

6) - 8 居住者の住居費負担能力に関する研究【持続可能】

Study on resident's capacity of housing expenditure

(研究開発期間 令和3年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

今野 彬徳
Konno Akinori

In this study, for the purpose of appropriate promoting of housing safety net policy, resident's capacity of housing expenditure from the point of view of the burden feeling was analyzed. As one of the analysis results using comprehensive survey of housing life 2018, determining factors of the burden feeling were clarified.

【研究開発の目的及び経過】

我が国では、住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定の確保を図ることを目的とした施策の推進が住宅政策の主要な役割の一つとなっている。

ここで、住宅セーフティネット施策の対象である住宅確保要配慮者のうち、低額所得者の定義をみると、定性的に「自力では適正な居住水準の住宅を確保し得ない世帯」とされている¹⁾。の数を定量的に求めるためには、「適正な居住水準」に対応する基準及び「自力で確保し得る」に対応する基準が必要となるが、国土交通省では、「自力で確保し得る」に対応する適切な負担に関する基準は示していない²⁾。

そこで本研究では、適切な負担を定量的に探るべく、住居費支出に対して民間賃貸住宅に居住する世帯が感じている負担感の観点から住居費負担の実態を明らかにするとともに、負担感の決定要因の分析を行い、住宅セーフティネット施策の適切な推進に資する基礎資料を得ることを目的とする。

【研究開発の内容】

本研究では、住生活総合調査（国土交通省）（以下、「住総」という。）の平成30年調査の調査票情報を利用して分析を行う。住総とは我が国における居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を5年ごとに調査している政府統計であり、平成30年調査が最新の調査である。本研究では、住総の有効回答数46,868のうち、民間賃貸住宅に居住する勤労世帯である5,231世帯を対象とする。

(1) 住居費負担率および住居費負担感に関する基本的分析

住居費負担率および住居費負担感に関する基本的な分析として、全国における住居費負担率および住居費負担感の実態について世帯の基本属性（政令月収、年齢）との関係から分析した。その結果が図1および図2である。この分析から、以下のことが明らかになった。

- ・住居費負担率は、政令月収が増加するほどに減少する。一方で、年齢による有意な差はみられず、政令月収が同

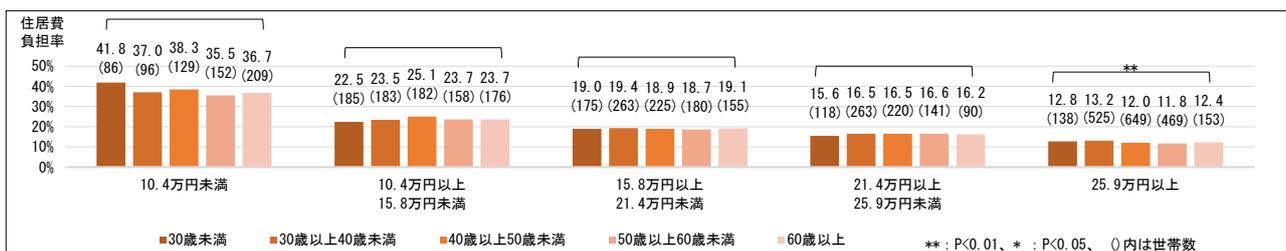


図1 政令月収および年齢別住居費負担率

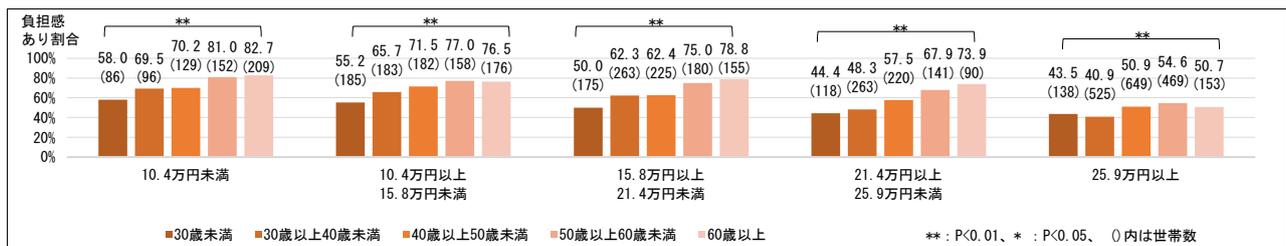


図2 政令月収および年齢別負担感あり割合

程度である場合に、年齢によらず住居費負担率はほぼ一定であることを示唆している。

・負担感あり割合をみると、年齢の上昇に伴い、負担感あり割合は増加する傾向にあり、年齢別に大きな差がみられた。また、政令月収の増加に伴い、負担感あり割合は減少する傾向にある。

(2) 住居費負担感に関するロジスティック回帰分析

住居費負担感に影響を与える要因とその定量的な効果を明らかにするために二項ロジスティック回帰分析を行った結果が表1、図3、図4である。この結果から以下のことが明らかになった。

