

1980 年代後半から 2000 年代後半にかけての我が国の  
住宅保障に関する統計資料（1）  
～住宅・土地統計調査個票データを用いて～

Statistical Materials about Japanese Housing Security using  
Micro Data of the Housing and Land Survey

佐藤 慶一  
統計研修所客員研究官  
専修大学 ネットワーク情報学部 准教授  
（前 東京大学 社会科学研究所 准教授）

SATO Keiichi  
SRTI Guest Researcher  
Associate Professor, School of Network and Information, Senshu University  
( Former Associate Professor, Institute of Social Science, University of Tokyo)

平成 25 年 4 月  
April 2013

総務省統計研修所  
Statistical Research and Training Institute (SRTI)  
Ministry of Internal Affairs and Communications

論文受理日：平成 25 年 4 月 3 日

本ペーパーは、総務省統計研修所の客員教授及び客員研究官が、その責任において行った統計研究の成果を取りまとめたものであり、その内容については、総務省統計局又は統計研修所の見解を表したものではありません。

1980年代後半から2000年代後半にかけての我が国の  
住宅保障に関する統計資料（1）  
～住宅・土地統計調査個票データを用いて～

佐藤 慶一

概要

本稿では、1988年、1998年、2008年の住宅・土地統計調査の個票データを用い、住宅所有形態（持家、民間賃貸、社会賃貸（公的賃貸と企業社宅））に注目した分析を行い、我が国の住宅保障に関する統計資料作成を試みた。

具体的には、地域区分や住宅所有区分、集計する変数の組み合わせ方などを工夫した独自の集計を行うことや、ロジステック回帰やコレスポネンス分析などの多変量解析を用いて総合的な探索を行った。

結果、この20年間、持家率は60%程度で安定しているが、その内実は変化していること、若年層の借家から持家への移行は従来より進んでいないこと、公営住宅の入居基準の厳格化が進んでいること、若年層の大半が居住する民間賃貸住宅は最も居住水準が低い状態にある住宅所有形態となっていること、最低居住水準未達の世帯は減少しているが若年層に未達の世帯が多い傾向がやや強化されている状況などが確認された。

キーワード：住宅・土地統計調査、住宅保障、住宅所有形態、最低居住水準

# Statistical Materials about Japanese Housing Security using Micro Data of the Housing and Land Survey

SATO Keiichi

## Abstract

In this paper, analysis which focused tenure of dwelling (owned houses, rented houses owned privately, social rented houses) was conducted using the micro data of the housing and land survey in 1988, 1998, and 2008, and the statistical-materials creation about housing security of Japan was tried.

Concretely, original aggregate calculations and multivariate analysis such as logistic regression analysis were conducted. In young households, the tendency that the shift to owned houses from rented house is not progressing conventionally was verified.

Keywords : Housing and Land Survey, Housing Security,  
Tenure of Dwelling, Minimum Housing Area Standard

<目次>

1	はじめに .....	3
1.1	資料作成の背景 .....	3
1.2	住宅保障に関する研究 .....	3
1.3	利用したデータ、資料作成の方法 .....	4
2	住宅・土地統計調査を用いて作成した統計資料 .....	5
2.1	既往研究を見ながら作成した統計資料 .....	5
2.2	住宅所有形態に関する統計資料 .....	14
2.3	最低居住水準に関する統計資料 .....	33
2.4	多重応答分析により作成した統計資料 .....	45
3	おわりに .....	52
	注 .....	54
	参考文献 .....	54

<表一覧>

表 1	全国の所有の関係別の居住世帯がある住宅数及びその比率の推移.....	5
表 2	1998 から 2008 年における全国の公営借家に居住する世帯の年収分布.....	6
表 3	1988 から 2008 年における 3 つの区の住宅以外で人が居住する建物の種類.....	8
表 4	第 3 期住宅建設 5 カ年計画が掲げた居住水準.....	10
表 5	世帯人数別の最低居住水準世帯数および比率.....	11
表 6	住宅所有形態別の最低居住水準世帯数および比率.....	11
表 7	世帯主年齢区分別の最低居住水準比率の推移.....	13
表 8	住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (1988) .....	15
表 9	住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (1988) .....	16
表 10	住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (1998) .....	17
表 11	住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (1998) .....	18
表 12	住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (2008) .....	19
表 13	住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (2008) .....	20
表 14	住宅所有形態持家を説明変数とした回帰モデルの VIF.....	21
表 15	持家ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1988) .....	22
表 16	民間賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1988) .....	23
表 17	社会賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1988) .....	24
表 18	持家ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1998) .....	25

表 19	民間賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (1998)	.26
表 20	社会賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (1998)	.27
表 21	持家ダミーを目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (2008)	.....28
表 22	民間賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (2008)	.29
表 23	社会賃貸ダミーを目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (2008)	.30
表 24	最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (1988)	.....34
表 25	最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (1988)	.....35
表 26	最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (1998)	.....36
表 27	最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (1998)	.....37
表 28	最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (2008)	.....38
表 29	最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (2008)	.....39
表 30	最低居住水準ダミー変数を説明変数とした回帰モデルの VIF	.....40
表 31	最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (1988)	.....41
表 32	最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (1998)	.....42
表 33	最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジステック回帰モデルの推計結果 (2008)	.....43
表 34	多重応答分析に利用した変数カテゴリ度数分布一覧 (1988)	.....46
表 35	多重応答分析に利用した変数カテゴリ度数分布一覧 (2008)	.....47

<図一覧>

図 1	1998 から 2008 年における全国の公営借家に居住する世帯の年収分布	.....7
図 2	住宅所有形態ごとの世帯主年齢、延べ床面積、世帯人数、世帯年収に関する集計	.....9
図 3	住宅所有形態別の最低居住水準世帯数の推移	.....11
図 4	世帯主年齢別の民営借家率及び持家率の推移	.....12
図 5	世帯主年齢別の公営住宅率、公社・機構住宅率、給与住宅率の推移	.....13
図 6	推計した回帰モデルの整理例：世帯年収のオッズ比	.....31
図 7	推計した回帰モデルの整理例：世帯主年齢のオッズ比	.....32
図 8	推計した回帰モデルの整理例：世帯年収、世帯人数、住宅所有形態のオッズ比	.....44
図 9	多重応答分析結果 (1988 年東京)	.....48
図 10	多重応答分析結果 (2008 年東京)	.....49
図 11	多重応答分析結果 (1988 年福井)	.....50
図 12	多重応答分析結果 (2008 年福井)	.....51

## 1 はじめに

### 1.1 資料作成の背景

2011年の東日本大震災により、およそ20万戸にのぼる住宅被害が発生し、住宅喪失世帯の多くは、避難所からプレハブ仮設住宅や賃貸住宅空家へ移り、さらに、これから大量の災害復興公営住宅が供給されようとしている。災害復興公営住宅の供給に際しては、供給数や供給水準をいかに設定すべきか、さらにはハードの供給だけでなく、再建支援や家賃補助などのソフトな支援をどのように行っていくべきか、という政策課題がある。

公営住宅を希望するすべての人へ供給すると、将来的に人口減少が進んだ際、その維持管理が困難となる可能性がある。再建支援や家賃補助などのソフトな支援が拡充されれば、公営住宅の希望数は減少するであろう。現在、公営住宅供給以外にも、被災者生活再建支援法の居住安定制度や被災自治体による補助金給付がある。しかしながら、公営住宅供給に戸当たり2千万円程度かかる<sup>1)</sup>が、居住安定制度では2~3百万円、自治体による補助金給付は百万円程度と、支援額に隔たりがある。

近い将来に発生が危惧される東南海・南海地震や首都直下地震では、東日本大震災を超える住宅被害が想定されている。巨大災害時の膨大な住宅被害に対する住宅対策は、いかにあるべきなのだろうか。その問いは、平時の住宅保障のあり方を問うことと関連する。原因が災害であっても社会経済的要因であっても、発生している住宅困窮という状況は同じである。災害に限らず、突然の収入減少や解雇などにより住宅ローンの返済が困難になり住宅を手放す世帯もある。職に溢れ、公園や河川敷で寝泊まりするホームレスの問題もある。ニートやフリーターに代表されるなかなか仕事に就けない若者の住まいの問題もある。その様な住まいの貧困状況を解消するための社会的なサポートが住宅保障である。

我が国の住宅保障のあり方を検討していく際には、その検討基盤として多様な視点からの統計資料を作成する努力も重要と考える。平成24年度の共同研究では、住宅・土地統計調査および全国消費実態調査の個票データを用いて、我が国の住宅保障に関する統計資料の作成を試みた。

### 1.2 住宅保障に関する研究

住宅保障について、これまで多くの研究蓄積がある。例えば、社会保障研究所編の「住宅政策と社会保障」(1990)では、住宅と福祉のかかわりあい、住居基準の国際比較、高齢者の生活と住宅保障、欧米の住宅福祉政策などが取りまとめられている。

佐藤岩夫の「脱商品化の視角からみた日本の住宅保障システム」(2009)では、我が国の住宅保障システムの現状と課題について法社会学的な視点から幅広い視野を提示している。たとえば、住宅取得の問題を個人主義的に解決しようとする立場(個人主義的イデオロギー)と、住宅に必要なコストのある部分を社会的に負担しようとする立場(社会連帯イデオロギー)といった住宅政策イデオロギー、戦後日本の住宅保障サブシステムとしての企業の住宅福祉への着目、居住を雇用から切り離すことを含めた新しい住宅保障システムの

構築という課題の示唆などである。

本間義人の「居住の貧困」(2009)は、住宅問題や住宅政策に関する行政資料や研究資料が、住宅保障の視点からとりまとめられている。具体的には、ハウジングプア、山谷や釜ヶ崎といったドヤ街のこと、限界団地、借家の貧しさ、持家主義、貧困な若年層、住宅政策の変容や政策決定過程など広範にわたる記述が展開され、住宅保障の不備が指摘されている。本稿では、最近の研究事例を筆者なりに読み取りながら、関連する統計資料を、政府統計個票データを用いて作成していく作業を加えた。

### 1.3 利用したデータ、資料作成の方法

利用データは、住宅保障に係るものとして、住宅・土地統計調査および全国消費実態調査とした。ただし、全国消費実態調査を用いて作成した統計資料については、2009年データの差替え等の事情により掲載を見送ることとして、本稿では住宅・土地統計調査を用いて作成した統計資料について報告する。住宅土地統計調査は、1988年、1998年、2008年の3時点を扱い、1980年後半から2000年後半の20年にかけての住宅や家計の状態を整理していく。住宅・土地統計調査は、5年おきの大規模調査であるが、統計研修所での作業時間やマンパワーの制約を考慮して、10年おきに3時点のデータを扱うこととした。

資料作成の基本的な視点は、「住宅保障」という視点からの統計資料として、住宅形態(持家、民間賃貸、社会賃貸(公的賃貸と企業社宅))に注目する点である。個票データが利用可能であることから、公開されている集計表からは得難い統計資料の作成を目指すことになる。具体的には、地域区分や住宅所有区分、集計する変数の組み合わせ方などを工夫した独自の集計を行うことや、ロジステック回帰やコレスポネンス分析などの多変量解析を用いて総合的な探索を行うことである。

なお、独自集計については、総務省統計局『住宅・土地統計調査』の調査票情報を独自集計したものであるが、統計資料としての一体性を優先しているため、必ずしも個票データからしか作成できるものに限定されている訳ではない。作成した資料は、筆者の今後の研究論文等に利用することを念頭においている。



## 2 住宅・土地統計調査を用いて作成した統計資料

### 2.1 既往研究を見ながら作成した統計資料

本節では、本間（2009）の記述の中から、住宅・土地統計調査により集計をして確認できる箇所を抜き出して、実際に個票データを集計分析する方法で、統計資料の作成を試みる。関連記述は枠で囲み、その下に集計分析結果と簡素なメモを残す。

p.23～ しぼむ公共住宅の数

- ・「全国の新規公営住宅建設戸数は01年に2万7800戸であったのが、06年には1万8000戸に減り、08年には1万戸を割るまでに至っているのです。」

#### 対応する集計分析結果

- ・1998年から2008年における住宅所有形態別の居住世帯がある住宅数及び構成比率を集計し、表1とした。
- ・公営借家の住宅数を見ると、1988年から1998年にかけては10万戸程度増加しているが、1998年から2008年にかけては2千戸程度増加と、ほぼ横ばい状態である。
- ・公営借家の構成比率を見ると、1988年の5.3%から、その後20年間で1%程度減少し、2008年では4.2%となっている。

表1 全国の所有の関係別の居住世帯がある住宅数及びその比率の推移

調査年	1988		1998		2008	
	住宅数	比率	住宅数	比率	住宅数	比率
持家	22,948,169	61.3%	26,467,798	60.3%	30,316,083	61.1%
<b>公営の借家</b>	<b>1,989,528</b>	<b>5.3%</b>	<b>2,086,743</b>	<b>4.8%</b>	<b>2,088,869</b>	<b>4.2%</b>
機構・公社の借家	809,275	2.2%	864,287	2.0%	918,048	1.9%
民営借家	9,666,306	25.8%	12,049,788	27.4%	13,365,459	26.9%
給与住宅	1,549,482	4.1%	1,729,152	3.9%	1,397,576	2.8%
不詳	450,616	1.2%	724,369	1.6%	1,512,308	3.0%
合計	37,413,376	100.0%	43,922,137	100.0%	49,598,343	100.0%

p.25～ 公営の入居率の厳格化

- ・「(公営) 住宅数が増えないとしたら、入居希望者数を絞ることしかありません。入居資格を厳しくすれば、入居者枠の縮小に対応しやすくなります。」
- ・「そこで 07 年に行われたのが、入居収入基準を月収 20 万円から 15 万 8000 円に引き下げることでした。」
- ・「これにより基準額を超える所得、つまり年収 190 万円以上の人は公営住宅への入居は閉ざされることになったのです。」

対応する集計分析結果

- ・1998 年から 2008 年における全国の公営借家に居住する世帯の年収を集計し、表 2 および図 1 とした。
- ・1988 年から 1998 年にかけては、年収 500 万円以上の世帯が占める比率が増加していた。1998 年から 2008 年にかけては、年収 200 万円未満の世帯が占める比率が急増 (33.6% →46.7%) した。

表 2 1998 から 2008 年における全国の公営借家に居住する世帯の年収分布

調査年	1988		1998		2008	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
<b>200 万円未満</b>	<b>652,351</b>	<b>32.8%</b>	<b>701,332</b>	<b>33.6%</b>	<b>975,513</b>	<b>46.7%</b>
200～300 万円	507,710	25.5%	438,344	21.0%	464,574	22.2%
300～400 万円	425,773	21.4%	367,632	17.6%	282,227	13.5%
400～500 万円	222,923	11.2%	260,667	12.5%	141,012	6.8%
500～700 万円	125,731	6.3%	213,082	10.2%	101,639	4.9%
700～1000 万円	28,688	1.4%	68,078	3.3%	28,519	1.4%
1000～1500 万円	3,832	0.2%	10,158	0.5%	3,595	0.2%
1500 万円以上	995	0.1%	2,476	0.1%	963	0.0%
不詳	21,524	1.1%	24,973	1.2%	90,827	4.3%
合計	1,989,527	100.0%	2,086,742	100.0%	2,088,869	100.0%

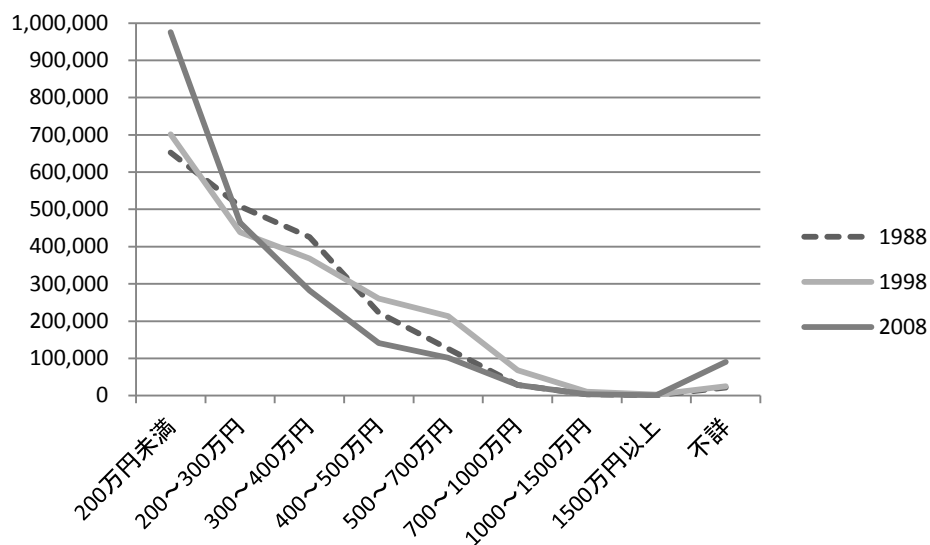


図 1 1998 から 2008 年における全国の公営借家に居住する世帯の年収分布

p.34～ 広がる居住格差

- ・「「山谷」は、昔から住む場のない人たち、つまり居住階層の下のほうにランクされる人たちが集まるドヤ街（簡易宿泊所街）として知られるところです。その山谷と呼ばれる地域はいまもあります。」
- ・「東京都台東区浅草山谷と呼ばれた地域は、清川、日本堤、東浅草、橋場、荒川区南千住といった地名になっています。ここになお数十件の簡易宿泊所があります。」「この簡易宿泊所を住居としているのは、かつては毎朝、ここに現れる手配師により工事現場などに通う日雇い労働者で占められていましたが、「未曾有」の不況後は首を切られた派遣労働者などが増えています。」
- ・「この山谷と並んで首都圏で簡易宿泊所街として知られるのは横浜市中区寿町です。」「いままでは 100 軒近い簡易宿泊所があります。」
- ・「この山谷、寿町とともに日本三大ドヤ街とされているのが大阪市西成区のあいりん地区、かつては釜ヶ崎と呼ばれたところです。」「日本住宅会議の水内氏の報告によれば、釜ヶ崎を出て、市内の公園や高架下に居を求める人が 90 年代後半から急速に増えたといえます。」

対応する集計分析結果

- ・東京都台東区、横浜市中区、大阪市西成区について、1988 から 2008 年における「住宅以外で人が居住する建物」について集計し、表 3 とした。
- ・簡易宿泊所は、「旅館・宿泊所」に含まれるものと考えられる。臨時応急的に建てられた建物が該当する「その他の建物」にも含まれている可能性もある。

- ・東京都台東区では、1998年から2008年にかけて、「旅館・宿泊所」の数が、61から26へと半減している。
- ・横浜市中区では110軒の「旅館・宿泊所」があり、一般的なホテル等を差し引いたとしても、本間（2009）内の記述と整合的と見受けられる。
- ・大阪市西成区では、1998年から2008年にかけて、「旅館・宿泊所」の数が、253から27へと激減している。本間（2009）内の「釜ヶ崎を出て、市内の公園や高架下に居を求める人が90年代後半から急速に増えた」結果、簡易宿泊所が減少した可能性がある。

表 3 1988 から 2008 年における 3 つの区の住宅以外で人が居住する建物の種類

都府県区	東京都台東区			神奈川県横浜市中区			大阪府大阪市西成区		
	1988	1998	2008	1988	1998	2008	1988	1998	2008
会社等の寮・寄宿舎	144	109	0	80	25	10	27	45	0
学校等の寮・寄宿舎	0	0	0	0	5	0	4	0	0
<b>旅館・宿泊所</b>	<b>35</b>	<b>61</b>	<b>26</b>	<b>126</b>	<b>102</b>	<b>110</b>	<b>217</b>	<b>253</b>	<b>27</b>
下宿屋	0	0	-	0	0	-	0	0	-
その他の建物	40	20	24	34	51	10	75	146	57
合計	219	190	50	240	183	130	323	444	84

p.45～ 限界団地の出現

- ・「公共賃貸住宅における高齢化はきわめて深刻な状況です。」
- ・「どうして公共賃貸住宅では高齢化が激しく、また単身世帯、2人世帯が多いのでしょうか。その理由の1つに挙げられるのは、公共賃貸住宅だけに存在する理由です。つまり、住宅そのものが狭いというところにあるとっていいでしょう。」
- ・「それらの人たちは、いったいどれくらいの収入で暮らしているのでしょうか。」

