

## 行動・思考様式が家賃滞納に与える影響

Effects of behavior-thinking style on rent arrears

宗 健\*

Takeshi SO

This study is an analysis of the effects of behavior-thinking style on rent arrears in private rental housing in Japan. This study aims to identify the cause of rent arrears in a discussion of housing safety nets using questionnaire data concerning rent arrears. The main findings are as follows.

- 1) The behavior-thinking style is different between people who have rent arrears experience and those who do not.
  - 2) The results of logistic regression analysis show that factors of behavior-thinking style affect rent arrears.
  - 3) The results of the path analysis show that factors of behavior-thinking style affect rent arrears.
  - 4) The reason for rent arrears is very different for people who have rent arrears experience and those who do not.
  - 5) People with few financial assets are prone to rent arrears.
  - 6) People with experience of rent arrears are delinquent in mortgage loans, tuition loans, credit card loans, and so on.
- The conclusion is that the main cause of rent arrears is not income but behavior-thinking style.

**Key word** : Private rental housing, Rent arrears, Behavior-thinking style, Housing safety net  
民間賃貸住宅、家賃滞納、行動・思考様式、住宅セーフティネット

### 1. 研究の背景および目的

近年、主に低所得者の居住の安定についての関心が高まっている。2008年のリーマン・ショック後に、いわゆる派遣切りによって住居を失った人々のために「年越し派遣村」が日比谷公園に開設されたことが、社会的注目を集めた。同時に、家賃を払えない状況になった人々の一部が、不法な追い出し行為によって住居を失う事例が「追い出し屋問題」として報道され、2010年2月には通称「居住安定化法」が国会に提出された<sup>注1)</sup>。

そのような状況のなか、2008年に制度化された住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための連携の場としての居住支援協議会は、同9月に最初の協議会が愛知県で設立され2016年4月時点では全都道府県及び13自治体で設置されている。

社会資本整備審議会でも2016年4月に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が設置され、同7月に発表された中間報告では、「公営住宅を補完するものとして」の「新たな住宅セーフティネット制度」の必要性が指摘されている。

しかし、そもそも住居を喪失する原因が明らかでないまま制度を検討することには政策の経済的有効性を損なうばかりか、住居を必要とする人々に必要なサービス

が行き届かない恐れもある可能性がある。

有効な住宅セーフティネット政策を検討する上でも、住居を失う主な事由と考えられる家賃滞納の原因を探求することには十分な社会的意義があると考えられる。

本研究の目的は、その住居を喪失する大きな要因となっている家賃滞納の原因を特定することである。

### 2. 先行研究のレビュー

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)、民間賃貸住宅の家賃滞納を研究した宗(2014, 2015)がある程度である。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

\*株式会社リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長 (Recruit Sumai Company Ltd. Housing Institute Manager)

滞納したことがあるか」が分析対象とされており<sup>注2)</sup>、貧困との関連性の検討が行われている。

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から家賃滞納・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。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。

宗(2014)では一般社団法人全国賃貸保証業協会の家賃弁済データベースのデータを用いて家賃滞納率や家賃滞納に占める長期滞納者の占める割合が高いことが示されており、家賃額や性別等の影響も分析されている。

宗(2015)では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契約データを用いて家賃滞納に及ぼす家賃・敷金の有無・年収・職業・性別・年齢等の影響を分析しているが、家賃滞納の原因について十分な精度を持つ分析結果は得られていない。しかし、

宗(2015)は、「家賃滞納3ヶ月以上になると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」「建物明け渡し訴訟において、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」と報告している。

消費者金融利用者の心理特性を分析したものに、堂下(2006)があり、「セルフ・コントロール能力、ソーシャル・スキル能力の未開発者は債務額や返済額の多少にかかわらず、『債務整理者』又は『返済余力無し』に陥ることが多い」「『完済者』はいずれも圧倒的に高い能力を持っており」と指摘している。

### 3. 研究の方法

本研究では、家賃滞納の原因に行動・思考様式が大きな影響を及ぼすという仮説を置き、家賃滞納経験等に関するアンケート調査(以下「家賃滞納アンケートという」)<sup>注3)</sup>を実施し、分析を行った。

家賃滞納アンケートの概要は、表-1の通りである。

家賃滞納アンケートでは、まずスクリーニング調査を行い、家賃滞納3ヶ月以上(以下「家賃滞納3ヶ月」と表記する)の経験<sup>注4)</sup>がある回答者の存在を確認し、家賃滞納3ヶ月経験有り・無し<sup>注4)</sup>の2区分及び性別(2区分)・年齢4区分の合計16セルに各50サンプルを回収する設計とした。