・住居費負担感を決定する要因として、住居費負担率、政令月収、年齢、最低居住面積水準未滿、住宅満足度、非正規雇用の6項目が抽出された。このうち、住居費負担率、年齢、最低居住面積水準未滿、非正規雇用の4項目が住居費負担感を上昇させ、政令月収、住宅満足度の2項目が住居費負担感を低下させる要因である。また、政令月収および年齢が住居費負担感に与える影響が他の項目と比較して大きい。

・ロジスティック回帰分析から得られた判別関数により分析すると、政令月収15.8万円の世帯では、若年層の一部を除き、負担感あり確率が50%を超えており、住居費負担感がある世帯と公営住宅の入居対象世帯が概ね対応

表1 ロジスティック回帰分析の結果

| 項目 | 標準偏回帰係数 | オッズ比 | オッズ比の95%信頼区間 | | 有意確率 |
|------------|---------|------|--------------|------|--------|
| | | | 下限値 | 上限値 | |
| 住居費負担率 | 0.08 | 1.01 | 1.00 | 1.01 | P<0.05 |
| 政令月収 | -0.39 | 0.98 | 0.98 | 0.98 | P<0.01 |
| 年齢 | 0.33 | 1.03 | 1.02 | 1.03 | P<0.01 |
| 最低居住面積水準未滿 | 0.08 | 1.38 | 1.10 | 1.72 | P<0.01 |
| 住宅満足度 | -0.13 | 0.74 | 0.65 | 0.85 | P<0.01 |
| 非正規雇用 | 0.12 | 1.36 | 1.14 | 1.62 | P<0.01 |

していることが確かめられた。

・住宅に満足している場合と満足していない場合を比較すると、負担感あり確率が50%となる政令月収に16万円程度の差があり、住居費負担感の観点からは、住宅に満足していることに相当程度の価値があると考えられる。

【研究開発の結果】

上記の住居費負担感に着目した住居費負担に関する分析結果から以下のことがいえる。

・政令月収が同程度である場合に、年齢によらず住居費負担率が同程度となっているにもかかわらず、住居費負担感に大きな差がみられることは、年代やライフステージによる家計支出構造の違いの表れと考えられる。このことは、住居費負担率をみる限りでは表れない年齢による影響が住居費負担感を介して顕在化したものであり、「適正な負担」の検討にあたって、住居費負担感を考慮することの重要性が示唆された。

・年齢や住宅満足度等の条件によっては、公営住宅制度の裁量階層の上限以上の政令月収であっても住居費負担感を有する世帯が存在する。また、住居費負担感に対して住宅満足度が大きな影響を与える。したがって、住宅セーフティネット施策の推進にあたっては、収入の程度や世帯構成からみた困窮の状況のみでなく、住宅の面積や質等を含む民間賃貸住宅市場の状況や、年齢による住居費負担のあり方の違いの実態について、その詳細な状況を十分に把握したうえで検討を行う必要があることが明らかになった。

【参考文献】

- 1) 公営住宅法令研究会：逐条解説 公営住宅法 第二次改訂版、ぎょうせい、2018
- 2) 国土交通省：住生活基本計画（全国計画）、2021

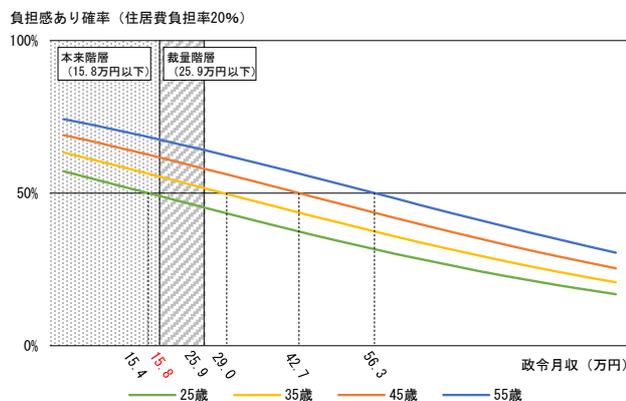


図3 年齢別負担感あり確率（住居費負担率20%）

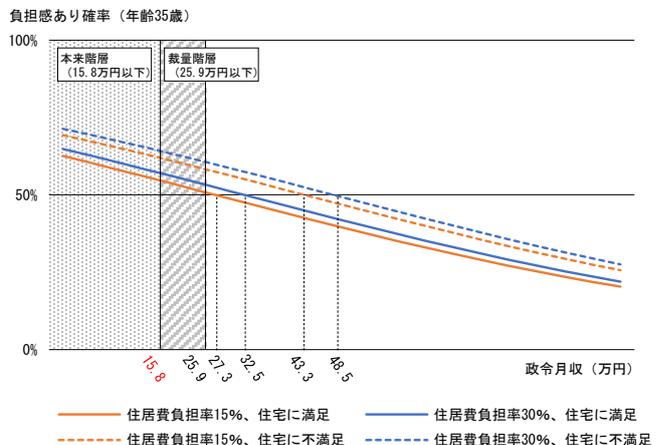


図4 住居費負担率および住宅満足度別負担感あり確率（年齢35歳）