

生活保護受給世帯における住宅扶助費に関する研究

宗 健

要旨：本稿は、社会保障審議会での住宅扶助に関する議論と住宅扶助費引き下げに反対する意見があるなか、生活保護受給世帯の住宅扶助の現状について一定の客観的分析結果を提示し、議論に資することを目的としたものである。

民間の不動産情報サイトおよび家賃債務保証会社のデータを用いた分析では、以下のよう
な結果が得られた。1) 住宅扶助費は基準額近辺に集中している。2) 生活保護受給者は住居
選択時に基準額に強い影響を受ける。3) 年収300万円未満の世帯と比較して生活保護世帯の
居住水準はやや劣っている。4) 地域別の募集家賃の件数分布と住宅扶助基準額の関係は地域
によって異なる。5) 生活保護世帯の家賃はそうでない世帯に比べて統計的に有意に高い地域
が存在する。

住宅扶助費の見直しとは一律の引き下げを意味するものではなく、客観的事実に基づいて
適正な水準を定めることである。同時に住宅セーフティネット全般の制度を再構築する必要
がある。

Key Words：生活保護、住宅扶助、家賃推計、居住水準、住宅セーフティネット

I. はじめに

厚生労働省（2014b）によれば、生活保護受給者数は2014年7月時点で約216万人、約161万世帯に達している。生活保護法で定められている保護の種類は、生活扶助、教育扶助、住宅扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助、葬祭扶助の8種類があり、厚生労働省（2013：15）によれば、地方負担を含めた平成23年度事業費ベースで総額は約3.5兆円、そのうち医療扶助が46.9%：約1兆6,432億円、生活扶助34.5%：約1兆2,090億円、住宅扶助15.4%：約5,384億円、介護扶助2.0%：約707億円、その他扶助1.1%：約403億円

となっており、増え続ける生活保護費は平成25年度当初予算では前年比702億増の3兆7,632億円が計上されている。

参議院（2013）の答弁では、2013年度から3年をかけて生活扶助の引き下げが約670億円（約2.3%）行われる予定となっているが、生活扶助費は、最低賃金・就学援助・地方税非課税・保険料減免等の基準と連動しており、その影響の大きさから批判も多い。

そして、住まいは生活の基本となる土台であり、その安定的確保のために非常に重要な住宅扶助が優先的に取り扱われるべきであるにもかかわらず、最低限の住宅水準についても生活保護法上の規定は十分ではなく面積や設備などの基準もないことも大きな問題である。

本研究で取り扱う住宅扶助費の算定根拠についても生活保護法上の明文規定はなく、嶋田

2015年1月28日受付／2016年2月15日受理

SO Takeshi

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）

E-mail：so@r.recruit.co.jp

(2013: 44) の言うように、「住宅扶助基準は、現在、一般基準、一般基準限度額、特別基準の三段階で運用されており、…中略… 実態としては、都道府県や指定都市ごとに厚生労働大臣が別に定める額（一般基準限度額）と、世帯人数によりこれを定型的に加増した額（特別基準）が基準として機能している」のが実情である。

実際の家賃額については、厚生労働省通知（1963: 366）で「限度額の範囲内で必要な額を認定して差し支えない」とされ、基準額以下の家賃であれば厚生労働省通知（2003: 470）で「家賃額については、居住者と賃貸人の間で交わされた賃貸借契約書等により確認すること」とされているだけで、市場家賃との比較は求められていない。

一方、公営住宅法（2013）第16条では、「公営住宅の毎月の家賃は、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める」とされ、住本ら（2012: 49-90）が詳細に解説しているように家賃設定に市場との比較が求められている。

そうした状況のなか、平成26年5月30日に開催された社会保障審議会生活保護基準部会では、住宅扶助についてさまざまな論点が提示され、11月18日の厚生労働省（2014c）では、SUUMOに掲載された賃貸物件情報データを用いた集計、平成20年住宅・土地統計調査の個票データを用いた家賃関数の推計式、単身世帯及び2人以上世帯についての生活保護受給世帯と一般世帯の住宅の比較（床面積・住宅設備・建築時期等）、民間事業者に対するヒアリング結果などが、12月26日の厚生労働省（2014d）では、家庭訪問の対象となっている生活保護受給世帯を対象とした居住実態に関する調査結果がそれぞれ報告され、2015年1月9日に厚生労働省（2015）として報告書が発表された。

II. 問題設定

1. 研究の目的

本研究の目的は、生活保護受給世帯の住宅扶助費に焦点を当て、その実態のいったんを示すことにあり、学際的立場から民間事業者の各種データを用いて住宅扶助費の実態を提示することは、政策議論への貢献はもちろん「就労自立」「日常生活自立」「社会生活自立」といった生活保護法の自立支援プログラムの三つの柱を支える自立生活の基盤としての住居についての正しい理解を促進し多面的な視点を提供することにも貢献できるものと考えられる。

2. 先行研究

生活保護受給世帯や低所得世帯の居住水準についての実証的研究は、西島（1992）、丸山・駒村（2013）が、最低居住面積水準については阿部・上枝（2014）、平山（2014）などの研究が、低家賃住宅の実証研究には岸岡ら（2012）が、生活保護と住宅政策の研究では、小田川（2013）がある。

しかし、住宅扶助費の市場との関係は、不動産会社の仲介の実態に関する新井ら（2008）による研究があるが、市場家賃との比較や家賃推計等に関する研究は見当たらない。

本研究では、市場家賃との詳細な比較や家賃推計等を実証的に行っていることが先行研究との大きな違いであり、実証データを示しているところに意義があると考えている。

3. 研究課題の設定

厚生労働省（2014a）で示された論点も考慮し以下の研究課題を設定した。1) 住宅扶助費は上限額近辺に集中しているのではないかと、2) 転居を伴う場合の生活保護受給世帯の家賃水準の変化はどのようなものか、3) 生活保護受給世帯と低所得者の世帯とで住宅水準はどの程度異なるのか、4) 生活保護受給世帯の家賃水準は市場家賃とどの程度異なるのか、5) 生活保護受給世帯の家賃は一般世帯における近隣同種の住宅の家賃と比較して高く設

定されている場合があるのではないかと、という5点である。

なお、住宅扶助費の基準額にはさまざまなものがあるため、本研究では、単身世帯の住宅扶助一般基準限度額を「単身上限額」とし、2-6人世帯及び車椅子使用の障害者など特に通常より広い居室を必要とする単身者の場合の住宅扶助特別基準額を「1.3倍額」とし、これらを総称して「基準額」とする。

Ⅲ. データ分析の枠組み

1. 使用データ

本研究では、①厚生労働省公表データ、②株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」に掲載された賃貸募集広告データ¹⁾(以下、「SUUMOデータ」という)、③株式会社リクルートフォレントインシュアの家賃債務保証契約データ²⁾(以下、「RFIデータ」という)、④RFIデータにSUUMOデータの建物属性データなどを追加したデータ³⁾(以下、「RFI-SUUMOデータ」という)の4種類のデータを取り扱う。

