



共同利用・共同研究拠点 Joint Usage/Research Center
東京大学 The University of Tokyo
空間情報科学研究センター
Center for Spatial Information Science

Discussion Paper Series

No. **168**
CSIS Discussion Paper

2020 年 9 月

民間賃貸住宅市場における入居審査と家賃滞納

鈴木 雅智

(東京大学空間情報科学研究センター)

新井 優太

(東京大学空間情報科学研究センター)

川井 康平

(東京大学空間情報科学研究センター)

清水 千弘

(東京大学空間情報科学研究センター・日本大学)

民間賃貸住宅市場における入居審査と家賃滞納*

鈴木雅智[†]・新井優太[‡]・川井康平[§]・清水千弘^{**}

2020 年 8 月 29 日

Abstract

In some developed countries, private rental housing market plays an important role in providing a security of tenure for those who are socially vulnerable. Using a detailed microdata of private rental housing market in Tokyo, we investigate the moving-in inspection process for potential renters along with the following rent arrears, the former of which has been ignored in the literature on housing finance and eviction problems. We find that minors (under 20 years old), households whose monthly income is less than twice of the monthly rent, and/or households in unstable position (e.g., non-regular employees, unmarried couples with children, those who live with friend, and those having problems in their credit history) face a challenge to find a place to live in. This is generally explained by the fact that very small proportion of these low-credit population miss rental payments on time. However, some household characteristics, including elderlies, singles with children, and non-Japanese, negatively affect the outcomes of the moving-in inspection, regardless of the fact that they are not likely to experience rent arrears after controlling for other characteristics. We also show that “unreasonable” moving behaviors, that is, a move to a place requiring very long commute and/or longer commute than before, and a move within a same community, reduce the probability of acceptance in the moving-in inspection. Our results suggest a need to publicly support those who have a difficulty in finding a house, in case housing policies emphasize a role of private rental market as a safety net.

Keywords: security of tenure, private rental housing, moving-in inspection, rent arrears, eviction, homelessness

* 本研究は、アールエムトラスト株式会社との共同研究を研究成果としてまとめたものである。アールエムトラスト株式会社の皆様には、データ提供やヒアリングの機会を頂き、感謝申し上げます。本研究は、JSPS 科研費 20K14896、20H00082 の助成を受けたものです。

[†] 東京大学空間情報科学研究センター（〒277-8568 千葉県柏市柏の葉 5-1-5; E-mail: suzuki@csis.u-tokyo.ac.jp）

[‡] 東京大学空間情報科学研究センター（〒277-8568 千葉県柏市柏の葉 5-1-5; E-mail: yuu.arai@csis.u-tokyo.ac.jp）

[§] 東京大学空間情報科学研究センター（〒277-8568 千葉県柏市柏の葉 5-1-5; E-mail: kawai@csis.u-tokyo.ac.jp）

^{**} 東京大学空間情報科学研究センター・日本大学（〒277-8568 千葉県柏市柏の葉 5-1-5; E-mail: cshimizu@csis.u-tokyo.ac.jp）

1. はじめに

低所得者を含む、社会的な信用力の低い世帯に対する安定的な住居の確保（セーフティネット）は、住宅政策における中心的な課題の1つであり、ホームレスになるのを防ぐ「シェルター」としても極めて重要な役割を果たす。日本や欧州諸国等では、長らく「社会住宅（公営住宅）」の建設を通してこの要請に対処してきたが、近年の住宅政策では社会住宅の役割が縮小し、民間賃貸住宅が住宅セーフティネットの役割も担う傾向が強まってきている（Fields and Uffer, 2016; Kirchner, 2007）。しかしながら、家賃滞納（期限までに毎月の家賃支払いが間に合わない事態）が続くと、家主から立ち退きを迫られる。そうした家賃滞納と住居喪失リスクの関係については、社会住宅や貧困地区の住宅を対象に実態把握が進んできた（Böheim and Taylor, 2000; Brown, 2015; Desmond, 2012; Hartman and Robinson, 2003; Hickman, 2019; Immergluck et al., 2020; Soederberg, 2018; Stenberg et al., 2011）。

家賃滞納は、賃借人が住まいを確保してから生じる問題であるが、民間賃貸住宅市場では、そもそも入居審査を通過し住まいを確保できるのか、という問題も存在する。すなわち、賃借人の家賃滞納リスクによって、民間賃貸住宅市場では、（賃借人保護のために入居後の家賃引き上げが規制されている状況下では）事前リスクを反映した割高な家賃水準に転嫁される（Hubert, 1995; Miron, 1990）だけでなく、入居審査の厳格化を通して入居者を制限することにもつながりうる。しかしながら、民間賃貸住宅市場における入居審査の実態は、既往研究では十分に扱われてきたとは言い難い。これは、持ち家世帯については、特に米国におけるデフォルトの頻発も背景として、住宅ローン審査の過程が研究対象となってきたのとは極めて対照的である（Agarwal et al., 2011; Figueira et al., 2005; Gerardi et al., 2017; Gerlach-Kristen and Lyons, 2018; Kelly and McCann, 2016）。

本稿は、これまで住宅セーフティネットの問題では十分に扱われてこなかった、民間賃貸住宅市場における賃借人に対する入居審査の実態を、入居後の家賃滞納の状況と合わせて明らかにすることを目的とする。東京圏の民間賃貸住宅市場（2012-2018年）におけるマイクロデータを用いて分析を進め、次の傾向が明らかとなった。①まず、世帯主が未成年、月収が家賃の2倍未満、社会的に不安定な立場（例えば、非正規雇用、子連れ未婚カップル、友人と同居、信用履歴に問題がある等）等の客観属性を持つ世帯において、入居審査に通りにくい傾向が確認された。これらの客観属性は、家賃滞納に至りやすい属性と概ね一致していることから、ごく一部の世帯における家賃滞納リスクにより、入居審査の際に不利益を被る世帯が一定数生じているといえる。②また、高齢世帯、子連れシングル、外国籍等の属性では、他の要因をコントロールすると、実際には家賃滞納に至りやすいとは限らないにも関わらず入居審査に通りにくい傾向があり、さらなる不利益を被っている可能性がある。③さらに、転居行動が「合理的でない」と判断される場合（転居後の通勤距離が非常に長い、転居により通勤距離が増加、同じ生活圏内での転居）、入居審査で否認されやすくなる。ただし、転居による通勤距離の増加については、必ずしも家賃滞納に至りやすいとは限らない等、十分に個別事情を考慮する必要性が示唆される。これらの結果は、住宅セーフティネットの役

割を民間賃貸住宅が担う昨今の潮流の中で、安定的な住まいの確保が難しい世帯に対して、公的な支援の必要性を示すものである。

本稿の構成は、次の通りである。続く第2節では、データの概要を整理する。第3節では、入居審査の実態について分析する。第4節では、家賃滞納の実態について分析する。第5節では、結論と政策的含意を述べる。

2. データ

2.1. 概要

本稿では、アールエムトラスト株式会社より提供を受けた、賃貸住宅の入居審査・家賃滞納のデータ（東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）、2012-2018年）を分析する。アールエムトラスト株式会社は、賃貸住宅事業者・家賃保証会社からの依頼で、賃貸住宅の入居審査および家賃収納業務を代行している。一般に、家賃保証会社は、賃貸住宅の契約時に必要な賃借人の連帯保証人を代行し、不動産賃借人との間で保証委託契約を締結する。賃借人が家賃滞納等の家賃債務について不履行の状態となった場合に、賃借人になり家賃保証会社が代位弁済を行う。

