

## 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。

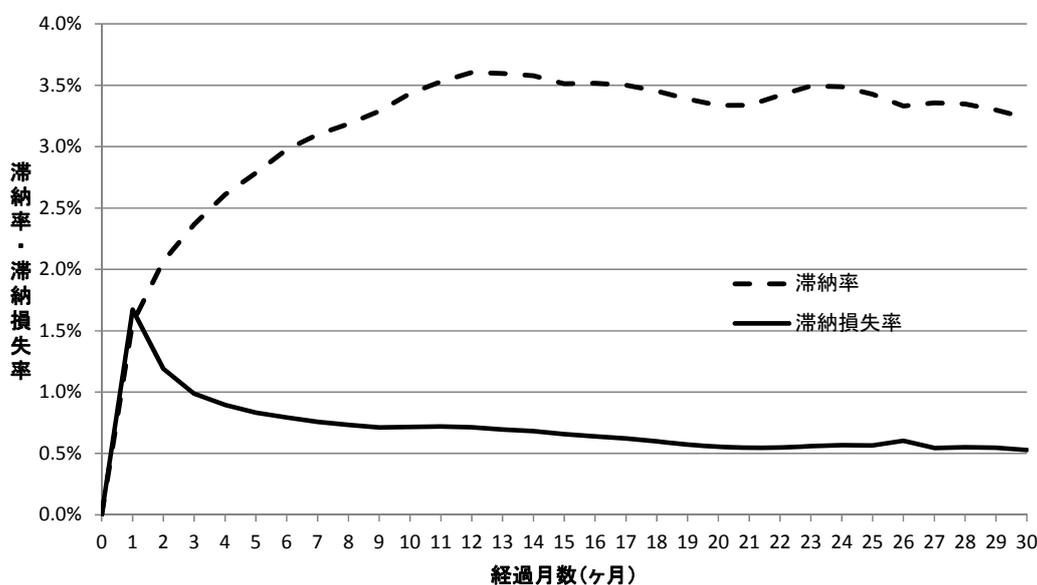


図 5-1 家賃滞納率と滞納損失率の推移

<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。

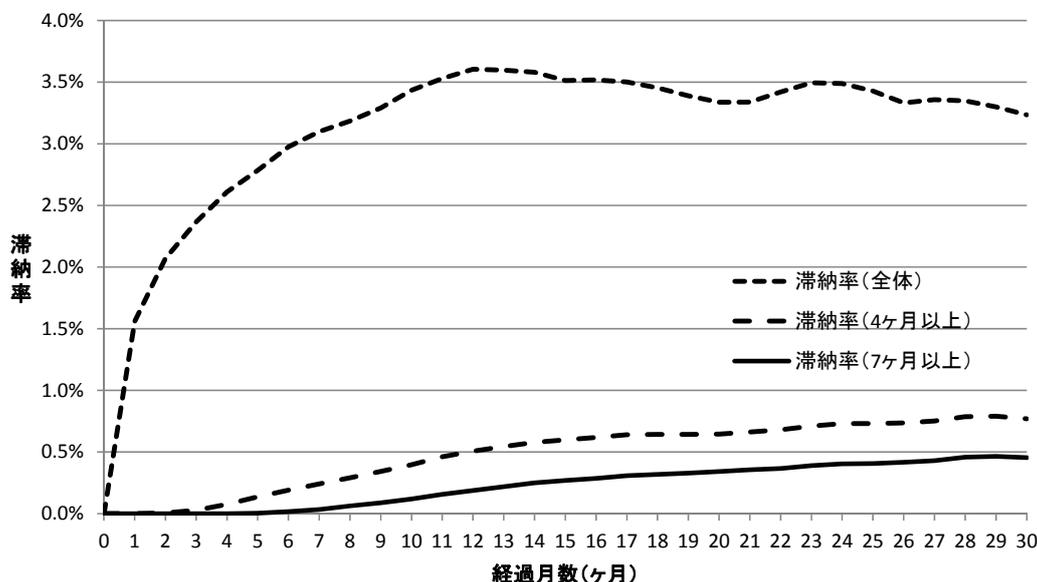


図 5-2 家賃滞納率 全体と滞納月数 4 以上、同 7 以上の推移

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。

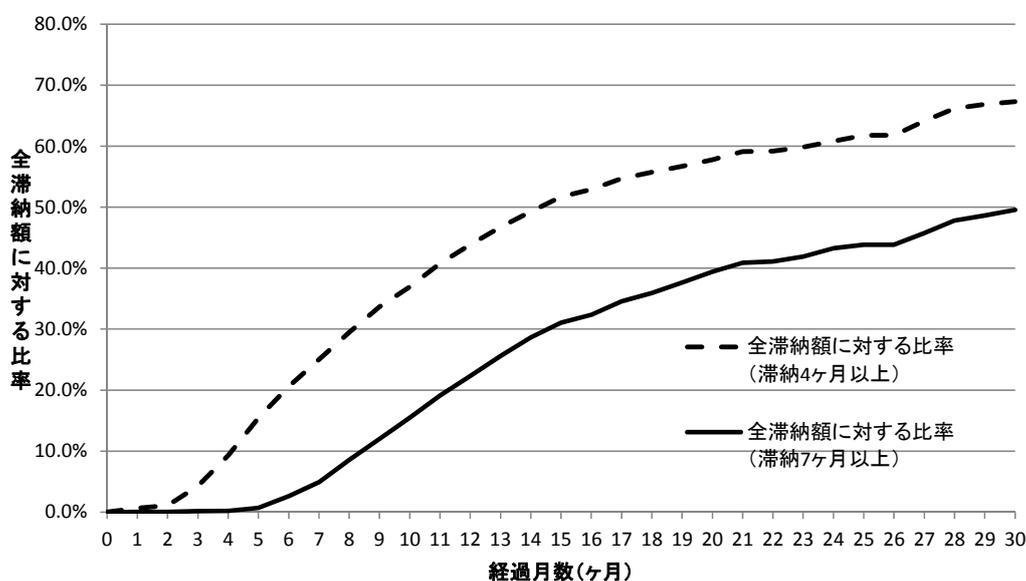


図5-3 家賃滞納額比率 全滞納額に対する滞納月数4以上と同7以上の金額比率推移

#### 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								
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									
