.
  - 15) G Galster(2007):Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: a theoretical analysis, European Journal of Housing Policy, 2007 – Taylor & Francis
  - 16) Ghent, A.C. and M. Kudlyak(2011):Recourse and Residential Mortgage Default: Evidence from US States, Review of Financial Studies, 24(9),3139–3186
  - 17) EL Glaeser, JE Gyourko(2008):Rethinking federal housing policy: how to make housing plentiful and affordable, Aei Pr
  - 18) Kemp, Peter A. (2007):Housing Benefit in Britain: a troubled history and uncertain future, Housing allowances in comparative perspective, The Policy Press
  - 19) JR Kling, JB Liebman, LF Katz, L Sanbonmatsu(2004):Moving to opportunity and tranquility: Neighborhood effects on adult economic self-sufficiency and health from a randomized housing voucher experiment, – 2004 – papers.ssrn.com
  - 20) JR Kling, J Ludwig, LF Katz(2005):Neighborhood effects on crime for female and male youth: Evidence from a randomized housing voucher experiment, The Quarterly Journal of Economics, 2005 - JSTOR
  - 21) R Kuhn, DP Culhane(1998):Applying cluster analysis to test a typology of homelessness by pattern of shelter utilization: Results from the analysis of administrative data, American journal of community …, 1998 – Wiley Online Library
  - 22) Li, W. and F. Oswald (2016):Recourse and Residential Mortgages: The Case of Nevada, mimeo.
  - 23) Malpass, Peter A. (2000):Housing Association and Housing Policy, Macmillan
  - 24) V Milligan, N Gurrán, J Lawson, P Phibbs, R Phillips(2009):Innovation in affordable housing in Australia: Bringing policy and practice for not-for-profit organisations together, Final Report, 2009 – academia.edu
  - 25) S Musterd, R Andersson(2005):Housing mix, social mix, and social opportunities, Urban Affairs Review, 2005 – uar.sagepub.com
  - 26) Newman, Sandra J. (2006):Housing allowance American style: the Housing Choice Voucher Program, Housing allowances in comparative perspective, edited by Peter A. Kemp
  - 27) MT Nguyen(2005) : Does affordable housing detrimentally affect property values? A review of the literatureJournal of Planning Literature, 2005 – jpl.sagepub.com
  - 28) It was humiliating actually. I wouldn't go again Rent arrears and possession proceedings in the county court, Netherlands journal of housing and the built …1996- Springer:
  - 29) PATENT(2003):Reporting and collecting rent payment history US 20030093289 A1 (特許)
  - 30) Nor Aini Salleh, Nor' Aini Yusof, Abdul Ghani Salleh, and Noraini Johari(2010):Tenant satisfaction in public housing and its relationship with rent arrears, Majlis Bandaraya Ipoh
  - 31) Shimizu,C, K.G.Nishimura and T.Watanabe(2010):Residential Rents and Price Rigidity: Micro Structure and Macro Consequences, Journal of Japanese and International Economy,Vol.24, pp282–299.
  - 32) Solomon, Rod (2005):Public Housing Reform and Voucher Success: Progress and Challenges, Brookings Institute, January
  - 33) S Tsemberis, RF Eisenberg(2000):Pathways to housing: Supported housing for street-dwelling homeless individuals with psychiatric disabilities, Psychiatric services, 2000 – Am Psychiatric Assoc
  - 34) CME Whitehead(2007):Planning policies and affordable housing: England as a successful case study?, Housing Studies, 2007 – Taylor & Francis
  - 35) M Wood, J Turnham, G Mills(2008):Housing affordability and family well-being: Results from the housing voucher evaluation, Housing Policy Debate, 2008 – Taylor & Francis
  - 36) JD Wright, JA Lam(1987):Homelessness and the Low-Income Housing Supply., Social Policy, 1987 - ERIC
  - 37) アットホーム株式会社(2016):"UNDER30"私たちの選び方～部屋探しのプロセス&マインド～(2015-2016 年全国)
  - 38) 阿部彩・上枝朱美(2014):「最低限必要な住まいとは何か:一般市民への調査から」, 社会政策 6(1),67-82
  - 39) 阿部彩(2014):日本における剥奪指標の構築に向けて, 季刊社会保障研究 49(4), 360-371, 2014
  - 40) 安藤寿康(2011):遺伝マインド 遺伝子が織り成す行動と文化, 有斐閣
  - 41) 坂庭国晴(2011):家賃補助、公的保証の実現と居住セーフティネットの確立をめざす提言—すべての住宅困窮者に公営住宅並みの居住保障を (特集 住宅セーフティネットの再構築), 住宅会議(82), 20-24, 2011-06
  - 42) 岩田規久男(1977):土地と住宅の経済学, 日本経済新聞社
  - 43) 岩田正美(2007):現代の貧困—ワーキングプア/ホームレス/生活保護, ちくま新書
  - 44) 岩田正美(2008):社会的排除 参加の欠如・不確かな帰属, 有斐閣

- 45) 岩田正美(2011):『ホームの喪失』と福祉国家—『住宅保障』を介した社会的包摂への道, 社会保障と福祉国家のゆくえ, 齋藤純一・宮本太郎・近藤康史編, ナカニシヤ出版
- 46) 岩見基史・植田宏・持田 美沙子(2015): 中山間地域における空き家の実態とその活用に関する研究 : 球磨郡五木村を事例として, 日本建築学会研究報告九州支部 3 計画系 (54), pp.297-300
- 47) 上枝朱美(2010): 低所得者に対する社会保障のあり方—住宅と生活満足度—, 季刊・社会保障研究 Vol.46-2, pp.139-149
- 48) 上杉昌也・浅見泰司(2010): 日本における住宅規模水準の存在意義と研究動向, CSIS 東京大学
- 49) 上田貴子(2005): 片親世帯と住居—平成 10 年『住宅・土地統計調査』個票データから, 早稲田政治経済学誌 No.358, pp.45-59
- 50) 植村哲士・宇都正哲・水石仁・榊原渉・安田淳子(2009): 人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下), 知的資産創造 2009 年 10 月号, pp.60-77
- 51) 牛尾洋也, 上谷均, 滝川あおい[他], 橋本恭宏, 藤井俊二, 藤本亮, 松井宏興, 松野友芳, 吉岡祥充(2002): ヨーロッパ借家法の現状 : ドイツ・フランス・イギリス聞き取り調査(借地借家法の総合研究(指定研究)), 社会科学研究年報』32, 1-24, 2002-03
- 52) 江川紀美子・定行まり子・小井孝和・金子容子(2013): 居住者の住まいの選択について:暮らし継がれる住まいに関する研究その 1, 学術講演梗概集 2013(建築計画), 1399-1400, 2013-08-30
- 53) 海老塚良吉(2007): アメリカの公営住宅と家賃補助—1998 年以降の変化—その 2, 月間住宅着工統計 2007 年 2 月号, 建設物価調査会
- 54) 海老塚良吉(2011): アメリカとイギリスの家賃補助政策, 東京経済学会誌経済学 (269), 97-123, 2011-02-16
- 55) 大阪市立大学都市研究プラザ編(2011): あいりん地域の現状と今後—あいりん施策のあり方検討報告書
- 56) 大竹文雄(2005): 住宅弱者対策, 都市住宅学 50, pp.51-56
- 57) 大竹文雄・白石小百合・筒井義郎(2010): 日本の幸福度 格差・労働・家族, 日本評論社
- 58) 大野木裕明(2004): 主要 5 因子性格検査 3 種感の相関的資料, パーソナリティ研究 12(2), 82-89
- 59) 小田昭・梶川浩(2007): 寿地区簡易宿泊所街の高齢化と課題, 調査季報 Vol.161・2007.10
- 60) 小田川華子(2013): 生活保護改革論議の課題, 福祉+α 生活保護 埋橋孝文(編著)ミネルヴァ書房, pp.109-120.
- 61) 小田川華子(2014a): 低所得層の住まい保障の課題 : 賃貸住宅へのアクセス阻害要因の観点から(〈小特集〉住宅における最低生活保障), 社会政策 6(1), 83-93, 2014-09-10
- 62) 小田川華子(2014b): 不安定な住まいに滞留する生活困窮者—狭小・窓無しシェアハウス調査から見えるもの, 貧困研究 Vol.13, 「貧困研究」編集委員会
- 63) 金本良嗣(1997): 都市経済学 第 6 章, 東洋経済新報社, 1997
- 64) 菊池馨実(2011): 人間らしく『住まう』ためのセーフティネットに関する法的考察—住宅の保障と社会保障法—, 社会福祉研究(110), 18-25
- 65) 岸岡のりこ・中島明子・大崎元・鈴木浩(2012): 東京都特別区における低質低家賃住宅の実態と社会住宅化の可能性, 住総研研究論文集 No.39
- 66) 葛西リサ(2007): 母子世帯の居住水準と住居費の状況—大阪府及び大阪市の事例調査を中心として, 都市住宅学 59 号, pp.15-20
- 67) 葛西リサ(2015): 住宅アマリの時代の住宅問題(第 3 部|空き家活用のアイデアと問題, 〈特集〉空き家考), 建築雑誌 130(1672), 39, 2015-06-20
- 68) 久保園洋一・瀬田史彦・矢作弘(2010): 公営住宅の残余化に関する研究: 一大都市圏と地方の違いに着目して—, 日本建築学会計画系論文集 75(649), 659-666, 2010
- 69) 公開シンポジウム(2015): 空き家問題の本質と適正管理・事業化・地域活性, 都市住宅学 88 号 2015 WINTER
- 70) 厚生労働省(2004): 社会保障審議会福祉部会生活保護制度の在り方に関する専門委員会報告
- 71) 厚生労働省(2014a): 社会保障審議会生活保護基準部会(第 19-21 回)
- 72) 厚生労働省(2014d): 生活保護受給世帯の居住実態に関する調査の集計結果, 第 21 回社会保障審議会生活保護基準部会資料 2
- 73) 厚生労働省(2015): 社会保障審議会生活保護基準部会報告書 2015.1.9
- 74) 厚生労働省職業安定局(2007): 住居喪失不安定就労者等の実態に関する調査報告書 平成 19 年 8 月
- 75) 厚生労働省(2012): ホームレスの実態に関する全国調査(生活実態調査)
- 76) 財団法人高齢者住宅財団(2013): 平成 24 年度 老人保健健康増進等事業 低所得高齢者の住宅確保に関する調査・検討 ～「住まい」の確保と「住まい方」の支援を一体的に行う「地域善隣事業」の提案～ 報告書
- 77) 国土交通省(2001): 賃貸入居者調査
- 78) 国土交通省(2006): 社会資本整備審議会住宅地分科会「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」

- 79) 国土交通省(2009a):既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン
- 80) 国土交通省(2009b):社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第23回)及び民間賃貸住宅部会(第6回)議事録
- 81) 国土交通省(2009):空家実態調査報告書
- 82) 国土交通省(2015):平成26年度住宅市場動向調査報告書
- 83) 国土交通省(2016):社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会(2016.4.19-)
- 84) 小玉徹・大場茂明・檜谷美恵子・平山洋介(1999):欧米の住宅政策 イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ, ミネルヴァ書房
- 85) 小玉徹・中村健吾・都留民子・平川茂(2003):欧米のホームレス問題(上) 実態と政策, 法律文化社
- 86) 小林秀樹(2012):住宅セーフティネットをどう再構築するか:空き家活用による NPO 住宅を拡大する, 社会運動(393),pp26-35,2012-12,市民セクター政策機構
- 87) 小林秀樹(2015):空き家をめぐる現状と課題, 法律のひろば 2015.7
- 88) 齋藤純子(2013):公的家賃補助としての住宅手当と住宅扶助, レファレンス 2013.12
- 89) 榊原渉・小口敦司・平野裕基・秋山祐子(2011):2020年の住宅市場 人口・世帯数減少のインパクト, 知的資産創造 2011年12月号,pp.50-61
- 90) 榊原渉(2014):空き家率が急上昇する可能性~2023年、住宅の除却・減築が進まないと21%に~, 野村総合研究所ニュースリリース 2014年9月18日
- 91) 塩崎賢明(2013):応急仮設住宅・みなし仮設住宅とその後, 都市問題 104(3), 36-44, 2013-03
- 92) 篠原二三夫(2013):欧米主要国における家賃補助制度, 季刊住宅土地経済 No.90,2013.10,pp.27-35
- 93) 住宅政策提案・検討委員会ほか(2013):住宅政策提案書
- 94) 首都大学東京饗場研究室(2015):空き家研究の現在, 建築雑誌(201506)Vol.130No.1672
- 95) 公益財団法人城北労働・福祉センター(2010):城北労働・福祉センター利用者実態調査報告書~変わりゆく山谷~平成22年5月
- 96) 周藤利一(2010):空き家対策の視点, PRI Review 第38号~2010年秋季~
- 97) 砂原庸介(2015a):住まいから都市政治を探る(3)住宅をめぐる選択(1)住宅の選択と取引費用, 究:ミネルヴァ通信 (53), 20-23, 2015-08
- 98) 住田章二(2003):マルチハウジング論 住宅政策の転回, ミネルヴァ書房
- 99) 全借連(2014):「家賃補助制度等の創設求め全借連が国土交通省に対し要請」[http://www.zensyakuren.jp/sinbun/2014/558/558\\_01.html](http://www.zensyakuren.jp/sinbun/2014/558/558_01.html)
- 100) 宗健(2014a):LICC データ分析:民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析, 都市住宅学,86号(2014SUMMER)
- 101) 宗健(2014b):空き家率の推定と滅失権取引制度,リクルート住まい研究所,2014.7.28(投稿予定)
- 102) 宗健(2014c):空き家820万戸を検証する 賃貸市場レポート, 青山メインランド会報誌 STAGE2014AUTUMN No.7
- 103) 宗健(2015a):属性別家賃滞納分析: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, 都市住宅学,89号(2015SPRING)
- 104) 宗健(2015b):不動産流通市場活性化に向けて~消費者の中古物件への評価、リフォームの実態等~, 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル本会合 2014.3
- 105) 宗健(2016a):生活保護受給世帯における住宅扶助費に関する研究,社会福祉学,57-1,2016.5
- 106) 宗健(2016b):行動・思考様式が家賃滞納に与える影響,都市住宅学(2016.10.31 投稿,査読中)
- 107) 総務省統計局(2014):平成25年住宅・土地統計調査
- 108) 株式会社タス(2014):賃貸住宅市場レポート首都圏版(2014年6月)
- 109) 棚橋孝文(2009):ソーシャル・インクルージョンに向けた制度論的アプローチ-OECD 国際比較調査が示唆するもの-,
- 110) 田村一軌(2015):北九州市の小地域人口変動の統計分析からみた 転入者・転居者の居住地選択に関する研究, AGI Working Paper Series 2015-11, 1-21, 2015-04
- 111) 財団法人地域流通経済研究所(2012):賃貸住宅に関する意識調査 住宅余り時代に賃貸住宅に求めるものは?
- 112) 東京都豊島区(2012):豊島区空き家実態調査(平成24年3月)
- 113) 東京都三鷹市(2013):空き家等調査(平成25年3月)
- 114) 富山県射水市(2013):射水市空き家実態調査(平成25年1月)
- 115) 堂本浩(2006):「消費者金融の利用に関する調査」からの示唆 残高や金利の規制では「過重債務」問題の解決に繋がらない,CREDITAGE,2006 SEPTEMBER,14-21



- 116) 堂本浩(2007):消費者ローン利用者の行動分析(アンケート調査報告),地銀協月報 2007.10,10-22
- 117) 内閣府政策統括官(2001):バウチャーについて-その概念と諸外国の経験
- 118) 直井道生(2016):住宅と土地の選択行動,住宅土地経済 (100), 48-53, 2016
- 119) 永井攻治(2009):格差是正のための家賃補助制度,学術文化研究 (9), 32-39, 2009-12-25
- 120) 中川雅之(2003):都市住宅政策の経済分析-都市の差別・リスクに関する実験・実証的アプローチ,日本評論社
- 121) 中島篤志・今野幸輝・米野史健(2014):みなし仮設住宅の現状と課題 これからの制度設計のために,日本不動産学会誌 27(4), 121-127, 2014
- 122) 中島望・瀬戸口剛・今野亮(2015):みなし仮設住宅の借上復興公営住宅化による復興まちづくりへの効果,学術講演梗概集 2015(都市計画), 509-512, 2015-09-04
- 123) 長嶋修(2014):『空き家』が蝕む日本,ポプラ新書
- 124) 仲野知樹(2010):家賃滞納等の信用情報データベース化について-その現状と問題点-,月報司法書士 2010.2, pp.31-35.
- 125) 中村健吾・中山徹・岡本祥浩・都留民子・平川茂(2004):欧米のホームレス問題(下) 支援の実例,法律文化社
- 126) 西島芳子(1992):生活保護世帯の居住特性と居住歴,日本家政学会誌 Vol.43No.4,pp.319-328
- 127) 西村幸満(2010):世帯収入による貧困測定の試み-1999-2005年の貧困率と世帯主の特徴との関連について-,季刊社会保障研究 Vol.46-2, pp127-138
- 128) 西山弘泰(2015):宇都宮市における空き家の特徴と発生要因-宇都宮市空き家実態調査の結果から-,駿台史學 153,pp.55-74
- 129) 財団法人日本住宅総合センター(2012):欧米主要国における家賃補助制度および公共住宅制度等に関する調査研究
- 130) 株式会社日本総合研究所(2011):ホームレス等生活困窮者の支援の現状に関する調査事業報告書,平成22年度セーフティネット支援対策等事業費補助金社会福祉推進事業
- 131) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2012):賃貸住宅景況感調査日管協短観 2012年度上期
- 132) 株式会社ネクスト(2006):賃貸住宅に求める条件の実態調査
- 133) 阪東美智子(2006):生活保護被保護世帯・低所得世帯の住宅状況と居住水準-大阪市西成区の高齢保護世帯調査を通して,日本建築学会誌学術講演梗概集 F-1 分冊,pp.1111-1112
- 134) 阪東美智子(2013):家賃補助に関する考察,建築とまちづくり No.420,2013.6,pp.28-33
- 135) 平山洋介(1989):公営住宅の家賃滞納問題,日本建築学会計画系論文報告集 第402号,pp.73-85.
- 136) 平山洋介(2009):住宅政策のどこが問題か,光文社
- 137) 平山洋介(2011):都市の条件、住まい、人生、社会持続,エヌティティ出版
- 138) 平山洋介(2014):住宅扶助と最低居住面積水準,賃金と社会保障(1621),4-13
- 139) 公益財団法人不動産流通近代化センター(2013):不動産コンサルティングに関わる海外調査報告書
- 140) 古川孝順(2011):人間らしく『住まう』ことを支援する-居住支援と社会福祉,社会福祉研究(110),8-17
- 141) ホームレスの実態に関する全国調査検討会(2012):平成24年「ホームレスの実態に関する全国調査検討会」報告書 平成24年12月
- 142) 本間義人(2004):戦後住宅政策の検証,信山社出版
- 143) 牧野知弘(2014):空き家問題,祥伝社新書
- 144) 牧野弥生・金容善・清家剛(2014):柏市住宅地における空き家の現状に関する研究,学術講演梗概集 2014(建築社会システム),pp.359-360
- 145) 松浦司(2006):階層・学歴・学力が所得に与える影響について,経済論叢(京都大学)第178巻第3号
- 146) 丸山桂・駒村康平(2013):低所得世帯の居住水準の実証研究,三田学会雑誌 105(4), 617(95)-648(126)
- 147) 室田昌子(2014):大都市及び郊外地域における空き家問題と活用方策の提案,日本不動産学会誌 28(3), 44-50, 2014
- 148) 森田学・中村良平(2004):公営住宅における居住者便益と消費の非効率性,日本経済研究 No50,pp.19-37,2004
- 149) 山崎福寿(1999):土地と住宅市場の経済分析,東京大学出版
- 150) 山田篤裕(2010):高齢期の新たな相対的貧困リスク,季刊社会保障研究 46(2), 111-126, 2010
- 151) 山本理奈(2014):マイホーム神話の生成と臨界-住宅社会学の試み,岩波書店
- 152) 行武憲史(2012):住宅市場の計量経済学的分析,一橋大学経済学研究科博士論文
- 153) 米山秀隆(2012):空き家急増の真実,日本経済新聞出版社
- 154) 株式会社リクルート(2012):2011年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)

155) 株式会社リクルート住まいカンパニー(2015):2014 年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

### 3 低所得者の居住安定に関する政策の体系化

本章の目的は、低所得者の居住安定を図るための制度を検討するうえで、どのような点に留意すべきかを過去の政策の推移から明らかにすることである。

本章では、まず第1節で戦後の日本の住宅政策及び低所得者の居住安定に関する政策を概観する。第2節では公営住宅および事実上の家賃補助制度である生活保護住宅扶助費の運用の変遷・住宅手当・住宅セーフティネット補助事業の詳細について整理し、第3節で具体的制度提案のための基礎情報となる賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の成立の経緯と概要について整理する。第4章では本章のまとめとして低所得者の居住安定の制度を検討するうえでの留意点を整理する。

#### 3-1 戦後の日本の住宅政策および低所得者の居住安定に関する政策の概観

戦後の日本の住宅政策は、住宅金融公庫(1950年:昭和25年)、公営住宅法(1951年:昭和26年)、日本住宅公団(1955年:昭和30年)が起点となり、持ち家取得を促進することに重点を置いてはいたが、一方で住宅公団や政府による公営住宅の供給もあわせて行われた。

戦後の住宅政策を概観するとき、建築・工学的視点からは建築基準法(1950年:昭和25年)や住宅建設五箇年計画等があり、社会福祉の観点では生活保護法(1946年:昭和21年)や公営住宅法(1951年:昭和26年)等がある。しかし、建築・工学的視点と社会福祉視点の両方を合せてもって、戦後の住宅政策を概観した研究は少ない。

表3-1は、各領域での法律の成立を中心に戦後の住宅政策について整理したものである。

全体を俯瞰してみると、1950-60年代に各領域での基本的な枠組みとなる生活保護法や公営住宅法、住宅金融公庫や日本住宅公団が成立したあと、1970-80年代にはそれらの枠組みの修正がなされたものの、大きな変化は見られない。住宅建設五箇年計画も量の充足を目指したものから、1976年に居住水準目標が設定され、その後は質の拡充に重点が移った。

1990年代に入ると、住宅政策の変化が見られ始める。1991年の定期借家借地制度の導入、特定優良賃貸住宅制度、公営住宅への応能応益家賃制度の導入、収入超過者対応の強化などである。社会保障・労働分野では、1980年代の労働者派遣法、男女雇用機会均等法制定に続き、労働者派遣法の改正が続き非正規雇用者が増大した。

2000年代には正規雇用・非正規雇用の差別的取り扱いや所得格差の拡大、少子・高齢化の影響等が議論されるようになり、マンションのような区分所有物件の老朽化対策も検討されるようになった。その結果、住宅政策としては、高齢者住まい法、住宅セーフティネット法、マンション管理適正化法、マンション管理建て替え円滑化法、住宅瑕疵担保履行法等が成立した。社会保障分野では、老人健康保険法改正、介護保険導入、医療制度改革等が行われた。また、2006年に最低居住面積水準がそれまでの18㎡から一気に25㎡に拡大されたのも高齢者を想定してことである。

また、住宅行政と社会福祉行政の連携の試みが始まったのも2000年代である。厚生労働省の社会保障審議会福祉部会生活保護制度の在り方に関する専門委員会報告(2004)では、

- ・ 「生活保護の適用前及び保護脱却後の低所得者への対応については、住宅等に関する低所得者対策や、多様な生活課題に対応する福祉サービスの一層の充実を図るとともに、これらの施策との密接な連携を図っていくことが求められる。」

- ・ 「住宅扶助について、他の扶助と切り離れた支給を可能とすること。」  
という記述が見られる。

表 3-1 戦後の住宅・社会福祉関係の政策推移

	国土交通省関連					
	住宅建設5カ年計画	公営住宅	住宅公団 金融政策	最低居住面積水準	業の成立 住宅行政	その他
1940年代						
1950年代		公営住宅法:1950 限度額家賃制度 公営住宅法改正 (収入超過基準): 1959	住宅金融公庫: 1950 日本住宅公団: 1955		宅建業法:1952	建築基準法:1950
1960年代	第1期:1966※量の充足 第2期:1971※一人一室	公営住宅法改正 (超過者明け渡し):1969			賃貸住宅管理業の成立:1965-1970頃	地方住宅供給公社:1965
1970年代	第3期:1976※居住水準目標			単身者16㎡(最低居住水準) 単身者29㎡(平均居住水準)	賃貸住宅サブリース業の成立:1975年頃	省エネ法による規制強化:1979
1980年代	第4期:1981※住環境水準目標 第5期:1986※誘導居住水準目標		住宅都市整備公団:1981※宅地開発公団と統合			建築基準法(新耐震):1981
1990年代	第6期:1991	特定優良賃貸住宅制度:1993	都市基盤整備公団:1999※住宅分譲から撤退	単身者16㎡	家賃債務保証業の成立:1995	定期借地制度:1991
	第7期:1996	応能応益家賃制度:1996 買い取り・借り上げ方式:1996 公営住宅法改正(超過者強化):1996		単身者18㎡(中高年齢単身者25㎡)		耐震改修促進法:1995 建築基準の性能規定化:1998
2000年代	第8期:2001※住宅性能水準	高齢者住まい法:2001	証券化支援事業:2003	単身者25㎡(誘導居住面積水準40㎡)	居住支援協議会の成立:2008	定期借家制度:2000
	住生活基本法:2006	高齢者向け優良賃貸住宅制度:2001	都市再生機構:2004※地域公団と統合※ニュータウン事業から撤退			マンション管理適正化法:2000
		地域住宅交付金制度:2005	住宅金融支援機構:2007			住宅性能表示:2000
		住宅セーフティネット法:2007	高齢者住まい法一部改正:2009			建築基準法(新々耐震):2000 マンション管理建替え円滑化法:2002 住宅瑕疵担保履行法:2007 長期優良住宅法:2008 省エネ法一部改正:2008
2010年代	基本計画改訂:2011				セーフティネット補助事業:2010 賃貸住宅管理業登録制度:2011 サービス付き高齢者住宅:2011	民賃法廃案:2011 都市低炭素法:2012
	基本計画改定:2016					

次項に続く

厚生労働省関連						
	生活保護・年金	住宅扶助 運用通知	住宅手当	医療・保険	高齢者・介護保険	労働雇用
1940年代	生活保護法:1946					
1950年代	生活保護法改正: 1950 国民年金法:1959					
1960年代				国民皆保険:1961		
1970年代					老人医療費無料化:1973	雇用保険法:1974
1980年代	国民年金法改正 (基礎年金):1986				高齢者保険福祉推進10カ年戦略: 1989	労働者派遣法: 1986 男女雇用機会均等法:1986
1990年代	国民年金学生強制加入:1991	家賃支払いの適正化通知:1989		健康保険法改正: 1997※本人負担見直し	新ゴールドプラン: 1994 介護休業制度・介護休業給付:1999	労働者派遣法改正: 1996 労働者派遣法改正: 1999
2000年代		公営住宅代理納付:2002 公営住宅代理納付同意不要化と民賃住宅への適用: 2006	住宅手当緊急特別措置事業・生活福祉資金創設:2009	老人保健法改正: 2000※本人負担見直し 健康保険法改正: 2002※3割負担の統一 医療制度改革: 2006	介護保険:2000 介護保険法改正: 2005	
2010年代	生活保護法改正: 2013 生活困窮者自立支援法:2013 住宅扶助費引き下げ:2016	代理納付の共益費対応:2014	住宅支援給付事業:2013 住宅確保給付金制度:2016			

それに呼応するかのように、国土交通省の社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」（2005）では、

- ・ 「戦後の住宅政策の中で住宅セーフティ・ネットとして重要な役割を果たしてきた公営住宅などの公的賃貸住宅のあり方についても、これまでの枠組みにとらわれることなく、制度の根本から見直しを行うことが必要である。」
- ・ 「公的賃貸住宅のみを住宅セーフティ・ネットの柱として国民の居住の安定を図っていくこと<sup>1</sup>は、もはや困難であり、今後は、賃貸住宅市場全体のセーフティ・ネット機能の向上を図っていくべきである。」
- ・ 「公営住宅における入居者・非入居者の不公平の存在、コミュニティバランスの低下など、現行制度が抱える問題点を抜本的に解消するためには、民間住宅を活用した家賃補助が効率性の高い政策手段である。他方、国の制度として家賃補助を導入することに関しては、生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策の在り方など整理すべき課題も多いため、当面は、地方公共団体が民間賃貸住宅を借り上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する手法（借り上げ型公営住宅）を活用していくとともに、これらの諸課題の克服に向け、具体的な検討を進めることが必要である。」

<sup>1</sup> 生活保護住宅扶助費は住宅セーフティネットではなく社会福祉政策であるという認識がみられる。

と言及されている。

2010年代になると住宅行政・社会福祉行政のより緊密な連携が考慮されるようになり、廃案となったものの、滞納家賃の回収行為の規制・家賃債務保証会社の登録制・代位弁済情報機関の登録制を規定した民賃法<sup>2</sup>も閣議決定された。そして、2014-15年には生活保護制度の見直し議論が開始され2016年度から住宅扶助費の改定が実施されるに至った。

また、多くの欧米諸国には家賃補助制度が存在し、その政策目的は「低所得者の居住安定」を目的としたものと、「(住宅の状況を基準とした)所得の再配分」を意図したものに大別されるが、日本では事実上、対象を非常に限定的にした生活保護住宅扶助のみしか存在せず、低所得者の居住安定の具体策は十分とは言えない。

### 3-2 日本の公営住宅および生活保護住宅扶助費の運用の変遷と住宅手当

本節では、公営住宅について第1項で、生活保護住宅扶助費の運用の変遷を第2項で整理する。第3項では近年導入された住宅手当について整理する。

#### 3-2-1 公営住宅制度の変遷

1951年(昭和26年)に施行された公営住宅法では、第1条で「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」とされ、第3条では「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するために必要があると認められるときは、公営住宅の供給をおこなわなければならない」としている。

しかし、低所得者に対して十分な公営住宅が供給されたかどうか定かでないまま、早くも1959年には収入超過基準が導入されたが、収入超過者が退去しないことも多く(そもそも収入超過者を強制的に退去させることはできない)、量の不足によって入居申し込み倍率が高止まりしたこともあり、公営住宅の水平・垂直の不公平さが拡大した。1996年には応能応益家賃制度導入、収入超過者への対応強化等が行われたが、その運用は徹底せず収入超過者の居住継続等もあり公営住宅の低所得者の居住安定への貢献度は減少していった。現在では公営住宅は、長期間入居している高齢者世帯・低所得者世帯が増加していることから、残余化の課題も指摘されている。

一方で、公営住宅法第三条の「又は転貸することにより」という条文にあるとおり、公営住宅とは必ずしも政府による建設・所有を前提としておらず、2009年5月には国土交通省は「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」を公表している。しかし、大規模な民間賃貸住宅の借り上げ公営住宅は2011年の東日本大震災時に一時的に運用されただけで、制度的な広がりを見せていない。

#### 3-2-2 生活保護住宅扶助費の運用の変遷

生活保護住宅扶助費については、戦後長らく制度的に大きな変更は行われなかったが、2000

<sup>2</sup> 正式名称は「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案(国土交通省・消費者庁・財務省)」。2010年2月23日閣議決定、同3月2日国会提出(参院先議)、同4月21日参院可決、同5月25日衆院国土交通委員会付託、2011年12月9日審議未了廃案。第4節で詳細に触れる。

年代以降様々な運用の変更が行われている。運用の変更は家賃滞納の防止に主眼が置かれており、代理納付制度の適用拡充等が行われている。表 3-2 はその変更点をまとめたものである。

表 3-2 生活保護住宅扶助費の運用の変更点

通知等	内容
平成元年(1989年)11月21日 住総発第79号 建設省住宅局長 通知 「公営住宅の管理の適正な執行 について」	「住宅扶助を受けている <b>生活保護世帯</b> については、その受給している住宅扶助は、家賃支払いに充てられるものとして支給されているものであるから、 <b>民生部局との連携を十分にとることにより、必ず家賃支払いに充てるようにさせること。</b> 」
平成14年(2002年)3月29日 国住総第216号 国土交通省住宅 局総務課公営住宅管理対策 官通知 「公営住宅の家賃の取り扱い等 について」	「公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃については、「公営住宅に入居する被保護者の保証人及び家賃の取扱いについて」(平成一四年三月二九日社援保発 第〇三二九〇〇一号)において、代理納付を行う方法が示され、保護開始時等にあらかじめ提出された委任状等に基づき代理納付を行う方法をとることができる こととされたところであるので、 <b>生活保護の被保護者の公営住宅の家賃の滞納防止を図るため、代理納付を行う方法の活用に努めるものとする。</b> 」
平成14年(2002年)3月29日 社援保発第0329001号 厚生労働 省社会・援護局保護課長通知 「公営住宅に入居する被保護者の 保証人及び家賃の取り扱いに ついて」	「住宅扶助として使途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは生活保護法(以下「法」という。)の趣旨に反するものであり、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられる必要がある。したがって、公営住宅に入居している被保護者について、 <b>公営住宅管理者からの連絡等により家賃を滞納する事例を発見した場合は、速やかに家賃を支払うよう法第27条により指導指示を行うこととし、なおこれに従わない場合には法第62条の規定により保護の廃止の措置をとることについて検討すること。</b> また、前記の指導等によっても効果的に保護目的が達成されない場合には、 <b>被保護世帯に代わって公営住宅管理者に家賃を支払う旨の委任状等を提出させ、直接、公営住宅管理者に支払う(以下「代理納付」という。)方法をとっても差し支えないこと。</b> さらに、保護開始時等に、被保護者の同意に基づき、家賃を滞納した場合には代理納付を行う旨の委任状等を提出させた上で、家賃を滞納する事例を発見したときは、速やかに家賃を支払うよう法第27条により指導指示を行うこと。なおこれに従わない場合には、あらかじめ提出された委任状等に基づき代理納付を行う方法をとっても差し支えないこと。」
平成18年(2006年)3月31日 社援保発第0331006号 厚生労働 省社会・援護局保護課長通知 「生活保護法第37条の2に規定 する保護の方法の特例(住宅扶 助の代理納付)に係る留意事項 について」	「 <b>住宅扶助の代理納付を行う対象者は、家賃等を滞納している被保護者に限らず、実施機関において適宜代理納付の対象者を決めることとして差し支えない。</b> また、代理納付の実施にあたって、 <b>被保護者の同意及び委任状等は要しない。</b> なお、公営住宅の家賃の代理納付にあたっては、『公営住宅に入居する被保護者の保証人及び家賃の取り扱いについて』(平成14年3月29日付社援保発第0329001号本職通知)により、 <b>これまで被保護者に代わって公営住宅管理者に家賃を支払う旨の委任状等を提出させることとしていたところであるが、この場合についても今後は被保護者の同意及び委任状等は要しないこととなるので、ご留意願いたい。</b> 」
平成25年(2013年)5月15日 社会援保発0515第2号 厚生労働 省社会・援護局保護課長 「『居住の安定確保支援事業』の 実施について」	「 <b>生活保護の住宅扶助については、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられる必要があることから、家賃滞納者の代理納付を推進することとしている。</b> 都市部では民間賃貸住宅に、一定程度空き室の存在が見込まれ、当該住宅の空室活用を図ることが考えられるが、受給者が契約により民間賃貸住宅に入居する場合、受給者が地域に円滑に定着できるかといった賃貸人の不安や、家賃の支払いを代理納付とした場合に、本来、受給者と賃貸人との間で解決すべき日常生活上の課題についてまで、自治体での対応が求められる可能性があるなど、解決すべき課題も多い。そのため、 <b>住宅扶助の代理納付の仕組みを活用して、安定的に家賃収入の確保がされることについて賃貸人の理解を得て、既存の民間賃貸住宅への受給者の入居を促進するとともに、地域において、民間団体等関係機関が連携して、入居後に受給者への日常生活支援等を行うことにより、地域での生活を円滑に行えるよう支援することが必要である。</b> 」
平成26年(2014年)4月18日 社援発0418第359号 厚生労働 省社会・援護局長 「生活保護法の一部を改正する 法律等の施行について(通知)」	「 <b>代理納付の対象拡大</b> 改正法の施行と併せて、法37条の2の規定に基づき保護の実施機関が代理納付を行うことができる対象について、 <b>住宅を賃借して居住することに伴い通常必要とされる費用(住宅に係る共益費)</b> 及び被保護者が社会福祉事業として行われる事業により資金の貸付を受けた場合における当該貸付金の償還金を新たに追加することとしたこと。(新令第3条関係)」

通知等	内容
平成26年(2014年)4月25日 社援保発0425第5号 厚生労働省社会・援護局保護課長 『生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例(住宅扶助の代理納付)に係る留意事項について』の一部改正について(通知)」	「改正により、法第31条第3項の規定により交付する保護金品であって賃借して居住する住宅に係る <b>共益費(以下『共益費』という。)</b> についても、 <b>代理納付を可能としたところである。」「住宅扶助及び共益費の代理納付は、その趣旨を踏まえ、家賃等を滞納している被保護者について、積極的に活用されたい。ただし、家賃等を滞納している被保護者に限らず、実施機関において適宜代理納付の対象者を定めることは差し支えない。また、代理納付の実施にあたって、被保護者の同意及び委任状等は要しない。」</b>
平成27年(2015年)5月13日 社援保発0513第1号 厚生労働省社会・援護局保護課長 「住宅扶助の認定にかかる留意事項について(通知)」	「今般の住宅扶助の見直しによって、～結果として生活保護受給世帯の家計が <b>圧迫委</b> されることがないよう留意すること。」「 <b>住宅扶助の代理納付の仕組みを積極的に活用して家賃滞納のリスク解消という家主に対するメリット付けを行うこと</b> や、必要に応じて不動産業者へ同行する等の居住先確保の支援に取り組むこと。」「近隣同種の住宅の家賃額と比較して、合理的な理由なく高額な設定となっていると認められる場合には、適正な家賃額の物件に入居するよう助言指導を行うこと。」
平成27年(2015年)6月11日 社援保発0611第1号/国住賃第13号/国住心第57号 厚生労働省社会・援護局保護課長/国土交通省住宅局住宅総合整備課長/住宅局安心居住推進課長 「生活保護受給者の住まいの確保のための福祉部局と住宅部局等の連携について」	「一部に家賃等の支払を滞納する事例が見受けられ、転居せざるを得ない状況に陥る場合があることについては、従来よりしてきされているところです。」「福祉部局は、住宅扶助及び共益費の代理納付の趣旨を踏まえ、家賃等を滞納し得る生活保護受給者について、より一層の積極的な活用をお願いいたします。」「住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸又は転賃される公営住宅には、生活保護受給者の地域生活の場としても積極的な役割を果たすことが期待されています。そのため、生活保護受給者が公営住宅への入居を希望する場合、住宅部局と福祉部局が十分な連携を図りつつ、必要な情報提供や助言等を行うなど、特段の配慮をお願いいたします。」「この内容については、各不動産関係団体宛に「平成27年(2015年)6月16日 社援保発0616第1号/国土動指第20号/国住賃第14号/国土住心第59号 厚生労働省社会・援護局保護課長/国土交通省土地・建設産業局不動産課長/住宅局住宅総合整備課長/住宅局安心居住推進課長『生活保護受給者の民間賃貸住宅への円滑な入居に関する協力依頼について』」として協力依頼の文書が発出されている。

最初の通知は 1989 年の国土交通省通知で、民生部局(社会保障部局)との連携を十分に取ることで公営住宅の生活保護受給世帯の家賃滞納の防止を意図したものである。2002 年 3 月には、国土交通省と厚生労働省が同日に通知を出し、公営住宅の生活保護受給世帯について代理納付を活用することで、家賃滞納の滞納抑止を図ることとされた。ただし、この両通知は微妙にニュアンスが異なり、国土交通省通知では「代理納付を行う方法の活用に努める」という表現だが、厚生労働省通知では「公営住宅管理者からの連絡等によって家賃を滞納する事例を発見した場合には、速やかに家賃を支払うよう法第 27 条により指導を行うこと」「指導等によっても効果的に保護目的が達成されない場合には、直接、公営住宅管理者に支払う方法をとっても差し支えない」という表現となっている。

2002 年時点では代理納付を行うためには、被保護世帯の同意による委任状の提出が必要であり、本人の意思によっていつでも撤回が可能であり強制力のない運用となっていたが、2006 年の厚生労働省通知で家賃滞納の有無を問わず各地方自治体で対象者を決めてよいこと、同意及び委任状が不要であることとされ、事実上の強制力を持つこととなった。その後も運用の変更が続いているが、これは公営住宅等における家賃滞納が深刻化していることを示唆している<sup>3</sup>。

代理納付について 2002 年厚生労働省通知の「差し支えない」から、2013 年厚生労働省通知では「代理納付を推進すること」と表現が変わり、「住宅扶助の代理納付の仕組みを活用して、安定

<sup>3</sup> 平成 19 年(2007 年)の東京都統括外部監査人による包括外部監査報告書では、家賃収入率は 95.7%となっており実に 5%弱もの金額(約 30 億円)が滞納となっていることが指摘されている。



的に家賃収入の確保がされることについて賃貸人の理解を得て、既存の民間賃貸住宅への受給者の入居を促進する」とされ、2014年厚生労働省通知では代理納付の対象を家賃だけではなく、管理費・共益費等も含めることができるようになり、代理納付について「家賃等を滞納している非保護者について、積極的に活用されたい」とさらに表現が変更された。

2015年には厚生労働省・国土交通省が生活保護受給者の住居の確保について連携することが明確に方針として提示され、各不動産業界団体宛に協力依頼の文書も発出された。

この協力依頼以前に代理納付を受ける家主側は、全国賃貸住宅経営社協会連合会(2014)で以下のような問題点を指摘し要望を出している。

- ・ 「滞納実績や受給者の同意、また委任状等の要件が除外され、よりスムーズに活用しやすく変更されている。同制度は、生活保護受給者に対して、家主が安心して部屋を貸すことが出来る有用な制度であるものの、制度改正後も実施件数が伸び悩んでいることが懸念されており、また同時に、各自治体によって活用についての適用条件に差があることも判明した。」
- ・ 「家賃滞納後に代理納付を受理されたとしても滞納分については支払われないため、契約時から代理納付を受理して頂きたい」
- ・ 「市区町村によって申し込み内容や受理される条件に違いがあり、事務的な手間がかかるため、申し込み条件が全国的に統一され、かつ、簡便な手続きになれば活用しやすくなる」
- ・ 「代理納付における受給者情報や家賃・共益費等の振り込み明細が発行されないため、扶助費の入金があっても、入金確認するのに手間がかかる」
- ・ 「代理納付停止や生活保護打ち切りの際に自治体から連絡がなく、確認に手間がかかる」
- ・ 「一般的な賃貸借契約の場合、家賃の納入は前月25日頃となっているが、住宅扶助費の支給日が当月の1日～5日となっている。公営住宅では家賃は当月払いなので問題ないが、民間賃貸住宅の代理納付は前月25日納入にして頂きたい」

しかし、各自治体の現場では、運用上の課題が多くなかなか活用されない状態が続いている。例えば、京都市議会(2011)では、「これ(代理納付)を実施するためにはコンピューターのシステム改修と共に極めて重要な個人情報をも民間貸主の方等に提供することとなるため、その厳格な取扱い方法の確立、さらには払込み通知に関する事務、戻入が必要となった際の取扱いなど、かなり精緻な準備が必要です。」との答弁があり、八尾市個人情報保護審議会(2013)でも「公営住宅に居住する被保護者の代理納付につきましては従前より電子計算機処理を行っていますが、今回、民間賃貸住宅に居住する被保護者の代理納付を実施することに伴い、これまで処理していなかった個人情報の項目を新たに電子計算機で処理する必要があります。」としている。また代理納付は厚生労働省通知があるにも関わらず本人が同意した場合に限るとしている。これは個人情報の問題を考慮したと考えられる。

一方、大阪市東淀川区では、2016年より「生活保護受給者にかかる住宅家賃等の代理納付を希望する民間住宅の事前登録制度<sup>4</sup>」が開始されている。

このように生活保護住宅扶助費は生活扶助・医療扶助等と一体となって運用されてはいるが、制度的には米国の住宅バウチャーに近い形に変化している。このことは低所得者の居住安定の制度を考える上で、十分留意すべき変化であると考えられる。

住宅扶助の運用の変更と並行して、2014年(平成26年)5月30日に開催された社会保障審

<sup>4</sup> 詳細は <http://www.city.osaka.lg.jp/higashiyodogawa/page/0000344520.html> 参照。

議会生活保護基準部会では住宅扶助について様々な論点が提示され民間事業者に対するヒアリングや様々な議論を経て2015年1月9日に厚生労働省(2015d)として報告書が発表された。その結果を受け2015年7月支給分より住宅扶助費の改定<sup>5</sup>が行われたが、多方面から猛烈な反発<sup>6</sup>がある。

社会保証・福祉政策をめぐる思想立場には際だった特徴がある。一般的な市場では事業者側は自由主義的傾向を、消費者側が平等主義的傾向を持つが、社会保障・福祉政策のほとんどは市場で提供されるものではなく政府が財・サービスを提供する。そのため供給者たる政府は思想的立場を明らかにできず(持てず)、サービス受給者側の平等主義的な主張ばかりが目立つことになる。なかには自由主義的主張を行うものもいるが当事者ではないため政策へ影響を及ぼすことができない。政策立案を行う官僚組織は、財政上の制約があるため「最大多数の最大幸福を追求する」功利主義的立場を取らざるを得ない。こうして合意形成が極めて困難な状況が生まれる。

民主制における政策の決定は原則として選挙によって委任された代議制によって決まるべきで、選挙において自由主義・平等主義・共同体主義・功利主義それぞれの勢力が、より多くの支持を得るべく活動するが、社会保障・福祉政策決定の場では、そもそも自由主義・共同体主義が参加できる余地が限られているのが実情である。こうした社会保障・福祉政策の意思決定の難しさは、低所得者の居住安定の制度を考える上でも十分に検討されなければ実現性の低いものになってしまう可能性がある。

### 3-2-3 住宅手当

日本では長らく生活保護住宅扶助費以外の住宅手当は全国共通の制度としては存在しなかったが<sup>7</sup>、2008年のリーマンショックに端を発して「年越し派遣村」が運営され、2009年(平成21年)度補正予算で「住宅手当緊急特別措置事業」が創設され2009年10月より運用が始まった。

これは日本で初めての全国共通の家賃補助制度であり、「離職者であって就労能力及び就労意欲のある者のうち、住宅を喪失している者又は喪失するおそれのある者を対象として、6月間を限度として住宅手当を支給するとともに、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行う」(厚生労働省告知用パンフレット)ものである。手当支給額は地域ごとの上限額(生活保護の住宅扶助特別基準に準拠したもの)があり東京都単身者では53,700円である。

賃貸住宅の契約には敷金や礼金等のいわゆる初期費用が必要となることから、この制度の導入とあわせ社会福祉協議会の「生活福祉資金(総合支援資金)」も創設され、生活福祉資金貸付の貸付要件の緩和、連帯保証人を確保できない場合の貸付も行われた。

しかし、制度開始後の2009年(平成21年)10月からの6ヶ月間の支給決定人数は19,741名にとどまり<sup>8</sup>事業開始から2012年(平成24年)度までの利用実績は168,224件(延長決定分含

<sup>5</sup> 住宅扶助費は一律に引き下げられたわけではなく、経過措置等もある。詳細は厚生労働省(2015a)参照。

<sup>6</sup> 日本弁護士連合会(2014ab・2015)、日本司法書士会連合(2015)、生活保護問題対策全国会議(2014)、全国青年司法書士協議会(2014a)など。詳細は引用文献参照。

<sup>7</sup> 第2章で触れた「特優賃」「高専賃」もあるが、これらは必ずしも低所得者を対象としたものではない。また、自治体独自の移住促進策としての住宅手当は様々な存在する。例えば「ムーブイン就労家賃支援応援金」(大分県豊後高田市)、「地域の元気再生定住促進事業」(青森県おいらせ町)など。

<sup>8</sup> 厚生労働省(2010)。同資料4-2では公営住宅の供給実績も示されており2010年4月16日時点で全国での入居決定人数は5,488名となっている。

む)である<sup>9</sup>。財務省主計局からは、「本事業については、必ずしも十分な成果が上がっているとは認められず、生活困窮者に対する住宅支援のあり方については、現物給付や就労支援も含め、効果的な方策について検討が必要。」「厳しい雇用情勢に鑑み臨時緊急的に創設した『住宅手当緊急特別措置事業』については、2012年(平成24年)度末の事業実施期限をもって終了。」と指摘された<sup>10</sup>。

これを受け厚生労働省は、「住宅手当緊急特別措置事業」の内容を2013年(平成25年)度より変更し「住宅支援給付事業」として運用を継続している。変更内容は、年齢制限なしを申請時に65歳未満に、就職活動要件を厳しくすること、日常・社会生活支援、生活保護受給者等就労自立促進事業の支援を受けること、支給期間を原則6ヶ月から3ヶ月に短縮すること等である。

その後、2016年4月からは「住宅支援給付事業」を生活困窮者自立支援法に基づく「住居確保給付金」制度として再編した。しかし1年間の給付金支払い件数は7,803件にとどまっており、認知拡大が課題だとされている<sup>11</sup>。

これらの制度の利用が少ない原因としては、制度認知の低さもあるとは思われるが、低所得者が受給条件である所得を証明できないケースが多いのではないかと考えられる。住宅確保給付金の受給条件は申請月の世帯所得が、市町村民税均等割が非課税となる収入額の1/12+家賃額(住宅扶助特別基準が上限)で東京23区であれば13.8万円である。低所得者の場合にはアルバイト等を掛け持ちしている場合も多く、本来であれば確定申告が必要なのだが、確定申告していないケースも多いと考えられ、給与支払い明細等を保管していないケースも多いと思われ、自らの所得が証明できない(証明するためにはかなりの手間と時間がかかる)といったことが背景にあるのではないかと考えられる。この問題はいずれマイナンバーで個人所得を容易に把握できるようになれば解決する可能性もある。

また、そもそも家賃が2-3万円程度と低い地域ではアルバイト等でもなんとか家賃を支払うことができ、家賃滞納等によって住居を喪失する切迫した状況にある低所得者そのものが多くはないということも可能性としてはある。さらに65歳以上は給付対象外となっていることも影響している可能性がある。いずれにせよ、ようやく導入された住宅手当の利用が伸びないという事実に対して、客観的な検証が必要であることは間違いない。

### 3-2-4 賃貸住宅補助事業

民間賃貸住宅への国からの補助事業には、平成5年(1993年)に施行された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づいたいわゆる特優賃と呼ばれるものがあった<sup>12</sup>。国土交通省(2006)によれば平成16年(2004)年度末時点で特優賃のストック数は全国で約15.9万戸とされており、近年の新規供給はほとんどない。

制度としては「原則階層が収入分位25~50%」「原則同居親族を要する」「規模が原則として50㎡以上125㎡以下」とされているように中堅所得のファミリー向け賃貸住宅の建設費や家賃助成を

<sup>9</sup> 厚生労働省(2015c)

<sup>10</sup> 財務省(2012)

<sup>11</sup> 全国賃貸住宅新聞(2016)

<sup>12</sup> 昭和61年に創設された「地域特別賃貸住宅制度」を引き継いだ制度。なお高齢者向け賃貸住宅への補助制度として「高齢者向け優良賃貸住宅(高専賃)」が2001年に創設されているが、国土交通省(2006)によれば、2004年度末時点で全国で1.8万戸程度しか供給されていない。

民間や地方公共団体等に対して行うものである。「近傍同種家賃と均衡を失しないこと」のために限度額家賃が設定され、傾斜家賃と呼ばれる毎年 3.5% ずつ家賃が上昇する方式であったため、あまり人気がなく、平成 16 年(2004 年)度末の全国の空き家率は地方公共団体が運営するものでは 7.7% となっている。

住宅ストックの充実に伴って補助事業も、新設住宅に対するものから既存住宅の改修に対するものに変化しており、その代表的なものが平成 22 年(2010 年)に開始された「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」である。

制度としては、「住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助する」制度で、空家戸数×100 万円を限度として改修工事費用の 1/3 を補助するものである。この制度は改修工事の要件が緩く、住宅確保要配慮者の入居を条件としてはいたが、募集開始後 3 ヶ月以上経てば制限無く誰でも入居させることができた。そのため空き室に手すりを付けただけで「バリアフリー改修工事」として、補助金の大部分を太陽光発電設備に充当するといったことが横行した<sup>13</sup>。そのことに気付いた国土交通省は、平成 24 年度事業では「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域内<sup>14</sup>」という制限と改修工事後の家賃の上限額制限を設けた。さらに平成 26 年度事業では空家の条件として「応募・交付申請時点で入居者募集から 3 ヶ月以上人が居住していないもの」という条件を追加し、事業の適性化を目指した<sup>15</sup>。

このような状況のなかで会計検査院の平成 25 年度決算検査報告でも「住宅セーフティネット整備推進事業及び今後の要配慮者の住宅確保に係る事業について、経理等の適正化を図ったり事務処理体制を見直したりするよう是正改善の処置を求め、及び事業実施後の賃貸住宅の的確な管理を図るよう意見を表示したもの」が示され、平成 26 年 6 月 20 日の「行政事業レビュー『公開プロセス』とりまとめ結果」では「・住宅確保要配慮者の多様性・実態やニーズを客観的に把握して効果的な政策をゼロベースで検討すべき。・住宅確保要配慮者のセーフティネットという政策目的に合致する事業内容とすべき。・事業目的に適った成果指標とすべき」とされた。

このような指摘に対して国土交通省は平成 27 年(2015 年)7 月に「平成 27 年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の募集を開始した。制度の骨格は従来のものを踏襲しているが新制度には以下の特徴がある。

- ・ 公営住宅の補完として、居住支援協議会において整備住宅の供給量を設定し、その範囲内で事業を実施すること。
- ・ 入居者を収入分位 25% 以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮しているものに限定していること。
- ・ 居住支援協議会等において住宅と要配慮者とのマッチングを実施し、毎年度居住支援協議会等により入居状況の確認を実施すること(居住支援協議会に情報の登録義務がある)。
- ・ 補助対象を住宅確保要配慮者の居住安定の確保に寄与する内容に限定したこと。

<sup>13</sup> このような工事自体をハウスメーカーが既存顧客であるアパート所有者に営業していたケースもあった。

<sup>14</sup> 具体的には居住支援協議会が設立されているもしくは設立に向けた協議の場が設けられている都道府県のみが対象となった。そのため平成 24 年度以降急速に各地で居住支援協議会が立ち上がることとなった。

<sup>15</sup> 国土交通省(2014)によれば、不正受給の通報 103 件のうち補助金未払いで交付申請の取り下げの申出があったもの 67 件を除く 36 件について現地調査を実施したところ 19 件に不正が確認され、通報案件以外について 100 件を抽出し現地検査を実施したところ 16 件について補助金の不正受給が確認されたとされている。

- ・ 家賃を公営住宅の家賃に準じたものに設定すること。

そして、成果指標として「整備された住宅への住宅確保要配慮者の入居率を9割とする」ことが掲げられている。

予算額は、要件が緩かった「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事」では平成24・25・26各年度で100億円だったが、要件が厳しくなった「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」では平成27・28年度ともに25億円と1/4に大幅に縮小している。

このように民間賃貸住宅への補助事業は、政策目的を絞り込めば応募者が少なくなり政策効果も減衰し、政策目的を広くとれば不正受給等が横行するといった難しい状況に置かれている。単純に、住宅困窮者向けに民間への補助を行えば必要な住宅が確保できる、という安易な状況ではないのである。

### 3-2-5 居住支援協議会及び生活困窮者自立相談支援機関

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(通称:住宅セーフティネット法,平成19年(2007年)7月6日公布・施行)の第10・11条に規定されている「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議する」ための組織である。

平成20年9月に愛知県居住支援協議会が最初に設立され、平成28年4月27日時点では、全都道府県および13自治体(北海道本別町・山形県鶴岡市・東京都江東区・豊島区・板橋区・八王子市・調布市・岐阜県岐阜市・京都府京都市・兵庫県神戸市・福岡県北九州市・福岡市・大牟田市・熊本県熊本市)で設置されている<sup>16</sup>。事務局は各自治体の住宅関連部局に置かれていることが多い。

前述の「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の要件として「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域内」という制限が平成24年度に設けられたことにより、平成23年度17だった設置数が平成24年34、平成25年42、平成26年48、平成27年60、平成28年61と一気に増加した<sup>17</sup>。

しかし、独自の協議会を設立している、もしくは都道府県の協議会の構成員となっている市区町村の割合は約33%に過ぎず、参加しない理由としては「具体的な必要性を感じない」「人材・予算が確保できない」等があげられている。一方、約9割の居住支援協議会には福祉部局が参加しており、社会福祉協議会の参加率も86%と高くなっている。

居住支援協議会の主な活動内容は「メンバー間の意見・情報交換」「要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋」「相談サービスの実施」「家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介」「賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催」とされており、独自の取り組みを行っている居住支援協議会はあるものの、十分な機能を果たしているとは言えない。

平成22年度予算から居住支援協議会の活動に対する支援制度が創設され、1協議会あたり1000万円を上限とする補助金が支給されているが、多くの居住支援協議会の事務局が自治体の住宅部局内に置かれていることから、専任従事者を雇用するだけの予算は確保できておらず、

<sup>16</sup> 国土交通省 HP [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000019.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html) の各居住支援協議会連絡先一覧による。

<sup>17</sup> 以下の内容は国土交通省(2016b)による。

協議の場を超えた住宅困窮者への住宅斡旋事業といった取組みを行うことは困難であると考えられる。居住支援協議会への期待は大きい、機能を発揮するための基盤は十分に構築できているとは、とても言えない状況にある。

生活困窮者自立相談支援機関は、生活困窮者自立支援法に基づく制度で福祉事務所を設置する自治体には設置義務があり、全国の 901 福祉事務所設置自治体で運営されている<sup>18</sup>。

自立支援制度は、社会保険制度・労働保険制度と生活保護精度の間の第 2 のセーフティネットとして位置づけられるもので、必須事業として自立相談支援事業・住宅確保給付金・非保護者就労支援事業があり、任意事業としては就労準備支援事業・非保護者就労準備支援事業・一時生活支援事業・家計相談支援事業・子どもの学習支援事業・その他の生活困窮者の自立促進事業がある。

このように自立相談支援機関は、生活困窮者に対して相談や支援をワンストップで行うことを目指したものであり、「複合的な困難を抱える人の生活全体と捉える」「積極的なアウトリーチを展開する」「本人と支援方針や内容について常に対等な立場になって点検する」<sup>19</sup>こととされている。

また、住宅確保要配慮者に対する住宅・福祉行政の連携の推進として、特に居住支援協議会との効果的な支援の実現があげられている<sup>20</sup>。

### 3-3 賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の成立の経緯と概要

本節では、第 1 項で賃貸住宅管理業について、第 2 項で賃貸住宅サブリース業について、第 3 項で賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業共通の制度としての賃貸住宅管理業者登録制度について、第 4 項で家賃債務保証業及び民賃法について整理する。第 5 項ではそれぞれの事業形態毎の契約主体、家賃滞納の処理、明渡しの処理等の機能の違いを整理する。

#### 3-3-1 賃貸住宅管理業の成立の経緯と概要

戦後の住宅不足の時代には不動産取引のトラブルが多発し、1952 年(昭和 27)年に宅建業法が成立した。宅建業法は、不動産の賃貸・売買の仲介についての規制法であり、賃貸借契約締結後についてはなんら規制がない。賃貸借契約そのものも自ら貸主となる場合は宅建業法の規制対象外となっているおり、戦前も戦後しばらくも家主と入居者は顔が見える関係であることが多かったことを前提としていたことが推察される。

しかし、高度成長期を経て家主が所有物件の近隣に居住しているとは限らなくなり、宅建業者が家主業務の一部を代行することが始まった<sup>21</sup>。当初は仲介手数料を得た宅建業者が無償サービスとして家主業務の代行を行う程度であることが多かったが、昭和 40 年代から有償で家主業務を代行する賃貸住宅管理業者が登場した。この業態を確立したのは福岡市の株式会社三好不動産<sup>22</sup>

<sup>18</sup> 自立相談支援機関相談窓口一覧(平成 28 年 12 月 9 日現在)参照 <http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-12000000-Shakaiengokyoku-Shakai/0000133099.pdf>

<sup>19</sup> 一般社団法人北海道総合研究調査会(2014)

<sup>20</sup> 厚生労働省(2016)参照。

<sup>21</sup> 戦前にも賃貸住宅管理業は限定的には存在した。太田(2014)参照。

<sup>22</sup> 株式会社三好不動産 <http://www.miyoshi.co.jp/company/history/> 社長の三好勉氏は福岡県宅地建物取引業協会会長(1978-1983 年)を務め 1991 年に全国賃貸管理業協会(全管協)を設立し会長に就任、全管協と賃貸住宅管理業協会が統合した日本賃貸住宅管理業協会でも 1997-1998 年度に会長を務めた。2007 年没。

だと言われている。

賃貸住宅管理業者が家主に提供するサービスには、主に以下のようなものがある<sup>23</sup>。

- ・ 入居者募集: 入居者選定、賃貸借契約締結、鍵の引き渡し等<sup>24</sup>
- ・ 敷金(保証金)の授受: 差し入れ敷金の受領、退去者へ変換等
- ・ 賃料の徴収等: 賃料・共益費の集金、共益費用の支払い代行、家主への送金等
- ・ 契約更新・改定業務: 契約更新、賃貸条件の改定等
- ・ 入居者管理: 入退去立ち会い、賃料不払い者への督促、長期不在者への対応、苦情処理、有害行為に対する措置、近隣・町内への対応、防火・防災、鍵の保管、緊急時応急処置等
- ・ 清掃・除草: 建物内の清掃、野外の清掃、除草・植栽等
- ・ 建物・設備・敷地の管理: 定期巡回点検、保全・補修等
- ・ 解約業務: 敷金精算、原状回復等
- ・ 付加業務: 賃料収入保証、損害保険の取次、弁護士・会計士の紹介、生活用品の販売・斡旋等

これらの提供サービスに対する対価は概ね家賃の 3-5%程度である。賃貸住宅管理業者の提供するサービスは主に建物全体を所有する家主に対するものが一般的であるが、区分所有マンションの一室だけを管理受託するケースもある。その場合には、建物管理等はマンション管理業者が行い該当の一室だけに関連するサービスを提供することになる。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会によれば、会員の総管理受託戸数は約 500 万戸とされており、平成 25 年住宅・土地統計調査で報告されている民営借家数 1458 万戸に対して 1/3 を占める。業界団体として公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(会員数 1190 社:2016.3.31 時点)、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(会員数 5822 社:2016.3.31 時点)があり、日管協に加盟していない賃貸住宅管理業者も存在することを考慮すれば、日本の民営借家の半数近くが賃貸管理業者に管理を委託している可能性もある。

今後は家主の高齢化等もあり、賃貸管理業者による管理比率は上昇していくものと考えられる。そして、低所得者の居住安定のための役割も増大していくものと考えられる。

### 3-3-2 賃貸住宅サブリース業の成立の経緯と概要

賃貸住宅サブリース業は、賃貸住宅管理業と似てはいるが異なる業態である。賃貸住宅管理業との主な相違点は以下の通りである。

- ・ 賃貸住宅管理業では家主から業者は業務委託を受託する契約形態だが、サブリース業では家主からサブリース業者が賃貸借契約によって物件自体を借り上げる契約形態となる。
- ・ 入居者との賃貸借契約の賃貸人名義は管理業では家主だが、サブリースではサブリース業者が賃貸人となる。このためサブリース業者が宅建業者であっても自ら入居者を見つけ契約する場合には、いわゆる自ら賃貸となって賃貸借契約に対する宅建業法の適用を受けない<sup>25</sup>。

<sup>23</sup> 日本賃貸住宅管理協会 <http://www.jpmm.jp/pr/>の内容を元に整理

<sup>24</sup> 入居者募集に関しては宅建業法の規制を受けるが、その他の業務についての法規制は存在しない。

<sup>25</sup> 宅建業法の適用を受けないため重要事項説明義務等もなく企業の社宅契約ではサブリース物件が好まれる傾向もある。企業側も重説を受ける手間が削減できるからである。もっとも最近ではサブリース業者が自ら入居者を見つけることをせず関連企業を含めた宅建業者に仲介を依頼するケースも多い。サブリース業者自らが入居者を見つける場合には宅建業法の規制を受けない代わりに仲介手数料を受領することができないためである。

また、管理業者の場合には入居申込者を入居させるかどうかについて家主の理解が必要だが、サブリース業者の場合には自らが貸主であるため家主の理解は原則不要である。これは低所得者の居住安定の制度を考えるうえで重要な視点となる。

- ・ 建物管理業務はサブリース業者が責任を持つケースが多く、管理業が建物管理の委託を受けている立場であり修繕等の意思を家主に確認しなければならないのに対して、サブリース業者は自らの意思で修繕等を行うことができる契約となっていることもある。
- ・ その他の入居者管理業務、解約業務等の業務内容自体は管理業とサブリース業では大きな違いはないが、管理業は家主の委託を受けた立場であるのに対して、サブリース業では契約当事者であるという違いがある。
- ・ サービスの対価としては管理業が家賃の 3-5%程度の委託料であるのに対して、サブリースでは実家賃から 10-15%程度低い借り上げ家賃が設定されることが多い<sup>26</sup>。管理業の方が安いように見えるが、管理委託の場合には空室による家賃収入減や家賃滞納リスクを家主が負担するのに対して、サブリースでは空室リスクも家賃滞納リスクもサブリース業者が負うため、一概にどちらが有利とは言えない。

サブリース業の成立は明確ではないが、管理業が成立した昭和 40 年代よりもやや遅れて昭和 50 年代に始まったと考えられる。積水ハウス 50 年史<sup>27</sup>には、「大半のオーナー様は賃貸住宅経営が未経験で、入居者探しや敷金・保証金の管理、家賃集めなどに苦勞していた。そこで積和不動産を設立し、当社が供給した建物を対象に、賃貸事業に乗り出した。」という記載がある。積水ハウスの設立は 1960 年(昭和 35 年)で積和不動産の設立は 16 年後の 1976 年(昭和 51 年)3 月である。日本一の管理戸数 80 万戸<sup>28</sup>を保有する大東建託株式会社の創業は 1974 年で 1980 年(昭和 55 年)に中途空き家時の家賃保証を行う大東共済会(株)を設立している。業界二位の管理戸数 55 万戸を保有する株式会社レオパレス 21 は 1973 年に設立されているが当初は不動産仲介業務が主でありアパートの本格販売を開始したのは 1985 年である。

その後サブリース業界は大きな成長をとげ正確な統計はないものの、優に 200-300 万戸以上の規模となっていると考えられる。業界団体としては、日管協の内部組織としてのサブリース事業者協議会がある。

サブリース業は、アパート等の所有者から見れば、所有と管理が完全に分離され、空室リスクも家賃滞納リスクも気にする必要がないが、近年はトラブルも増加している。主なトラブルとしては、「30 年一括借り上げ」といった広告表記であっても実際の契約では借り上げ家賃が契約途中で改定される(値下げされる)、改定に応じない場合にはサブリース契約を解約される、といったものである。この問題は国会でも取り上げられた<sup>29</sup>が、サブリース契約では家主は消費者として扱われず事業者として扱われるため消費者契約法の適用がないことから、規制は難しいという趣旨の答弁がなされている<sup>30</sup>。3-3-3 で述べるように賃貸住宅管理業者登録制度が 2016 年 8 月 12 日に改定さ

<sup>26</sup> 管理業の委託料率は地域や物件による差は小さいが、サブリース借り上げ料率は地域や物件による差が大きい。これは管理業が追わない空室リスクをサブリース業者が負うため地域での空き家率や物件による空き家率の違いの影響を受けるためである。

<sup>27</sup> 積水ハウス(2016)

<sup>28</sup> <http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/pdf/2015/A4.pdf> 参照。

<sup>29</sup> 衆議院(2013)「第 183 回国会予算委員会第一分科会,2013 年 4 月 15 日」

<sup>30</sup> この問題に関連して宗(2014a)では家主を事業者と消費者に分類する賃貸業法を提案している。平成 27 年(2015 年)7 月 29 日に「サブリース事業に係る適切な業務の実施について(国土動指第 33 号)」が発出されてお



れ、将来の家賃の減額リスクに関する説明義務が課されたが、業界紙の報道<sup>31</sup>によれば大手ハウスメーカーでは、「建築提案時から独自のパンフレットやカタログに家賃の減額について記載し、説明していると回答した会社が大半を占めた」とされている。

一般の家主は、低所得者や高齢者の入居に抵抗感が強い<sup>32</sup>のに対して、サブリース契約では契約した借り上げ家賃さえ入金されれば具体的にどのような人が入居しているかについて家主は無関心であることが多い。サブリース業者も家賃滞納や生活上の問題がなければ(家賃債務保証が付帯したりすれば)低所得者や高齢者も受け入れやすいという特性がある。

この特性を悪用した事例もある。2014年の新聞報道<sup>33</sup>によれば、大阪市内のマンション約70棟に住む生活保護受給者約2000人の家賃(住宅扶助費)が、暴力団が経営していると認定された不動産会社に支払われているという事件である。このマンション群はサブリース物件であるとされ、年間約2億もの利益を上げているという。この事件でも物件所有者は入居者について全く関知せず、サブリース会社が生活保護受給者に絞った募集を行っていたと推測される。

また、2011年に鹿児島で家賃滞納者が家主を殺害した事件<sup>34</sup>も発生しており、家賃滞納等に対する専門的対応能力を持たない家主は、リスク回避のためにサブリースを選択する事例も今後は多くなる可能性がある。同時に個人家主に比べて入居者選択を経済合理性を優先して行う可能性が高いサブリース業者は、低所得者の居住安定の役割を果たせる重要な位置にあると考えられる。

### 3-3-3 賃貸住宅管理業者登録制度要

賃貸住宅管理業、賃貸住宅サブリース業ともに法的規制は存在しないが、国土交通省告示<sup>35</sup>による賃貸住宅管理業者登録制度が2011年に創設された。登録は任意であり登録が無くとも管理業・サブリース業を営むことができ、2015.12.31時点の登録業者数は3,757業者である。

登録制度の骨子は、賃貸住宅管理業をA.受託管理型(貸主の委託を受けて管理)、B.サブリース型(転貸の場合の貸主として管理)の2類型に分けたうえで、賃貸住宅管理業の基幹事務を①家賃・敷金等の受領業務、②契約更新事務、③契約終了事務の3つ<sup>36</sup>としている。そのうえで、受託管理型・サブリース型共通の義務として、貸主に対する管理内容等に関する重要事項説明と書面交付、借り主に対する管理内容等に関する重要事項説明と書面交付(管理型の場合には書面交付のみ)が規定されている。そのほか契約更新時の書面交付、契約終了時の敷金生産額の書面交付・説明、従業者証明書の形態義務や誇大広告の禁止、業務等状況報告書の提出義務等が規定されている<sup>37</sup>。

---

り、2016年8月10日(朝日新聞)の報道では、賃貸住宅管理業登録制度の登録事業者について将来的な家賃減額などのリスクを口頭や書面で説明する義務を2016年9月から負わせ2018年7月からは違反業者を公表することを検討しているとされている。

<sup>31</sup> 全国賃貸住宅新聞:「借り上げ家賃減額説明は全社で実施」(2016年8月29日)

<sup>32</sup> 三菱総合研究所(2013)「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」など。この調査は国土交通省の補助事業として実施され筆者も委員として参加している。

<sup>33</sup> 2014年1月9日YOMIURI ONLINE 関西発「生活保護2000人の家賃、暴力団に流れる」

<sup>34</sup> 2012年3月19日鹿児島地裁無期懲役確定判決。平成23年(わ)第125号、強盗殺人、銃砲刀剣類所持等取締法違反被告事件

<sup>35</sup> 国土交通省告示第998号 平成23年(2011年)9月30日

<sup>36</sup> 入居時の契約事務(仲介)は宅建業法の規制対象である。

<sup>37</sup> これらの詳細については宗(2014)「賃貸住宅管理業登録規定についての解説」「賃貸住宅管理業務処理準則についての解説」を参照。なお筆者は本制度の検討に家賃債務保証業界の立場で参加している。

本制度と関連して賃貸不動産経営管理士という資格を一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が運営している。この団体は(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体が共同して運営しており、賃貸住宅管理業者制度の法制化<sup>38</sup>とともに賃貸不動産経営管理士の国家資格化を目指している<sup>39</sup>。

本制度については、2015年10月から国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会で見直しの検討が行われ、2015年3月にとりまとめが発表されている。とりまとめ<sup>40</sup>では、「準則の遵守状況は十分とは言い難く、さらなる徹底が必要」「登録制度の貸主・借り主の認知度が低く、管理業者・賃貸住宅選択の材料とならず」「登録業者は確実に増加しているが、一部業者に留まる」「管理に関する苦情・相談件数は依然高水準。サブリースをめぐるトラブルも報道」と指摘され、「登録制度の法制化に関しては、経営管理士の国家資格化とあわせて管理業界から強い要望があったところであるが、その必要性、管理業者に対する規制のあり方、その他法制度に位置づけるべき措置等について、幅広く検討が進められることが必要。」とされている。

しかし、低所得者の居住安定を考える際には、第2項で述べた反社会的勢力による賃貸物件管理を規制することができない現状や、低所得者の入居に対する家主の抵抗感等も強い状況を考えれば、賃貸住宅管理業が法制化されることは、一定の制度的枠組みを構築するための重要な構成要素となる可能性がある。

また、賃貸住宅のトラブルには原状回復に伴う敷金に関するものが多く<sup>41</sup>、賃貸管理業者の倒産による敷金等の預かり金が消失するという事件も発生している<sup>42</sup>。今後はイギリスの敷金保全スキーム(Tenancy Deposit Protection Scheme<sup>43</sup>)等による敷金保全の仕組みも検討されるべきであろう。

なお、本制度は2016年8月12日に改定され、3-3-2で述べたサブリース事業者と家主の家賃改定等のトラブルを抑制するため業務処理準則第8条4項に「借賃(空室時等に異なる借賃とする場合は、その内容を含む。)及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」が追加され、実務経験者等による説明義務を課している。

しかし、ハウスメーカー等が提案する長期間のサブリースを前提としたアパート経営では、建築時には建築に関する請負契約だけが結ばれ、サブリース契約は建物引き渡しの前後に結ばれることが多い。そのため本制度でサブリース契約に含まれる家賃下落のリスクを説明義務としても、既に建物は建築中もしくは竣工済みであり、家賃下落や途中解約に関するトラブルを抑制する効果は疑わしいと言わざるを得ない。

---

<sup>38</sup> 日本賃貸住宅管理協会(2016)賃貸管理業登録制度に係る要望について2016年1月13日

<sup>39</sup> 賃貸不動産経営管理士協議会(2015)プレスリリース

<sup>40</sup> 国土交通省(2016)

<sup>41</sup> 独立行政法人国民生活センター(2011年3月3日)によれば2005~2010年度までの賃貸住宅の原状回復に関する相談件数は8万8,338件にのぼっている。

<sup>42</sup> 最近はこのような事例は起きていないが、2009年1月には福岡を地盤とする賃貸管理会社株式会社丸美が民事再生手続きを申請し預かり敷金の4割が返還不能となった事件がある。なお、日本賃貸住宅管理協会は国土交通省からの資金拠出を得て「預かり金保証制度」を運用しており加入会社の経営状況を第三者機関である保証制度審査会で審査しているが、1社あたりの限度額は1000万円であり預かり金全額が保全されるものではない。

<sup>43</sup> 敷金を政府公認機関に預け入れる仕組みで、契約終了時には賃貸人と賃借人双方の合意があれば10日以内に敷金の返還を受けることができ、紛争となった場合のADR機能も付与されている。

### 3-3-4 家賃債務保証業の成立の経緯と概要及び民賃法<sup>44</sup>

家賃債務保証業とは、借り主からの委託を受けて家賃を滞納した場合に家主に対して滞納家賃を代位弁済する事業である。一般的には、保証会社は家主と保証契約を、借り主とは保証委託契約を結ぶ。保証会社は、家賃滞納の発生連絡を不動産会社または家主から受けると代位弁済を行う。この代位弁済は毎月行われる。基本的な契約の枠組みは住宅ローンの保証会社とほぼ同じである。

一般的な説明では、家賃債務保証会社の成立の社会的背景には、高齢化によって連帯保証を経済的に提供できなくなった親世代が増加したこと、少子化により親族間の関係が希薄化したことで親族間での連帯保証機能が失われたことが大きいと語られることが多いが、それだけが家賃債務保証会社成立の主要な要因ではない。家賃債務保証業界が大きく成長したもう一つの要因は、入居率の緩やかな低下により、市場全体が貸し手市場から借り手市場に変化したことで与信の思わしくない賃借人を受け入れざるを得なくなったこと、1990年代後半からの景気低迷により与信の思わしくない賃借人そのものが増加したことによって貸し手のリスクが増大したことである。

そのリスクを回避するために、貸し手側が積極的に家賃債務保証会社を利用することになった、という側面がある。

賃貸住宅の契約の現場においても、そのような実態を反映し2000年くらいまでは連帯保証人が用意できない場合に家賃債務保証会社を利用することが多かったが、現在では連帯保証人が用意できるか否かにかかわらず、貸し手からの入居条件として家賃債務保証会社の利用が義務づけられているケースが多いのが実情である。

家賃債務保証業の成立は、管理業の昭和40年代、サブリース業の昭和50年代からさらに遅く平成に入ってからのことである。1995(平成7)年7月に日本賃貸保証株式会社が事業を開始し、ほぼ同時に1995年8月に賃貸管理ビジネスネットワーク<sup>45</sup>と提携した株式会社オリエントコーポレーションがクレジットカードを利用した立て替え払い契約の形態で家賃債務保証を開始<sup>46</sup>、1997年2月には大阪で日本セーフティー株式会社が設立された。

2000年代になると2002年9月に設立された株式会社リプラスが、東京賃貸保証を買収し急激に事業規模を拡大した。REIT事業も手がけていたリプラスは、わずか2年後の2004年12月にマザーズ上場を果たした。前後して2001年11月に全保連株式会社が沖縄で設立、2006年12月には株式会社リクルートフォレントインシュア<sup>47</sup>も参入し、2008年8月のエポスカードの参入で現在の大手各社の顔ぶれが揃った。この時期の2006年8月に業界団体である賃貸保証制度協議会<sup>48</sup>が日本賃貸住宅管理協会の内部組織として設立されている。

2008年9月に、米国のサブプライム住宅ローン危機の影響を受けたリプラスが突然経営破綻<sup>49</sup>し業界は大混乱に陥った。2010年には商工ファンド(SFCG)の子会社である株式会社 VESTA が破綻し、その後も小規模な保証会社の破綻が続いた。

<sup>44</sup> 家賃債務保証業についての文献・研究はほとんどなく、本章の内容は筆者の家賃債務保証会社の経営経験、業界団体役員としての経験等に基づく。

<sup>45</sup> 当時。現在は全国賃貸管理ビジネス協会。

<sup>46</sup> この両社はたまたま事業開始時期が一致しただけで相互の関係はないと思われる。

<sup>47</sup> 筆者は設立時の代表取締役社長である。

<sup>48</sup> 現在は家賃債務保証事業者協議会に名称変更している。

<sup>49</sup> リプラスはレントゴー保証に事業譲渡を行い現在 CASA として運営されている。

そのような状況のなか2008年のリーマンショックによる住居喪失問題をきっかけとして2008年11月から「追出し屋報道<sup>50</sup>」が行われ、滞納家賃の督促が社会問題化した。2009年2月には国交省及び東京都から業界団体へ業務適正化の要請文書が送付され、2009年からの社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会及び産業分科会不動産部会で家賃債務保証業に対する議論が行われ、2010年2月に民賃法<sup>51</sup>が閣議決定された。

同年4月には参議院において全会一致で可決され衆院に送付され成立は確実だと言われていたが、6月の鳩山内閣の総辞職によって国土交通委員会で審議される機会を失い、7月の参院選で民主党は過半数を失うねじれ状態となったこともあり、9月の尖閣諸島での中国漁船衝突事件に関連した馬淵国交大臣への問責決議によって法案審議は完全にストップした。2011年3月の東日本大震災発生後も国会は混乱し、同12月ついに審議未了廃案となった。

民賃法は、以下の3つの内容を含む複雑な構成となっていた。①家賃債務保証業の登録制度<sup>52</sup>、②家賃等弁済情報データベースの登録制度(以下、「DB登録制」という)、③家賃等に係る債権の取り立てに関する不当な取立て行為の禁止、である。これらは、それぞれ規制対象となる事業者が異なることが様々な議論を生んだ。家賃債務保証業の登録制度は、家賃債務保証業界の一部に反対の声があったものの大きな反対はなかったが、議論となったのはDB制度と家賃の取り立て行為規制である。

民賃法自体は、政権交代前の自民党政権自体にその原型の検討が開始されていたらしく、DB登録制は、そもそも民賃法には当初含まれていなかったと言われている<sup>53</sup>。DB登録制度が追加されたのは業界側でDBを作る動きが表面化したためである。DBの業界での検討は追出し屋報道の前の2008年10月には開始されており、2009年9月にはDBを運用する組織として一般社団法人全国賃貸保証業協会(LICC)が設立された<sup>54</sup>。それを規制するために急遽法案内容に付け加えられたのである<sup>55</sup>。

DBに対しては消費者団体等から激しい反発が起きた。LICC設立の発表をした2009年9月29日には会場前で「住まいの貧困に取り組むネットワーク」によるデモが行われ<sup>56</sup>、11月には日本司法書士連合会<sup>57</sup>が、翌2010年3月には日本弁護士連合会<sup>58</sup>がそれぞれDB反対の会長声明を出した。年末の12月25日には「ブラックサンタがやってきた」と称し、公開質問状への回答を求めてLICC会員会社、LICC事務所への直接のデモも実施された<sup>59</sup>。

