

## 持家取得からみる日本在住外国人の居住格差

主査 金 希相\*<sup>1</sup>

委員 祐成 保志\*<sup>2</sup>

本研究は、2010年国勢調査の個票データを用いて、日本に暮らす外国籍住民の住宅所有形態を説明する要因を、個人レベルと地域レベルに分けて検討する。分析の結果、すべての外国籍グループ（韓国・朝鮮、中国、フィリピン、アメリカ、ブラジル）において、社会経済的地位とライフコースに関わる要因は持家と有意に関連しているが、各要因が日本籍グループとの持家率の格差に寄与する度合いは国籍によって異なっていた。地域要因については、個人レベルの要因と住宅市場の諸特性を考慮すると、エスニック・コミュニティの代理変数である同国籍人口比率は、韓国・朝鮮籍の人に対してのみ有意な正の効果を持っていた。

キーワード：1) 移民, 2) エスニック・マイノリティ, 3) 外国人, 4) 住宅, 5) 居住格差,  
6) 国勢調査, 7) エスニック・コミュニティ

### ETHNIC DISPARITIES IN HOMEOWNERSHIP IN JAPAN

Ch. Heesang Kim

Mem. Yasushi Sukenari

This study investigates factors that account for homeownership of immigrants in Japan. Data from the 2010 Japanese census were employed to examine individual and contextual effects using multilevel models. The findings reveal that while socio-economic and demographic characteristics affect the likelihood of homeownership among all immigrant groups, the extent to which the contribution of Japanese-immigrant differences in socio-economic and demographic characteristics to ethnic inequality in homeownership varies across ethnic groups. Analyses also document that net of individual and contextual characteristics, only Korean immigrants residing in areas with higher proportions of Koreans are more likely to be homeowners.

#### 1. はじめに

##### 1.1 研究の背景

住宅は、社会経済的資源の配分とライフチャンスの拡大と密接に関わっており、教育や雇用と並び、階層の上昇移動を促進する手段の1つでもある。しかし、新しい社会への適応という課題を抱える外国人（移民）<sup>注1)</sup>にとって住宅はそれ以上の意味を持つ。持家はホスト社会のメインストリームへの編入を促す役割を果たすのみならず<sup>文1)</sup>、不安定な雇用や社会保障への不安の緩衝材、家族・親族の一時滞在の場、同胞コミュニティの拠点としても機能する<sup>文2)</sup>という点で、移民特有のニーズにも対応している。さらに、親の住宅所有形態は移民第2世代の高校進学と関連していることや<sup>文3)</sup>、移民第2世代の住宅経歴は親がたどった軌道をなぞる傾向があることが報告されている<sup>文4,5)</sup>。そのため、住宅市場からの排除は集団間の格差をより拡大する可能性があり、移民の階層構造を理解する上で移民の居住は重要な領域であるといえよう。そのような意味で、日本に暮らす外国籍住民の住ま

いの所有形態を調べ、住宅取得へのアクセスを促進する要因およびエスニック集団間の差異を明らかにすることは、日本における移民の社会移動と格差再生産メカニズムの解明に新たな理論的な視点を提供する。

そこで本研究では、公的統計の二次分析により、日本に滞在する外国籍住民の持家取得を説明する要因を検討し、日本国籍の人に比べ、外国籍住民の持家率が低い理由について考察を行うことを目的とする。

##### 1.2 先行研究の検討

一般に住宅の所有形態は、持家、民間賃貸、社会賃貸、給与住宅に大別されるが、人びとがどのような住宅に住居するかは福祉レジームと住宅システムによって異なる。Esping-Andersenの福祉レジーム論を住宅領域に応用し、住宅取得と社会階層の関係を考察した Kurz and Blossfeldは、福祉レジームを「自由主義」「社会民主主義」「保守主義」「南欧」の4つのタイプに分類し、福祉レジーム別に住宅システムがいかに異なるかを論じてい

\*<sup>1</sup> 東京大学大学院人文社会系研究科 博士課程 \*<sup>2</sup> 東京大学大学院人文社会系研究科 准教授 博士（社会学）

る<sup>文6)</sup>。Kurz and Blossfeldの類型化に沿って考えると、たとえばアメリカやイギリスのように持家が最も優先される自由主義レジームの国では住宅ストック全体に占める持家の割合が高く、社会賃貸住宅は低所得層向けに残余化されているため、多くの人びとは持家に居住する可能性が高い。それに対し、オランダやデンマークのように社会賃貸セクターが広い階層の人に開かれており、住まいの所有形態に関する多様な選択肢が存在する社会民主主義レジームの国では、人びとは各自のニーズに応じた住宅を選択するだろう。移住先社会のマジョリティと同じ構造的環境を共有する移民も例外ではない。持家率が高い社会では持家を取得することでホスト社会のメインストリームに編入(同化)していくが、持家が支配的な位置を占めていない社会においては、移民は多様な形態の住宅に居住すると考えられる。したがって、外国籍住民の持家取得を考察する際は、住宅システムと福祉レジームを考慮に入れる必要がある。

福祉レジームと移民の持家取得の関係を検証した比較研究は見当たらないが、特定の国における移民の持家取得に関しては、移民の歴史が長いアメリカやカナダ、欧州諸国を中心に多くの実証的研究が蓄積されている。既存研究の内容を概観すると、分析視座と対象、アプローチは多岐にわたるが、福祉レジームに関係なく、どの国においても移民の持家率はホスト社会のマジョリティより低いことが指摘されている<sup>文1,4,5,7,8,9,10,11)</sup>。そのような状況を背景に、多くの研究はエスニック集団間で持家率の差が生じる理由を解明しようとする共通の問題意識に立脚している。

一方、日本の移民研究では、公営住宅に暮らす外国籍住民の居住実態を調査した記述的研究<sup>文12,13)</sup>は存在するものの、外国籍住民の持家取得への関心は低く、関連研究の蓄積もわずかである。たとえば国勢調査の個票データを用いて、外国籍人口のエスニック・コミュニティへの集住傾向と持家取得の関係を検証した是川夕<sup>文14)</sup>によれば、エスニック・コミュニティへの居住確率は、日本での居住期間の長期化そのものによって低下するのではなく、持家の取得に伴って低下することを明らかにしており、外国人の空間的同化における住宅取得の重要性を強調している。金希相<sup>文15)</sup>は、是川の知見をさらに発展させて、外国籍住民が大都市圏の住宅市場に編入する過程を明らかにしている。金は国勢調査の匿名データから、外国籍住民の持家取得において職業的地位の高さと日本籍配偶者との婚姻が重要な要因であり、学歴の効果は住宅の所有形態や質によって異なることを示している。

是川と金の研究は、公的統計を用いて定量的な観点から移民の住宅取得を検証している点で意義が大きい、いずれの研究も分析対象を世帯主に限定している。確かに、欧米の移民研究にも世帯主を分析単位としたものが

多くみられるが<sup>文8,10,11)</sup>、それらの研究は世帯主の特性が他の世帯員と共有されていると仮定している<sup>文16)</sup>。しかし、夫婦間で個人属性に大きな差が存在する場合、分析結果にバイアスが生じる可能性が高い<sup>文1,17)</sup>。特に、外国人女性が日本人男性と結婚することが多い日本においては、世帯主だけに着目すると、外国籍人口全体の持家率を過小評価してしまうことになる<sup>注2)</sup>。しかし、個人を分析単位とした日本の移民研究は少ないのが現状である。

日本で外国籍住民の持家取得の研究が進まない理由としては、次の3点を挙げるができる。第1に、データの不足が影響している可能性が高い。多くの移民研究者が指摘するように<sup>文3,18,19)</sup>、日本における移民研究は国勢調査を除くと、全国規模調査のデータが未発達で、特定の地域や国籍・エスニシティ集団を対象にするものが多い。そのため、外国籍住民の住宅取得に関する数少ない研究も外国人集住地区<sup>文2,20)</sup>に限定されてきた。是川や金のように定量的観点からの研究が可能になったのも、近年公的統計データが学術研究等の目的で利用できるようになったためである。第2に、出入国管理制度を軸とする日本の外国人政策は外国人の定住・永住を想定しないどころか、阻止しようとするものであった。日本に入国する外国人は出入国管理制度によって選別され、滞在期間と活動内容も厳しく制約される。このような制度の運用が住宅に対する研究者の関心を遠ざけてしまった可能性がある。多くの人びとは住宅を定住目的で購入することが多いが、外国人の定住を促進する移民統合政策が存在しない日本では、必然的に住宅取得は学術的関心の対象とならなかったと思われる。第3に、日本の自治体と移民研究者は外国人が組み込まれている日本の社会経済的構造を問うことなく集団間の関係を理解しようとする「多文化共生」に関心を寄せてきた<sup>文21)</sup>。近年では外国人の社会経済的不平等を重視する統合や階層研究の観点からの研究も増えているが、その多くは労働市場<sup>文19,22)</sup>や教育達成<sup>文3,23)</sup>を取り上げており、住宅への関心は依然として低いままである。その背景には、階層研究者の間で移民の社会統合や階層再生産において住宅が果たす役割とその意味が過小評価されているか、住宅は職業的地位や教育達成によって自然に取得されるものとして位置づけられていた可能性が高いからではないかと思われる。

