

Discussion Paper No. 541

**監査調査法による賃貸住宅市場における
高齢者差別の実証分析**

中川 雅之

2001年5月

大阪大学
社会経済研究所
〒567-0047 茨木市美穂ヶ丘6-1

監査調査法による賃貸住宅市場における高齢者差別の実証分析

Measuring Age Discrimination in Rental Housing Markets using Fair Housing Audits

中川雅之

Masayuki Nakagawa

Fair housing audits are an important tool for measuring racial and ethnic discrimination in housing markets, so they are widely used for policy purposes in the U.S. Each audit consists of a visit to a real estate agent by a minority individual and a majority individual with equal qualifications. The audit data are used to measure the incidence of discrimination and to test hypotheses about its causes .

This paper applies this survey technique to age discrimination in Japanese rental housing markets. Using data from the 2001 Osaka Audits that was conducted in six cities in Osaka prefecture between Feb. 26 and Mar.30, this paper analyzes the level and causes of the discrimination encountered by older persons during rental housing searches. The estimated level of discrimination is high: The number of available housing units about which older housing seekers are told is 30 percent fewer than the number of available housing units about which younger housing seekers are told. Econometric tests suggest that stereotyping about older renters' ability to pay and rental terms influences agent behavior .

Key words; fair housing audit, age discrimination in rental housing markets

住宅監査調査、 高齢者入居差別

連絡先：〒567 0047 大阪府茨木市美穂が丘 6 1 大阪大学社会経済研究所

tel : 06 6879 8556 fax : 06 6879 2766

E mail : nakagawa@iser.osaka-u.ac.jp

1 はじめに

人口の高齢化と核家族世帯の増加により、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯が増加している。ところがわが国において、高齢者が賃貸住宅を探すことは困難であると一般に言われてきた。実際、不動産業者や高齢者等に対するアンケート調査において、高齢者を拒否しているケースが多いことが明らかにされてきている¹。そのような賃貸住宅市場における高齢者差別を解消することをねらって、2001年4月「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(以下「高齢者居住安定確保法」)が成立した。この法律はバリアフリー住宅の整備に関する様々な助成策に加えて、高齢者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録制度、高齢者の家賃に係る債務保証制度、死亡するまでの居住を保証する終身建物賃貸借権の創設等によって、高齢者の居住水準の向上を図っている。

しかしながら、賃貸住宅市場において高齢者に対する差別が本当に存在するのか、差別があるとすれば、その理由は何かという点については、既存の調査、研究では必ずしも明らかになっていない。差別の実態と原因が明らかにされないと、高齢者居住安定確保法の政策効果もはっきりしない。

差別の有無をアンケートによって分析する伝統的手法には、次のような問題点があげられる。第一に、既存のアンケート手法では、他の年齢階層との間に有意な差があるのか、そもそも観察された入居拒否が年齢を要因としたものか、所得等他の要因によるものなのか判別できない。第二に、不動産業者側へのアンケートの回答が真正なものである保障がない。第三に、不動産業者は高齢者に認識されることなく入居差別を行うことが可能であるため、需要者側へのアンケートでは、差別の割合が過小に出てしまう可能性が高い。

以上のアンケート調査の問題点を克服する調査手法が、監査調査法(Audit Study)である。本論文は、賃貸住宅市場における高齢者差別について、監査調査法を用いて分析を行う。日本においてこの監査調査法を用いて高齢者差別に関する分析が行われたことはなく、本論文が初めての研究である。本研究で用いた調査は、「2001 大阪 住宅監査調査」である。この調査によって、わが国の賃貸住宅市場における高齢者に対する入居差別の存在等を実証し、監査調査法のパフォーマンスを示すとともに、そのデータが指し示すいくつかの政策課題の

(註)

¹ 「貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書」((財)不動産流通近代化センター、H9.3)(637者の家主へのアンケート)によれば、賃貸住宅の約5割に入居資格に関する条件が付されており、うち6割が一人暮らしの高齢者を拒否。

「高齢者の入居に関する現況調査報告書」(日本賃貸住宅管理業協会、H13.4)(賃貸住宅管理業者117社へのアンケート)によれば、高齢者からの入居申し込みについて、「入居できない場合が多い」「ほとんど入居できなかった」が約3割。