<sup>50</sup> 朝日新聞2009年3月20日、毎日新聞2009年4月15日など

<sup>51</sup> 正式名称は「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」

<sup>52</sup> 賃貸住宅管理業登録制度と違い、この登録は「登録しなければ営業できない」という義務的登録制度である。

<sup>53</sup> 当時、筆者は日管協家賃債務保証事業者協議会会長であって国交省との業界側の窓口を務めた。その際得た伝聞情報である。以下同じ。

<sup>54</sup> この経緯は宗(2012)に詳しい。なお筆者は、当時の賃貸保証協議会の副会長、DB検討委員会の委員長、その後協議会会長、LICC設立時理事、LICC設立後は会長代行副会長を務めていた。

<sup>55</sup> 法案内容は割賦法及び貸金業法の信用情報機関に関する規定を参考にして作られている。

<sup>56</sup> <http://housingpoor.blog53.fc2.com/blog-entry-65.html>

<sup>57</sup> 日本司法書士連合会(2009)「家賃滞納等のデータベース化の中止を求める会長声明」,2009.11.12

<sup>58</sup> 日本弁護士連合会(2010)「家賃等弁済情報提供事業に反対する会長声明」,2010.3.8

<sup>59</sup> 「ブラックサンタ」とは「家賃滞納者のブラックリスト作成に反対」という意味にかけたものだが、LICCが運営しているDBはブラックリストではない。同意を得た全ての契約者の全ての代位弁済情報(代位弁済を行わなかった=滞納しなかった)というデータも登録されている。従って滞納履歴も残るが「滞納しなかった」という履歴も残り、むしろ

一方、不動産業界では反対の声はほとんど上がらず、家賃滞納を抑制する効果が見込まれることからむしろ歓迎の立場であった。実際、日管協は、わざわざ DB 賛成のプレス発表をしている。

家賃の取り立て規制については、全く逆の動きが見られた。DBには反対していた日弁連等は積極的賛成の立場をとり、表面的には静観したように見えた不動産業界側の反発は強かった。家賃の取り立て規制が法案の 61 条に記載されていたことから、「61 条問題」と言われ、反発の理由は、この 61 条の規制対象が家賃債務保証会社だけではなく不動産会社・個人を含む貸主をも対象としていたことにある。ただでさえ、管理業者の家賃回収業務が状況によっては弁護士法 72 条違反、いわゆる非弁行為にあたる可能性が指摘されているところに、厳しい取り立て規制が作られると家賃回収率が低下し、家賃債務保証業者だけでなく管理業者・サブリース業者・家主が経営的に損失を被ると考えたのである。

それでも、国会では 3 月 2 日に上程された法案が 4 月 21 日には参議院を通過したことで、反対・賛成両派ともに成立致し方なしと思いつつもそれぞれが主張していたフシがある。その状況が一変したのは、2010 年 9 月の尖閣事件によって当時の馬淵国交大臣が問責決議を受け、国会審議が完全にストップした時期である。それまで成立致し方なしという雰囲気だった不動産業界側が、民主党政権の国会運営能力の低さにつけ込み、自民党への働きかけを強化したのである。その働きかけが功を奏し、約 1 年間法案は棚ざらしとなり全く審議が行われないまま、2011 年 12 月に廃案となった。

そのような動きのなか日弁連は民賃法の早期制定を求める会長声明<sup>60</sup>を 2011 年 10 月に発出し、それに呼応して全国追い出し屋対策会議は会長声明発出の翌日の 2011 年 10 月 24 日から民賃法の早期制定を求める署名活動を始めている<sup>61</sup>。

ここまで述べたように、低所得者の居住安定は極めて政治的な問題として扱われてしまう。民賃法の基本的な対立構造は、賃貸住宅市場の供給側が自由主義的傾向を持ち、使用側が平等的傾向を持ち、政策立案者は「最大多数最大幸福を目指す」功利主義的傾向を持っていたことと、そして法案の複雑さにある。

DB 規制については平等主義が反対し自由主義が支持、督促規制については平等主義が支持し自由主義が反対、家賃債務保証会社登録制度については平等主義が支持、自由主義がやや反対という、それぞれでねじれた状況が生まれた。政策立案者は全体を俯瞰した上で功利主義的に考えていたのは間違いないと思われるが、こういった複雑に利害が絡み合う問題では、時間をかければかけるほど結論を得ることが出来ない、という民主制の宿命的な課題を表している事例だと考えられる。

民賃法に関与した経験から言えば、様々な意見・立場の利害関係者の意見を集約することはほぼ不可能であると言わざるを得ない。それは政策そのものの是非だけではなく、是非を判断するための政治的・思想的立場を、それぞれが変えることができないからである。

なお、LICC は民賃法閣議決定前の 2010 年 2 月より DB 登録に対する同意取得を開始、法案が棚ざらしになっていた 2011 年 1 月に DB 運用を始め、大きな問題を起こすことなく現在も安定的な運用がなされている。

---

る「滞納しなかった」というデータの方が圧倒的に多い。この情報は次の住居選択時に信用補完効果を持つ。

<sup>60</sup> 日本弁護士連合会(2011)賃借人居住安定化法案(追い出し屋規制法案)の早期制定を求める会長声明 2011 年 10 月 13 日

<sup>61</sup> <http://news.ap.teacup.com/m4430/25.html>

### 3-3-5 賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業・家賃債務保証業の機能比較

ここまで整理してきた各業態の機能をまとめたのが表 3-3 である。

表 3-3 管理業・サブリース業・保証業の主な機能の違い

機能	賃貸住宅管理業	賃貸住宅サブリース業	家賃債務保証業
賃貸借契約	家主と入居者間で締結される。賃貸管理業者は管理業務を家主から委託されているだけで入居者との直接の契約関係はなく契約当事者ではない。契約の仲介は宅建業者として行う。 <b>入居者の選定を代行することもあり実質的に権限を持っていることもある。</b>	まず家主とサブリース業者が賃貸を前提とした賃貸契約を締結し、サブリース業者が貸主となり入居者と締結する。 <b>サブリース事業者は契約当事者となる。入居者の選定に家主の了解を得る必要は原則ない。</b>	保証契約は賃貸借契約に付随するものだが、保証業者は契約当事者ではない。ただし <b>保証審査を行うため保証を拒否することができ、入居者選定に重大な権限を持つ。</b>
保証契約	管理業者は保証契約の取次を行い家賃收受業務を行っている場合には保証業者から家賃送金を受けることはあるが契約当事者ではない。	サブリース業者は貸主であり <b>保証契約の当事者</b> である。	保証業者は入居者と保証委託契約を結び、家主とは保証契約を結ぶ。 <b>保証業者は契約当事者</b> となる。
家賃改定	管理業者は宅建業者として家賃改定を行うが契約当事者ではない。	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として家賃改定を行う。</b>	家賃改定の当事者ではないが大幅な家賃改定時には契約条項によっては保証を打ち切ったりする場合もある。
家賃請求	管理業者は家主から家賃請求業務を委託されているだけである。	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として家賃請求を行う。</b>	保証業者が家賃請求を行う場合もあるが、それは家主からの委託を受けているだけである。
滞納家賃	管理業者は滞納家賃を家主に変わって通知をしているだけであって債権関係を持たない。そのため <b>滞納の通知を超える回収業務は弁護士法72条違反(いわゆる非弁行為)である可能性がある。</b>	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として滞納家賃請求を行う。</b>	保証業者は家賃滞納時に家主に代位弁済を行い <b>債権者として滞納家賃の請求を行う。</b>
家賃滞納時の退去交渉	管理業者はあくまで家主の退去して欲しいという意向を伝えるに過ぎず、 <b>退去交渉は非弁行為に当たる可能性がある。</b>	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として家賃滞納時には退去交渉を行う。</b>	保証業者は代位弁済した債権を請求することしかできず、退去についてはアドバイスの域を超えることができない。 <b>退去交渉は非弁行為にあたる可能性がある。</b>
明け渡し訴訟	管理業者は明け渡し訴訟の当事者にはなれない。 <b>訴訟の支援を行うことは非弁行為にあたる可能性がある。</b>	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として家賃滞納時には明け渡し訴訟・支払い請求訴訟を自ら行うことが可能。</b>	保証業者は明け渡し訴訟の当事者にはなれない。 <b>訴訟の支援を行うことは非弁行為にあたる可能性がある。</b> ただし、代位弁済債権の請求訴訟は可能。
夜逃げ時の対応	いずれの立場であっても、厳密には訴訟による明け渡し実行を行わなければならない、 <b>訴訟を経ない明け渡し処理は自力救済にあたる可能性がある。</b>	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として現状回復精算を行う。</b>	保証業者は現状回復費用が保証範囲に含まれている場合には、その保証額を決定することができ <b>代位弁済を行った場合には債権を当事者として請求可能。</b>
現状回復	管理業者は家主から委託を受けて現状回復の精算業務を行っているだけだ。	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として現状回復精算を行う。</b>	保証業者は現状回復費用が保証範囲に含まれている場合には、その保証額を決定することができ <b>代位弁済を行った場合には債権を当事者として請求可能。</b>
退去後の滞納家賃の請求	管理業者は家主から委託を受けて退去後の滞納家賃の通知を行っているだけであり、 <b>滞納の通知を超える回収業務は弁護士法72条違反(いわゆる非弁行為)である可能性がある。</b>	サブリース業者は貸主であり、 <b>契約当事者として退去後も滞納家賃請求を行う。</b>	保証業者は家賃滞納時に家主に代位弁済を行った範囲で <b>債権者として滞納家賃の請求を退去後も行う。</b>

管理業は基本的に家主から業務の委託を受けて様々な業務を担当するがほとんど入居者との契約当事者にはならない。一方サブリース業者は貸主であるため入居者との契約当事者である。保証業者は、賃貸借契約そのものの契約当事者ではないが、入居者から保証委託を受ける立場であり、家主に対しては保証契約を提供する契約当事者である。

このような違いは、入居者選定と家賃滞納時の対応に大きな違いをもたらす。管理業者は実質的に入居者選定を行うことも多いが、原則として入居者決定は家主が行う。そのため低所得者等の場合は家主の了解が得られなければ入居させることができない。サブリース業者の場合には自らが貸主であるため原則として家主の了解を得ずに入居者を決定することができる。たとえ低所得者等であっても、家賃保証が受けられる場合等には家主よりも受け入れやすい。保証業者は保証審査によって入居者の決定に大きな影響を及ぼす。家主も管理業者もサブリース業者も保証が受けられない場合には入居を拒否するケースが多い。いわば保証業者は拒否権を持つのである。

また、いわゆる「夜逃げ」等の場合には厳密には 3 者とも確定判決による明け渡しが必要だが、実際には判決によらない自力救済も広く行われているのが実態である。一方、UR や公営住宅では自力救済はほとんど行われず確定判決によって明け渡しが行われることがほとんどである。

しかし、公営住宅の場合は訴訟提起自体の議会の議決が必要であり、議会で反対意見がでることもあり<sup>62</sup>、なかなか迅速な明け渡し処理ができず結果的に滞納額が膨らむことも多い。さらに、自治体の行政機関は民間と違い家賃滞納処理のための専門的ノウハウを持っていることは少なく、それも滞納額を膨らませる一因になっている。最近では公的債権回収の民間委託等も行われるようにはなっている<sup>63</sup>が、効率的に運用されているとは言い難い。

また、収入超過者に対しては家賃を増額することは認められているが、収入超過を理由にした明け渡し請求は行えないことになっている<sup>64</sup>。このことが公営住宅の垂直的不公平差を解消できない大きな理由になっている。

なお、公営住宅は借地借家法の適用ではなく、公営住宅法が適用されるため夜逃げ等については裁判所による認定だけではなく自治体の長による明け渡しも行える旨の条文がある<sup>65</sup>。

このように契約形態によって入居者選定や滞納家賃の処理、明け渡し処理が異なるため低所得者の居住安定の制度を考える際には、どのような契約スキームを用いるかは、制度設計上の重要な観点なのである。

---

<sup>62</sup> 二田口ゆう(2012)市原市議会での建物明け渡し訴訟への反対討論(平成 24 年 3 月市議会)

<sup>63</sup> 三菱 UFJ リサーチ & コンサルティング(2014)といった報告がある。

<sup>64</sup> 長崎市(2012)では「県営住宅も市営住宅と同じ課題を抱えている。収入超過者は法的には明け渡しの努力義務しかない所以对応が難しい。」と答弁されており、対応策として岡山市が市営住宅の契約を「市による使用の許可」(公営住宅法の適用)から「定期借家契約」(借地借家法の適用)に変更していることが指摘されている。岡山市営住宅管理センター <http://okayama-shiei.com/> では入居後の注意事項として「契約期間制度を適用します」「入居後 5 年を経過する人で、政令月収額が 15 万 8 千円を超えるときは高額所得者となります。高額所得者には近傍同種の住宅の家賃がかかるとともに、住宅の明渡義務が生じます」との記載がある。また、市税の滞納、過去に市営住宅で家賃滞納して未納がある場合には申し込みができない規定となっている。これは一般的な規定だが、住宅困窮者であってもこの条件が適用するかどうか検討課題であろう。

<sup>65</sup> 国土交通省(1996)に準拠した条例を自治体が制定していた場合。国土交通省の提示した条例案では第 16 条 4 項に「入居者が第四〇条に規定する手続きを経ないで住宅を立退いたときは、第一項の規定にかかわらず、知事(市長)が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。」との記載があり「いわゆる無断退去した場合には、いつ退去をしたのか不明になる場合が多いので、知事(市長)が実情を調査して明渡しの日を認定し、その日まで家賃を徴収することとした。」と説明されている。ただし、山村(1993)によれば「公営住宅法が適用される関係であると言えますが、入居関係の成立後は私法上の賃貸借と同様に取扱うというのが通例」とされている。

### 3-4 本章のまとめ

本章では様々な視点から政策の推移等を整理したが、低所得者の居住安定の制度を考える際に留意すべき点は以下のように整理できる。

- 1) 住宅政策の観点と社会福祉の観点の両方に留意する必要がある。
- 2) 日本の公営住宅は政府による建設・保有・提供以外に、転貸によるもの(すなわち民間賃貸住宅を活用したもの)が認められており、そのガイドラインも存在して東日本大震災の際には大規模に民間賃貸住宅の借り上げ公営住宅が運用された実績があることに留意する必要がある。
- 3) 生活保護住宅扶助費は法律こそ変わっていないが、通知によってその運用は大きく変化しており実質的に米国の住宅バウチャー制度に近いものになっている。しかし代理納付の運用には個人情報保護法への対応を含め実務上の課題が大きいことに留意する必要がある。
- 4) 住宅手当は、給付期間に限定があるものの制度としては導入されているが、利用が伸びないという事実に対して検証が必要であることに留意する必要がある。
- 5) 居住支援協議会は広範囲に設立されているものの、実際の機能としての基盤が十分ではないことに留意する必要がある。自立相談支援機関との関係にも留意する必要がある。
- 6) 賃貸住宅はその契約形態によって主体や滞納家賃の督促、明け渡し処理等が大きく異なることに留意する必要がある。
- 7) 低所得者の居住安定には様々な立場・意見・思想があり、政治的な課題となりやすく合意形成が極めて困難である可能性があることに留意する必要がある。

#### <参考文献>

- 1) 朝日新聞(2016):「家賃保証」アパート経営、減額リスクの説明義務化(2016.8.11)
- 2) 太田秀也(2014):賃貸住宅管理業の沿革-兵神館(帝国信託、帝国信栄光)の記録-, RETIO2014.10,No95
- 3) 京都市議会(2011):平成23年9月定例会(第5回)副市長答弁,京都市議会会議録検索システム
- 4) 厚生労働省(2002):平成14年3月29日:社援保発第0329001号 厚生労働省社会・援護局保護課長通知「公営住宅に入居する被保護者の保証人及び家賃の取り扱いについて」
- 5) 厚生労働省(2004):社会保障審議会福祉部会生活保護制度の在り方に関する専門委員会報告
- 6) 厚生労働省(2006):平成18年3月31日:社援保発第0331006号 厚生労働省社会・援護局保護課長通知「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例(住宅扶助の代理納付)に係る留意事項について」
- 7) 厚生労働省(2010):貧困・困窮者支援対策の進捗状況について2010.5.10
- 8) 厚生労働省(2013):平成25年5月15日:社援保発0515第2号 厚生労働省社会・援護局保護課長「『居住の安定確保支援事業』の実施について」
- 9) 厚生労働省(2014a):平成26年4月18日:社援発0418第359号 厚生労働省社会・援護局長「生活保護法の一部を改正する法律等の施行について(通知)」通知等
- 10) 厚生労働省(2014b):平成26年4月25日:社援保発0425第5号 厚生労働省社会・援護局保護課長「『生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例(住宅扶助の代理納付)に係る留意事項について』の一部改正について(通知)」
- 11) 厚生労働省(2014):第18回 社会保障審議会生活保護基準部会議事録
- 12) 厚生労働省(2015a):社会・援護局関係主観課長会議資料平成27年3月9日
- 13) 厚生労働省(2015b):平成27年5月13日:社援保発0513第1号 厚生労働省社会・援護局保護課長「住宅扶助の認定にかかる留意事項について(通知)」
- 14) 厚生労働省(2015c):住宅確保給付金について(生活困窮者自立支援制度全国担当者会議)2015.9.14
- 15) 厚生労働省(2015d):社会保障審議会生活保護基準部報告書2015.1.9
- 16) 厚生労働省・国土交通省(2015a):平成27年6月11日:社援保発0611第1号/国住賃第13号/国住心第57号 厚生労働省社会・援護局保護課長/国土交通省住宅局住宅総合整備課長/住宅局安心居住推



- 進課長「生活保護受給者の住まいの確保のための福祉部局と住宅部局等の連携について」
- 17) 厚生労働省・国土交通省(2015b):平成 27 年 6 月 16 日:社援保発 0616 第 1 号/国土動指第 20 号/国住賃第 14 号/国土住心第 59 号 厚生労働省社会・援護局保護課長/国土交通省土地・建設産業局不動産課長/住宅局住宅総合整備課長/住宅局安心居住推進課長 各不動産関係団体宛「生活保護受給者の民間賃貸住宅への円滑な入居に関する協力依頼について」
  - 18) 厚生労働省(2016):生活困窮者自立支援制度全国担当者会議(2016.9.16)「平成 29 年度概算要求等について」
  - 19) 国土交通省(1951):公営住宅法
  - 20) 国土交通省(1989):平成元年 11 月 21 日:住総発第 79 号 建設省住宅局長通知「公営住宅の管理の適正な執行について」
  - 21) 国土交通省(1996):建設省住総発第一五三号公営住宅管理標準条例(案)について平成八年一〇月一四日各都道府県知事あて住宅局長通達, 国土交通省 告示・通達データベースシステム
  - 22) 国土交通省(2002):平成 14 年 3 月 29 日:国住総第 216 号 国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知「公営住宅の家賃の取り扱い等について」
  - 23) 国土交通省(2005):社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」
  - 24) 国土交通省(2006):公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について, 国土交通省住宅局(平成 18 年 6 月 29 日)
  - 25) 国土交通省(2009):既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)
  - 26) 国土交通省(2011a):賃貸住宅管理業者登録規程:国土交通省告示第 998 号平成 23 年 9 月 30 日
  - 27) 国土交通省(2011b):賃貸住宅管理業務処理準則:国土交通省告示第 999 号平成 23 年 9 月 30 日
  - 28) 国土交通省(2014):民間賃貸住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業に係る補助金の不正受給案件について, 国土交通省住宅局安心居住推進課(平成 26 年 5 月 28 日)
  - 29) 国土交通省(2015):サブリース事業に係る適切な業務の実施について(平成 27 年 7 月 29 日,国土動指第 33 号)国土交通省土地・建設産業局不動産課長
  - 30) 国土交通省(2015):住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設-空き家を活用した公営住宅の補完-, 国土交通省(平成 27 年 11 月 12 日)
  - 31) 国土交通省(2016a):賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会 とりまとめ,
  - 32) 国土交通省(2016b):居住支援協議会等の取組みについて(新たな住宅セーフティネット検討小委員会 資料 3-2), 国土交通省(平成 28 年 6 月)
  - 33) 独立行政法人国民生活センター(2011):賃貸住宅の退去時に伴う原状回復に関するトラブル(2011.3.3 公表)
  - 34) 齋藤純子(2013):公的家賃補助としての住宅手当と住宅扶助, レファレンス 2013.12
  - 35) 財務省(2012):参考資料(予算執行調査の反映状況)(24 年度政府案)主計局平成 24 年 1 月
  - 36) 「自動車保険の解説」編集委員会(2012):自動車保険の解説 2012, 保険毎日新聞社
  - 37) 衆議院(2013):第 183 回国会予算委員会第一分科会議事録 2013.4.15, 国会議事録検索システム
  - 38) 生活保護問題対策全国会議・住まいの貧困に取り組むネットワーク,他 217 団体賛同(2014):生活保護の住宅扶助基準引き下げの動きに反対する共同声明～「健康で文化的な最低限度の住生活」の基準を変更することは許されません～(2014.6.14・7.9)
  - 39) 積水ハウス株式会社(2016):積水ハウス 50 年史(電子ブック), <http://www.sekisuihouse.co.jp/50th-ebook>
  - 40) 全国青年司法書士協議会(2015a):生活扶助基準引下げの撤回を求める会長声明(2015.4.3)
  - 41) 全国青年司法書士協議会(2015b):生活保護の住宅扶助基準及び冬季加算の引下げに反対する意見書(2015.7.1)
  - 42) 全国青年司法書士協議会(2015c):全国一斉生活保護 110 番の相談結果を受けての生活保護制度(特に住宅扶助基準)の見直しに関する意見書(2015.12.2)全国賃貸住宅経営者協会連合会(2014):「生活保護受給者における住宅扶助の代理納付制度の活用実績について」調査報告書
  - 43) 全国賃貸住宅新聞(2016):困窮者への家賃補助利用進まず 2016.6.27
  - 44) 一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012):代位弁済情報(家賃支払情報)データベースの意義と現状及び課題, 都市住宅学 77 号(2012SPRING)
  - 45) 宗健(2014a):家主は事業者か消費者か, リクルート住まい研究所研究レポート
  - 46) 宗健(2014b):賃貸住宅管理業者登録規程についての解説, リクルート住まい研究所研究レポート
  - 47) 宗健(2014c):賃貸住宅管理業務処理準則についての解説, リクルート住まい研究所研究レポート
  - 48) 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会(2015):協議会第 4 回定時総会を開催/国家資格化への検討を開始 2015.10.23, <http://www.chintaikanrishi.jp/topics/entry/00052/>
  - 49) 東京都包括外部監査人(2008):平成 19 年度包括外部監査報告書
  - 50) 長崎市(2012):平成 24 年度第 2 回長崎市営住宅審議会, <http://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/760000/>

763000/p024773.html

- 51) 二田口ゆう(2012):平成 24 年 3 月議会<反対討論>市原市議会, <http://www.komei.or.jp/km/ichihara-nitaguchi-yu/>
- 52) 日本司法書士会連合会(2009):家賃滞納等のデータベース化の中止を求める会長声明 2009.11.12
- 53) 日本司法書士会連合会(2015):生活保護の住宅扶助基準及び冬季加算引き下げに反対する会長声明 (2015.5.12)
- 54) 財団法人日本住宅総合センター(2012):欧米主要国における家賃補助制度および公共住宅制度等に関する調査研究
- 55) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(2016):賃貸管理業登録制度に係る要望について 2016.1.13, <http://www.mlit.go.jp/common/001118406.pdf>
- 56) 日本弁護士連合会(2010):家賃等弁済情報提供事業に反対する会長声明 2010.3.8
- 57) 日本弁護士連合会(2011):賃借人居住安定化法案(追い出し屋規制法案)の早期制定を求める会長声明 2011.10.13
- 58) 日本弁護士連合会(2014a):経済財政運営と改革の基本方針2014(社会保障改革部分)の見直しを求める会長声明(2014.8.8)
- 59) 日本弁護士連合会(2014b):生活保護の住宅扶助基準、冬季加算の引下げに改めて強く反対する会長声明(2014.12.12)
- 60) 日本弁護士連合会(2015):生活保護の住宅扶助基準、冬季加算の引下げの撤回を求める会長声明(2015.3.26)
- 61) 一般社団法人北海道総合研究調査会(2014):生活困窮者自立相談支援機関の設置・運営の手引き
- 62) 三菱総合研究所(2013):高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書
- 63) 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング(2014):地方公共団体の公金債権回収促進のための民間委託に関する調査【報告書】
- 64) 八尾市(2013):平成 25 年度第 4 回八尾市個人情報保護審議会会議録(概要)
- 65) 山村恒年編集代表(1993):Q&A 地方公務員のための法律相談室, ぎょうせい

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

## 4 生活保護住宅扶助費の市場家賃との比較および住宅選択行動

本章の目的は、公営住宅とともに低所得者の居住安定に重要な役割を果たしている生活保護住宅扶助（以下「住宅扶助」という）についてその実態を明らかにすることである。

本章では、第1節で分析の枠組みと倫理的配慮について述べる。第2節で住宅扶助費の分布と民間賃貸住宅市場との比較を行い、第3節で生活保護受給世帯と年収300万円未満世帯の居住品質の比較を行う。第4節では市場家賃の推計を行い生活保護受給の有無が家賃に与える影響を分析する。第5節で生活保護アンケート調査結果からインセンティブがあった場合の住宅選択行動の変化について述べる。第6節でこれらの結果をまとめる<sup>1</sup>。

### 4-1 分析の枠組み・倫理的配慮

本節では、第1項で先行研究を概観し、第2項で本章の研究の枠組みを示す。第3項で用語の定義を行い、第4章で社会福祉領域の研究では必須とされる倫理的配慮についても説明する。

#### 4-1-1 分析の枠組み

本章では、以下の5種類のデータを取り扱う<sup>2</sup>。

- ① 厚生労働省公表データ
- ② 株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」に掲載された賃貸募集広告データ<sup>3</sup>(以下「SUUMO データ」という)
- ③ 株式会社リクルートフォレントインシュアの家賃債務保証契約データ<sup>4</sup>(以下「RFI データ」という)
- ④ RFI データに SUUMO データの建物属性データ等を追加したデータ<sup>5</sup>(以下「RFI-SUUMO データ」という)
- ⑤ 本研究に関連して実施されたインセンティブの有無が住宅選択行動に与える影響を調査した生活保護アンケートデータ(以下「生活保護アンケートデータ」という)

これらのデータを用いて、第2節で厚生労働省公表データを使った住宅扶助費の状況、RFI データを使った生活保護受給世帯の受給時の引越前後の家賃比較および SUUMO データを用いた

<sup>1</sup> 本章の研究内容は、宗(2016)を基にしているが、宗(2016)の内容は2014年8月8日と同8月29日の社会保障審議会生活保護基準部会検討作業班への報告内容を発展させたものである。厚生労働省(2014b)で「この後、行う予定でございます生活保護世帯の住宅の居住の実態調査(井上保護課長補佐)」とされたものが、厚生労働省(2014d)である。従って、本章で示す内容は厚生労働省(2014d)の前に研究されたものである。なお、厚生労働省(2014d)は生活保護受給世帯の全てが対象ではなく、全体の概ね1/12、94,417世帯が調査対象となっている。

<sup>2</sup> これらのデータを用いる目的、データの代表性・限界等については、2-5-1「本研究で用いるデータ」を参照。

<sup>3</sup> 株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の2014年6月10日時点の賃貸募集広告データ。研究対象地域のデータ件数は680,315件、総務省(2015)住宅土地統計調査の賃貸空き家数は1,593,400戸であり単純計算で約42.7%の網羅率となる。老朽化等により募集されていない物件等も考慮すれば民間賃貸住宅市場の特性を概ね反映できているものと考えられる。

<sup>4</sup> RFI社が2007年2月から2013年1月までに保証審査申込を受付け契約に至ったデータ。

<sup>5</sup> RFI社の契約データには建物の面積・築後年・駅徒歩分・最寄り駅・構造等の情報が含まれないため、住所・建物名等を基準にSUUMO掲載データ(2006年以降の過去掲載データを含む)との照合を行いSUUMOからの付加情報が得られたデータ。

民間賃貸住宅募集家賃と基準額との比較を行う。第 3 節では RFI-SUUMO データを使って、賃料・築後年・面積について、地域別に生活保護受給世帯と年収 300 万円未満の世帯を比較することで住宅の品質差を評価することを試みる。さらに第 4 節で、RFI-SUUMO データを用いて、面積・築年・駅徒歩分等の物件属性に加え、生活保護受給世帯のデータの場合に 1 をとるダミー変数を加えた家賃の重回帰分析による推計を行い、生活保護受給世帯ダミーの影響を検証する。第 5 節では、生活保護アンケートデータから生活保護受給すると仮定して住宅扶助上限額と実際の家賃の差額を現金支給するといったインセンティブとした場合に、住宅選択行動がどのように変化するかを分析する。

なお、本章の研究で用いた RFI データ・RFI-SUUMO データは、生活保護受給決定と同時に新たに入居した契約を対象としているため生活保護受給世帯全体を対象としたものではないことに特に注意が必要であり、分析結果に対して慎重な姿勢が求められる。SUUMO データについては、東京 23 区だけでも 207,914 件あり、これは総務省(2015:住宅・土地統計調査)から算出される東京 23 区の賃貸用空き家 425,300 戸の約 49%に相当し、一定の網羅性はあると考えられる。そのため募集されている物件を範囲とした民間賃貸住宅市場の状況は、概ね反映できているものと考えられる。しかし、SUUMO データは住調と違い統計的手順に従って抽出されたものではなく、築古の物件など募集されていないものが含まれないといったバイアスを含むことには注意が必要である。

なお、統計処理には stata14 を使用した。

#### 4-1-2 用語の定義

住宅扶助は生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)の第 14 条および第 33 条に基づくもので、その基準は厚生省告示第 158 号「生活保護法による保護の基準」(昭和 38 年 4 月 1 日)の「別表第 3 住宅扶助基準」に定められている。この別表で定められた額を「一般基準額」という。この告示では 1 級地<sup>6</sup>および 2 級地の家賃、間代、地代等の額(月額)は 13,000 円以内とされており現在の家賃水準とはかけ離れている。そのため、同告示に記載のある「当該費用が 1 の表に定める額を超えるときは、都道府県又は指定都市若しくは中核市ごとに、厚生労働大臣が別に定める額の範囲内の額とする。」という但し書きを適用して、昭和 30 年代に都道府県及び指定都市管内における第 2 種公営住宅の家賃を参考に基準額が定められた。この厚生労働大臣が別に定めた基準額のことを「特別基準額」という。この特別基準額は、第 2 種公営住宅の家賃や生活保護受給世帯の家賃の実態などを考慮して定められている。

これらの基準額とは、支給される扶助の上限になるもので限度額という言い方もされる。さらに、この特別基準額は世帯人数によって分類されており、2~6 人世帯及び車椅子使用の障害者など特に通常より広い居室を必要とする単身者の場合には単身世帯の基準額の 1.3 倍の額が上限となっている。

このように住宅扶助の基準については様々な用語があるが、現在では「一般基準額」は全く使用

<sup>6</sup> 生活保護制度では級地制度が設けられている。生活保護法第 8 条第 2 項に基づき、地域毎の物価差等を考慮して生活保護基準に地域差を設けているもの。1 級地-1 から 3 級地-2 までの 6 区分があり、それぞれの較差を 4.5% ずつ設定している。1 級地-1 と 3 級地-2 の較差は 22.5% である。1 級地-1 は東京都 23 区・横浜市・大阪市など、1 級地-2 は札幌市・千葉市・福岡市など、2 級地-1 は金沢市・静岡市・高知市など、2 級地-2 は長岡市・三島市・佐世保市など、3 級地-1 は弘前市・福知山市・今治市など、3 級地-2 は結城市・篠山市・宇和島市などとなっているがこれは昭和 62 年度から改定されておらず、現状の実態に即しているとは言えない。以上の内容は厚生労働省(2011)に基づくもの。

されておらず、実際の運用では「特別基準額」が使用されている。そして単身者の場合と 2～6 人世帯で基準が異なる<sup>7</sup>。

本研究では以下のように用語を定義する。単身世帯の住宅扶助特別基準額を「単身上限額」、2-6 人世帯及び車椅子使用の障害者など特に通常より広い居室を必要とする単身者の場合の住宅扶助特別基準額を「1.3 倍額」とし、これらを総称して「基準額」とする。

#### 4-1-3 倫理的配慮

本章の研究は、日本社会福祉学会研究倫理指針に従って行った。研究で使用したデータは、SUUMO データについては株式会社リクルート住まいカンパニーの、RFI データについては株式会社リクルートフォレントインシュアの各プライバシーポリシーの利用目的の範囲であることを両社にて確認し、本研究で使用することについて所要の手続きを経て承認を得ている。また使用した個別データについては、氏名・電話番号等の個人特定情報はそもそも含まれず個人が特定できないように集計・分析がなされている。

### 4-2 住宅扶助費の分布と民間賃貸住宅市場との比較

本節では、第 1 項で住宅扶助費がどのように分布しているかを整理し、第 2 項で住宅扶助受給世帯の転居前後の家賃がどのように変化しているかを整理する。第 3 項では、民間賃貸住宅の募集家賃の分布を分析した結果と住宅扶助費の関係について整理する。

#### 4-2-1 住宅扶助費の分布

表 4-1 は、厚生労働省(2011)のデータをもとに、政令指定都市及び東京都の生活保護受給世帯の家賃分布を集計したものである<sup>8</sup>。

生活保護受給世帯の住宅扶助費は、地域別に基準額が定められている。家賃分布を見ると単身上限額近似件数比率は、全都市平均で 34.9%(直下階級家賃を含む。含まない場合は 28.0%。以下同じ)と高く、都市によってバラツキが見られるものの最も高い大阪市では 49.5%(42.4%)に達する。30%以下である都市は全 20 都市中、東京都・横浜市・川崎市・相模原市・京都市・神戸市の 6 都市のみであり、横浜市 17.3%(14.0%)、神戸市 15.4%(9.7%)が低い比率となっている。1.3 倍額近似件数とあわせた上限額近辺件数比率計では、全都市平均で 46.4%と 4 割強が単身上限額及び 1.3 倍額近辺に集中している。

この集中傾向について、厚生労働省(2014d)<sup>9</sup>では、政令指定都市で最低居住面積水準(設備条件を含む)を満たしている場合に「家賃額÷住宅扶助特別基準額」が 0.95～1.05 倍の比率が 59%、最低居住面積水準(設備条件を含む)を満たしていない場合に「家賃額÷住宅扶助特別基

<sup>7</sup> 実際には 7 人以上世帯の場合には 1.3 倍額のさらに 1.2 倍額が支給されるが本研究では 7 人以上世帯について取り扱わない。なお 2015 年度からの住宅扶助の改定では世帯人数の区分を細分化、床面積別の上限額の新設、級地の見直し、特別基準額の見直し等が行われている。本研究では全てこの改定前の基準を用いている。

<sup>8</sup> 表番号 12「借家・借間世帯数、実際家賃間代階級・都道府県—指定都市—中核市別」から政令市別に住宅扶助費基準額、1.3 倍額が含まれる家賃区分帯の世帯数を集計。データは 2,000 円刻みの階級区分であるため、基準額が含まれる階級区分の数値を取得。例えば 36,000 円の場合であれば 34,000-36,000 円階級、37,000 円の場合には 36,000-38,000 円階級など。

<sup>9</sup> 【表 9-6】政令指定都市別の状況(民営借家における「家賃額÷住宅扶助特別基準額」の分布)

準額」が 0.95～1.05 倍の比率が 53%と報告している。

表 4-1 生活保護受給世帯の家賃分布(政令指定都市及び東京都)

都市名	単身上限額(円)	世帯総数	単身上限額 近似件数 <sup>※1)</sup>		単身上限額 直下件数 <sup>※2)</sup>		単身上限額 近辺件数 <sup>※3)</sup> 小計	
札幌市	36,000	42,265	14,866	35.2%	3,424	8.1%	18,290	43.3%
仙台市	37,000	10,687	1,938	18.1%	1,727	16.2%	3,665	34.3%
さいたま市	47,700	11,115	3,742	33.7%	999	9.0%	4,741	42.7%
千葉市	45,000	12,181	5,033	41.3%	491	4.0%	5,524	45.3%
東京都 <sup>※5)</sup>	53,700	183,969	35,844	19.5%	6,404	3.5%	42,248	23.0%
横浜市	53,700	44,105	6,154	14.0%	1,498	3.4%	7,652	17.3%
川崎市	53,700	20,656	4,650	22.5%	855	4.1%	5,505	26.7%
相模原市	46,000	6,693	1,602	23.9%	332	5.0%	1,934	28.9%
新潟市	35,500	6,227	1,757	28.2%	325	5.2%	2,082	33.4%
静岡市	39,900	4,918	1,777	36.1%	397	8.1%	2,174	44.2%
浜松市	37,700	4,336	1,483	34.2%	528	12.2%	2,011	46.4%
名古屋市	35,800	33,287	12,562	37.7%	1,289	3.9%	13,851	41.6%
京都市	42,500	28,179	4,043	14.3%	2,745	9.7%	6,788	24.1%
大阪市	42,000	104,085	44,132	42.4%	7,420	7.1%	51,552	49.5%
堺市	40,000	15,051	3,906	26.0%	668	4.4%	4,574	30.4%
神戸市	42,500	30,747	2,979	9.7%	1,770	5.8%	4,749	15.4%
岡山市	37,000	7,752	1,699	21.9%	1,071	13.8%	2,770	35.7%
広島市	42,000	16,950	3,656	21.6%	2,386	14.1%	6,042	35.6%
北九州市	31,500	12,991	2,273	17.5%	2,058	15.8%	4,331	33.3%
福岡市	37,000	25,375	6,063	23.9%	3,183	12.5%	9,246	36.4%
小計		571,622	160,159	28.0%	39,570	6.9%	199,729	34.9%

都市名	1.3倍額(円)	世帯総数	1.3倍額 近似件数 <sup>※1)</sup>		1.3倍額 直下件数 <sup>※2)</sup>		1.3倍額 近辺件数 <sup>※3)</sup> 小計		上限額近辺 比率計 <sup>※4)</sup>
札幌市	46,000	42,265	5,461	12.9%	1,000	2.4%	6,461	15.3%	58.6%
仙台市	48,000	10,687	843	7.9%	522	4.9%	1,365	12.8%	47.1%
さいたま市	62,000	11,115	770	6.9%	435	3.9%	1,205	10.8%	53.5%
千葉市	59,000	12,181	392	3.2%	140	1.1%	532	4.4%	49.7%
東京都 <sup>※5)</sup>	69,800	183,969	16,656	9.1%	3,942	2.1%	20,598	11.2%	34.2%
横浜市	69,800	44,105	4,275	9.7%	3,667	8.3%	7,942	18.0%	35.4%
川崎市	69,800	20,656	2,539	12.3%	434	2.1%	2,973	14.4%	41.0%
相模原市	59,800	6,693	533	8.0%	222	3.3%	755	11.3%	40.2%
新潟市	46,200	6,227	104	1.7%	460	7.4%	564	9.1%	42.5%
静岡市	51,900	4,918	236	4.8%	277	5.6%	513	10.4%	54.6%
浜松市	49,000	4,336	241	5.6%	91	2.1%	332	7.7%	54.0%
名古屋市	46,600	33,287	734	2.2%	937	2.8%	1,671	5.0%	46.6%
京都市	55,000	28,179	2,926	10.4%	477	1.7%	3,403	12.1%	36.2%
大阪市	54,000	104,085	7,635	7.3%	771	0.7%	8,406	8.1%	57.6%
堺市	52,000	15,051	953	6.3%	467	3.1%	1,420	9.4%	39.8%
神戸市	55,300	30,747	1,670	5.4%	390	1.3%	2,060	6.7%	22.1%
岡山市	48,000	7,752	554	7.1%	335	4.3%	889	11.5%	47.2%
広島市	55,000	16,950	1,397	8.2%	281	1.7%	1,678	9.9%	45.5%
北九州市	40,900	12,991	182	1.4%	465	3.6%	647	5.0%	38.3%
福岡市	48,000	25,375	1,472	5.8%	692	2.7%	2,164	8.5%	45.0%
小計		571,622	49,573	8.7%	16,005	2.8%	65,578	11.5%	46.4%

- ※1) 単身上限額近似件数とは、単身上限額が含まれる家賃階級に属する世帯数。単身上限額3.6万円なら、3.4-3.6万円階級等。1.3倍額も同様
- ※2) 単身上限額直下件数とは、単身上限額の直下の家賃階級に属する世帯数。単身上限額3.6万の場合には、3.2-3.4万円階級等。1.3倍額も同様
- ※3) 単身上限額近辺件数とは、単身上限額近似件数+単身上限額直下件数。1.3倍額も同様。
- ※4) 上限額近辺比率計とは、単身上限額近似件数+単身上限額直下件数+1.3倍額近似件数+1.3倍額直下件数の全体に占める割合
- ※5) 東京都については23区データがないため基準額が異なる都下のデータを含む

#### 4-2-2 住宅扶助受給世帯の転居前後の家賃の変化

表 4-2 は、RFI データから受給申請中を含む生活保護受給世帯の家賃等を転居の前後で比較したものである。

表 4-2 生活保護受給世帯の転居前後家賃の比較(政令指定都市及び東京 23 区)

政令市名	単身 上限額 (円)	件数	単身世帯				家賃総額 前後差	転居前家賃に対する増減					
			転居前		転居後			減額	同額	増額			
			家賃総額 平均	賃料のみ 平均	管理費等 平均	家賃総額 平均							
札幌市	36,000	418	41,818	33,968	2,683	36,651	-5,166	225	53.8%	18	4.3%	175	41.9%
仙台市	37,000	65	37,969	32,127	1,263	33,390	-4,579	39	60.0%	7	10.8%	19	29.2%
さいたま市	47,700	59	52,700	44,969	2,313	47,282	-5,418	31	52.5%	8	13.6%	20	33.9%
千葉市	45,000	54	49,384	41,648	2,689	44,337	-5,047	33	61.1%	1	1.9%	20	37.0%
東京23区	53,700	553	64,409	54,136	2,305	56,440	-7,969	321	58.0%	39	7.1%	193	34.9%
横浜市	53,700	135	68,539	50,987	1,943	52,929	-15,610	97	71.9%	8	5.9%	30	22.2%
川崎市	53,700	106	69,931	51,568	1,874	53,442	-16,489	70	66.0%	3	2.8%	33	31.1%
相模原市	46,000	34	56,706	41,838	1,795	43,634	-13,072	23	67.6%	1	2.9%	10	29.4%
静岡市	39,900	20	48,115	37,755	780	38,535	-9,580	16	80.0%	3	15.0%	1	5.0%
浜松市	37,700	27	43,806	36,880	2,870	39,750	-4,056	16	59.3%	0	0.0%	11	40.7%
名古屋市	35,800	199	47,304	35,246	3,588	38,833	-8,470	130	65.3%	2	1.0%	67	33.7%
京都市	42,500	53	46,843	41,585	2,260	43,845	-2,999	19	35.8%	10	18.9%	24	45.3%
大阪市	42,000	110	50,670	41,564	4,170	45,733	-4,937	52	47.3%	11	10.0%	47	42.7%
堺市	40,000	29	44,300	41,028	2,834	43,862	-438	15	51.7%	1	3.4%	13	44.8%
神戸市	42,500	46	43,391	39,637	2,646	42,283	-1,109	16	34.8%	4	8.7%	26	56.5%
岡山市	37,000	2	31,000	30,000	0	30,000	-1,000	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%
広島市	42,000	2	40,500	37,500	0	37,500	-3,000	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%
北九州市	31,500	24	35,083	31,125	379	31,504	-3,579	10	41.7%	0	0.0%	14	58.3%
福岡市	37,000	50	44,269	36,428	2,471	38,899	-5,370	27	54.0%	5	10.0%	18	36.0%
熊本市	31,100	27	30,722	29,141	2,475	31,615	893	11	40.7%	0	0.0%	16	59.3%
合計		2,013	53,084	43,190	2,519	45,709	-7,375	1,153	57.3%	122	6.1%	738	36.7%

政令市名	1.3倍 額 (円)	件数	単身世帯以外				家賃総額 前後差	転居前家賃に対する増減					
			転居前		転居後			減額	同額	増額			
			家賃総額 平均	賃料のみ 平均	管理費等 平均	家賃総額 平均							
札幌市	46,000	125	48,271	44,524	3,464	47,988	-283	49	39.2%	6	4.8%	70	56.0%
仙台市	48,000	24	47,483	43,917	2,435	46,352	-1,131	9	37.5%	3	12.5%	12	50.0%
さいたま市	62,000	24	62,004	58,313	3,169	61,481	-523	10	41.7%	0	0.0%	14	58.3%
千葉市	59,000	13	52,538	52,462	3,265	55,726	3,188	5	38.5%	1	7.7%	7	53.8%
東京23区	69,800	104	77,631	70,107	2,386	72,493	-5,138	54	51.9%	5	4.8%	45	43.3%
横浜市	69,800	105	77,162	65,082	3,157	68,239	-8,923	61	58.1%	7	6.7%	37	35.2%
川崎市	69,800	31	86,416	67,800	3,191	70,991	-15,425	22	71.0%	2	6.5%	7	22.6%
相模原市	59,800	24	74,617	57,383	2,500	59,883	-14,733	15	62.5%	1	4.2%	8	33.3%
静岡市	51,900	10	55,700	51,580	1,125	52,705	-2,995	6	60.0%	0	0.0%	4	40.0%
浜松市	49,000	10	48,360	42,900	2,840	45,740	-2,620	4	40.0%	1	10.0%	5	50.0%
名古屋市	46,600	40	59,884	46,083	3,596	49,679	-10,205	28	70.0%	0	0.0%	12	30.0%
京都市	55,000	23	59,598	54,304	5,565	59,870	272	7	30.4%	3	13.0%	13	56.5%
大阪市	54,000	23	68,438	56,739	6,513	63,252	-5,186	13	56.5%	2	8.7%	8	34.8%
堺市	52,000	9	47,878	53,556	3,544	57,100	9,222	1	11.1%	2	22.2%	6	66.7%
神戸市	55,300	12	55,000	47,717	2,450	50,167	-4,833	6	50.0%	0	0.0%	6	50.0%
岡山市	48,000	2	25,500	48,000	4,420	52,420	26,920	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
広島市	55,000	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北九州市	40,900	7	53,943	35,614	2,529	38,143	-15,800	5	71.4%	0	0.0%	2	28.6%
福岡市	48,000	17	56,976	47,147	5,084	52,231	-4,745	9	52.9%	0	0.0%	8	47.1%
熊本市	40,400	7	42,214	39,000	1,276	40,276	-1,939	4	57.1%	0	0.0%	3	42.9%
合計		610	64,187	55,936	3,267	59,204	-4,984	308	50.5%	33	5.4%	269	44.1%

転居前家賃に対して減額となったものが、単身者 57.3% (単身者以外で 50.5%) と過半数を超え、生活保護受給に伴う転居によって居住水準が悪化している可能性がある。

一方、転居前家賃に対して増額となったものは、単身者で 36.7% (単身者以外で 44.1%) おり、従前よりも広い住居や利便性の高い地域に転居したことも考えられ、生活保護制度が居住環境の改善に一定の効果を発揮していると考えられる。

この結果は、厚生労働省(2014d)の「12.生活保護受給開始後の家賃額変動の状況」の変動有り 11.6%の内訳、減額が 51%、増額 48%とも概ね整合的である。

転居後家賃の平均は、単身者・単身者以外ともにほとんどの都市で低下している。全国平均で単身者が 7,375 円の低下(転居前家賃総額に対して 13.9%の低下)、単身者以外が 4,984 円の低下(同 7.8%の低下)となっている。単身者の転居後家賃の平均は、20 都市中 19 都市で単身上限額を下回っているが、管理費・共益費等を含む総額では、20 都市中 10 都市で単身上限額を上回っている。単身者以外では、20 都市中 17 都市で 1.3 倍額を下回り、管理費・共益費等を含む総額では、20 都市中 11 都市で 1.3 倍額を上回っている。

これらは、本来住宅扶助費でカバーされるべきである管理費・共益費等が生活費に食い込んでいること<sup>10</sup>を示しており、嶋田(2013)が「住居費が生活費に食い込む」と指摘していることも整合的である。

転居後の管理費等は、全国平均で単身者が 2,519 円、単身者以外が 3,267 円となっている。これは SUUMO に掲載された賃料 3-6 万円の募集広告<sup>11</sup>の管理費等の平均 3,005 円と大差ない。

一方、厚生労働省(2014d)の「10.共益費・管理費の状況」では共益費または管理費がゼロのものが 45%、不詳が 29%、最多階級は 2000-3999 円の 13%とされている。これは、SUUMO に掲載された賃料 3-6 万円の募集広告の管理費等ゼロ物件比率 9.8%と大きく異なる。生活保護世帯が居住する物件の管理費が顕著に低い(またはゼロ)ということは、賃貸借契約時に本来設定されていた管理費を減額し(ゼロにして)賃料に振り替えている可能性がある。管理費等が住宅扶助費に含まれず支給対象とはならない(その分生活扶助費から支出することになる)ことが理由である可能性が考えられる。もっとも、賃料・管理費は個別の契約によって決まるものであり、管理費が賃料に振り替えられたとしてもそれが契約書と一致しており、合理的な範囲であれば不適切である可能性はあっても違法ではない。また、今回の集計対象データが都市によっては非常に少ないことにも留意が必要である。

表 4-3 は、表 4-2のデータについて、単身者・単身者以外について転居前後の家賃の標準偏差を比較したものである。

転居前家賃総額の標準偏差は、全国平均で単身者が 32,640 円(転居前平均家賃 53,084 円)、単身者以外で 28,560 円(転居前平均家賃 64,187 円)と非常に大きい。転居後(生活保護受給後)は、全国平均で単身者が 14,540 円(転居後平均家賃 45,704 円)、単身者以外で 14,165 円(転居後平均家賃 59,204 円)と半減する。これは、生活保護受給にともなう転居する場合には、基準額近辺に契約家賃が集中するためである。厚生労働省(2014d)の「4.現在の住居への入居と福祉事務所との関係」では、「保護開始前から継続して現在の住居に入居している」のは全体 48%であり、半数以上は生活保護受給と同時に転居していることになる。

<sup>10</sup> あまり知られていないことだが住宅扶助費の対象は「賃料」のみであって管理費・共益費等は対象ではない。

<sup>11</sup> 2010 年 6 月 10 日の掲載データ



これらの結果から、受給予定を含む生活保護受給世帯は、住居選択時に基準額に強い影響を受けていることわかる。一般的な住居選択では、家賃と面積、駅からの距離、設備等を考慮しながら物件を決めるが、生活保護受給世帯の場合には、家賃はほぼ所与の条件となり、それ以外で物件を決める、という行動を取っていることを示唆している。このため、生活保護受給世帯では自らが許容できる安い家賃の物件を探す、という動機が生まれにくいことになる。

表 4-3 生活保護受給世帯の転居前後家賃の標準偏差比較(政令指定都市及び東京 23 区)

政令市名	単身者					単身者以外				
	単身上限額 (円)	件数	標準偏差(円)			1.3倍 額 (円)	件数	標準偏差(円)		
			転居前		転居後			転居前		転居後
			家賃総額	賃料のみ	家賃総額			家賃総額	賃料のみ	家賃総額
札幌市	36,000	418	34,963	4,597	5,640	46,000	125	15,886	5,386	6,525
仙台市	37,000	65	14,743	5,240	5,205	48,000	24	16,928	5,778	6,680
さいたま市	47,700	59	14,674	5,122	5,475	62,000	24	20,514	4,242	4,562
千葉市	45,000	54	18,469	4,826	5,559	59,000	13	11,437	5,622	5,816
東京23区	53,700	553	26,495	20,061	20,253	69,800	104	36,827	16,329	17,731
横浜市	53,700	135	47,022	5,888	6,288	69,800	105	26,271	6,645	7,298
川崎市	53,700	106	65,870	3,626	4,464	69,800	31	36,892	7,627	8,958
相模原市	46,000	34	18,530	7,193	7,248	59,800	24	26,432	3,647	5,159
静岡市	39,900	20	11,957	4,401	4,374	51,900	10	23,185	7,974	10,856
浜松市	37,700	27	17,916	4,821	5,451	49,000	10	13,953	4,067	3,876
名古屋市	35,800	199	18,183	4,183	5,196	46,600	40	22,763	5,105	6,722
京都市	42,500	53	17,748	5,009	5,084	55,000	23	19,898	1,550	5,786
大阪市	42,000	110	18,286	6,006	6,978	54,000	23	22,260	10,708	9,906
堺市	40,000	29	25,717	12,803	14,467	52,000	9	13,886	5,341	5,839
神戸市	42,500	46	20,665	9,256	8,780	55,300	12	21,065	9,123	11,028
岡山市	37,000	2	8,485	7,071	7,071	48,000	2	21,920	0	5,063
広島市	42,000	2	6,364	3,536	3,536	55,000	0	-	-	-
北九州市	31,500	24	12,959	850	1,513	40,900	7	34,499	5,373	7,313
福岡市	37,000	50	16,500	4,312	5,575	48,000	17	21,090	5,561	7,983
熊本市	31,100	27	15,968	3,346	3,531	40,400	7	11,390	6,782	5,820
合計		2013	32,640	14,367	14,540		610	28,560	13,612	14,165

#### 4-2-3 民間賃貸住宅の募集家賃の分布と住宅扶助基準額の関係

本項では、SUUMO データを用いて都市別の募集家賃の分布を集計し、各都市の単身上限額との関係を分析する。

分析の対象は、全国の政令指定都市及び東京 23 区を対象とするが、東京 23 区は区毎の家賃が大きく異なるため平均家賃による分類を行う。

表 4-4 は東京 23 区の SUUMO データ(民間賃貸住宅募集家賃)の記述統計量である。

平均賃料と最大賃料・標準偏差を見ると、港区・千代田区・中央区のいわゆる都心 3 区に加えて渋谷区・新宿が特徴的である。平均賃料は 12 万を超え、最大賃料も 150 万円以上、標準偏差も 11.53-21.58 万円と非常に大きい。平均賃料から標準偏差を引くと、渋谷区でマイナスになるように、これらの地域の賃料の分散は非常に大きい。目黒区・文京区・品川区・世田谷区は、平均賃料が 10.28-12.85 万円だが、最大家賃は 84 万円以上と高く、標準偏差も 5.29-8.87 万円と比較的大きい。台東区<sup>12</sup>以下の 14 区は、平均賃料が 7.64-10.95 万円と比較的低く、最大賃料も比較的低い。

<sup>12</sup> 台東区の平均賃料は世田谷区よりも高いが、最大賃料が 43 万円と世田谷区等より低く、標準偏差も 3.76 万円と小さいため世田谷区とは違う区分としている。大量にマンションが供給された豊洲が平均賃料を押し上げている。

標準偏差も 2.14-4.51 万と小さくなっている。

このような平均賃料・最大賃料・標準偏差等の違いを考慮して、東京 23 区を都心 5 区(港区・千代田区・渋谷区・中央区・新宿区)、準都心 4 区(目黒区・文京区・品川区・世田谷区)、他 14 区(上記 9 区以外)に区分して扱うこととする。

表 4-4 東京 23 区の民間賃貸住宅募集家賃の記述統計量

区名	掲載件数	平均賃料 (万円)	最小賃料 (万円)	最大賃料 (万円)	標準偏差 (万円)	平均-偏差 ※1 (万円)	単身上限額 (万円)	上限額差 ※2 (万円)
港区	8,912	22.15	3.40	420.00	21.58	0.57	5.37	4.80
千代田区	1,729	19.64	5.50	175.00	16.92	2.72	5.37	2.65
渋谷区	7,911	16.79	2.90	350.00	17.98	-1.19	5.37	6.56
中央区	4,658	15.28	4.00	150.00	10.56	4.72	5.37	0.65
新宿区	8,995	12.91	2.50	172.50	11.53	1.38	5.37	3.99
目黒区	6,323	12.85	2.50	159.60	8.87	3.99	5.37	1.38
文京区	5,485	11.71	2.60	84.00	6.77	4.95	5.37	0.42
品川区	6,634	11.63	2.70	107.00	7.32	4.30	5.37	1.07
世田谷区	23,044	10.28	2.00	200.00	5.29	4.99	5.37	0.38
台東区	3,400	10.95	2.50	43.00	3.76	7.19	5.37	-1.82
江東区	8,094	10.00	1.50	37.00	4.02	5.98	5.37	-0.61
中野区	10,112	9.79	2.10	50.00	3.94	5.86	5.37	-0.49
杉並区	16,367	9.55	2.20	49.00	3.82	5.72	5.37	-0.35
墨田区	5,005	9.51	2.00	28.00	3.04	6.46	5.37	-1.09
大田区	12,285	9.48	2.30	49.00	3.49	5.99	5.37	-0.62
荒川区	3,746	9.47	2.50	77.20	4.51	4.97	5.37	0.40
北区	7,258	9.21	2.50	49.70	4.46	4.75	5.37	0.62
豊島区	6,674	9.20	2.00	62.00	3.83	5.37	5.37	0.00
練馬区	14,185	8.59	1.90	30.00	2.79	5.79	5.37	-0.42
板橋区	11,022	8.30	2.00	23.00	2.78	5.51	5.37	-0.14
江戸川区	12,278	8.11	2.90	72.00	2.56	5.55	5.37	-0.18
足立区	15,494	7.77	2.30	27.90	2.53	5.24	5.37	0.13
葛飾区	8,303	7.64	2.00	25.00	2.14	5.50	5.37	-0.13

※1) 平均-偏差とは平均賃料-賃料の標準偏差

※2) 上限額差=単身上限額-(平均賃料-標準偏差)

※ 賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計し、賃料には管理費等を含まない。

東京 23 区の単身上限額は 5.37 万円と共通<sup>13</sup>だが、賃料平均-標準偏差の値を見てみると、都心 5 区及び準都心 4 区では 5.37 万円未満の物件は非常に少ないと想定される。一方、江東区以下では単身上限額が「平均-偏差」近辺にあり、単身上限額以下の物件が比較的存在することを示している。

表 4-5 は、都心 5 区・準都心 4 区・他 14 区に分けた東京 23 区及び政令指定都市の SUUMO データの記述統計量と住宅扶助費の比較である。

平均賃料は、東京都心 5 区と準都心 4 区で 10 万円を超えるが、その他の都市では東京他 14 区の 8.92 万円が最も高く、首都圏の最低は相模原市の 6.02 万円である。首都圏以外では最低の熊本市の 5.04 万円から最高の大阪市で 7.32 万円まで比較的差は小さい。

<sup>13</sup> 2015 年 7 月 1 日の住宅扶助費の改定では東京 23 区の単身上限額は 5.37 万円のまま据え置かれたが、床面積別に上限額が設けられた。これはいわゆる囲い屋等の貧困ビジネスを排除するためで、10 m<sup>2</sup>超 15 m<sup>2</sup>以下が 4.8 万円、6 m<sup>2</sup>超 10 m<sup>2</sup>以下が 4.3 万円、6 m<sup>2</sup>以下が 3.8 万円となっており 15 m<sup>2</sup>超は 5.37 万円の満額が支給される。

表 4-5 募集家賃の記述統計量と住宅扶助基準額の比較（政令指定都市および東京 23 区）

政令市名	掲載件数	平均賃料	最小賃料	最大賃料	標準偏差	平均-偏差※1)	単身上限額	上限額差※2)	上限以下数※3)	比率
札幌市	36,379	5.14	1.20	47.00	2.33	2.81	3.60	0.79	6,760	18.6%
仙台市	10,316	5.97	1.50	35.00	2.17	3.80	3.70	-0.10	851	8.2%
さいたま市	22,304	7.09	1.80	38.00	2.38	4.70	4.77	0.07	1,911	8.6%
千葉市	15,301	6.27	2.00	25.00	2.20	4.07	4.50	0.43	2,206	14.4%
東京都心5区	32,205	17.12	2.50	420.00	17.02	0.10	5.37	5.27	86	0.3%
東京準都心4区	41,486	11.07	2.00	200.00	6.56	4.51	5.37	0.86	1,162	2.8%
東京他14区	134,223	8.92	1.50	77.20	3.45	5.48	5.37	-0.11	8,109	6.0%
横浜市	42,778	8.06	1.96	80.00	3.29	4.78	5.37	0.59	5,486	12.8%
川崎市	27,784	8.20	1.80	80.00	2.79	5.41	5.37	-0.04	2,445	8.8%
相模原市	8,162	6.02	1.50	35.00	2.16	3.86	4.60	0.74	1,230	15.1%
新潟市	10,193	5.29	1.00	50.00	1.65	3.64	3.55	-0.09	1,232	12.1%
静岡市	10,901	6.32	2.00	25.00	1.88	4.44	3.99	-0.45	1,234	11.3%
浜松市	15,100	5.28	1.50	30.00	1.71	3.57	3.77	0.20	1,226	8.1%
名古屋市	60,326	6.65	1.20	77.00	2.88	3.76	3.58	-0.18	2,279	3.8%
京都市	28,438	6.32	1.20	58.00	3.01	3.31	4.25	0.94	4,532	15.9%
大阪市	62,961	7.32	1.00	180.00	4.19	3.13	4.20	1.07	4,956	7.9%
堺市	7,591	6.03	1.50	18.90	1.82	4.21	4.00	-0.21	662	8.7%
神戸市	22,459	7.05	1.20	73.00	3.35	3.70	4.25	0.55	1,773	7.9%
岡山市	17,455	5.29	1.00	25.00	2.07	3.21	3.70	0.49	1,816	10.4%
広島市	27,791	5.88	1.00	52.50	2.37	3.51	4.20	0.69	5,809	20.9%
北九州市	14,355	5.30	1.30	25.00	1.91	3.39	3.15	-0.24	1,213	8.5%
福岡市	21,088	5.78	1.00	130.50	2.98	2.80	3.70	0.90	3,499	16.6%
熊本市	10,719	5.04	1.50	67.40	1.88	3.17	3.11	-0.06	1,234	11.5%

※1) 平均-偏差とは、平均賃料-賃料の標準偏差

※2) 上限額差とは、単身上限額-(平均-偏差)

※3) 上限以下数とは、掲載件数のうち単身上限額以下の件数で、比率とは掲載件数に占める比率

※ 賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計し、賃料には管理費等は含まない。

各都市の平均賃料-標準偏差(以下「平均-偏差」という)と単身上限額を比較してみると、都市によって大きな差が見られる。札幌市では「平均-偏差」が 2.81 万円に対して単身上限額は 3.6 万円であり、これは比較的単身上限額以下の物件を探しやすいことを意味する。同様に、横浜市、相模原市、京都市、大阪市、広島市、福岡市等も「平均-偏差」と単身上限額の差が 5,000 円以上あり、比較的単身上限額以下の物件を探しやすいと思われる。

一方、「平均-偏差」が単身上限額を上回る都市は、仙台、東京他 14 区、川崎市、新潟市、静岡市、名古屋市、堺市、北九州市、熊本市と多くある。これらの都市では単身上限額以下の物件を探すのは比較的難しい可能性がある。特に静岡市では差が 4,500 円にもなっている。

もっと単純に、単身上限額以下の物件が広告募集掲載件数に占める割合を計算してみると、札幌市(18.6%)、千葉市(14.4%)、横浜市(12.8%)、相模原市(15.1%)、新潟市(12.1%)、静岡市(11.3%)、京都市(15.9%)、岡山市(10.4%)、広島市(20.9%)、福岡市(16.6%)、熊本市(11.5%)といった都市で 10%を超えている。逆に東京都心 5 区ではわずか 0.3%、準都心 4 区でも 2.8%と、ほとんど物件が見つからない場所もある。

単身上限額以下の件数比率や家賃の平均と標準偏差だけで住宅扶助費の水準が適正であるかどうか判断できないものの、都市毎に単身上限額以下の件数比率が大きく異なる状況は、単身上限額以下の物件のを見つけやすさに差があるということである。そしてその差は非常に大きい。

これらの結果は、家賃と住宅の品質が概ね一致するという前提を置けば、地域の市場状況に依

じた見直しが必要である可能性を強く示唆している<sup>14</sup>。もっとも、見直しとは必ずしも住宅扶助水準の一律引き下げを意味するものではなく、一部地域においては引き上げが必要な可能性もある。

しかし、一般生活者でも住居費の負担が困難な場合が多い東京都心 5 区や準都心 4 区にも同じ基準を設定すべきかどうかは、議論があるところである。

#### 4-3 年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の比較(単身世帯)

本節では、RFI-SUUMO データを使って、賃料・築後年・面積について、生活保護受給世帯と年収 300 万円未満の世帯を比較することで住宅の品質差を評価することを試みる。

厚生労働省(2014d)では、生活保護受給世帯の居住水準について以下のような結果を報告している。

- 1) 床面積の全国平均は 26 m<sup>2</sup>で、最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を平均で下回るのは、東京都(21 m<sup>2</sup>)のみである。ただし政令市 20 都市で最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を下回るのは、川崎市(20 m<sup>2</sup>)・相模原市(24 m<sup>2</sup>)・名古屋市(22 m<sup>2</sup>)・京都市(24 m<sup>2</sup>)・大阪市(19 m<sup>2</sup>)・堺市(23 m<sup>2</sup>)・福岡市(23 m<sup>2</sup>)の 7 都市が最低居住面積水準を下回っており、政令市平均でも 24 m<sup>2</sup>となっている。一方、中核市 43 都市中で下回るのは、宇都宮市(23 m<sup>2</sup>)、船橋市(24 m<sup>2</sup>)、豊中市(23 m<sup>2</sup>)、東大阪市(24 m<sup>2</sup>)、尼崎市(23 m<sup>2</sup>)、高知市(21 m<sup>2</sup>)、長崎市(24 m<sup>2</sup>)、鹿児島市(21 m<sup>2</sup>)、那覇市(22 m<sup>2</sup>)の 9 都市で中核市平均は 26 m<sup>2</sup>となっている。
- 2) 最低居住面積水準を満たしているのは全国平均で 46%、50%を下回るのは東京都(25%)と大阪府(48%)のみである。20 政令市で 50%を上回るのは、札幌市(59%)、新潟市(56%)、浜松市(55%)、北九州市(54%)の 4 都市のみであり平均は 38%である。43 中核市中 50%を下回るのは、船橋市(40%)、横須賀市(47%)、金沢市(41%)、岐阜市(46%)、豊田市(40%)、大津市(48%)、豊中市(31%)、東大阪市(43%)、姫路市(46%)、尼崎市(39%)、西宮市(47%)、奈良市(43%)、高知市(31%)、久留米市(44%)、長崎市(37%)、大分市(47%)、鹿児島市(27%)、那覇市(37%)の 18 都市で中核市平均は 47%となっている。
- 3) トイレが専用でないのは全国平均で 4%に過ぎず、政令市平均は 6%、中核市平均は 4%である。浴室が専用でないものも全国平均で 3%に過ぎず、政令市平均は 4%、中核市平均は 2%である。
- 4) 1981 年(昭和 56 年)以前のいわゆる旧耐震比率は全国平均 39%であり、東京都(40%)、大阪府(48%)、滋賀県(27%)、愛媛県(76%)など都道府県によってバラツキが大きい。政令市平均は 33%、中核市平均は 41%である。

厚生労働省(2014d)の結果からは、旧耐震物件は多いもののバス・トイレは付属しているが、2006 年度に拡充された最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を満たさないものが都市部で多いということがわかる。2005 年までの最低居住面積水準 18 m<sup>2</sup>を満たしているかどうかは提示されていないものの、2003 年時点の最低居住面積水準未満の世帯数比率は 4.2%とされていたことから<sup>15</sup>、18 m<sup>2</sup>以上の比率はかなり高いと考えられる。

<sup>14</sup> 住宅扶助費は 2014 年の社会保障審議会の議論を経て 2015 年 7 月から改定されている。本研究の内容は改定前のものである。

<sup>15</sup> 最低居住面積水準未満世帯比率は 5 年毎の住宅・土地統計調査のデータを基に算出されており、2003 年は 4.2%であった。

表 4-6 年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の賃料・築後年・面積の比較(単身世帯)

年収300万円未満															
都道府県	件数	賃料+管理費等				面積				築後年				1980 以前 件数	比率
		平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差		
北海道	1,347	3.7	1.3	9.0	1.1	28.5	10.6	77.1	8.3	16.8	0.0	41.0	8.1	20	1.5%
宮城県	1,103	4.1	1.5	14.5	1.1	25.0	14.6	73.3	7.3	17.6	0.0	39.0	7.2	32	2.9%
茨城県	557	4.2	1.9	8.5	1.1	32.5	15.0	91.3	11.8	18.1	0.0	38.0	6.8	18	3.2%
埼玉県	2,026	5.1	2.2	11.7	1.2	24.9	10.1	80.0	10.0	16.7	0.0	50.0	8.0	56	2.8%
千葉県	1,862	5.1	2.5	11.5	1.3	25.5	11.0	72.6	9.8	16.4	0.0	47.0	8.3	48	2.6%
東京都	5,822	6.1	2.2	53.2	1.8	21.1	10.0	83.0	7.0	17.6	0.0	57.0	9.5	383	6.6%
神奈川県	3,709	5.4	2.1	14.9	1.5	23.7	10.0	77.9	9.1	17.8	0.0	51.0	8.7	190	5.1%
静岡県	304	4.4	2.0	7.9	1.0	30.0	14.6	60.4	10.9	15.0	0.0	39.0	8.7	7	2.3%
愛知県	1,417	5.2	2.2	10.3	1.2	28.6	14.6	69.2	10.7	12.9	0.0	48.0	9.9	77	5.4%
三重県	193	4.2	1.9	8.2	1.0	30.4	16.5	71.2	9.8	12.5	0.0	36.0	7.7	4	2.1%
京都府	903	4.8	1.5	13.6	1.2	23.2	13.3	67.8	7.0	17.8	0.0	47.0	8.5	42	4.7%
大阪府	5,163	5.6	1.6	17.9	1.3	24.2	11.0	83.6	7.3	10.7	0.0	51.0	8.3	96	1.9%
兵庫県	1,562	5.4	1.5	21.0	1.3	25.5	11.0	99.1	9.1	14.5	0.0	54.0	9.3	66	4.2%
福岡県	1,872	4.5	1.4	14.2	1.1	26.5	14.0	106.9	7.7	13.1	0.0	47.0	8.7	61	3.3%

生活保護受給世帯															
都道府県	件数	賃料+管理費等				面積				築後年				1980 以前 件数	比率
		平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差		
北海道	158	3.9	1.7	5.5	0.7	33.7	13.2	56.6	9.7	22.3	4.0	40.0	6.4	15	9.5%
宮城県	29	3.5	1.7	4.9	0.7	24.7	16.0	52.9	8.4	24.2	11.0	36.0	6.3	5	17.2%
茨城県	21	3.6	2.6	4.6	0.5	28.8	18.2	48.1	8.7	22.8	15.0	32.0	4.6	1	4.8%
埼玉県	116	4.9	3.4	6.6	0.8	30.7	14.2	60.0	12.9	22.1	3.0	41.0	6.6	11	9.5%
千葉県	83	4.7	3.0	6.5	0.7	28.4	11.3	58.0	11.0	22.8	3.0	45.0	5.9	7	8.4%
東京都	358	5.8	3.4	7.7	0.8	23.9	10.4	65.2	10.5	24.2	0.0	49.0	7.9	59	16.5%
神奈川県	179	5.3	3.0	7.4	0.9	30.7	13.7	58.3	12.2	24.4	3.0	55.0	7.3	27	15.1%
静岡県	13	3.7	2.5	5.3	0.7	26.9	17.0	48.1	10.5	19.5	11.0	28.0	6.3	0	0.0%
愛知県	93	4.0	3.0	5.1	0.5	27.0	16.2	65.1	9.1	22.6	5.0	43.0	8.1	15	16.1%
三重県	13	4.2	3.3	4.8	0.5	38.4	20.2	51.0	10.7	18.4	3.0	32.0	8.0	2	15.4%
京都府	31	4.8	3.3	6.5	0.8	28.1	17.5	61.1	12.2	23.5	13.0	42.0	8.0	5	16.1%
大阪府	83	4.5	2.3	6.3	0.8	28.3	11.0	57.0	12.2	21.7	3.0	41.0	7.7	12	14.5%
兵庫県	31	4.4	3.0	6.5	0.9	24.9	16.8	45.1	9.2	20.8	9.0	38.0	5.6	2	6.5%
福岡県	50	3.5	2.5	5.0	0.6	26.6	14.9	58.3	10.7	20.6	1.0	47.0	9.3	7	14.0%

年収300万円未満と生活保護受給世帯の差															
都道府県	件数	賃料+管理費等				面積				築後年				1980 以前 件数	比率
		平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差		
北海道	-1,189	0.2	0.4	-3.5	-0.5	5.2	2.6	-20.5	1.4	5.5	4.0	-1.0	-1.7	-5	8.0%
宮城県	-1,074	-0.6	0.2	-9.6	-0.5	-0.3	1.4	-20.4	1.1	6.7	11.0	-3.0	-0.9	-27	14.3%
茨城県	-536	-0.6	0.7	-3.9	-0.6	-3.7	3.2	-43.2	-3.1	4.7	15.0	-6.0	-2.2	-17	1.5%
埼玉県	-1,910	-0.2	1.2	-5.1	-0.4	5.8	4.1	-20.0	2.9	5.4	3.0	-9.0	-1.4	-45	6.7%
千葉県	-1,779	-0.4	0.5	-5.0	-0.7	2.9	0.3	-14.6	1.2	6.4	3.0	-2.0	-2.4	-41	5.9%
東京都	-5,464	-0.4	1.2	-45.5	-1.0	2.8	0.4	-17.8	3.5	6.5	0.0	-8.0	-1.6	-324	9.9%
神奈川県	-3,530	0.0	0.9	-7.5	-0.6	7.0	3.7	-19.7	3.1	6.7	3.0	4.0	-1.4	-163	10.0%
静岡県	-291	-0.7	0.5	-2.7	-0.4	-3.1	2.5	-12.3	-0.3	4.5	11.0	-11.0	-2.4	-7	-2.3%
愛知県	-1,324	-1.2	0.8	-5.2	-0.7	-1.6	1.6	-4.1	-1.6	9.6	5.0	-5.0	-1.7	-62	10.7%
三重県	-180	0.0	1.4	-3.4	-0.5	8.0	3.7	-20.2	0.9	5.9	3.0	-4.0	0.3	-2	13.3%
京都府	-872	0.0	1.8	-7.1	-0.4	4.8	4.3	-6.7	5.1	5.8	13.0	-5.0	-0.5	-37	11.5%
大阪府	-5,080	-1.1	0.7	-11.6	-0.4	4.1	0.0	-26.6	4.9	11.0	3.0	-10.0	-0.6	-84	12.6%
兵庫県	-1,531	-1.0	1.5	-14.5	-0.5	-0.6	5.8	-54.0	0.1	6.3	9.0	-16.0	-3.7	-64	2.2%
福岡県	-1,822	-1.1	1.1	-9.2	-0.5	0.2	0.9	-48.6	3.0	7.5	1.0	0.0	0.6	-54	10.7%

※生活保護受給世帯の物件数10件以上の都道府県のみを抜粋

※賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

しかし、厚生労働省(2014d)でも他の研究でも、生活保護受給世帯の居住水準と低所得者の居住水準の実証的な比較は行われていない。

表 4-6 は、RFI-SUUMO データを用いて、単身者の年収 300 万円未満世帯と単身者の生活保護受給世帯の管理費等を含む家賃の総額、面積、築後年、旧耐震比率を比較したものである。

年収 300 万円未満の世帯で、最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を下回るのは、分析対象となった 14 都道府県のうち東京都(20.1 m<sup>2</sup>)、神奈川県(23.7 m<sup>2</sup>)、京都府(23.2 m<sup>2</sup>)、大阪府(24.2 m<sup>2</sup>)の 4 都府県のみである。1980 年以前に建築されたいわゆる旧耐震物件の比率は、最低の北海道(1.5%)から最高でも東京都(6.6%)とかなり低い。

生活保護受給世帯では、最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を下回るのは、分析対象となった 14 都道府県のうち宮城県(24.7 m<sup>2</sup>)、東京都(23.9 m<sup>2</sup>)、兵庫県(24.9 m<sup>2</sup>)の 3 都府県のみである。1980 年以前に建築されたいわゆる旧耐震物件の比率は、14 都道府県のうち宮城県(17.2%)、東京都(16.5%)、神奈川県(15.1%)、愛知県(16.1%)、三重県(15.4%)、京都府(16.1%)、大阪府(14.5%)、福岡県(14.0%)と過半数の 8 都府県に上る。

年収 300 万円未満の世帯より生活保護受給世帯のほうが、水準の高いものとしては北海道(賃料+0.2 万円、面積+5.2 m<sup>2</sup>)、埼玉県(面積+5.8 m<sup>2</sup>)、千葉県(面積+2.9 m<sup>2</sup>)、東京都(+面積 2.8 m<sup>2</sup>)、神奈川県(面積+7.0 m<sup>2</sup>)、三重県(面積+8.0 m<sup>2</sup>)、京都府(面積+4.3 m<sup>2</sup>)、大阪府(面積+4.1 m<sup>2</sup>)、福岡市(面積+0.2 m<sup>2</sup>)といったものが観察される。

生活保護世帯は、年収 300 万円未満の世帯に比べて、賃料+管理費はやや低いが、面積はやや広い場合も多く、築後年は概ね 5 年以上古く旧耐震比率も高い。ただし、それぞれの標準偏差は年収 300 万円未満世帯よりも概ね小さいため、生活保護世帯の住居の方が品質の分散が小さいと考えられる、

このため、年収 300 万円未満の世帯の住居よりも高い品質の生活保護世帯が存在する可能性はあるものの、全体としては低所得層世帯の住宅水準よりもやや低い住宅水準であると評価するのが妥当であろう。そして、東京都特別区の 5 万 5,000 円以下の低家賃住宅全体を対象とした岸岡ら(2013)の研究と本研究の東京 23 区の結果を比較すると、生活保護世帯の賃料が基準額近辺に集中している傾向があることから生活保護世帯の住宅品質が低家賃住宅全体よりもやや良い可能性があり、概ね整合的である。

ただし、今回の比較データは生活保護受給開始と同時に引越した場合の比較であることには注意が必要である。従来の住居に居住継続している場合にはより居住水準がより低いことも想定される。しかし、引越しさえすれば一定程度以上の居住水準を確保することが可能であるとも言えるのである。

#### 4-4 生活保護受給を考慮した市場家賃推計

本節では、RFI-SUUMO データを用いて、面積・築年・駅徒歩分等の物件属性に加え、生活保護受給世帯のデータの場合に 1 をとるダミー変数を加えた重回帰分析による家賃推計を行い、生活保護受給世帯ダミーの影響を検証する。

表 4-7 は、一都三県の家賃に関する記述統計量である。

サンプル数は 118,826 件で平均家賃は 86,771 円、標準偏差は 43,598 円、最小家賃は 13,167 円、最大家賃は 1,112,000 円となっている。このうち生活保護受給世帯のサンプル数は 1,901 件で

平均家賃は 54,234 円、標準偏差は 11,116 円、最小家賃は 25,000 円、最大家賃は 137,000 円となっている。生活保護受給世帯の平均家賃は、単身上限額に近く標準偏差も 1 万円前後と集中傾向が見られる。

表 4-7 一都三県の家賃の記述統計量

都道府県	全体					生活保護受給世帯					単身上限額
	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	
東京都	67,250	99,931	49,744	13,167	1,112,000	904	57,998	10,144	34,000	137,000	53,700
神奈川県	27,524	73,757	26,632	19,000	400,000	490	53,192	11,880	29,000	120,000	53,700
埼玉県	12,348	64,443	22,009	20,000	260,000	280	49,565	9,433	27,000	80,000	47,700
千葉県	11,704	65,315	22,828	11,613	223,000	227	47,250	8,801	25,000	97,500	45,000
全体	118,826	86,771	43,598	11,613	1,112,000	1,901	54,234	11,116	25,000	137,000	

※家賃には管理費等を含む。金額の単位は円

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

※単身上限額は、神奈川県は横浜市の、埼玉県はさいたま市の、千葉県は千葉市のもの

表 4-8 は、一都三県全体及び東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県について管理費等を含む家賃総額を目的変数として、面積・築後年・最寄り駅からの駅徒歩分・東京駅からの距離・階数・構造・沿線・エリア<sup>16</sup>に加え、生活保護受給世帯ダミーを説明変数にして重回帰分析を行った結果である。

一都三県全体では、生活保護受給世帯の場合に 1%有意水準で 2,642 円家賃が上がり、東京都では 1%有意水準で 3,445 円家賃が上がることを示されている。神奈川県・埼玉県・千葉県では生活保護受給世帯の家賃が一般よりも下がる結果となっているが、いずれも有意水準ではない。自由度調整済み決定係数は、0.7848-0.8260 と良好な数値が得られた。

追加的に、ある程度サンプル数がある札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市について、エリア・沿線に関するダミー変数を除いた形で同様の推計を行った。

表 4-9 は、対象地域の家賃に関する記述統計量、表 4-10 は推計結果である。

一都三県と同様に、単身上限額近辺への家賃の集中傾向が見られ標準偏差も小さい。家賃の推計結果からは、生活保護受給世帯において名古屋市で 6,672 円(1%水準有意)、大阪市で 4,139 円(1%水準有意)家賃が高くなっている。その他の地域では家賃は低くなっているがいずれも有意水準ではない。自由度調整済み決定係数は、0.7241-0.8273 と比較的良好な数値が得られた。

なお、厚生労働省(2014c)<sup>17</sup>でも、平成 20 年住宅・土地統計調査の個別データを用いた家賃推計が行われている。サンプル数は 554,325 と多いが、説明変数で用いられているのは延床面積・建築時期・建築構造・住宅設備・駅までの距離・地域ダミー変数(住宅扶助の地域区分)であり、全国を対象とした推計となっている。自由度調整済み決定係数は、0.557 と本章の結果よりも相当低い。この推計の精度が低い大きな原因は、地域ダミーに住宅扶助の地域区分(都道府県 1・2 級地、3 級地、政令指定都市、中核市)を用いている点にある。