以上のことから、日本ではエスニック集団間で住宅所有形態とそれを説明する要因がいかに異なるのか、という基本的な課題すら未解明のままである。

## 2. 日本社会と外国籍住民の持家

前述した Kurz and Blossfeld の福祉レジーム論で日本の事例は取り上げられていない。日本では家族<sup>文24)</sup>や企業<sup>文25)</sup>が福祉の重要な担い手として役割を果たしてき

たため、特定の福祉レジームに分類することが難しい。しかし、戦後の日本の住宅政策は持家取得を促進するシステムを発展させてきたこと、そして賃貸セクターに対する政府の役割は必要最小限のサービス提供を行う程度にとどまっておき、社会賃貸住宅は住宅困窮世帯に向けて供給しているということを考えると、日本の住宅システムは4つのレジームの中で自由主義レジームと最も親和性が高いといえる。ただし、Kurz and Blossfeldではアメリカとイギリスをとともに自由主義のレジームに分類しているが、平山洋介によれば、「イギリスでは、公営住宅などの脱商品化した社会賃貸住宅が多く、アメリカでは、公営住宅が残余化し、商品住宅の比重が著しく高いという重大な違いがある」とされる<sup>文 26)</sup>。そこで、本研究では日本における外国籍住民の持家取得を説明する要因を考察するためにアメリカの移民研究を参照する。

アメリカにおける移民の持家取得に関する研究を概観すると、移民の持家取得を説明する要因を大きく個人レベルと地域レベルに区別していることがわかる。個人・世帯属性に関わる要因には、人的資本やライフコース、同化に関するものが含まれる。人種やエスニック集団間でばらつきはあるものの、概して持家への居住確率は、社会経済的地位（教育水準、所得水準、職業的地位）の高さやライフコースの進展（年齢、婚姻状態）、世帯特性（子どもの有無、同居家族数）、同化の程度（アメリカ生まれ、滞在期間、英語能力）と関連していることが報告されており<sup>文 1, 7, 9, 10, 11)</sup>、移民の多くはニーズや購買力に応じて住宅を取得することが見て取れる。一方、地域属性に関わる要因としては、エスニック・コミュニティの規模や住宅市場の構造、物価水準などが取り上げられている。持家のストック量が多く住宅価格が低い地域、非大都市圏に居住する人は持家取得の可能性が高く、人種間の住み分けが進んでいる地域では移民の持家取得確率が低い。しかし、エスニック・ネットワークや社会関係資本の代理指標として用いられるマイノリティ人口比率の効果は一貫していない<sup>文 1, 8, 9, 10, 11)</sup>。

自由主義レジームの社会では、福祉サービスの供給は市場経済にゆだねられ、住宅の確保に関する個人の自助努力を重視するため、持家取得と社会階層の関連が強いとされるが<sup>文 6)</sup>、以上のアメリカにおける移民の住宅研究の概観から明らかなように、移民の住宅取得も社会経済的地位に大きく依存するよう見受けられる。したがって、日本の住宅市場でも社会経済的地位が高い外国籍住民ほど持家に居住する可能性が高いと予想される。

もちろん、移民の持家取得は社会経済的地位に全面的に依存するわけではない。人的資本をどの程度まで活かすことができるかは、かれらがどのような文脈のなかで受け入れられるか、すなわち編入様式(mode of incorporation)にかかっている<sup>文 27)</sup>。編入様式とは、政府の移民

受け入れ政策、ホスト社会における差別や偏見、エスニック・コミュニティの存在とその規模などの特定の移民グループをめぐる社会的環境のことを指すが、こうした移住先社会の文脈が家族構造や労働市場における受け入れに影響を及ぼすことで、住宅市場における分節化された同化を生じさせる可能性がある。

しかし、アメリカのような移民の歴史が長い多民族・多文化社会では、移民政策をはじめとする移民の適応を取り巻く環境が日本と大きく異なっている。人的資本が低い人であっても、移民人口の多い地域、または豊かな資源や情報をもった同国出身者のコミュニティに暮らせば、エスニック・ネットワークの支えによって、雇用や住居、教育問題を克服し、社会的・経済的に這い上がっていくことができる<sup>文 27)</sup>。それに対し、日本のような後発的移民受け入れ国（New Immigrant Destinations, 以下NIDs）では、移民の定着初期段階に必要なニーズを把握し対応できる制度的インフラが整備されていない。また移民受け入れの歴史が浅く、移民の置かれた状況や経験についての理解が不十分であるため、多くの移民は既存の支配的社会秩序に組み込まれていくことになる<sup>文 28)</sup>。

このように比較的類似した住宅システムや福祉レジームを形成している国同士でも、伝統的な移民受け入れ国と新しい移民受け入れ国では、移民が経験する困難とその対処方法が異なる可能性が高い。したがって、日本においては、外国籍住民の持家取得に対するエスニック・コミュニティの効果は限定的であり、エスニック集団間の持家率の差は個人の社会経済的資源と住宅市場の構造によってかなりの部分が説明できると予想される。むしろ、日本においては外国人人口の増加は地域住民の治安に対する認識<sup>文 29)</sup>や排外主義意識<sup>文 30)</sup>に結びつく傾向があるため、外国人による住宅購入が希少資源をめぐる集団間の競争または地域社会への脅威として認知され、住宅市場から排除される可能性がある。さらに、外国籍者の居住地選択においても、外国人集住地区への居住と持家取得との間に負の関連があること<sup>文 14)</sup>が実証されている<sup>注 3)</sup>。したがって、エスニック・コミュニティは外国籍住民の持家取得の可能性を低下させる可能性が高い。

本研究は、以上の福祉レジームや編入様式論、NIDsという3つの枠組みを軸に日本における外国籍住民の持家取得について考察する。この検討課題に取り組むことで、伝統的移民社会での移民の経験や住宅取得のメカニズムがNIDsの国においても適用されるかを解明することが期待できる。

### 3. 方法

#### 3.1 使用データと分析対象

分析に用いるデータは2010年国勢調査のマイクロデータである。国勢調査は調査時点で日本に3か月以上にわ

たって住んでいる人を対象に実施されているが、分析にあたっては、学生を除く25歳から59歳までの一般世帯の人（世帯主とその配偶者）に限定する<sup>注4)</sup>。

前述した通り、日本の福祉レジームには自由主義とともに、家族主義的要素もあるが、外国籍住民の場合、ニューカマーのほとんどが移民第1世代であり、親から住宅資金を借りたり、親と同居しながら住宅の相続を通じて持家になるケースは現時点では少ないと思われる。そこで、日本国籍人口においても家族主義的要素の影響を取り除いて、自由主義レジームの中での比較を可能にするために、「3世代同居世帯」と「親と同居している世帯」<sup>注5)</sup>、そして現在の住居における居住期間が「出生時から」もしくは「20年以上（年齢が40歳以下のみ）」の人を分析から除外した。また、既婚者のうち、単身赴任などにより配偶者の情報がない人も除外した。

### 3.2 変数と分析手法

被説明変数は住宅の所有関係である。調査時点で持家に住んでいる世帯を1、それ以外の住居（公営の借家、都市機構・公社の借家、民営の借家、給与住宅、間借り、会社等の独身寮・寄宿舎、その他）を0とする二値変数を用いる。

本研究の主要な関心は、外国籍住民の持家と社会経済的地位やエスニック・コミュニティとの関連を明らかにする点にある。そのため、説明変数を個人レベルと地域レベルに区別する。

個人レベルの変数は、職業的地位や最終学歴、年齢、年齢二乗、家族類型、世帯全体の就業者数、未就学児童の有無（最年長子を基準）、性別、5年前の居住地である。職業的地位は就労形態と職種を組み合わせ、無職（家事・完全失業者）、非正規雇用、正規雇用（販売・サービス）、正規雇用（マニュアル）、正規雇用（ノンマニュアル）、役員、自営（内職を除く）の7つのカテゴリーにまとめた<sup>注6)</sup>。家族類型は、婚姻状態と世帯主およびその配偶者の国籍を組み合わせ、無配偶者（未婚・離別・死別）、同国籍結婚（日本国籍同士の夫婦、外国籍同士の夫婦）、国際結婚（片方が日本国籍の夫婦）に分類した。

