# 住居費に対する負担感の地域性に関する研究

国立研究開発法人　建築研究所　住宅・都市研究グループ 研究員 今野　彬徳

## 1.はじめに

### ＜背景と目的＞

○住居費の支出に関して、仮に家賃相場が高く、住居費負担率（収入に占める住居費の割合）が高い地域ほど住居費に対する負担感がある世帯の割合が高いという明瞭な関係性が認められるとすると、住居費負担感は都市化要因に大きく規定されているとみることができる。しかし、図1からわかるように実際にはそのような関係性は認められない。

○本研究では、こうした都市化要因だけでは説明できない、住居費負担率と住居費負担感の関係における地域性の分析に着眼する。

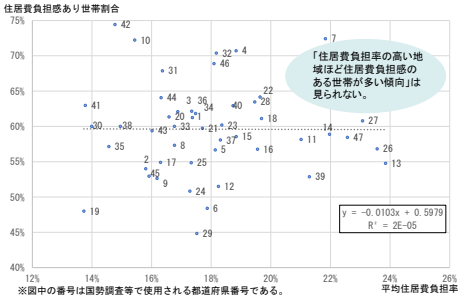


図1　都道府県別の平均住居費負担率と住居費負担感あり世帯割合の関係

## 2.民間賃貸住宅の地域特性による都道府県の類型化

### ＜分析の手法＞

○本研究では、平成30年住生活総合調査（国土交通省）の調査票情報を利用して分析を行う。

○住生活総合調査とは我が国における居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を5年ごとに調査している政府統計であり、平成30年調査が最新の調査である

○本研究では、平成30年住生活総合調査の有効回答数46,868世帯のうち、民間賃貸住宅に居住する勤労世帯である5,231世帯を対象とする。

○本研究の分析対象となる世帯の世帯人員、家計主年齢（以下、「年齢」という。）、世帯の年間収入の合計（以下、「年収」という。）別の世帯数は表1のとおりである。

表1　調査対象世帯の基本属性

| | | 世帯数 |
|---|---|---|
| 世帯人員 | 1人 | 2,201 |
| | 2人 | 1,365 |
| | 3人 | 940 |
| | 4人以上 | 725 |
| 年齢 | 30歳未満 | 691 |
| | 30～60歳 | 3,769 |
| | 60歳以上 | 759 |
| 年収 | 200万円未満 | 645 |
| | 200～400万円 | 1,845 |
| | 400～700万円 | 1,853 |
| | 700万円以上 | 888 |

### ＜民間賃貸住宅の地域特性に関する主成分分析の結果＞

○各都道府県について住宅・土地統計調査（総務省）の民間賃貸住宅関連データを用いた類型化を行った上で、住総データを用いて住居費負担感等についての分析を行うこととする。主成分分析に用いる項目については、住調の調査項目から世帯や住宅に関係する項目を網羅的に抽出し、民間賃貸住宅の地域特性を表すと考えられる表2に示す5つの分類の11項目を設定した。主成分分析の結果、表3に示す「都市-地方」「民賃継続居住傾向」「民賃市場停滞傾向」の3種類の主成分が得られた。

表2　主成分分析に用いる項目

| 番号 | 分類 | 指標名 | 単位 | 平　均 | 最小値 | 最大値 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 家計 | 平均住居費 | 万円 | 55.081 | 46.668 | 92.795 |
| ② | | 平均年収 | 万円 | 440.7 | 362.5 | 547.3 |
| ③ | 世帯 | 平均年齢 | 歳 | 45.5 | 41.5 | 49.9 |
| ④ | | 平均世帯人員 | 人 | 2.1 | 1.8 | 2.5 |
| ⑤ | 住宅面積 | 平均居住室畳数 | 畳 | 20.7 | 16.8 | 22.6 |
| ⑥ | | 最低居住面積水準未満割合 | % | 20.0% | 10.0% | 30.0% |
| ⑦ | 住宅形式 | 民賃戸建て割合 | % | 13.0% | 2.7% | 24.1% |
| ⑧ | | 民賃割合 | % | 23.4% | 15.6% | 42.4% |
| ⑨ | 地域構造 | 借家空家率 | % | 20.2% | 11.3% | 28.8% |
| ⑩ | | 通勤時間中位数 | 分 | 21.9 | 14.8 | 41.5 |
| ⑪ | | 2000年以前入居世帯割合 | % | 12.5% | 6.8% | 17.8% |

表3　各成分の固有値および寄与率

| 主成分 | 固有値 | 寄与率 | 累積寄与率 |
|---|---|---|---|
| 1 | 4.708 | 42.80% | 42.80% |
| 2 | 2.753 | 25.03% | 67.83% |
| 3 | 1.342 | 12.20% | 80.03% |