建設省調査(H13.4)(高齢者331人へのアンケート)によれば、賃貸住宅への入居支障経験がある高齢者は約17%であり、その内5%が年齢を理由に入居を拒否されたものと回答。

整理を行う。

得られた結論は、つぎのようにまとめることができる。第一に約5分の2の不動産業者において高齢者は差別されており、その情報量も非高齢者に比べて約3割少なくなっている。第2に高齢者差別の要因として、将来の家賃支払い能力が低い者が差別されるとする仮説、正当事由借家が一般的な状況の下では、予想入居期間が長い者が差別されるとする仮説がデータから支持されたが、高齢者の選好を予想する不動産業者の行動が結果的に高齢者差別をもたらすとする仮説はデータからは支持されなかった。

以下、本稿は次のように展開される。まず第2節において、住宅監査調査に関する既存研究の紹介と「2001 大阪 住宅監査調査」で採用された方法論の解説を行う。第3節においては、差別比率という指標を用いて、わが国における高齢者差別の実態を解説する。第4節においては高齢者差別の存在を検証するために、住宅監査調査によって得られたデータを用いて、計量経済学的な検定を行う。第5節においては、高齢者に対する入居差別が起こる要因について probit model を活用した実証分析を行う。そして最後に第6節において、これらの分析から導かれるいくつかの政策的な帰結について整理する。

2.住宅監査調査(Fair Housing Audit)の方法

2-1 住宅監査調査とその先行研究

現在、米国で行政手法として広く採用されている住宅監査調査は、住宅の賃貸借、販売にあたって、人種等に基づく差別的な取り扱いを禁じている Fair Housing Act²の制定を背景に、差別の存在を検出する手法として発展してきたものである。ごく簡単に説明すると、「人種のみが異なり、家族構成、経済状況等については一致した仮定の属性を与えられた2人の監査者から成るペアを組織する。それぞれのメンバーを同じ不動産業者に続けて訪問させ、不動産業者から受けた対応を記録し、そのデータを統計的に処理する」ことによって、住宅市場における人種差別等を発見しようとする手法である。

調査目的以外の、不動産業者の対応に影響を与える属性は、明示的にコントロールされるため、住宅監査調査が検出した不動産業者の対応の差異は、調査目的属性の差異のみを反映した信頼性の高いデータと解釈できる。このため、米国でこの監査調査法は、住宅市場のみならず労働市場等多くの市場において実施されており、その性格も差別の存在、程度を調査する調査監査(research audit)、Fair Housing Act 等の法制を運用するための執行監査(enforcement audit)等多岐に渡っている。

これまで米国においては、専ら人種差別を対象に Housing Market Practice Survey(1979)、

² 米国連邦法 Civil Rights Act の Title Ⅷ の呼称(1968年制定)。住宅の賃貸借、販売にあたっての人種、国籍、性別、家族構成、障害の有無に基づく差別が禁止。

Housing Discrimination Study(1989)等数多くの住宅監査調査が行われている。Yinger(1993)は、このうち全米25都市で実施されたHousing Discrimination Studyの結果を用いて住宅監査調査の方法論の整理を行っている。Fix, Galster and Stryuk(1993)は監査調査法全般の解説を行っている。又、差別の一形態であるステアリング(黒人が黒人居住比率の高いコミュニティの住宅ばかりを紹介されるケース)については、Tuner(1993)が分析を行っている。更に、Yinger(1986)は、計量経済学的手法を用いて、差別の存在とその要因に関する実証分析を行っている。

2-2 「2001 大阪 住宅監査調査」の方法論

筆者は、2001年2月26日から3月30日の間、大阪市並びに茨木市、豊中市、吹田市、摂津市及び箕面市で、賃貸住宅市場における高齢者と非高齢者の差別的な取り扱いを検証する住宅監査調査を以下により実施した。

監査ペア(audit pair)の形成

高齢者、非高齢者二人の監査者(auditor)から構成される3組の監査ペアを形成した。そして、年齢について非高齢者は30歳台、高齢者は60歳台という設定を行ない、その他の属性については「世帯は単身」、「所得は広告物件家賃の5倍の月収」、「入居希望住宅は、広告物件と同じ間取り、最寄駅」、「希望家賃は広告物件家賃の上下1万円のバンド」等双方同一の設定を行ない、想定問答等による訓練を行った。