賃貸住宅のオーナーは、賃貸住宅に入居を希望する世帯の審査結果をもとに、入居を認めるかどうかを決定する。入居審査に当たっては、まず、申請世帯主の収入およびその家賃水準との関係、年齢、性別、国籍、職業、家族構成といった基本的な属性が重要である。また、これまでの否認履歴、滞納履歴、信用情報といった履歴（クレジットヒストリー）も審査される。さらに、物件所在地・勤務地間の通勤距離、物件所在地・従前居住地間の転居距離、転居に伴う通勤距離の変化といった要素も、賃借目的の妥当性を判断する上で活用される。なお、その他にも、入居希望者へのヒアリングから得られた定性的な情報が文章の形で記録されている項目もあるが、これらは定型化されておらず分析に適さないことから本稿では分析対象外とした。また、入居者が学生の場合は、保護者の情報をもとに審査が行われるため、本稿では、働き始めた年次の情報をもとに分析対象から除外した。

入居審査を通過し入居を開始した世帯に対しては、アールエムトラスト株式会社が家賃収納代行業を委託されている物件に限り、毎月の家賃支払い・滞納状況が記録される。家賃滞納の定義については、2.2節で詳述する。

2.2. 入居審査通過率と家賃滞納率

図1に、審査通過・家賃滞納率の推移を示す。審査通過率は、アールエムトラスト株式会社の取り扱い物件に変化が生じた2014Q3～2015Q1の期間¹、また、近年の2017Q4～2018Q4

¹ これ以降、アールエムトラスト株式会社の取り扱い物件に変化が生じ、入居審査のみを請け負い、家賃収納代行業の対象とならない物件が中心となった。

の期間にかけて増加している一方、その他の期間では減少傾向にある。なお、表 1 より、全体の審査通過率は 82.8%である。

<図 1>

家賃滞納とは、支払期限までに家賃支払いが未了である状態を指す。しかしながら、入居開始直後等は、賃借人は引き落とし日を明確に意識していない場合もあり、家賃の引き落とし口座に残高が不足している状況が生じやすい。こうした注意不足により家賃滞納が発生しうるが、殆どの賃借人は直ちに家賃の払い込みを行うために、数日～1 か月以内には滞納状態が解消する。そこで、本稿では、こうした入居開始直後の家賃滞納を除外するため、契約締結日の月初めを基準とし、その 2 か月後から 12 か月後の期間において、滞納発生日から消込日（滞納家賃の支払完了日）までの期間が 1 本以上（図 1 黒線）、2 本以上（図 1 赤線）、あるいは 3 本以上（図 1 青線）並走している状態を「家賃滞納」の候補として考える。

家賃滞納は、オーナーにとって軽度な問題で済む短期滞納と、深刻な問題となる長期滞納に分けられる。短期滞納は、貯蓄が少なく自転車操業である場合や、給与振り込み口座と家賃引き落とし口座が異なる場合に発生する。毎月のように家賃引き落とし口座の残高不足から家賃滞納が発生し、賃借人は給料日になり次第、家賃の払い込みを行うこととなる。各滞納は数日～1 か月以内には解消することとなり、2 か月分以上の家賃を並行して滞納している状態には至らない。こうした短期滞納は、図 1 黒線の 1 か月分の家賃滞納として表され、滞納率は 10～20%にも達している。

長期滞納は、前月の滞納家賃の支払いを終えないうちに、当月の家賃も滞納してしまう状態、すなわち、2 か月分以上の家賃を並行して滞納している状態である。これは、賃借人による意図的な滞納、あるいは、支払い能力が完全に欠如している滞納であり、オーナーはこうした事態の発生を避けたいと考える。図 1 赤線のように、2 か月分以上の家賃滞納率は 3%未満となる。なお、3 か月分の家賃滞納はさらに少なく約 1%未満となり、図 1 青線で表される。長期滞納は、ごく稀に生じる問題といえる。

以降では、「家賃滞納」を、契約締結日の月初めを基準とし、その 2 か月後から 12 か月後の期間において、滞納発生日から消込日（滞納家賃の支払完了日）までの期間が 2 本以上並走している状態（図 1 赤線）と定義し、分析を進める。

2.3. 説明変数

表 1 に、入居審査サンプル、家賃収納代行対象サンプルについて、それぞれ基本統計量を示す。説明変数として、申請者属性（月収家賃比率、年齢、世帯タイプ、性別、国籍、職業、勤続年数、否認履歴、滞納履歴、信用情報）、住所間距離（物件所在地・勤務地間の通勤距離、物件所在地・従前居住地間の転居距離、転居に伴う通勤距離の変化）、物件属性（家賃

水準、敷金の有無)、さらにコントロール変数として、都道府県ダミー、四半期ダミーを収集している。各ダミー変数について、連続変数の場合は区間分割した上で、当該属性を持つ物件における審査通過率、滞納率を示す。

<表 1>

入居審査は、賃借人の客観属性をもとに、家賃滞納リスクを軽減することを目的として実施される。図 1 のように、実際に深刻な長期の家賃滞納に至る割合はかなり低い。家賃滞納リスクが高い世帯属性においても、その大半は家賃滞納に至らないものの入居審査の際に不利益を被る構造となる。そのため、基本的には、入居審査と家賃滞納の傾向は、対応していることが効率的である。すなわち、入居審査に通りやすい(通りにくい)世帯属性は、入居審査に通過したサンプルにおいて、家賃滞納に至りにくい(至りやすい)という関係があれば、入居審査としては望ましいといえる。もし、入居審査に通りにくい世帯属性について、入居審査に通過したサンプルにおいて、家賃滞納に至りにくい(あるいは、家賃滞納に至りやすいとは限らない)傾向がみられた場合、本来あるべきより厳しい入居審査を行い、実際には家賃滞納に至らない多くの世帯を否認してしまっている可能性があると考えられる。

表 1 より、滞納率の高い属性では、審査通過率も低いという基本的な傾向がうかがえる。例えば、月額 5 万円未満という低家賃帯の物件では滞納率が約 3.0%と高いが(全体平均約 1.6%)、通過率は約 77%と低くなっている(全体平均約 82%)。しかしながら、例えば世帯主年齢が 60 歳以上の高齢世帯のように、滞納率は約 0.8%と低い、審査通過率は約 78%と低くとどまる場合もみられる。

表 2 に、各属性間の相関を確認するため、月収/家賃比率別に、各説明変数の平均値/構成比率を示す。月収/家賃比率は、申請者の家賃滞納リスクを説明する直接的な指標の 1 つと考えられるため、ここでは月収/家賃比率が低い・高い世帯の属性の傾向を整理する。表 2 より、月収/家賃比率が 1 倍未満の物件では、子連れ未婚カップル、子連れシングル等の世帯タイプや、女性、不安定な就業上の地位、滞納履歴あり、信用情報上の問題あり、といった属性の割合が相対的に高く、やや高い家賃水準の割合が高い。一方、月収/家賃比率が 5 倍の物件では、40 歳以上、長い勤続年数、長い通勤距離・長い転居距離・転居に伴う通勤距離の増加といった属性の割合が相対的に高く、やや低い家賃水準の割合が高い。このように、各属性はそれぞれ相関関係を有するため、第 3 節・第 4 節においては、各変数の影響をコントロールし分析を深める。

<表 2>

3. 入居審査

3.1. 入居審査モデルの構築

入居審査通過の有無に影響を与える属性を明らかにするため、次のプロビットモデルを構築する。

$$Pass_i = \alpha + \sum_j \beta_j X_{ji} + Prefecture_i + Quarter_i + \varepsilon_i \quad (1)$$

ここで、 $Pass_i$ は、入居審査通過の場合に1を、否認の場合に0をとる2値変数である。 X_{ji} は説明変数 j 、 β_j はその係数である。 $Prefecture_i$ は都県ダミー、 $Quarter_i$ は四半期ダミー、 ε_i は誤差項である。

表3に、入居審査モデルの推計結果を示す。列(1)には、全サンプルを用いた推計結果を、列(2)-(4)には、世帯タイプのサブサンプル分析の推計結果を示す。全サンプルを用いた推計では限界効果も示しており、表1に示す各変数帯における審査通過率と類似の傾向が観察された。