表4　各指標の主成分負荷量

| 番号 | 変　数 | 主成分1<br>都市-地方 | 主成分2<br>継続居住 | 主成分3<br>市場停滞 |
|---|---|---|---|---|
| ① | 平均住居費 | 0.96 | 0.07 | 0.16 |
| ② | 平均年収 | 0.78 | −0.43 | 0.20 |
| ③ | 平均年齢 | −0.24 | 0.80 | 0.45 |
| ④ | 平均世帯人員 | −0.52 | 0.62 | −0.28 |
| ⑤ | 平均居住室畳数 | −0.78 | 0.05 | 0.09 |
| ⑥ | 最低居住面積水準未満割合 | 0.76 | 0.51 | 0.02 |
| ⑦ | 民賃戸建て割合 | −0.79 | 0.00 | −0.01 |
| ⑧ | 民賃割合 | 0.37 | 0.74 | −0.34 |
| ⑨ | 借家空家率 | −0.37 | −0.47 | 0.68 |
| ⑩ | 通勤時間中位数 | 0.86 | 0.12 | 0.21 |
| ⑪ | 長期居住世帯割合 | −0.17 | 0.70 | 0.60 |

### ＜クラスター分析による民間賃貸住宅の地域特性に応じた都道府県の類型化＞

○民間賃貸住宅の地域特性に応じた地域別の住居費負担の実態をより簡明に行うために、地域特性が類似した都道府県をまとめて、いくつかの地域類型を作成する。具体的には、第一主成分から第三主成分までの各都道府県の主成分得点に基づき、ウォード法を用いた階層クラスター分析を行い、6つのクラスターを得た。

表5　各クラスターの各成分負荷量

| No. | 第一主成分<br>都市－地方 | 第二主成分<br>民賃継続居住傾向 | 第三主成分<br>民賃市場停滞傾向 |
|---|---|---|---|
| C1 | −0.824 | −0.350 | 0.643 |
| C2 | −1.873 | 1.395 | −0.173 |
| C3 | −0.380 | −2.034 | −0.863 |
| C4 | 2.529 | 0.543 | 0.115 |
| C5 | 8.832 | 0.229 | −0.094 |
| C6 | 0.169 | 6.036 | −2.658 |

表6　各クラスター名と構成する都道府県

| No. | クラスター名 | 都道府県 | 票数 |
|---|---|---|---|
| C1 | 地方<br>（一般型） | 北海道, 岩手県, 福島県, 茨城県, 栃木県, 群馬県, 福井県, 山梨県, 岐阜県, 静岡県, 奈良県, 鳥取県, 岡山県, 山口県, 徳島県, 香川県, 大分県 | 1,487 |
| C2 | 地方<br>（継続居住型） | 青森県, 和歌山県, 愛媛県, 高知県, 佐賀県長崎県, 熊本県, 宮崎県, 鹿児島県 | 448 |
| C3 | 地方<br>（短期居住型） | 秋田県, 山形県, 新潟県, 富山県, 石川県, 長野県, 三重県, 滋賀県, 島根県 | 536 |
| C4 | 都市型 | 宮城県, 埼玉県, 千葉県, 神奈川県, 愛知県京都府, 大阪府, 兵庫県, 広島県, 福岡県 | 2,210 |
| C5 | 東京都 | 東京都 | 473 |
| C6 | 沖縄県 | 沖縄県 | 77 |

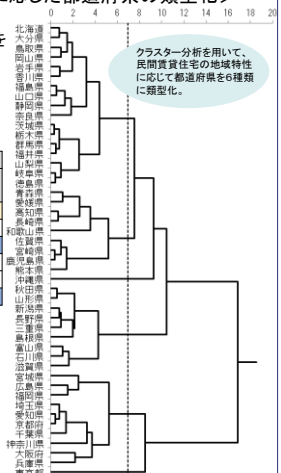


図2　都道府県分類の樹形図

## 3.地域類型別の分析

### ＜地域類型別の住居費負担の実態＞

○（図3について）全てのクラスターで年収の増加に伴い、平均住居費が大きくなっている。また、各クラスターについて年収と住居費負担率の関係をみると、年収の増加に伴い、住居費負担率は減少している。これは、住居費が大きくなっても、年収の増大の影響のほうが大きいためである。

○（図4について）東京都（C5）において住居費負担率の平均値が約30%となるのが年収250万円程度であるのに対し、政令市を含む都市型地域（C4）では220万円程度、地方部では170万円程度となっている。同じ住居費負担率であっても、年収によって家計の消費構造は異なってくる。また、地域により物価等も異なってくる。このため、単に住居費負担率を見るだけでは、世帯の家計にとって、実際にどの程度の負担となっているかは明らかでない。このため、「実際に世帯が負担と感じているかどうか」に着目して分析を行う。