対象となる広告物件、不動産業者の抽出

「週間住宅情報賃貸版」((株)リクルート)に掲載されている大阪市と北摂5市の単身向け住宅(1K~1LDK)から、層別抽出法によって累計115件の物件の無作為抽出を行った。

監査者による不動産業者の訪問

高齢者、非高齢者いずれかの監査者に、抽出された不動産業者を訪問させ、「『広告をみて来た、広告物件は入居可能か』 『広告物件は見学可能か』 『類似物件を紹介して欲しい』 『類似物件は見学可能か』」というやりとりを行わせ、その時の不動産業者の対応を記録させた。その後、他方の監査者に同一不動産業者を訪問させ、同様の作業を行った。

監査者による報告書の作成と調査者(researcher)に対する報告

3 住宅監査調査の記述データによる分析

監査調査によって得られたデータを解釈する際に通常使用されるのが、差別比率(incidence of discrimination)といわれる指標である。グロスアプローチとネットアプローチという2種類の計測手法があり、前者はマイノリティの監査者がマジョリティの監査者よりも差別的に扱われた不動産業者の比率である。一方ネットアプローチは、グロスアプローチによって得られた数値から、マジョリティの監査者の方が差別的な扱いを受けた不動産業者の比率を、差

表 1 住宅の入居可能性に関する高齢者の差別比率(%)

	ネットの差別比率	グロスの差別比率
情報提供の有無に関する差別比率 ¹⁾	1.74	3.48
広告物件の紹介に関する差別比率 ²⁾	8.70	14.78
類似物件の紹介に関する差別比率 ²⁾	6.09	9.57
紹介物件数に関する差別比率 ³⁾	37.39	59.13

- 1)高齢者のみ「広告物件は既に借りられており、適当な類似物件もない」と告げられたケース等
 2)非高齢者は広告物件又は類似物件の紹介を受けたにも拘わらず、高齢者は「既に借りられている」又は「適当な類似物件はない」と告げられたケース等
 3)高齢者には少ない物件の紹介しか行なわれなかったケース

し引くことによって測定される。

「2001 大阪 住宅監査調査」についてネットアプローチを使用して、高齢者が差別的な対応に遭遇する確率を記述する(表 1)。まず高齢者に全く情報が与えられなかったケースは、1.74%とあまり大きな値となっていない。一方、広告物件の紹介について差別的な対応が取られたケースは 8.70%と 1 割弱に上り、入居可能物件数に関する差別に至っては、37.39%とかなりの頻度で行われていることがわかる。

つまり、高齢者のみに全く情報が与えられないという極端な形の差別は、ほとんど生じていないものの、約 5 分の 2 の不動産業者で高齢者は過小な情報しか与えられていないことをこの指標は示している。

4 高齢者差別の存在に関する実証分析

4-1 モデルと実証分析の方針

以下、「2001 大阪 住宅監査調査」で得られたデータに計量経済学的手法を適用して、高齢者差別の存在に関する実証分析を行う。ここでは Yinger(1986)が 1981 Boston Audits について適用した分析手法を使用する。モデルは(1)の通り。

$$A_{ai} = \alpha_1 + \beta_1 R_i + \lambda_a + \mu_i + \varepsilon_{ai} \quad (1)$$

A_{ai} : 不動産業者 a を訪問した監査者 i が入居可能であると告げられた物件数

R_i : 監査者 i が高齢者である場合は 1、非高齢者である場合は 0 をとるダミー変数

λ_a : 不動産業者の特性、市場環境等チームメイト間で共有されている誤差項

μ_i : R 以外の個人特性等チームメイト間で共有されていない誤差項

ε_{ai} : 不動産業者 a における監査者 i の順番等 a と i の組み合わせに起因する誤差項

Yinger(1986)は、このようなエラー構造を持つモデルに OLS を適用した場合、 β_1 を主因として β_1 の推定値の標準誤差が上方にバイアスを持ち、このことが「差別が存在しない」という誤った判断に結びついてしまう可能性を指摘している。このため、不動産業者に関するダミーを入れた fixed effect model 又は random effect model(GLS)を使用することが適切だとされており、この論文においては GLS による検定を行っている³。