以上のすべての変数に欠損値がないケースに限定し、国籍別に分析を進める。分析対象の国籍は、日本籍（総数の10%を都道府県別に無作為抽出）のほか、2010年現在で人口が多い上位5カ国（中国籍、韓国・朝鮮籍、ブラジル籍、フィリピン籍、アメリカ籍）を取り上げる。

注目する地域レベルの変数は、国籍別外国人人口比率である。外国籍人口比率はエスニック・コミュニティの効果を検証するために一般的に使用される変数であるが、持家との関連においては人種・エスニック集団によってその効果が異なることが報告されている<sup>文1,8,9,10,11)</sup>。このような結果の非一貫性は次の2点に起因する。第1に、

エスニック・コミュニティはどのような人びとによって構成されるかによって新規移民の適応にポジティブに働くこともあれば、ネガティブな影響を及ぼすこともあるという点である。一般的に社会関係資本は短期間では蓄積できないため、本研究では5年前に日本国内に滞在していた外国籍人口比率を国籍別に集計したものを使用してエスニック・コミュニティの効果を検討する<sup>注7)</sup>。第2に、移民の多くは大都市圏に集住する傾向にあるが、大都市圏内のどの地域に居住するかはエスニック集団間でばらつきが大きいという点である。そこで、エスニック・コミュニティの効果を正しく推定するためには他の地域変数を統制する必要がある。本研究ではこれまで移民の持家取得を説明する文脈要因として指摘された、人種間の住み分けの程度や地域の住宅価格、住宅所有率、人口規模を統制変数として用いる<sup>文8,10,16)</sup>。

住み分け（segregation）は多次元的なものであり、測定方法も様々であるが<sup>文8)</sup>、本研究では先行研究で最も一般的に用いられるDuncanの非類似性指数(dissimilarity index D)を小地域（町丁・字別）単位で計算したものを使用する<sup>文31)</sup>。また、日本においては人口密度や課税対象所得<sup>文32)</sup>が住宅価格を説明する重要な要因であることから<sup>文33,34)</sup>、住宅価格の代理変数として人口密度（対数変換）と課税対象所得（対数変換）<sup>注8)</sup>を用いる。地域の住宅所有率もまた住宅市場の特性をあらわす重要な変数の1つである。持家率が高い地域は住宅ストックが多いことを意味するため<sup>文8)</sup>、外国籍住民の持家取得に有利な条件となる可能性が高い。最後に、地域間の住宅市場の規模の違いを統制するために自治体の総人口数（対数変換）を考慮する。以上のすべての地域変数は全国市区町村単位で集計している。

分析に際しては、まず個人の社会経済的地位の効果を検証するためにロジスティック回帰分析を行った後、持家率の格差を生じさせる要因とその寄与率を明らかにするために要因分解を実施する。最後に、個人レベルと地域レベルの要因を統制したうえで、エスニック・コミュニティの効果を調べるためにマルチレベル・ロジスティック回帰分析を行う。

### 3.3 記述的分析

表3-1は分析に用いる主要変数の記述統計を国籍別に示したものである。まず、住宅所有形態について確認する。持家率は韓国・朝鮮籍人口が48.69%と最も高く、それに次いで中国籍（32.95%）、アメリカ籍（30.49%）、フィリピン籍（30.45%）、ブラジル籍（14.19%）の順に高い。しかし、全体として外国籍者の持家率は日本国籍の人（59.64%）より低いことが示された。

人口統計学的特性についてみると、韓国・朝鮮籍を除いて、外国籍人口の平均年齢は日本国籍より若いことが

表 3-1 主要変数の記述統計量

	M (SD) or %						
	全体	日本	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	アメリカ	ブラジル
持家率	56.85	59.64	48.69	32.95	30.45	30.49	14.19
年齢	42.85 (9.572)	43.19 (9.509)	44.22 (9.175)	37.41 (8.827)	38.24 (7.489)	40.44 (9.777)	40.20 (8.877)
世帯全体の就業者数	1.58 (0.722)	1.60 (0.720)	1.45 (0.781)	1.32 (0.646)	1.40 (0.721)	1.41 (0.580)	1.57 (0.731)
性別 (男性)	46.50	47.66	41.85	34.80	11.83	74.22	52.56
5年前に海外に居住	2.46	0.35	7.81	29.21	20.14	36.21	14.87
家族類型							
無配偶者 (未婚・離別・死別)	19.07	18.74	23.42	20.74	18.42	25.84	23.23
同国籍結婚	76.07	80.69	38.77	42.23	13.66	15.02	68.01
国際結婚	4.86	0.57	37.81	37.03	67.92	59.14	8.76
職業的地位							
無職	22.01	20.8	31.37	34.51	41.98	13.57	18.41
非正規雇用	20.83	19.63	19.05	25.14	42.79	20.21	56.02
正規雇用 (販売・サービス)	9.70	10.25	7.53	6.69	2.14	3.82	1.34
正規雇用 (マニュアル)	14.87	15.48	7.92	9.91	7.58	2.76	19.20
正規雇用 (ノンマニュアル)	22.50	23.82	12.88	16.37	1.92	43.84	2.27
役員	3.75	3.71	8.15	3.25	0.50	5.13	0.98
自営業	6.34	6.30	13.09	4.14	3.09	10.67	1.77
最終学歴							
小学・中学	6.92	6.02	9.66	14.02	14.48	0.65	26.75
高校・旧中	42.88	42.84	47.93	31.08	54.41	12.04	57.92
短大・高専	20.61	21.84	13.10	12.79	9.11	5.75	4.42
大学・大学院	29.59	29.30	29.30	42.11	22.01	81.57	10.91
未就学児の有無							
子どもなし	35.26	34.40	37.93	48.57	34.95	52.53	41.31
未就学児童あり	13.51	13.37	11.75	18.13	14.81	16.27	11.31
就学児童あり	51.23	52.23	50.32	33.30	50.23	31.20	47.38
N	3,383,391 100%	3,007,542 88.89%	115,060 3.40%	129,931 3.84%	62,283 1.84%	14,550 0.43%	54,025 1.60%
同国籍人口比率 (%)	-	-	0.65	0.32	0.15	0.05	0.94
非類似性指数 (%)	50.42	-	57.13	63.10	49.76	57.13	42.58
人口密度 (1km <sup>2</sup> 当たり)	4,274.20	-	6,572.962	6,121.437	3,821.50	6,100.27	1,811.53
課税対象所得 (千円/人)	3,230.79	-	3,381.09	3,365.52	3,169.59	3,736.27	3,062.63
地域の持家率 (%)	61.85	-	56.94	58.58	64.02	57.49	67.63
人口規模 (人)	210,057	-	232,887	236,582	192,640	222,822	148,258
N	3,377,888 100%	3,007,542 89.04%	109,557 3.24%	129,931 3.85%	62,283 1.84%	14,550 0.43%	54,025 1.60%

示されており、日本社会は典型的なNIDsの特徴を持っているといえよう。中でも中国籍やフィリピン籍人口の平均年齢が他の外国籍グループより低いのは、研修・技能実習生など若年労働者が多いことの反映である。性別は、フィリピン籍では女性の割合(89%)が男性を大きく上回っているのに対し、アメリカ籍では男性(74%)の方が多い。

次に、社会経済的地位と配偶関係について確認する。ブラジル籍人口は社会経済的地位が低く、外国籍同士の結婚世帯の割合(68%)が高い。これは1990年入管法の改正により、南米出身の日系人(日系1世から3世まで)とその家族の入国・滞在が増えたことと関連する。日系人は滞在期間に制限はあるものの、滞在の更新が可能である。また就労職種の制限がない在留資格(「定住者」もしくは「日本人等の配偶者」)を取得して来日するため、人的資本が乏しい人でも出稼ぎ労働者として長期滞在することが可能となっている。フィリピン籍にも就労活動に制限を受けない「身分または地位に基づく在留資格」を持つ人が多数いる。しかし、日系ブラジル人とは違って、その多くは1980年代以降、学歴不問のエンターテイナーとして来日し日本人男性と結婚した女性およびDVなどで離婚した母子世帯である。そのため、フィリピン籍人口でも低学歴層や非正規雇用の比率が高い。それに

対し、アメリカ籍や中国籍の場合、就労職種に制限のある「活動に基づく在留資格」で来日する者が多く、各在留資格が要求する要件や能力を満たした人のみを受け入れられていることから、それぞれの仕事に見合った人的資本を身につけた高学歴層が比較的多い。さらに、韓国・朝鮮籍、中国籍、フィリピン籍者に無職の人が多く、これは日本人男性と結婚した外国人妻の専業主婦化を反映したものである<sup>文18)</sup>。

最後に、地域レベルの変数を確認する。韓国・朝鮮籍とブラジル籍の人は、同国籍人口比率が高い地域に居住する傾向にある。住宅市場の特徴をみると、韓国・朝鮮籍、中国籍、アメリカ籍の人は都市部の特徴が強い地域に暮らすことが見て取れる。