対応する集計分析結果

- ・住宅所有形態別に、世帯主が65歳以上の世帯の割合、延べ床面積の平均、世帯人数の平均、年収200万円未満の世帯の割合を集計し、図2とした。
- ・世帯主が65歳以上の世帯の割合を見ると、「公営の借家」では1989年に12.2%が2008年には36.7%と、高齢化が進んでいることが確認される。ただし、「持家」「公社・機構の借家」でも同程度に高齢化が進んでいる。
- ・延べ床面積の平均推移を見ると、2008年の「持家」では122.6㎡に対して、「公営の借家」は51.5㎡と大変狭いことが確認される。ただし、「公社・機構の借家」は49.5㎡とより狭く、さらに「民間借家」では43.5㎡とさらに狭い。
- ・世帯人数の平均推移を見ると、あらゆる住宅所有形態での減少傾向が確認できる。「民間

借家」が最も少なく、「住宅そのものが狭いので単身世帯、2人世帯が多い」という関係性は、公共賃貸住宅と同時に、民間賃貸住宅においても指摘できる。

- ・ 年収 200 万円未満の世帯の割合 を見ると、1998 年から 2008 年にかけて「公営の借家」で比率が急増（33.6%→46.7%）しており、他の住宅所有形態と比べて際立った変動をしていることが確認される。

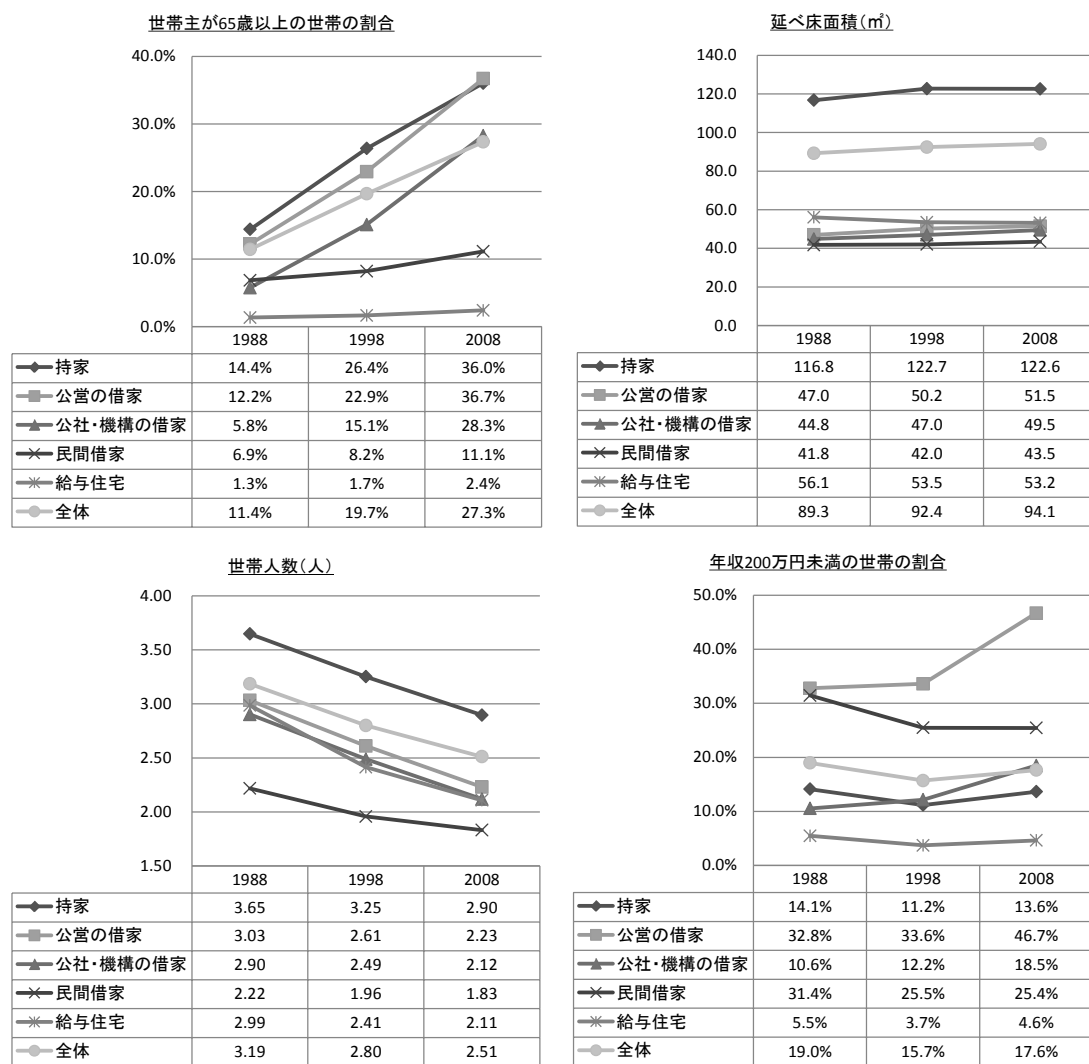


図 2 住宅所有形態ごとの世帯主年齢、延べ床面積、世帯人数、世帯年収に関する集計

p.75～ 達成されない最低居住水準

- ・「最低居住水準は、住宅建設計画法に基づき第三期住宅建設五カ年計画」(1976～80年度)において「すべての国民に確保すべき水準」として、1985年度までに達成すると掲げた住宅政策の目標でした。」
- ・「こうした状況(1970年代の列島改造や、1980年代後半の中曽根民活を契機とする地価高騰)では、政策当局にとっては最低居住水準未済世帯の解消どころでなくなります。(中略)。最低居住水準未済世帯の固定化はここから始まっていたのです。」

対応する集計分析結果

- ・第3期住宅建設5か年計画が掲げた最低居住水準(表4)を、個票データの世帯人数から割り当て、未済の世帯数を集計し、世帯人数別に集計したものを表5とした。8人以上の世帯は集計から除外した。又、住宅所有形態別に集計したものを表6とした。
- ・最低居住水準世帯の比率は、1988年の11.3%から、1998年に7.1%、2008年に4.5%と減少傾向にある。世帯人数別に見ると、4～5人世帯で比率が高い傾向にある。住宅所有形態別に見ると、持家では極めて少なく、借家で高い傾向にある。図3に見るように、民間借家で比率および戸数が多いが、20年間で大きく減少していることが確認される。

表4 第3期住宅建設5か年計画が掲げた居住水準

世帯人員	室構成	最低居住水準 住戸専用面積	(参考)平均居住水準住 戸専用面積
1人	1K	16㎡	29㎡
2人	1DK	29㎡	50㎡
3人	2DK	39㎡	69㎡
4人	3DK	50㎡	86㎡
5人	3DK	56㎡	97㎡
6人	4DK	66㎡	107㎡
7人	5DK	76㎡	116㎡

表 5 世帯人数別の最低居住水準世帯数および比率

調査年	1988		1998		2008	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
1人	583,362	8.5%	717,348	6.7%	678,669	4.6%
2人	408,987	5.4%	398,965	3.6%	353,677	2.6%
3人	740,583	10.8%	568,647	6.7%	403,444	4.4%
4人	1,671,870	19.1%	948,806	12.2%	514,830	7.1%
5人	579,898	14.1%	336,149	9.7%	211,906	7.5%
6人	141,970	6.8%	89,656	5.3%	63,789	5.4%
7人	52,670	6.0%	30,164	4.4%	22,738	5.1%
合計	4,179,340	11.3%	3,089,735	7.1%	2,249,053	4.5%

表 6 住宅所有形態別の最低居住水準世帯数および比率

調査年	1988		1998		2008	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
持家	481,656	2.1%	269,802	1.0%	190,377	0.6%
公営の借家	613,995	30.9%	343,858	16.5%	187,436	9.0%
公社・機構の借家	254,293	31.4%	154,290	17.9%	83,064	9.0%
民間借家	2,487,389	25.7%	2,072,792	17.2%	1,623,790	12.1%
給与住宅	342,008	22.1%	248,993	14.4%	164,386	11.8%
合計	4,179,341	11.3%	3,089,735	7.1%	2,249,053	4.5%

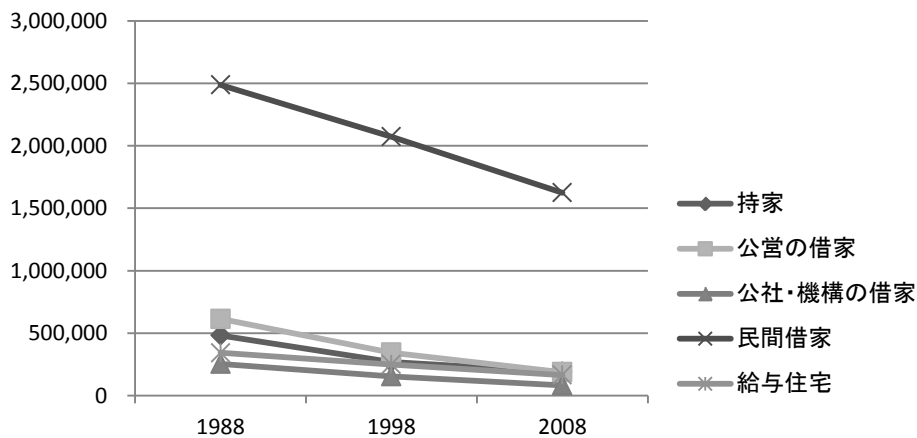


図 3 住宅所有形態別の最低居住水準世帯数の推移

p.86～ 貧困な若年層の居住

- ・「若年単身者や若年二人家族は収入に見合った十分な居住水準の住居を取得できないので、それらの人たちの住宅難が広がっているのです。」
- ・「神戸大学の平山洋介教授の調査によると、若者の多くは民営の借家に住んでいて、二〇～二四歳で男女とも八九パーセント、三五～三九歳でも男性の七一パーセント、女性の七三パーセントを占めるといいます。持家率は男女とも三五～三九歳になっても一七パーセントにすぎません。」

対応する集計分析結果

- ・世帯主年齢 11 区分（24 歳以下、25～29 歳、・・・、60～64 歳、65～74 歳、75 歳以上）と住宅所有形態をクロス集計し、民営借家率と持家率を算出した結果を、図 4 とした。さらに、公営住宅、公社・機構住宅、給与住宅について図 5 を作成した。
- ・1998 年から 2008 年にかけて、「25～29 歳」から「45～49 歳」あたりまでの世帯主年齢区分で、民営借家率が 10～20%程度増加したことが確認された。同じ区分で、持家率は、5～10%程度減少している。
- ・1988 年から 2008 年にかけて、公営住宅や公社・機構住宅では、「25～29 歳」から「35～39 歳」あたりまでの世帯年齢区分で、減少が見られる。給与住宅は、1988 年から 1998 年にかけて、「25～29 歳」中心に増加するが、1998 年から 2008 年にかけて、「25～29 歳」から「35～39 歳」あたりまでの世帯年齢区分で、減少が見られる。
- ・加えて、世帯主年齢区分別に最低居住水準比率を算出し、表 7 とした。若年層ほど比率が高い傾向が確認された。又、1988 年から 2008 年にかけての減少率を見ると、30 代以上では 50～60%程度ある減少率が、20 代以下で減少率で 30%台と低い傾向が確認された。

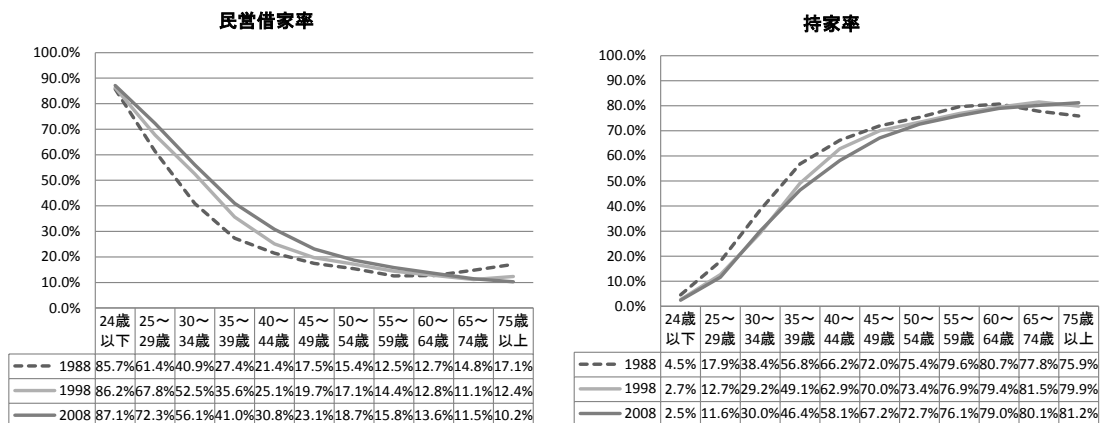


図 4 世帯主年齢別の民営借家率及び持家率の推移



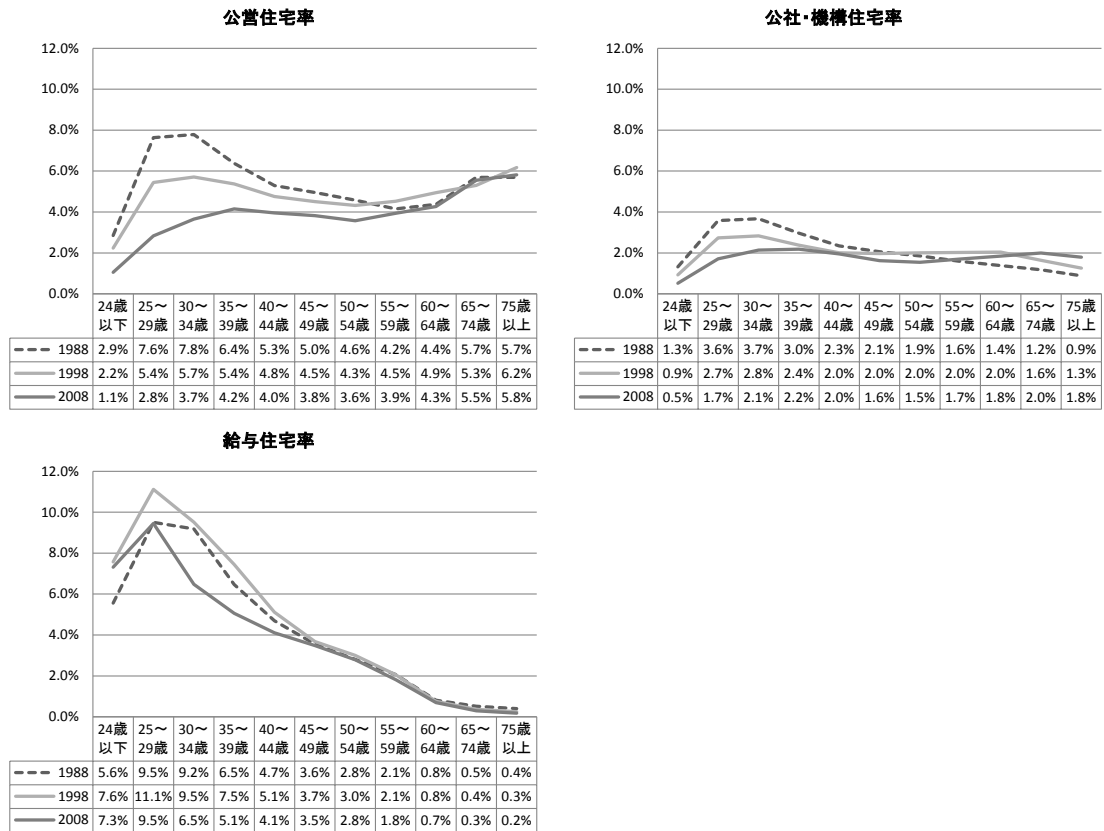


図 5 世帯主年齢別の公営住宅率、公社・機構住宅率、給与住宅率の推移

表 7 世帯主年齢区別の最低居住水準比率の推移

	1988 (a)	1998	2008 (b)	減少率 (1-b/a)
24歳以下	21.2%	15.8%	13.4%	36.8%
25～29歳	17.1%	13.3%	10.7%	37.4%
30～34歳	19.0%	12.9%	8.8%	53.7%
35～39歳	16.9%	11.2%	7.4%	56.4%
40～44歳	13.5%	8.9%	5.8%	57.3%
45～49歳	10.8%	6.9%	4.3%	59.7%
50～54歳	8.2%	5.4%	3.4%	58.3%
55～59歳	5.2%	4.2%	2.8%	46.7%
60～64歳	3.8%	3.4%	2.3%	38.8%
65～74歳	3.4%	2.3%	1.9%	44.0%
75歳以上	3.5%	2.0%	1.3%	61.6%
不詳	8.7%	8.4%	6.6%	24.5%
合計	11.2%	7.0%	4.5%	59.4%

## 2.2 住宅所有形態に関する統計資料

住宅所有形態と仕事や家族、地域との関係について、表 8 から表 23 に、統計資料を作成した。ここで、仕事については、データにある世帯主の従業上の地位、世帯年収の 2 変数を利用した。家族については、世帯人数、世帯主年齢の 2 変数を利用した。地域については、都道府県の 1 変数を利用した。

表 8 に、1988 年の仕事および家族とのクロス集計結果について、表 9 に、1988 年の地域とのクロス集計結果について整理した。同様に、表 10 と表 11 に 1998 年の集計結果を、表 12 と表 13 に 2008 年の集計結果を整理した。

表 8 を見ると、世帯主の従業上の地位では、自営業で持ち家率が極めて高く、雇用者（官公庁、会社等）が続く。世帯年収では、年収が高くなるほど持家率が高くなり、年収が低くなるほど民間賃貸率が高くなる。公営借家、公社・機構の借家、給与住宅の順に最多の世帯年収帯が高くなっていく。世帯人数では、単身世帯で民間借家が多く、2 人以上の世帯で持家世帯が多くなる。世帯主年齢では、35 歳未満で民間借家が多く、35 歳以上で持家世帯が多くなる。表 9 を見ると、東京都、大阪府、沖縄県が特徴的で、民間借家率が高いことなどが確認できる。数値に若干の変動は見られるが、1998 年、2008 年でも同様の関係性が見られる。

このような仕事や家族および地域と住宅所有形態の関係性について、他の変数をコントロールした上で、それぞれの変数と住宅所有形態に関係があるのかを確認することを目的として、多変量解析を行った。具体的には、持家、民間賃貸、社会賃貸（公営借家、公社・機構の借家、給与住宅を合成）のダミー変数を作成して目的変数として、仕事や家族および地域に関する変数を説明変数として投入する 2 項ロジスティック回帰分析とした。

はじめに、単純な回帰分析を実行して、VIF を求めた（表 14）。VIF はすべて 10 以下となり、多重共線性は回避できるものと判断できた。その上で、1988 年のデータを用いて、表 15 に持家ダミーを、表 16 に民間賃貸ダミーを、表 17 に社会賃貸ダミーを目的変数としたモデルの推計結果を整理した。同様に、1998 年データを用いた推計結果を表 18 から表 20 に、2008 年データを用いた推計結果を表 21 から表 23 に整理した。

本稿では、分析結果についての詳細な考察は省くが、分析例として、図 6 に、一連の推計結果から、世帯年収のオッズ比のみを抜き出し整理した結果を示す。1500 万円以上を参照カテゴリとする世帯年収では、それ以下の年収区分のオッズ比は、持家ダミーモデルで 1 以下となり、民間賃貸および社会賃貸ダミーモデルで 1 以上となる。民間賃貸および社会賃貸ダミーモデルの推計結果の箇所を見ると、200 万円未満の区分で特にオッズ比が高く、1988 年から 2008 年にかけての変化は異なっている。他の変数をコントロールしても、年収が低い世帯で、社会賃貸から民間賃貸へ住む傾向が強くなっており、社会賃貸機能が弱くなっていることが確認できる。加えて、図 7 に世帯主年齢のオッズ比をグラフとした。34 歳以下の若年世帯の民間賃貸住宅へのオッズ比が高く、さらに時間の経過とともにその傾向が高くなっていることが確認できる。