4-2 高齢者差別の存在に関する実証分析結果

紹介件数の差別に関する GLS の推定結果は(2)式で示されている。

$$\begin{aligned} (\text{紹介物件数})_{ai} &= 4.696 - 1.261(\text{高齢者ダミー})_i & (2) \\ & (0.267^{***}) \quad (0.263^{***}) \end{aligned}$$

$R^2 = 0.769$ 、サンプル数：230

***は 1%水準で有意。

ただし、括弧内は数字は係数の標準誤差であり、いずれの係数も 1%水準で有意にゼロと異なっている。また高齢者ダミー変数の符号は有意に負であり、これは高齢者差別が存在するという仮説と整合的である。検出された差別のレベルをみると、非高齢者は平均 4.696 件の物件を紹介されているにもかかわらず、高齢者はそれよりも 1.261 件少ない 3.435 件しか紹介されていない。

以上から、わが国の賃貸住宅市場においては、高齢者は非高齢者よりも約 30%程度少ない情報しか与えられず、その差別の存在は統計的に有意に検出されることがわかる。

5 高齢者差別の要因に関する仮説検定

5-1 仮説

本節では、賃貸住宅市場において、高齢者差別が行なわれている要因について検証する。家主及び不動産業者が高齢者差別を行う動機について、「高齢者の入居に関する現況調査」(日本賃貸住宅管理業協会、平成 13 年 4 月)において賃貸住宅管理業者が「高齢者が入居でき

³ Fixed effect model はグループ内(この場合不動産業者)のデータのバリエーションによっての評価を行うが、グループ間のバリエーションは無視される。一方 random effect model においては、グループ内、グループ間のバリエーションの過重平均によって β_1 が評価される。しかし住宅監査調査はその定義、設計から、R に関するグループ間のバリエーションは存在しないため(全不動産業者を高齢者と非高齢者の監査者が訪問する)、GLS とダミー付の OLS による推定値は同じになる。この論文では効率性の観点から、GLS を採用。

なかった理由」としてあげているもの⁴を基に、以下の3つの仮説をたてる⁵。

将来所得仮説：高齢者は、入居時点で十分な所得があったとしても、(病気、リストラ等により)将来その所得が低下する可能性を抱えている。これに伴う家賃滞納のリスクを避けるために、家主は全般的に高齢者の入居に抑制的になるが、確実な収入である年金収入の範囲で支払える低家賃住宅の家主のみは高齢者を入居させるとする仮説。

居住期間仮説：高齢者は、賃貸住宅への入居が長期化する可能性があり、正当事由借家の家主は、全般的に高齢者の入居に関して抑制的になる。特に、回転率の高い賃借人を入居させ、将来の家賃の値上げ、建替え等による収益増の機会を留保しておくことが可能な住宅、つまり新築住宅への入居については消極的な対応が取られ、老朽住宅の家主のみが高齢者を入居させるとする仮説。

高齢者選好仮説：不動産業者は高齢者の身体能力や選好を予想しながら、物件の紹介を行う。このため高齢者に合わない設備、構造の物件は紹介されずに、バリアフリー住宅や集合住宅の1階部分のみが紹介されるとする仮説。

5-2 モデルと実証分析の方針

5-1の仮説についてモデル(3)によって検定を行う。

$$\begin{aligned} & \text{Prob}(av_{ait} = 1) \\ &= \text{Prob}(\alpha_2 + \beta_2 R_i + \sum \gamma_2^j X_{at}^j + \sum \delta_2^j R_i (X_{at}^j - \bar{X}^j) + \lambda_a + \mu_i + \varepsilon_{ait} > 0) \\ &= F(\alpha_2 + \beta_2 R_i + \sum \gamma_2^j X_{at}^j + \sum \delta_2^j R_i (X_{at}^j - \bar{X}^j) + \lambda_a + \mu_i + \varepsilon_{ait}) \end{aligned} \quad (3)$$

av_{ait} ：監査者 i が不動産業者 a を訪問した時に、 a が抱えている物件 t が i に対して入居可能であった場合は1、入居不可能であった場合には0をとるインデックス。なおここでは、2人の監査者に紹介された物件の総数が a が抱えていた総物件であると想定。