以上のように、日本に暮らす外国籍住民は出身国別に社会経済的地位や人口構成が異なるのみならず、居住する地域の特性にも違いがみられることがわかる。

#### 4. 外国籍住民の持家取得を説明する要因

##### 4.1 持家取得についてのロジスティック回帰分析

本節では、社会経済的地位と住宅所有形態の関連について考察する。表4-1には持家を従属変数とした二項ロジスティック回帰分析の推定結果を国籍別に示した。ここでは個人レベルの要因に焦点をあてるため、居住期間

表 4-1 持家取得についてのロジスティック回帰分析

	日本	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	アメリカ	ブラジル
年齢	0.190 *** (0.002)	0.150 *** (0.008)	0.173 *** (0.008)	0.028 * (0.013)	0.169 *** (0.026)	0.331 *** (0.018)
年齢二乗	-0.002 *** (0.000)	-0.001 *** (0.000)	-0.001 *** (0.000)	-0.000 * (0.000)	-0.001 *** (0.000)	-0.004 *** (0.000)
世帯内就業者数	0.116 *** (0.003)	0.257 *** (0.013)	0.352 *** (0.015)	0.266 *** (0.022)	0.280 *** (0.046)	0.406 *** (0.026)
5年前に海外居住ダミー	-0.378 *** (0.022)	-0.886 *** (0.034)	-0.526 *** (0.020)	0.182 *** (0.032)	-0.858 *** (0.063)	-2.076 *** (0.081)
男性ダミー	-0.258 *** (0.004)	-0.310 *** (0.018)	-0.577 *** (0.019)	-0.656 *** (0.055)	-0.353 *** (0.059)	-0.167 *** (0.030)
職業的地位 (ref. ノンマニュアル)						
無職	-0.297 *** (0.006)	-0.069 * (0.028)	-0.200 *** (0.028)	-0.561 *** (0.088)	0.272 ** (0.082)	-0.394 *** (0.092)
非正規雇用	-0.452 *** (0.005)	-0.537 *** (0.026)	-0.576 *** (0.025)	-0.858 *** (0.085)	-0.321 *** (0.061)	-0.843 *** (0.084)
販売・サービス	-0.287 *** (0.005)	-0.109 *** (0.031)	-0.328 *** (0.033)	-0.696 *** (0.110)	-0.103 (0.109)	-0.307 * (0.130)
マニュアル	-0.058 *** (0.005)	-0.095 ** (0.032)	-0.243 *** (0.033)	-0.652 *** (0.094)	-0.102 (0.132)	-0.276 ** (0.086)
役員	0.310 *** (0.009)	0.544 *** (0.032)	0.527 *** (0.040)	0.593 *** (0.158)	0.421 *** (0.098)	0.382 ** (0.137)
自営業	-0.112 *** (0.007)	0.119 *** (0.028)	0.080 * (0.039)	-0.249 * (0.099)	0.027 (0.070)	-0.274 * (0.119)
最終学歴 (ref. 高校・旧中)						
小学・中学	-0.485 *** (0.006)	-0.395 *** (0.025)	-0.274 *** (0.024)	-0.015 (0.029)	-0.209 (0.261)	-0.207 *** (0.034)
短大・高専	0.207 *** (0.004)	0.166 *** (0.022)	0.247 *** (0.023)	0.145 *** (0.034)	0.289 ** (0.102)	0.078 (0.065)
大学・大学院	0.130 *** (0.004)	0.030 (0.018)	0.286 *** (0.019)	0.077 ** (0.026)	0.183 ** (0.068)	0.136 ** (0.044)
子どもの有無 (ref. 子どもなし)						
未就学児童あり	0.410 *** (0.005)	0.308 *** (0.025)	0.544 *** (0.020)	0.366 *** (0.032)	0.298 *** (0.065)	0.408 *** (0.057)
就学児童あり	0.702 *** (0.004)	0.386 *** (0.017)	0.732 *** (0.018)	0.491 *** (0.025)	0.456 *** (0.052)	0.932 *** (0.038)
家族類型 (ref. 配偶者なし)						
同国籍結婚	1.469 *** (0.004)	1.147 *** (0.022)	0.610 *** (0.030)	0.541 *** (0.064)	0.093 (0.110)	0.982 *** (0.063)
国際結婚	0.676 *** (0.018)	1.202 *** (0.022)	2.004 *** (0.031)	2.167 *** (0.050)	1.798 *** (0.088)	2.570 *** (0.070)
切片	-7.172 *** (0.034)	-5.956 *** (0.184)	-6.939 *** (0.170)	-3.799 *** (0.276)	-7.328 *** (0.556)	-11.264 *** (0.388)
-2 Log likelihood	3,114,189	128,484,160	126,748,176	62,619,168	13,299,501	34,492,758
Wald Chi2 (df)	642,059.11 (25)***	22,344 (25)***	25,129.34 (25)***	8,998.72 (25)***	2,815.78 (25)***	5,875.20 (25)***
pseudo R <sup>2</sup>	0.232	0.194	0.231	0.182	0.257	0.218
N	3,007,542	115,060	129,931	62,283	14,550	54,025

(注) 1) \*\*\*  $p < .001$ , \*\*  $p < .01$ , \*  $p < .05$ 

2) 値は係数を、恰好内はロバスト標準誤差を示す。

3) 紙幅の都合上、統制変数（居住地域、居住期間）の係数は省略。

と居住地域を統制変数として用いている。

まず、職業的地位についてみると、ほとんどのグループにおいて職業的地位の高さは持家と有意な正の関連を持つことが示された。正規雇用のノンマニュアル職に比べ、無職や非正規雇用の方が持家になりやすく、ノンマニュアルに比べ、役員の方が持家になりやすい。正規雇用の中では販売・サービス業とマニュアル職よりもノンマニュアル職の方が持家になりやすいことから、職種による所得格差が持家取得と関連していることが窺える。国籍別に目立つ特徴としては、韓国・朝鮮籍と中国籍では自営業の方が持家になりやすいことである。韓国・朝鮮籍には就職差別の程度が低い分野（学術研究・専門技術、医療・福祉）でも自営が多く、中国籍には規模の大きなレストラン経営や経営コンサルタントが多いことが報告されているが<sup>文 35)</sup>、こうした高所得層が自営業カテ

ゴリーに多く含まれているため、持家取得に対して正の効果を持つと考えられる。

次に、最終学歴の効果を見ると、予想通りの結果が得られた。ほとんどのグループにおいて、高校・旧中に比べ、短大・高専と大学・大学院であることが持家に有意な正の効果を持つ。先行研究によれば、日本の労働市場では非西洋諸国で獲得した学歴は正当に評価されないため、学歴と仕事のミスマッチを経験する外国人が多いとされる<sup>文 23)</sup>。しかし、住宅市場に関しては、留学生の割合が低く出身国で高等教育を受けた人の割合が高いフィリピン籍とブラジル籍においても<sup>注 9)</sup>、職業的地位を考慮しても学歴と持家の関連は統計的に有意であった。

最後に、個人・世帯属性の推定結果についてみる。世帯内に就業者数が多く、子どもがいるほど、そして有配偶者の人ほど、持家になりやすい。この結果から、日

本国籍の人と同様、外国籍住民も結婚や出産といったライフステージの変化が持家取得を説明することが示された。国勢調査の匿名データを分析した金の研究では、夫婦の片方が日本国籍の世帯は持家になりやすく、外国籍同士の夫婦については有意な効果を持たなかったが<sup>15)</sup>、世帯主ではなく個人（世帯主と世帯主の配偶者）を分析単位とした本研究では、配偶者の国籍に関係なく、有配偶者の人は持家に住みやすいという結果が得られた。

そのほか、5年前の居住地が海外である人は持家になりにくい、これを同化の程度をあらわす代理変数として考えるならば、当然の結果ともいえる。ところが、興味深いことに、フィリピン籍者の場合、5年前に海外に居住していた人の方が持家になりやすい傾向が示された。これは持家を持つ日本人男性と国際結婚したフィリピン人女性が「日本人の配偶者等」のビザで来日することによるものと考えられる。

以上より、日本におけるエスニック集団は受け入れ文脈の違いにより、人口構成や学歴分布、労働市場における地位など、それぞれ独特の特性を持つ異質な集団となっているにもかかわらず、概してライフコースの進展や社会経済的地位の向上に伴って持家を取得することが明らかになった。

#### 4.2 持家率の格差に関する要因分解

以上のロジスティック回帰分析の結果を踏まえて、本節ではなぜ外国籍グループの持家率が低いかを検討する。そのために、Blinder-Oaxaca 要因分解（以下、B-O 要因

