

Title	低所得世帯の居住水準の実証研究
Sub Title	An empirical analysis of housing conditions among lower-income families
Author	丸山, 桂(Maruyama, Katsura) 駒村, 康平(Komamura, Kohei)
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	2013
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics=Mita journal of economics). Vol.105, No.4 (2013. 1) ,p.617(95)- 648(126)
JaLC DOI	10.14991/001.20130101-0095
Abstract	<p>本論文は、「住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、世帯類型や家計の状況別に居住水準、家賃負担を明らかにした。住宅の所有状況にかかわらず、低所得世帯ほど居住水準が低いことが明らかになった。また、民営の借家に住む低所得世帯の家賃負担は家計を圧迫している。さらに居住水準に関するロジット分析により、多人数世帯、臨時雇い、借家ほど居住水準が低いことが確認できた。</p> <p>This essay independently aggregates survey information from the Housing and Land Survey, clarifying residential standards and rental costs, segmented by household type and family budgets. Regardless of ownership status, it became clear that the lower the income of the household, the lower the residence standards. Moreover, rent burden on low-income households living in privately rented housing is placing a huge pressure on family budgets.</p> <p>Furthermore, through a logit analysis on residence standards, we confirm that households with multiple residents, temporary workers, and occupants of rented houses have lower residence standards.</p>
Notes	小特集：社会保障制度の課題：新しいアプローチと分野 挿表
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-20130101-0095

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

低所得世帯の居住水準の実証研究

An Empirical Analysis of Housing Conditions among Lower-Income Families

丸山 桂(Katsura Maruyama)

駒村 康平(Kohei Komamura)

本論文は、「住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、世帯類型や家計の状況別に居住水準、家賃負担を明らかにした。住宅の所有状況にかかわらず、低所得世帯ほど居住水準が低いことが明らかになった。また、民営の借家に住む低所得世帯の家賃負担は家計を圧迫している。さらに居住水準に関するロジット分析により、多人数世帯、臨時雇い、借家ほど居住水準が低いことが確認できた。

Abstract

This essay independently aggregates survey information from the Housing and Land Survey, clarifying residential standards and rental costs, segmented by household type and family budgets. Regardless of ownership status, it became clear that the lower the income of the household, the lower the residence standards. Moreover, rent burden on low-income households living in privately rented housing is placing a huge pressure on family budgets. Furthermore, through a logit analysis on residence standards, we confirm that households with multiple residents, temporary workers, and occupants of rented houses have lower residence standards.

低所得世帯の居住水準の実証研究

丸 山 桂
駒 村 康 平

要 旨

本論文は、「住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計し、世帯類型や家計の状況別に居住水準、家賃負担を明らかにした。住宅の所有状況にかかわらず、低所得世帯ほど居住水準が低いことが明らかになった。また、民営の借家に住む低所得世帯の家賃負担は家計を圧迫している。さらに居住水準に関するロジット分析により、多人数世帯、臨時雇い、借家ほど居住水準が低いことが確認できた。

キーワード

居住水準、最低居住水準、誘導居住水準、家賃、住宅手当

1. はじめに*

住まいの問題は、人間の基礎的な営みの問題であるにもかかわらず、これまで社会保障・社会政策上重要な位置づけとなってこなかった。日本の戦後の住宅政策は持ち家政策と企業内福祉の社宅制度が中心で、キャリアの進展とともに住まいの梯子（平山 2008）を上ることが前提とされ、低所得者向け住宅制度としては、公営住宅制度と生活保護の住宅扶助がその役割を担ってきたにすぎない。

しかし、2008 年のリーマンショックの影響で、派遣労働者が仕事を失うと同時に住まいを失うという問題が注目を集めるようになった。

本論文は、労働市場における主たる家計の担い手が低所得者あるいは多人数世帯、借家世帯の住宅問題に着目する。住まいの問題はただ単に家賃負担が低ければよいというわけではなく、その居住水準、すなわち住宅の質も考慮しなければならない。本論文は、総務省統計局「住宅・土地統計調査」（1993 年（平成 5 年）、1998 年（平成 10 年）、2003 年（平成 15 年））の調査票情報を独自集計し、

* 本論文は平成 23 年度厚生労働科学研究費補助金政策科学推進研究事業「低所得者、生活困窮者の実態把握及び支援策の在り方に対する調査研究」（研究代表者：駒村康平）の一環として行われた研究成果の一部である。また、慶應義塾経済学会ミニコンファレンスでの報告においての助言に対し、御礼申し上げます。

世帯類型や家計の状況別に居住水準、家賃負担について比較検討を行う。

2. 居住水準の定義

日本の住宅政策ではかつては「住宅難世帯」として、「非住宅居住」「同居居住」という量的側面と、「老朽住宅」「狭小過密住宅居住」という質的側面の計4つの指標を採用していたが、「狭小過密」の解消が遅れたため、「広さ」を重視する政策となっている。1976年の第三期住宅建設五箇年計画で、はじめて最低居住水準、平均居住水準という指標が採用された。以降何度かの変遷を経て、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な不可欠な面積である「最低居住水準」、豊かな生活を営むために必要と考える面積基準として、「一般型誘導居住水準」（都市の郊外及び都市部以外の一部地域における戸建て住宅居住を想定）と「都市居住型誘導居住水準」（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定）が、第八期住宅建設五箇年計画（2001～2005年度）まで採用されてきた。

実際の居住水準の判定は、総務省統計局「住宅・土地統計調査」の世帯人員別の居室の量数で行われ、最低居住水準の達成状況は、公的資金住宅量（公営住宅）の建設計画の基礎データとして利用されてきた（中川 2005）。現在は、「住生活基本計画」（平成 18 年 9 月閣議決定）による「機能積上式」をもとにした新しい居住面積水準が採用されている。

総務省統計局「住宅・土地統計調査」の集計データによれば、最低居住水準未達の世帯は時代を経るに従って減少傾向にあり、1973年では30.4%もあったが、1993年は7.8%、1998年で5.1%、2003年では4.2%と大幅に改善している。しかし、各期の住宅建設五箇年計画で目標とされた「解消」にはいまだ至っていない。

3. 先行研究

日本ではこれらの居住水準は指標であって、一部の自治体を除き、イギリスのような住居法で最低基準を下回る過密住宅に対する規制（安本 1996）や韓国のように公共住宅の上限面積を設定することはしていない（海老塚 1998）。安本（1996）は日本において最低居住水準が法的規制とならない理由として、狭い半面都心部の住居に居住するのは個人の選択であるという見方や住居を個人の問題とする考え方がその根底にあると指摘している（安本 1996, pp. 265-266）。

しかし、低所得貧困と居住環境の問題については、建築学や社会福祉の分野から多くの先行研究がある。狭小住宅や日当たりの悪さなどの貧弱な住環境が健康に及ぼす悪影響や近隣地域への外部

(1) 本論文では、居住水準とは、国土交通省が各期の住宅建設五箇年計画で定めた水準であり、面積に着目した量的水準として使用する。一方、居住環境とは、日当たりの良さ、建築時期、日照時間、腐朽・破損の程度に着目した質的水準として考えている。

不経済の問題は、多くの研究で指摘されている（伊藤・水野・堀内（1981）、早川・岡本（1993）、河中（1988）、高・浅見（2000）など）。

どのような住まいを選択するかは、個人あるいは家計の選好によるものではあるが、丸尾（1987）が指摘するように、住宅の状況が近隣地域への外部不経済を持つならば、住まいの広さや立地への規制といった住宅の質に着目した住宅政策は経済学的根拠を持つことになる。

近年になると、低所得と居住水準の関連性をより詳細に分析した研究が増加する。阪東（2006）は大阪市西成区の高齢居宅生活保護者への聞き取り調査をもとに、彼らの居住状況を調査しているが、最低居住水準を満たしている住宅はわずか11%で、設備も貧しいものが多いにもかかわらず、その家賃額は住宅扶助上限額に張り付いていることを明らかにしている。平山（2008, 2011）は、丹念な計量分析から、キャリアの進展とともに持ち家取得に至ることを前提とした住宅政策の問題点として、標準化したライフコースから外れた若者、女性、低所得者などの居住状況や住居費負担の問題点を提示している。

一般世帯に比較して低所得世帯の割合が多い母子世帯の居住水準の低さや家賃負担の割合の高さは、上田（2005）、葛西（2007, 2010）がアンケートや「平成10年住宅・土地統計調査」の10%抽出データを用いて明らかにしている。また、泉原（2005）も、持ち家社会を前提としたライフコースから外れた高齢女性の居住環境の低さを指摘している。また、谷本・藤原（1990）、藤原・谷本（1990）、谷本（1994）は、単身若年者の居住状況について、持ち家率が低く、借家为中心で、その水準は全世帯に比べ、かなり低水準であることを確認している。さらに単身世帯の公営住宅の入居申し込み資格はきわめて制限されており、民間借家の居住率が高く、年齢・所得にかかわらず、持ち家率が低いのが特徴で、借家の場合、広さや設備よりも利便性が重視される傾向にある。日本住宅総合センター（2007）は、単独世帯における男女年齢階層別の住宅所有関係について「平成15年住宅・土地統計調査」に基づいて分析している。この結果、①女性はコンスタントに持ち家を保有する傾向がある一方、②男性は40～50歳代で持ち家保有が停滞し、70歳時点では女性の方が男性より持ち家率が15%程度高いことを確認している。これは高齢女性の多くが死別による単独世帯になった結果、持ち家に居住する割合が高いことによる。しかし、就業上の地位別を臨時雇いに限定し、年齢層・男女別で持ち家率をみると、①すべての年齢層で男女ともに持ち家率は他の就業者よりも低く、②持ち家率の男女差は年齢とともに乖離する傾向があり、男性の持ち家率はおおよそ55歳時点で10%程度女性よりも高くなり、相続による持ち家取得が増えたと考えられる60歳以降では、60歳代で女性の持ち家率は頭打ちとなるが、男性の持ち家率はさらに上昇する。

このほか、日本住宅総合センター（2007）では、国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」に基づいて、単身男性世帯の方が単身女性世帯よりも最低居住水準未達世帯率が高いことを確認している。

一方、中川（2005）は単身世帯に低水準居住が多いことを確認しているが、その主要因はワンルームマンション等の普及であること、ワンルームマンション居住者は、外出時間が長く、家では寝る

だけという住宅機能を外部化しているにとらえると、最低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している。さらに、最低居住水準は所得再分配レベルを決定する基準とはなりえても、最低居住水準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懸念を示す。また、福田（2002）は低水準の居住環境は貧困世帯に限ったことではなく、都市部の借家世帯で広範にみられることを確認している。

貧困と住宅の関係については、阿部（2005）は「社会生活調査」を用いて、貧困と生活環境の剝奪の関係进行分析し、西村（2010）は、居住住宅別の貧困率を測定し、持ち家に住む世帯より民間賃貸または公社・公団住宅に住む世帯の方が、貧困率が高いと結論づけている。浦川（2006）は、日本版 General Social Surveys（JGSS）の個票データを用いて、低所得と居住環境の剝奪は密接な関係にあり、居住生活から被る貧困感が大きいことを明らかにし、橋木・浦川（2006）、上枝（2010）は質の低い居住環境や設備の不備が居住者に及ぼす意識への影響进行分析している。

以上、先行研究を整理すると、低所得世帯の居住水準については、断片的には明らかになっているものの、所得水準や世帯類型、従業上の地位が居住水準・居住環境に与える影響とその時系列変化についての包括的な分析はきわめて限定的であることが分かる。

4. 分析データ及び集計分析

(1) 使用データの概要

本論文では、総務省統計局「住宅・土地統計調査」（以下、本調査と省略：1993年、1998年、2003年）の調査票情報を独自集計、分析する。本調査は、住生活関連諸施策の基礎資料として5年に1度、10月1日現在の住生活の調査を自己記入式で行っている。標本世帯は、調査年の直近の国勢調査・調査区から住宅の所有、高齢者の世帯がいる割合などで層化し、抽出している。抽出率が非常に高いのが特徴で、ほぼ全国の市町村を網羅し、乗率で調整することで日本の住生活の状況を復元することが可能である。

しかし、本調査は居住にかかわる情報が豊富な一方で、経済的指標や世帯員に関する情報量が相対的に少ないという限界もある。世帯人員数は捕捉でき、各世帯員の年齢は、1993年は年齢階級別、1998年、2003年は実年齢が記載されているが、世帯人員8人までに限られている。収入に関する指標は階級別の世帯収入のみで、世帯人員ごとの収入源や消費支出等は把握できない。世帯主を特定することはできず、家計を主に支える者の性別・年齢・従業上の地位は把握できるが、その世帯構成員別の収入源、勤務先の従業者規模や学歴などの情報はない。

本論文では、この標本のうち、居住世帯のある住宅（空き家、建築中の住宅を除く）かつ主世帯（準世帯以外の世帯）のうち、家計を主に支える者の年齢が15歳以上59歳以下である世帯の住宅を対象を限定した。年齢を59歳以下に限定したのは、本調査では資産現在高は調査項目に入っていない