表-1 家賃滞納アンケート調査の概要

項目	内容
アンケート配布・回収 スクリーニング調査	株式会社マクロミル(ネット調査) 2015年3月25日(水)実施 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サンプル 欠損値有り等を除去後の分析対象は672サンプル。 内訳 3ヶ月滞納経験有り: 350サンプル 3ヶ月滞納経験無し: 322サンプル(うち41サンプルは2ヶ月未満滞納経験有り)
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: 生活保護受給の有無  ※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

このような割付を行ったのは、家賃滞納3ヶ月経験の有無によって行動・思考様式がどのように異なるかを分析するためである。このため市場全体の家賃滞納経験有無の分布とは異なることに注意が必要である。

家賃滞納アンケートの回収数は822サンプルであり、このうち欠損値有り等を除いた672サンプルを分析対象とした。

家賃滞納アンケートに設定した行動・思考様式に関する設問は、自己統制力・思考特性・社会的指向性・社会適応資源の4区分についてそれぞれ10問としてランダムな順番で設問を提示し回答を得ている。これらの設問に対する回答は、客観的な評価ではなく本人の認識に基づいた結果であることには留意が必要である。

分析の枠組みは、以下の通りである。

- ① アンケート項目の回答を標準化し、家賃滞納3ヶ月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 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 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。

#### 4. 行動・思考様式の家賃滞納への影響

##### (1) 記述統計量

表-2は回答者の基本属性に関する記述統計量である。家賃滞納3ヶ月経験の有無に対して、年齢はほぼ同じ

だが、世帯年収と世帯金融資産は大きく異なる。

なお、性別・婚姻・子ども有無・年齢・世帯年収・金融資産・職業・生活保護受給状態の回答者数および比率は、表-5の中に表示した。

##### (2) 家賃滞納3ヶ月経験の有無による差

各設問には、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つの選択肢を設けている。

得られた回答を標準化して、家賃滞納3ヶ月経験ありと経験なしの平均を算出し検定を行い、家賃滞納3ヶ月経験がある場合の回答者平均の昇順に表示したものが表-3である。

家賃滞納3ヶ月経験がない場合には、「ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする」「日々の生活で反省することが多い」「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、ついお金の使い過ぎることがある」といった項目について否定的な回答傾向(-0.12~-0.07)であるのに対して、家賃滞納3ヶ月経験がある場合には、肯定的な回答傾向(+0.07~0.12)である。

「毎月決まった額を貯金している」「選挙の投票を欠かしたことはない」「親、兄弟、家族と仲が良い」「努力は必ず報われると思う」「物事を論理的に考える方だと思ふ」といった項目に対しては、家賃滞納3ヶ月経験がない場合には肯定的な回答傾向(0.11~0.39)だが、家賃滞納3ヶ月経験がある場合には、否定的な回答傾向(-0.11~-0.38)となっている。特に「毎月決まった額を貯金している」かどうか、大きく異なることが注目される。

表-2 家賃滞納アンケート分析対象者の記述統計量

項目	内訳	平均	中央値	標準偏差	最小	最大	件数
年齢(歳)	全体	41	40	12	20	78	672
	滞納3ヶ月経験有り	41	40	12	20	74	350
	滞納3ヶ月経験無し	41	41	13	20	78	322
世帯年収(万円)	全体	469	300	377	100	2,500	672
	滞納3ヶ月経験有り	409	300	401	100	2,500	350
	滞納3ヶ月経験無し	534	500	338	100	2,500	322
世帯金融資産(万円)	全体	469	100	941	0	9,800	672
	滞納3ヶ月経験有り	268	0	793	0	9,800	350
	滞納3ヶ月経験無し	688	300	1,037	0	5,000	322