表 8 住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (1988)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
世帯主の従業上地位	自営業農林漁家	1,733,664	98.0%	0.5%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%
	業主商工その他	6,009,977	74.2%	3.0%	1.2%	21.1%	0.4%	0.0%
	会社・団体・公社又は個人	19,471,009	56.9%	6.1%	3.0%	28.5%	5.4%	0.0%
	官公庁	2,746,507	65.2%	3.3%	1.6%	13.9%	16.0%	0.0%
	臨時・日雇	1,439,479	51.3%	10.5%	1.4%	36.0%	0.7%	0.0%
	学生	791,959	1.3%	0.1%	0.3%	98.0%	0.3%	0.0%
	その他	4,734,043	66.6%	7.8%	1.6%	23.6%	0.3%	0.0%
	不詳	486,737	2.5%	0.4%	0.2%	4.1%	0.2%	92.6%
世帯年収8区分	-200万円	7,100,795	45.6%	9.2%	1.2%	42.8%	1.2%	0.0%
	200-300万円	5,817,256	51.1%	8.7%	2.3%	34.6%	3.4%	0.0%
	300-400万円	5,951,632	56.1%	7.2%	2.9%	28.7%	5.1%	0.0%
	400-500万円	5,219,718	65.7%	4.3%	3.1%	21.1%	5.9%	0.0%
	500-700万円	6,253,461	75.1%	2.0%	2.6%	14.3%	6.1%	0.0%
	700-1000万円	3,983,789	83.4%	0.7%	1.5%	9.5%	4.8%	0.0%
	1000-1500万円	1,496,338	87.7%	0.3%	0.8%	7.4%	3.8%	0.0%
	1500万円-	559,096	90.0%	0.2%	0.3%	7.2%	2.2%	0.0%
不詳	1,031,291	13.2%	2.1%	2.1%	37.1%	1.8%	43.7%	
世帯人数	1人世帯	6,862,964	24.9%	3.8%	1.9%	61.7%	4.7%	3.0%
	2人世帯	7,575,378	61.4%	6.5%	2.5%	25.3%	3.3%	1.1%
	3人世帯	6,848,311	64.4%	6.5%	2.7%	21.2%	4.3%	0.8%
	4人世帯	8,772,219	67.2%	6.5%	2.8%	17.0%	5.8%	0.8%
	5人世帯	4,104,726	78.8%	4.5%	1.3%	11.2%	3.6%	0.6%
	6人以上世帯	3,249,778	93.9%	1.2%	0.2%	3.7%	0.7%	0.3%
世帯主年齢	-34	7,026,868	23.7%	6.5%	3.1%	58.4%	8.4%	0.0%
	35-44	9,673,229	61.6%	5.8%	2.7%	24.3%	5.6%	0.0%
	45-54	9,101,932	73.6%	4.8%	2.0%	16.4%	3.2%	0.0%
	55-64	6,605,088	80.1%	4.3%	1.5%	12.6%	1.5%	0.0%
	65-	4,275,362	77.2%	5.7%	1.1%	15.5%	0.5%	0.0%
	不詳	730,896	4.3%	1.2%	1.8%	29.8%	1.3%	61.7%
合計		37,413,373	61.3%	5.3%	2.2%	25.8%	4.1%	1.2%

表 9 住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (1988)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
都道府県	北海道	1,853,715	53.3%	8.9%	0.7%	29.4%	7.4%	0.2%
	青森県	430,235	71.1%	4.0%	0.3%	20.7%	3.6%	0.3%
	岩手県	393,377	73.3%	3.8%	1.0%	17.7%	4.1%	0.1%
	宮城県	638,565	61.6%	4.8%	0.9%	27.2%	4.3%	1.2%
	秋田県	339,346	80.9%	2.3%	0.5%	13.4%	2.8%	0.1%
	山形県	324,757	80.6%	2.2%	0.3%	13.7%	2.8%	0.3%
	福島県	566,879	69.9%	6.8%	0.2%	19.9%	3.1%	0.1%
	茨城県	757,504	73.6%	3.5%	0.7%	17.4%	4.5%	0.2%
	栃木県	521,874	71.5%	4.1%	0.3%	19.8%	3.7%	0.6%
	群馬県	552,343	72.2%	5.2%	0.3%	19.7%	2.6%	0.1%
	埼玉県	1,826,712	64.8%	1.9%	4.0%	25.1%	3.4%	0.9%
	千葉県	1,592,041	63.4%	2.5%	4.7%	22.0%	6.0%	1.4%
	東京都	4,304,904	41.4%	5.3%	4.3%	40.0%	4.6%	4.4%
	神奈川県	2,458,900	53.7%	3.7%	3.0%	32.7%	5.5%	1.3%
	新潟県	662,468	78.5%	2.8%	0.2%	15.2%	3.3%	0.1%
	富山県	291,261	84.9%	2.8%	1.1%	9.1%	2.1%	0.1%
	石川県	330,910	72.4%	3.9%	0.5%	19.5%	2.9%	0.8%
	福井県	215,390	79.3%	3.9%	0.5%	13.2%	2.9%	0.0%
	山梨県	238,878	72.0%	5.8%	0.7%	18.4%	2.7%	0.3%
	長野県	606,687	75.6%	4.9%	0.4%	16.0%	3.1%	0.1%
	岐阜県	556,007	75.8%	3.3%	1.1%	16.6%	3.1%	0.2%
	静岡県	1,016,301	67.9%	3.7%	0.7%	23.6%	3.5%	0.6%
	愛知県	1,930,890	59.9%	6.4%	2.9%	25.1%	4.6%	1.0%
	三重県	495,692	79.5%	3.3%	0.5%	13.8%	2.8%	0.1%
	滋賀県	315,573	77.6%	4.3%	0.9%	12.4%	3.9%	0.9%
	京都府	840,909	60.1%	4.6%	2.1%	28.4%	2.5%	2.3%
	大阪府	2,850,646	49.5%	8.0%	4.4%	33.2%	3.2%	1.7%
	兵庫県	1,632,277	60.2%	6.9%	2.9%	24.6%	3.9%	1.5%
	奈良県	374,531	72.0%	4.5%	3.6%	15.9%	2.1%	1.8%
	和歌山県	329,603	69.6%	6.1%	1.0%	20.3%	2.7%	0.3%
	鳥取県	168,945	74.5%	4.8%	0.6%	17.1%	2.8%	0.2%
	島根県	224,995	77.2%	5.4%	0.4%	13.1%	3.6%	0.3%
	岡山県	564,340	69.8%	4.2%	0.5%	20.5%	4.9%	0.1%
	広島県	896,529	61.0%	4.9%	0.6%	27.7%	5.2%	0.7%
	山口県	506,320	65.5%	7.5%	0.5%	21.2%	5.1%	0.2%
	徳島県	244,925	73.0%	6.8%	0.0%	18.1%	2.1%	0.0%
	香川県	303,025	71.2%	4.6%	0.4%	18.9%	4.6%	0.4%
	愛媛県	490,313	67.6%	5.2%	0.0%	23.8%	3.4%	0.0%
	高知県	277,303	67.3%	4.9%	0.2%	23.3%	3.9%	0.4%
	福岡県	1,490,168	55.0%	8.1%	3.4%	28.3%	4.3%	0.9%
	佐賀県	236,891	73.4%	7.3%	0.0%	16.2%	3.0%	0.0%
	長崎県	476,561	67.1%	7.1%	0.6%	20.4%	4.2%	0.7%
	熊本県	545,792	65.4%	6.9%	0.2%	23.0%	3.7%	0.7%
	大分県	384,095	65.1%	6.2%	0.3%	24.8%	3.6%	0.0%
	宮崎県	374,407	69.6%	8.1%	0.1%	18.8%	3.2%	0.2%
	鹿児島県	631,888	68.9%	6.9%	0.1%	20.4%	3.7%	0.0%
	沖縄県	347,701	57.7%	5.1%	0.5%	34.0%	2.5%	0.2%
合計		37,413,373	61.3%	5.3%	2.2%	25.8%	4.1%	1.2%

表 10 住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (1998)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
世帯主の職業上地位	自営業農林漁家	1,292,798	97.9%	0.5%	0.0%	1.6%	0.0%	0.0%
	業主商工その他	5,874,222	77.4%	2.5%	1.2%	18.5%	0.4%	0.0%
	会社・団体・公社又は個人	21,522,612	56.7%	5.1%	2.5%	29.9%	5.8%	0.0%
	官公庁	2,643,478	65.4%	1.9%	1.2%	15.7%	15.9%	0.0%
	臨時・日雇	1,458,443	49.2%	9.7%	1.9%	38.1%	1.1%	0.0%
	学生	1,062,824	1.0%	0.5%	0.2%	97.9%	0.5%	0.0%
	その他	7,575,618	73.8%	7.8%	1.9%	16.3%	0.2%	0.0%
	不詳	2,492,140	16.5%	2.0%	1.8%	50.5%	0.2%	29.1%
世帯年収8区分	-200万円	6,899,750	42.9%	10.2%	1.5%	44.5%	0.9%	0.0%
	200-300万円	5,383,162	49.0%	8.1%	2.3%	37.4%	3.1%	0.0%
	300-400万円	5,767,869	53.1%	6.4%	2.5%	33.8%	4.2%	0.0%
	400-500万円	5,274,167	57.8%	4.9%	2.6%	30.0%	4.6%	0.0%
	500-700万円	7,504,016	66.9%	2.8%	2.4%	22.3%	5.5%	0.0%
	700-1000万円	6,775,874	78.2%	1.0%	1.6%	13.6%	5.6%	0.0%
	1000-1500万円	3,499,343	85.5%	0.3%	0.9%	8.6%	4.7%	0.0%
	1500万円-	1,297,359	89.9%	0.2%	0.4%	7.1%	2.4%	0.0%
不詳	1,520,595	18.4%	1.6%	1.4%	28.9%	2.0%	47.6%	
世帯人数	1人世帯	10,631,884	27.0%	4.3%	2.0%	58.1%	6.2%	2.3%
	2人世帯	11,022,105	64.6%	5.8%	2.4%	22.6%	2.7%	1.9%
	3人世帯	8,457,976	67.1%	5.2%	2.3%	19.7%	3.5%	2.3%
	4人世帯	7,775,256	71.5%	4.9%	2.0%	16.2%	4.5%	0.8%
	5人世帯	3,477,249	81.5%	3.8%	1.1%	10.4%	3.0%	0.2%
	6人以上世帯	2,557,670	94.4%	1.2%	0.2%	3.6%	0.6%	0.0%
世帯主年齢	-34	8,043,547	16.4%	4.7%	2.3%	66.9%	9.5%	0.2%
	35-44	7,070,058	56.4%	5.0%	2.2%	30.1%	6.2%	0.1%
	45-54	10,101,042	71.7%	4.4%	2.0%	18.4%	3.3%	0.1%
	55-64	8,558,721	78.1%	4.7%	2.0%	13.6%	1.4%	0.1%
	65-	8,583,934	81.0%	5.6%	1.5%	11.5%	0.3%	0.1%
	不詳	1,564,833	17.9%	1.7%	1.5%	33.4%	2.3%	43.2%
合計	43,922,138	60.3%	4.8%	2.0%	27.4%	3.9%	1.6%	

表 11 住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (1998)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
都道府県	北海道	2,142,359	55.7%	7.8%	0.6%	28.6%	5.7%	1.6%
	青森県	472,486	70.9%	4.4%	0.2%	20.8%	3.1%	0.6%
	岩手県	448,110	70.7%	3.6%	0.9%	21.0%	3.3%	0.4%
	宮城県	779,616	60.4%	3.7%	0.6%	30.0%	4.0%	1.4%
	秋田県	373,684	77.5%	3.0%	0.3%	15.4%	3.1%	0.8%
	山形県	363,802	76.4%	2.1%	0.2%	17.9%	2.7%	0.6%
	福島県	651,009	68.7%	5.4%	0.4%	21.4%	3.3%	0.7%
	茨城県	926,898	70.4%	3.3%	0.9%	19.8%	4.7%	0.9%
	栃木県	629,267	69.1%	3.5%	0.4%	22.6%	3.2%	1.3%
	群馬県	657,577	70.3%	4.8%	0.3%	21.7%	2.1%	0.8%
	埼玉県	2,310,442	63.1%	1.5%	3.1%	26.0%	3.6%	2.6%
	千葉県	2,003,748	62.2%	1.8%	4.2%	24.3%	5.5%	2.1%
	東京都	4,941,671	41.5%	5.1%	4.0%	41.6%	4.9%	3.0%
	神奈川県	3,019,982	53.9%	2.9%	2.4%	33.5%	5.1%	2.1%
	新潟県	762,306	75.2%	2.2%	0.7%	17.8%	3.1%	0.9%
	富山県	337,448	80.6%	3.1%	0.7%	12.8%	2.6%	0.2%
	石川県	389,735	68.0%	3.0%	0.1%	23.8%	3.9%	1.2%
	福井県	244,343	75.5%	4.4%	0.5%	16.2%	3.0%	0.3%
	山梨県	297,695	67.3%	4.9%	1.0%	22.4%	3.7%	0.8%
	長野県	713,887	71.5%	3.9%	1.2%	18.9%	3.8%	0.6%
	岐阜県	649,019	73.5%	2.7%	0.9%	19.7%	2.5%	0.8%
	静岡県	1,206,614	64.9%	3.4%	0.6%	26.1%	3.9%	1.1%
	愛知県	2,342,033	57.9%	5.4%	2.3%	28.0%	4.3%	2.2%
	三重県	594,813	76.4%	2.8%	0.5%	16.5%	3.0%	0.7%
	滋賀県	403,072	73.9%	2.8%	1.0%	17.1%	4.0%	1.2%
	京都府	963,497	59.4%	4.2%	2.4%	29.5%	2.6%	1.9%
	大阪府	3,289,605	49.6%	7.1%	4.0%	34.5%	2.8%	2.0%
	兵庫県	1,889,561	60.9%	7.2%	2.9%	23.6%	3.9%	1.5%
	奈良県	457,243	71.0%	3.7%	3.3%	18.5%	2.3%	1.2%
	和歌山県	364,930	72.1%	5.5%	0.6%	17.9%	2.6%	1.3%
	鳥取県	190,009	72.4%	5.5%	0.4%	17.7%	3.3%	0.7%
	島根県	247,511	71.7%	6.4%	0.8%	16.7%	4.2%	0.2%
	岡山県	652,702	67.2%	3.5%	0.9%	24.4%	3.9%	0.2%
	広島県	1,032,651	60.0%	4.3%	0.4%	29.2%	4.6%	1.4%
	山口県	557,774	65.2%	6.5%	0.8%	21.8%	4.4%	1.2%
	徳島県	274,850	70.2%	6.4%	0.2%	19.9%	2.7%	0.5%
	香川県	347,349	69.0%	3.7%	0.2%	21.4%	4.4%	1.4%
	愛媛県	542,297	65.4%	4.7%	0.1%	26.5%	2.7%	0.6%
	高知県	298,465	67.7%	4.9%	0.2%	23.6%	2.4%	1.2%
	福岡県	1,788,548	53.9%	7.1%	2.9%	29.5%	4.1%	2.4%
	佐賀県	273,910	69.7%	6.6%	0.1%	20.2%	3.0%	0.4%
	長崎県	518,189	65.5%	6.8%	0.6%	22.0%	3.6%	1.3%
	熊本県	615,494	66.0%	6.2%	0.2%	23.8%	2.9%	0.8%
	大分県	433,841	64.2%	6.0%	0.1%	25.6%	3.3%	0.9%
	宮崎県	422,429	68.2%	6.7%	0.0%	21.9%	2.5%	0.6%
	鹿児島県	685,434	67.7%	7.2%	0.2%	21.5%	3.3%	0.2%
	沖縄県	414,234	55.3%	6.6%	0.3%	34.2%	2.4%	1.2%
合計		43,922,139	60.3%	4.8%	2.0%	27.4%	3.9%	1.6%

表 12 住宅所有形態と仕事や家族に関する変数のクロス集計 (2008)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
世帯主の従業上地位	自営業農林漁家	1,135,635	97.2%	0.7%	0.0%	2.0%	0.1%	0.0%
	業主商工その他	4,943,060	80.1%	2.1%	1.1%	16.1%	0.6%	0.0%
	会社・団体・公社又は個人	19,306,604	60.7%	4.0%	1.9%	28.1%	5.3%	0.0%
	官公庁	2,054,311	68.6%	0.8%	0.8%	15.6%	14.2%	0.0%
	臨時・日雇	1,940,004	57.7%	8.1%	2.3%	29.9%	2.0%	0.0%
	学生	651,511	1.6%	0.3%	0.2%	97.4%	0.4%	0.0%
	その他	10,467,549	78.4%	6.7%	1.9%	12.9%	0.1%	0.0%
	不詳	9,099,667	30.5%	3.6%	2.5%	46.7%	0.0%	16.6%
世帯年収8区分	-200万円	8,746,731	47.3%	11.2%	1.9%	38.9%	0.7%	0.0%
	200-300万円	7,313,628	57.0%	6.4%	2.5%	32.1%	2.1%	0.0%
	300-400万円	7,017,567	59.6%	4.0%	2.2%	31.3%	2.8%	0.0%
	400-500万円	5,499,207	63.7%	2.6%	2.0%	28.4%	3.4%	0.0%
	500-700万円	7,732,193	71.5%	1.3%	1.7%	21.4%	4.0%	0.0%
	700-1000万円	6,425,336	80.9%	0.4%	1.2%	13.2%	4.3%	0.0%
	1000-1500万円	2,578,465	86.3%	0.1%	0.8%	9.0%	3.8%	0.0%
	1500万円-	891,441	90.4%	0.1%	0.4%	6.7%	2.4%	0.0%
不詳	3,393,775	16.7%	2.7%	2.1%	31.3%	2.7%	44.6%	
世帯人数	1人世帯	14,734,558	32.7%	4.9%	2.3%	50.2%	4.7%	5.2%
	2人世帯	13,763,000	68.4%	4.8%	2.0%	20.0%	1.7%	3.1%
	3人世帯	9,232,049	71.0%	3.8%	1.8%	18.7%	2.2%	2.5%
	4人世帯	7,277,119	76.0%	3.5%	1.4%	15.3%	2.9%	1.1%
	5人世帯	2,828,221	83.4%	3.0%	0.8%	10.4%	2.0%	0.5%
	6人以上世帯	1,763,397	93.4%	1.2%	0.3%	4.3%	0.6%	0.2%
世帯主年齢	-34	7,019,225	17.7%	2.8%	1.6%	68.6%	7.6%	1.8%
	35-44	7,721,040	52.2%	4.1%	2.1%	35.9%	4.6%	1.1%
	45-54	7,932,607	70.0%	3.7%	1.6%	20.8%	3.1%	0.7%
	55-64	10,179,399	77.5%	4.1%	1.8%	14.8%	1.3%	0.6%
	65-	13,558,683	80.6%	5.7%	1.9%	11.0%	0.2%	0.6%
	不詳	3,187,389	21.1%	3.3%	2.5%	35.6%	3.1%	34.4%
合計		49,598,341	61.1%	4.2%	1.9%	26.9%	2.8%	3.0%

表 13 住宅所有形態と地域に関する変数のクロス集計 (2008)