R_i ：監査者 i が高齢者である場合には1、非高齢者である場合には0をとるダミー変数。

X_{at}^j ：不動産業者 a が抱えていた物件 t の属性 j の値。ここでは属性 j として、家賃(将来所得仮説)、建物年齢(居住期間仮説)、面積、階数(高齢者選好仮説)が採用されている。

\bar{X}^j ：物件属性 j に関する平均値。

⁴ 「体が弱ったり、病気になった場合の対応が困難(93社)」、「失火等住宅の安全管理面で問題(68社)」、「保証人がいない(56社)」、「高齢者にあった構造、設備の物件が希少(44社)」、「家賃滞納の心配(28社)」、「入居が長期化する傾向(10社)」、「他の入居者とトラブルを起こしやすい(4社)」等が理由として上げられている。

⁵ 高齢者の身体状況が変化するリスク、失火等のリスク、非高齢者との間の摩擦に着目した、他の仮説をたてることが可能であるが、収集できたデータ上の制約から、本文中3つの仮説の検定のみを行なった。

表2 各仮説が予測する符号条件

仮説	β_2 の符号条件	δ_2^j の符号条件
将来所得仮説	高齢者ダミーの係数 < 0	高齢者ダミーと家賃属性の交差項の係数 < 0
居住期間仮説	高齢者ダミーの係数 < 0	高齢者ダミーと建物年齢属性の交差項の係数 > 0
高齢者選好仮説	高齢者ダミーの係数 < 0	高齢者ダミーと面積属性の交差項の係数 > 0 高齢者ダミーと階数属性の交差項の係数 < 0

このモデルで検定される3つの仮説は、いずれも高齢者への過小な情報提供とその特定の質の住宅への偏り(ステアリング)を予測している。具体的には、将来所得仮説は高齢者の低家賃住宅への、居住期間仮説は老朽住宅への、そして高齢者選好仮説は広い住宅⁶、低階層部分へのステアリングを予測する。このため、それぞれの仮説から予想される各係数の符号条件は表2のようになる。

なお属性jのうち、床面積と家賃の相関係数が0.7255と高く、多重共線性を引き起こす可能性が高いため、3つの仮説を同時に検定することは適当でない。このため、「属性jとして家賃属性と建物年齢属性を採用した将来所得仮説及び居住期間仮説の検定」と「属性jとして面積属性と階層属性を採用した高齢者選好仮説の検定」を別々に行っている。

5-3 probit model による将来所得仮説及び居住期間仮説の検定

将来所得仮説及び居住期間仮説の実証分析の結果を表3に示す。符号条件は年齢に関する係数が負で、高齢者に対する差別が存在していることを示す他、検出されている家賃属性との交差項の負の係数及び建物年齢属性との交差項の正の係数は、表2の両仮説が予測する結

表3 将来所得仮説及び居住期間仮説の検定結果

説明変数	係数	標準偏差
年齢	-0.599***	0.072
家賃	0.059	0.043
建物年齢	-0.023***	0.008
年齢と家賃の交差項	-0.122**	0.060
年齢と建物年齢の交差項	0.047***	0.011
定数項	0.256	0.305

サンプル数：1289, Wald ch2 = 103.77

)***,**,*はそれぞれ1%、5%、10%水準で有意。

⁶ バリアフリー住宅に関する情報を今回の調査で得ることができなかつたため、高齢者に適している住宅の代理変数として面積をとっている。これは、高齢者に広い住宅が推奨されていること(住宅建設五箇年計画における一人世帯の都市型誘導居住水準の住戸専用面積は37 m²である

表 4 高齢者選好仮説の検定結果

説明変数	係数	標準偏差
年齢	-0.522***	0.099
床面積	0.003	0.009
階数	-0.019	0.030
年齢と床面積の交差項	-0.012	0.012
年齢と階数の交差項	0.011	0.042
定数項	0.350	0.250

サンプル数：675, Wald ch2 = 35.01

)***,**,*はそれぞれ 1%、5%、10%水準で有意。

果(低家賃住宅と老朽住宅へのステアリング)と整合的である。

また、定数項と家賃に関する項以外は 1%又は 5%水準で有意に検定されており、これらのことから、将来所得仮説及び居住期間仮説は有意に検定されたと解することができる。