上記項目及びその他の項目の区分値毎の件数は表5:ロジスティック回帰分析結果を参照

表-3 家賃滞納経験の有無による行動・思考様式の差

No.	区分	設問	平均値の検定(標準化後)						
			家賃滞納3 経験有り		家賃滞納3 経験なし		t検定 p値	平均 差	SD差
			平均	SD	平均	SD			
1	C: 社会的指向性- 8	ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする	0.12	1.05	-0.11	-0.11	0.003	-0.23	-1.16
2	B: 思考特性- 5	日々の生活で反省することが多い	0.11	1.03	-0.12	-0.12	0.002	-0.24	-1.15
3	A: 自己統制力-10	人から借りたものを返すのを忘れてしまうことがある	0.08	1.07	-0.10	-0.10	0.017	-0.18	-1.17
4	A: 自己統制力- 6	飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることもある	0.07	1.04	-0.07	-0.07	0.057	-0.15	-1.12
5	B: 思考特性- 7	物事を感覚的、感情的に考える方だと思う	0.05	1.04	-0.06	-0.06	0.164	-0.11	-1.10
6	D: 社会適応資源- 6	宗教団体やお寺さん、神社との密接なつきあいがある	0.04	1.06	-0.05	-0.05	0.258	-0.09	-1.11
7	C: 社会的指向性- 9	悩み事があっても、人に相談できない	0.04	1.06	-0.05	-0.05	0.294	-0.08	-1.10
8	A: 自己統制力- 7	歩くのが嫌い、ついタクシーを使ってしまう	0.03	1.08	-0.04	-0.04	0.384	-0.07	-1.11
9	D: 社会適応資源- 4	議員や役所関係の知り合いが何人もいる	0.03	1.05	-0.03	-0.03	0.482	-0.05	-1.07
10	B: 思考特性- 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	0.01	1.06	-0.02	-0.02	0.710	-0.03	-1.07
11	C: 社会的指向性-10	新聞やTVニュースにはあまり興味がない	0.00	1.06	-0.03	-0.03	0.668	-0.03	-1.09
12	C: 社会的指向性- 7	結婚式のスピーチなど、人前で話をするのは苦手だ	-0.01	1.03	-0.01	-0.01	0.970	0.00	-1.04
13	A: 自己統制力- 2	今月使えるお金はいくら残っているか、把握している	-0.01	1.04	0.01	0.01	0.726	0.03	-1.02
14	A: 自己統制力- 8	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	1.08	0.00	0.00	0.773	0.02	-1.08
15	A: 自己統制力- 4	車が来なくても赤信号を守る	-0.02	1.09	0.03	0.03	0.536	0.05	-1.07
16	D: 社会適応資源- 5	近所に行きつけのお店がいくつかある	-0.03	1.03	0.01	0.01	0.693	0.03	-1.03
17	C: 社会的指向性- 3	分からないことがあると、すぐにネット等で調べる	-0.03	1.04	0.04	0.04	0.389	0.07	-1.00
18	B: 思考特性-10	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	-0.03	1.06	0.01	0.01	0.610	0.04	-1.05
19	A: 自己統制力- 9	電車の中でも、電話で会話してしまう	-0.04	1.01	0.02	0.02	0.437	0.06	-0.99
20	D: 社会適応資源- 8	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	-0.04	1.01	0.03	0.03	0.381	0.07	-0.98
21	C: 社会的指向性- 6	初めて会う人や親しくない人と話すのは苦手だ	-0.05	1.06	0.05	0.05	0.167	0.11	-1.00
22	B: 思考特性- 4	旅行に行く時には細かく計画を立てる	-0.06	1.03	0.07	0.07	0.102	0.13	-0.96
23	B: 思考特性- 8	社会的に成功するかどうかは運が大きいと思う	-0.06	1.10	0.05	0.05	0.167	0.11	-1.05
24	D: 社会適応資源-10	仕事や学業に熱心に取り組んでいる	-0.07	1.04	0.06	0.06	0.097	0.13	-0.98
25	D: 社会適応資源- 9	ボランティア活動に頻繁に参加している	-0.08	0.99	0.08	0.08	0.041	0.16	-0.91
26	C: 社会的指向性- 1	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	-0.08	1.03	0.08	0.08	0.038	0.16	-0.95
27	D: 社会適応資源- 2	困った時に相談できる友人・知人がいる	-0.08	1.03	0.09	0.09	0.028	0.17	-0.94
28	A: 自己統制力- 5	待ち合わせの時間に遅れることはない	-0.08	1.03	0.10	0.10	0.019	0.18	-0.94
29	A: 自己統制力- 1	衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する	-0.08	1.08	0.09	0.09	0.028	0.17	-1.00
30	B: 思考特性- 6	日々の生活が楽しければそれでいいと思う	-0.08	1.06	0.08	0.08	0.030	0.17	-0.98
31	B: 思考特性- 1	老後に備えて貯金しなければと思う	-0.09	1.11	0.10	0.10	0.013	0.19	-1.01
32	D: 社会適応資源- 3	仕事関係の人間関係は良好である	-0.09	1.04	0.09	0.09	0.019	0.18	-0.95
33	D: 社会適応資源- 7	趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している	-0.10	0.95	0.06	0.06	0.038	0.16	-0.88
34	C: 社会的指向性- 2	図書館や公共のプール等を積極的に利用する	-0.10	1.02	0.08	0.08	0.017	0.18	-0.94
35	C: 社会的指向性- 5	よく本を読む	-0.11	1.02	0.09	0.09	0.010	0.20	-0.93
36	B: 思考特性- 2	物事を論理的に考える方だと思う	-0.11	1.05	0.11	0.11	0.004	0.22	-0.94
37	B: 思考特性- 3	努力は必ず報われると思う	-0.11	1.09	0.12	0.12	0.002	0.24	-0.97
38	D: 社会適応資源- 1	親、兄弟、家族と仲が良い	-0.13	1.05	0.14	0.14	0.000	0.27	-0.91
39	C: 社会的指向性- 4	選挙の投票を欠かしたことはない	-0.16	1.00	0.18	0.18	0.000	0.34	-0.82
40	A: 自己統制力- 3	毎月決まった額を貯金している	-0.38	0.90	0.39	0.39	0.000	0.76	-0.51