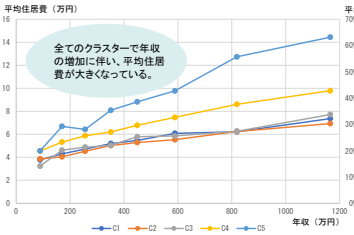


図3　クラスター別年収区分別平均住居費

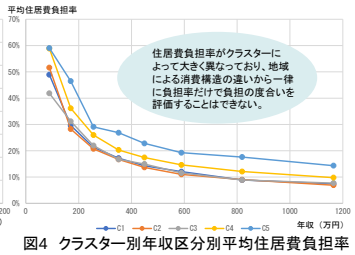


図4　クラスター別年収区分別平均住居費負担率

○クラスター別の平均住居費負担率と住居費負担感あり世帯割合を見ると、平均住居費負担率の最も高いC5において、住居費負担感あり世帯割合は最も低くなっている点が注目に値する。また、C4は、東京に次いで平均住居費負担率は高いが、住居費負担感あり世帯割合は地方部のC1、C2とほぼ同じ水準であり、全体的な傾向としては「住居費負担の低い地域ほど、住居費負担感が強い」という負の相関関係となっている。

○これは、全体としては住居費負担が大きいほど負担感を感じやすい傾向にはあるものの、「負担感を感じる水準」が地域ごとに異なっていることを示唆していると考えられる。

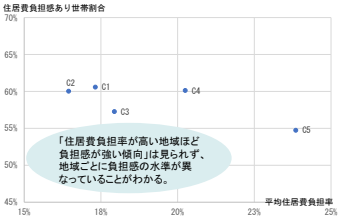


図5　クラスター別の平均住居費負担率および住居費負担感あり割合

### ＜地域類型別の住居費負担感からみた住居費負担の実態＞

○負担感の有無別の住居費負担率をクラスター別に比較する。C5の負担感なし世帯の平均住居費負担率はC5以外の全てのクラスターの負担感あり世帯の平均住居費負担率よりも高い値である（22.1%）。それにもかかわらず、C5の負担感あり世帯の割合が全クラスターのうち最も低い。これらのことは、それなりに高い負担であっても、地域の相場に照らしてある程度の範囲に収まっていれば、世帯が負担と感じていない実態を表している。

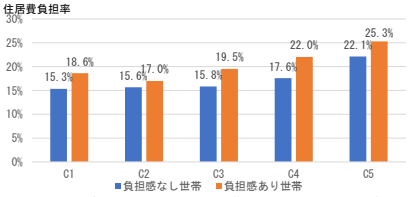


図6　負担感有無別の平均住居費負担率の地域間比較

### ＜地域内における住居費負担率と住居費負担感の相対的関係＞

○これまでの分析・考察を踏まえ、地域類型内における住居費負担感の有無を生み出している相対的な関係について分析を行う。

○（図7について）C5およびC4が右に位置しているが、仮に分布を左にスライドさせると、C1～C3と分布が概ね重なるように見える。このことからは、どのクラスターにおいても、クラスター内における住居費負担率の分布が似通っている可能性を指摘できる。

○（図8について）クラスター別に負担感有無別の標準化した住居費負担率（各クラスターの平均値からみた相対的な住居費負担率のこと）を比較すると、いずれのクラスターも同程度の住居費負担率（標準化）である。すなわち、住居費負担率と住居費負担感の関係は、あるクラスター（地域類型）の中の相対的な関係性により決まっており、その構造は各クラスターで同様であると考えることができる。

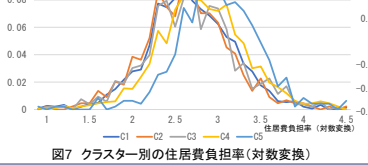


図7　クラスター別の住居費負担率（対数変換）

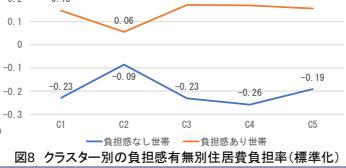


図8　クラスター別の負担感有無別住居費負担率（標準化）

## 4.まとめ

○クラスター別に平均住居費負担率と負担感あり世帯の割合を比較すると、C5（東京都）の負担感なし世帯の平均住居費負担率は、C5以外の全てのクラスターの負担感あり世帯の平均住居費負担率よりも高いにもかかわらず、C5の負担感あり世帯の割合がクラスターのうち最も低くなっていることから、ある地域で「負担を感じる」ような高い負担率であっても、別の地域では、地域の相場に照らしてある程度の範囲に収まっていれば、世帯が負担とは感じにくいということが明らかになった。

○クラスター別に、負担感あり、なしそれぞれの住居費負担率（標準化）を見ると、平均住居費負担率は各クラスターで概ね同等であり、それぞれの地域内では、地域の平均住居費負担率に対する住居費負担感の有無別の住居費負担率の相対的な関係は概ね同等である。このことから、ある地域における住居費負担感は、実際の負担額よりも地域内における平均住居費負担率を基準として、そこからどの程度の差があるかにより決定されている可能性があると考えられる。