<表3>

3.2. 全体傾向

表3列(1)より、全サンプルを用いた推計結果について、各属性が審査通過に与える影響を整理する。月収家賃比率については、一般に適正な比率とされる、月収が家賃の3倍以上4倍未満の場合を基準とした。月収が家賃の1倍以上2倍未満である場合に審査通過確率が約26%も有意に低下し、さらに、月収が家賃の1倍未満の場合には約33%も有意に低下する。これは、一般に、適正な月収家賃比率である3~4倍程度を大きく下回る場合に、家賃滞納リスクが高まると捉えられていることを示唆するものである。なお、月収が家賃の4倍以上5倍未満と収入が高い場合にも、審査通過率は約1.6%であるが有意に低下する。高収入であるが通過確率が低下する理由としては、収入が大きく低下したために転居するケースが考えられる。すなわち、ここで補足されている月収は過去のものであり、現在の低下した月収（補足されていない）に見合った家賃水準に転居する場合、月収家賃比率が大きく見える場合がありうる。

年齢については、世帯主が30歳台の場合を基準とし、その他の年齢層では通過率が低下する。とりわけ、世帯主が20歳未満の場合には通過率が約31%も有意に低下し、また、世帯主が60歳以上の高齢世帯においても約8.6%通過率が有意に低下する。これは、（学生ではない）未成年者は、収入も不安定である場合が多いと想定されていること、高齢者は、定年を迎え年金収入に依存するとともに、孤独死等の問題が生じる可能性によって、入居が難

しくなっている実態を示すものである。

世帯タイプについては、単身世帯を基準とすると、「子連れ未婚カップル」「友人同居」「兄弟同居」の各ケースにおいて通過率が5%以上有意に低下する。これらのケースは、収入面での不安定さから同居に至っている場合が多いと想定され（表2でも、これらの属性は月収家賃比率が低い傾向がみられる）、入居審査で厳しい評価を受けていると考えられる。一方、「子なし夫婦」のケースでは通過率が5%以上有意に高く、共働き等によって十分な支払い能力があるとみなされていると考えられる。

性別については、男性の方が女性に比べ通過確率は約0.9%ではあるが有意に低くなっている。これは、表1とは異なる結果となっているが、月収家賃比率等の支払い能力を既にコントロールしているため、男性は思考様式等、何らかの理由で家賃滞納に至りやすいと考えられている可能性がある。

国籍については、日本国籍の方が外国籍に比べ、通過確率は約13%も有意に高くなっている。裏を返せば、月収家賃比率等の支払い能力が十分にあったとしても、外国籍であることによって、入居を断られる場合があるといえる。なお、表2では、外国籍であるからといって月収家賃比率が低い傾向があるとはいえない。

勤務先で正社員等の安定的な地位である場合や、勤続年数が長い場合には、通過率が有意に高い。安定的な収入を得られる可能性が高いと判断されていると考えられる。

否認履歴、滞納履歴、信用情報の各項目で問題がないことは、有意に審査通過確率を高め、その限界効果は、それぞれ約19%、約7%、約18%にも達する。

物件所在地・勤務地間の通勤距離については、10km未満を基準としたとき、10-30kmでは有意に高い。これは、東京圏では、会社の直近に居住するよりは、ある程度離れて居住するケースが多く、賃借目的として妥当と判断されることを示唆している。一方、50km以上では通過率は有意に低くなっており、あまりに通勤距離が長い場合においては、本当に居住するために賃貸するのかといった妥当性に疑問が生じるものと考えられる。

物件所在地・従前居住地間の転居距離については、10km未満を基準としたとき、20km以上の場合に通過率が有意に上昇する。これは、同一の生活圏内での転居では、現住居で何らかのトラブルを起こし出ていかざるを得なくなった可能性がある一方、一定の距離を転居する場合には、転勤等による転居の必然性が認められることによると考えられる。

転居に伴う通勤距離の変化については、5km未満の変化を基準としたとき、5km以上減少する場合に通過率が有意に上昇する一方、20km以上増加する場合には通過率が有意に減少する。これは、転居をするからには、通勤距離が現住居よりも減少するのが合理的であり、通勤距離が大幅に増加するのは不自然であると想定されているものと考えられる。

家賃については、平均的な家賃水準（7～8万円台）を基準としたとき、最も低い家賃水準（月額5万円未満）・最も高い家賃水準（13万円以上）では審査通過確率がそれぞれ約3.7%、約2.5%有意に低下する。極端に家賃が低い物件には、社会的信用力の低い世帯が集い、また、極端に家賃が高い物件では、それだけ支払いが困難となるリスクがあると判断さ

れていると考えられる。

敷金がない物件では、敷金がある物件に比べ、通過確率が約 1.6%有意に低下する。これは、オーナー側のリスクを軽減する資金をなくすトレードオフとして、賃借人が家賃滞納を起こさない可能性を高めているものと考えられる。

3.3. 世帯タイプ間の相違

表 3 列(2)-(4)では、単身世帯（1人世帯）、未婚カップルまたは夫婦世帯（2人世帯）、子連れ家族（3人以上の世帯）、それ以外の世帯にサンプルを分割し、式(1)に基づいて入居審査通過を説明するプロビットモデルを構築した。世帯タイプのサブサンプル分析においても、基本的な構造は全サンプルを用いた推計と同様であることがうかがえる。しかしながら、次のような相違点も観察された。

月収家賃比率については、単身世帯やカップル・夫婦世帯では、全サンプルと同じく月収が家賃の 5 倍以上であると通過率が有意に低下するが、その他世帯では通過率が有意に上昇する。その他世帯に対する入居審査では、収入の高さが重視されている可能性が考えられる。

性別については、単身世帯、その他世帯では、全サンプルと同じく男性が世帯主であると通過率が有意に低下するが、カップル・夫婦世帯、子連れ家族世帯では、そのような傾向はみられない。これは、思考様式の差を表す代理変数としての位置づけを明確にするものと解釈できる。

物件所在地・従前居住地間の転居距離については、転居距離が増加するほど審査通過率が上昇するという全体傾向は、単身世帯に限って観察された。また、転居に伴う通勤距離の変化についても、通勤距離が増加する場合に通過率が有意に低下するという全体傾向は、単身世帯に限って観察された。複数人で居住する場合には、必ずしも世帯主の転居距離や転居に伴う通勤距離の変化によって、転居の妥当性を検証できないものと考えられる。

単身世帯では、全サンプルと同じく高い家賃帯で通過確率が有意に低くなるが、カップル・夫婦世帯、子連れ家族世帯、その他世帯では、高家賃帯では通過率が有意に低下することはない。居住人員を考えると、家賃帯が上昇するのが妥当であるためと考えられる。

4. 家賃滞納

4.1. 家賃滞納モデルの構築

家賃滞納の有無に影響を与える属性を明らかにするため、次のプロビットモデルを構築する。

$$Arrear_i = \alpha + \sum_j \beta_j X_{ji} + Prefecture_i + Quarter_i + \varepsilon_i \quad (2)$$

ここで、 $Arrear_i$ は、家賃滞納が生じる場合に 1 を、生じない場合に 0 をとる 2 値変数である。 X_{ji} は説明変数 j 、 β_j はその係数である。 $Prefecture_i$ は都県ダミー、 $Quarter_i$ は四半期ダミー、 ε_i は誤差項である。

表 4 に、家賃滞納モデルの推計結果を示す。列(1)には、全サンプルを用いた推計結果を、列(2)-(4)には、世帯タイプのサブサンプル分析の推計結果を示す。全サンプルを用いた推計では限界効果も示しており、表 1 に示す各変数帯における家賃滞納率と類似の傾向が観察された。

