

Working Paper Series (J)

No.29

住宅に関する社会指標—国際比較の観点から—
Social Indicators for Housing in Japan: From the Perspective
of International Comparison

大津唯

Yui Ohtsu

2020年8月

http://www.ipss.go.jp/publication/j/WP/IPSS_WPJ29.pdf



〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-3 日比谷国際ビル 6 階

<http://www.ipss.go.jp>

本ワーキング・ペーパーの内容は全て執筆者の個人的見解であり、国立社会保障・人口問題研究所の見解を示すものではありません。

住宅に関する社会指標—国際比較の観点から—¹

大津 唯 (埼玉大学)

I はじめに

安全な環境にある適切な住宅に、適正な価格で住むことは、多くの人に基本的な人権の一つであるとみなされている²。この基本的なニーズを保証し、貧困を緩和させることは、各国に共通の重要な政策課題であるといえる。

こうした政策課題を的確に把握し、適切な政策の在り方を検討するためには、社会指標の整備が不可欠である。日本でも、住生活基本計画³が策定され、居住面積や住宅の性能、居住環境といった観点から、具体的な数値に基づく政策目標が定められている。しかし、ここで用いられている指標の多くは日本独自のものであり、日本の住宅に関する実態を諸外国との比較の中で評価するには、国際的に活用されている指標を用いて日本の現状を測定する必要がある。

そこで本稿では、国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」(2017年)の個票データを用いて、国際的に活用されている指標に基づいて日本の実態を測定し、諸外国のデータと比較しながら日本の住宅事情に関する評価を行った。

本稿の構成は次の通りである。まず次節において、国際的に用いられている住宅の主な指標について、概観する。第3節では日本の住宅に関する指標の推計に用いるデータについて説明し、第4節では推計結果の紹介と、諸外国との比較を行う。第5節は本稿のまとめである。

II 国際的に用いられている住宅の主な指標

本節では、国際的に用いられている住宅の主な指標として、まずは最も体系的に整理されている欧州連合(EU)の指標、続いて経済協力開発機構(OECD)の指標について説明する。

1 EU

¹ 本稿は、国立社会保障・人口問題研究所における一般会計プロジェクト「生活と支え合いに関する調査」の成果の一部である。

² https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics
(2020年5月18日最終確認)

³ 住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、住生活の安定確保と向上促進に関する目標や基本的な施策を定めた計画である。現行の計画は、2016~25年度までの10年間の計画期間として、策定されている。

EU 統計局 (Eurostat、ユーロスタット) では、住宅に関する統計として、①住居の種類 (一戸建てか、集合住宅か)、②住居の形態 (持ち家か、賃貸住宅か)、③住宅のアフォーダビリティ、④住宅の質、の 4 分野について、加盟国の毎年の数値を推計、公表している⁴。以下では、③と④に加え、住環境に関する指標について詳細に説明する⁵。

(1) 住宅のアフォーダビリティに関する指標

住宅のアフォーダビリティに関する主要な指標には、住宅費過重負担率 (housing cost overburden rate) がある。住宅費過重負担率は、以下のように定義される。

住宅費過重負担率 = 住宅費が可処分所得の 40% を超える世帯に属する人の数 / 総人口

ここで定義される住宅費には、以下の内容が含まれる。

- ・ 持ち家の場合：住宅ローンの利子の支払い額、住宅給付、修繕費、水道光熱費など
- ・ 賃貸住宅の場合：家賃の支払い額、住宅給付、修繕費、水道光熱費など

なお、「生活と支え合いに関する調査」では、住宅ローン返済額の元本分と利子分を区別することができない。そのため、日本の住宅費過重負担率の推計は、住宅ローン返済額を住宅費に含める場合と含めない場合の 2 通りを行った。また、同調査で把握できる住宅費は、家賃と住宅ローン返済額、水道光熱費に限られている。そのため日本の住宅費の定義には、修繕費などは含まれていない。

(2) 住宅の質に関する指標

住宅の質に関する主な指標には、①過密率 (overcrowding rate)、②住宅の剥奪 (housing deprivation)、③深刻な住宅の剥奪率 (severe housing deprivation rate)、の 3 つがある。

①過密率

過密率は、以下のように定義される。

過密率 = 過密状態にある世帯に属する人の数 / 総人口

⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics (2020 年 5 月 18 日最終確認)

⁵ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/methodology> (2020 年 5 月 18 日最終確認)

ここでは、ある世帯にとって自由に使える部屋の数、以下(a)~(f)の合計を下回るとき、その世帯は過密状態にある、と定義される。

- (a) 一世帯につき一部屋
- (b) 夫婦一組につき一部屋
- (c) 18歳以上の独身者一人につき一部屋
- (d) 12~17歳の性別が同じ子ども二人につき一部屋
- (e) 12~17歳の性別が異なる子ども一人につき一部屋
- (f) 12歳未満の子ども二人につき一部屋

②住宅の剥奪 (housing deprivation)

住宅の剥奪に関する指標は、以下(a)~(d)の4項目の中で当てはまる項目の数別の割合である。

- (a) 雨漏り、湿気、破損などの問題がある
- (b) 風呂やシャワーがない
- (c) 水洗トイレがない
- (d) 日当たりが十分でない

併せて、項目ごとの該当者の割合（剥奪率）も示されている。

③深刻な住宅の剥奪率 (severe housing deprivation rate)

深刻な住宅の剥奪率は、過密状態にある住宅に居住し、かつ、少なくとも一つ以上の住宅の剥奪項目に該当する人の割合として定義されている。

(3) 住環境に関する指標

住環境 (environmental dwelling) に関する主な指標は、以下(a)~(c)の3つの項目それぞれに当てはまる人の割合である。

- (a) 近隣の騒音がひどい
- (b) 大気汚染、悪臭がひどい
- (c) 地域の犯罪、暴力、荒らし行為に困っている

2 OECD

OECD では、住宅に関する指標として、①住宅市場に関する指標（実質住宅価格指数など）、②住宅の状態に関する指標、③アフォーダブルな住宅のための政策（社会的賃貸住宅

