

6) 住宅・都市研究グループ

6) - 4 居住者の住居費負担能力に関する分析及び既存住宅ストックの住宅セーフティネット機能に関する研究【持続可能】

Study on residents' capacity of housing expenditure and the housing safety net function of existing housing stock

(研究開発期間 令和4～6年度)

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

今野彬徳
KONNO Akinori

In this study, I analyzed the housing expenditure of residents in order to promote the housing safety net measure. As a result, I clarified that the housing expenditure varies depending on the characteristics of the household and the region. I also presented the standard of the appropriate ratio of housing expenditure in household income.

【研究開発の目的及び経過】

住宅セーフティネット（以下、「住宅 SN」という。）制度における住宅確保要配慮者の主たる対象である低額所得者の定義「自力では適正な居住水準の住宅を確保し得ない世帯」を定量的に表すためには、「適正な居住水準」に対応する基準および「自力で確保し得る」に対応する基準が必要となる。そのうち「自力で確保し得る」を定量的に表すためには、適正な住居費負担の程度を具体的に把握する必要があるが、国においてその基準は長年見直しがされていない。このことは、今後の公的援助のあり方として、その範囲および程度等を検討する際の適切な検討を阻害するおそれがあり、国および地方公共団体における住宅セーフティネット関連施策を適切に推進するうえで重要な課題である。

そこで本研究では、居住者の住居費負担能力に関する分析に基づき、住居費負担の実態を的確に把握するとともに、適正な住居費負担の検討を行う。また、適正な住居費負担の観点から、真に公的援助の対象とすべき世帯の条件の検討し、既存住宅ストックが果たしている住宅 SN 機能の現状を踏まえて、今後の住宅 SN 関連施策の推進に資する基礎的知見の取得を目的とする。

【研究開発の内容】

(1) 家計構造からみた住居費負担の実態分析

2019 年全国家計構造調査の調査票情報を用いて筆者が独自に集計した結果を利用して分析を行う。世帯主年齢や世帯人員等、世帯の特性別に住居費負担や支出弾力性などについての分析し、我が国における住居費負担の実態を明らかにする。

(2) 負担感からみた住居費負担率に関する定量分析

世帯における住居費支出に対する負担感（以下、「負担感」という。）と地域性を考慮した住居費負担率の関係に関するモデル式を用いて、世帯タイプ別に負担感の観点から年収や住居費負担率に関する定量的分析を行う。

(3) 適正な住居費負担に関する分析

住宅 SN 制度で用いられている住居費負担率に関する現行基準と実態の関係性について、適正な住居費負担の観点から考察し、世帯タイプ・収入・地域類型に応じた住居費負担の適正基準を分析・検討する。

【研究開発の結果】

(1) 家計構造からみた住居費負担の実態分析

住居費の支出弾力性は他の支出項目と比較して際立って低い（表 1）。そのため、必需品の側面が非常に強く、切り詰めづらい支出となっており、低額所得者において大きな負担となっている。また、食費は同程度の収入であっても世帯人員によって大きく異なるように（図 1）、家計構造は世帯タイプによって多様であることから、住宅 SN 制度の推進にあたって、世帯の特性や住居費以外の支出の実態に留意して適正な住居費負担のあり方を検討する必要がある。また、住居費は大都市圏とそれ以外で明確な差があり、住宅 SN 制度を推進するにあたっては、

表 1 世帯人員別支出項目別の支出弾力性

世帯人員	住居費	食費	その他	標本数
1人	0.40	0.90	1.43	2,348
2人	0.50	0.83	1.35	1,017
3人	0.53	0.81	1.31	869
4人以上	0.59	0.81	1.26	855

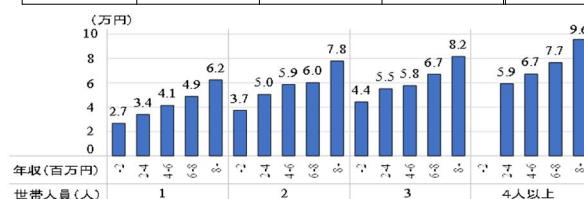


図 1 世帯人員および年収区分別の食費

ナショナルミニマムとしての水準の検討に加えて、住居費の地域の相場を考慮したリージョナルミニマムとしての水準検討も必要であることが示唆された。

（２）負担感からみた住居費負担率に関する定量分析

ここでは、負担感が発生する確率（以下、「負担感あり発生確率」という。）に着目した分析を行う。

年収と負担感あり発生確率の関係をみると、全ての世帯タイプで年収が増加するほど負担感あり発生確率は小さくなる。また、最低居住面積水準未達の住宅に居住していることおよび非正規雇用であることは、負担感あり発生確率を上昇させる。40歳未満の単身世帯についてみると（図2）、最低居住面積水準未達である場合（図中パターン2）よりも、非正規雇用である場合（図中パターン3）の方が負担感あり発生確率が高いが、子育て世帯（夫婦と子1人）では（図3）、最低居住面積水準未達の場合が最も負担感あり発生確率が高い。このことから、適正な住居費負担の検討に際し、家計支出のみならず、住宅の条件等についても世帯タイプ別に考慮する必要性が示された。