<sup>16</sup> 東京 23 区については第 2 節第 3 項で区分した都心 5 区・準都心 4 区・他 14 区の区分を用いている。

<sup>17</sup> 筆者は、民間事業者としてヒアリングに応じている。

表 4-8 一都三県の家賃推定の結果

説明変数		一都三県全体				
		偏回帰係数	東京都 偏回帰係数	神奈川県 偏回帰係数	埼玉県 偏回帰係数	千葉県 偏回帰係数
面積		1,759 ***	2,250 ***	1,264 ***	1,009 ***	939 ***
築後年		-1,038 ***	-1,068 ***	-977 ***	-814 ***	-892 ***
駅徒歩分		-748 ***	-909 ***	-473 ***	-437 ***	-392 ***
東京駅からの距離		-873 ***	-831 ***	-527 ***	-521 ***	-588 ***
階数 構造	1階ダミー	-4,453 ***	-4,927 ***	-3,552 ***	-3,121 ***	-3,670 ***
	RCダミー	1,604 ***	207	4,739 ***	6,699 ***	6,786 ***
	SRCダミー	3,173 ***	-705	10,380 ***	10,329 ***	17,323 ***
	鉄骨ダミー	-5,755 ***	-7,670	-1,757 ***	-18	866 ***
	木造ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	その他	-2,207	-4,414	-2,777	-2,861	4,766 **
沿線	JR主要路線ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	JRその他路線ダミー	-2,285 ***	-5,476 ***	2,627 ***	2,502 ***	-3,152 ***
	東京メトロダミー	6,616 ***	5,428 ***	(omitted)	5,407 ***	3,269 ***
	都営地下鉄ダミー	-838 ***	-1,560	(omitted)	-5,963 ***	10,790 ***
	東急ダミー	8,079 ***	10,860 ***	6,508 ***	(omitted)	(omitted)
	小田急ダミー	1,270 ***	2,280 ***	-1,794 ***	(omitted)	(omitted)
	京王ダミー	3,175 ***	1,842 ***	923	(omitted)	(omitted)
	横浜市営地下鉄ダミー	3,571 ***	(omitted)	4,193 ***	(omitted)	(omitted)
	西武ダミー	-1,994 ***	-4,028 ***	(omitted)	270	(omitted)
	京急ダミー	6,455 ***	3,785 ***	4,598 ***	(omitted)	(omitted)
	相鉄ダミー	171	(omitted)	-1,963 ***	(omitted)	(omitted)
	京成ダミー	-7,156 ***	-10,833 ***	(omitted)	-12,903 ***	-880 ***
	東武ダミー	-5,648 ***	-3,313 ***	(omitted)	-473 **	-3,876 ***
	その他沿線ダミー	6,317 ***	-1,669	9,327 ***	(omitted)	-3,198 ***
エリア	東京都心5区ダミー	26,315 ***	24,101 ***	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	東京準都心4区ダミー	15,305 ***	10,608 ***	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	東京他14区ダミー	baseline	baseline	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	横浜市ダミー	-219	(omitted)	baseline	(omitted)	(omitted)
	川崎市ダミー	-1,887 ***	(omitted)	708 ***	(omitted)	(omitted)
	相模原市ダミー	-198	(omitted)	-6,254 ***	(omitted)	(omitted)
	さいたま市ダミー	-4,324 ***	(omitted)	(omitted)	baseline	(omitted)
	埼玉県東京隣接ダミー	-7,292 ***	(omitted)	(omitted)	4,685 ***	(omitted)
	千葉市ダミー	-4,631 ***	(omitted)	(omitted)	(omitted)	baseline
	千葉県東京隣接ダミー	-11,605 ***	(omitted)	(omitted)	(omitted)	1,667 ***
	東京都下その他エリア	1,166 ***	-1,982	(omitted)	(omitted)	(omitted)
生活保護受給世帯ダミー	2,642 ***	3,445 ***	-54	-89	-1,123	
定数項	59,311 ***	49,582	60,316 ***	54,886 ***	58,357 ***	

自由度調整済み決定係数	0.7848	0.8124	0.8231	0.8260	0.7874
サンプル数	118,808	67,250	27,524	12,344	11,690
うち生活保護需給サンプル数	1,901	904	490	280	227

\*\*\*は1%水準、\*\*は5%水準、\*は10%水準で有意であることを示す

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

※東京他14区ダミーには三鷹市、武蔵野市を含む

※埼玉県東京隣接ダミーは川口市、蕨市、戸田市、和光市、朝霞市、志木市

※千葉県東京隣接ダミーは、市川市、船橋市、浦安市、習志野市

※生活保護受給世帯ダミーには入居後、生活保護受給を開始したものを含む



表 4-9 札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の記述統計量

都市	全体					生保受給者					単身上限額
	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	
札幌市	4,648	46,797	21,647	12,700	260,000	442	38,598	7,842	16,500	90,000	36,000
仙台市	3,637	52,333	21,195	15,000	220,000	71	35,854	6,265	17,000	51,000	37,000
名古屋市	7,806	67,822	26,902	21,500	390,000	144	40,506	6,518	29,000	76,000	35,800
京都市	4,266	59,030	23,057	15,000	280,000	59	48,306	9,095	30,000	80,000	42,500
大阪市	16,789	76,244	30,149	17,500	550,000	94	45,916	10,048	23,300	102,000	42,000
神戸市	4,601	67,127	22,929	15,000	460,000	31	47,775	9,427	30,000	65,000	42,500
福岡市	5,965	59,831	24,611	14,000	250,000	60	39,384	5,686	25,000	55,000	37,000

※家賃には管理費等を含む。金額の単位は円

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

表 4-10 札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の推計結果

説明変数		札幌市	仙台市	名古屋市	京都市	大阪市	神戸市	福岡市
		偏回帰係数	偏回帰係数	偏回帰係数	偏回帰係数	偏回帰係数	偏回帰係数	偏回帰係数
面積		1,041 ***	943 ***	1,256 ***	1,187 ***	1,690 ***	1,172 ***	1,210 ***
築後年		-756 ***	-802 ***	-1,126 ***	-767 ***	-1,205 ***	-867 ***	-895 ***
駅徒歩分		-327 ***	-250 ***	-800 ***	-283 ***	-1,484 ***	-560 ***	-691 ***
階数 構造	1階ダミー	-3,425 ***	-3,285 ***	-3,791 ***	-1,700 ***	-8,544 ***	-3,223 ***	-4,921 ***
	RCダミー	4,667 ***	8,467 ***	7,312 ***	6,106 ***	12,960 ***	5,378 ***	8,004 ***
	SRCダミー	9,760 ***	8,456 ***	14,620 ***	8,338 ***	12,441 ***	9,291 ***	10,183 ***
	鉄骨ダミー	1,779 ***	1,086 **	-4,345 ***	2,529 ***	10,592 ***	-2,300 ***	-1,094 ***
	木造ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
その他		(omitted)	-3,066	-3,198	(omitted)	-12,112 **	-5,546 *	(omitted)
生活保護受給世帯ダミー		-425	-134	6,672 ***	-1,421	4,139 ***	-1,471	-384
定数項		21,437 ***	33,801 ***	33,859 ***	33,398 ***	26,543 ***	39,402 ***	26,092 ***

自由度調整済み決定係数	0.8043	0.8273	0.7249	0.8207	0.7856	0.7241	0.7960
サンプル数	4,648	3,637	7,806	4,266	16,789	4,601	5,965
うち生活保護需給サンプル数	442	71	144	59	94	31	60

\*\*\*は1%水準、\*\*は5%水準、\*は10%水準で有意であることを示す  
 ※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

第2節第2項で述べたとおり、住宅保護の地域区分(級地区分)は、市場家賃と必ずしも一致していないため家賃推計の地域ダミーとして用いるのに適していない。また、家賃は地域によってその決まり方が異なり、特に大都市では沿線の影響が大きく、全国を対象にした一つの推計モデルでは地域毎の特性を反映できない。

生活保護受給世帯の家賃が高くなる原因は明らかではないが、今回の分析対象データが RFI 社のものであり、RFI 社は原状回復費用まで保証するため、生活保護受給世帯であっても原状回復を含む家賃滞納に関するリスクはない。このため、家賃滞納や原状回復費用等のリスクだけではなく、生活面のトラブルや死亡時の対応などのリスクは存在するものの<sup>18</sup>、生活保護受給世帯に対して合理的とは言えない恣意的な家賃の上乗せが行われている可能性を否定できない。

<sup>18</sup> 厚生労働省(2014a)で道中委員は「債務不履行事態に入っただけでどう対応するのだと言え、そのときは敷金が動くわけですけども、敷金も取っていないし、さあ、どうするのだと思ったら、また人的保証もないし、次の段階はどうするのだということになったときに、家主の相当な負担がある。その負担の回避のためには、多少高いということも市場原理としては当然だろうと思います。」と述べている。

#### 4-5 住宅選択行動にインセンティブが与える影響

本節では、生活保護受給すると仮定して住宅扶助上限額と実際の家賃の差額を現金支給するといったインセンティブがあった場合に、住宅選択行動がどのように変化するかを、アンケートデータから整理する。第1項で生活保護アンケートの概要を、第2項では住宅扶助の認知及び評価を整理する。第3項では、住宅扶助受給すると仮定して、住宅扶助費が現状家賃よりも高い場合の引越し意向、住宅扶助費と実家賃の差額の一部を現金支給するというインセンティブを設定した場合の住宅選択行動、現金支給ではなく積み立てとして必要時に使えるとした場合の住宅選択行動を分析する。

##### 4-5-1 生活保護アンケート調査の概要

本調査は、一連の生活保護住宅扶助の研究に関連して行われた。表4-11は生活保護アンケート調査の概要<sup>19</sup>、表4-12は割付が行われた回答者の地域分布である。

表4-11 生活保護アンケート調査の概要

調査名	生活保護制度における住宅扶助費についての生活者の行動意識調査
アンケート配布回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
本調査日	2013年2月5日(火)～2013年2月5日(火)
割り付け条件	東京都・横浜市・川崎市・千葉市・さいたま市・札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・京都市・神戸市・広島市・福岡市居住者1800。その他地域200
回答者総数	2,060
設問概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活保護住宅扶助費の上限額の存在認知</li> <li>・地域別上限額の認知</li> <li>・地域別上限額の評価(高いと思うかどうか)</li> <li>・現在の家賃</li> <li>・現在の家賃より扶助費が高い場合の引越し意向</li> <li>・行政区をまたいだ引越し意向</li> <li>・扶助費と実額の差額の半額が現金支給される場合の引越し意向</li> <li>・扶助費と実額の差額の半額が積み立てられる場合の引越し意向</li> <li>・生活保護需給の有無 等</li> </ul>

表4-12 生活保護アンケート回答者の地域分布

地域	居住地	回答者	比率	小計	比率
首都圏	東京都	735	35.7%	1,099	53.3%
	横浜市	197	9.6%		
	川崎市	62	3.0%		
	千葉市	46	2.2%		
	さいたま市	59	2.9%		
関西	大阪市	138	6.7%	288	14.0%
	京都市	70	3.4%		
	神戸市	80	3.9%		
地方	札幌市	169	8.2%	467	22.7%
	仙台市	61	3.0%		
	名古屋市	112	5.4%		
	広島市	46	2.2%		
	福岡市	79	3.8%		
その他	その他	206	10.0%	206	10.0%
合計		2,060	100.0%	2,060	100.0%

<sup>19</sup> 調査票等の詳細は付録参照。

回答者の53.3%が首都圏、14.0%が関西、22.7%が地方政令都市、その他が10.0%という地域分布になっており、大都市に居住している回答者がほとんどである。

生活保護アンケートの集計を居住地・年収・性別・年齢等でクロス集計した結果、最も差異が出たのは年齢であったため、年齢別の集計結果を基に分析を行う。なお、2,060名の回答者には、現在生活保護を受給している15名(0.73%)、過去受給していたが現在は受給していない34名(1.65%)を含んでいる。

表4-13は、地域別の回答者の年齢分布である。その他都市で20歳代が9.2%と少なく、50歳代が23.3%とやや多くなっているが、その他地方の回答者比率は10.0%と少ない。

表4-13 生活保護アンケート回答者の地域別年齢分布

地域	年齢					合計	年齢					合計
	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	
首都圏	159	288	317	187	148	1,099	14.5%	26.2%	28.8%	17.0%	13.5%	100.0%
関西	46	91	76	49	26	288	16.0%	31.6%	26.4%	17.0%	9.0%	100.0%
地方	85	128	136	73	45	467	18.2%	27.4%	29.1%	15.6%	9.6%	100.0%
その他	19	62	49	48	28	206	9.2%	30.1%	23.8%	23.3%	13.6%	100.0%
合計	309	569	578	357	247	2,060	15.0%	27.6%	28.1%	17.3%	12.0%	100.0%

#### 4-5-2 住宅扶助上限の存在・実額の認知および評価

表4-14は、住宅扶助費上限の存在・実額の認知及び評価である。

表4-14 住宅扶助費上限の存在・実額の認知および評価

設問意図	回答	年齢					合計
		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	
住宅扶助費には上限があること	知っていた	14.9%	14.4%	17.0%	18.5%	<b>22.3%</b>	16.8%
	知らなかった	85.1%	85.6%	83.0%	81.5%	<b>77.7%</b>	83.2%
	全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
地域別上限の具体額	知っていた	3.9%	4.7%	3.5%	4.8%	5.7%	4.4%
	知らなかった	96.1%	95.3%	96.5%	95.2%	94.3%	95.6%
	全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅扶助上限額の評価	高いと思う	27.8%	27.8%	24.4%	26.3%	27.5%	26.6%
	適切だと思う	31.7%	27.6%	27.0%	26.1%	32.0%	28.3%
	低いと思う	16.5%	13.4%	16.3%	17.1%	12.1%	15.1%
	わからない	23.9%	31.3%	32.4%	30.5%	28.3%	30.0%
	全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

太字斜体は5%有意水準で合計との差があることを示す

実際の設問
<p>【住宅扶助費には上限があること】 Q2 生活保護制度では住宅扶助費が支給されますが、住宅扶助費には地域毎に上限額があることを知っていますか。</p>
<p>【地域別上限の具体額】 Q3 住宅扶助費上限額は例えば、一人暮らしの場合、東京23区・横浜市・川崎市53,700円、千葉市45,000円、さいたま市47,700円、京都市・神戸市42,500円、大阪市・広島市42,000円、福岡市・仙台市37,000円、札幌市36,000円、名古屋市35,800円ですが、現在お住まいの地域の、この上限額を知っていますか。</p>
<p>【住宅扶助上限額の評価】 Q4 前問で例示したお住まいの地域毎の住宅扶助上限額について、どう感じましたか。※全般的な傾向についてお答えください。居住地域毎の住宅扶助上限額一人暮らしの場合、東京23区・横浜市・川崎市53,700円、千葉市45,000円、さいたま市47,700円、都市・神戸市42,500円、大阪市・広島市42,000円、福岡市・仙台市37,000円、札幌市36,000円、名古屋市35,800円</p>

住宅扶助費に上限があることを認知しているのは、全体では 16.8%に留まり 83.2%は上限額が存在すること自体を知らない。年齢別では 60 歳代以上の認知率が 22.3%とやや高くなっている。

地域別の上限額の実額の認知はさらに低く、全体ではわずか 4.4%に過ぎない。回答者には生活保護受給者と過去受給経験者が合計で 49 名(2.38%)含まれており、その場合の実額の認知度は 26.5%と非常に高くなっている(表には結果は示していない)。

住宅扶助上限額については、全体で 26.6%が「高いと思う」、28.3%が「適切だと思う」、15.1%が「低いと思う」、30.0%が「わからない」と回答している。回答者が支払っている家賃との比較で判断したものを思われるが、高いと思う 26.6%が多いのか、少ないのかは議論があるところである。しかし、低いと思う 15.1%よりは高くなっている。

#### 4-5-3 インセンティブと住宅選択行動

表 4-15 は住宅選択行動についてケース 1-4 を集計したものである。

表 4-15 住宅扶助費に対するインセンティブの設定ケース別の引越し意向

ケース	設問意図	回答	年齢					合計
			20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	
1	現住居の家賃より住宅扶助費が高い場合により高い扶助費の自治体へ引越そうと思うか	引越そうと思う	<b>36.2%</b>	26.7%	23.7%	21.8%	<b>16.2%</b>	25.2%
		引越そうとは思わない	38.8%	37.3%	36.9%	40.6%	<b>52.2%</b>	39.8%
		わからない	<b>24.9%</b>	36.0%	39.4%	37.5%	31.6%	35.0%
		全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2	現住居の家賃より住宅扶助費が高い場合に引越そうと思うか	引越そうと思う	<b>43.7%</b>	35.0%	29.6%	<b>27.2%</b>	<b>26.3%</b>	32.4%
		引越そうとは思わない	40.1%	34.6%	35.8%	37.0%	38.1%	36.6%
		わからない	<b>16.2%</b>	30.4%	<b>34.6%</b>	<b>35.9%</b>	35.6%	31.0%
		全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
3	住宅扶助費と実家賃の半額程度が積み立てられ、引き出して使える場合に、より安い家賃の部屋に引越そうと思うか	引越そうと思う	<b>49.5%</b>	<b>42.2%</b>	34.3%	<b>28.3%</b>	31.6%	37.4%
		引越そうとは思わない	26.2%	26.7%	32.7%	29.1%	32.4%	29.4%
		わからない	<b>24.3%</b>	31.1%	33.0%	<b>42.6%</b>	36.0%	33.2%
		全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
4	住宅扶助費と実家賃の半額程度が現金支給される場合に、より安い家賃の部屋に引越そうと思うか	引越そうと思う	<b>52.8%</b>	<b>46.0%</b>	38.4%	<b>29.7%</b>	<b>27.1%</b>	39.8%
		引越そうとは思わない	24.6%	24.3%	23.7%	29.1%	<b>38.9%</b>	26.7%
		わからない	<b>22.7%</b>	<b>29.7%</b>	<b>37.9%</b>	<b>41.2%</b>	34.0%	33.4%
		全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

太字は1%有意水準で太字斜体は5%有意水準で合計との差があることを示す

ケース	実際の設問
1	Q7 例えば、千葉市から東京都台東区に生活保護受給と同時に引越しすれば、住宅扶助費の上限額は45,000円から53,700円に7,700円上がりますが、現在の居住地以外の行政区に引越せば住宅扶助費の上限額が上がるとした場合、引越しを考えますか。
2	Q6 今後、生活保護を受給すると仮定して、現在の家賃額よりも住宅扶助上限額の方が高い場合に、住宅扶助上限額の家賃の部屋に引越そうと思えますか。例えば、現在の家賃が35,000円で、上限額が46,000円の場合に、引越そうと思えますか。
3	Q9 【住宅扶助上限額と実際の家賃額の差額の半額程度(例えば横浜市の場合4万円の部屋に住めば上限額53,700円との差額13,700円の半額6,850円)】上記の前問(Q8)と同様の状況で、差額は現金支給されないものの、積み立てられて、冠婚葬祭や病気等の場合には引き出して使える、とした場合に、より安い部屋に引越そうと思えますか。
4	Q8 住宅扶助上限額と実際の家賃額の差額の半額程度(例えば横浜市の場合4万円の部屋に住めば上限額53,700円との差額13,700円の半額6,850円)が、現金支給されるとした場合、より安い家賃の部屋に引越そうと思えますか。

ケース 1-4 は実際の設問順ではなく、引っ越そうと思う比率が低い順に並べている。また、ケース 1-4 すべてで「生活保護を受給と仮定して」という前提が入っている。

ケース 1 は、現在の家賃よりも住宅扶助費が高いが、行政区をまたがる場合の引越し意向を聞いたもので、20 歳代で「引っ越そうと思う」が 36.2%と高く、60 歳代以上では 16.2%と低く、「引っ越そうと思わない」が 52.2%と過半数を超えている。

ケース 2 は、ケース1とは違って単純な引越し意向を聞いたもの(すなわち想定としては同一行政区内での引越し)で、20 歳代では「引っ越そうと思う」が 43.7%と高くなり、60 歳代以上でも 26.3%と、ケース1よりも高くなっている。

ケース 3 と 4 はインセンティブを設定した場合に、住宅選択行動がどのように変化するかを聞いた設問である。ケース 3 では、住宅扶助費上限額と実家賃の差額の半額程度が積み立てられ、冠婚葬祭や病気等の場合に引き出して使える、とした場合により安い家賃の住居への引越し意向を聞いたものである。この場合は 20 歳代で「引っ越そうと思う」が 49.5%、30 歳代で 42.2%と高くなり、「わからない」が 20 歳代で 24.3%とかなり低くなる。ケース 4 では差額が積み立てられるのではなく、現金支給されるという場合で、20 歳代では「引っ越そうと思う」が 52.8%と過半数を超え、30 歳代でも 46.0%、60 歳代以上でも 27.1%と高くなっている。

ケース1から 4 の結果を見ると、実家賃と上限額の差額の一部が現金支給されるというわかりやすいインセンティブがあれば、より安い住居を選択するという行動の変化が明確に見られる。また、年齢によってその傾向は異なり、年齢が高くなると全体的にインセンティブの効果が弱まる傾向が観察される。これは年齢が上がると、特に高齢者の場合には金銭的なインセンティブよりも住み慣れた場所で住み続けたい、という意向が強くなる、ということが推測される。

このようなインセンティブは、有効に機能すれば住宅扶助費の適正化につながり、居住品質を落とさず(または本人が納得できる範囲で)必要なコストを削減できる可能性がある。政府から見ればコスト削減が可能で、かつ受給者にとっても自らの判断で住居費の一部を可処分所得へ振り替えることができ、より生活全体の自己決定の範囲を広げられる可能性がある。

#### 4-6 本章のまとめ

本章では、様々な角度から生活保護住宅扶助費について研究成果を述べてきたが、以下のよう  
に結果を整理できる。

- 1) 生活保護受給世帯の家賃は基準額近辺に明確に集中する傾向が見られる。これは本章の研究結果でも、厚生労働省の報告でも共通してみられる傾向である。
- 2) 生活保護受給世帯の受給前後の家賃変化は、減額となっているものが多いが増額となっているもの一定数もある。住宅扶助費は生活保護受給世帯の居住水準の向上に寄与していると考えられる。
- 3) 住宅扶助費の地域毎の基準額は、民間賃貸住宅市場の地域毎の家賃分布と整合的ではない。その不整合は大きく、基準額未満で住居を探しやすい地域と探しにくい地域が明確に存在する。
- 4) 年収 300 万円未満の世帯と生活保護受給世帯の居住水準は、生活保護受給世帯の方が、家賃はやや低く、面積はやや広い場合も多く、築年は概ね 5 年以上古く、旧耐震の比率も高い。しかし、生活保護受給世帯の方がそれぞれの標準偏差が小さく居住品質の差が小さい。

そのため、300万円未満の世帯に比べて生活保護受給世帯の住居の方が居住水準が高いケースも一定程度存在すると考えられる。なお生活保護受給世帯の住居でトイレ共同・風呂なしといったものは極めて少ないことが厚生労働省の調査でも明らかになっている。

- 5) 生活保護受給世帯の家賃は、市場家賃に比べて統計的に有意に高い地域が存在する。これは違法ではないが不適切な家賃の上乗せが広く行われている可能性を強く示唆している。また、管理費が家賃に振り替えられている(本来は住宅扶助の対象とはならない管理費等が扶助費の対象に変わる)と思われるケースも存在する可能性がある。
- 6) 住宅扶助費が市場家賃よりも高い場合がある要因の一つとして、生活保護受給者が積極的に安い家賃の部屋に引っ越そう(または上乗世家賃を拒否しよう)と思うためのインセンティブが存在しないことが考えられる。生活保護アンケート調査からは、一定のインセンティブが存在すればより積極的な住宅選択行動をとる可能性があることが示唆されている。

なお、生活保護制度は、今後急速に制度疲弊の度合いを強めていく可能性が高い。生活保護受給世帯のうち65歳以上世帯の高齢世帯は、2016年3月時点で約82万世帯と受給世帯約163万世帯の半数を超えている。

稼働年齢層の生活保護受給はすでに減少傾向にあるが、少子化と高齢化により生産年齢人口は減少するため今後も労働需給は引き締まった状態が続くと考えられ、稼働年齢層の減少傾向は続くと考えられる。

一方、高齢者の絶対数の増加とあわせて、非正規雇用中高年齢層の増加、未婚率の上昇、持ち家率の低下等の状況を考えれば、高齢世帯の生活保護受給率は上昇し、その絶対数も増加していくと予想される。その中心は、低年金で家賃負担に耐えられなくなった賃貸住宅居住世帯であることは容易に想像がつく。

そして、年金支給水準と生活保護受給水準の大きな格差(その中心は生活保護の自己負担がない医療費が中心であるが、本章で示したように住居費にも格差がある)は、高齢者に対する社会保障・福祉制度の矛盾として表出され、重要な政策課題になると考えられる。しかも、それは遠い将来ではない。

#### <引用文献>

- 1) 厚生労働省(2011):平成23年被保護者全国一斉調査
- 2) 厚生労働省(2011):第3回社会保障審議会生活保護基準部会資料2生活保護制度における地域差等について
- 3) 厚生労働省(2014a):第17回社会保障審議会生活保護基準部会議事録2014.5.16
- 4) 厚生労働省(2014b):第18回社会保障審議会生活保護基準部会議事録2014.5.30
- 5) 厚生労働省(2014c):第20回社会保障審議会生活保護基準部会資料1生活保護基準部会検討作業班における作業について(住宅扶助関係)2014.12.26
- 6) 厚生労働省(2014d):生活保護受給世帯の居住実態に関する調査の集計結果,第21回社会保障審議会生活保護基準部会資料2
- 7) 厚生労働省(2014):第16回社会保障審議会生活保護基準部会資料2住宅扶助について
- 8) 宗健(2016):生活保護受給世帯における住宅扶助費に関する研究,社会福祉学57-1,2016.5
- 9) 日本社会福祉学会(2004):研究倫理指針(2004.10.10施行)

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

## 5 民間賃貸住宅における家賃滞納の実態と原因

本章の目的は二つある。一つは住居を失う大きな要因である家賃滞納について民間賃貸住宅居住者を対象にしてその実態を明らかにすることである。もう一つは低所得者の居住安定の制度検討にあたっての留意点を抽出することである。

本章では、第1節で分析の枠組み、用語の定義について述べる。第2節で家賃滞納による損失を実証的に分析し、第3節でその社会的損失の試算を行い、第4節で職業・年収等の個人属性と家賃滞納の関係を分析する<sup>1</sup>。第5節で家賃滞納者アンケート調査結果から家賃滞納と行動・思考様式の関係や滞納理由、住宅ローン等のその他金銭借入れの状況との比較を行う。第6節でこれらの結果をまとめる。

### 5-1 分析の枠組み

本節では、第1項で分析の枠組みを示し、第2項で用語の定義を行う。

#### 5-1-1 分析の枠組み

本章では、以下の3種類のデータを取り扱う<sup>2</sup>。

##### ① LICC データ

一般社団法人全国賃貸保証業協会<sup>3</sup>(以下 LICC という)から提供された家賃代位弁済情報データベースの登録データ。LICC データは、統計的なサンプリングが行われているわけではないため一定のバイアスが存在するが、民間借家比 5.5%という比較的大量のデータであり、多様な不動産会社のデータを含むため実証分析に使用することに問題はないと判断した。(2013.2月時点。2016年9月時点ではさらに増加し190万件を超えている。)

LICC データは、記述統計量による基本分析、入居からの経過月数による滞納率と滞納額の分析に用いる。

##### ② RFI データ

株式会社リクルートフォレントインシュア<sup>4</sup>(以下 RFI という)が家賃債務保証している契約のうち、2008年10月に保証審査申込があり、実際に入居したもので分析に必要な属性データが欠落していないもの。分析対象とした RFI データの保証審査申込月を2008年10月としたのには理由がある。前月の2008年9月に、当時業界最大手であった株式会社リプラスが経営破綻した結果、業界は大混乱に陥り、その受け皿として RFI は、突然大量の保証審査申込みを受け付けなければならない状況となった。その結果、RFI は、十分な審査が行えず、申込者のほとんどの保証を受託せざるを得ないという特殊な状況に置かれた<sup>5</sup>。このため、通常であれば、厳しく審査さ

<sup>1</sup> これらの研究内容は、宗(2014a・2015)の内容を基にしている。

<sup>2</sup> これらのデータを用いる目的、データの代表性・限界等については、2-5-1「本研究で用いるデータ」を参照。

<sup>3</sup> 一般社団法人全国賃貸保証業協会(<http://jpg.or.jp/>)は平成21年(2009年)9月に家賃債務保証会社9社によって設立された家賃債務保証業の代位弁済情報データベースの運用を目的とする団体である。略称は Leasing Information Communicate Center (LICC)。なお、筆者は LICC の設立時理事であり、現在は顧問である。

<sup>4</sup> 株式会社リクルートフォレントインシュアは、株式会社リクルートホールディングスの子会社で2006年12月に家賃債務保証事業を開始した。設立当初の代表取締役社長を務めた。

<sup>5</sup> RFI 社によれば、本研究に使用したデータの保証申込に対する審査承認率は98%以上を超えるとされている。

れる生活保護受給予定者や、職についていないといった属性の契約が多数含まれており、家賃滞納の分析に使用することが適切だと判断した。

RFI データは、居住安定を阻害する閾値(滞納額・月数)の特定、職業等の属性と家賃滞納の関係性を明らかにするロジスティック回帰分析に用いる。

### ③ 本研究に関連して実施した家賃滞納に関連したアンケート調査データ(以下「家賃滞納アンケートデータという」)

家賃滞納アンケートデータは、職業・年収に加えて行動様式の因子分析を行い抽出された因子を用いたロジスティック回帰分析及び構造方程式モデリングによるパス解析、滞納理由の集計等に用いる。

なお、本章で用いるデータには氏名・電話番号等の個人を特定できる情報は含まれていない。また、統計処理には stata14 を使用した。

## 5-1-2 用語の定義

家賃は、毎月支払いが発生し支払い期限は多くの場合 25 日頃から月末である。そして、仮に滞納したとしても早期に解消されるケースも多く、月初の滞納が多くても月末にかけて滞納家賃の支払いが行われ、滞納率も滞納金額も 1 ヶ月の間で大きく変動するという特徴がある。

また、家賃滞納は金銭債務であるが、住宅ローンやキャッシングローンのように借りた時点で債務総額が確定するものと違い、滞納が継続すれば退去するまで債務総額は際限無く増加するという特徴もある。家賃滞納指標の定義には定着したものが無いため上記のような特徴を考慮し、新たに以下の指標を定義した。

**経過月数** : 入居月をゼロとした入居月数

入居月をゼロとしたのは、入居月の家賃は契約時に前家賃として支払われることが一般的であり、入居月の家賃滞納はほぼ発生しないと考えられるからである。

**滞納率** : 滞納発生契約数/契約総数(退去済み契約を含む)

一般的には、滞納率の分母となる契約件数は、入居中の契約のみの場合が多いようであるが、本研究では入居中の契約だけではなく、退去済みの契約を含む。

**滞納損失率** : 滞納累計額/家賃累計額(退去済み契約を含む)

滞納損失率は、家賃累計額に対する滞納累計額の比率を表すものであり、累計月額家賃とは共益費等を含む当初契約月額家賃×経過月数である。

**滞納月数** : 滞納累計額/当初契約月額家賃

滞納月数とは一般的には滞納している期間を表すこともあると思われるが、滞納は必ずしも連続しているとは限らない。ここでは滞納累計額が共益費等を含む当初契約月額家賃の何ヶ月分に相当するかを表す。滞納月数は 1 ヶ月以上については端数を切り捨て、1 ヶ月未満の場合には、切り上げ、ただし 1 万円以下の滞納金額は滞納月数ゼロとした<sup>6</sup>。

---

る。その後は人員増強や審査システム改修等により、そのような状況は無くなっているとのことであり、今回使用したデータは偏りの少ない非常に貴重なデータといえる。

<sup>6</sup> LICC から提供されたデータは、保証会社に対する未払い額であり、未払い額には保証会社に対する未払い保証料が含まれる。保証料は保証会社によって異なるが、複数の保証会社が入居時の保証料だけではなく、入居中にも 1 年に 1 回の継続保証料を設定している。継続保証料のほとんどは 1 年 1 万円または家賃の 10% というものであり、継続保証料だけが未払いであった場合には、数千円から 1 万円の未払いが登録される。保証料のみ未払いの場合を家賃滞納と誤認識する恐れがあるため、1 万円以下の滞納金額の場合には滞納月数をゼロとし、1 ヶ月



滞納率・滞納損失率に退去済契約を含むのは、家賃滞納の結果退去する人が多ければ見かけの滞納率が下がってしまうためであり、退去したとしても損失が解消できているわけではない。

また、滞納率・滞納損失率・滞納月数は、月初と月末では大きく数値が異なるため、基準日が重要であり、本研究での基準日は LICC のデータ登録規定により、毎月 20 日となっている。

## 5-2 LICC データを用いた家賃滞納の実態の検証

本節は、①LICC データの概要、②記述統計量、③滞納率・滞納損失率の算出、④滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする 2 項ロジスティック回帰分析から構成される。

### 5-2-1 LICC データの概要

本項では、LICC から提供された家賃代位弁済情報データベースの登録データを使用した。

表 5-1 は賃貸住宅管理会社上位 10 社に公営住宅、UR・公社住宅、LICC 提供データ数を加えた 13 主体の管理戸数と借家総数、民営借家総数に対する比率を表したものである<sup>7</sup>。

表 5-1 管理主体別借家管理戸数

順位	運営主体(社名)	管理戸数	借家総数比	民営借家比
1	公営住宅	2,089,000	11.8%	-
2	UR・公社	918,000	5.2%	-
3	<b>LICC</b>	<b>730,206</b>	<b>4.1%</b>	<b>5.5%</b>
4	大東建託	694,205	3.9%	5.2%
5	レオパレス21	556,207	3.1%	4.2%
6	積水ハウスグループ	489,967	2.8%	3.7%
7	スターツグループ	319,767	1.8%	2.4%
8	大和リビング	297,948	1.7%	2.2%
9	エイブル	192,309	1.1%	1.4%
10	ハウスメイトグループ	170,657	1.0%	1.3%
11	ミニテック(ミニミニ)	166,260	0.9%	1.2%
12	東建コーポレーション	153,936	0.9%	1.2%
13	タイセイ・ハウジーグループ	80,058	0.5%	0.6%
借家総数		17,700,000		
民営借家総数		13,366,000		
民営借家比率		75.5%		

公営住宅、UR・公社住宅については低所得者や高齢者が多いといった入居者属性の偏りがある。民間企業で大量のデータを保有するのはハウスメーカー系企業が多く、ハウスメーカーの場合には建物品質が比較的高く家賃が市場平均よりも高い場合や、都市部の比較的立地の良い場所に建築されるケースが多いといった偏りがある。一方、LICC は、会員企業の取引先である不動産会社・家主数は数万以上に及び、データ数でも民間第 1 位企業よりも多いため、データの偏りが比較的少ない、基準が統一された定量評価に耐えうる代表性のあるデータと言える<sup>8</sup>。そして、LICC

以上の滞納月数については切り捨てとした。

<sup>7</sup> 民間上位 10 社の数値は週刊全国賃貸住宅新聞(2012)の数値を、公営住宅、UR・公社住宅数については、総務省統計局(2008)の数値を、LICC については 2013 年 2 月時点のデータからクレンジング後の集計対象データ数をそれぞれ使用。

<sup>8</sup> 管理戸数の多い民間企業はハウスメーカー系企業が多く、ハウスメーカーそれぞれの基準となる建物仕様があり

には複数の業界大手企業を含む 13 社の保証会社<sup>9</sup>が加盟している。

分析に先立ち、住所の正規化処理ができなかったもの等を削除する等のデータクレンジング<sup>10</sup>を行った。データクレンジングによるデータ除外件数は全体の 1.41%と非常に少なく、対象データの総数は、契約件数:72 万 8,759 件、代位弁済データ(1 契約につき原則として毎月 1 件):1,142 万 6,351 件(契約 1 件あたり平均 15.6 件)となった。これらのデータには公営住宅は含まれない。全国の居住有りの民営借家総数は総務省統計局(2008)によれば約 1336 万戸であり、対象データ数の比率は 5.5%となる。対象データの最初の入居月(保証委託契約の開始月)は、2010 年 3 月、最新の代位弁済情報登録月は 2012 年 12 月、入居からの最大経過月数は 34 ヶ月である。地域の分布では 47 都道府県すべてのデータが含まれ、対象契約件数が 100 件以下であるのは島根県のみ、1000 件以下であるのは福井県、山梨県の 2 県のみである。

なお、LICC 加盟には、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協という)の家賃債務保証事業者協議会(以下、協議会という)への加盟が条件となっている。協議会加盟事業者は協議会が制定した業務適正化のための自主ルール<sup>11</sup>を遵守する義務があり、今回のデータには違法な追い出し行為等による滞納期間の圧縮等の影響はほとんどないと考えられる。

## 5-2-2 LICC データの記述統計量

表 5-2 は、都道府県別の分析対象データ件数と家賃に関する記述統計量である。家賃の最大値は、3 大都市圏以外では概ね 10 万円前後、東京都の最大値は 23 万 9600 円であり、一般的な家賃帯に収まっている<sup>12</sup>。

家賃帯が一定幅に集中しやすい傾向がある。また、入居審査基準や滞納家賃督促業務等に各社特有のルールがあるため、家賃滞納データとしては入居者属性や滞納傾向に偏りがある可能性がある。

<sup>9</sup> LICC 加盟会社の社名・本社所在地・売上は以下の通りである。売上は帝国データバンク(2014)のデータまたは各社が開示しているデータを記載している。

NO.	社名	本社所在地	売上(億)
1	全保連(株)	沖縄県那覇市	77.46
2	(株)リクルートフォレントインシュア	東京都中央区	54.70
3	ジェイリース(株)	大分県大分市	15.79
4	(株)レジデンシャルサービス	東京都港区	5.70
5	アーク(株)	岩手県盛岡市	非公表
6	(株)アルファー	鹿児島県鹿児島市	非公表
7	(株)エム・サポート	福岡県福岡市	非公表
8	エルズサポート(株)	東京都新宿区	非公表
9	(株)ギャランティール・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市	非公表
10	(株)近畿保証サービス	兵庫県神戸市	非公表
11	興和アシスト(株)	大阪市中央区	非公表
12	賃住保証サービス(株)	千葉県千葉市	非公表
13	ホームネット(株)	東京都新宿区	非公表

<sup>10</sup> データクレンジング(削除)の概要は以下の通り。①登録データの住所を都道府県・市区郡町村に分解後、実在住所と照合(正規化)したが突合できなかった契約、②都道府県別の平均家賃の標準偏差家賃の 3 倍を超える契約と 1 万円未満の契約、③一般的に民法上の契約主体となれない年齢 17 歳以下の契約、100 歳以上の契約、④契約開始日 2010 年 2 月以前の契約、の条件でデータを削除。退去済み債権で債権譲渡が行われたものについては債権譲渡月までしか代位弁済データ登録が行われないため、債権譲渡月以降について補正用データを追加。なお、分析対象データは、当研究所と LICC との間で利用目的の限定及びデータ管理に関する義務等を定めた覚書を締結した上で、LICC から個人を特定できない状態で提供されたものである。

<sup>11</sup> 「業務適正化のための自主ルール」及び「自主ルールに関する細則」は平成 21 年 2 月の国土交通省、東京都からの家賃債務保証業務の適正な実施を求める要請書面に基づき、平成 21 年 8 月に改訂されたものである。自主ルールでは違法な追い出し行為等の禁止等が定められている。自主ルールの運用については「業務適正化に係る自主ルールの運用に関する規定」があり、苦情調査、倫理紛争審査会の設置、会員に対する除名を含む処置等が定められており、措置実績もあるとのことである。

<sup>12</sup> 総務省統計局(2008)によれば、専用住宅の家賃の全国平均は 5 万 3,594 円、共益費・管理費は同 1,940 円、合計 5 万 5,534 円である。本データの家賃の全国平均は 5 万 9,709 円とやや高いが、公的住宅が含まれないた

表 5-2 LICC 都道府県別 データ件数と家賃の記述統計量

都道府県	データ 件数	家賃						
		平均	中央値	平均差	標準偏差比	標準偏差	最小	最大
北海道	14,800	48,682	45,200	-3,482	-0.19	17,960	10,000	119,750
青森県	3,236	44,853	43,000	-1,853	-0.15	12,642	15,000	88,000
岩手県	7,073	43,517	40,800	-2,717	-0.22	12,493	13,000	89,500
宮城県	18,170	48,581	46,000	-2,581	-0.16	16,062	10,000	108,400
秋田県	4,379	43,963	42,000	-1,963	-0.17	11,431	10,000	79,000
山形県	2,707	47,021	45,000	-2,021	-0.15	13,685	12,000	89,000
福島県	4,959	44,029	42,000	-2,029	-0.17	12,213	10,000	89,000
茨城県	7,087	50,123	50,000	-123	-0.01	15,084	13,000	99,000
栃木県	3,951	48,555	47,000	-1,555	-0.11	14,564	15,000	99,525
群馬県	5,712	46,580	47,000	420	0.03	12,873	10,000	89,000
埼玉県	28,343	61,949	60,000	-1,949	-0.10	19,493	14,780	129,500
千葉県	43,206	60,200	58,000	-2,200	-0.11	20,401	11,000	129,800
東京都	101,691	90,449	82,000	-8,449	-0.23	37,331	10,000	239,600
神奈川県	36,729	72,805	69,000	-3,805	-0.14	26,879	10,000	169,700
新潟県	1,668	48,271	47,908	-363	-0.02	14,621	12,000	95,000
富山県	1,961	48,518	50,000	1,482	0.12	12,236	17,200	88,000
石川県	4,037	49,052	49,400	348	0.02	14,308	10,400	99,000
福井県	554	50,428	50,113	-315	-0.02	14,017	10,000	99,050
山梨県	717	49,369	50,000	631	0.05	13,531	19,000	88,150
長野県	1,029	50,038	50,000	-38	0.00	13,787	15,000	98,000
岐阜県	2,049	53,932	54,170	238	0.02	12,956	15,000	99,630
静岡県	4,108	58,234	59,000	766	0.05	14,862	18,400	109,000
愛知県	27,240	61,806	60,825	-981	-0.06	17,475	14,000	129,900
三重県	2,867	52,971	52,000	-971	-0.07	14,187	19,000	97,950
滋賀県	4,567	52,413	50,650	-1,763	-0.13	13,924	14,050	98,000
京都府	20,152	60,610	60,000	-610	-0.03	19,292	10,000	129,970
大阪府	77,981	62,809	61,000	-1,809	-0.08	22,060	10,000	149,800
兵庫県	29,120	61,067	60,000	-1,067	-0.05	20,152	10,000	139,900
奈良県	2,905	51,904	50,000	-1,904	-0.10	18,559	10,000	119,000
和歌山県	1,576	50,654	50,000	-654	-0.05	12,642	16,500	89,000
鳥取県	1,390	47,335	45,000	-2,335	-0.19	12,240	20,000	88,000
島根県	82	55,232	55,000	-232	-0.04	6,155	45,000	69,500
岡山県	12,103	48,384	47,000	-1,384	-0.10	14,282	10,000	99,000
広島県	17,000	48,965	48,000	-965	-0.06	15,604	11,000	99,000
山口県	1,461	51,278	53,000	1,722	0.12	14,112	15,000	92,575
徳島県	3,484	46,053	45,305	-748	-0.06	13,197	11,500	88,000
香川県	4,660	45,484	45,000	-484	-0.04	13,739	14,000	88,000
愛媛県	6,855	47,319	46,450	-869	-0.07	12,913	10,250	89,800
高知県	1,606	44,899	42,353	-2,546	-0.20	12,580	14,000	89,000
福岡県	110,563	49,878	48,000	-1,878	-0.11	16,354	10,000	109,950
佐賀県	5,019	49,063	50,000	937	0.08	12,474	15,000	88,800
長崎県	10,700	48,185	47,500	-685	-0.05	13,894	14,000	89,150
熊本県	20,467	47,247	46,000	-1,247	-0.09	13,697	12,000	89,500
大分県	18,688	47,057	46,000	-1,057	-0.08	13,727	10,000	89,900
宮崎県	14,247	43,323	42,000	-1,323	-0.11	12,441	10,000	89,000
鹿児島県	6,383	46,148	45,000	-1,148	-0.09	13,101	10,000	88,000
沖縄県	29,477	49,839	48,000	-1,839	-0.14	13,472	10,000	99,800
全体	728,759	59,709	55,000	-4,709	-0.18	26,025	10,000	239,600

※家賃の単位は円

めだと考えられる。また、同第 42 表によれば、東京都の借家居住世帯数 290 万 9,300 世帯のうち家賃 20 万円以上の居住世帯数は 5 万 2,200 世帯であり全体の 1.79%である。

### 5-2-3 滞納率・滞納損失率の算出

図 5-1 は、滞納率と滞納損失率の推移を経過月数毎に示したものである<sup>13</sup>。

滞納率は、経過月数 12 で 3.5%程度に達した後、安定する<sup>14</sup>。滞納損失率は、入居直後には 1.7%と高いものの経過月数の経過とともに 0.6%程度に収束していく。経過月数が増加しても滞納損失率が下がらないということは、滞納額が増加していく、すなわち一部の滞納者は滞納したまま居住を継続している、または退去後も滞納家賃を返済していないことを示している。

0.6%程度の滞納損失率には、督促のための人件費その他のコストは含まれないため、実際に家主が負担する家賃滞納のコストはこの数倍になる可能性がある<sup>15</sup>。また、図 5-1 には示していないが、入居中契約者の滞納率は経過月数 12 頃にピークを迎え 2.7%程度である。これは、日管協調査 2012 年上期<sup>16</sup>の月末 1 ヶ月末収納額比率(1 ヶ月滞納であるのでほぼ滞納率に等しいと考えられる)3.3%よりも低く、本研究で用いたデータから得られた滞納率が、市場全体の滞納率よりも低い可能性があることを示している。

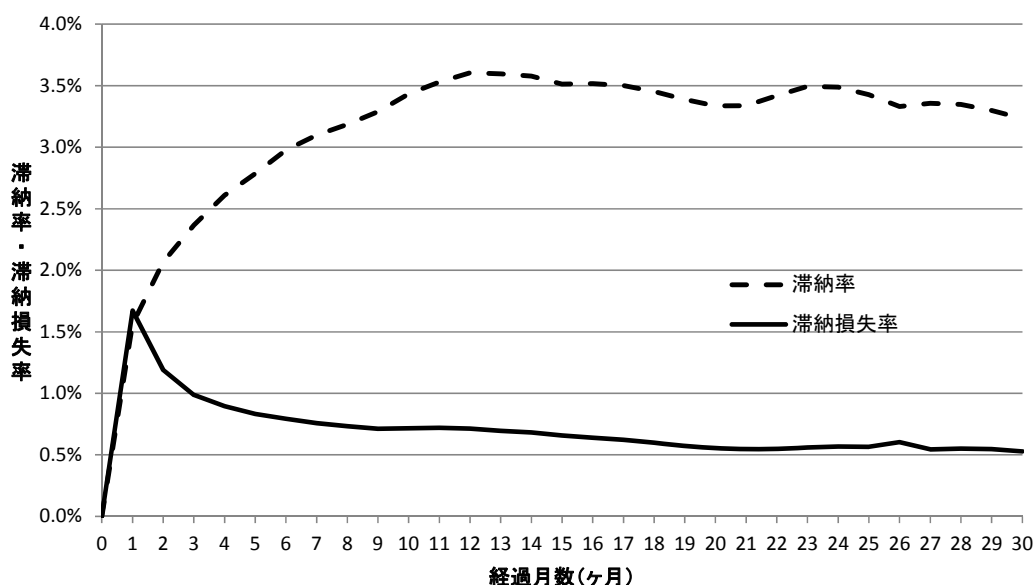


図 5-1 家賃滞納率と滞納損失率の推移

<sup>13</sup> 用語の定義で記載したとおり、滞納率・滞納損失率には退去済み契約が含まれていることに注意。

<sup>14</sup> 入居直後は、支払い期日・金額・支払い先等をしっかり把握していないこともあり、家賃をうっかり支払い忘れることがあるため一時的に滞納率が上昇すると考えられる。

<sup>15</sup> 日本賃貸保証株式会社がホームページで公開している平成 24 年 10 月期決算では、売上(54.09 億)から当期純利益(4.72 億)を差し引いた金額(49.37 億)に占める損失処理費用(保証実行額)(7.4 億)の比率は 15%であり、全体では、損失額の約 6.7 倍のコストがかかることになる。ここから、全家賃収入に対する滞納コスト比率は 0.6%程度の損失×6.7 倍=約 4%程度となる可能性もある。

<sup>16</sup> 日管協短観は 2008 年度下期より半期単位に発表されており最新版は 2012 年度上期。調査項目に滞納率が含まれているが、日管協会員へのアンケート調査による景況感の一部としての滞納率調査であり実際の契約データを使用した定量調査ではない。また 2008 年度下期の報告書によれば、滞納率=未収額(保証会社からの代位弁済分は未収とする)/集金額であり、件数ベースでの滞納率ではないことにも注意が必要である。また滞納率の分母は集金額であるので滞納集計の対象は入居中のものに限られ、滞納を残したまま退去した契約者は含まれないことにも注意が必要である。なお 2012 年度上期の月末での 1 ヶ月滞納率は 3.3%(全国)、2 ヶ月以上滞納率は 2.0%(全国)である。

図 5-2 は、滞納率を全体、滞納月数 4 以上および滞納月数 7 以上の推移を経過月数毎に示したものである。

滞納月数 4 以上とは、反復継続的な滞納<sup>17</sup>の状態に到達しているということであり、賃貸借契約の解除が成立するためのいわゆる信頼関係破壊法理が適用される可能性が極めて高い状態である。滞納月数 7 とは、滞納月数 3 で賃貸借契約の解除が行われ、即座に明け渡し訴訟が提起された場合に、公判、判決を経て、最短で強制執行が完了するタイミングである<sup>18</sup>。

全体の滞納率は経過月数 12 で 3.5%程度に達した後、ほぼその水準を維持するが、滞納月数 4 以上、滞納月数 7 以上は、経過月数の増加とともに増加し、経過月数 24 で、滞納月数 4 以上は 0.73%、滞納月数 7 以上は 0.40%となる。これは、滞納率の全体は大きく変化しないまま、滞納の内容が悪化する(滞納者数は増加しないが、滞納者のうち滞納月数の大きいものが増加していく)ということを示している。

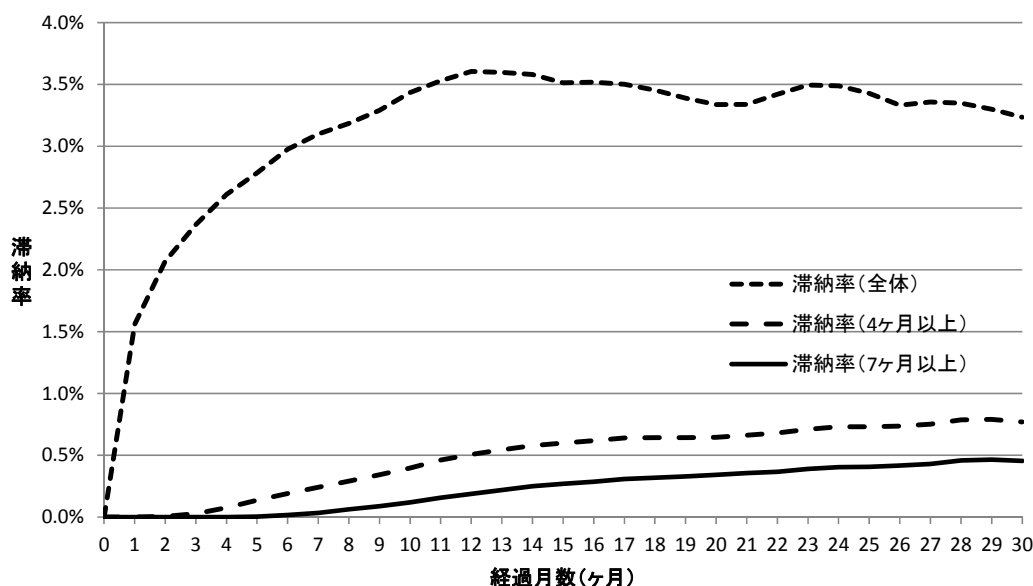


図 5-2 家賃滞納率 全体と滞納月数 4 以上、同 7 以上の推移

図 5-3 は、全滞納額に占める滞納月数 4 以上および滞納月数 7 以上の滞納額が占める割合の推移を経過月数毎に示したものである。

滞納月数 4 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 60.8%を占め、経過月数 30 で 67.3%に達し、滞納月数 7 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 43.3%を占め、経過月数 30 で 49.5%に達する。これは図 5-2 で示した全体の 1%以下のごくわずかな反復継続的な滞納者によ

<sup>17</sup> 反復継続的な滞納とは、うっかり滞納等の軽微な滞納に対比する概念として社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会で提示された用語であり、平成 21 年 11 月 10 日開催の同部会へ LICC が提出した参考資料 3 には、「反復継続的な滞納者とは、賃貸借契約における信頼関係破壊に至るような滞納者であると考えるのが合理的であると思われ、一般的には滞納家賃総額が概ね 3 ヶ月を超える場合には反復継続的な滞納者と想定することができるのではないか。」と指摘されている。

<sup>18</sup> 民間賃貸住宅における建物明け渡し訴訟については、社会資本整備審議会、平成 22 年 7 月の中間とりまとめ参考資料 70p に調査結果が掲載されており訴訟提起から判決確定・強制執行までの期間は平均で 4.6 ヶ月となっている。

って滞納額の多くが占められているということである。

図 5-1 で記述したように、平均でみれば賃貸事業者にとって家賃の 0.6% 程度の損失であるが、すべての賃貸事業者が等しく 0.6% 程度の損失を受けるということではない。民間賃貸住宅は個人所有のものが全体の約 85%、個人経営者の年齢では 60 歳以上が 60.4%、所有戸数では 10 戸以下が 28.3%、20 戸以下が 55.1%<sup>19</sup>と、高齢者による零細経営が多い。数百戸以上の賃貸住宅を所有する投資法人等の場合には家賃滞納による損失は十分に平準化される可能性があるが、小規模経営の例えば 8 戸所有の個人家主の場合には、反復継続的滞納者が 1% 以下しかいないとしても、一度反復継続的滞納者が発生し 12 ヶ月滞納すると、該当年の滞納額は、全賃料の 1/8 = 12.5% となり、経営に与える経済的、心理的影響は小さいとは言えない。

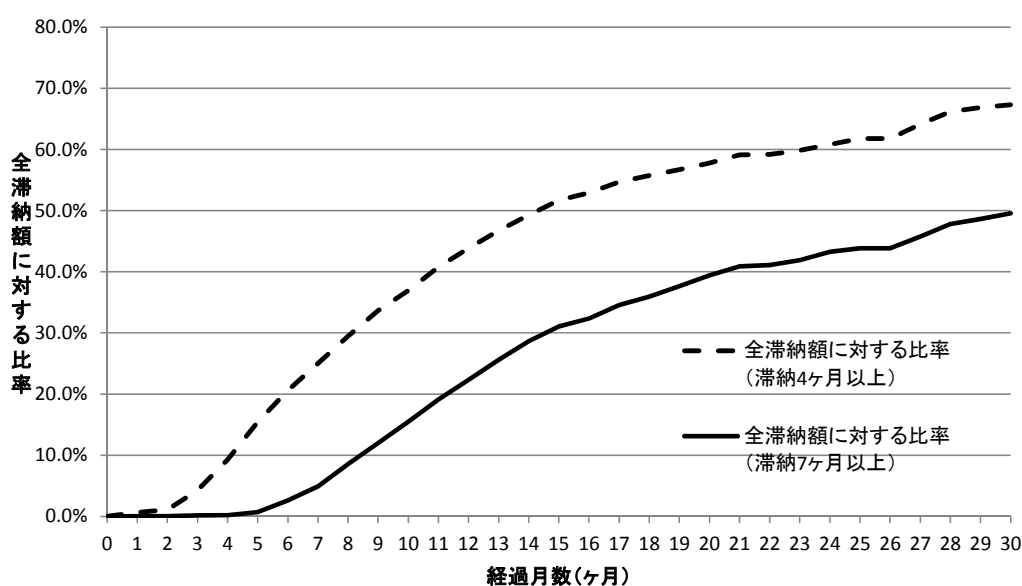


図 5-3 家賃滞納額比率 全滞納額に対する滞納月数 4 以上と同 7 以上の金額比率推移

#### 5-2-4 滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする 2 項ロジスティック回帰分析

表 5-3 LICC 家賃・年齢の記述統計量

家賃	平均	標準偏差	最小	最大	件数
一都三県	78,741	33,881	10,000	239,600	61,681
東京都	91,908	37,708	10,000	239,600	30,612
神奈川県	73,445	26,470	13,000	169,000	11,117
埼玉県	62,611	19,341	14,780	129,000	7,433
千葉県	60,824	20,258	14,000	129,700	12,519

年齢	平均	標準偏差	最小	最大	件数
一都三県	40.2	12.8	20	93	61,681
東京都	39.7	12.5	20	93	30,612
神奈川県	41.2	13.1	20	90	11,117
埼玉県	40.6	13.2	20	91	7,433
千葉県	40.4	12.9	20	93	12,519

<sup>19</sup> 社会資本整備審議会、平成 22 年 7 月の中間とりまとめ参考資料 10-12p を参照。

表 5-4 LICC データを用いた二項ロジスティック回帰分析結果

目的変数: 家賃滞納月数3に至ったかどうか。至った=1

説明変数	一都三県		東京都		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差
家賃3万円未満ダミー	2.31 ***	0.54	2.23 *	1.06	2.58 *	1.28	3.75 ***	1.57	1.02	0.63
家賃3万円台ダミー	1.87 ***	0.24	1.23	0.35	2.13 ***	0.55	1.95 **	0.62	2.15 ***	0.57
家賃4万円台ダミー	1.67 ***	0.19	1.50 **	0.30	1.25	0.32	1.86 **	0.51	2.08 ***	0.52
家賃5万円台ダミー	1.47 ***	0.15	1.28	0.21	1.21	0.28	1.60 *	0.44	2.01 ***	0.50
家賃6万円台ダミー	1.23 **	0.13	1.09	0.17	1.11	0.26	1.15	0.33	1.82 **	0.46
家賃7万円台ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
家賃8万円台ダミー	1.21 *	0.14	1.32 *	0.20	1.34	0.32	0.61	0.26	0.95	0.33
家賃9万円台ダミー	1.44 ***	0.17	1.78 ***	0.27	1.03	0.31	0.48	0.26	1.08	0.43
家賃10万円台ダミー	1.81 ***	0.23	2.13 ***	0.34	1.29	0.40	1.50	0.71	1.18	0.55
家賃11万円台ダミー	0.95	0.17	1.23	0.25	0.63	0.30				
家賃12万円台ダミー	1.31	0.22	1.65 **	0.32	0.54	0.33	0.84	0.87		
家賃13万円台ダミー	1.63 ***	0.30	1.75 ***	0.37	1.30	0.63				
家賃14万円台ダミー	1.05	0.25	1.13	0.31	0.88	0.54				
家賃15万円台ダミー	1.40	0.31	1.53 *	0.38	0.94	0.70				
家賃16万円台ダミー	2.57 ***	0.52	2.97 ***	0.66	0.71	0.73				
家賃17万円台ダミー	1.66 *	0.47	1.80 **	0.53						
家賃18万円台ダミー	1.50	0.50	1.61	0.55						
家賃19万円台ダミー	3.07 ***	0.92	3.27 ***	1.01						
家賃20万円台ダミー	2.22 **	0.75	2.40 **	0.83						
家賃21万円台ダミー	1.59	0.74	1.73	0.81						
家賃22万円台ダミー	1.71	0.88	1.84	0.96						
家賃23万円台ダミー	1.26	0.75	1.36	0.81						
性別_男性ダミー	1.80 ***	0.11	1.82 ***	0.16	1.69 ***	0.26	2.32 ***	0.47	1.79 ***	0.27
性別_女性ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
年齢20-24歳ダミー	1.27 *	0.16	1.65 ***	0.30	1.23	0.38	1.06	0.37	0.83	0.24
年齢25-29歳ダミー	0.88	0.08	1.08	0.14	0.74	0.17	0.80	0.21	0.61 **	0.13
年齢30-34歳ダミー	0.72 ***	0.07	0.88	0.11	0.48 ***	0.12	0.53 **	0.15	0.64 **	0.13
年齢35-39歳ダミー	0.78 **	0.08	0.78 *	0.11	0.88	0.20	0.75	0.21	0.71	0.15
年齢40-44歳ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
年齢45-49歳ダミー	0.98	0.10	1.12	0.17	0.95	0.23	0.95	0.28	0.75	0.19
年齢50-54歳ダミー	1.01	0.11	1.10	0.18	0.93	0.25	1.02	0.31	0.87	0.21
年齢55-59歳ダミー	0.75 **	0.10	0.89	0.16	0.89	0.25	0.54	0.21	0.47 **	0.15
年齢60-64歳ダミー	0.67 ***	0.10	0.79	0.16	0.68	0.22	0.60	0.24	0.48 **	0.16
年齢65-69歳ダミー	0.81	0.13	0.90	0.22	1.14	0.37	0.35 *	0.21	0.64	0.24
年齢70-99歳ダミー	0.41 ***	0.10	0.61	0.20	0.45 *	0.22	0.20 **	0.15	0.23 **	0.14
居住地_埼玉県ダミー	0.89	0.08								
居住地_千葉県ダミー	0.78 ***	0.06								
居住地_神奈川県ダミー	0.87 *	0.06								
居住地_東京都ダミー	baseline									
定数項	0.02 ***	0.00	0.01 ***	0.00	0.02 ***	0.00	0.01 ***	0.00	0.01	0.00

\*\*\*は1%水準で、\*\*は5%水準で、\*は10%水準で有意であることを示す。

サンプル数	61,681	30,612	11,117	7,343	12,192
うち家賃滞納月数3	1,584 2.6%	833 2.7%	270 2.4%	191 2.6%	290 2.4%
疑似決定係数	0.016	0.018	0.020	0.037	0.019
χ <sup>2</sup> 値	235.5	136.3	51.12	65.88	52.49
有意確率	0.000	0.000	0.002	0.000	0.000
家賃滞納月数3判別率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※家賃滞納月数3判別率とは、家賃滞納月数3に至ったサンプルに対する推定確率が0.5以上のものの比率

家賃滞納に至る理由には様々なものが考えられるが、その原因についての研究は十分ではない。今回のデータには、契約者の家族形態や年収、職業といった属性情報が含まれないため<sup>20</sup>、

<sup>20</sup> 本研究に使用したデータに属性情報等が含まれないだけでなく、LICC では代弁済情報データベースの運

十分な分析を行うことはできないが、今回のデータに含まれる家賃、地域、年齢、性別について、分析を行った。

一般的に信頼関係が破壊されたと見なされ契約解除の条件となる滞納月数 3 に至ったかどうかを目的変数とし、家賃帯、性別、年齢区分、居住県をダミー変数化<sup>21</sup>したものを説明変数として二項ロジスティック回帰を行った。また、家賃は地域による差が大きいため、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県を対象地域とした。さらに、入居からの経過月数によって滞納率は変化するため、経過月数 24 以上を分析対象とした。

表 5-3 は家賃、年齢についての記述統計量である。東京都の平均家賃が高く、標準偏差も大きいため最大の家賃も 24 万円弱と高い。

表 5-4 が、二項ロジスティック回帰分析の結果である。年齢については平均年齢が含まれる 40-44 歳を、家賃については平均家賃が含まれる 7 万円台を、性別については女性を、都道府県については東京都をベースラインとした。

家賃帯別の影響を見ると、一都三県では、ベースラインの 7 万円台未満の全家賃帯で、有意に正の影響が見られるが、ベースライン以上の家賃帯でも、8、9、10、13、16、17、19、20 万円台でも正の影響が見られる。しかし、この傾向は、一都三県を都道府県別に見た場合には異なる傾向を示し、ベースライン以上の家賃帯で正の影響が見られるのは東京都のみであり、神奈川県、埼玉県、千葉県ではベースライン以上の家賃帯で正の影響が見られる区分はない。性別でみると、全ての場合で男性のほうが女性よりも滞納月数 3 に至る可能性は高い。年齢別に見ると、神奈川県、埼玉県、千葉県で 30-34 歳区分と 70-79 歳区分で負の影響が見られる。居住地では、明確な差があり、ベースラインの東京都に比べて、千葉県、神奈川県が負の影響を示しており、東京都の滞納率が高いことを示唆している。

この分析は、ロジスティック回帰モデルでありモデルの適合度の参考値としての疑似決定係数は、一都三県で 0.016、東京都で 0.018、神奈川県で 0.020、埼玉県で 0.037、千葉県で 0.019 といずれも非常に低いが、 $\chi^2$  乗検定の結果は 1% 水準で有意である。また、モデルから算出される家賃滞納月数 3 に至るかどうかの確率が 0.5 を超えるものはゼロである。したがって、LICC データを用いたこのモデルは、滞納月数 3 に至るかどうかの説明力を十分に持つモデルとはいえず、各説明変数のオッズ比のみが意味を持つモデルである<sup>22</sup>。

### 5-3 家賃滞納による社会的損失の試算

本項では家賃滞納による社会的損失の金額試算を行い、そのほかの外部不経済性についての整理を行う。

家賃滞納による社会的損失は、計測可能なコストと計測不可能なコストがあり、5-3-1 から 5-3-3 では計測可能な家賃滞納による未収額および対応のための人件費等のコストについて、5-3-4 か

---

営に必要な最小限の個人情報しか保持しておらず、氏名、生年月日、性別以外の個人属性情報はそもそも LICC データには存在しない。

<sup>21</sup> 連続変数である家賃と年齢をダミー変数としたのは、家賃滞納率を家賃別、年齢別に集計した結果、線形関係が見られなかったためである。家賃帯別の滞納率は、8-10 万円を底にしたバスタブ曲線のような変化を見せる。

<sup>22</sup> 本章では家賃滞納について、5-2 で扱う LICC データを用いたモデル、5-3 で扱う RFI データを用いたモデル、5-4 で扱う家賃滞納アンケートデータを用いたモデルと 3 段階でモデルを発展させている。



ら 5-3-6 では計測不可能な家主が受ける心理的・身体的被害および犯罪等の誘発によるコストについて述べる。

### 5-3-1 民間賃貸住宅における家賃滞納による損失の金額試算

家賃滞納による損失の金額は以下のように試算できる。

**家賃滞納による損失＝家賃総額×損失率+滞納督促等のための人件費等のコスト**

日本全体の民間賃貸住宅の家賃総額は、民営借家総数約 1,340 万戸、共益費等を含む平均家賃は 5 万 5,528 円である<sup>23</sup>ことから年間の家賃総額は、約 8 兆 9,289 億円となる。

民間賃貸住宅における家賃滞納額は、退去済みの未払いも含めると時間の経過とともに収束することなく増加する。それでも平均で見れば毎月の家賃に対して 0.6%程度の損失であることから、日本全体の家賃滞納による直接の損失(未払い額)は、年間家賃総額約 8.9 兆円の 0.6%である 536 億円となる。

この損失には家賃滞納が発生した場合に、代位弁済したり督促を行ったり、訴訟等を行うコストは含まれていない。これらのコストを試算するために家賃債務保証会社の決算情報を用いる<sup>24</sup>。業界大手である日本賃貸保証株式会社はホームページで決算情報を公開しており<sup>25</sup>、それによれば最新の売り上げは 90 億 6,800 万円であり、家賃損失額(保証実行額<sup>26</sup>)は 11 億 7,100 万円となっている。ここから、当期純利益 7 億 7,400 万円を差し引いた 71 億 2,300 万円が滞納督促等のための人件費等のコストを見なすことができる。これは家賃損失額(保証実行額)の 6.08 倍に相当する。ここから、民間賃貸住宅の家賃滞納による損失は、直接の損失額 536 億円にその 6.08 倍のコスト＝3,259 億円を加え、総額では 3,795 億円となる。

また、家賃債務保証会社は家賃滞納の処理を専門に行う事業会社であるため、十分な人員体制とノウハウを保有していると考えられることから、一般の家主や不動産管理会社よりも損失率が低い可能性がある。そのため、社会全体での民間賃貸住宅の家賃滞納の損失は年間 5,000 億円を優に超えると考えるのが妥当であろう。

### 5-3-2 公営住宅における家賃滞納の損失の推定

公営住宅の家賃滞納等による未回収額は各種報告書で報告されている。たとえば、福岡市(2011)によれば、各政令指定都市の現年度の市営住宅の家賃未収率は、札幌市(1.01%)、仙台市(1.58%)、さいたま市(2.28%)、千葉市(4.07%)、川崎市(3.89%)、横浜市(1.50%)、相模原市(1.45%)、新潟市(1.66%)、静岡市(5.18%)、浜松市(2.58%)、名古屋市(1.26%)、京都市(2.91%)、大阪市(0.80%)、堺市(3.56%)、神戸市(0.65%)、岡山市(5.37%)、広島市(1.52%)、北九州市(1.70%)、福岡市(0.88%)となっている。そのほか東京都(2008)によれば東京都の家賃未収率は 4.29%である。

都市によって未収率は大きく異なるが、これらの全都市の家賃総額と未収額から未収率を計算

<sup>23</sup> 総務省統計局(2008)による。なお、表 5-2 で示した LICC データの平均値は 5 万 9,709 円、中央値は 5 万 5,000 円であるため、日本全体の家賃の中央値と平均値は大きく乖離していないと考えられる。

<sup>24</sup> 日本賃貸保証株式会社以外には詳細な家賃損失額を公表している会社はないが、この会社は 1995 年から家賃債務保証業を行っている大手であるため、業界の実態に近いと考えられると思われる。

<sup>25</sup> [http://jid-net.co.jp/company/financial\\_report.php](http://jid-net.co.jp/company/financial_report.php)

<sup>26</sup> 「ご契約者様の契約解除に伴い確定した、年間未納賃料債務金額の合計です」とされている。

すると2.57%となり、未収額の合計は48億1669万円である。

未収率が、民間賃貸住宅の0.6%よりも大幅に高いのは、民間と行政の家賃滞納に対する対応方針の違いであろう。行政は専門知識や経験を持たない公務員が家賃滞納に対応していること、自治体住民でもある入居者からのクレームを恐れる傾向があると考えられる。

日本全体の公営住宅数は約301万戸、共益費等を含む平均家賃は2万3,462円であり<sup>27</sup>年間の家賃総額は8,474億円となる。未収率を2.5%とすると未収額は212億円となるが、家賃債務保証会社と同じように6.08倍の人件費等のコストがかかると想定すると、そのコストは1,289億円、全体の損失は1,501億円となる。

### 5-3-3 社会全体の家賃滞納による直接の損失

以上のような試算から、民間賃貸住宅と公営住宅を合わせた家賃滞納による損失は優に5,000億円以上にのぼると考えられる。これは生活保護住宅扶助費の年間予算とほぼ同額である。

### 5-3-4 家主の受ける心理的・身体的被害

家主は家賃滞納が起きた場合に、自主管理であれば自らその対応にあたらなければならないが、管理委託している場合にも、訴訟等が必要となれば自らの名義で訴訟を起こさなければならない<sup>28</sup>。

それらの心理的負担だけではなく、家賃滞納が原因で家主が殺害される事件すら起きている。2011年5月に発生した鹿児島県指宿市の家主夫婦が殺害された事件(西日本新聞:2011)や2014年6月の千葉での98歳の家主が殺害された事件(朝日新聞:2014)等である。

また、家賃滞納は平均的に発生するものではなく一部の反復継続的な滞納者によって発生するものであり、たまたま反復継続的な滞納者に遭遇した小規模家主は、その経営に大きな影響を受ける可能性がある。

### 5-3-5 家賃滞納による犯罪の誘発

家賃滞納による経済的困窮を原因とした犯罪も発生している。2007年には家賃4万円を支払うために強盗殺人を働いたとされる事件(産経新聞:2007)や、銚子市で2014年に起きた家賃滞納による明渡しの強制執行当日に中学2年生の娘を殺害するという痛ましい事件(読売新聞:2014)なども起きている。

### 5-3-6 その他

家賃滞納を起こすと連帯保証人がいる場合には連帯保証人にその請求が行く。それによって連帯保証人の自宅等が差し押さえられたりする事例もありそういったことがあると連帯保証人の心理的経済的負担は大きく、人間関係も破壊される。

また、訴訟等になれば直接の訴訟費用だけではなく、そのための行政コストも当然かかる。最近では家賃滞納を専門的に取り扱う弁護士事務所も多数ある。

さらに、本人にとっても滞納した家賃はいずれ支払わなければならない、次の入居先が見つからな

<sup>27</sup> 総務省統計局(2008)による。公社・都市再生機構含む。

<sup>28</sup> サブリースの場合にはこのようなことはない。入居者との契約当事者となる貸主はサブリース会社であり、家主は家賃督促も訴訟の場合にも基本的には当事者とはならない。しかしサブリース会社の従業員にとっては大きな負担となる。

い場合にはホームレスにならざるを得ないケースもある。

以上のように、家賃滞納には無視できない様々な大きな外部不経済性が存在するのである。

#### 5-4 職業・年収等の個人属性と家賃滞納の関係

本節では、職業や年収等の個人属性および敷金の有無等が家賃滞納とどのように関係しているか RFI データを用いた分析を行う。

##### 5-4-1 RFI データの概要

本研究では、RFI<sup>29</sup>が家賃債務保証している契約のうち、2008年10月に保証審査申込があり、実際に入居したもので分析に必要な属性データが欠落していないものを使用した<sup>30</sup>。

一般的な賃貸不動産管理会社等の管理システムでは、物件住所や氏名、勤務先を含む連絡先等の情報はデータ化されていることが多いものの、年収や職業、前の住居形態といったデータは入居申込書等の紙情報としてしか存在していない場合が多い。そのため、分析に使用できるデータが揃っていることは少なく、物件が特定地域に偏っていたり、高額家賃の契約が非常に少ないといった偏りがあることも多い。

RFI は、数百社以上の不動産会社を取引先として持つためデータの偏りが少なく、分析に必要な情報もデータ化されているという特徴がある。ただし、一般的な不動産会社での賃貸契約では、親族等の個人を連帯保証人とすることも多いが、RFI の契約では基本的に個人の連帯保証が付いていない。このことが、分析結果に影響を及ぼしている可能性があることに留意する必要がある。

しかし、今後の高齢化の進展等を考慮すれば、個人の連帯保証が付与されている契約は減少していくことが想定され<sup>31</sup>、将来の住宅セーフティネットを考えるためには、むしろ個人の連帯保証人が付与されていない RFI データを利用した本研究の結果が適しているとも考えられる。

また、分析対象とした RFI データの保証審査申込月を 2008 年 10 月としたのには理由がある。前月の 2008 年 9 月に、当時業界最大手であった株式会社リプラスが経営破綻した結果、業界は大混乱に陥り、その受け皿として RFI は、突然大量の保証審査申込みを受け付けなければならない状況となった。その結果、RFI は、十分な審査が行えず、申込者のほとんどの保証を受託せざるを得ないという特殊な状況に置かれた<sup>32</sup>。このため、通常であれば、厳しく審査される生活保護受給予定者や、職についていないといった属性の契約が多数含まれており、家賃滞納の分析に適していると考えられるのである。

<sup>29</sup> 株式会社リクルートフォレントインシュアは、株式会社リクルートホールディングスの子会社で 2006 年 12 月に家賃債務保証事業を開始した。

<sup>30</sup> 使用したデータには物件住所、物件名、部屋番号、契約者氏名等は含まれていない。

<sup>31</sup> 帝国データバンク(2014)によると、「2008 年度は事業者数 29 社が判明し総収入高 238 億 3,500 万円であったが、2012 年度は同 43 社判明し、総収入高は約 2.3 倍の約 542 億 4,000 万円となった」「家主が収益性の悪化を防ぐため、家賃債務保証サービスを利用する風潮が高まり」とされており市場は急激に拡大していることから、個人の連帯保証が付与されている契約は減少しているものと思われる。

<sup>32</sup> RFI 社によれば、本研究に使用したデータの保証申込に対する審査承認率は 98%以上を超えるとされている。その後は人員増強や審査システム改修等により、そのような状況は無くなっているとのことであり、今回使用したデータは偏りの少ない非常に貴重なデータといえる。

## 5-4-2 RFIデータの記述統計量

表 5-5 は都道府県別の分析対象データ件数と家賃に関する記述統計量である。

表 5-5 RFI 道府県別 データ件数と家賃の記述統計量

都道府県	データ 件数	家賃						年収				
		平均	中央値	平均差	標準 偏差比	標準 偏差	最小	最大	平均	標準 偏差	最小	最大
北海道	500	54,143	50,950	-3,193	-0.14	23,191	16,100	217,000	344	170	15	1,500
青森県	4	49,550	50,000	450	0.06	7,448	40,000	58,200	363	212	130	580
岩手県	106	51,613	52,000	387	0.03	11,329	22,000	91,700	343	259	100	2,400
宮城県	193	57,838	59,000	1,162	0.06	19,828	18,000	120,000	348	183	90	1,300
秋田県	4	58,750	56,000	-2,750	-0.44	6,185	55,000	68,000	493	302	190	800
山形県	1	60,000	60,000	0	0.00	-	60,000	60,000	400	-	400	400
福島県	16	49,525	42,500	-7,025	-0.48	14,487	31,000	74,000	353	212	100	900
茨城県	203	56,240	42,400	-13,840	-0.86	16,157	21,000	128,000	396	211	8	1,400
栃木県	51	49,517	48,315	-1,202	-0.08	15,375	25,000	86,500	323	123	130	750
群馬県	70	50,134	50,000	-134	-0.01	17,773	21,260	120,000	348	168	100	1,000
埼玉県	398	70,760	67,225	-3,535	-0.15	24,244	13,720	177,000	415	293	25	4,050
千葉県	297	66,243	63,250	-2,993	-0.13	22,591	26,000	150,000	418	263	100	3,000
東京都	2,112	119,602	101,000	-18,602	-0.28	66,483	10,660	894,500	670	649	36	9,500
神奈川県	678	85,087	75,200	-9,887	-0.24	40,848	11,550	330,000	481	307	100	3,000
新潟県	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
富山県	27	50,267	51,400	1,133	0.10	11,275	23,000	76,900	353	132	150	700
石川県	56	50,849	51,050	201	0.02	10,360	26,300	73,250	330	165	70	800
福井県	20	49,454	50,000	546	0.02	22,615	23,000	135,000	393	320	90	1,520
山梨県	10	60,660	62,575	1,915	0.17	11,246	31,000	72,000	412	125	200	660
長野県	1	47,000	47,000	0	0.00	-	47,000	47,000	360	-	360	360
岐阜県	13	62,242	60,000	-2,242	-0.10	22,610	41,500	127,000	547	616	230	2,576
静岡県	88	54,754	53,250	-1,504	-0.11	13,907	30,350	100,000	361	158	72	800
愛知県	284	72,362	69,450	-2,912	-0.13	22,148	31,500	177,000	452	261	90	2,760
三重県	75	61,641	58,025	-3,616	-0.24	15,319	30,000	88,000	405	211	100	1,500
滋賀県	23	61,874	63,000	1,126	0.09	13,119	37,000	86,000	322	87	192	550
京都府	63	65,831	63,000	-2,831	-0.12	24,039	25,000	140,000	364	235	100	1,500
大阪府	775	79,252	72,000	-7,252	-0.23	32,001	11,000	259,400	430	256	20	3,000
兵庫県	266	66,302	63,000	-3,302	-0.11	29,852	15,000	280,000	397	346	85	5,000
奈良県	20	64,919	66,500	1,581	0.07	23,708	23,000	113,000	468	514	110	2,000
和歌山県	51	49,108	50,000	892	0.06	13,958	20,000	85,000	344	181	70	1,000
鳥取県	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
島根県	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岡山県	6	55,061	47,184	-7,877	-0.38	20,921	35,000	90,000	540	507	100	1,500
広島県	15	61,533	57,500	-4,033	-0.13	31,207	35,000	165,000	304	114	108	546
山口県	8	58,175	51,450	-6,725	-0.24	27,804	35,000	120,000	269	96	150	400
徳島県	14	46,818	48,025	1,207	0.09	14,062	27,000	75,000	285	127	160	600
香川県	49	46,942	46,300	-642	-0.06	11,583	24,300	80,000	340	165	120	900
愛媛県	49	51,086	52,400	1,314	0.09	14,141	22,000	102,000	345	189	16	1,000
高知県	12	47,263	48,350	1,088	0.12	8,771	33,050	62,100	283	106	140	500
福岡県	284	63,543	59,000	-4,543	-0.16	27,555	10,500	209,000	403	233	60	2,000
佐賀県	6	55,717	50,500	-5,217	-0.27	19,657	40,500	94,800	408	395	160	1,200
長崎県	3	50,000	42,000	-8,000	-0.51	15,620	40,000	68,000	393	272	180	700
熊本県	55	48,097	43,315	-4,782	-0.29	16,699	22,315	83,000	330	193	30	996
大分県	1	99,325	99,325	0	0.00	-	99,325	99,325	400	-	400	400
宮崎県	7	48,000	43,000	-5,000	-0.42	11,986	34,000	64,000	400	199	100	650
鹿児島県	43	46,289	44,000	-2,289	-0.19	11,963	23,000	80,000	257	179	80	1,300
沖縄県	46	52,278	51,150	-1,128	-0.08	14,398	27,300	88,000	328	275	70	1,800
合計	7,003	82,736	70,000	-12,736	-0.25	50,254	10,500	894,500	484	434	8	9,500
合計(除東京)	4,891	66,816	62,000	-4,816	-0.16	29,456	10,500	330,000	403	258	8	5,000

※家賃の単位は円。年収の単位は万円

データは 45 都道府県に分布するが、件数の非常に少ない県もある。東京都は平均家賃が 12 万円近くと突出して高く、標準偏差も 6.6 万円と非常に大きい。年収も平均 670 万円、標準偏差

