

論文

民間賃貸住宅に居住する移民の居住地選択 ——有利な近隣への居住に着目して——

Residential Attainment of Immigrants in the Private Rented Sector: Ethnic Differences in Access to Advantaged Neighborhoods

金 希相
KIM Heesang

Previous studies on the residential choices of immigrants have mainly focused on the locations to and from which they move, presumably assuming that immigrants are free to choose the residential locations they want according to employment opportunities. However, place stratification theory, which has not been fully discussed in the Japanese literature, predicts that some immigrant groups are less able to convert their socioeconomic resource into advantaged residential locations due to the ethnic/racial prejudice and housing discrimination. Using microdata from Census 2020, this study helps fill this gap by evaluating how the probability of having access to rental housing in advantaged neighborhoods differs between minority and majority groups. Analyses here reveal that except for American immigrants, all immigrant groups—i.e., Korean, Chinese, Filipino, and Brazilian—are less likely to reside in advantaged neighborhoods compared to Japanese nationals. Only the immigrants from the United States can achieve better residential outcomes than the Japanese, even when controlling for related factors. Results also indicate that consistent with the place stratification model, the effects of occupation and education on residential attainment tend to be weaker for the Chinese, Filipino, and Brazilian immigrants than the Japanese with comparable SES. Overall, this study demonstrates that there are structural barriers the immigrant groups face in the private rental housing market in Japan.

1. はじめに

今日、日本は移民受け入れ社会と言われるほど、外国籍移民の定住化が進んでおり、持家に居住する外国籍世帯の数も増加傾向にあるが、依然として多くの人びとが民間賃貸住宅に住んでいる。令和2年（2020年）の国勢調査によると、「外国人のいる世帯」の過半数近く（45.9%）が民営の借家に住んでおり¹⁾、それに次いで持家（29.34%）、間借り（10.02%）、給与住宅（6.9%）、公営の借家（4.65%）、UR・公社の借家（3.19%）の順に高い〔総務省統計局、2021〕。民間賃貸住宅に居住する外国籍移民のなかには日本に定住・永住する意思

があり、今後持家を取得すると見込まれる人もいれば、出身国への帰国または第三国への再移住を望んでいるため、敢えて住宅を購入せずに賃貸住宅に住み続ける人もいる。一方、日本では借家人の保護が手厚く、賃貸住宅の規模に比例して取引費用が大きくなるために、ファミリー向けの面積の広い賃貸住宅が供給されにくい傾向がある[砂原, 2018]。そのため、多くの移民は規模の小さい賃貸住宅、もしくは住環境が劣悪な地域の低家賃住宅に暮らし、一部の社会経済的地位の高い移民は売却しやすい資産価値の高い高層マンションを購入するか、賃貸住宅の中で比較的居住環境が良い地域の住宅に居住すると考えられる。

ところが、民間賃貸住宅市場では、外国人に対する入居差別の存在が知られており、階層的地位が高いからといって、必ずしも希望する物件や地域にアクセスできるとは限らない。たとえば、公益財団法人人権教育啓発推進センターが2016年に実施した法務省委託調査『外国人住民調査報告書』によれば、「外国人であることを理由に入居を断られた」経験のある人が39.3%、『『外国人お断り』と書かれた物件を見たので、あきらめた』という人が26.8%であった[公益財団法人人権教育啓発推進センター, 2017]。さらに、出入国在留管理庁が2022年に18歳以上の中長期在留者及び特別永住者40,000人を対象に行った『在留外国人に対する基礎調査(令和3年度)』においても、「国籍等を理由に入居を断られた」と回答した人が16.9%であった[法務省出入国在留管理庁, 2022]。

それにもかかわらず、移民に対する入居差別に関する研究は極めて乏しいのが現状である。東京・大久保などの外国人集住地区を対象に移民の居住実態を調査した研究は蓄積されているものの[奥田ほか, 1992, 1993; 稲葉ほか, 2002]、どのような属性を持つ人が排除されやすいかについては十分に解明されていない。入居差別はさまざまな要因が複雑に絡み合っており、その度合いも地域によって異なる。そのため、差別を見極めるには、多様な側面からのアプローチが必要となる。そこで本研究は、入居差別を理解するための基礎作業として、民間賃貸住宅に居住する移民の居住地選択に着目し、国籍と階層的地位によって居住地選択が異なるのかを明らかにする。

2. 先行研究の検討と理論的枠組み

2.1 日本における移民の居住地選択

移民の居住地選択は、社会学をはじめとして人口学や地理学などの分野でも活発に研究が展開されてきた。それらの研究を概観すると、外国人集住地区に着目した研究と外国籍移民の移動に着目した研究に大別される。

まず、外国人集住地区を対象とした研究をみると、東京などの大都市圏に焦点を当てて、外国人集住地区の地域特性を明らかにしたものが多い。たとえば、町村敬志は外国籍移民が労働市場における位置に応じて階層分化している点に着目し、居住地選択が地域の

産業構造の影響を受けて階層別・国籍別に地域分化していることを明らかにしている [町村, 1994]。こうした住み分けの傾向は2000年代以降にも観察されるが [桐村, 2013]、福本拓によれば、非集住地区内における外国人比率の上昇により、日本人と外国人の居住分化の程度はむしろ弱まっている。ただし、ニューカマー外国人が特定の集住地区に大量に流入することで、集中の度合いが高まった地域も一部存在するという。その背景として、福本は外国人を誘引しやすい賃貸マンションの増加を挙げている [福本, 2010]。外国人が入居しやすい住宅の存在が外国人居住を促進することは、1990年代の研究でも指摘されており、とりわけ外国人集住地区内においても、日本人の借り手が減少した古い木賃アパートが集中している地域で外国人居住が顕著であった [奥田ほか, 1992, 1993]。

以上の外国人集住地区に焦点を当てた研究は、その対象範囲を大都市圏の地域に限定しているものの、移民の居住地選択と住宅の関連性について言及している点で示唆的である。ただし、地域の集計データを用いているだけに、必然的に個人属性に応じた同国籍集団内の居住地選択の違い、および外国人集住地区でない地域に住む移民の居住地選択については十分に明らかにしていない。