分解）を非線形モデルに拡張した Fairlie の要因分解<sup>37, 38)</sup>を行う。

B-O 要因分解法とは、Blinder<sup>39)</sup>と Oaxaca<sup>40)</sup>が男女間賃金格差を分解するために始めて用いた手法であり、主に労働経済学を中心に、異なる2つの集団間（性別や人種、地域など）の差異がどの要因にどの程度起因するかを把握するために使われてきた。このB-O 要因分解法を発展させた Fairlie に倣って日本国籍グループと外国籍グループ間の持家率の格差を要因分解すると、仮に外国籍者の属性（説明変数）が日本籍者のように評価されたときに生じる日本籍者と外国籍者の属性の差と、日本籍者のように属性が評価されたときの外国籍者の係数と実際の外国籍者の係数との差に分解できる。前者は学歴や年齢のように集団間の属性の違いに帰着する部分であるため、「属性格差」と呼ばれる。後者は同一の属性に対する評価が集団ごとに異なることから生じる差であり、「係数による差」、または「説明されない部分」と呼ばれるが、一般には観測されない要因および差別によるものとみなされる。要因分解は前者の属性格差の解明に焦点を当てて傾向がある。

表 4-1 の推定結果を用いて、Fairlie 要因分解を行った結果を表 4-2 にまとめた<sup>注10)</sup>。まず、日本国籍グループと外国籍グループ間の持家率の差は、本研究で考慮した要因によってどの程度説明されるかをみていこう。中国籍で 47.11%と最も高く、それに次いで、ブラジル籍 (36.11%)、アメリカ籍 (25.65%)、フィリピン籍 (18.05%) の順に高い。しかし、全体的に説明されない要因に起因

表 4-2 日本籍者と外国籍者の持家率の差に関する要因分解分析の結果

pooled sample (N=3, 383, 391)	韓国・朝鮮		中国		フィリピン		アメリカ		ブラジル	
	Coeff.	%								
年齢	-0.030	-26.99	0.157	58.87	0.128	43.95	0.067	23.05	0.090	19.70
年齢二乗	0.018	16.53	-0.097	-36.42	-0.087	-29.75	-0.041	-14.10	-0.052	-11.45
世帯内就業者数	0.004	3.48	0.007	2.47	0.005	1.55	0.004	1.35	0.000	0.10
5年前の居住地	0.003	2.93	0.011	4.14	0.008	2.77	0.014	4.88	0.006	1.35
性別	-0.003	-2.71	-0.006	-2.17	-0.017	-5.78	0.012	4.26	0.003	0.56
職業的地位	0.001	1.18	0.008	2.88	0.023	7.92	-0.007	-2.27	0.025	5.39
家族類型	-0.022	-20.48	-0.027	-10.02	-0.058	-19.87	-0.035	-11.99	0.006	1.35
最終学歴	0.005	4.61	0.006	2.17	0.013	4.47	-0.008	-2.77	0.026	5.79
子どもの有無	0.004	3.47	0.021	8.05	0.004	1.53	0.024	8.14	0.009	1.97
居住期間	0.012	11.26	0.052	19.50	0.033	11.41	0.048	16.40	0.053	11.57
居住地域	-0.014	-12.92	-0.006	-2.34	-0.000	-0.16	-0.004	-1.28	-0.001	-0.23
Total explained gap	-0.021	-19.65	0.126	47.11	0.053	18.05	0.075	25.65	0.164	36.11
% Unexplained		119.65		52.89		81.95		74.35		63.89
Difference		0.109		0.267		0.292		0.291		0.454
持家率 (外国籍)		0.487		0.329		0.305		0.305		0.142
持家率 (日本国籍)						0.596				

する割合が大きいことが確認できる。一方、韓国・朝鮮籍の場合、属性要因に起因する割合が-19.65%と負の値を示している。これは韓国・朝鮮籍者の属性要因が日本籍者との格差の縮小に寄与していることを意味する。

次に、持家率の差はどのような要因によってどの程度生じているかを確認する。図4-1は、表4-2をもとに持家率の格差に対する各要因の寄与度をまとめたものである。

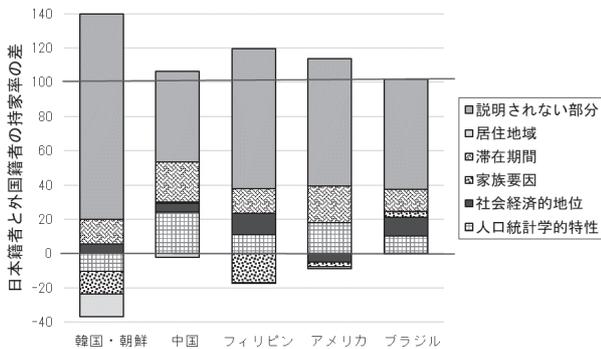


図4-1 持家率格差に対する各要因の寄与度

まず第一に言えることは、アメリカ籍を除いて、「社会経済的地位(学歴, 職業的地位)」は持家率の差のうち、5%から12%程度を説明することが示された。社会経済的地位が高いアメリカ籍においては、学歴や職業的地位が日本籍者との持家率の格差を2.5%程度縮小させている。

すべての外国籍グループにおいて格差の拡大に最も大きく寄与しているのは「滞在期間(5年前の居住地, 居住期間)」である。すなわち、外国籍者の低い持家率は日本での滞在期間の短さによる部分が大きいといえる。「人口統計学的特性(性別, 年齢)」は中国籍において比較的大きな説明力を持つ。日本籍者と中国籍者の持家率の差のうち、20.28%が年齢や性別の違いに起因する。一方、韓国・朝鮮籍人口においては-13.17%を示している。韓国・朝鮮籍人口の中にはオールドカマーの子孫も多く含まれていることもあり、日本籍者との人口分布が似通っていることによるものと考えられる。

最後に、「家族要因(世帯内就業者数, 家族類型, 子どもの有無)」と「居住地域」は多くの外国籍グループの持家率に有利に働いていることが明らかにされた。中でも家族類型が外国籍者(ブラジル籍を除く)の持家取得に大きな寄与率を示している。これは、日本国籍の人の場合、結婚してからも賃貸住宅に一時的に住んでから持家を取得する傾向にあるのに対して、外国籍者の場合、持家に住んでいる配偶者と結婚するか、結婚と同時に持家に移行する人が多いためではないかと思われる。実際、表3-1に示した通り、無配偶者の割合は概して日本籍者(18.74%)の方が外国籍者(18.42%から25.84%)よりも低いのにに対し、住宅所有者に限定した場合(表省略)、韓

国・朝鮮籍グループ(11.09%)を除いて、外国籍グループ(フィリピン籍2.89%, 中国籍4.62%, ブラジル籍4.67%, アメリカ籍4.98%)の方が日本籍グループ(8.04%)よりも無配偶者の割合が低い。このことから、外国籍者にとって結婚は持家を取得するうえで重要なライフイベントであることが窺える。ただし、ブラジル籍者の場合、住宅所有者における無配偶者の割合が低いものの、日本籍配偶者を持つ人の割合が少ないことから、家族類型は持家率の格差を拡大しているといえる。

加えて、「居住地域」もすべての外国籍グループにおいて負の値を示している。とりわけ韓国・朝鮮籍では-12.92%となっているが、これはエスニック・コミュニティが韓国・朝鮮籍者の持家取得に役立つ可能性を示唆するものといえよう。具体的にどのような地域特性が持家率の格差の縮小に寄与しているかについては、次節で詳しく検討する。

#### 4.3 持家とエスニック・コミュニティ

本節では、地域レベルの要因に着目して、外国籍住民の持家とエスニック・コミュニティの関連について検討する。

表4-3にはマルチレベル・ロジスティック回帰分析(ランダム切片モデル)の結果を示した。モデル1では個人レベルの変数だけを、モデル2では地域レベルの変数を追加投入した。

まず、韓国・朝鮮籍の推定結果<sup>注11)</sup>をみると、個人レベルの変数だけを投入したモデル1では、地域レベルのランダム効果の分散が0.233であったが、地域レベルの変数を加えることで0.089へと減少していることが確認できる。これはモデル1では説明できなかった持家率の地域間の散らばりの一部が地域変数によって説明されたことを意味する。エスニック・コミュニティをあらゆる同国籍人口比率は有意な正の値を示している。すなわち、5年前に日本に滞在していた韓国・朝鮮籍人口の割合が高い自治体に居住する人ほど持家になりやすい。

