

# 居住者の住居費負担能力に関する研究



国立研究開発法人 建築研究所

住宅・都市研究グループ 研究員 今野 彬徳

## 1.はじめに

### <背景>

○住宅セーフティネット施策の対象である住宅確保要配慮者のうち、低額所得者は、公営住宅制度の入居資格において定性的に「自力では適正な居住水準の住宅を確保し得ない世帯」とされている。  
 ○また、地方公共団体における公営住宅の供給目標量の設定にあたっては、「市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること」が求められている。  
 ○この数を定量的に求めるためには、「適正な居住水準」に対応する基準及び「適正な負担」に対応する基準が必要となる。  
 ○国土交通省では「適正な居住水準」に対応する基準として、令和3年に閣議決定された住生活基本計画において最低居住面積水準等を示している。一方で、「適正な負担」に対応する基準は示されていない。  
 ○この他にも、公営住宅制度における家賃算定の過程において「適正な負担」を表現する基準として住居費負担率を使用されているなど、適切な住居費負担のあり方について検討することが住宅セーフティネット施策の推進に必要不可欠である。

### <目的>

○本研究では、民間賃貸住宅に居住する世帯の住居費に対する負担感に着目した分析を行う。具体的には、負担感の観点から住居費負担の実態を分析するとともに、負担感の決定要因を明らかにし、「適正な負担」の検討にあたり一助となる基礎資料を作成することを目的とする。

## 2.住居費負担感と住居費負担率に関する分析

### <分析の手法>

○本研究では、平成30年住生活総合調査(国土交通省)の調査票情報を利用して分析を行う。  
 ○住生活総合調査とは我が国における居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を5年ごとに調査している政府統計であり、平成30年調査が最新の調査である。  
 ○本研究では、平成30年住生活総合調査の有効回答数46,868世帯のうち、民間賃貸住宅に居住する勤労世帯である5,231世帯を対象とする。  
 ○本研究の分析対象となる世帯の世帯人員、家計主年齢(以下、「年齢」という。)、世帯の年間収入の合計(以下、「年収」という。)別の世帯数は表1のとおりである。

表1 調査対象世帯の基本属性

		世帯数
世帯人員	1人	2,201
	2人	1,365
	3人	940
	4人以上	725
年齢	30歳未満	691
	30~60歳	3,769
	60歳以上	759
年収	200万円未満	645
	200~400万円	1,845
	400~700万円	1,853
	700万円以上	888

### <分析に用いる指標の定義>

#### (1)住居費負担感

○世帯の住居費に対する負担感を「住居費負担感」と呼ぶこととする。  
 ○住生活総合調査では、住居費負担感について負担感の高い順に「生活必需品を切りつめるほど苦しい、ぜいたくはできないが何とかやっているといる、ぜいたくを多少我慢している、家計にあまり影響がない」の4段階で評価している。  
 ○本研究では、住居費負担感の上位2区分を「負担感あり」、下位2区分を「負担感なし」と定義する。

#### (2)住居費負担率

○公営住宅制度における家賃算定基礎額については、各収入区分の粗収入に家賃負担率を乗じることで算出されている。この方法に準じ、本研究では、住居費を収入で除すことにより住居費負担率を算出する。  
 ○ここで、住居費は住生活総合調査の調査項目である家賃および管理費等の月額合計を12倍した年間の住居費とする。  
 ○また、収入は住生活総合調査において10階級で調査されている年間収入の各階級の代表値を算出して用いる。この際、各階級の下限值と上限値の平均値を代表値として用いることが考えられるが、本研究では、より実態に即した値を利用するために、各階級の代表値の推計を行う。

表2 年収階級の代表値

収入階級	代表値(万円)
100万円未満	89
100~200万円	170
200~300万円	256
300~400万円	351
400~500万円	449
500~700万円	589
700~1000万円	819
1000~1500万円	1,165
1500~2000万円	1,671
2000万円以上	2,291

#### (3)政令月収

○公営住宅制度における入居収入基準等で用いられる収入は、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第1条第3項に基づき「収入(以下、「政令月収」という。)」である。そこで本研究では、以下の2つの理由から分析に政令月収を使用することとする。

### <分析の結果>

○住居費負担感の高い順に住居費負担率みると(表3)、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」では25.1%、「ぜいたくはできないが何とかやっているといる」では20.0%、「ぜいたくを多少我慢している」では18.9%、「家計にあまり影響がない」では14.3%となっており、住居費負担感の低下に伴い、住居費負担率が減少している。

表3 住居費負担感別の住居費負担率

住居費負担感	住居費負担率	世帯数
生活必需品を切りつめるほど苦しい	25.1%	392
ぜいたくはできないが何とかやっているといる	20.0%	2,718
ぜいたくを多少我慢している	18.9%	1,295
家計にあまり影響がない	14.3%	826