<表 4>

4.2. 全体傾向

表 4 列(1)より、全サンプルを用いた推計結果について、各属性が審査通過に与える影響を整理する。月収家賃比率については、一般に適正な比率とされる、月収が家賃の 3 倍以上 4 倍未満の場合を基準とすると、月収が家賃の 1 倍以上 3 倍未満にとどまる場合に家賃滞納が有意に生じにくい。入居審査（表 3）においては、月収家賃比率の低い世帯で否認されやすいが、月収家賃比率が低くても審査に通過した世帯においては、家賃滞納に至りにくいことから、入居審査において実際には家賃滞納に至らない多くの世帯を否認してしまっている可能性もあると考えられる。一方、月収が家賃の 4 倍以上の場合には、有意に家賃滞納が生じやすい。高収入であるが家賃滞納が生じやすい理由としては、収入が大きく低下したために転居するケースが考えられる。すなわち、ここで補足されている月収は過去のものであり、現在の低下した月収（補足されていない）に見合った家賃水準に転居する場合、月収家賃比率が大きく見える場合がありうる。

年齢については、世帯主が 30 歳台の場合を基準とすると、世帯主が 60 歳以上の高齢世帯を除き、その他の年齢層では家賃滞納が有意に生じやすく、入居審査に通過しにくい属性（表 3）と対応関係がみられる。とりわけ、世帯主が 20 歳未満の場合に家賃滞納が生じやすく、その限界効果は約 3.6%にも達する。なお、入居審査を通過した高齢世帯において家賃滞納が生じにくい背景として、一般に、高齢世帯は年金を受給しているため、そこから毎月の家賃を安定的に支出できることが考えられる。

世帯タイプについては、単身世帯を基準とすると、「未婚カップル」「夫婦」の 2 人世帯では滞納確率が有意に低く、「子連れ未婚カップル」「友人同居」の場合は滞納確率が有意に高い。入居審査時（表 3）と同様、前者は共働き等、十分な支払い能力があるが、後者は収入面での不安定さから同居に至っている場合が多いことによると考えられる。

性別については、女性に比べ男性の方が、滞納確率が有意に高い。入居審査時（表 3）と同様、月収家賃比率等の支払い能力を既にコントロールしているため、男性は何らかの理由

で家賃滞納に至りやすい特性を有すると考えられる。

国籍については、外国籍・日本国籍との間で、滞納確率に対し有意な差はみられない。入居審査においては外国籍の世帯が否認されやすい傾向がある（表 3）ことから、入居審査において実際には家賃滞納に至らない多くの世帯を否認してしまっている可能性もあると考えられる。

勤務先で正社員等の安定的な地位である場合や、勤続年数が長い場合には、そうでない場合に比べ滞納率は有意に低い。

滞納履歴、信用情報の各項目で問題がないことは、滞納確率には有意に影響しない。入居審査の段階でスクリーニングされたことによると考えられる。

物件所在地・勤務地間の通勤距離については、10km 未満を基準としたとき、50km 以上では滞納確率が有意に高く、その限界効果は約 1.4%にも達する。あまりに通勤距離が長い場合においては、本当に居住するために賃貸するのかという妥当性に疑問が生じるといえる。

物件所在地・従前居住地間の転居距離については、10km 未満を基準としたとき、50km 以上の場合に滞納確率が有意に低下する。一定の距離を移動する必然性がある場合には転勤等の外的要因が想定されること、とりわけ、50km 以上の移動距離は、東京圏外からの転居であり、総合職等の信用力の高い世帯であることも影響していると考えられる。

転居に伴う通勤距離の変化については、入居審査とは異なり、家賃滞納については、距離帯による有意な差はみられない。これは、入居審査時の想定が妥当でなく、入居審査を通して過度に入居が制限されている可能性を示唆するものである。

家賃については、平均的な家賃水準（7～8 万円台）を基準としたとき、最も高い家賃水準（13 万円以上）では滞納が有意に生じやすいものの、その限界効果は約 0.3%にとどまる。他の家賃帯では滞納発生確率に大きな差はみられない。

敷金の設定がない物件では、敷金がある物件に比べ家賃滞納が有意に発生しやすく、その限界効果は約 1.1%である。敷金というオーナーにとってのリスクを軽減する条件を設定しない物件は、相対的に競争力が弱く、滞納しやすい賃借人であっても受け入れざるを得ない結果と考えられる。

4.3. 世帯タイプ間の相違

表 4 列(2)-(4)では、単身世帯（1 人世帯）、未婚カップルまたは夫婦世帯（2 人世帯）、子連れ家族（3 人以上の世帯）、それ以外の世帯にサンプルを分割し、式(2)に基づいて家賃滞納を説明するプロビットモデルを構築した。世帯タイプのサブサンプル分析においても、基本的な構造は全サンプルを用いた推計と同様であることがうかがえる。しかしながら、次のような相違点も観察された。

月収家賃比率については、単身世帯やカップル・夫婦世帯では、全サンプルと同じく月収が家賃に比べて低い場合に滞納が有意に生じにくく、月収が家賃に比べて高い場合に滞納

が有意に生じやすい。しかしながら、子連れ家族世帯やその他世帯においては、月収家賃比率の差による滞納率の差はみられない。

性別については、単身世帯に限り、全サンプルと同じく男性が世帯主であると滞納率が優位に上昇する。これは、思考様式の差等を表す代理変数としての位置づけを明確にするものと解釈できる。

物件所在地・勤務地間の通勤距離、物件所在地・従前居住地間の転居距離については、全サンプルに近い傾向が単身世帯に限って観察される。複数人で居住する場合には、必ずしも世帯主の転居距離や通勤距離によって、転居の妥当性を検証できないものと考えられる。

単身世帯では、全サンプルと同じく高い家賃帯で滞納率が有意に高くなるが、カップル・夫婦世帯、子連れ家族世帯、その他世帯では、高家賃帯で滞納率が有意に上昇することはない。これは、居住人員を考えると、家賃帯が上昇するのが妥当であるためと考えられる。

5. 結論と考察

本稿は、これまで住宅セーフティネットの問題では十分に扱われてこなかった、民間賃貸住宅市場における賃借人に対する入居審査の実態を、入居後の家賃滞納の状況と合わせて明らかにすることを目的とした。東京圏の民間賃貸住宅市場（2012-2018年）におけるマイクロデータを用いて分析を進め、次の傾向が明らかとなった。

①世帯主が未成年、月収が家賃の2倍未満、社会的に不安定な立場（例えば、非正規雇用、子連れ未婚カップル、友人と同居、信用履歴に問題がある等）等の客観属性を持つ世帯において、入居審査に通りにくい傾向が確認された。これらの客観属性は、家賃滞納に至りやすい属性と概ね一致していることから、ごく一部の世帯における家賃滞納リスクにより、入居審査の際に不利益を被る世帯が一定数生じているといえる。

②高齢世帯、子連れシングル、外国籍等の属性では、他の要因をコントロールすると、実際には家賃滞納に至りやすいとは限らないにも関わらず入居審査に通りにくい傾向があり、さらなる不利益を被っている可能性がある。

③転居行動が「合理的でない」と判断される場合（転居後の通勤距離が非常に長い、転居により通勤距離が増加、同じ生活圏内での転居）、入居審査で否認されやすくなる。ただし、転居による通勤距離の増加については、必ずしも家賃滞納に至りやすいとは限らない等、十分に個別事情を考慮する必要性が示唆される。

これらの結果は、住宅セーフティネットの役割を民間賃貸住宅が担う昨今の潮流の中で、安定的な住まいの確保が難しい世帯に対して、公的な支援の必要性を示すものである。社会的に不安定な立場にあると判断される客観属性を有する世帯の中には、入居審査で不利益を被っている世帯も多いと考えられるため、家賃補助等を受給する資格を客観的な形で示す、十分なコミュニケーションを通して客観属性には表れにくい支払い能力を判断する、といった支援が求められると考えられる。