変数	カテゴリ	世帯数	住宅所有形態					
			持家	公営の借家	公社・機構の借家	民間借家	給与住宅	不詳
都道府県	北海道	2,340,318	57.2%	7.0%	0.5%	29.4%	3.9%	1.9%
	青森県	493,452	71.7%	4.0%	0.2%	22.0%	2.1%	0.0%
	岩手県	470,690	71.9%	3.3%	0.6%	20.7%	2.6%	0.8%
	宮城県	869,657	60.8%	3.3%	0.7%	30.7%	3.0%	1.5%
	秋田県	380,270	78.4%	2.7%	0.2%	15.7%	2.3%	0.6%
	山形県	383,036	75.5%	2.6%	0.3%	18.5%	2.1%	0.9%
	福島県	699,651	68.8%	4.9%	0.3%	22.0%	2.4%	1.6%
	茨城県	1,036,173	70.7%	2.9%	0.6%	21.0%	3.1%	1.7%
	栃木県	708,666	68.7%	2.7%	0.3%	23.9%	2.7%	1.8%
	群馬県	725,349	70.7%	4.3%	0.1%	21.5%	1.9%	1.4%
	埼玉県	2,687,968	65.3%	1.4%	2.9%	25.0%	2.5%	2.9%
	千葉県	2,344,545	64.4%	1.5%	3.8%	23.0%	3.2%	4.0%
	東京都	5,939,902	44.6%	4.6%	3.8%	37.1%	3.4%	6.4%
	神奈川県	3,612,230	57.2%	2.7%	2.4%	29.6%	2.8%	5.2%
	新潟県	810,738	73.9%	2.8%	0.2%	19.1%	2.4%	1.6%
	富山県	368,786	77.5%	3.0%	0.4%	15.7%	2.5%	0.9%
	石川県	421,566	69.1%	2.6%	0.4%	23.9%	2.7%	1.3%
	福井県	259,687	77.4%	3.3%	0.3%	14.9%	2.4%	1.8%
	山梨県	314,604	69.4%	5.0%	0.4%	21.0%	2.3%	1.7%
	長野県	758,294	72.4%	3.8%	0.3%	19.3%	3.1%	1.0%
	岐阜県	712,634	73.9%	2.0%	0.7%	19.5%	2.7%	1.3%
	静岡県	1,359,398	64.8%	2.7%	0.5%	26.8%	3.3%	1.9%
	愛知県	2,764,440	57.8%	4.8%	2.2%	28.8%	3.4%	3.0%
	三重県	680,904	73.0%	2.4%	0.6%	17.2%	3.2%	3.5%
	滋賀県	491,283	70.4%	2.0%	0.8%	19.4%	5.1%	2.3%
	京都府	1,086,797	60.8%	3.5%	2.1%	27.1%	2.1%	4.4%
	大阪府	3,685,096	53.0%	6.3%	3.5%	31.1%	1.8%	4.3%
	兵庫県	2,169,424	63.6%	6.2%	2.6%	22.3%	2.3%	3.1%
	奈良県	502,534	72.6%	3.1%	2.6%	17.8%	1.6%	2.4%
	和歌山県	382,112	72.8%	4.5%	0.5%	18.6%	2.2%	1.3%
	鳥取県	208,582	70.0%	4.9%	0.5%	20.6%	2.5%	1.5%
	島根県	249,945	73.0%	5.3%	1.0%	16.9%	3.1%	0.7%
	岡山県	734,746	66.5%	3.0%	0.6%	25.3%	2.9%	1.6%
	広島県	1,147,578	61.2%	3.7%	0.4%	29.7%	3.5%	1.4%
	山口県	584,069	66.4%	6.0%	0.6%	22.7%	3.0%	1.3%
	徳島県	296,952	69.0%	4.8%	0.2%	22.7%	2.0%	1.3%
	香川県	372,733	70.9%	3.6%	0.2%	20.8%	2.9%	1.5%
	愛媛県	573,998	65.6%	3.8%	0.0%	26.1%	2.6%	1.9%
	高知県	312,808	66.8%	5.1%	0.1%	23.6%	2.5%	1.9%
	福岡県	2,033,966	53.6%	6.1%	3.0%	31.5%	2.7%	3.1%
	佐賀県	286,107	69.3%	5.5%	0.3%	21.6%	2.5%	0.8%
	長崎県	539,181	65.7%	6.6%	0.5%	23.2%	2.8%	1.2%
	熊本県	663,849	64.3%	5.6%	0.3%	26.1%	2.3%	1.4%
	大分県	467,246	62.6%	5.2%	0.2%	27.8%	3.4%	0.7%
	宮崎県	443,767	66.0%	6.3%	0.2%	24.2%	2.1%	1.2%
	鹿児島県	718,218	65.8%	6.5%	0.1%	24.1%	2.5%	1.1%
	沖縄県	504,397	50.2%	6.4%	0.1%	40.1%	2.1%	1.1%
合計		49,598,346	61.1%	4.2%	1.9%	26.9%	2.8%	3.0%



表 14 住宅所有形態持家を説明変数とした回帰モデルの VIF

変数	カテゴリ	1988	1998	2008
世帯主の従業上の地位(雇用者 会社・団体・公社 又は個人に雇わ れている者)	自営業主 農林・漁業業主	1.17	1.13	1.31
	自営業主 商工・その他の業主	1.17	1.16	1.72
	雇用者 官公庁	1.08	1.08	1.47
	雇用者 臨時雇・日雇	1.12	1.10	1.33
	無職 学生	1.25	1.29	1.29
	無職 その他	1.96	2.04	2.53
世帯年収(1500万 円-)	-200万円	6.22	4.58	4.57
	200-300万円	5.36	3.55	3.46
	300-400万円	5.45	3.60	3.05
	400-500万円	5.02	3.35	2.41
	500-700万円	5.68	4.10	2.73
	700-1000万円	4.21	3.83	2.49
	1000-1500万円	2.29	2.59	1.63
世帯人数 (2人)	1人	1.78	1.75	1.65
	3人	1.65	1.51	1.33
	4人	1.98	1.64	1.33
	5人	1.59	1.36	1.18
	6人以上	1.52	1.29	1.16
世帯主年齢(65歳 以上)	34歳以下	3.30	2.48	1.74
	35-44歳	3.79	2.22	1.41
	45-54歳	3.50	2.41	1.44
	55-64歳	2.48	1.87	1.36
都道府県	東京・大阪ダミー	1.09	1.06	1.09
	沖縄ダミー	1.02	1.02	1.02

表 15 持家ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1988)

ケース処理の要約(1988・持家)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	3190698	97.5
	欠損ケース	82073	2.5
	合計	3272771	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3272771	100.0

モデル集計(1988・持家)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
34182118.2	0.316	0.431

分類テーブル(1988・持家)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_1		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_1	0	8026926	5508234	59.3
	1	2668877	20121408	88.3
全体のパーセント				77.5

方程式中の変数(1988・持家)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	2.967	0.006	0	19.432	19.22	19.646
		自営業主 商工・ その他の業主	0.485	0.001	0	1.623	1.619	1.627
		雇用者 官公庁	0	0.002	0.769	1	0.996	1.003
		雇用者 臨時雇・ 日雇	0.074	0.002	0	1.077	1.072	1.081
		無職 学生	-1.551	0.01	0	0.212	0.208	0.216
		無職 その他	0.614	0.002	0	1.848	1.841	1.854
	世帯年収 (1500万円-)	-200万円	-1.792	0.005	0	0.167	0.165	0.168
		200-300万円	-1.506	0.005	0	0.222	0.22	0.224
		300-400万円	-1.248	0.005	0	0.287	0.284	0.29
		400-500万円	-0.917	0.005	0	0.4	0.396	0.404
500-700万円		-0.56	0.005	0	0.571	0.566	0.577	
700-1000万円		-0.222	0.005	0	0.801	0.793	0.808	
家族	世帯人数(2 人)	1000-1500万円	-0.007	0.005	0.188	0.993	0.982	1.003
		1人	-1.003	0.001	0	0.367	0.366	0.368
		3人	0.368	0.001	0	1.444	1.441	1.448
		4人	0.605	0.001	0	1.831	1.827	1.836
		5人	1.138	0.002	0	3.12	3.11	3.13
	世帯主年齢 (65歳以上)	6人以上	2.428	0.003	0	11.332	11.273	11.392
		34歳以下	-2.568	0.002	0	0.077	0.076	0.077
		35-44歳	-1.74	0.002	0	0.176	0.175	0.176
		45-54歳	-1.101	0.002	0	0.333	0.331	0.334
		55-64歳	-0.384	0.002	0	0.681	0.678	0.683
地域	地域	東京・大阪ダミー	-0.628	0.001	0	0.534	0.533	0.535
		沖縄ダミー	-0.244	0.004	0	0.783	0.777	0.79
定数			2.721	0.005	0	15.198		

(a)は基準カテゴリ

表 16 民間賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(1988)

ケース処理の要約(1988・民間賃貸)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	3190698	97.5
	欠損ケース	82073	2.5
合計		3272771	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3272771	100.0

モデル集計(1988・民間賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2乗
30021291.8	0.266	0.391

分類テーブル(1988・民間賃貸)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_4		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_4	0	25581061	1488786	94.5
	1	5131876	4123722	44.6
全体のパーセント				81.8

方程式中の変数(1988・民間賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-2.422	0.006	0	0.089	0.088	0.09
		自営業主 商工・ その他の業主	0.073	0.001	0	1.075	1.072	1.078
		雇用者 官公庁	-0.799	0.002	0	0.45	0.448	0.452
		雇用者 臨時雇・ 日雇	0.162	0.002	0	1.175	1.17	1.181
		無職 学生	2.227	0.008	0	9.268	9.116	9.423
		無職 その他	-0.374	0.002	0	0.688	0.685	0.69
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	1.309	0.006	0	3.703	3.663
	200-300万円		1.089	0.006	0	2.97	2.938	3.002
	300-400万円		0.914	0.006	0	2.494	2.467	2.521
	400-500万円		0.7	0.006	0	2.014	1.993	2.036
家族	世帯人数(2 人)	500-700万円	0.423	0.006	0	1.526	1.51	1.543
		700-1000万円	0.154	0.006	0	1.167	1.154	1.18
		1000-1500万円	-0.023	0.006	0	0.977	0.965	0.989
		1人	1.097	0.001	0	2.997	2.988	3.005
		3人	-0.434	0.001	0	0.648	0.646	0.649
	世帯主年齢 (65歳以上)	4人	-0.798	0.001	0	0.45	0.449	0.452
		5人	-1.216	0.002	0	0.296	0.295	0.298
		6人以上	-2.216	0.003	0	0.109	0.108	0.11
		34歳以下	2.23	0.002	0	9.301	9.261	9.341
		35-44歳	1.632	0.002	0	5.115	5.093	5.137
地域	地域	45-54歳	1.033	0.002	0	2.81	2.798	2.822
		55-64歳	0.337	0.002	0	1.4	1.394	1.406
		東京・大阪ダミー	0.454	0.001	0	1.574	1.572	1.577
定数		沖縄ダミー	0.567	0.004	0	1.763	1.748	1.778
			-3.058	0.006	0	0.047		

(a)は基準カテゴリ

表 17 社会賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(1988)

ケース処理の要約(1988・社会賃貸)

重み付きのないケース		N	パーセン ト
選択された ケース	分析で使用	3190698	97.5
	欠損ケース	82073	2.5
	合計	3272771	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3272771	100.0

モデル集計(1988・社会賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
23797776.8	0.068	0.131

分類テーブル(1988・社会賃貸)

		予測		
		住宅所有関係5区分_S		
観測		0	1	正解の割合
住宅所有関 係5区分_S	0	32044527	1355	100
	1	4278641	922	0
全体のパーセント				88.2

方程式中の変数(1988・社会賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-3.063	0.01	0	0.047	0.046	0.048
		自営業主 商工・ その他の業主	-1.142	0.002	0	0.319	0.318	0.321
		雇用者 官公庁	0.713	0.002	0	2.04	2.033	2.047
		雇用者 臨時雇・ 日雇	-0.316	0.003	0	0.729	0.725	0.733
		無職 学生	-3.653	0.014	0	0.026	0.025	0.027
		無職 その他	-0.303	0.002	0	0.739	0.735	0.742
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	1.726	0.008	0	5.617	5.525
	200-300万円	1.506	0.008	0	4.509	4.435	4.584	
	300-400万円	1.404	0.008	0	4.072	4.006	4.14	
	400-500万円	1.169	0.008	0	3.22	3.168	3.274	
500-700万円	0.868	0.008	0	2.383	2.344	2.423		
700-1000万円	0.494	0.009	0	1.638	1.611	1.666		
1000-1500万円	0.213	0.009	0	1.237	1.216	1.26		
家族	世帯人数(2 人)	1人	-0.458	0.002	0	0.632	0.63	0.635
		3人	0.085	0.002	0	1.089	1.086	1.093
		4人	0.193	0.002	0	1.212	1.208	1.216
		5人	-0.241	0.002	0	0.786	0.783	0.79
		6人以上	-1.649	0.004	0	0.192	0.191	0.194
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	0.829	0.003	0	2.29	2.278	2.303
		35-44歳	0.687	0.003	0	1.987	1.976	1.998
		45-54歳	0.386	0.003	0	1.471	1.462	1.479
		55-64歳	0.081	0.003	0	1.085	1.079	1.09
		地域	東京・大阪ダミー	0.373	0.001	0	1.452	1.449
沖縄ダミー	-0.474	0.006	0	0.622	0.615	0.63		
定数			-3.621	0.009	0	0.027		

(a)は基準カテゴリ

表 18 持家ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1998)

ケース処理の要約(1998・持家)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	3244690	94.6
	欠損ケース	183951	5.4
	合計	3428641	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3428641	100.0

モデル集計(1998・持家)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
34182118.2	0.316	0.431

分類テーブル(1998・持家)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_1		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_1	0	8026926	5508234	59.3
	1	2668877	20121408	88.3
全体のパーセント				77.5

方程式中の変数(1998・持家)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇業者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	2.866	0.006	0	17.562	17.343	17.784
		自営業主 商工・ その他の業主	0.552	0.001	0	1.737	1.733	1.742
		雇業者 官公庁	-0.02	0.002	0	0.98	0.977	0.984
		雇業者 臨時雇・ 日雇	0.029	0.002	0	1.029	1.025	1.033
		無職 学生	-1.476	0.01	0	0.228	0.224	0.233
		無職 その他	0.764	0.002	0	2.146	2.14	2.153
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	-2.123	0.004	0	0.12	0.119
	200-300万円	-1.815	0.003	0	0.163	0.162	0.164	
	300-400万円	-1.509	0.003	0	0.221	0.22	0.223	
	400-500万円	-1.217	0.003	0	0.296	0.294	0.298	
	500-700万円	-0.867	0.003	0	0.42	0.418	0.423	
700-1000万円	-0.48	0.003	0	0.619	0.615	0.623		
1000-1500万円	-0.169	0.004	0	0.845	0.839	0.851		
家族	世帯人数(2 人)	1人	-0.994	0.001	0	0.37	0.369	0.371
		3人	0.347	0.001	0	1.415	1.412	1.419
		4人	0.65	0.001	0	1.916	1.912	1.921
		5人	1.112	0.002	0	3.039	3.028	3.05
		6人以上	2.193	0.003	0	8.961	8.908	9.014
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	-2.951	0.002	0	0.052	0.052	0.052
		35-44歳	-2.016	0.002	0	0.133	0.133	0.134
		45-54歳	-1.294	0.002	0	0.274	0.273	0.275
55-64歳	-0.589	0.002	0	0.555	0.553	0.556		
地域	地域	東京・大阪ダミー	-0.583	0.001	0	0.558	0.557	0.559
		沖縄ダミー	-0.315	0.004	0	0.73	0.724	0.735
定数			3	0.004	0	20.094		

(a)は基準カテゴリ

表 19 民間賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(1998)

ケース処理の要約(1998・民間賃貸)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	3244690	94.6
	欠損ケース	183951	5.4
	合計	3428641	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3428641	100.0

モデル集計(1998・民間賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2乗
33664686	0.282	0.413

分類テーブル(1998・民間賃貸)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_4		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_4	0	28745093	1835117	94
	1	5679430	5058411	47.1
全体のパーセント				81.8

方程式中の変数(1998・民間賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-2.288	0.007	0	0.101	0.1	0.103
		自営業主 商工・ その他の業主	-0.025	0.001	0	0.975	0.973	0.978
		雇用者 官公庁	-0.705	0.002	0	0.494	0.492	0.496
		雇用者 臨時雇・ 日雇	0.206	0.002	0	1.229	1.223	1.234
		無職 学生	2.15	0.007	0	8.589	8.471	8.708
		無職 その他	-0.5	0.002	0	0.607	0.604	0.609
	世帯年収 (1500万円-)	-200万円	1.52	0.004	0	4.571	4.535	4.607
		200-300万円	1.285	0.004	0	3.615	3.587	3.643
		300-400万円	1.118	0.004	0	3.059	3.035	3.082
		400-500万円	0.985	0.004	0	2.679	2.658	2.7
500-700万円		0.735	0.004	0	2.085	2.069	2.101	
700-1000万円		0.386	0.004	0	1.471	1.459	1.482	
家族	世帯人数(2 人)	1000-1500万円	0.068	0.004	0	1.071	1.062	1.08
		1人	0.945	0.001	0	2.572	2.566	2.578
		3人	-0.365	0.001	0	0.694	0.692	0.696
		4人	-0.726	0.001	0	0.484	0.482	0.485
		5人	-1.153	0.002	0	0.316	0.314	0.317
	世帯主年齢 (65歳以上)	6人以上	-2.029	0.004	0	0.131	0.13	0.132
		34歳以下	2.516	0.002	0	12.375	12.33	12.42
		35-44歳	1.927	0.002	0	6.868	6.842	6.893
		45-54歳	1.226	0.002	0	3.407	3.395	3.419
		55-64歳	0.539	0.002	0	1.714	1.709	1.72
地域	地域	東京・大阪ダミー	0.394	0.001	0	1.482	1.48	1.485
		沖縄ダミー	0.55	0.004	0	1.733	1.719	1.746
定数			-3.32	0.004	0	0.036		

(a)は基準カテゴリ

表 20 社会賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(1998)

ケース処理の要約(1998・社会賃貸)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	3244690	94.6
	欠損ケース	183951	5.4
	合計	3428641	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		3428641	100.0

モデル集計(1998・社会賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
26223341.6	0.057	0.113

分類テーブル(1998・社会賃貸)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_S		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_S	0	36773144	1372	100
	1	4542747	787	0
全体のパーセント				89

方程式中の変数(1998・社会賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-3.035	0.012	0	0.048	0.047	0.049
		自営業主 商工・ その他の業主	-1.141	0.002	0	0.32	0.318	0.321
		雇用者 官公庁	0.758	0.002	0	2.134	2.126	2.142
		雇用者 臨時雇・ 日雇	-0.389	0.003	0	0.678	0.674	0.682
		無職 学生	-3.686	0.01	0	0.025	0.025	0.026
		無職 その他	-0.406	0.002	0	0.666	0.664	0.669
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	2.02	0.006	0	7.535	7.453
	200-300万円		1.658	0.005	0	5.248	5.192	5.305
	300-400万円		1.474	0.005	0	4.366	4.32	4.413
	400-500万円		1.296	0.005	0	3.653	3.614	3.692
家族	世帯人数(2 人)	500-700万円	1.084	0.005	0	2.957	2.926	2.989
		700-1000万円	0.763	0.005	0	2.144	2.121	2.167
		1000-1500万円	0.448	0.006	0	1.565	1.547	1.582
		1人	-0.099	0.001	0	0.906	0.903	0.909
		3人	0.002	0.002	0.116	1.002	0.999	1.006
		4人	0.012	0.002	0	1.012	1.009	1.015
	世帯主年齢 (65歳以上)	5人	-0.335	0.002	0	0.716	0.712	0.719
		6人以上	-1.549	0.005	0	0.212	0.211	0.214
		34歳以下	0.814	0.002	0	2.257	2.247	2.267
		35-44歳	0.75	0.002	0	2.116	2.107	2.126
地域	地域	45-54歳	0.498	0.002	0	1.646	1.639	1.653
		55-64歳	0.233	0.002	0	1.263	1.258	1.268
		東京・大阪ダミー	0.361	0.001	0	1.435	1.432	1.438
定数		沖縄ダミー	-0.309	0.006	0	0.734	0.726	0.743
			-3.745	0.006	0	0.024		

(a)は基準カテゴリ

表 21 持家ダミーを目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (2008)

ケース処理の要約(2008・持家)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	2499274	84.5
	欠損ケース	457956	15.5
	合計	2957230	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		2957230	100.0

モデル集計(2008・持家)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
35640524.3	0.304	0.426

分類テーブル(2008・持家)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_1		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_1	0	6891987	5849439	54.1
	1	2406684	25013036	91.2
全体のパーセント				79.4

方程式中の変数(2008・持家)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	2.459	0.006	0	11.692	11.555	11.832
		自営業主 商工・ その他の業主	0.579	0.001	0	1.784	1.779	1.789
		雇用者 官公庁	-0.066	0.002	0	0.936	0.932	0.94
		雇用者 臨時雇・ 日雇	0.112	0.002	0	1.119	1.114	1.123
		無職 学生	-1.213	0.011	0	0.297	0.291	0.304
		無職 その他	0.815	0.002	0	2.26	2.252	2.267
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	-2.13	0.004	0	0.119	0.118
	200-300万円	-1.644	0.004	0	0.193	0.192	0.195	
	300-400万円	-1.267	0.004	0	0.282	0.279	0.284	
	400-500万円	-0.913	0.004	0	0.401	0.398	0.405	
	500-700万円	-0.61	0.004	0	0.543	0.539	0.548	
700-1000万円	-0.341	0.004	0	0.711	0.705	0.717		
1000-1500万円	-0.129	0.004	0	0.879	0.872	0.887		
家族	世帯人数(2 人)	1人	-0.939	0.001	0	0.391	0.39	0.392
		3人	0.355	0.001	0	1.426	1.422	1.429
		4人	0.795	0.001	0	2.214	2.208	2.22
		5人	1.134	0.002	0	3.109	3.096	3.121
		6人以上	1.838	0.003	0	6.284	6.241	6.327
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	-2.994	0.002	0	0.05	0.05	0.05
		35-44歳	-2.051	0.002	0	0.129	0.128	0.129
		45-54歳	-1.322	0.002	0	0.267	0.266	0.268
		55-64歳	-0.513	0.001	0	0.599	0.597	0.601
地域	地域	東京・大阪ダミー	-0.408	0.001	0	0.665	0.664	0.666
		沖縄ダミー	-0.588	0.004	0	0.555	0.551	0.559
定数			2.946	0.004	0	19.025		