○年齢別にみると(図1)、いずれの区分においても負担感あり世帯の方が負担感なし世帯と比較して住居費負担率が高く、30歳未満を除いて有意な差がみられる。  
 ○政令月収別にみると(図1)、概ね全ての区分で負担感あり世帯と負担感なし世帯との間で住居費負担率に有意な差がみられなかった。これは、政令月収が同程度である場合においては、住居費負担感に対して住居費負担率以外の要因が影響を与えていることを示唆している。

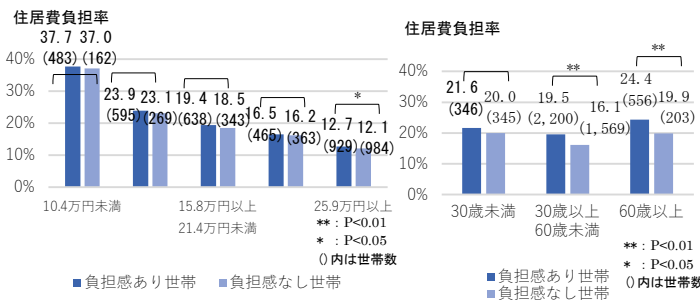


図1 住居費負担感の有無別住居費負担率

○30歳以上60歳未満について政令月収別に負担感あり割合をみると、10.4万円未満で74.2%、10.4万円以上15.8万円未満で71.1%、15.8万円以上21.4万円未満で65.8%、21.4万円以上25.9万円未満で55.9%、25.9万円以上で48.8%となっており、政令月収が増加するほどに負担感あり割合が減少している。  
 ○10.4万円未満の区分をみると、30歳未満で58.0%、30歳以上60歳未満で74.2%、60歳以上で82.7%となっており、その差が30歳未満と30歳以上60歳未満で16.2ポイント、30歳以上60歳未満と60歳以上で8.5ポイントと大きく、有意な差がみられる。

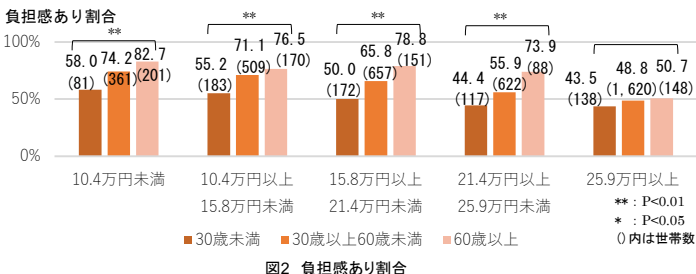


図2 負担感あり割合

## 3.ロジスティック回帰分析

○ロジスティック回帰分析の結果を表4に示す。住居費負担感と有意に関連のある項目として、住居費負担率、政令月収、年齢、最低居住面積水準未満、住宅満足度、非正規雇用の6項目が抽出された。  
 ○民間賃貸住宅に居住する世帯の平均相当である住居費負担率20%の場合における、年齢および政令月収との関係をみる(図3)。負担感あり確率50%となる政令月収をみると、25歳で15.4万円、35歳で29.0万円、45歳で42.7万円、55歳で56.3万円となっている。  
 ○公営住宅の本来階層の入居収入基準として国が政令で示している政令月収15.8万円に着目すると、若年層の一部を除き、概ね負担感あり確率が50%を超えており、民間賃貸住宅に居住する場合には住居費負担感があると想定される世帯と公営住宅の入居対象世帯が概ね対応していることが確かめられる。

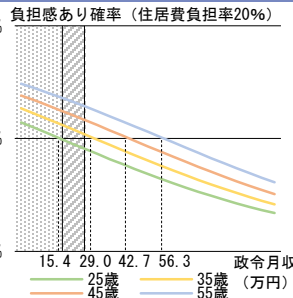


表4 ロジスティック回帰分析の結果

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

## 4.まとめ

○負担感あり世帯と負担感なし世帯の住居費負担率を比較すると、年齢別では、負担感あり世帯のほうが負担感なし世帯と比較して住居費負担率が有意に高いが、政令月収では、住居費負担率に有意な差はみられなかった。  
 ○負担感あり割合をみると、年齢の上昇に伴い、負担感あり割合は増加する傾向にあり、年齢別に大きな差がみられた。また、政令月収の増加に伴い、負担感あり割合は減少する傾向にある。  
 ○ロジスティック回帰分析の結果、住居費負担感と有意に関連のある項目として、住居費負担率、政令月収、年齢、最低居住面積水準未満、住宅満足度、非正規雇用の6項目が抽出された。  
 ○負担感あり確率50%となる政令月収は、25歳で15.4万円、35歳で29.0万円、45歳で42.7万円、55歳で56.3万円となっており、住居費負担感がある世帯と公営住宅の入居対象世帯が概ね対応していることが確かめられた。