次に、負担感あり発生確率50%における年収と住居費負担率の関係をみる（図4）。全ての世帯タイプで年収が増加するほどに負担感あり発生確率50%で許容可能な

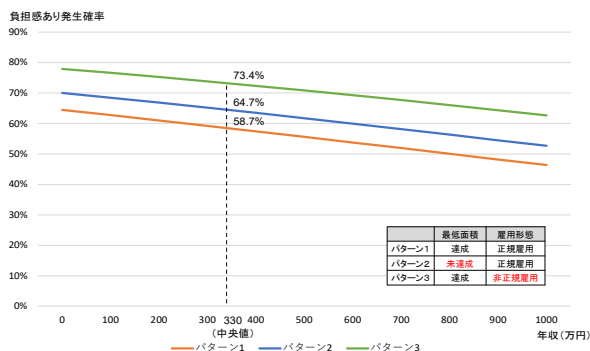


図2 世帯特性別年収と負担感あり発生確率の関係
（40歳未満の単身世帯）

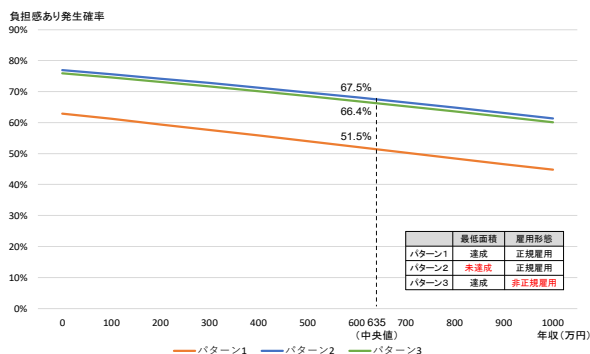


図3 世帯特性別年収と負担感あり発生確率の関係
（夫婦と子1人世帯）

住居費負担率が増加しているものの、子育て世帯（夫婦と子1人）では、年収に対する住居費負担率の変化量が他の世帯タイプよりも大きい。このことは、子育て世帯では、年収が減少した際に、住居費以外の支出を切り詰めることができずに、より低い住居費負担率しか許容できないことが原因として考えられる（図4）。

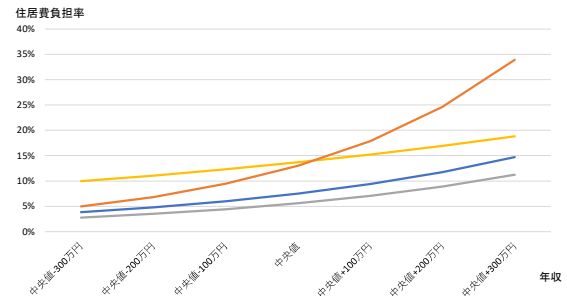


図4 負担感あり発生確率50%における年収と住居費負担率の関係（夫婦と子1人世帯）

また、地域類型別に負担感あり発生確率別の住居費負担率をみると（図5）、家賃相場の高い東京都（C5）や、都市型（C4）の地域では、平均住居費負担率と比較してより大きな住居費負担率であっても負担感が生じづらいたことが明らかになり、適正な住居費負担について検討する際に地域差を考慮することの重要性が示唆された。

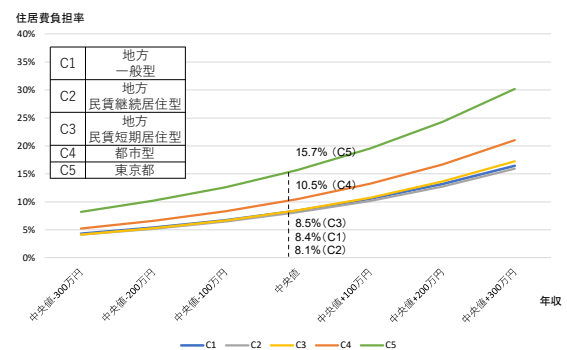


図5 負担感あり発生確率50%における地域類型別の年収と住居費負担率の関係

（３）適正な住居費負担に関する分析

住居費に対する負担感の観点から、住居費負担率の現行基準をみると、現行基準では、地域や世帯タイプによる家計構造等の違いが十分に反映されていない可能性があることが明らかとなった。そのため、適正な住居費負担の基準の検討にあたっては、全国画一の基準ではなく、地域別および世帯タイプ別に住居費負担率の適正基準を考慮することの重要性が示された。