参考文献

- Agarwal, S., Ambrose, B. W., Chomsisengphet, S., & Liu, C. (2011). The role of soft information in a dynamic contract setting: Evidence from the home equity credit market. *Journal of Money, Credit and Banking*, 43(4), 633-655.
- Böheim, R., & Taylor, M. P. (2000). My home was my castle: Evictions and reposessions in Britain. *Journal of Housing Economics*, 9(4), 287-319.
- Brown, S. (2015). Household repayment behaviour and neighbourhood effects. *Urban Studies*, 52(6), 1169-1188.
- Desmond, M. (2012). Eviction and the reproduction of urban poverty. *American Journal of Sociology*, 118(1), 88-133.
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.
- Figueira, C., Glen, J., & Nellis, J. (2005). A dynamic analysis of mortgage arrears in the UK housing market. *Urban Studies*, 42(10), 1755-1769.
- Gerardi, K., Herkenhoff, K. F., Ohanian, L. E., & Willen, P. S. (2017). Can't pay or won't pay? Unemployment, negative equity, and strategic default. *Review of Financial Studies*, 31(3), 1098-1131.
- Gerlach-Kristen, P., & Lyons, S. (2018). Determinants of mortgage arrears in Europe: evidence from household microdata. *International Journal of Housing Policy*, 18(4), 545-567.
- Hartman, C., & Robinson, D. (2003). Evictions: The hidden housing problem. *Housing Policy Debate*, 14(4), 461-501.
- Hickman, P. (2019). Understanding social housing tenants' rent payment behaviour: Evidence from Great Britain. *Housing Studies*, 1-23.
- Hubert, F. (1995). Contracting with costly tenants. *Regional Science and Urban Economics*, 25(5), 631-654.
- Immergluck, D., Ernsthausen, J., Earl, S., & Powell, A. (2020). Evictions, large owners, and serial filings: Findings from Atlanta. *Housing Studies*, 35(5), 903-924.
- Kelly, R., & McCann, F. (2016). Some defaults are deeper than others: Understanding long-term mortgage arrears. *Journal of Banking & Finance*, 72, 15-27.
- Kirchner, J. (2007). The declining social rental sector in Germany. *European Journal of Housing Policy*, 7(1), 85-101.
- Miron, J. R. (1990). Security of tenure, costly tenants and rent regulation. *Urban Studies*, 27(2), 167-183.
- Soederberg, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, 89, 114-123.
- Stenberg, S. Å., van Doorn, L., & Gerull, S. (2011). Locked out in Europe: A comparative analysis of

evictions due to rent arrears in Germany, the Netherlands and Sweden. *European Journal of Homelessness*, 5(2), 39-61.

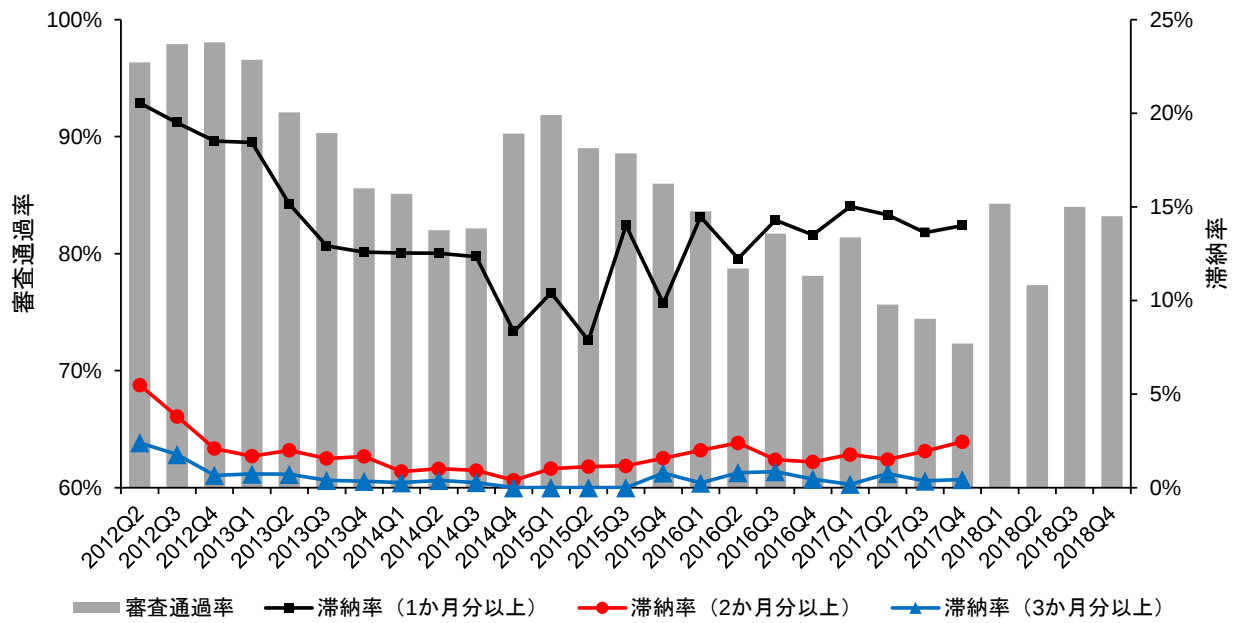


図1：審査通過率、滞納率（滞納月数別）の推移

※審査承認後、1年間の滞納記録をもとに滞納率を算出するため、申請が2017Q4までのサンプルについて、滞納率を算出した。

表 1：基本統計量

説明変数		入居審査		通過率	家賃滞納		滞納率
		Mean	S.D.		Mean	S.D.	
申請者	月収/家賃比率		3.346	1.668		3.487	1.726
		1倍未満	0.002		40.3%	0.001	1.8%
		1倍以上2倍未満	0.086		56.3%	0.056	0.8%
		2倍以上3倍未満	0.429		84.6%	0.407	1.3%
		3倍以上4倍未満	0.288		87.1%	0.321	1.8%
		4倍以上5倍未満	0.101		84.8%	0.110	2.5%
		5倍以上	0.093		84.7%	0.105	2.1%
	年齢		34.3	10.1		34.5	10.0
		20歳未満	0.002		46.4%	0.002	6.2%
		20歳台	0.403		80.3%	0.391	1.8%
		30歳台	0.343		86.5%	0.356	1.4%
		40歳台	0.150		82.2%	0.147	1.9%
		50歳台	0.080		83.2%	0.082	1.5%
		60歳以上	0.023		78.7%	0.023	0.8%
	世帯タイプ	単身	0.380		83.6%	0.431	2.0%
		未婚カップル	0.272		82.8%	0.232	1.0%
		夫婦	0.118		88.7%	0.116	1.1%
		未婚カップル＋子供	0.008		61.6%	0.007	4.2%
		夫婦＋子供	0.098		84.3%	0.093	2.1%
		単身＋子供	0.076		78.9%	0.081	1.1%
		友人同居	0.004		60.0%	0.001	9.4%
		親同居	0.011		77.5%	0.011	1.0%
		兄弟同居	0.008		66.0%	0.007	2.2%
		その他	0.024		68.3%	0.022	1.9%
	性別	女性	0.283		78.6%	0.263	1.2%
		男性	0.717		84.5%	0.737	1.8%
	国籍	外国籍	0.017		61.4%	0.010	2.1%
		日本国籍	0.983		83.2%	0.990	1.6%
	職業	不安定な地位	0.123		64.7%	0.121	3.0%
		安定的な地位	0.877		85.4%	0.879	1.4%
	勤続年数		6.1	7.6		6.8	8.0
		2年未満	0.318		76.3%	0.266	2.3%
		2年以上	0.682		85.9%	0.734	1.4%
	否認履歴	あり	0.007		47.8%	0.002	0.0%
		なし	0.993		83.1%	0.998	1.6%
	滞納履歴	あり	0.002		72.7%	0.002	1.5%
		なし	0.998		82.9%	0.998	1.6%
	信用情報上の問題	あり	0.002		53.8%	0.001	3.0%
		なし	0.998		82.9%	0.999	1.6%
住所間距離	通勤距離（物件・勤務先間）		33.8	103.1		35.3	107.6
		10km未満	0.472		81.9%	0.479	1.8%
		10-20km	0.240		83.5%	0.246	1.5%
		20-30km	0.129		84.9%	0.127	1.6%
		30-50km	0.086		82.9%	0.070	1.5%
		50km以上	0.073		83.4%	0.078	1.4%
	転居距離（物件・申請時住所間）		56.1	146.9		57.3	148.8
		10km未満	0.513		81.5%	0.509	1.8%
		10-20km	0.155		83.0%	0.155	1.6%
		20-30km	0.094		84.1%	0.095	1.7%
		30-50km	0.085		84.1%	0.084	1.4%
		50km以上	0.153		85.7%	0.157	1.1%
	転居に伴う通勤距離の変化		-9.4	152.6		-6.3	155.0
		20km以上減少	0.147		86.1%	0.150	1.3%
		5-20km減少	0.134		83.7%	0.143	1.6%
		5km未満の変化	0.490		81.6%	0.487	1.8%
		5-20km増加	0.130		83.0%	0.121	1.6%
		20km以上増加	0.098		82.9%	0.099	1.1%
物件	家賃		89,102	25,918		85,711	25,248
		5万円未満	0.031		77.7%	0.036	3.0%
		5～6万円台	0.193		83.9%	0.230	1.7%
		7～8万円台	0.356		84.7%	0.376	1.6%
		9～10万円台	0.236		82.5%	0.212	1.4%
		11～12万円台	0.108		80.8%	0.088	1.3%
		13万円以上	0.075		77.4%	0.058	1.8%
	敷金	あり	0.321		85.9%	0.741	1.3%
		なし	0.679		81.4%	0.259	2.7%
サンプル数		95,156		38,186			
全体の審査通過率				82.8%			
全体の家賃滞納率						1.6%	