※グレーはP値>0.1 サンプル数: 家賃滞納3ヶ月滞納経験有り350/無し322/合計672

なお、家賃滞納3ヶ月経験の有無には、「今月使えるお金はいくら残っているか、把握している」「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」「新聞やTASTE ニュースにはあまり興味がない」といった項目では有意な差が無かった。

このように、家賃滞納の有無と密接に関係している行動・思考様式が存在すると考えられる。

### (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-4 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注5)。表-4 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」「衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する」「老後に備えて貯金しなければと思う」「待ち合わせの時間に遅れることはない」「日々の生活で反省することが多い」「努力は必ず報われると思う」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。

表-4 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ふ	0.61
	衣服や家電製品等を購入する時には、慎重に検討する	0.56
	老後に備えて貯金しなければならないと思ふ	0.54
	待ち合わせの時間に遅れることはない	0.40
	日々の生活で反省することが多い	0.39
	努力は必ず報われると思ふ	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	0.62
	親、兄弟、家族と仲が良い	0.62
第3因子 やる気因子	ボランティア活動に頻繁に参加している	0.78
	趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している	0.70
	選挙の投票を欠かしたことはない	0.30
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	0.60
	飲み会等で盛り上がり、ついお金を使いすぎることもある	0.51
	ゲームやパチンコ、ギャンブルをよくする	0.37

サンプル数=672

因子名	分散	因子寄与率
第1因子 リスク回避因子	2.28	0.382
第2因子 人間関係因子	2.09	0.350
第3因子 やる気因子	1.93	0.323
第4因子 いい加減因子	1.12	0.188

Schwarz's BIC	921
(Akaike's) AIC	570
Log likelihood	-207

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、「ボランティア活動に頻繁に参加している」「趣味のサークルや団体に参加して熱心に活動している」「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もある」「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。

各因子の相関係数は、リスク回避因子と人間関係因子(0.57: 1%水準有意)・やる気因子(0.42: 1%水準有意)には正の相関があるが、いい加減因子とは負の相関(-0.14: 1%水準有意)がある。人間関係因子とやる気因子の相関(0.42: 1%水準有意)も強い。

#### (4)二項ロジスティック回帰分析

家賃滞納3ヶ月の経験の有無を目的変数として、性別・婚姻・子ども産む・年齢・世帯年収・金融資産・職業・生活保護受給の有無・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である。

女性の方が滞納確率は低い(オッズ比: 0.83。以下同じ)が有意水準ではなく、既婚の方が滞納確率は低く(0.53)、子ども有りの場合は滞納確率が高い(1.31)が有意水準ではない。年齢による滞納率の差も有意水準ではない。世帯年収では200万円以上400万円未満(3.01)・400万円以上600万円未満(1.87)・2000万円以上(19.46)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い。金融資産ではゼロ(6.44)、1万円以上100万円未満(2.84)でオッズ比が非常に高く、所得よりも貯蓄のほうの家賃滞納への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。生活保護受給経験有り・受給中(1.94)も10%水準で有意である。