(a)は基準カテゴリ



表 22 民間賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(2008)

ケース処理の要約(2008・民間賃貸)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	2499274	84.5
	欠損ケース	457956	15.5
	合計	2957230	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		2957230	100.0

モデル集計(2008・民間賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2乗
31486990.2	0.245	0.374

分類テーブル(2008・民間賃貸)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_4		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_4	0	29597858	1545500	95
	1	5322987	3694801	41
全体のパーセント				82.9

方程式中の変数(2008・民間賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-1.984	0.007	0	0.137	0.136	0.139
		自営業主 商工・ その他の業主	-0.146	0.002	0	0.864	0.862	0.867
		雇用者 官公庁	-0.552	0.002	0	0.576	0.573	0.579
		雇用者 臨時雇・ 日雇	-0.022	0.002	0	0.978	0.974	0.982
		無職 学生	2.01	0.008	0	7.466	7.343	7.591
		無職 その他	-0.566	0.002	0	0.568	0.566	0.569
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	1.632	0.005	0	5.116	5.068
	200-300万円	1.286	0.005	0	3.619	3.585	3.653	
	300-400万円	1.072	0.005	0	2.921	2.893	2.948	
	400-500万円	0.859	0.005	0	2.362	2.339	2.384	
500-700万円	0.609	0.005	0	1.839	1.822	1.856		
700-1000万円	0.325	0.005	0	1.384	1.371	1.398		
1000-1500万円	0.102	0.005	0	1.107	1.096	1.118		
家族	世帯人数(2 人)	1人	0.835	0.001	0	2.305	2.3	2.311
		3人	-0.323	0.001	0	0.724	0.722	0.726
		4人	-0.775	0.002	0	0.461	0.459	0.462
		5人	-1.121	0.002	0	0.326	0.325	0.328
		6人以上	-1.744	0.004	0	0.175	0.173	0.176
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	2.749	0.002	0	15.622	15.564	15.68
		35-44歳	2.101	0.002	0	8.171	8.141	8.2
		45-54歳	1.376	0.002	0	3.959	3.945	3.974
55-64歳	0.605	0.002	0	1.831	1.825	1.837		
地域	地域	東京・大阪ダミー	0.245	0.001	0	1.277	1.275	1.279
		沖縄ダミー	0.735	0.004	0	2.085	2.07	2.101
定数			-3.415	0.005	0	0.033		

(a)は基準カテゴリ

表 23 社会賃貸ダミーを目的変数とした2項ロジスティック回帰モデルの推計結果(2008)

ケース処理の要約(2008・社会賃貸)

		N	パーセン ト
重み付きのないケース			
選択された ケース	分析で使用	2499274	84.5
	欠損ケース	457956	15.5
	合計	2957230	100.0
選択されなかったケース		0	.0
合計		2957230	100.0

モデル集計(2008・社会賃貸)

-2 対数尤度	Cox-Snell R2乗	Nagelkerke R2 乗
22839247.5	0.048	0.104

分類テーブル(2008・社会賃貸)

		予測		正解の割合
		住宅所有関係5区分_S		
観測		0	1	
住宅所有関 係5区分_S	0	36435472	2035	100
	1	3721899	1738	0
全体のパーセント				90.7

方程式中の変数(2008・社会賃貸)

変数区分	変数(a)	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp(B)	EXP(B)の95%信頼区間	
							下限	上限
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・ 漁業業主	-2.555	0.011	0	0.078	0.076	0.079
		自営業主 商工・ その他の業主	-1.08	0.003	0	0.34	0.338	0.341
		雇用者 官公庁	0.785	0.002	0	2.192	2.183	2.202
		雇用者 臨時雇・ 日雇	-0.263	0.003	0	0.769	0.765	0.772
		無職 学生	-4.083	0.014	0	0.017	0.016	0.017
		無職 その他	-0.571	0.002	0	0.565	0.563	0.567
		世帯年収 (1500万円-)	-200万円	1.903	0.007	0	6.705	6.618
	200-300万円	1.394	0.007	0	4.032	3.98	4.085	
	300-400万円	1.109	0.007	0	3.032	2.993	3.072	
	400-500万円	0.88	0.007	0	2.411	2.38	2.443	
	500-700万円	0.7	0.007	0	2.013	1.987	2.04	
700-1000万円	0.499	0.007	0	1.648	1.626	1.669		
1000-1500万円	0.282	0.007	0	1.325	1.307	1.344		
家族	世帯人数(2 人)	1人	0.241	0.001	0	1.273	1.269	1.276
		3人	-0.098	0.002	0	0.907	0.904	0.91
		4人	-0.177	0.002	0	0.838	0.835	0.841
		5人	-0.422	0.003	0	0.656	0.652	0.66
		6人以上	-1.224	0.006	0	0.294	0.291	0.297
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	0.652	0.002	0	1.92	1.911	1.928
		35-44歳	0.581	0.002	0	1.788	1.78	1.796
		45-54歳	0.372	0.002	0	1.451	1.444	1.457
		55-64歳	0.041	0.002	0	1.041	1.037	1.046
地域	地域	東京・大阪ダミー	0.357	0.001	0	1.429	1.425	1.432
		沖縄ダミー	-0.172	0.005	0	0.842	0.833	0.851
定数			-3.573	0.007	0	0.028		

(a)は基準カテゴリ

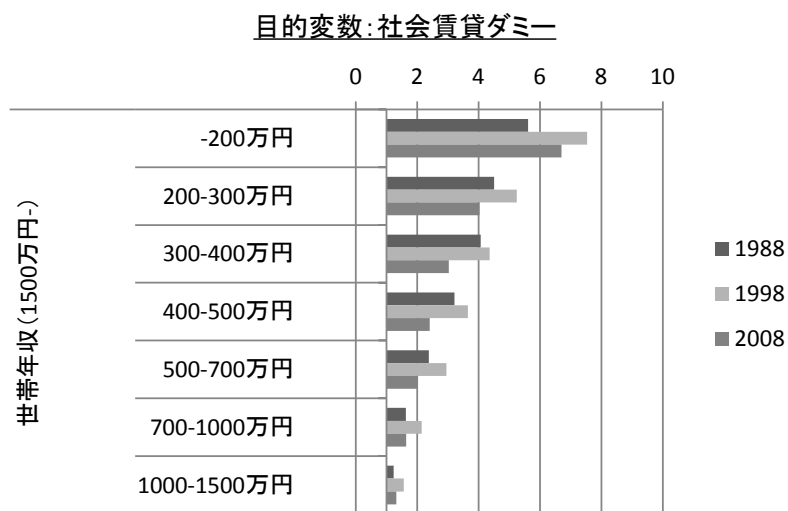
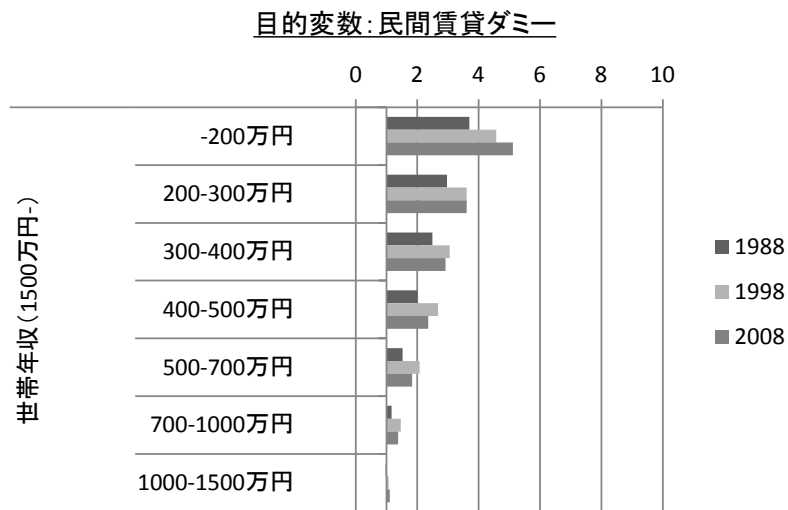
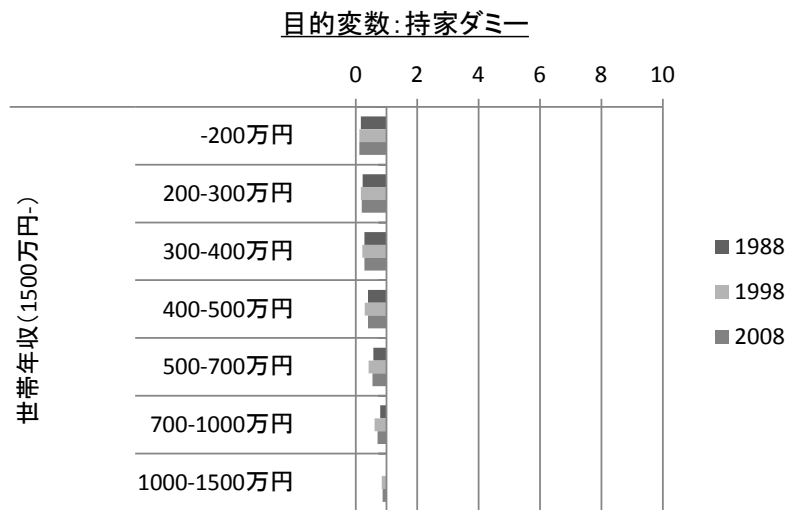


図 6 推計した回帰モデルの整理例：世帯年収のオッズ比

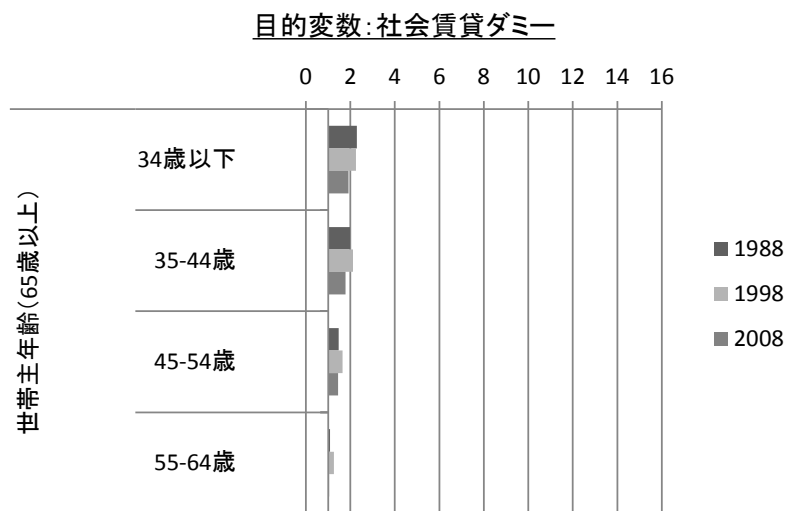
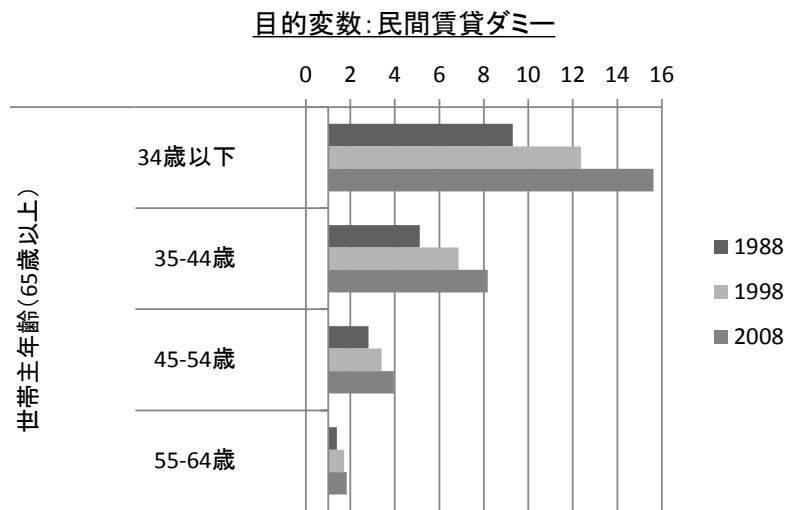
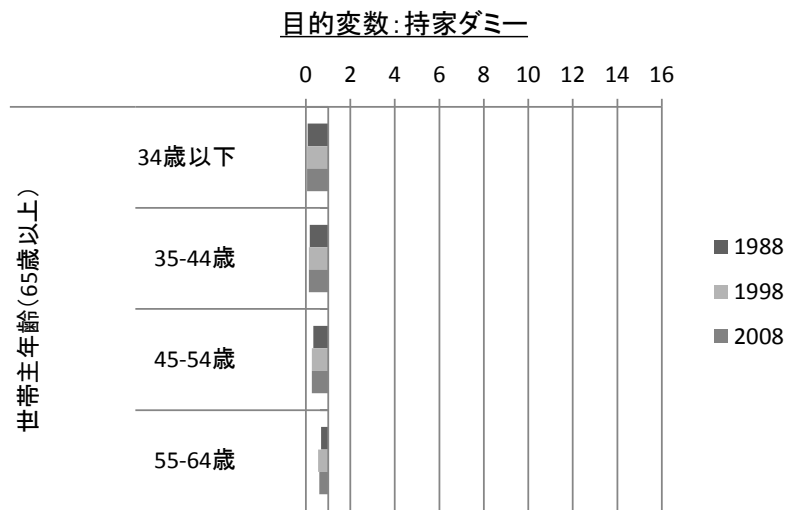


図 7 推計した回帰モデルの整理例：世帯主年齢のオッズ比

### 2.3 最低居住水準に関する統計資料

最低居住水準と仕事・家族や住宅、地域との関係について、表 24 から表 33 に、統計資料を作成した。ここで、仕事については、データにある世帯主の従業上の地位、世帯年収の 2 変数を利用した。家族については、世帯人数、世帯主年齢の 2 変数を利用した。住宅については、建て方、構造、建築時期、所有形態の 4 変数を利用した。地域については、都道府県の 1 変数を利用した。表 24 に、1988 年の仕事・家族および住宅とのクロス集計結果について、表 25 に、1988 年の地域とのクロス集計結果について整理した。同様に、表 26 と表 27 に 1998 年の集計結果を、表 28 と表 29 に 2008 年の集計結果を整理した。

表 24 を見ると、世帯主の従業上の地位では、臨時・日雇や学生で未満比率が高い。世帯年収では、年収が低くなるほど未満比率が高くなる。世帯人数では、4 人世帯で最も未満比率が高くなる。世帯主年齢では、若年世帯で未満比率が高くなる。住宅では、戸建、非木造、借家で未満比率が高くなる。表 25 を見ると、住宅所有形態と同様に、東京都、大阪府、沖縄県が特徴的で、未満比率が高いことが確認できる。数値に若干の変動は見られるが、1998 年、2008 年でも同様の関係性が見られる。

このような仕事や家族および地域と住宅所有形態の関係性について、他の変数をコントロールした上で、それぞれの変数と住宅所有形態に関係があるのかを確認することを目的として、多変量解析を行った。具体的には、最低居住水準未満を 1 とするダミー変数を作成して目的変数として、仕事・家族、住宅および地域に関する変数を説明変数として投入する 2 項ロジステック回帰分析とした。

はじめに、単純な回帰分析を実行して、VIF を求めた (表 30)。VIF はすべて 10 以下となり、多重共線性は回避できるものと判断できた。その上で、2 項ロジステック回帰モデルの推計を行い、1988 年データの推定結果を表 31 に、1998 年を表 32 に、2008 年を表 33 に整理した。

本稿では、個別結果についての記述を省くが、分析例として、図 8 に、一連の推計結果から、世帯年収、世帯人数および世帯年収のオッズ比のみを抜き出し整理した結果を示す。

年収 1500 万円以上を参照カテゴリとする世帯年収では、オッズ比が高くなるが、1988 年から 2008 年にかけて、その傾向は小さくなってきている。

2 人を参照カテゴリとする世帯人数では、世帯人数 4 人のオッズ比は減少しているが、5 人や 6 人以上では減少せず、むしろ 6 人以上では増加している。世帯人数 5 人以上の世帯で最低居住水準を満たすことが難しい住宅事情が窺われる。他の変数をコントロールした結果、4 人世帯で最も未満比率が高くなるという単純集計結果から見えない、多人数世帯ほど居住面積が厳しいという関係性が明らかになった。

持家を参照カテゴリとする住宅所有形態では、公営借家、公社・機構の借家、民間借家でオッズ比が減少していることが確認できた。一方、給与住宅は逆の傾向にあり、建物の更新が進まず最低居住水準未満の住宅が残っていることが窺われる。

表 24 最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (1988)

大区分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
仕事	世帯主の 従業上の 地位	自営業農林漁家	94.4%	1.4%	4.2%	1,733,664
		業主商工その他	90.1%	8.9%	1.1%	6,009,976
		会社・団体・公社又は個人	85.9%	13.5%	0.5%	19,471,011
		官公庁	90.9%	8.5%	0.6%	2,746,507
		臨時・日雇	81.9%	17.4%	0.7%	1,439,479
		学生	73.9%	26.1%	0.0%	791,959
		その他	93.9%	6.0%	0.1%	4,734,044
		不詳	5.8%	1.6%	92.6%	486,738
	世帯年収8 区分	-200万円	86.9%	13.0%	0.2%	7,100,796
		200-300万円	85.3%	14.3%	0.4%	5,817,256
		300-400万円	84.4%	14.9%	0.6%	5,951,634
		400-500万円	86.3%	12.8%	0.8%	5,219,718
		500-700万円	90.4%	8.6%	1.0%	6,253,461
		700-1000万円	94.3%	4.5%	1.3%	3,983,788
		1000-1500万円	96.3%	2.1%	1.6%	1,496,338
1500万円-		96.4%	1.2%	2.4%	559,097	
家族	人員区分	1人世帯	88.5%	8.5%	3.0%	6,862,965
		2人世帯	93.5%	5.4%	1.1%	7,575,378
		3人世帯	88.4%	10.8%	0.8%	6,848,310
		4人世帯	80.2%	19.1%	0.8%	8,772,218
		5人世帯	85.3%	14.1%	0.6%	4,104,726
		6人以上世帯	85.4%	6.0%	8.6%	3,249,777
	世帯主年 齢6区分	-34	80.7%	18.9%	0.3%	7,026,867
		35-44	83.8%	15.2%	1.0%	9,673,230
		45-54	89.8%	9.5%	0.6%	9,101,933
		55-64	94.3%	4.6%	1.0%	6,605,089
		65-	96.2%	3.4%	0.4%	4,275,362
住宅	住宅の建 て方2区分	戸建て	94.8%	3.6%	1.6%	23,311,233
		共同住宅等	73.8%	23.7%	2.4%	14,102,142
	構造4区分	木造	89.8%	8.3%	1.9%	15,448,003
		防火木造	88.9%	9.4%	1.7%	11,865,717
		鉄筋鉄骨コンクリート造	77.2%	21.6%	1.3%	419,744
		鉄骨造・その他	80.3%	17.4%	2.3%	9,679,912
	建築時期5 区分	S25年以前	92.4%	6.1%	1.5%	3,694,626
		S26-35年	83.6%	15.5%	0.9%	2,821,345
		S36-45年	81.4%	17.9%	0.7%	7,671,912
		S46-55年	88.1%	11.2%	0.6%	13,542,512
		S56-	93.0%	6.5%	0.5%	9,119,060
	住宅所有 関係5区分	持家	96.8%	2.1%	1.1%	22,948,170
		公営の借家	69.0%	30.9%	0.1%	1,989,527
		公社・機構の借家	68.6%	31.4%	0.0%	809,275
民間借家		74.2%	25.7%	0.1%	9,666,306	
	給与住宅	77.9%	22.1%	0.1%	1,549,482	
合計		86.9%	11.2%	1.9%	37,413,374	

表 25 最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (1988)