2. 分析方法

まず、厚生労働省公表データを使い住宅扶助費の状況を概観する。そのうえでRFIデータから生活保護受給世帯の受給時の引越前後の家賃比較、RFI-SUUMOデータから低所得者層と生活保護受給世帯の居住水準比較、SUUMOデータを用いた民間賃貸住宅募集家賃と基準額との比較、RFI-SUUMOデータを用いた家賃の重回帰分析による推計を行う。

住宅の品質については、賃料、築後年、面積について地域別に生活保護受給世帯と年収300万円未満の世帯を比較することで住宅の品質差を評価することを試みた。

住宅扶助費の市場家賃との比較では、面積、築年、駅徒歩分等の物件属性に加え、生活保護受給世帯のデータの場合に1をとるダミー変数を加え

て、重回帰分析によって家賃推計を行い、生活保護受給世帯ダミーの影響を検証する手法をとった。

なお、本研究で用いたRFIデータ、RFI-SUUMOデータは、生活保護受給決定と同時に新たに入居した契約を対象としているため、生活保護受給世帯全体を対象としたものではないことに特に注意が必要であり、分析結果に対して慎重な姿勢が求められる。

一方、SUUMOデータについては、東京23区だけでも207,914件であり、これは総務省(2015)住宅・土地統計調査から算出される東京23区の賃貸用空き家425,300戸の約49%に相当し、全体としても民間賃貸住宅市場の状況を概ね反映できているものと考えられる。

3. 倫理的配慮

本研究は、日本社会福祉学会研究倫理指針に従って行った。研究で使用したデータは、SUUMOデータについては株式会社リクルート住まいカンパニーの、RFIデータについては株式会社リクルートフォレントインシュアの各プライバシーポリシーの利用目的の範囲であることを両社にて確認し、本研究で使用することについて所要の手続きを経て承認を得ている。また、使用した個別データについては、氏名・電話番号などの個人特定情報はそもそも含まれず、個人が特定できないように集計・分析がなされている。

Ⅳ. 研究結果

1. 住宅扶助費の分布：研究課題1)に対する結果・考察

表1は、政令指定都市及び東京都の生活保護受給世帯の家賃分布である⁴⁾。

生活保護受給世帯の住宅扶助費は地域別に基準額が定められており家賃分布を見ると、単身上限額近辺のもの比率は、全都市平均で32.1%（直下階級家賃を含む。含まない場合は25.8%。以下、同じ）と高く、都市によってばらつきが見られる

表1 生活保護受給世帯の家賃分布（政令指定都市及び東京都）

	単身 上限額	単身 1.3倍額	世帯 総数	単身上限額 直下件数	単身上限額 件数小計	1.3倍額直下 件数	1.3倍額件数	1.3倍額件数 小計	合計 比率
札幌市	36,000	46,000	42,265	3,424	14,866	1,000	5,461	6,461	58.6%
仙台市	37,000	48,000	10,687	1,727	1,938	522	843	1,365	47.1%
さいたま市	47,700	62,000	11,115	999	3,742	435	770	1,205	53.5%
千葉市	45,000	59,000	12,181	491	5,033	140	392	532	49.7%
東京都	53,700	69,800	183,969	6,404	35,844	3,942	16,656	20,598	34.2%
横浜市	53,700	69,800	44,105	1,498	6,154	3,667	4,275	7,942	35.4%
川崎市	53,700	69,800	20,656	855	4,650	434	2,539	2,973	41.0%
相模原市	46,000	59,800	6,693	332	1,602	222	533	755	40.2%
新潟市	35,500	46,200	6,227	325	1,757	460	104	564	42.5%
静岡市	39,900	51,900	4,918	397	1,777	277	236	513	54.6%
浜松市	37,700	49,000	4,336	528	1,483	91	241	332	54.0%
名古屋	35,800	46,600	33,287	1,289	12,562	937	734	1,671	46.6%
京都市	42,500	55,000	28,179	2,745	4,043	477	2,926	3,403	36.2%
大阪市	42,000	54,000	104,085	7,420	44,132	771	7,635	8,406	57.6%
堺市	40,000	52,000	15,051	668	3,906	467	953	1,420	39.8%
神戸市	42,500	55,300	30,747	1,770	2,979	390	1,670	2,060	22.1%
岡山市	37,000	48,000	7,752	1,071	1,699	335	554	889	47.2%
広島市	42,000	55,000	16,950	2,386	3,656	281	1,397	1,678	45.5%
北九州市	31,500	40,900	12,991	2,058	2,273	465	182	647	50.0%
福岡市	37,000	48,000	25,375	3,183	6,063	692	1,472	2,164	45.0%
			621,569	39,570	160,159	16,005	49,573	65,578	42.7%

※単身上限額件数とは、単身上限額が含まれる家賃階級に属する世帯数。単身上限額3.6万円なら、3.4-3.6万円階級等。1.3倍額も同様

※単身上限額直下件数とは、単身上限額の直下の家賃階級に属する世帯数。単身上限額3.6万円の場合には、3.2-3.4万円階級等。1.3倍額も同様

※合計比率とは、単身上限額直下件数+単身上限額件数+1.3倍額直下件数+1.3倍額件数の全体に占める割合

※東京都については23区データがないため基準額が異なる都下のデータを含む

※表中の金額の単位は円

ものの最も高い大阪市では49.5%（42.4%）に達し、30%以下である都市は全20都市中、東京都、横浜市、川崎市、相模原市、京都市、神戸市の6都市のみであり、横浜市17.3%（14.0%）、神戸市15.4%（9.7%）が低い比率となっている。1.3倍額近辺のものと合わせた合計比率では、全都市平均で42.7%と、4割強が単身上限額および1.3倍額近辺に集中している。

この集中傾向は厚生労働省（2014c）でも指摘されているが、その理由を明らかにした先行研究は見当たらず、この原因を明らかにすることは、今後の住宅扶助費の議論にとって非常に重要なことであると考えられる。

2. 生活保護受給世帯の受給前後の家賃額の変化：研究課題2）に対する結果・考察

表2は、RFIデータから予定を含む生活保護受給世帯の転居前家賃と転居後家賃の差を単身世帯について集計したものである。

転居前家賃に対して減額したものが57.3%と過半数を超え、生活保護受給に伴う転居によって居住水準が悪化している可能性があるが、転居前家賃に対して増額したものが36.7%と、従前よりも広い住居や利便性の高い地域に転居したことも考えられ、生活保護制度が住環境の改善に一定の効果を発揮していると考えられる。

そして、転居後家賃の平均は単身上限額に近接する値となり、その標準偏差も転居前家賃の標準偏差よりも大幅に小さいことから、受給予定者を含む生活保護受給世帯は、住居選択時に基準額に強い影響を受けていることが示唆されている。

また、平均賃料は、20都市中19都市で単身上限額を下回っているが、管理費・共益費等を含む総額では、20都市中10都市で単身上限額を上回っており、本来住宅扶助費でカバーされるべきである管理費・共益費等が生活費に食い込んでいることが示唆されている。