のストック)、の3分野を Affordable Housing Database としてウェブ上で公開している⁶。このうち、②の住宅の状態に関する指標では、3分野9種類の指標が採用されている(表1)。代表的な指標には、住宅のアフォーダビリティに関する指標である住宅費過重負担率と、住宅の質に関する指標である過密率がある。これらはいずれも、EUの指標と同一のものである。また、Affordable Housing Database にも深刻な住宅の剥奪率が掲載されているが、住宅の剥奪に関する項目が「水洗トイレがない」の1項目に限定されており、EUの指標とは定義がやや異なる⁷。

このように、OECDの住宅に関する主な指標はEUの指標と共通のものもあるが、EUの指標の方がより体系的に整備されている。また、日本の値の推計に用いる「生活と支え合いに関する調査」の当該箇所が、EUの指標を参考にして設計されていることから、本稿ではEUの指標に基づいて日本の実態を測定し、その値をEU諸国の値と比較する。

III データ

日本における住宅に関する指標の推計には、国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」(2017年)の個票データを用いた。同調査は、厚生労働省「平成29年国民生活基礎調査」(2017年)で全国を対象に設定された調査地区(1,106地区)内から無作為に選ばれた調査地区(300地区)内に居住する世帯主および18歳以上の個人を対象として、2017年7月1日現在の世帯の状況(世帯票)および個人の状況(個人票)について調査したものである。

推計にあたっては、世帯票と個人票のデータを突合し、個人単位のデータセットを構築した。その際、世帯票に含まれる18歳未満の世帯員に関する情報を用いて、18歳未満の個人単位のデータを構築し、データセットに含めた。また、総務省の人口推計(2017年10月1日現在)の男女別・年齢(5歳階級)別人口に合わせて重み付けを行った。

比較として用いるEU加盟国のデータは、2017年のEU-SILC (EU Statistics on Income and Living Condition)の調査結果であり、EUのウェブサイトで公表されている⁸。ただし、日本のデータとは調査方法や、母集団の構成に合わせた重み付けの方法などが異なる⁹。そ

⁶ <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/> (2020年5月18日最終確認)

⁷ なお、OECDの住宅に関する指標の一部については、慶應義塾大学「日本家計パネル調査」(JHPS)に基づく日本の推計値が掲載されている。その推計値については、OECDのデータベースを参照されたい。また、OECDによる国際比較の結果をとりまとめた論文に、Salvi del Pero et al. (2016)がある。

⁸ 2017年時点でEU加盟国であったイギリスを含む28カ国のデータである。ただし、イギリスのみ2016年の数値である。

⁹ 国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」は郵送調査であるのに対し、EU-SILCは調査員による訪問調査である。集計の重み付けについても、EU-SILC

のため、数値の単純な比較には注意が必要である。

IV 集計結果

1 住宅費過重負担率（図1）

第2節で述べたように、「生活と支え合いに関する調査」では、住宅ローン返済額の元本分と利子分を区別することができない。そのため、日本の住宅費過重負担率の推計は、住宅ローン返済額を住宅費に含める場合と含めない場合の2通りを行った。その結果、ローンを含める場合の住宅費過重負担率は19.3%、ローンを含めない場合の住宅費過重負担率は15.0%であった。既述のようにEUの統計との単純比較には注意を要するが、これらの数値はEU加盟国全体（10.4%）よりも高かった。

所得五分位階級別にみると、日本は第1五分位階級の過重負担率が突出して高く、ローンを含める場合の住宅費過重負担率は73.2%、ローンを含めない場合の住宅費過重負担率は65.0%であった。EU加盟国全体の第1五分位階級の過重負担率は34.4%であり、日本の住宅費負担の重さがうかがえる¹⁰。

2 住宅の質に関する指標

(1) 過密率（図2）

日本の過密率は8.2%で、EU加盟国全体（15.7%）に比べると半分程度であり、ドイツ（7.2%）、フランス（7.7%）、イギリス（8.0%）といった主要国と同じか、やや高い程度であった。

これを年齢別にみると、日本では18歳未満の過密率が17.2%、18～64歳の過密率が6.6%、65歳以上の過密率も6.6%で、18歳未満の過密率が他の年齢の2.6倍であった。多くのEU加盟国でも、18歳未満の過密率は他の年齢より高い傾向にある。しかし、日本とは異なり、全てのEU加盟国で65歳以上の過密率が18～64歳に比べてかなり低い水準にあり、EU加

では男女別・年齢別人口に加えて、世帯構成、所得、地域などに合わせた重み付けを行っている。

¹⁰ なお、日本における住宅費過重負担率を推計した過去の研究には、川田・平山（2016）と渡辺・田中（2020）がある。前者は総務省統計局「全国消費実態調査」（1989、1994、1999、2004年）を用い、住宅費（家賃・地代、設備修繕・維持費、住宅ローン返済の合計額）の負担率が可処分所得の30%以上である世帯の割合（2004年は11.2%）を推計している。後者は総務省統計局「全国消費実態調査」（1994、1999、2004、2009年）を用い、住宅費（持家世帯の住宅費は「土地家屋借金返済額+地代+設備修繕・維持費+光熱水費+住宅関係負担金」、賃貸世帯の住宅費は「家賃+地代+設備修繕・維持費+光熱水費+住宅関係負担金」）が可処分所得の40%を超える世帯に属する人口の割合（2009年は6.7%）を推計している。

盟国全体では 65 歳以上の過密率が 6.2%で、18~64 歳の過密率 (16.8%) の 0.4 倍であった。

また、貧困の状況別にみると、日本では貧困 (等価所得が中央値の 60%未満) の状態にある人の過密率が 12.9%で、非貧困の人 (6.8%) の 1.9 倍であった。このように貧困状態にある人ほど過密率が高いのは、EU 加盟国でも同様であった。

(2) 住宅の剥奪 (図 3、図 4)

住宅の剥奪に関する 4 つの項目のうち、当てはまる項目が 1 つ以上ある人の割合は、日本では 26.5%で、EU 加盟国全体 (16.3%) の 1.6 倍も高かった。項目別に剥奪状態にある人の割合 (剥奪率) をみると、最も剥奪率が高いのは「雨漏り・湿気・破損などの問題がある」人の割合で 19.3%、次いで「日当たりが十分でない」の 8.6%、「水洗トイレがない」の 3.5%、「水洗トイレがない」の 1.1%であった。

