

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¹、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。

¹ 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²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。

² 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³。

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

³ 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⁴。

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する必要がある、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。

⁴ 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⁵。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⁶。

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⁷(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⁸。

⁵ 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。

⁶ 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

⁷ 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。

⁸ 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 m²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⁹ということになれば、風呂無し¹⁰の六畳一間となるだろう」といった根拠が明らかではない記述のある書籍¹⁰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¹¹。

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。

⁹ 東京 23 区の家賃扶助費の単身上限額

¹⁰ 「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

¹¹ 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¹²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¹³、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¹⁴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

¹² 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。

¹³ 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。

¹⁴ 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¹⁵、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¹⁶。

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。

¹⁵ 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。

¹⁶ 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"> ・「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。 ・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。 ・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。
イギリス	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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) ・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。
ドイツ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
フランス	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・対象は借家だけではなく持家世帯も対象。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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。
- ・ 住宅が見つかり、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¹⁷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

¹⁷ 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二つの 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¹⁸ 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)¹⁹、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²⁰。

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。

¹⁸ 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。

¹⁹ 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。

²⁰ 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²¹。

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。

²¹ 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
- 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)