

民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析

Quantitative analysis of rent arrears in private rental housing in Japan

宗 健*
Takeshi SO

This study is the first large-scale quantitative analysis of private rental housing rent arrears in Japan. The study data is from Leasing Information Communicate Center (LICC). LICC is operating a private rental housing rent arrears information database. The amount of data used in this study is 728,759, the largest scale with the smallest bias. This study aims to provide analysis results required for the discussion of housing safety net, social loss due to rent arrears. We have defined new indicators of rent arrears, and analyzed them. The main findings are as follows. 1) Rent arrears rate is about 3%, long-term rent arrears are particular and serious situation for lender. 2) 0.73% of the contract, which is for long-term rent arrears are accounted for 67% of the total loss. Small lenders cannot always be acceptable for loss of long-term rent arrears. 3) Social loss due to the rent arrears is estimated to be about 68.3 billion yen in Japan. Rent arrears do not occur very infrequently, but rent arrears bring great loss to the lenders once they arise. The lenders of small-scales are affected larger impact from rent arrears than others. Rent arrears are a social problem to be solved in Japan.

Key word : private rental housing, rent arrears, housing safety net, credit information
民間賃貸住宅、家賃滞納、住宅セーフティーネット、信用情報

1. はじめに

1-1. 研究の背景と先行研究

日本の民間賃貸住宅における家賃滞納が社会問題として明確に認識されたのは、2008年のリーマン・ショック後に、いわゆる派遣切りが大量に行われ、「年越し派遣村」が日比谷公園に開設された頃からである。その後、賃貸住宅から退去しなければならなか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新聞等で報道された^{注1)}。これらに対応するため2009年2月には国土交通省、東京都から業界団体へ業務適正化の要望が文書でなされ^{注2)}、2010年3月には通称「居住安定化法」^{注3)}が国会に提出された。

そのような状況のなか、家賃滞納の実態についての研究は、平山(1989)による公営住宅における家賃滞納の研究^{注4)}くらいしか存在しない。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^{注5)}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。このように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。

先行研究が存在しない理由には、統一された基準^{注6)}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ータは蓄積されていなかったことが、挙げら

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、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が想定される。

1-2. 家賃滞納を取り巻く議論

そのような状況のなか、家賃滞納に関する定量的評価なしで様々な政策的議論が行われている^{注7)}。

民間賃貸住宅における家賃滞納については、仲野(2010)の「完全家賃未回収率は0.01%程度しかないのであるから、未回収分が家賃に転嫁されたとしてもその金額は微々たるものに過ぎず」という指摘や、社会資本整備審議会(2010)の「一部の反復継続的な滞納者の滞納等によるコストの増加を他の多くの賃借人が賃料や保証料の上昇等のかたちで負担することは公正の観点から問題であり、賃借人全体の利益という視点が重要である」という認識もある。

さらに、菊池(2011)の「高齢者・障害者世帯等に対する滞納家賃の債務保証に対する公費助成や融資制度なども社会保障給付の一環として捉えることが可能である」という指摘もある。

1-3. 本研究の目的

民間賃貸住宅における家賃滞納の実態が定量的に明ら

*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)

かになれば、上記のような様々な議論を具体的に進めることができる。このため、本研究では、家賃滞納の発生率、滞納額に占める長期滞納の比率、家賃帯や性別・年齢等による滞納率の差等を定量的に明らかにすることを目的とする。

民間賃貸住宅における家賃滞納の定量的な分析結果は、今後の高齢化の進展や所得格差の拡大等によって住宅セーフティーネットの再構築が迫られる局面が予想される中で、必要とされる基礎的事実を提供することから、政策的な貢献も大きいものと考えられる。

2. 家賃滞納の実証分析の枠組み

2-1. データ

本研究では一般社団法人全国賃貸保証業協会（以下 LICC という）^{注 8)}から提供された家賃代位弁済情報データベースの登録データを使用した。

表 1 は民間借家管理企業上位 10 社に公営住宅、UR・公社住宅、LICC 提供データ数を加えた 13 主体の管理戸数と借家総数、民間借家総数に対する比率を表したものである^{注 9)}。

表 1 管理主体別借家管理戸数

順位	運営主体(社名)	管理戸数	借家総数比	民間借家比
1	公営住宅	2,089,000	11.8%	-
2	UR・公社	918,000	5.2%	-
3	LICC	730,206	4.1%	5.5%
4	大東建託	694,205	3.9%	5.2%
5	レオパレス21	556,207	3.1%	4.2%
6	積水ハウスグループ	489,967	2.8%	3.7%
7	スターツグループ	319,767	1.8%	2.4%
8	大和リビング	297,948	1.7%	2.2%
9	エイブル	192,309	1.1%	1.4%
10	ハウスメイトグループ	170,657	1.0%	1.3%
11	ミニテック(ミニミニ)	166,260	0.9%	1.2%
12	東建コーポレーション	153,936	0.9%	1.2%
13	タイセイ・ハウジーグループ	80,058	0.5%	0.6%