ため、家計状況は世帯収入だけで判断せざるをえないからである。家計を主に支える者の年齢が60歳以上の場合、従業上の地位が無職になって世帯年収は低くても、預貯金等の資産を保有し、それを取り崩し生活している可能性が非常に高い。よって、資産高の高低の影響をできるだけ取り除くために、家計を主に支える者の年齢を59歳以下に限定した。

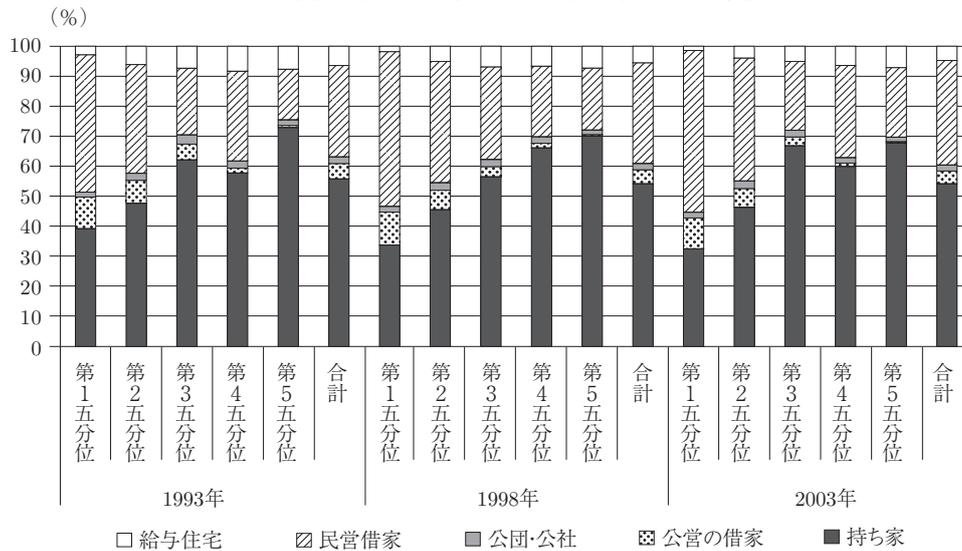
なお、本論文で使用する居住水準は、現在の「住生活基本計画」の居住面積水準ではなく、調査年に該当する各期の住宅建設五箇年計画の居住水準⁽³⁾を用いる。同計画の居住水準では、それぞれ①居室等の構成及び規模、②性能・設備、③住宅の環境及び④世帯人員別住宅規模を中心にその基準が示されているが、総務省統計局「住宅・土地統計調査」で用いられている基準を使用した。また、誘導居住水準には、共同住宅に適用される「都市居住型誘導居住水準」、一戸建てに適用される「一般居住型誘導居住水準」があるが、それぞれの建て方に該当する誘導居住水準を満たしている場合には「誘導居住水準以上」として使用した。さらに、居住水準を台所等の設備に応じて、「設備あり」、「設備なし」の2種類に分類した。最低居住水準に関しては、①専用の台所、②専用の便所、③浴室あり、④洗面所あり、の4つをすべて満たしている住居を「設備あり」とし、誘導居住水準については、①専用の台所、②専用の水洗便所、③浴室あり、④洗面所あり、のすべてを満たす住居を「設備あり」とした。1つでも設備を満たしていない住宅は、「設備なし」とした。

(2) 世帯の経済状況と住宅の所有状況の変化

どのような住居に居住するかは、世帯の経済状況から大きな影響を受ける。前述したように、本調査における世帯の経済状況を示す指標は、家計を主に支える者の従業上の地位と、世帯年収階級があるにすぎない。従業上の地位は、①自営業主⁽⁴⁾（農林・漁業業主、商工・その他の業主）、②常用雇用者⁽⁵⁾（会社・団体・公社または個人に雇われている者、官公庁の常用雇用者）、③臨時雇い⁽⁶⁾、④無職（学生）、⑤無職（その他）⁽⁷⁾、⑥不詳に分類して記述することとする。

-
- (2) 「準世帯」とは、単身の下宿人・間借人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者またはそれらの人々の集まりの世帯をいう。低所得者の住宅問題としては、住宅喪失者、ネットカフェ難民や無料低額宿泊所の利用者などの問題が深刻化しているが、同調査ではこうした現状は把握できない。
 - (3) 第六期（1991～1995年度）、第七期（1996～2000年度）及び第八期住宅建設五箇年計画（2001～2005年度）。
 - (4) 農林漁業従事の自営業主や個人商店等の事業主のほか、個人で自己の専門の技術または知識を内容とする業務に従事している開業医・弁護士・著述家・画家・公認会計士なども含まれる。家庭内で内職をしている場合も含む。
 - (5) 会社、「都市基盤整備公団」などの公団・公社やその他の法人・団体または個人、現業・非現業を問わず、国または地方公共団体に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者（会社員・団体職員・個人商店の従業員など）。また、会社・団体の社長・取締役・理事などのいわゆる役員も含む。
 - (6) 日々または1年以内の期間を定めて雇われている者をさす。

図1 等価世帯収入五分位別の住宅の所有状況の推移



(3) 等価世帯収入別の住宅の所有の状況

世帯人員、世帯年収を考慮した家計状況を反映するため、世帯年収の階級値を世帯人員数の平方根で除した「等価世帯収入」を作成する。家計の状況をあらわすには、一般には等価可処分所得が用いられるが、世帯員の就業状況や年収が不明であるため、本論文では等価世帯収入を用いることとする。⁽⁸⁾

図1は、各年の等価世帯収入五分位階級別の住宅の所有状況の変遷をあらわしている。どの調査年でも、持ち家世帯の割合は等価世帯収入が上昇するほど高くなる。また、低所得世帯ほど公営の借家に居住する世帯割合が高いが、わずかながら第4五分位、第5五分位に居住する世帯もあり、いわゆる公営住宅の入居後の収入超過者の問題の存在を示唆している。⁽⁹⁾

(4) 等価世帯収入と居住水準

図2は、住宅の所有状況、調査年、収入五分位別の居住水準の変化をあらわしている。全体の傾向を確認すると、居住水準は調査年及び所得階層とともに向上する傾向があり、2003年時点の全所

(7) ふだん仕事をしないで、仕送り金、雇用保険金、生活保護給付金、年金、財産収入などで生活している者をいう。

(8) 同じ所得階級であっても、多人数世帯の場合は複数人分の扶養控除が適用されるため、世帯の可処分所得合計額は少人数世帯よりも相対的に高くなると考えられる。これを考慮すれば、本論文では少人数世帯の等価世帯収入の水準は、可処分所得ベースでの等価可処分所得に比べて高めに出る可能性がある。

(9) 公営住宅施行令で定められている公営住宅の入居基準は、本来階層の入居基準が収入分位25%、裁量階層（高齢者、障害者など）が収入分位40%である。

得階層では最低居住水準未満・設備なしの住宅に居住する者は0.3%、最低居住水準未満・設備ありの割合は5.3%にまで減少している。

まず、持ち家を見ると、最低居住水準未満の住宅割合は他の住宅に比べ、きわめて低い状況で、誘導居住水準以上・設備ありの割合が高い。居住水準は年々向上しているが、第1五分位に最低居住水準未満で設備も整っていない住居に居住している者の割合が他の所得階層に比較して高い。

公営の借家についても、居住水準は年々向上しているが、持ち家に比べて最低居住水準未満の住宅の割合が相対的に高い。本来の入居対象の収入分位を超過していると思われる第4、第5五分位であっても、最低居住水準未満の住宅に居住している世帯が一定割合いる。

続いて、公団・公社をみていこう。公団・公社の居住水準もほぼ公営の借家と同じような動きをたどる。図からは分かりにくいですが、2003年の時点では、最低居住水準未満／設備なしの住宅は解消されているのが特徴である。

民間借家については、誘導居住水準以上の住宅割合は年々上昇し、所得水準とともに向上する。一方で、所得水準が高くても、最低居住水準未満の住宅に居住する層も一定の割合はいるが、その多くは設備が整っている住宅であり、最低居住水準未満・設備なしの住宅に居住する世帯の割合は2003年時点では第1五分位で0.9%、第5五分位で0.1%にすぎない。

給与住宅については、他の住宅とは異なり、第1五分位、第2五分位の階層で最低居住水準未満の住宅割合が上昇しているのが特徴である。これは、表1にみるように、入居者の従業上の地位によって、大幅に居住水準が異なることに注意しなければならない。臨時雇いなどの労働者の割合が労働市場で増加するなか、彼らの居住水準は決して良好なものではないことが分かる。

(5) 居住水準を決定する所得以外の要因

表2は、民間借家における世帯類型・等価世帯収入五分位別にみた最低居住水準未満の世帯割合である。母子世帯、単独世帯は高額所得階層の標本数が少ないことに注意が必要であるが、時系列でその動きをみるといくつかの特徴がある。まず、第1五分位で比較すると、夫婦と子どものみの世帯、父子世帯、母子世帯の最低居住水準未満の割合がきわめて高い。特に、父子世帯については、2003年の時点でも、40%が最低居住水準未満の住宅に暮らしていることになる。次に、同じ等価世帯収入分位であっても、父子世帯、母子世帯、単独世帯に最低居住水準未満に居住する者の割合が高い。単独者世帯の最低居住水準未満の者の割合が高いのは、30歳以上64歳未満の中高年単身については最低居住水準を満たすのに必要な居室の畳数が9畳と定められており、都心のワンルームマンションに居住する場合には設備等を満たしていても、面積を満たすのが難しいことが原因と考えられる。一方で、ひとり親世帯で所得水準が高くても居住水準の改善がみられないのは、収入を他の費目にふりむけているからか、民間住宅市場での貸し渋りが原因と考えられる⁽¹⁰⁾。

表3は従業上の地位別にみた最低居住水準未満の住宅に居住する世帯の割合をあらわしている。

図2 住宅の所有状況・等価世帯収入別の居住水準の推移

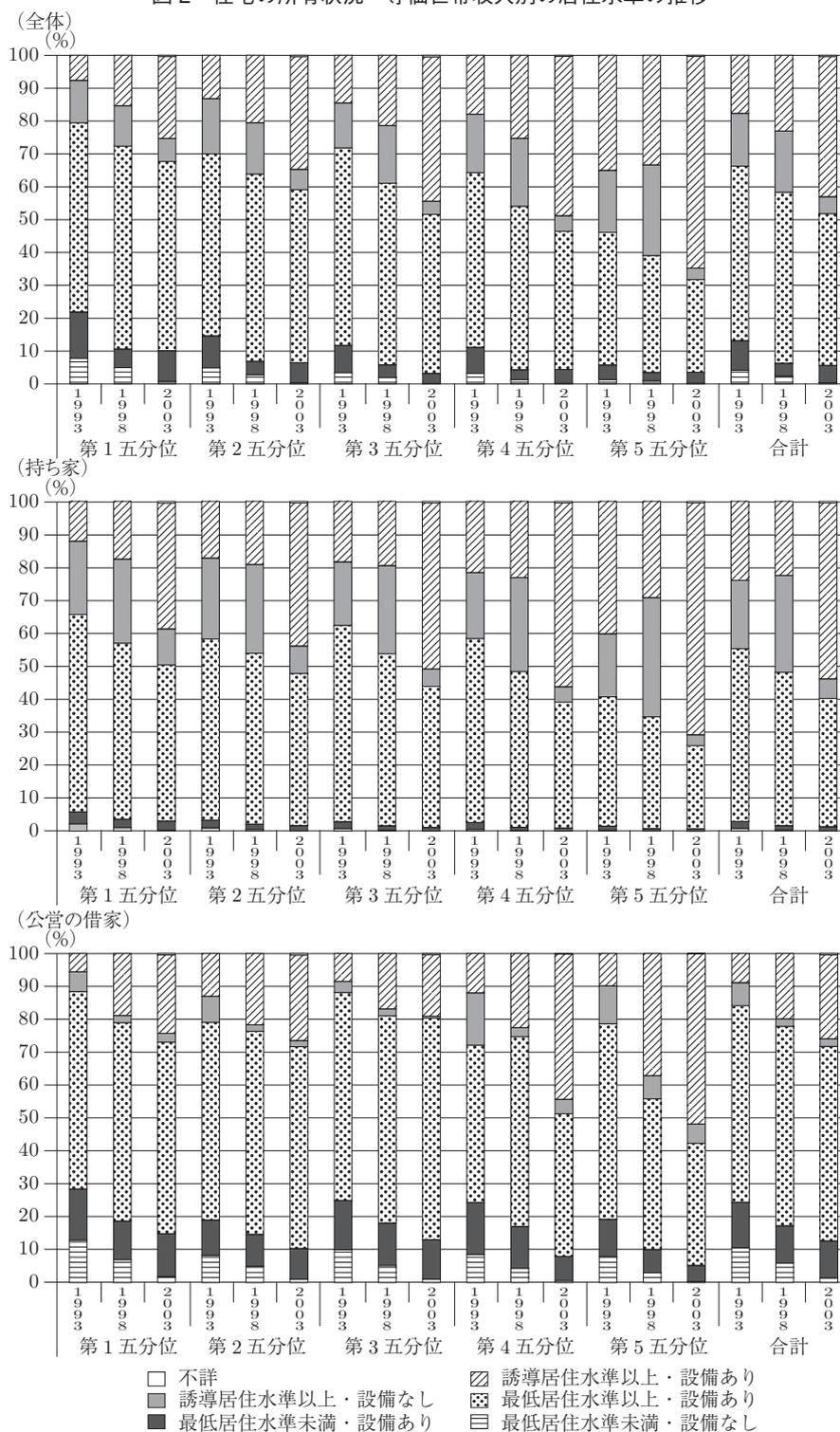


図2 (続き)

