



# 欧米主要国の住宅市場と政策対応

～ 社会資本整備審議会住宅地分科会報告 ～

2010年7月26日



(株)ニッセイ基礎研究所  
社会研究部門上席主任研究員  
土地・住宅政策室長  
篠原 二三夫

著作権は本人に帰属する

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## ■ 主なチェックポイント

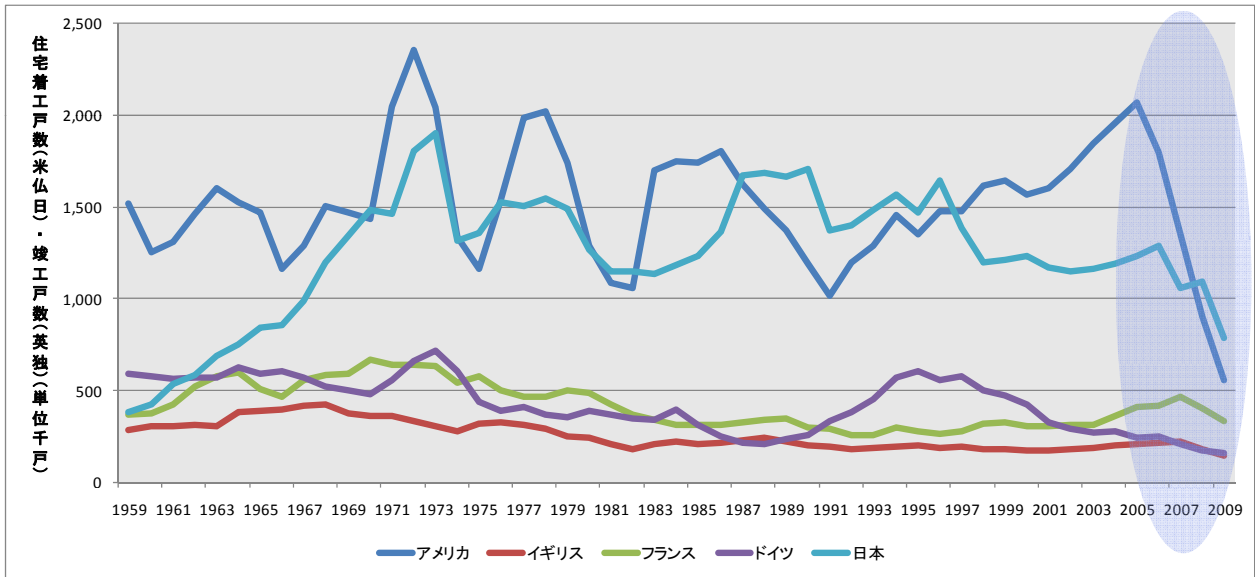


- 住宅着工の長期的推移(日英米独仏)、世帯動向
- 住宅価格指数
- 既存住宅取引の状況(英米仏)
- 既存住宅取引とリフォーム投資
- 米国市場の足下、英国市場の状況
- 家賃情報の整備
- シェアード・オーナーシップ
- HomeBuy Scheme
- 0%金利融資
- LIHTC 等によるPPP

# 1. 欧米各国の住宅着工・竣工戸数の長期的推移



- 米国の住宅バブル崩壊に続いて日英独仏の住宅着工も縮小。
- 日本の着工減少の今後をどうみるのか。



(出所)国土交通省(日本)、NAHB(アメリカ)、DCLG(イギリス)、INSEE & ETTM(フランス)、BMVBS & Genesis On-line(ドイツ)

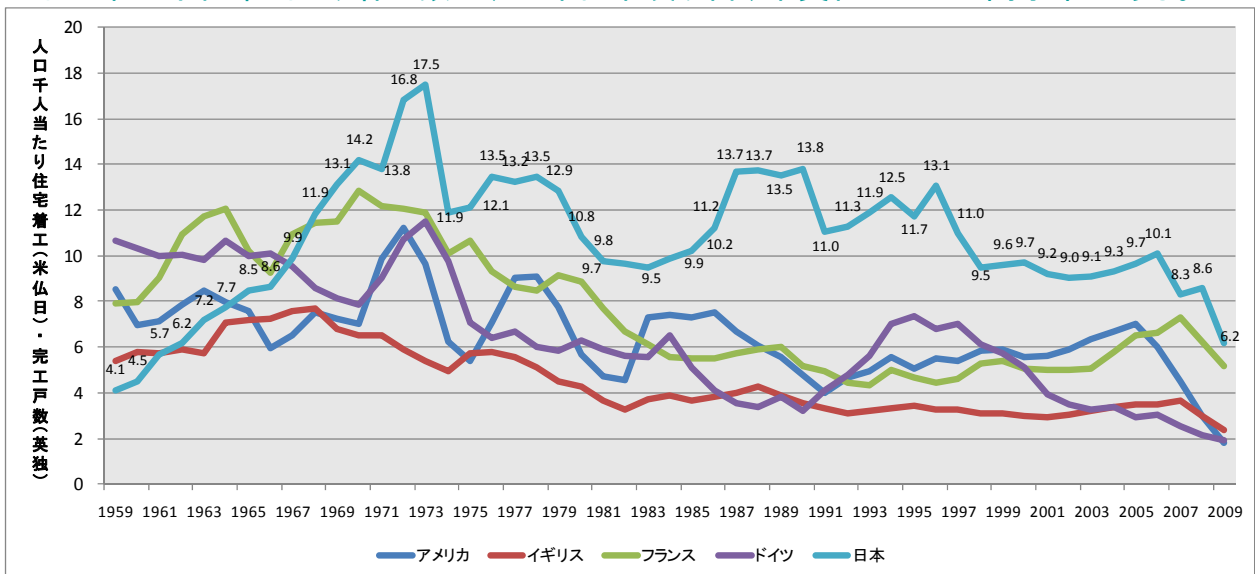
2

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

# 2. 人口千人当たりの住宅着工戸数の推移



- 英米仏の住宅着工は80年代以降、一定の幅で安定推移(独は統合により変動)。
- 日本の千世帯当たり着工数は、60年代中頃以降、米英仏と比べて高水準にある。



(出所)国土交通省、NAHB(アメリカ)、DCLG & ONS(イギリス)、INSEE & ETTM(フランス)、BMVBS & Genesis On-line(ドイツ)