大区 分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
地域	都道府県	北海道	92.4%	6.9%	0.7%	1853714
		青森県	93.1%	5.2%	1.7%	430235
		岩手県	92.7%	5.3%	2.1%	393377
		宮城県	89.9%	7.2%	2.9%	638566
		秋田県	95.8%	2.8%	1.4%	339346
		山形県	94.5%	3.0%	2.4%	324758
		福島県	90.7%	6.7%	2.5%	566879
		茨城県	91.2%	7.3%	1.5%	757503
		栃木県	90.7%	7.2%	2.1%	521873
		群馬県	92.1%	6.9%	1.0%	552342
		埼玉県	86.4%	12.2%	1.4%	1826712
		千葉県	87.4%	10.6%	2.0%	1592042
		東京都	74.5%	20.9%	4.7%	4304905
		神奈川県	82.9%	15.5%	1.6%	2458900
		新潟県	95.2%	3.1%	1.6%	662469
		富山県	96.1%	2.7%	1.2%	291261
		石川県	93.5%	4.7%	1.8%	330910
		福井県	95.3%	3.4%	1.3%	215391
		山梨県	91.7%	7.1%	1.2%	238878
		長野県	94.4%	4.7%	0.8%	606687
		岐阜県	92.7%	6.0%	1.3%	556006
		静岡県	90.1%	8.1%	1.8%	1016302
		愛知県	88.0%	10.3%	1.7%	1930890
		三重県	93.9%	5.2%	0.9%	495691
		滋賀県	93.4%	4.8%	1.8%	315573
		京都府	83.5%	13.8%	2.7%	840909
		大阪府	78.8%	19.3%	1.9%	2850646
		兵庫県	84.3%	13.7%	2.0%	1632278
		奈良県	90.1%	7.5%	2.4%	374530
		和歌山県	89.6%	9.5%	0.8%	329603
		鳥取県	92.4%	5.8%	1.7%	168946
		島根県	93.2%	5.0%	1.8%	224994
		岡山県	91.1%	8.0%	0.9%	564340
		広島県	89.6%	9.2%	1.2%	896529
		山口県	91.5%	7.8%	0.7%	506321
		徳島県	92.7%	6.3%	1.0%	244925
		香川県	93.2%	5.6%	1.2%	303025
		愛媛県	92.2%	7.1%	0.7%	490314
		高知県	90.7%	8.3%	1.0%	277303
		福岡県	88.3%	10.2%	1.5%	1490169
		佐賀県	91.6%	6.6%	1.8%	236891
		長崎県	89.7%	8.5%	1.8%	476561
		熊本県	89.4%	8.5%	2.0%	545793
		大分県	91.3%	7.9%	0.8%	384094
		宮崎県	92.5%	6.7%	0.9%	374407
		鹿児島県	91.9%	7.8%	0.3%	631886
		沖縄県	79.8%	18.1%	2.1%	347700
合計			86.9%	11.2%	1.9%	37413374

表 26 最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (1998)

大区 分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
仕事	世帯主の 従業上の 地位	自営業主 農林・漁業業主	96.1%	0.8%	3.1%	1,292,798
		自営業主 商工・その他の業主	94.3%	4.9%	0.8%	5,874,222
		雇用者 会社・団体・公社 又は個人に雇われている者	91.3%	8.3%	0.4%	21,522,613
		雇用者 官公庁の常用雇用者	95.0%	4.5%	0.4%	2,643,478
		雇用者 臨時雇・日雇	88.1%	11.5%	0.4%	1,458,444
		無職 学生	83.4%	16.6%	0.0%	1,062,824
		無職 その他	96.7%	3.2%	0.1%	7,575,618
	世帯年収8 区分	-200万円	91.0%	9.0%	0.1%	6,899,752
		200-300万円	90.7%	9.2%	0.1%	5,383,161
		300-400万円	90.6%	9.1%	0.3%	5,767,868
		400-500万円	90.7%	8.9%	0.4%	5,274,168
		500-700万円	92.4%	7.0%	0.6%	7,504,016
		700-1000万円	95.4%	3.9%	0.8%	6,775,875
		1000-1500万円	97.1%	1.9%	0.9%	3,499,344
1500万円-	97.5%	1.0%	1.5%	1,297,359		
家族	世帯人数	単身世帯	90.9%	6.7%	2.3%	10,631,883
		2人世帯	94.5%	3.6%	1.9%	11,022,105
		3人世帯	91.0%	6.7%	2.3%	8,457,975
		4人世帯	86.9%	12.2%	0.8%	7,775,257
		5人世帯	90.1%	9.7%	0.2%	3,477,249
		6人以上世帯	87.6%	4.7%	7.7%	2,557,669
	世帯主年 齢6区分	-34	85.8%	13.8%	0.3%	8,043,547
		35-44	89.2%	10.0%	0.8%	7,070,060
		45-54	93.2%	6.2%	0.6%	10,101,042
		55-64	95.5%	3.8%	0.7%	8,558,722
65-	97.3%	2.2%	0.5%	8,583,934		
住宅	住宅の建 て方2区分	戸建て	97.3%	1.7%	1.1%	25,269,415
		共同住宅等	82.2%	14.3%	3.5%	18,652,722
	構造4区分	木造	93.7%	4.7%	1.6%	13,641,304
		防火木造	93.6%	4.9%	1.5%	14,633,365
		鉄筋鉄骨コンクリート造	85.8%	11.2%	3.1%	14,338,904
		鉄骨造・その他	86.8%	10.5%	2.7%	1,308,564
	建築時期5 区分	S35年以前	93.6%	5.5%	0.9%	4,248,192
		S36-45年	88.9%	10.6%	0.5%	5,476,324
		S46-55年	91.9%	7.6%	0.4%	11,491,568
		S56-h2年	92.3%	7.3%	0.4%	11,972,976
		h3-	94.9%	4.7%	0.4%	9,650,110
	住宅所有 関係5区分	持家	98.3%	1.0%	0.7%	26,467,798
		公営の借家	83.4%	16.5%	0.1%	2,086,743
		公社・機構の借家	82.1%	17.9%	0.0%	864,287
民間借家		82.8%	17.2%	0.0%	12,049,786	
給与住宅		85.5%	14.4%	0.1%	1,729,152	
合計		90.9%	7.0%	2.1%	43,922,142	



表 27 最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (1998)

大区 分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
地域	都道府県	北海道	94.8%	3.3%	1.8%	2,142,359
		青森県	95.4%	3.2%	1.4%	472,485
		岩手県	95.3%	3.0%	1.7%	448,111
		宮城県	93.1%	4.6%	2.3%	779,616
		秋田県	95.9%	2.3%	1.8%	373,685
		山形県	95.4%	2.7%	1.9%	363,803
		福島県	94.0%	3.5%	2.4%	651,008
		茨城県	93.7%	4.6%	1.7%	926,900
		栃木県	93.0%	4.9%	2.1%	629,267
		群馬県	94.1%	4.6%	1.3%	657,577
		埼玉県	90.3%	6.8%	2.9%	2,310,441
		千葉県	91.0%	6.5%	2.5%	2,003,748
		東京都	83.6%	13.3%	3.1%	4,941,671
		神奈川県	88.8%	8.9%	2.3%	3,019,982
		新潟県	95.6%	2.2%	2.2%	762,305
		富山県	96.8%	2.1%	1.2%	337,448
		石川県	94.2%	3.9%	1.8%	389,735
		福井県	96.6%	2.2%	1.2%	244,344
		山梨県	93.9%	4.9%	1.2%	297,696
		長野県	95.3%	3.6%	1.2%	713,887
		岐阜県	93.9%	4.5%	1.6%	649,019
		静岡県	92.7%	5.5%	1.8%	1,206,613
		愛知県	91.3%	6.1%	2.6%	2,342,033
		三重県	95.5%	3.3%	1.2%	594,814
		滋賀県	94.5%	3.6%	1.9%	403,072
		京都府	87.9%	9.9%	2.2%	963,497
		大阪府	84.4%	13.4%	2.1%	3,289,605
		兵庫県	90.5%	7.7%	1.8%	1,889,562
		奈良県	93.2%	5.2%	1.6%	457,243
		和歌山県	92.7%	5.6%	1.7%	364,929
		鳥取県	94.4%	3.9%	1.7%	190,010
		島根県	94.6%	4.1%	1.3%	247,510
		岡山県	93.0%	6.1%	0.9%	652,702
		広島県	92.6%	5.7%	1.7%	1,032,650
		山口県	94.3%	4.2%	1.5%	557,773
		徳島県	94.2%	4.7%	1.2%	274,851
		香川県	95.1%	3.0%	1.9%	347,349
		愛媛県	94.8%	4.2%	0.9%	542,296
		高知県	94.0%	4.5%	1.5%	298,465
		福岡県	90.9%	6.2%	2.9%	1,788,548
		佐賀県	94.6%	3.9%	1.6%	273,911
		長崎県	92.0%	6.0%	2.0%	518,189
		熊本県	93.1%	5.3%	1.7%	615,494
		大分県	94.2%	4.6%	1.2%	433,840
		宮崎県	95.2%	3.8%	1.0%	422,429
		鹿児島県	94.4%	5.2%	0.4%	685,435
		沖縄県	84.7%	13.2%	2.1%	414,235
合計			90.9%	7.0%	2.1%	43,922,142

表 28 最低居住水準と仕事家族や住宅に関する変数のクロス集計 (2008)

大区分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
仕事	世帯主の 従業上の 地位	自営業主 農林・漁業業主	97.1%	0.6%	2.3%	1,135,636
		自営業主 商工・その他の業主	96.3%	3.0%	0.7%	4,943,060
		雇用者 会社・団体・公社 又は個人に雇われている者	94.4%	5.3%	0.3%	19,306,605
		雇用者 官公庁の常用雇用者	97.2%	2.5%	0.4%	2,054,310
		雇用者 臨時雇・日雇	93.6%	6.1%	0.3%	1,940,004
		無職 学生	85.6%	14.4%	0.0%	651,511
		無職 その他	98.0%	1.9%	0.1%	10,467,549
	世帯年収8 区分	-200万円	93.9%	6.0%	0.0%	8,746,731
		200-300万円	94.3%	5.6%	0.1%	7,313,628
		300-400万円	94.2%	5.6%	0.2%	7,017,566
		400-500万円	94.7%	5.1%	0.3%	5,499,207
		500-700万円	95.9%	3.7%	0.4%	7,732,193
		700-1000万円	97.4%	1.9%	0.7%	6,425,336
		1000-1500万円	97.9%	1.1%	0.9%	2,578,465
1500万円-	98.1%	0.7%	1.3%	891,441		
家族	世帯人数	単身世帯	90.2%	4.6%	5.2%	14,734,558
		2人世帯	94.4%	2.6%	3.1%	13,763,000
		3人世帯	93.1%	4.4%	2.5%	9,232,049
		4人世帯	91.9%	7.1%	1.1%	7,277,119
		5人世帯	92.0%	7.5%	0.5%	2,828,221
		6人以上世帯	86.5%	4.9%	8.6%	1,763,397
	世帯主年 齢6区分	-34	87.7%	10.5%	1.8%	7,019,225
		35-44	92.0%	6.6%	1.4%	7,721,040
		45-54	95.0%	3.9%	1.1%	7,932,607
		55-64	96.3%	2.6%	1.1%	10,179,398
65-	97.4%	1.7%	0.9%	13,558,683		
住宅	住宅の建 て方2区分	戸建て	97.5%	0.7%	1.8%	27,450,184
		共同住宅等	85.5%	9.2%	5.3%	22,148,158
	構造4区分	木造	95.1%	2.3%	2.6%	13,445,373
		防火木造	94.6%	2.5%	2.8%	15,787,740
		鉄筋鉄骨コンクリート造	88.9%	7.2%	3.9%	16,277,403
		鉄骨造・その他	85.3%	9.1%	5.6%	4,087,829
	建築時期5 区分	S35年以前	95.4%	4.1%	0.5%	6,910,922
		S36-45年	95.1%	4.6%	0.3%	8,969,015
		S46-55年	94.8%	4.9%	0.3%	9,957,610
		S56-h2年	95.6%	4.1%	0.3%	11,582,842
		h3-	96.3%	3.5%	0.2%	8,624,168
	住宅所有 関係5区分	持家	98.9%	0.6%	0.5%	30,316,082
		公営の借家	91.0%	9.0%	0.1%	2,088,870
公社・機構の借家		90.9%	9.0%	0.0%	918,048	
民間借家		87.8%	12.1%	0.0%	13,365,458	
給与住宅	88.2%	11.8%	0.1%	1,397,576		
合計		92.1%	4.5%	3.3%	49,598,342	

表 29 最低居住水準と地域に関する変数のクロス集計 (2008)

大区 分	変数	カテゴリ	第3期最低居住水準			合計 (度数)
			以上	未満	不詳	
地域	都道府県	北海道	95.2%	2.7%	2.1%	2,340,317
		青森県	97.3%	2.1%	0.7%	493,451
		岩手県	95.6%	2.5%	1.8%	470,690
		宮城県	94.1%	3.8%	2.1%	869,657
		秋田県	97.2%	1.5%	1.3%	380,269
		山形県	95.5%	2.5%	2.1%	383,036
		福島県	94.4%	3.0%	2.7%	699,652
		茨城県	94.9%	2.7%	2.3%	1,036,172
		栃木県	94.2%	3.4%	2.3%	708,666
		群馬県	95.3%	3.0%	1.8%	725,350
		埼玉県	92.6%	4.3%	3.1%	2,687,968
		千葉県	91.9%	3.9%	4.2%	2,344,544
		東京都	85.0%	8.5%	6.5%	5,939,903
		神奈川県	89.6%	5.1%	5.3%	3,612,230
		新潟県	94.6%	2.9%	2.5%	810,738
		富山県	96.7%	1.8%	1.6%	368,785
		石川県	96.0%	2.3%	1.7%	421,566
		福井県	95.9%	1.6%	2.5%	259,688
		山梨県	94.6%	3.3%	2.1%	314,604
		長野県	96.2%	2.2%	1.6%	758,294
		岐阜県	95.8%	2.5%	1.7%	712,634
		静岡県	94.1%	3.6%	2.3%	1,359,398
		愛知県	92.2%	4.5%	3.3%	2,764,440
		三重県	93.4%	2.7%	3.9%	680,903
		滋賀県	94.2%	3.0%	2.8%	491,282
		京都府	89.3%	6.2%	4.5%	1,086,798
		大阪府	88.7%	6.9%	4.4%	3,685,096
		兵庫県	93.3%	3.4%	3.3%	2,169,424
		奈良県	94.4%	2.9%	2.7%	502,535
		和歌山県	94.7%	3.7%	1.6%	382,112
		鳥取県	95.8%	2.0%	2.3%	208,582
		島根県	95.5%	2.8%	1.7%	249,945
		岡山県	94.1%	3.8%	2.1%	734,746
		広島県	94.3%	4.1%	1.6%	1,147,576
		山口県	95.3%	3.1%	1.5%	584,070
		徳島県	95.2%	3.1%	1.7%	296,951
		香川県	95.7%	2.4%	1.9%	372,731
		愛媛県	95.3%	2.5%	2.1%	573,998
		高知県	94.9%	3.1%	2.1%	312,808
		福岡県	92.1%	4.5%	3.4%	2,033,966
		佐賀県	95.8%	2.5%	1.7%	286,106
		長崎県	93.5%	4.8%	1.6%	539,181
		熊本県	93.9%	4.1%	2.0%	663,850
		大分県	94.7%	4.2%	1.1%	467,246
		宮崎県	95.0%	3.6%	1.5%	443,766
		鹿児島県	95.7%	3.1%	1.2%	718,218
		沖縄県	89.2%	9.1%	1.7%	504,397
合計			92.1%	4.5%	3.3%	49,598,339

表 30 最低居住水準ダミー変数を説明変数とした回帰モデルの VIF

大区 分	変数(a)	カテゴリ	1988	1998	2008
仕事	世帯主の従 業上の地位 (雇用者 会 社・団体・公 社又は個人 に雇われて いる者)	自営業主 農林・漁業業主	1.20	1.15	1.36
		自営業主 商工・その他の業主	1.18	1.17	1.81
		雇用者 官公庁	1.11	1.10	1.65
		雇用者 臨時雇・日雇	1.12	1.10	1.36
		無職 学生	1.26	1.31	1.30
		無職 その他	1.97	2.08	2.70
	世帯年収 (1500万円-)	-200万円	6.54	4.78	4.77
		200-300万円	5.57	3.65	3.57
		300-400万円	5.63	3.68	3.14
		400-500万円	5.16	3.40	2.47
		500-700万円	5.85	4.15	2.81
		700-1000万円	4.32	3.87	2.56
		1000-1500万円	2.33	2.61	1.66
家族	世帯人数 (2人)	1人	1.88	1.85	1.74
		3人	1.66	1.51	1.34
		4人	2.02	1.67	1.35
		5人	1.64	1.40	1.19
		6人以上	1.55	1.31	1.15
	世帯主年齢 (65歳以上)	34歳以下	3.69	2.94	2.06
		35-44歳	4.00	2.39	1.55
		45-54歳	3.59	2.48	1.49
		55-64歳	2.49	1.89	1.38
住宅	住宅の建て 構造 (木造)	共同住宅等	3.056	3.583	4.1
		防火木造	1.369	1.509	1.504
		鉄筋鉄骨コンクリート造	1.101	2.93	3.416
		鉄骨造・その他	2.499	1.167	1.521
	建築時期 (最近8年)	S35年以前	1.574	1.613	1.987
		S36-45年	1.355	1.568	1.906
		S46-55年	1.653	1.77	1.742
		S56-h2年	1.654	1.63	1.689
	住宅所有形 態 (持家)	公営の借家	1.53	1.434	1.373
		公社・機構の借家	1.244	1.199	1.158
		民間借家	2.14	2.354	2.374
給与住宅		1.324	1.324	1.207	
地域	都道府県	東京・大阪ダミー	1.16	1.13	1.15
		沖縄ダミー	1.05	1.05	1.06

(a)は基準カテゴリ

表 31 最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1988)

ケース処理の要約

重み付きのないケースa	N	パーセント	
選択されたケース	分析で使用	3158368	96.5
	欠損ケース	114403	3.5
	合計	3272771	100.0
選択されなかったケース	0	.0	
合計	3272771	100.0	

モデル集計

-2 対数尤度	Cox-Snell R2 乗	Nagelkerke R2 乗
15110654.947	.245	.486

分類テーブル

観測	第3期最低居住水準	予測		正解の割合
		第3期最低居住水準		
		以上	未満	
第3期最低居住水準	以上	31127214	820682	97.4
	未満	2277545	1749689	43.4
全体のパーセント				91.4

方程式中の変数

大区分	変数	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp (B)	EXP (B) の 95% 信頼区間		
							下限	上限	
仕事	世帯主の従業員上の地位 (雇用者 会社・団体・公社又は個人に雇われている者)	自営業主 農林・漁業	-.885	.007	.000	.413	.407	.419	
		自営業主 商工・その他の業主	-.327	.002	.000	.721	.718	.724	
		雇用者 官公庁	-.097	.003	.000	.908	.902	.913	
		雇用者 臨時雇・日雇	.174	.003	.000	1.190	1.183	1.198	
		無職 学生	1.042	.004	.000	2.834	2.814	2.855	
		無職 その他	-.133	.003	.000	.876	.870	.882	
		世帯年収 (1500万円-)	~200万円	2.550	.014	.000	12.812	12.471	13.163
	200-300万円		2.305	.014	.000	10.024	9.758	10.297	
	300-400万円		2.096	.014	.000	8.131	7.916	8.352	
	400-500万円		1.884	.014	.000	6.579	6.405	6.758	
	500-700万円		1.509	.014	.000	4.521	4.401	4.644	
	700-1000万円		1.002	.014	.000	2.723	2.650	2.798	
	家族	世帯人数 (2人)	1人	-1.047	.003	.000	.351	.349	.353
3人			1.347	.002	.000	3.844	3.826	3.863	
4人			2.796	.003	.000	16.381	16.300	16.461	
5人			3.024	.003	.000	20.566	20.444	20.690	
6人以上			3.153	.004	.000	23.399	23.219	23.581	
世帯主年齢 (65歳以上)			34歳以下	.449	.004	.000	1.567	1.554	1.579
		35-44歳	.323	.004	.000	1.382	1.371	1.393	
		45-54歳	.261	.004	.000	1.298	1.288	1.309	
住宅		住宅の建て方 (戸建て)	共同住宅等	1.824	.002	.000	6.197	6.170	6.223
	構造 (木造)		防火木造	-.070	.002	.000	.933	.929	.936
			鉄筋鉄骨コンクリート造	-.309	.005	.000	.734	.727	.742
		鉄骨造・その他	-.695	.002	.000	.499	.497	.501	
	建築時期 (最近8年)	S35年以前	.714	.003	.000	2.042	2.028	2.056	
		S36-45年	1.546	.003	.000	4.694	4.667	4.720	
		S46-55年	1.400	.002	.000	4.055	4.038	4.073	
		S56-h2年	.776	.002	.000	2.172	2.163	2.180	
	住宅所有形態 (持家)	公営の借家	2.057	.003	.000	7.821	7.776	7.867	
		公社・機構の借家	2.138	.004	.000	8.485	8.423	8.548	
民間借家		2.782	.002	.000	16.150	16.081	16.220		
地域	都道府県	給与住宅	1.875	.003	.000	6.524	6.483	6.565	
		東京・大阪ダミー	.819	.001	.000	2.268	2.261	2.274	
		沖縄ダミー	.891	.006	.000	2.437	2.407	2.466	
		定数	-9.494	.015	.000	.000			