このことから、住宅扶助費の見直しにおいては、嶋田（2013：44）が「住居費が生活費に食い込む」と指摘しているように、現在は含まれてい

ない管理費・共益費等を住宅扶助費に含めることも検討されるべきであると考えられる。

3. 生活保護受給世帯の住居品質：研究課題3）に対する結果・考察

厚生労働省（2014a）では、住宅扶助に関する主な論点として、「住宅扶助特別基準額は、健康で文化的な最低限度の住生活の確保の観点及び低所得者の世帯における住宅水準との均衡という観点から、どの程度を妥当なものとするべきか。最低居住面積水準の達成状況を踏まえると、低所得層の世帯との均衡の観点から、住宅扶助特別基準額の妥当性を評価することも必要ではないか。」と指摘されている。

表3は、RFI-SUUMOデータから単身世帯の年収300万円以下のものを抽出し、賃料等、築後年、面積、1980以前築（旧耐震物件）について単身の生活保護受給世帯と比較したものである⁵⁾。

生活保護世帯は、年収300万円未満の世帯に比べて、賃料+管理費はやや低く、面積もやや狭く、築後年は概ね5年以上古く、旧耐震比率も高い。ただし、それぞれの標準偏差は年収300万円未満世帯よりも概ね小さいため、生活保護世帯の住居のほうが品質の分散が小さいと考えられる。

このため、年収300万円未満の世帯の住居よりも高い品質の生活保護世帯が存在する可能性はあるものの、全体としては低所得層の世帯における住宅水準よりもやや低い住宅水準であると評価するのが妥当であろう。

さらに、住生活基本計画（全国計画、平成23年3月閣議決定）に定められている最低居住面積水準、単身者25平米に対して、生活保護受給世帯の平均面積は概ねそれを満たしており、旧耐震物件比率が20%以下、平均築後年も20～25年程度である。

東京都特別区の5万5,000円以下の低家賃住宅全体を対象とした岸岡ら（2013）の研究と本研究の東京23区の結果を比較すると、生活保護世帯の賃料が基準額近辺に集中している傾向があることから、生活保護世帯の住宅品質が低家賃住宅全体

表2 生活保護受給世帯の転居前後家賃の比較（単身世帯：政令指定都市及び東京23区）

政令市名	単身 上限額	件数	賃料のみ		家賃総額		差		転居前家賃		前後差		転居前家賃に対する増減			
			平均	標準 偏差	平均	標準 偏差	平均	標準 偏差	平均	標準 偏差	平均	減額	同額	増額		
札幌市	36,000	418	33,968	4,597	36,651	5,640	2,683	41,818	34,963	-5,166	225	53.8%	18	4.3%	175	41.9%
仙台市	37,000	65	32,127	5,240	33,390	5,205	1,263	37,969	14,743	-4,579	39	60.0%	7	10.8%	19	29.2%
さいたま市	47,700	59	44,969	5,122	47,282	5,475	2,313	52,700	14,674	-5,418	31	52.5%	8	13.6%	20	33.9%
千葉市	45,000	54	41,648	4,826	44,337	5,559	2,689	49,384	18,469	-5,047	33	61.1%	1	1.9%	20	37.0%
東京23区	53,700	553	54,136	20,061	56,440	20,253	2,305	64,409	26,495	-7,969	321	58.0%	39	7.1%	193	34.9%
横浜市	53,700	135	50,987	5,888	52,929	6,288	1,943	68,539	47,022	-15,610	97	71.9%	8	5.9%	30	22.2%
川崎市	53,700	106	51,568	3,626	53,442	4,464	1,874	69,931	65,870	-16,489	70	66.0%	3	2.8%	33	31.1%
相模原市	46,000	34	41,838	7,193	43,634	7,248	1,795	56,706	18,530	-13,072	23	67.6%	1	2.9%	10	29.4%
静岡市	39,900	20	37,755	4,401	38,535	4,374	780	48,115	11,957	-9,580	16	80.0%	3	15.0%	1	5.0%
浜松市	37,700	27	36,880	4,821	39,750	5,451	2,870	43,806	17,916	-4,056	16	59.3%	0	0.0%	11	40.7%
名古屋	35,800	199	35,246	4,183	38,833	5,196	3,588	47,304	18,183	-8,470	130	65.3%	2	1.0%	67	33.7%
京都市	42,500	53	41,585	5,009	43,845	5,084	2,260	46,843	17,748	-2,999	19	35.8%	10	18.9%	24	45.3%
大阪市	42,000	110	41,564	6,006	45,733	6,978	4,170	50,670	18,286	-4,937	52	47.3%	11	10.0%	47	42.7%
堺市	40,000	29	41,028	12,803	43,862	14,467	2,834	44,300	25,717	-438	15	51.7%	1	3.4%	13	44.8%
神戸市	42,500	46	39,637	9,256	42,283	8,780	2,646	43,391	20,665	-1,109	16	34.8%	4	8.7%	26	56.5%
岡山市	37,000	2	30,000	7,071	30,000	7,071	0	31,000	8,485	-1,000	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%
広島市	42,000	2	37,500	3,536	37,500	3,536	0	40,500	6,364	-3,000	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%
北九州市	31,500	24	31,125	850	31,504	1,513	379	35,083	12,959	-3,579	10	41.7%	0	0.0%	14	53.3%
福岡市	37,000	50	36,428	4,312	38,899	5,575	2,471	44,269	16,500	-5,370	27	54.0%	5	10.0%	18	36.0%
熊本市	31,100	27	29,141	3,346	31,615	3,531	2,475	30,722	15,968	893	11	40.7%	0	0.0%	16	59.3%
		2,013	43,190	14,367	45,709	14,540	2,519	53,084	32,640	-7,375	1,153	57.3%	122	6.1%	738	36.7%

※賃料のみとは管理費・共益費等を含まない賃料のみ、家賃総額とは賃料と管理費・共益費等の合計

※差とは、家賃総額と賃料のみの差額で、管理費・共益費等

※表中の金額の単位は円

表3 年収300万円未満世帯と生活保護受給世帯の賃料・築後年・面積の比較(単身世帯)

	年収300万円未満												1980 以前 件数	比率	件数
	賃料+管理費等				面積				築後年						
	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差			
北海道	3.7	1.3	9.0	1.1	28.5	10.6	77.1	8.3	16.8	0.0	41.0	8.1	20	1.5%	1,347
宮城県	4.1	1.5	14.5	1.1	25.0	14.6	73.3	7.3	17.6	0.0	39.0	7.2	32	2.9%	1,103
茨城県	4.2	1.9	8.5	1.1	32.5	15.0	91.3	11.8	18.1	0.0	38.0	6.8	18	3.2%	557
埼玉県	5.1	2.2	11.7	1.2	24.9	10.1	80.0	10.0	16.7	0.0	50.0	8.0	56	2.8%	2,026
千葉県	5.1	2.5	11.5	1.3	25.5	11.0	72.6	9.8	16.4	0.0	47.0	8.3	48	2.6%	1,862
東京都	6.1	2.2	53.2	1.8	21.1	10.0	83.0	7.0	17.6	0.0	57.0	9.5	383	6.6%	5,822
神奈川県	5.4	2.1	14.9	1.5	23.7	10.0	77.9	9.1	17.8	0.0	51.0	8.7	190	5.1%	3,709
静岡県	4.4	2.0	7.9	1.0	30.0	14.6	60.4	10.9	15.0	0.0	39.0	8.7	7	2.3%	304
愛知県	5.2	2.2	10.3	1.2	28.6	14.6	69.2	10.7	12.9	0.0	48.0	9.9	77	5.4%	1,417
三重県	4.2	1.9	8.2	1.0	30.4	16.5	71.2	9.8	12.5	0.0	36.0	7.7	4	2.1%	193
京都府	4.8	1.5	13.6	1.2	23.2	13.3	67.8	7.0	17.8	0.0	47.0	8.5	42	4.7%	903
大阪府	5.6	1.6	17.9	1.3	24.2	11.0	83.6	7.3	10.7	0.0	51.0	8.3	96	1.9%	5,163
兵庫県	5.4	1.5	21.0	1.3	25.5	11.0	99.1	9.1	14.5	0.0	54.0	9.3	66	4.2%	1,562
福岡県	4.5	1.4	14.2	1.1	26.5	14.0	106.9	7.7	13.1	0.0	47.0	8.7	61	3.3%	1,872