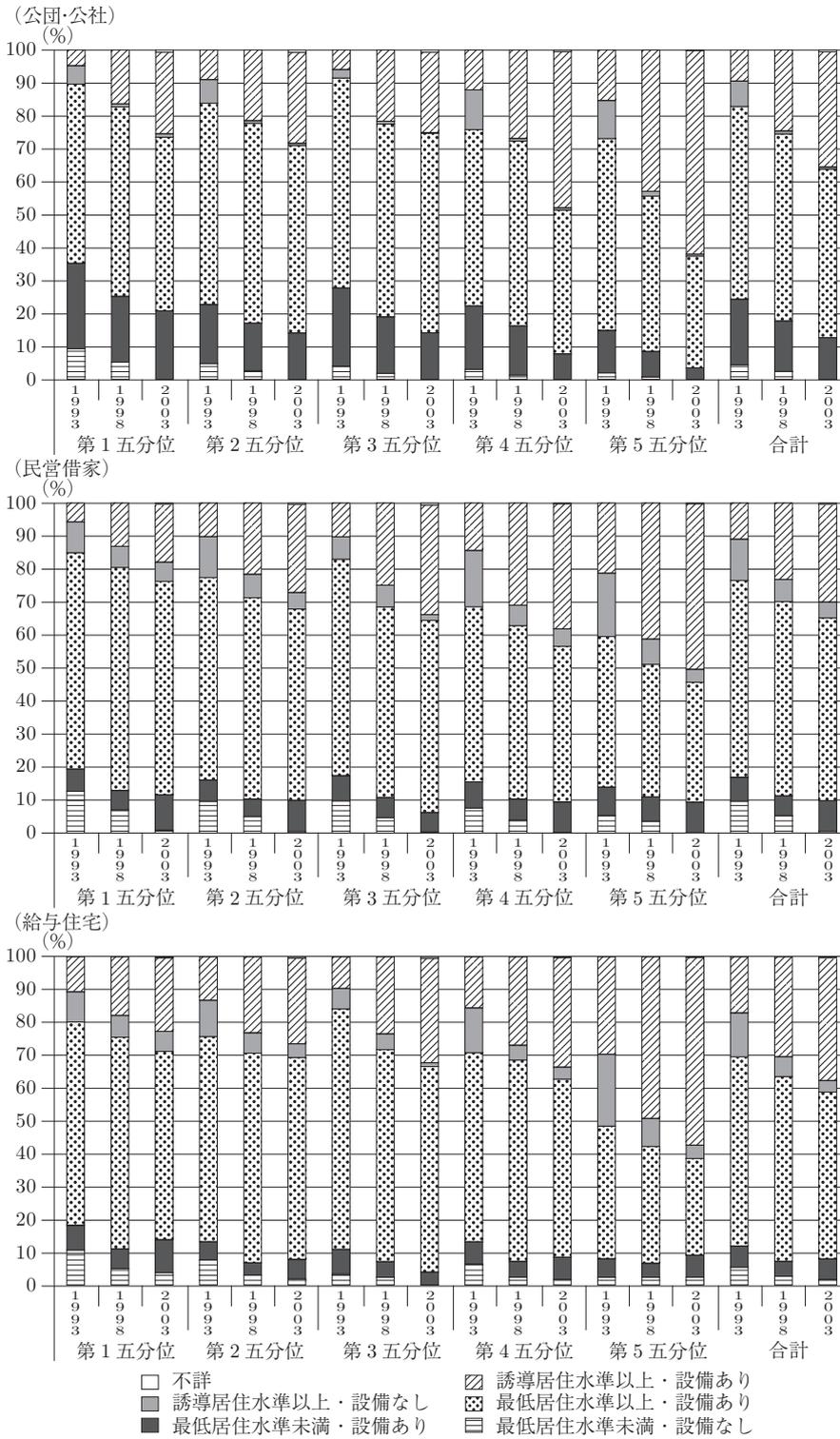


表1 給与住宅の居住世帯における等価世帯収入五分位・従業上の地位別の最低居住水準未達の割合

(単位：%)

等価世帯収入五分位	年	常用雇用者	臨時雇い	合計
第1五分位	1993	17.2	27.1	18.1
	1998	10.8	18.2	11.0
	2003	13.2	20.7	13.8
第2五分位	1993	12.9	29.6	13.2
	1998	6.7	15.7	6.7
	2003	7.4	18.1	7.8
第3五分位	1993	10.7	37.8	10.8
	1998	7.0	27.5	7.1
	2003	3.8	16.6	3.9
第4五分位	1993	13.0	28.8	13.2
	1998	7.2	18.9	7.2
	2003	8.6	5.5	8.5
第5五分位	1993	8.0	26.7	8.0
	1998	6.7	9.0	6.6
	2003	9.2	9.0	9.1
合計	1993	11.6	28.7	11.9
	1998	7.1	18.7	7.2
	2003	7.8	16.2	7.9

注：合計には従業上の地位が不詳の者を含む。

表2 世帯類型・等価世帯収入五分位別の民間借家居住世帯の最低居住水準未達の割合

(単位：%)

等価世帯収入五分位	年	夫婦のみの世帯	夫婦と子どもだけの世帯	父子世帯	母子世帯	単独世帯(男)	単独世帯(女)	合計
第1五分位	1993	10.9	28.5	45.2		10.5	8.8	19.4
	1998	6.4	21.4	33.4	27.2	7.2	5.0	12.9
	2003	7.2	16.1	43.7	23.6	8.2	5.4	11.6
第2五分位	1993	4.9	20.7	33.6		12.3	8.5	16.1
	1998	3.3	11.7	26.1	20.8	9.9	6.0	10.3
	2003	3.8	10.2	25.0	15.6	10.9	7.7	9.9
第3五分位	1993	3.2	18.6	35.3		—	—	17.4
	1998	2.5	11.2	23.0	16.9	12.3	9.0	10.8
	2003	1.9	5.8	18.7	14.7	—	—	6.2
第4五分位	1993	2.3	22.4	26.1		17.1	12.8	15.5
	1998	1.6	9.6	18.8	14.9	15.3	11.6	10.3
	2003	1.4	5.8	15.1	11.5	12.9	9.7	9.4
第5五分位	1993	1.5	10.4	25.6		21.2	12.1	13.9
	1998	1.1	7.4	14.1	11.3	15.7	12.5	11.0
	2003	1.3	4.3	18.1	11.7	13.3	10.0	9.3
合計	1993	3.7	21.2	37.7		14.4	9.7	16.9
	1998	2.8	13.2	25.4	23.7	11.2	6.9	11.3
	2003	2.7	9.2	27.0	19.4	11.0	7.3	9.8

注：母数には、面積不詳の住宅を含む。

表3 民営の借家世帯の等価世帯収入五分位別の最低居住水準未済世帯の割合

(単位：%)

等価世帯収入五分位	年	自営業主	常用雇用者	臨時雇い	無職(学生除く)	合計
第1五分位	1993	27.4	24.9	29.7	23.5	19.4
	1998	16.6	17.1	20.5	18.7	12.9
	2003	14.2	15.1	18.7	18.3	11.6
第2五分位	1993	18.9	15.3	24.4	18.1	16.1
	1998	12.5	9.5	16.9	14.3	10.3
	2003	10.4	8.8	15.3	14.4	9.9
第3五分位	1993	21.8	16.2	33.7	29.9	17.4
	1998	12.3	9.7	17.6	13.4	10.8
	2003	8.3	5.4	14.2	12.5	6.2
第4五分位	1993	18.3	15.0	22.8	19.2	15.5
	1998	10.1	9.3	14.8	10.8	10.3
	2003	8.3	7.9	12.1	11.4	9.4
第5五分位	1993	13.5	13.9	20.6	15.2	13.9
	1998	7.5	9.0	16.3	12.8	11.0
	2003	5.3	7.2	7.9	12.6	9.3
合計	1993	20.8	16.8	27.7	22.5	16.9
	1998	12.8	10.8	19.1	17.6	11.3
	2003	10.4	8.8	17.0	17.3	9.8

注：各年における居住水準の分布は、カイ二乗検定の結果、1%水準で独立性が認められた。

ここでも、同じ所得階層であっても、「臨時雇い」と「無職(学生除く)」は自営業主や雇用者(常雇)と比べ、最低居住水準未済の住宅に暮らす者の割合が多く、所得の制約や民間住宅市場の貸し渋りの可能性を示唆している。

(6) 居住水準と建物の老朽化

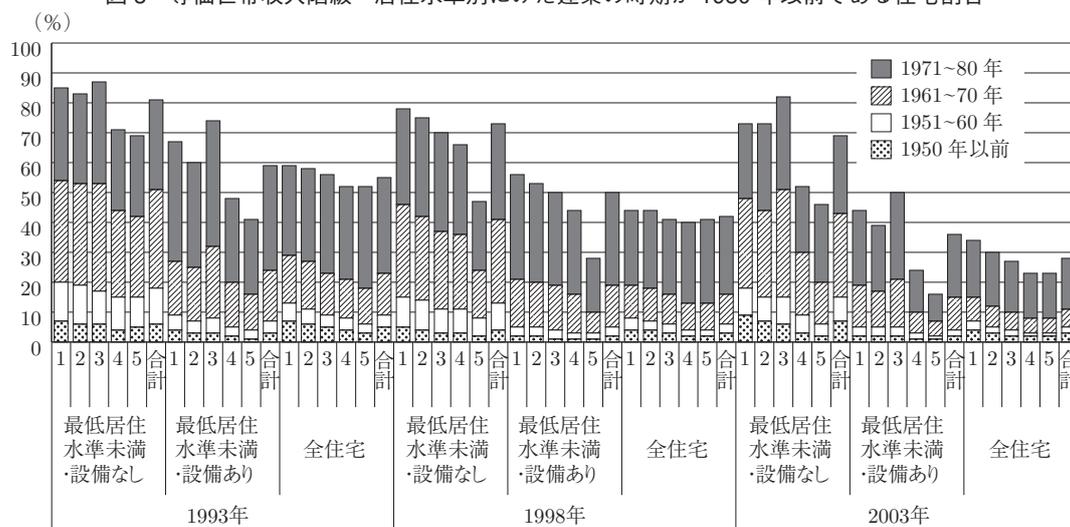
これまで面積の広さと設備の有無で、居住水準を検討してきたが、建築の時期(建物の古さ)と腐朽・破損の度合いも居住環境として住宅の水準を左右する重要な指標である。特に、地震の多い日本では、老朽化した建物は地震による倒壊の危険性が高い。1981年(昭和56年)に建築基準法が改正され、新耐震基準が導入された。そのため、同年以降に建築確認された物件であるか否かが、住宅の耐震性をあらわす目安として使用されている⁽¹¹⁾。

次に、同じ最低居住水準であっても、所得階層によって居住水準・環境住宅の状況が異なるのか

(10) (財)日本賃貸住宅協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(平成18年度)によれば、管理を委託している家主の約16%が入居者を限定している。もっとも多いのが外国人(11.6%)で、次が単身高齢者(8.4%)、高齢者のみの世帯(7.1%)、障がい者(3.1%)、子どものいる世帯(1.9%)、ひとり親世帯(1.1%)と続く。

(11) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成15年、20年のe-Stat)より、1980年以前の物件のストック割合を高い順に記すと、公団・公社(2003年が69%、2008年が66%)、続いて公営の借家(55%、52%)、持ち家(42%、37%)、給与住宅(37%、29%)、民営借家(23%、18%)と続く。2008年次の民営借家でも、木造建築ではその割合が50%近くになる。

図3 等価世帯収入階級・居住水準別にみた建築の時期が1980年以前である住宅割合



注1：各居住水準の上を示す1～5の数字は、収入五分位の「第1～5」の階級を示す。
 2：建築の時期の計算の母数には、建築年不詳を含む。
 3：各年ともカイ二乗検定の結果、1%水準で独立性が確認された。

みていこう。ここでは、最低居住水準未満の全住宅について、等価世帯収入の階級ごとに、①建築の時期の分布、②腐朽・破損の程度（1993、1998年のみ）、③日照時間（1993、1998年のみ）を分析した。