649万円となっており特殊なエリアと言える。この結果は表5-2で示したLICCの東京都の記述統計量とやや異なる。LICCでは平均90,449円、標準偏差37,331円であるがそれよりも平均が高く、標準偏差も大きい。これはLICCが13社の家賃債務保証会社のデータを集めたものであるのに対して、RFIのデータがやや偏っている可能性を示唆している。

### 5-4-3 目的変数の設定：家賃滞納と居住継続の関係

LICCデータを用いた分析と同様に家賃滞納月数3に至ったかどうかを目的変数とする。この目的変数は、「一般的に信頼関係が破壊されたと見なされ契約解除の条件となる滞納月数<sup>33</sup>」とされているが、本節では、まずこの目的変数を居住の安定性の観点からその妥当性を検証する。

すなわち、滞納を起こした月を基準に、1年後に入居を継続しているのか、退去しているのか、滞納額は増加しているのか減少しているのか、を検証している。

表5-6は基準の状態から1年後の状態と滞納月数の増減を集計したものである。

表5-6 RFI都道府県別 データ件数と家賃の記述統計量

基準月	1年後の状態					1年後の滞納月数			
	入居中	退去済	小計	入居中	退去済	ゼロ	減少	同じ	増加
滞納なく入居後3ヶ月経過	3,669	1,042	4,711	77.9%	22.1%	92.9%	-	-	7.1%
最初に1ヶ月滞納となった月	2,626	1,186	3,812	68.9%	31.1%	62.7%	-	22.7%	14.6%
最初に2ヶ月滞納となった月	675	547	1,222	55.2%	44.8%	24.1%	28.0%	15.4%	32.6%
最初に3ヶ月滞納となった月	285	449	734	<b>38.8%</b>	61.2%	15.1%	27.7%	10.6%	46.6%
最初に4ヶ月滞納となった月	120	401	521	23.0%	77.0%	12.7%	21.1%	8.1%	58.2%
最初に5ヶ月滞納となった月	65	354	419	15.5%	84.5%	13.4%	14.6%	7.4%	64.7%
最初に6ヶ月滞納となった月	35	304	339	10.3%	89.7%	10.6%	9.7%	5.9%	73.7%

※N=7,003だが、各基準月に契約が重複して含まれるため合計は7,003とはならない。

滞納月数2までは、1年後に入居を継続している契約が過半数を超えるのに対し、滞納月数3に到達してしまうと1年後の入居中率は38.8%と半数を下回る。1年後の入居中率は滞納月数の増加とともに下がっていき、1年後に滞納額が減少またはゼロになる比率も下がっていく。入居後に何らかのきっかけから、滞納月数が3になってしまうと、それが悪化しやすいことが分かる。

一方、入居後3ヶ月間滞納が無かった場合には、1年後の入居中率は77.9%と高く、滞納ゼロも92.9%と高いことから、滞納するかどうかは入居時点でかなり高い確率で決まっていることが示唆されている。

また、滞納月数3以上になると、1年後には60%以上が退去しており滞納額がゼロになる比率は20%以下で、入居者にとっては返済しなければならない滞納額が増加しつつも、結局は退去しなければならない状況になる可能性が高い、ということを示している。家賃滞納が解消される可能性を基準に考えれば、建物明渡し訴訟において、滞納月数3以上で信頼関係が破壊されたと見なされ、契約解除が認められる判決が下されることが多いことは、実情に即していると言える。

これらのことから、居住の安定が損なわれる可能性が高い滞納月数は3ということが出来る。滞納月数3を超えると居住の安定に大きな影響がある、ということ自体が重要な発見であり、たとえ家賃滞納が発生したとしても、滞納月数3に至らないようにすることが、居住の安定に重要な要素であ

<sup>33</sup> 佐藤(2010)は、「家賃滞納の場合、一般的には3ヶ月程度の滞納が、解除が認められる一つの目安とされている」と述べている。

ることを示している。

上記の結果から、目的変数には滞納月数 3 に至ったかどうか、とすることは妥当であると考えられる。

#### 5-4-4 滞納 3 ヶ月に至った場合を目的変数とする 2 項ロジスティック回帰分析

家賃滞納月数が 3 に至るかどうかを目的変数として、説明変数に共益費等を含む月額家賃合計額、敷金の有無、本人年収、本人年収に占める年間家賃額比率、職業、生活保護受給の有無、性別、年齢、入居者、緊急連絡先、保証審査申込から入居までの日数、前の住居形態、国籍を用いて、二項ロジスティック回帰分析を行った。

集計に用いた RFI データには、1DK・2DK といった間取の種類、転居理由、前の住居の連帯保証人と本人の関係といった情報が含まれていたが、目的変数に対して有意な影響が見られなかったため推計結果に含めなかった。国籍については、同様に影響は見られないものの、一般的に外国籍の入居者を避ける傾向があると言われている<sup>34</sup>ことから、国籍の影響が見られないことを明示するために、推計結果に含めた。

また、RFI データから独自に算出した説明変数として、保証審査申込から入居までの日数があり、これは RFI へのヒアリングにより経験的に家賃滞納に影響があるとされたもので、分析の結果、影響が見られたため説明変数に採用することとした。一方、本人年収に占める年間家賃合計額比率については、一般的に家賃は月収の 30%程度以下が望ましいとされている<sup>35</sup>が、推計結果では影響が見られず、それを明示するために、推計結果に含めた。

説明変数には、家賃、本人年収、家賃年収比率、年齢等の量的変数が含まれるが、これらの変数と家賃滞納率は必ずしも比例関係にはないためダミー変数化した<sup>36</sup>。家賃額と年齢についてダミー変数が適していることは宗(2014a)でも示されている。また、実際のデータには、職業であれば自営業や学生、年金生活者、無職等、緊急連絡先には親、兄弟以外の親族、友人知人等、細かい区分が含まれるが、分析を行う過程で適宜集約している<sup>37</sup>。

さらに、東京都が特殊なエリアであることは、家賃・年収の記述統計量からも明らかであり、宗(2014a)でも、東京都の特殊性が指摘されているため、全国、東京都以外、東京都の 3 ケースについて分析を行った<sup>38</sup>。なお、分析結果には各ダミー変数のサンプル数(表 3 で n と表記)と全データ数(同 N と表記)に対する比率(同 n/N と表記)を表示してある。

<sup>34</sup> あんしん賃貸住宅推進協議会(2009)は、「外国人への賃貸住宅への入居が必ずしも円滑に行われていない」と指摘している。

<sup>35</sup> 海老塚(1992)は、「年収の 5 年分の住宅を実現することが、現在の住宅政策の目標とされている。これは賃貸住宅で言えば、家賃負担率 25%を目標とすることと等価になる」と述べている。

<sup>36</sup> ステップワイズ法を併用しながら、家賃は 5 万円刻み、2 万円刻み等、年収も 200 万円刻み等、家賃年収比も 10%刻み、入居まで日数も 1, 3, 5, 7 日等、年齢も 5 歳刻み等試行錯誤しながらダミー変数を設定した。

<sup>37</sup> 職業その他は、自営業・学生・年金が主な収入・生活保護受給・無職・未選択の場合である。生活保護受給者は RFI の審査申込書では職業として扱われているが、実際には就業しているケースもあるため、その他に含め生活保護受給ダミーを独立したダミー変数とした。緊急連絡先その他は、子・親族・配偶者・友人知人・会社関係・未選択・その他の場合である。前住居その他は、公団・社宅・その他・未選択の場合である。外国籍については、国別、地域別で分析を行ってみたが、有意差が見られず、外国籍として集約した。

<sup>38</sup> 地域では、首都圏を一都三県に分ける、首都圏、関西圏、名古屋圏等に分ける等、家賃額では全国を一定の家賃区分でケース分けするなどを行ったが、非常に解釈しにくい結果となったため、今回の 3 ケースを選択した。しかし、地域によって家賃水準・所得水準が異なるため、サンプル数を大幅に増やすことができれば、地域を細分化して分析を行うことができる。それは今後の課題の一つである。

表 5-7 RFI データを用いた二項ロジスティック回帰分析結果

目的変数:家賃滞納月数3に至ったかどうか。至った=1

説明変数		N=7,003		全国		東京都以外		東京都		
		n	n/N	オッズ比	標準 誤差	オッズ比	標準 誤差	オッズ比	標準 誤差	
家賃	4万円未満ダミー	620	8.9%	1.27	0.29	1.11	0.28	0.56	0.64	
	4万円台ダミー	743	10.6%	1.29	0.26	1.10	0.25	2.47	1.54	
	5万円台ダミー	1,047	15.0%	1.11	0.21	0.99	0.20	1.55	0.79	
	6万円台ダミー	1,071	15.3%	1.04	0.19	0.90	0.18	1.76	0.83	
	7万円台ダミー	816	11.7%	baseline		baseline		baseline		
	8万円台ダミー	687	9.8%	1.48 **	0.29	1.61 **	0.35	1.52	0.68	
	9万円台ダミー	451	6.4%	1.66 **	0.37	1.51	0.42	2.54 **	1.13	
	10万円台ダミー	319	4.6%	1.43	0.37	1.62	0.56	1.80	0.86	
	11万円台ダミー	220	3.1%	1.38	0.43	1.83	0.74	1.64	0.93	
	12万円台ダミー	202	2.9%	1.81 *	0.55	1.93	0.82	2.64 *	1.44	
	13万円台ダミー	134	1.9%	2.73 ***	0.87	2.11	1.04	5.67 ***	3.06	
	14万円以上ダミー	693	9.9%	3.44 ***	0.84	2.48 **	0.95	5.58 ***	2.75	
	敷金	無しダミー	2,128	30.4%	1.78 ***	0.15	1.74 ***	0.17	1.97 ***	0.37
		有りダミー	4,875	69.6%	baseline		baseline		baseline	
本人年収	200万円未満ダミー	383	5.5%	1.20	0.37	1.37	0.49	0.83	0.70	
	200万円台ダミー	1,268	18.1%	1.60 **	0.35	1.72 **	0.45	1.51	0.74	
	300万円台ダミー	1,827	26.1%	1.62 ***	0.29	1.64 **	0.36	1.70	0.61	
	400万円台ダミー	1,254	17.9%	1.32	0.23	1.22	0.26	1.55	0.50	
	500万円台ダミー	721	10.3%	baseline		baseline		baseline		
	600万円台ダミー	466	6.7%	1.28	0.26	1.12	0.30	1.61	0.55	
	700万円台ダミー	313	4.5%	0.74	0.20	0.66	0.24	0.96	0.40	
	800万円台ダミー	208	3.0%	1.05	0.29	0.71	0.32	1.39	0.57	
	900-1200万円未満ダミー	283	4.0%	0.52 **	0.15	0.21 **	0.13	0.90	0.37	
	1200万円以上ダミー	280	4.0%	0.62	0.19	0.60	0.29	1.01	0.46	
家賃 年収比	20%未満ダミー	2,573	36.7%	1.02	0.20	1.21	0.28	0.59	0.22	
	20%台ダミー	2,832	40.4%	1.23	0.16	1.24	0.20	1.17	0.26	
	30%以上ダミー	1,598	22.8%	baseline		baseline		baseline		
職業	会社員ダミー	4,849	69.2%	0.60 ***	0.06	0.60 ***	0.07	0.60 ***	0.12	
	公務員ダミー	232	3.3%	0.15 ***	0.08	0.14 ***	0.08	0.27	0.28	
	パート・アルバイトダミー	544	7.8%	1.32 *	0.22	1.32	0.24	1.54	0.64	
	その他ダミー	1,378	19.7%	baseline		baseline		baseline		
生活保 護受給	有りダミー	36	0.5%	5.26 ***	2.00	3.84 ***	1.63	17.96 ***	18.46	
	無しダミー	6,967	99.5%	baseline		baseline		baseline		
性別	男性ダミー	4,680	66.8%	1.94 ***	0.19	1.97 ***	0.23	2.11 ***	0.41	
	女性ダミー	2,323	33.2%	baseline		baseline		baseline		
年齢	20歳台ダミー	2,714	38.8%	2.01 ***	0.49	1.87 **	0.51	2.08	1.15	
	30歳台ダミー	2,194	31.3%	1.73 **	0.42	1.74 **	0.48	1.39	0.76	
	40歳台ダミー	1,087	15.5%	2.82 ***	0.68	3.12 ***	0.85	1.94	1.06	
	50歳台ダミー	697	10.0%	2.60 ***	0.65	2.67 ***	0.75	2.23	1.23	
	60歳以上ダミー	311	4.4%	baseline		baseline		baseline		
入居者	単身ダミー	4,992	71.3%	2.89 ***	0.92	2.64 **	1.08	2.91 **	1.50	
	家族入居ダミー	1,680	24.0%	2.16 **	0.71	2.38 **	1.00	0.99	0.56	
	その他ダミー	331	4.7%	baseline		baseline		baseline		
緊急連絡先	親ダミー	4,733	67.6%	0.50 ***	0.06	0.55 ***	0.08	0.37 ***	0.09	
	兄弟ダミー	923	13.2%	0.74 **	0.10	0.79	0.12	0.58 **	0.16	
	その他ダミー	1,347	19.2%	baseline		baseline		baseline		
入居まで の	7日以内ダミー	1,227	17.5%	2.25 ***	0.21	1.96 ***	0.22	3.28 ***	0.60	
	8日以上ダミー	5,776	82.5%	baseline		baseline		baseline		
前住居	家族所有ダミー	1,500	21.4%	0.63 ***	0.09	0.63 ***	0.10	0.65	0.23	
	本人所有ダミー	616	8.8%	0.53 ***	0.11	0.55 **	0.14	0.57	0.23	
	賃貸ダミー	3,906	55.8%	1.11	0.13	1.00	0.13	1.58 *	0.42	
	その他ダミー	981	14.0%	baseline		baseline		baseline		
国籍	外国籍ダミー	262	3.7%	0.76	0.15	0.76	0.19	0.66	0.23	
	日本国籍ダミー	6,741	96.3%	baseline		baseline		baseline		
定数項				0.01 ***	0.01	0.01 ***	0.01	0.01 ***	0.01	

\*\*\*は1%水準で、\*\*は5%水準で、\*は10%水準で有意であることを示す。

サンプル数	7,003	4,891	2,112
うち家賃滞納月数3	735 10.5%	532 10.9%	203 9.6%
疑似決定係数	0.101	0.094	0.161
$\chi^2$ 値	475.8	315.9	214.5
有意確率	0.000	0.000	0.000
家賃滞納月数3判別率	2.0%	1.1%	7.9%

※家賃滞納月数3判別率とは、家賃滞納月数3に至ったサンプルに対する推定確率が0.5以上のものの比率

全国、東京都以外、東京の3ケースについて家賃滞納月数3に至るかどうかを目的変数として二項ロジスティック回帰分析を行った結果が表5-7である。

説明変数の影響を順に見ていくと、12万円以上の高額家賃でオッズ比が統計的に有意に高いことが特徴的である。宗(2014a)では、5-6万円以下の家賃帯で滞納確率が高いことが示されているが、職業等の属性情報を付加すると家賃額の影響が小さくなるということである。ただし、この傾向は東京都において顕著にみられるが、東京以外では14万円以上でオッズ比が2.48(5%水準有意)と高いだけであり、全国の傾向は東京都の影響を受けていると思われる。

敷金の有無では、敷金無しの場合にはオッズ比が1.74-1.97(いずれも1%水準有意)と高く、ケースによる差は小さい。本人年収では、全国と東京都以外では200万円台、300万円台でオッズ比が高く、900-1200万円台でオッズ比が低くなっているが、東京都では影響が見られない。家賃年収比では、3ケースとも有意水準の影響が見られず、職業では、会社員、公務員のオッズ比が低い。生活保護を受給している場合には、サンプル数が全体で36と少ないものの、3ケースとも1%有意水準でオッズ比が全国:5.26、東京都以外:3.84、東京都:17.96と非常に高くなっている。

性別では、男性のオッズ比が高い。年齢では、60歳未満のオッズ比が高くなっており、これはベースラインである60歳以上の滞納確率が低いことを示すが、東京都では年齢影響が見られない。入居者では単身の場合、家族入居の場合にオッズ比が高いが、ベースラインとなっている入居者:その他とは、契約者本人ではない、例えば学生の子供等の場合が考えられる。緊急連絡先が、親や兄弟となっている場合には、それ以外の場合よりもオッズ比が低く、家族間の人間関係が密な場合に滞納確率が低い、ということが推察される。保証審査申込から入居までの日数が、7日以下の場合には、オッズ比が1%水準有意で1.96-3.28となっている。これは、通常の引越とは異なり、何らかの理由で前の住居を退去せざるを得ず、急いで入居する必要がある入居者等が滞納する傾向があることを示唆している。入居者が外国籍である場合については、オッズ比は0.66-0.76と低いものの有意水準ではなかった。このような結果から、居住の安定に大きな影響を及ぼす滞納月数3に至る原因は、家賃額や年収、家賃の年収比率といった経済的原因だけではないことが考えられる。住宅扶助費を毎月確実に支給される生活保護受給者のオッズ比がいずれも1%水準有意で3.84-17.96と非常に高いことも、経済的要因以外の滞納原因があることを強く示唆している。また、経済的要因以外の影響があるとすれば、家賃額や年収、入居者の属性等から事前に家賃滞納の可能性を精緻に判断することは極めて困難である可能性が高い。

この分析は、ロジスティック回帰モデルでありモデルの適合度の参考値としての疑似決定係数は、全国で0.101、東京都以外で0.094、東京都で0.161となっており5-2-4で示したLICCデータを用いたモデルよりは高くなっており、 $\chi^2$ 二乗検定の結果も1%水準で有意である。ただし、モデルから算出される家賃滞納月数3に至るかどうかの確率が0.5を超える割合は全国で2.0%、東京以外で1.1%、東京都はやや高く7.9%であるが、家賃滞納月数3に至るかどうかの説明力を十分持つモデルとは言えない。



## 5-5 家賃滞納と行動・思考様式の関係および滞納理由等の分析

本節では、家賃滞納に関連したアンケート調査(以下「家賃滞納アンケート」という)の結果を基に、家賃滞納と行動・思考様式の関係や滞納理由、住宅ローン等のその他金銭借入れの状況との比較を行う。

第1項で家賃滞納アンケート概要と分析の枠組みを示し、第2項で家賃滞納の原因について行動・思考様式との関係や滞納理由等の結果を示す。

### 5-5-1 家賃滞納アンケート概要と分析の枠組み

本節で用いる家賃滞納アンケート調査の概要は表 5-8 の通りである<sup>39</sup>。

表 5-8 家賃滞納アンケート調査の概要

項目	内容
調査名	家賃滞納に与える性格影響調査
アンケート調査回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
スクリーニング調査	2015年3月25日(水) SQ1: 過去10年以内の家賃滞納経験 SQ2: 滞納時の月額家賃 SQ3: 滞納理由 SQ4: 3ヶ月滞納したときの気持ち SQ5: 住宅ローン等の借入れ経験
本調査実施日	2015年3月26日(木)～2015年3月31日(火)
割付条件	3ヶ月以上滞納の有無(2区分)×性別(2区分)×年齢(20・30・40・50歳以上の4区分)、計16セルに各50サンプル回収を割付。
回答者総数	822
本調査設問概要	Q1: 行動・思考様式に関する設問(20項目のマトリックス) Q2: 行動・思考様式に関する設問(20項目のマトリックス) Q3: 金融資産合計額 Q4: 転職回数 Q5: 現在の住居形態 Q6: 生活保護需給の有無  ※性別・年齢・年齢区分・居住都道府県・婚姻状態・子どもの有無・世帯年収・個人年収・職業については設問ではなくマクロミル登録情報を使用

家賃滞納アンケート調査を実施した目的は、LICC データ・FRI データでは得られない入居者の行動・思考様式を把握し、家賃滞納との関係を把握することである。

LICC データはそもそも個人の属性情報がほとんど含まれておらず、家賃滞納の滞納率や滞納損失率の評価しかできなかった。家賃滞納月数3に至ったかどうかを目的変数とした二項ロジスティック回帰分析も行っているが、家賃と年齢・性別等に関する結果しか得られていない。RFI データを用いた分析では、LICC データよりも詳細な敷金の有無・本人年収・職業・入居者・緊急連絡先・前の住居・国籍等の情報があり、それらを用いた滞納月数3に至ったかどうかを目的変数とした二項ロジスティック回帰分析を行っているが、行動・思考様式の情報が含まれていない。

家賃滞納アンケートを企画したのは、所得が家賃滞納の主要な原因ではないことが示唆されている LICC データ・RFI データの分析結果の説明力が十分ではなく、より高い説明力を持つモデル

<sup>39</sup> 調査票等の詳細は付録参照。

に進化させるために、行動・思考様式に関するデータを取得することが有益だと考えたためである。  
本項では、以下のような枠組みで分析を行う。

- ① 家賃滞納アンケート項目の回答を標準化し、家賃滞納3ヶ月の経験の有無によって行動・思考様式が異なるかを検証する。
- ② 家賃滞納アンケート項目を対象に因子分析を行う。
- ③ 得られた因子と世帯年収や金融資産・職業等の個人属性情報を用いて家賃滞納3ヶ月の経験があるかどうかを目的変数に二項ロジスティック回帰分析を行う。
- ④ さらに因子等を用いて構造方程式モデリングによるパス解析を行う。
- ⑤ 家賃滞納アンケート項目に含まれる家賃滞納の理由・住宅ローン等の借入れ状況等・家賃滞納3ヶ月に至った時の気持ち等の分析を行う。

### 5-5-2 3ヶ月滞納経験の有無による行動・思考様式の差

表 5-9 は、3ヶ月滞納の経験有無によって行動・思考様式にどのような差があるかを集計したものである。

各設問は 1)よく当てはまる、2)やや当てはまる、3)あまり当てはまらない、4)全く当てはまらない、または 1)まったくその通りである、2)ややこういったことがある、3)こういったことはあまりない、4)こういったことは全くない、の4つの選択肢を設けた<sup>40</sup>。

集計は回答を標準化して、3ヶ月滞納経験ありと経験なしの平均を算出し検定を行い、3ヶ月滞納経験がない場合の標準化回答の昇順としている。

3ヶ月滞納経験がない場合には、「人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある」「ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする」「飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることがある」「日々の生活で反省することが多い」「結婚式のスピーチなど、人前で話をするのは苦手だ」「歩くのが嫌いでついタクシーを使ってしまう」といった項目について否定的な回答傾向(-0.14~-0.06)であるのに対して、3ヶ月滞納経験がある場合には、肯定的な回答傾向(+1.09~1.10)であり大きく異なる結果となっている。

「旅行に行く時には細かく計画を立てる」「仕事や学業に熱心に取り組んでいる」「よく本を読む」「図書館や公共のプール等を積極的に利用する」「国からの英会話学校等の補助金などは積極的に利用する」「社会的に成功するかどうかは運が大きいと思う」「待ち合わせの時間に遅れることはない」「衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する」「日々の生活が楽しければそれでいいと思う」「困った時に相談できる友人・知人がいる」「仕事関係の人間関係は良好である」「物事を論理的に考える方だと思う」「老後に備えて貯金しなければと思う」「努力は必ず報われると思う」「親、兄弟、家族と仲が良い」「選挙の投票を欠かしたことはない」「毎月決まった額を貯金している」といった項目に対しては、3ヶ月滞納経験がない場合には肯定的な回答傾向(0.06~0.37)だが、3ヶ月滞納経験がある場合には、否定的な回答傾向(-0.06~-0.38)であり大きく異なる結果となっている。

符合が逆転している項目で有意差がなかった項目には、「初めて会う人や親しくない人と話すのは苦手だ」「悩み事があっても、人に相談できない」「リーダーが誰になっても会社や社会はあまり変わらないと思う」「買い物では、たいてい予算よりも高いものを買ってしまう」「新聞や TV ニュース

<sup>40</sup> 設問の詳細及び回答選択肢の詳細については付録参照。

にはあまり興味がない」「物事を感覚的、感情的に考える方だと思う」「議員や役所関係の知り合いが何人もいる」「車が来なくても赤信号を守る」「PTA や町内会など地域の団体に参加し熱心に活動している」「意味がないと思う社会のルールは守らなくても良いと思う」「趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している」「今月使えるお金はいくら残っているか、把握している」「分からないことがあると、すぐにネット等で調べる」「電車の中でも、電話で会話してしまう」「ボランティア活動に頻繁に参加している」「近所に行きつけのお店がいくつかある」「宗教団体やお寺さん、神社との密接なつきあいがある」といったものがある。

このように、家賃滞納の有無と行動・思考様式には密接な関係があると考えられる。

表 5-9 家賃滞納経験の有無による行動・思考様式の差

設問	平均値の検定(標準化後)						
	家賃滞納3 経験なし		家賃滞納3 経験あり		p値	平均 差	SD差
	平均	SD	平均	SD			
1 人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある	-0.14	0.87	0.14	1.10	0.000	0.27	0.22
2 ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする	-0.11	0.93	0.11	1.06	0.002	0.22	0.13
3 飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることがある	-0.10	0.96	0.10	1.03	0.005	0.20	0.07
4 日々の生活で反省することが多い	-0.08	0.99	0.08	1.01	0.024	0.16	0.02
5 結婚式のスピーチなど、人前で話をするのは苦手だ	-0.07	0.90	0.07	1.09	0.040	0.14	0.20
6 歩くのが嫌いでついタクシーを使ってしまう	-0.06	0.90	0.06	1.09	0.073	0.13	0.19
7 初めて会う人や親しくない人と話すのは苦手だ	-0.05	0.97	0.05	1.03	0.190	0.09	0.06
8 悩み事があっても、人に相談できない	-0.03	0.96	0.03	1.04	0.354	0.06	0.09
9 リーダーが誰になっても会社や社会はあまり変わらないと思う	-0.02	0.95	0.02	1.05	0.578	0.04	0.10
10 買い物では、たいてい予算よりも高いものを買ってしまう	-0.02	0.93	0.02	1.07	0.658	0.03	0.14
11 新聞やTVニュースにはあまり興味がない	-0.01	0.94	0.01	1.06	0.798	0.02	0.11
12 物事を感覚的、感情的に考える方だと思う	-0.01	0.96	0.01	1.04	0.799	0.02	0.07
13 議員や役所関係の知り合いが何人もいる	0.00	0.96	0.00	1.04	0.920	-0.01	0.08
14 車が来なくても赤信号を守る	0.00	0.93	0.00	1.07	0.897	-0.01	0.14
15 PTAや町内会など地域の団体に参加し熱心に活動している	0.01	0.97	-0.01	1.03	0.839	-0.01	0.06
16 意味がないと思う社会のルールは守らなくても良いと思う	0.01	0.95	-0.01	1.05	0.737	-0.02	0.09
17 趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している	0.02	0.97	-0.02	1.03	0.613	-0.04	0.05
18 今月使えるお金はいくら残っているか、把握している	0.02	0.96	-0.02	1.04	0.594	-0.04	0.07
19 分からないことがあると、すぐにネット等で調べる	0.02	0.98	-0.02	1.02	0.562	-0.04	0.04
20 電車の中でも、電話で会話してしまう	0.02	1.00	-0.02	1.00	0.487	-0.05	0.00
21 ボランティア活動に頻繁に参加している	0.05	1.01	-0.05	0.99	0.177	-0.09	-0.02
22 近所に行きつけのお店がいくつかある	0.06	0.97	-0.06	1.03	0.108	-0.11	0.05
23 旅行に行く時には細かく計画を立てる	0.06	0.97	-0.06	1.03	0.088	-0.12	0.06
24 仕事や学業に熱心に取り組んでいる	0.06	0.98	-0.07	1.02	0.064	-0.13	0.03
25 よく本を読む	0.07	0.98	-0.07	1.02	0.049	-0.14	0.04
26 図書館や公共のプール等を積極的に利用する	0.07	0.95	-0.07	1.04	0.047	-0.14	0.09
27 国からの英会話学校等の補助金などは積極的に利用する	0.07	0.98	-0.07	1.02	0.042	-0.14	0.04
28 社会的に成功するかどうかは運が大きいと思う	0.07	0.90	-0.08	1.09	0.032	-0.15	0.18
29 待ち合わせの時間に遅れることはない	0.07	0.95	-0.08	1.04	0.031	-0.15	0.09
30 衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する	0.09	0.90	-0.09	1.08	0.010	-0.18	0.18
31 日々の生活が楽しければそれでいいと思う	0.09	0.95	-0.09	1.04	0.009	-0.18	0.08
32 困った時に相談できる友人・知人がいる	0.09	0.97	-0.09	1.02	0.008	-0.18	0.05
33 仕事関係の人間関係は良好である	0.11	0.96	-0.11	1.03	0.002	-0.22	0.07
34 物事を論理的に考える方だと思う	0.11	0.93	-0.12	1.05	0.001	-0.23	0.12
35 老後に備えて貯金しなければと思う	0.11	0.85	-0.12	1.12	0.001	-0.23	0.27
36 努力は必ず報われると思う	0.13	0.91	-0.13	1.07	0.000	-0.25	0.16
37 親、兄弟、家族と仲が良い	0.16	0.92	-0.16	1.05	0.000	-0.32	0.13
38 選挙の投票を欠かしたことはない	0.16	0.98	-0.16	0.99	0.000	-0.32	0.01
39 宗教団体やお寺さん、神社との密接なつきあいがある	0.30	0.97	-0.03	1.03	0.386	-0.33	0.06
40 毎月決まった額を貯金している	0.37	0.98	-0.38	0.87	0.000	-0.74	-0.11

※グレーはP値>0.1

### 5-5-3 因子分析

全 40 項目の設問に対する回答に対して因子分析を行った結果が表 5-10 である。

因子数は、主成分分析で得られた因子負荷量 1 以上の因子数 7 と SCREEPLOT から判断した因子数 4-5 を元に探索的に分析を行った。表 5-10 では因子負荷量 0.3 以上の設問のみを表示している。

第 1 因子は、「物事を論理的に考える方だと思う」「老後に備えて貯金しなければと思う」「衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する」「旅行に行く時には細かく計画を立てる」「日々の生活で反省することが多い」「待ち合わせの時間に遅れることはない」といった項目から構成されるもので、「リスク回避因子」と名付けた。

第 2 因子は、「困った時に相談できる友人・知人がいる」「仕事関係の人間関係は良好である」「親、兄弟、家族と仲が良い」といった項目から構成されるもので、「人間関係因子」と名付けた。

第 3 因子は、「国からの英会話学校等の補助金などは積極的に利用する」「よく本を読む」「仕事や学業に熱心に取り組んでいる」「選挙の投票を欠かしたことはない」といった項目から構成されるもので「やる気因子」と名付けた。

第 4 因子は、「人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある」「飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることがある」「歩くのが嫌いであつたタクシーを使ってしまう」「ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする」といった項目から構成されるもので「いい加減因子」と名付けた。

表 5-10 家賃滞納アンケートに関する行動・思考様式の因子分析結果

因子名	設問	因子負荷
第1因子 リスク回避因子	物事を論理的に考える方だと思う	0.54
	老後に備えて貯金しなければと思う	0.51
	衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する	0.50
	旅行に行く時には細かく計画を立てる	0.48
	日々の生活で反省することが多い	0.40
	待ち合わせの時間に遅れることはない	0.35
第2因子 人間関係因子	困った時に相談できる友人・知人がいる	0.75
	仕事関係の人間関係は良好である	0.61
	親、兄弟、家族と仲が良い	0.59
第3因子 やる気因子	国からの英会話学校等の補助金などは積極的に利用する	0.57
	よく本を読む	0.55
	仕事や学業に熱心に取り組んでいる	0.49
	選挙の投票を欠かしたことはない	0.44
第4因子 いい加減因子	人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある	0.63
	飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることがある	0.50
	歩くのが嫌いであつたタクシーを使ってしまう	0.41
	ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする	0.40

因子名	分散	因子寄与率
第1因子 リスク回避因子	1.95	0.331
第2因子 人間関係因子	1.76	0.299
第3因子 やる気因子	1.72	0.292
第4因子 いい加減因子	1.30	0.221

Schwarz's BIC	1,095
(Akaike's) AIC	690
Log likelihood	-259

表 5-11 は各因子間の相関係数である。リスク回避因子と人間関係因子・やる気因子には正の相関があるが、いい加減因子とは非常に弱い負の相関がある。いい加減因子とやる気因子にも非常に弱い負の相関があり、人間関係因子とやる気因子は最も相関が強い。

表 5-11 家賃滞納アンケートに関する行動・思考様式の各因子間の相関係数

	リスク回避因子	人間関係因子	やる気因子	いい加減因子
リスク回避因子	1			
人間関係因子	0.331	1		
やる気因子	0.412	0.461	1	
いい加減因子	-0.045	0.030	-0.069	1

#### 5-5-4 3ヶ月滞納の有無を目的変数とした二項ロジスティック回帰分析

3ヶ月滞納の有無を目的変数として、世帯年収・金融資産・職業・婚姻有無・子ども有無・生活保護受給有無・因子を説明変数にして二項ロジスティック回帰分析を行った結果が表 5-12 である<sup>41</sup>。

世帯年収では 200 万円未満(オッズ比 2.56。以下同じ)・200 万円以上 400 万円未満(3.11)・400 万円以上 600 万円未満(1.92)・2000 万円以上(17.59)が統計的に有意となっている。低所得の場合に家賃滞納確率が高くなっているが、同時に 2000 万円以上という高所得者でも滞納確率が高く、RFI データの分析結果と整合的である。

金融資産ではゼロ(9.70)、1 万円以上 100 万円未満(4.04)でオッズ比が非常に高い。これは所得よりも貯蓄が家賃滞納に影響が大きいことを示している。職業では公務員(0.25)のみが統計的に有意となっている。結婚している(0.59)には滞納確率が低くなるが、子どもの有無は統計的に有意ではない。生活保護受給ダミー(2.49)は統計的に有意であり RFI データの分析結果と整合的である。

因子では、リスク回避因子(0.77)・いい加減因子(1.65)が統計的に有意となり行動・思考様式が家賃滞納に影響を及ぼすことが示されている。

この分析は、ロジスティック回帰モデルでありモデルの適合度の参考値としての疑似決定係数は、0.250 となり 5-2-4 で示した LICC データを用いたモデル(疑似決定係数:0.016-0.037)、5-4-4 で示した RFI データを用いたモデル(疑似決定係数:0.094-0.161)よりは高くなっており、 $\chi^2$  乗検定の結果も1%水準で有意である。

ただし、モデルから算出される家賃滞納月数 3 に至るかどうかの確率が 0.5 以上の割合は 62.3%、確率が 0.7 以上の割合は 45.6%、確率が 0.8 以上の割合は 31.0%と LICC データを用いたモデルの 0.0%、RFI データを用いたモデルの 2.0%-7.9%よりも格段と高くなっている。

このため、家賃滞納アンケートデータを用いたモデルは一定の説明力を持つと言える。家賃滞納アンケートを用いたモデルが、LICC・RFI データを用いたモデルよりも説明力が高い要因は、金融資産、行動・思考様式を表す因子が含まれていることだと考えられる。

このことから、家賃滞納の主な要因は所得の低さではなく、金融資産の少なさの影響が大きいと考えられ、同時に所得の多寡や金融資産の大小は、行動・思考様式の影響を受けていることを示唆している。

<sup>41</sup> 年齢と性別も調査項目には含まれているが、アンケート調査対象の割り付けを行っているため回帰分析の説明変数からは除外している。

表 5-12 家賃滞納アンケートデータを用いた二項ロジスティック回帰分析結果

目的変数:家賃滞納月数3に至ったかどうか。至った=1

説明変数		n	n/N	オッズ比	標準誤差
世帯年収	200万円未満	326	39.7%	2.56 **	1.09
	200万円以上400万円未満	220	26.8%	3.11 ***	1.09
	400万円以上600万円未満	107	13.0%	1.92 *	0.67
	600万円以上800万円未満	31	3.8%	baseline	
	800万円以上1000万円未満	16	1.9%	1.95	1.06
	1000万円以上1200万円未満	3	0.4%	1.93	1.26
	1200万円以上1500万円未満	3	0.4%	1.29	1.30
	1500万円以上2000万円未満	3	0.4%	0.96	1.37
	2000万円以上	8	1.0%	17.59 ***	16.74
不明	28	3.4%	0.59	0.31	
金融資産	なし	254	30.9%	9.70 ***	2.99
	1万円以上100万円未満	128	15.6%	4.04 ***	1.30
	100万円以上200万円未満	82	10.0%	1.55	0.54
	200万円以上500万円未満	123	15.0%	baseline	
	500万円以上1000万円未満	88	10.7%	1.97 *	0.71
	1000万円以上2000万円未満	53	6.4%	0.82	0.39
	2000万円以上5000万円未満	56	6.8%	0.98	0.48
	5000万円以上	10	1.2%	1.07	0.98
職業	公務員	22	2.7%	0.25 *	0.19
	経営者役員	18	2.2%	1.28	0.86
	会社員(事務系)	103	12.5%	baseline	
	会社員(技術系)	80	9.7%	0.97	0.37
	会社員(その他)	102	12.4%	1.05	0.39
	自営業	68	8.3%	1.44	0.58
	自由業	24	2.9%	2.06	1.37
	専業主婦	148	18.0%	0.95	0.35
	パートアルバイト	134	16.3%	1.21	0.46
	学生	22	2.7%	0.63	0.42
	その他	44	5.4%	0.96	0.49
無職	57	6.9%	1.21	0.59	
結婚している	410	49.9%	0.59 **	0.15	
子どもがいる	406	49.4%	1.30	0.30	
生活保護受給タミー	61	7.4%	2.49 **	1.16	
因子	1:リスク回避因子			0.77 **	0.10
	2:人間関係因子			0.92	0.12
	3:やる気因子			1.05	0.15
	4:いい加減因子			1.65 ***	0.20
定数項				0.23	0.13

\*\*\*は1%水準で、\*\*は5%水準で、\*は10%水準で有意であることを示す。

サンプル数	689
うち家賃滞納月数3	406 58.9%
疑似決定係数	0.250
χ <sup>2</sup> 値	238.3
有意確率	0.000
家賃滞納月数3判別率	推定確率0.5以上 62.3%
	推定確率0.7以上 45.6%
	推定確率0.8以上 31.0%

※家賃滞納月数3判別率とは、家賃滞納月数3に至ったサンプルに対する推定確率が0.5以上のものの比率

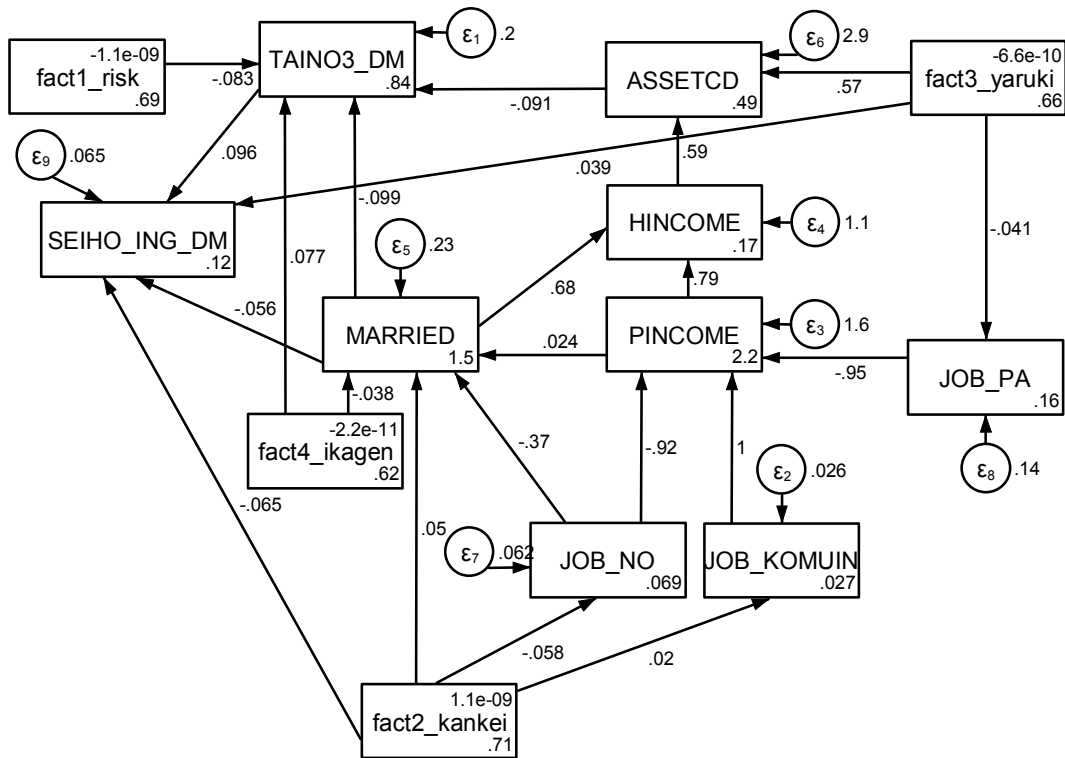
### 5-5-5 構造方程式モデリングによるパス解析結果

前項で、家賃滞納の要因は所得の低さではなく金融資産の少なさであり、所得や金融資産は行動思考様式の影響を受けることが示唆される結果が得られた。このため家賃滞納アンケートを用いた二項ロジスティック回帰分析の結果を基に、構造方程式モデリングによるパス解析を行った。

二項ロジスティック回帰では、目的変数である3ヶ月滞納経験に及ぼす説明変数の影響を線形的に把握することができるが、説明変数間の関係は把握することはできない。パス解析の実行にあたっては、因子が行動・思考様式を表すものであり、それらは時系列的には家賃滞納という結果に対して先行すると考えられることから、各説明変数の時系列を、行動・思考様式の形成→職業選択→所得影響→貯蓄影響→家賃滞納経験という順番に置き、探索的にパス解析を行った。

図5-4は、構造方程式モデリングによるパス解析の結果である。

図5-4 家賃滞納アンケートデータを用いたパス解析結果



項目名	内容
TAINO3_DM	滞納3ヶ月ダミー
fact1_risk	リスク回避因子
fact2_kankei	人間関係因子
fact3_yaruki	やる気因子
fact4_ikagen	いい加減因子
JOB_NO	職業無職ダミー
JOB_KOMUIN	職業公務員ダミー
JOB_PA	職業パートアルバイトダミー
MARRIED	結婚ダミー
HINCOME	世帯年収区分
PINCOM	個人年収区分
ASSETCD	金融資産区分
SEIHO_ING_DM	生活保護現在受給ダミー

Fit	statistic	Value	Description
Likelihood ratio	chi2_ms(50)	140	model vs. saturated
	p > chi2	0.000	
Population error	RMSEA	0.047	Root mean squared error of approximation
	90% CI, lower bound	0.038	
	upper bound	0.056	
	pclose	0.700	Probability RMSEA ≤ 0.05
Information criteria	AIC	17,593	Akaike's information criterion
	BIC	17,781	Bayesian information criterion
Baseline comparison	CFI	0.932	Comparative fit index
	TLI	0.902	Tucker-Lewis index
Size of residuals	CD	0.194	Coefficient of determination

モデルの説明力としては、90% CI, lower bound、upper bound の値は低く、CFI が 0.932、TLI が 0.902 と良好な値が得られている。なお、家賃滞納月数 3 ダミーと生活保護受給ダミーの相関係数は 0.215 であり一定の相関を示している。

パス解析の結果からは、以下のような代表的なパターンを観察することができる。

#### 家賃滞納するケース

人間関係因子が弱い(うまく人間関係を構築できない)ため、無職となり個人年収が低くなる。同時に無職で低所得だと結婚しない傾向となり、それが世帯年収の増加を妨げる。さらに、やる気因子が低い場合には金融資産を構築できず失業や病気等をきっかけにして家賃滞納を引き起こしてしまう。また、いい加減因子が高いと婚姻を妨げ家賃滞納にも正の影響が直接ある。さらにリスク回避因子が低ければ家賃滞納を起こしやすい。典型的なケースを考えれば、人間関係構築が不得手で、物事に対していい加減な態度をとり、やる気もあまりなく、リスク回避性向が低い<sup>42</sup>といったものである。

#### 家賃滞納しないケース

人間関係因子が強く(人間関係を構築でき円滑に維持できる)、公務員等の安定した職業に就き結婚する場合も多い。安定した職業が個人年収を高め婚姻の高さと合せて世帯年収を上げる。さらに、やる気因子が高い場合には金融資産を増加させることができ、失業や病気等の場合にも貯蓄を使って家賃滞納を回避することができる。また、いい加減因子が低ければ婚姻を促進し、家賃滞納を回避する方向に直接影響する。さらにリスク回避因子が高ければ家賃滞納を起こしにくい。典型的なケースを考えれば、人間関係構築が得意で、物事に対して真摯に取り組み、やる気がある、リスク回避性向が強いといったものである。

このように考えた場合、家賃滞納を引き起こすかどうかだけではなく、社会生活において人間関係の影響は極めて強く、家賃滞納といった社会的に問題である行動を引き起こすことを抑止する、またはそこから正常化するためには、所得保障だけでは不十分であることが強く示唆される。

なお、家賃滞納 3 ヶ月の経験と生活保護受給の相関係数は 0.215 で強くはないが一定の相関があることを示している。そして、生活保護受給には所得は直接の関係がなく、家賃滞納 3 ヶ月に至った場合が最も強い影響があり、因子としてはやる気因子が高い場合、人間関係因子が低い場合に生活保護受給に正の影響がある。また、未婚も正の影響がある。

このように、生活保護受給にも因子の影響があり、所得保障だけでは生活保護受給から自立に

<sup>42</sup> 挑戦的という意味ではなく、いわばリスク認知・回避能力が低いといえよう



向かうことが難しい可能性が高いことを示唆している。

### 5-5-6 家賃滞納の理由・滞納時の気持ち・住宅ローン等の借入れ経験

本調査ではスクリーニング調査を行っているが、その設問から集計したものを以下に示す。

表 5-13 は、家賃滞納 3 ヶ月の経験の有無による滞納理由を集計したものである。

家賃滞納 3 ヶ月の経験がない場合<sup>43</sup>の滞納理由は、「うっかり」が 66.1%と大部分を占め、「失業したが貯金がなかった」(10.7%)、「病気やケガで収入が途絶えた」(7.1%)、「理由はよくわからないがお金が足りなくなった」(7.1%)となっている。

一方、家賃滞納 3 ヶ月の経験がある場合の滞納理由は、「失業したが貯金がなかった」が 41.9%と最多で、「理由はよくわからないがお金が足りなくなった」(20.7%)、「病気やケガで収入が途絶えた」(16.3%)、「飲み会や旅行等の遊興費を使いすぎてお金が足りなくなった」(9.9%)となっており、経験がない場合とは大きく異なっている。

表 5-13 家賃滞納理由の家賃滞納 3 ヶ月経験の有無による差

家賃滞納の理由	家賃滞納3ヶ月経験有り		家賃滞納3ヶ月経験なし		t検定 p値	no差
	yes	no	yes	no		
うっかり	19 33.9%	37 66.1%	374 92.1%	32 7.9%	0.000	-58.2%
失業したが貯金がなかった	50 89.3%	6 10.7%	236 58.1%	170 41.9%	0.000	31.2%
エアコンの修理をすぐに家主がしてくれなかった等の理由のため支払い保留した	54 96.4%	2 3.6%	394 97.0%	12 3.0%	0.801	-0.6%
飲み会や旅行等の遊興費を使いすぎてお金が足りなくなった	55 98.2%	1 1.8%	366 90.1%	40 9.9%	0.047	8.1%
病気やケガで収入が途絶えた	52 92.9%	4 7.1%	340 83.7%	66 16.3%	0.075	9.1%
電化製品や衣服などを衝動買いしてしまい、お金が足りなくなった	56 100.0%	0 0.0%	386 95.1%	20 4.9%	0.089	4.9%
理由はよくわからないがお金が足りなくなった	52 92.9%	4 7.1%	322 79.3%	84 20.7%	0.016	13.5%
親や兄弟等の病気等で仕送りしたためお金が足りなくなった	55 98.2%	1 1.8%	395 97.3%	11 2.7%	0.068	0.9%
その他	52 92.9%	4 7.1%	347 85.5%	59 14.5%	0.131	7.4%

家賃滞納 3 ヶ月に至らない場合は、たとえ収入が途絶えたとしても貯金等を家賃に充てていたと推測される。それを検証するために、家賃滞納 3 ヶ月の経験の有無による金融資産額の分布を集計したものが表 5-14 である。

家賃滞納 3 ヶ月経験者では、金融資産ゼロが全体の 50.1%と過半数を占めているが、未経験者では 14.4%に過ぎない。病気やケガ等の理由の如何を問わず失業した場合には、居住を継続するために家賃滞納しないためには貯金の有無が非常に重要であることが分かる。

<sup>43</sup> 家賃滞納経験があるが 1 ヶ月または 2 ヶ月の滞納に留まった場合。

表 5-14 家賃滞納理由の家賃滞納3ヶ月経験の有無による差

金融資産	家賃滞納3あり		家賃滞納3無し		差	小計	
ゼロ	58	14.4%	196	50.1%	-35.7%	254	32.0%
1万円以上100万円未満	51	12.7%	77	19.7%	-7.0%	128	16.1%
100万円以上200万円未満	52	12.9%	30	7.7%	5.2%	82	10.3%
200万円以上500万円未満	93	23.1%	30	7.7%	15.4%	123	15.5%
500万円以上1000万円未満	59	14.6%	29	7.4%	7.2%	88	11.1%
1000万円以上2000万円未満	41	10.2%	12	3.1%	7.1%	53	6.7%
2000万円以上5000万円未満	41	10.2%	15	3.8%	6.3%	56	7.1%
5000万円以上	8	2.0%	2	0.5%	1.5%	10	1.3%
小計	403	100.0%	391	100.0%	0.0%	794	100.0%

さらに、金融資産と所得の関係を集計したものが表 5-15 である。

表 5-15 金融資産と個人年収・世帯年収の関係

その1:個人年収と金融資産のクロス集計(実数)

個人年収	金融資産								小計
	ゼロ	1万円 以上 100万 円未満	100万 円以上 200万 円未満	200万 円以上 500万 円未満	500万 円以上 1000万 円未満	1000万 円以上 2000万 円未満	2000万 円以上 5000万 円未満	5000万 円以上	
200万円未満	133	56	29	38	31	9	18	2	316
200万円以上400万円未満	67	35	28	36	23	13	10	1	213
400万円以上600万円未満	15	12	14	22	17	14	8	1	103
600万円以上800万円未満	3	3	2	4	6	6	4	3	31

その2:個人年収と金融資産のクロス集計(比率)

個人年収	金融資産								小計
	ゼロ	1万円 以上 100万 円未満	100万 円以上 200万 円未満	200万 円以上 500万 円未満	500万 円以上 1000万 円未満	1000万 円以上 2000万 円未満	2000万 円以上 5000万 円未満	5000万 円以上	
200万円未満	42.1%	17.7%	9.2%	12.0%	9.8%	2.8%	5.7%	0.6%	100.0%
200万円以上400万円未満	31.5%	16.4%	13.1%	16.9%	10.8%	6.1%	4.7%	0.5%	100.0%
400万円以上600万円未満	14.6%	11.7%	13.6%	21.4%	16.5%	13.6%	7.8%	1.0%	100.0%
600万円以上800万円未満	9.7%	9.7%	6.5%	12.9%	19.4%	19.4%	12.9%	9.7%	100.0%

その3:世帯年収と金融資産のクロス集計(実数)

世帯年収	金融資産								小計
	ゼロ	1万円 以上 100万 円未満	100万 円以上 200万 円未満	200万 円以上 500万 円未満	500万 円以上 1000万 円未満	1000万 円以上 2000万 円未満	2000万 円以上 5000万 円未満	5000万 円以上	
200万円未満	72	21	5	7	6	2	5	0	118
200万円以上400万円未満	93	50	35	39	11	5	8	0	241
400万円以上600万円未満	38	25	25	36	30	14	5	2	175
600万円以上800万円未満	15	5	5	12	18	11	8	2	76

その4:世帯年収と金融資産のクロス集計(実数)

世帯年収	金融資産								小計
	ゼロ	1万円 以上 100万 円未満	100万 円以上 200万 円未満	200万 円以上 500万 円未満	500万 円以上 1000万 円未満	1000万 円以上 2000万 円未満	2000万 円以上 5000万 円未満	5000万 円以上	
200万円未満	61.0%	17.8%	4.2%	5.9%	5.1%	1.7%	4.2%	0.0%	100.0%
200万円以上400万円未満	38.6%	20.7%	14.5%	16.2%	4.6%	2.1%	3.3%	0.0%	100.0%
400万円以上600万円未満	21.7%	14.3%	14.3%	20.6%	17.1%	8.0%	2.9%	1.1%	100.0%
600万円以上800万円未満	19.7%	6.6%	6.6%	15.8%	23.7%	14.5%	10.5%	2.6%	100.0%

個人年収が200万円未満の場合には、金融資産ゼロが42.1%を占め、個人年収200万円以上400万円未満でも31.5%、個人年収400万円以上600万円未満でも14.6%を占めている。世帯年収でみても200万円未満の場合には金融資産ゼロが61.0%に上り、世帯年収200万円以上400万円未満でも38.6%、世帯年収400万円以上600万円未満で21.7%、世帯年収600万円以上800万円未満でも19.7%を占めている。

金融資産額と年収には強い相関関係があるが、年収が低いと必ず金融資産がゼロというわけではない。所得が低くても、きちんと金融資産を保有している場合もある。パス解析の結果からもわかるように所得の低さは金融資産の蓄積に不利に働くが、個人の行動・思考様式がその背景にある。

表5-16は、家賃滞納3ヶ月に至った時の気持ちを集計したものである。

支払い意思としては「なんとか全額を払おうと思った」が63.9%しかいない。36.1%は既に全額支払おうとは思っておらず支払い意欲の減退が明確に見られる。具体的にどのように支払うのかという設問では「親や兄弟、友人知人からお金を借りて支払おうと思った」(11.6%)、「払える家賃の所に引っ越して、滞納した家賃は、後で分割で払おうと思った」(9.8%)、「休日や夜にバイトして払おうと思った」(8.9%)と具体的な解決策を考えている比率は相当低い。「払えないものは仕方ないと思った」(17.7%)、「お金に余裕が出てから払えばいいや、と思った」(15.0%)といった回答もあり、比率は非常に低い。「もう全額を支払うのは無理だから、追い出されるまで払わないでおこうと思った」(5.8%)、「だまって引っ越せば、もう払わなくてもいいだろう、と思った」(2.1%)といった問題のある回答もあった。

表5-16 家賃を3ヶ月滞納した時の気持ち

家賃を3ヶ月滞納した時の気持ち	no		yes	
なんとか全額を払おうと思った	118	36.1%	209	63.9%
親や兄弟、友人知人からお金を借りて払おうと思った	289	88.4%	38	11.6%
払える家賃の所に引っ越して、滞納した家賃は、後で分割で払おうと思った	295	90.2%	32	9.8%
休日や夜にバイトして払おうと思った	298	91.1%	29	8.9%
だまって引っ越せば、もう払わなくてもいいだろう、と思った	320	97.9%	7	2.1%
もう全額を支払うのは無理だから、追い出されるまで払わないでおこうと思った	308	94.2%	19	5.8%
お金に余裕が出てから払えばいいや、と思った	278	85.0%	49	15.0%
払えないものは仕方ないと思った	269	82.3%	58	17.7%

表5-17は、住宅ローン・車のローン・学費ローン・カードローン・消費者金融の家賃滞納3ヶ月の経験の有無による借入れ状況等を集計したものである。

各種借入れでは、家賃滞納3ヶ月の経験有無によって大きく傾向が異なる。住宅ローンでは滞納経験があるとそもそも借りたことがないという比率が82.0%と高く、借りたとしても返済が遅れなかったのは6.9%に過ぎず、8.4%が延滞し2.7%が自己破産に至っている。滞納経験がない場合に借りたが返済が遅れたことはないが29.1%、延滞が2.9%、自己破産はわずか0.5%しかない。他の借入れ等でも同様の傾向が見られる。

これらの原因は、家賃滞納と同様に所得だけが主要な要因ではなく、行動・思考様式の影響があると考えられる。

表 5-17 家賃滞納経験による住宅ローン等の借入れ経験等の差

借入れの種類	家賃滞納3ヶ月経験有り								家賃滞納3ヶ月経験なし								t検 定 p値	借りた ことが ない差
	借りたが 遅れず		借りて遅 れた		借りて自 己破産		借りたこと がない		借りたが 遅れず		借りて遅 れた		借りて自 己破産		借りたこと がない			
住宅ローン	121	29.1%	12	2.9%	2	0.5%	281	67.5%	28	6.9%	34	8.4%	11	2.7%	333	82.0%	0.00	14.5%
車のローン	120	28.8%	15	3.6%	3	0.7%	278	66.8%	85	20.9%	70	17.2%	14	3.4%	237	58.4%	0.00	-8.5%
学費ローン (除奨学金)	35	8.4%	7	1.7%	0	0.0%	374	89.9%	20	4.9%	27	6.7%	7	1.7%	352	86.7%	0.00	-3.2%
上記以外の カードローン	51	12.3%	17	4.1%	1	0.2%	347	83.4%	57	14.0%	125	30.8%	47	11.6%	177	43.6%	0.00	-39.8%
消費者金融 の借入れ	33	7.9%	19	4.6%	3	0.7%	361	86.8%	59	14.5%	121	29.8%	69	17.0%	157	38.7%	0.00	-48.1%

### 5-5-7 個人属性等による因子の差

行動・思考様式は様々な事象に対して大きな影響を及ぼしていると考えられることから、追加的に、属性等によって因子がどのように異なるのかを集計したものが表 5-18 である。

家賃滞納3ヶ月の有無では、滞納経験がある場合には「リスク回避因子」がマイナス、「人間関係因子」もマイナス、「やる気因子」もマイナスで、「いい加減因子」がプラスと経験がない場合と符号が逆転しており、1%水準で有意な差が見られる。

生活保護受給の有無でも、家賃滞納3ヶ月の経験有無と同様の傾向が見られるが、「人間関係因子」のみが1%水準で有意となる。

男女差では、「リスク回避因子」(10%水準)、「人間関係因子」(1%水準)、「いい加減因子」(1%水準)で有意差があり、「やる気因子」については有意差が見られない。

婚姻差では、「リスク回避因子」(5%水準)、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(5%水準)、「いい加減因子」(10%水準)で有意差がある。

子どもの有無では、「リスク回避因子」(1%水準)、「人間関係因子」(1%水準)で有意差があり「やる気因子」、「いい加減因子」には有意差がない。

年齢では、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(10%水準)、「いい加減因子」(1%水準)で有意差があり「リスク回避因子」には有意差がない。人間関係因子が45-59歳でマイナスとなっていることが特徴的である。

職業では、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(1%水準)、「いい加減因子」(1%水準)で有意差があり「リスク回避因子」には有意差がない。公務員は「リスク回避因子」「人間関係因子」「やる気因子」が他の職業に比べて非常に高いという特徴がある。無職の場合には公務員と傾向が真逆で、「リスク回避因子」「人間関係因子」「やる気因子」が非常に低く(マイナス)になっている。パートアルバイトの場合には、「リスク回避因子」「人間関係因子」「いい加減因子」はほぼ平均(ゼロに近い)だが、「やる気因子」のみ非常に低いという特徴がある。これらの特徴はパス解析の結果とも整合的であり、パス解析の変数にこの3職種を入れた理由でもある。

個人年収では、「リスク回避因子」(1%水準)のみが有意で、「人間関係因子」「やる気因子」「いい加減因子」については有意差がない。

表 5-18 属性等による行動・思考様式の因子の差

属性		該当者数	リスク回避因子			人間関係因子			やる気因子			いい加減因子		
			平均	標準偏差	P	平均	標準偏差	P	平均	標準偏差	P	平均	標準偏差	P
滞納 3ヶ月	経験無し	416	0.16	0.78		0.15	0.79		0.14	0.79		-0.11	0.71	
	経験あり	406	-0.16	0.85	0.000	-0.15	0.87	0.000	-0.14	0.82	0.000	0.12	0.84	0.000
生活 保護	現在受給していない	723	0.02	0.81		0.06	0.82		0.02	0.80		0.00	0.77	
	現在受給している	61	-0.15	0.93	0.101	-0.56	0.92	0.000	-0.02	0.96	0.765	0.07	0.91	0.497
性別	男性	413	-0.05	0.04		-0.18	0.04		0.00	0.04		0.09	0.04	
	女性	409	0.05	0.04	0.086	0.18	0.04	0.000	0.00	0.04	0.941	-0.09	0.04	0.001
婚姻	未婚	412	-0.07	0.04		-0.10	0.05		-0.06	0.04		0.05	0.04	
	既婚	410	0.07	0.04	0.012	0.10	0.04	0.001	0.06	0.04	0.040	-0.05	0.04	0.084
子ども	なし	451	-0.07	0.04		-0.10	0.04		-0.02	0.04		0.04	0.04	
	有り	371	0.09	0.04	0.005	0.13	0.04	0.000	0.02	0.04	0.447	-0.05	0.04	0.102
年齢	20才～24才	58	-0.19	1.04		0.17	0.90		-0.15	0.82		0.19	0.81	
	25才～29才	147	-0.04	0.83		0.18	0.85		0.01	0.86		0.25	0.88	
	30才～34才	94	-0.02	0.80		0.00	0.86		-0.07	0.80		0.03	0.67	
	35才～39才	114	0.02	0.76		0.05	0.91		-0.07	0.86		-0.03	0.75	
	40才～44才	102	0.08	0.77		0.03	0.80		0.04	0.84		-0.14	0.71	
	45才～49才	106	0.06	0.83		-0.11	0.81		0.12	0.83		0.01	0.80	
	50才～54才	90	-0.03	0.77		-0.23	0.78		-0.12	0.69		-0.10	0.82	
	55才～59才	52	-0.18	1.00		-0.27	0.81		0.00	0.74		-0.26	0.56	
60才以上	59	0.23	0.75	0.152	0.01	0.79	0.003	0.26	0.72	0.081	-0.20	0.80	0.000	
職業	公務員	22	0.41	0.65		0.54	0.62		0.40	0.86		0.05	0.81	
	経営者・役員	18	0.14	0.69		0.27	0.51		0.26	0.64		0.00	0.75	
	会社員(事務系)	103	0.01	0.83		0.13	0.83		0.19	0.76		0.08	0.83	
	会社員(技術系)	80	-0.02	0.69		0.07	0.74		0.06	0.86		0.26	0.78	
	会社員(その他)	102	-0.06	0.86		0.01	0.85		-0.17	0.84		0.18	0.84	
	自営業	68	0.03	0.84		-0.03	0.87		0.14	0.86		-0.11	0.88	
	自由業	24	-0.09	1.05		-0.30	0.89		0.15	0.72		-0.40	0.66	
	専業主婦(主夫)	148	0.08	0.76		0.13	0.78		0.04	0.77		-0.14	0.71	
	パート・アルバイト	134	-0.01	0.86		0.01	0.86		-0.17	0.74		-0.02	0.74	
	学生	22	-0.39	1.23		0.05	1.00		0.20	0.90		0.07	0.78	
	その他	44	-0.04	0.74		-0.31	0.88		-0.07	0.83		-0.23	0.73	
無職	57	-0.08	0.90	0.239	-0.60	0.82	0.000	-0.33	0.82	0.000	0.02	0.75	0.001	
個人 年収	200万未満	326	-0.02	0.85		-0.05	0.87		-0.06	0.80		-0.07	0.77	
	200～400万未満	220	-0.03	0.77		-0.01	0.84		-0.02	0.81		0.12	0.81	
	400～600万未満	107	0.08	0.79		0.11	0.76		0.18	0.79		-0.01	0.81	
	600～800万未満	31	0.09	0.93		0.14	0.69		0.28	0.80		0.05	0.97	
	800～1000万未満	16	0.23	0.62		-0.12	1.07		0.30	0.83		-0.18	0.86	
	1000～1200万未満	3	0.04	0.55		-0.40	0.97		0.19	0.40		-0.65	0.29	
	1200～1500万未満	3	0.08	0.09		0.16	0.64		0.23	0.72		0.15	0.47	
	1500～2000万未満	3	-0.85	1.20		0.28	0.54		0.45	0.45		0.11	0.44	
2000万円以上	8	-1.22	1.33	0.003	-0.58	0.75	0.492	0.01	0.73	0.970	-0.53	0.36	0.149	
世帯 年収	200万未満	123	-0.12	0.91		-0.33	0.92		-0.20	0.89		-0.05	0.84	
	200～400万未満	246	-0.01	0.78		-0.04	0.81		-0.11	0.81		0.02	0.76	
	400～600万未満	180	0.03	0.85		0.15	0.79		0.13	0.80		-0.01	0.79	
	600～800万未満	78	0.10	0.86		0.16	0.77		0.29	0.73		0.09	0.83	
	800～1000万未満	31	0.09	0.54		-0.04	0.80		0.02	0.63		-0.18	0.87	
	1000～1200万未満	24	0.24	0.67		0.24	0.79		0.52	0.70		-0.13	0.96	
	1200～1500万未満	9	-0.15	0.69		-0.28	1.08		0.15	0.72		0.63	0.73	
	1500～2000万未満	4	-0.30	1.47		0.47	0.74		0.66	0.63		0.27	0.38	
2000万円以上	11	-0.89	1.28	0.012	-0.25	0.85	0.000	0.08	0.71	0.000	-0.16	0.78	0.259	
住居 形態	民間賃貸	425	-0.03	0.83		-0.10	0.87		-0.08	0.84		0.01	0.80	
	公営賃貸	98	-0.06	0.88		-0.02	0.79		-0.28	0.77		-0.06	0.69	
	寮・社宅	21	-0.06	0.82		0.54	0.63		0.36	0.85		0.20	0.68	
	持家(自分所有)	112	0.11	0.81		0.02	0.78		0.19	0.70		-0.02	0.91	
	持家(家族所有)	163	0.05	0.81		0.19	0.82		0.20	0.77		-0.02	0.75	
その他(シェアハウス等)	3	-0.21	0.75	0.592	-0.45	1.18	0.000	-0.34	0.47	0.000	0.12	0.83	0.801	
転職 回数	1回	119	0.04	0.78		0.11	0.80		0.01	0.82		0.03	0.77	
	2回	116	0.10	0.80		0.21	0.76		0.23	0.79		0.01	0.80	
	3回	105	-0.02	0.81		-0.03	0.77		-0.01	0.81		0.00	0.78	
	4回以上	301	-0.03	0.82		-0.15	0.88		-0.14	0.81		0.05	0.82	
	転職したことはない	162	0.06	0.82		0.12	0.83		0.14	0.78		-0.12	0.72	
	働いたことがない	19	-0.81	1.24	0.001	-0.40	1.02	0.000	-0.42	0.82	0.000	-0.13	0.80	0.310

世帯年収では、「リスク回避因子」(5%水準)、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(1%水準)で有意差があり、「いい加減因子」については有意差が見られない。これは婚姻差等の影響もあることが考えられる。

住居形態でも差異が見られ、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(1%水準)で差異が見られるが、「リスク回避因子」、「いい加減因子」では差異が見られない。

民間賃貸住宅と公営住宅、その他(シェアハウス等)で「人間関係因子」がマイナスで、その他(シェアハウス等)では-0.21 と非常に低くなっているのが特徴的である。「やる気因子」でも同様の傾向が見られる。住居形態は婚姻の有無や所得にも影響を受けると考えられるため、因子が直接影響を及ぼしているというよりも間接的な影響の方が大きい可能性もある。

転職回数では「リスク回避因子」(1%水準)、「人間関係因子」(1%水準)、「やる気因子」(1%水準)で有意差があり、「いい加減因子」については有意差が見られない。符合を見ると、転職回数 3 回以上でマイナスになっているのが特徴的で、職業の安定性にも因子の影響が見られる。

## 5-6 本章のまとめ

本章の結果は以下のようにまとめられる。

- 1) 全体の家賃滞納率は、入居直後から上昇し始め、経過月数 12 時点で 3.6%に達し、その後ほぼ同じ水準を維持する。滞納月数 4 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 60.8%を占め、経過月数 30 で 67.3%に達し、滞納率は 0.77%である。経過月数 7 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 43.3%を占め、経過月数 30 で 49.5%に達し、滞納率は 0.45%である。これらのことから、一部の反復継続的滞納者が滞納額を拡大していることがわかった。二項ロジスティック回帰分析の結果からは、神奈川県・埼玉県・千葉県で、ベースライン未満の家賃帯で、正の影響が見られ、家賃滞納が低家賃帯で多く発生している可能性を強く示唆しているが、説明力が弱く所得との関係も明確ではなく、家賃滞納の原因には所得以外の要因が存在する可能性が高いと考えられる。
- 2) 家賃滞納は社会全体に大きな経済的損失をもたらしている。第2節の LICC データの分析結果から、家賃滞納による直接の未回収額は家賃総額の 0.6%程度である。その損失の 70%弱は全体の 1%弱しかいない 4ヶ月以上の滞納者から生み出される。未回収家賃以外にも督促や明渡し訴訟等のコストがかかり、それは未回収家賃の 6 倍程度あることが想定され、それらを加味すると年間の日本全体の家賃滞納損失の経済規模は 6000 億円を優に超える規模となることが推定される。さらに経済的損失以外にも様々な外部不経済性が存在する。例えば
  - ・ 家主の心理的負担は大きい。
  - ・ 家賃滞納が原因の犯罪を誘発する。
  - ・ ホームレスを誘発する。
  - ・ 保証人が経済的、心理的被害を受ける。
  - ・ 訴訟やその後の社会福祉対応等で追加の社会コストがかかる。

といったものである。

そしてなにより、家賃滞納をした本人にも

- ・ 金銭債務の増大(滞納家賃は返済しなければならず、滞納が長引けばそれだけ債務が

増える)

- ・ 居住安定の阻害(家賃滞納3ヶ月を超えた場合には、原則として全額を支払わなければ、確実に住居を失う)
- ・ 保証人との人間関係が悪化するなど心理的不安感が増大し、幸福感が損なわれる。

といった甚大な不利益をもたらす。

- 3) 第4節の目的変数の検討過程から得られたものとして、滞納月数3に至った場合には、1年後の退去率が61.2%(入居後3ヶ月で滞納がない場合は同22.1%)と半数を超え、居住の安定に重大な影響を与える家賃滞納月数は3ヶ月である、という点である。このことから、家賃滞納をそもそも発生させない、発生したとしても滞納月数3に至らないようにすることが、居住の安定を図る上で、重要な視点であるという政策的インプリケーションを示唆している。
- 4) 所得の低さだけが、滞納月数3に至る主な原因とは言いがたく、所得以外にも、職業や緊急連絡先等といった要因があることが判明したことがある。そのため、居住の安定を図るための住宅セーフティネットには金銭給付だけではなく、職業訓練・職業紹介や、家族・地域との人間関係構築支援等が有効な手段となる可能性を示唆しており、住宅セーフティネットの対象者を所得で判断すること、すなわち低所得施策であるとの認識の見直しの必要性を示唆している。
- 5) 突出して滞納のオッズ比が高いのは、生活保護受給者(全国:オッズ比5.26、1%水準有意)であると言う点がある。これは金銭給付だけではなく、適切な金銭管理を含む生活支援の重要性を示唆している<sup>44</sup>。このため、生活保護住宅扶助費については、代理納付の拡大や、公営住宅等<sup>45</sup>による現物給付の拡大等を、効率化と同時に目指すべきである、という明確な政策的インプリケーションが見いだされる。
- 6) 家賃12万円以上で滞納月数3に至る確率が非常に高い(全国で12万円台:オッズ比1.81、13万円台:同2.73、14万円台以上:同3.44)ということから、収入等による理由ではなく、ある程度意思を持った滞納が一部に起きている可能性がある、という点がある。家賃滞納については、クレジットカードや割賦販売、貸金業等の業界にある信用情報機関が十分に整備されておらず<sup>46</sup>、意図的な家賃滞納者を事前に判別することは事実上不可能であり、それがある種のモラルハザードを起こしている可能性がある、ということである。
- 7) 家賃滞納の原因は所得ではなく、行動・思考様式がその背景にあることが最も重要な結論である。行動・思考様式の因子が、職業選択や婚姻状況に影響を及ぼし、それが個人年収や世帯年収に影響する。そして因子が金融資産の蓄積にも直接の影響を及ぼす。それらの結果と

<sup>44</sup> 今回の分析データのうち生活保護受給世帯は36件と非常に少なく、また家賃債務保証会社への新規申込ということは生活保護受給を前提とした転居であることであるため、生活保護受給者全体の傾向を示したものでは必ずしもないことに注意が必要である。ただしRFI社によれば、今回使用したデータ以外の契約を含めた生活保護受給者の滞納率は平均の3倍程度あるとのことである。

<sup>45</sup> 公営住宅については必ずしも新規建設を主張しているわけではない。東日本大震災で見られた民間賃貸住宅を借上げる形での公営住宅も有効性も指摘されており、むしろそれを拡大させる方が柔軟で効率のよい住宅セーフティネット構築が可能であると思われる。

<sup>46</sup> 一般社団法人全国賃貸保証業協会(<http://jpg.or.jp/> 略称 Leasing Information Communicate Center LICC)が2009年(平成21年)9月に家賃債務保証会社9社によって設立され家賃債務保証業の代位弁済情報データベースの運用を行っているのが唯一の事例であるが、割賦法や貸金業法の指定信用情報機関のような制度的裏付けはなく、情報の非対称性解消のためにはさらなる普及が必要な状況である。LICCについては一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012)を参照。

して金融資産の少なさが失業等の場合に家賃滞納を引き起こす大きな要因として現れる、ということである。そして、家賃滞納の理由にも、3ヶ月滞納に至る場合とそれ以外の場合で大きな差が見られ、それらも因子の影響である可能性が高い。また、家賃対応3ヶ月に至った場合には、支払い意欲の減退が見られそれらも因子の影響である可能性がある。また住宅ローンや車のローン、カードローン等の延滞状況も家賃滞納との明確な相関が見られこれらも因子の影響である可能性がある。これらを強く示唆するものとして、様々な属性等による因子の差を集計してみたが、多くの項目で因子による有意差が見られた。

- 8) 最も重要な結論は、家賃滞納によって住居を失うケースは多いが、これらは所得の低さが主要な原因ではないため、所得の再配分や住宅手当等では住居喪失を防ぐ効果は限定的である可能性がある、ということである。行動思考様式の因子を様々な属性等で集計してみたところ、多くの項目で有意差が見られた。因子は職業選択や年収、婚姻の有無、貯蓄の有無等に大きな影響を及ぼしており、所得の低さにも影響が見られることから、居住安定を阻害しているのは所得ではなく、これらの因子が真の原因であり、所得と居住安定の阻害は疑似相関である可能性が極めて高いと言える。

なお、民間賃貸住宅の家賃滞納はその率・滞納額の規模ともに縮小していく可能性がある。旧来の親族等による個人保証は、家賃債務保証会社による保証に急速にその比重を移している。従来であれば、家賃滞納に対する専門的知識や経験を持たない個人家主や小規模な管理会社等による対応で家賃滞納が長期化するケースが見られたが、大規模な組織で弁護士等とも連携している家賃債務保証会社では、初期段階の家賃滞納に対する適切な督促による正常化促進、3ヶ月滞納後の法的的続き等により長期化するケースは限定されてきている。また、LICC等の家賃弁済情報データベースは今後拡大していくと思われ、長期間の家賃滞納者や、反復的な家賃滞納者は賃貸住宅市場から排除されていくと考えられるからである。

その結果、家賃滞納による外部不経済性は縮小していくと考えられるが、その反面、賃貸住宅市場から排除された家賃滞納経験者の社会的対応が求められていく。その対応が社会的な課題となっていく可能性が高いのである。

#### <参考文献>

- 1) 朝日新聞(2014):「家賃が払えず、出て行くように言われ腹が立った」98歳女性殺害で男逮捕(千葉), 2014.6.15
- 2) あんしん賃貸住宅推進協議会(2009):「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」, 2009.3
- 3) 海老塚良吉(1992):適正家賃負担率と公団賃貸住宅の家賃, 日本建築学会関東支部研究報告集計画系(63),pp553-556.
- 4) 国土交通省(2009a):国土交通省住宅局住宅総合整備課長(国住備第111号,平成21年2月16日)財団法人日本賃貸住宅管理協会宛:「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」
- 5) 国土交通省(2009b):参考資料3(平成21年11月10日),社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会
- 6) 国土交通省(2010):中間とりまとめ参考資料平成(22年7月),社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会
- 7) 佐藤貴美(2010):賃貸不動産に係わる家賃等の督促行為,リアルパートナーApr.2010,公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会, pp.12-15
- 8) 産経新聞(2007):「家賃4万円余を払うため・・・」世田谷の強殺で容疑者再逮捕, 2007.7.25
- 9) 株式会社全国賃貸住宅新聞社(2012):2012年管理戸数ランキング805社, 週刊全国賃貸住宅新聞 2012年8月6日号



- 10) 一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012):代位弁済情報(家賃支払い情報)データベースの意義と現状及び課題, 都市住宅学 2012spring, pp.42-47.
- 11) 宗健(2014):LICC データ分析:民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析, 都市住宅学 86 号(2014SUMMER)
- 12) 宗健(2015):属性別家賃滞納分析: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, 都市住宅学 89 号(2015SPRING)
- 13) 総務省統計局(2008):日本の住宅・土地平成 20 年住宅・土地統計調査の解説
- 14) 帝国データバンク(2014):特別企画:家賃債務保証会社 43 社の経営実態調査(2014 年 4 月 21 日)
- 15) 東京都(2008):包括外部監査結果報告書平成 19 年度
- 16) 東京都(2009):東京都生活文化スポーツ局消費生活部長(20 生消生企第 583 号 平成 21 年 2 月 16 日) 財団法人日本賃貸住宅管理協会宛:「家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について(要請)」
- 17) 西日本新聞(2011):「事件当日、退去迫られた」指宿夫婦殺害, 2011.5.18
- 18) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2007):業務適正化に係る自主ルールの運用に関する規定(家賃債務保証事業者協議会)
- 19) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2009a):業務適正化に係る自主ルール(2012 年改定:家賃債務保証事業者協議会)
- 20) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2009b):自主ルールに関する細則(家賃債務保証事業者協議会)
- 21) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所(2012):賃貸住宅景況感調査日管協短観 2012 年度上期
- 22) 福岡市(2011):包括外部監査結果報告書平成 22 年度
- 23) 読売新聞(2014):中 2 殺害「娘のため出費」家賃滞納 母親説明(銚子), 2014.10.3



## 6 空き家および民間賃貸住宅の空間的分布

本章の目的は、低所得者の居住安定のために利活用されることが期待されている空き家の実態と民間賃貸住宅の家賃や面積・築年といった建物属性からみた空間的分布を明らかにすることである。

本章では、第1節で分析の枠組みについて述べる。第2節で住宅・土地統計調査(以下「住調」という)の空き家数・空き家率についての検証を行い、第3節で空き家数・空き家率の推定を行う。第4節では募集中家賃の分布、旧耐震物件の分布、最低居住面積水準以下の物件分布を示す。第5節では2種類の空き家・空き地等に関するアンケート調査の結果を示し、第4節までの結果を補足する。第6節でこれらの結果をまとめる<sup>1</sup>。

### 6-1 分析の枠組み

本節では、第1項で研究の枠組みを示し、第2項で用語の定義を行う。

#### 6-1-1 分析の枠組み

本章は、住調空き家数・空き家率についての検証、空き家数・空き家率の推計、募集中賃貸物件の空間的分布、空き家等に関する意識の4つに分かれるが、それぞれ以下のような枠組みで分析を行う。

##### ① 住調空き家数・空き家率の検証

まず、住調の調査方法について確認を行う。次に国土交通省の空家実態調査の結果を参照し、住調との比較を行う。そのうえで、自治体の空き家調査の手法と空き家率をまとめ、住調との比較を行う。また、賃貸住宅管理業界の入居率調査との比較も行う。これらの検証はこれまで行われていないものである。

##### ② 空き家数・空き家率の推計

まず、欧米の空き家率算出でも用いられている国勢調査世帯数を住宅ストック総数で除することで空き家数・空き家率を算出する。次に、不動産情報サイト SUUMO(以下「SUUMO」という)の賃貸募集データ<sup>2</sup>とゼンリンの建物ポイントデータ<sup>3</sup>を組み合わせ(以下「SUUMO・ゼンリンデータ」という)、空き家率の算出を行う。この場合、SUUMO データには戸別の面積や築年等が把握できるため、それぞれの条件毎の空き家率の算出も行いその空間的分布を示す。さらに、民間企業が発表している空き家指数についても触れる。

##### ③ 募集中賃貸物件の空間的分布

SUUMO データを用いて、家賃の分布、旧耐震物件の分布、最低居住面積水準以下の物件の分布を示す。

<sup>1</sup> 本章の研究内容は、宗(2014)を基に必要な分析を追加したものである。

<sup>2</sup> 株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の2014年6月10日時点の賃貸募集広告データ。

<sup>3</sup> 株式会社ゼンリン建物ポイントデータは、2013年時点の住宅や商業ビル・オフィスビルなど全国約3,700万棟の建物情報を収録したもので、筆者の勤務先であるリクルート住まい研究所が研究目的で購入したものである。

空き家数・空き家率の推計、募集中賃貸物件の空間的分布に使用した SUUMO データ<sup>4</sup>は、データ数は多いものの統計的手法で抽出されたものではないため、一定のバイアスが存在すると考えられる。その留意点については分析結果を提示する部分で触れる。

#### ④ 空き家等に関するアンケート調査

空き家の現状を評価するために、空き家・空き地に関する 2 つの意識調査を行った。一つは空き家・空き地に関するアンケート調査(以下、「空き家意識アンケート」という)で、もう一つは、空き家対策法や減失登記、固定資産税等の制度に関するアンケート調査(以下、「空き家関連制度認知アンケート」という)である。

これらの調査結果から、地域毎に空き家の存在認知がどの程度あるのか、雑草等が生い茂っている、景観を阻害している、老朽化して倒壊が心配、不審者が出入りしている、といった具体的な外部不経済性をどの程度認知しているのか、固定資産税や登記に関する認知、空き家取り壊し等に対する意識、といった結果を提示する。