借家総数	17,700,000
民間借家総数	13,366,000
民間借家比率	75.5%

公営住宅、UR・公社住宅については入居者属性に明確な偏りがあり、民間企業ではハウスメーカー系企業が多く、その建物仕様や建築地域による偏りがある。

一方、LICC については複数の業界大手企業を含む 13 社の保証会社^{注 10)}がデータ登録しており、その取引先である不動産会社・家主数は数万以上に及ぶ上、データ数でも民間第 1 位企業よりも多いため、データの偏りが比較的少ない、基準が統一された定量評価に耐えうる代表性のあるデータと言える^{注 11)}。

分析に先立ち、住所の正規化処理ができなかったもの

等を削除する等のデータクレンジング^{注 12)}を行った結果、対象データの総数は、契約件数：72 万 8759 件、代位弁済データ(1 契約につき原則として毎月 1 件)：1142 万 6351 件(契約 1 件あたり平均 15.6 件)となった。これらのデータには公営住宅は含まれない。

全国の居住有りの民間借家総数は総務省統計局(2008)によれば約 1336 万戸であり、対象データ数の比率は 5.5%となる。

対象データの最初の入居月(保証委託契約の開始月)は、2010 年 3 月、最新の代位弁済情報登録月は 2012 年 12 月、入居からの最大経過月数は 34 ヶ月である。

地域の分布では 47 都道府県すべてのデータが含まれ、対象契約件数が 100 件以下であるのは島根県のみ、1000 件以下であるのは福井県、山梨県の 2 県のみである。

なお、LICC 加盟には、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協という)の家賃債務保証事業者協議会(以下、協議会という)への加盟が条件となっている。

協議会加盟事業者は協議会が制定した業務適正化のための自主ルール^{注 13)}を遵守する義務があり、今回のデータには違法な追い出し行為等による滞納期間の圧縮等の影響はないと考えられる。

2-2. 指標の定義

家賃は、毎月支払いが発生し支払い期限は多くの場合 25 日頃から月末である。そして、仮に滞納したとしても早期に解消されるケースも多く、月初は滞納が多くても月末にかけて滞納家賃の支払いが行われ、滞納率も滞納金額も 1 ヶ月の間で大きく変動するという特徴がある。

また、家賃滞納は金銭債務であるが、住宅ローンやキャッシングローンのように借りた時点で債務総額が確定するものと違い、滞納が継続すれば退去するまで債務総額は上限無く増加するという特徴もある。

家賃滞納指標の定義には定着したものが無いため上記のような特徴を考慮し、新たに以下の指標を定義した。

経過月数 = 入居月をゼロとした入居月数

入居月をゼロとしたのは、入居月の家賃は契約時に前家賃として支払われることが一般的であり、入居月の家賃滞納はほぼ発生しないと考えられるからである。

滞納率 = 滞納発生件数 / 契約件数

一般的には、滞納率の分母となる契約件数は、入居中の契約のみの場合が多いようであるが、本研究では入居中の契約だけではなく、退去済みの契約を含む。

滞納損失率 = 滞納累計額 / 家賃累計額

滞納損失率は、家賃累計額に対する滞納累計額の比率を表すものであり、累計月額家賃とは共益費等を含む当初契約月額家賃×経過月数である。

滞納月数＝滞納累計額／当初契約月額家賃

滞納月数とは一般的には滞納している期間を表すこともあると思われるが、滞納は必ずしも連続しているとは限らない。ここでは滞納累計額が共益費等を含む当初契約月額家賃の何ヶ月分に相当するかを表す。滞納月数は1ヶ月以上については端数を切り捨て、1ヶ月未満の場合には、切り上げ、ただし1万円以下の滞納金額は滞納月数ゼロとした^{注14)}。

滞納率、滞納損失率、滞納月数は、月初と月末では大きく数値が異なるため、基準日が重要である。本研究での基準日はLICCのデータ登録規定により、毎月20日となっている。

3. 実証分析

3-1. 都道府県別データ件数と家賃の基本統計量

表2は、都道府県別の分析対象データ件数と家賃に関する基本統計量である。データクレンジングによるデータ除外件数は全体の1.41%と非常に少ない。

家賃の最大値は、3大都市圏以外では概ね10万円前後、東京都の最大値は23万9600円であり、一般的な家賃帯に収まっている^{注15)}。

3-2. 滞納率と滞納損失率

図1は、滞納率と滞納損失率の推移を経過月数毎に示したものである。

滞納率は、経過月数12で3.5%程度に達した後、安定する。滞納損失率は、入居直後には1.7%と高いものの経過月数の経過とともに0.6%程度に収束していく。経過月数が増加しても滞納損失率が下がらないということは、滞納額が増加していく、すなわち一部の滞納者は滞納したまま居住を継続しているということ、または退去後も滞納家賃を返済しないということを示している。

0.6%程度の滞納損失率には、督促のための人件費その他のコストは含まれないため、実際に家主が負担する家賃滞納のコストはこの数倍になる可能性がある^{注16)}。

また、図1には示していないが、入居中契約者の滞納率は経過月数12頃にピークを迎え2.7%程度である。

これは、日管協調査2012年上期^{注5)}の月末1ヶ月未収納額比率(1ヶ月滞納であるのでほぼ滞納率に等しいと考えられる)3.3%よりも低く、本研究で用いたデータか