また、日本では、各項目の剥奪率は低所得者ほど高く、持ち家に住む場合も、賃貸住宅に済む場合も、一定程度剥奪状態にある人がいることが分かる。最も全体の剥奪率の高い「雨漏り・湿気・破損などの問題がある」については、第 1 五分位階級と第 2 五分位階級の剥奪率が賃貸の場合に、25%を超えているが、持ち家の場合でも 20%程度であった。

(3) 深刻な住宅の剥奪率 (図 5)

日本の「深刻な住宅の剥奪率」は 2.7%で、EU 加盟国全体 (4.0%) の 3 分の 2 程度であるが、ドイツ (2.0%)、フランス (2.1%)、イギリス (2.2%) といった主要国よりは、やや高い程度であった。

これを年齢別にみると、日本では 18 歳未満が 6.6%、18~64 が 1.9%、65 歳以上が 2.4%で、18 歳未満の過密率が他の年齢の 3 倍程度であった。18 歳未満の数値が突出して高いのは、ほとんどの EU 加盟国でも同様であった。

3 住環境に関する指標 (図 6)

日本では、「近隣の騒音がひどい」と答えた人の割合は 9.0%、「大気汚染や悪臭がひどい」と答えた人の割合は 5.2%、「地域の犯罪や暴力、荒らし行為に困っている」と答えた人の割合は 3.0%で、いずれの項目も、EU 加盟国の中で最も値の低い国と同程度であった。世帯類型別にみると、単身世帯は「大気汚染や悪臭がひどい」以外の 2 項目で、一人親世帯は全ての項目で、全体平均を上回っていた。

V おわりに

本稿では、国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」(2017 年) の個票データを用い、EU で使われている住宅に関する指標に基づいて、日本の実態を測定、評価した。

本稿の主な知見は、以下の3点である。

第一に、日本の住宅費過重負担率（住宅費が可処分所得の40%を超えている人の割合）は、ローンを含める場合が19.3%、ローンを含めない場合が15.0%であり、いずれの場合もEU加盟国全体より高かった。とりわけ第1所得五分位階級の過重負担率が突出して高い。これらは、日本における低所得者向けの住宅保障が欧州諸国に比べて十分ではないことの現れではないかと考えられる。

第二に、日本の過密率（過密状態にある住居に住む人々の割合）は8.2%で、EU加盟国全体の半分程度であったのに対し、住宅の剥奪に関する4つの項目に1つ以上当てはまる人の割合は26.5%で、EU加盟国全体の1.6倍であった。特に高いのが「雨漏り・湿気・破損などの問題がある」人の割合であり（19.3%）、しばしば日本の住宅事情の課題として住宅の狭小さが指摘されるが、建物の状態の方がより深刻な問題である可能性が示唆された。

第三に、日本の住環境に関する3つの指標については、いずれもEU加盟国の中で最も値の低い国と同程度か、それよりもさらに低い水準であった。日本の住環境は、EU諸国に比べて良好であることが示唆される。

これらの知見から若干の政策的含意を述べるとすれば、以下2点のようになろう。

第一に、低所得者の過重な住宅費負担の問題を解消するには、既に多くの論者が指摘するように（小玉 2017 など）、低所得者に幅広く支給される住宅手当の導入が必要ではないかと考えられる。日本における低所得者向けの住宅政策は公営住宅の供給が中心であったが、住宅のストックが過剰となった日本の現状を踏まえれば、そのストックを活かした現金給付の仕組みが最適である。

第二に、住宅費の支援が必要なのは、賃貸住宅に住む人だけではない。持ち家に住む人であっても、低所得のために建物の修繕ができずにいる人がいる。持ち家に住む人は、一般に賃貸住宅に暮らす人より所得が高く、家賃負担がないことから、住宅費支援の対象として見なされにくい。住宅の剥奪状態を解消するには、持ち家に住む人に対しても支援が必要である。

なお、「生活と支え合いに関する調査」を用いた日本の推計値と、EU-SILCに基づく欧州諸国の数値の比較可能性については、今後さらなる検証が必要である。既述のように、両者では調査方法が異なるし、集計に際しての重み付けの方法も異なる。また、住宅費の定義が一致していないという問題もある。その意味で、本稿で示した日本の推計は試行的なものであり、今後、他の調査などを用いつつ、比較可能性を検証する必要がある。

先行研究

Salvi del Pero, Angelica, Willem Adema, Valeria Ferraro and Valérie Frey (2016) "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries," *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, No. 176, OECD Publishing.

川田菜穂子・平山洋介 (2016) 「所得格差と相対的貧困の拡大における住居費負担の影響—住居費控除後所得(After-housing income)を用いた実証分析を通じて」『住総研研究論文集』42 巻、pp.215-225。

