

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¹。

¹ 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、時間選好率に個人間の違いがある以上、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²。

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。

² 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³

³ 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。