### 6-1-2 用語の定義

空き家数・空き家率については、用語としては一般的なものであるが、本章で扱う住調、国土交通省空家実態調査、自治体調査等で定義が微妙に異なる。そのため、空き家数・空き家率がどの調査等に基づくものかを明示することとする。

SUUMO・ゼンリンデータを用いた空き家数・空き家率の推定では、定義・算出方法が異なるため、空き家数・空き家率という用語を使わず、それぞれ募集率・募集数という用語を用いる。

## 6-2 住宅・土地統計調査の検証

本節では、住調の空き家数・空き家率についての検証を行う。第 1 項で住調の調査方法を確認し、第 2 項で国土交通省空家実態調査との比較を行う。第 3 項で自治体調査との比較を行い、第 4 項で業界団体調査との比較を行う。これらの比較を通じて住調空き家数・空き家率の妥当性について論じる。

### 6-2-1 住宅・土地統計調査の調査手法

住調の調査対象抽出方法・拡大推計手法などの統計処理の手順は適切で、回答が得られた設問については正しいと思われる。

一方、「回答が得られない」空き家については「空き家などの居住のない住宅については、住宅・土地統計調査員が外観で判断することにより、調査項目の一部について調査した」としており、実際には居住・利用があるものが空き家としてカウントされている可能性がある。

また、事務所使用や物置、たまに利用するだけといった住宅は、住調の定義では「一時現在者のみ」「空き家:二次的住宅:その他」に含まれていると思われるが、2013 年住調ではそれぞれ全国で 242,800 戸、157,600 戸の合計 40 万戸程度しかなく、回答が得られなかった等の理由により空き家にカウントされている可能性がある。

図 6-1 は、六本木ヒルズレジデンスの外観写真である。

<sup>4</sup> これらのデータを用いる目的、データの代表性・限界等については、2-5-1「本研究で用いるデータ」を参照。

六本木ヒルズレジデンスはセキュリティが厳しく内部には立ち入れない。外国人の居住や事実上の事務所使用のケースも多く、住調の調査票による回答が得られなかった場合に、外観等によって空き家かどうかを判断することは極めて困難だと考えられる。このようなタワーマンションは都心には数多く立地している。



図 6-1 六本木ヒルズレジデンス（住居棟とオフィス棟：2015. 10 筆者撮影）

図 6-2 は、福岡県北九州市の築 45 年のアパートである。

この物件は所有者によれば満室であるが、各部屋のドア前まで容易に立ち入れるものの、調査票が得られない場合の居住判断は容易ではないと思われる。



図 6-2 福岡県北九州市の築 45 年の満室アパート（2015. 10 筆者撮影）

#### 6-2-2 国土交通省空家実態調査との比較

国土交通省の 2009 年空家実態調査では、「現地調査開始後に空家を発見出来ない調査区があるとの報告を調査員から受け」「予備まで含めて抽出された調査地区（抽出調査区）は全部で 1,026 調査区、3 月までに調査員が出向いた調査区（調査対象）は 887 調査区であった。このうち、空家を発見できたのは 562 調査区、空家を発見できなかったのは 325 調査区である。」「計画では、発見が予定され外観調査が可能な空家は約 2,700 件、所有者調査である空家実態調査票の予定

回収数は約 1,200 件であった。しかし、実際には、外観調査票の回収数(調査員が空家と確認した数)は 880 件、所有者に対する空家実態調査は 510 件という結果に終わり、発見数は計画より著しく小さい値となった。」という記載があり、住調の空き家数が過大に算出されている可能性を示唆している。

また、「その原因としては以下のようなことが考えられる。」「調査マニュアルで示された方法による、外観上明らかに空家と判断できる住宅が少なかった。二次的住宅などは外観から判断できなかった。集合住宅の空家は外観からは確認できなかった。集合住宅はオートロックが多く中に入れなかった。」といった記述もあり、空き家を外観から判断することの難しさがわかる。

なお、この調査で事前に算出された想定空き家率は、東京都(市区)6.7%、大阪府(市)8.9%、東京 40km 以遠(茨城・埼玉・千葉・神奈川の市町)8.0%となっており、住調空き家率よりも相当低くなっている。

### 6-2-3 自治体空き家調査との比較

2010 年の国土交通省のアンケート調査によれば、全国の自治体で空き家の実態を把握しているのは約 6 分の 1 の市区町村に留まるが、空き家の実態を把握していると回答した 288 の市区町村のうち、約 6 割が「行政区域内を悉皆調査」している。

表 6-1 は、自体調査空き家率及び所有者へのアンケートによって使用しているとされた率、2008 年住調の空き家率を比較したものである。

表 6-1 自治体調査空き家率・使用している率と 2008 年住調の比較

自治体	自治体調査空き家率	うち使用している率	2008 年住調空き家率
東京都豊島区	1.6%	81.5%	12.9%
東京都北区	5.6%	64.9%	11.2%
東京都杉並区	0.4%	47.7%	10.3%
東京都三鷹市	2.2%	37.0%	12.4%
東京都青梅市	3.4%	63.0%	10.5%
東京都福生市	7.4%	32.4%	14.6%
射水市	4.1%	-	10.3%

※東京都杉並区、射水市は一戸建てのみが対象。

※三鷹市、青梅市調査は全室空き家の集合住宅も対象。

自治体の空き家率は、住調の空き家率とは大幅に異なる調査結果となっている。

住調空き家率は、最低でも杉並区の 10.3%、最高は福生市の 14.6%であるが、自治体調査での空き家率は、豊島区の 1.6%、北区の 5.6%、福生市の 7.4%など大幅に低い数値となっており、それらの空き家についての所有者アンケート結果による使用している率では、豊島区 81.5%、北区 64.9%など、空き家に見えても実際には使用されているケースが多い(ただし、使用されているとはいっても居住はなく、物置での使用等が多い)。

首都圏以外では富山県射水市の空き家率は 4.1%(ただし集合住宅を除外)と住調の空き家率 10.3%よりも大幅に低くなっている。

また、自治体調査では、住調の建物数と国勢調査の世帯数を組み合わせた空き家率を推定している事例も見られる。例えば、杉並区では、一戸建て住宅の空き家率を 0.37%としている。なお、三鷹市、青梅市、福生市は全数調査である。

表 6-2 は、各自治体調査の概要と 2008 年住調の結果をまとめたものである。

表 6-2 自治体空き家調査のまとめ

調査名	調査結果概要	2008年住調の空き家率
豊島区空き家実態調査(東京都豊島区,2012年3月)	調査対象とした16町丁目において「空き家の可能性の高い住宅」は551戸、推計住宅戸数は34,673戸、「 <b>空き家の可能性の高い住宅の比率</b> 」は <b>1.6%</b> 。空き家のうち「建物が明らかに傾いている」1.1%。 <b>空き家のうち「使用している」81.5%</b> 。	<b>全体(12.9%)</b> 、種類別比率:二次的住宅(2.8%)、賃貸用の住宅(76.9%)、売却用の住宅(3.1%)、その他の住宅(17.2%)
空家実態調査(東京都北区,2011年3月)	調査対象地域内の住宅総数約4万5000戸について、 <b>悉皆調査</b> を行った結果、空家と推定した戸数は2,573戸( <b>調査対象地域内の住宅総数の5.6%</b> )であった。空家の種類は一戸建て住宅が480戸(空家全体の18.7%)、分譲マンションが112戸(空家全体の4.4%)、賃貸住宅が1981戸(空家全体の77.0%)であった。全体では腐朽・破損は「なし」が77.2%。所有者調査回収数450のうち「 <b>空き家ではない</b> 」が <b>290件(64.9%)</b> 。	<b>全体(11.2%)</b> 、内訳は一時現在者のみ(0.6%)、空家(10.3%)、建築中(0.2%)、種類別比率:二次的住宅(0.2%)、賃貸用の住宅(64.3%)、売却用の住宅(3.7%)その他の住宅(31.8%)
杉並区空き家実態調査(東京都杉並区,2013年11月)	杉並区全域で408件の空き家と推定。杉並区の現地調査により判明した空き家数は、戸建(アパート等では全戸空き室の場合は含める)中心となっている。出現状況を杉並区の町ごとに集計し、 <b>国政調査による一戸建ての世帯数と比較して、空き家率を算出</b> しました。 <b>杉並区全体では0.37%</b> となっています。所有者に対するアンケート調査(N=88)では、「 <b>使用している</b> 」が <b>42件(47.7%)</b> 。	区内の住宅総数315,910戸に対し、空き家となっている住宅は32,690戸、 <b>住宅総数に対し約10.3%</b> 。
三鷹市空き家等調査(東京都三鷹市,2013年3月)	目視確認で現地調査した結果、675棟の住宅が空き家の可能性が高い建物であった。 <b>(マンション・集合住宅は除外する。ただし全室空き家の場合は、調査対象とした)</b> 。空き家の可能性が高い一戸建てのみを抽出し、三鷹市全域の地区毎に空き家比率を算出した。空き家比率が、最も高いのは下連雀地区(3.12%)であり、最も低いのは野崎地区(1.16%)となっている( <b>合計では2.15%</b> )。市による所有者等が判明できた287件についてアンケートを実施、回答があったのは127件、このうち「 <b>空き家ではない</b> 」が <b>37.0%</b> 。	三鷹市内の住宅総数96,100戸のうち空き家数は11,920戸で、 <b>住宅総数に対し約12.4%</b> が空き家。空き家のうち腐朽・破損のある空き家は900戸と推計されており、このうち1戸建てが320戸。
空き家調査(青梅市,2013年9月)	<b>市内全域で概観目視調査</b> を行った。アパート、マンション等の共同住宅については、分析の対象となる全戸空き室の建物は0棟で、分析対象は戸建て住宅のみとなり、抽出数は1,195棟であった。このうち構造部の破損が著しく、居住するには危険と判断される建物、または既に崩壊している建物は67棟、 <b>市内全域の空き家率は3.4%</b> 。住民票確認調査の結果、合計826件の所有者の所在が確認され、有効回答数は406件、 <b>実際に空き家と判定された住宅は141件(棟)(37%)</b> であった。	青梅市内の住宅総数58,570戸のうち空き家数は6,160戸で、 <b>住宅総数に対し10.5%</b> が空き家。
福生市空き家実態調査(東京都福生市,2013年2月)	本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。空き家の種類別の戸数は、一戸建て住宅が222戸、賃貸住宅が1,858戸、公営・公的住宅が29戸、分譲住宅が123戸である。福生市の総住宅戸数は約3万戸であることから、 <b>空き家と判定した戸数割合は約7.4%</b> である。所有者アンケートの回収数は210票で、「 <b>空き家でない</b> 」が <b>32.4%</b> である。	福生市の住宅総数30,540戸のうち空き家数は4,450戸で、 <b>住宅総数に対し14.6%</b> が空き家。(報告書での記述がなかったため筆者追記)
射水市空き家実態調査(富山県射水市,2013年1月)	各地区の自治振興会に依頼し、各地区毎の空き家の実態の態様について関係者ヒアリング棟に基づき調査を行った。集合住宅形式のものは除外している。但し、「住宅」以外の空き家についても、調査対象に含めるものとした。空き家総数1,352戸、地区別世帯数に対する <b>空き家の割合は、4.1%</b> 。	市全体の住宅総数33,960戸のうち、空き家数は3,510戸であり、 <b>空き家率は10.3%</b> となっている。

#### 6-2-4 業界団体調査との比較

賃貸住宅管理業者の業界団体である(公財)日本賃貸住宅管理協会が発表している第12回賃貸住宅市場景況感調査「日管協短観」(2014年4月～9月)では、首都圏の委託管理物件の入居率は90.1%(空室率9.9%)、サブリース物件の入居率は92.2%(空室率7.8%)と報告されている。

この日管協が報告している入居率から逆算した空き家率は、住調で報告されている賃貸住宅の空き家率よりも相当低い数値となっている。

### 6-3 空き家率・空き家数の推定

本節では、住調の空き家数・空き家率が過大に算出されている可能性があるとして、実際の空き家数・空き家率が、どの程度なのか比較するために空き家率・空き家数の推定を行う。

第1項で、欧米の空き家率算出でも用いられている国勢調査世帯数を住宅ストック総数で除することで空き家数・空き家率を算出する。第2項では、SUUMO データとゼンリンデータを組み合わせ、空き家率の算出を行う。

#### 6-3-1 国勢調査世帯数を用いた推定

図6-3は、住調空き家率(2008年)と国勢調査(2010年)の世帯数を用いて算出した空き家率(以下「国勢調査空き家率という」)を比較したものである。

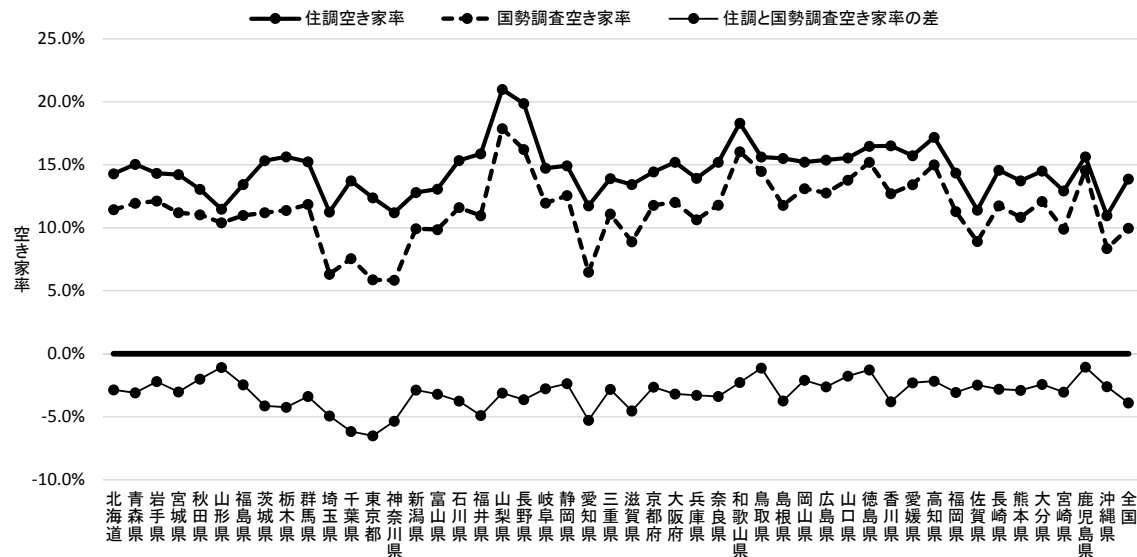


図6-3 住調空き家率(2008年)と国勢調査(2010年)を用いた空き家率の比較

国勢調査は5年毎に行われるため、2008年住調に最も近い2010年の国勢調査の世帯数を2008年住調の住宅総数で除することで空き家率を算出した。全国の空き家率は住調の13.9%に対して国勢調査空き家率は10.0%となっている。都道府県別に見ると、東京都(12.4%→5.9%、▲6.5%)、神奈川県(11.2%→5.8%、▲5.4%)、埼玉県(11.3%→6.3%、▲4.9%)、千葉県(13.7%→7.6%、▲6.2%)、愛知県(11.8%→6.5%、▲5.3%)と大きな差が出ている。



住調では居住世帯数は4,960万だが、2年後の国勢調査の世帯数は5,184万世帯と224万(住調居住世帯比4.5%)多くなっている。住調では全国の空き家数は799万戸であるが、国勢調査世帯数を使った空き家数は574万戸となる。さらに、居住以外の用途、例えばセカンドハウスや事務所・物置等で使用される住宅を100万戸と仮定した場合、全国の空き家数は474万戸、空き家率は8.2%と考えることができる。

表6-3は、2008年住調の賃貸住宅空き家率、住調の全体空き家率、国勢調査世帯数を用いた空き家率の都道府県数の分布である。住調の賃貸住宅空き家率は全国平均で18.8%と高く空き家率が15%を超えるのは東京都、沖縄県を除く45道府県にのぼり、全体でも21道府県が15%を超える空き家率となるが、国勢調査世帯数を用いた空き家率では、15%を超える空き家率は5県しかなく、全体の印象はまるで異なる状況となっている。

表6-3 住調空き家率と国勢調査空き家率の都道府県の分布

空き家率	住調空き家率 (2008年賃貸住宅)		住調空き家率 (2008年全体)		国勢調査世帯数を使用し た推計(全体)	
	数	例	数	例	数	例
10%未満	0	-	0	-	11	一都三県、愛知、 滋賀、沖縄等
10-15%未満	2	東京、沖縄	26	一都三県、愛知、 滋賀、沖縄等	31	青森、茨城、福井、 大阪、島根等
15-20%未満	19	神奈川、愛知、滋 賀、大阪、福岡等	20	青森、茨木、福井、 大阪、島根等	5	高知、徳島、和歌 山、長野、山梨
20-25%未満	20	北海道、宮城、千 葉、石川、香川等	1	山梨	0	
25-30%未満	5	青森、茨城、山梨、 長野、岐阜	0		0	
30%以上	1	福井	0		0	
平均	18.8%		13.9%		10.0%	

### 6-3-2 SUUMO・ゼンリンデータを用いた推定

SUUMO データとゼンリン建物ポイントデータを用いて東京23区の賃貸募集率の算出を行った。賃貸不動産は、全ての物件がSUUMO等の不動産情報サイトを経由して入居者が決まる訳ではないため、空き家率ではなく、募集率という用語を用いる。

募集率算出に使用した2014年6月10日のSUUMO掲載データは405,161件、掲載社数は1,902社(213件/社)、掲載店舗数2,974店舗(136件/店舗)である。統計的なサンプリングがなされたものではないが、一定程度以上の市場網羅率があると考えられる。

募集率は、分母となる賃貸住宅戸数には株式会社ゼンリン建物ポイントデータ2013からアパート・マンションを抽出したものをベースとしている。その抽出したデータに対して、SUUMO掲載情報の2006年以降のデータをマッチングし、SUUMOでの募集実績があるものを分母とした。分子には、SUUMOの2014年6月10日掲載データを住所・物件名・部屋番号で名寄せしたものを使用して募集率を算出した。

表6-4は、ゼンリンデータのうち集計対象・対象外となった棟数・戸数を集計したものである。棟数で70%弱、戸数で80%弱が集計対象に含まれている。集計対象の棟当たり戸数は14.4戸、集計対象外は同8.3戸と、集計対象外には小規模物件が多い。

表 6-4 SUUMO 募集率の東京 23 区の集計対象棟・戸数

	棟数	比率	戸数	比率	戸/棟
対象	184,811	69.4%	2,657,073	79.8%	14.4
対象外	81,483	30.6%	674,478	20.2%	8.3
合計	266,294		3,331,551		12.5

図 6-4 は、東京 23 区の住調(2013 年)の空き家率と SUUMO 募集率(2014 年)を比較したものである。東京 23 区の区別の SUUMO 募集率には大きな差はなく、23 区全体では 6.9%の募集率となる。これは住調(2014)の空き家率 12.3%、賃貸借家空き家率 15.7%よりも相当低く、国勢調査世帯数を用いた東京都の空き家率 5.9%に近い。

住調の東京 23 区の賃貸住宅空き家率 15.7%になるためには、単純計算で今回集計対象外となった 8 万棟 67 万室の賃貸住宅の空き家数が 34 万戸、空き家率 50.4%になる必要があり、この数字は現実的ではない。従って、東京 23 区の空き家率は、概ね 7-8%程度ではないかと推定できる。

住調の賃貸空き家率との差を区別に見ていくと、豊島区(住調 23.3%→SUUMO 7.1%、▲16.1%)、大田区(同 20.8%→6.0%、▲14.7%)といった大きな差が見られる。不動産会社へのヒアリングでも区全体で 20%を超える賃貸空き家率には否定的見解が多く、逆に SUUMO 募集率が示す 7-8%程度の賃貸空き家率には肯定的な意見が多い。

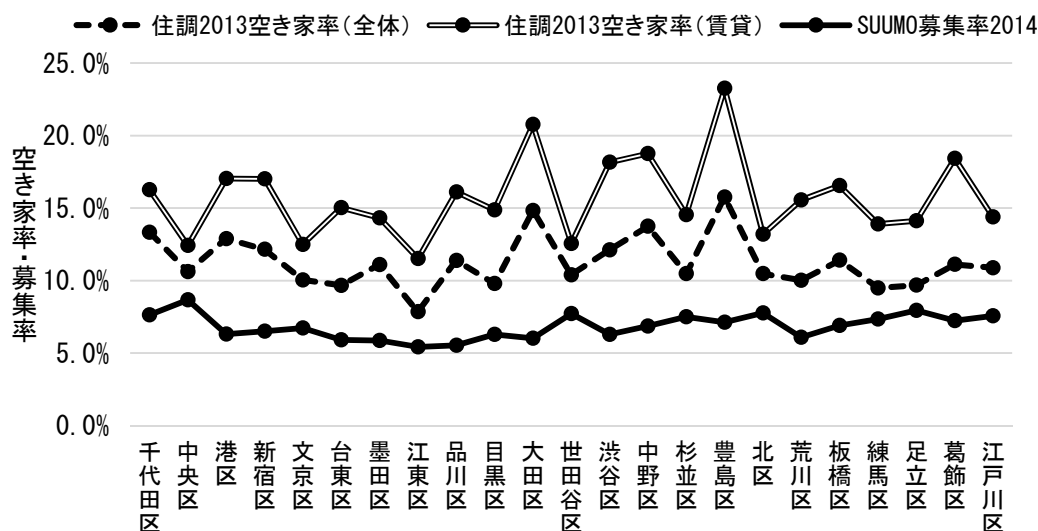


図 6-4 住調空き家率(2013 年)と SUUMO 募集率(2014 年)の比較

また、もし、住調の空室率が正しければ、都心に賃貸マンションが供給される経済合理性が説明できない。リーマンショックは 2008 年 9 月 15 日のリーマン・ブラザーズの破綻を起点としているが、2008 年住調の調査票配布は 2008 年 9 月 23 日~30 日、調査票回収は 10 月上旬であることからリーマンショック後の急激な都心賃貸住宅の需要減とは関係がない可能性が高い。

このような差が生まれる理由としては、都心の高層賃貸マンション等ではオートロックが多く、外国人居住やセカンドハウス利用も一定程度以上ある等の理由から、調査票の回収が困難で、外観

等での判断も非常に困難であるため、調査票を回収できなかった住戸や表札がない住戸等について空き家と判断してしまったことが考えられる。

なお、賃貸広告データを用いた空き家率は、株式会社タスが空室率 TVI(タス空室 Index)として定期的に発表している。2014年6月期の東京23区の空室率 TVIは11.97となっているが(データ提供:アットホーム株式会社、分析:株式会社タス)、この空き家率算出の分母は募集建物の推定総戸数となっており、満室の建物が分母から除外されるため、高めの数値となっている可能性がある。それでも住調の15.7%よりも低い数値となっている。

表6-5は、一都三県の物件区分毎のSUUMO平均募集率である。面積が小さいほど、築年が浅いほど募集率が高い。最低居住面積水準を満たさない25㎡未満の募集率が高いが、築年別にみると全体の傾向と同様に築年が浅いほど募集率が高い。この傾向について不動産会社にヒアリングしたところ「古い物件は家賃が安いのですぐに埋まるが、築年の浅い物件はローン返済の資金を確保するためか、家賃を下げ渋る傾向がありすぐには埋まらないこともある」ということであった。

表 6-5 一都三県の物件区分毎のSUUMO 募集率

物件区分	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	一都三県
25㎡未満	12.9%	14.6%	10.8%	11.6%	12.2%
25㎡以上50㎡未満	10.2%	11.2%	8.6%	8.8%	9.6%
50㎡以上	7.5%	7.6%	5.1%	5.3%	6.3%
1981年以前築	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
1982年-1995年築	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
1996年以降築	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
25㎡未満かつ1981年以前築	6.5%	6.7%	5.5%	5.8%	5.9%
25㎡未満かつ1982年-1995年築	8.4%	9.3%	8.0%	7.5%	8.2%
25㎡未満かつ1996年以降築	11.0%	11.5%	9.2%	9.2%	10.1%
全体	9.6%	9.9%	7.9%	7.8%	8.8%

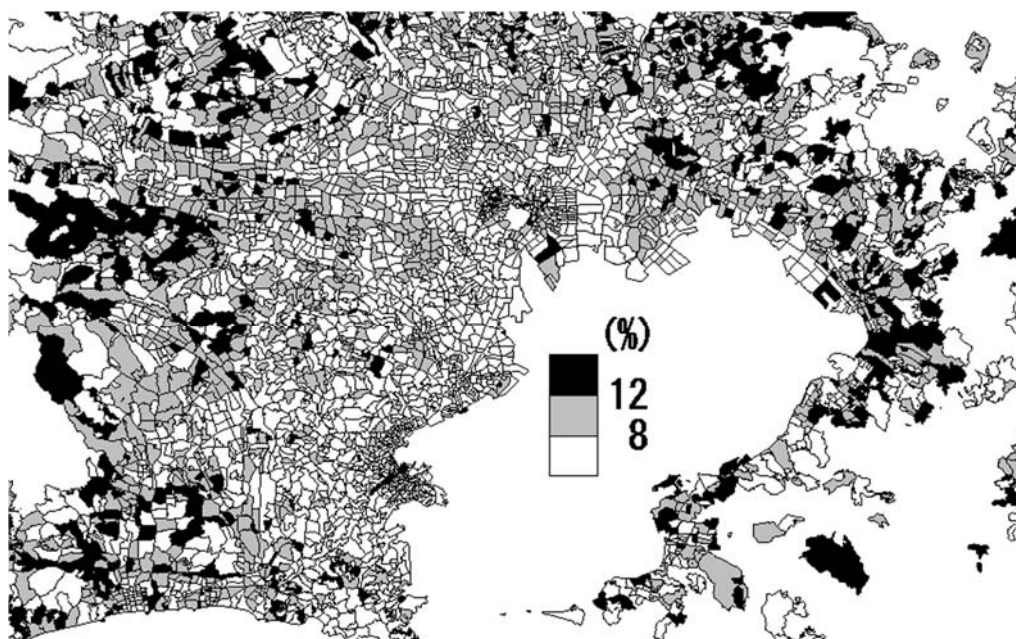


図 6-5 首都圏主要部の字町毎のSUUMO 募集率 (2014年)

図 6-5 は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県主要部の字町別の SUUMO 募集率である。空白部分は SUUMO データが存在しないエリアである。

首都圏中心部では募集率が 8%を下回る地域も多く 12%を上回る地域は郊外が中心である。千葉県は、都心から比較的近い地域も募集率が高くなっている。

図 6-6 は SUUMO・ゼンリンデータ(2014)を用いた埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の共同住宅募集率である。東京 23 区とさいたま市方面、川崎市・横浜市にかけての募集率は概ね 8%以下であり、8%を超えるのは千葉市、東京都下にかけてとなっている<sup>5</sup>。

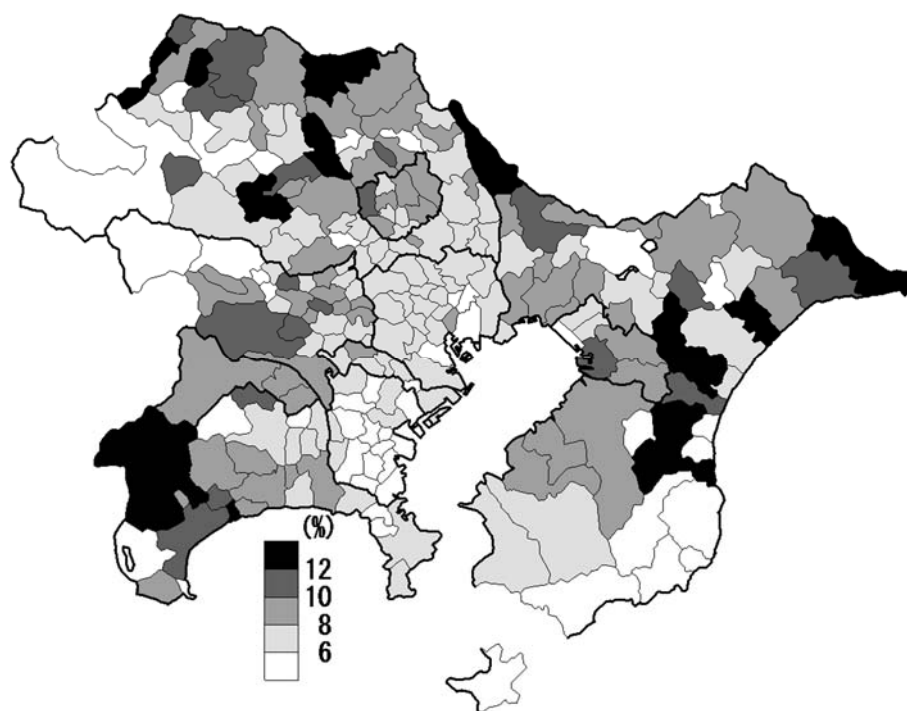


図 6-6 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の共同住宅募集率(SUUMO2014)

図 6-7 は、住宅土地統計調査(2014)を用いた賃貸住宅空き家率の分布である。住宅土地統計調査(2014)から算出した賃貸空き家率は首都圏全域で 10%を超え、20%を超える地域も多数存在する<sup>6</sup>。(図 6-6 と図 6-7 はスケールが大きく異なることに注意。)

このような大きな差が生まれているなか、どちらの数値が市場の実態に近いのだろうか。そもそも住宅土地統計調査では、調査の方法が「空き家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査した」とされており、国土交通省の空き家実態調査でも目視による調査の難しさが指摘されている<sup>7</sup>ことから、大きな誤差を含んでいる可能性がある。また、自治体の空き家実態調査でも住調よりも大幅に低い空き家率が多数報告さ

<sup>5</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

<sup>6</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

<sup>7</sup> 国土交通省・空き家実態調査(2009)では、空き家数・所有者調査数が少ない原因として、「外観上明らかに空家と判断できる住宅が少なかった」「集合住宅の空家は外観からは確認できなかった」「集合住宅はオートロックが多く中に入れなかった」といったことあげている。

れており<sup>8</sup>、住調の空き家率は市場の実態と乖離している可能性が高い<sup>9</sup>。

SUUMO 募集率が市場の実態に近いとすれば、周藤(2010)が指摘する「適正空き家率<sup>10</sup>」を考慮すれば首都圏の東京 23 区から埼玉にかけてと横浜方面にかけての地域では、空き家率が比較的 low、居住安定のために利活用可能な空き家は十分確保できない可能性がある。

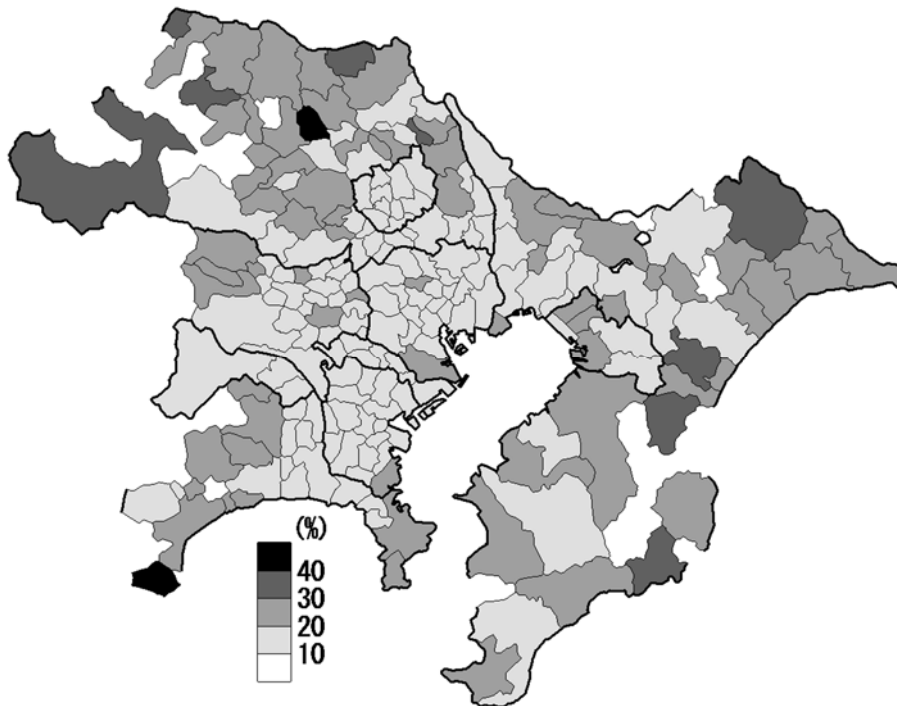


図 6-7 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の前貸住宅空き家率(住調 2014)

#### 6-4 前貸住宅の空間的分布

本節では、居住安定住宅に利活用可能な前貸住宅の空間的分布を、家賃、耐震・面積等の品質及び空室率について検証を行う。これらは、制度の実現可能性を考えるうえで極めて重要な要素となる。

##### 6-4-1 募集中前貸物件の家賃の空間的分布(首都圏)

図 6-8 は、SUUMO データから算出した首都圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)の民間前

<sup>8</sup> 東京都豊島区(1.6%:2012年)、東京都北区(5.6%:2011年)、東京都杉並区(0.4%:2013年)、東京都三鷹市(2.2%:2013年)、神奈川県横須賀市(7.9%:2011年)、富山県射水市(4.1%:2013年)など。ほとんどの自治体の空き家実態調査は共同住宅を除外した戸建て住宅を調査対象としているが、それにしても住調との乖離は非常に大きい。

<sup>9</sup> 詳しい注記を後で追記。

<sup>10</sup> 概念を提示しているが、具体的な算出方法等は提示されていない。筆者の実務経験によれば、3月等に就学・就職・転勤等による引越しが集中することを考慮すれば、大都市圏では5-10%、地方でも5%程度の空き家率がなければ十分な住宅選択が行えない(不満はあるがここしかないのでもここにするしかない)という状況が生まれると考えている。

貸住宅の平均坪家賃の分布を表したものである<sup>11</sup>。

首都圏は家賃の地域差が極めて大きく、これは5章の全国の県別の平均家賃、標準偏差とも整合的である。LICC データでは、全国(平均:6.0万/標準偏差:2.6万。以下同じ)に対して東京都(9万/3.7万)、神奈川県(7.3万/2.7万)、埼玉県(6.2万/1.9万)、千葉県(6万/2.0万)となっている。埼玉県・千葉県は全国平均程度だが、東京都は全国平均の1.5倍で標準偏差も大きくなっている。一方、地方では、北海道(4.9万/1.8万)、宮城県(4.8万/1.6万)、福岡県(5.0万/1.6万)などとなっている。

これらのことから、地方では低所得者の居住安定を考える際に地域分布を考慮する必要性はあまりないと考えられるが、大都市部、特に首都圏では通勤可能範囲も広く地域分布を考慮することがあると言える。

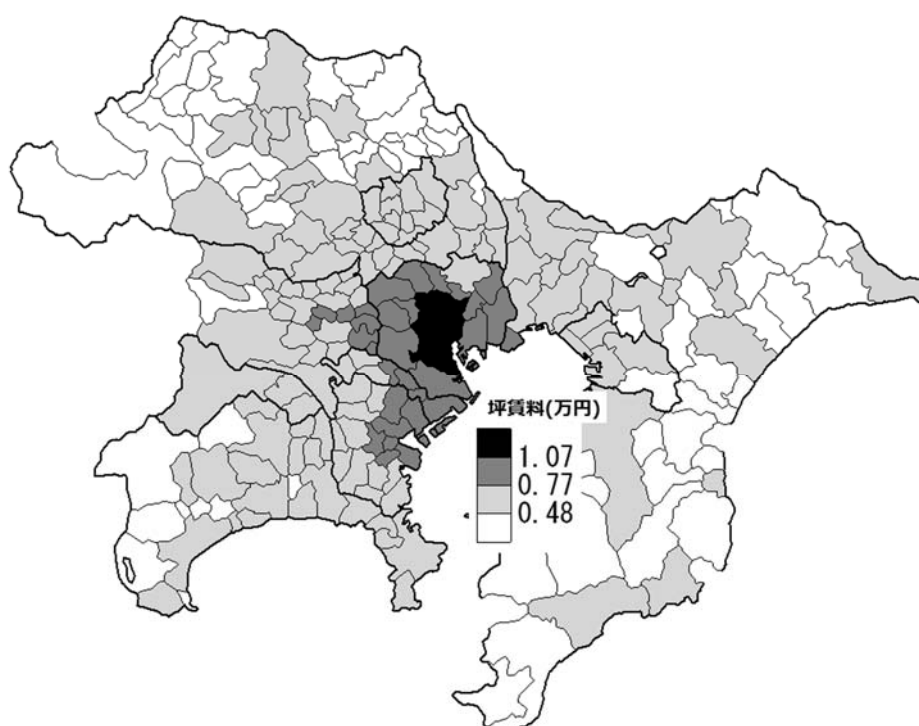


図 6-8 首都圏の平均坪家賃分布(2014)

#### 6-4-2 旧耐震物件の空間的分布(首都圏)

図 6-9 は、埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県主要部の SUUMO 募集物件の旧耐震物件比率の分布である<sup>12</sup>。

一都三県全体では 1981 年以前築のいわゆる旧耐震物件は 7.8% (58,571 件) であるが、東京都は旧耐震物件の比率が 10.6% と高く募集件数も 36,553 件と多い。さいたま市では浦和区が 10.9% と旧耐震物件比率が高く、横浜市では磯子区(13.6%)、金沢区(10.3%)、港南区(11.0%)、

<sup>11</sup> 市郡区別の数値は付録参照。図中の 0.77 は平均坪賃料(万円)、1.07 は平均坪賃料+標準偏差(万円)、0.48 は平均坪賃料-標準偏差(万円)である。

<sup>12</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

栄区(10.4%)、青葉区(12.6%)、川崎市・相模原市では10%を超える区はない。

一方、東京23区では10%を下回るのは千代田区(5.5%)、中央区(5.1%)、港区(7.5%)練馬区(8.8%)、江戸川区(8.0%)の5区のみであり、残りの18区では10%を超えている。なかでも文京区(15.1%)、墨田区(14.4%)、江東区(14.4%)、豊島区(16.1%)、北区(17.4%)、荒川区(16.4%)と旧耐震物件比率が高い区があり、いわゆる木賃ベルトを中心に、これらの区では建て替え等による建物の更新が進んでいないことが示唆されている。

それでも一都三県全体で旧耐震物件比率が7.8%と比較的低い状況は、これまでの建築基準法の厳格化や建て替えの促進等の建築行政が一定の成果を上げていると評価することができる。

しかし、このような状況で、都心部の家賃の安い古い物件を低所得者の居住安定に活用すると建て替えが阻害される恐れがある。そのため、低所得者向けの住宅への利活用を限定し、震災等に備えるためにも建物の更新を促進する必要があると考えられる。

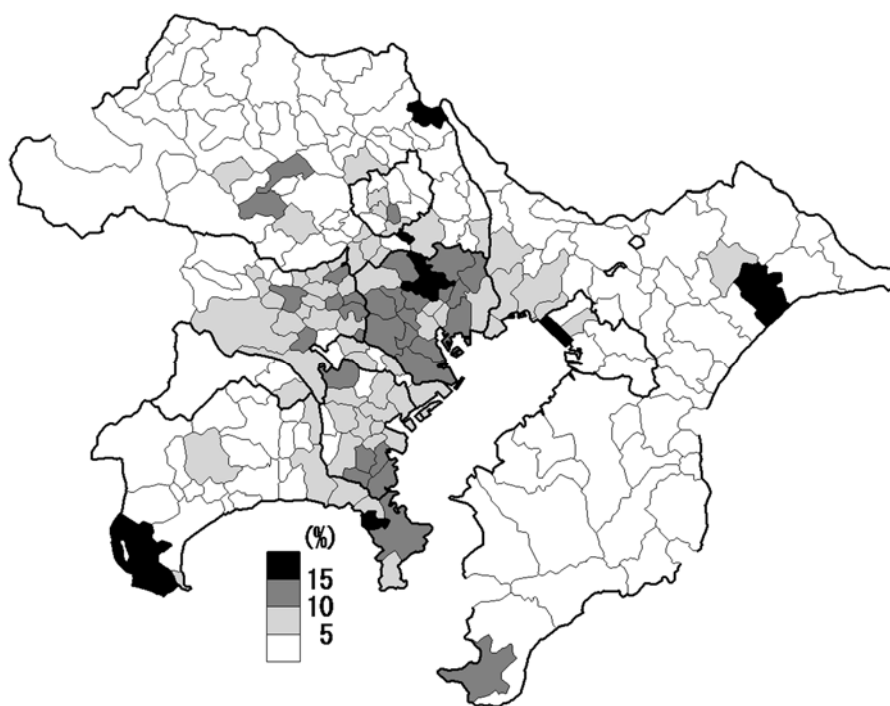


図 6-9 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の新耐震物件比率(2014)

### 6-4-3 最低居住面積水準以下の賃貸物件の空間的分布(首都圏)

図 6-10 は、埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の 25 m<sup>2</sup>未満物件の比率の分布である<sup>13</sup>。

最低居住面積水準が 25 m<sup>2</sup>に引き上げられたのは 2006 年であるが、それまでに大量に蓄積された 25 m<sup>2</sup>未満の賃貸住宅が建て替えられずにまだ多数存在していることを示している。

25 m<sup>2</sup>未満の物件の比率は、千代田区・中央区・港区の北側・西側・南側に多く分布している。ここは、いわゆる城南地区を中心に単身者の需要が多く地価の高い地域である。地価の高い地域では戸あたりの面積を小さくすることで収益性を高める手法がよく使われる。そのためバブル期を中

<sup>13</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

心に城南地区で大量に供給された、いわゆるワンルームマンションが多数立地していることが理由として考えられる。しかし 1990 年代以降はいわゆるワンルームマンション規制<sup>14</sup>によって 25 m<sup>2</sup>未満の単身者用物件の供給は激減している。

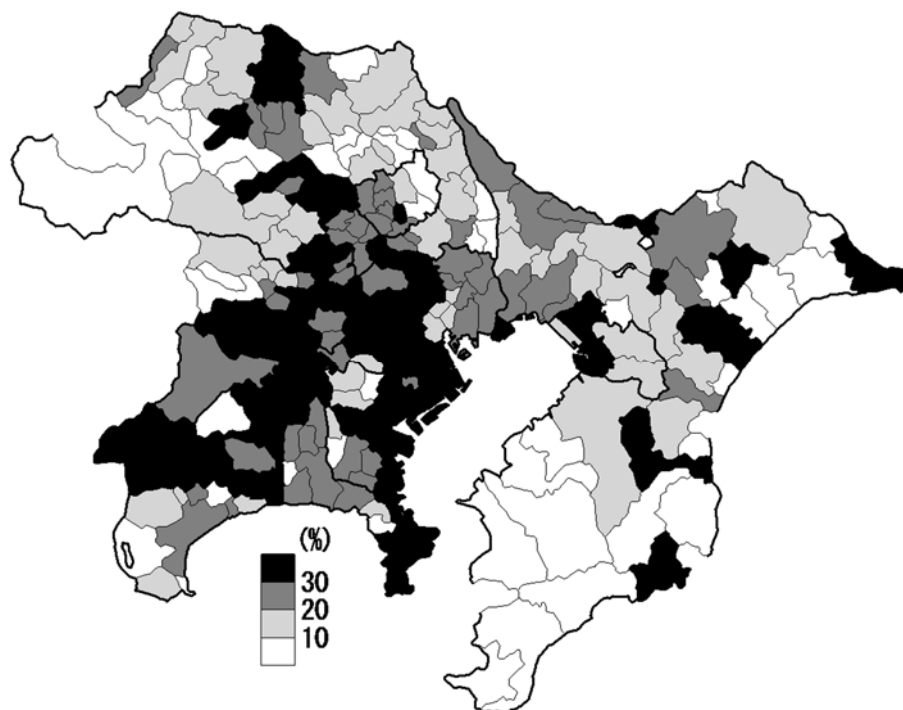


図 6-10 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の 25 m<sup>2</sup>未満物件比率

これらの大量の最低居住面積水準 25 m<sup>2</sup>を満たさない住宅ストックには、多数の人々が現に居住しており、大きな衛生上・生活満足度の問題がある、という指摘はない。にもかかわらず最低居住面積水準を教条的に適用し、低所得者の居住安定のためのストックから除外することは適当ではない。それは公平性の観点からも、ストックを有効活用するという経済合理性の観点からも十分に再検討されるべき課題である。

## 6-5 空き家に関するアンケート調査

本節では、空き家意識アンケートと空き家関連制度認知アンケートの結果を提示する。これらの調査結果は第 4 節までの結果を補完するものである。

### 6-5-1 空き家意識アンケート

表 6-6 は、空き家意識アンケートの概要<sup>15</sup>である。回答総数は全国で 5,151 名であり、地域が偏らないように割付を行っている。

<sup>14</sup> 東京 23 区には全てワンルーム規制条例があり、豊島区では課税も行われている。木下ら(2008)に詳しい。

<sup>15</sup> 調査票等の詳細は付録参照。



表 6-6 空き家意識アンケートの概要

調査名	空き家に関する制度の認知調査
アンケート配布回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
本調査日	2015年3月27日(金)～2015年3月29日(日)
割り付け条件	男性・女性それぞれ40歳代・50歳代・60歳以上に均等割付
回答者総数	3,090
設問概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実家等の空き家の保有状況および所在地</li> <li>・滅失登記、固定資産税、空き家対策法等の認知</li> <li>・空き家の利活用や滅失に関する意向</li> </ul>

表 6-7 は、居住地近隣での建物種別毎の空き家認知の結果である。

近隣とは「同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します」としている。空き家の認知が最も高いのは、空き室ありアパートの 40.5%だが、戸建て空き家が居住地近隣に 1 戸以上あるという比率も 39.3%と高くなっている。全室が空きとなっているマンション・アパートの認知率はそれぞれ 2.8%、8.8%と非常に低くなっている。一方、空き地の認知率は 61.1%と極めて高くなっている。

ただし、3 戸以上あるという比率は相当低い。一般的に居住地の近隣とは数十戸の住宅があるはずであり、例えば 30 戸あったとして空き家率が 10%ならば 3 戸の空き家があるはずであるが、そのような認知傾向にはなっていない。このことは住調の空き家率が過大に算出されていることを示唆している。

同時に、空き地の認知率は 61.1%と突出して高く、建築や販売のための空き地が含まれているとはいえ、空き家認知よりも圧倒的に高く、空き家の滅失が進んでいる可能性も示唆している。

表 6-7 居住地近隣での建物種別毎の空き家認知

建物区分	居住地近隣での空き家認知								
	ない	わからない	1-2戸・棟ある	3-5戸・棟ある	6-10戸・棟ある	11戸・棟以上ある	ない+わからない	1戸以上ある	3戸以上ある
全室空き室マンション	64.6%	32.6%	2.3%	0.3%	0.1%	0.2%	97.2%	2.8%	0.5%
全室空き室アパート	59.0%	32.3%	7.7%	0.7%	0.2%	0.2%	91.2%	8.8%	1.1%
空き室ありマンション	31.8%	42.0%	19.5%	4.7%	0.8%	1.1%	73.9%	26.1%	6.6%
空き室ありアパート	19.5%	40.0%	26.1%	10.1%	1.7%	2.5%	59.5%	40.5%	14.3%
戸建空き家	28.5%	32.2%	29.0%	7.2%	1.4%	1.7%	60.7%	39.3%	10.3%
空き工場・倉庫	57.3%	30.3%	10.9%	1.2%	0.2%	0.1%	87.6%	12.4%	1.5%
空き店舗付き住宅	42.8%	27.9%	22.5%	5.3%	0.8%	0.6%	70.8%	29.2%	6.7%
空地	26.5%	12.4%	40.1%	14.3%	3.0%	3.8%	38.9%	61.1%	21.1%

マンションやアパートは入居者がいれば一定の管理が行われていると考えられることから、問題は少ないと考えられるが、戸建て空き家の場合は管理状態によって問題が発生しやすいと考えられる。表 6-8 は、問題が大きいと考えられる戸建て空き家の地域区分毎の認知率である。

2013 年住調では東京 23 区の空き家率は 12.3%と高く、地方都市でも札幌市:14.1%、福岡市 12.2%と大差ないため、アンケート調査でも空き家認知は大きく変わらないはずだが、東京 23 区では戸建て空き家の認知率は 25.7%と低く、政令指定都市:34.1%、県庁所在地 41.8%、人口 10 万人以上の市:40.1%、人口 10 万人未満の市:43.6%、郡部:53.1%と都市の規模が小さくなるに

従って、戸建て空き家の認知率が上昇していく。

この認知傾向は、感覚値としては正しいが、住調の空き家率とは整合的であるとはいえず、住調の空き家率が過大に算出されていることを示唆している。

同時に、空き地の認知率も同様の傾向を示しており、郡部では 53.1% に達している。このことも空き家の滅失が進んでいる可能性を示唆している。

表 6-8 居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家認知

地域区分	居住地近隣での空き家認知(戸建て空き家)								
	ない	わからない	1-2戸・棟ある	3-5戸・棟ある	6-10戸・棟ある	11戸・棟以上ある	ない+わからない	1戸以上ある	3戸以上ある
東京23区	26.1%	48.2%	20.0%	3.6%	0.7%	1.4%	74.3%	25.7%	5.7%
政令指定都市	29.4%	36.4%	25.6%	5.8%	1.5%	1.2%	65.9%	34.1%	8.5%
県庁所在地の市	27.1%	31.1%	31.6%	7.2%	1.0%	2.1%	58.2%	41.8%	10.2%
人口10万人以上の市	30.0%	29.9%	28.4%	8.4%	1.5%	1.8%	59.9%	40.1%	11.6%
人口10万人未満の市	28.8%	27.6%	32.2%	8.1%	1.6%	1.7%	56.4%	43.6%	11.5%
郡部	24.4%	22.5%	39.0%	9.6%	1.7%	2.8%	46.9%	53.1%	14.0%
全体	28.5%	32.2%	29.0%	7.2%	1.4%	1.7%	60.7%	39.3%	10.3%

表 6-9 は、居住地近隣での建物種別毎の外部不経済性の認知率である。雑草が生い茂っているという認知は戸建て空き家が 20.8%、空き地が 39.8% と高いが、その他の建物区分では 10% 以下となっている。景観を阻害している、は全ての建物区分で 10% を下回っており、倒壊が心配では戸建て空き家の 9.2% が高い。不審者の出入りについては、2% 以下程度である。

この結果からは、空き家の外部不経済性はないとは言えないが、社会全体で取り組まなければならないほどのものではない可能性がある。

表 6-9 居住地近隣での建物種別毎の外部不経済性認知

建物区分	居住地近隣での空き家の外部不経済性認知				
	空き家認知	雑草繁茂	景観阻害	倒壊心配	不審者出入り
全室空き室マンション	2.8%	0.6%	0.5%	0.5%	0.3%
全室空き室アパート	8.8%	3.3%	2.3%	2.3%	0.6%
空き室ありマンション	26.1%	1.6%	1.2%	1.1%	0.6%
空き室ありアパート	40.5%	6.9%	4.0%	4.4%	1.3%
戸建空き家	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%
空き工場・倉庫	12.4%	6.2%	2.7%	3.0%	1.0%
空き店舗付き住宅	29.2%	6.3%	3.9%	3.7%	0.8%
空地	61.1%	39.8%	6.3%	-	1.5%

表 6-10 は、外部不経済性について地域区分毎の認知を集計したものである。

空き家の認知と同様の傾向を示しており、東京 23 区では比較的 low、都市の規模が小さくなるに従って不経済性の認知が上昇していく。郡部では、雑草が生い茂っているが 32.9%、倒壊が心配が 13.8% と高くなっているが、景観を阻害しているのは 7.6% と比較的 low、不審者が出入りしているのは 1.4% と極めて低くなっている。

この傾向からは、都市部では比較的 external 不経済性が low、郡部等の人口減少地域になると比

較的外部不経済性が高まることを示している。この結果からも、空き家の外部不経済性はないとは言えないが、社会全体で取り組まなければならないほどのものではない可能性があると言える。

表 6-10 居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家の外部不経済性認知

地域区分	居住地近隣での空き家の外部不経済性認知(戸建て空き家)				
	空き家認知	雑草繁茂	景観阻害	倒壊心配	不審者出入り
東京23区	25.7%	11.4%	5.9%	7.4%	0.7%
政令指定都市	34.1%	17.2%	5.4%	7.6%	0.8%
県庁所在地の市	41.8%	23.6%	7.3%	9.1%	1.3%
人口10万人以上の市	40.1%	20.8%	6.2%	8.6%	0.8%
人口10万人未満の市	43.6%	23.2%	7.7%	10.8%	1.2%
郡部	53.1%	32.9%	7.6%	13.8%	1.4%
全体	39.3%	20.8%	6.5%	9.2%	1.0%

### 6-5-2 空き家関連制度認知アンケート

表 6-11 は、空き家関連制度認知調査の概要<sup>16</sup>である。

回答総数は全国で 3,090 名であり、男性・女性それぞれ 40 歳代・50 歳代・60 歳以上に均等割付を行っている。

表 6-11 空き家関連制度認知アンケートの概要

調査名	空き家・空き地に関する生活者の意識調査
アンケート配布回収	株式会社マクロミル(ネット調査)
本調査日	2013年3月8日(金)～2013年3月9日(土)
割り付け条件	全国の政令指定都市および東京23区17,16名、その他全国3,435名、合計5,151名
回答者総数	5,151
設問概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住地近隣の建物種別毎の空き家存在認知</li> <li>・建物種別毎の倒壊の心配、雑草、不審な人の出入り、景観の阻害等の認知</li> <li>・居住地の状況(市街地・ニュータウン・農漁村等)</li> </ul>

表 6-12 は、実家等の空き家の保有状況である。全体では 6.5%が空き家を保有しており、男性に多く、年齢が上昇すると保有率が高くなっている。

表 6-12 空き家の保有状況

回答者区分		空き家保有		全体	空き家保有		全体
		有り	無し		有り	無し	
男性	40歳代	22	438	460	4.8%	95.2%	100.0%
	50歳代	35	430	465	7.5%	92.5%	100.0%
	60歳以上	46	434	480	9.6%	90.4%	100.0%
女性	40歳代	19	441	460	4.1%	95.9%	100.0%
	50歳代	27	436	463	5.8%	94.2%	100.0%
	60歳以上	33	441	474	7.0%	93.0%	100.0%
合計		182	2,620	2,802	6.5%	93.5%	100.0%

<sup>16</sup> 調査票等の詳細は付録参照。

表 6-13 は、保有している実家等に対する意識を集計したものである。

利用意向では、「貸せるものなら貸したいが、貸せないと思う」が 56.4%、「売れるものなら売りたいが売れないと思う」が 52.3%、「どうしたらいいかわからない」が 51.9%と過半数を超えているが、いずれ住むつもりであるは 29.4%しかなく、心情的には「できるだけ残したいと思う」が 42.1%となっている。

一方、「倒壊しそうなくらい古くなったら費用がかかっても取り壊そうと思う」が 73.6%にのぼり、「固定資産税が上がるくらいなら、近隣に迷惑をかけても放置しておいた方が良いと思う」は、わずか 23.6%しかない。そして「近隣に迷惑をかけるようなら固定資産税が上がったとしても取り壊すつもりである」が 52.1%と過半数を超えるが、「取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない」が 56.0%も存在する。

このような結果からは、「固定資産税が上がるため空き家が放置される」ということは考えにくい。

表 6-13 保有している実家等に対する意識

保有している実家等に対する意識	とても そう思 う	やや そう思 う	あまり そうは 思わ ない	まった くそう は思 わな い	とて も・や や小 計	あま り・ まった く小 計
1 所有している空き家が、倒壊しそうなくらい古くなったら費用がかかっても取り壊そうと思う	21.7%	51.9%	20.2%	6.2%	73.6%	26.4%
2 雑草等が生い茂って近隣から苦情が来ると困るので、多少のお金を払っても誰かに管理してもらおうと思う	9.6%	51.9%	31.7%	6.8%	61.5%	38.5%
3 近隣に迷惑をかけないように、雑草を刈ったりという管理は自分でやるつもりである	16.8%	45.5%	27.7%	10.0%	62.3%	37.7%
4 固定資産税が上がるくらいなら、近隣に迷惑をかけても放置していた方が良いと思う	4.3%	19.4%	55.1%	21.3%	23.6%	76.4%
5 面倒くさいので、たとえ近隣に迷惑をかけたとしても、放置しておくつもりである	3.0%	16.0%	53.2%	27.9%	18.9%	81.1%
6 近隣に迷惑をかけるようなら固定資産税が上がったとしても取り壊すつもりである	13.0%	39.1%	38.3%	9.6%	52.1%	47.9%
7 取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない	19.6%	36.4%	28.7%	15.3%	56.0%	44.0%
8 いずれ自分が住むつもりなので、管理をしっかりやるつもりである	7.4%	21.9%	39.4%	31.3%	29.4%	70.6%
9 自分が暮していた家ではないので、思い入れはあまりない	11.7%	24.3%	33.0%	31.1%	36.0%	64.0%
10 自分が暮していたことはないが、お盆や年末によく行っていたことがある	17.0%	34.5%	22.1%	26.4%	51.5%	48.5%
11 自分が暮していた家なので、出来るだけ残したいと思っている	10.4%	31.7%	33.0%	24.9%	42.1%	57.9%
12 貸せるものなら貸したいが、貸せないと思う	20.4%	36.0%	30.4%	13.2%	56.4%	43.6%
13 売れるものなら売りたいが、売れないと思う	20.6%	31.7%	33.4%	14.3%	52.3%	47.7%
14 どうしたらいいかわからない	17.9%	34.0%	27.9%	20.2%	51.9%	48.1%
15 特になにも考えていない	14.3%	31.9%	34.5%	19.4%	46.2%	53.8%

※回答者は、空き家にかかわらず親族等が住んでいる等を含む実家保有者470名

表 6-14 は、空き家等に関連する制度の認知である。

固定資産税制では、小規模住宅の 1/6 減税の認知は、実家保有者で 34.0%、実家非保有者で 20.5%しかなく、逆の設問である空き地にすると固定資産税が 6 倍になるという認知も実家保有者で 46.4%、実家非保有者で 34.1%と比較的低くなっている。空き家対策法の認知は全体で 26.1%、建物の滅失登記は 29.0%の認知である。

全体として空き家に関連する制度の認知は低い傾向にある。

表 6-14 空き家等に関連する制度の認知

空き家等に関連する制度の認知	全体		実家保有		実家非保有	
	知っている	知らない	知っている	知らない	知っている	知らない
1 空き地に住宅を建築した時には、登記しなければならない	60.0%	40.0%	72.3%	30.9%	58.3%	41.7%
2 空き地に小規模な住宅を建築すると、固定資産税が1/6に減税される	22.3%	77.7%	34.0%	69.1%	20.5%	79.5%
3 一般的な住宅では、建物の評価が下がるため、固定資産税は毎年下がっていくことが多い	55.4%	44.6%	68.5%	34.7%	53.5%	46.5%
4 固定資産税を滞納しても、不動産の差し押さえの前に貯金等が差し押さえられる	28.4%	71.6%	35.7%	67.4%	27.4%	72.6%
5 誰も住んでいない実家の建物等を、取り壊した時には滅失登記(取り壊したという申請)が必要である	29.0%	71.0%	34.7%	68.5%	28.2%	71.8%
6 住宅を取り壊して、空き地にすると固定資産税が6倍になることがある	35.8%	64.2%	46.4%	56.8%	34.1%	65.9%
7 空き家を放置していて、周りに迷惑をかける状態になると強制的に撤去されることがある	48.2%	51.8%	57.2%	46.0%	47.0%	53.0%
8 空き家を放置していて、強制的に撤去された場合、その費用は所有者に請求される	42.4%	57.6%	49.8%	53.4%	41.5%	58.5%
9 空き家対策案という法律がある	26.1%	73.9%	32.6%	70.6%	25.2%	74.8%
10 自治体によっては、空き家を撤去するための費用を援助する制度がある	33.5%	66.5%	42.6%	60.6%	32.3%	67.7%
11 相続税の申告(誰が何をどれだけ相続するかを決めること)は、相続開始後10ヶ月以内に行わなければならない	25.8%	74.2%	37.9%	65.3%	23.9%	76.1%
12 実家の建物を相続した場合には、登記(相続したという申請)が必要である	59.2%	40.8%	70.4%	32.8%	57.7%	42.3%
13 相続する時には、貯金は相続するが実家の所有権だけを放棄する、ということはず、相続放棄するなら全部放棄しなければならない	45.7%	54.3%	59.6%	43.6%	43.7%	56.3%
14 相続税を支払う時に、実家等の不動産を現物納付することができるのは貯金等が全くない場合だけである	15.4%	84.6%	24.0%	79.1%	14.0%	86.0%
15 不要になった実家等の不動産を自治体に寄付しようと思っても、田舎では基本的には寄付を受け付けてくれない	11.8%	88.2%	19.6%	83.6%	10.6%	89.4%

## 6-6 本章のまとめ

住調の空き家の調査方法、国勢調査世帯数を用いた空き家率算出、自治体調査の空き家率との乖離、SUUMO 募集率との比較、アンケート調査の結果等から、住調の空き家率 13.5%・空き家数 820 万戸については、過大に算出されている可能性が高いと考えられる。実際の空き家数は 4-500 万戸程度、空き家率は 10%弱だと考えられる。

周藤(2010)は「適正空き家率」という概念を提示している。不動産会社によれば賃貸住宅は原状回復工事や入居者募集期間等を考慮すれば、入居率は最高でも 98%程度であるという。その

ため市場全体では2-3%程度の空き家率が、ほぼ満室状態ということになる。

円滑な住居移動のためには、家族形態や所得等に対して面積・家賃や設備等の条件毎に地域に一定の空き家が必要となる。首都圏では、25㎡未満の賃貸住宅は比較的余裕があるが、家族向けの50㎡以上の賃貸住宅は不足している。一概には言えないが、空き家率7-8%程度は適正だと考えられ、首都圏の一部では必要な住宅が不足しているとも考えられることから、相続税対策だと非難されることの多い賃貸住宅着工は、実需に応じたものであるケースも多いと考えられる。

このような結果からは、低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家は、地域偏在しており、全国どこにでも十分な数が存在するとは言えない可能性が高い。そのため、低所得者の居住安定のためには、住宅を提供する地域を限定したり、最低居住面積水準未満の住宅の利活用も検討する必要があると考えられる。

地域毎の適正空き家率の把握は、今後の研究課題であり、最も正確で効率的な空き家把握の手法は、電力会社の持つ戸別の電力使用データだと考えられるが、賃貸共同住宅の空き家は所有者または不動産管理会社が正確に把握しているため、所有者等への調査表配布等も併用すべきだと考えられる。空き家の把握は、政策検討のための重要な情報であることから、その効率的かつ正確な把握手法の検討も今後の研究課題である。

なお、空き家は、中長期的に見れば一時的に増加した後、減小に転じる可能性がある。すでに地方の人口減少地域では本章で論じたように、空き家は滅失され更地になっているケースが多くみられる。これは饗庭(2015)の言う都市のスポンジ化であり、特定空き家の行政による滅失等の空き家対策によって更地が増加していく。一方、地方での都市への社会移動、首都圏等大都市圏での都市中心部への社会移動の増加に加えて、若年層の減小によって、賃貸住宅の空き室数は増加すると思われるが、賃貸住宅は全室が空室にならなければ滅失されにくく、一定の管理も行われていることから、その外部不経済性は小さい。

本章では、低所得者の居住安定という観点で空き家を論じてきたが、その先には空き家問題を超えて、都市のスポンジ化による更地問題、さらにはその更地の所有者不明問題が、大きな問題となる。空き家問題は、都市計画上の課題の通過点に過ぎないのである。

#### <参考文献>

- 1) 饗庭伸(2015):都市をたたく 人口減少時代をデザインする都市計画, 花伝社
- 2) 木下龍二・大月敏雄・深見かほり(2008):東京23区にみるワンルームマンション問題と対応政策の変遷に関する研究
- 3) 国土交通省(2009):空家実態調査報告書
- 4) 周藤利一(2010):空き家対策の視点, PRI Review 第38号~2010年秋季~
- 5) 宗健(2014):空き家率の推定と滅失権取引制度, リクルート住まい研究所
- 6) 総務省統計局(2008):平成25年住宅・土地統計調査
- 7) 総務省統計局(2013):平成20年住宅・土地統計調査
- 8) 株式会社タス(2014):賃貸住宅市場レポート首都圏版(2014年6月)
- 9) 東京都青梅市(2013):空き家調査(平成25年9月)
- 10) 東京都北区(2010):空家実態調査(平成23年3月)
- 11) 東京都杉並区(2013):杉並区空き家実態調査(平成25年11月)
- 12) 東京都豊島区(2012):豊島区空き家実態調査(平成24年3月)
- 13) 東京都福生市(2013):福生市空き家実態調査(平成25年2月)
- 14) 東京都三鷹市(2013):空き家等調査(平成25年3月)
- 15) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(2014):第12回賃貸住宅市場景況感調査「日管協短観」(2014年4月~9月)

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

## 7 低所得者の居住安定に向けた住宅制度の提案とその適用可能性

本章では、6 章までの研究成果を元に低所得者の居住安定のための制度についての検討を行いその適用可能性について探る。

第 1 節では第 2 章の先行研究レビューで明らかになった低所得者の居住安定に関する課題に対して、2-5-3 制度提案に至る検討手順で示した 8 項目について第 3-6 章の研究成果を元に分析・考察を行う。第 2 節では、これらの結果を統合し低所得者の居住安定のための制度についてその概要、制度詳細、補完制度について述べる。そして第 3 節で、制度の適用可能性および課題について述べる。なお、低所得者の居住安定に向けた住宅を「居住安定住宅」と呼ぶこととする<sup>1</sup>。

### 7-1 制度検討の前提となる課題の検討

本節では、第 2 章で行った先行研究レビューから導き出され 2-5-3 で記述した低所得者の居住安定に関する 8 つの検討課題について、第 3-6 章の研究成果を元に考察を行う。

#### 7-1-1 政策目標の明確化と公共性・社会的合理性

本項では、居住安定住宅の政策目標の明確化とその公共性・社会的合理性について整理する。

##### ①政策目標の明確化

低所得者の居住安定を図るのは、ハウジング・ファーストの概念を実現するための住宅政策であるのか、それ以上の所得の再配分・所得保障を目的としたものか、という政策目的を明確にする必要がある。

低所得者に限らず居住の安定は重要な政策課題であることは間違いない。なかでも第 2 章で述べた「ハウジング・ファースト」という概念は居住安定の重要性をよく表しており極めて重要な概念である。「ハウジング・ファースト」とは、「住居喪失者に対して就労自立ばかりを強調する施策に対し、まず住宅を提供したうえで、就労支援やその他支援を行う施策のあり方をハウジング・ファーストという。『就労よりも住宅を優先する政策により利点がある』(岩田 2011)というものである。

一方「ハウジング・ファースト」の概念をどのように解釈するのも低所得者の居住安定を考える上で極めて重要であり、その論点は以下のように整理できる。

- ・ まず普遍的に住宅を提供することが重要である。住宅とは単に雨風を凌ぐ生命維持装置としての機能だけではない。住居があることで住民登録が可能になり行政サービスを受けられるといった機能もあるが、より重要なのは、安心して暮らすことができる、ここが自分の居場所であ

<sup>1</sup> 「公営住宅」「サ高住」といった様々な住宅制度が存在し、「準公営住宅」といったものも検討されている。本研究ではこれらの制度とは異なる低所得者の居住安定のための住宅を対象としているため、区別を容易にするために「居住安定住宅」という用語を用いる。行政が提供する低所得者向けの居住安定のための住宅という意味で英語では Public Stable Housing と訳すことを想定している。Stable Housing では一般的な「所有関係等が安定した住宅」という意味になる。なお、アメリカではホームレスの一時収容施設は単に Shelter と呼ばれており、イギリスでは Sheltered Housing が高齢者向けの介護サービス付き住宅の名称として使われている。また、2016 年 4 月 19 日より開始された社会資本整備審議会住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会でも民間賃貸住宅を活用した準公営住宅の議論が行われている。この小委員会ではまだ具体的な制度案が提示されていないが、報道等(2016 年 1 月 16 日付け日経新聞「空き家を『準公営住宅』に 国交省、子育て世帯支援」など)でも「準公営住宅」が使われている。しかし本研究で提案する制度は必ずしも準公営住宅と同じとは限らない。また新たな名称を用いることで、スティグマを抑制する効果も見込める。

ると認識すること、その上で社会との接点の基盤になることが極めて重要である。

- ・ 普遍的な住宅の提供により居住安定が図られることと、そのうえでどのような所得保障・就労促進が行われるべきかについては、別問題として考えることができる。
- ・ すなわち、住居の提供は基本的な生存権を確保するためには極めて重要ではあるものの、それが連続的に社会保障・所得保障の拡充を意味するものではないとも言える。

さらに、特に高齢者の居住安定に持ち家が極めて重要で非常に大きな貢献があることを考慮しなければならない。平山(2011)は、「住宅ローンを完済した、もしくはそもそも住宅ローンを使わずに住宅を取得し債務のない状態をアウトライトという」と述べており、住宅ローンの返済が終わった持ち家は、高齢時の住宅費用を大幅に低下させる。

このため、低所得者の居住安定とは、賃貸住宅居住者に対するものだけではなく、低所得者の持ち家取得を可能とする政策も検討すべきものである。

そして、住宅政策を巡る議論では、実際には所得の再配分を目的としたものや所得保障を目的としたもの、事実上の経済対策となっているものが多く見られる。例えば国土交通省の「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業<sup>2</sup>」は、空き家等の改修工事に対して補助を行い改修後3年間は一定の所得以下の高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯等で現に住宅に困窮している世帯の入居を条件とするものであるが、行政事業レビューでは厳しい指摘を受けている<sup>3</sup>。

低所得者の居住安定を図るための政策目的としては、住宅を現に失っているもしくは失う蓋然性が高い場合に、住居を提供することを政策目的とすることが適当であると考えられる。この場合、家賃滞納等には至っていないが住居費の負担感が大きいといった場合<sup>4</sup>の所得保障(住宅手当の支給等)は本研究で意図する政策とは別の課題である。なぜなら、支給された住宅手当等が住居費に使われるとは限らず、家賃以外の用途に流用されてしまえば住居の喪失を防げないからである。これは生活保護受給者の住宅扶助費が流用され、家賃滞納を引き起こす可能性が高いことから明らかである。ただし、所得の絶対額が非常に低く住居費の占める割合が極端に高い場合にはケースによっては政策目的に含めることもあり得る。例えば、基礎年金5万円程度の収入しかなく家賃が3万円といった場合である<sup>5</sup>。

また、所得保障政策は、住宅政策の範疇には留まらず、年金制度等の社会保障政策、労働政策等にまたがる横断的な大きな政策課題であり、住宅政策として限定的に議論することは適切ではない。そして、住居の確保に絞った政策目的は生活保護制度に比べて必要なコストが少なく、より広範囲のハウジング・ファーストの実現にも寄与する可能性が高い。

居住安定住宅の政策目的は、ハウジング・ファーストの概念を実現するための住宅政策とすることが適切であり、それ以上の所得の再配分・所得保障を目的とした議論とは、切り分ける必要がある。また、居住安定住宅政策は、所得の再配分・所得保障政策とは独立しているほうが論点を整理しやすく、所得の再配分・保障政策の中に低所得者の居住安定住宅政策を含まないほうが政策目的も明確にしやすい。

<sup>2</sup> 詳細は「3-2-4 賃貸住宅補助事業」を参照。

<sup>3</sup> 行政事業レビュー2014年6月20日で旧事業である「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」は「効果的な政策をゼロベースで検討すべき」と指摘されている。

<sup>4</sup> いわゆる Affordable Housing の議論である。

<sup>5</sup> 具体的水準については本研究では定めない。



## ②政策目標の公共性・社会的合理性

本研究で提案する居住安定住宅には、以下のような公共性・社会的合理性があると考えられる。

まずあげられるのは、国民の厚生の上昇である。諸外国では数十万人規模のホームレスが存在するが、我が国ではホームレスの規模は比較的小さい。とはいえ、生活の基盤となる住居を所得や置かれている環境に関わらず安定的に提供することは、生活に対する安心感を高め、幸福感も高める効果があると考えられる。そして、社会全体の安心感や幸福感が高まることは、犯罪の抑制や環境改善等を通じて、同じ地域に居住する人々の安心感や幸福感も高められる可能性がある。

また、社会保障等のコストから考えても、住居を失っている人々に対するホームレス対策や支援のための活動、生活保護への支出等を考えれば、住居を安定的に供給することで、全体としてのコストを効率化できる可能性もある。

このとき、住居を失っているという状況に着目すれば、たとえある程度の所得があったとしても、住居を提供することには一定の合理性がある。現状では、公営住宅の入居基準には所得に関する条件があり、一定以上の所得がある場合に民間賃貸住宅を家賃滞納によって退去せざるを得ない状況になった場合の救済の仕組みは存在しない。しかし、5章で論じたように金銭管理能力は所得に依存しているわけではなく、行動・思考様式の影響を強く受ける。そのため、たとえ一定以上の所得があったとしても、家賃滞納を繰り返し、結果として外部不経済性の発生を抑制できない場合もある。このような場合には、住居の提供にかかるコストよりも外部不経済性が大きい場合には、一定以上の所得のある世帯への住居の提供に一定の合理性が存在する。

以上のように、住居を失っているという状態に着目した居住安定住宅の提供には、低所得者に対しては生活の安心を提供し社会全体の厚生を上昇させるものであり、一方で自己責任として放置されがちな一定以上の所得がある場合への提供についても、全体としてみれば、一定の公共性と社会的合理性を持つと考えられるのである。

そして、このような制度が必要な背景には、そもそも住居喪失者に対して安定的に住居を提供する仕組みが存在せず、数万人規模以上の住居喪失者が継続的に存在しており、今後の高齢化に伴ってその規模が拡大することが想定されるという社会状況がある。

### 7-1-2 給付対象：居住安定を必要とする人々の規模

現在、日本で導入されている住宅手当は利用が伸びないことが課題とされている。しかし、そもそも政策目的の対象となる人々の規模は必ずしも明確ではない。そのため利用すべき人々が多いのに利用されないのか、それとも利用すべき人数(または利用可能な人数)がそもそも少ないのかということを明確にする必要がある。

対象となる人々は、①現に住居を失っている人達(すなわちホームレスまたはネットカフェ等で宿泊している人達)、②家賃滞納等によって住居を失う蓋然性が高い人達、③極端な低所得で収入にしめる住居費比率が非常に高い人達、である<sup>6</sup>。

これらの人々がどの程度の規模で存在するか精緻に把握・推定することは困難だが、ここでは各種調査等のデータからその概数を整理する。

<sup>6</sup> 金銭給付で解決できる場合と、金銭給付では解決できない(金銭管理能力が低い場合)がある。極端な低所得で収入に占める住居費比率が非常に高い場合で、家賃滞納等が長期間ない場合等には金銭給付で解決できる可能性がある。

## ① 現に住居を失っている人達

ホームレスの実態に関する全国調査検討会(2012)では、「ホームレスの数は、平成24年の概数調査では9,576人と数えられ、平成19年の18,564人の約6割に減少している。」とされている。また、「一方で路上には現れないが、慣習的な住居をもたないでネットカフェや簡易宿泊所などで寝泊まりしている人々や、家賃を滞納してアパートから退去させられる寸前の人々、契約満了になれば会社の寮から退去しなければならない人々、病院や刑務所から退院・退所しても行き先のない人々など、いわゆる広義のホームレスは、むしろ拡大しているとの指摘もある。」ともされている。

厚生労働省(2007)では、「ネットカフェ等を週の半分(3~4日程度)以上オールナイト利用する『常連の利用者』である『①住居喪失者』は、全国の<存在数>ベースで約5,400人と推定される。」としている。

簡易宿泊所に関しては、いわゆる三大ドヤ街である大阪の釜ヶ崎、東京の山谷、横浜の寿町について以下のような報告がある。大阪市立大学(2011)は、釜ヶ崎について「簡易宿所は2000年以降、~中略~この10年で4割減の102軒となった。」「宿泊者については、~中略~2010年で5,000人と、最盛期の1.6万人台から7割減となっている。」としている。小田・梶川(2007)は、横浜の寿町について「平成18年(2006年)11月時点での簡易宿泊所の軒数は120軒、宿泊室数は8,653室、宿泊者数は6,461人とされている。」としている。城北労働・福祉センター(2010)は、東京の山谷について「旅行客・ビジネス客を除く簡易宿泊所宿泊人数を約4,700人としており、ホームページには「昭和38年10月には、222軒の簡易宿所に約15,000人が宿泊していました。」「平成18年12月には、166軒の簡易宿所に約5,000人弱(ピーク時の3分の1)が宿泊していました。」と記載している。

以上をまとめると、現に住居を失っている人々は、ホームレスが1万人前後、ネットカフェ等の利用者が5000人強、簡易宿所の利用者が東京・横浜・大阪の合計で約1.6万人程度、合計すると約2.1-2.2万人程度と考えられる。もともと、簡易宿所は全国に存在し、住居を失って友人宅に身を寄せたり、飯場等で生活しているケースも考えられるため、住居を失っている人々はこれよりも多いと考えられる。それらを考慮しても、住居を喪失しており緊急に居住安定を必要としている人々は概ね数万人規模に留まるのではないかと考えられる。

なお、日本総研(2011)では、各国のホームレス人数について、「アメリカ:ニューヨーク市の路上にいるホームレスは、2010年で3,111人。(公設)シェルター入居者は2011年3月3日で37,725人」「イギリス:『屋根のない状態にある人』は2009年時点でイングランドで464人(国の推計値)。民間統計によるロンドン地域だけで年間を通じて3,000人超。ホームレス法に基づく認定件数は2009年度で41,730件、一時的宿泊施設入居者は49,680世帯」「フランス:2000年代後半に『家なし』とカウントされた人はおよそ13万3000人」「ドイツ:民間団体調査によると2008年時点で上記定義のホームレスは33万人」となっている。

## ② 家賃滞納等によって住居を失う蓋然性が高い人達

総務省(2014)によれば公営住宅等を含む借家居住の世帯数は約1857万世帯、世帯人数は約3392万人である<sup>7</sup>。家賃滞納で4ヶ月以上の滞納者の比率は0.73%であるので該当する世帯数は約13.5万世帯、約25万人となる。この全てが家賃滞納によって住居を失うわけではなく、退去

<sup>7</sup> 第2表:住宅の種類(2区分)・住宅の所有の関係(9区分)別住宅数及び 建物の種類(4区分)・建物の所有の関係(2区分)別住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4区分)別世帯数及び世帯人員一全国、市部、人口集中地区。なお、旅館・宿泊所に居住するのは8,600世帯32,400人となっている。

せざるを得ない状況になっても親族宅等への転居を含めて住居を確保できるケースも多いと考えられる。データがないため仮に半数程度が住居を失う蓋然性が高いとすれば、世帯数で約 6-7 万世帯、人数では家賃滞納が単身者に多いことから 10 万人弱程度が該当することになる。

これらは、毎年発生する家賃滞納による住居喪失の規模だと考えられるが、その全てが家賃滞納を繰り返し、継続的な住居喪失の状態を長期間にわたって継続しているとは限らない。

第 3 章第 3 項では、住宅手当の 2009 年 10 月から 2012 年 3 月までの 2 年半の利用実績が 168,224 件であったと記載しているが、その数字とも概ね整合的であると考えられ、住宅手当は「十分な成果が上がっているとは認められ」ないわけではなく、そもそもの対象者数を過大に見積もっていた可能性がある。

### ③ 極端な低所得で収入に占める住居費比率が非常に高い人達

総務省(2014)によれば、年間収入が 100 万円未満の世帯は約 331 万世帯、そのうち持ち家世帯が約 144 万世帯、借家世帯が約 186 万世帯となっている<sup>8</sup>。年収 100 万円未満の借家世帯約 186 万世帯のうち 1 ヶ月当たり家賃が 4 万円以上(年額 48 万円以上と年収の半分程度以上を占めることになる)の世帯数は約 85 万世帯と 45.7%を占める<sup>9</sup>。これらの世帯の多くは高齢者世帯であると考えられ、生活保護受給率も高いと想定されるが、極端な低所得者で収入に占める住居費比率が非常に高い人々が数十万世帯以上存在する可能性が高い。

これらの世帯は必ずしも住居を喪失する蓋然性が高いとはいえないが、住居は確保されているものの非常に困窮した生活を送っていることが容易に推察できる。

居住安定住宅の対象となる人々は、①現に住居を失っている人達(すなわちホームレスまたはネットカフェ等で宿泊している人達)が数万人程度、②家賃滞納等によって住居を失う蓋然性が高い人達が 10 万弱程度であり、③極端な低所得で収入に占める住居費比率が非常に高い人達は数十万世帯以上存在する可能性が高いが、本研究で提案する居住安定住宅の対象とはならない。

このようなことから、本研究で提案する居住安定住宅の対象者は十数万人程度であると考えられるが、高齢化や非正規雇用者の増加等により、今後は対象者数が増加していくと考えられる。

今後の対象者の増加を正確に予測することは困難だが、当初の対象者への対応が完了すれば一時的に対象者が減少し、その後緩やかに年間数万人程度の規模で新たに対象者が発生していくが、累積でも、生活保護受給世帯の 200 万世帯よりは規模が小さい可能性がある。

## 7-1-3 生活保護住宅扶助の課題

生活保護の住宅扶助は、低所得者の居住安定に大きな役割を果たしており、小田川(2013)の「住宅扶助受給要件を緩和し、住宅扶助の単給を認めるなどして」という住宅扶助の単給化を検討するべきだといった指摘もあるが、扶助費の流用によって引き起こされる家賃滞納による住居喪失や、反社会的勢力が経営する不動産会社等に扶助費が流れているといった問題<sup>10</sup>がある。

生活保護制度自体は、年金も医療保険も確立していなかった 1946 年(昭和 21 年)に制度化されたものであり、当時は主に旧植民地および戦地からの引き揚げ者と国内の空襲等による戦災被