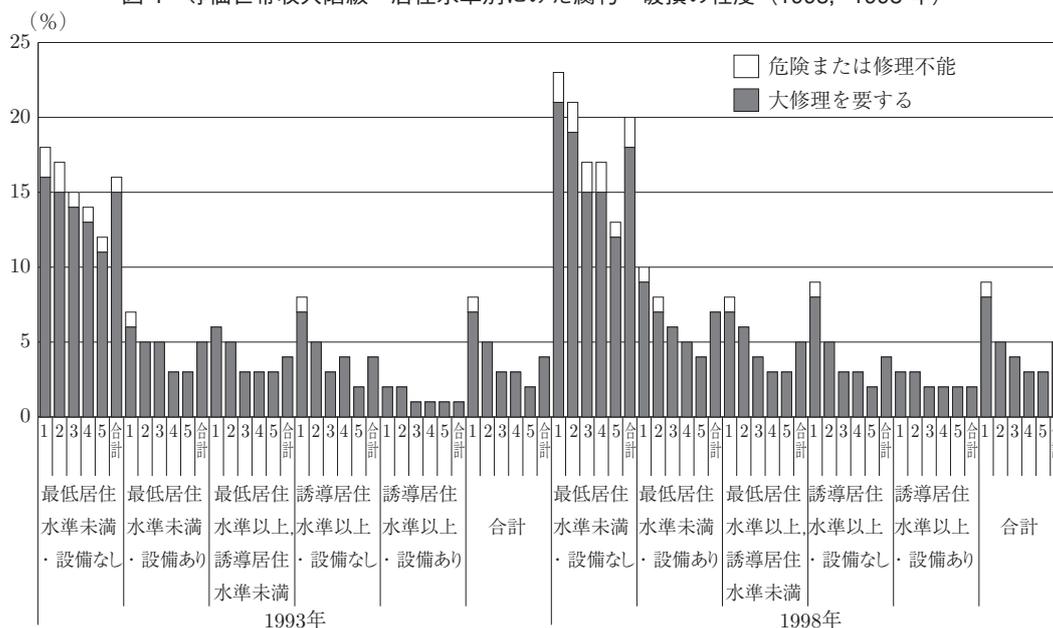
図3は、1993年から2003年にかけての最低居住水準未満の住宅（全住宅）の居住水準別の建築の時期年の分布をあらわしている。1980年以前の物件のみの累積割合をあらわしているのは、新耐震基準を受けていない物件をあらわすためである。先の図2で示したように、等価世帯収入の収入分位が高いほど、最低居住水準未満の住宅数自体が少ないことに注意が必要であるが、全住宅の分布に比較すると、最低居住水準未満の住宅の方が、所得水準と建築年に明確な相関があり、所得水準の低い者ほど老朽化している住宅に住んでいることが分かる。

図4は、1993年、1998年に限定した調査項目「建物の腐朽・破損の程度」をあらわしている。この調査は、調査員が建物の外観から「修理を要しないまたは小修理を要する」、「大修理を要する」、「危険または修理不能」の3段階で評価したものである。調査結果は1990年代の状況ではあるが、等価世帯収入の収入分位が低い家ほど、腐朽・破損の程度が進んだ住宅に居住する傾向があることが分かる。

図5は、1993年、1998年の日照時間の分布をあらわしている。居住水準が向上するほど、1日の

(12) 晴天の日に居室のいずれか1つの部屋に日が当たり始めてから、どの部屋にも日が当たらなくなるまでの時間である。室内に日が差し込んでいなくても、居室が面している廊下や窓際に日が当たっていれば、居室に日が当たっている時間に含めている。なお、全く日が当たらない場合は「1時間未満」としている。

図4 等価世帯収入階級・居住水準別にみた腐朽・破損の程度（1993，1998年）



注1：各居住水準の上に示す1～5の数字は、収入五分位の「第1～5」の階級を示す。

注2：各年とも、カイ二乗検定の結果、1%水準で独立性が確認された。

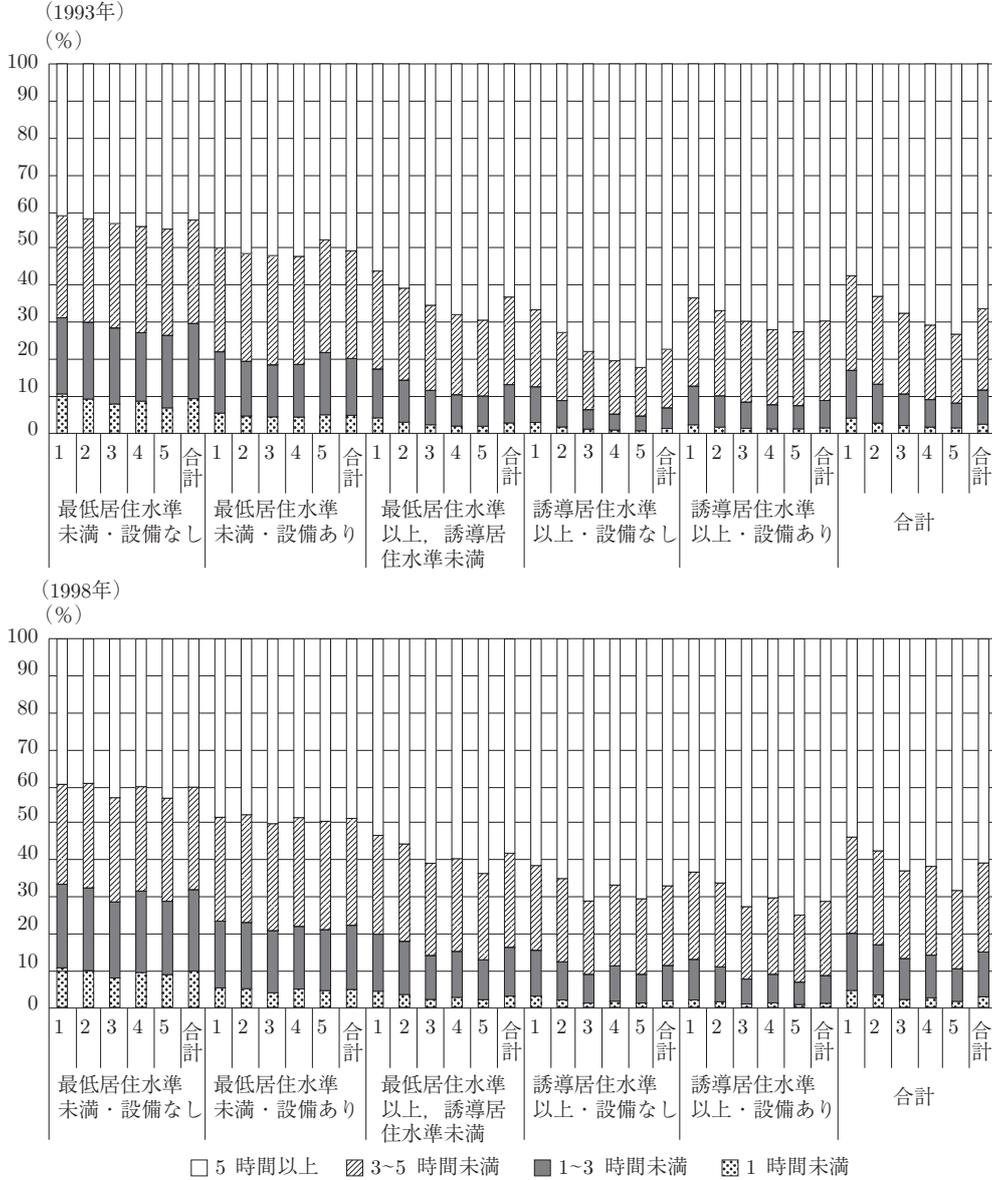
日照時間が「5時間以上」の割合が高くなる。最低居住水準未満の住宅では、設備の有無や等価世帯収入にかかわらず、1日の日照時間が3時間未満である割合が高く、特に最低居住水準未満・設備なしの住宅では、日照時間が1時間未満である住宅が約7%と他の居住水準の住宅よりも高い傾向にある。

阪神・淡路大震災では建物倒壊による圧死が全体の約8割を占め、被害者全体に比べ生活保護受給者の死亡率が相対的に多かったことが確認されている（(財)21世紀ひょうご創造協会1997）。これらの分析から、低所得世帯ほど、狭小住宅かつ建物の耐震性や安全性に問題のある住宅に居住する傾向が高いこと、そして低い居住水準の住宅ほど、日照時間も相対的に短いなど、低所得者の居住環境には多くの不利益が重なっていることが明らかとなった。

(7) 家計状況・居住水準別の家賃・間代の負担

次に、等価世帯収入階級値に占める家賃・間代の負担割合についてみていこう。本調査では世帯収入は階級のみ、家賃・間代は1ヶ月の実額が調査されているため、負担割合は月額の家賃・間代を12倍した額を、世帯年収の階級値で除して計算している。表4は、最低居住水準未満（設備の有無は問わない）、誘導居住水準以上・設備ありの住宅についての世帯年収階級値に占める家賃・間代の負担割合をあらわしている。階級値を世帯収入とみなした計算であるため、厳密な比較には注意が必要であるが、居住水準が高い方が家賃・間代の負担割合は上昇すること、所得階層が低いほど

図5 等価世帯収入階級・居住水準別にみた日照時間の分布（1993，1998年）



注1：各居住水準の上を示す1~5の数字は、収入五分位の「第1~5」の階級を示す。

注2：各年とも、カイ二乗検定の結果、1%水準で独立性が確認された。

家賃・間代の負担割合が高いことが分かる。特筆すべきは、民間借家に居住する世帯の家賃・間代の負担割合が他の住居よりもきわめて高く、2003年では最低居住水準未満の世帯で45%、誘導居住水準以上・設備ありの世帯では、64%にも達している。

現在、適切な家賃負担を定めた法令は存在しないが、第三期住宅建設五箇年計画（1976~1980年）

表4 等価世帯五分位階級・居住水準・住宅の種類別世帯年収に占める家賃・間代負担の割合の平均値
(単位：%)

等価世帯収入五分位	年	最低居住水準未満				誘導居住水準以上・設備あり			
		公営の借家	公団・公社	民営借家	給与住宅	公営の借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
第1五分位	1993	8.8	17.7	36.5	7.3	25.1	47.8	67.9	13.2
	1998	9.7	20.3	37.3	10.4	20.1	44.9	59.9	17.2
	2003	11.8	27.1	45.3	15.4	22.6	56.3	63.9	21.8
第2五分位	1993	5.3	9.7	16.7	3.4	12.6	18.6	25.9	7.0
	1998	5.8	11.0	17.7	4.2	10.9	20.3	25.3	7.6
	2003	6.5	13.1	20.7	6.1	11.8	24.6	26.6	9.3
第3五分位	1993	4.6	7.8	11.7	2.7	10.2	15.9	19.4	6.7
	1998	5.6	8.9	14.2	3.8	10.1	17.3	19.7	6.0
	2003	6.1	9.7	13.3	4.0	11.5	19.6	18.4	6.9
第4五分位	1993	3.8	6.4	12.7	2.6	8.5	14.0	18.4	5.1
	1998	4.8	6.8	11.9	2.7	9.2	14.7	16.3	5.1
	2003	5.0	7.7	15.1	3.7	10.1	17.6	17.7	5.7
第5五分位	1993	2.8	5.3	9.0	2.1	5.2	11.6	14.1	3.9
	1998	3.2	5.0	9.0	2.2	6.6	11.3	12.3	3.3
	2003	3.0	5.6	9.5	2.2	7.1	13.6	12.3	3.7
合計	1993	6.8	9.8	21.6	3.4	14.9	17.2	27.2	5.5
	1998	7.8	11.8	22.5	3.9	14.8	19.4	26.0	5.3
	2003	9.4	15.7	26.9	4.9	16.3	23.7	27.2	6.1

注：各年について、分散分析の結果、1%水準で独立性が認められた。

で示された家賃負担限度率（第2五分位の世帯人数4人世帯で18%、最高でも第5五分位の単独世帯の23.3%）や「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について（答申）」（1995年住宅地審議会答申）における中堅所得者等の家賃支出の目安とされた収入のおおむね20%程度とある数値に比べると、民営の借家に居住する低所得世帯の家賃負担が家計を圧迫していることは想像に難くない。

しかし、政策的に家賃負担が軽減されている公営住宅の居住世帯の家賃負担については、当然ながら他の住宅に居住する世帯よりもその負担は軽く、所得階層が上がるとともに減少する。標本数は少ないがいわゆる超過収入者である可能性が高い第5五分位の世帯では、その家賃負担は最低居住水準未満であれば3%、誘導居住水準以上・設備ありでも7%ときわめて低い水準となっている。公営住宅の供給数は限られており、公営の借家に居住する高額所得者に対する家賃補助は、低所得の民営借家世帯との所得再分配上の観点から問題である。

5. 多変量解析による居住水準分析

これまで集計分析で明らかにしてきた居住水準・居住環境を左右する要因について順序ロジット分析により確認し、数量的にどのような属性の世帯が低い居住水準になっているか明らかにする。

(1) 推計式

被説明変数は、前述の通り、最低居住水準未満かつ設備なし = 1、最低居住水準未満かつ設備あり = 2、最低居住水準以上かつ誘導居住水準未満 = 3、誘導居住水準以上かつ設備なし = 4、誘導居住水準以上かつ設備あり = 5 とした。