一方、移民の移動に焦点を当てた研究では、全国データを用いた分析が比較的多くなされているが、概して人口減少対策の観点から外国籍移民の居住地選択に着目している。そのほとんどは、中川雅貴らが指摘するように、外国人の移動が地域人口にいかなる影響を与えるのか、もしくは、外国人の流入・定住が人口減少の地理的不均衡の是正につながるのかという問題意識に基づく分析がなされてきた [中川ほか, 2016]。それらの研究を概観すると、ほとんどの市区町村において、外国人の方が日本人よりも移動率（転出・転入）が高いが [中川ほか, 2016]、外国籍グループの中では出身国籍と学歴によって移動パターンと目的地が異なることが明らかにされている。高学歴移民は、広範囲の労働市場で有利な条件を有しているため、地域の所得水準が高い目的地を指向する傾向があり、移動範囲も広い。そして、この傾向は韓国・朝鮮と中国籍でより顕著であるという [石川編, 2007]。

以上の外国籍移民の移動を扱った研究は、移動を促進する個人属性と地域特性を分析モデルに取り入れて、居住地選択に影響するさまざまな要因を検討している点で意義がある。だが、基本的に、移動が分散なのか集中なのかという点や、どこからどこに移動するのかという点に関心を置いているため、移動の構造的制約を射程に入れていない。そのため、居住地選択もしくは人口移動は移民当事者の意思の問題であり、就業機会に応じて誰もが自由な移動・居住地選択が可能であると仮定してしまっているように思われる。しかし、前述したとおり、移民の居住地選択は、入居可能な住宅があるかどうかなど、彼・彼女らを取り巻く構造的制約に影響されながら行われる。さらに、既存研究では賃貸住宅居住者と持家居住者間で指向する居住地や移動プロセスが異なる可能性も考慮していない。

そこで、本研究では既存研究の知見を踏まえて、移民の中でも比較的自由な地理的移動が可能な民間賃貸居住者に焦点を絞って、既存研究に見られる「移民はどこからどこに移

動するか」よりも、「誰が居住環境の良い地域に居住しやすいか」という問いに答えることを目的とする。入居差別のような構造的制約は、外国人集住地区よりは、ホスト社会のマジョリティからも好まれる地域でより顕著に観察されると思われるからである。

2.2 住宅テニユアと地域層別化論

エスニック・マイノリティの居住地選択を、構造的制約に着目して捉える枠組みとして「地域層別化論」(place stratification model)がある。これは、社会的に優位な地位を占めている集団が他の集団から物理的・社会的距離をとるために、彼・彼女らの空間的移動を阻止すると説明するモデルである [Alba and Logan, 1993; Logan and Alba, 1993]。集団間の住み分けの維持・強化に携わるアクターは不動産業者をはじめ、マジョリティ住民、政策立案者、金融機関などさまざまであるが、主要な排除メカニズムは、住宅市場における差別を通じた居住地選択の機会の制限である [Yinger, 1995]。そのため、所得や職業、学歴のような人的資本は、マジョリティ集団よりも特定のマイノリティ集団にとってなおさら重要な意味を持つとされる [Logan and Alba, 1993: 244]。

地域層別化モデルは、社会経済的地位や文化変容、ライフサイクルに関わる諸変数をコントロールした後に残る集団間の差を、住宅市場の構造的障壁によってもたらされた不利な影響であると捉える。実証的分析では、居住地達成に対する社会経済的地位の回帰係数を集団間で比較し、人的資本の見返りが低い場合、構造的制約によるものとして説明する。図1は異なる4つの集団について、人的資本による居住地達成確率の変化を仮想的に

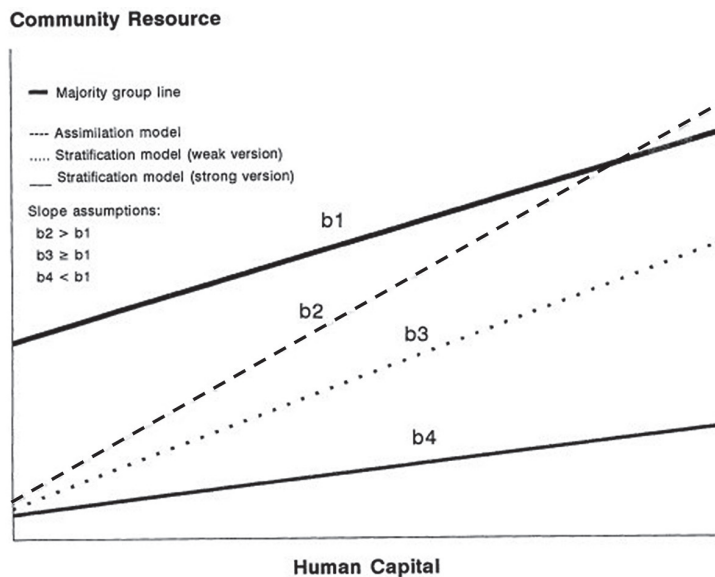


図1 居住地達成と人的資本の関係

出典：Logan and Alba [1993: 245]

描いたものである。b1はマジョリティ集団における人的資本と居住地達成の関係をあらわしており、他の集団と比較して切片の値が大きい。b2からb4はマイノリティ集団の居住地達成のプロセスを示している。b2は切片の値が小さいが直線の傾きはマジョリティより大きい。これは社会経済的地位の向上にともなってマジョリティ集団との差がなくなると想定する空間的同化モデルと合致している。b3のマイノリティ集団の場合、マジョリティと同じ傾きを持つが、切片の値が小さいため、集団間の差は残る。最後に、b4は切片の値も傾きもマジョリティ集団より小さく、マイノリティ集団の不利を最もよくあらわしている。b4の集団に属する社会経済的地位が高いマイノリティは、社会経済的地位が最も低いマジョリティの人（b1）よりも不利な地域に居住することになる [Logan and Alba, 1993: 244-5]。したがって、居住地達成確率に対する人的資本の効果を比較し、b3とb4のようにマイノリティ集団の切片の値と傾きがマジョリティ集団に比べて小さい場合、地域層別化論の仮説が支持されたと解釈できる。