表 2：説明変数間の相関（入居審査の対象世帯）

月収/家賃比率:			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
			1倍未満	1倍以上2倍未満	2倍以上3倍未満	3倍以上4倍未満	4倍以上5倍未満	5倍以上
申請者	年齢	20歳未満	40.1	31.3	31.7	34.3	37.9	44.5
		20歳台	0.000	0.002	0.002	0.003	0.002	0.001
		20歳台	0.220	0.564	0.498	0.362	0.245	0.113
		30歳台	0.296	0.279	0.346	0.386	0.360	0.233
		40歳台	0.270	0.091	0.103	0.168	0.231	0.275
		50歳台	0.119	0.044	0.037	0.064	0.132	0.302
		60歳以上	0.094	0.020	0.013	0.017	0.031	0.076
	世帯タイプ	単身	0.252	0.117	0.327	0.488	0.498	0.405
		未婚カップル	0.113	0.512	0.362	0.187	0.124	0.064
		夫婦	0.113	0.131	0.132	0.113	0.102	0.071
		未婚カップル＋子供	0.025	0.010	0.007	0.007	0.010	0.010
		夫婦＋子供	0.189	0.065	0.083	0.114	0.134	0.102
		単身＋子供	0.214	0.073	0.046	0.055	0.083	0.279
		友人同居	0.006	0.010	0.005	0.002	0.002	0.001
		親同居	0.013	0.019	0.010	0.009	0.011	0.016
		兄弟同居	0.006	0.029	0.009	0.004	0.004	0.004
		その他	0.069	0.033	0.019	0.019	0.031	0.048
	性別	女性	0.660	0.433	0.328	0.268	0.171	0.105
		男性	0.340	0.567	0.672	0.732	0.829	0.895
	国籍	外国籍	0.000	0.017	0.015	0.018	0.024	0.019
		日本国籍	1.000	0.983	0.985	0.982	0.976	0.981
	職業	不安定な地位	0.516	0.157	0.099	0.109	0.149	0.214
		安定的な地位	0.484	0.843	0.901	0.891	0.851	0.786
	勤続年数		5.2	4.1	4.7	6.0	8.0	12.5
		2年未満	0.390	0.350	0.341	0.321	0.284	0.210
		2年以上	0.610	0.650	0.659	0.679	0.716	0.790
	否認履歴	あり	0.006	0.010	0.006	0.006	0.007	0.009
		なし	0.994	0.990	0.994	0.994	0.993	0.991
	滞納履歴	あり	0.006	0.001	0.002	0.002	0.002	0.002
		なし	0.994	0.999	0.998	0.998	0.998	0.998
	信用情報上の問題	あり	0.006	0.002	0.002	0.001	0.002	0.000
		なし	0.994	0.998	0.998	0.999	0.998	1.000
住所間距離	通勤距離（物件・勤務先間）		40.6	23.3	24.7	28.9	43.6	89.5
		10km未満	0.528	0.478	0.470	0.497	0.483	0.386
		10-20km	0.226	0.306	0.275	0.219	0.191	0.133
		20-30km	0.094	0.123	0.136	0.131	0.117	0.108
		30-50km	0.069	0.054	0.077	0.093	0.103	0.121
		50km以上	0.082	0.038	0.042	0.060	0.107	0.252
	転居距離（物件・申請時住所間）		52.2	38.1	46.9	54.6	67.7	107.3
		10km未満	0.648	0.554	0.528	0.514	0.510	0.400
		10-20km	0.101	0.179	0.171	0.152	0.127	0.104
		20-30km	0.075	0.105	0.100	0.095	0.080	0.070
		30-50km	0.069	0.073	0.082	0.088	0.086	0.099
		50km以上	0.107	0.089	0.119	0.151	0.196	0.327
	転居に伴う通勤距離の変化		0.2	-9.5	-17.8	-17.2	-1.8	44.6
		20km以上減少	0.101	0.109	0.141	0.165	0.160	0.144
		5-20km減少	0.119	0.142	0.144	0.137	0.120	0.092
		5km未満の変化	0.591	0.536	0.509	0.489	0.479	0.375
		5-20km増加	0.101	0.149	0.142	0.124	0.109	0.107
		20km以上増加	0.088	0.063	0.065	0.085	0.131	0.283
物件	家賃		103,079	113,367	94,301	82,337	77,747	75,774
		5万円未満	0.006	0.003	0.004	0.024	0.078	0.153
		5～6万円台	0.132	0.037	0.111	0.278	0.328	0.310
		7～8万円台	0.283	0.140	0.376	0.411	0.357	0.296
		9～10万円台	0.226	0.291	0.300	0.187	0.147	0.143
		11～12万円台	0.145	0.285	0.131	0.060	0.052	0.048
		13万円以上	0.208	0.244	0.078	0.040	0.038	0.051
	敷金	あり	0.421	0.337	0.326	0.320	0.308	0.304
		なし	0.579	0.663	0.674	0.680	0.692	0.696
サンプル数			159	8,217	40,798	27,441	9,649	8,892