説明変数は、家計を主に支える人の年齢、家計を主に支える人の性、家計を主に支える人の従業上の地位、世帯年収、等価世帯収入、世帯類型、世帯人数、住宅の所有関係、建築の時期、人口集中地区とした。なお、推計結果については、表 5-1 (1993)、(1998)、(2003) は多重共線性の問題を回避するために、分散増幅因子 (VIF) 4 以上となった世帯人員数、家計を主に支える人の性別を説明変数から除去した。また表 5-2 (1993)、(1998)、(2003) は逆に世帯類型をすべて除去し、世帯人員数、家計を主に支える人の性別を説明変数として投入した結果である。

各説明変数の詳細は以下の通りである。

- 家計を主に支える人の年齢：1993 年のみ階級値であるため、階級の平均値を使用し、他の年については回答された実年齢 (15~59 歳) とした。
- 家計を主に支える人の性別：1998 年、2003 年のみ確認できたため、女性を基準にし、男性をダミーとした。
- 家計を主に支える人の従業上の地位：前述のように自営業主 (農林・漁業業主、商工・その他の業主)、常用雇用者 (会社・団体・公社または個人に雇われている者、官公庁の常用雇用者)、臨時雇い、無職 (学生)、無職 (その他)、不詳となっており、常用雇用者を基準とし、他をダミー変数とした。
- 住宅の所有関係：前述のように持ち家、公営の借家、公団・公社、民営借家、給与住宅であり、持ち家を基準とし、他をダミー変数とした。なお、2003 年のみその他がある。
- 世帯類型：前述のように夫婦のみ世帯、夫婦と子どものみの世帯、男親と子どものみの世帯 (父子世帯)、女親と子どものみの世帯 (母子世帯)、夫婦と両親のみの世帯、夫婦とひとり親のみの世帯、夫婦と子どもと両親の世帯、夫婦と子どもとひとり親の世帯、他の親族と同居、兄弟姉妹のみの世帯、単独世帯 (男性)、単独世帯 (女性)、その他があり、夫婦のみ世帯を基準とし、他をダミー変数とした。なお、1993 年のみ父子世帯、母子世帯の区別がなくひとり親のみ世帯となっている。
- 世帯年収：各年とも階級値であるため階級の平均値を使用した。
- 等価世帯収入：世帯年収の階級値を世帯人員数の平方根で除した「等価世帯収入」。
- 世帯人員数
- 臨時雇いかつ給与住宅交差項：臨時雇いダミー×給与住宅ダミー。
- 建築の時期：本調査は調査年により建築時期のデータの作り方が異なる。このため、各年については、以下のように扱った。

平成 5 (1993) 年調査については、終戦前、終戦時～1950 年、1951～1960 年、1961～1970 年、1971～1975 年、1976～1980 年、1981～1985 年、1986～1988 年、1989 年、1990 年、1991 年、1992 年、1993 年 1～9 月、不詳であり、1981 年建築確認から新耐震基準が採用されているため 1981～1985 年を基準年とし、他をダミー変数とした。

平成 10 (1998) 年調査については、終戦前、終戦時～1950 年、1951～1960 年、1961～1970 年、1971～1975 年、1976～1980 年、1981～1985 年、1986 年、1987 年、1988 年、1989 年、1990 年、1991 年、1992 年、1993 年、1994 年、1995 年、1996 年、1997 年、1998 年 1～9 月、不詳に分類されており、1993 年同様に 1981～1985 年を基準年とし、他をダミー変数とした。

平成 15 (2003) 年調査については、1950 年以前、1951～1960 年、1961～1970 年、1971～1980 年、1981～1985 年、1986～1990 年、1991～1995 年、1996～1998 年、1999 年、2000 年、2001 年、2002 年、2003 年 1～9 月、不詳に分類されており、1993 年同様に 1981～1985 年を基準年とし、他をダミー変数とした。

- 人口集中地区：各調査年の直近の国勢調査で使用された人口集中地区を適用している。人口集中地区ダミーは、非人口集中地区を基準にした。

(2) 推計結果

推計結果は表 5-1、表 5-2 の通りである。各年ともほぼすべての説明変数が 1%水準で有意である。本論文が焦点を当てている世帯収入、等価世帯収入、従業上の地位、住居形態、世帯タイプのオッズ比(表 6 参照)をみると以下のように要約できる。

- ①世帯収入、等価世帯収入の増加に伴い居住水準・環境は上昇する。1993 年、1998 年、2003 年で所得の効果について変化はない。
- ②常用雇用に比較して、学生、臨時雇いの居住水準・環境は低く、オッズ比の差は安定している。
- ③夫婦のみ世帯に比較して、全般的に子どものいる世帯の居住水準・環境は低く、特に夫婦と子どもとひとり親の世帯の 3 期間におけるオッズ比の差は安定しており、居住水準・環境の差は縮小していない。また父子・母子世帯は、世帯人数の割にはオッズ比が低い。さらに世帯人員数のオッズ比が安定的に低いことから、世帯人員の増加は、居住水準を引き下げることになる。単独世帯については男性より女性の方が居住水準・環境がよいものの男女とも 2003 年に急激に悪化していることが確認できた。
- ④持ち家に比較して、借家の居住水準・環境は低く、さらに民間借家は公営の借家よりもオッズ比が低い。ただし、公営・民間いずれの借家もオッズ比は上昇傾向にあり、借家の質は向上している。また 2003 年に給与住宅のオッズ比が低下しているが、表 1 で確認したように低所得層の臨時雇いの給与住宅の低水準の影響を確認するために、臨時雇い・給与住宅の交差項を測

表 5-1 順序ロジット分析による推計結果 (I)

	説明変数に世帯収入を使用				説明変数に等価世帯収入を使用						
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95% の信頼区間	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95% の信頼区間	
家計を支える者の年齢階級 (歳)	0.988	0.000	-74.66	0.000	-0.013	-0.012	0.984	0.000	0.000	0.984	0.985
家計を支える者の職業上の地位 (常用雇用者を基準)											
自営業主ダミー	1.204	0.003	53.25	0.000	0.179	0.193	1.238	0.004	0.000	1.230	1.247
臨時雇いダミー	0.833	0.008	-23.19	0.000	-0.199	-0.168	0.935	0.007	0.000	0.920	0.949
無職 (学生) ダミー	0.529	0.009	-67.21	0.000	-0.656	-0.619	0.706	0.007	0.000	0.693	0.720
無職 (その他) ダミー	1.254	0.009	25.77	0.000	0.209	0.244	1.500	0.013	0.000	1.474	1.526
不詳ダミー	0.714	0.044	-7.74	0.000	-0.422	-0.252	0.743	0.032	0.000	0.682	0.809
世帯収入階級値 (万円)	1.001	0.000	234.12	0.000	0.001	0.001	1.002	0.000	0.000	1.002	1.002
等価世帯収入 (万円)											
世帯類型 (夫婦のみの世帯を基準)											
夫婦と子どもみの世帯ダミー	0.151	0.005	-412.07	0.000	-1.897	-1.879	0.191	0.001	0.000	0.189	0.192
ひとり親と子どもみの世帯ダミー	0.232	0.006	-227.66	0.000	-1.472	-1.447	0.258	0.002	0.000	0.254	0.261
夫婦と両親のみの世帯ダミー	0.306	0.016	-73.59	0.000	-1.214	-1.151	0.395	0.006	0.000	0.383	0.408
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	0.361	0.011	-93.97	0.000	-1.041	-0.999	0.420	0.005	0.000	0.411	0.429
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	0.133	0.007	-300.75	0.000	-2.032	-2.006	0.199	0.001	0.000	0.196	0.201
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	0.098	0.006	-372.82	0.000	-2.331	-2.307	0.136	0.001	0.000	0.135	0.138
他の親族と同居ダミー	0.115	0.010	-219.05	0.000	-2.180	-2.141	0.161	0.002	0.000	0.157	0.164
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	0.203	0.018	-87.24	0.000	-1.631	-1.559	0.208	0.004	0.000	0.201	0.216
単独世帯 (男性) ダミー	0.750	0.006	-48.09	0.000	-0.300	-0.276	0.608	0.004	0.000	0.600	0.615
単独世帯 (女性) ダミー	1.026	0.007	3.83	0.000	0.013	0.039	0.957	0.007	0.000	0.944	0.970
その他ダミー	0.115	0.013	-167.96	0.000	-2.189	-2.138	0.141	0.002	0.000	0.138	0.145
住宅の所有 (持ち家を基準)											
公営の借家ダミー	0.200	0.007	-246.39	0.000	-1.621	-1.596	0.207	0.001	0.000	0.205	0.210
公団・公社ダミー	0.205	0.009	-174.58	0.000	-1.601	-1.566	0.200	0.002	0.000	0.197	0.204
民営の借家ダミー	0.166	0.004	-426.06	0.000	-1.802	-1.786	0.166	0.001	0.000	0.164	0.167
給与住宅ダミー	0.319	0.006	-185.92	0.000	-1.156	-1.132	0.300	0.002	0.000	0.296	0.304
(建築の時期: 1981~85 年を基準)											
終戦前ダミー	0.840	0.007	-24.47	0.000	-0.189	-0.161	0.866	0.006	0.000	0.854	0.878
終戦時~1950 年ダミー	0.575	0.011	-51.60	0.000	-0.574	-0.532	0.596	0.006	0.000	0.583	0.608
1951~60 年ダミー	0.513	0.007	-94.56	0.000	-0.681	-0.654	0.528	0.004	0.000	0.520	0.535
1961~70 年ダミー	0.538	0.005	-126.26	0.000	-0.629	-0.610	0.548	0.003	0.000	0.543	0.553
1971~75 年ダミー	0.665	0.005	-86.15	0.000	-0.418	-0.399	0.670	0.003	0.000	0.664	0.677
1976~80 年ダミー	0.824	0.005	-41.83	0.000	-0.202	-0.184	0.826	0.004	0.000	0.819	0.834
1986~88 年ダミー	1.160	0.005	28.22	0.000	0.138	0.159	1.154	0.006	0.000	1.142	1.166
1989 年ダミー	1.358	0.007	44.02	0.000	0.292	0.320	1.347	0.009	0.000	1.329	1.366
1990 年ダミー	1.437	0.008	47.01	0.000	0.348	0.378	1.425	0.011	0.000	1.404	1.447
1991 年ダミー	1.436	0.008	44.03	0.000	0.346	0.378	1.418	0.012	0.000	1.395	1.441
1992 年ダミー	1.525	0.009	49.27	0.000	0.405	0.439	1.511	0.013	0.000	1.486	1.537
1993 年 1~9 月ダミー	1.619	0.010	49.30	0.000	0.463	0.501	1.616	0.016	0.000	1.585	1.647

(1993 年つづき)

	説明変数に世帯収入を使用			説明変数に等価世帯収入を使用				
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	
不詳ダミー (人口集中地区)	0.415	0.023	-38.36	0.000	-0.924 -0.834	0.425	-0.010 -0.445	
人口集中地区ダミー (カッターポイント)	0.667	0.003	-133.59	0.000	-0.410 -0.398	0.650	0.002 -142.000	
/cut1	-6.095	0.011			-6.116 -6.074	-5.954	0.011	
/cut2	-5.213	0.010			-5.233 -5.193	-5.069	0.010	
/cut3	-1.679	0.009			-1.698 -1.661	-1.511	0.010	
/cut4	-0.599	0.009			-0.617 -0.580	-0.415	0.010	
標本数	2,302,808			2,302,808				
LR chi2(36) = 611622.44				LR chi2(36) = 646337.28				
Prob > chi2 = 0.0000				Prob > chi2 = 0.0000				
Log likelihood = -2507714.6	Pseudo R ² = 0.1087			Log likelihood = -2490357.2			Pseudo R ² = 0.1149	

(1998 年)

	説明変数に世帯収入を使用			説明変数に等価世帯収入を使用				
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	
家計を支える者の年齢 (歳)	0.988	0.000	-74.98	0.000	-0.012 -0.012	0.985	0.000 -0.016	
家計を支える者の従業上の地位 (常用雇用者を基準)	1.091	0.004	24.12	0.000	0.080 0.094	1.117	0.004 0.103	
自営業主ダミー	0.751	0.008	-36.10	0.000	-0.302 -0.271	0.824	0.008 -0.210	
臨時雇いダミー	0.339	0.009	-120.87	0.000	-1.100 -1.065	0.404	0.009 -0.924	
無職 (学生) ダミー	1.028	0.008	3.57	0.000	0.012 0.042	1.162	0.008 0.135	
無職 (その他) ダミー	0.438	0.010	-83.59	0.000	-0.845 -0.806	0.437	0.010 -0.848	
不詳ダミー	1.001	0.000	175.07	0.000	0.001 0.001	1.002	0.000 0.002	
世帯年収の階級値 (万円)								
等価世帯収入 (万円)								
世帯類型 (夫婦のみの世帯を基準)								
夫婦と子どものみの世帯ダミー	0.154	0.004	-419.19	0.000	-1.881 -1.863	0.181	0.004 -1.717	
父親と子どものみの世帯ダミー	0.249	0.009	-162.43	0.000	-1.406 -1.373	0.262	0.009 -1.355	
母親と子どものみの世帯ダミー	0.286	0.007	-171.14	0.000	-1.267 -1.238	0.314	0.007 -1.172	
夫婦と両親のみの世帯ダミー	0.241	0.016	-88.82	0.000	-1.453 -1.391	0.289	0.016 -1.271	
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	0.268	0.010	-125.80	0.000	-1.338 -1.297	0.297	0.011 -1.233	
夫婦と子どもと両親のみの世帯ダミー	0.124	0.007	-288.32	0.000	-2.102 -2.074	0.165	0.007 -1.814	
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	0.103	0.006	-361.90	0.000	-2.287 -2.262	0.130	0.006 -2.052	
他の親族と同居ダミー	0.119	0.009	-240.16	0.000	-2.143 -2.108	0.152	0.009 -1.903	
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	0.337	0.018	-60.39	0.000	-1.123 -1.053	0.346	0.018 -1.095	
単独世帯 (男性) ダミー	0.782	0.006	-43.75	0.000	-0.257 -0.235	0.682	0.006 -0.394	
単独世帯 (女性) ダミー	1.028	0.006	4.28	0.000	0.015 0.040	0.981	0.006 -0.032	
その他ダミー	0.142	0.013	-146.71	0.000	-1.978 -1.926	0.162	0.013 -1.845	