こうした人的資本のアウトカムとして、地域層別化論では郊外への移動に注目する傾向が強い。その背景には、人種や階層による住み分けが顕著で、住宅価格が地域住民の人種構成の影響を受ける [Flippen, 2004] というアメリカ社会の特徴が存在する。ところが、近年では人種的同質性の高い郊外というイメージが薄れてきていることが指摘されている。たとえば、英語能力が低く同化を達成していない新来アジア系移民が移住後すぐに郊外に定着するなど [Alba et al., 1999]、社会経済的地位の向上と同化のアウトカムとして捉えられてきた郊外は、その性格と意味に変化がみられている。こうした結果は、郊外を同質的な空間として描き、郊外に居住するすべての人びとが均質な機会を享受できると仮定してきた既存研究の限界をあらわしており、郊外への移動を地域層別化モデルのアウトカムとして設定することの有効性を失いつつあることを示唆する。

一方、こうした都心・郊外間で人種・階層による居住分化が顕著な米国とは異なって、日本では、どこの地域が一般的に暮らしやすいかについて合意が得られているわけではない。さらに、郊外を対象とすると、非大都市圏に居住する移民を分析から除かざるを得ない。そこで本研究では、近隣効果研究で用いられる近隣指標 (neighborhood advantage index) を援用して、有利な近隣を居住地として選択する確率と人的資本の効果量が国籍グループ間でどのように異なるかを明らかにする。このような視点からの検討を通して、外国籍移民の居住地域の特性と居住地移動の知見を結びつけて、日本の文脈に沿った形で地域層別化論を発展させることができる。さらに、日本の先行研究では不十分であった、移民の居住地選択における構造的制約の視点を取り入れることで、移民集団間の分岐や格差、およびエスニック・コミュニティの形成に関する理解にも貢献できると考える。

3. 方法

3.1 分析データと対象

分析に使用するデータは2020年国勢調査の個票データである。分析対象は民営の借家に住む25歳から59歳までの日本籍（総数の10%を都道府県別にランダムに抽出）、韓国・朝鮮籍、中国籍、フィリピン籍、アメリカ籍、ブラジル籍の世帯主とその配偶者である。学生、配偶者の情報がない既婚の人、施設等の世帯に居住する人、5年前の居住地が不詳の人、世帯主とその配偶者以外の世帯員は分析から除外する。

3.2 変数

従属変数は有利な近隣への居住である。近隣指標の作成にあたっては、Wodtke et al. [2011] と Fujihara [2022] を参考に、小地域（町丁字別）の専門・管理職比率、大卒以上比率、中卒以下比率、失業率、母子家庭比率をそれぞれ高齢者人口比率（65歳以上）で補正²⁾したうえで、主成分分析を行った。なお、すべての指標は25歳以上の人を対象とした。表1は主成分分析の結果を示したものである。第1主成分の寄与率は51.91%であり、固有値も2.596であったため、第1主成分を用いて近隣指標を作成した。各変数の主成分負荷量をみると、専門・管理職比率や大卒比率が正の値、中卒以下比率、失業率、母子家庭比率が負の値になっているため、第1主成分は「有利な近隣」を表す指標であるといえる。

主成分分析によって抽出された近隣指標は連続変数となっている。Wodtke et al. [2011] は五分位に分けて順序変数として用いているが、近隣指標を被説明変数として扱う本研究は、どのくらいの有利な近隣に居住できるかの程度の問題より、有利な近隣にアクセスできるかの確率に関心がある。さらに、居住地達成におけるエスニック集団間の差は最も有利な近隣地域で顕著にみられると考えられる。実際、居住地選択に関する多くの先行研究においても、郊外への居住を二値変数として用いている。そのため、本研究では近隣指標の第5五分位（上位20%）を有利な近隣とする二値変数を作成して分析を行う。

ただし、有利な近隣と定義される地域は大都市圏の自治体に偏っていることが確認され

表1 近隣指標に関する主成分分析（第1主成分）

指標	主成分負荷量	相関係数
専門・管理職比率	0.5561	0.8959
大卒以上比率	0.5749	0.9261
中卒以下比率	-0.5173	-0.8334
失業率	-0.1753	-0.2825
母子家庭比率	-0.2489	-0.4010
固有値	2.596	
寄与率	0.5191	

た。地域差を考慮しないと、大都市と非大都市の対比になってしまう。そこで分析にあたっては、すべての都道府県に有利な近隣が含まれるように、都道府県別に近隣指標の上位20%の地域を有利な近隣とする新変数を作成した。

本研究で注目する独立変数は国籍（基準：日本）、学歴（基準：高校）、職業的地位である。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カテゴリーにまとめた（基準：ノンマニュアル）。

そのほか、年齢、年齢二乗、世帯全体の就業者数、家族類型（同国籍夫婦、国際結婚夫婦、基準：配偶者なし）、性別（男性、基準：女性）、子どもの有無（未就学児童、就学児童、成人子、基準：子どもなし）、移動の有無（移動あり、基準：移動なし）、5年前の居住地（海外、基準：日本国内）、建て方の種類（長屋建て、共同住宅、その他、基準：一戸建て）、居住期間（1年～5年未満、5年～10年未満、10年～20年未満、20年以上、出生時から、基準：1年未満）を統制変数として用いる³⁾。なお、移民は自身の選好に基づいて自発的に同胞が多い地域に移動する場合もある [Charles, 2003]。そこで、エスニック・コミュニティによる移民の居住地選択への影響を統制するために、居住地域の国籍別人口比率を統制変数として考慮する⁴⁾。表2には、主要変数の記述統計量を国籍別に示した。