※月収/家賃比率別に、各説明変数の平均値/構成比率を示す。

表 3：審査通過のモデル

		(1) 全サンプル		(2) 単身	(3) カップル・夫婦	(4) 子連れ家族	(5) その他	
世帯タイプ: 説明変数		Coef. (S.E.)	限界効果	Coef. (S.E.)	Coef. (S.E.)	Coef. (S.E.)	Coef. (S.E.)	
申請者	月収/家賃比率	1倍未満	-1.1346*** (0.1073)	-33.14%	-1.2302*** (0.2105)	-1.2705*** (0.2345)	-0.8996*** (0.2420)	-1.0345*** (0.2016)
		1倍以上2倍未満	-0.9465*** (0.0201)	-26.48%	-1.5921*** (0.0478)	-0.8484*** (0.0309)	-0.8173*** (0.0677)	-0.7673*** (0.0537)
		2倍以上3倍未満	-0.1090*** (0.0136)	-2.23%	-0.2200*** (0.0210)	0.0015 (0.0244)	-0.1233*** (0.0411)	-0.1288*** (0.0404)
		3倍以上4倍未満	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		4倍以上5倍未満	-0.0797*** (0.0197)	-1.61%	-0.0851*** (0.0286)	-0.1296*** (0.0408)	-0.1299** (0.0528)	0.2840*** (0.0571)
		5倍以上	-0.0334 (0.0215)	-0.66%	-0.2175*** (0.0314)	-0.2861*** (0.0496)	-0.0634 (0.0606)	0.7098*** (0.0525)
	年齢	20歳未満	-1.0915*** (0.0911)	-31.09%	-0.8807*** (0.1244)	-1.5224*** (0.1820)	-1.3660*** (0.3741)	-0.7154** (0.2901)
		20歳台	-0.1441*** (0.0129)	-3.00%	-0.0955*** (0.0212)	-0.1428*** (0.0205)	-0.4198*** (0.0411)	-0.1674*** (0.0514)
		30歳台	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		40歳台	-0.2349*** (0.0171)	-5.09%	-0.2080*** (0.0274)	-0.3247*** (0.0345)	-0.2687*** (0.0444)	-0.0221 (0.0464)
		50歳台	-0.2850*** (0.0239)	-6.31%	-0.3501*** (0.0402)	-0.6406*** (0.0600)	-0.3925*** (0.0674)	0.0569 (0.0501)
		60歳以上	-0.3782*** (0.0364)	-8.69%	-0.2659*** (0.0680)	-0.5203*** (0.0849)	-0.5805*** (0.1129)	-0.1005 (0.0660)
世帯タイプ	単身	(baseline)	(baseline)					
	未婚カップル	0.1605*** (0.0149)	3.44%		(baseline)			
	夫婦	0.3193*** (0.0199)	6.38%		0.2065*** (0.0211)			
	未婚カップル＋子供	-0.6153*** (0.0497)	-17.34%			(baseline)		
	夫婦＋子供	0.0504** (0.0200)	1.13%			0.6170*** (0.0533)		
	単身＋子供	-0.1044*** (0.0233)	-2.49%				(baseline)	
	友人同居	-0.5034*** (0.0695)	-13.76%				-0.0170 (0.0793)	
	親同居	-0.0791* (0.0466)	-1.87%					
	兄弟同居	-0.2600*** (0.0495)	-6.58%				0.1083* (0.0604)	
	その他	-0.4205*** (0.0315)	-11.21%				-0.1652*** (0.0390)	
性別	男性	-0.0429*** (0.0125)	-0.93%	-0.1490*** (0.0186)	0.1081*** (0.0218)	0.0828 (0.0575)	-0.1640*** (0.0371)	
国籍	日本国籍	0.6042*** (0.0335)	13.14%	0.3780*** (0.0554)	0.6602*** (0.0604)	0.7507*** (0.0805)	0.6745*** (0.0983)	
職業	安定的な地位	0.6335*** (0.0143)	13.77%	0.6488*** (0.0225)	0.7581*** (0.0274)	0.5407*** (0.0447)	0.4007*** (0.0350)	
勤続年数		0.0326*** (0.0010)	0.71%	0.0350*** (0.0017)	0.0441*** (0.0022)	0.0313*** (0.0027)	0.0180*** (0.0018)	
否認履歴	なし	0.8913*** (0.0513)	19.38%	0.9534*** (0.1023)	0.9200*** (0.0863)	0.6914*** (0.1727)	0.8219*** (0.0986)	
滞納履歴	なし	0.3411*** (0.0986)	7.42%	0.5609*** (0.1718)	0.3263* (0.1759)	0.2126 (0.2090)	0.2299 (0.2974)	
信用情報上の問題	なし	0.8584*** (0.1106)	18.66%	0.8358*** (0.1636)	0.9493*** (0.1832)	0.6951* (0.3992)	0.8822** (0.4476)	

表 3 (続き)

住所間距離	通勤距離 (物件・勤務先間)	10km未満	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		10-20km	0.0597*** (0.0138)	1.29%	0.0112 (0.0227)	0.0493** (0.0219)	0.0694 (0.0430)	0.1096** (0.0456)
		20-30km	0.0964*** (0.0181)	2.05%	0.0078 (0.0305)	0.1083*** (0.0295)	0.2690*** (0.0533)	0.0833 (0.0566)
		30-50km	0.0068 (0.0217)	0.15%	-0.1123*** (0.0369)	0.0619* (0.0363)	0.2020*** (0.0613)	0.0132 (0.0634)
		50km以上	-0.0656** (0.0331)	-1.49%	-0.0530 (0.0583)	-0.1352** (0.0575)	-0.0754 (0.0933)	-0.0538 (0.0899)
	転居距離 (物件・申請時住所間)	10km未満	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		10-20km	0.0246 (0.0185)	0.54%	0.0144 (0.0300)	0.0147 (0.0281)	-0.0128 (0.0695)	0.0269 (0.0658)
		20-30km	0.0706*** (0.0244)	1.54%	0.1215*** (0.0402)	0.0457 (0.0373)	-0.0008 (0.0893)	-0.0986 (0.0870)
		30-50km	0.0685** (0.0285)	1.49%	0.1460*** (0.0465)	-0.0305 (0.0444)	-0.0008 (0.1006)	0.1027 (0.0979)
		50km以上	0.1278*** (0.0323)	2.71%	0.2236*** (0.0508)	-0.0921* (0.0538)	0.0023 (0.1144)	0.2144** (0.1094)
	転居に伴う通勤距離の変化	20km以上減少	0.0816*** (0.0302)	1.72%	0.0861* (0.0473)	0.0398 (0.0490)	0.3096*** (0.1125)	-0.1934* (0.1071)
		5-20km減少	0.0513*** (0.0194)	1.10%	0.0786*** (0.0304)	0.0054 (0.0302)	0.0811 (0.0756)	0.0311 (0.0717)
		5km未満の変化	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		5-20km増加	-0.0139 (0.0191)	-0.31%	-0.0479 (0.0330)	0.0138 (0.0287)	0.0099 (0.0658)	-0.1025 (0.0630)
		20km以上増加	-0.1104*** (0.0331)	-2.53%	-0.2031*** (0.0571)	-0.0998* (0.0525)	0.0337 (0.1111)	-0.1699* (0.0985)
物件	家賃	5万円未満	-0.1626*** (0.0303)	-3.70%	-0.2219*** (0.0378)	-0.5533*** (0.1242)	-0.1974 (0.2153)	-0.2155*** (0.0716)
		5～6万円台	0.0183 (0.0154)	0.39%	0.0136 (0.0219)	-0.0705** (0.0342)	-0.1872*** (0.0538)	-0.0245 (0.0395)
		7～8万円台	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		9～10万円台	-0.0583*** (0.0144)	-1.27%	-0.1701*** (0.0258)	0.0445* (0.0227)	-0.0217 (0.0439)	-0.0046 (0.0420)
		11～12万円台	-0.0399** (0.0193)	-0.86%	-0.2636*** (0.0392)	0.1026*** (0.0292)	-0.0525 (0.0550)	0.0539 (0.0565)
		13万円以上	-0.1162*** (0.0219)	-2.59%	-0.5587*** (0.0410)	0.1575*** (0.0350)	-0.0206 (0.0597)	-0.0763 (0.0657)
	敷金	なし	-0.0774*** (0.0133)	-1.68%	-0.1231*** (0.0217)	-0.0587*** (0.0226)	-0.0705* (0.0412)	-0.0462 (0.0370)
		定数項	-1.2478*** (0.3093)		-0.9620** (0.4266)	-1.9497*** (0.5916)	-2.3411*** (0.4985)	-2.1846*** (0.5592)
		都道府県ダミー	Yes		Yes	Yes	Yes	Yes
		四半期ダミー	Yes		Yes	Yes	Yes	Yes
		サンプル数	95156		36156	36952	10048	10757
		McFadden's Pseudo R^2	0.143		0.150	0.155	0.164	0.190