ら得られた滞納率が、市場全体の滞納率よりも低い可能性がある。

表2 都道府県別 データ件数と家賃の基本統計量

都道府県	データ件数	家賃				データ除外件数 除外率	
		平均	標準偏差	最小	最大		
北海道	14,800	48,682	17,960	10,000	119,750	224	1.49%
青森県	3,236	44,853	12,642	15,000	88,000	37	1.13%
岩手県	7,073	43,517	12,493	13,000	89,500	71	0.99%
宮城県	18,170	48,581	16,062	10,000	108,400	237	1.29%
秋田県	4,379	43,963	11,431	10,000	79,000	71	1.60%
山形県	2,707	47,021	13,685	12,000	89,000	15	0.55%
福島県	4,959	44,029	12,213	10,000	89,000	80	1.59%
茨城県	7,087	50,123	15,084	13,000	99,000	74	1.03%
栃木県	3,951	48,555	14,564	15,000	99,525	48	1.20%
群馬県	5,712	46,580	12,873	10,000	89,000	38	0.66%
埼玉県	28,343	61,949	19,493	14,780	129,500	340	1.19%
千葉県	43,206	60,200	20,401	11,000	129,800	525	1.20%
東京都	101,691	90,449	37,331	10,000	239,600	1,777	1.72%
神奈川県	36,729	72,805	26,879	10,000	169,700	525	1.41%
新潟県	1,668	48,271	14,621	12,000	95,000	9	0.54%
富山県	1,961	48,518	12,236	17,200	88,000	15	0.76%
石川県	4,037	49,052	14,308	10,400	99,000	30	0.74%
福井県	554	50,428	14,017	10,000	99,050	3	0.54%
山梨県	717	49,369	13,531	19,000	88,150	11	1.51%
長野県	1,029	50,038	13,787	15,000	98,000	14	1.34%
岐阜県	2,049	53,932	12,956	15,000	99,630	24	1.16%
静岡県	4,108	58,234	14,862	18,400	109,000	41	0.99%
愛知県	27,240	61,806	17,475	14,000	129,900	451	1.63%
三重県	2,867	52,971	14,187	19,000	97,950	12	0.42%
滋賀県	4,567	52,413	13,924	14,050	98,000	75	1.62%
京都府	20,152	60,610	19,292	10,000	129,970	339	1.65%
大阪府	77,981	62,809	22,060	10,000	149,800	1,388	1.75%
兵庫県	29,120	61,067	20,152	10,000	139,900	583	1.96%
奈良県	2,905	51,904	18,559	10,000	119,000	43	1.46%
和歌山県	1,576	50,654	12,642	16,500	89,000	13	0.82%
鳥取県	1,390	47,335	12,240	20,000	88,000	7	0.50%
島根県	82	55,232	6,155	45,000	69,500	0	0.00%
岡山県	12,103	48,384	14,282	10,000	99,000	125	1.02%
広島県	17,000	48,965	15,604	11,000	99,000	253	1.47%
山口県	1,461	51,278	14,112	15,000	92,575	8	0.54%
徳島県	3,484	46,053	13,197	11,500	88,000	26	0.74%
香川県	4,660	45,484	13,739	14,000	88,000	33	0.70%
愛媛県	6,855	47,319	12,913	10,250	89,800	41	0.59%
高知県	1,606	44,899	12,580	14,000	89,000	10	0.62%
福岡県	110,563	49,878	16,354	10,000	109,950	1,627	1.45%
佐賀県	5,019	49,063	12,474	15,000	88,800	53	1.04%
長崎県	10,700	48,185	13,894	14,000	89,150	114	1.05%
熊本県	20,467	47,247	13,697	12,000	89,500	257	1.24%
大分県	18,688	47,057	13,727	10,000	89,900	230	1.22%
宮崎県	14,247	43,323	12,441	10,000	89,000	115	0.80%
鹿児島県	6,383	46,148	13,101	10,000	88,000	71	1.10%
沖縄県	29,477	49,839	13,472	10,000	99,800	349	1.17%
全体	728,759	59,709	26,025	10,000	239,600	10,432	1.41%