表2 記述統計量

	全体	日本	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	アメリカ	ブラジル
近隣変数							
有利な近隣	20.58	21.26	21.43	21.67	12.17	32.91	7.05
不利な近隣	79.42	78.74	78.57	78.33	87.83	67.09	92.95
職業的地位							
無職	13.40	12.32	18.66	20.80	21.60	10.65	15.36
非正規雇用	20.39	17.93	20.22	20.54	47.78	19.66	51.38
販売・サービス	11.81	12.55	11.55	12.89	5.16	3.46	1.72
マニュアル	15.33	15.91	9.35	6.30	16.60	3.43	22.72
ノンマニュアル	30.98	33.18	25.09	31.37	5.38	50.73	4.07
役員	2.57	2.48	5.21	4.66	0.61	3.41	0.91
自営業	5.52	5.64	9.93	3.44	2.87	8.66	3.83
最終学歴							
小学・中学	6.42	5.61	7.74	7.47	10.38	0.55	20.61
高校	33.83	34.00	33.02	15.38	46.39	10.21	52.64
短大・高専	18.90	20.49	13.77	13.21	8.86	4.06	8.47
大学・大学院	40.85	39.90	45.47	63.94	34.37	85.18	18.28
<i>N</i>	1,074,135	896,205	33,984	58,141	38,821	9,992	36,992
	100%	83.44%	3.16%	5.41%	3.61%	0.93%	3.44%

3.3 分析方法

エスニック集団間の比較を行うために、予測確率と限界効果 (marginal effect) を用いる [Long and Mustillo, 2021]。まず、有利な近隣への居住 (以下、居住地達成) を従属変数とするロジスティック回帰モデルから、国籍グループごとの居住地達成確率を比較する。次いで、人的資本 (職業的地位、学歴) の効果がエスニック集団間で異なるかを明らかにするために、国籍との交互作用モデルを分析する。Trenton D. Mizeによれば、ロジスティック回帰モデルにおいて、交互作用項の回帰係数は、注目する独立変数の効果がグループ間で等しいかどうか、また独立変数のどの値において有意な差が存在するかなどに関して何の情報ももたらさないという。交互作用項の回帰係数が0の値をとる場合でも、予測確率における交互作用効果がみられる可能性がある。そのため、非線形モデルでは交互作用項の回帰係数に統計的有意性が認められたことだけをもって、予測確率の交互作用効果を判断することができない [Mize, 2019]。そこで本分析では、学歴や職業的地位の平均限界効果 (以下、AME) をそれぞれ国籍別に算出したうえで (first difference)、Wald検定を用いて、居住地達成に対する人的資本の平均限界効果が日本国籍と外国籍で異なるのかを検証する (second difference)。

4. 分析結果

4.1 居住地達成におけるエスニック集団間の差異

有利な近隣を居住地として選択する確率はエスニック集団間で異なるのだろうか。この問いを明らかにするために、表3のパネルAに居住地達成に対する国籍の予測確率を示し

表3 居住地達成に対する国籍の予測確率と平均限界効果 (AME)

Panel A	Pr (S.E.)	<i>p</i>	Panel B	AME	<i>p</i>
日本	0.208 (0.000)	***	(韓国・朝鮮)-(日本)	-0.015	***
			(中国)-(日本)	-0.016	***
韓国・朝鮮	0.193 (0.002)	***	(フィリピン)-(日本)	-0.015	***
			(アメリカ)-(日本)	0.008	*
中国	0.192 (0.002)	***	(ブラジル)-(日本)	-0.039	***
			(中国)-(韓国・朝鮮)	-0.001	
フィリピン	0.193 (0.003)	***	(フィリピン)-(韓国・朝鮮)	0.000	
			(アメリカ)-(韓国・朝鮮)	0.024	***
アメリカ	0.217 (0.004)	***	(ブラジル)-(韓国・朝鮮)	-0.024	***
			(フィリピン)-(中国)	0.001	
ブラジル	0.169 (0.003)	***	(アメリカ)-(中国)	0.024	***
			(ブラジル)-(中国)	-0.024	***
			(アメリカ)-(フィリピン)	0.023	***
			(ブラジル)-(フィリピン)	-0.025	***
			(アメリカ)-(ブラジル)	-0.048	***

注) ****p*<.001, **p*<.05

た。予測確率の値が最も高いグループはアメリカ籍であり (0.217)、それに次いで日本 (0.208)、フィリピン (0.1933)、韓国・朝鮮 (0.1929)、中国 (0.1923)、ブラジル籍 (0.169) の順となっている。

以上を踏まえて、国籍の効果量を比較するために国籍のAMEをパネルBに示した。平均的に日本国籍が有利な近隣に居住する確率は、韓国・朝鮮、中国、フィリピン籍より $0.015 \sim 0.016$ ($p < 0.001$) ほど高く、ブラジル籍よりは 0.039 ($p < 0.001$) 高い。一方、アメリカ籍と比較した場合、予測確率は 0.008 ほど小さい ($p < 0.05$)。外国籍グループ内の比較では「中国—韓国・朝鮮 ($\Delta = -0.001$)」「フィリピン—韓国・朝鮮 ($\Delta = 0.000$)」「フィリピン—中国 ($\Delta = 0.001$)」では統計的に有意な差がみられなかった。差が最も大きかったのは「アメリカ—ブラジル」であった。アメリカ人はブラジル人に比べて、有利な近隣の賃貸住宅に居住する確率が 0.048 ほど高い ($p < 0.001$)。予測確率の値が高い順から並べると「アメリカ籍 > 日本籍 > 韓国・朝鮮籍、中国籍、フィリピン籍 > ブラジル籍」となる。

4.2 職業的地位と居住地達成の関連

職業的地位による居住地達成への効果がエスニック集団ごとに異なるかを明らかにするために、図2に職業的地位の予測確率を国籍別に示した。まず第1に言えることは、どの職業的地位カテゴリーでもアメリカ籍の予測確率が顕著に高いということである。非正規雇用 に就いている場合もアメリカ籍者は有利な近隣に住む確率が 0.290 であり、ブラジル籍者 (0.063) の4倍以上に達する。永吉希久子らの研究グループが2018年に実施した全国調査で指摘されているように、欧米諸国出身者は非正規雇用で働いている専門職者の割合が高いとされる [永吉, 2021: 65]。すなわち、同じ非正規雇用であっても国籍によって職業の分布が異なる可能性がある。一方、ブラジル籍では職業的地位に関わりなく6つの集