小玉徹 (2017) 『居住の貧困と「賃貸世代」—国際比較でみる住宅政策』明石書店。

渡辺久里子・田中聡一郎 (2020) 「日本の住宅アフォーダビリティの測定 (1994-2009)」、mimeo。

表1 OECDにおける住宅の状態に関する指標の一覧

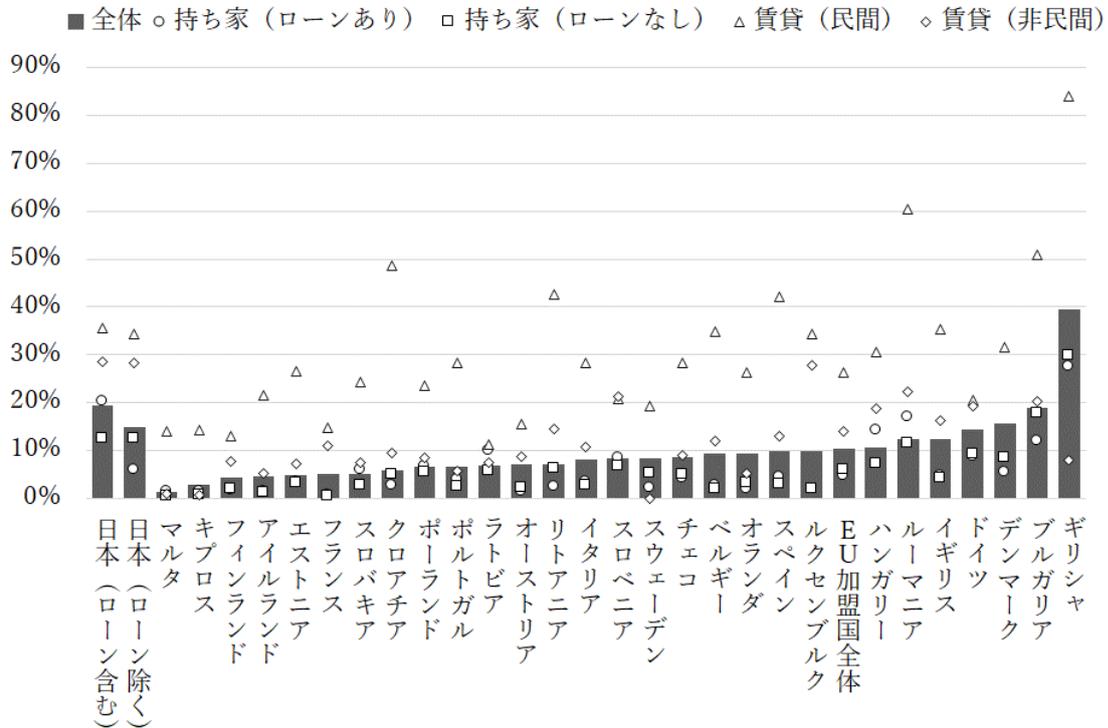
| 種類 | 主な指標 |
|-----------------|-----------------------------------|
| 1 住宅のアフォーダビリティ | |
| ①家計の住宅関連支出 | ・家計最終消費支出に占める住宅費の割合 |
| ②所得に占める住宅費 | ・世帯の可処分所得に占める住宅費の割合 ・住宅費過重負担率* |
| ③暖房機能 | ・住居を暖かく保つことが困難な世帯の割合 |
| II 住宅の質 | |
| ④住宅の広さ | ・世帯員あたりの平均部屋数 ・過密率* |
| ⑤水洗トイレがない世帯の割合 | ・世帯専用の水洗トイレがない世帯の割合* |
| ⑥深刻な住宅の剥奪 | ・過密かつ水洗トイレのない世帯の割合 |
| III ホームレスと住宅の排除 | |
| ⑦ホームレスの推定人数 | ・ホームレスの推定人数 |
| ⑧ホームレスに関する国の対策 | (定量的な指標はなし) |
| ⑨強制退去 | ・強制退去の件数 |

(注) * : EUと同じ定義。

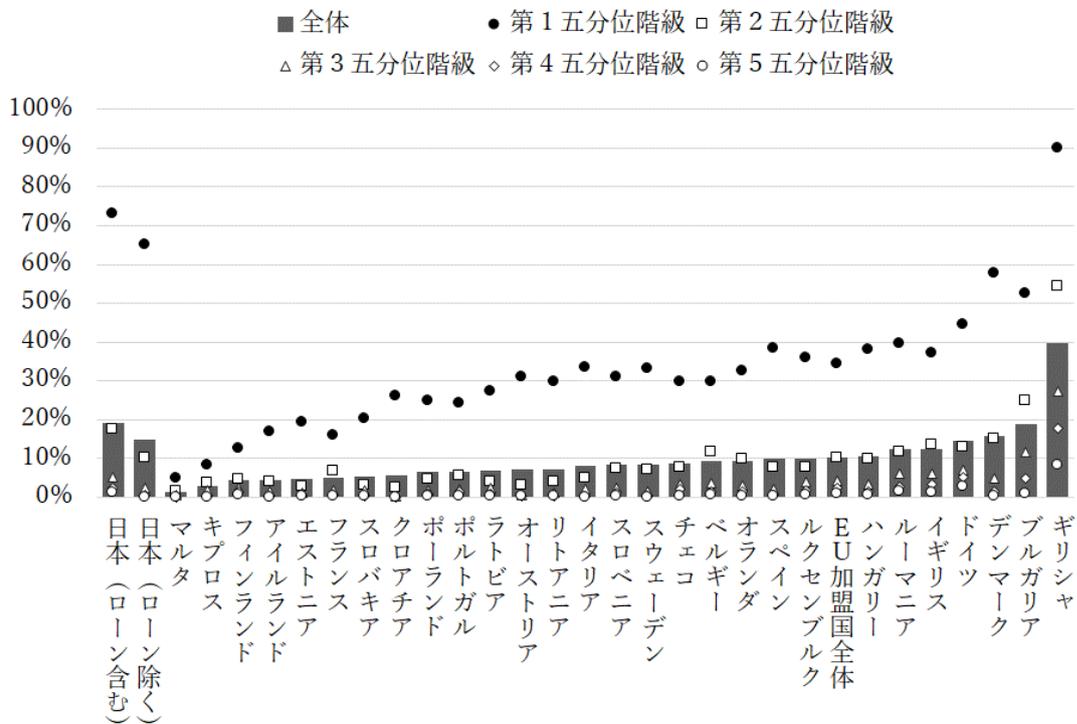
(出所) OECDのウェブサイト (<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-conditions/>) より筆者作成。