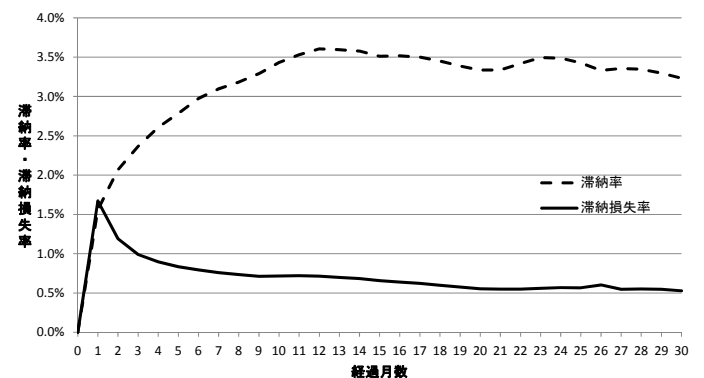


図1 滞納率と滞納損失率の推移

3-3. 長期滞納の滞納率

図2は、滞納率を全体、滞納月数4以上および滞納月数7以上の推移を経過月数毎に示したものである。

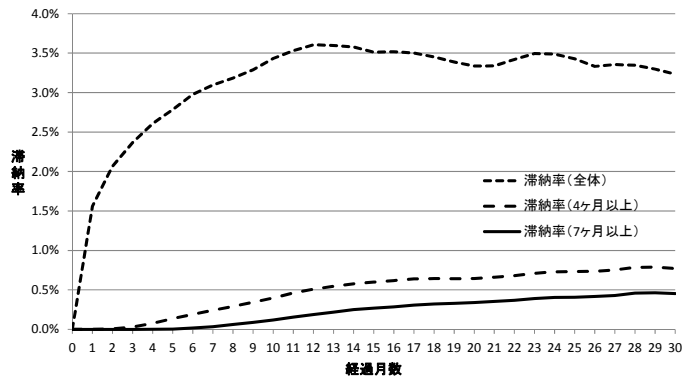


図2 滞納率 全体と滞納月数4以上、同7以上の推移

滞納月数4以上とは、反復継続的な滞納^{注17)}の状態に到達しているということであり、賃貸借契約の解除が成立するためのいわゆる信頼関係破壊法理が適用される可能性が極めて高い状態である。滞納月数7とは、滞納月数3で賃貸借契約の解除が行われ、即座に明け渡し訴訟が提起された場合に、公判、判決を経て、最短で強制執行が完了するタイミングである^{注18)}。

全体の滞納率は経過月数12で3.5%程度に達した後、ほぼその水準を維持するが、滞納月数4以上、滞納月数7以上は、経過月数の増加とともに増加し、経過月数24で、滞納月数4以上は0.73%、滞納月数7以上は0.40%となる。

これは、滞納率の全体は大きく変化しないまま、滞納の内容が悪化する（滞納者数は増加しないが、滞納者のうち滞納月数の大きいものが増加していく）ということを示している。

3-4. 長期滞納の全滞納額に占める比率

図3は、全滞納額に占める滞納月数4以上および滞納月数7以上の滞納額が占める割合の推移を経過月数毎に示したものである。

滞納月数4以上については、経過月数24で全滞納額の60.8%を占め、経過月数30で67.3%に達し、滞納月数7以上については、経過月数24で全滞納額の43.3%を占め、経過月数30で49.5%に達する。

これは図2で示した全体の1%以下のごくわずかな反復継続的な滞納者によって滞納額の多くが占められているということである。

3-2で記述したように、平均で見れば賃貸事業者にとって家賃の0.6%程度の損失であるが、すべての賃貸事業者が等しく0.6%程度の損失を受けるということではない。

民間賃貸住宅は個人所有のものが全体の約85%、個人経営者の年齢では60歳以上が60.4%、所有戸数では10戸以下が28.3%、20戸以下が55.1%^{注19)}と、高齢者による零細経営が多い。

数百戸以上の賃貸住宅を所有する投資法人等の場合には家賃滞納による損失は十分に平準化される可能性があるが、小規模経営の例えば8戸所有の個人家主の場合に、反復継続的滞納者が1%以下しかいないとしても、一度反復継続的滞納が発生し12ヶ月滞納すると、該当年の滞納額は、全賃料の1/8=12.5%となり、経営に与える経済的、心理的影響は小さいとは言えない。

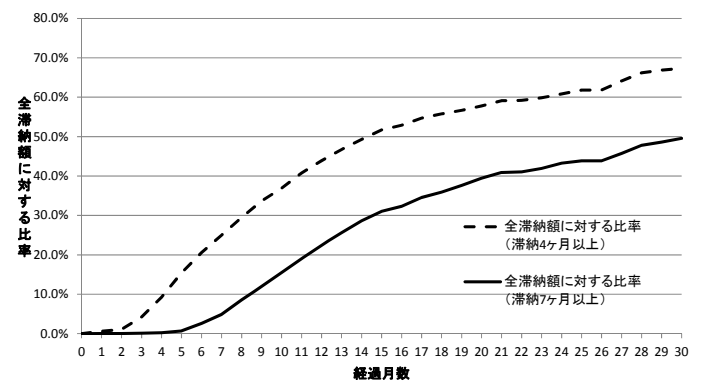


図3 滞納額比率 全滞納額に対する滞納月数4以上と同7以上の金額比率推移

3-5. 家賃滞納発生に対するロジスティック回帰結果

家賃滞納に至る理由には様々なものが考えられるが、その原因についての研究は十分ではない。今回のデータには、契約者の家族形態や年収、職業といった属性情報が含まれないため^{注20)}、十分な分析を行うことはできないが、今回のデータに含まれる家賃、地域、年齢、性別について、分析を行った。

一般的に信頼関係が破壊されると見なされ契約解除の条件となる滞納月数3に至ったかどうかを目的変数とし、家賃帯、性別、年齢区分、居住県をダミー変数化^{注21)}したものを説明変数として二項ロジスティック回帰を行った。