表 32 最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (1998)

ケース処理の要約

重み付きのないケース	N	パーセント	
選択されたケース	分析で使用	3213528	93.7
	欠損ケース	215113	6.3
	合計	3428641	100.0
選択されなかったケース	0	.0	
合計	3428641	100.0	

モデル集計

-2 対数尤度	Cox-Snell R2 乗	Nagelkerke R2 乗
13116590.876	.158	.406

分類テーブル

観測	第3期最低居住水準	予測		正解の割合
		第3期最低居住水準		
		以上	未満	
第3期最低居住水準	以上	37813287	355295	99.1
	未満	2090577	658186	23.9
全体のパーセント				94.0

方程式中の変数

大区分	変数	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp (B)	EXP (B) の 95% 信頼区間		
							下限	上限	
仕事	世帯主の従業員上の地位 (雇用者 会社・団体・公社又は個人に雇われている者)	自営業主 農林・漁業	-0.898	0.01	0	0.407	0.399	0.416	
		自営業主 商工・その他の業主	-0.286	0.003	0	0.751	0.748	0.755	
		雇用者 官公庁	-0.226	0.004	0	0.798	0.792	0.804	
		雇用者 臨時雇・日雇	0.158	0.003	0	1.171	1.163	1.179	
		無職 学生	0.726	0.004	0	2.067	2.052	2.083	
		無職 その他	-0.172	0.003	0	0.842	0.837	0.848	
		世帯年収 (1500万円-)	~200万円	2.167	0.01	0	8.731	8.555	8.912
	200-300万円		2.09	0.01	0	8.088	7.926	8.254	
	300-400万円		1.891	0.01	0	6.623	6.491	6.758	
	400-500万円		1.686	0.01	0	5.397	5.289	5.506	
	家族	世帯人数 (2人)	1人	-0.637	0.003	0	0.529	0.526	0.531
3人			1.168	0.003	0	3.216	3.2	3.232	
4人			2.5	0.003	0	12.178	12.115	12.24	
5人			2.829	0.003	0	16.931	16.821	17.042	
6人以上			3.158	0.005	0	23.519	23.309	23.731	
世帯主年齢 (65歳以上)			34歳以下	0.588	0.004	0	1.8	1.786	1.813
		35-44歳	0.36	0.004	0	1.433	1.422	1.443	
		45-54歳	0.369	0.004	0	1.446	1.435	1.456	
		55-64歳	0.28	0.004	0	1.323	1.314	1.333	
住宅		住宅の建て方 (戸建て)	共同住宅等	1.776	0.003	0	5.907	5.876	5.938
	構造 (木造)		防火木造	-0.124	0.002	0	0.884	0.88	0.888
			鉄筋鉄骨コンクリート造	-0.584	0.002	0	0.558	0.555	0.56
		鉄骨造・その他	-0.25	0.004	0	0.778	0.772	0.785	
	建築時期 (最近8年)	S35年以前	1.409	0.004	0	4.092	4.064	4.121	
		S36-45年	1.555	0.003	0	4.737	4.711	4.762	
		S46-55年	1.076	0.002	0	2.933	2.919	2.947	
		S56-h2年	0.562	0.002	0	1.754	1.746	1.761	
	住宅所有形態 (持家)	公営の借家	1.908	0.004	0	6.739	6.692	6.786	
		公社・機構の借家	2.093	0.004	0	8.111	8.042	8.18	
民間借家		2.726	0.003	0	15.27	15.188	15.353		
給与住宅		2.317	0.004	0	10.144	10.069	10.219		
地域	都道府県	東京・大阪ダミー	0.652	0.002	0	1.92	1.914	1.926	
		沖縄ダミー	0.658	0.006	0	1.931	1.908	1.954	
定数			-9.458	.011	.000	.000			

表 33 最低居住水準を目的変数とした 2 項ロジスティック回帰モデルの推計結果 (2008)

ケース処理の要約

重み付きのないケース	N	パーセント
選択されたケース	分析で使用	2427345 82.1
	欠損ケース	529885 17.9
	合計	2957230 100.0
選択されなかったケース	0	.0
合計	2957230	100.0

モデル集計

-2 対数尤度	Cox-Snell R2 乗	Nagelkerke R2 乗
8214735.335	.102	.372

分類テーブル

		予測		正解の割合
		第3期最低居住水準		
観測 第3期最低居住水準	以上	37309785	116909	99.7
	未満	1264391	184670	12.7
全体のパーセント				96.4

方程式中の変数

大区分	変数	カテゴリ	B	標準誤差	有意確率	Exp (B)	EXP (B) の 95% 信頼区間		
							下限	上限	
仕事	世帯主の従業上の地位 (雇用者 会社・団体・公社又は個人に雇われている者)	自営業主 農林・漁業業主	-0.759	0.013	0	0.468	0.456	0.48	
		自営業主 商工・その他の業主	-0.154	0.004	0	0.857	0.851	0.863	
		雇用者 官公庁	-0.404	0.005	0	0.668	0.661	0.675	
		雇用者 臨時雇・日雇	0.136	0.004	0	1.146	1.137	1.155	
		無職 学生	0.713	0.005	0	2.039	2.019	2.06	
		無職 その他	-0.096	0.004	0	0.908	0.901	0.915	
		世帯年収 (1500万円)	~200万円	2.16	0.016	0	8.669	8.403	8.944
	200~300万円		2.024	0.016	0	7.567	7.336	7.805	
	300~400万円		1.807	0.016	0	6.09	5.904	6.281	
	400~500万円		1.564	0.016	0	4.779	4.633	4.929	
	500~700万円		1.233	0.016	0	3.433	3.328	3.541	
	家族	世帯人数 (2人)	1人	-0.581	0.003	0	0.56	0.556	0.563
3人			1.034	0.003	0	2.811	2.794	2.829	
4人			2.211	0.003	0	9.122	9.063	9.181	
5人			2.916	0.004	0	18.461	18.309	18.613	
6人以上			3.555	0.006	0	34.972	34.578	35.371	
世帯主年齢 (65歳以上)		34歳以下	0.457	0.004	0	1.579	1.565	1.593	
		35~44歳	0.169	0.004	0	1.184	1.174	1.194	
		45~54歳	0.161	0.004	0	1.175	1.165	1.185	
		55~64歳	0.164	0.004	0	1.179	1.169	1.188	
		住宅	住宅の建て方 (戸建て)	共同住宅等	2.107	0.004	0	8.223	8.16
構造 (木造)	防火木造			-0.141	0.003	0	0.868	0.863	0.874
	鉄筋鉄骨コンクリート造			-0.575	0.004	0	0.563	0.559	0.567
	鉄骨造・その他		-0.158	0.004	0	0.854	0.847	0.86	
建築時期 (最近8年)	S35年以前		1.218	0.004	0	3.382	3.356	3.408	
	S36~45年		0.879	0.003	0	2.409	2.393	2.426	
	S46~55年		0.43	0.003	0	1.537	1.527	1.546	
	S56-h2年		0.065	0.003	0	1.067	1.06	1.074	
	住宅所有形態 (持家)		公営の借家	1.711	0.005	0	5.534	5.483	5.584
公社・機構の借家			1.897	0.006	0	6.663	6.589	6.738	
民間借家			2.554	0.004	0	12.858	12.766	12.95	
給与住宅			2.656	0.005	0	14.238	14.102	14.375	
地域	都道府県	東京・大阪ダミー	0.546	0.002	0	1.726	1.719	1.733	
		沖縄ダミー	0.552	0.007	0	1.737	1.714	1.76	
		定数	-9.438	.017	.000	.000			

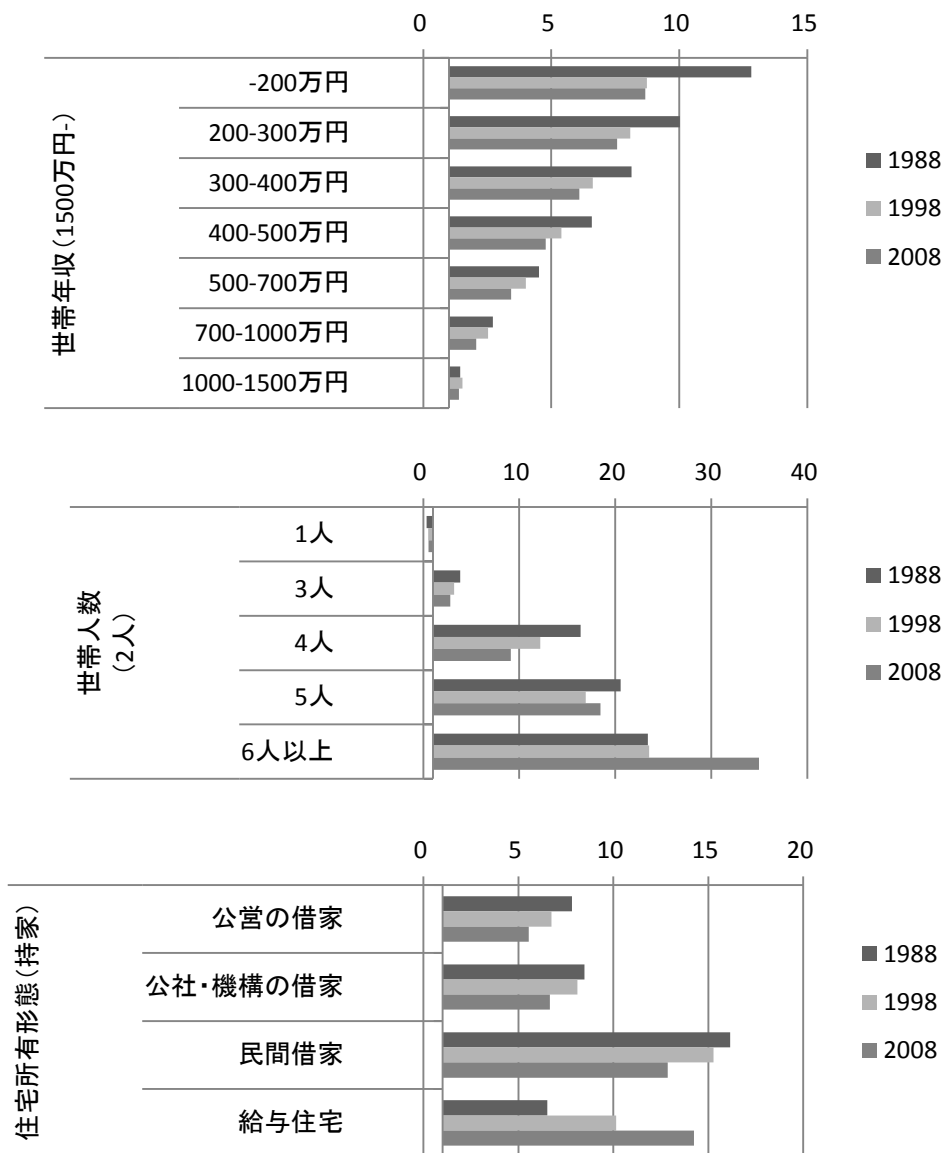


図 8 推計した回帰モデルの整理例：世帯年収、世帯人数、住宅所有形態のオッズ比



## 2.4 多重応答分析により作成した統計資料

最後に、居住水準、仕事、家族、住宅の関係を総合的に俯瞰することを目的として、多重応答分析を行った。多重応答分析は、数量化法Ⅲ類と数理的に同等の方法で、質的多次元データを可視化して、カテゴリ間の構造的関連性を把握することを目的とするものである。マーケティングのブランド・ポジショニング分析や、テキストマイニングなどで利用例の蓄積があるように、探索型の概念構築的なアプローチと親和性が高い方法である。

多重応答分析に利用した変数と度数分布一覧を、表 34 (1988 年) と表 35 (2008 年) に整理した。居住水準は、表 4 (10 ページ) に掲載した居住水準から、最低居住水準と平均居住水準の 2 つを利用した。仕事は、世帯主の従業上地位と世帯年収の 2 つの変数を利用した。家族は、世帯人数、世帯主年齢、世帯の型の 3 つの変数を利用した。住宅は、住宅の建て方、所有関係、構造、建築時期の 4 つの変数を利用した。

すべてのデータを用いた分析は、利用した汎用 PC (モデル: HP Compaq 6000 pro SFF PC、プロセッサ: Intel(R) Core(TM)2 Duo CPU E7500 @ 2.93GHZ 2.93GHZ、実装メモリ: 4.00GB) では、メモリ不足の警告が出て、実行停止される結果となった。

そこで、都市部と地方部にデータを分けて実行することとして、具体的には、東京都と福井県の 2 都県を代表サンプルとして選び、分析を行った。作業量の制約および関係性確認の複雑化の回避を考慮して、1988 年と 2008 年の 2 時点のデータを対象とした。なお、各変数の不詳は、利用するカテゴリから省いて分析を実行した。

図 9 に 1988 年の東京都のデータを利用した分析結果を、図 10 に 2008 年の東京都のデータを利用した分析結果を示した。グラフ右に記載したモデル集計を見ると、データの 60% 程度の分散は解で説明されていることが確認できる。1988 年から 2008 年にかけて、社会賃貸住宅の位置が大きく変化したことが確認できる。1988 年では、給与住宅と公社・機構の借家は近く位置して、公営の借家は中央近くにプロットされている。2008 年では、それらの位置が大きく変わり、公営の借家は世帯収入が低い世帯に近くプロットされ、公社・機構の借家が中央近くにプロットされるようになっている。

図 11 に 1988 年の福井県のデータを利用した分析結果を、図 12 に 2008 年の福井県のデータを利用した分析結果を示した。グラフ右に記載したモデル集計を見ると、データの 60% 程度の分散は解で説明されていることが確認できる。東京都のデータに比べ、持家が中央近くにプロットされ、民間賃貸や社会賃貸は中央から離れてプロットされることが確認される。民間賃貸や社会賃貸は、鉄筋鉄骨コンクリートや鉄骨造の共同住宅で最低居住水準未満といったカテゴリと近くプロットされていることなどが確認できる。1988 年から 2008 年にかけて、公営借家の位置が大きく変わり、世帯収入が低い世帯に近くプロットされている。

統計資料の作成を目的とする本稿では、結果についての詳細な記述や考察は省略するが、一点、世帯主年齢、特に「45-54 歳」の区分に注目して見ると、1988 年から 2008 年にかけての大きな変化が確認できる。東京都も福井県も、1988 年時点では、「45-54 歳」区分

は、きわめて「持家」と近くにプロットされているが、2008年時点となると移動して離れてプロットされている。東京と福井の両都県において、この20年間で、若年から中年にかけて「住まいのはしご」をのぼらない、のぼれない世帯が増加していることが確認できる。

表 34 多重応答分析に利用した変数カテゴリ度数分布一覧（1988）

大区 分	変数	カテゴリ	都道府県		大区 分	変数	カテゴリ	都道府県		
			東京都	福井県				東京都	福井県	
居住 水準	第3期 最低居 住水準	以上	74.5%	95.3%	家族	世帯主 年齢	-34	24.2%	14.0%	
		未満	20.9%	3.4%			35-44	21.5%	27.1%	
		不詳	4.7%	1.3%			45-54	20.8%	25.8%	
	第3期 平均居 住水準	以上	34.7%	80.9%			55-64	15.3%	21.8%	
		未満	60.6%	17.8%			65-	10.8%	11.4%	
		不詳	4.7%	1.3%			不詳	7.4%	0.1%	
仕事	世帯主 の従業 上地位	自営業農林漁家	0.3%	5.0%		世帯の 型	65歳未満の単身	25.3%	8.5%	
		業主商工その他	18.2%	21.1%			65歳以上の単身	3.2%	3.3%	
		会社・団体・公社又は個人	52.8%	51.1%			夫婦のみ	13.8%	13.2%	
		官公庁	4.8%	7.9%			夫婦と17歳以下の者	19.2%	17.6%	
		臨時・日雇	2.9%	3.7%			夫婦と18歳以上の者	19.9%	24.3%	
		学生	4.4%	1.3%			その他	14.1%	33.1%	
		その他	11.8%	9.8%			不詳	4.4%	0.0%	
		不詳	4.7%	0.1%			住宅	住宅の 建て方	戸建て	34.5%
	世帯年 収	-200万円	15.1%	15.6%		共同住宅等			65.5%	15.5%
		200-300万円	12.6%	14.2%		住宅所 有関係		持家	41.4%	79.3%
		300-400万円	13.5%	17.0%				公営の借家	5.3%	3.9%
		400-500万円	12.1%	16.3%				公社・機構の借家	4.3%	0.5%
		500-700万円	15.4%	19.1%	民間借家			40.0%	13.2%	
		700-1000万円	11.9%	12.3%	給与住宅			4.6%	2.9%	
1000-1500万円		6.2%	3.9%	不詳	4.4%			0.0%		
1500万円-		3.1%	1.3%	構造	木造		19.6%	72.2%		
不詳	10.1%	0.1%	防火木造		38.0%	12.4%				
家族 人数	1人世帯	20.4%	17.5%		鉄筋鉄骨コンクリート造	0.9%	0.2%			
	2人世帯	30.6%	11.8%	鉄骨造・その他	41.5%	15.1%				
	3人世帯	17.1%	16.9%	建築時 期	S25年以前	4.1%	15.2%			
	4人世帯	20.6%	21.2%		S26-35年	8.8%	9.7%			
	5人世帯	7.6%	14.8%		S36-45年	22.5%	20.5%			
	6人以上世帯	3.7%	17.8%		S46-55年	33.2%	35.2%			
合計		4,304,904	215,391		S56-	25.9%	19.3%			
					不詳	5.6%	0.1%			
				合計		4,304,904	215,391			

表 35 多重応答分析に利用した変数カテゴリ度数分布一覧 (2008)

大区分	変数	カテゴリ	都道府県		大区分	変数	カテゴリ	都道府県		
			東京都	福井県				東京都	福井県	
居住水準	第3期最低居住水準	以上	85.0%	95.9%	家族	世帯主年齢	-34	17.8%	9.9%	
		未満	8.5%	1.6%			35-44	16.5%	15.3%	
		不詳	6.5%	2.5%			45-54	13.4%	19.1%	
	第3期平均居住水準	以上	51.1%	86.2%			55-64	15.6%	24.4%	
		未満	42.4%	11.3%			65-	23.2%	30.0%	
		不詳	6.5%	2.5%			不詳	13.6%	1.2%	
仕事	世帯主の従業上地位	自営業農林漁家	0.2%	3.0%		世帯の型	30歳未満の単身	8.3%	2.8%	
		業主商工その他	9.8%	13.6%			30~64歳の単身	17.8%	8.5%	
		会社・団体・公社又は個人	31.9%	44.5%			65歳以上の単身	8.3%	7.4%	
		官公庁	2.4%	5.3%			夫婦のみ 高齢夫婦	7.2%	10.1%	
		臨時・日雇	2.9%	4.3%			夫婦のみ その他・不詳	9.2%	8.7%	
		学生	1.4%	0.7%			夫婦と17歳以下の者	11.2%	13.7%	
		その他	14.3%	20.3%			夫婦と18歳以上の者	13.4%	22.8%	
		不詳	37.1%	8.4%			その他	13.2%	24.9%	
	世帯年収	-200万円	12.7%	15.3%			不詳	11.3%	1.2%	
		200-300万円	11.9%	12.6%			住宅の建て方	戸建て	28.4%	80.3%
		300-400万円	12.7%	13.5%		共同住宅等		71.6%	19.7%	
		400-500万円	10.0%	11.8%		住宅所有関係		持家	44.6%	77.4%
		500-700万円	14.8%	18.6%	公営の借家			4.6%	3.3%	
		700-1000万円	13.2%	16.3%	公社・機構の借家			3.8%	0.3%	
1000-1500万円		6.7%	7.3%	民間借家	37.1%			14.9%		
1500万円-		3.1%	2.3%	給与住宅	3.4%			2.4%		
不詳	14.7%	2.2%	不詳	6.4%	1.8%					
家族	世帯人数	1人世帯	42.5%	19.7%	住宅		構造	木造	9.1%	51.3%
		2人世帯	25.6%	24.7%				防火木造	28.1%	27.3%
		3人世帯	15.8%	19.5%		鉄筋鉄骨コンクリート造		52.2%	15.5%	
		4人世帯	11.5%	16.5%		鉄骨造・その他		10.6%	5.8%	
		5人世帯	3.3%	9.6%		建築時期		1970年以前	10.3%	20.9%
		6人以上世帯	1.2%	9.9%			1971-1980年	15.1%	18.6%	
合計	5939903	259687	1981-1990年	19.0%			17.7%			
			1991-2000年	21.6%			20.4%			
			2001年-	19.2%			17.0%			
			不詳	14.8%		5.4%				
			合計	5939903	259687					