図1 住居費過重負担率

(a) 住宅の所有形態別



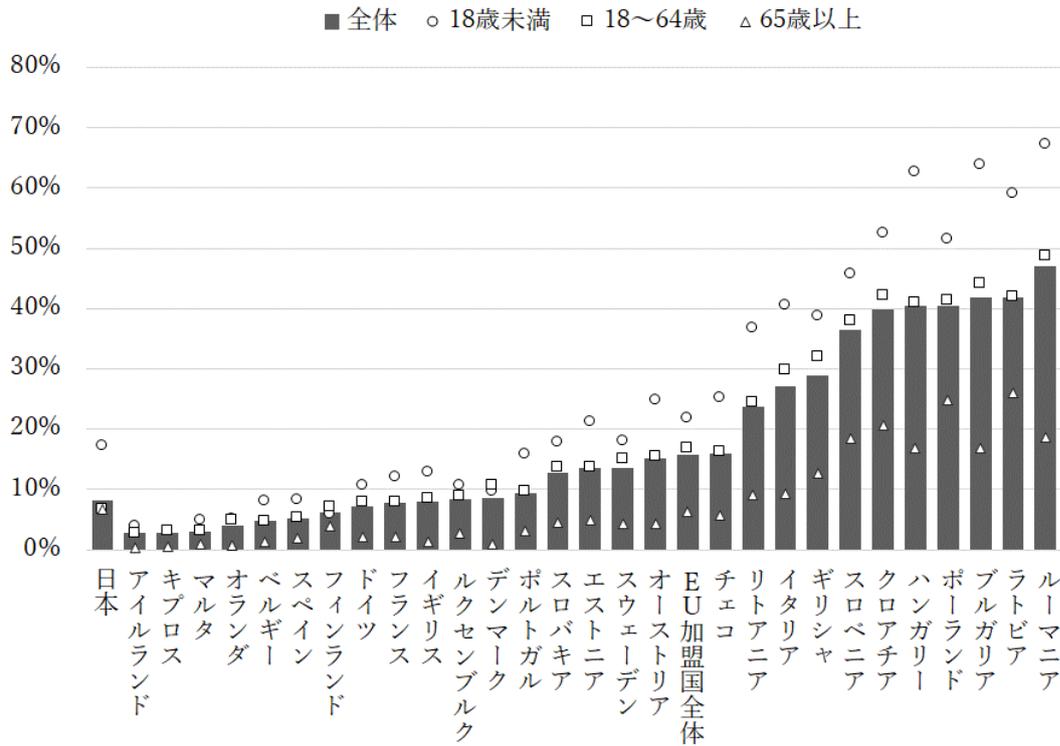
(b) 所得五分位階級別



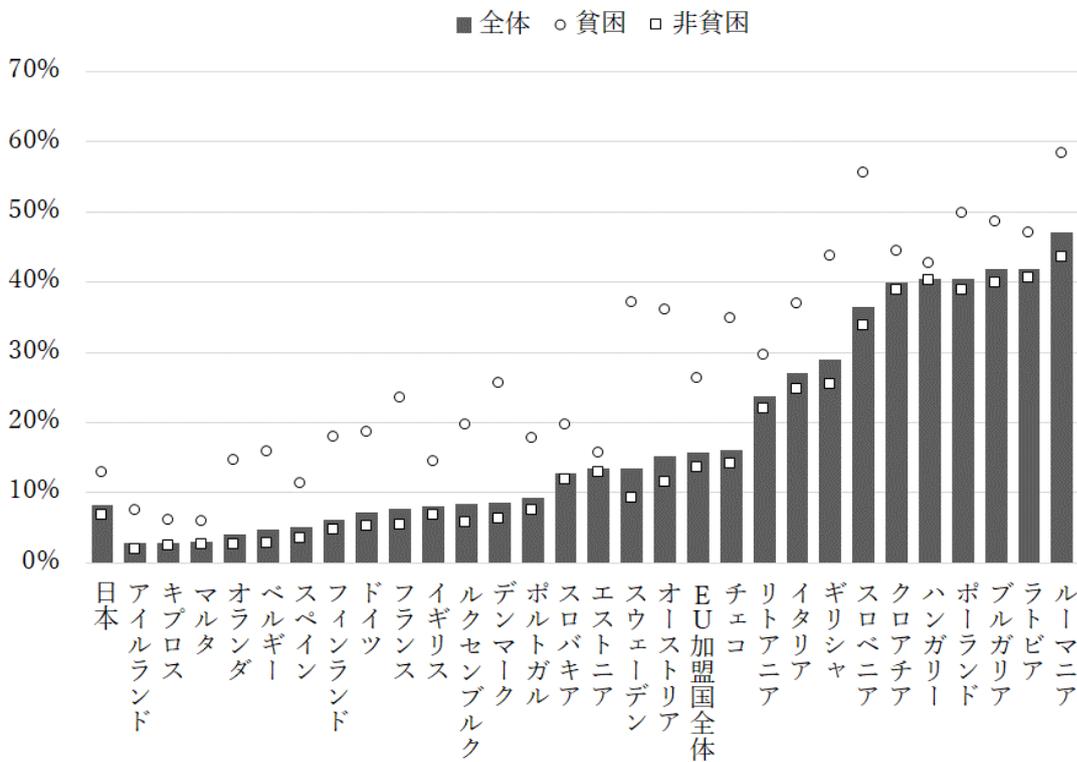
(注) 2017年のデータ。ただし、イギリスのみ2016年のデータである。

(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」(2017年)の個票データ、およびユーロスタットのデータベースより筆者作成。