5-4 probit model による高齢者選好仮説の検定

高齢者選好仮説の実証分析結果を表 4 に示す。符号条件については、やはり年齢に関する負の係数が検出されているが、面積属性との交差項の負の係数、階数属性との交差項の正の係数が検出されている。これは高齢者に対して、より狭小な住宅及びより高い階層の住宅の紹介が行なわれていることを示しており、高齢者選好仮説の予測と逆である。さらに年齢を除いて全ての説明変数は有意でなく、高齢者選好仮説は有意に検定されなかった。

6 おわりに

「2001 大阪 住宅監査調査」においては、約 5 分の 2 の不動産業者で高齢者は差別されており、その情報量も非高齢者に比べて約 3 割少なく、その差は統計的に有意であることが明らかになった。

ここで示された差別のレベルは、既存のアンケート調査で示されている、高齢者が入居できない賃貸住宅のボリュームとほぼ整合的であり、監査調査法の良いパフォーマンスを示すものである。つまり監査調査法を用いることで行政は、調査対象者の善意を前提としなくとも、市場における差別の存在やそのレベルをほぼ正確に把握できることを、この結果は示している。

今後の住宅政策として、ハードの積極的な整備のみならず、高齢者居住安定確保法のように市場の環境整備を通じて、特定の国民層の居住水準の向上を図っていく方向が志向されるならば、市場の実態を把握する手段としての調査監査及び制度運用の適切性を調査する執行

のに対して中高齢単身者のそれは 43 m²とされていること等)による。

監査の採用が有効である。

加えて、高齢者差別の要因として、将来の家賃支払い能力が低い者が差別されるとする将来所得仮説及び正当事由借家が一般的である状況の下では、予想入居期間が長い者が差別されるとする居住期間仮説が有意に検定された。しかし、高齢者の選好を予想する不動産業者の行動が結果的に高齢者差別をもたらすとする高齢者選好仮説は有意に検定されなかった。このことは、「広い住宅の供給促進等ハードな意味での住宅市場の改善が、高齢者差別の問題を解決するものではないこと」、「高齢者居住安定確保法で措置された家賃保障制度のような将来家賃支払能力のリスク軽減は、高齢者差別の解決に極めて有効であること」、「定期借家権の普及は、高齢者差別の解消にも大きな効果を持つこと」を意味している。

最後に、家主、不動産業者の合理的な行動としての高齢者差別が、その過程で低家賃住宅、老朽住宅への高齢者のステアリングをもたらしていることが実証された。高齢化が進み防災上危険な老朽木造密集市街地は、そこに存在しているのではなく、流通過程で生産されている可能性が示唆される。このように都市の防災性は、流通市場における高齢者差別の存在によって弱体化している可能性があり、流通市場整備の推進により、インフラ等のハードの整備によることなく、都市の防災性を向上させうることも示されている。このため今後、高齢者差別がもたらしている segregation の実証と都市の防災性の低下等外部性の評価、これを踏まえた住宅市場の環境整備を通じた都市構造の改善策等の検討が求められる。

* 本稿の作成にあたり、audit study の応用を勧めて頂き、貴重な御意見を頂いた大竹文雄氏(大阪大学)に感謝の意を表したい。

(参考文献)

- Fix, M., Galster, George C. and, Raymond J. Struyk (1993), "An Overview of Auditing for Discrimination", in M. Fix and Raymond J. Struyk eds., *Clear and Convincing Evidence*, Urban Institute Press, 1-67
- Tuner, Margery A. (1993) "Limits on Neighborhood Choice: Evidence of Racial and Ethnic steering in Urban Housing Market", in M. Fix and Raymond J. Struyk eds., *Clear and Convincing Evidence*, Urban Institute Press, 117-163
- Yinger, J. (1986) "Measuring Racial Discrimination with Fair Housing Audits," *The American Economic Review*, Vol. 76, 881-893
- Yinger, J. (1993) "Access Denied, Access Constrained: Results and Implications of the 1989 Housing Discrimination Study" in M. Fix and Raymond J. Struyk eds. *Clear and Convincing Evidence*, Urban Institute Press, 69-112