<sup>8</sup> 第 46 表:世帯の種類(3 区分), 世帯の年間収入階級(10 区分), 世帯人員(7 区分), 住宅の所有の関係(6 区分)別普通世帯数一全国

<sup>9</sup> 第 103 表:居住室数(7 区分)・主世帯の家計を主に支える者の入居時期(7 区分)・主世帯の年間収入階級(10 区分)・延べ面積(14 区分), 1 か月当たり家賃(10 区分)別借家(専用住宅)数一全国

<sup>10</sup> 詳細は 3-3-2「賃貸住宅サブリース業の成立の経緯と概要」を参照。

害者の生活困窮を救うためのものであった<sup>11</sup>。

その後、1959年の国民年金法、1961年の国民皆保険の達成等の社会保障制度が整備されたにもかかわらず生活保護では、医療扶助・生活扶助が抜本的に見直されることはなかった<sup>12</sup>。

生活保護法では第11条(種類)第2項で「前項各号の扶助は、要保護者の必要に応じ、単給または併給として行われる。」とあるにもかかわらず、住宅扶助のみを単給するといった運用はなされていない。そのため、住宅さえあればなんとか自立した生活を維持できるといった場合にも、生活扶助・医療扶助等が一括して支給されることになり生活保護から脱却を難しくしている<sup>13</sup>。同時に生活扶助・医療扶助等が一括して支給されることで必要とされる予算は膨張し、いわゆる水際作戦<sup>14</sup>で生活保護受給者の財政負担の抑制を図らなければならない状況を生み出している。そのような状況のなか、政策としては住宅扶助の単給化の検討を行うべきだという指摘もあるが、議論は進んでいない。

住宅扶助は、2000年以降の度重なる厚生労働省・国土交通省通知によって運用の改善が図られてきた。現在では、「家賃滞納がなくとも」「本人の同意がなくとも」「共益費を含めて」代理納付が可能になっている。各自治体の事務負担を減らすためのシステム改修等の課題はあるものの、代理納付は拡大しており、福岡市(2010)では平成21年度末の代理納付比率は38.6%と報告されている<sup>15</sup>。一方で住宅扶助が暴力団の経営する不動産会社に流れているという事例も報道されているが、それを規制する手段は存在しないことも問題になっている<sup>16</sup>。

厚生労働省の社会保障審議会でも、生活保護制度の見直しの議論は行われているが、生活保護制度の抜本的な見直しは政治的に極めて困難な状況に置かれている。大きな議論が巻き起こった2014年(平成26年)の住宅扶助の見直し議論では、「社会保障審議会生活保護基準部会検討作業班」は非公開とされた<sup>17</sup>。その理由として「作業過程のものがひとり歩きしてしまうと、非常に議論が阻害されてしまったり、心配される方もいるかと思えます(駒村部会長)」、「公開することにより～中略～不当に国民の皆様の中に混乱を生じさせたりするおそれがあるといった場合～中略～には非公開とするという判断もあり得る(大西保護課長)」<sup>18</sup>とされた。

そして、住宅扶助の見直しには、日本弁護士連合会(2015)、日本司法書士連合会(2015)など反対意見の表明が相次いだ。

<sup>11</sup> 戦前から戦後にかけての社会保障制度については、田多(2007)に詳しい。

<sup>12</sup> 本来であれば医療保険が整備された段階で生活保護の医療扶助は健康保険料相当額の支給に変更すべきであったろうし、生活扶助については全廃できなかつたとしても高齢者への支給水準は年金支給水準との比較を行うべきであったろう。また年金制度には保険料の減免があるため生活保護受給者には年金保険料を減免すれば良かったはずである。さらに年金保険料の納付期間不足等による無年金問題の解決によって生活扶助の一部を解決することもできたはずである。

<sup>13</sup> 玉田・大竹(2004)、道中・杉本(2006)は、生活保護受給が就労を阻害していると指摘している。

<sup>14</sup> 水際作戦に言及しているものには、例えば牧園(2013)がある。

<sup>15</sup> 福岡市営に入居している生活保護受給世帯は全体で4,402世帯、代理納付者が1,700世帯(38.6%)、非代理納付者が2,702世帯(61.4%)。また生活保護受給世帯の滞納状況も記載されており、平成18年度で代理納付者の滞納率は1.9%、非代理納付者の滞納率は6.7%、合計で5.0%、平成21年では滞納者の代理納付が進んだため代理納付者の滞納率が2.3%、非代理納付者の滞納率が2.9%、全体では2.7%となっている。

<sup>16</sup> 2014年1月9日 YOMIURI ONLINE 関西発「生活保護2000人の家賃、暴力団に流れる」

<sup>17</sup> 筆者は当該作業班において「民間賃貸住宅市場の動向と家賃の分析(2014年8月8日)」、「生活保護世帯の住宅の現況と現行制度について(2014年8月29日)」を報告している。

<sup>18</sup> 厚生労働省(2014c)

さらに、検討作業班の非公開での議論という決定そのものにも、『作業部会』の議論は非公開とすることが決定されました。非公開の調査により、生活保護世帯の暮らす住宅の家賃が一般低所得者の家賃よりも割高である、という結論を導き出し、「一般低所得者世帯との均衡」を口実として、住宅扶助基準を引き下げる報告書をまとめるつもりでしょう。居住実態調査は、言うまでもなくオープンに科学的に行わなければなりません。」<sup>19</sup>という指摘もなされている。

一方で住宅扶助費の代理納付の運用改善等に成果は見られるが、その課題の抜本的な解決は極めて難しいと言わざるを得ない。

#### 7-1-4 給付方法

本項では、居住安定住宅をどのように提供するのか、住宅手当・住宅バウチャー・現物給付といった方法論および公営住宅の課題と役割分担、契約手法による実務的影響について整理する。

##### ①住宅手当と住宅バウチャーの機能的差異および現物給付の妥当性

低所得者の居住安定のために住宅手当を導入すべきだという指摘は多いが、住宅手当と住宅バウチャーは、同じものなのか、制度的な欠陥はないのか、といった検討は十分とは言えない。

いわゆる住宅手当に代表される金銭給付と住宅バウチャーには、大きな機能的差異<sup>20</sup>がある。バウチャーには、内閣府(2001)が指摘する「選択権」「使途制限」「譲渡制限」という3つの基本特性があるが、金銭給付では「選択権」があることはバウチャーと同じだが、原理的に「使途制限」「譲渡制限」の機能を持ち得ない。住宅扶助費は、金銭給付であるため家賃以外の用途に流用され容易に家賃滞納を引き起こす。それを抑制するために生活保護住宅扶助では代理納付が行われており、住宅扶助の代理納付は事実上の住宅バウチャーなのである。

そして、住居費は住居を決めるまでは「選択権」があるが、住み始めてしまえばそれ以降の選択権は基本的に存在せず、バウチャーを支給したとしてもそれはそのまま家主への支払いに充てられるだけで、代理納付のような直接支払いとなら変わらない。このため、そもそも住居費にはバウチャーそのものが適さないと言え、現物給付はある程度の住居の選択が可能であれば住宅バウチャーとほぼ同じ機能を持つと言える。

このように、住宅手当と住宅バウチャーは機能的に大きく異なり、居住安定住宅のための手段としては住宅手当よりも住宅バウチャーまたは住居選択がある程度可能な現物給付が適当である。

実務面でも、住宅バウチャーの対象者への交付や換金のための行政コスト等を考慮すれば、家賃相当額を家主等に直接支払いを行う現物給付が適していると考えられる。

##### ②公営住宅の課題と役割分担

公営住宅には、水平的公平性と垂直的公平性の課題が存在する。平山(2009)の指摘する「同一階層内における公平性」が水平の公平性の課題であり、「上位階層と下位階層の間の公平性」が垂直の公平性の課題である。水平の公平性とは、公営住宅への入居を必要として望んでいるにもかかわらず入居できない、という問題であり、垂直の公平性とは主に公営住宅に入居している収入超過者が退去しないという問題である。さらに公営住宅の残余化の問題も指摘されている。

都市部では、公営住宅の入居倍率が非常に高い場合もありその絶対量は不足しているが、公営住宅に入居する人々が本研究でいう低所得で居住安定が必要な人々とは限らない。住居を喪

<sup>19</sup> 生活保護問題対策全国会議(2014)

<sup>20</sup> 詳細は「2-3-10 日本と欧米の制度比較に関連する先行研究」を参照。

失するほどの低所得ではないが、住居費負担を下げたいという人々も多数いると考えられからであり、公営住宅には収入超過者が多数居住しており、収入超過者の退去義務、収入超過者の退去規定がないことが、公営住宅の不足を生んでいる原因の一つにもなっている。

地方では、公営住宅に余裕がある場合もあるが、地方ではそもそも持ち家率も高く、低所得で居住安定を必要とする人々の規模が小さいことも考えられる。

こういった状況と年金と医療に多くの社会保障費が積み込まれている現状では、財政的余力が少ないことから大量の公営住宅を今後建設し供給することは現実的ではない。将来の世帯数の減少も予測されていることから、公営住宅の新規建設は、将来的に過剰なストックとなり、その維持費等が新たな財政負担となることも考えられる。また、現状の公営住宅の家賃は近傍同種家賃として算出されており、基本的にコストを下回る設定となっていることから財政負担を拡大させるリスクがあり自治体が公営住宅の供給に消極的になる要因にもなっている。そのため、低所得者の居住安定のために現存する公営住宅を活用することや、公営住宅の新規建設は現実的ではない。

一方、公営住宅は、必ずしも土地・建物を政府が保有することが前提とはされておらず、民間賃貸住宅を転貸することで提供することも法律上認められており、そのためのガイドライン<sup>21</sup>も存在している。

居住安定住宅のために利活用できる公営住宅が十分に存在しない現状から、賃貸管理事業者・サブリース業者等を組織的に活用した民間賃貸住宅を使った住居提供を検討すべきである。

また、その提供方法には、家賃滞納を抑止できることが必要であり、金銭支給では原理的にそれを抑止できないため、住宅扶助費の代理納付のような一種のバウチャー方式か、現物支給が適切である。

### ③住宅の契約方法：滞納・明渡し処理の主体・手法の違い

住宅の契約方法としては借地借家法に基づく賃貸借契約と公営住宅法に基づく使用許可に基づく請書によるものがあるが、法律上の効果は同じとされている<sup>22</sup>。

ただし、公営住宅として住宅を提供している場合には、契約方法にかかわらず、居住安定を図る対象となる契約者が家賃滞納を起こしたり、所在不明となったり、死亡したりした場合には、その対応は公務員が行う必要があり、明渡し訴訟には議会の議決が必要である<sup>23</sup>。このため、サービスの提供主体が行政なのか民間なのかというのが、重要な観点となる。行政が提供主体の場合には公営住宅方式となり、民間が提供主体となる場合には、借地借家法に基づく賃貸借契約でのサービス提供ということになる。

また、公営であっても民間であっても賃貸借契約を普通借家契約にするのか、定期借家契約にするのか終身契約にするのか、といった技術的な課題も存在する<sup>24</sup>。

高齢者等の場合で、収入等が増加する見込みが小さい場合には、長期的なサービス提供となり、かつサービス自体は相続されないことから終身契約が適していると言えるが、一時的な失業者等

<sup>21</sup> 国土交通省(2009)

<sup>22</sup> 適用される法令は異なるものの昭和59年12月13日の最高裁第一小法廷判決では「事業者と入居者との間の法律関係は、基本的に私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはなく、したがって、公営住宅の使用関係については、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信頼関係の法理がある」としている。

<sup>23</sup> 公営住宅法の運用を定める条例案には明渡しの認定を行政の長が行える記載がある。第3章注54参照。

<sup>24</sup> 公営住宅は使用許可による請書による契約が一般的であるが法解釈上は借地借家契約の信頼関係破壊法理が適用されることから賃貸借契約を締結する場合もある。

の場合には、サービス提供が期間限定的であることから定期借家契約によるのが適切である。普通借家契約の場合には契約自体が相続されるが、低所得者の居住安定を図る目的であれば、サービス提供は相続されないため<sup>25</sup>普通借家契約を適用しないことが原則となる。

また、一時的な失業者等の場合にはサービス提供終了時に住宅の契約主体を行政から民間に移行できるような仕組みも検討する必要がある。なぜなら、行政が契約主体になった場合には、収入超過等については家賃改定(上乘せ)を行うことはできるものの、収入超過を理由とした契約解除は認められず、家賃滞納の場合の法的処置についても議会の承認が必要であるといった制約が存在するからである。民間が契約主体となれば、少なくとも家賃の上乗せの結果家賃滞納等が起きた場合の法的処理は比較的スムーズに行うことができる。

新たな制度として居住安定住宅を提供するには、家賃設定に制約の多い公営住宅法に基づく契約ではなく、行政が転貸の貸主となる借地借家法による賃貸借契約が適切である。ただし、民間への契約移行ルール等の整備が必要であり、公営住宅法を適用しないための法的な裏付けも必要である。

#### 7-1-5 最低居住面積水準の解釈

最低居住面積水準以下の住宅は原則として公的住宅政策には活用できないが、限定的であっても水準以下の住宅の利活用を検討する必要がある。このとき、最低居住面積水準を国が定めた絶対的基準として解釈するか、例外のある基準として解釈するか、という問題がある。

現実に多数存在する最低居住面積水準以下の住宅は、高度成長期以降のバブル景気時代までは更新による建て替えが期待でき、経年的に解消することができる可能性もあったが、現在の状況では全ての住宅の更新は現実的ではなく、その利活用を限定的にであっても考える必要がある、ということである。

300万円未満の世帯所得の住宅は、生活保護受給世帯と比較して低い場合が相当数存在する。これは公営住宅における水平的公平性と近似する問題であり、最低居住面積水準の解釈とも関係するが、これらの居住水準は絶対的貧困レベル・公衆衛生上問題となるレベルとは必ずしも言えない。

最低居住面積水準の取り扱いについては生活保護基準部会でも激しい議論が行われたが、実際に大量の最低居住面積水準を満たさない(しかし旧基準を満たす)住宅が存在し、その多数の居住者がいることも事実である。そして、現状の最低居住面積水準を満たさない住宅に居住している人々は自らの所得を考慮し住宅を選択している(選択せざるを得ない)可能性が高く、最低居住面積水準を満たさない住宅に居住している人々に公衆衛生上の問題や、具体的な生活上の問題が大きく発生しているという実証研究はない。

現行の最低居住面積水準には、旧基準ではなかった例外規定が存在することから、低所得者の居住安定のための住居では旧基準を最低基準とすることが現実的である。実際、最低居住面積水準を満たす住宅の空き家は少なく<sup>26</sup>、現状の最低居住面積水準を教条的に適用することは、水平的公平性の観点からもコストの観点からも現実的ではない。

<sup>25</sup> 高齢の父母が障害者の子と同居している場合等、サービス提供の継続性を考慮しなければならない場合も存在するがその場合のサービス提供は相続という形態である必要はなく、新たにサービス提供の認定を行うことで対応可能だとも考えられる。

<sup>26</sup> 詳細は「6-2 利活用可能な賃貸住宅の空間的分布」を参照。

最低居住面積水準については、第 16 回社会保障審議会生活保護基準部会議事録：厚生労働省(2014b)で園田委員は、「実は、私、その 25 平米の根拠をつくった仕事をした人間なので正確にお答えしたいと思います。そもそも日本で最低居住水準というのが出てきたときには、単身 16 平米だったのです。16 平米というのは非常にわかりやすく、4畳半に押し入れがついていまして、更に畳1枚分のところに台所があって、便所がついている、お風呂はなしという形です。それを建築的に積み上げていくと 16 平米<sup>27</sup>になります。それが 25 平米になった経緯は、実は単身世帯でも高齢者を想定したときに 25 平米という数字が出てきたのです。16 平米の今、申し上げたものに対して、何が付加されたかという、四畳半だった寝室が6畳になったことと、浴室が加わりました。もう一つは、高齢者の単身であると、非常に在宅時間が長いだろうということで、小さなダイニングキッチンを条件に加えました<sup>28</sup>。これらを図面で設計しますと、25 平米という数字が出てきたわけです。それを最低居住面積水準として定めたということなのです」と述べている。

第 18 回の同会議：厚生労働省(2014c)で阿部委員は、「国交省さんが出されました最低居住面積水準というのは、科学的な根拠に基づいて住宅の専門家の方々がつくったものです。これはいわゆる絶対的基準なのです。」と述べている。

最低居住面積水準については、「ただし、最低居住面積水準の定義は、『最低限度』の面積水準ではなく、『基礎として不可欠』という表現になっており、生存権規定にいう『最低限度』の文言とは厳密には一致していない。」(高齢者住宅財団：2013)という指摘もある。

さらに、最低居住面積水準には「3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合」という注記がある。これが例外規定である。これに呼応するかのようにサービス付き高齢者住宅については、「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第15条第1項及び第2項の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準」というものがあり、1 戸あたり面積の下限を緩和して良い、ということになっている。実際、東京都では、「既存建物を改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合、各住戸の面積基準を緩和する。1 戸あたりの床面積は原則 25 m<sup>2</sup>以上→20 m<sup>2</sup>以上(メーターボックスの面積は住戸面積に含めないこととする。):東京都(2016)」という緩和がなされている。

以上のように、居住安定住宅には、最低居住面積水準の規定の但し書きを適用し、限定的ではあるにしても、最低居住面積水準以下の住宅を利活用すべきである。

#### 7-1-6 必要住宅の確保：利活用可能な空き家・賃貸住宅および地域区分の設定

住宅セーフティネットに大量に存在するとされる空き家を活用すべきであるという主張に対して、本研究では、6 章において全国で空き家率は 10%弱、空き家総数は 4-500 万戸であるという論証を行った。特に首都圏などの都市部では賃貸住宅の空き家率は 5-8%程度であり、居住安定住宅のための家賃の安い賃貸住宅を大量に、まんべんなく確保することはできないと考えられる。

<sup>27</sup> 1985 年頃から普及した 3 点ユニットバス(バス・トイレ・洗面が一体化したもの)を備えた 15~18 m<sup>2</sup>程度の単身者用賃貸住宅は現在でも大量に存在する。

<sup>28</sup> 「高齢者の在宅時間が長い」という前提があるため、最低居住面積水準に但し書きがついた、という可能性も考えられ、必ずしも絶対的基準ではないとい解釈する余地もある。



首都圏では中心部を中心に家賃は同心円状に分布しており、郊外部に比べて家賃は高い。

また、都心部では、建替え等の投資を行わなくても十分な入居者を確保することができるため、建物の更新が進まず旧耐震物件も相当数残っている。旧耐震物件は、比較的家賃は安いですが、これらの物件を居住安定住宅として長期間使用することは、防災対策等による建替え等を阻害する。さらに、都心部の物件の家主は、既に入居者を十分に確保できていることから、積極的に居住安定住宅に物件を提供しようとする動機が小さいと考えられる。

一方、郊外では居住安定住宅として利活用することが可能な比較的家賃の安い物件が一定数存在し、空き家率も10%以上である地域もある。このため、郊外部では、空き室期間に家賃収入が得られない損失、入居者募集の手間やコスト、家賃滞納によるリスク等を考えれば、居住安定住宅へ物件を提供しようとする動機が一定程度存在する可能性が高い。

これらのことから、居住安定住宅は、家賃や空き家率、空き家の絶対数、都心への通勤等が可能な距離等を考慮して、誘導地域や限定市域等を設定するのが現実的であると考えられる。

第6章で述べたように、特に首都圏においては地域毎に平均家賃が大きく異なり、利活用可能な賃貸住宅の分布も大きく異なるため、首都圏全域で居住安定住宅の制度を運営するのは現実的ではない。そのため、首都圏では居住安定住宅をどの地域へ誘導するか、という地域区分が必要となる。その地域区分の分類は以下のような考え方で設定することができる。

- ・ 促進地域 : 地域全体の平均坪家賃<sup>29</sup>より0.5標準偏差以上安い地域。
- ・ 準促進地域 : 平均坪家賃のプラスマイナス0.5標準偏差の地域。
- ・ 準限定地域 : 平均坪家賃より0.5標準偏差以上高く、1標準偏差より安い地域。
- ・ 限定地域 : 平均坪家賃より1標準偏差以上高い地域。

ここで設定している地域区分は、家賃単価を基準に設定しているが、この基準は大まかな地域指定である。実際には、地域内でも家賃分布や物件の分布が異なるため、実務的には都県が需要を考慮しながら建物ベースで、物件の提供要請や募集を行うこととなる。その際、都県は、家賃や空き家率といった指標以外にも、都市計画上の観点(例えば震災時の防災のための建替え等を促進するために除外地域を指定するなど)を考慮することも必要である。

また、本項では平均坪家賃の上下0.5標準偏差を基準に地域を区分しているが、0.5標準偏差という基準は便宜的なものであり、実際の地域区分設定については、地域の事情に応じて区分を設定することになる。

なお、公営住宅についても同様の地域区分を適用することも考えられる。都心部に立地する公営住宅は多数あるが、必ずしも都心立地が必要とされる公営住宅ばかりではない。場合によっては、都市部で不足している特別養護老人ホーム等の施設への転用や、再開発等も考えられる。このことは都市構造を適正化するという都市計画の観点からも検討されるべきであると考えられる。

さらに、郊外部に促進地域を設けることは、都心部等への過度の人口集中を和らげ、高齢者向けサービスの需給ひっ迫を緩和することにもつながると考えられ、都市計画上の立地適正化の思想とも整合的である。

図7-1は、首都圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)での居住安定住宅の適用について促

<sup>29</sup> 管理費・共益費を含む額。データは2015年9月15日のSUUMO掲載データ(取引態様先物を除く)を使用。

進地域・準促進地域・準限定地域・限定地域を区分したものである<sup>30</sup>。

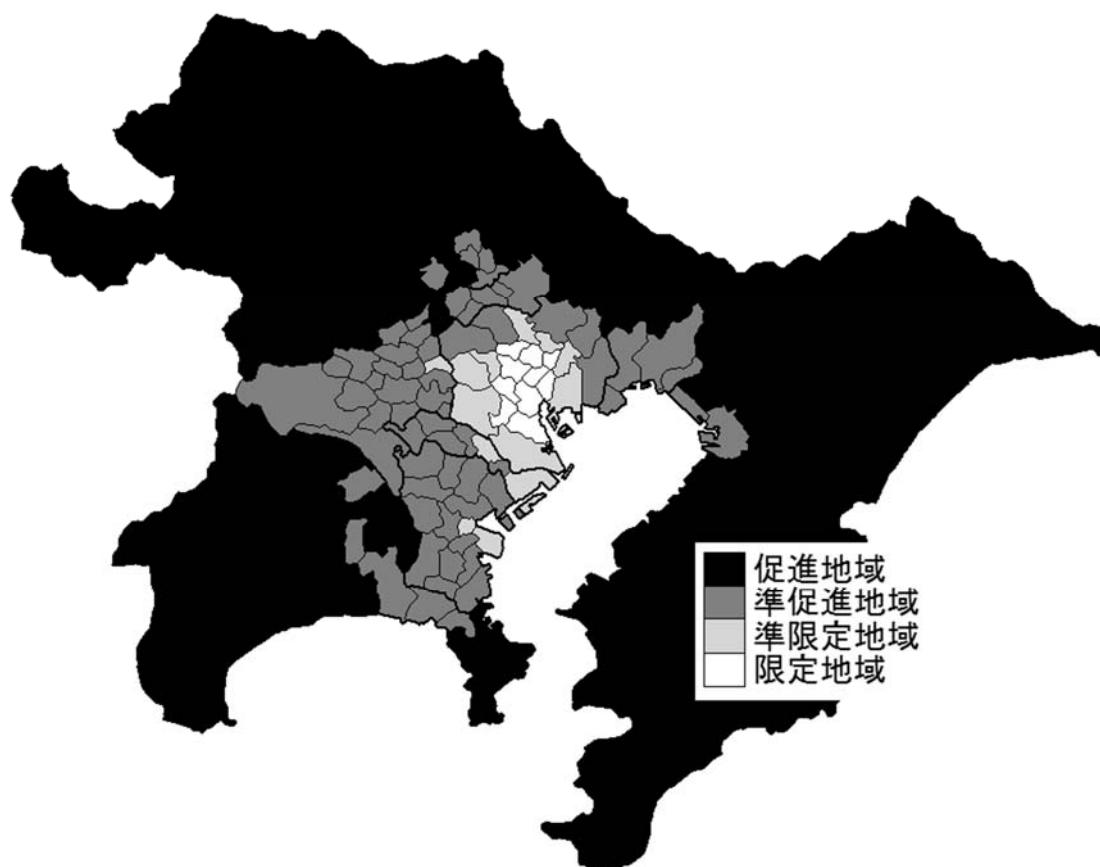


図 7-1 首都圏の居住安定住宅の地域区分

促進地域は、郊外部であるが、就業先がさいたま市・千葉市・横浜市である場合には十分に通勤可能な範囲であり、家賃が安いことからコストも抑えることができる。

限定地域は、千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・台東区・品川区・目黒区・渋谷区・豊島区の都心地域であり、たとえ家賃の安いアパート等が存在したとしても、それらは都市計画の観点からは建て替え等によって土地が高度利用される必要がある地域である。これらの都心部で居住安定住宅を運営すると事実上建て替え等が行えないことから、居住安定住宅を運営すべきではない。

準限定地域は、東京都では墨田区・江東区・大田区・世田谷区・中野区・杉並区・北区・荒川区・武蔵野市、神奈川県では横浜市西区・中区・川崎市川崎区・中原区が該当する。これらの地域は限定地域ほどではないが、家賃が比較的高く積極的に居住安定住宅を運営すべきではない。

準促進地域は、促進地域と準限定地域に挟まれた地域であり、これらの地域は比較的家賃も安く、就業先が都心部であっても十分に通勤可能な地域である。

このように同一都道府県内であっても、居住安定住宅の確保を促進すべき地域と限定すべき地域が存在するため、居住安定住宅の運営は都道府県レベルで運営する必要がある。実際の住居

<sup>30</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

選択においても、入居対象となる人々は必ずしも同一行政区内で住居を確保する必要はなく、居住安定住宅の空き状況と就業先等を考慮しながら、比較的広域での住居提供を行うことができる。

さらに、居住安定住宅を行政区単位で運営すれば、それぞれの行政区で事務や入居斡旋等を行うこととなり、行政効率も低下する可能性が高い。

なお、低所得者の就業では、雇用主が通勤交通費を支払わない場合も多いと考えられ、交通費が支給されていない場合にも、交通費負担が可能な居住地域を考慮する必要がある。

図 7-1 を見ると、東京 23 区は限定地域または準限定地域であるが、その外側に準促進地域が広がっており、交通費負担が可能な範囲に居住安定住宅を確保することで、ある程度解決することができると考えられる。非正規雇用者への交通費支給については、すでに報道されているように<sup>31</sup>、非正規雇用社員にも正社員と同様の通勤手当等を支給するように促すガイドラインが 2016 年 12 月 20 日の働き方改革実現会議が示されていることから、改善の方向に進む可能性もある。

図 7-2 は関西圏の地域分布である<sup>32</sup>。限定地域は、大阪市福島区・西区のみであり、準限定地域は、京都市上京区・中京区・東山区・下京区、大阪市都島区・天王寺区・浪速区・淀川区、神戸市中央区のみである。準促進地域が広く広がっており、その外側に促進地域がある。

首都圏と比べると家賃の地域差が小さいため、大阪市中心部が就業先であったとしても十分に通勤可能な範囲に促進地域が広がっている。

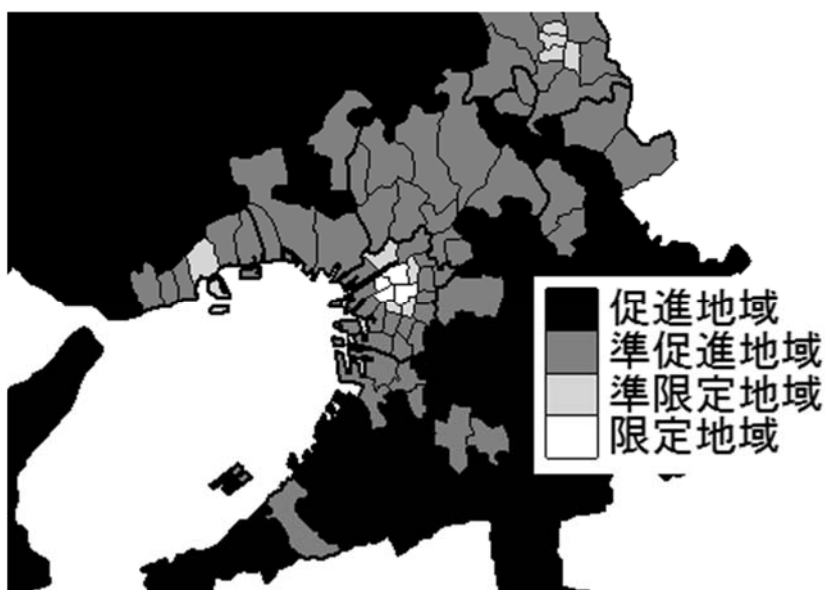


図 7-2 関西圏の居住安定住宅の地域区分

図 7-3 は愛知県・岐阜県の地域分布である<sup>33</sup>。限定地域は名古屋市東区・中区のみであり、準限定地域は名古屋市千種区・西区・中村区・昭和区・瑞穂区・熱田区である。

図 7-4 は福岡県の地域分布である<sup>34</sup>。限定地域は福岡市中央区のみ、準限定地域も福岡市博

<sup>31</sup> 2016 年 12 月 16 日日経新聞「非正規にも賞与 政府指針案、同一賃金へ支給求める」など

<sup>32</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

<sup>33</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

<sup>34</sup> 市郡区別の数値は付録参照。

多区のみである。北九州市には限定地域・準限定地域ともに存在しない。福岡市・北九州市ともに都心部であっても郊外部であっても就業先への通勤が十分に可能な促進地域が存在する。福岡県は一般的な地方の状況を表していると考えられ、地方都市では限定地域・準限定地域がほとんど存在しないケースが多いと考えられる。

このように、首都圏以外の都市圏では、限定地域・準限定地域の範囲が狭いことから、低所得者の就業先が交通費を支給しないため、交通費負担が可能な範囲に居住する必要があるといったケースは少ないと考えられる。



図 7-3 愛知県・岐阜県の居住安定住宅の地域区分

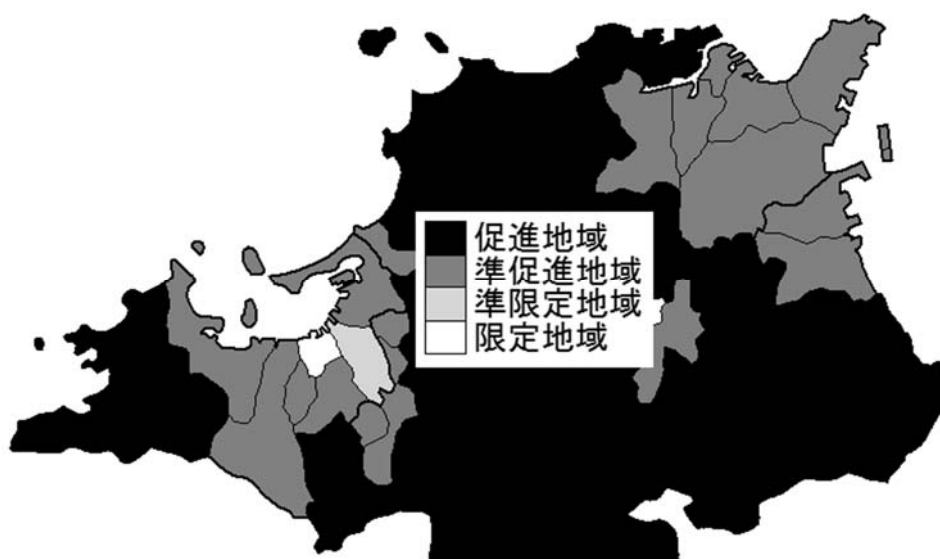


図 7-4 福岡県の居住安定住宅の地域区分

### 7-1-7 サービスの提供主体

本項では、居住安定住宅のサービス主体となる行政単位はどのような単位が望ましいか、そして実際に居住安定住宅の契約、建物、入居者管理等を指定業者制度という形で行うことについて整理する。

#### ①提供主体となる行政単位

居住安定住宅について、前項で述べたような誘導地域や限定地域を設けるならば、必然的にサービスの提供主体は最低でも都道府県単位にならざるを得ない。例えば東京都の場合で、千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・台東区・品川区・目黒区・渋谷区・豊島区といった都心地域で居住安定住宅を提供しないのに、サービスの運営主体を区とすることは考えられない。豊島区で住居を喪失している人に対して豊島区がサービスを提供できないためである。同時に誘導地域・限定地域等の地域区分を設定した場合には、財政的負担を強いられる地域と財政的負担から逃れられる地域が存在し、不公平な制度となる。

このため、サービスの提供主体は都道府県となる。ただし、首都圏や関西圏、中部圏のように通勤圏や生活圏が都府県をまたがる場合があり、基本的なサービス提供主体は都府県としつつ、都市圏内での調整を行う協議会等を置くことが考えられる<sup>35</sup>。

#### ②指定業者制度

都道府県にはそれぞれ公営住宅を所掌する部署が存在するため該当部署が居住安定住宅を所掌することとなる。ただし、既存の都道府県公営住宅が都道府県によって直接運営されているのに対して居住安定住宅は直接の運営を行わない。都道府県は民間賃貸住宅の借り上げと家賃の支払い、入居斡旋のみを行う。個別の借り上げ物件の建物管理、入居者管理、契約管理、家主への家賃支払い等の業務は指定業者制度として業務を委託する。

指定業者制のメリットとしては、行政は複数の物件について借り上げ家賃の一括の支払いが可能であり業務の効率化が図れること、指定業者側の契約管理等がシステム化されていることから入居状況、空室状況等の情報収集が容易であること、もともと賃貸住宅管理等を行っていることから規模の利益があり委託業務を効率的に行うことができ管理コストを削減できること、入居者管理や建物管理等の専門知識を保有することから高い品質で業務を行うことができること等があげられる。

また、個人家主の場合には、原状回復ルール等の知識に乏しくトラブルが発生する可能性があること、家賃改定時等に市場家賃に関する知識が不足していること(相場を理解していないこと)によるトラブルが発生する可能性があること、個人家主の死亡時には契約の相続が行われその契約処理の変更に手間がかかること等のリスクもあり、個人家主との契約自体は指定業者が担い、サブリースとして行政に貸し出すことでこれらのリスクも回避することができる。

指定業者制のデメリット・リスクとしては、生活保護世帯への住宅提供に反社会的勢力が関与しているようなケースをどうやって防ぐのか、という点がまずある。反社会的勢力の排除は、判別の難しい個人家主からの借り上げを行わず、反社会的勢力排除条項が明示されている賃貸管理業登録制度に登録している賃貸管理業者またはサブリース業者のみを指定業者として借り上げを行うことで実現できる。

反社会的勢力の排除以外にも、生活保護住宅扶助費に見られるような市場家賃よりも高い借り

<sup>35</sup> 同様の機能を持つものには、例えば「首都圏広域地方計画協議会」「首都圏広域防災拠点整備協議会」「首都圏大規模水害対策協議会」といったものがある。

上げ家賃を設定されるリスクもあるが、これは現在では大量に取得できる民間賃貸住宅の募集広告データ等を利用した統計的なチェック手法を活用することで抑止することが可能である。

居住安定住宅への入居者斡旋は、都道府県の公営住宅管理部門で行う。元々既に運営している公営住宅と入居斡旋窓口を共有することができるため、状況に応じた斡旋が可能となる。

具体的には、ホームレスや生活保護の対応を行っている福祉部局やホームレス支援を行っているNPO等の団体、入居者との契約がある不動産管理会社・サブリース会社・家賃債務保証会社等からの家賃滞納によって住居喪失の蓋然性が高いケースの申告・連絡を受けた場合に、居住安定住宅の空室情報を提供し、入居場所をそれぞれの申告元が入居予定者と相談のうえ決定し、決定した居住安定住宅への入居に伴う契約等は指定業者が行う、という仕組みである。

こういった仕組みであれば不動産会社への仲介手数料支払いは発生しない。サブリース事業者が自ら賃貸の立場で宅建業法の適用除外となって仲介手数料が発生しないのと同じ仕組みである。住居喪失者は自ら不動産会社で居住安定住宅を探すわけではなく、行政窓口で斡旋を受けるため、仲介手数料が発生しないというのも指定業者制度のメリットの一つである。

ほぼ全都道府県に存在する居住支援協議会は、具体的な斡旋業務等を行わないが、都道府県の所掌部署を中心に福祉部局、NPO、不動産業者等が各種の連絡・調整を行うという本来の機能を充実させていくことになる。

#### 7-1-8 コスト

本項では、居住安定住宅が、公営住宅の新規建設と比べてコスト面で優位であるのか劣位であるのかについて整理する。

居住安定住宅の大きな特徴は、比較的古い(それでも新耐震の1982年築は概ね築35年程度である)民間賃貸住宅を活用するという点にある。木造の賃貸住宅の場合、法定耐用年数は22年であり、居住安定住宅として借り上げられるアパート等はほぼ減価償却が終わっていることになる。これはコストとして建物の建築費をほぼ考慮しなくても良いということである。

このことだけでも公営住宅を新規建設するよりもコストを抑えられる可能性が高いことを示しており、建物の管理、契約の管理等を民間の指定業者に委託することで管理コストも削減できる。

公営住宅では特に基礎自治体では数名の自治体職員が管理業務を行っているため規模の経済性が働きにくく、必要な専門的な知識・スキルも不足しているが、指定業者は、現に賃貸不動産を管理している会社であり、一定以上の規模があるため規模の経済性が働く。

さらに、居住安定住宅は、原則として入居者からの家賃収受を行わない現物支給であるため、家賃滞納のリスクもコストも家賃回収のコストも仕組みも必要がない。このこともコストを抑えられる要因となる。

ただし、一定数の居住安定住宅を確保するためには相応のメリットが貸主・指定業者になければならず、家賃滞納リスク、空室リスクがないといっても市場家賃よりも大幅に低い家賃で借り上げられるとは限らない。それでも、市場家賃と同額程度の家賃で借り上げるとなれば、家主・指定業者にもメリットがあり必要な住宅数を確保しやすいと考えられる。その際、家主・指定業者は、自ら入居者を探す場合よりも利益が大きいと考えられるが、その利益の上乗せを考えると、償却費や管理コスト等のことを考えれば、公営住宅の新規建設よりもコストが高くなることはない。

福井ら(2012)によれば、公営住宅の戸あたり建設費は、木造で1400-1600万円、耐火構造では

1600-1800万円となっている。使用年数を仮に50年<sup>36</sup>とすれば建設費の月額費用は、2.3-3.0万円となる。これは一見、民間賃貸住宅の借り上げのコストよりも低く見えるが、今後の人口減少を考慮すれば50年という使用年数は現実的ではなく、使用年数を30年とすれば、月額コストは3.9-5万円となる。これは5章で示した民間賃貸住宅の全国平均家賃約5.5万円よりも低い、上記コストには土地代や運営のための人件費、修繕費等が含まれず実際のコストが上乘せられるが、居住安定住宅では、比較的家賃の安い地域指定を行うこと、単身者が入居者の中心となることから家賃額が低くなること、等を考慮すれば、居住安定住宅の方がコストを押さえられる。

さらに、居住安定住宅では借り上げであるため、需要に応じた調整が可能であり、最終的な撤去コストも不要であることから、新規建設する公営住宅よりも運営上も柔軟な対応が可能である。

なお、居住安定住宅の家賃の算定方法は、基本的には市場家賃の分布を基準としたものであり、従来までの公営住宅の家賃設定の考え方とは異なることとなる。

公営住宅の家賃設定の考え方は、「健康で分化的な最低限度の生活を営む権利」の具体的なアプローチとして、エンゲル係数等も考慮した上での所得に対する家賃支出の比率がどの程度の範囲であれば、公共政策上許容しうる水準かという適正家賃負担率の考え方に基づくものである。

一方、居住安定住宅は現物支給の方式をとるため、入居者は家賃支払いの必要がないため、適正家賃負担率というものが算出できない。そして、住居を喪失している人々への住居提供が目的であるため、従来の公営住宅の家賃設定の考え方と一致していないことは、従来の公共政策上の理念自体を見直すことではない。また、そもそも公営住宅の家賃も生活保護住宅扶助費も市場家賃との乖離が指摘されている状況では、公営住宅の家賃設定の手法そのものも見直す必要がある。

さらに、公営住宅の新設と比較したコスト優位性以外にも、7-2-6で述べる生活保護受給の抑制効果や生活保護住宅扶助費の適正化の効果も見込めるため、社会保障コスト全体を削減できる可能性がある。

ここまで整理してきた制度検討の前提となる課題の構造は、**図 7-5** のようになる。

生活保護住宅扶助の課題から、給付方法は現物給付の方が望ましいという結論が得られ、現物給付とするためには、行政には専門的能力や人材的余力が足りないことが考えられるため、住宅を確保・管理するためのサービス提供体制として、既に業として確立されている賃貸管理業等の民間の能力を活用する必要がある。

また、居住安定のための住宅を確保するには、空き家・賃貸住宅の分布を把握することが必要であり、その際には最低居住面積水準の扱いを検討する必要がある。同時に賃料の地域差が大きな場合には、サービス提供地域を区分する必要がある、その場合には必然的にサービス提供の範囲は基礎自治体ではなく、都道府県単位となる。

さらに、民間賃貸住宅を民間の賃貸管理事業者等への委託によって、サービス提供することは、公営住宅を新設するよりもコスト的に優位性を持つ。

このように低所得者の居住安定のための制度検討には、様々な要因が複雑に関係している。このため、低所得者の居住安定の制度検討にあたっては、制度のコンセプトも重要だが、その実現可能性の検討が非常に重要なのである。

<sup>36</sup> 公営住宅法施行令では、耐用年限は耐火構造で70年、準耐火構造で45年、木造で30年とされている。

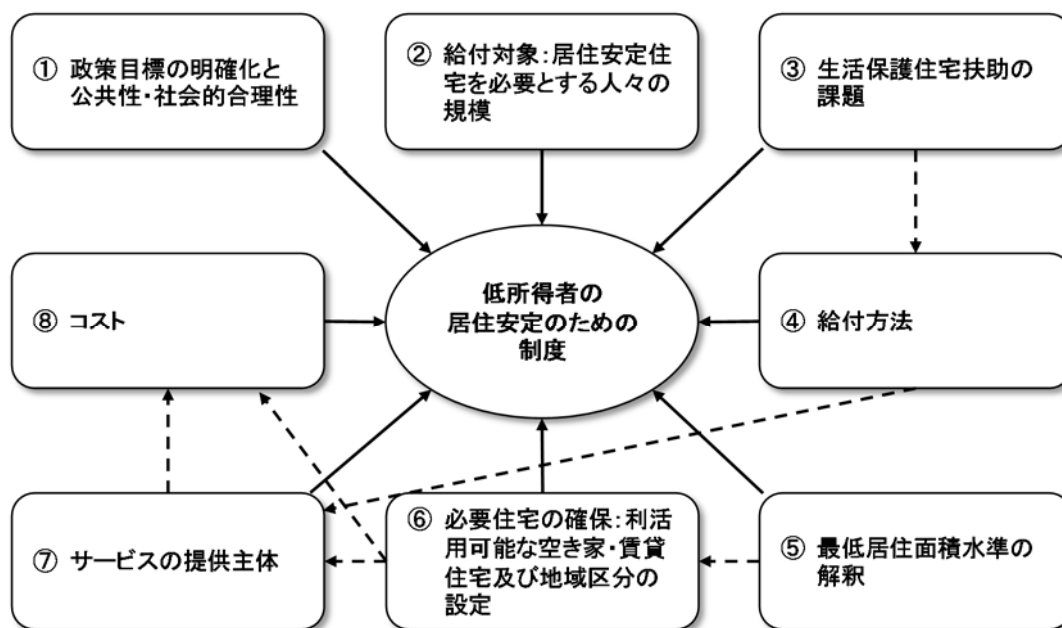


図 7-5 制度検討の前提となる課題の構造

## 7-2 低所得者の居住安定のための制度

本節では、居住安定住宅制度の基本的な枠組みおよび制度の詳細について述べる。

### 7-2-1 制度の枠組み

本項では、前節で整理した制度検討のための留意点に関する検討項目を整理した上で、制度の骨格、最低居住面積水準の扱い、生活保護制度との関係、補完制度等を整理し、全体像を図示する。

#### ①制度の目的

制度の目的は、「住宅を現に失っているもしくは失う蓋然性が高い(実際に家賃滞納している)場合に、住居を提供すること」である。まず、生活の基盤である住居を安定的に確保するという「ハウジング・ファースト」を実現することが重要であり、所得再配分政策や所得保証、各種の社会保障制度の基盤となるものである。

そして、この制度目的には十分な公共性・社会的合理性があると考えられる。

#### ②入居対象は、現に住居を失っているまたは住居喪失の蓋然性が高い場合とする。

対象者と規模は以下の3種類に分類できる。

①ホームレスやネットカフェに泊まっているおり既に住居を喪失しているケースが数万人程度。

②家賃滞納によって住居を喪失する可能性があるケースが10万人弱程度。ただし、この全てが住居を失う訳ではない。



③極端な低所得で収入に占める住居費比率が非常に高い人達が数十万世帯。ただしこのケースは必ずしも住居を失う蓋然性が高いとはいえず、制度としては補完的に対応することとなる。ホームレス状態にある人々や、ネットカフェ等に寝泊まりしている人々、家賃滞納等によって住居を失う蓋然性の高い人々を居住安定住宅の入居対象とする。入居に際しては一定以下の所得であること、一定以下の金融資産しか保有しないこと等の制限を設ける必要がある。これは5章で示したとおり家賃滞納によって住居を失うケースでは、所得が充分にあるにも関わらず金銭管理が杜撰であるため家賃滞納を引き起こしているケースもあり、一律に救済することは、原則として社会的合意を得られないと考えられるからである。

ただし、アルバイトを掛け持ちしていたり、日雇い等の場合で所得の証明が困難な場合等には所得の証明を求めず入居を認めるといった柔軟な対応は必要である。

### ③新たな居住安定住宅制度とする。生活保護住宅とは直接の関係を持たない。

新たな制度とすることで、少なくとも住居提供に関しては生活保護の水際対策による漏給の一部を抑制することができる<sup>37</sup>。また、生活保護制度に固着しているスティグマを一定程度回避することができる<sup>38</sup>。同時に公営住宅に存在する水平的不公平の一部を解消することができる<sup>39</sup>。

生活保護住宅扶助費に関する様々な課題を4章で示したが、特に市場家賃よりも上乗せされている賃貸借契約を抑制出来る点、劣悪な住環境にもかかわらず家賃が扶助費上限額に設定されているといった課題を解決することができる。

### ④住居は民間賃貸住宅を借り上げて居住安定住宅として現物給付を行う。

多数存在する民間賃貸住宅を借り上げて居住安定住宅として提供する。ただし、制度としては公営住宅とは切り離し別の制度として運営する。現状の公営住宅の制度では、収入超過者の退去義務がないこと、代理納付の制度運用体制が整っていないといった課題があるからである。

借り上げの単位は原則として棟単位とし、入居者の有無にかかわらず借り上げを行う。いわば行政によるサブリースである。ただし棟のなかで空室になった順番に順次借り上げ対象を増やしていくといった手法も検討されるべきである。

また、借り上げ賃料は、市場家賃相当額から空室リスク・家賃滞納リスクを考慮し、サブリース業者の管理コストを考慮した額とする。これは現状の公営住宅で算定されている近傍同種家賃とは異なる方法で算出を行うことになる。そして一定以上の空き家率の地域では適切な家賃算定が行われれば、居住安定住宅に貸し出そうという家主が一定程度以上存在する可能性が高い。

借り上げる対象物件は、賃貸管理業者登録制度の登録業者に限定する指定業者制をとる。これ

<sup>37</sup> ただし事実上の生活保護への防波堤となる可能性は否定できない。大阪府(2012)に掲載されている大阪府知事から厚生労働大臣および国土交通大臣に提出された「住宅バウチャー(家賃補助)制度の提案について」の別添資料には、制度を導入することによる効果として「生活保護世帯への移行の抑止」が明記されている。なお、高齢の借家世帯の生活保護受給率は非常に高くなっている。2014年8月時点の生活保護受給世帯数は160万9,000世帯でこのうち65歳以上の世帯数は75万7,000世帯である。平成25年住宅・土地統計調査(速報)では、65歳以上の単身世帯数は552万世帯、高齢者のいる夫婦のみ世帯数は584万世帯で合計1136万世帯である。持ち家率を80%とすれば借家世帯はこのうち227万世帯となり、生活保護受給世帯76万世帯の比率は33.5%となる。試算上、65歳以上の借家世帯の生活保護受給率は極めて高く、今後も増大する可能性が高い。

<sup>38</sup> ただし居住安定住宅にスティグマが全く存在しえないというわけではない。新たな制度であるため当初はスティグマが固着していないというだけであって、時間の経過とともに一定のスティグマが新たに生まれる可能性がある。しかし、公的な住宅であり現状でも存在する制度に近い場合スティグマは発生しにくいと考えられる。

<sup>39</sup> 公営住宅と同じ入居基準ではないため公営住宅の入居基準を満たして入居を希望する全ての人が入居できるわけではない。

により反社会的勢力等の排除を担保することができる。また指定業者がサブリースしている場合には、そのサブリース物件の所有者が反社会的勢力ではないことの確認義務を設ける。

また、余剰となっている民間賃貸住宅の居住安定住宅への利活用は、住宅インフラ全体の効率化にもつながる。

なお、郊外部等の比較的余裕のある公営住宅も居住安定住宅として活用する。これにより公営住宅エリアの一部で問題となっている急激な人口減少や、余剰となっている公営住宅インフラを活用することができる。同時に、一部で進められている公営住宅の民間への運営委託も推進されるべきであろう。

#### ⑤最低居住面積水準の例外規定を適用する。

本制度は、住宅を失っているもしくは住宅喪失の蓋然性が高い場合の緊急措置であり、恒久的な居住を前提としたものではないため、最低居住面積水準の規定の例外措置を適用する。すなわち「3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。」を適用することで、単身者については台所・水洗便所・浴室が確保されており、1981年の新耐震を満たしている物件については、最低居住面積水準を適用しないこととする。

これにより多数存在する25㎡未満の築35年以内程度のアパート・ワンルームマンションを有効に活用することができる。最低居住面積水準25㎡以上に対象物件を限定すると、そもそも対象となる物件の空き家率が低く、十分な物件数を確保できない可能性もある。

#### ⑥居住安定住宅の提供地域区分を設ける。

居住安定住宅の入居対象者が、通勤等が可能な範囲で新耐震基準を満たし一定の居住面積を持つ住宅を、市場家賃と整合的な範囲で確保するために、都市圏毎に提供地域区分を設ける。

例えば、首都圏では都心部は限定地域または準限定地域となり、その外側に準促進地域、促進地域が位置することとなる。このことにより、十分な量の居住安定住宅を確保することができるが、地域の限定によってサービスの運営主体の制限が発生する。

#### ⑦サービスの運営は原則として都道府県単位の運営とする。

7-1-6 で示したように居住安定住宅には、誘導地域等の地域区分を設定することから、千代田区・港区・中央区等ではサービス提供しない。このため自治体間でサービス提供の負担格差が生じるため、サービスの運営は原則として都道府県単位での運営とするが、首都圏や関西圏、中部圏ではより広域での運営主体を構築すること、または協議調整機関を設置することが考えられる。

都道府県単位のサービス運営は、基本的には既存の住宅部門が借上げの事務処理と入居斡旋のみを行い、実際の契約処理、建物管理、支払い処理、入居者対応等は後述の指定業者に業務を委託する。

ただし、現物支給であり広域でのサービス運営ということは、公営住宅への入居と同様に、対象者の居住地・住居の選択に一定の制限がかかるということになる。そのため生活保護制度のように自らが住居を選択し、その住居費を受け取るということとはできない。

#### ⑧指定業者が契約・建物・支払い・入居者対応等の業務を担う。

居住安定住宅は、対象者への現物支給の形態をとるため、家賃の支払いは入居者を經由しない。そして、行政からの支払いは指定業者へ一括で支払いを行い、指定業者が個別の家主へ支払いを行う。支払い方法は家主が行政へ請求書を発行することで行う。

これにより行政は特別の支払い管理システムを構築することなく、通常の支払い業務フローに載

せることができる。指定業者側も、すでに運用している業務管理システムを使った業務が可能であり、新たなシステム構築やコストはほとんど発生しない。

また、建物の設備補修や清掃等の管理業務、個別の入居者との契約書締結・管理・更新、退去時の契約終了処理・精算処理、日常の入居者対応などは、一般的な賃貸管理業の業務と同様であり、これらの業務も行政から指定業者へ委託する。

このように、指定業者を活用することで、行政側の事務処理負荷を最低限に抑えながら、制度の構築・運用が可能となる。

#### ⑨必要コストは基本的には全額国費でまかなう

居住安定住宅は、生活の基盤となる住居を国民一般に保証するものであり、そのサービスの運営主体も基礎自治体ではなく、都道府県単位の運営となる。また首都圏等の広域都市圏では、都県間での受給の調整や世帯の移動も考えられ、コストを都県負担とすると利害関係が発生し、サービスの運営に支障を来すことも考えられる。このためコストは全額負担とし、法定受託事務として都道府県にその運営を任せる形態をとる。

想定されるコストは、仮に 10 万世帯に居住安定住宅を月額 4 万円の借り上げ家賃で提供した場合で年額 480 億円となり、現状の生活保護受給費のおよそ 1/10 程度の規模となる。

#### ⑩自立に備えて家賃債務保証の事前付帯を行う。

居住安定住宅の入居者が、就業等によって自立した生活を行える状態になった場合の仕組みを事前に整備しておく必要があり、一定以上の所得水準に到達した場合に、住居の現物支給から自らの賃貸借契約へ切り替えることとなる。もっとも本人が希望すれば自分で新たな住居を見つけ、契約することも考えられるが、引越しには費用や手間がかかり、そのまま居住を継続したいという要望が多いことも考えられるからである。

このとき、家主と指定業者間の賃貸契約を維持したまま、指定業者と行政の間の賃貸借契約を、入居者本人と指定業者間の契約に移管し、行政の関与を無くすという仕組みである。このために必要な特約等はあらかじめ契約書に盛り込んでおくことになる。

また、この移行措置によって公営住宅等で問題となっている収入超過者がサービス提供を受け続けるといった問題を抑止することができる。契約を行政から指定業者に移管する際、指定業者には家賃滞納のリスクが発生するため、契約移管に備えて入居時に家賃保証の付帯を行う。

ただし、家賃債務保証会社はこの保証を引き受ける経済合理性がなく<sup>40</sup>、任意での引き受けは行わないと考えられるため、家賃債務保証会社の法的な登録制度を創設し、規模に応じた入居者の割り当てを行う<sup>41</sup>といった制度が考えられる。家賃債務保証事業者については、国土交通省(2016)で任意の登録制度の創設が提案されているが、この登録制度を発展的に拡充していくという考え方である。

自立状態になった場合の家賃設定は、原則として行政が指定業者から借り上げていた家賃額とすることが考えられるが、地域によっては公営住宅の家賃算出方法や、家賃減免基準等との整合性を取ることも考えられる。この場合、借り上げ家賃よりも低い家賃額を設定した場合の差額は行

<sup>40</sup> そもそも住宅困窮者であるため家賃滞納の可能性は高い。そのため家賃保証会社は通常こういった入居者の契約を引き受けない。

<sup>41</sup> これは問題があると指摘されている家賃滞納時の処理を適正化すると同時に社会インフラになりつつある家賃債務保証事業者の経営破綻等による混乱を抑止することにもつながる。また家賃の督促業務についての規制は家賃債務保証会社だけではなく、不動産管理事業者・サブリース事業者・一般家主も対象とすべきである。

政負担となるため、家賃額の設定や減免等は慎重に検討される必要がある。

なお、生活保護でも所得を上げて生活保護受給額が減額されることが自立への阻害要因になっていると指摘されていることから、自立時の家賃請求額を順次増額していく、といった工夫も必要である。自立基準の所得に達してから、半年間は家賃を1万円として、その後半年ごとに1万円を増額していく、といった移行緩和措置といったものである。この移行期間中は、行政から指定業者に家賃差額を補助する形態となる。

#### ⑪例外的処置

高齢者や障害者等が入居する居住安定住宅は、サービス提供が長期に渡るケースも考えられるが一時的な失業者等の場合には期間限定的なサービス提供が原則となる。すなわち就労や所得の増加等の場合にはサービス提供を打ち切ることとなる。

ここで問題となるのは、一定以上の所得があるにもかかわらず金銭管理能力の低さ等の原因によって家賃滞納によって住居を失い、居住安定住宅を提供され、そのサービスが打ち切られた際に再度家賃滞納によって住居を失うといった場合である。

このような場合には、金銭管理能力の著しい低下を一種の障害とみなし居住安定住宅を長期間にわたって提供するという例外的処理を検討する必要がある。

また、当初の居住安定住宅への入居時にも、金銭管理能力等を考慮した柔軟な例外処置の適用も検討される必要がある。もし、所得が一般的水準であったとしても、提供される住居水準は相対的に低いため、そこにあえて入居するためにホームレスになったり、家賃滞納を意図的に起こす、ということは考えにくく<sup>42</sup>、たとえ一定以上の所得があり、居住安定住宅の提供が一見不公平に見えたとしても、家賃滞納等による外部不経済性を抑制するという公共性があるからである。

#### ⑫制度の法的裏付け

居住安定住宅の制度は、公営住宅とも生活保護住宅扶助ともその制度の目的も構成も異なるため、新たな立法措置が必要となる。この場合、公営住宅法を改正してこの制度の規定を作る場合と、新たな枠組みとしての立法を行う場合の2つの選択肢がある。現実的には、公営住宅法の対象世帯数は200万世帯を超える規模となり、既存居住者への影響を懸念する意見が出ると考えられることから、新たな立法とするほうが社会的合意を得やすい。

また、自立に向けた家賃債務保証の付帯のためには家賃債務保証会社に対する法的制度の枠組みを構築する必要があり、指定業者の業務品質や資格を担保するためには、賃貸管理者・サブリース業者に対する法的制度も構築することが必要である。この場合、家賃債務保証事業者が運営している家賃支払いデータベース等を含め、個人家主の定義等を含め賃貸関連の業法として全体を統合した立法措置も考えられる。

ただし、現実的には、個別地域で居住安定住宅のコンセプトに基づいた制度を試験的に運用する場合には、既存の公営住宅法に基づいたサービス提供を行うことも考えられる。

制度の枠組みを図示すると図7-6のようになる。

<sup>42</sup> 意図的な滞納による不正入居を抑制するためにも、家賃支払い情報データベースの運用を強化する必要があると考えられる。

生活保護制度とは別の制度とする。  
新たな制度として法的枠組みを構築する。

- 一定の所得・資産要件を設ける。
- 所得が証明できない場合や、現に住居を失っている場合等には、柔軟な対応を行う。
- 例外処置として、所得要件を満たさなくても家賃滞納を繰り返す場合等の入居を認める。
- 運営する行政の単位は、原則として都道府県単位とする。
- 首都圏や関西圏等では広域の調整機関を設ける。
- 行政は斡旋のみ行い実務は指定業者へ委託する。
- 必要コストは全額国庫負担とする。

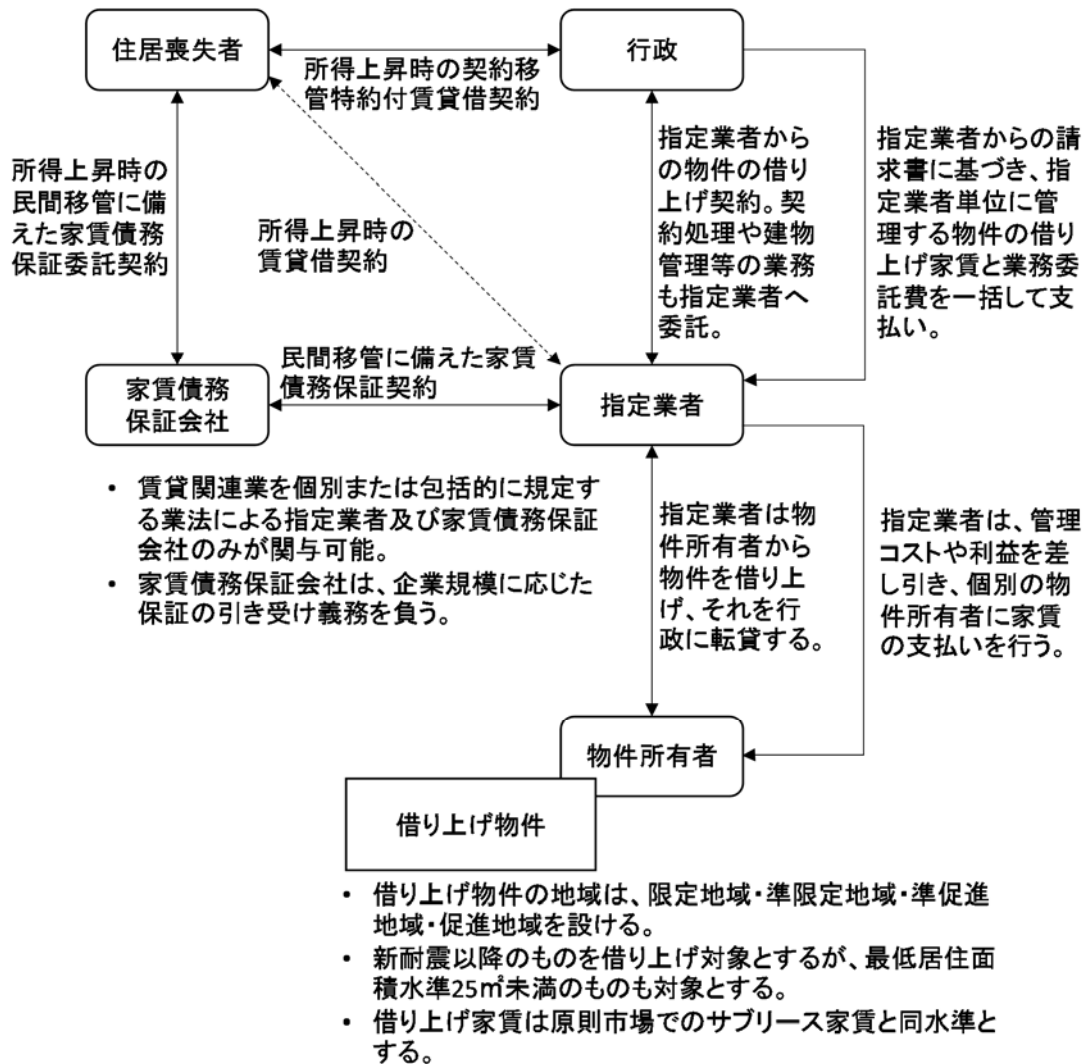


図 7-6 居住安定住宅の枠組み

## 7-2-2 制度の詳細

制度の詳細は、表 7-1 の通りである。

表 7-1 居住安定住宅の制度詳細

項目	内容
制度名称	・ 民間賃貸住宅を活用した居住安定住宅
制度の目的	・ 住宅を失っているまたは失う可能性の高い人の居住安定を図るための制度
制度の対象	・ 住宅を失っている場合、もしくは家賃滞納等によって住居を失う可能性が高い場合 ・ 一定の所得・資産要件を設けるが、柔軟な運用を行う。
対象となる住宅	・ 台所、水洗便所、浴室があり1981年耐震基準を満たす住宅。面積基準は設けない。 ・ 該当都市圏で平均家賃が一定以上高い地域は対象とせず、限定地域、準限定地域、準促進地域、促進地域等の地域区分を設ける。地域区分の基準は個別に設定する。
費用負担	・ 必要コストは全額国庫負担とする。
家賃算定	・ 公営住宅の近傍同種家賃とは異なる算出方法を適用する。具体的にはSUUMO等の不動産情報サイト、家賃債務保証会社等の契約データを用いて算出を行う。 ・ 家賃算定においては、空室リスクがないこと、家賃滞納リスクがないことを考慮し、建物管理、契約管理、入居者管理、家賃収受業務等のコストを勘案したものとす。結果的には市場のサブリース家賃に近似することが想定される。
借り上げ期間	・ 原則として5年または10年間の借り上げ契約として、5年毎の家賃見直し条項を入れる。これは家賃下落率が毎年1%程度であることから、コストをかけて毎年見直しを行う必然性が薄いと考えられるため。
指定業者	・ 物件の所有者だけでなく、物件の所有者からサブリースしているものを含めて、借り上げ契約を行う。 ・ 契約者は賃貸管理業登録制度等の登録業者とし、指定業者と呼ぶ。 ・ 指定業者は、反社会的勢力ではないことを誓約する義務があり、サブリースの場合には物件所有者等が汎社会的勢力ではないことを確認する義務を負う。 ・ 物件の所有者が変更された場合で、新たな所有者が反社会的勢力であった場合には、行政は家賃支払いを停止することができる。
入居斡旋	・ 福祉関係部署・家賃債務保証会社・不動産会社・一般の家主等が制度対象となる人々を都道府県等の運営主体の部門へ申告し斡旋を受ける。運営部門は都道府県営住宅の部門とすることが考えられる。
敷金礼金等	・ 敷金、礼金は設定しない。 ・ 家賃滞納等により住居を失う可能性がある場合には引越し代の実費を負担する。
契約形態	・ 入居者との契約は賃貸借契約とし公営住宅法に基づく使用許可とはしない。 ・ 賃貸借契約には、一定の所得を超えた場合には、賃貸人を行政から指定業者に変更することができる特約を規定する。 ・ 賃貸人が指定業者に変更された場合、行政が指定業者に転貸する形をとり、元となるサブリース契約はそのまま継続する。 ・ 賃貸人が指定業者に変更された場合、入居者は家賃支払いを指定業者に行う。その場合の家賃は行政の借り上げ家賃を原則とする。ただし、家賃全額の支払いを開始するのではなく、当初支払い額を抑え順次増額していく等の緩和措置を設ける。 ・ 所在不明となった場合には、一定期間経過後、契約を終了とし、残置物等については一定期間保管後、国庫に寄付することを事前に契約に盛り込む。 ・ 入居者の死亡時には契約は当然終了することとし、相続対象とはせず残置物等については一定期間保管後、国庫に寄付することを事前に契約に盛り込む。
家賃債務保証	・ 賃貸人が指定業者に変更された以降、家賃滞納が起きる可能性があるため、それに備えて家賃債務保証契約を入居時に締結しておく。 ・ 家賃債務保証会社は別途整備する制度において登録しなければ営業できないものとして、反社会的勢力ではないこと、家賃督促等の一定の規制、資本要件等を定める。 ・ 家賃債務事業者は、その事業規模に応じて地域毎に一定の屋家賃債務保証契約の引き受け義務を負う。
物件の修繕等	・ 指定業者は、物件に修繕等が必要になった場合には修繕義務を負う。 ・ 原状回復には特約を認めず、ガイドラインを適用するが、死亡時等汚損の激しい場合には、実費を国が負担する。
例外処理	・ 家賃滞納等によって複数回、準公営住宅に入居したものは、適切な医療診断を行う。 ・ 診断結果によって、保護が必要と判断された場合には、民間賃貸住宅への移行の条件となる所得要件を緩和する。

### 7-3 制度の適用可能性及び課題

本節では、居住安定住宅の適用可能性及び課題について整理する。

#### 7-3-1 公共性・社会的合理性と立法事実

居住安定住宅の政策目的は、「ハウジング・ファースト」の実現であり、国民全体の居住の安定を確保するという大きな意義がある。

居住安定住宅の制度では、制度そのものが新たな立法措置を必要とし、指定業者である賃貸管理業者・サブリース業者や、家賃債務保証会社に関する立法措置も必要である。

立法措置が必要であるということは、それだけの立法事実が必要であり、それは同時に公共性・社会的合理性が必要だということになる。立法事実としては、以下のようなものがあげられる。

- ・ 住居を失っている人々および失う蓋然性の高い人々に住居を提供する必要性があること。
- ・ 住居喪失に直結し、公営住宅・民間賃貸住宅の合計で年間およそ 6000 億円を超える家賃滞納による経済的損失喪失をもたらしている家賃滞納を抑制し、家主や保証人等の心理的負担や犯罪の誘発等の外部不経済性を抑制する必要性があること。
- ・ ステイグマの強さなどの要因から漏給が指摘されている生活保護制度を補完する機能があり、政策の組み合わせによっては社会保障コスト全体の効率化に繋がる可能性があること。
- ・ 利活用可能な資源・資産としての空き家活用によって、社会の効率性を向上させること。

このような点を考慮すれば、居住安定住宅には十分な公共性・社会的合理性があり、立法事実もあると考えることができる。

#### 7-3-2 居住安定住宅の確保

居住安定住宅は、そもそも借り上げられる民間賃貸住宅が充分になれば制度として存在しえない。借り上げ可能な民間賃貸住宅については、6章で示したように都心部では家賃も高く、物件を確保することは難しいと考えられるが、郊外部では十分に確保することが可能だと考えられる。

その際、新耐震物件に限ったとしても最低居住面積水準25㎡の例外規定を活用すれば、十分な量の住宅を確保することができる可能性が高い。

また、所有者から見ても空き家率の比較的高い地域では、借り上げ家賃が市場家賃と同じ程度の水準であり、家賃滞納や空室期間による損失や管理コスト等を回避できることを考えれば、居住安定住宅へ物件を提供しようとする動機は十分に形成可能であると考えられる。

このようなことから、居住安定住宅制度のための住宅の確保は可能であると考えられる。

#### 7-3-3 指定業者の確保

居住安定住宅の契約処理や家賃の収受業務、建物管理業務等は指定業者である賃貸管理業者やサブリース業者が担うことになるが、制度を運営するためには十分な数の指定業者を集めることができるか、という点も課題になる。

3-2-2で整理したように、家主団体である全国賃貸住宅経営者協会連合会は、生活保護住宅扶助費の代理納付の適用拡大について要望を出しており、借り上げ家賃水準が市場でのサブリース賃料と同水準であり適切な管理費等のコストが支払われるのであれば、指定業者制度を新たなビジネスチャンスととらえ積極的に受託すると考えられる。上記の全国賃貸住宅経営者協会連合

会の構成員は、日本賃貸住宅管理協会の会員と多数重複しており、賃貸管理業界としても積極的に取り組むことが予想される。

このように、賃貸管理業者にとっても合理的な制度であれば、十分に指定業者を確保することができると考えられる。

#### 7-3-4 行政組織の運用可能性

居住安定住宅のための賃貸物件が確保でき、それを管理する指定業者が確保できたとしても、制度の司令塔となる行政組織の体制が整わなければ、制度を運営することができない。

居住安定住宅の制度は、基本的には都道府県の単位でサービス提供することとなるが、この場合既存の都道府県の公営住宅担当部門がその運営を担うことになることとなる。

しかし、既存の公営住宅担当部門にも、活用できる十分な体制があるとは考えにくい。基本計画の策定や予算措置等は既存業務の範囲でカバーし、実務としての斡旋は既存の都道府県営住宅の部門が担うことで運用が可能になると考えられる。

住居を失っている人々および住居を失う蓋然性の高い人々の相談を受け、適切な指定業者を紹介することができれば、その後の契約処理や家賃収受業務、建物の管理業務等は分担する必要がないため、既存の体制で十分に対応可能だと考えられる。

また、行政組織の運営可能性を検証するためには、新たな立法措置を待たず、公営住宅法の枠の中で居住安定住宅的なサービスを社会実験として実施することは充分可能である。

#### 7-3-5 コスト合理性

居住安定住宅は新たな制度であるため、行政コストから見れば新たな予算措置が必要ではある。しかし、居住安定住宅によって家賃滞納による外部不経済性が抑制されることにより社会全体としては十分な投資効果・乗数効果が得られると考えられる。

おりしも所得保障政策の一環として年金受給資格の短縮<sup>43</sup>や低所得者への現金給付<sup>44</sup>が発表された。年金受給資格の短縮によって無年金者が多数救済され<sup>45</sup>、低所得者への所得保障がある程度充実すれば、住居さえ確保できればなんとか生活していくことができる、という人々も増えていくと考えられ、高齢者の生活保護受給者数を抑制することができる可能性がある。

厚生労働省(2016a)によれば2016年6月時点の生活保護受給世帯数は約163万世帯、約215万人となっており(このうち約44%は65歳以上である)、厚生労働省(2016b)では2014年度の扶助費の総額は約3.8兆円となっている。

仮に、このうちの10%(世帯数にして16.3万世帯)が居住安定住宅の提供によって生活保護受給を回避できたとすれば、約3,800億円の扶助費が減少することになる。居住安定住宅のための費用を仮に1世帯当たり年間60万円(月額5万円)とすれば必要コストは978億円であり、差し引き3000億円弱の予算が削減できることになる。

また、方法論としても需給に柔軟に対応することができず多額の初期投資が必要となる公営住宅の新設に比べれば、十分なコスト優位性があることは、7-1-8で示したとおりである。

<sup>43</sup> 2016年7月16日付け日経新聞「年金受給資格の短縮、対象60万人超 財源650億円に増加」など

<sup>44</sup> 2016年7月27日付け日経新聞「経済対策、事業規模28兆円 現金給付1万5000円に」など

<sup>45</sup> 無年金者は救済されるが必ずしも十分な額の年金を受給できるとは限らないことには注意が必要。



### 7-3-6 対象者の制度認知と受容性

どのような制度であっても、それが対象となる人々に認知され、受容されなければ利用されず政策目標を達成できない。それは居住安定住宅制度でも同様である。

居住安定住宅の対象者への認知のための取組みは、以下の2点に集約される。

ひとつは、現に住居を失っているホームレスやネットカフェ等に寝泊まりしている人々への告知である。既にホームレス対策に取り組んでいる民間団体等は多数あり、これらの団体への制度の告知は比較的容易だと考えられ、ネットカフェ等についても施設に対する告知で一定程度の認知を得ることが可能であると考えられる。

二つ目に、現在は住居を確保できているが、家賃滞納等によって住居を失う可能性のある人々への告知がある。住宅の困窮はまず家賃滞納という現象となって表出することが多く、それを初期の段階で把握することができるのは、不動産管理会社や家主、家賃債務保証会社である<sup>46</sup>。居住安定住宅制度が想定する立法措置により、これらの事業者に対して、住宅困窮者への制度告知を義務づけることにより、早い段階で制度の告知を対象者に行うことができる可能性がある。

実際に、家賃債務保証会社である株式会社リクルートフォレントインシュアは、家賃滞納に陥った人々に対して、住宅確保給付一時金等の制度の案内や、自治体の相談窓口の告知等を行っている<sup>47</sup>。家賃債務保証会社等から見ても、家賃滞納が長期にわたって継続するよりも居住安定住宅で住居が確保されることは、事業としての合理性もあり積極的に告知を行う動機となる。

対象者にとっても、ホームレスであれネットカフェ等での寝泊まりであれ、家賃滞納をしている状態であれ、安心して居住できる住宅が現物支給されることに十分なメリットを感じ、なにより安心して住めるという状態は、受容性が高いと考えられる。

このように、対象者への制度認知を高め、対象者の受容性を獲得することは充分可能であると考えられる。

### 7-3-7 生活保護制度との関係

居住安定住宅が、生活保護制度とどのような役割分担が可能であるかも確認が必要な点である。生活保護住宅扶助については、単給化することで住宅困窮者の居住安定を図るべきだという議論もあり、実現できれば居住安定住宅に近い機能を持つことができると思われるが、現実的にはそれは困難であると考えられる。その理由は以下の通りである。

- ・ 生活保護受給者の家賃滞納率は高く、代理納付を普及させるための行政システムの整備が進んでいない。
- ・ 住宅扶助費には住宅の面積・設備等の要件がなく、居住水準が保証されない。
- ・ 住宅扶助を受けている住宅の家賃は市場家賃とは整合的ではなく、地域による上限額が適切な水準ではない。
- ・ 住宅扶助を受けている住宅の家賃は市場家賃よりも上乗せされている地域が存在する可能性が高く、その是正措置が取られていない。
- ・ 住宅扶助を受けている住宅の家主または不動産会社が、反社会的勢力であっても、それを排

<sup>46</sup> 2012年6月17日中日新聞「生活弱者を積極的支援 家賃滞納が最初のサイン」での野洲市の事例など。

<sup>47</sup> 第3回生活困窮者自立支援全国研究交流大会(2016年11月12-13日:川崎市教育文化会館・慶應義塾大学日吉キャンパス)の分科会4「まずは安心して住むことから!-これからの居住支援と住宅確保給付一時生活支援」においてリクルートフォレントインシュアの豊田茂取締役が、家賃滞納者への制度告知等を報告している。

除する仕組みがない。

現実の運用では、住宅扶助費は法文上、単給化が可能であるように記述されているにもかかわらず、生活保護制度自体が健康で文化的な最低限度の生活を保障するためのものであるという理由から、単給化が実現できなかったという経緯もある。

さらに、200万人に上る生活保護受給者を抱えている現制度を変更するためには、政治的にも相当の調整と期間が必要であることが想定される。

これらの理由により低所得者の居住安定を図るための政策は、現実的には生活保護制度とは別の制度として位置づけざるを得ない。このため居住安定住宅は制度としては生活保護制度とは独立して設計・運用されるべきであると考えられ、その理由は以下の通りである。

- ・ 生活保護制度との関係の整理を検討するには長い時間が必要になる。その間にも住居を喪失した人々は存在することから、低所得者の居住安定を早期に図る必要がある。
- ・ 居住安定住宅は、都道府県単位で運営されることを想定しており、行政区単位で運営される生活保護制度とは運営主体が異なる。
- ・ 居住安定住宅と住宅扶助費は、行政執行上の仕組みが大きくなることから、生活保護とのシステムの整合性等を検討するには膨大な時間とコストがかかる。

このように生活保護制度と独立した制度として居住安定住宅を運用することには合理性があると考えられる。

#### 7-3-8 インセンティブの検討

居住安定住宅の制度に必須のものではないが、検討課題としてインセンティブの検討がある。

生活保護住宅扶助は、受給者に自分が許容できる適正な家賃を選択するためのインセンティブが存在しないため上限額近辺に明確に集中する傾向となっており、家主・不動産会社にも違法ではない法律の範囲内で家賃を上乗せしようとする動機が生まれる。4章で示したように住宅扶助費が市場家賃よりも有意に高い地域が存在する。

所得再配分・所得保障を目的とする場合にはインセンティブ設定の必要性は薄いですが、住宅確保についてはインセンティブの設定が必要であると考えられる。住宅扶助の現状から明らかなように居住安定住宅が現物支給としてサービス提供されたとしても、選択できる住宅のなかで最も条件の良い住宅(例えば都心からの距離が近い、駅からの距離が近い、築年が新しい、出来るだけ広いといったもの)を選択する強い動機が発生する。これは本人がより低い水準の住宅を受容できたとしてもサービスの上限まで利用しようとする意識があるからである。

そこに、4章で示したようなインセンティブがあれば、自身が許容できる住宅水準とインセンティブを比較して住宅選択行動が最適化される。これは制度設計次第では本人の満足度を下げることなく必要なコストを削減できる可能性があることを示している。

居住安定住宅は、選択できる住宅そのものに地域や品質に差異があるため、インセンティブの設定は重要な検討課題であり、インセンティブには例えば、より条件の悪い居住安定住宅を選択した場合には、住居の現物支給に加えて、一定の額の現金給付(数千円から1万円程度)を行うことが考えられる。いわば負の所得税(給付付き税額控除)のようなものであるが、どのようにしてその現金給付を行うかという技術的な課題は存在するものの、一定の効果を発揮する可能性がある<sup>48</sup>。

<sup>48</sup> ただし、こういったインセンティブは本研究の制度では具体的検討は行わない。

### 7-3-9 社会的合意の形成

居住安定住宅の制度を実現するための最も重要で大きな課題は、いかにして社会的合意を形成するか、という点である。

表 7-2 は、社会的合意形成のための論点をまとめたものである。

表 7-2 居住安定住宅を巡る社会的合意形成のための論点

課題	本研究での選択肢	考えられる別の選択肢
1 政策目標	低所得者の居住安定としての住宅政策に絞り込むに制度を検討する。	所得再配分・保障政策の一部として低所得者の居住安定政策を包含して制度を検討する。
2 政策対象となる人々の規模	住居を喪失しているまた喪失する蓋然性が高いという条件に該当する10万人前後を制度の対象として考える。	住居費の負担が重いといった広い範囲で政策を考えれば、その対象となる人々の規模は数百万人規模になる。
3 生活保護の課題	抜本的な見直し・改善は政治的にも極めて困難であり、容易には実現できない可能性が高い。	憲法で定められた最低限の生活を提供するために、財政的優先順位を上げて対応すべきである意見もある。
4 住宅手当とバウチャー	住宅手当は流用される可能性があり、バウチャーは、事務処理が煩雑であり事実上の現物給付である。	用途限定性が明確ではなくとも、住宅手当を所得再配分・保証の観点から広く普及させるべきであるという意見もある。
5 公営住宅の課題	財政的制約や今後の人口減少による需要減少を考えれば新規建設は困難である。都市部で公営住宅が不足している大きな要因は収入超過者問題であるが解決は容易ではない。	憲法で定められた最低限の生活を提供するために、財政的優先順位を上げて対応すべきである意見もある。
6 最低居住面積水準	住居喪失者への住居提供という場合には、例外規定を適用し郊外部に一定量存在する単身者向け民間賃貸住宅を活用することが考えられる。	最低居住面積水準は厳密に遵守すべきであるという意見もある。
7 住居提供地域	特に首都圏中心部は家賃が非常に高く、周辺部との差が非常に大きく、居住安定のための住居提供には経済的合理性が薄く、社会的合意も得られにくい可能性が高い。	居住地の自由選択のためや、就業場所への通勤、飲食業等での深夜勤務等も考慮すれば、都心部でも安価な住居を提供すべきであるという意見もある。
8 賃貸住宅の空き家分布	首都圏中心部では空き家率は5%前後であり、これは通常の居住地移動に必要な空き家数であり利活用可能なものは限定的である。	どこにでも大量の空き家が存在するのだから、それを活用すべきであるという意見もある。
9 インセンティブの検討	社会保障全般にいえることだが、時間割引率や用途選択性等によるインセンティブの設定を検討する余地がある。	すべての福祉サービスは一律に公平に提供されるべきであるという意見もある。
10 生活保護制度との関係	生活保護制度とは関連しない、独立した制度として低所得者の居住安定政策を構築するほうが実現性が高い。	生活保護住宅扶助費の単給化や、生活保護制度の適用拡大によって対応すべきであるという意見もある。