因子では、いい加減因子(1.67)が1%水準で有意となっており行動・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、0.245となっており $\chi^2$ 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75.4%、確率が0.7以上の割合は53.1%、確率が0.8以上の割合は40.0%と高くなっており一定の説明力を持つと言える。

表-5 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	P値	標準誤差
性別	女性	320	47.6%	0.83	0.461	0.21
	男性	352	52.4%	baseline		
婚姻	既婚	334	49.7%	0.53	0.013 **	0.14
	未婚	338	50.3%	baseline		
子ども	有り	302	44.9%	1.31	0.250	0.31
	無し	370	55.1%	baseline		
年齢	20代	154	22.9%	1.16	0.615	0.34
	30代	173	25.7%	1.07	0.816	0.29
	40代	170	25.3%	baseline		
	50代	125	18.6%	1.07	0.830	0.32
	60歳以上	50	7.4%	0.87	0.738	0.35
世帯年収	200万円未満	116	17.3%	1.96	0.110	0.82
	200万円以上400万円未満	235	35.0%	3.01	0.002 ***	1.07
	400万円以上600万円未満	171	25.4%	1.87	0.071 *	0.65
	600万円以上800万円未満	75	11.2%	baseline		
	800万円以上1000万円未満	30	4.5%	1.71	0.319	0.92
	1000万円以上1200万円未満	23	3.4%	1.68	0.423	1.09
	1200万円以上1500万円未満	8	1.2%	1.67	0.564	1.50
	1500万円以上2000万円未満	4	0.6%	1.01	0.994	1.38
2000万円以上	10	1.5%	19.46	0.002 ***	18.39	
金融資産	無し	212	31.5%	6.44	0.000 ***	2.15
	100万円未満	105	15.6%	2.84	0.003 ***	0.98
	100万円以上200万円未満	73	10.9%	baseline		
	200万円以上500万円未満	103	15.3%	0.65	0.230	0.23
	500万円以上1000万円未満	77	11.5%	1.33	0.453	0.51
	1000万円以上2000万円未満	43	6.4%	0.63	0.342	0.30
	2000万円以上5000万円未満	51	7.6%	0.76	0.566	0.37
	5000万円以上	8	1.2%	0.79	0.796	0.73
職業	公務員	18	2.7%	0.25	0.075 *	0.19
	会社員(事務系)	90	13.4%	baseline		
	会社員(技術系)	69	10.3%	0.87	0.734	0.34
	会社員(その他)	93	13.8%	1.03	0.941	0.38
	経営者・役員	13	1.9%	1.40	0.638	0.99
	自営業	59	8.8%	1.59	0.272	0.67
	自由業	17	2.5%	1.56	0.494	1.02
	専業主婦	115	17.1%	1.26	0.557	0.50
	パート・アルバイト	105	15.6%	1.53	0.274	0.59
	学生	13	1.9%	0.58	0.464	0.43
	その他	36	5.4%	1.14	0.797	0.58
	無職	44	6.5%	1.27	0.638	0.64
	生活保護受給	経験有り・受給中	83	12.4%	1.94	0.053 *
無し		599	89.1%	baseline		
因子	リスク回避因子			0.86	0.303	0.13
	人間関係因子			0.95	0.728	0.14
	やる気因子			1.00	0.996	0.13
	いい加減因子			1.67	0.000 ***	0.23
定数項				0.28	0.02	0.15

\*\*\*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	672	
うち家賃滞納月数3	350 52.1%	
疑似決定係数	0.245	
χ <sup>2</sup> 値	228.3	
有意確率	0.000	
家賃滞納月数3判別率	推定確率0.5以上	75.4%
	推定確率0.7以上	53.1%
	推定確率0.8以上	40.0%

※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

ただし、以上の結果には、世帯人数・居住期間・契約形態（定期借家等）・敷金礼金等の有無・所得に占める家賃負担割合等が説明変数に含まれておらず、それらを説明変数に加えた場合には、結果が異なる可能性があることには留意が必要である。

### (5)パス解析

前項で示した二項ロジスティック回帰分析の結果を基に、各説明変数間の関係を探るために構造方程式モデリングによるパス解析を行った。図-1は、構造方程式モデリングによるパス解析の結果である。