また、家賃は地域による差が大きいため、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県を対象地域とした。さらに、入

居からの経過月数によって滞納率は変化するため、経過月数 24 以上を分析対象とした。

都の平均家賃が高く、標準偏差も大きいため最大の家賃も 24 万円弱と高い。

表 3 は家賃、年齢についての記述統計量である。東京

表 4 が、二項ロジスティック回帰分析の結果である。

表 3 家賃・年齢の記述統計量

家賃	平均	標準偏差	最小	最大	件数
一都三県	78,741	33,881	10,000	239,600	61,681
東京都	91,908	37,708	10,000	239,600	30,612
神奈川県	73,445	26,470	13,000	169,000	11,117
埼玉県	62,611	19,341	14,780	129,000	7,433
千葉県	60,824	20,258	14,000	129,700	12,519

年齢	平均	標準偏差	最小	最大	件数
一都三県	40.2	12.8	20	93	61,681
東京都	39.7	12.5	20	93	30,612
神奈川県	41.2	13.1	20	90	11,117
埼玉県	40.6	13.2	20	91	7,433
千葉県	40.4	12.9	20	93	12,519

表 4 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	一都三県		東京都		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数	標準誤差
家賃2万円台ダミー	0.83 ***	0.23	0.80 *	0.47	0.95 *	0.49	1.32 ***	0.42	0.02	0.62
家賃3万円台ダミー	0.62 ***	0.13	0.21	0.29	0.76 ***	0.26	0.67 **	0.32	0.76 ***	0.26
家賃4万円台ダミー	0.51 ***	0.11	0.41 **	0.20	0.22	0.26	0.62 **	0.28	0.73 ***	0.25
家賃5万円台ダミー	0.38 ***	0.11	0.25	0.16	0.19	0.23	0.47 *	0.27	0.70 ***	0.25
家賃6万円台ダミー	0.21 *	0.11	0.09	0.16	0.11	0.24	0.14	0.29	0.60 **	0.25
家賃7万円台ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
家賃8万円台ダミー	0.19 *	0.11	0.28 *	0.15	0.29	0.24	-0.49	0.42	-0.05	0.34
家賃9万円台ダミー	0.36 ***	0.12	0.58 ***	0.15	0.03	0.30	-0.74	0.55	0.08	0.40
家賃10万円台ダミー	0.59 ***	0.13	0.76 ***	0.16	0.26	0.31	0.41	0.47	0.17	0.47
家賃11万円台ダミー	-0.05	0.18	0.21	0.20	-0.46	0.48				
家賃12万円台ダミー	0.27	0.17	0.50 **	0.19	-0.62	0.61	-0.18	1.04		
家賃13万円台ダミー	0.48 ***	0.19	0.56 ***	0.21	0.26	0.49				
家賃14万円台ダミー	0.05	0.24	0.12	0.27	-0.12	0.61				
家賃15万円台ダミー	0.33	0.22	0.43 *	0.25	-0.06	0.74				
家賃16万円台ダミー	0.94 ***	0.20	1.09 ***	0.22	-0.34	1.03				
家賃17万円台ダミー	0.50 *	0.29	0.59 **	0.30						
家賃18万円台ダミー	0.40	0.33	0.48	0.34						
家賃19万円台ダミー	1.12 ***	0.30	1.19 ***	0.31						
家賃20万円台ダミー	0.80 **	0.34	0.88 **	0.34						
家賃21万円台ダミー	0.46	0.46	0.55	0.47						
家賃22万円台ダミー	0.53	0.52	0.61	0.52						
家賃23万円台ダミー	0.23	0.59	0.31	0.60						
性別_男性ダミー	0.59 ***	0.06	0.60 ***	0.09	0.52 ***	0.16	0.84 ***	0.20	0.58 ***	0.15
性別_女性ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
年齢20-24歳ダミー	0.24 *	0.13	0.50 ***	0.18	0.21	0.31	0.06	0.35	-0.19	0.29
年齢25-29歳ダミー	-0.12	0.09	0.07	0.13	-0.31	0.23	-0.22	0.26	-0.50 **	0.21
年齢30-34歳ダミー	-0.33 ***	0.09	-0.13	0.13	-0.74 ***	0.25	-0.64 **	0.29	-0.45 **	0.21
年齢35-39歳ダミー	-0.25 **	0.10	-0.25 *	0.14	-0.12	0.22	-0.29	0.28	-0.35	0.22
年齢40-44歳ダミー	baseline		baseline		baseline		baseline		baseline	
年齢45-49歳ダミー	-0.02	0.11	0.11	0.15	-0.05	0.24	-0.06	0.29	-0.28	0.25
年齢50-54歳ダミー	0.01	0.11	0.09	0.16	-0.07	0.27	0.02	0.31	-0.14	0.25
年齢55-59歳ダミー	-0.29 **	0.13	-0.12	0.18	-0.12	0.28	-0.62	0.39	-0.75 **	0.32
年齢60-64歳ダミー	-0.40 ***	0.14	-0.24	0.20	-0.39	0.32	-0.51	0.39	-0.73 **	0.34
年齢65-69歳ダミー	-0.21	0.17	-0.11	0.24	0.13	0.33	-1.06 *	0.62	-0.44	0.37
年齢70-99歳ダミー	-0.88 ***	0.23	-0.49	0.32	-0.80 *	0.48	-1.62 **	0.74	-1.47 **	0.60
居住地_埼玉県ダミー	-0.11	0.09								
居住地_千葉県ダミー	-0.24 ***	0.08								
居住地_神奈川県ダミー	-0.14 *	0.07								
居住地_東京都ダミー	baseline									
定数項	-4.15	0.12	-4.34	0.16	-4.04	0.26	-4.30	0.33	-4.31	0.28