	生活保護受給世帯												1980 以前 件数	比率	件数
	賃料+管理費等				面積				築後年						
	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差			
北海道	3.9	1.7	5.5	0.7	33.7	13.2	56.6	9.7	22.3	4.0	40.0	6.4	15	9.5%	158
宮城県	3.5	1.7	4.9	0.7	24.7	16.0	52.9	8.4	24.2	11.0	36.0	6.3	5	17.2%	29
茨城県	3.6	2.6	4.6	0.5	28.8	18.2	48.1	8.7	22.8	15.0	32.0	4.6	1	4.8%	21
埼玉県	4.9	3.4	6.6	0.8	30.7	14.2	60.0	12.9	22.1	3.0	41.0	6.6	11	9.5%	116
千葉県	4.7	3.0	6.5	0.7	28.4	11.3	58.0	11.0	22.8	3.0	45.0	5.9	7	8.4%	83
東京都	5.8	3.4	7.7	0.8	23.9	10.4	65.2	10.5	24.2	0.0	49.0	7.9	59	16.5%	358
神奈川県	5.3	3.0	7.4	0.9	30.7	13.7	58.3	12.2	24.4	3.0	55.0	7.3	27	15.1%	179
静岡県	3.7	2.5	5.3	0.7	26.9	17.0	48.1	10.5	19.5	11.0	28.0	6.3	0	0.0%	13
愛知県	4.0	3.0	5.1	0.5	27.0	16.2	65.1	9.1	22.6	5.0	43.0	8.1	15	16.1%	93
三重県	4.2	3.3	4.8	0.5	38.4	20.2	51.0	10.7	18.4	3.0	32.0	8.0	2	15.4%	13
京都府	4.8	3.3	6.5	0.8	28.1	17.5	61.1	12.2	23.5	13.0	42.0	8.0	5	16.1%	31
大阪府	4.5	2.3	6.3	0.8	28.3	11.0	57.0	12.2	21.7	3.0	41.0	7.7	12	14.5%	83
兵庫県	4.4	3.0	6.5	0.9	24.9	16.8	45.1	9.2	20.8	9.0	38.0	5.6	2	6.5%	31
福岡県	3.5	2.5	5.0	0.6	26.6	14.9	58.3	10.7	20.6	1.0	47.0	9.3	7	14.0%	50

	年収300万円未満との差												1980 以前 件数	比率	件数
	賃料+管理費等				面積				築後年						
	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差	平均	最小	最大	標準 偏差			
北海道	0.2	0.4	-3.5	-0.5	5.2	2.6	-20.5	1.4	5.5	4.0	-1.0	-1.7	-5	8.0%	-1,189
宮城県	-0.6	0.2	-9.6	-0.5	-0.3	1.4	-20.4	1.1	6.7	11.0	-3.0	-0.9	-27	14.3%	-1,074
茨城県	-0.6	0.7	-3.9	-0.6	-3.7	3.2	-43.2	-3.1	4.7	15.0	-6.0	-2.2	-17	1.5%	-536
埼玉県	-0.2	1.2	-5.1	-0.4	5.8	4.1	-20.0	2.9	5.4	3.0	-9.0	-1.4	-45	6.7%	-1,910
千葉県	-0.4	0.5	-5.0	-0.7	2.9	0.3	-14.6	1.2	6.4	3.0	-2.0	-2.4	-41	5.9%	-1,779
東京都	-0.4	1.2	-45.5	-1.0	2.8	0.4	-17.8	3.5	6.5	0.0	-8.0	-1.6	-324	9.9%	-5,464
神奈川県	0.0	0.9	-7.5	-0.6	7.0	3.7	-19.7	3.1	6.7	3.0	4.0	-1.4	-163	10.0%	-3,530
静岡県	-0.7	0.5	-2.7	-0.4	-3.1	2.5	-12.3	-0.3	4.5	11.0	-11.0	-2.4	-7	-2.3%	-291
愛知県	-1.2	0.8	-5.2	-0.7	-1.6	1.6	-4.1	-1.6	9.6	5.0	-5.0	-1.7	-62	10.7%	-1,324
三重県	0.0	1.4	-3.4	-0.5	8.0	3.7	-20.2	0.9	5.9	3.0	-4.0	0.3	-2	13.3%	-180
京都府	0.0	1.8	-7.1	-0.4	4.8	4.3	-6.7	5.1	5.8	13.0	-5.0	-0.5	-37	11.5%	-872
大阪府	-1.1	0.7	-11.6	-0.4	4.1	0.0	-26.6	4.9	11.0	3.0	-10.0	-0.6	-84	12.6%	-5,080
兵庫県	-1.0	1.5	-14.5	-0.5	-0.6	5.8	-54.0	0.1	6.3	9.0	-16.0	-3.7	-64	2.2%	-1,531
福岡県	-1.1	1.1	-9.2	-0.5	0.2	0.9	-48.6	3.0	7.5	1.0	0.0	0.6	-54	10.7%	-1,822

※生活保護受給世帯の物件数10件以上の都道府県のみを抜粋

※賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

よりもやや良い可能性があることを考慮すれば、概ね整合的である。

4. 民間賃貸住宅市場での募集家賃の分布：研究課題4) に対する結果・考察

民間賃貸住宅市場での募集家賃と住宅扶助基準額の比較を行う場合、東京都の特殊性を考慮しなければならない。宗（2014）でも「家賃は地域による差が大きい」「東京都の平均家賃が高く、標準偏差も大きい」と指摘されている。

表4は、東京23区についてのSUUMOデータの募集家賃の記述統計量である。

東京23区は、区ごとの平均賃料、標準偏差の差が大きい。表4の江東区以下では単身上限額が

「平均-偏差」近辺にあり単身上限額が比較的低い水準にあることを示している。

一方、港区や千代田区では「平均-偏差」よりも単身上限額が高いが、これは単身上限額が高い水準であることを意味するのではなく、港区の最大賃料が420万円であることからわかるように都心部では賃料の高い物件が多数存在することが原因として考えられる。

このため、平均賃料の絶対額と標準偏差の大きさを考慮して、東京23区を都心5区（港区・千代田区・渋谷区・中央区・新宿区）、準都心4区（目黒区・文京区・品川区・世田谷区）、他14区（上記9区以外）に区分して扱うこととする。