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

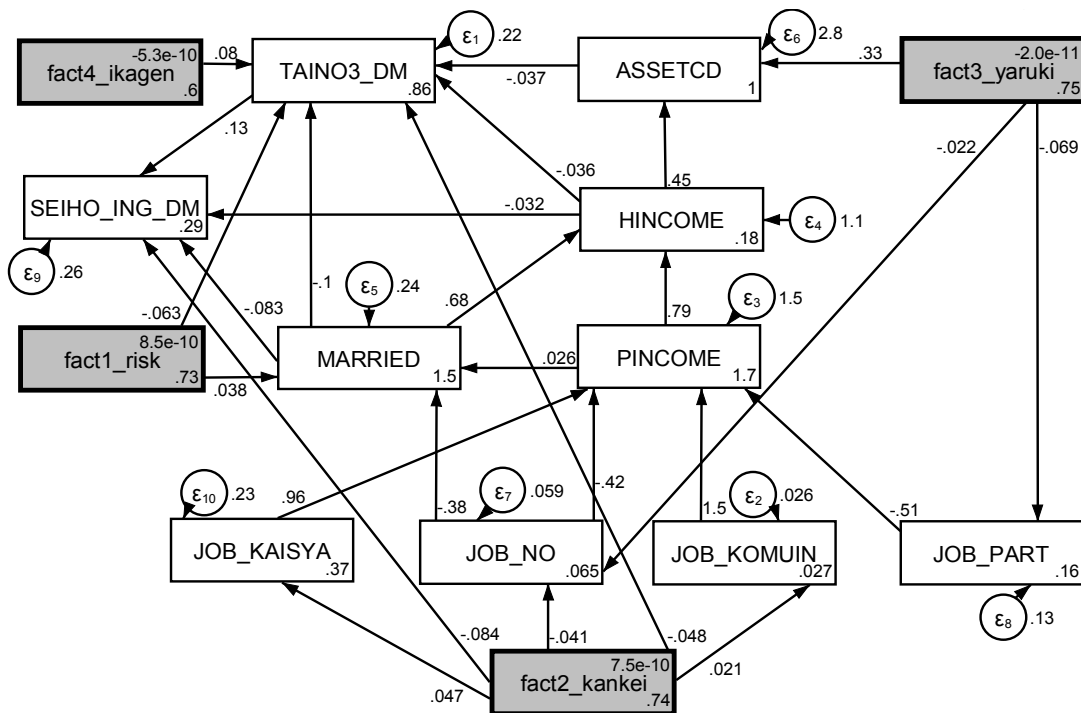
納という結果に対して先行すると考えられ、各説明変数の時系列を、行動・思考様式の形成→職業選択→所得影響→貯蓄影響→家賃滞納経験という順番に置き、探索的にパス解析を行った。

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。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。そこ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家賃滞納に正の影響が直接ある。

図-1 パス解析結果



項目名	内容
TAINO3_DM	家賃滞納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_KAISYA	職業会社員ダミー
JOB_NO	職業無職ダミー
JOB_KOMUIN	職業公務員ダミー
JOB_PART	職業パートアルバイトダミー

項目名	内容
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

Baseline comparison	
CFI	0.791
TLI	0.699

さらにリスク回避因子が低ければ家賃滞納を起しやす。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といったものである<sup>注6)</sup>。

### 家賃滞納しないケース

人間関係因子は職業選択への影響が強く、公務員や会社員等の比較的安定した職業が、個人年収を高め婚姻と合せて世帯年収を上げる。そこ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。いい加減因子が低ければ、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しにくく、婚姻を促進する。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、やる気があって、リスク回避性向が強いといったものである<sup>注6)</sup>。

このように、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0.1849と強くはないが一定の相関があることを示している。生活保護受給には所得は直接の関係がなく、家賃滞納3ヶ月に至った場合と未婚の場合、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。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向かうことが難しい可能性があることを示唆している。

### (6) 家賃滞納の理由

表-6 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の滞納理由は、「うっかり」が65.9%と大部分を占め、「失業したが貯金がなかった」(9.8%)、「病気やケガで収入が途絶えた」(4.9%)、「理由はよくわからないがお金が足りなくなった」(7.3%)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42.3%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」(19.1%)、「病気やケガで収入が途絶えた」(16.9%)、「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」(10.3%)となっており、経験がない場合とは大きく異なっている。

### (7) 金融資産と滞納の関係

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-7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49.1%と約半数を占めているが、未経験者では12.4%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は、家賃滞納しないことが重要で、そのための貯金の有無が非常に重要であることが分かる。