図2 過密状態にある住居に住む人の割合
(a) 年齢 (3区分) 別

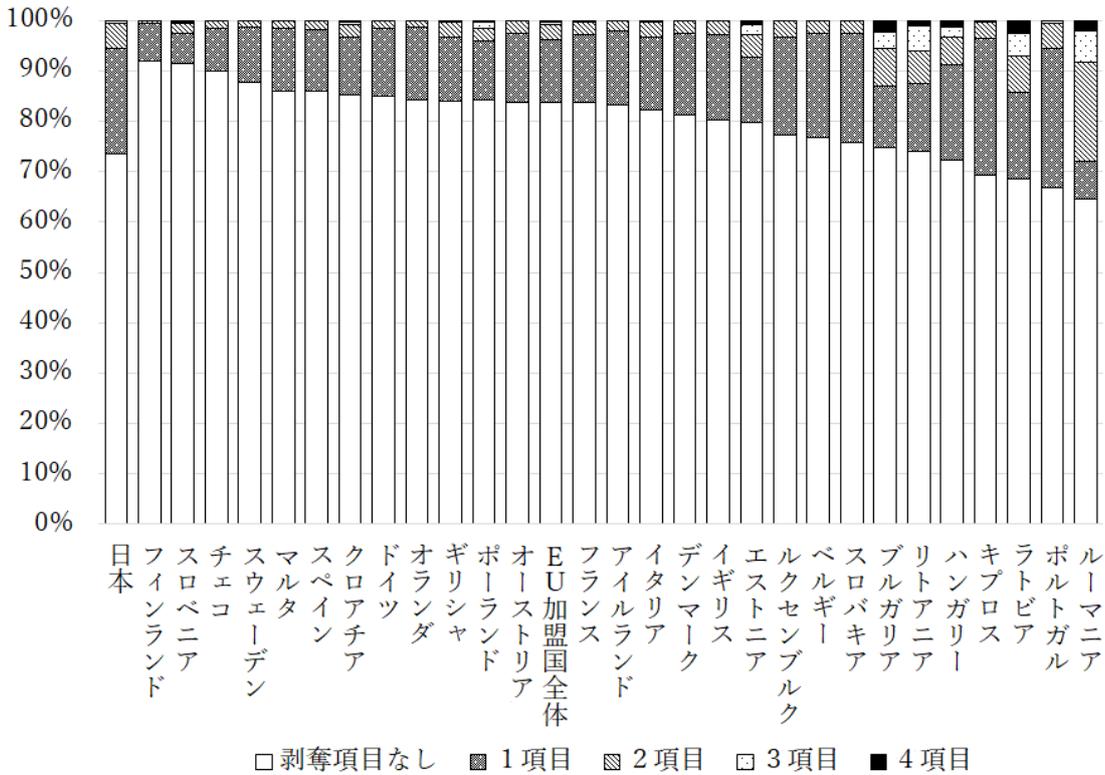


(b) 貧困の状況別

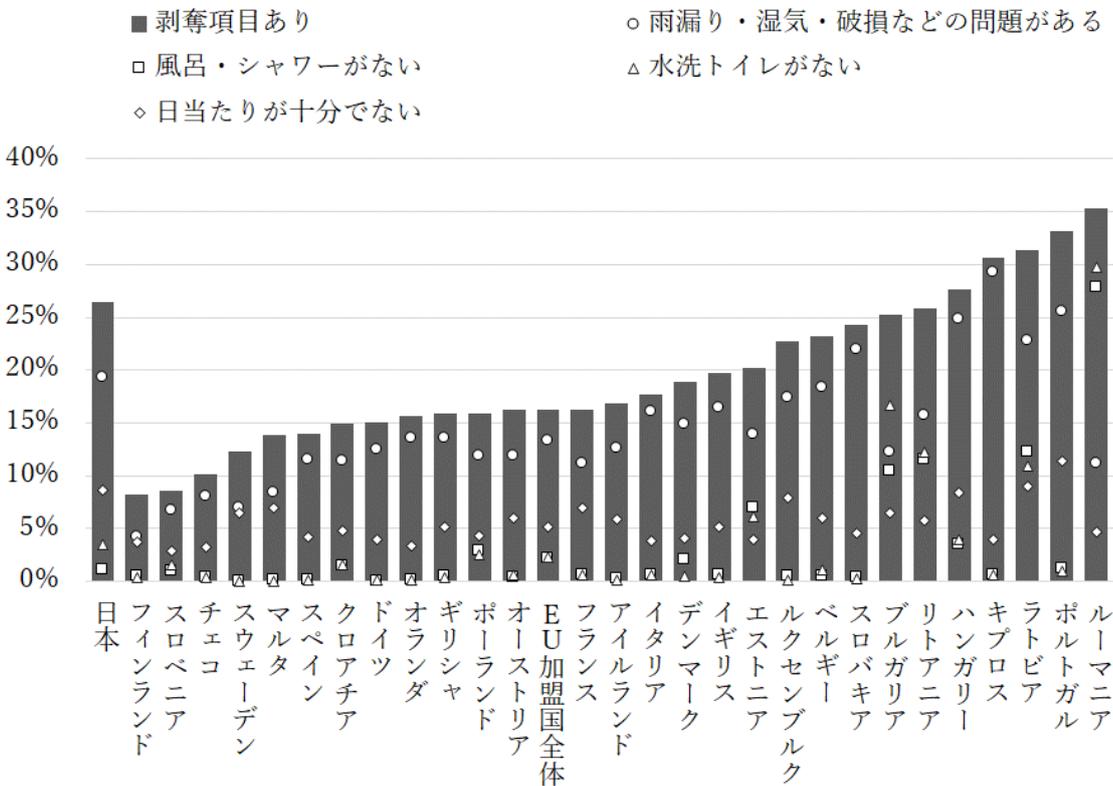


(注1) 2017年のデータ。ただし、イギリスのみ2016年のデータである。
 (注2) 「貧困」は等価所得が中央値の60%未満である人、「非貧困」は60%以上の人と定義されている。
 (出所) 図1に同じ。