次に、中国籍について確認する。モデル1では地域ごとの切片の分散が0.318であり、地域レベルでの切片のばらつきが無視できないほど存在することがわかる。地域レベルの変数を投入したモデル2では0.187へと減少している。これは、地域レベルの特性の違いを考慮すると、持家取得に関する地域間のばらつきが約41%程度減少することを意味している。ただし、同国籍人口比率の効果はみとめられなかった。同国籍人口比率だけを投入したモデルでは有意な負の効果をもっていたが、地域の住宅所有率を統制すると、符号がマイナスからプラスに転じた(表省略)。中国籍人口比率と住宅所有率の相関が非常に強いわけではない( $r=-0.418$ )。中国籍人口比率の高い地域に居住する中国籍者のほとんど(90%以上)が

住宅所有率の低い地域に偏っているため、このような推定結果が示されたと考えられる。すなわち、中国系コミュニティは持家ストックが少ない地域に多く形成されているため、住宅所有率を統制すると、符号が反転された可能性がある。ただ、他の地域変数や住宅市場の特性を考慮すると、エスニック・コミュニティの効果はみられなくなることから、中国籍人口における持家とエスニック・コミュニティの関連は、居住地域の住宅市場の特性によって説明されることが明らかになった。

つづいて、フィリピン籍とアメリカ籍の推定結果を検討する。地域変数を加えると、地域レベルの切片の分散がそれぞれ0.242と0.146から0.088と0.072へと小さくなっている。同国籍人口比率はいずれも負の値を示している。すなわち、住宅市場の特性に関する諸要因を考慮しても、フィリピン籍やアメリカ籍人口の多い地域に居住することは持家になりにくい。これら2つのグループは、日本人配偶者と結婚した人の割合が高いという点で共通している。このような国際夫婦世帯には住宅や居住地の選択肢も多く、住宅ローン市場においても比較的有利な立場にあるため、住宅を購入する際にエスニック・ネットワークを必要としない。是川が指摘する通り、日本における移民の空間的同化が持家取得というミクロな階層的地位達成の一形態として観察されるのであれば<sup>文14)</sup>、エスニック・コミュニティは住宅取得の機会を制限し下降同化を促すというよりは、むしろ日本語や日本社会に慣れていない外国人の定着初期に必要な資源や情報（たとえば、民間賃貸住宅の紹介）を提供する「移民エンクレイヴ」<sup>文41)</sup>として機能している可能性が高い。

最後に、ブラジル籍の結果を確認する。同国籍人口比率の効果は統計的に有意でない。地域変数を統制しないモデルにおいても同様の結果が得られたことから（表省略）、ブラジル籍者の持家率の平均における地域間分散は地域の産業構造といった他の要因によって説明されると考えられる。

以上をまとめると、海外の移民研究と同様、日本においても移民の住宅所有形態とエスニック・コミュニティの関連はエスニック集団によって異なることが確認された。ただ、韓国・朝鮮籍を除くと、概ね予想通りで、外国籍住民の持家取得に対するエスニック・コミュニティの効果は限定的であるといえる。

そこで、以下では韓国・朝鮮系コミュニティが実際に社会経済的地位の低い人に対してポジティブに機能するかどうかを検討する。表4-4は、社会経済的地位（学歴と職業的地位）と韓国・朝鮮籍人口比率（全体平均で中心化）のクロスレベル交互作用項を投入したモデルの推定結果を示したものである。なお、ここでは社会経済的地位の効果は地域によって異なる想定するランダム切片・傾きモデルを用いている<sup>注12)</sup>。地域レベルの切片と係数のランダム効果には相関があると仮定している。

4.1節で述べたように、正規雇用の間では、ノンマニュアル職に比べ、マニュアルや販売・サービス職に従事するの方が持家になりにくい傾向にあるが、韓国・朝鮮籍人口比率の高い地域ではこのような負の関連が弱まる。このことは、マニュアルや販売・サービス職の人が住宅を取得するときに、エスニック・コミュニティに基盤を持つ社会関係資本を有効に活用できることを示唆す

表 4-3 持家取得についてのマルチレベル・ロジスティック回帰分析

	韓国・朝鮮		中国		フィリピン		アメリカ		ブラジル	
	Model1	Model2	Model1	Model2	Model1	Model2	Model1	Model2	Model1	Model2
個人レベル										
切片	-5.958 *** (0.198)	-8.208 *** (1.043)	-6.814 *** (0.174)	-12.529 *** (1.298)	-3.845 *** (0.290)	-6.393 *** (1.292)	-7.285 *** (0.589)	-11.082 *** (1.564)	-11.406 *** (0.398)	-19.707 *** (3.763)
地域レベル										
同国籍人口比率		0.295 *** (0.033)		0.172 (0.098)		-0.750 *** (0.138)		-1.166 ** (0.397)		-0.057 (0.072)
人口規模 (log)		-0.097 * (0.047)		-0.030 (0.054)		-0.184 *** (0.049)		-0.087 (0.102)		0.228 (0.129)
非類似性		-0.000 (0.000)		-0.001 * (0.000)		0.000 (0.000)		-0.000 (0.001)		-0.002 (0.001)
課税対象所得 (log)		0.035 (0.307)		0.746 (0.388)		0.258 (0.379)		0.654 (0.437)		1.176 (1.092)
人口密度 (log)		0.142 *** (0.038)		0.313 *** (0.045)		0.128 ** (0.041)		0.176 * (0.076)		0.376 ** (0.117)
住宅所有率		0.033 *** (0.002)		0.035 *** (0.002)		0.033 *** (0.002)		0.024 *** (0.003)		0.030 *** (0.006)
ランダム効果										
地域レベル切片	0.233 (0.017)	0.089 (0.008)	0.318 (0.022)	0.187 (0.015)	0.242 (0.020)	0.088 (0.010)	0.146 (0.029)	0.072 (0.021)	0.659 (0.066)	0.595 (0.061)
級内相関係数 (ICC)	0.066	0.026	0.088	0.054	0.068	0.026	0.043	0.021	0.167	0.153
-2LL	120,522	120,014	123,535	123,175	60,540	60,000	12,175	12,100	32,757	32,721
ケース数	109,557		129,161		61,281		13,087		53,211	
地域数	1,094		1,345		1,209		577		651	

(注) 1) \*\*\*  $p < .001$ , \*\*  $p < .01$ , \*  $p < .05$   
 2) 値は係数を、恰好内は標準誤差を示す。  
 3) 紙幅の都合上、個人レベルの変数の係数は省略。  
 4) 地域内の観測値が5以下の地域を除外。

る。実際、韓国・朝鮮籍では「エスニック経済の担い手層」とされる役員や自営の比率が高く、中でも不動産の従事比率が目立つ<sup>35)</sup>。また、韓国・朝鮮籍人口比率の高い大阪や東京には規模の大きい民族金融機関も多く<sup>42)</sup>、エスニック・ネットワークを通じて住宅を購入できる有利な環境が整っている。とはいえ、雇用や収入が不安定な非正規雇用と住宅所有形態の関連においては、エスニック・コミュニティの効果は有意でなかった。

表 4-4 社会経済的地位と同国籍人口比率の交互作用効果

韓国・朝鮮籍	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6
<b>個人レベル</b>				
切片	-7.590 *** (0.341)	-7.611 *** (0.341)	-7.630 *** (0.341)	-7.564 *** (0.341)
小学・中学ダミー	-0.330 *** (0.036)	-0.421 *** (0.026)	-0.420 *** (0.025)	-0.421 *** (0.026)
非正規ダミー	-0.551 *** (0.028)	-0.527 *** (0.033)	-0.550 *** (0.028)	-0.550 *** (0.028)
販売・サービスダミー	-0.114 ** (0.033)	-0.114 ** (0.033)	-0.159 *** (0.041)	-0.114 ** (0.033)
マニュアルダミー	-0.161 *** (0.034)	-0.162 *** (0.034)	-0.160 *** (0.034)	-0.259 *** (0.043)
<b>地域レベル</b>				
C. 同国籍人口比率	0.339 *** (0.033)	0.333 *** (0.032)	0.318 *** (0.033)	0.316 *** (0.032)
<b>クロスレベル交互作用</b>				
×小学・中学ダミー	-0.104 ** (0.032)			
C. 同国籍人口比率 × 非正規ダミー		-0.036 (0.024)		
× 販売・サービスダミー			0.074 * (0.036)	
× マニュアル				0.123 *** (0.035)
<b>ランダム効果</b>				
地域レベル切片	0.098 (0.009)	0.092 (0.009)	0.097 (0.009)	0.090 (0.009)
小学・中学ダミー	0.023 (0.016)			
非正規ダミー		0.010 (0.009)		
販売・サービスダミー			0.010 (0.017)	
マニュアルダミー				0.022 (0.019)
-2LL	120.018	120.029	120.025	120.015
BIC	120.377.3	120.389.1	120.384.4	120.374.9
ケース数	109,557			
地域数	1,094			