※有意水準：***1%、**5%、*10%

表 4：家賃滞納のモデル

			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
世帯タイプ：			全サンプル		単身	カップル・夫婦	子連れ家族
説明変数			Coef. (S.E.)	限界効果	Coef. (S.E.)	Coef. (S.E.)	Coef. (S.E.)
申請者	月収/家賃比率	1倍未満	0.0067 (0.4107)	0.03%			1.0384* (0.6260)
		1倍以上2倍未満	-0.2858*** (0.0993)	-0.87%	-0.5488* (0.2870)	-0.2542* (0.1455)	-0.2771 (0.3451)
		2倍以上3倍未満	-0.1169*** (0.0425)	-0.42%	-0.0732 (0.0612)	-0.2191*** (0.0822)	-0.1616 (0.1331)
		3倍以上4倍未満	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		4倍以上5倍未満	0.1185** (0.0534)	0.54%	0.2146*** (0.0701)	-0.0650 (0.1348)	-0.0579 (0.1527)
		5倍以上	0.1021* (0.0610)	0.46%	0.0316 (0.0880)	0.3431** (0.1388)	0.0568 (0.1728)
		20歳未満	0.6158** (0.2599)	3.69%	0.8040*** (0.2874)		
		20歳台	0.1234*** (0.0418)	0.44%	0.1032* (0.0596)	0.1488* (0.0794)	0.1905 (0.1282)
		30歳台	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		40歳台	0.1736*** (0.0534)	0.66%	0.0917 (0.0791)	0.3139*** (0.1172)	0.2982** (0.1428)
年齢		50歳台	0.2062*** (0.0771)	0.81%	0.2622** (0.1195)	0.5651*** (0.1848)	0.4167** (0.1999)
		60歳以上	-0.1554 (0.1516)	-0.42%	0.0509 (0.2080)		-0.1806 (0.3256)
世帯タイプ		単身	(baseline)	(baseline)			
		未婚カップル	-0.2103*** (0.0514)	-0.73%		(baseline)	
		夫婦	-0.1901*** (0.0637)	-0.68%		-0.0067 (0.0737)	
		未婚カップル+子供	0.3372** (0.1406)	2.02%			(baseline)
		夫婦+子供	0.0003 (0.0595)	0.00%			-0.3104* (0.1588)
		単身+子供	-0.0360 (0.0843)	-0.15%			(baseline)
		友人同居	0.6756** (0.3135)	5.56%			0.5988 (0.3712)
		親同居	-0.2451 (0.1920)	-0.83%			
		兄弟同居	0.1484 (0.1805)	0.74%			-0.0948 (0.2268)
		その他	0.0945 (0.1107)	0.45%			-0.0169 (0.1553)
性別	男性		0.2160*** (0.0447)	0.82%	0.3460*** (0.0591)	0.0505 (0.1035)	0.2809 (0.2638)
							-0.0373 (0.1453)
国籍	日本国籍		0.0012 (0.1504)	0.00%	0.1338 (0.2385)	-0.1854 (0.2635)	0.2934 (0.4858)
							0.0551 (0.4800)
職業	安定的な地位		-0.2403*** (0.0444)	-0.92%	-0.3180*** (0.0607)	-0.2090** (0.1029)	-0.1560 (0.1460)
							0.0689 (0.1497)
勤続年数			-0.0241*** (0.0032)	-0.09%	-0.0293*** (0.0054)	-0.0267*** (0.0074)	-0.0328*** (0.0091)
							-0.0055 (0.0073)
滞納履歴	なし		0.1884 (0.4386)	0.72%	-0.1246 (0.5119)		
信用情報上の問題	なし		-0.3623 (0.4347)	-1.38%	-0.7475 (0.5149)		

表 4 (続き)

住所間距離	通勤距離 (物件・勤務先間)	10km未満	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		10-20km	-0.0385 (0.0443)	-0.14%	-0.0738 (0.0662)	0.0629 (0.0836)	-0.1401 (0.1317)	0.1160 (0.1556)
		20-30km	0.0204 (0.0566)	0.08%	0.1644** (0.0813)	0.1251 (0.1023)	-0.6853*** (0.2295)	-0.2815 (0.2513)
		30-50km	0.0182 (0.0762)	0.07%	0.1661 (0.1118)	-0.2010 (0.1724)	-0.2746 (0.2099)	-0.1279 (0.2638)
		50km以上	0.2947*** (0.1041)	1.48%	0.4217*** (0.1555)	0.1835 (0.2225)	0.4390* (0.2436)	0.0922 (0.3529)
	転居距離 (物件・申請時住所間)	10km未満	(baseline)		(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		10-20km	-0.0269 (0.0604)	-0.11%	-0.0454 (0.0848)	0.0592 (0.1102)	0.1200 (0.2112)	-0.4985* (0.2942)
		20-30km	0.0064 (0.0765)	0.03%	0.0016 (0.1070)	-0.2458 (0.1703)	0.3035 (0.2576)	0.0236 (0.2919)
		30-50km	-0.0582 (0.0937)	-0.23%	-0.2931** (0.1439)	0.0927 (0.1708)	0.3477 (0.2889)	0.1221 (0.3420)
		50km以上	-0.2206** (0.1076)	-0.73%	-0.2223 (0.1498)	-0.1861 (0.2235)	0.0171 (0.3485)	-0.3844 (0.4255)
	転居に伴う通勤距離の変化	20km以上減少	-0.0681 (0.0965)	-0.27%	-0.0676 (0.1375)	0.1005 (0.1901)	-0.3759 (0.3138)	0.0621 (0.3757)
		5-20km減少	-0.0898 (0.0618)	-0.34%	-0.0766 (0.0851)	-0.1048 (0.1193)	-0.2099 (0.2195)	0.1144 (0.2459)
		5km未満の変化	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		5-20km増加	-0.0417 (0.0638)	-0.17%	-0.0029 (0.0929)	-0.1814 (0.1202)	0.0243 (0.2152)	0.2191 (0.2349)
		20km以上増加	-0.2253* (0.1165)	-0.75%	-0.0286 (0.1618)	-0.1200 (0.2447)	-0.6139 (0.3800)	-0.2222 (0.4051)
物件	家賃	5万円未満	0.0277 (0.0819)	0.11%	0.1087 (0.0994)	-0.2335 (0.4357)	0.5368 (0.3930)	-0.3537 (0.3361)
		5～6万円台	-0.0599 (0.0458)	-0.21%	-0.0398 (0.0621)	0.0270 (0.1059)	0.0433 (0.1511)	-0.0652 (0.1565)
		7～8万円台	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)	(baseline)
		9～10万円台	0.0376 (0.0490)	0.19%	0.1611** (0.0768)	-0.1135 (0.0870)	-0.1636 (0.1471)	0.1547 (0.1698)
		11～12万円台	0.0695 (0.0701)	0.30%	0.3534*** (0.1111)	-0.1333 (0.1288)	-0.0414 (0.1876)	0.0393 (0.2507)
		13万円以上	0.1618** (0.0787)	0.39%	0.3079** (0.1252)	-0.0625 (0.1583)	-0.1669 (0.2231)	0.4890** (0.2386)
	敷金	なし	0.2889*** (0.0373)	1.10%	0.3328*** (0.0534)	0.1578** (0.0763)	0.5320*** (0.1132)	0.0028 (0.1449)
定数項			-1.4314** (0.6518)		-0.7995 (0.7827)	-1.6966*** (0.3665)	-1.8272*** (0.6518)	-2.3266*** (0.6497)
都道府県ダミー			Yes		Yes	Yes	Yes	Yes
四半期ダミー			Yes		Yes	Yes	Yes	Yes
サンプル数			38186		16177	12850	3540	3861
McFadden's Pseudo R^2			0.075		0.109	0.066	0.155	0.144

※有意水準：***1%、**5%、*10%