図3 住宅の剥奪に関する状況
(a) 剥奪項目数別の割合

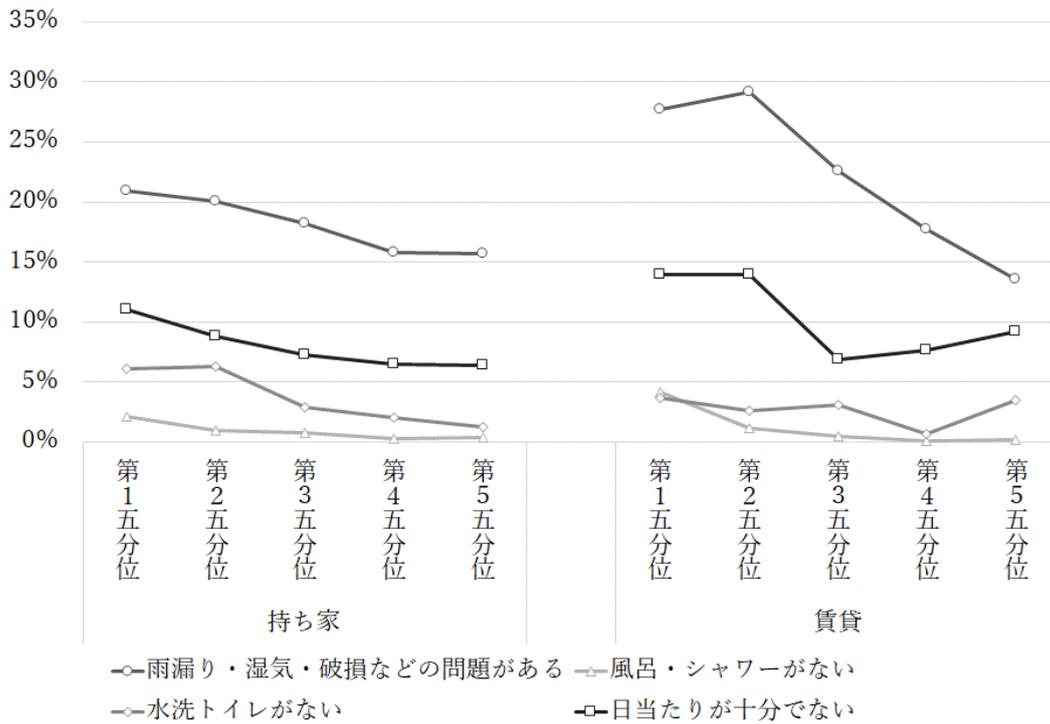


(b) 項目別の剥奪率



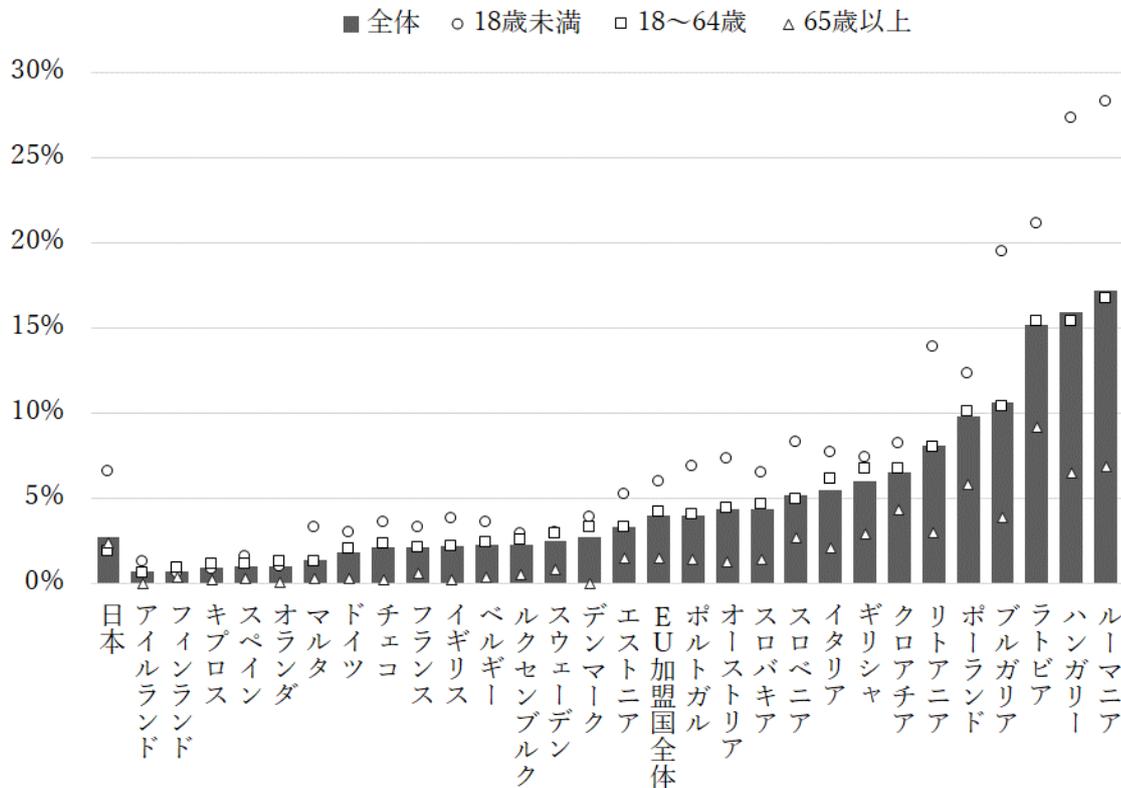
(注・出所) 図1に同じ。

図4 日本における住宅の剥奪に関する状況（住居形態別、所得五分位階級別）



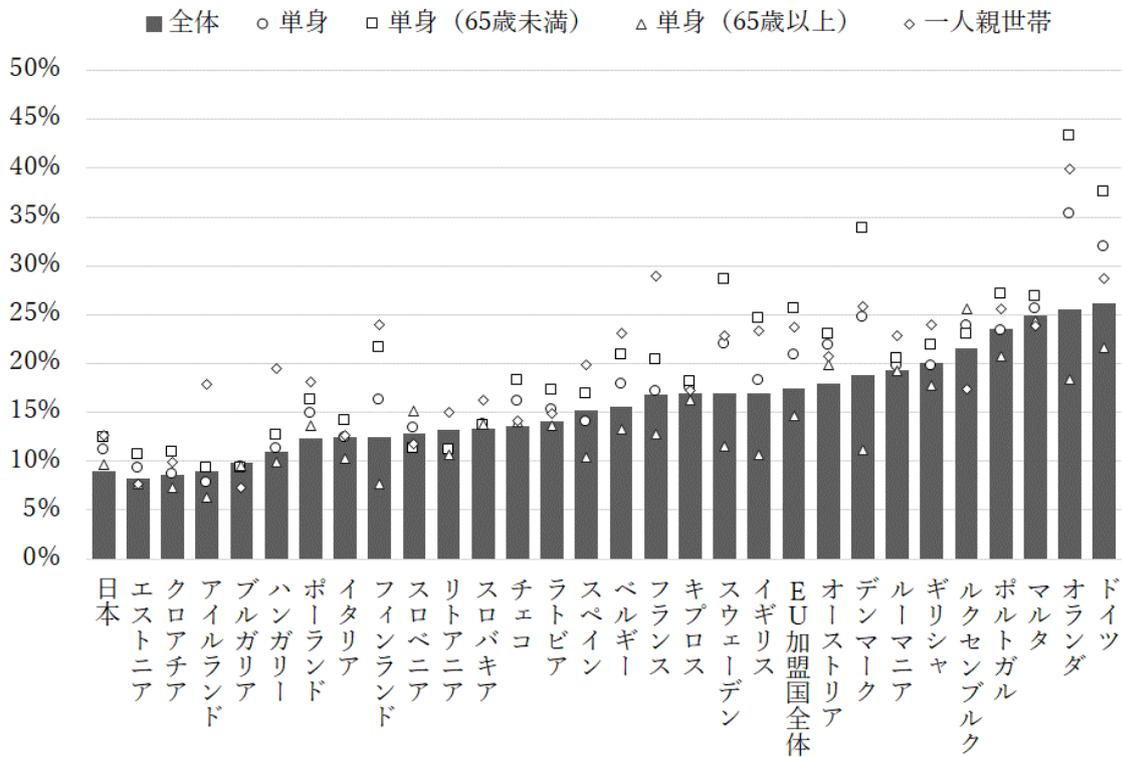
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「生活と支え合いに関する調査」(2017年)の個票データより筆者作成。