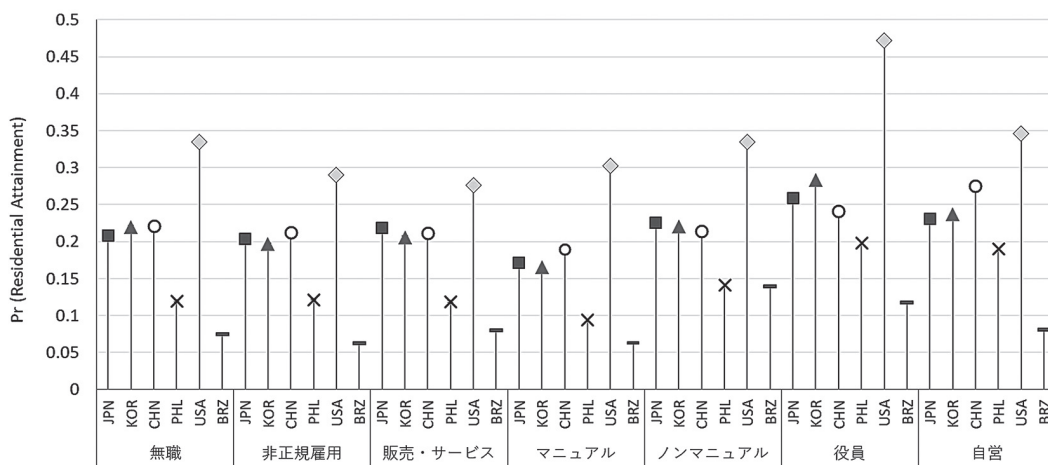


図2 職業的地位と国籍別の居住地達成確率

団の中で予測確率の値が最も小さい。そして、日本、韓国・朝鮮、中国籍の3つの集団では職業的地位の予測確率に大きな差はみられないが、自営とマニュアルの効果は中国籍の方がやや大きく、役員の効果は韓国・朝鮮籍で大きい。

以上を踏まえて、職業的地位のAMEを表4のパネルAに示した。なお、職業的地位はカテゴリー数が多く結果の解釈が煩雑になるため、ここでは全体に占める割合が高い非正規と正規雇用の2つの雇用形態のみに着目する。

まず、ノンマニュアルについてみていくと、どの国籍グループにおいてもノンマニュアル職に就くことは、非正規、マニュアル、販売・サービスに比べて、有利な近隣に居住する確率が有意に高い。ただし、中国籍では販売・サービスや非正規とノンマニュアルとの間に有意な差はみられなかった。そして、アメリカ籍ではマニュアルとの対比において、ノンマニュアルの効果が有意でなかった。ノンマニュアルの効果が最も大きいのはブラジル籍である。ノンマニュアル職(0.139)に就くブラジル人は平均的に、マニュアル(0.062)や販売・サービス(0.080)、非正規雇用(0.063)のブラジル人よりも有利な近隣に居住する確率が統計的に有意に高い($\Delta = 0.060 \sim 0.077$, $p < 0.001$)。ブラジル籍のノンマニュアルの予測確率は、他の国籍に比べると決して高くないが、他の職業的地位の予測確率が極め

表4 居住地達成に対する職業的地位の平均限界効果

AME	日本	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	アメリカ	ブラジル
Panel A First Differences	(職業的地位A) - (職業的地位B)					
(A. ノンマニュアル) - (B. マニュアル)	0.054***	0.055***	0.024**	0.047***	0.033	0.077***
(B. 販売・サービス)	0.007***	0.015*	0.002	0.023*	0.059*	0.060***
(B. 非正規)	0.023***	0.024***	0.002	0.020**	0.045***	0.077***
(A. マニュアル) - (B. 販売・サービス)	-0.047***	-0.040***	-0.021**	-0.025**	0.026	-0.018
(B. 非正規)	-0.032***	-0.031***	-0.022**	-0.028***	0.012	-0.001
(A. 販売・サービス) - (B. 非正規)	0.015***	0.009	-0.001	-0.003	-0.014	0.017
Panel B Second Differences	日本籍[職業的地位A - 職業的地位B] - 外国籍[職業的地位A - 職業的地位B]					
(A. ノンマニュアル) - (B. マニュアル)		-0.001	0.030***	0.007	0.022	-0.023**
(B. 販売・サービス)		-0.008	0.005	-0.015	-0.051*	-0.053***
(B. 非正規)		-0.001	0.021***	0.003	-0.022	-0.054***
(A. マニュアル) - (B. 販売・サービス)		-0.007	-0.026**	-0.022**	-0.073*	-0.029**
(B. 非正規)		0.000	-0.009	-0.004	-0.044	-0.031***
(A. 販売・サービス) - (B. 非正規)		0.007	0.016**	0.018**	0.030	-0.002

注) *** $p < .001$, ** $p < .01$, * $p < .05$.

て低いため、このような大きな差が生じていると考えられる。このことは、ブラジル人が有利な近隣地域の民間賃貸住宅に居住するためには正規雇用のノンマニュアル職ほどにまで高い職業的地位を達成しなければならないことを意味する。

次に、マニュアル職の効果を確認する。居住地達成に対するマニュアル職の効果は、販売・サービスや非正規と比較して、統計的に有意に低い。正規雇用のマニュアル職よりも、非正規雇用の方が有利な近隣に居住する確率が高いという興味深い結果は、職場の地理的特性と関連すると思われる。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・包装等従事者が含まれているが、これらの職の勤務地は都心から離れた工業団地エリアに分布していることが多い。勤務地は居住地選択の際に重視される条件の1つであることを鑑みると、マニュアル職の人は通勤に便利な職場近くの民間賃貸住宅を借りて住んでいるためではないかと思われる。一方、販売・サービスと非正規雇用の差は日本籍においてのみ確認された。

最後に、職業的地位のAMEが日本籍と外国籍間で有意に異なるかについて検討する。パネルBに示したとおり、居住地達成に対するノンマニュアル職のAMEは日本籍よりも中国籍の方が小さく、アメリカ籍やブラジル籍の方が大きい。マニュアル職や販売・サービスのAMEは日本籍の方が大きい。ただし、韓国・朝鮮籍との間では有意な差がみられなかった。

4.3 学歴と居住地達成の関連

職業的地位の次に、居住地達成に対する学歴の効果がエスニック集団間で異なるかを明らかにする。まず、学歴の予測確率を国籍別に示した図3をみると、概して学歴が高いほど有利な近隣に居住する確率が高いことがわかる。職業的地位と同様、学歴の予測確率も