***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。

自由度修正R二乗値	0.016	0.018	0.020	0.037	0.019
サンプル数	61,681	30,612	11,117	7,343	12,192

年齢については平均年齢が含まれる 40-44 歳を、家賃については平均家賃が含まれる 7 万円台を、性別については女性を、都道府県については東京都をベースラインとした。

自由度修正済み決定係数は一都三県で 0.016、東京都で 0.018、神奈川県で 0.020、埼玉県で 0.037、千葉県で 0.019 といずれも非常に低く、今回用いた説明変数では、滞納月数 3 に至るかどうかの説明力は非常に低い。

家賃帯別の影響を見ると、一都三県では、ベースラインの 7 万円台未満の全家賃帯で、有意に正の影響が見られるが、ベースライン以上の家賃帯でも、8、9、10、13、16、17、19、20 万円台でも正の影響が見られる。

しかし、この傾向は、一都三県を都道府県別に見た場合には異なる傾向を示し、ベースライン以上の家賃帯で正の影響が見られるのは東京都のみであり、神奈川県、埼玉県、千葉県ではベースライン以上の家賃帯で正の影響が見られる区分はない。

性別でみると、全ての場合で男性のほうが女性よりも滞納月数 3 に至る可能性は高い。

年齢別に見ると、神奈川県、埼玉県、千葉県で 30-34 歳区分と 70-79 歳区分で負の影響が見られる。

居住地では、明確な差があり、ベースラインの東京都に比べて、千葉県、神奈川県が負の影響を示しており、東京都の滞納率が高いことを示唆している。

4. 結論

全体の滞納率は、入居直後から上昇し始め、経過月数 12 時点で 3.6% に達し、その後ほぼ同じ水準を維持する。滞納月数 4 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 60.8% を占め、経過月数 30 で 67.3% に達し、滞納率は 0.77% である。経過月数 7 以上については、経過月数 24 で全滞納額の 43.3% を占め、経過月数 30 で 49.5% に達し、滞納率は 0.45% である。

これらのことから、一部の反復継続的滞納者が滞納額を拡大していることがわかった。

二項ロジスティック回帰分析の結果からは、神奈川県・埼玉県・千葉県で、ベースライン未満の家賃帯で、正の影響が見られ、家賃滞納が低家賃帯で多く発生している可能性を強く示唆しているが、説明力が弱く所得との関係も明確ではなく、家賃滞納の原因には所得以外の要因が存在する可能性が高いと考えられる。

民間賃貸住宅における家賃滞納額は、時間の経過とと

もに収束することなく増加し、平均で見れば毎月の家賃に対して 0.6% 程度である。

日本全体での年間の滞納総額は、借家総数約 1770 万戸、平均家賃は 5 万 3594 円^{注 22)} から概算すると、約 683 億となる。これには、滞納を解消するための経費や人件費、法的処理等のための費用は含まれない^{注 16)}。

そして、この損失は平均的に発生するものではなく一部の反復継続的滞納者によって発生するものであり、たまたま反復継続的滞納者に遭遇した小規模家主は、その経営に大きな影響を受ける可能性がある。

また、全体の滞納率は 3.5% 程度と家賃滞納自体は決して珍しい事象ではなく、家賃滞納に起因した殺人事件^{注 23)} も発生しており、家賃滞納に対する家主の心理的負担は大きい。

個別の家主は、家賃債務保証会社の利用によって心理的負担を含むリスクを回避することが可能なことから、家賃債務保証会社の利用は増加しており、2010 年時点で利用率は 27% 程度^{注 24)}、業界全体の年間売上は 500 億円以上となっている^{注 25)}。

家賃債務保証会社に対する保証料は、ほとんどの場合、入居者が負担しているため、一部の反復継続的滞納者による家賃滞納コストを、家賃滞納しない多くの入居者が負担しているとも言える。

今回の研究では家賃滞納の地域差や契約者の属性による差、滞納の理由等についての分析を十分に行えておらず、それらは今後の研究課題である。

また、どのようにすれば家賃滞納を抑制できるのかという方法論^{注 26)} についての研究、低家賃の住居に入居している住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティーネットの在り方、いわゆる情報の非対称性の解消等の政策課題に対する研究成果の提示等も必要であると考えられる。

謝辞

本研究のために貴重なデータ提供をいただいた一般社団法人全国賃貸保証業協会には、会員が市場では競合しつつも、より高い視点を持って家賃代位弁済情報データベースの運用という共同事業を通じて業界の発展と社会への貢献を目指していることに敬意を表し、あわせて本研究への協力をいただいたことについて、ここに記して謝意を表したい。

参考文献

- 1) 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.
- 2) 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」
- 3) 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.