(1998年つづき)

	説明変数に世帯収入を使用				説明変数に等価世帯収入を使用			
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)
住宅の所有 (持ち家を基準)								
公営の借家ダミー	0.279	0.007	-182.32	0.000	-1.290	0.007	-175.61	0.000
公団・公社ダミー	0.308	0.010	-120.85	0.000	-1.196	0.010	-121.12	0.000
民営の借家ダミー	0.247	0.004	-340.83	0.000	-1.407	0.004	-337.06	0.000
給付住宅ダミー	0.425	0.007	-128.72	0.000	-0.869	0.007	-135.33	0.000
(建築の時期: 1981~85 年を基準)								
終戦前ダミー	1.009	0.009	1.04	0.297	-0.008	0.009	4.19	0.000
終戦時~1950 年ダミー	0.688	0.013	-29.28	0.000	-0.400	0.013	-26.64	0.000
1951~60 年ダミー	0.601	0.008	-60.94	0.000	-0.525	0.008	-57.76	0.000
1961~70 年ダミー	0.597	0.005	-94.44	0.000	-0.527	0.005	-90.83	0.000
1971~75 年ダミー	0.742	0.005	-57.72	0.000	-0.308	0.005	-55.44	0.000
1976~80 年ダミー	0.939	0.005	-13.04	0.000	-0.073	0.005	-12.07	0.000
1986 年ダミー	1.072	0.010	7.15	0.000	0.050	0.010	6.36	0.000
1987 年ダミー	1.048	0.008	5.49	0.000	0.030	0.008	4.90	0.000
1988 年ダミー	1.120	0.008	14.08	0.000	0.097	0.008	13.20	0.000
1989 年ダミー	1.112	0.007	15.70	0.000	0.093	0.007	14.54	0.000
1990 年ダミー	1.139	0.008	17.02	0.000	0.115	0.008	15.68	0.000
1991 年ダミー	1.149	0.008	17.40	0.000	0.123	0.008	16.09	0.000
1992 年ダミー	1.203	0.008	23.15	0.000	0.170	0.008	21.75	0.000
1993 年ダミー	1.249	0.007	29.69	0.000	0.207	0.007	28.20	0.000
1994 年ダミー	1.351	0.008	38.87	0.000	0.286	0.008	37.26	0.000
1995 年ダミー	1.399	0.007	44.89	0.000	0.321	0.007	43.01	0.000
1996 年ダミー	1.549	0.007	59.28	0.000	0.423	0.007	57.22	0.000
1997 年ダミー	1.414	0.008	43.89	0.000	0.331	0.008	41.97	0.000
1998 年 1~9 月ダミー	1.373	0.010	32.41	0.000	0.298	0.010	30.92	0.000
不詳ダミー	0.544	0.018	-34.27	0.000	-0.643	0.018	-34.25	0.000
(人口集中地区)								
人口集中地区ダミー	0.773	0.003	-86.30	0.000	-0.263	0.003	-93.38	0.000
(カットポイント)								
/cut1	-6.329	0.011			-6.350	0.011		
/cut2	-5.299	0.010			-5.319	0.010		
/cut3	-1.783	0.009			-1.801	0.009		
/cut4	-0.730	0.009			-0.748	0.009		
標本数	2,287,807				2,287,807			
LR chi2(44) = 481577.85					LR chi2(44) = 506618.38			
Prob > chi2 = 0.0000					Prob > chi2 = 0.0000			
Log likelihood = -2520267	Pseudo R ² = 0.0872				Log likelihood = -2507746.7	Pseudo R ² = 0.0917		

(2003年)

	説明変数に世帯収入を使用				説明変数に等価世帯収入を使用					
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間
家計を支える者の年齢 (歳)	0.997	0.000	-0.81	0.417	0.000	0.997	0.000	-18.06	0.000	-0.004 -0.003
家計を支える者の職業上の地位 (常用雇用者を基準)										
自営業主ダミー	1.216	0.004	36.88	0.000	0.155	0.172	0.000	43.92	0.000	0.187 0.204
臨時雇いダミー	0.944	0.008	-19.17	0.000	-0.173	-0.141	0.000	-7.08	0.000	-0.074 -0.042
無職 (学生) ダミー	0.627	0.011	-63.42	0.000	-0.690	-0.648	0.000	-43.89	0.000	-0.488 -0.447
無職 (その他) ダミー	1.232	0.008	9.02	0.000	0.055	0.085	0.000	26.65	0.000	0.194 0.224
不詳ダミー	0.833	0.006	-31.67	0.000	-0.193	-0.170	0.000	-31.62	0.000	-0.195 -0.172
世帯年収の階級値 (万円)	1.002	0.000	195.73	0.000	0.001	0.001	0.000	239.87	0.000	0.002 0.002
等価世帯収入 (万円)										
(家族類型：夫婦のみの世帯を基準)										
夫婦と子どもみの世帯ダミー	0.198	0.005	-331.44	0.000	-1.817	-1.795	0.000	-295.88	0.000	-1.629 -1.607
父親と子どもみの世帯ダミー	0.256	0.015	-96.48	0.000	-1.455	-1.397	0.000	-91.72	0.000	-1.391 -1.332
母親と子どもみの世帯ダミー	0.313	0.007	-171.87	0.000	-1.258	-1.230	0.000	-159.29	0.000	-1.176 -1.148
夫婦と両親のみの世帯ダミー	0.346	0.019	-66.34	0.000	-1.315	-1.239	0.000	-55.10	0.000	-1.099 -1.023
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	0.413	0.013	-80.25	0.000	-1.035	-0.986	0.000	-69.98	0.000	-0.910 -0.860
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	0.180	0.009	-228.41	0.000	-2.079	-2.044	0.000	-191.27	0.000	-1.732 -1.697
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	0.136	0.008	-298.42	0.000	-2.284	-2.254	0.000	-262.74	0.000	-2.007 -1.977
他の親族と同居ダミー	0.146	0.009	-238.12	0.000	-2.217	-2.181	0.000	-208.10	0.000	-1.942 -1.906
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	0.404	0.020	-47.07	0.000	-0.976	-0.898	0.000	-45.40	0.000	-0.946 -0.868
単独世帯 (男性) ダミー	0.498	0.006	-81.43	0.000	-0.529	-0.504	0.000	-108.59	0.000	-0.709 -0.684
単独世帯 (女性) ダミー	0.698	0.007	-38.97	0.000	-0.290	-0.262	0.000	-50.52	0.000	-0.373 -0.345
その他ダミー	0.281	0.020	-64.46	0.000	-1.322	-1.244	0.000	-63.57	0.000	-1.309 -1.230
不詳ダミー	0.002	0.024	-260.94	0.000	-6.211	-6.119	0.000	-254.69	0.000	-6.070 -5.977
住宅の所有 (持ち家を基準)										
公営の借家ダミー	0.340	0.008	-147.43	0.000	-1.135	-1.105	0.000	-141.88	0.000	-1.095 -1.065
公団・公社ダミー	0.357	0.011	-94.05	0.000	-1.037	-0.995	0.000	-94.99	0.000	-1.052 -1.009
民営の借家ダミー	0.271	0.004	-297.85	0.000	-1.316	-1.298	0.000	-296.45	0.000	-1.315 -1.297
給与住宅ダミー	0.372	0.008	-117.44	0.000	-0.930	-0.899	0.000	-125.44	0.000	-1.004 -0.973
(建築の時期：1981～85年を基準)										
1950年以前ダミー	0.875	0.009	-16.68	0.000	-0.168	-0.133	0.000	-14.75	0.000	-0.151 -0.116
1951～60年ダミー	0.699	0.011	-34.52	0.000	-0.398	-0.355	0.000	-32.71	0.000	-0.379 -0.336
1961～70年ダミー	0.685	0.007	-55.87	0.000	-0.403	-0.375	0.000	-54.12	0.000	-0.392 -0.364
1971～80年ダミー	0.874	0.005	-25.51	0.000	-0.148	-0.127	0.000	-24.95	0.000	-0.145 -0.124
1986～90年ダミー	1.166	0.006	28.24	0.000	0.148	0.170	0.000	27.27	0.000	0.143 0.165
1991～95年ダミー	1.307	0.006	49.32	0.000	0.266	0.288	0.000	47.37	0.000	0.257 0.279
1996～98年ダミー	1.471	0.006	65.57	0.000	0.387	0.411	0.000	63.17	0.000	0.374 0.398
1999年ダミー	1.665	0.009	55.86	0.000	0.509	0.546	0.000	53.71	0.000	0.491 0.528
2000年ダミー	1.741	0.010	59.57	0.000	0.556	0.593	0.000	57.24	0.000	0.535 0.573
2001年ダミー	1.737	0.010	55.29	0.000	0.552	0.593	0.000	53.13	0.000	0.532 0.572
2002年ダミー	1.831	0.011	56.61	0.000	0.607	0.651	0.000	54.23	0.000	0.583 0.627
2003年1～9月ダミー	1.774	0.013	44.90	0.000	0.571	0.623	0.000	42.95	0.000	0.547 0.600

(2003 年つづき)

	説明変数に世帯収入を使用				説明変数に等価世帯収入を使用					
	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間
不詳ダミー (人口集中地区)	0.599	0.011	-46.18	0.000	-0.546 -0.502	0.599	0.011	-44.99	0.000	-0.535 -0.490
人口集中地区ダミー (カットポイント)	0.750	0.003	-80.14	0.000	-0.277 -0.264	0.750	0.003	-85.10	0.000	-0.294 -0.281
/cut1	-7.794	0.018			-7.829 -7.759	-7.710	0.018			-7.746 -7.675
/cut2	-4.510	0.012			-4.533 -4.487	-4.425	0.012			-4.448 -4.402
/cut3	-1.269	0.011			-1.290 -1.247	-1.170	0.011			-1.192 -1.148
/cut4	-0.987	0.011			-1.009 -0.966	-0.885	0.011			-0.907 -0.863
標本数	1,901,644					1,901,644				
LR chi2(38) = 421802.40						LR chi2(38) = 444592.04				
Prob > chi2 = 0.0000						Prob > chi2 = 0.0000				
Log likelihood = -1820051.1	Pseudo R ² = 0.1038					Log likelihood = -1808656.3	Pseudo R ² = 0.1095			

表 5-2 順序ロジット分析による推計結果 (II)

(1993 年・オッズ比)

	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	
家計を主に支える者の年齢階級 (歳)	0.984	0.000	-99.85	0.000	0.983	0.984
世帯人員数	0.562	0.001	-549.66	0.000	0.561	0.563
家計を主に支える者の従業上の地位 (常用雇用者を基準)						
自営業主ダミー	1.317	0.005	78.56	0.000	1.308	1.326
臨時雇いダミー	0.819	0.006	-25.22	0.000	0.807	0.832
無職 (学生) ダミー	0.505	0.005	-72.98	0.000	0.495	0.514
無職 (その他) ダミー	1.210	0.011	21.86	0.000	1.189	1.231
不詳ダミー	0.693	0.030	-8.33	0.000	0.636	0.756
世帯収入階級値 (万円)	1.001	0.000	276.80	0.000	1.001	1.001
住宅の所有 (持ち家を基準)						
公営の借家ダミー	0.181	0.001	-263.10	0.000	0.178	0.183
公団・公社ダミー	0.183	0.002	-186.12	0.000	0.179	0.186
民営の借家ダミー	0.153	0.001	-452.89	0.000	0.152	0.154
給与住宅ダミー	0.296	0.002	-201.14	0.000	0.292	0.300
(建築の時期: 1981~85 年を基準)						
終戦前ダミー	0.918	0.007	-12.07	0.000	0.905	0.930
終戦時~1950 年ダミー	0.612	0.007	-45.74	0.000	0.600	0.625
1951~60 年ダミー	0.549	0.004	-84.84	0.000	0.542	0.557
1961~70 年ダミー	0.556	0.003	-119.72	0.000	0.551	0.562
1971~75 年ダミー	0.675	0.003	-82.90	0.000	0.669	0.681
1976~80 年ダミー	0.826	0.004	-41.39	0.000	0.818	0.833
1986~88 年ダミー	1.163	0.006	28.60	0.000	1.151	1.175
1989 年ダミー	1.362	0.009	44.32	0.000	1.343	1.381
1990 年ダミー	1.426	0.011	45.90	0.000	1.405	1.448
1991 年ダミー	1.418	0.012	42.41	0.000	1.395	1.441
1992 年ダミー	1.549	0.013	50.90	0.000	1.523	1.575
1993 年 1~9 月ダミー	1.703	0.017	54.19	0.000	1.670	1.736
不詳ダミー	0.412	0.010	-38.34	0.000	0.394	0.431
(人口集中地区)						
人口集中地区ダミー						
(カットポイント)						
/cut1	-6.805	0.011			-6.826	-6.784
/cut2	-5.914	0.010			-5.934	-5.894
/cut3	-2.343	0.009			-2.361	-2.325
/cut4	-1.250	0.009			-1.268	-1.231
標本数	2, 302, 808.000					