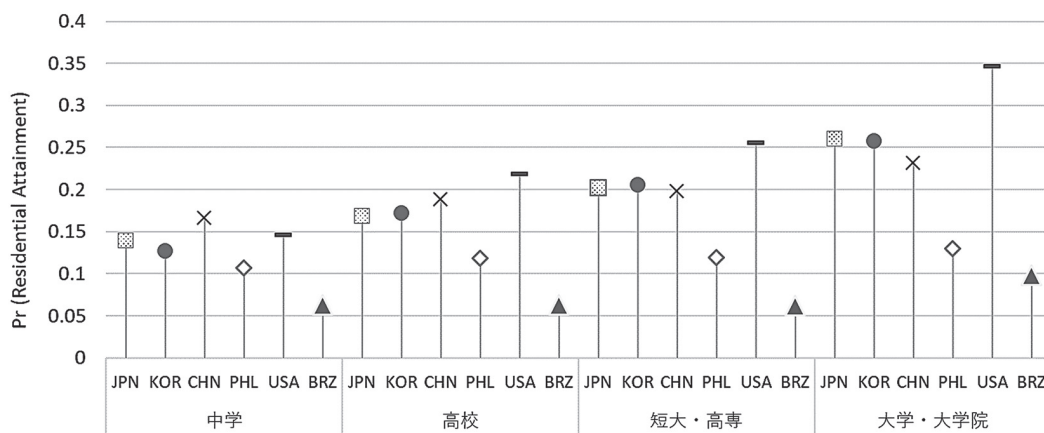


図3 学歴と国籍別の居住地達成確率

アメリカ籍で最も高く、ブラジル籍で最も低い。たとえば、最終学歴が中卒以下のアメリカ人が有利な近隣を居住地として選択する確率 (0.146) は、大卒以上のブラジル人 (0.098) やフィリピン人 (0.130) よりも高い。ただし、中卒以下においては、中国籍の予測確率 (0.166) がアメリカ籍 (0.146) をやや上回る。

次に、効果の大きさを比較するために、学歴のAMEを確認する。表5のパネルAに示したとおり、大卒以上のAMEはどの国籍においても一貫しているが、フィリピン籍では大卒以上と短大・高専との間で有意な差はみられなかった。大卒以上のAMEが最も大きいグループはアメリカ籍 ($\Delta = 0.091 \sim 0.200$, $p < 0.001$) であり、最も小さいのはフィリピン籍 ($\Delta = 0.012 \sim 0.023$, $p < 0.01$) であった。一方、短大・高専のAMEは日本と韓国・朝鮮籍において有意であったが、中国とアメリカ籍では小学・中学と比較した場合のみ有意差があった。そして、高卒のAMEはアメリカとブラジル籍を除いて、有意な差がみられた。

最後に、日本籍と外国籍グループ間で学歴のAMEが異なるかを検証する。パネルBをみると、日本籍と韓国・朝鮮籍やアメリカ籍との間では学歴のAMEに有意な差がほとんどみられない。それに対して、中国やフィリピン、ブラジル籍と日本籍との比較では、有意な差が確認された。すなわち、民間賃貸住宅の居住者において、学歴水準による居住地

表5 居住地達成に対する学歴の平均限界効果

AME	日本	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	アメリカ	ブラジル
Panel A First Differences	(学歴A) - (学歴B)					
(A. 大学・大学院) - (B. 小学・中学)	0.121 ***	0.130 ***	0.066 ***	0.023 ***	0.200 ***	0.035 ***
(B. 高校)	0.092 ***	0.085 ***	0.043 ***	0.012 **	0.128 ***	0.035 ***
(B. 短大・高専)	0.058 ***	0.052 ***	0.033 ***	0.011	0.091 ***	0.037 ***
(A. 短大・高専) - (B. 小学・中学)	0.063 ***	0.078 ***	0.032 ***	0.012	0.109 *	-0.001
(B. 高校)	0.034 ***	0.033 ***	0.010	0.001	0.037	-0.001
(A. 高校) - (B. 小学・中学)	0.029 ***	0.045 ***	0.023 **	0.012 *	0.072	0.000
Panel B Second Differences	日本籍 [学歴A - 学歴B] - 外国籍 [学歴A - 学歴B]					
(A. 大学・大学院) - (B. 小学・中学)		-0.009	0.055 ***	0.098 ***	-0.079	0.086 ***
(B. 高校)		0.007	0.049 ***	0.081 ***	-0.036 *	0.057 ***
(B. 短大・高専)		0.006	0.025 ***	0.047 ***	-0.032	0.022 ***
(A. 短大・高専) - (B. 小学・中学)		-0.015	0.030 ***	0.050 ***	-0.047	0.064 ***
(B. 高校)		0.000	0.024 ***	0.033 ***	-0.003	0.035 ***
(A. 高校) - (B. 小学・中学)		-0.016 *	0.006	0.017 **	-0.043	0.029 ***

注) *** $p < .001$, ** $p < .01$, * $p < .05$

達成確率の差は、中国、フィリピン、ブラジル籍に比べて、日本籍の方で大きいという結果が得られた。

5. 考察

移民の居住地選択は集団間の社会関係を理解するうえで重要な研究課題である [Logan and Alba, 1993]。これまで日本の先行研究は外国人集住地区の特性や移民の移動パターンに着目して分析してきたが、住宅所有形態によって指向する地域が異なる可能性や、移動を妨げる構造的制約も考慮して検討する必要がある。そこで本研究では、比較的自由な移動が可能な民間賃貸住宅の居住者を対象として、居住地選択におけるエスニック集団間の差異を明らかにすることを目的とした。その際に注目した居住地は、大都市圏の郊外や外国人集住地区ではなく、希少資源をめぐる集団間の競争が存在し、移民に対する排除が顕著に現れると思われる地域である。具体的には、近隣効果研究の近隣指標を用いて有利な近隣変数を作成したうえで、有利な近隣への居住確率と人的資本による効果の大きさが日本籍と外国籍間でどのように異なるのかを平均限界効果に着目して比較検証した。