- 4) 社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会(2010): 「中間とりまとめ参考資料平成(22年7月)」, 「最終とりまとめ(平成22年1月14日)」, 「参考資料3(平成21年11月10日)」
- 5) 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」, 社会福祉研究 2011. 4, pp. 18-25.
- 6) 一般社団法人全国賃貸保証協会システム委員会(2012): 「代位弁済情報(家賃支払い情報)データベースの意義と現状及び課題」, 都市住宅学 2012spring, pp. 42-47.
- 7) 株式会社全国賃貸住宅新聞社(2012): 「2012年管理戸数ランキング805社」, 週刊全国賃貸住宅新聞 2012年8月6日号
- 8) 総務省統計局(2008): 「日本の住宅・土地平成20年住宅・土地統計調査の解説」
- 9) 国土交通省住宅局(2010): 「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査(平成22年12月)」
- 10) 帝国データバンク(2014): 「特別企画: 家賃債務保証会社43社の経営実態調査(2014年4月21日)」

補注

- 注1) 朝日新聞 2009年3月20日, 毎日新聞 2009年4月15日など
- 注2) 国土交通省住宅局住宅総合整備課長(国住備第111号, 平成21年2月16日)財団法人日本賃貸住宅管理協会宛: 「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」, 東京都生活文化スポーツ局消費生活部長(20生消生企第583号 平成21年2月16日) 財団法人日本賃貸住宅管理協会宛: 「家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について(要請)」
- 注3) 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4) 平山によれば, 家賃収納率(=収納額/調定額)は昭和61年の東京都実績で84%, 滞納世帯数比率は昭和59年実績で11.9%である。
- 注5) 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2012年度上期。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。
- 注6) 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。
- 注7) 平成21年2月から平成22年1月にかけて開催された社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会(以下, 社会資本整備審議会という)では, 平成21年9月に設立された一般社団法人全国賃貸保証協会による家賃代位弁済情報データベースの是非や家賃滞納に関する問題等, 様々な議論が行われた。また, 平成22年3月に国会に提出された「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」(同年4月参議院を全会一

致で通過, 平成23年12月審議未了廃案)に関しても様々な主張が見られた。一般社団法人全国賃貸保証協会システム委員会(2012)を参照。

- 注8) 一般社団法人全国賃貸保証協会(<http://jpg.or.jp/>)は平成21年(2009年)9月に家賃債務保証会社9社によって設立された家賃債務保証業の代位弁済情報データベースの運用を目的とする団体である。略称は Leasing Information Communicate Center (LICC)。なお, 筆者は LICC の設立時理事であり, 現在は顧問である。
- 注9) 民間上位10社の数値は週刊全国賃貸住宅新聞(2012)の数値を, 公営住宅, UR・公社住宅数については, 総務省統計局(2008)の数値を, LICCについては2013年2月時点のデータからクレンジング後の集計対象データ数をそれぞれ使用。
- 注10) LICC 加盟会社の社名・本社所在地・売上は以下の通りである。

NO.	社名	本社所在地	売上(億)
1	全保連(株)	沖縄県那覇市	77.46
2	(株)リクルートフォレントインシュア	東京都中央区	54.70
3	ジェイリース(株)	大分県大分市	15.79
4	(株)レジデンシャルサービス	東京都港区	5.70
5	アーク(株)	岩手県盛岡市	非公表
6	(株)アルファー	鹿児島県鹿児島市	非公表
7	(株)エム・サポート	福岡県福岡市	非公表
8	エルズサポート(株)	東京都新宿区	非公表
9	(株)ギャランティー・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市	非公表
10	(株)近畿保証サービス	兵庫県神戸市	非公表
11	興和アシスト(株)	大阪市中央区	非公表
12	賃住保証サービス(株)	千葉県千葉市	非公表
13	ホームネット(株)	東京都新宿区	非公表