LR chi2(26) = 648079.14

Prob > chi2 = 0.0000

Log likelihood = -2489486.2 Pseudo R² = 0.1152

(1998年・オッズ比)

	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	
家計を主に支える者の年齢 (歳)	0.985	0.000	-95.77	0.000	0.985	0.985
世帯人員	0.548	0.001	-553.02	0.000	0.547	0.549
性別 (男性=1)	1.049	0.004	11.73	0.000	1.041	1.057
家計を主に支える者の従業上の地位 (常用雇用者を基準)						
自営業主ダミー	1.171	0.004	43.44	0.000	1.163	1.179
臨時雇いダミー	0.741	0.006	-37.68	0.000	0.730	0.753
無職 (学生) ダミー	0.312	0.003	-130.63	0.000	0.307	0.318
無職 (その他) ダミー	0.992	0.008	-1.09	0.275	0.977	1.007
不詳ダミー	0.420	0.004	-87.18	0.000	0.412	0.428
世帯年収の階級値 (万円)	0.001	0.000	175.07	0.000	0.001	0.001
住宅の所有 (持ち家を基準)						
公営の借家ダミー	0.263	0.002	-192.36	0.000	0.260	0.267
公団・公社ダミー	0.288	0.003	-127.77	0.000	0.282	0.293
民営の借家ダミー	0.234	0.001	-362.11	0.000	0.232	0.236
給与住宅ダミー	0.401	0.003	-139.39	0.000	0.396	0.406
(建築の時期: 1981~85年を基準)						
終戦前ダミー	1.069	0.009	7.59	0.000	1.051	1.088
終戦時~1950年ダミー	0.704	0.009	-27.39	0.000	0.687	0.722
1951~60年ダミー	0.626	0.005	-56.11	0.000	0.615	0.636
1961~70年ダミー	0.611	0.003	-90.26	0.000	0.605	0.618
1971~75年ダミー	0.750	0.004	-55.88	0.000	0.742	0.757
1976~80年ダミー	0.940	0.005	-12.75	0.000	0.931	0.949
1986年ダミー	1.072	0.010	7.22	0.000	1.052	1.093
1987年ダミー	1.053	0.009	6.04	0.000	1.035	1.070
1988年ダミー	1.125	0.009	14.63	0.000	1.107	1.142
1989年ダミー	1.118	0.008	16.56	0.000	1.103	1.133
1990年ダミー	1.142	0.009	17.40	0.000	1.125	1.159
1991年ダミー	1.152	0.009	17.69	0.000	1.134	1.170
1992年ダミー	1.200	0.010	22.78	0.000	1.182	1.219
1993年ダミー	1.259	0.009	30.71	0.000	1.241	1.278
1994年ダミー	1.358	0.011	39.47	0.000	1.338	1.379
1995年ダミー	1.407	0.011	45.59	0.000	1.387	1.428
1996年ダミー	1.559	0.012	60.15	0.000	1.537	1.582
1997年ダミー	1.441	0.011	46.09	0.000	1.418	1.463
1998年1~9月ダミー	1.419	0.014	35.62	0.000	1.392	1.447
不詳ダミー	0.543	0.010	-34.21	0.000	0.524	0.562
(人口集中地区)						
人口集中地区ダミー	0.701	0.002	-120.32	0.000	0.697	0.705
(カットポイント)						
/cut1	-7.070	0.011	-7.09	-7.048		
/cut2	-6.027	0.011	-6.05	-6.006		
/cut3	-2.442	0.010	-2.46	-2.424		
/cut4	-1.379	0.010	-1.40	-1.361		
標本数	2,287,807					

Ordered logistic regression Number of obs = 2287807

LR chi2(34) = 522817.94

Prob > chi2 = 0.0000

Log likelihood = -2499647 Pseudo R² = 0.0947

(2003年・オッズ比)

	オッズ比	標準誤差	z	有意確率 (p 値)	95%の信頼区間	
家計を主に支える者の年齢 (歳)	0.002	0.000	24.36	0.000	0.002	0.002
世帯人員	0.560	0.001	-466.79	0.000	0.559	0.562
性別 (男性=1)	1.083	0.005	18.29	0.000	1.073	1.092
家計を主に支える者の従業上の地位 (常用雇用者を基準)						
自営業主ダミー	1.274	0.006	53.97	0.000	1.263	1.285
臨時雇いダミー	0.824	0.007	-23.77	0.000	0.811	0.837
無職 (学生) ダミー	0.431	0.005	-80.57	0.000	0.423	0.440
無職 (その他) ダミー	1.006	0.008	0.75	0.452	0.991	1.021
不詳ダミー	0.749	0.004	-50.80	0.000	0.741	0.757
世帯年収の階級値 (万円)	1.001	0.000	232.87	0.000	1.001	1.001
等価世帯年収 (万円)						
(世帯類型：夫婦のみの世帯を基準)						
住宅の所有 (持ち家を基準)						
公営の借家ダミー	0.318	0.002	-153.28	0.000	0.313	0.322
公団・公社ダミー	0.338	0.004	-101.63	0.000	0.331	0.345
民営の借家ダミー	0.246	0.001	-325.32	0.000	0.244	0.248
給与住宅ダミー	0.354	0.003	-134.65	0.000	0.349	0.359
(建築の時期：1981～85年を基準)						
1950年以前ダミー	0.880	0.008	-14.10	0.000	0.864	0.895
1951～60年ダミー	0.703	0.008	-32.09	0.000	0.688	0.719
1961～70年ダミー	0.688	0.005	-53.71	0.000	0.679	0.698
1971～80年ダミー	0.874	0.005	-24.98	0.000	0.865	0.883
1986～90年ダミー	1.174	0.007	28.48	0.000	1.161	1.187
1991～95年ダミー	1.337	0.008	51.53	0.000	1.322	1.352
1996～98年ダミー	1.514	0.009	67.94	0.000	1.496	1.532
1999年ダミー	1.709	0.016	56.54	0.000	1.678	1.741
2000年ダミー	1.787	0.017	59.95	0.000	1.753	1.821
2001年ダミー	1.785	0.019	55.79	0.000	1.749	1.822
2002年ダミー	1.898	0.021	57.53	0.000	1.857	1.940
2003年1～9月ダミー	1.853	0.025	46.22	0.000	1.805	1.902
不詳ダミー	0.566	0.006	-50.01	0.000	0.553	0.579
(人口集中地区)						
人口集中地区ダミー	0.692	0.002	-109.77	0.000	0.687	0.696
/cut1	-8.048	0.017	-8.08	-8.015		
/cut2	-4.988	0.012	-5.01	-4.965		
/cut3	-1.732	0.011	-1.75	-1.711		
/cut4	-1.445	0.011	-1.47	-1.423		
標本数	1,901,644					

LR chi2(27) = 433009.43

Prob > chi2 = 0.0000

Log likelihood = -1814447.6 Pseudo R² = 0.1066

表 6 各変数のオッズ比の比較

	1993 年	1998 年	2003 年
年齢	0.988	0.988	0.997
自営業主ダミー	1.204	1.091	1.216
臨時雇いダミー	0.833	0.751	0.944
無職（学生）ダミー	0.529	0.339	0.627
無職（その他）ダミー	1.254	1.028	1.232
世帯年取	1.001	1.001	1.001
等価世帯収入	1.002	1.002	1.002
夫婦と子どものみの世帯ダミー	0.151	0.154	0.198
男親と子どものみの世帯ダミー（父子世帯）	0.232	0.249	0.256
女親と子どものみの世帯ダミー（母子世帯）		0.286	0.313
夫婦と両親のみの世帯ダミー	0.306	0.241	0.346
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	0.361	0.268	0.413
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	0.133	0.124	0.180
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	0.098	0.103	0.136
他の親族と同居ダミー	0.115	0.119	0.146
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	0.203	0.337	0.404
単独世帯（男性）ダミー	0.750	0.782	0.498
単独世帯（女性）ダミー	1.026	1.028	0.698
その他ダミー	0.115	0.142	0.281
公営の借家ダミー	0.200	0.279	0.340
公団・公社ダミー	0.205	0.308	0.357
民営の借家ダミー	0.166	0.247	0.271
給与住宅ダミー	0.319	0.425	0.372
臨時雇い×給与住宅	0.455	0.664	0.763
人口集中地区ダミー	0.667	0.773	0.750
世帯人数	0.562	0.548	0.560
男性ダミー	—	1.049	1.083

注 1：表 5-1（1993, 1998, 2003）、表 5-2（1993, 1998, 2003）より再掲。

注 2：臨時雇い×給与ダミーは別途推計した。

定したが、交差項のオッズ比は上昇しているため、臨時雇いの増加が住宅水準を下げていることは直接確認できなかった。

- ⑤そのほか、人口集中地区はやはり居住水準・環境が低いが、ややオッズ比の差は縮小傾向にある。建築の時期については、基準年の 1981～1985 年を境にそれ以前ではオッズ比は 1 より小さく、以降は高くなっており、古い建築年の建物ほど居住水準・環境が低い状況にある。

6. まとめと政策インプリケーション

本論文は、総務省統計局「住宅・土地統計調査」（1993年、1998年、2003年）の調査票情報を独自に集計し、世帯類型や家計の状況別に居住水準、家賃負担についてクロス集計分析、ロジット分析を行った。本論文によって明らかになったのは以下の点である。

- ①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。さらに従業上の地位に着目すると、低所得の臨時雇いの給与住宅が低水準にとどまっている可能性がある。
- ②多人数世帯ほど居住水準は低くなる傾向があるが、世帯人数を考慮しても母子・父子世帯の低水準が特に目立つ。他方、人数が少ない単独世帯では、男性よりも女性の方が良好な居住水準となっている。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。
- ③低所得世帯層ほど、世帯収入に占める家賃・間代の負担が大きい。特に民間借家が他の住宅の種類に比べて著しい。
- ④居住水準を被説明変数にしたロジット分析では、所得の増加によりオッズ比が上昇すること、常用雇用に比較して臨時雇いのオッズ比が低いこと、夫婦のみ世帯に比較し、多人数世帯ほどオッズ比が低いこと、父子・母子世帯は、世帯人数の割にはオッズ比が低いこと、持ち家に比較して借家のオッズ比が低いこと、民間借家は公営の借家よりもオッズ比が低いことが確認でき、クロス集計分析を裏付けることができた。

以上の分析結果に基づき、居住水準を引き上げるために必要な政策インプリケーションとして以下を指摘しておく。

- ①民間借家に住む低所得世帯の家賃負担は家計を圧迫している。低所得世帯に対しては、公営住宅の提供が有力であるが、公営住宅の新規供給は限られている上に、図1、図2でみたように本来公営住宅に住むべき世帯ではない収入超過世帯が存在する。公営住宅入居世帯に占める収入超過世帯の割合は、1993年で第4五分位が6.7%、第5五分位が3%、1998年で第4五分位が6.5%、第5五分位が2%、2003年で第4五分位が6%、第5五分位で1.5%の収入超過者が存在する。まず収入超過者の公営住宅からの退去を推進し、低所得者を優先して公営住宅が供給されるべきである。
- ②しかし、①の施策であっても、すべての低所得者に公営住宅を供給することは不可能である。今

後、臨時雇いなどの非正規労働者の増加により、低い居宅水準の住宅が増加する可能性もあり、低所得世帯が給付できる新たな住宅手当の導入が必要である。

最後に本論文の残された研究課題を記す。本分析の対象年が1993年、1998年、2003年の3時点に限られているため、2004年3月施行の労働者派遣法改正以降の非正規労働者増加の影響を十分分析できていない。さらに非正規労働者が増加した後の本格的な景気後退の契機となった2008年のリーマンショックが居住水準に与えた影響は、重要な課題である。これらの課題は「平成25年住宅・土地統計調査」以降のデータ分析によって明らかにする必要がある。

(成蹊大学経済学部教授)

(経済学部教授)