まず、すべての変数を統制したときに、有利な近隣に居住する確率が国籍グループ間で異なるかを分析した結果、日本籍者に比べ、アメリカ籍者のみ有利な近隣に居住する確率が有意に高く、その他の外国籍者は有利な近隣地域の民間賃貸住宅に居住しにくいことが示された。国籍グループ間に生じたこの差異は、日本の民間賃貸住宅市場において、すべての外国籍移民が一律に不利な扱いを受けているとは限らないことを示唆する。考えられる理由として、今回の分析モデルで考慮できなかった所得や企業福祉（家賃補助）の違いが挙げられる。有利な近隣地域の賃貸住宅は家賃が高い可能性がある。アメリカ籍者は賃金水準が高く企業福祉が充実している企業で働くことが多く、他の外国籍者はアメリカ籍者や日本籍者より雇用条件が良くない企業に勤めているため、このような格差が生じているのではないと思われる。もう1つ考えられる理由として、非西洋諸国出身の外国籍者に対する入居差別の存在を指摘することができる。一般に、有利な近隣の物件は需要が高いために、家主や賃貸保証会社による入居審査が厳しく、国籍などを理由とした特定の人びとの排除か、もしくは不動産業者による不利な近隣地域への誘導行為 (steering) が行われる可能性がある。本研究の冒頭で述べた『外国人住民調査報告書』によれば、アメリカ籍は「外国人であることを理由に入居を断られたことがある」と回答した人の割合が32.1%であり、フィリピン (36.5%)、中国 (51.0%)、朝鮮 (50.0%)、ブラジル (47.5%) より低く、韓国 (29.8%) よりやや高かった [公益財団法人人権教育啓発推進センター, 2017: 24-5]。こうした国籍による入居差別が地域によって異なるために、居住地達成におけるエスニック集団間の格差が生じているのではないと思われる。

次に、移民の居住地選択に構造的制約が存在するかを明らかにするために、地域層別化

論に依拠して、国籍グループ間の職業的地位と学歴の効果(AME)を検証した。職業的地位に関しては、マニュアルや販売・サービス職の効果は、外国籍よりも日本籍の方で大きかった。ノンマニュアル職の効果は中国籍より日本籍の方で大きかったが、アメリカ籍やブラジル籍に比べると、日本籍の効果量は小さいことが示された。ただし、ブラジル籍におけるノンマニュアル職の効果の高さは、他の職業的地位の居住地達成確率の低さによるものである。先行研究によれば、日系ブラジル人は、人材派遣会社が管理するアパートや寮から離れ、隣接する公営住宅団地に移動して自立的な生活を始める人が多いとされる[都築, 1998; 池上・福岡, 2004]。しかし、相対的に雇用が安定しており、所得水準が高い人は公営住宅に入居できない。そのため、彼・彼女らの中にはエスニック・ビジネスが発展し、生活上の利便性が高い団地付近、または通勤が便利な職場近くの工業団地エリアの民間賃貸住宅を借りて集住している人が多いのではないと思われる。実際、本分析対象の民間賃貸住宅に入居しているブラジル人のうち、ブラジル人集住地域に居住する人は約9割に達することが確認された。以上より、中国籍やフィリピン籍、ブラジル籍について、地域層別化論の仮説が支持された。学歴に着目した分析でも同様に、有利な近隣への居住確率に対する大卒以上と短大・高専の効果は、中国籍やフィリピン籍、ブラジル籍に比べて、日本籍の方で有意に大きいことが示された。

地域層別化論では、居住地達成確率に対する人的資本の効果がマジョリティよりもマイノリティの方で小さい場合、入居差別などの構造的障壁によってもたらされた不利な影響が存在するために人的資本の見返りが低いと解釈する。2020年国勢調査の個票データを用いた本研究の分析の結果、中国籍やフィリピン籍、ブラジル籍の人びとは高い職業的地位や学歴を達成した場合でも、有利な近隣地域の民間賃貸住宅にアクセスしにくかった。すなわち、これらの3つの外国籍グループは地域層別化論を支持する結果が得られた。

ただし、中国籍、フィリピン籍、ブラジル籍移民が置かれた不利な状況とその深刻さは必ずしも同じではない点に留意が必要である。フィリピンやブラジル籍者に比べ、中国籍の人が有利な近隣に居住する確率は、全体的に高い値を示しており、高学歴層と低学歴層との差、ノンマニュアル職と他の職業的地位との差も比較的小さい。今回は各エスニック集団の居住地選択を妨げる構造的制約とそのメカニズムが具体的にどのようなものであるかまでは明らかにすることができなかったため、なぜ社会経済的地位が高い中国籍者の居住地達成確率が相対的に低いかにについて十分な説明ができない。高学歴中国籍移民の居住地選択のメカニズムが男女間で異なるかもしれないし、本国の家族への送金、もしくは結婚や持家購入のための貯蓄動機などから、戦略的に不利な近隣に居住している可能性も排除できない。さらに、有利な近隣といっても一様ではなく、地域によって住宅市場の構造や入居差別の形が異なる可能性も考えられる。入居差別の実態や個々人の居住地選択の動機を解明するためには、今後さらに研究を行っていく必要がある。

こうした限界を抱えてはいるものの、本研究の結果は、階層的地位が同じ移民同士で

あっても、国籍によって居住地達成確率が異なっていることを実証的に示すことで、民間賃貸住宅市場における外国籍移民の不利を理解するための基礎的知見を提供し、不利な地域に特定のエスニック・コミュニティが形成されるメカニズムに関して新たな見方を提示することができた点で意義があるといえる。