表5は、全国の政令指定都市のSUUMOデータ

表4 東京23区の民間賃貸住宅募集家賃の記述統計量

区名	掲載件数	平均賃料	最小賃料	最大賃料	標準偏差	平均-偏差	単身上限額	上限額差
港区	8,912	22.15	3.40	420.00	21.58	0.57	5.37	4.80
千代田区	1,729	19.64	5.50	175.00	16.92	2.72	5.37	2.65
渋谷区	7,911	16.79	2.90	350.00	17.98	-1.19	5.37	6.56
中央区	4,658	15.28	4.00	150.00	10.56	4.72	5.37	0.65
新宿区	8,995	12.91	2.50	172.50	11.53	1.38	5.37	3.99
目黒区	6,323	12.85	2.50	159.60	8.87	3.99	5.37	1.38
文京区	5,485	11.71	2.60	84.00	6.77	4.95	5.37	0.42
品川区	6,634	11.63	2.70	107.00	7.32	4.30	5.37	1.07
世田谷区	23,044	10.28	2.00	200.00	5.29	4.99	5.37	0.38
台東区	3,400	10.95	2.50	43.00	3.76	7.19	5.37	-1.82
江東区	8,094	10.00	1.50	37.00	4.02	5.98	5.37	-0.61
中野区	10,112	9.79	2.10	50.00	3.94	5.86	5.37	-0.49
杉並区	16,367	9.55	2.20	49.00	3.82	5.72	5.37	-0.35
墨田区	5,005	9.51	2.00	28.00	3.04	6.46	5.37	-1.09
大田区	12,285	9.48	2.30	49.00	3.49	5.99	5.37	-0.62
荒川区	3,746	9.47	2.50	77.20	4.51	4.97	5.37	0.40
北区	7,258	9.21	2.50	49.70	4.46	4.75	5.37	0.62
豊島区	6,674	9.20	2.00	62.00	3.83	5.37	5.37	0.00
練馬区	14,185	8.59	1.90	30.00	2.79	5.79	5.37	-0.42
板橋区	11,022	8.30	2.00	23.00	2.78	5.51	5.37	-0.14
江戸川区	12,278	8.11	2.90	72.00	2.56	5.55	5.37	-0.18
足立区	15,494	7.77	2.30	27.90	2.53	5.24	5.37	0.13
葛飾区	8,303	7.64	2.00	25.00	2.14	5.50	5.37	-0.13

※賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

※賃料には管理費等を含まない、単位は万円

※平均-偏差とは平均賃料-賃料の標準偏差

※上限額差=単身上限額-(平均賃料-標準偏差)

の記述統計量と各政令市の掲載件数に占める単身上限額以下の掲載件数を集計したものである。

政令市ごとに平均賃料は異なるが、東京都心5区、準都心4区以外では、概ね8万円以下、標準偏差も概ね4万円以下と小さい。

しかし、単身上限額以下の掲載件数の比率は、都市によって大きく異なり、広島市20.9%、札幌市18.6%、福岡市16.6%、京都市15.9%、相模原市15.1%と15%を超える地域がある一方（これらの地域は単身上限額以下の物件を比較的探しやすいと言える）、東京都心5区0.3%、東京準都心4区

2.8%と5%を下回る地域もある（これらの地域では単身上限額以下の物件を見つけることは非常に困難である）。

多くの地域では仙台市8.2%、横浜市12.8%、大阪市7.9%と10%前後の物件が単身上限額以下であり、単身上限額が民間賃貸住宅の募集状況（家賃水準）とは必ずしも一致していないことがわかる。

単身上限額以下の件数比率だけで住宅扶助費の水準が適正であるかどうか判断できないものの、都市ごとに単身上限額以下の件数比率が大きく異

表5 政令指定都市及び東京23区の募集家賃の記述統計量と住宅扶助基準額の比較

政令市名	掲載件数	平均賃料	最小賃料	最大賃料	標準偏差	平均-偏差	単身上限額	上限額差	上限以下数	比率
札幌市	36,379	5.14	1.20	47.00	2.33	2.81	3.60	0.79	6,760	18.6%
仙台市	10,316	5.97	1.50	35.00	2.17	3.80	3.70	-0.10	851	8.2%
さいたま市	22,304	7.09	1.80	38.00	2.38	4.70	4.77	0.07	1,911	8.6%
千葉市	15,301	6.27	2.00	25.00	2.20	4.07	4.50	0.43	2,206	14.4%
東京都心5区	32,205	17.12	2.50	420.00	17.02	0.10	5.37	5.27	86	0.3%
東京準都心4区	41,486	11.07	2.00	200.00	6.56	4.51	5.37	0.86	1,162	2.8%
東京他14区	134,223	8.92	1.50	77.20	3.45	5.48	5.37	-0.11	8,109	6.0%
横浜市	42,778	8.06	1.96	80.00	3.29	4.78	5.37	0.59	5,486	12.8%
川崎市	27,784	8.20	1.80	80.00	2.79	5.41	5.37	-0.04	2,445	8.8%
相模原市	8,162	6.02	1.50	35.00	2.16	3.86	4.60	0.74	1,230	15.1%
新潟市	10,193	5.29	1.00	50.00	1.65	3.64	3.55	-0.09	1,232	12.1%
静岡市	10,901	6.32	2.00	25.00	1.88	4.44	3.99	-0.45	1,234	11.3%
浜松市	15,100	5.28	1.50	30.00	1.71	3.57	3.77	0.20	1,226	8.1%
名古屋市	60,326	6.65	1.20	77.00	2.88	3.76	3.58	-0.18	2,279	3.8%
京都市	28,438	6.32	1.20	58.00	3.01	3.31	4.25	0.94	4,532	15.9%
大阪市	62,961	7.32	1.00	180.00	4.19	3.13	4.20	1.07	4,956	7.9%
堺市	7,591	6.03	1.50	18.90	1.82	4.21	4.00	-0.21	662	8.7%
神戸市	22,459	7.05	1.20	73.00	3.35	3.70	4.25	0.55	1,773	7.9%
岡山市	17,455	5.29	1.00	25.00	2.07	3.21	3.70	0.49	1,816	10.4%
広島市	27,791	5.88	1.00	52.50	2.37	3.51	4.20	0.69	5,809	20.9%
北九州市	14,355	5.30	1.30	25.00	1.91	3.39	3.15	-0.24	1,213	8.5%
福岡市	21,088	5.78	1.00	130.50	2.98	2.80	3.70	0.90	3,499	16.6%
熊本市	10,719	5.04	1.50	67.40	1.88	3.17	3.11	-0.06	1,234	11.5%

※賃料1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計し、賃料には管理費等は含まない

※平均-偏差とは平均賃料-賃料の標準偏差で、基準額差=基準額-(平均賃料-標準偏差)

※上限以下数とは、掲載件数のうち単身上限額以下の件数で、比率とは掲載件数に占める上限以下数の比率

なる状況は、単身上限額以下の物件のを見つけやすさに差があるということであり、小田川（2013：119）の『被保護者が必要とする地域内で住居を確保することが困難になることも予想され』という指摘が地域によって異なることが示唆される。