参 考 文 献

- 阿部彩 (2005) 「貧困、相対的剥奪、社会的排除——指標構築と相互関係」『日本の社会保障制度における社会的包摂（ソーシャル・インクルージョン）効果の研究』厚生労働科学研究報告書，pp. 8-31
- 泉原美佐 (2005) 「住宅からみた高齢女性の貧困——「持ち家」中心の福祉社会と女性のハウジング・ヒストリー」岩田正美・西澤晃彦編著『講座・福祉社会 第9巻 貧困と社会的排除——福祉社会を蝕むもの』ミネルヴァ書房
- 伊藤豊治・水野弘之・堀内三郎 (1981) 「ミニ開発住宅の安全性に関する研究」『日本建築学会学術講演梗概集』1981年9月，pp. 879-880
- 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, No. 2, pp. 139-149
- 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
- 浦川邦夫 (2006) 「居住生活の質に関する格差と貧困」京都大学経済学会『経済論叢』第178巻第3号，pp. 85-109
- 海老塚良吉 (1998) 「韓国の住宅事情と住宅政策の概況」『住宅着工統計』165, pp. 13-21
- (2011) 「アメリカとイギリスの家賃補助政策」『東京経大会誌（経済学）』第269号，pp. 97-123
- 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
- (2010) 「鳥取県と大阪府，大阪市の母子世帯の住宅事情に関する研究——住宅所有関係，最低居住水準達成率，住居費負担の状況」『日本建築学会計画系論文集』第75巻，第652号，pp. 1533-1540
- 河中俊 (1988) 「住環境の観点からみた敷地コントロールに関する研究」『建築研究報告』No. 117, pp. 1-317
- 高峯路・浅見泰司 (2000) 「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」『住宅土地経済』38, pp. 28-35
- 橋本俊昭・浦川邦夫 (2006) 『日本の貧困研究』東京大学出版会
- 谷本道子 (1994) 「住宅統計調査にみる単身居住の状態」『名古屋女子大学紀要 家政・自然編』第40号，pp. 47-54
- 谷本道子・藤原三恵子 (1990) 「若年単身世帯の居住実態に関する研究——（その1）単身居住の状況」『日本建築学会学術講演梗概集』1990年9月1日，pp. 533-534

- 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
- (2005) 「低水準居住世帯の推移」『日本不動産学会誌』第 18 卷 4 号, pp. 58-64
- 西村幸満 (2010) 「世帯収入による貧困測定を試み——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, No. 2, pp. 127-138
- (財) 21 世紀ひょうご創造協会 (1997) 『阪神・淡路大震災復興誌』第 1 卷, 人と防災未来センター
- 日本住宅総合センター (2007) 『居住選択における男女差の検証』日本住宅総合センター
- 早川和男・岡本祥浩 (1993) 『居住福祉の論理』東京大学出版会
- 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」『日本建築学会学術講演梗概集』F-1 分冊, pp. 1111-1112
- 平山洋介 (2008) 『住宅政策のどこが問題か——〈持家社会〉の次を展望する』光文社新書
- (2011) 『都市の条件——住まい, 人生, 社会持続』NTT 出版
- 福田泰雄 (2002) 『現代日本の分配構造——生活貧困化の経済理論』青木書店
- 藤原三恵子・谷本道子 (1990) 「若年単身世帯の居住実態に関する研究——(その 2) 単身者用マンション居住者の住要求」『日本建築学会学術講演梗概集』1990 年 9 月 1 日, pp. 533-536
- 丸尾直美 (1987) 「社会保障と住宅政策との関連に関する理論的・実証的研究」『季刊社会保障研究』Vol. 23, No. 2, pp. 185-195
- 安本典夫 (1996) 「住居法の歴史と体系」早川和男・横田清編『講座現代居住 4 居住と法・政治・経済』東京大学出版会

[付表] 基本統計量

(1993年)

	標本数	平均値	標準偏差	最小値	最大値
居住水準	2,302,808	3.42	0.98	1	5
家計を主に支える者の性(男性=1)	-	-	-	-	-
家計を主に支える者の年齢階級(歳)	2,302,808	43.00	9.99	24	57
(家計を主に支える者の従業上の地位: 常用雇用者を基準)					
自営業主ダミー	2,302,808	0.18	0.39	0	1
臨時雇いダミー	2,302,808	0.03	0.17	0	1
無職(学生)ダミー	2,302,808	0.03	0.16	0	1
無職(その他)ダミー	2,302,808	0.02	0.16	0	1
不詳ダミー	2,302,808	0.00	0.03	0	1
世帯年収の階級値(万円)	2,302,808	593.71	350.66	50	1,500
等価世帯収入(万円)	2,302,808	338.31	193.67	14.43	1,500
世帯人員数	2,302,808	3.33	1.62	1	18
(世帯類型: 夫婦のみの世帯を基準)					
夫婦と子どものみの世帯ダミー	2,302,808	0.44	0.50	0	1
男親と子どものみの世帯ダミー	2,302,808	0.07	0.26	0	1
女親と子どものみの世帯ダミー	2,302,808	0.01	0.08	0	1
夫婦と両親のみの世帯ダミー	2,302,808	0.01	0.12	0	1
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	2,302,808	0.01	0.12	0	1
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	2,302,808	0.06	0.24	0	1
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	2,302,808	0.09	0.28	0	1
他の親族と同居ダミー	2,302,808	0.02	0.15	0	1
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	2,302,808	0.01	0.08	0	1
単独世帯(男性)ダミー	2,302,808	0.11	0.31	0	1
単独世帯(女性)ダミー	2,302,808	0.06	0.24	0	1
その他ダミー	2,302,808	0.01	0.11	0	1
(住宅の所有: 持ち家を基準)					
公営の借家ダミー	2,302,808	0.05	0.22	0	1
公団・公社ダミー	2,302,808	0.02	0.15	0	1
民営の借家ダミー	2,302,808	0.27	0.45	0	1
給与住宅ダミー	2,302,808	0.06	0.24	0	1
(建築の時期: 1981~85年を基準)					
終戦前ダミー	2,302,808	0.04	0.20	0	1
終戦時~1950年ダミー	2,302,808	0.02	0.13	0	1
1951~60年ダミー	2,302,808	0.05	0.21	0	1
1961~70年ダミー	2,302,808	0.15	0.36	0	1
1971~75年ダミー	2,302,808	0.17	0.37	0	1
1976~80年ダミー	2,302,808	0.15	0.36	0	1
1986~88年ダミー	2,302,808	0.11	0.31	0	1
1989年ダミー	2,302,808	0.05	0.21	0	1
1990年ダミー	2,302,808	0.04	0.19	0	1
1991年ダミー	2,302,808	0.03	0.17	0	1
1992年ダミー	2,302,808	0.03	0.16	0	1
1993年1~9月ダミー	2,302,808	0.02	0.14	0	1
不詳ダミー	2,302,808	0.00	0.06	0	1
(人口集中地区)					
人口集中地区ダミー(集中地区=1)	2,302,808	0.68	0.47	0	1

(1998年)

	標本数	平均値	標準偏差	最小値	最大値
居住水準	2,287,807	3.57	0.96	1	5
家計を主に支える者の性(男性=1)	2,287,807	0.85	0.36	0	1
家計を主に支える者の年齢階級(歳)	2,287,807	42.93	10.82	15	59
(家計を主に支える者の従業上の地位: 常用雇用者を基準)				0	1
自営業主ダミー	2,287,807	0.15	0.36	0	1
臨時雇いダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
無職(学生)ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
無職(その他)ダミー	2,287,807	0.03	0.18	0	1
不詳ダミー	2,287,807	0.02	0.15	0	1
世帯年収の階級値(万円)	2,287,807	613.78	393.91	100	2,000
等価世帯収入(万円)	2,287,807	363.87	226.02	25.82	2,000
世帯人員数	2,287,807	3.09	1.59	1	17
(世帯類型: 夫婦のみの世帯を基準)					
夫婦と子どものみの世帯ダミー	2,287,807	0.41	0.49	0	1
男親と子どものみの世帯ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
女親と子どものみの世帯ダミー	2,287,807	0.05	0.22	0	1
夫婦と両親のみの世帯ダミー	2,287,807	0.01	0.07	0	1
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	2,287,807	0.01	0.12	0	1
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	2,287,807	0.04	0.20	0	1
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	2,287,807	0.07	0.26	0	1
他の親族と同居ダミー	2,287,807	0.03	0.16	0	1
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	2,287,807	0.01	0.08	0	1
単独世帯(男性)ダミー	2,287,807	0.13	0.34	0	1
単独世帯(女性)ダミー	2,287,807	0.08	0.27	0	1
その他ダミー	2,287,807	0.01	0.11	0	1
(住宅の所有: 持ち家を基準)					
公営の借家ダミー	2,287,807	0.05	0.22	0	1
公団・公社ダミー	2,287,807	0.02	0.15	0	1
民営の借家ダミー	2,287,807	0.31	0.46	0	1
給与住宅ダミー	2,287,807	0.05	0.23	0	1
(建築の時期: 1981~85年を基準)					
終戦前ダミー	2,287,807	0.02	0.15	0	1
終戦時~1950年ダミー	2,287,807	0.01	0.10	0	1
1951~60年ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
1961~70年ダミー	2,287,807	0.10	0.30	0	1
1971~75年ダミー	2,287,807	0.12	0.32	0	1
1976~80年ダミー	2,287,807	0.14	0.35	0	1
1986年ダミー	2,287,807	0.02	0.14	0	1
1987年ダミー	2,287,807	0.03	0.16	0	1
1988年ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
1989年ダミー	2,287,807	0.05	0.22	0	1
1990年ダミー	2,287,807	0.04	0.19	0	1
1991年ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
1992年ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
1993年ダミー	2,287,807	0.04	0.19	0	1
1994年ダミー	2,287,807	0.03	0.18	0	1
1995年ダミー	2,287,807	0.04	0.19	0	1
1996年ダミー	2,287,807	0.04	0.19	0	1
1997年ダミー	2,287,807	0.03	0.17	0	1
1998年1~9月ダミー	2,287,807	0.02	0.13	0	1
不詳ダミー	2,287,807	0.01	0.08	0	1
(人口集中地区)					
人口集中地区ダミー(集中地区=1)	2,287,807	0.70	0.46	0	1

(2003年)

	標本数	平均値	標準偏差	最小値	最大値
居住水準	1,901,644	3.85	1.06	1	5
家計を主に支える者の性(男性=1)	1,901,644	0.84	0.37	0	1
家計を主に支える者の年齢階級(歳)	1,901,644	43.48	10.82	15	59
(家計を主に支える者の従業上の地位:常用雇用者を基準)					
自営業主ダミー	1,901,644	0.14	0.35	0	1
臨時雇いダミー	1,901,644	0.03	0.18	0	1
無職(学生)ダミー	1,901,644	0.02	0.15	0	1
無職(その他)ダミー	1,901,644	0.04	0.20	0	1
不詳ダミー	1,901,644	0.09	0.28	0	1
世帯年収の階級値(万円)	1,901,644	566.45	376.68	100	2,000
等価世帯収入(万円)	1,901,644	342.95	225.05	28.87	2,000
世帯人員数	1,901,644	2.99	1.56	1	16
(世帯類型:夫婦のみの世帯を基準)					
夫婦と子どものみの世帯ダミー	1,901,644	0.39	0.49	0	1
父親と子どものみの世帯ダミー	1,901,644	0.01	0.10	0	1
母親と子どものみの世帯ダミー	1,901,644	0.08	0.27	0	1
夫婦と両親のみの世帯ダミー	1,901,644	0.01	0.08	0	1
夫婦とひとり親のみの世帯ダミー	1,901,644	0.02	0.12	0	1
夫婦と子どもと両親の世帯ダミー	1,901,644	0.04	0.19	0	1
夫婦と子どもとひとり親の世帯ダミー	1,901,644	0.07	0.25	0	1
他の親族と同居ダミー	1,901,644	0.03	0.18	0	1
兄弟姉妹のみの世帯ダミー	1,901,644	0.01	0.08	0	1
単独世帯(男性)ダミー	1,901,644	0.14	0.34	0	1
単独世帯(女性)ダミー	1,901,644	0.09	0.28	0	1
その他ダミー	1,901,644	0.01	0.08	0	1
(住宅の所有:持ち家を基準)					
公営の借家ダミー	1,901,644	0.04	0.21	0	1
公団・公社ダミー	1,901,644	0.02	0.14	0	1
民営の借家ダミー	1,901,644	0.32	0.46	0	1
給与住宅ダミー	1,901,644	0.04	0.20	0	1
(建築の時期:1981~85年を基準)					
1950年以前ダミー	1,901,644	0.03	0.03	0	1
1951~60年ダミー	1,901,644	0.02	0.14	0	1
1961~70年ダミー	1,901,644	0.07	0.25	0	1
1971~80年ダミー	1,901,644	0.18	0.39	0	1
1986~90年ダミー	1,901,644	0.15	0.36	0	1
1991~95年ダミー	1,901,644	0.16	0.37	0	1
1996~98年ダミー	1,901,644	0.12	0.32	0	1
1999年ダミー	1,901,644	0.03	0.18	0	1
2000年ダミー	1,901,644	0.03	0.17	0	1
2001年ダミー	1,901,644	0.03	0.16	0	1
2002年ダミー	1,901,644	0.02	0.15	0	1
2003年1~9月ダミー	1,901,644	0.01	0.12	0	1
不詳ダミー	1,901,644	0.02	0.14	0	1
(人口集中地区)					
人口集中地区ダミー(集中地区=1)	1,901,644	0.68	0.47	0	1