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									
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									
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出すことができる。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、突如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 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
$\chi^2$ 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

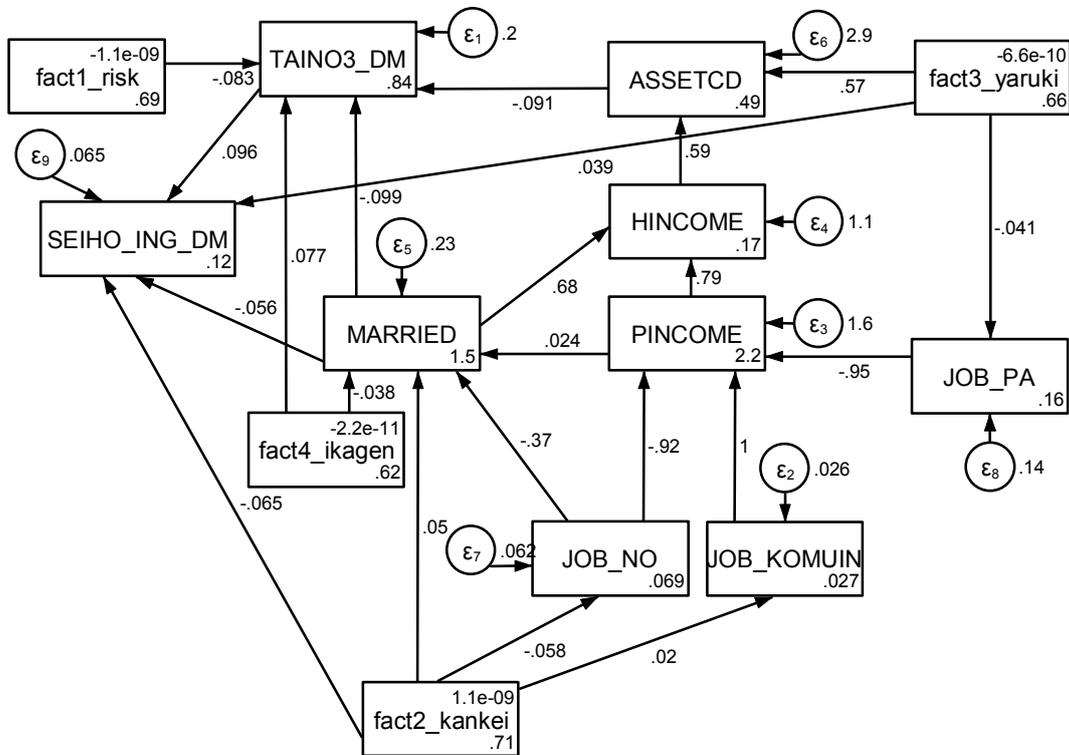
### 5-5-5 構造方程式モデリングによるパス解析結果

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