る。売上は帝国データバンク(2014)のデータまたは各社が開示しているデータを記載している。

- 注11) 管理戸数の多い民間企業はハウスメーカー系企業が多く, ハウスメーカーそれぞれの基準となる建物仕様があり家賃帯が一定幅に集中しやすい傾向がある。また, 入居審査基準や滞納家賃督促業務等に各社特有のルールがあるため, 家賃滞納データとしては入居者属性や滞納傾向に偏りがある可能性がある。
- 注12) データクレンジング(削除)の概要は以下の通り。1) 登録データの住所を都道府県・市区郡町村に分解後, 実在住所と照合(正規化)したが突合できなかった契約, 2) 都道府県別の平均家賃の標準偏差家賃の3倍を超える契約と1万円未満の契約, 3) 一般的に民法上の契約主体となれない年齢17歳以下の契約, 100歳以上の契約, 4) 契約開始日2010年2月以前の契約, の条件でデータを削除。退去済み債権で債権譲渡が行われたものについては債権譲渡月までしか代位弁済データ登録が行われないため, 債権譲渡月以降について補正用データを追加。なお, 分析対象データは, 当研究所とLICCとの間で利用目的の限定及びデータ管理に関する義務等を定めた覚書を締結した上で, LICCから個人を特定できない状態で提供されたものである。
- 注13) 「業務適正化のための自主ルール」及び「自主ルールに関する細則」は平成21年2月の国土交通省, 東京都からの家賃債務保証業務の適正な実施を求める要請書面に基づき, 平成21年8月に改訂されたものである。自主ルールでは違法な追い出し行為等の禁止等が定められている。自主ルールの運用については「業務適正化に係る自主ルールの運用に関する規定」があり, 苦情調査, 倫理紛争審査会の設置, 会員に対する除名を含む処置等が定められており, 措置実績もあるとのことである。
- 注14) LICC から提供されたデータは, 保証会社に対する未払い額であり, 未払い額には保証会社に対する未払い保証料が含まれる。保証料は保証会社によって異なるが, 複数の保証会社が入居時の保証料だけでなく, 入居中にも1年に1回の継続保証料を設定している。継続保証料のほとんどは1年1万円または家賃の10%というものであり, 継続保証料だけが未払いであった場合には, 数千円から1万円の未払いが登録される。保証料のみ未払いの場合を家賃滞納と認識する恐れがあるため, 1万円以下の滞納金額の場合には滞納月数をゼロとし, 1ヶ月以上

の滞納月数については切り捨てとした。

注 15) 総務省統計局(2008)によれば、専用住宅の家賃の全国平均は5万3594円、共益費・管理費は同1940円、合計5万5534円である。本データの家賃の全国平均は5万9709円とやや高いが、公的住宅が含まれないためだと考えられる。また同第42表によれば、東京都の借家居住世帯数290万9300世帯のうち家賃20万円以上の居住世帯数は5万2200世帯であり全体の1.79%である。

注 16) 日本賃貸保証株式会社がホームページで公開している平成24年10月期決算では、売上(54.09億)から当期純利益(4.72億)を差し引いた金額(49.37億)に占める損失処理費用(保証実行額)(7.4億)の比率は15%であり、全体では、損失額の約6.7倍のコストがかかることになる。ここから、全家賃収入に対する滞納コスト比率は3-2で示した0.6%程度の損失 \times 6.7倍 \approx 4%程度となる可能性もある。

注 17) 反復継続的な滞納とは、うっかり滞納等の軽微な滞納に対比する概念として社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会で提示された用語であり、平成21年11月10日開催の同部会へLICCが提出した参考資料3には、「反復継続的な滞納者とは、賃貸借契約における信頼関係破壊に至るような滞納者であると考えるのが合理的であると思われ、一般的には滞納家賃総額が概ね3ヶ月を超える場合には反復継続的な滞納者と想定することができるのではないか。」と指摘されている。

注 18) 民間賃貸住宅における建物明け渡し訴訟については、社会資本整備審議会、平成22年7月の中間とりまとめ参考資料70pに調査結果が掲載されており訴訟提起から判決確定・強制執行までの期間は平均で4.6ヶ月となっている。

注 19) 社会資本整備審議会、平成22年7月の中間とりまとめ参考資料10-12pを参照。

注 20) 本研究に使用したデータに属性情報等が含まれないだけでなく、LICCでは代弁済情報データベースの運営に必要な最小限の個人情報しか保持しておらず、氏名、生年月日、性別以外の個人属性情報はそもそもLICCデータには存在しない。

注 21) 連続変数である家賃と年齢をダミー変数としたのは、家賃滞納率を家賃別、年齢別に集計した結果、線形関係が見られなかったためである。家賃帯別の滞納率は、8-10万円を底にしたバスタブ曲線のような変化を見せる。

注 22) 総務省統計局(2008)による。1770万戸 \times 5万3594円 \times 12ヶ月 \times 0.6%=683億円となる。

注 23) 平成24年3月19日宣告 平成23年(わ)第125号 強盗殺人、銃砲刀剣類所持等取締法違反被告事件 鹿児島地方裁判所刑事部

注 24) 国土交通省住宅局(2010)では、調査対象:賃貸住宅管理会社、賃貸住宅経営者。回収件数:事業者1235件、家主1886件。対象契約件数:120万8963件で保証会社利用率は27.6%である。

注 25) 帝国データバンク(2014)によれば、「2008年度は事業者数29社が判明し総収入高約238億3500万円であったが、2012年度は同43社判明し、総収入高は約2.3倍の約542億4000万円となった」とされている。なお、日管協協議会には複数のクレジットカード会社が加盟しているが、帝国データバンクの集計対象にはクレジットカード会社は含まれていないと思われる。

注 26) 家賃滞納抑制に有効であるという指摘もある定期借家制度は「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」によって借地借家法の一部が改正されて制度化されたもので、契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する契約である。公正証書による契約として強制執行を認諾する旨の文言を記載すれば、確定判決を経ずに差し押さえ等の強制執行が可能であるが、明け渡しの執行はできず、明け渡しについての法的手続きは普通借家となら変わりが無い。