図5 深刻な住宅の剥奪率

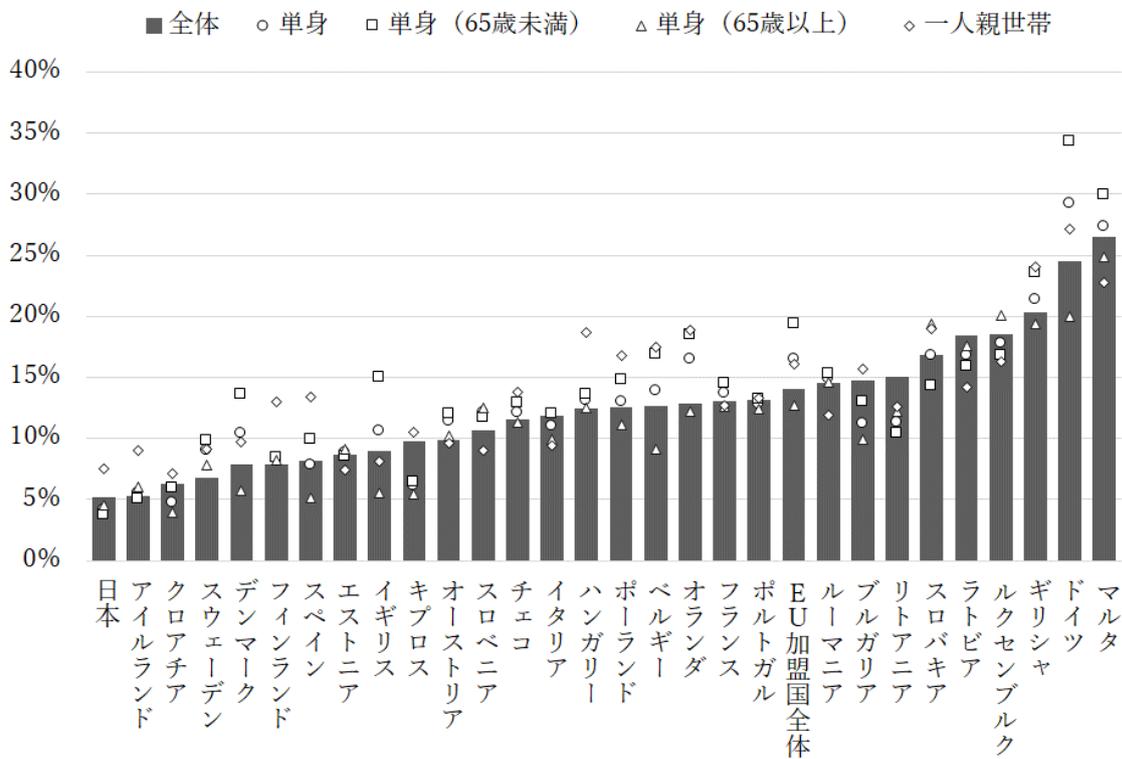


(注・出所) 図1に同じ。

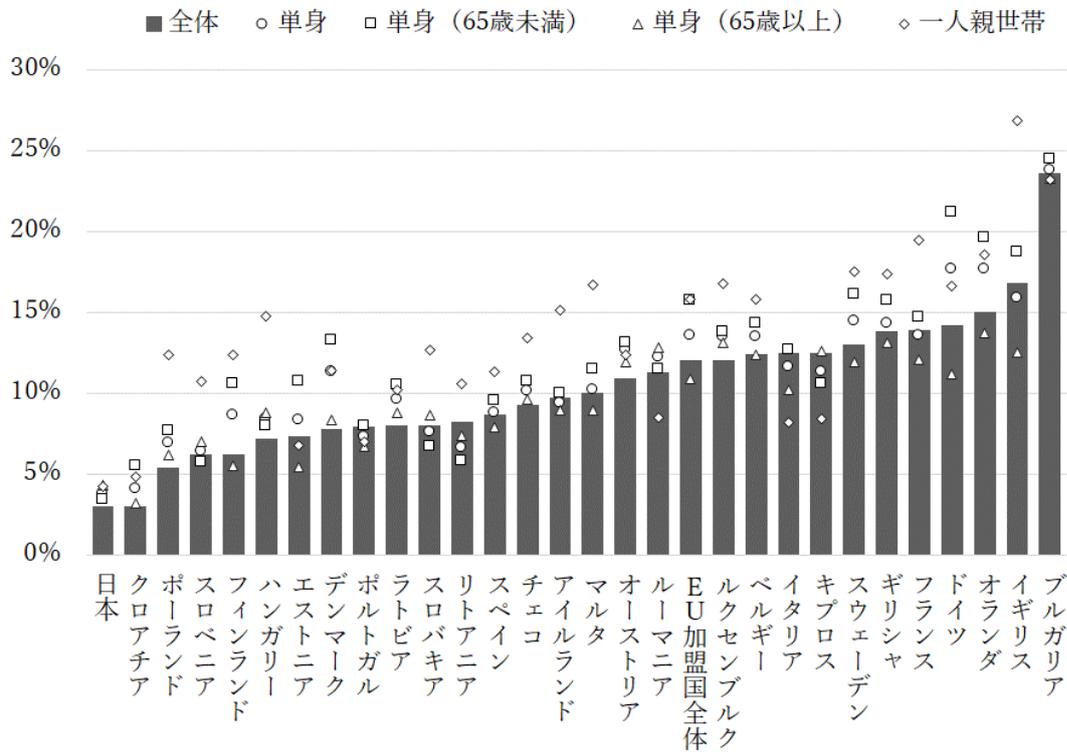
図6 住環境に関する指標
(a) 「近隣の騒音がひどい」割合



(b) 「大気汚染、悪臭がひどい」割合



(c) 「地域の犯罪、暴力、荒らし行為に困っている」割合



(注・出所) 図1に同じ。