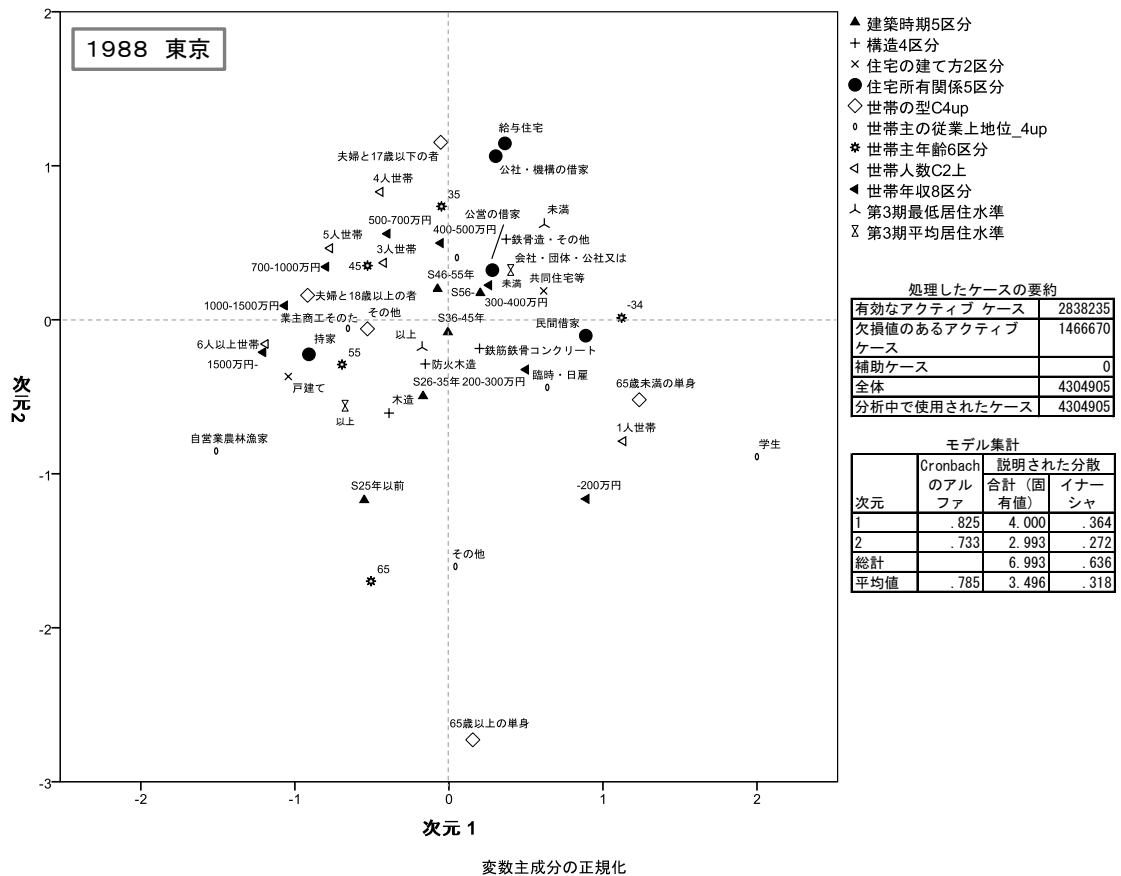


図 9 多重応答分析結果 (1988 年東京)

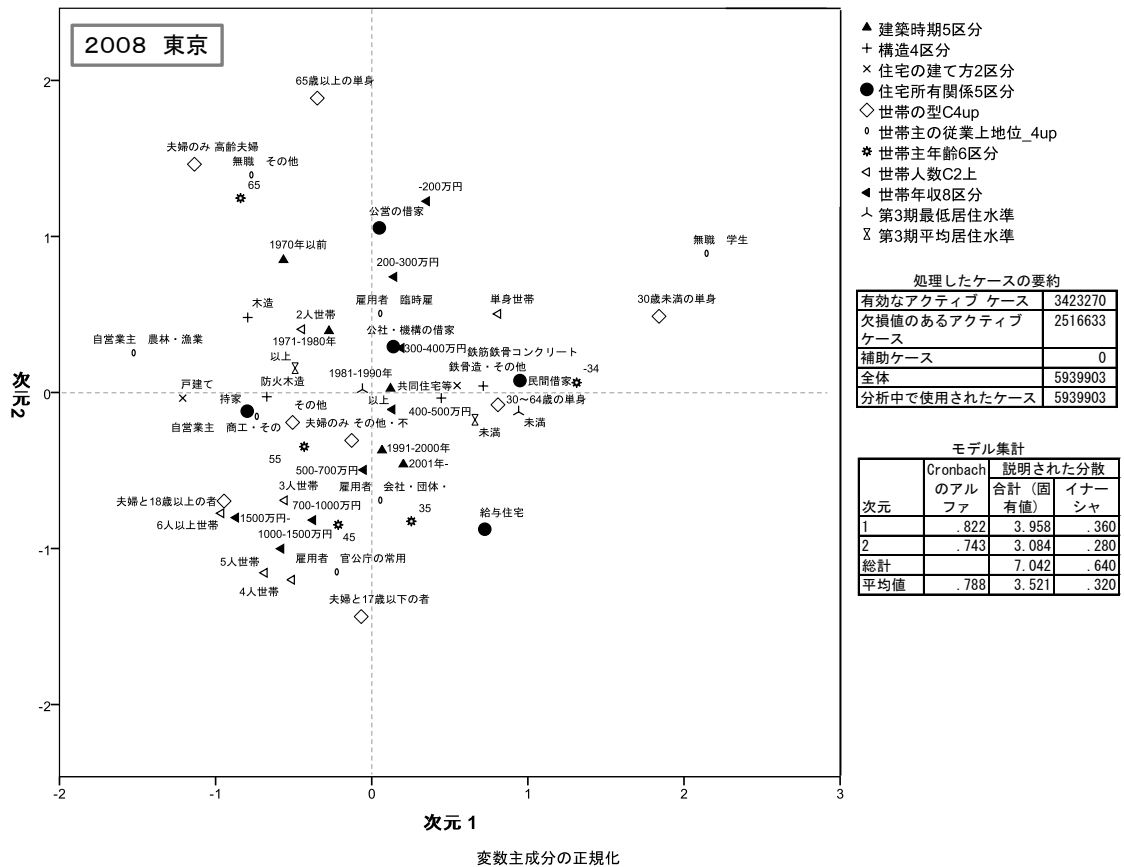


図 10 多重応答分析結果 (2008 年東京)

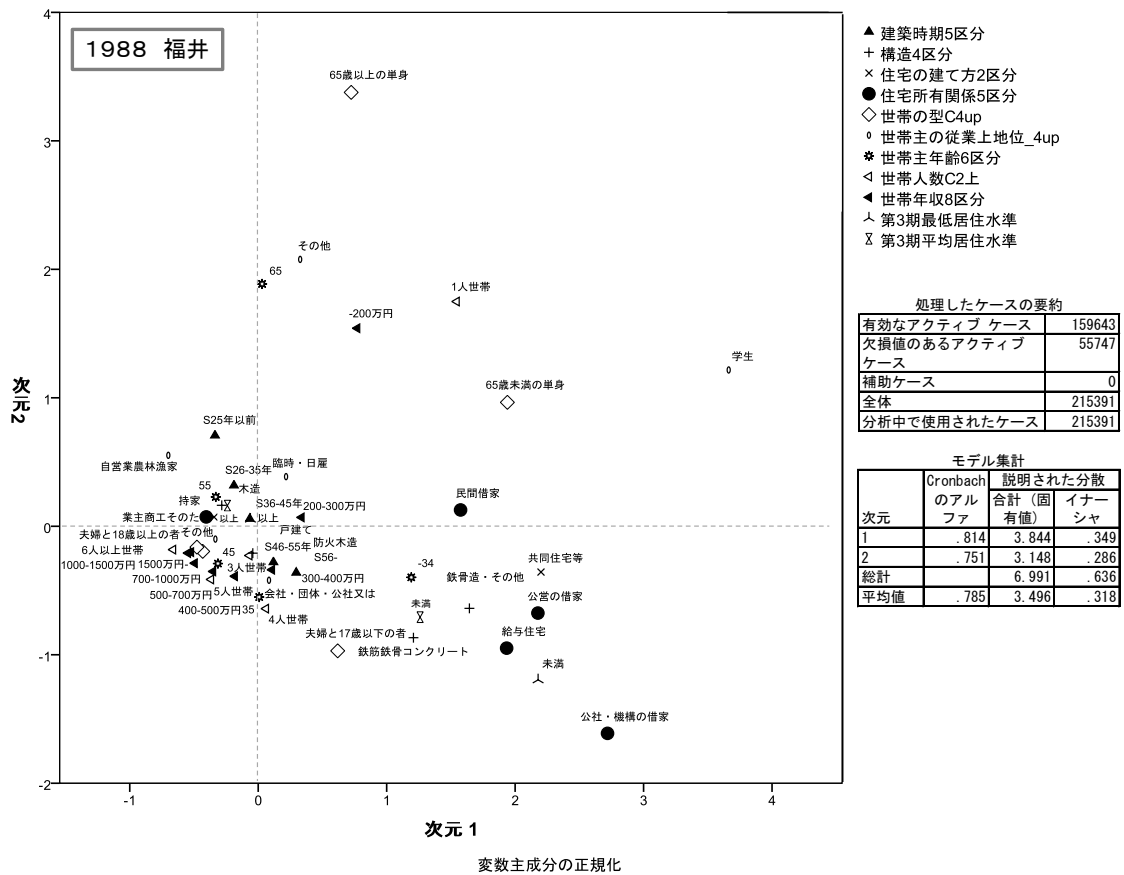


図 11 多重応答分析結果 (1988 年福井)

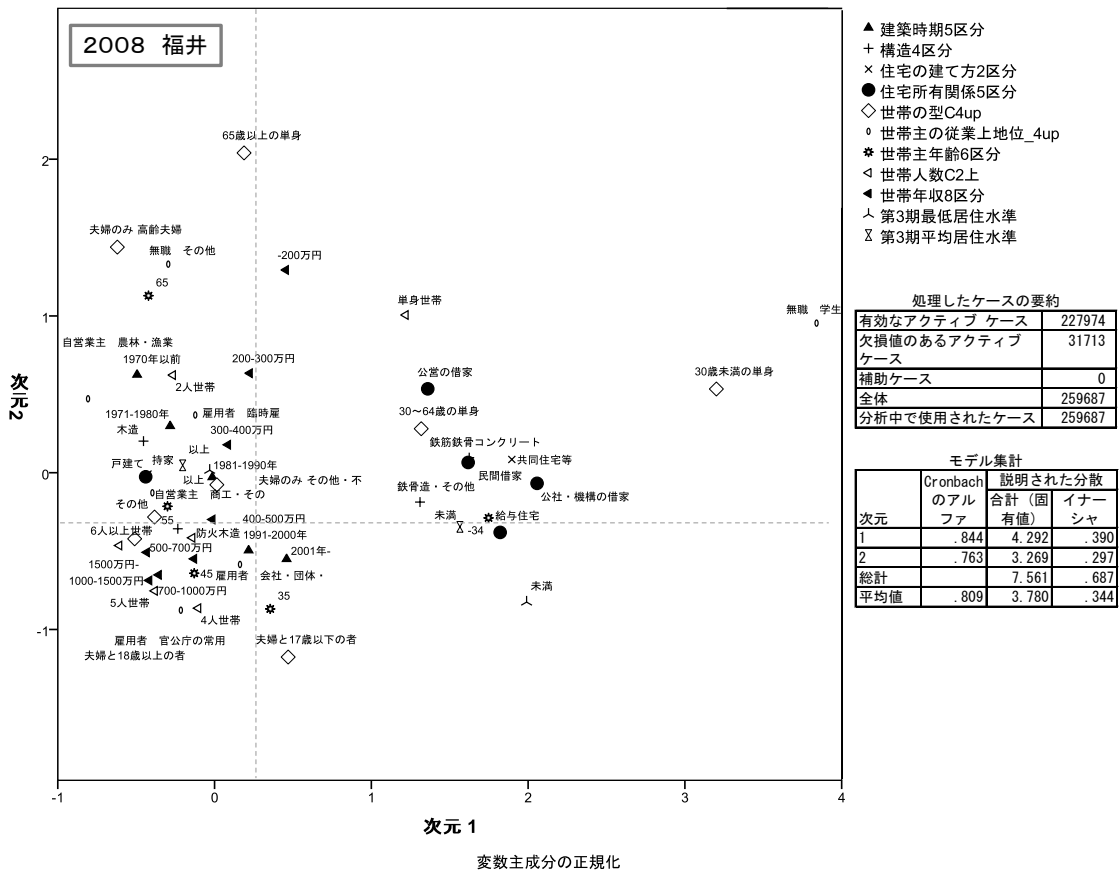


図 12 多重応答分析結果 (2008 年福井)

### 3 おわりに

本稿では、1980年代後半から2000年代後半にかけての我が国の住宅保障に関する統計資料の作成を試みた。以下にその作業成果を要約し、若干の考察を加えてみたい。

2章1節では、当該分野の代表的な既往研究の一端を、政府統計個票データを見ながら、確認していくという作業を試みた。「しばむ公共住宅の数」「公営の入居率の厳格化」「広がる居住格差」「限界団地の出現」「達成されない最低居住水準」「貧困な若年層の居住」といった、近年の住宅保障に関するトピックを、データを見ながら追っていくことができた。

「公営の入居率の厳格化」については、1998年から2008年にかけて、公営住宅居住世帯のうち、年収200万円未満の世帯が占める比率が急増（33.6%→46.7%）していることが確認された。「広がる居住格差」で言及される日雇い労働者の簡易宿泊所については、住宅以外で人が居住する建物の「旅館・宿泊所」のデータにその傾向を見ることができた<sup>2)</sup>。

「達成されない最低居住水準」に対しては、1988年から2008年にかけて最低居住水準未満の世帯数は減少していることが確認された。「貧困な若年層の居住」について、世帯主年齢区別に最低居住水準比率を算出すると、若年層で比率が高く、又この20年間で減少率も少ないことが確認できた。住宅・土地統計調査をあらためて見直すと、最低居住水準未満の世帯は確実に減少しているが、若年層に未満の世帯が多い傾向がやや強化されている状況と捉えることができよう。

2章2節では、住宅所有形態と仕事や家族、地域との関係について、統計資料を作成した。他の変数をコントロールした上で住宅所有形態との関係を確認することを目的として、持家、民営賃貸、社会賃貸（公営借家、公社・機構の借家、給与住宅を合成）のダミー変数を作成して目的変数として、仕事や家族および地域に関する変数を説明変数として投入する2項ロジスティック回帰分析を行った。民間賃貸および社会賃貸ダミーモデルの推計結果の箇所を見ると、200万円未満の区分で特にオッズ比が高く、1988年から2008年にかけての変化が異なっていた。他の変数をコントロールしても、年収が低い世帯で、社会賃貸から民間賃貸へ住む傾向が強くなっており、社会賃貸機能が弱くなっている傾向が確認できた。又、34歳以下の若年世帯の民間賃貸住宅へのオッズ比が高く、さらに近年その傾向が強くなっていることが確認できた。

2章3節では、第3期住宅建設5か年計画が掲げた最低居住水準と仕事・家族や住宅、地域との関係について、統計資料を作成した。他の変数をコントロールした上で関係性を確認することを目的として、最低居住水準未満を1とするダミー変数を作成し目的変数とし、仕事・家族、住宅および地域に関する変数を説明変数として投入する2項ロジスティック回帰分析を行った。低年収世帯で最低居住水準未満の世帯が多いが、近年その傾向は小さくなっていること、世帯人数5人以上の世帯で最低居住水準を満たすことが難しい住宅事情が窺われること、持家に比べ借家の方が最低居住水準未満の世帯が多いが、公営借家、公社・機構の借家でその傾向が小さくなっていること、給与住宅は逆の傾向にあり建物の更新が進まず最低居住水準未満の住宅が多く残っていることが窺われること、などが確認さ



れた。

2章4節では、居住水準、仕事、家族、住宅の関係を総合的に俯瞰することを目的として、多重応答分析を行った。300万を超える住宅・土地統計調査のすべてのサンプルを用いた分析は、利用した汎用PCでは、メモリ不足の警告が出て、実行停止される結果となったため、そこで、都市部と地方部にデータを分けて実行することとして、東京都と福井県の2都県を代表サンプルとして選び、分析を行った。東京都のサンプルを用いた分析では、1988年から2008年にかけて、社会賃貸住宅の位置が大きく変化したことが確認できた。1988年には、給与住宅と公社・機構の借家は近く位置して、公営の借家は中央近くにプロットされたが、2008年では、それらの位置が大きく変わり、公営の借家は世帯収入が低い世帯に近くプロットされ、公社・機構の借家が中央近くにプロットされるようになった。福井県のサンプルを用いた分析では、東京都に比べ、持家が中央近くにプロットされ、民間賃貸や社会賃貸は中央から離れてプロットされることが確認された。福井県でも、1988年から2008年にかけて、公営借家が移動し、世帯年収の低い世帯近くにプロットされるようになっている。世帯主年齢「45-54歳」の区分に注目して見ると、1988年から2008年にかけての大きな変化が確認できた。東京都も福井県も、1988年時点では、「45-54歳」区分は、きわめて「持家」と近くにプロットされていたが、2008年時点となると移動して離れてプロットされるようになった。東京と福井の両都県において、この20年間で、若年から中年にかけて「住まいのはしご」をのぼらない、のぼれない世帯が増加していることが確認できる。

この20年間、持家率は60%程度で安定している(表1)が、その内実は変化している。高齢層の持家率は高いが、若年層の借家から持家への移行は従来より進んでいない(表8、表10、表12)。持家率が安定しているように見えるのは、人口構造の変化によっている。現在、若年層の大半が居住する民間賃貸住宅(表12)は、最も居住水準が低い状態にある住宅所有形態となっている(表28)。公営住宅の入居基準の厳格化が進む中で、公営住宅に入れず持家にも移行できない世帯が出てくる。最も大きなボリュームとなる民間賃貸住宅の居住水準をどのように向上させていくか、その費用をどのように負担するのかという問題がある。民間賃貸住宅の建設補助とその一部の公営住宅利用などといった公営住宅の供給方法の多様化や、民間賃貸に入居する低収入世帯への家賃補助なども、対応の方向性と考えられ、それは冒頭に記した災害後の住宅対策のあり方と関係してくる。

提供されたデータの差替えと本共同研究の研究期間の都合から、報告できなかった全国消費実態調査を用いて作成した統計資料について、後日作業を加えて報告し、検討を深めていきたいと考えている。

## 注

- 1) 国土交通省住宅局「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」（参考1）公営住宅の供給方式別の事業収支比較（試算）より  
<http://www.mlit.go.jp/common/000116309.pdf>（最終閲覧日：2013年11月26日）
- 2) 近年は、貸事務所などとして届け出られているが、仕切られた極小スペースを住居用に貸し出す「脱法ハウス」が問題になっており、政府統計等でどの様に捉えることができるか検討を加える余地がある。

## 参考文献

社会保障研究所編（1990）『住宅政策と社会保障』東京大学出版会

佐藤岩夫（2009）「脱商品化」の視角からみた日本の住宅保障システム』『社会科学研究』（東京大学社会科学研究所紀要）第60巻第5・6号

本間義人（2009）『居住の貧困』岩波新書

リサーチペーパー第32号 1980年代後半から2000年代後半にかけての我が国の住宅保障に関する統計資料(1)

総務省統計研究所