そして、これらの結果は家賃と住宅の品質が概ね一致するという前提を置けば地域の市場状況に応じた見直しが必要である可能性を示唆している。もっとも、見直しとは必ずしも住宅扶助水準の一律引き下げを意味するものではなく、一部地域においては引き上げが必要な可能性もある。ただし、一般生活者でも住居費の負担が困難な場合が多い東京都心5区や準都心4区にも同じ基準を設定すべきかどうかは、議論があるところである。

5. 生活保護受給世帯家賃の推計：研究課題5) に対する結果・考察

厚生労働省（2015：15）では、生活保護受給世帯の家賃は「近隣同種の住宅の家賃額より明らかに高額な家賃が設定されている疑義の有無（福祉事務所のケースワーカーが回答）について見ると、『疑義あり』が568世帯（0.6%）、『疑義なし』が86,731世帯（90.4%）、『判断ができない』が8,597世帯（9.0%）となっている」とされている⁶⁾。

これを検証するために、RFI-SUUMOデータを用いて、生活保護受給世帯のデータの場合に1を

とるダミー変数を含めた重回帰分析によって家賃の推計を行った。

表6は、一都三県を分析対象とした場合の家賃に関する記述統計量である。

東京都の平均家賃は10万円未満で標準偏差も5万円未満と、表4で示したような東京23区特有の偏りは少なく高額家賃による影響は大きくはないと考えられる。また、生活保護受給世帯の平均家賃は単身上限額に近く標準偏差も1万円前後と集中傾向が見られる。

表7は、一都三県全体及び東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県について管理費等を含む家賃額を目的変数として、各種の説明変数を元に重回帰分析を行った結果である。

一都三県全体で、生活保護受給世帯の場合に1%有意水準で2,642円家賃が上がり、東京都では1%有意水準で3,445円家賃が上がるが示されている。神奈川県、埼玉県、千葉県では生活保護受給世帯の家賃が一般よりも下がる結果となっているが、いずれも有意水準ではない。自由度調整済み決定係数は、0.7848～0.8260と比較的良好な数値が得られた⁷⁾。

追加的に、十分なデータ数がある札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、福岡市についてエリア、沿線に関するダミー変数を除いた形で同様の推計を行った。

表8は対象地域の家賃に関する記述統計量、表

表6 一都三県の家賃の記述統計量

都道府県	全体					生活保護受給者					単身上限額
	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	件数	平均家賃	標準偏差	最小家賃	最大家賃	
東京都	67,250	99,931	49,744	13,167	1,112,000	904	57,998	10,144	34,000	137,000	53,700
神奈川県	27,524	73,757	26,632	19,000	400,000	490	53,192	11,880	29,000	120,000	53,700
埼玉県	12,348	64,443	22,009	20,000	260,000	280	49,565	9,433	27,000	80,000	47,700
千葉県	11,704	65,315	22,828	11,613	223,000	227	47,250	8,801	25,000	97,500	45,000
全体	118,826	86,771	43,598	11,613	1,112,000	1,901	54,234	11,116	25,000	137,000	

※家賃には管理費等を含む。金額の単位は円

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

※単身上限額は、神奈川県は横浜市の、埼玉県はさいたま市の、千葉県は千葉市のものである

表7 一都三県の家賃推定の結果

説明変数	一都三県全体 偏回帰係数	東京都 偏回帰係数	神奈川県 偏回帰係数	埼玉県 偏回帰係数	千葉県 偏回帰係数
面積	1,759 **	2,250 **	1,264 **	1,009 **	939 **
築後年	-1,038 **	-1,068 **	-977 **	-814 **	-892 **
駅徒歩分	-748 **	-909 **	-473 **	-437 **	-392 **
東京駅からの距離	-873 **	-831 **	-527 **	-521 **	-588 **
階数 1階ダミー	-4,453 **	-4,927 **	-3,552 **	-3,121 **	-3,670 **
構造 RCダミー	1,604 **	207	4,739 **	6,699 **	6,786 **
SRCダミー	3,173 **	-705	10,380 **	10,329 **	17,323 **
鉄骨ダミー	-5,755 **	-7,670	-1,757 **	-18	866 **
木造ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
その他	-2,207	-4,414	-2,777	-2,861	4,766 *
沿線 JR主要路線ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
JRその他路線ダミー	-2,285 **	-5,476 **	2,627 **	2,502 **	-3,152 **
東京メトロダミー	6,616 **	5,428 **	(omitted)	5,407 **	3,269 **
都営地下鉄ダミー	-838 **	-1,560	(omitted)	-5,963 **	10,790 **
東急ダミー	8,079 **	10,860 **	6,508 **	(omitted)	(omitted)
小田急ダミー	1,270 **	2,280 **	-1,794 **	(omitted)	(omitted)
京王ダミー	3,175 **	1,842 **	923	(omitted)	(omitted)
横浜市営地下鉄ダミー	3,571 **	(omitted)	4,193 **	(omitted)	(omitted)
西武ダミー	-1,994 **	-4,028 **	(omitted)	270	(omitted)
京急ダミー	6,455 **	3,785 **	4,598 **	(omitted)	(omitted)
相鉄ダミー	171	(omitted)	-1,963 **	(omitted)	(omitted)
京成ダミー	-7,156 **	-10,833 **	(omitted)	-12,903 **	-880 **
東武ダミー	-5,648 **	-3,313 **	(omitted)	-473 *	-3,876 **
その他沿線ダミー	6,317 **	-1,669	9,327 **	(omitted)	-3,198 **
エリア 東京都心5区ダミー	26,315 **	24,101 **	(omitted)	(omitted)	(omitted)
東京準都心4区ダミー	15,305 **	10,608 **	(omitted)	(omitted)	(omitted)
東京他14区ダミー	baseline	baseline	(omitted)	(omitted)	(omitted)
横浜市ダミー	-219	(omitted)	baseline	(omitted)	(omitted)
川崎市ダミー	-1,887 **	(omitted)	708 **	(omitted)	(omitted)
相模原市ダミー	-198	(omitted)	-6,254 **	(omitted)	(omitted)
さいたま市ダミー	-4,324 **	(omitted)	(omitted)	baseline	(omitted)
埼玉県東京隣接ダミー	-7,292 **	(omitted)	(omitted)	4,685 **	(omitted)
千葉市ダミー	-4,631 **	(omitted)	(omitted)	(omitted)	baseline
千葉県東京隣接ダミー	-11,605 **	(omitted)	(omitted)	(omitted)	1,667 **
東京都下その他エリア	1,166 **	-1,982	(omitted)	(omitted)	(omitted)
生活保護受給世帯ダミー	2,642 **	3,445 **	-54	-89	-1,123
定数項	59,311 **	49,582	60,316 **	54,886 **	58,357 **
自由度調整済み決定係数	0.7848	0.8124	0.8231	0.8260	0.7874
サンプル数	118,808	67,250	27,524	12,344	11,690
うち生活保護需給サンプル数	1,901	904	490	280	227