表-6 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2ヶ月未満				家賃滞納3ヶ月以上				χ <sup>2</sup> 検定 p値	yes差		
	no	yes	小計	no	yes	小計	yes					
うっかり	14	34.1%	27	65.9%	41	100.0%	321	91.7%	29	8.3%	0.000	-57.6%
失業したが貯金がなかった	37	90.2%	4	9.8%	41	100.0%	202	57.7%	148	42.3%	0.000	32.5%
病気やケガで収入が途絶えた	39	95.1%	2	4.9%	41	100.0%	291	83.1%	59	16.9%	0.046	12.0%
理由はよくわからないがお金が足りなくなった	38	92.7%	3	7.3%	41	100.0%	283	80.9%	67	19.1%	0.062	11.8%
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	40	97.6%	1	2.4%	41	100.0%	314	89.7%	36	10.3%	0.104	7.8%
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	41	100.0%	0	0.0%	41	100.0%	333	95.1%	17	4.9%	0.149	4.9%
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	40	97.6%	1	2.4%	41	100.0%	338	96.6%	12	3.4%	0.738	1.0%
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	40	97.6%	1	2.4%	41	100.0%	341	97.4%	9	2.6%	0.959	0.1%
その他	38	92.7%	3	7.3%	41	100.0%	301	86.0%	49	14.0%	0.233	6.7%

サンプル数: 家賃滞納3ヶ月滞納経験有り350/家賃滞納経験無し322のうち1-2ヶ月の家賃滞納経験有り41



表-7 金融資産の家賃滞納3ヶ月経験の有無による差

金融資産	家賃滞納3ヶ月経験有り		家賃滞納3ヶ月経験なし		差	小計	
	件数	割合	件数	割合		件数	割合
ゼロ	172	49.1%	40	12.4%	36.7%	212	31.5%
1万円以上100万円未満	69	19.7%	36	11.2%	8.5%	105	15.6%
100万円以上200万円未満	26	7.4%	47	14.6%	-7.2%	73	10.9%
200万円以上500万円未満	27	7.7%	76	23.6%	-15.9%	103	15.3%
500万円以上1000万円未満	28	8.0%	49	15.2%	-7.2%	77	11.5%
1000万円以上2000万円未満	11	3.1%	32	9.9%	-6.8%	43	6.4%
2000万円以上5000万円未満	15	4.3%	36	11.2%	-6.9%	51	7.6%
5000万円以上	2	0.6%	6	1.9%	-1.3%	8	1.2%
小計	350	100.0%	322	100.0%	0.0%	672	100.0%

(8) 家賃滞納したときの気持ち

表-8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。

表-8 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	yes	no
なんとか全額を払おうと思った	226: 64.6%	124: 35.4%
払えないものは仕方ないと思った	65: 18.6%	285: 81.4%
お金に余裕が出てから払えばいいや、と思った	56: 16.0%	294: 84.0%
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	44: 12.6%	306: 87.4%
親や兄弟、友人知人からお金を借りて払おうと思った	42: 12.0%	308: 88.0%
休日や夜にバイトして払おうと思った	29: 8.3%	321: 91.7%
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	20: 5.7%	330: 94.3%
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	8: 2.3%	342: 97.7%

サンプル数=350

支払い意思としては「なんとか全額を払おうと思った」が64.6%しかいない。35.4%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、「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」(12.6%)、「親や兄弟、友人知人からお金を借りて支払おうと思った」(12.0%)、「休日や夜に

バイトして払おうと思った」(8.3%)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」(18.6%)、「お金に余裕が出てから払えばいいや、と思った」(16.0%)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」(5.7%)、「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」(2.3%)といった問題のある回答もあった。

(8) 住宅ローン等の借入れ経験

表-9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82.3%と高く、借りたとしても返済が遅れなかったのは6.0%に過ぎず、8.9%が延滞し2.9%が自己破産に至っている。

滞納経験がない場合には、借りたが返済が遅れたことはないが30.1%、延滞が2.2%、自己破産はわずか0.6%に過ぎない。

表-9 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					χ <sup>2</sup> 検定	借りたことが										
	借りたが	借りて遅	借りて自	借りたこと	小計	借りたが	借りて	借りて	借りたこと	小計												
住宅ローン	21	6.0%	31	8.9%	10	2.9%	288	82.3%	350	100.0%	97	30.1%	7	2.2%	2	0.6%	216	67.1%	322	100.0%	0.00	-15.2%
車のローン	74	21.1%	61	17.4%	11	3.1%	204	58.3%	350	100.0%	97	30.1%	11	3.4%	2	0.6%	212	65.8%	322	100.0%	0.00	7.6%
学費ローン(除奨学金)	16	4.6%	23	6.6%	6	1.7%	305	87.1%	350	100.0%	26	8.1%	6	1.9%	0	0.0%	290	90.1%	322	100.0%	0.00	2.9%
上記以外のカードローン	49	14.0%	108	30.9%	39	11.1%	154	44.0%	350	100.0%	39	12.1%	16	5.0%	1	0.3%	266	82.6%	322	100.0%	0.00	38.6%
消費者金融の借入れ	49	14.0%	105	30.0%	60	17.1%	136	38.9%	350	100.0%	28	8.7%	17	5.3%	2	0.6%	275	85.4%	322	100.0%	0.00	46.5%