(注) 1) \*\*\* $p < .001$ , \*\* $p < .01$ , \* $p < .05$   
 2) 値は係数を、恰好内は標準誤差を示す。  
 3) すべての個人レベル・地域レベル (課税対象所得と人口密度を除く) の変数が統制されている。  
 4) 地域内の観測値が 5 以下の地域を除く。

一方、韓国・朝鮮籍人口比率の高い地域では、最終学歴が高校・旧中卒との対比において、小学・中学と持家との間の負の関連は強まること示された。韓国・朝鮮系コミュニティが集まっている大都市部には資産価値の高い集合住宅が多く供給されているが、中層・高層住宅は学歴が高いほど取得傾向が高くなるとされる<sup>14)</sup>。地域によって住宅の種類が異なることを鑑みると、韓国・朝鮮籍人口比率の高い地域には低学歴層の人でも取得可能な安価な一戸建て住宅が少ないためにこのような結果が得られたのではないと思われる。

以上より、日本における外国籍住民の持家とエスニック・コミュニティの関連は、戦前からの歴史的経緯を有する韓国・朝鮮籍グループにおいてのみ確認された。

## 5. 考察

近年、日本に暮らす外国人の数は増加の一途をたどっており、定住化も進んでいるが、外国籍住民の住まいに

関する学術的関心はそれほど高いわけではなかった。このような状況の中、本研究は 2010 年国勢調査の個票データを用いて、定量的な観点から日本に居住する外国籍者の住宅所有形態を説明する要因を明らかにした。

分析の結果、国籍別に人口構成や社会経済的地位が異なるにもかかわらず、どのグループにおいても社会経済的地位は持家を説明する重要な要因であることが示された。日本国籍の人と同様に、外国籍者の場合も非正規雇用は持家になりやすく、正規雇用の間では比較的所得の高いノンマニュアル職の方が持家になりやすい傾向がみられた。ここから、日本の住宅市場が個人の社会経済的地位に依存する自由主義的な性格を強く有していることを改めて確認することができた。

とはいえ、社会経済的地位が日本籍グループとの持家率の格差にどの程度寄与するかは国籍によって異なっている。要因分解の結果、社会経済的地位の低いブラジル籍やフィリピン籍では、職業的地位や学歴の寄与率が他の国籍グループよりもやや高いことが示された。その背後には、出入国管理政策の外国人選別受け入れプロセスが作用している。フィリピン人と日系ブラジル人のほとんどは滞在期間の更新が可能で就労職種の制限がない「身分または地位に基づく在留資格」で来日するため、人的資本が低い人の割合が高い。また、日本には海外(とりわけ非西洋諸国)で取得した学歴や資格を正当に評価する制度が整っていないことによって、労働市場でミスマッチを経験する人も少なくない<sup>23)</sup>。その結果、フィリピン籍とブラジル籍の人は、低賃金で職業訓練の機会も保障されていない第 2 次労働市場に組み込まれ、住宅取得へのアクセスが限定されている。これは、外国籍者の持家取得が労働市場での地位のほか、それを取り巻く外国人政策に結びついて条件づけられていることを示唆する。

一方、外国籍住民の住宅所有形態は社会経済的地位のような個人レベルの要因のみによって決まるわけではないことも確認された。すべての外国籍グループにおいて、無視できない程度の持家率の地域間の差が存在することが明らかにされた。本研究ではエスニック・コミュニティに着目して、持家取得に対する地域レベルの要因の効果を検証した結果、エスニック・コミュニティは長い歴史的背景を有する韓国・朝鮮籍においてのみ確認された。

持家を取得するという行為は、ホスト社会に定住・永住する意志の表れであるとともに、同化の一側面でもある。しかし、日本においてエスニック・コミュニティの効果はほとんどみられなかったという本研究の結果は、編入様式論がいかにかアメリカ社会の文脈に即して形成されたものであり、日本のような新しい移民受け入れ社会に適用するには慎重に考える必要があることを示唆するものといえる。

ただ、Portes and Rumbaut も指摘するように、エスニック・コミュニティの形成とその役割は、国家や社会といたより上位レベルの編入様式の影響を受けるので<sup>27)</sup>、なぜ日本の住宅市場においてエスニック・コミュニティの効果が限定的であるかという問いについて、今後さらなる検討が必要である。

なお、本分析に用いた国勢調査は、大規模なレベルで集団間を比較可能にする点で非常に貴重な資料であるが、本研究の知見をより実践的な政策提言につなげるためには、持家を取得した／できなかった外国人について、国籍・社会経済的地位・居住地別に、実態調査を行う必要がある。持家の取得プロセスや購入動機、住宅市場で経験した困難などの国勢調査からは把握できなかった情報を収集し分析することは、外国人の居住格差を「記述」する研究から「説明」する研究へと拡張させるために不可欠であり、ひいては、日本の住宅システムが抱える諸問題を可視化することで、外国人に限らずより多くの人々の居住の安定化にも役立つだろう。

#### <付記>

本研究にて使用された国勢調査の集計・分析結果は統計法（平成19年法律第53号）第33号の2第1項の規定に基づき、独立行政法人統計センターから調査票情報の提供を受け、筆者が独自に作成・加工したものである。

#### <注>

- 1) 日本ではまだ「移民」の用語が社会的に定着しておらず、公的統計も「国籍」以外の情報を調査していないため、移民（または移民的背景を持つ）人口を正確に把握することが難しい。したがって、本研究では欧米の移民研究を取り上げる際には「移民」を、それ以外の場合にはできる限り「外国人」または「外国籍住民」の用語を用いることにする。
- 2) この点については、第73回数理社会学会大会（2022年8月27日）において、学習院大学准教授の麦山亮太先生よりご指摘をいただいた。この場を借りてお礼を申し上げたい。
- 3) 是川の研究では、国勢調査の「調査区あたりの外国籍人口が30人以上」、かつ「外国籍人口が調査区の総人口に占める割合が10%以上」の地域を外国人集住地区（エスニック・コミュニティ）と定義している<sup>14)</sup>。しかし、このような分類基準は恣意的であり、分析結果がエスニック・コミュニティの定義の仕方に影響されるかについての検討がなされていない。また、一般にエスニック・コミュニティは同国出身者のネットワークを通じて機能するものであるが、外国人集住地区にはコミュニティを構成する人びとの出身が反映されていない点で、厳密な意味でのエスニック・コミュニティと距離がある。
- 4) 分析単位が世帯主の場合と個人（世帯主とその配偶者）の場合では外国籍者の持家率が大きく異なることが確認された。このような違いは日本人男性と結婚した外国人女性の比率が高い中国籍とフィリピン籍において顕著であった。
- 5) 「3世代同居世帯」と「親と同居している世帯」を分析対象に含めても、後述する主要変数の推定結果はロバストであった。
- 6) 職業的地位のうち、「自営業」には自営業主（雇人のある業

主）、自営業主（雇人のない業主）、家族従業者、「無職」には完全失業者、家事が含まれている。正規雇用の「マニュアル職」には保安職業、農林漁業、輸送・機械運転、建設・採掘、生産工程、運搬・清掃・包装等従事者、「ノンマニュアル職」には管理的職業、専門的・技術的職業、事務従事者を含めており、分類不能の職業は除外した。

- 7) ただし、エスニック・コミュニティ内部のネットワークの構造や強さを反映できていない点で限界がある。
- 8) 区を持つ政令指定都市（19都市）は区部のデータが得られなかったため（東京23区を除く）、市単位の値を各区に代入して区単位で分析を行う。
- 9) 永吉らの研究グループが2018年に外国籍住民を対象に実施した全国規模の調査によれば、外国生まれのニューカマーはどの国籍も日本で高等教育を受けた人の割合が少ない。中でも、フィリピン籍の人の56.5%、ブラジル籍・ペルー籍の人の42.3%が日本以外の国で高等教育を受けている。それに対し、中国籍や韓国籍の場合、それぞれ29.5%、28.8%の人が日本以外の国で高等教育を受けており、「日本」および「日本と海外の両方」で高等教育を受けている人の割合も相対的に高い<sup>36)</sup>。
- 10) インデックス問題に対応するために、ブールドサンプルから得られた係数推定値を用いる。また、説明変数の個別寄与率を推定するにあたっては、外国籍より日本籍の方がサンプルサイズが大きいため、比較対象となる外国籍グループと同じサイズのサブサンプルを日本籍グループから1,000回無作為抽出し、そこから得られた複数のサブサンプルの観測値を平均化したものを日本籍グループのサンプルとして用いてグループ間のサンプルを一对一でマッチングさせた。
- 11) 大阪府生野区は、韓国・朝鮮籍人口比率が非常に高く、地域内のケース数も大きいため、外れ値として除外した。
- 12) 表4-3のモデル2に比べ、住宅所有率と相関が強い課税対象所得と人口密度を投入しないモデルの方が適合度が上がったため、クロスレベル交互作用モデルでは課税対象所得と人口密度を除外している。