付記

本研究の内容は、JSPS 科研費特別研究員奨励費（課題番号 22KJ0973）の助成を受けて行われた成果の一部であり、東京大学大学院人文社会系研究科に提出した筆者の博士論文の一部を加筆・修正したものである。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 条第 1 項第 2 号の規定に基づき、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) 「外国人のいる世帯」のうち、「外国人のみ世帯」に限定すると、持家率（17.45%）はさらに低くなる一方、民営の借家の割合は 51.91% へと高くなる。
- 2) 近隣指標の作成に用いられた 5 つの地域変数は高齢者人口比率と高い相関を持つ可能性がある。そこで、高齢者人口比率の高い地域が不利な近隣となることを防ぐために、Fujihara [2022] に倣い、町丁字単位の高齢者人口比率（65 歳以上）の 4 乗項で回帰分析を行い、その残差を用いて主成分分析を行った。
- 3) 「家族類型」は配偶状態と配偶者の国籍を組み合わせ、「子どもの有無」は第一子の年齢を基準にそれぞれ変数を作成した。「移動の有無」は 5 年の間に居住地を移動しているかをあらわす変数であり、「5 年前の居住地」は移動なしまたは 1 次移動（日本国内）か 2 次移動（海外から日本へ）かをあらわす。
- 4) 国籍別外国籍人口比率を小地域（町丁字）ごとに集計し、全国の平均値より高い地域を 1 とする外国人集住地区ダミー変数を外国籍グループの数だけ作成した。

文献

- Alba, Richard D. and John R. Logan, 1993, “Minority Proximity to Whites in Suburbs: An Individual-Level Analysis of Segregation,” *American Journal of Sociology*, 98(6): 1388-427.
- Alba, Richard D., John R. Logan, Brian J. Stults, Gilbert Marzan, and Wenquan Zhang, 1999, “Immigrant Groups in the Suburbs: A Reexamination of Suburbanization and Spatial Assimilation,” *American Sociological Review*, 64(3): 446-60.
- Charles, Camille Zubrinsky, 2003, “The Dynamics of Racial Residential Segregation,” *Annual Review of Sociology*, 29(1): 167-207.
- Flippen, Chenoa A., 2004, “Unequal Returns to Housing Investments? A Study of Real Housing Appreciation among Black, White, and Hispanic Households,” *Social Forces*, 82(4): 1523-51.
- Fujihara, Sho, 2022, “Identifying the Role of High School in Educational Inequality: A Causal Mediation Approach,” *CSRDA Discussion Paper Series*, 19: 1-73.
- 法務省出入国在留管理庁, 2022, 『在留外国人に対する基礎調査（令和 3 年度）調査結果報告書』, 出入国在留管理庁ホームページ, (2023 年 9 月 1 日取得, <https://www.moj.go.jp/isa/content/001377400.pdf>).

- 福本拓, 2010, 「東京および大阪における在日外国人の空間的セグリゲーションの変化——『オールドカマー』と『ニューカマー』間の差異に着目して」『地理学評論』83(3): 288-313.
- 池上重弘・福岡欣治, 2004, 「外国人居住者は地域コミュニティの担い手となり得るか? ——焼津市T団地での調査から」『静岡文化芸術大学研究紀要』5: 1-12.
- 稲葉佳子・笠原秀樹・河上牧子・小菅寿美子・シブラ=プセル ドロテー・朴賢珠・李承珉, 2002, 「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する比較研究——大久保地区の10年間の変容と新たな課題」『住宅総合研究財団研究年報』28: 83-94.
- 石川義孝編, 2007, 『人口減少と地域——地理学的アプローチ』京都大学学術出版会.
- 公益財団法人人権教育啓発推進センター, 2017, 『外国人住民調査報告書——訂正版(平成28年度法務省委託調査)』, 法務省ホームページ, (2023年9月1日取得, <https://www.moj.go.jp/content/001226182.pdf>).
- 桐村喬, 2013, 「居住地域構造との関係からみた東京23区における国籍別外国人集住地区の社会経済的特徴」『人文地理』65(1): 29-46.
- Logan, John R. and Richard D. Alba, 1993, "Locational Returns to Human Capital: Minority Access to Suburban Community Resources," *Demography*, 30: 243-68.
- Long, J. Scott and Sarah A. Mustillo, 2021, "Using Predictions and Marginal Effects to Compare Groups in Regression Models for Binary Outcomes," *Sociological Methods & Research*, 50(3): 1284-320.
- 町村敬志, 1994, 「外国籍住民の増加と東京の再編」『「世界都市」東京の構造転換——都市リストラクチュアリングの社会学』東京大学出版会, 237-81.
- Mize, Trenton D., 2019, "Best Practices for Estimating, Interpreting, and Presenting Nonlinear Interaction Effects," *Sociological Science*, 6: 81-117.
- 永吉希久子, 2021, 『日本の移民統合——全国調査から見る現況と障壁』明石書店.
- 中川雅貴・小池司朗・清水昌人, 2016, 「外国人の市区町村間移動に関する人口学的分析」『地学雑誌』125(4): 475-92.
- 奥田道大・林泰義・内田雄造・稲葉佳子・塩路安紀子・田嶋淳子・和田清美・松井晴子・田辺明子・小菅寿美子・西山博之・森田伸子・根本久美子, 1992, 「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究(1)」『住宅総合研究財団研究年報』18: 199-207.
- 奥田道大・林泰義・内田雄造・稲葉佳子・塩路安紀子・小菅寿美子・坂本道弘・田嶋淳子・和田清美, 1993, 「東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究(2)」『住宅総合研究財団研究年報』19: 171-82.
- 総務省統計局, 2021, 「令和2年国勢調査人口等基本集計(男女・年齢・配偶関係, 世帯の構成, 住居の状態, 母子・父子世帯, 国籍など)」, 総務省統計局ホームページ.
- 砂原庸介, 2018, 『新築がお好きですか?——日本における住宅と政治』ミネルヴァ書房.
- 都築くるみ, 1998, 「エスニック・コミュニティの形成と『共生』——豊田市H団地の近年の展開から」『日本都市社会学会年報』16: 89-102.
- Wodtke, Geoffrey, David J. Harding, and Felix Elwert, 2011, "Neighborhood Effects in Temporal Perspective: The Impact of Long-Term Exposure to Concentrated Disadvantage on High School Graduation," *American Sociological Review*, 76(5): 713-36.
- Yinger, John, 1995, *Closed Doors, Opportunities Lost: The Continuing Costs of Housing Discrimination*, New York: Russell Sage Foundation. (きむ ひさん/立教大学社会学部助教)
- (原稿受領2023年11月24日、掲載決定2024年4月26日)