他の借入れ等でも同様の傾向が見られ、消費者金融の借入れ経験も、滞納経験有りの場合は 61.1%に達し自己破産も 17.1%にのぼる、滞納経験がない場合には 14.6%しか借入れ経験がない。

このような傾向には、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。

## 5. 結論および考察と今後の課題

家賃滞納には所得の低さの影響も見られるがそれだけではなく、行動・思考様式がその背景にあるという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。

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あり、家賃滞納 3 ヶ月に至った場合の支払い意欲の減退、住宅ローンや車のローン、カードローン等の延滞状況と家賃滞納との明確な相関等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基本集計でも多くの設問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真の原因はこれらの因子であり、所得の低さと居住安定の阻害は疑似相関である可能性がある。

ただし、家賃滞納に因子の影響が大きいとしても、それは統計的確率を示しているに過ぎず、「友人の少ない人は社会性が弱く必ず家賃滞納する」ということではない。しかも因子の判断は容易ではなく、因子自体も所得や家族状況等の影響を受けて変化していくものであり、生活支援や所得再配分、職業訓練等によって改善できる可能性も高い。また長期的に考えれば、子どもの学習環境の整備等によっても、変化が現れる可能性もある。短絡的な思考と対応に陥り、新たな社会的排除に繋がることのないように充分留意する必要がある。

政策的インプリケーションとしては、住居を喪失した、もしくは喪失する蓋然性が高い人々に対する住宅セーフティネット政策としては、所得保障・金銭的援助だけ

ではなく、むしろ住居の現物支給や金銭管理を含む生活支援等の必要性が高く、効果も高い可能性がある。

今後の課題としては、家賃滞納によって住居を喪失した人々に対してどのような住宅セーフティネットを提供するのかといった政策検討が考えられる。同時に、住居を失う要因となる家賃滞納をどのように抑制するのか、といった研究も必要であると考えられる。

## 参考文献

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 岩田正美(2008)：社会的排除 参加の欠如・不確かな帰属，有斐閣
- 4) 宗健(2014)：「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)
- 5) 宗健(2015)：「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)
- 6) 堂下浩(2006)：『消費者金融利用に関する調査』からの示唆 残高や金利の規制では『加重債務』問題の解決につながらない」，クレジットエイジ Vol127-9，2006.9
- 7) 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
- 8) 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.

## 補注

- 注 1) 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案，第 174 回国会平成 22 年 3 月 2 日，平成 23 年 12 月審議未了廃案。
- 注 2) 家賃滞納の理由が「経済的な理由」に限られている点に注意が必要である。
- 注 3) 家賃滞納アンケートの設計・分析は筆者が全て行った。アンケート調査票のインターネットでの配布・回収は株式会社マクロミルに委託した。株式会社マクロミルには、約 234 万人のアンケート専門モニターが登録されており、家賃滞納 3 ヶ月経験の有無を確認するためのスクリーニング調査で、十分なモニターを確保できることが判明したため、本調査を実施した。
- 注 4) 宗(2015)の報告に基づき、本研究でも家賃滞納 3 ヶ月の経験の有無を分析の対象とした。なお、家賃滞納 3 ヶ月以上経験が無いという定義には、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も含まれている。
- 注 5) SCREEPLOT では第 5 因子候補以降の傾きが小さく promax 回転後の寄与率も低かったため因子数 4 で分析を行った。また、設問のうち家賃滞納 3 ヶ月経験の有無によって有意差が無かったものを因子分析の対象から除外している。
- 注 6) このような典型的なパターンは固定的ではなく、職業選択が行動・思考様式だけで決定されるものでもない。職業選択や所得水準・貯蓄水準といった結果が、行動・思考様式にフードバックを与えることや、教育や家族形成による行動・思考様式の変化など様々なケースも考えられることには注意が必要である。