低所得者の居住安定政策に限らず、住宅政策・所得保障・所得再配分政策等には様々な立場・意見・思想があり、政治的課題となりやすい。そのため合意形成は容易ではなく、理論的な正しさだけでは政策の実施に至らないことも多い。政策の実現性を考える際には、政治的合意が得られるかどうかは非常に重要な観点なのである。

そもそも、所得再配分政策や住宅政策は政治・思想的に合意を得るのが困難であることが多い。それは平等を追求する立場と自由を追求する立場、最大多数の最大幸福を追求する功利的な立場がそもそも異なる立ち位置を持っていることが原因である。

そして、このような政治・思想的対立は、既存制度を変更する場合に最も激化する。変革に抵抗

する立場と変革を推進する立場が、合理的な議論ではなくそれぞれの主張の最大限の実現を要求するからである。

住宅扶助費見直し検討でも、扶助費の上限額は地域毎に定められているが、市場家賃の分布とは明らかに乖離しており、その乖離を無くすためには上限額の改定が必要であるにもかかわらず、上限額が上がる地域と下がる地域が生まれるため、それが政治・思想的な反発を生み合意形成を極めて困難な状況を生み出した。

一方、新しい制度については、既存制度を変革する場合よりも多少は対立が少ない。それは、新しい制度であるがゆえ、制度の既適用者がおらず直接の利害関係者が存在しないことが大きな要因である。

このように考えれば、居住安定住宅を既存の制度を切り離して議論し、制度設計を考えることは政治・思想的対立を抑制する効果がある。ただし、制度の戦略的位置づけなど、曖昧にしておかなければ合意を得ることを阻害する場合もあり、こうした制度の検討には、極めて政治的に高度な判断が要求される。

社会的合意の形成に向けた適用可能性と課題の構造を整理すると図 7-7 のようになる。

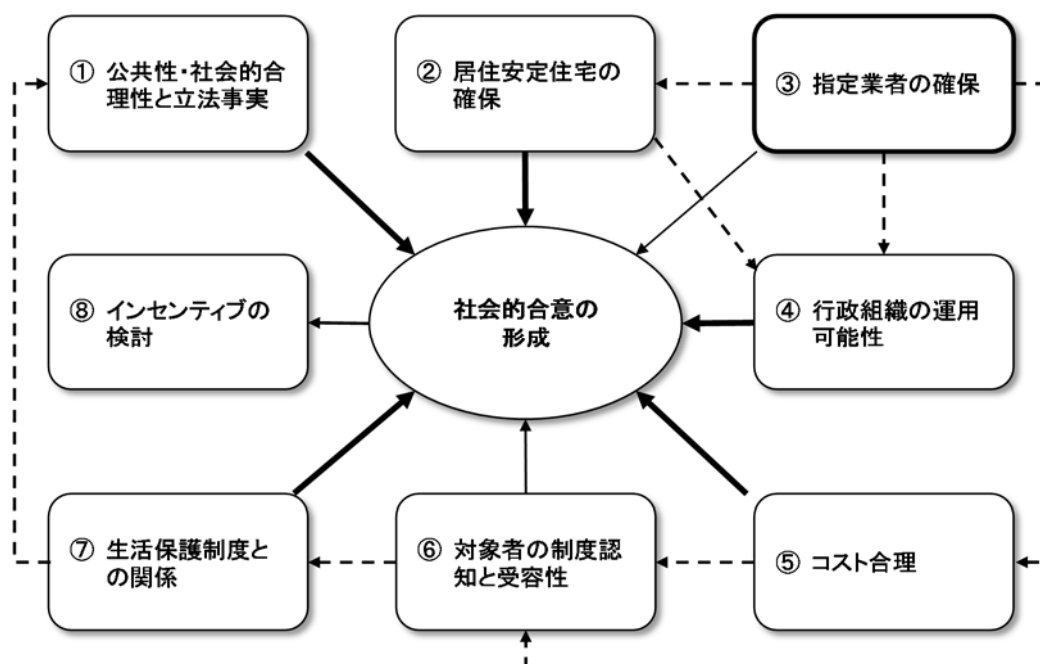


図 7-7 制度の適用可能性及び課題の構造

制度の適用可能性に対して最も重要な要素は指定業者の確保である。指定業者は主に賃貸管理事業者・サブリース事業者を想定しているが、これらの事業者はどこにどのような民間賃貸住宅が存在し、その所有者がどのような経営方針なのかを熟知している。このため、賃貸管理事業者等を指定業者として確保することができれば、居住安定住宅の確保が容易になることが想定され、行政から関連業務を委託することによって行政組織の運用可能性も高まる。さらに、公営住宅を新設する場合・民間賃貸住宅の借り上げの業務を行政自身が行うよりもコスト合理性が高まる。さらに、

生活に困窮し家賃滞納等の状況に陥っている人々も容易に把握できることから、対象者への制度告知も可能となる。

社会的合意形成のためには、第一には公共性・社会的合理性と立法事実が必要であり、そのうえで居住安定住宅が実際に確保でき、行政組織の運用可能性があり、コスト合理性もある、という状況を作り出す必要がある。同時に、生活保護制度と並立する制度とすることで、生活保護制度の課題の一部を解決できる可能性もある。

インセンティブの検討は、これらの社会的合意が得られたあと、その適用範囲や手法について検討するという位置づけになる。

#### 7-4 本章のまとめ

本節で提案する制度の概要は以下の通りである。

1. 制度の目的は、「住宅を現に失っているもしくは失う蓋然性が高い(実際に家賃滞納している)場合に、住居を提供すること」である。
2. 新たな制度として、民間賃貸住宅を借り上げた居住安定住宅制度を創設する。
3. 借り上げる居住安定住宅は指定業者からの借り上げとする。借り上げる地域を指定する。
4. 借り上げ地域を限定することから運営は原則県単位で行う。首都圏・関西圏・中部圏について都府県をまたがる調整・協議組織を設置する。また各県等に設置されている居住支援協議会を積極的に活用する。行政組織は入居の斡旋と指定業者への家賃の支払いのみを行う。
5. 居住安定住宅は一時的な住居確保を目的とすることから、最低居住面積水準の例外規定を適用する。
6. 居住安定住宅の入居には一定の所得・資産基準を設けるが、状況によって柔軟な対応を余地を残し、金銭管理能力の欠如等によって家賃滞納を繰り返す場合等には、例外処置として一定以上の所得等の場合であってもサービスを提供する。
7. 居住安定住宅は現物支給とし、家賃を収受しない。借り上げ家賃の支払いは指定業者への一括支払いとして、契約管理、建物管理等も指定業者に委託する。
8. 一定の所得水準を超えた場合には、退去ではなく民間賃貸住宅への契約の切り替えを行う。その際の家賃滞納等のリスクを回避するために入居時に家賃債務保証契約を付与する。家賃債務保証契約は義務的登録制度による家賃債務保証会社へ規模に応じて割り当てを行う。
9. 必要な予算は全額国負担として、必要な立法措置をとる。

居住安定住宅は、最低居住面積水準を適用しないことから、多数存在する 25 m<sup>2</sup>以下の賃貸住宅を有効に活用でき、公営住宅を新規建設する場合よりもコストを抑制できる。

また、生活保護制度とは独立した制度であり、所得保障の充実とともに生活保護制度への流入を抑制できる可能性もある。

そして、制度の実現性は高い。ただし、制度の設計・運用には様々な課題が残っている。

#### <引用文献>

- 1) 岩田正美(2011):ホームの喪失と福祉国家－住宅保障を介した社会的包摂への道, 社会保障と福祉国家のゆくえ, 齋藤純一・宮本太郎・近藤康史編, ナカニシヤ出版
- 2) 大阪市立大学都市研究プラザ編(2011):あいりん地域の現状と今後-あいりん施策のあり方検討報告書
- 3) 大阪府(2012):大阪府における住宅バウチャー(家賃補助)制度の検討経緯等について, 第 32 回大阪府住

宅まちづくり審議会(平成 24 年 6 月 5 日:資料 2)

- 4) 小田昭・梶川浩(2007):寿地区簡易宿泊所街の高齢化と課題, 調査季報 Vol.161・2007.10
- 5) 小田川華子(2013):生活保護改革論議の課題, 福祉+α 生活保護 埋橋孝文(編著)ミネルヴァ書房,pp.109-120.
- 6) 厚生労働省(2014b):第 16 回 社会保障審議会生活保護基準部会議事録
- 7) 厚生労働省(2014c):第 18 回 社会保障審議会生活保護基準部会議事録
- 8) 厚生労働省(2016a):被保護者調査(月次調査:平成 28 年度 6 月)
- 9) 厚生労働省(2016b):生活保護制度の概要等について, 第 23 回社会保障審議会生活保護基準部会(平成 28 年 5 月 27 日)参考資料 1
- 10) 厚生労働省(2007):住居喪失不安定就労者等の実態に関する調査報告書 平成 19 年 8 月
- 11) 財団法人高齢者住宅財団(2013):平成 24 年度 老人保健健康増進等事業 低所得高齢者の住宅確保に関する調査・検討 ～「住まい」の確保と「住まい方」の支援を一体的に行う「地域善隣事業」の提案～ 報告書
- 12) 国土交通省(2009):空家実態調査報告書(平成 22 年 3 月)
- 13) 国土交通省(2016):家賃債務保証の情報提供等に関する検討会(2016 年 12 月 5 日開催),資料 5「家賃債務保証業の情報提供等のための制度(イメージ)」
- 14) 公益財団法人城北労働・福祉センター(2010):城北労働・福祉センター利用者実態調査報告書～変わりゆく山谷～平成 22 年 5 月
- 15) 生活保護問題対策全国会議(2014):生活保護の住宅扶助基準引き下げの動きに反対する共同声明, <http://seikatuhogotaisaku.blog.fc2.com/blog-entry-208.html>
- 16) 宗健(2014),家主は事業者か消費者か,リクルート住まい研究所レポート
- 17) 総務省統計局(2014):平成 25 年住宅・土地統計調査
- 18) 田多英範(2007):日本における社会保障制度体系の確立(上), 流通経済大学論集 36(4), 1-19, 2002-03
- 19) 玉田桂子・大竹文雄(2004):生活保護制度は就労意欲を阻害しているか-アメリカの公的扶助制度との比較, 日本経済研究 (50), 38-62, 2004-09
- 20) 中日新聞(2012):生活弱者を積極的支援 家賃滞納が最初のサイン(2012 年 6 月 17 日)
- 21) 東京都(2016):【別表】登録要件基準表(第 5 条第 2 項関係)
- 22) 内閣府政策統括官(2001):「バウチャーについて-その概念と諸外国の経験」
- 23) 日本司法書士会連合会(2015):生活保護の住宅扶助基準及び冬季加算引き下げに反対する会長声明
- 24) 株式会社日本総合研究所(2011):ホームレス等生活困窮者の支援の現状に関する調査事業報告書, 平成 22 年度セーフティネット支援対策等事業費補助金社会福祉推進事業
- 25) 日本弁護士連合会(2015):生活保護の住宅扶助基準、冬季加算の引下げの撤回を求める会長声明
- 26) 平山洋介(2009):住宅政策のどこが問題か, 光文社
- 27) 平山洋介(2011):都市の条件、住まい、人生、社会持続, エヌティティ出版
- 28) 福井淳一・馬場麻衣(2012):公営住宅事業収支改善のための修繕費等に関する調査研究, 日本建築学会北海道支部研究報告集 No.85(2012 年 6 月)
- 29) 福岡市(2010):包括外部監査結果報告書 平成 22 年度 福岡市 福岡市包括外部監査法人公認会計士青木幸光
- 30) ホームレスの実態に関する全国調査検討会(2012):平成 24 年「ホームレスの実態に関する全国調査検討会」報告書 平成 24 年 12 月
- 31) 牧園清子(2013):生活保護の動向-2000 年以降の生活保護-, 松山大学論集 24(6), 159-189, 2013-02-01
- 32) 道中隆・杉本正(2006):生活保護における最低生活費と就労インセンティブ:被保護者の就労支援方策と就労自立の困難性, 帝塚山大学心理福祉学部紀要 2, 97-120, 2006

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

## 8 結論

本章では、低所得者の居住安定について本研究で検討した成果と制度およびその適用可能性についての結論を述べる。第1節では本研究の成果をまとめ、第2節では今後の課題について整理する。

### 8-1 本研究の成果

本研究の結論は、低所得者の居住の安定を確保するために、民間賃貸住宅の借り上げによる現物給付としての居住安定住宅制度を構築することが望ましい、というものである。

それを論証するために、先行研究の整理を行い、住宅政策と社会福祉政策を横断的に見た政策の推移を整理し、生活保護住宅扶助費の実態、民間賃貸住宅における家賃滞納の実態を実証的に明らかにした。その上で、必要とされる制度の課題等を整理し、民間賃貸住宅の借り上げによる現物給付としての居住安定住宅の制度の詳細を検討し、民間賃貸住宅の空間的分布を示すことでその実現可能性について論じた。

以下では、本研究の各章で得られた具体的な研究成果についてまとめる。

まず序章では、筆者の家賃債務保証事業の経営経験から低所得者の住居喪失の実態をつぶさに見る機会を得たことが本研究の出発点であり、様々な制度が有効に機能しておらず、住宅政策と社会福祉政策の両方から望ましい制度を検討すべきであると感じていたことを述べている。

そのうえで第2章では「ハウジング・ファースト」という重要な概念を紹介し、各種先行研究の整理を試みた。

先行研究の整理から明らかになったことは、低所得者の居住安定のための過去の住宅・社会福祉政策を学際的に整理される必要があること、居住安定の制度を検討するために重要な生活保護住宅扶助費、民間賃貸住宅の家賃滞納について十分に研究されてこなかったということがある。

海外の研究では、低所得者の居住安定というよりも所得保障の観点が強い「Affordable Housing」の研究が主流であり、低所得者の居住安定は米国では予算が限られた住宅バウチャー、欧州では公営住宅やそれに準じた社会住宅が中心となっており、社会構造の違いや歴史的経緯の違いから日本で同様の制度をそのまま導入することが必ずしも最適ではない、ということがある。

第3章では、戦後の住宅政策・社会福祉政策を学際的に整理することを試み、欧米各国の家賃補助制度の先行研究を整理した。

そして低所得者の居住安定に重要だと思われる、厚生労働省所掌である生活保護住宅扶助の運用の変遷、厚生労働省の住宅手当制度の制度詳細と運営、国土交通省所掌の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット推進事業の制度詳細と運営、居住支援協議会についてまとめた。

同時に住宅セーフティネットで重要な役割を果たすと考えられる賃貸住宅管理業・賃貸住宅サブリース業およびそれらの登録制度である賃貸住宅管理業者登録制度、家賃債保障業および民賃法の経緯についてまとめた。これらの制度等については、今後の住宅セーフティネット全般に対

して大きな役割を果たすと考えられるが、これまで十分に研究されてきたとはいえない。そのため本研究で明らかにした、それぞれの業態の成立の経緯等は今後の研究にも基礎情報として十分に貢献できるものだと考えられる。

第4章では、生活保護住宅扶助費の実証研究の成果を提示している。

実証研究では使用するデータが重要であるが、これまでは研究に使用できるデータが非常に限定されていたため、SUUMO データ・RFI データを用いたことに新規性と独自性があると考えている。SUUMO データは近年のインターネットの普及にあわせてその掲載件数は、常時全国で延べ 500 万件を超える賃貸募集物件が掲載されている。2000 年以前の紙媒体の時代には紙媒体の物理的制約からせいぜい数万件程度の件数しか掲載されていなかったことに比較すれば十分に信頼性が確保された、市場の代表性を持つデータであると考えている。

また、生活保護受給者に関するアンケートは対象者を限定することの困難さからあまり実績がないが、近年のネット調査の普及により対象者を見つけ出すこと、そこから回答を得ることが比較的容易に行えるようになった。これも本研究の新規性・独自性であると考えられる。

住宅扶助費は上限額近辺に集中し、上限額の設定自体が市場家賃と乖離していることが示されている。

そして、年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の居住環境の比較では、生活保護受給世帯の方がやや低い居住水準であると考えられるものの、その偏りは年収 300 万円未満世帯よりも小さく、一部では生活保護受給世帯の居住水準が良いという逆転現象が起きていることも示唆されている。

さらに、生活保護受給有りをダミー変数とした家賃の重回帰分析では、生活保護受給世帯の家賃が優位に高い地域が複数見られた。

これらの現象が起きる原因として、生活保護受給者の住宅選択行動にはインセンティブが存在せず、自らの金銭的負担がないことから上限額に近い住宅を選択すること、仲介する不動産業者も上限額近辺の物件を紹介すること(場合によっては賃料等を違法でない範囲で調整すること)をアンケート結果から示した。

第5章では、民間賃貸住宅における家賃滞納の実証研究の成果を提示している。

低所得者が住居を喪失する大きな要因は家賃滞納による退去であり、そのような場合には次の住居を見つけることも困難である場合も多い。このため低所得者の居住安定を考える際には家賃滞納の実態を把握することは非常に重要な意味を持つ。

その民間賃貸住宅の家賃滞納の実態を明らかにするために LICC データ・RFI データ・独自のアンケートデータを活用した。

研究結果からは、住居を失う家賃滞納の閾値は3ヶ月であること、家賃滞納による損失が1%未満の少数の家賃滞納者によって占められること、その経済的損失は公営住宅の家賃滞納を含めると6000億円を超える規模であること、経済的損失以外の外部不経済性が存在することを示した。

また、家賃滞納の主な原因は所得ではなく、行動・思考様式の影響が大きいことを RFI データの回帰分析およびアンケートデータの分析結果から示した。



第 6 章では、低所得者の居住安定のために利活用可能な空き家および民間賃貸住宅の空間分布を示した。

まず、通説となっている住調の空き家率 13.5%、空き家数 820 万戸について、国土交通省空家実態調査・自治体調査・業界団体調査との比較を行い、住調の空き家判断が外観から行われていることと合わせ、実態より過大に算出されている可能性が高いことを示した。

そして、諸外国の空き家率算出方法として一般的な国勢調査世帯数を分子とする空き家率の算出を行う、SUUMO・ゼンリンデータからの推計と合わせ、実態としての空き家率は 10%以下、空き家数は 4-500 万戸である可能性が高いことを示した。

さらに、SUUMO データを用いて募集中の民間賃貸住宅は郊外に多く分布していること、郊外では最低居住面積水準以下の物件が多いこと、都心に近い地域では建替が促進されていないことから旧耐震物件が多いこと、都心部では家賃が非常に高いことを示した。

また、空き家に関するアンケートから、空き家の存在認知は上記のような結果と整合的であること、老朽化して近隣に迷惑をかけるような状態になれば取り壊すという意向が強いこと、空き家対策法や滅失登記、固定資産税制等の認知は低いこと等を示した。

このような結果から、低所得者の居住安定に利活用可能な空き家は郊外等に偏在しており、地域の特定が必要なこと、最低居住面積水準以下の空き家が多くその利活用も検討する必要がある、といったことが判明した。

第 7 章では、第 3-6 章から得られた制度検討のための 8 点の検討項目を基に望ましい制度の検討を行った。

その際、居住安定を必要としている人々の規模を概ね数万人程度であるという試算結果を示し諸外国に比べて比較的規模が小さい可能性があることを示した。

また、地域毎の民間賃貸住宅市場の家賃水準から、促進地域・準促進地域・準限定地域・限定地域を設けるべきであることを論証し、地域を指定すれば十分に活用可能な民間賃貸住宅が存在することを論証した。

これら 8 点の検討から得られた制度の具体的提案としては、民間賃貸住宅を借り上げた現物支給としての居住安定住宅を提案している。

その制度詳細として、借り上げるための指定業者制度、現物支給の必要がなくなった際に備えた家賃債務保証を提供するための家賃債務保証会社登録制度、反社会的勢力の排除の仕組み、例外処置等を提案した。さらに低所得者の居住安定が緊急避難的性格を持つことから、最低居住面積水準の特例を適用することを提案している。

そして、提案する制度の適用可能性に関して、公共性・社会的合理性および立法事実、必要な住宅および運用を担う指定業者が確保でき行政も対応可能であること、コスト合理性があり制度認知や受容性も実現可能であることなどを論証している。

また、居住安定住宅の制度だけではなくインセンティブの設定を検討することが必要であるという課題をあげ、最も重要な課題としては社会的合意の形成であることを指摘し、そのための論点整理を行っている。

以上のような本研究の成果から、低所得者の居住安定を図るために民間賃貸住宅を借り上げた居住安定住宅制度を創設することが必要であり、また実現可能であると考えられる。

## 8-2 今後の課題

本研究では低所得者の緊急避難的な居住安定について研究を行ったが、より広い範囲でハウジング・ファーストを実現し、社会全体の厚生水準を向上させるためには様々な課題が残っている。

高齢者の生活保護受給は増加すると考えられ、生活保護制度自体が大きな政策課題になる可能性がある。年金支給額と生活保護支給額の格差によって年金制度との矛盾が露呈する可能性があるからである。

また、非婚化や雇用形態による収入格差等から、持ち家率の低下が見られ、今後は高齢単身層の賃貸住宅居住世帯が増加すると考えられる。高齢単身者は年金だけでは、家賃負担をまかなえず家賃滞納を引き起こす可能性があり、高齢単身者は現状でも賃貸住宅を借りにくい状況であり、低所得者の居住安定問題はより重要性和その範囲を拡大していく。

しかし、その受け皿となる空き家は、全体としてみれば長期的に縮小していく可能性もある。すでに地方の人口減少地域では減失が進んでおり更地化が進んでいる。都市郊外部の戸建住宅でも同じように減失が進み、更地問題、所有者不明問題に発展する可能性がある。

そのなかで、賃貸住宅の空き家は、若年層の減少と都市中心部への社会移動によって、一定数発生し続けると考えられ、居住安定住宅の確保自体は可能だと考えられるが、それは一定の属性の住民が集住する地域が生まれることを意味している。

そのような将来予測も踏まえ、本研究に関連した今後の課題を整理すると以下のような項目があげられる。

### 8-2-1 制度の発展的検討に関する課題

本研究で提案した制度は、より広い範囲の住居提供の手法として発展的に拡張できる可能性があるが、いくつかの重要な課題も残っている。

#### 最低居住面積水準の研究

最低居住面積水準は、社会全体の居住水準を向上させるための目標数値としての意義は十分にあるが、単身者用賃貸共同住宅において水準を達成していない大量のストックが存在していることも事実である。

住宅着工件数は長期的には減少しつつあり、賃貸住宅着工数は現在では年間30-40万戸程度にまで減少している。そのため、最低居住面積水準未達の賃貸住宅を建て替えによって解消するにはかなり長い年月が必要であると考えられる。

第一の問題は、最低居住面積水準を教条的に適用することによって、大量に存在する最低居住面積水準未達の住宅ストックが低所得者の居住安定等の住宅セーフティネットに活用されない、という点にある。

第二の問題は、最低居住面積水準未達の住居が生活満足度の低下や衛生上の問題を引き起こしているかどうかは明確でない点にある。

そのため、最低居住面積水準未達の住宅がどの程度、どこに存在するのかについてより精緻な把握が必要である。同時に最低居住面積水準未達の住宅が、明確に生活満足度の低下や衛生上の問題を引き起こしているかどうかの実証研究が必要である。

もしも、水準を満たさない住宅であっても、生活満足度の大幅な低下や衛生上の大きな問題が

ないという研究成果が得られたなら、大量に存在する最低居住面積水準を満たさない住宅を住宅セーフティネットに活用することができ、より広範囲によりコストを抑えながら制度の構築ができる可能性がある。

### 公営住宅の収入超過者への対応に関する研究

低所得者の居住安定のためには公営住宅の活用が必要だが、収入超過者問題は大きな阻害要因となっている。現状では収入超過者の公営住宅からの退去義務はなく、それが公営住宅運営者の大きな課題になっている。

そのため、収入超過者がどの程度どこに存在するのか、それを解決するためにはどのような制度が必要なのか、その制度変更は収入超過者にどのような影響があり、それに対応するにはどのような方策が考えられるのか、といった研究が必要である。

公営住宅の収入超過者問題が一定程度解決すれば、住居提供の余力が増すこととなり、制度の拡張が容易となる可能性がある。

### 低所得者の持ち家率向上可能性の研究

低所得者の居住安定が必要な遠因としては、低所得者の持ち家率の低さがある。所得が低いからといって家賃や住宅ローンを必ず滞納・延滞するというわけではなく、低所得者の居住安定には、公営住宅の提供や生活保護住宅扶助費、住宅手当といった政策対応以外に、そもそもの持ち家率を向上させるということも考えられる。

しかし、低所得者には毎月の住宅ローンを確実に支払うだけの所得や能力があったとしても、銀行の審査が通過せず住宅を購入できない、といった場合も多い。そのため、低所得者が住宅取得できない理由（例えば、仲介手数料や頭金といった費用をまかなうだけの貯蓄がない、住宅ローン審査を通過しない、仲介手数料が低額であるため不動産業者が対象となる低価格不動産の取引に積極的ではないといったことが考えられる）を明確にして、それが政策的にどのように解決できるのか、という研究が必要である。

例えば年収 300 万円未満の世帯が 1000 万円未満の低価格中古物件を購入する場合に、仲介手数料等に相当する 100 万円の補助を毎年 5 万世帯に行う場合、必要な予算は 500 億円となる。この政策を 10 年続けたとしても必要金額は 5000 億円程度だが、10 年間の累計 50 万世帯のうちの相当数が、高齢時に生活保護受給せずにおすすめば長期的に見れば十分に効果のある政策となる可能性がある。

おりしも 2016 年 8 月 21 日付け日経新聞で「中古住宅購入時に補助金 政府 改修費最大 50 万円、40 歳未満に」という報道がなされ政策的な取組みも始まっている<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> この政策にはいくつかの問題がある可能性がある。そもそも 50 万円のリフォームに対する補助で新規需要を生み出せるのかという問題、リフォーム費用は見積もりが不透明なことが指摘されているなか 50 万円の補助が適正に執行されるかどうかをどう担保するかという問題（3 章で整理した賃貸住宅補助事業では不適切な執行が多発した）等である。また事実認識も正確とは限らず「日本の住宅市場に占める中古の割合は 15%程度に留まる。7~9 割の欧米に比べ著しく低い」という認識には既に反証があり、「中古住宅のリフォーム費用は～中略～マンションでは数百万円の場合が多いとされる。～中略～1000 万円を切る中古物件を買くと、購入費よりも改修費のほうがかさみかねない」という認識にも反証がある。一方、仲介手数料等に対する補助は費用が明確であり不正の余地がない。まだ不動産会社による補助金申請が可能で、登録等が必要ないリフォーム業者経由の申請よりも適切な執行が担保できる可能性が高い。

低所得者の居住安定が図られれば、次のステップとして品質や場所は限定されるとしても持ち家に誘導することは十分に考えられることであり、別の制度となる可能性は高いと思われるが、本研究で提案する制度と連続的に運営されればより居住安定につながる可能性がある。

### 社会保障制度に組み込むべきインセンティブに関する研究

本研究では住宅扶助費に、上限額と実家賃の差額を受給者に支給するというインセンティブを設定した場合には、より安い家賃の住居を選択する可能性が示されている。

このように自らが受給する社会保障について一定のインセンティブが設定された場合に、社会保障受給行動が変化する可能性がある。例えば、後期高齢者の延命治療等には多額の医療費がかかるが、延命治療をあらかじめ受けたくない意思表示をしている場合には、想定される延命治療にかかる医療費の一部を現金支給する、といったことが考えられる。

実際に、年金制度では65歳の受給開始年齢から受給を繰り下げる毎に受給可能な年金額を増やすというインセンティブが設定されており、受給開始年齢の繰り下げを選択する年金受給者も多い。この場合には、結果的に年金支給総額を増大させているという指摘もあるが、時間選好率に個人差がある以上、選択行動に影響を与えることは明らかである。

こういった社会保障制度全般に一定のインセンティブを設定した場合に、生活満足度がどのように変化し、必要な財源がどのように変化していくのか、といった研究は、世界で最初に日本が迎える超高齢化社会の社会保障制度の持続性に大きな貢献があると考えられる。

### 8-2-2 都市計画の観点に関する課題

本研究では、低所得者の居住安定の制度を運営する地域区分を設定している。このことは、都市計画の観点からも検討すべき課題があることを示している。

### 利活用すべき資源としての空き家の研究

空き家については、やや問題が過大評価されている傾向がある。全国で800万戸存在すると言われている空き家を住宅セーフティネットに利活用しようという意見も多数あるが、実際には利活用されている事例は非常に少ない。その理由は、実際には空き家が800万戸も存在せず、せいぜいその半数程度ではないか、という実態把握の不正確さであろう<sup>2</sup>。

そのため、空き家がどこにどの程度存在するのかを、低コストでかつある程度自動的に把握するための研究が必要である。最も容易な空き家把握の手法は電力会社の電力契約状況、電力利用データの活用であるが、個人情報保護法上の問題があり、現状の法体系のなかでそれを利用するのは容易ではない。

しかし、空き家の実態を把握することは、住宅セーフティネット全般の計画立案にとっても、都市計画の観点からも非常に有益な研究であると考えられる。本研究では、筆者の空き家研究の一部の成果として第6章に居住安定住宅に活用可能な空き家の分布の一部を示したが、SUUMO等の民間の不動産情報サイトの情報を活用して、空き家の面積・築年・設備等を含めた地域分布をより詳細に、正確に把握することは可能である。

---

<sup>2</sup> 詳細は宗(2014等)を参照。

## 低所得者が集住することに対する研究-1

居住安定住宅は、地域区分を導入し、部屋単位ではなく棟単位で借り上げることを前提としている。そのため、結果的に特定の地域に低所得者が集住することが想定される。公営住宅でも高齢者や低所得者が集住してしまう残余化の問題が指摘されているが、同様の問題が発生する可能性がある。

そして、居住地を移動するということに対しては、経済的負担や近隣住民との人間関係の維持が困難になるといった観点、環境が変わることの心理的・身体的影響など様々なデメリットも考えられる。これらの居住地の移動抵抗ともいべき要素について定量的に、かつ影響を長期的に把握することも必要である。

居住地を移動する範囲は、同一都市圏に留まらず、都市から地方へという移動もあり、地方ではCCRCなど都市部住民を呼び込む動きや、それらを考慮した都市計画の策定等も行われている。

また、地域の高齢化や公営住宅等の残余化の問題は、都市計画上の課題としても指摘されていることであり、本研究で提案する制度が導入された場合に、住宅の老朽化が進んだにもかかわらず建替が阻害されるといったことはないのか、居住安定の需要が減少したときに残された建物等をどのように扱うのか、全体として地域にどのような影響を与えるのか、といった都市計画上の観点からの研究も必要であると考えられる。

### 8-2-3 所得再配分や幸福度の観点に関する課題

居住の安定が図られることは、最低限の住居の確保が行われるという状態を実現するにすぎず、所得再配分に十分な効果をもたらすものではない。

また、居住の安定が図られることで幸福度は確実に向上すると考えられるが、それが十分な水準を保証するものでもない。そのような観点からの研究も必要であると考えられる。

## 低所得者が集住することに対する研究-2

低所得者や高齢者が集住することの居住者のデメリットは、必ずしも明確ではない。残余化で指摘される主な問題は、コミュニティ機能を維持できないという問題であるが、残余化が指摘される公営住宅等の居住者の生活満足度の現状については必ずしも明らかではない。

地方の人口が減少している過疎地域に住み続けている高齢者は多く、それと同様に経済合理性の観点だけではなく、居住者自身の居住満足度・生活満足度を明らかにして、それを政策検討のための材料とすることは重要な視座である。

高所得世帯と低所得世帯が混住する場合には、高所得世帯との所得格差、生活水準の格差を身近に感じながら低所得者が生活することとなり、格差感をより強く実感させ、生活満足度を下げる可能性がある。場合によっては、低所得者は集住している方がそのような格差感を感じずに生活満足度が向上する可能性すらあるのではないかと考えられる。

そのため、所得水準、居住水準が異なる世帯が混住する場合と集住する場合で、どのように生活満足度に影響を与えるのか、といった研究が必要になると考えられる。

これらは、例えば以下のような地域の居住満足度等を比較することで明らかにすることができると考えられる<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 松本暢子(2010):「大規模都営団地における居住者の世帯構成の変化に関する考察」,大妻女子大学紀要-社会

- ① 高島平、永山、辰巳、富山といった公営住宅地域
- ② 田園調布や成城といった成熟した住宅地(このように地域にも古いアパートが点在している)
- ③ 豊洲や武蔵小山といったタワーマンション等が近年大量に供給された地域
- ④ 中野や北千住といった多様な人々が混住している地域

また、集住という観点とはやや異なるものの、居住地の移動という観点では、地方出身者が都市部から中高年時に U ターンするということも考える必要がある。出身地への U ターンであれば、地縁・血縁が残っていることも多く、所得水準や居住水準も比較的平準化されているため、幸福度が維持もしくは向上できる可能性もあるからである。

### 生活保護受給世帯の家賃滞納を抑制する手法に関する研究

本研究では、生活保護受給世帯の家賃滞納確率が非常に高いという結果が得られているが、同じような属性で滞納状況や家賃の市場水準との乖離を検証したり、そもそも属性に特徴がないかといった追加研究も必要である。

また、生活保護費の支給形態に問題がある可能性もある。本研究でも指摘しているが、生活保護費の支給を月初支給から、毎月月末頃の支給に変更するだけで、生活保護受給世帯の家賃滞納を減らし、扶助費が次の支給日以前に枯渇してしまうといった事態を回避できる可能性がある。

また、手元にある現金(扶助費)を使わずに、月末まで保有しておくといことは一定の心理的ストレスを与えるものと考えられ、これは幸福感を損なっている可能性もある。

このため月初支給を月末頃の支給に変更する効果を実証的に示し、制度的にどのような対応が必要なのか、それは実現可能なのかといったことを研究することには十分な意味がある。

同時に、その研究対象は、生活保護費だけではなく、年金や児童手当といったものも対象とすべきである。

### 金銭管理能力と社会適応能力に関する研究

精神疾患の場合には、社会的生活に適合できない場合の措置入院という制度がある。措置入院制度には批判も多いが、本研究で明らかになったように家賃滞納には金銭管理能力が極めて大きな影響を及ぼす。そして金銭権利能力の欠如は家賃滞納だけではなく、犯罪の誘発や生活保護への依存など様々な問題を引き起こしていると考えられる。

そのため、極端に金銭管理能力が低い場合には、それを一種の障害と見なして必要な措置を考える必要もある。そして金銭管理能力の低い状態を自己責任とする場合と、社会的な扶助の対象とする場合で、本人の幸福感にどのような影響を及ぼすのかというのも重要な観点である。

そのような研究も必要なことだと考えられる。

### 所得保障水準の研究

本研究では研究の範囲から所得保障の観点を除外し、低所得者の居住安定に絞っている。

しかし、所得保障をどのような水準に設定するかは、住宅政策に大きな影響がある。これは Affordable Housing の視点からも重要である。

所得保障が充実すれば、低所得者の居住安定政策も限定的になる可能性もあるが、所得保障

では保障された所得が住居費に使われるとは限らないという問題がある。

一方で所得保障とは別に住居保障が進めば、所得保障による可処分所得の支払い先は受給者が選択することになる。

そして、所得保障水準の研究は、住宅扶助が居住安定に重要な役割を果たしていることから生活保護制度と密接な関係がある。生活保護制度は、生活扶助額の算定を解析的に必要コストの積み上げで行っているが、一方で生活保護非受給者との逆格差の問題も指摘されている。

解析的な必要コストの積み上げ以外にも、表明選好としての必要生活費、顕示選好としての低所得者の生活水準との比較など多面的な視点が必要であろう。

低所得者の生活水準との比較という観点では、保険制度が整備されている医療扶助・介護扶助については保険料相当額の支給、教育扶助については別にある就学補助との統合、生業扶助も職業訓練制度等との統合も考えられる。出産扶助、葬祭扶助は生活扶助に統合し、貯蓄制限の緩和も考えられる。

そのように考えていけば、住宅保障が確立し、所得保障が有効に機能するようになれば、1946年以来基本的な骨格を維持し続けている生活保護制度自体が大きく変わる可能性もある。所得保障水準の研究は、そのような重要な位置付けにあると考えられる。

おりしも 2016 年度の経済対策では、年金受給資格の短縮や高齢者への給付金を検討することも発表された。この経済対策は所得保障に対する政策そのものである。しかし、この政策に対して学術的な裏付けが十分にあるとは考えにくい。

以上のように、低所得者の居住安定の研究を起点として様々な学際的研究に研究を拡大できる可能性があり、今後の研究の方向性をいくつかの課題として提示できたこと自体も、本研究の成果であろうと考えている。

そして、社会福祉分野で主に研究されてきた生活保護の問題を不動産実務の観点からデータを用いて検証したこと、建築・工学系の研究課題であった空き家の問題について住調の数字に疑問を呈し現状を論証したこと、様々な学問領域の狭間で研究されてこなかった家賃滞納の実態を明らかにしたこと、これらの研究課題を組み合わせ、低所得者の居住安定の制度提案に繋がれたことが、本研究の最も大きな成果であろうと考えている。





低所得者の居住安定に関する制度検討  
 ー生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチー

＜ 付 録 ＞

- 付録-1 図一覧
- 付録-2 表一覧
- 付録-3 生活保護アンケート調査票(第4章)
- 付録-4 家賃滞納者アンケート調査票(第5章)
- 付録-5 空き家意識アンケート調査票(第6章)
- 付録-6 空き家関連制度認知アンケート調査票(第6章)
- 付録-7-1 図表の元データ①: 図 5-1・図 5-2・図 5-3
- 付録-7-2 図表の元データ②: 図 6-3・表 6-3
- 付録-7-3 図表の元データ③: 図 6-4
- 付録-7-4 図表の元データ④: 図 6-5(掲載省略・お問い合わせください)
- 付録-7-5 図表の元データ⑤: 図 6-6(論文掲載データ以外も掲載)
- 付録-7-6 図表の元データ⑥: 図 6-7・図 6-8・図 6-9・図 6-10
- 付録-7-7 図表の元データ⑦: 図 7-1・図 7-2・図 7-3・図 7-4

付録-1 図一覧

図 1-1 本研究のフロー .....	4
図 5-1 家賃滞納率と滞納損失率の推移 .....	86
図 5-2 家賃滞納率 全体と滞納月数 4 以上、同 7 以上の推移 .....	87
図 5-3 家賃滞納額比率 全滞納額に対する滞納月数 4 以上と同 7 以上の金額比率推移 .....	88
図 5-4 家賃滞納アンケートデータを用いたパス解析結果 .....	105
図 6-1 六本木ヒルズレジデンス(住居棟とオフィス棟: 2015.10 筆者撮影) .....	118
図 6-2 福岡県北九州市の築 45 年の満室アパート(2015.10 筆者撮影) .....	118
図 6-3 住調空き家率(2008 年)と国勢調査(2010 年)を用いた空き家率の比較 .....	122
図 6-4 住調空き家率(2013 年)と SUUMO 募集率(2014 年)の比較 .....	124
図 6-5 首都圏主要部の字町毎の SUUMO 募集率(2014 年) .....	125
図 6-6 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の間共同住宅募集率(SUUMO2014) .....	126
図 6-7 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の間賃貸住宅空き家率(住調 2014) .....	127
図 6-8 首都圏の平均坪家賃分布(2014) .....	128
図 6-9 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の間旧耐震物件比率(2014) .....	129
図 6-10 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県の間 25 m <sup>2</sup> 未満物件比率 .....	130
図 7-1 首都圏の間居住安定住宅の間地域区分 .....	148
図 7-2 関西圏の間居住安定住宅の間地域区分 .....	149
図 7-3 愛知県・岐阜県の間居住安定住宅の間地域区分 .....	150

図 7-4	福岡県の居住安定住宅の地域区分	150
図 7-5	制度検討の前提となる課題の構造	154
図 7-6	居住安定住宅の枠組み	159
図 7-7	制度の適用可能性及び課題の構造	167

## 付録-2 表一覧

表 2-1	GiNii での領域別・雑誌別のキーワード検索結果数	10
表 2-2	社会保障審議会と社会資本整備審議会の委員比較	10
表 2-3	欧米各国の家賃補助制度	19
表 2-4	本研究で用いるデータ	24
表 3-1	戦後の住宅・社会福祉関係の政策推移	38
表 3-2	生活保護住宅扶助費の運用の変更点	41
表 3-3	管理業・サブリース業・保証業の主な機能の違い	56
表 4-1	生活保護受給世帯の家賃分布(政令指定都市及び東京都)	64
表 4-2	生活保護受給世帯の転居前後家賃の比較(政令指定都市及び東京 23 区)	65
表 4-2	生活保護受給世帯の転居前後家賃の比較(政令指定都市及び東京 23 区)	67
表 4-4	東京 23 区の民間賃貸住宅募集家賃の記述統計量	68
表 4-5	募集家賃の記述統計量と住宅扶助基準額の比較(政令指定都市および東京 23 区)	69
表 4-6	年収 300 万円未満世帯と生活保護受給世帯の賃料・築後年・面積の比較(単身世帯)	71
表 4-7	一都三県の家賃の記述統計量	73
表 4-8	一都三県の家賃推定の結果	74
表 4-9	札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の記述統計量	75
表 4-9	札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の推計結果	75
表 4-11	生活保護アンケート調査の概要	76
表 4-12	生活保護アンケート回答者の地域分布	76
表 4-13	生活保護アンケート回答者の地域別年齢分布	77
表 4-14	住宅扶助費上限の存在・実額の認知および評価	77
表 4-15	住宅扶助費に対するインセンティブの設定ケース別の引越し意向	78
表 5-1	管理主体別借家管理戸数	83
表 5-2	LICC 都道府県別 データ件数と家賃の記述統計量	85
表 5-3	LICC 家賃・年齢の記述統計量	88
表 5-4	LICC データを用いた二項ロジスティック回帰分析結果	89
表 5-5	RFI 道府県別 データ件数と家賃の記述統計量	94
表 5-6	RFI 都道府県別 データ件数と家賃の記述統計量	95
表 5-7	RFI データを用いた二項ロジスティック回帰分析結果	97
表 5-8	家賃滞納アンケート調査の概要	99
表 5-9	家賃滞納経験の有無による行動・思考様式の差	101
表 5-10	家賃滞納アンケートに関する行動・思考様式の因子分析結果	102

表 5-11	家賃滞納アンケートに関する行動・思考様式の各因子間の相関係数	103
表 5-12	家賃滞納アンケートデータを用いた二項ロジスティック回帰分析結果	104
表 5-13	家賃滞納理由の家賃滞納 3 ヶ月経験の有無による差	107
表 5-14	家賃滞納理由の家賃滞納 3 ヶ月経験の有無による差	108
表 5-15	金融資産と個人年収・世帯年収の関係	108
表 5-16	家賃を 3 ヶ月滞納した時の気持ち	109
表 5-17	家賃滞納経験による住宅ローン等の借入れ経験等の差	110
表 5-18	属性等による行動・思考様式の因子の差	111
表 6-1	自治体調査空き家率・使用している率と 2008 年住調の比較	120
表 6-2	自治体空き家調査のまとめ	121
表 6-3	住調空き家率と国勢調査空き家率の都道府県の分布	123
表 6-4	SUUMO 募集率の東京 23 区の集計対象棟・戸数	124
表 6-5	一都三県の物件区分毎の SUUMO 平均募集率	125
表 6-6	空き家意識アンケートの概要	131
表 6-7	居住地近隣での建物種別毎の空き家認知	131
表 6-8	居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家認知	132
表 6-9	居住地近隣での建物種別毎の外部不経済性認知	132
表 6-10	居住地近隣での地域区分毎の戸建て空き家の外部不経済性認知	133
表 6-11	空き家関連制度認知アンケートの概要	133
表 6-12	空き家の保有状況	133
表 6-13	保有している実家等に対する意識	134
表 6-14	空き家等に関連する制度の認知	135
表 7-1	居住安定住宅の制度詳細	159
表 7-2	居住安定住宅を巡る社会的合意形成のための論点	164

### 付録-3 生活保護アンケート調査票(第4章)

- Q(Question 以下同じ)1 現在お住まいの地域をお答えください。※その他に記入する際は、「北海道帯広市、神奈川県三浦郡葉山町」など、都道府県名+市郡名+郡の場合には町名までご記入ください。(SA: Single Answer 以下同じ)
- A(Answer 以下同じ):東京都/横浜市/川崎市/千葉市/さいたま市/大阪市/京都市/神戸市/名古屋市/広島市/福岡市/仙台市/札幌市/その他 具体的な地域名:【 】
- Q2 生活保護制度では住宅扶助費が支給されますが、住宅扶助費には地域毎に上限額があることを知っていますか。(SA)
- A:知っていた/知らなかった
- Q3 住宅扶助費上限額は例えば、一人暮らしの場合、東京23区・横浜市・川崎市53,700円、千葉市45,000円、さいたま市47,700円、京都市・神戸市42,500円、大阪市・広島市42,000円、福岡市・仙台市37,000円、札幌市36,000円、名古屋市35,800円ですが、現在お住まいの地域の、この上限額を知っていますか。(SA)
- A:知っていた/知らなかった
- Q4 前問で例示したお住まいの地域毎の住宅扶助上限額について、どう感じましたか。※全般的な傾向についてお答えください。居住地域毎の住宅扶助上限額 一人暮らしの場合、東京23区・横浜市・川崎市53,700円、千葉市45,000円、さいたま市47,700円、京都市・神戸市42,500円、大阪市・広島市42,000円、福岡市・仙台市37,000円、札幌市36,000円、名古屋市35,800円(SA)
- A:高いと思う/適切だと思う/低いと思う/わからない
- Q5 現在のお住まいの共益費等を含む1ヶ月あたりの家賃をお答えください。(FSA:Flexible Single Answer 以下同じ)
- A:【 】円
- Q6 今後、生活保護を受給すると仮定して、現在の家賃額よりも住宅扶助上限額の方が高い場合に、住宅扶助上限額の家賃の部屋に引っ越そうと思いませんか。例えば、現在の家賃が35,000円で、上限額が46,000円の場合に、引っ越そうと思いませんか。(SA)
- A:そう思う/そうは思わない/わからない
- Q7 例えば、千葉市から東京都台東区に生活保護受給と同時に引っ越しすれば、住宅扶助費の上限額は45,000円から53,700円に7,700円上がりますが、現在の居住地以外の行政区に引っ越せば住宅扶助費の上限額が上がるとした場合、引っ越しを考えますか。(SA)
- A:考える/考えない/わからない
- Q8 住宅扶助上限額と実際の家賃額の差額の半額程度(例えば横浜市の場合4万円の部屋に住めば上限額53,700円との差額13,700円の半額6,850円)が、現金支給されるとした場合、より安い家賃の部屋に引っ越そうと思いませんか。(SA)
- A:思う/思わない/わからない
- Q9 【住宅扶助上限額と実際の家賃額の差額の半額程度(例えば横浜市の場合4万円の部屋に住めば上限額53,700円との差額13,700円の半額6,850円)】上記の前問と同様の状況で、差額は現金支給されないものの、積み立てられて、冠婚葬祭や病気等の場合には引き出して使える、とした場合に、より安い部屋に引っ越そうと思いませんか。(SA)
- A:思う/思わない/わからない
- Q10 あなたの世帯全体の税込み総額年収をお答えください。(FSA)
- A:【 】万円
- Q11 あなたの世帯全体の金融資産(預貯金や株式、投資信託等の合計額)をお答えください。(FSA)
- A:【 】万円

Q12 あなたの職業をお答えください。(SA)

A: 正社員/契約社員・派遣社員/パート・アルバイト/公務員/自営業・自由業/専業主婦/学生/年金生活/無職/  
その他【     】

Q13 あなたの現在の同居家族構成をお答えください。(SA)

A: 一人暮らし/配偶者(同棲を含む)と2人/配偶者(内縁関係を含む)と子供(人数を問わず)/配偶者はおらず子  
供(人数を問わず)と同居/親と同居(子供の有無に関わらず未婚)/親と同居(子供の有無にかかわらず既婚)/  
その他【     】

Q14 現在の住居形態をお答えください。(SA)

A: 民間賃貸/公営賃貸/寮・社宅/持家(自分所有)/持家(家族所有)/その他(シェアハウス等)

Q15 あなたは現在、生活保護を受給していますか。(SA)

A: 過去も現在も受給したことはない/現在受給している/過去受給していたことがあるが、現在は受給していない

※調査会社であるマクロミルの登録情報で利用した項目は以下の通り。

性別・年齢・居住都道府県・未既婚・子どもの有無・世帯年収帯・個人年収帯・職業・学生種別

## 付録-4 家賃滞納者アンケート調査票(第5章)

SQ(Screening Question 以下同じ)1 あなたは過去10年以内に、ご自分が契約者となった賃貸住宅で、家賃滞納をしたことがありますか。(SA)

A:(過去10年以内に)家賃滞納したことはない/支払を忘れたことはあるが、1ヶ月内に支払った/1ヶ月分の家賃を滞納し、翌月の支払期限までに支払えなかったことがある/2ヶ月分の家賃を滞納したことがある/3ヶ月分以上家賃を滞納したことがある/(過去10年以内に)自分が契約者となった賃貸住宅に住んだことがない/覚えていないので回答できない・答えたくない

SQ2 過去10年以内に家賃を滞納した時の、共益費・管理費を含む家賃額をお答え下さい。※10年以内に複数回滞納した方は、最も長く滞納した時の家賃額をお答え下さい。※過去10年以内に家賃を滞納したことがない方は、現在お住まいの住居の共益費・管理費を含む家賃額をお答え下さい。(現在お住まいの住居が賃貸ではない場合は、「0」と記入してください。)※200万円を超える場合は、「2000000」と記入してください。(FSA)

A:【     】万円

SQ3 過去10年以内で家賃を滞納した時の理由をご回答ください。(いくつでも)(MA:Multi Answer 以下同じ)

A:うっかり/失業したが貯金がなかった/エアコンの修理をすぐに家主がしてくれなかった等の理由のため支払い保留した/飲み会や旅行等の遊興費を使いすぎてお金が足りなくなった/病気やケガで収入が途絶えた/電化製品や衣服などを衝動買いしてしまい、お金が足りなくなった/理由はよく分からないがお金が足りなくなった/親や兄弟等の病気等で仕送りしたためお金が足りなくなった/その他【     】

SQ4 過去10年以内で3ヶ月以上家賃を滞納したときの気持ちをご回答ください。(いくつでも)(MA)

A:なんとか全額を払おうと思った/もう全額を支払うのは無理だから、追い出されるまで払わないでおこうと思った/払えないものは仕方ないと思った/払える家賃の所に引っ越して、滞納した家賃は、後で分割で払おうと思った/お金に余裕が出てから払えばいいや、と思った/親や兄弟、友人知人からお金を借りて払おうと思った/だまって引っ越せば、もう払わなくてもいいだろう、と思った/休日や夜にバイトして払おうと思った/その他【     】

SQ5 住宅ローン、車のローン、学費ローン(奨学金を除く)、それ以外のカードローンや消費者金融の借りに入りについて、あてはまるものをそれぞれご回答ください。※事業用の借りに入りは除きます。(SA)

A:借りたことはあるが、返済が遅れたことはない/借りたことがあり、返済が遅れたことがある/借りたことがあり、返済できず自己破産したことがある/借りたことはない

- 1) 住宅ローン
- 2) 車のローン
- 3) 学費ローン(奨学金を除く)
- 4) 上記以外のカードローン
- 5) 消費者金融の借りに入る

SQ1で「3ヶ月分以上家賃を滞納したことがある」と回答した人、それ以外を均等に以下の割付セルに配分。

割付セル

【3ヶ月以上滞納あり】男性\_20代/【3ヶ月以上滞納あり】男性\_30代/【3ヶ月以上滞納あり】男性\_40代/【3ヶ月以上滞納あり】男性\_50才以上/【3ヶ月以上滞納あり】女性\_20代/【3ヶ月以上滞納あり】女性\_30代/【3ヶ月以上滞納あり】女性\_40代/【3ヶ月以上滞納あり】女性\_50才以上/【3ヶ月以上滞納なし】男性\_20代/【3ヶ月以上滞納なし】男性\_30代/【3ヶ月以上滞納なし】男性\_40代/【3ヶ月以上滞納なし】男性\_50才以上/【3ヶ月以上滞納なし】女性\_20代/【3ヶ月以上滞納なし】女性\_30代/【3ヶ月以上滞納なし】女性\_40代/【3ヶ月以上滞納なし】女性\_50才以上

Q1 以下の各項目に対して、あなたに最も近いと思うものをご回答ください。(SA)

- A:まったくその通りである/ややこういつたことがある/こういつたことはあまりない/こういつたことは全くない
- 1) 衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する
  - 2) 今月使えるお金はいくら残っているか、把握している
  - 3) 毎月決まった額を貯金している
  - 4) 車が来なくても赤信号を守る

- 5) 待ち合わせの時間に遅れることはない
- 6) 飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることもある
- 7) 歩くのが嫌いでついタクシーを使ってしまう
- 8) 買い物では、たいてい予算よりも高いものを買ってしまう
- 9) 電車の中でも、電話で会話してしまう
- 10) 人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある
- 11) 老後に備えて貯金しなければと思う
- 12) 物事を論理的に考える方だと思う
- 13) 努力は必ず報われると思う
- 14) 旅行に行く時には細かく計画を立てる
- 15) 日々の生活で反省することが多い
- 16) 日々の生活が楽しければそれでいいと思う
- 17) 物事を感覚的、感情的に考える方だと思う
- 18) 社会的に成功するかどうかは運が大きいと思う
- 19) リーダーが誰になっても会社や社会はあまり変わらないと思う
- 20) 意味がないと思う社会のルールは守らなくても良いと思う

**Q2 引き続き、以下の各項目に対して、あなたに最も近いと思うものをご回答ください。(SA)**

A:よく当てはまる/やや当てはまる/あまり当てはまらない/全く当てはまらない

- 1) 国からの英会話学校等の補助金などは積極的に利用する
- 2) 図書館や公共のプール等を積極的に利用する
- 3) 分からないことがあると、すぐにネット等で調べる
- 4) 選挙の投票を欠かしたことはない
- 5) よく本を読む
- 6) 初めて会う人や親しくない人と話すのは苦手だ
- 7) 結婚式のスピーチなど、人前で話をするのは苦手だ
- 8) ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする
- 9) 悩み事があっても、人に相談できない
- 10) 新聞やTVニュースにはあまり興味がない
- 11) 親、兄弟、家族と仲が良い
- 12) 困った時に相談できる友人・知人がいる
- 13) 仕事関係の人間関係は良好である
- 14) 議員や役所関係の知り合いが何人もいる
- 15) 近所に行きつけのお店がいくつかある
- 16) 宗教団体やお寺さん、神社との密接なつきあいがある
- 17) 趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している
- 18) PTA や町内会など地域の団体に参加し熱心に活動している
- 19) ボランティア活動に頻繁に参加している
- 20) 仕事や学業に熱心に取り組んでいる

**Q3 あなたの世帯全体の金融資産(預貯金や株式、投資信託等の合計額)をお答えください。(FSA)**

A:【     】万円

**Q4 あなたの転職回数をお答え下さい。(SA)**

A:1回/2回/3回/4回以上/転職したことはない/働いたことがない

**Q5 現在の住居形態をお答えください。(SA)**

A:民間賃貸/公営賃貸/寮・社宅/持家(自分所有)/持家(家族所有)/その他(シェアハウス等)【     】

※調査会社であるマクロミルの登録情報で利用した項目は以下の通り。

性別・年齢・居住都道府県・未既婚・子どもの有無・世帯年収帯・個人年収帯・職業・学生種別

## 付録-5 空き家アンケート調査票(第6章)

Q1 あなたの近所に空き家になっている一戸建て住宅はありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2戸ある/3～5戸ある/6～10戸ある/11戸以上ある/わからない

Q2 その空き家の一戸建て住宅について、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。

A: ない/1～2戸ある/3～5戸ある/6～10戸ある/11戸以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q3 あなたの近所に空室のあるアパートはありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

Q4 その空室のあるアパートについて、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q5 あなたの近所に全室空室かそれに近いと思われるアパートはありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

Q6 その全室空室かそれに近いと思われるアパートについて、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q7 あなたの近所に空室のあるマンションはありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

Q8 その空室のあるマンションについて、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q9 あなたの近所に全室空室かそれに近いと思われるマンションはありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない

Q10 その全室空室かそれに近いと思われるマンションについて、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2棟ある/3～5棟ある/6～10棟ある/11棟以上ある/わからない



- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q11 あなたの近所に空き家になっている店舗月住宅はありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2 戸ある/3～5 戸ある/6～10 戸ある/11 戸以上ある/わからない

Q12 その空き家の店舗付き住宅について、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。

A: ない/1～2 戸ある/3～5 戸ある/6～10 戸ある/11 戸以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q13 あなたの近所に全室空室かそれに近いと思われるマンションはありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2 棟ある/3～5 棟ある/6～10 棟ある/11 棟以上ある/わからない

Q14 その全室空室かそれに近いと思われるマンションについて、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2 棟ある/3～5 棟ある/6～10 棟ある/11 棟以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q15 あなたの近所に空き地はありますか？ ※近所とは同じ町内や集落内など概ね徒歩圏内の生活圏を指します。(SA)

A: ない/1～2 箇所ある/3～5 箇所ある/6～10 箇所ある/11 箇所以上ある/わからない

Q16 その空き地について、各項目それぞれについてあてはまるものをお選びください。(SA)

A: ない/1～2 棟ある/3～5 棟ある/6～10 棟ある/11 棟以上ある/わからない

- 1) 倒壊が心配なほど傷んでいるもの
- 2) 雑草等が生い茂っているもの
- 3) 不審な人の出入りがあるもの
- 4) 景観を著しく阻害しているもの

Q17 あなたの居住している都道府県をお答えください。(SA)

A: 47 都道府県

Q18 あなたの居住地の都市区分をお答えください。(SA)

A: 東京 23 区/政令指定都市(札幌市・仙台市・さいたま市・千葉市・川崎市・横浜市・相模原市・新潟市・静岡市・浜松市・名古屋市・大阪市・京都市・堺市・神戸市・岡山市・広島市・北九州市・福岡市・熊本市)/政令指定都市ではないが県庁所在地の市/上記以外の人口 10 万人以上の市/上記以外の市/郡部(町、村、島部を含む)

Q19 あなたの居住地に一番近いものをお答えください。(SA)

A: 大きな駅近辺の市街地、商業地/大きな駅ではないが駅近辺の市街地、商業地/戸建が多い住宅地/アパートやマンション、戸建が混在している住宅地/工場と住宅が混在している地域/戸建中心の団地、ニュータウン/マンション中心の団地、ニュータウン/戸建とマンションが混在している団地、ニュータウン/市街地から少し離れた(農漁村とは言えない)郊外地域/昔からの農村・漁村・林業地域/いずれでもない

Q20 日常生活で主に利用する交通手段についてお答えください。(いくつでも) (MA)

A: 徒歩/自転車/バイク/鉄道/バス/車/その他【     】

Q21 あなたの現在の同居家族をお答えください。※ご自身から見た続柄でお答えください。(SA)

A: 一人暮らし/配偶者(同棲を含む)と2人/配偶者(内縁関係を含む)と子供(人数を問わず)/配偶者はおらず子供(人数を問わず)と同居/親と同居(子供の有無に関わらず未婚)/親と同居(子供の有無にかかわらず既婚)/その他【     】

Q22 現在の住居形態をお答えください。(SA)

A: 民間賃貸/公営賃貸/寮・社宅/持家(自分所有)/持家(家族所有)/その他(シェアハウス等)

Q23 現在のお住まいの地域での居住年数をお答えください。(お住まいの地域ですので、住居を移っていても近辺であれば合算した居住年数をお答えください) (SA)

A: 1年未満/1年～2年未満/2年～5年未満/5年～10年未満/10年～15年未満/15年～20年未満/20年以上

Q24 あなたの世帯での車の保有状況をお答えください。(SA)

A: 車を保有している/車は保有していない

Q25 現在の居住地域は生まれ育った場所(いわゆる地元)ですか。(SA)

A: 地元である/地元ではないが地元に近い/地元ではない

※調査会社であるマクロミルの登録情報で利用した項目は以下の通り。

性別・年齢・居住都道府県・未既婚・子どもの有無・世帯年収帯・個人年収帯・職業・学生種別

## 付録-6 空き家制度認知アンケート調査票(第6章)

割付セル(以下の区分で均等割付)

男性 40代/男性 50代/男性 60歳以上/女性 40代/女性 50代/女性 60歳以上

Q1 以下の内容について、それぞれ「知っている」、「知らない」のどちらかをお選び下さい。(SA)

A:知っている/知らない

- 1) 誰も住んでいない実家の建物等を、取り壊した時には滅失登記(取り壊したという申請)が必要である
- 2) 住宅を取り壊して、空き地になると固定資産税が6倍になることがある
- 3) 空き家対策案という法律がある
- 4) 空き地に住宅を建築した時には、登記しなければならない
- 5) 空き地に小規模な住宅を建築すると、固定資産税が1/6に減税される
- 6) 一般的な住宅では、建物の評価が下がるため、固定資産税は毎年下がっていくことが多い
- 7) 空き家を放置していて、周りに迷惑をかける状態になると強制的に撤去されることがある
- 8) 空き家を放置していて、強制的に撤去された場合、その費用は所有者に請求される
- 9) 実家の建物を相続した場合には、登記(相続したという申請)が必要である
- 10) 相続税を支払う時に、実家等の不動産を現物納付することができるのは貯金等が全くない場合だけである
- 11) 不要になった実家等の不動産を自治体に寄付しようと思っても、田舎では基本的には寄付を受け付けてくれない
- 12) 固定資産税を滞納しても、不動産の差し押さえの前に貯金等が差し押さえられる
- 13) 相続税の申告(誰が何をどれだけ相続するかを決めること)は、相続開始後10ヶ月以内に行わなければならない
- 14) 相続する時には、貯金は相続するが実家の所有権だけを放棄する、ということではできず、相続放棄するなら全部放棄しなければならない
- 15) 自治体によっては、空き家を撤去するための費用を援助する制度がある

Q2 ご自身や配偶者の方の実家等の戸建住宅の所有状況についてお答え下さい。(いくつでも)(MA)

A:実家等の誰も住んでいない空き家になっている戸建住宅を所有している/実家等の自分の住んでいない戸建住宅を所有しているが、親族等が住んでいる/実家等の自分の住んでいない戸建住宅を所有しているが、親族等以外に貸している/実家等の自分の住んでいない戸建住宅は所有していない

Q3 保有している実家等の誰も住んでいない、または自分の住んでいない戸建住宅の所在地の場所をお答え下さい。※複数所有している場合は、最も大きな戸建住宅の所在地をお答え下さい。(SA)

A:東京23区/政令指定都市(札幌市・仙台市・さいたま市・千葉市・川崎市・横浜市・相模原市・新潟市・静岡市・浜松市・名古屋市・大阪市・京都市・堺市・神戸市・岡山市・広島市・北九州市・福岡市・熊本市)/政令指定都市ではないが県庁所在地の市/上記以外の人口10万人以上の市/上記以外の人口10万人未満の市/郡部

Q4 前問で選択した実家等の誰も住んでいない、または自分の住んでいない戸建住宅がある地域について最も近いものをお答え下さい。※複数所有している場合は、前問で選択した最も大きな戸建住宅についてお答え下さい。(SA)

A:大きな駅近辺の市街地、商業地/大きな駅ではないが駅近辺の市街地、商業地/戸建が多い住宅地/アパートやマンション、戸建が混在している住宅地/工場と住宅が混在している地域/戸建中心の団地、ニュータウン/マンション中心の団地、ニュータウン/戸建とマンションが混在している団地、ニュータウン/市街地から少し離れた(農漁村とは言えない)郊外地域/昔からの農村・漁村・林業地域/いずれでもない

Q5 保有している実家等の誰も住んでいない、または自分の住んでいない戸建住宅に対する意識について最も近いと思うものをそれぞれご回答ください。※複数所有している場合は、前問で選択した最も大きな戸建住宅についてお答え下さい。

A:とてもそう思う/ややそう思う/あまりそうは思わない/まったくそうは思わない

- 1) 所有している空き家が、倒壊しそうなくらい古くなったら費用がかかっても取り壊そうと思う
- 2) 固定資産税が上がるくらいなら、近隣に迷惑をかけても放置していた方が良いと思う
- 3) 雑草等が生い茂って近隣から苦情が来ると困るので、多少のお金を払っても誰かに管理してもらおうと思う

- 4) 自分が暮していたことはないが、お盆や年末によく行っていたことがある
- 5) いずれ自分が住むつもりなので、管理をしっかりやるつもりである
- 6) 売れるものなら売りたいが、売れないと思う
- 7) 貸せるものなら貸したいが、貸せないと思う
- 8) 自分が暮していた家ではないので、思い入れはあまりない
- 9) どうしたらいいかわからない
- 10) 特になにも考えていない
- 11) 取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない
- 12) 面倒くさいので、たとえ近隣に迷惑をかけたとしても、放置しておくつもりである
- 13) 自分が暮していた家なので、出来るだけ残したいと思っている
- 14) 近隣に迷惑をかけるようなら固定資産税が上がったとしても取り壊すつもりである

Q6 保有している実家等の誰も住んでいない、または自分の住んでいない戸建住宅の固定資産税についてお答え下さい。 ※複数所有している場合は、前問で選択した最も大きな戸建住宅についてお答え下さい。(SA)

A: 固定資産税額は年額【       】万円程度である/固定資産税額がいくらか知らない、覚えていない

※調査会社であるマクロミルの登録情報で利用した項目は以下の通り。

性別・年齢・居住都道府県・未既婚・子どもの有無・世帯年収帯・個人年収帯・職業・学生種別

付録-7-1 図表の元データ①

図 5-1 滞納率と滞納損失率の推移の詳細データ

図 5-2 滞納率 全体と滞納月数 4 以上、同 7 以上の推移の詳細データ

図 5-3 滞納額比率 全滞納額に対する滞納月数 4 以上と同 7 以上の金額比率推移の詳細データ

経過月数	滞納率	7ヶ月-滞納率	4ヶ月-滞納率	滞納損失率	7ヶ月-滞納額比率	4ヶ月-滞納額比率
0	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.0%	0.0%
1	1.6%	0.00%	0.00%	1.67%	0.0%	0.6%
2	2.1%	0.00%	0.01%	1.19%	0.0%	1.1%
3	2.4%	0.00%	0.03%	0.99%	0.1%	4.3%
4	2.6%	0.00%	0.08%	0.90%	0.2%	9.2%
5	2.8%	0.00%	0.14%	0.83%	0.7%	15.4%
6	3.0%	0.02%	0.19%	0.79%	2.6%	20.6%
7	3.1%	0.03%	0.24%	0.76%	4.9%	25.0%
8	3.2%	0.06%	0.29%	0.73%	8.6%	29.5%
9	3.3%	0.09%	0.34%	0.71%	12.0%	33.7%
10	3.4%	0.12%	0.40%	0.72%	15.5%	36.9%
11	3.5%	0.16%	0.46%	0.72%	19.1%	40.8%
12	3.6%	0.19%	0.51%	0.71%	22.3%	43.9%
13	3.6%	0.22%	0.54%	0.70%	25.6%	46.7%
14	3.6%	0.25%	0.58%	0.68%	28.6%	49.3%
15	3.5%	0.27%	0.60%	0.66%	31.0%	51.7%
16	3.5%	0.29%	0.62%	0.64%	32.3%	52.9%
17	3.5%	0.31%	0.64%	0.62%	34.6%	54.7%
18	3.5%	0.32%	0.64%	0.60%	35.9%	55.8%
19	3.4%	0.33%	0.64%	0.57%	37.6%	56.7%
20	3.3%	0.34%	0.64%	0.55%	39.4%	57.8%
21	3.3%	0.36%	0.66%	0.55%	40.9%	59.1%
22	3.4%	0.37%	0.68%	0.55%	41.1%	59.2%
23	3.5%	0.39%	0.71%	0.56%	41.9%	59.8%
24	3.5%	0.40%	0.73%	0.57%	43.3%	60.8%
25	3.4%	0.41%	0.73%	0.57%	43.8%	61.8%
26	3.3%	0.42%	0.74%	0.60%	43.8%	61.8%
27	3.4%	0.43%	0.75%	0.55%	45.7%	64.1%
28	3.3%	0.46%	0.79%	0.55%	47.8%	66.2%
29	3.3%	0.47%	0.79%	0.55%	48.6%	66.9%
30	3.2%	0.45%	0.77%	0.53%	49.5%	67.3%

付録-7-2 図表の元データ②

図 6-3 住調空き家率(2008年)と国勢調査(2010年)を用いた空き家率の比較の詳細データ  
表 6-3 住調空き家率と国勢調査空き家率の都道府県の分布の詳細データ

都道府県	住宅土地統計調査								国勢調査			
	建物総数	居住世帯有り	空き家総数	空き家率	空き家のうち二次的住宅	二次的住宅除きの空き家数	同空き家率	差	世帯数	空き家総数	空き家率	差
北海道	2,730,500	2,340,300	390,100	14.3%	10,600	379,500	13.9%	-0.4%	2,418,305	312,195	11.4%	-2.9%
青森県	580,800	493,500	87,400	15.0%	2,000	85,400	14.7%	-0.3%	511,427	69,373	11.9%	-3.1%
岩手県	549,500	470,700	78,800	14.3%	3,700	75,100	13.7%	-0.7%	482,845	66,655	12.1%	-2.2%
宮城県	1,013,900	869,700	144,200	14.2%	4,900	139,300	13.7%	-0.5%	900,352	113,548	11.2%	-3.0%
秋田県	437,400	380,300	57,100	13.1%	1,800	55,300	12.6%	-0.4%	389,095	48,305	11.0%	-2.0%
山形県	432,700	383,000	49,700	11.5%	1,600	48,100	11.1%	-0.4%	387,682	45,018	10.4%	-1.1%
福島県	808,200	699,700	108,600	13.4%	4,500	104,100	12.9%	-0.6%	719,441	88,759	11.0%	-2.5%
茨城県	1,223,800	1,036,200	187,600	15.3%	8,400	179,200	14.6%	-0.7%	1,086,715	137,085	11.2%	-4.1%
栃木県	839,900	708,700	131,300	15.6%	12,800	118,500	14.1%	-1.5%	744,193	95,707	11.4%	-4.2%
群馬県	855,800	725,300	130,400	15.2%	6,500	123,900	14.5%	-0.8%	754,324	101,476	11.9%	-3.4%
埼玉県	3,029,000	2,688,000	341,100	11.3%	9,500	331,600	10.9%	-0.3%	2,837,542	191,458	6.3%	-4.9%
千葉県	2,717,700	2,344,500	373,100	13.7%	29,300	343,800	12.7%	-1.1%	2,512,441	205,259	7.6%	-6.2%
東京都	6,780,500	5,939,900	840,500	12.4%	16,800	823,700	12.1%	-0.2%	6,382,049	398,451	5.9%	-6.5%
神奈川県	4,067,800	3,612,200	455,600	11.2%	23,700	431,900	10.6%	-0.6%	3,830,111	237,689	5.8%	-5.4%
新潟県	929,700	810,700	119,000	12.8%	8,000	111,000	11.9%	-0.9%	837,387	92,313	9.9%	-2.9%
富山県	424,300	368,800	55,500	13.1%	2,000	53,500	12.6%	-0.5%	382,431	41,869	9.9%	-3.2%
石川県	498,000	421,600	76,400	15.3%	3,100	73,300	14.7%	-0.6%	440,247	57,753	11.6%	-3.7%
福井県	308,700	259,700	49,000	15.9%	1,200	47,800	15.5%	-0.4%	274,818	33,882	11.0%	-4.9%
山梨県	398,300	314,600	83,600	21.0%	16,200	67,400	16.9%	-4.1%	327,075	71,225	17.9%	-3.1%
長野県	946,300	758,300	188,000	19.9%	43,700	144,300	15.2%	-4.6%	792,831	153,469	16.2%	-3.6%
岐阜県	835,700	712,600	123,100	14.7%	8,200	114,900	13.7%	-1.0%	735,702	99,998	12.0%	-2.8%
静岡県	1,597,900	1,359,400	238,500	14.9%	51,000	187,500	11.7%	-3.2%	1,397,173	200,727	12.6%	-2.4%
愛知県	3,132,900	2,764,400	368,400	11.8%	9,000	359,400	11.5%	-0.3%	2,929,943	202,957	6.5%	-5.3%
三重県	791,000	680,900	110,100	13.9%	7,100	103,000	13.0%	-0.9%	703,237	87,763	11.1%	-2.8%
滋賀県	567,600	491,300	76,300	13.4%	7,500	68,800	12.1%	-1.3%	517,049	50,551	8.9%	-4.5%
京都府	1,270,200	1,086,800	183,400	14.4%	11,000	172,400	13.6%	-0.9%	1,120,440	149,760	11.8%	-2.6%
大阪府	4,346,000	3,685,100	660,900	15.2%	15,500	645,400	14.9%	-0.4%	3,823,279	522,721	12.0%	-3.2%
兵庫県	2,520,700	2,169,400	351,300	13.9%	13,900	337,400	13.4%	-0.6%	2,252,522	268,178	10.6%	-3.3%
奈良県	592,600	502,500	90,100	15.2%	3,400	86,700	14.6%	-0.6%	522,600	70,000	11.8%	-3.4%
和歌山県	467,900	382,100	85,700	18.3%	6,700	79,000	16.9%	-1.4%	392,842	75,058	16.0%	-2.3%
鳥取県	247,200	208,600	38,600	15.6%	1,600	37,000	15.0%	-0.6%	211,396	35,804	14.5%	-1.1%
島根県	295,800	249,900	45,900	15.5%	2,000	43,900	14.8%	-0.7%	260,921	34,879	11.8%	-3.7%
岡山県	866,600	734,700	131,900	15.2%	5,100	126,800	14.6%	-0.6%	752,878	113,722	13.1%	-2.1%
広島県	1,356,200	1,147,600	208,700	15.4%	13,000	195,700	14.4%	-1.0%	1,183,036	173,164	12.8%	-2.6%
山口県	691,600	584,100	107,600	15.6%	3,500	104,100	15.1%	-0.5%	596,231	95,369	13.8%	-1.8%
徳島県	355,600	297,000	58,600	16.5%	3,400	55,200	15.5%	-1.0%	301,546	54,054	15.2%	-1.3%
香川県	446,400	372,700	73,700	16.5%	3,900	69,800	15.6%	-0.9%	389,652	56,748	12.7%	-3.8%
愛媛県	681,100	574,000	107,100	15.7%	3,800	103,300	15.2%	-0.6%	589,676	91,424	13.4%	-2.3%
高知県	377,700	312,800	64,900	17.2%	3,400	61,500	16.3%	-0.9%	321,004	56,696	15.0%	-2.2%
福岡県	2,374,800	2,034,000	340,800	14.4%	7,800	333,000	14.0%	-0.3%	2,106,654	268,146	11.3%	-3.1%
佐賀県	322,900	286,100	36,800	11.4%	1,300	35,500	11.0%	-0.4%	294,120	28,780	8.9%	-2.5%
長崎県	631,100	539,200	91,900	14.6%	2,500	89,400	14.2%	-0.4%	556,895	74,205	11.8%	-2.8%
熊本県	769,500	663,800	105,700	13.7%	5,000	100,700	13.1%	-0.6%	686,123	83,377	10.8%	-2.9%
大分県	546,500	467,200	79,300	14.5%	3,300	76,000	13.9%	-0.6%	480,443	66,057	12.1%	-2.4%
宮崎県	509,600	443,800	65,900	12.9%	1,700	64,200	12.6%	-0.3%	459,177	50,423	9.9%	-3.0%
鹿児島県	851,300	718,200	133,100	15.6%	3,800	129,300	15.2%	-0.4%	727,273	124,027	14.6%	-1.1%
沖縄県	566,500	504,400	62,100	11.0%	2,700	59,400	10.5%	-0.5%	519,184	47,316	8.4%	-2.6%
全国	57,585,700	49,598,300	7,987,400	13.9%	411,400	7,576,000	13.2%	-0.7%	51,842,307	5,743,393	10.0%	-3.9%

付録-7-3 図表の元データ③

図 6-4 住調空き家率(2013年)とSUUMO 募集率(2014年)の比較の詳細データ

区	住調2013空き家率(全体)	住調2013空き家率(賃貸)	SUUMO募集率2014	住調賃貸空き家率とSUUMO募集率の差
千代田区	13.3%	16.3%	7.6%	-8.6%
中央区	10.6%	12.4%	8.7%	-3.8%
港区	12.9%	17.0%	6.3%	-10.7%
新宿区	12.2%	17.0%	6.5%	-10.5%
文京区	10.0%	12.5%	6.7%	-5.8%
台東区	9.7%	15.0%	5.9%	-9.1%
墨田区	11.1%	14.3%	5.9%	-8.5%
江東区	7.8%	11.5%	5.4%	-6.1%
品川区	11.4%	16.1%	5.5%	-10.6%
目黒区	9.8%	14.9%	6.3%	-8.6%
大田区	14.8%	20.8%	6.0%	-14.7%
世田谷区	10.4%	12.6%	7.7%	-4.8%
渋谷区	12.1%	18.2%	6.3%	-11.9%
中野区	13.7%	18.8%	6.9%	-11.9%
杉並区	10.5%	14.5%	7.5%	-7.0%
豊島区	15.8%	23.3%	7.1%	-16.1%
北区	10.5%	13.2%	7.8%	-5.4%
荒川区	10.0%	15.6%	6.1%	-9.5%
板橋区	11.4%	16.6%	6.9%	-9.7%
練馬区	9.5%	13.9%	7.3%	-6.6%
足立区	9.7%	14.1%	7.9%	-6.2%
葛飾区	11.1%	18.4%	7.2%	-11.2%
江戸川区	10.9%	14.4%	7.6%	-6.8%

付録-7-4 図表の元データ④

図 6-5 首都圏主要部の字町毎のSUUMO 募集率(2014年)の詳細データ  
※字丁目データであり数量が多いため省略

付録-7-5 図表の元データ⑤

図 6-6 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の共同住宅募集率(SUUMO2014)の詳細データ  
※首都圏以外の集計を行った道府県データも掲載

都道府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	
北海道	札幌市中央区	93,902	7,132	7.6%	
	札幌市北区	54,848	4,846	8.8%	
	札幌市東区	60,641	5,461	9.0%	
	札幌市白石区	68,875	5,435	7.9%	
	札幌市豊平区	70,745	5,478	7.7%	
	札幌市南区	18,370	1,520	8.3%	
	札幌市西区	46,709	3,920	8.4%	
	札幌市厚別区	21,767	1,673	7.7%	
	札幌市手稲区	15,906	1,507	9.5%	
	札幌市清田区	10,694	896	8.4%	
宮城県	仙台市青葉区	91,841	3,909	4.3%	
	仙台市宮城野区	46,624	1,810	3.9%	
	仙台市若林区	32,861	1,336	4.1%	
	仙台市太白区	42,274	1,710	4.0%	
	仙台市泉区	30,214	1,404	4.6%	
埼玉県	さいたま市西区	6,707	714	10.6%	
	さいたま市北区	26,618	2,047	7.7%	
	さいたま市大宮区	24,927	2,145	8.6%	
	さいたま市見沼区	15,948	1,403	8.8%	
	さいたま市中央区	22,563	1,749	7.8%	
	さいたま市桜区	21,177	1,792	8.5%	
	さいたま市浦和区	32,572	2,534	7.8%	
	さいたま市南区	42,641	3,275	7.7%	
	さいたま市緑区	12,358	1,007	8.1%	
	さいたま市岩槻区	6,441	518	8.0%	
	川越市	47,091	4,006	8.5%	
	熊谷市	14,814	1,332	9.0%	
	川口市	118,671	8,217	6.9%	
	行田市	3,127	434	13.9%	
	秩父市	188	9	4.8%	
	所沢市	58,652	5,699	9.7%	
	飯能市	4,535	355	7.8%	
	加須市	4,191	376	9.0%	
	本庄市	6,569	590	9.0%	
	東松山市	7,778	485	6.2%	
	春日部市	24,659	1,601	6.5%	
	狭山市	15,442	1,191	7.7%	
	羽生市	1,880	249	13.2%	
	鴻巣市	8,772	700	8.0%	
	深谷市	8,311	978	11.8%	
	上尾市	21,723	1,806	8.3%	
	草加市	41,855	2,935	7.0%	
	越谷市	45,868	3,405	7.4%	
	蕨市	19,173	1,534	8.0%	
	戸田市	35,813	2,386	6.7%	
	入間市	14,720	996	6.8%	
	朝霞市	33,268	2,466	7.4%	
	志木市	14,734	1,132	7.7%	
	和光市	22,998	1,686	7.3%	
	新座市	24,641	1,732	7.0%	
	桶川市	6,557	521	7.9%	
	久喜市	9,461	761	8.0%	
	北本市	6,263	283	4.5%	
	八潮市	9,370	582	6.2%	
	富士見市	19,626	1,370	7.0%	
	埼玉県	三郷市	11,224	756	6.7%
		蓮田市	4,382	420	9.6%
		坂戸市	12,913	1,314	10.2%
		幸手市	2,026	152	7.5%
		鶴ヶ島市	9,822	835	8.5%
		日高市	1,383	182	13.2%
		吉川市	5,932	454	7.7%
		ふじみ野市	16,395	1,075	6.6%
白岡市		3,752	209	5.6%	
北足立郡伊奈町		3,880	421	10.9%	
入間郡三芳町		3,802	109	2.9%	
入間郡毛呂山町		2,078	272	13.1%	
入間郡越生町		293	20	6.8%	
比企郡滑川町		953	62	6.5%	
比企郡嵐山町		696	64	9.2%	
比企郡小川町		882	53	6.0%	
比企郡川島町		339	41	12.1%	
比企郡吉見町		287	38	13.2%	
比企郡鳩山町		25	1	4.0%	
秩父郡横瀬町		20	2	10.0%	
秩父郡皆野町		16	1	6.3%	
児玉郡美里町		83	15	18.1%	
児玉郡神川町		396	59	14.9%	
児玉郡上里町		1,272	127	10.0%	
大里郡寄居町		768	89	11.6%	
南埼玉郡宮代町		2,716	206	7.6%	
北葛飾郡杉戸町		1,990	185	9.3%	
北葛飾郡松伏町		978	81	8.3%	
千葉県	千葉市中央区	45,340	4,860	10.7%	
	千葉市花見川区	26,146	2,037	7.8%	
	千葉市稲毛区	25,735	1,954	7.6%	
	千葉市若葉区	15,790	1,508	9.6%	
	千葉市緑区	12,636	1,079	8.5%	
	千葉市美浜区	16,048	674	4.2%	
	銚子市	617	143	23.2%	
	市川市	129,962	11,649	9.0%	
	船橋市	116,395	9,513	8.2%	
	館山市	410	2	0.5%	
	木更津市	8,924	763	8.5%	
	松戸市	92,744	7,104	7.7%	
	野田市	9,982	1,243	12.5%	
	茂原市	4,348	590	13.6%	
	成田市	10,828	929	8.6%	
	佐倉市	13,775	823	6.0%	
	東金市	3,208	404	12.6%	
	旭市	474	53	11.2%	
	習志野市	31,543	2,558	8.1%	
	柏市	55,573	6,206	11.2%	
	勝浦市	52	0	0.0%	
	市原市	19,714	1,669	8.5%	
流山市	24,146	2,091	8.7%		
八千代市	24,330	2,285	9.4%		
我孫子市	15,748	1,266	8.0%		
鴨川市	163	5	3.1%		
鎌ヶ谷市	10,790	935	8.7%		