** $p < 0.01$, * $p < 0.05$, † $p < 0.1$

※家賃1万円未満, 面積10平米未満, 築年数0未満のデータを除外して集計

※東京他14区ダミーには三鷹市, 武蔵野市を含む

※埼玉県東京隣接ダミーは川口市, 蕨市, 戸田市, 和光市, 朝霞市, 志木市

※千葉県東京隣接ダミーは, 市川市, 船橋市, 浦安市, 習志野市

※生活保護受給世帯ダミーには入居後, 生活保護受給を開始したものを含む

9は推計結果である。

一都三県と同様に単身上限額近辺への家賃の集中傾向が見られ標準偏差も小さい。家賃の推計結果からは、生活保護受給世帯において、名古屋市で6,672円（1%水準有意）、大阪市で4,139円（1%水準有意）家賃が高く、その他の地域では家賃は低くなっているがいずれも有意水準ではない。自由度調整済み決定係数は、0.7241～0.8273と比較

的良好な数値が得られた⁷⁾。

生活保護受給世帯の家賃が高くなる原因は明らかではないが、今回の分析対象データがRFI社のものであるため少なくとも原状回復を含む家賃滞納に関するリスクはないため、合理的とは言えない恣意的な家賃の上乗せが行われている可能性を否定できない。

表8 札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の記述統計量

都市	全体					生保受給者					単身上限額
	件数	平均家賃	標準偏差	最小	最大	件数	平均家賃	標準偏差	最小	最大	
札幌市	4,648	46,797	21,647	12,700	260,000	442	38,598	7,842	16,500	90,000	36,000
仙台市	3,637	52,333	21,195	15,000	220,000	71	35,854	6,265	17,000	51,000	37,000
名古屋市	7,806	67,822	26,902	21,500	390,000	144	40,506	6,518	29,000	76,000	35,800
京都市	4,266	59,030	23,057	15,000	280,000	59	48,306	9,095	30,000	80,000	42,500
大阪市	16,789	76,244	30,149	17,500	550,000	94	45,916	10,048	23,300	102,000	42,000
神戸市	4,601	67,127	22,929	15,000	460,000	31	47,775	9,427	30,000	65,000	42,500
福岡市	5,965	59,831	24,611	14,000	250,000	60	39,384	5,686	25,000	55,000	37,000

※家賃には管理費等を含む。金額の単位は円

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

表9 札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の家賃の推計結果

説明変数	札幌市 偏回帰係数	仙台市 偏回帰係数	名古屋市 偏回帰係数	京都市 偏回帰係数	大阪市 偏回帰係数	神戸市 偏回帰係数	福岡市 偏回帰係数	
面積	1,041 **	943 **	1,256 **	1,187 **	1,690 **	1,172 **	1,210 **	
築後年	-756 **	-802 **	-1,126 **	-767 **	-1,205 **	-867 **	-895 **	
駅徒歩分	-327 **	-250 **	-800 **	-283 **	-1,484 **	-560 **	-691 **	
階数	1階ダミー	-3,425 **	-3,285 **	-3,791 **	-1,700 **	-8,544 **	-3,223 **	-4,921 **
構造	RCダミー	4,667 **	8,467 **	7,312 **	6,106 **	12,960 **	5,378 **	8,004 **
	SRCダミー	9,760 **	8,456 **	14,620 **	8,337.739 **	12,441 **	9,291 **	10,183 **
	鉄骨ダミー	1,779 **	1,086 *	-4,345 **	2,529 **	10,592 **	-2,300 **	-1,094 **
	木造ダミー	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	その他	(omitted)	-3,066	-3,198	(omitted)	-12,112 *	-5,546 †	(omitted)
生活保護受給世帯ダミー	-425	-134	6,672 **	-1,421	4,139 **	-1,471	-384	
定数項	21,437 **	33,801 **	33,859 **	33,398 **	26,543 **	39,402 **	26,092 **	
自由度調整済み決定係数	0.8043	0.8273	0.7249	0.8207	0.7856	0.7241	0.7960	
サンプル数	4,648	3,637	7,806	4,266	16,789	4,601	5,965	
うち生活保護サンプル数	442	71	144	59	94	31	60	

** $p < 0.01$, * $p < 0.05$, † $p < 0.1$

※家賃1万円未満、面積10平米未満、築年数0未満のデータを除外して集計

V. まとめと今後の課題

1. 住宅扶助費の見直しの必要性和市場家賃との乖離

生活保護世帯の家賃は厚生労働省のデータでも基準額近辺に集中しており、限定的なデータとはいえRFIデータでも生活保護世帯は単身上限額近辺の家賃を選択する明確な傾向が見られる。

そして、RFI-SUUMOデータは限定的であるが、単身の生活保護受給世帯の住居水準は、年収300万円未満の単身世帯と比較するとやや低いものと考えられる。

しかしながら、民間賃貸住宅市場の状況を概ね反映できているものと考えられるSUUMOデータを使用した政令指定都市別の募集家賃の分布と、住宅扶助費の単身上限額を比較すると地域ごとに設定されている単身上限額は市場と整合的であるとは言えず、東京都心部のように単身上限額以下の物件を見つけることが非常に難しい地域もあれば、札幌市や広島市のように比較的単身上限額以下の物件を見つけやすいと思われる地域もある。

また、RFI-SUUMOデータは限定的であるが、生活保護受給世帯をダミー変数に含む家賃の推計では、生活保護受給世帯の家賃が統計的に有意な水準で高い地域も見られた。

生活保護受給世帯の家賃が高くなる理由としては、物件を紹介する不動産会社が基準額までは行政から支給されるのだから受給世帯には不利益がないであろうと考え、本来の家賃に上乘せしていることや行政による監視の強弱等が可能性として考えられ、高くなっている地域とそうでない地域があるのは、今回の分析対象データ数が少なく不動産会社の多様性が担保されていないことなどが考えられる。

これらのことから、住宅扶助費を地域の市場家賃の状況に合わせ見直しを行う必要性が示唆され、市場家賃との乖離の可能性についてもその原因を追及する必要がある。

さらに、個別の生活保護受給世帯の家賃のすべ

てが適切であるかどうかをチェックすることは実務上の負荷が非常に大きいことも考慮しなければならない。

そして、小田川(2013:117)の「住宅扶助受給要件を緩和し、住宅扶助の単給を認めるなどして」という指摘を含め、住宅扶助費の単なる見直しにとどまらずスティグマの強さも指摘される生活保護制度から住宅扶助を切り出し、より広範囲に利用しやすい住宅確保のための制度が検討されるべきであろう。

2. 住宅扶助費設定に考慮されるべき事項

住宅扶助費の水準設定は、該当地域の民間賃貸住宅の家賃分布を基準に、公営住宅の同種近傍家賃のように明確な基準によって設定されるべきものであろう。また、管理費・共益費が生活費に食い込んでいる可能性がある現状を考慮すれば、住宅扶助費には管理費・共益費等を含めることも必要である。

ただし、東京都心のように一般的な生活者であっても住居費を負担することが困難であると考えられるような地域では、住宅扶助費の水準を相対的に抑制することも公平性の観点から考慮が必要である。

そして、もし基準額の見直しが行われたとしても、その適用は新規入居、引越時等に適用されるべきもので、入居中の家賃に対して無条件に適用されるべきものではないことは言うまでもない。