#### <参考文献>

- 1) Alba, Richard D., and John R. Logan. : Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups, *International Migration Review*, Vol. 26, No. 4, pp. 1314~1341, 1992.
- 2) 松宮朝, 山本かほり: ニューカマー外国籍住民の住宅購入をめぐる課題, 人間発達学研究, Vol. 8, pp. 51~69, 2017.
- 3) 石田賢示: 日本における高校在学継続の国籍グループ間格差—2010年国勢調査の個票データを用いた実証研究, 理論と方法, Vol. 35, No. 2, pp. 214~227, 数理社会学会, 2020.
- 4) Acolin, Arthur. : Housing Trajectories of Immigrants and Their Children in France—Between Integration and Stratification, *Urban Studies*, Vol. 56, No. 10, pp. 2021~2039, 2019.
- 5) Vogiazides, Louisa, and Guilherme Kenji Chihaya. : Migrants' Long-Term Residential Trajectories in Sweden—Persistent Neighbourhood Deprivation or Spatial Assimilation?, *Housing Studies*, Vol. 35, No. 5, pp. 875~902, 2020.
- 6) Kurz, Karin and Hans-Peter Blossfeld. : Introduction—Social Stratification, Welfare Regimes, and Access to Home Ownership (Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld eds. : *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*), Stanford University Press,

- pp. 1~20, 2004.
- 7) Flippen, Chenoa A. : Racial and Ethnic Inequality in Homeownership and Housing Equity, *Sociological Quarterly*, Vol. 42, No. 2, pp. 121~149, 2001.
  - 8) Flippen, Chenoa A. : The Spatial Dynamics of Stratification—Metropolitan Context, Population Redistribution, and Black and Hispanic Homeownership, *Demography*, Vol. 47, No. 4, pp. 845~868, 2010.
  - 9) Rosenbaum, Emily, : Racial/Ethnic Differences in Homeownership and Housing Quality, *Social Problems*, Vol. 43, No. 4, pp. 403~426, 1996.
  - 10) Painter, Gary, and Zhou Yu. : Immigrants and Housing Markets in Mid-Size Metropolitan Areas, *International Migration Review*, Vol. 44, No. 2, pp. 442~476, 2010.
  - 11) DeSilva, Sanjaya, and Yuval Elmelech. : Housing Inequality in the United States—Explaining the White-Minority Disparities in Homeownership, *Housing Studies*, Vol. 27, No. 1, pp. 1~26, 2012.
  - 12) 山本かほり : 外国籍住民の増加と地域再編(2)—愛知県西尾市を事例として—(1) 県営 X 住宅と県営 Y 住宅の比較から, 社会福祉研究, Vol. 6, pp. 35~43, 愛知県立大学文学部社会福祉学科, 2004.
  - 13) 松宮朝 : 外国籍住民と公営住宅 (下), 社会福祉研究, Vol. 21, pp. 23~32, 愛知県立大学文学部社会福祉学科, 2019.
  - 14) 是川夕 : 資産的動機はエスニック・コミュニティをこえるのか?—日本における移民の空間的同化仮説の検証, 都市住宅学, No. 110, pp. 3~16, 都市住宅学会, 2020.
  - 15) 金希相 : 大都市圏における移民の住宅市場への編入過程に関する研究, 日本都市社会学会年報, No. 40, pp. 93~108, 日本都市社会学会, 2022.
  - 16) Burr, Jeffrey, Jan Mutchler, and Kerstin Gerst. : Homeownership Among Mexican Americans in Later Life, *Research on Aging*, Vol. 33, No. 4, pp. 379~402, 2011.
  - 17) Uunk, Wilfred. : Does the Ethnic Gap in Homeownership Vary by Income? An Analysis on Dutch Survey Data, *Housing Studies*, Vol. 32, No. 1, pp. 95~114, 2017.
  - 18) 高谷幸 : 現代日本における移民の編入様式—家族を通じた分岐とジェンダー構造, 大原社会問題研究所雑誌, No. 7 29, pp. 65~89, 法政大学大原社会問題研究所, 2019.
  - 19) 永吉希久子編 : 日本の移民統合—全国調査から見る現況と障壁, 明石書店, 2021.
  - 20) 大倉健宏 : エッジワイズなコミュニティ—外国人住民による不動産取得をめぐるトランスナショナルコミュニティの存在形態, ハーベスト社, 2012.
  - 21) 樋口直人 : 多文化共生—政策理念たりうるのか (高谷幸編著 : 移民政策とは何か—日本の現実から考える), 人文書院, pp. 129~144, 2019.
  - 22) 是川夕 : 移民受け入れと社会的統合のリアリティ, 勁草書房, 2019.
  - 23) 竹ノ下弘久, 永吉希久子 : 移民の教育達成と賃金—教育を受けた場所と経済的統合 (永吉希久子編著 : 日本の移民統合—全国調査から見る現況と障壁), 明石書店, pp. 88~107, 2021.
  - 24) 村上あかね : 住宅取得のタイミングと職業・家族の役割—離散時間ロジットモデルによる分析, 理論と方法, Vol. 23, No. 1, pp. 39~55, 数理社会学会, 2008.
  - 25) 佐藤岩夫 : 「脱商品化」の視角から見た日本の住宅保障システム, 社会科学研究, Vol. 60, No. 5-6, pp. 117~141, 東京大学社会科学研究所, 2009.
  - 26) 平山洋介 : マイホームの彼方に—住宅政策の戦後史をどう読むか, 筑摩書房, p. 47, 2020.
  - 27) Portes, Alejandro, and Rubén G. Rumbaut. : *Legacies—The Story of the Immigrant Second Generation*, University of California Press, 2001. (村井忠政訳 : 現代アメリカ移民二世世代の研究—移民排斥と同化主義に代わる「第三の道」, 明石書店, 2014.)
  - 28) Winders, Jamie. : New Immigrant Destinations in Global Context, *International Migration Review*, Vol. 48, No. 1, pp. 149~179, 2014.
  - 29) 中澤渉 : 在日外国人の多寡と外国人に対する偏見との関係—JGSSを用いたマルチレベル・モデル分析, ソシオロジ, Vol. 52, No. 2, pp. 75~91, 社会学研究会, 2007.
  - 30) 永吉希久子 : 日本人の排外意識に対する分断労働市場の影響—JGSS-2006 の分析から, 社会学評論, Vol. 63, No. 1, pp. 19~35, 日本社会学会, 2012.
  - 31) Duncan, Otis Dudley, and Beverly Duncan. : A Methodological Analysis of Segregation Indexes, *American Sociological Review*, Vol. 20, No. 2, pp. 210~217, 1955.
  - 32) 総務省 : 平成 22 年度市町村税課税状況等の調, 2010.
  - 33) 清水千弘 : 人口減少・高齢化は住宅価格の暴落をもたらすのか?, 土地総合研究, Vol. 22, No. 4, pp. 73~85, 土地総合研究所, 2014.
  - 34) 国土交通省 : [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000153.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000153.html), (最終アクセス日: 2022 年 10 月 15 日).
  - 35) 高谷幸, 大曲由起子, 樋口直人, 鍛冶致, 稲葉奈々子 : 2010 年国勢調査にみる在日外国人の仕事, 岡山大学大学院社会文化科学研究科紀要, No. 39, pp. 17~36, 岡山大学大学院社会文化科学研究科, 2015.
  - 36) 永吉希久子 : 日本における外国籍者の階層的地位 (是川夕編著 : 人口問題と移民), 明石書店, pp. 114~133, 2019.
  - 37) Fairlie, Robert W. : The Absence of the African-American Owned Business—An Analysis of the Dynamics of Self-Employment, *Journal of Labor Economics*, Vol. 17, No. 1, pp. 80~108, 1999.
  - 38) Fairlie, Robert W. : An Extension of the Blinder-Oaxaca Decomposition Technique to Logit and Probit Models, *Journal of Economic and Social Measurement*, Vol. 30, No. 4, pp. 305~316, 2005.
  - 39) Blinder, Alan S. : Wage Discrimination—Reduced Form and Structural Estimates, *Journal of Human Resources*, Vol. 8, No. 4, pp. 436~455, 1973.
  - 40) Oaxaca, Ronald. : Male-Female Wage Differentials in Urban Labor Markets, *International Economic Review*, Vol. 14, No. 3, pp. 693~709, 1973.
  - 41) Logan, John R., Wenquan Zhang, and Richard D. Alba. : Immigrant Enclaves and Ethnic Communities in New York and Los Angeles, *American Sociological Review*, Vol. 67, No. 2, pp. 299~322, 2002.
  - 42) 韓載香 : 在日民族金融機関の全国展開, MMRC Discussion Paper, No. 175, pp. 1~25, 東京大学ものづくり経営研究センター, 2007.