(付録-7-5 図表の元データ⑤ 続き1)

都道府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	都道府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率
千葉県	君津市	3,492	258	7.4%	東京都	府中市	58,699	4,372	7.4%
	富津市	471	37	7.9%		昭島市	18,052	1,252	6.9%
	浦安市	44,610	3,167	7.1%		調布市	61,893	4,687	7.6%
	四街道市	5,627	555	9.9%		町田市	47,435	4,126	8.7%
	袖ヶ浦市	2,993	274	9.2%		小金井市	31,254	2,629	8.4%
	八街市	1,934	250	12.9%		小平市	30,121	2,653	8.8%
	印西市	2,997	74	2.5%		日野市	33,213	3,636	10.9%
	白井市	3,073	233	7.6%		東村山市	23,093	1,856	8.0%
	富里市	3,346	392	11.7%		国分寺市	29,629	3,002	10.1%
	匝瑳市	176	14	8.0%		国立市	16,994	1,687	9.9%
	香取市	538	52	9.7%		福生市	8,481	459	5.4%
	山武市	415	30	7.2%		狛江市	19,448	1,534	7.9%
	いすみ市	11	0	0.0%		東大和市	10,920	806	7.4%
	大網白里市	1,461	166	11.4%		清瀬市	10,163	783	7.7%
	印旛郡酒々井町	1,268	84	6.6%		東久留米市	14,010	1,056	7.5%
	印旛郡栄町	333	30	9.0%		武蔵村山市	5,083	556	10.9%
	香取郡神崎町	5	0	0.0%		多摩市	27,308	2,153	7.9%
	香取郡多古町	80	6	7.5%		稲城市	14,534	905	6.2%
	香取郡東庄町	8	3	37.5%		羽村市	5,960	324	5.4%
	山武郡九十九里町	30	2	6.7%		あきる野市	3,765	346	9.2%
	山武郡芝山町	26	1	3.8%		西東京市	36,001	2,523	7.0%
	山武郡横芝光町	4	1	25.0%		西多摩郡瑞穂町	1,830	132	7.2%
	長生郡一宮町	234	50	21.4%		西多摩郡日の出町	267	24	9.0%
	長生郡長生村	8	0	0.0%		西多摩郡奥多摩町	29	0	0.0%
	長生郡白子町	121	0	0.0%		横浜市鶴見区	63,189	3,049	4.8%
	長生郡長南町	15	2	13.3%		横浜市神奈川区	58,137	3,621	6.2%
	夷隅郡御宿町	9	0	0.0%		横浜市西区	29,535	1,611	5.5%
東京都	千代田区	19,095	1,457	7.6%	横浜市中区	38,207	1,577	4.1%	
	中央区	53,775	4,664	8.7%	横浜市南区	40,729	1,808	4.4%	
	港区	86,584	5,470	6.3%	横浜市保土ヶ谷区	32,442	1,801	5.6%	
	新宿区	134,773	8,759	6.5%	横浜市磯子区	26,364	1,186	4.5%	
	文京区	80,327	5,397	6.7%	横浜市金沢区	27,840	1,428	5.1%	
	台東区	63,650	3,760	5.9%	横浜市港北区	91,738	6,386	7.0%	
	墨田区	74,197	4,348	5.9%	横浜市戸塚区	42,336	1,912	4.5%	
	江東区	114,761	6,240	5.4%	横浜市港南区	28,459	1,354	4.8%	
	品川区	119,825	6,625	5.5%	横浜市旭区	22,133	1,257	5.7%	
	目黒区	87,319	5,489	6.3%	横浜市緑区	27,664	1,478	5.3%	
	大田区	192,466	11,609	6.0%	横浜市瀬谷区	12,286	788	6.4%	
	世田谷区	269,055	20,783	7.7%	横浜市栄区	13,867	812	5.9%	
	渋谷区	97,775	6,158	6.3%	横浜市泉区	14,926	965	6.5%	
	中野区	121,789	8,348	6.9%	横浜市青葉区	56,107	3,739	6.7%	
	杉並区	179,530	13,458	7.5%	横浜市都筑区	30,306	1,730	5.7%	
	豊島区	109,611	7,812	7.1%	川崎市川崎区	51,081	3,105	6.1%	
	北区	86,103	6,691	7.8%	川崎市幸区	32,809	1,880	5.7%	
	荒川区	51,723	3,154	6.1%	川崎市中原区	69,619	5,155	7.4%	
	板橋区	166,001	11,454	6.9%	川崎市高津区	61,997	3,858	6.2%	
	練馬区	172,149	12,630	7.3%	川崎市多摩区	65,229	5,405	8.3%	
	足立区	133,389	10,589	7.9%	川崎市宮前区	50,392	3,069	6.1%	
	葛飾区	90,032	6,509	7.2%	川崎市麻生区	30,568	2,125	7.0%	
	江戸川区	153,144	11,581	7.6%	相模原市緑区	21,366	1,850	8.7%	
	八王子市	93,673	9,431	10.1%	相模原市中央区	46,150	3,870	8.4%	
	立川市	34,557	3,246	9.4%	相模原市南区	47,848	4,208	8.8%	
	武蔵野市	44,306	3,639	8.2%	横須賀市	39,310	2,486	6.3%	
	三鷹市	46,133	3,969	8.6%	平塚市	27,664	2,662	9.6%	
	青梅市	13,784	798	5.8%	鎌倉市	17,141	1,129	6.6%	

(付録-7-5 図表の元データ⑤ 続き2)

都道府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率
神奈川県	藤沢市	62,450	5,054	8.1%
	小田原市	18,686	2,059	11.0%
	茅ヶ崎市	24,101	1,898	7.9%
	逗子市	4,718	212	4.5%
	三浦市	2,095	126	6.0%
	秦野市	15,542	1,415	9.1%
	厚木市	34,188	2,659	7.8%
	大和市	42,384	2,761	6.5%
	伊勢原市	11,324	1,075	9.5%
	海老名市	15,999	1,004	6.3%
	座間市	19,675	1,167	5.9%
	南足柄市	1,930	256	13.3%
	綾瀬市	6,162	485	7.9%
	三浦郡葉山町	1,548	58	3.7%
	高座郡寒川町	2,919	276	9.5%
	中郡大磯町	1,186	103	8.7%
	中郡二宮町	969	117	12.1%
	足柄上郡中井町	236	24	10.2%
	足柄上郡大井町	992	127	12.8%
	足柄上郡松田町	551	105	19.1%
	足柄上郡山北町	37	5	13.5%
	足柄上郡開成町	1,216	111	9.1%
	足柄下郡箱根町	464	11	2.4%
	足柄下郡真鶴町	197	10	5.1%
	足柄下郡湯河原町	947	79	8.3%
愛甲郡愛川町	1,195	129	10.8%	
愛知県	名古屋市千種区	46,110	4,798	10.4%
	名古屋市東区	26,568	2,606	9.8%
	名古屋市北区	25,891	2,312	8.9%
	名古屋市西区	32,870	3,143	9.6%
	名古屋市中村区	32,804	3,771	11.5%
	名古屋市中区	47,016	4,767	10.1%
	名古屋市昭和区	29,451	2,619	8.9%
	名古屋市瑞穂区	19,942	1,579	7.9%
	名古屋市熱田区	13,751	1,065	7.7%
	名古屋市中川区	34,292	4,003	11.7%
	名古屋市港区	17,209	1,601	9.3%
	名古屋市南区	18,710	1,483	7.9%
	名古屋市守山区	23,355	2,416	10.3%
	名古屋市緑区	23,955	2,144	9.0%
	名古屋市名東区	42,466	5,393	12.7%
	名古屋市天白区	40,182	3,865	9.6%
	京都府	京都市北区	19,919	2,251
京都市上京区		22,121	2,006	9.1%
京都市左京区		32,112	3,504	10.9%
京都市中京区		34,426	2,835	8.2%
京都市東山区		8,732	1,083	12.4%
京都市下京区		27,213	2,725	10.0%
京都市南区		17,458	1,472	8.4%
京都市右京区		33,206	2,769	8.3%
京都市伏見区		42,311	3,640	8.6%
京都市山科区		20,478	1,964	9.6%
大阪府	京都市西京区	18,264	1,849	10.1%
	大阪市都島区	33,028	2,246	6.8%
大阪市福島区	23,656	2,802	11.8%	
大阪府	大阪市此花区	9,930	613	6.2%
	大阪市西区	48,295	4,056	8.4%
	大阪市港区	19,167	1,190	6.2%
	大阪市大正区	8,770	746	8.5%
	大阪市天王寺区	28,838	2,064	7.2%
	大阪市浪速区	35,073	3,394	9.7%
	大阪市西淀川区	22,264	1,129	5.1%
	大阪市東淀川区	57,554	5,735	10.0%
	大阪市東成区	23,796	1,711	7.2%
	大阪市生野区	24,515	1,249	5.1%
	大阪市旭区	21,444	1,357	6.3%
	大阪市城東区	41,940	2,518	6.0%
	大阪市阿倍野区	25,304	2,075	8.2%
	大阪市住吉区	36,653	1,744	4.8%
	大阪市東住吉区	26,125	2,324	8.9%
	大阪市西成区	17,670	756	4.3%
	大阪市淀川区	69,929	6,495	9.3%
	大阪市鶴見区	21,086	1,656	7.9%
	大阪市住之江区	20,887	659	3.2%
	大阪市平野区	34,201	1,717	5.0%
広島県	大阪市北区	55,689	5,466	9.8%
	大阪市中央区	54,380	5,475	10.1%
	広島市中区	54,007	5,804	10.7%
	広島市東区	21,674	1,621	7.5%
	広島市南区	34,413	2,945	8.6%
	広島市西区	50,311	4,129	8.2%
	広島市安佐南区	39,747	4,010	10.1%
福岡県	広島市安佐北区	7,136	516	7.2%
	広島市安芸区	7,107	637	9.0%
	広島市佐伯区	18,128	1,722	9.5%
	福岡市東区	74,898	6,135	8.2%
	福岡市博多区	101,436	9,397	9.3%
	福岡市中央区	99,559	8,272	8.3%
	福岡市南区	74,858	4,920	6.6%
福岡市西区	40,767	3,697	9.1%	
福岡市城南区	34,064	3,070	9.0%	
福岡市早良区	46,560	4,865	10.4%	

付録-7-6 図表の元データ⑥

図 6-7 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の賃貸住宅空き家率(住調 2014) の詳細データ

図 6-8 首都圏の平均坪家賃分布(2014) の詳細データ

図 6-9 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の旧耐震物件比率(20147) の詳細データ

図 6-10 埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県 の 25㎡未満物件比率の詳細データ

都府県	地域区分	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家 空き家数	住調 借家 空き 家率	空き家 率 SUUM O差	空き 家率 SUUM O比	物件数 SUUMO 差	物件数 SUUM O比
一都三県		6,627,569	486,467	7.3%	7,533,070	1,303,890	17.3%	10.0%	2.36	905,501	113.7%
埼玉県	県全域	952,005	74,244	7.8%	1,116,360	210,100	18.8%	11.0%	2.41	164,355	117.3%
	さいたま市	211,952	17,184	8.1%	224,530	36,500	16.3%	8.1%	2.01	12,578	105.9%
	市部 郡部	718,579 21,474	55,214 1,846	7.7% 8.6%	855,240 36,590	163,740 9,860	19.1% 26.9%	11.5% 18.4%	2.49 3.13	136,661 15,116	119.0% 170.4%
千葉県	県全域	788,706	68,024	8.6%	970,680	193,250	19.9%	11.3%	2.31	181,974	123.1%
	千葉市	141,695	12,112	8.5%	174,630	33,690	19.3%	10.7%	2.26	32,935	123.2%
	市部 郡部	643,409 3,602	55,567 345	8.6% 9.6%	786,120 9,930	157,320 2,240	20.0% 22.6%	11.4% 13.0%	2.32 2.36	142,711 6,328	122.2% 275.7%
東京都	都全域	3,397,708	245,569	7.2%	3,691,690	597,760	16.2%	9.0%	2.24	293,982	108.7%
	23区	2,657,073	182,985	6.9%	2,708,920	425,300	15.7%	8.8%	2.28	51,847	102.0%
	市部 郡部	738,509 2,126	62,428 156	8.5% 7.3%	977,430 5,340	171,440 1,020	17.5% 19.1%	9.1% 11.8%	2.07 2.60	238,921 3,214	132.4% 251.2%
神奈川県	県全域	1,489,150	98,630	6.6%	1,754,340	302,780	17.3%	10.6%	2.61	265,190	117.8%
	横浜市	656,265	36,502	5.6%	710,840	112,340	15.8%	10.2%	2.84	54,575	108.3%
	川崎市	361,695	24,597	6.8%	387,060	59,840	15.5%	8.7%	2.27	25,365	107.0%
	相模原市	115,364	9,928	8.6%	135,410	23,610	17.4%	8.8%	2.03	20,046	117.4%
	市部 郡部	343,369 12,457	26,448 1,155	7.7% 9.3%	492,020 29,010	100,140 6,850	20.4% 23.6%	12.7% 14.3%	2.64 2.55	148,651 16,553	143.3% 232.9%

都府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家 空き家数	住調 借家 空き 家率	SUUM O差	1981 年以 前築 物件数	1981年築 以前比率	25㎡未 満件数	25㎡未 満比率
埼玉県	さいたま市西区	6,707	714	10.6%	10,000	1,540	15.4%	4.8%	4	0.3%	304	22.4%
	さいたま市北区	26,618	2,047	7.7%	31,100	4,840	15.6%	7.9%	170	3.9%	877	20.1%
	さいたま市大宮区	24,927	2,145	8.6%	24,020	4,280	17.8%	9.2%	234	5.9%	1,091	27.5%
	さいたま市見沼区	15,948	1,403	8.8%	24,020	3,840	16.0%	7.2%	96	3.7%	498	19.3%
	さいたま市中央区	22,563	1,749	7.8%	20,650	2,790	13.5%	5.8%	161	5.4%	748	25.1%
	さいたま市桜区	21,177	1,792	8.5%	23,210	3,050	13.1%	4.7%	67	2.0%	980	29.9%
	さいたま市浦和区	32,572	2,534	7.8%	30,410	5,330	17.5%	9.7%	491	10.9%	1,349	30.1%
	さいたま市南区	42,641	3,275	7.7%	35,710	6,410	18.0%	10.3%	511	6.9%	1,488	20.2%
	さいたま市緑区	12,358	1,007	8.1%	14,000	2,740	19.6%	11.4%	73	2.9%	197	7.8%
	さいたま市岩槻区	6,441	518	8.0%	11,410	1,680	14.7%	6.7%	22	1.6%	81	5.8%
	川越市	47,091	4,006	8.5%	49,460	10,260	20.7%	12.2%	214	3.5%	1,842	30.5%
	熊谷市	14,814	1,332	9.0%	22,790	6,320	27.7%	18.7%	22	1.3%	547	31.5%
	川口市	118,671	8,217	6.9%	119,180	22,540	18.9%	12.0%	1,255	7.6%	3,294	19.9%
	行田市	3,127	434	13.9%	8,770	2,350	26.8%	12.9%	1	0.1%	200	23.1%
	秩父市	188	9	4.8%	6,210	1,910	30.8%	26.0%	0	0.0%	0	0.0%
	所沢市	58,652	5,699	9.7%	58,500	9,960	17.0%	7.3%	324	4.1%	2,437	30.5%
飯能市	4,535	355	7.8%	7,950	1,310	16.5%	8.6%	19	3.4%	70	12.5%	
加須市	4,191	376	9.0%	7,360	1,650	22.4%	13.4%	4	0.3%	169	13.3%	
本庄市	6,569	590	9.0%	11,510	2,980	25.9%	16.9%	18	2.9%	64	10.4%	
東松山市	7,778	485	6.2%	13,420	3,440	25.6%	19.4%	2	0.3%	202	25.8%	
春日部市	24,659	1,601	6.5%	33,200	6,690	20.2%	13.7%	158	4.7%	539	16.1%	
狭山市	15,442	1,191	7.7%	19,560	4,720	24.1%	16.4%	121	5.2%	396	16.9%	
羽生市	1,880	249	13.2%	4,140	1,480	35.7%	22.5%	6	0.7%	51	6.1%	
鴻巣市	8,772	700	8.0%	12,940	3,280	25.3%	17.4%	5	0.4%	262	19.8%	
深谷市	8,311	978	11.8%	14,080	3,660	26.0%	14.2%	13	0.9%	266	19.2%	
上尾市	21,723	1,806	8.3%	35,030	5,180	14.8%	6.5%	225	7.2%	485	15.5%	
草加市	41,855	2,935	7.0%	48,820	8,790	18.0%	11.0%	217	3.9%	1,465	26.6%	
越谷市	45,868	3,405	7.4%	53,120	11,050	20.8%	13.4%	193	3.4%	1,137	19.8%	
蕨市	19,173	1,534	8.0%	17,650	2,650	15.0%	7.0%	414	15.1%	805	29.4%	
戸田市	35,813	2,386	6.7%	33,520	5,280	15.8%	9.1%	112	3.5%	771	23.8%	
入間市	14,720	996	6.8%	15,600	2,360	15.1%	8.4%	41	2.8%	254	17.1%	
朝霞市	33,268	2,466	7.4%	29,550	4,480	15.2%	7.7%	236	6.8%	1,074	31.1%	
志木市	14,734	1,132	7.7%	12,120	1,860	15.3%	7.7%	110	5.8%	460	24.4%	
和光市	22,998	1,686	7.3%	22,970	2,990	13.0%	5.7%	145	6.2%	707	30.2%	
新座市	24,641	1,732	7.0%	24,690	4,080	16.5%	9.5%	159	5.2%	673	21.8%	

(付録-7-6 図表の元データ⑥ 続き1)

都府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家 空き家数	住調 借家 空き 家率	SUUM O差	1981 年以 前築 件数	1981年築 以前比率	25㎡未 満件数	25㎡未 満比率
埼玉 県	桶川市	6,557	521	7.9%	8,390	1,820	21.7%	13.7%	15	1.8%	76	8.9%
	久喜市	9,461	761	8.0%	17,540	2,940	16.8%	8.7%	53	3.8%	212	15.0%
	北本市	6,263	283	4.5%	8,090	1,480	18.3%	13.8%	25	3.9%	43	6.7%
	八潮市	9,370	582	6.2%	13,500	1,790	13.3%	7.0%	20	0.9%	99	4.4%
	富士見市	19,626	1,370	7.0%	20,730	2,890	13.9%	7.0%	60	3.2%	520	27.4%
	三郷市	11,224	756	6.7%	23,550	3,900	16.6%	9.8%	106	6.4%	61	3.7%
	蓮田市	4,382	420	9.6%	6,000	1,290	21.5%	11.9%	10	1.2%	76	9.4%
	坂戸市	12,913	1,314	10.2%	22,100	5,310	24.0%	13.9%	132	11.2%	405	34.2%
	幸手市	2,026	152	7.5%	6,260	940	15.0%	7.5%	94	20.9%	69	15.4%
	鶴ヶ島市	9,822	835	8.5%	13,070	2,580	19.7%	11.2%	25	3.1%	222	27.2%
	日高市	1,383	182	13.2%	4,320	1,010	23.4%	10.2%	59	14.4%	69	16.8%
	吉川市	5,932	454	7.7%	7,470	880	11.8%	4.1%	10	1.4%	69	9.5%
	ふじみ野市	16,395	1,075	6.6%	18,640	5,210	28.0%	21.4%	40	2.9%	372	27.0%
	白岡市	3,752	209	5.6%	3,440	430	12.5%	6.9%	0	0.0%	18	3.8%
	北足立郡伊奈町	3,880	421	10.9%	5,500	1,310	23.8%	13.0%	0	0.0%	107	12.5%
	入間郡三芳町	3,802	109	2.9%	2,160	570	26.4%	23.5%	6	3.7%	41	25.5%
	入間郡毛呂山町	2,078	272	13.1%	6,420	1,920	29.9%	16.8%	7	2.0%	142	40.1%
	入間郡越生町	293	20	6.8%	0	0	0.0%	-6.8%	1	5.3%	1	5.3%
	比企郡滑川町	953	62	6.5%	2,120	160	7.5%	1.0%	0	0.0%	27	23.3%
	比企郡嵐山町	696	64	9.2%	1,320	370	28.0%	18.8%	0	0.0%	33	20.0%
	比企郡小川町	882	53	6.0%	1,250	270	21.6%	15.6%	0	0.0%	40	58.8%
	比企郡川島町	339	41	12.1%	960	180	18.8%	6.7%	0	0.0%	1	2.1%
	比企郡吉見町	287	38	13.2%	340	160	47.1%	33.8%	0	0.0%	13	19.4%
	比企郡鳩山町	25	1	4.0%	250	60	24.0%	20.0%	0	0.0%	0	0.0%
	秩父郡横瀬町	20	2	10.0%	0	0	0.0%	-10.0%	0	0.0%	0	0.0%
	秩父郡皆野町	16	1	6.3%	0	0	0.0%	-6.3%	0	0.0%	0	0.0%
	児玉郡美里町	83	15	18.1%	0	0	0.0%	-18.1%	0	0.0%	0	0.0%
	児玉郡神川町	396	59	14.9%	0	0	0.0%	-14.9%	0	0.0%	14	20.0%
	児玉郡上里町	1,272	127	10.0%	2,430	870	35.8%	25.8%	0	0.0%	26	16.9%
	大里郡寄居町	768	89	11.6%	2,790	890	31.9%	20.3%	0	0.0%	32	16.5%
	南埼玉郡宮代町	2,716	206	7.6%	5,020	1,710	34.1%	26.5%	15	2.6%	139	24.0%
	北葛飾郡杉戸町	1,990	185	9.3%	3,960	1,030	26.0%	16.7%	3	0.9%	66	18.8%
	北葛飾郡松伏町	978	81	8.3%	2,070	360	17.4%	9.1%	0	0.0%	22	12.6%
千葉 県	千葉市中央区	45,340	4,860	10.7%	48,250	10,750	22.3%	11.6%	265	3.2%	2,864	34.6%
	千葉市花見川区	26,146	2,037	7.8%	39,390	7,950	20.2%	12.4%	179	4.7%	1,271	33.5%
	千葉市稲毛区	25,735	1,954	7.6%	32,530	7,580	23.3%	15.7%	360	6.9%	1,743	33.6%
	千葉市若葉区	15,790	1,508	9.6%	15,190	1,970	13.0%	3.4%	95	2.6%	560	15.6%
	千葉市緑区	12,636	1,079	8.5%	12,850	2,430	18.9%	10.4%	1	0.0%	268	11.2%
	千葉市美浜区	16,048	674	4.2%	26,420	3,010	11.4%	7.2%	151	19.4%	130	16.7%
	銚子市	617	143	23.2%	6,760	1,910	28.3%	5.1%	0	0.0%	65	51.6%
	市川市	129,962	11,649	9.0%	116,080	20,120	17.3%	8.4%	1,696	8.1%	5,069	24.2%
	船橋市	116,395	9,513	8.2%	118,480	18,510	15.6%	7.4%	1,007	5.8%	4,684	27.0%
	館山市	410	2	0.5%	5,640	1,370	24.3%	23.8%	1	12.5%	0	0.0%
	木更津市	8,924	763	8.5%	21,400	6,070	28.4%	19.8%	4	0.3%	63	4.1%
	松戸市	92,744	7,104	7.7%	95,220	17,500	18.4%	10.7%	903	7.2%	2,225	17.7%
	野田市	9,982	1,243	12.5%	15,520	2,880	18.6%	6.1%	19	0.8%	479	20.5%
	茂原市	4,348	590	13.6%	11,770	4,010	34.1%	20.5%	4	0.3%	274	19.6%
	成田市	10,828	929	8.6%	25,060	4,420	17.6%	9.1%	34	2.3%	334	22.7%
	佐倉市	13,775	823	6.0%	15,510	3,000	19.3%	13.4%	37	2.5%	214	14.2%
	東金市	3,208	404	12.6%	7,850	2,950	37.6%	25.0%	0	0.0%	83	14.9%
	旭市	474	53	11.2%	4,960	1,280	25.8%	14.6%	0	0.0%	12	6.7%
	習志野市	31,543	2,558	8.1%	32,990	6,350	19.2%	11.1%	309	7.1%	1,180	27.1%
	柏市	55,573	6,206	11.2%	65,640	15,000	22.9%	11.7%	298	2.8%	2,375	22.4%
	勝浦市	52	0	0.0%	3,830	1,410	36.8%	36.8%	0	0.0%	2	100.0%
	市原市	19,714	1,669	8.5%	41,900	9,140	21.8%	13.3%	10	0.3%	589	17.3%
	流山市	24,146	2,091	8.7%	22,610	4,100	18.1%	9.5%	49	1.1%	641	14.6%
	八千代市	24,330	2,285	9.4%	31,990	6,140	19.2%	9.8%	194	3.7%	761	14.4%
	我孫子市	15,748	1,266	8.0%	16,780	3,840	22.9%	14.8%	61	3.1%	562	28.8%
	鴨川市	163	5	3.1%	5,200	1,080	20.8%	17.7%	0	0.0%	0	0.0%
	鎌ヶ谷市	10,790	935	8.7%	11,930	3,220	27.0%	18.3%	84	4.1%	314	15.5%
	君津市	3,492	258	7.4%	13,760	2,510	18.2%	10.9%	2	0.6%	21	6.1%
	富津市	471	37	7.9%	3,710	930	25.1%	17.2%	0	0.0%	1	0.6%
浦安市	44,610	3,167	7.1%	43,050	8,970	20.8%	13.7%	186	5.1%	1,228	33.7%	

(付録-7-6 図表の元データ⑥ 続き 2)

都府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家空家数	住調借家空家率	SUUM O差	1981 年以 前築 件数	1981年築 以前比率	25㎡未 満件数	25㎡未 満比率
千葉 県	四街道市	5,627	555	9.9%	7,780	1,680	21.6%	11.7%	24	1.3%	110	6.0%
	袖ヶ浦市	2,993	274	9.2%	5,950	930	15.6%	6.5%	0	0.0%	15	3.0%
	八街市	1,934	250	12.9%	5,470	1,030	18.8%	5.9%	0	0.0%	67	10.7%
	印西市	2,997	74	2.5%	4,660	1,240	26.6%	24.1%	3	1.5%	39	19.3%
	白井市	3,073	233	7.6%	4,060	550	13.5%	6.0%	19	4.3%	73	16.6%
	富里市	3,346	392	11.7%	6,380	1,570	24.6%	12.9%	4	0.5%	176	20.2%
	南房総市	-	-	-	1,640	300	18.3%	-	0	0.0%	0	0.0%
	匝瑳市	176	14	8.0%	1,950	540	27.7%	19.7%	0	0.0%	0	0.0%
	香取市	538	52	9.7%	5,710	1,830	32.0%	22.4%	6	16.2%	0	0.0%
	山武市	415	30	7.2%	2,590	450	17.4%	10.1%	0	0.0%	35	12.8%
	いすみ市	11	0	0.0%	2,290	490	21.4%	21.4%	3	3.0%	48	48.0%
	大網白里市	1,461	166	11.4%	3,510	770	21.9%	10.6%	0	0.0%	0	0.0%
	印旛郡酒々井町	1,268	84	6.6%	3,200	760	23.8%	17.1%	0	0.0%	67	22.0%
	印旛郡栄町	333	30	9.0%	440	10	2.3%	-6.7%	0	0.0%	28	30.4%
	香取郡神崎町	5	0	0.0%	-	-	-	-	0	0.0%	37	46.8%
	香取郡多古町	80	6	7.5%	710	200	28.2%	20.7%	0	0.0%	0	0.0%
	香取郡東庄町	8	3	37.5%	380	100	26.3%	-11.2%	1	5.0%	13	65.0%
	山武郡九十九里町	30	2	6.7%	750	180	24.0%	17.3%	0	0.0%	0	0.0%
	山武郡芝山町	26	1	3.8%	-	-	-	-	0	0.0%	0	0.0%
	山武郡横芝光町	4	1	25.0%	940	220	23.4%	-1.6%	0	0.0%	0	0.0%
	長生郡一宮町	234	50	21.4%	-	-	-	-	0	0.0%	0	0.0%
	長生郡長生村	8	0	0.0%	-	-	-	-	0	0.0%	29	58.0%
	長生郡白子町	121	0	0.0%	-	-	-	-	0	0.0%	0	0.0%
	長生郡長南町	15	2	13.3%	-	-	-	-	0	0.0%	1	50.0%
	夷隅郡御宿町	9	0	0.0%	-	-	-	-	0	0.0%	2	100.0%
	東京 都	千代田区	19,095	1,457	7.6%	17,770	2,890	16.3%	8.6%	74	5.5%	239
中央区		53,775	4,664	8.7%	48,600	6,040	12.4%	3.8%	228	5.1%	857	19.1%
港区		86,584	5,470	6.3%	67,980	11,580	17.0%	10.7%	665	7.5%	1,661	18.8%
新宿区		134,773	8,759	6.5%	126,960	21,590	17.0%	10.5%	879	11.4%	2,690	34.9%
文京区		80,327	5,397	6.7%	67,040	8,370	12.5%	5.8%	813	15.1%	1,865	34.7%
台東区		63,650	3,760	5.9%	51,040	7,670	15.0%	9.1%	356	10.2%	585	16.7%
墨田区		74,197	4,348	5.9%	72,050	10,320	14.3%	8.5%	926	14.4%	1,721	26.7%
江東区		114,761	6,240	5.4%	132,420	15,240	11.5%	6.1%	1,171	14.4%	2,355	28.9%
品川区		119,825	6,625	5.5%	117,390	18,900	16.1%	10.6%	975	11.4%	3,149	36.8%
目黒区		87,319	5,489	6.3%	75,630	11,250	14.9%	8.6%	935	12.6%	2,700	36.4%
大田区		192,466	11,609	6.0%	220,180	45,750	20.8%	14.7%	1,724	10.5%	5,311	32.5%
世田谷区		269,055	20,783	7.7%	245,810	30,870	12.6%	4.8%	2,941	11.0%	9,648	36.1%
渋谷区		97,775	6,158	6.3%	74,810	13,590	18.2%	11.9%	813	11.3%	2,214	30.8%
中野区		121,789	8,348	6.9%	127,530	23,920	18.8%	11.9%	1,484	12.6%	4,286	36.3%
杉並区		179,530	13,458	7.5%	183,520	26,680	14.5%	7.0%	2,418	12.8%	7,410	39.1%
豊島区		109,611	7,812	7.1%	109,380	25,450	23.3%	16.1%	1,089	16.1%	3,173	46.9%
北区		86,103	6,691	7.8%	109,770	14,480	13.2%	5.4%	1,737	17.4%	3,271	32.8%
荒川区		51,723	3,154	6.1%	46,620	7,250	15.6%	9.5%	742	16.4%	1,133	25.0%
板橋区		166,001	11,454	6.9%	162,550	26,920	16.6%	9.7%	2,008	13.2%	4,867	32.0%
練馬区		172,149	12,630	7.3%	193,100	26,830	13.9%	6.6%	1,454	8.8%	4,946	29.9%
足立区		133,389	10,589	7.9%	176,870	24,980	14.1%	6.2%	1,730	10.2%	4,216	25.0%
葛飾区		90,032	6,509	7.2%	103,160	19,020	18.4%	11.2%	1,209	10.1%	3,439	28.8%
江戸川区		153,144	11,581	7.6%	178,740	25,710	14.4%	6.8%	1,335	8.0%	4,374	26.3%
八王子市		93,673	9,431	10.1%	124,490	21,350	17.1%	7.1%	1,014	7.4%	5,824	42.2%
立川市		34,557	3,246	9.4%	46,180	6,980	15.1%	5.7%	734	10.6%	2,338	33.6%
武蔵野市		44,306	3,639	8.2%	44,660	8,920	20.0%	11.8%	565	13.0%	1,847	42.4%
三鷹市		46,133	3,969	8.6%	49,990	7,840	15.7%	7.1%	689	10.6%	2,075	31.9%
青梅市		13,784	798	5.8%	18,740	4,830	25.8%	20.0%	16	1.4%	146	12.3%
府中市		58,699	4,372	7.4%	63,280	13,010	20.6%	13.1%	468	6.9%	1,902	28.0%
昭島市		18,052	1,252	6.9%	25,870	4,320	16.7%	9.8%	122	5.5%	522	23.5%
調布市		61,893	4,687	7.6%	66,940	12,100	18.1%	10.5%	707	9.9%	2,440	34.2%
町田市		47,435	4,126	8.7%	92,280	13,630	14.8%	6.1%	591	7.5%	2,852	36.2%
小金井市		31,254	2,629	8.4%	35,490	6,100	17.2%	8.8%	450	11.4%	1,416	36.0%
小平市		30,121	2,653	8.8%	44,350	8,090	18.2%	9.4%	396	9.0%	1,573	35.8%
日野市		33,213	3,636	10.9%	45,700	9,070	19.8%	8.9%	623	9.4%	2,682	40.3%
東村山市		23,093	1,856	8.0%	30,580	4,740	15.5%	7.5%	204	6.0%	1,145	34.0%
国分寺市		29,629	3,002	10.1%	35,790	6,890	19.3%	9.1%	453	9.6%	2,061	43.6%
国立市		16,994	1,687	9.9%	22,570	4,150	18.4%	8.5%	316	9.6%	1,435	43.6%

(付録-7-6 図表の元データ⑥ 続き 3)

都府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家 空き家数	住調 借家 空き 家率	SUUM O差	1981 年以 前築 件数	1981年築 以前比率	25㎡未 満件数	25㎡未 満比率
東京都	福生市	8,481	459	5.4%	15,930	3,000	18.8%	13.4%	70	7.4%	214	22.7%
	狛江市	19,448	1,534	7.9%	23,400	4,370	18.7%	10.8%	200	10.6%	751	39.9%
	東大和市	10,920	806	7.4%	16,900	3,690	21.8%	14.5%	76	5.6%	333	24.7%
	清瀬市	10,163	783	7.7%	19,140	2,670	13.9%	6.2%	150	9.1%	435	26.5%
	東久留米市	14,010	1,056	7.5%	22,670	3,570	15.7%	8.2%	176	11.6%	391	25.8%
	武蔵村山市	5,083	556	10.9%	12,480	2,370	19.0%	8.1%	49	4.1%	192	16.1%
	多摩市	27,308	2,153	7.9%	36,320	5,590	15.4%	7.5%	407	11.3%	1,561	43.3%
	稲城市	14,534	905	6.2%	17,160	2,630	15.3%	9.1%	40	2.1%	494	26.2%
	羽村市	5,960	324	5.4%	12,420	2,540	20.5%	15.0%	29	8.1%	55	15.4%
	あきる野市	3,765	346	9.2%	8,860	2,030	22.9%	13.7%	8	0.8%	87	8.2%
	西東京市	36,001	2,523	7.0%	45,240	6,960	15.4%	8.4%	294	9.5%	1,028	33.2%
	西多摩郡瑞穂町	1,830	132	7.2%	4,630	840	18.1%	10.9%	0	0.0%	51	18.6%
	西多摩郡日の出町	267	24	9.0%	710	180	25.4%	16.4%	0	0.0%	0	0.0%
西多摩郡奥多摩町	29	0	0.0%	-	-	-	-	0	0.0%	0	0.0%	
神奈川県	横浜市鶴見区	63,189	3,049	4.8%	57,910	9,890	17.1%	12.3%	438	9.2%	1,662	35.0%
	横浜市神奈川区	58,137	3,621	6.2%	62,110	11,490	18.5%	12.3%	349	6.7%	2,403	46.0%
	横浜市西区	29,535	1,611	5.5%	28,070	5,220	18.6%	13.1%	120	5.3%	904	39.9%
	横浜市中区	38,207	1,577	4.1%	37,390	5,280	14.1%	10.0%	154	5.2%	919	31.0%
	横浜市南区	40,729	1,808	4.4%	44,690	8,010	17.9%	13.5%	237	8.8%	1,129	42.1%
	横浜市保土ヶ谷区	32,442	1,801	5.6%	41,850	6,440	15.4%	9.8%	240	8.5%	1,348	47.7%
	横浜市磯子区	26,364	1,186	4.5%	30,530	6,080	19.9%	15.4%	254	13.6%	671	35.8%
	横浜市金沢区	27,840	1,428	5.1%	28,320	5,700	20.1%	15.0%	254	10.3%	1,101	44.5%
	横浜市港北区	91,738	6,386	7.0%	85,200	13,060	15.3%	8.4%	861	8.3%	3,423	33.2%
	横浜市戸塚区	42,336	1,912	4.5%	39,810	4,730	11.9%	7.4%	187	5.5%	908	26.7%
	横浜市港南区	28,459	1,354	4.8%	33,190	4,990	15.0%	10.3%	202	11.0%	511	27.9%
	横浜市旭区	22,133	1,257	5.7%	38,720	6,150	15.9%	10.2%	140	6.7%	642	30.9%
	横浜市緑区	27,664	1,478	5.3%	33,660	4,600	13.7%	8.3%	147	5.5%	499	18.5%
	横浜市瀬谷区	12,286	788	6.4%	23,910	3,900	16.3%	9.9%	62	4.2%	184	12.4%
	横浜市栄区	13,867	812	5.9%	17,450	2,240	12.8%	7.0%	124	10.4%	251	21.0%
	横浜市泉区	14,926	965	6.5%	20,280	2,480	12.2%	5.8%	43	2.6%	142	8.5%
	横浜市青葉区	56,107	3,739	6.7%	51,400	7,830	15.2%	8.6%	751	12.6%	818	13.7%
	横浜市都筑区	30,306	1,730	5.7%	36,350	4,250	11.7%	6.0%	39	1.0%	310	8.3%
	川崎市川崎区	51,081	3,105	6.1%	59,400	9,960	16.8%	10.7%	225	5.3%	1,785	42.3%
	川崎市幸区	32,809	1,880	5.7%	38,380	4,900	12.8%	7.0%	172	4.9%	928	26.5%
	川崎市中原区	69,619	5,155	7.4%	73,320	9,330	12.7%	5.3%	508	6.4%	2,940	37.2%
	川崎市高津区	61,997	3,858	6.2%	67,560	10,670	15.8%	9.6%	306	4.9%	1,903	30.3%
	川崎市多摩区	65,229	5,405	8.3%	70,550	12,220	17.3%	9.0%	512	6.5%	2,631	33.2%
	川崎市宮前区	50,392	3,069	6.1%	44,210	7,260	16.4%	10.3%	377	7.0%	970	18.0%
	川崎市麻生区	30,568	2,125	7.0%	33,640	5,500	16.3%	9.4%	169	4.5%	1,050	27.7%
	相模原市緑区	21,366	1,850	8.7%	26,460	4,060	15.3%	6.7%	50	1.9%	708	26.8%
	相模原市中央区	46,150	3,870	8.4%	51,170	9,210	18.0%	9.6%	99	1.9%	1,598	30.8%
	相模原市南区	47,848	4,208	8.8%	57,780	10,340	17.9%	9.1%	325	5.5%	2,718	46.3%
	横須賀市	39,310	2,486	6.3%	55,290	12,060	21.8%	15.5%	461	13.6%	1,111	32.7%
	平塚市	27,664	2,662	9.6%	43,770	8,350	19.1%	9.5%	163	4.6%	1,384	39.2%
	鎌倉市	17,141	1,129	6.6%	23,070	3,370	14.6%	8.0%	148	9.7%	410	26.8%
	藤沢市	62,450	5,054	8.1%	82,180	15,940	19.4%	11.3%	425	5.9%	1,704	23.5%
	小田原市	18,686	2,059	11.0%	36,290	8,910	24.6%	13.5%	162	4.3%	799	21.4%
	茅ヶ崎市	24,101	1,898	7.9%	35,220	5,860	16.6%	8.8%	104	4.0%	578	22.2%
	逗子市	4,718	212	4.5%	5,610	930	16.6%	12.1%	33	8.2%	72	17.9%
	三浦市	2,095	126	6.0%	4,890	1,340	27.4%	21.4%	10	5.5%	78	42.9%
	秦野市	15,542	1,415	9.1%	29,720	8,320	28.0%	18.9%	84	5.3%	564	35.8%
	厚木市	34,188	2,659	7.8%	45,840	10,790	23.5%	15.8%	98	2.4%	1,414	34.5%
	大和市	42,384	2,761	6.5%	49,680	8,940	18.0%	11.5%	238	5.3%	996	22.2%
	伊勢原市	11,324	1,075	9.5%	20,530	5,080	24.7%	15.3%	18	1.2%	378	26.0%
	海老名市	15,999	1,004	6.3%	21,620	3,360	15.5%	9.3%	26	1.4%	465	25.4%
座間市	19,675	1,167	5.9%	22,880	4,190	18.3%	12.4%	88	4.2%	648	30.7%	
南足柄市	1,930	256	13.3%	4,840	960	19.8%	6.6%	4	1.1%	58	15.3%	
綾瀬市	6,162	485	7.9%	10,590	1,740	16.4%	8.6%	16	2.6%	123	20.0%	
三浦郡葉山町	1,548	58	3.7%	2,060	380	18.4%	14.7%	12	16.0%	1	1.3%	
高座郡寒川町	2,919	276	9.5%	6,910	1,030	14.9%	5.5%	8	1.5%	23	4.3%	
中郡大磯町	1,186	103	8.7%	2,530	530	20.9%	12.3%	6	4.5%	18	13.4%	
中郡二宮町	969	117	12.1%	4,210	1,060	25.2%	13.1%	4	1.8%	44	20.0%	
足柄上郡中井町	236	24	10.2%	-	-	-	-	0	0.0%	0	0.0%	

(付録-7-6 図表の元データ⑥ 続き 4)

都府県	市郡区	部屋数	募集数	募集率	住調借家数	住調借家 空き家数	住調 借家 空き 家率	SUUM O差	1981 年以 前築 件数	1981年築 以前比率	25㎡未 満件数	25㎡未 満比率
神奈川県	足柄上郡大井町	992	127	12.8%	1,940	490	25.3%	12.5%	5	2.8%	40	22.6%
	足柄上郡松田町	551	105	19.1%	-	-	-	-	0	0.0%	65	50.8%
	足柄上郡山北町	37	5	13.5%	-	-	-	-	0	0.0%	2	33.3%
	足柄上郡開成町	1,216	111	9.1%	1,830	200	10.9%	1.8%	0	0.0%	21	10.1%
	足柄下郡箱根町	464	11	2.4%	-	-	-	-	11	17.5%	5	7.9%
	足柄下郡真鶴町	197	10	5.1%	-	-	-	-	1	9.1%	1	9.1%
	足柄下郡湯河原町	947	79	8.3%	4,700	1,910	40.6%	32.3%	12	15.2%	11	13.9%
	愛甲郡愛川町	1,195	129	10.8%	4,830	1,250	25.9%	15.1%	3	1.6%	79	42.5%

付録-7-7 図表の元データ⑦

図 7-1 首都圏の居住安定住宅の地域区分の詳細データ

図 7-2 関西圏の居住安定住宅の地域区分の詳細データ

図 7-3 愛知県・岐阜県の居住安定住宅の地域区分の詳細データ

図 7-4 福岡県の居住安定住宅の地域区分の詳細データ

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	
		平均(AV)	標準偏差(SD)				平均(AV)	標準偏差(SD)		
埼玉県	さいたま市 西区	5,545	1,703	促進地域	埼玉県	秩父郡 皆野町	3,782	0	促進地域	
	さいたま市 北区	5,929	1,622	促進地域		児玉郡 美里町	3,423	843	促進地域	
	さいたま市 大宮区	7,134	2,353	準促進地域		児玉郡 神川町	3,735	832	促進地域	
	さいたま市 見沼区	5,250	1,511	促進地域		児玉郡 上里町	3,660	647	促進地域	
	さいたま市 中央区	6,727	1,833	準促進地域		大里郡 寄居町	4,153	1,502	促進地域	
	さいたま市 桜区	6,194	1,741	促進地域		南埼玉郡 宮代町	4,619	1,816	促進地域	
	さいたま市 浦和区	7,338	1,912	準促進地域		北葛飾郡 杉戸町	4,339	1,308	促進地域	
	さいたま市 南区	6,636	1,705	準促進地域		北葛飾郡 松伏町	4,298	994	促進地域	
	さいたま市 緑区	5,216	1,322	促進地域		千葉県	千葉市 中央区	6,659	1,771	準促進地域
	さいたま市 岩槻区	4,965	1,050	促進地域			千葉市 花見川区	6,012	1,953	促進地域
	川越市	5,811	1,650	促進地域	千葉市 稲毛区		5,897	1,809	促進地域	
	熊谷市	4,911	1,526	促進地域	千葉市 若葉区		4,924	1,306	促進地域	
	川口市	6,691	1,874	準促進地域	千葉市 緑区		4,625	1,036	促進地域	
	行田市	4,591	1,501	促進地域	千葉市 美浜区		6,482	1,927	準促進地域	
	秩父市	3,886	455	促進地域	銚子市		5,965	824	促進地域	
	所沢市	6,070	1,617	促進地域	市川市		6,965	1,878	準促進地域	
	飯能市	5,044	1,097	促進地域	船橋市		6,596	1,969	準促進地域	
	加須市	4,192	1,187	促進地域	館山市		4,038	311	促進地域	
	本庄市	3,739	840	促進地域	木更津市		4,391	905	促進地域	
	東松山市	5,227	1,420	促進地域	松戸市		5,701	1,569	促進地域	
	春日部市	5,047	1,543	促進地域	野田市		4,389	1,160	促進地域	
	狭山市	5,310	1,413	促進地域	茂原市		4,420	1,381	促進地域	
	羽生市	3,848	882	促進地域	成田市		5,292	1,470	促進地域	
	鴻巣市	4,753	1,511	促進地域	佐倉市		4,750	1,187	促進地域	
	深谷市	4,258	1,294	促進地域	東金市		4,012	1,113	促進地域	
	上尾市	5,100	1,606	促進地域	旭市		4,185	1,219	促進地域	
	草加市	6,117	1,624	促進地域	習志野市		6,319	1,595	準促進地域	
	越谷市	5,738	1,515	促進地域	柏市		5,609	1,625	促進地域	
	蕨市	7,122	1,690	準促進地域	勝浦市		4,856	146	促進地域	
	戸田市	7,316	1,859	準促進地域	市原市		4,804	1,305	促進地域	
	入間市	5,072	1,265	促進地域	流山市		5,682	1,477	促進地域	
	朝霞市	6,775	1,640	準促進地域	八千代市		5,075	1,410	促進地域	
	志木市	6,156	1,755	促進地域	我孫子市		5,350	1,649	促進地域	
	和光市	7,371	1,787	準促進地域	鴨川市		5,753	770	促進地域	
	新座市	6,275	1,704	促進地域	鎌ヶ谷市		5,181	1,327	促進地域	
	桶川市	4,643	1,262	促進地域	君津市		4,624	1,111	促進地域	
	久喜市	4,597	1,425	促進地域	富津市		3,838	706	促進地域	
	北本市	4,340	1,139	促進地域	浦安市		8,001	1,927	準促進地域	
	八潮市	5,909	1,428	促進地域	四街道市		4,389	984	促進地域	
	富士見市	6,489	1,566	準促進地域	袖ヶ浦市		4,206	721	促進地域	
	三郷市	5,257	1,358	促進地域	八街市		4,081	1,178	促進地域	
	蓮田市	4,415	1,295	促進地域	印西市		4,306	1,303	促進地域	
	坂戸市	4,993	1,240	促進地域	白井市		4,878	1,364	促進地域	
	幸手市	4,099	1,439	促進地域	富里市		4,637	1,364	促進地域	
	鶴ヶ島市	4,920	1,193	促進地域	南房総市		4,083	0	促進地域	
	日高市	4,576	1,643	促進地域	匝瑳市	4,383	957	促進地域		
	吉川市	5,262	1,374	促進地域	香取市	4,392	1,141	促進地域		
ふじみ野市	5,897	1,490	促進地域	山武市	4,965	1,313	促進地域			
白岡市	4,680	992	促進地域	いすみ市	3,006	159	促進地域			
北足立郡 伊奈町	4,724	1,335	促進地域	大網白里市	4,385	1,146	促進地域			
入間郡 三芳町	5,697	1,446	促進地域	印旛郡 酒々井町	5,118	1,202	促進地域			
入間郡 毛呂山町	4,677	900	促進地域	印旛郡 栄町	5,443	1,499	促進地域			
入間郡 越生町	4,264	573	促進地域	香取郡 神崎町	3,860	71	促進地域			
比企郡 滑川町	5,437	1,489	促進地域	香取郡 多古町	4,569	869	促進地域			
比企郡 嵐山町	4,899	1,407	促進地域	香取郡 東庄町	3,371	0	促進地域			
比企郡 小川町	5,547	1,408	促進地域	山武郡 九十九里町	3,210	379	促進地域			
比企郡 川島町	3,980	798	促進地域	山武郡 芝山町	5,317	0	促進地域			
比企郡 吉見町	4,232	1,369	促進地域	山武郡 横芝光町	3,469	670	促進地域			
秩父郡 横瀬町	3,155	57	促進地域	長生郡 一宮町	6,238	1,175	促進地域			



(付録-7-7 図表の元データ⑦ 続き 1)

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	
		平均(AV)	標準偏差(SD)				平均(AV)	標準偏差(SD)		
千葉県	長生郡 長生村	3,199	342	促進地域	神奈川県	横浜市 旭区	6,515	1,805	準促進地域	
	長生郡 長柄町	3,937	276	促進地域		横浜市 緑区	6,748	1,848	準促進地域	
	長生郡 長南町	3,593	0	促進地域		横浜市 瀬谷区	5,537	1,368	促進地域	
東京都	千代田区	14,869	3,387	限定地域		横浜市 栄区	6,394	1,863	準促進地域	
	中央区	13,073	2,026	限定地域		横浜市 泉区	5,779	1,357	促進地域	
	港区	15,178	3,100	限定地域		横浜市 青葉区	6,695	1,724	準促進地域	
	新宿区	12,392	2,530	限定地域		横浜市 都筑区	7,106	1,717	準促進地域	
	文京区	11,529	2,004	限定地域		川崎市 川崎区	9,709	2,516	準限定地域	
	台東区	11,247	2,243	限定地域		川崎市 幸区	8,977	2,337	準促進地域	
	墨田区	10,438	2,204	準限定地域		川崎市 中原区	9,253	2,002	準限定地域	
	江東区	10,365	2,371	準限定地域		川崎市 高津区	8,484	2,047	準促進地域	
	品川区	11,864	2,269	限定地域		川崎市 多摩区	7,523	1,738	準促進地域	
	目黒区	12,194	2,309	限定地域		川崎市 宮前区	7,128	1,682	準促進地域	
	大田区	10,234	2,067	準限定地域		川崎市 麻生区	6,843	1,612	準促進地域	
	世田谷区	10,428	2,121	準限定地域		相模原市 緑区	5,842	1,658	促進地域	
	渋谷区	13,542	2,943	限定地域		相模原市 中央区	6,052	1,698	促進地域	
	中野区	10,551	2,044	準限定地域		相模原市 南区	6,462	1,718	準促進地域	
	杉並区	10,287	2,171	準限定地域		横須賀市	6,166	1,899	促進地域	
	豊島区	10,960	2,140	限定地域		平塚市	5,858	1,659	促進地域	
	北区	9,813	2,029	準限定地域		鎌倉市	7,315	2,119	準促進地域	
	荒川区	9,545	1,891	準限定地域		藤沢市	6,514	1,790	準促進地域	
	板橋区	8,830	2,000	準促進地域		小田原市	5,106	1,525	促進地域	
	練馬区	8,511	2,003	準促進地域		茅ヶ崎市	6,050	1,691	促進地域	
	足立区	7,518	1,971	準促進地域		逗子市	6,949	1,599	準促進地域	
	葛飾区	7,734	1,938	準促進地域		三浦市	5,668	1,632	促進地域	
	江戸川区	7,889	1,877	準促進地域		秦野市	5,042	1,618	促進地域	
	八王子市	6,415	1,622	準促進地域		厚木市	5,803	1,789	促進地域	
	立川市	7,270	1,918	準促進地域		大和市	6,152	1,518	促進地域	
	武蔵野市	9,908	2,092	準限定地域		伊勢原市	5,098	1,521	促進地域	
	三鷹市	8,626	1,797	準促進地域		海老名市	6,499	1,707	準促進地域	
	青梅市	5,141	1,469	促進地域	座間市	5,567	1,385	促進地域		
	府中市	7,648	1,620	準促進地域	南足柄市	4,380	1,220	促進地域		
	昭島市	6,292	1,415	準促進地域	綾瀬市	5,247	1,504	促進地域		
	調布市	8,264	1,700	準促進地域	三浦郡 葉山町	5,644	949	促進地域		
	町田市	6,388	1,731	準促進地域	高座郡 寒川町	4,435	942	促進地域		
	小金井市	7,971	1,660	準促進地域	中郡 大磯町	4,923	1,464	促進地域		
	小平市	6,940	1,506	準促進地域	中郡 二宮町	5,111	1,549	促進地域		
	日野市	6,563	1,448	準促進地域	足柄上郡 中井町	3,552	518	促進地域		
	東村山市	6,437	1,722	準促進地域	足柄上郡 大井町	4,435	1,254	促進地域		
	国分寺市	7,964	1,763	準促進地域	足柄上郡 松田町	5,537	1,540	促進地域		
	国立市	7,733	1,574	準促進地域	足柄上郡 山北町	4,641	958	促進地域		
	福生市	5,886	1,375	促進地域	足柄上郡 開成町	4,705	1,064	促進地域		
	狛江市	8,153	1,597	準促進地域	足柄下郡 箱根町	4,628	943	促進地域		
	東大和市	5,920	1,602	促進地域	足柄下郡 真鶴町	4,580	1,533	促進地域		
	清瀬市	6,400	1,820	準促進地域	足柄下郡 湯河原町	5,170	1,627	促進地域		
	東久留米市	6,615	1,803	準促進地域	愛甲郡 愛川町	5,648	1,983	促進地域		
	武蔵村山市	5,335	1,275	促進地域	愛甲郡 清川村	3,928	100	促進地域		
	多摩市	6,834	1,585	準促進地域	岐阜県	岐阜市	4,134	1,094	促進地域	
	稲城市	6,659	1,456	準促進地域		大垣市	3,765	861	促進地域	
	羽村市	5,423	1,295	促進地域		高山市	4,618	1,051	準促進地域	
	あきる野市	4,650	1,071	促進地域		多治見市	4,109	843	促進地域	
	西東京市	7,531	1,765	準促進地域		関市	3,893	1,118	促進地域	
	西多摩郡 瑞穂町	5,222	1,362	促進地域		中津川市	3,960	925	促進地域	
	西多摩郡 日の出町	4,943	533	促進地域		美濃市	4,060	763	促進地域	
	神奈川県	横浜市 鶴見区	8,476	2,152		準促進地域	瑞浪市	3,814	761	促進地域
		横浜市 神奈川区	8,944	2,229		準促進地域	羽島市	4,057	1,033	促進地域
		横浜市 西区	9,890	2,026		準限定地域	恵那市	3,852	756	促進地域
		横浜市 中区	9,855	2,387		準限定地域	美濃加茂市	3,644	764	促進地域
		横浜市 南区	8,175	2,082		準促進地域	土岐市	3,932	705	促進地域
		横浜市 保土ヶ谷区	7,669	2,087		準促進地域	各務原市	4,100	903	促進地域
横浜市 磯子区		7,504	2,027	準促進地域		可児市	3,615	631	促進地域	
横浜市 金沢区		7,329	1,900	準促進地域		山県市	3,330	294	促進地域	
横浜市 港北区		8,486	1,919	準促進地域		瑞穂市	3,880	998	促進地域	
横浜市 戸塚区		6,752	1,957	準促進地域		飛騨市	4,172	0	促進地域	
横浜市 港南区		6,970	1,965	準促進地域		本巣市	3,617	760	促進地域	

(付録-7-7 図表の元データ⑦ 続き 2)

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	
		平均(AV)	標準偏差(SD)				平均(AV)	標準偏差(SD)		
岐阜県	郡上市	4,227	529	促進地域	愛知県	豊明市	4,530	1,212	準促進地域	
	下呂市	3,864	0	促進地域		日進市	4,675	1,058	準促進地域	
	海津市	3,614	651	促進地域		田原市	4,346	1,043	準促進地域	
	羽島郡 岐南町	3,901	776	促進地域		愛西市	3,841	784	促進地域	
	羽島郡 笠松町	3,795	719	促進地域		清須市	4,485	1,189	準促進地域	
	養老郡 養老町	3,428	388	促進地域		北名古屋	4,393	980	準促進地域	
	不破郡 垂井町	3,440	570	促進地域		弥富市	4,018	890	促進地域	
	不破郡 関ヶ原町	3,624	419	促進地域		みよし市	4,651	1,237	準促進地域	
	安八郡 神戸町	3,407	647	促進地域		あま市	4,101	1,148	促進地域	
	安八郡 輪之内町	3,060	538	促進地域		長久手市	5,000	1,220	準促進地域	
	安八郡 安八町	3,321	536	促進地域		愛知郡 東郷町	4,256	1,031	促進地域	
	揖斐郡 揖斐川町	2,915	586	促進地域		西春日井郡 豊山町	4,407	1,030	準促進地域	
	揖斐郡 大野町	3,241	439	促進地域		丹羽郡 大口町	4,021	744	促進地域	
	揖斐郡 池田町	3,282	760	促進地域		丹羽郡 扶桑町	3,972	874	促進地域	
	本巣郡 北方町	3,558	700	促進地域		海部郡 大治町	3,836	958	促進地域	
	加茂郡 坂祝町	3,386	606	促進地域		海部郡 蟹江町	4,423	1,114	準促進地域	
	加茂郡 富加町	3,681	584	促進地域		海部郡 飛島村	4,207	186	促進地域	
	加茂郡 川辺町	3,300	506	促進地域		知多郡 阿久比町	4,089	834	促進地域	
	加茂郡 七宗町	3,421	0	促進地域		知多郡 東浦町	4,388	921	準促進地域	
	加茂郡 八百津町	2,923	234	促進地域		知多郡 南知多町	4,482	1,373	準促進地域	
	加茂郡 白川町	3,438	303	促進地域		知多郡 美浜町	3,716	964	促進地域	
	可児郡 御嵩町	3,508	610	促進地域		知多郡 武豊町	3,910	1,013	促進地域	
	愛知県	名古屋市中種区	6,657	1,713		準限定地域	額田郡 幸田町	3,814	803	促進地域
		名古屋市中東区	7,187	1,630		限定地域	京都市 北区	6,897	1,497	準促進地域
		名古屋市中北区	5,887	1,806		準促進地域	京都市 上京区	7,612	1,383	準限定地域
		名古屋市中西区	6,038	1,674		準限定地域	京都市 左京区	7,043	1,566	準促進地域
名古屋市中村区		6,831	1,705	準限定地域	京都市 中京区	8,059	1,457	準限定地域		
名古屋市中区		7,629	1,516	限定地域	京都市 東山区	7,506	1,520	準限定地域		
名古屋市中昭和区		6,292	1,436	促進地域	京都市 下京区	8,106	1,519	準限定地域		
名古屋市中瑞穂区		6,185	1,413	準促進地域	京都市 南区	6,597	1,696	準促進地域		
名古屋市中熱田区		6,377	1,565	準促進地域	京都市 右京区	6,455	1,343	準促進地域		
名古屋市中川区		5,192	1,652	準促進地域	京都市 伏見区	5,907	1,406	準促進地域		
名古屋市中港区		4,808	1,621	準促進地域	京都市 山科区	5,943	1,213	準促進地域		
名古屋市中南区		5,674	1,558	準促進地域	京都市 西京区	5,777	1,346	準促進地域		
名古屋市中守山区		4,690	1,313	準促進地域	福知山市	4,574	1,093	促進地域		
名古屋市中緑区		4,562	1,084	準促進地域	舞鶴市	5,813	1,545	準促進地域		
名古屋市中名東区		5,116	1,491	準促進地域	綾部市	4,801	1,284	促進地域		
名古屋市中天白区		4,785	1,297	準促進地域	宇治市	5,739	1,428	準促進地域		
豊橋市		4,507	1,359	準促進地域	宮津市	5,908	1,471	準促進地域		
岡崎市		4,311	1,092	準促進地域	亀岡市	5,004	1,315	促進地域		
一宮市		4,488	1,301	準促進地域	城陽市	5,263	1,089	促進地域		
瀬戸市		4,230	846	促進地域	向日市	5,363	1,134	準促進地域		
半田市		4,181	1,042	促進地域	長岡京市	6,059	1,385	準促進地域		
春日井市		4,388	1,129	準促進地域	八幡市	4,750	1,678	促進地域		
豊川市		4,185	1,171	促進地域	京田辺市	5,918	1,627	準促進地域		
津島市		3,866	1,001	促進地域	京丹後市	6,404	1,153	準促進地域		
碧南市		4,162	762	促進地域	南丹市	4,373	957	促進地域		
刈谷市		4,564	1,173	準促進地域	木津川市	4,183	1,245	促進地域		
豊田市		4,634	1,283	準促進地域	乙訓郡 大山崎町	5,293	1,188	促進地域		
安城市		4,358	1,093	準促進地域	久世郡 久御山町	4,234	881	促進地域		
西尾市		4,047	979	促進地域	綴喜郡 井手町	3,356	333	促進地域		
蒲郡市		4,076	1,181	促進地域	綴喜郡 宇治田原町	3,632	296	準促進地域		
犬山市		4,263	1,076	促進地域	相楽郡 精華町	4,874	1,373	準促進地域		
常滑市		4,208	1,040	促進地域	船井郡 京丹波町	4,524	0	促進地域		
江南市		3,925	977	促進地域	与謝郡 与謝野町	5,346	1,226	準促進地域		
小牧市		4,374	1,160	準促進地域	大阪府	大阪市 都島区	7,952	1,853	準限定地域	
稲沢市		4,546	1,279	準促進地域	大阪市 福島区	8,588	1,611	限定地域		
新城市		3,693	963	促進地域	大阪市 此花区	6,506	1,671	準促進地域		
東海市		4,433	1,039	準促進地域	大阪市 西区	8,882	1,772	限定地域		
大府市		4,766	971	準促進地域	大阪市 港区	6,675	1,479	準促進地域		
知多市		3,890	1,039	促進地域	大阪市 大正区	6,061	1,507	準促進地域		
知立市		4,395	1,043	準促進地域	大阪市 天王寺区	7,719	1,538	準限定地域		
尾張旭市		4,244	974	促進地域	大阪市 浪速区	8,197	1,601	準限定地域		
高浜市		4,245	704	促進地域	大阪市 西淀川区	6,604	1,490	準促進地域		
岩倉市		4,221	1,025	促進地域	大阪市 東淀川区	6,796	1,838	準促進地域		

(付録-7-7 図表の元データ⑦ 続き 3)

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	都府県	市郡区	坪家賃		地域区分	
		平均(AV)	標準偏差(SD)				平均(AV)	標準偏差(SD)		
大阪府	大阪市 東成区	7,063	1,686	準促進地域	兵庫県	神戸市 垂水区	5,036	1,574	促進地域	
	大阪市 生野区	6,555	1,660	準促進地域		神戸市 北区	4,543	1,463	促進地域	
	大阪市 旭区	6,382	1,413	準促進地域		神戸市 中央区	8,134	1,778	準限定地域	
	大阪市 城東区	6,626	1,443	準促進地域		神戸市 西区	4,504	1,177	促進地域	
	大阪市 阿倍野区	7,009	1,546	準促進地域		姫路市	4,809	1,440	促進地域	
	大阪市 住吉区	6,234	1,455	準促進地域		尼崎市	6,238	1,639	準促進地域	
	大阪市 東住吉区	5,900	1,211	準促進地域		明石市	4,732	1,244	促進地域	
	大阪市 西成区	6,576	1,580	準促進地域		西宮市	6,567	1,716	準促進地域	
	大阪市 淀川区	7,592	1,754	準限定地域		洲本市	4,593	1,221	促進地域	
	大阪市 鶴見区	6,134	1,515	準促進地域		芦屋市	6,492	1,862	準促進地域	
	大阪市 住之江区	5,832	1,553	準促進地域		伊丹市	5,205	1,510	促進地域	
	大阪市 平野区	5,289	1,437	促進地域		相生市	4,536	1,827	促進地域	
	大阪市 北区	8,828	1,688	限定地域		豊岡市	4,046	1,008	促進地域	
	大阪市 中央区	9,001	1,466	限定地域		加古川市	4,495	1,267	促進地域	
	堺市 堺区	6,339	1,472	準促進地域		赤穂市	5,327	1,567	準促進地域	
	堺市 中区	4,835	1,259	促進地域		西脇市	4,075	1,051	促進地域	
	堺市 東区	5,325	1,515	準促進地域		宝塚市	5,309	1,560	促進地域	
	堺市 西区	5,473	1,549	準促進地域		三木市	4,949	1,174	促進地域	
	堺市 南区	4,432	1,145	促進地域		高砂市	4,607	1,466	促進地域	
	堺市 北区	5,898	1,320	準促進地域		川西市	5,685	1,877	準促進地域	
	堺市 美原区	5,227	1,845	促進地域		小野市	4,345	1,009	促進地域	
	岸和田市	4,896	1,410	促進地域		三田市	5,304	2,153	促進地域	
	豊中市	5,908	1,584	準促進地域		加西市	4,557	1,545	促進地域	
	池田市	5,875	1,624	準促進地域		篠山市	4,237	776	促進地域	
	吹田市	6,946	1,987	準促進地域		養父市	3,500	507	促進地域	
	泉大津市	5,043	1,219	促進地域		丹波市	3,925	795	促進地域	
	高槻市	6,206	1,763	準促進地域		南あわじ市	3,849	315	促進地域	
	貝塚市	4,801	1,417	促進地域		朝来市	4,185	1,152	促進地域	
	守口市	5,944	1,444	準促進地域		淡路市	3,723	214	促進地域	
	枚方市	5,403	1,448	準促進地域		宍粟市	3,888	1,134	促進地域	
	茨木市	5,847	1,574	準促進地域		加東市	4,196	1,177	促進地域	
	八尾市	4,828	1,221	促進地域		たつの市	4,291	1,456	促進地域	
	泉佐野市	4,968	1,362	準促進地域		川辺郡 猪名川町	3,940	1,728	促進地域	
	富田林市	4,686	1,505	準促進地域		多可郡 多可町	3,505	279	促進地域	
	寝屋川市	5,208	1,530	促進地域		加古郡 稲美町	4,408	1,426	促進地域	
	河内長野市	4,357	1,418	促進地域		加古郡 播磨町	4,502	1,380	促進地域	
	松原市	5,082	1,343	促進地域		神崎郡 市川町	4,748	1,224	促進地域	
	大東市	5,214	1,321	促進地域		神崎郡 福崎町	5,407	1,507	準促進地域	
	和泉市	4,796	1,267	促進地域		神崎郡 神河町	5,556	920	準促進地域	
	箕面市	5,619	1,513	準促進地域		揖保郡 太子町	4,268	1,294	促進地域	
	柏原市	4,336	1,036	促進地域		赤穂郡 上郡町	3,354	259	促進地域	
	羽曳野市	4,776	1,297	促進地域		佐用郡 佐用町	4,048	592	促進地域	
	門真市	5,577	1,469	準促進地域		美方郡 香美町	4,591	115	促進地域	
	摂津市	6,122	1,705	準促進地域		美方郡 新温泉町	3,955	245	促進地域	
	高石市	4,645	1,357	促進地域		奈良県	奈良市	4,960	1,483	促進地域
	藤井寺市	4,909	1,412	促進地域		大和高田市	4,239	1,295	促進地域	
	東大阪市	5,733	1,459	準促進地域		大和郡 山市	4,508	1,271	促進地域	
	泉南市	3,714	983	促進地域		天理市	4,374	1,117	促進地域	
	四條畷市	4,834	1,236	促進地域		橿原市	4,351	1,078	促進地域	
	交野市	4,977	1,273	促進地域		桜井市	3,908	1,121	促進地域	
	大阪狭山市	5,117	1,458	促進地域		五條市	3,784	1,486	促進地域	
	阪南市	4,161	1,068	促進地域		御所市	3,351	584	促進地域	
三島郡 島本町	4,969	1,242	促進地域	生駒市	4,665	1,252	促進地域			
豊能郡 能勢町	3,137	427	促進地域	香芝市	4,127	1,555	促進地域			
泉北郡 忠岡町	4,383	1,178	促進地域	葛城市	3,763	1,086	促進地域			
泉南郡 熊取町	5,095	1,587	促進地域	宇陀市	3,713	443	促進地域			
泉南郡 田尻町	4,858	1,060	促進地域	生駒郡 平群町	3,589	418	促進地域			
泉南郡 岬町	3,884	0	促進地域	生駒郡 三郷町	3,988	1,196	促進地域			
南河内郡 太子町	3,976	566	促進地域	生駒郡 斑鳩町	4,352	1,160	促進地域			
南河内郡 河南町	5,484	861	準促進地域	生駒郡 安堵町	3,515	700	促進地域			
兵庫県	神戸市 東灘区	6,963	1,599	準促進地域	磯城郡 川西町	3,352	532	促進地域		
	神戸市 灘区	7,168	1,651	準促進地域	磯城郡 三宅町	3,075	549	促進地域		
	神戸市 兵庫区	7,052	1,651	準促進地域	磯城郡 田原本町	3,710	1,054	促進地域		
	神戸市 長田区	6,457	1,696	準促進地域	高市郡 高取町	3,587	405	促進地域		
	神戸市 須磨区	5,804	1,685	準促進地域	高市郡 明日香村	3,909	740	促進地域		

(付録-7-7 図表の元データ⑦ 続き 4)

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分
		平均(AV)	標準偏差(SD)	
奈良県	北葛城郡 上牧町	3,397	708	促進地域
	北葛城郡 王寺町	4,732	1,831	促進地域
	北葛城郡 広陵町	3,468	661	促進地域
	北葛城郡 河合町	4,366	1,393	促進地域
	吉野郡 大淀町	3,646	1,043	促進地域
福岡県	北九州市 門司区	4,379	1,241	準促進地域
	北九州市 若松区	4,027	1,005	促進地域
	北九州市 戸畑区	4,849	1,269	準促進地域
	北九州市 小倉北区	4,999	1,234	準促進地域
	北九州市 小倉南区	4,150	1,066	準促進地域
	北九州市 八幡東区	4,520	1,307	準促進地域
	北九州市 八幡西区	4,212	1,083	準促進地域
	福岡市 東区	4,859	1,216	準促進地域
	福岡市 博多区	6,118	1,529	準限定地域
	福岡市 中央区	6,593	1,374	限定地域
	福岡市 南区	5,165	1,473	準促進地域
	福岡市 西区	4,937	1,220	準促進地域
	福岡市 城南区	4,764	1,263	準促進地域
	福岡市 早良区	4,988	1,448	準促進地域
	大牟田市	4,914	1,573	準促進地域
	久留米市	4,391	1,230	準促進地域
	直方市	3,605	622	促進地域
	飯塚市	3,694	900	促進地域
	田川市	4,304	1,342	準促進地域
	柳川市	5,062	1,188	準促進地域
	八女市	3,894	979	促進地域
	筑後市	3,872	1,032	促進地域
	大川市	4,773	1,625	準促進地域
	行橋市	3,641	835	準促進地域
	豊前市	3,502	406	促進地域
	中間市	3,881	1,105	促進地域
	小郡市	3,917	1,115	促進地域
	筑紫野市	4,060	996	促進地域
	春日市	4,166	1,188	準促進地域
	大野城市	4,183	1,054	準促進地域
	宗像市	3,758	856	促進地域
	太宰府市	3,930	985	促進地域
	古賀市	3,900	952	促進地域
	福津市	3,502	498	促進地域
	うきは市	3,318	289	促進地域
	宮若市	3,523	402	促進地域
	嘉麻市	3,019	813	促進地域
	朝倉市	3,883	1,241	促進地域
	みやま市	4,821	1,830	準促進地域
	糸島市	3,489	669	促進地域
	筑紫郡 那珂川町	3,621	856	促進地域
	糟屋郡 宇美町	3,466	581	促進地域
	糟屋郡 篠栗町	3,644	765	促進地域
	糟屋郡 志免町	4,092	961	準促進地域
	糟屋郡 須恵町	3,709	722	促進地域
	糟屋郡 新宮町	4,097	882	準促進地域
	糟屋郡 久山町	3,649	367	促進地域
	糟屋郡 粕屋町	4,146	934	準促進地域
	遠賀郡 芦屋町	3,545	571	促進地域
	遠賀郡 水巻町	3,808	991	促進地域
	遠賀郡 岡垣町	3,287	573	促進地域
	遠賀郡 遠賀町	3,613	751	促進地域
	鞍手郡 小竹町	3,278	506	促進地域
	鞍手郡 鞍手町	3,748	1,766	促進地域
	嘉穂郡 桂川町	3,077	248	促進地域
	朝倉郡 筑前町	3,230	494	促進地域
	三井郡 大刀洗町	3,881	784	促進地域
	三潁郡 大木町	3,805	881	促進地域
	八女郡 広川町	4,232	1,246	準促進地域
	田川郡 香春町	3,389	1,109	促進地域

都府県	市郡区	坪家賃		地域区分
		平均(AV)	標準偏差(SD)	
福岡県	田川郡 添田町	3,333	0	促進地域
	田川郡 川崎町	2,946	474	促進地域
	田川郡 大任町	2,404	78	促進地域
	田川郡 福智町	2,728	648	促進地域
	京都郡 苅田町	4,162	999	準促進地域
	京都郡 みやこ町	3,258	223	促進地域
	築上郡 吉富町	3,259	181	促進地域
	築上郡 築上町	3,223	791	促進地域

博士論文:低所得者の居住安定に関する制度検討(宗健,2017,筑波大学)

## 謝辞

本論文は、様々なご縁に支えられて書き上げることができたものです。

指導教員であり主査を務めていただいた谷口守教授には、初めて研究室ゼミで発表させていただいた2015年7月29日以来、14回のゼミ発表等と7版にも及ぶ草稿に対して端的で的確な幾多の指導を頂きました。指導頂いた内容は、論文の質を高めるだけでなく、研究者・教育者として多くを学ぶ機会となりました。深く感謝いたします。

学外からの副査を務めて頂いた日本大学の清水千弘教授は、私がリクルート住まい研究所に着任した2012年10月以来、研究所のフェローとしてだけではなく、個人的にも学位取得に向けて、アカデミアの世界の良き先輩として、研究者としての心構え、テーマに関するディスカッション、統計的手法に関する助言など、この日に至るまで親身に支援を頂きました。谷口先生を紹介いただいたのも清水先生でした。心から感謝いたします。

副査を務めて頂いた有田智一教授、堤盛人教授、石井儀光連携大学院准教授、研究計画発表・中間発表・予備審査発表・最終審査発表にご出席いただいた岡本直久教授、橋本浩良准教授、牛島光一助教からは、発表に対する的確なコメントをいただき、同時に知的好奇心を刺激される様々な議論の機会を頂きました。また、近未来計画学研究室の森英高氏、見城紳氏には論文草稿に目を通して頂き、論旨構成への助言、表現の適切性、誤字脱字の指摘までご支援を頂きました。研究室の秘書である岡本律子氏、専攻事務の小田依里子氏にも不慣れな学内手続き等のご支援を頂きました。研究室のメンバーも親子ほども歳が違う私に普通に接してくれました。新歓コンパに始まり、毎回のゼミ、夏の合宿なども楽しく過ごすことができました。

そもそも、学位の取得を考えることになったのは、2012年3月に都市住宅学への論説を執筆したことに端を発します。その差配は、当時国土交通省住宅局住宅総合整備課長であった伊藤明子氏(現:国土交通省大臣官房審議官)によるものでした。この時期には、前任の住宅総合整備課長であった本東信氏(現:公益財団法人不動産流通推進センター副理事長)から継続して、民賃法の関係者の一員として、政策決定プロセスについての得がたい知見を得ました。この体験も本論文のテーマに強く影響しています。

本格的に研究を始められたのは、2012年10月に住まい研究所へ異動してからのこととなりますが、そこには当時リクルート住まいカンパニーのカンパニー長であった葛原孝司氏(現:リクルートホールディングス執行役員兼 RGF Hong Kong Limited. President)と当時リクルートの副社長であった中村恒一氏(現:リクルートホールディングズ相談役)のご配慮がありました。

そして、株式会社リクルート住まいカンパニー企画統括室統括部長の川端潤一氏、住まい研究所の新井優太博士、新井牧子氏、データ整備を支援頂いた酒井絵里氏にも様々なご支援・ご協力を頂きました。このようなご縁がなければ今日の日を迎えることはできなかったでしょう。

研究を進めるにあたって重要なデータを提供していただいた方々にも感謝の言葉を述べなければなりません。

リクルートの住宅領域では、世の中でビックデータという言葉が浸透する以前から、「住宅情報」、

「ふおれんと」といった不動産情報誌・サイトの掲載情報の蓄積が行われてきました。このデータを作り上げてきたのは、クライアントである不動産会社の方々、データ基盤を構築・維持・発展させてきた先達・同僚の方々、そして支持していただいた読者・利用者の方々です。

また、家賃滞納関係のデータ提供を頂いた一般社団法人全国賃貸保証業協会の笠原敦彦事務局長をはじめとする関係者の方々、株式会社リクルートフォレントインシュアの豊田茂取締役をはじめ従業員の方々の協力がなければ、一連の研究は成立しなかったと思います。

実際に、それぞれの研究に関する論文を書き始めると、アカデミアの世界が信頼関係を前提とした相互扶助で成り立っていることがよく実感できました。完全にボランティアである多数の査読者からの自分とは違った視点からの厳しいコメントに随分鍛えられました。この緊張感は、社会人の日常からは想像もできない得がたいものでした。このご恩返しをしなければ、と強く思います。

また、公的統計や国会図書館、インターネット、高機能な統計ソフトといった社会のインフラにも随分助けられました。ここまで高度化した社会では、単に過去の知識を集約するだけでは、もはや研究とは言えない状況になりつつあることを感じます。知能社会の一員としてこれらの社会インフラに対してどのような貢献ができるのかということも考えなければなりません。

あわせて、ここに書き記せなかったたくさんのご縁のあった方々にも感謝いたします。偶然と必然の入り交じった何かがあったような気がします。そして、人生には計画したり予測したりすることの出来ることはそんなに多くない、ということを実感します。

今年は、娘の優莉が中学を受験しました。自宅 2 階の勉強コーナーで、それぞれの勉強をしている時間もありました。それはなんとも不思議な感覚を覚える貴重で記憶に残る時間でした。妻に尻を叩かれながらも、彼女なりの努力の結果、2 月 6 日の私の公聴会の前週に無事、第一志望校の合格を勝ち取りました。4 月から小学校にあがる息子の龍汰も、それに刺激されたか公文を始めました。妻の麻子も、仕事の傍ら家族を支えてくれるだけではなく、一緒になって勉強すべく宅建主任士に挑戦し合格しました。本当に実りある 1 年を過ごせたことを感謝します。

麻子の父・正保、母・良子には、忙しい我が家のためにたびたび上京してもらい、とても助かりました。近所に住む妻の弟家族、史郎・直子・遥子にも龍汰を預かってもらったりしました。妻のもうひとりの弟である秀雄は、帰省した際に子ども達とよく遊んでくれました。

私の母・洋子、兄家族、裕・晶子・菜月・俊介・仁介も、帰省の際には暖かく迎えてくれ、弟の誠もいろいろな話に付き合ってくれました。そして、亡き父・孝も喜んでくれているはずです。

このような家族に囲まれていることを、心から幸せに感じます。

そして、いつの日か、優莉・龍汰がこの論文を目にすることがあるとすれば、それは時間を経た新たな喜びをもたらしてくれるに違いありません。

今年も庭の梅のつぼみが開いた。朝になるとメジロやヒヨドリが、無心についばんでいる。今年もたくさんの実をつけてくれるだろう。

2017 年 2 月 14 日

宗 健