3. 今後の課題

そもそも民間賃貸住宅市場の実態を把握することは簡単ではなく、生活保護受給世帯の住宅との比較も簡単ではない。今回の分析でも十分なサンプル数を集められたとは言えず、市場家賃との乖離の原因も明らかではない。

今後の課題としては十分なサンプルを元にしたさらなる分析が必要であり、家賃だけではなく敷金・礼金といった入居一時金についての分析、居住の安定という観点からは家賃滞納についての分析も必要であると考えられる。

また、住宅扶助費の水準だけではなく、その支給日、提供方法（代理納付を含む金銭給付かバウチャーか現物給付かなど）についての分析、検討も必要である。

住宅は生活の基盤であり、住宅を安定的に確保することは生活保護世帯だけではなく、すべての世帯にとって必要なことである。そのため住宅扶助費だけにとどまらず、住宅セーフティネット全般の問題として広い視界を持つ必要がある。

注

- 1) 株式会社リクルート住まいカンパニーが運営する不動産情報サイト「SUUMO」の2014年6月10日時点の賃貸募集広告データ。研究対象地域のデータ件数は680,315件、総務省（2015）住宅土地統計調査の賃貸空き家数は1,593,400戸であり、単純計算で約42.7%の網羅率となり、老朽化などにより募集されていない物件なども考慮すれば民間賃貸住宅市場の特性を概ね反映できているものと考えられる。
- 2) RFI社が2007年2月～2013年1月までに保証審査申込を受け付け契約に至ったデータ。
- 3) RFI社の契約データには建物の面積、築後年、駅徒歩分、最寄り駅、構造などの情報が含まれないため、住所、建物名などを基準にSUUMO掲載データ（2006年以降の過去掲載データを含む）との照合を行い、SUUMOからの付加情報が得られたデータ。
- 4) 厚生労働省、平成23年被保護者全国一斉調査、基礎調査、2011年、表番号12-借家・借間世帯数、実際家賃間代階級・都道府県-指定都市-中核市別から政令市別に住宅扶助費基準額、1.3倍額が含まれる家賃区分帯の世帯数を集計。データは2,000円刻みの階級区分であるため、基準額が含まれる階級区分の数値を取得。例えば36,000円の場合であれば34,000-36,000円階級、37,000円の場合には36,000-38,000円階級など。
- 5) 岸岡ら（2013：112）では東京都特別区の5万5,000円以下の低家賃住宅について「専用トイレのない物件は2.5%、風呂なし物件は6.5%」とされていることから1981年以降に建築された物件についてはバストイレなし物件は比較的少ないと考えられ一定の住宅品質を表わす指標として使用可能と考えた。また、社会保障審議会生活保護基準部会では資料を見る限り生活保護受給世帯と所得を加味した一般世帯の比較は行われていない。

- 6) 福祉事務所のケースワーカーは、不動産の専門家ではなく「明らかに高額な家賃が設定されている」かどうかについて「疑義の有無」を判断しただけであって、その判断基準も示されていない。そのため、「疑義なしが86,731世帯（90.4%）」ということをもってほとんどの生活保護受給世帯の家賃は市場家賃と乖離していない、と断言することはできないと考えられる。
- 7) 厚生労働省（2014c：4）では家賃関数の自由度調整済み決定係数は0.557とされており、本研究で示した推計式よりも大幅に低くなっている。

文 献

- 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.
- 新井信幸・木村直紀・古山周太郎・ほか（2008）「不動産仲介業者における住宅確保要配慮者への仲介の実態と課題」『日本建築学会住宅系研究報告会論文集』3, 49-54.
- 小田川華子（2013）「住宅困窮問題と生活保護および住宅政策」埋橋孝文編著『福祉+α生活保護』ミネルヴァ書房, 109-20.
- 岸岡のり子・中島明子・大崎 元・ほか（2012）「東京特別区における低質低家賃住宅の実態と社会住宅化の可能性」『住総研研究論文集』39, 109-20.
- 公営住宅法（2013）昭和26年6月4日法律第193号、最終改正平成25年5月10日法律第12号。
- 厚生労働省（1963）「生活保護法による保護の実施要領について」『生活保護関係法令通知集平成24年度版』中央法規, 341-94.
- 厚生労働省（2003）「生活保護法による住宅扶助の認定について」『生活保護関係法令通知集平成24年度版』中央法規, 470-1.
- 厚生労働省（2013）「第14回社会保障審議会生活保護基準部会資料2生活保護制度の概要等について」平成25年10月4日
- 厚生労働省（2014a）「第18回社会保障審議会生活保護基準部会資料1住宅扶助について」平成26年5月30日
- 厚生労働省（2014b）「被保護者調査（月別概要平成26年7月分概数）」平成26年10月8日
- 厚生労働省（2014c）「第20回社会保障審議会生活保護基準部会資料1生活保護基準部会検討作業班における作業について（住宅扶助関係）」平成26年11月18日
- 厚生労働省（2014d）「第21回社会保障審議会生活保護基準部会資料2生活保護受給世帯の居住実態に関する調査の集計結果」平成26年12月26日

- 厚生労働省 (2015)「社会保障審議会生活保護基準部会報告書」平成27年1月9日
- 参議院 (2013)「厚生労働委員会会議録 (2013年5月9日)」
- 嶋田佳広 (2013)「生活保護改革論議の課題」埋橋孝文編著『福祉+α生活保護』ミネルヴァ書房, 36-46.
- 住本 靖・井浦義典・喜多功彦・ほか (2012)「逐条解説公営住宅法改訂版」ぎょうせい.
- 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, 84-91.
- 総務省 (2015)「平成25年住宅・土地統計調査」平成27年2月26日
- 西島芳子 (1992)「生活保護世帯の居住特性と居住歴」『日本家政学会誌』43(4), 319-28.
- 平山洋介 (2014)「住宅扶助と最低居住面積水準」『賃金と社会保障』1621, 4-13.
- 丸山 桂・駒村康平 (2013)「低所得世帯の居住水準の実証研究」『三田学会雑誌』105(4), 617-48.

Data Survey on the Housing Assistance Expenses of Households Receiving Welfare Payments

Takeshi SO

There are discussions about housing assistance and opposing reduction of housing assistance in the Social Security Council : the objective of this paper is to provide a certain level of objective analytical results regarding the current situation of the housing assistance expenses of households receiving welfare payments, and it is hoped that these results will contribute to the discussion.

An analysis of data collected from commercial real-estate websites and from guaranteed rental companies produced the following results. (1) Housing assistance expenses are concentrated near the base amount. (2) When choosing a place of residence, individuals receiving welfare payments are strongly influenced by the base amount. (3) Compared to households with a yearly income below ¥3 million, households receiving welfare payments have somewhat poorer housing standards. (4) The relationship between the regional distribution of available rental housing and the housing assistance base amount varies by region. (5) There are regions in which the rent paid by households receiving welfare payments is statistically significantly higher than that paid by households not receiving welfare payments.

Rather than signifying a uniform reduction, this data review of housing assistance expenses is meant to determine an appropriate standard based on objective facts. At the same time, it is necessary to reconstruct the entire housing safety net program.

Key Words : Welfare, Housing assistance, Rent estimates, Housing standards, Housing safety net