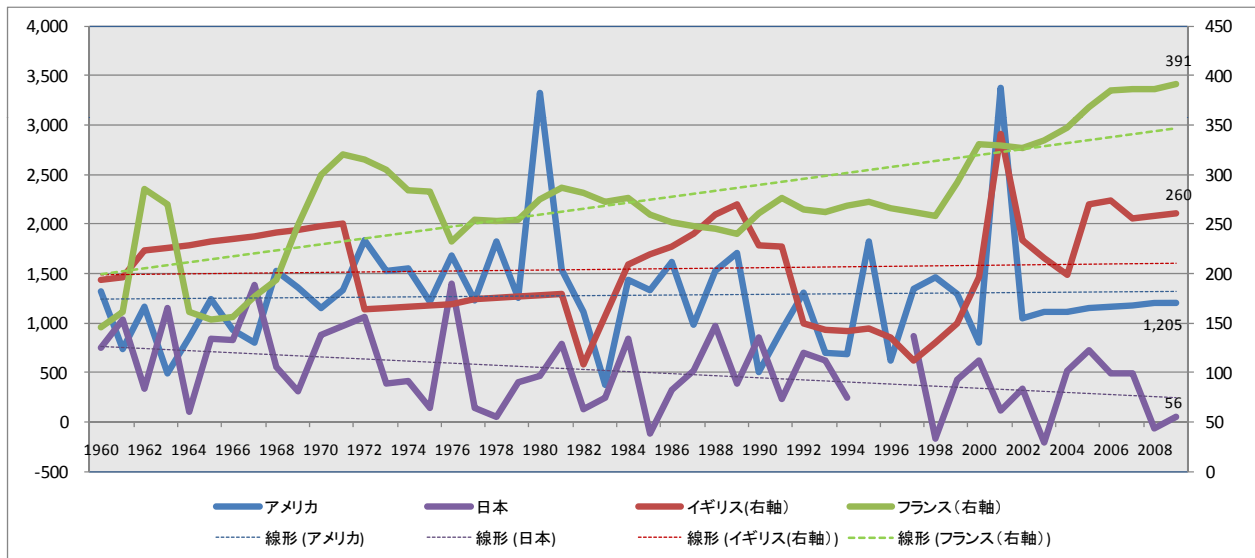
3

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

### 3. 各国の世帯数の年間増加戸数の推移



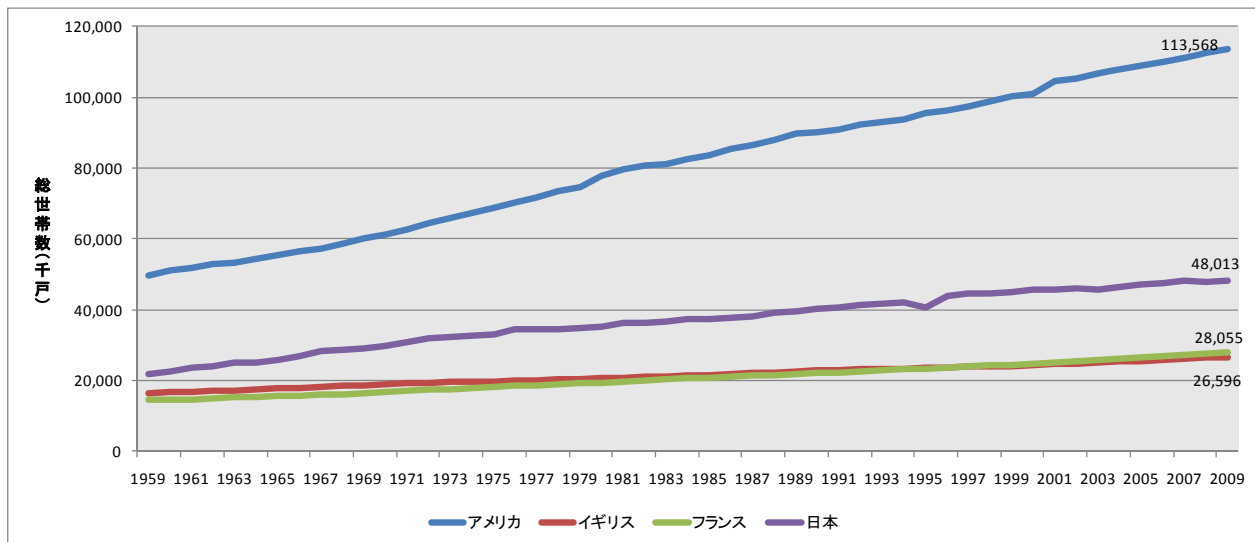
○英米仏の世帯数は毎年横ばいないし漸増しており日本の状況とは異なっている。



(出所) 厚生労働省「国民生活基礎調査」、Census Bureau(アメリカ)、ONS(イギリス)、INSEE(フランス)、Genesis On-line(ドイツ)

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

### ○総世帯数の推移

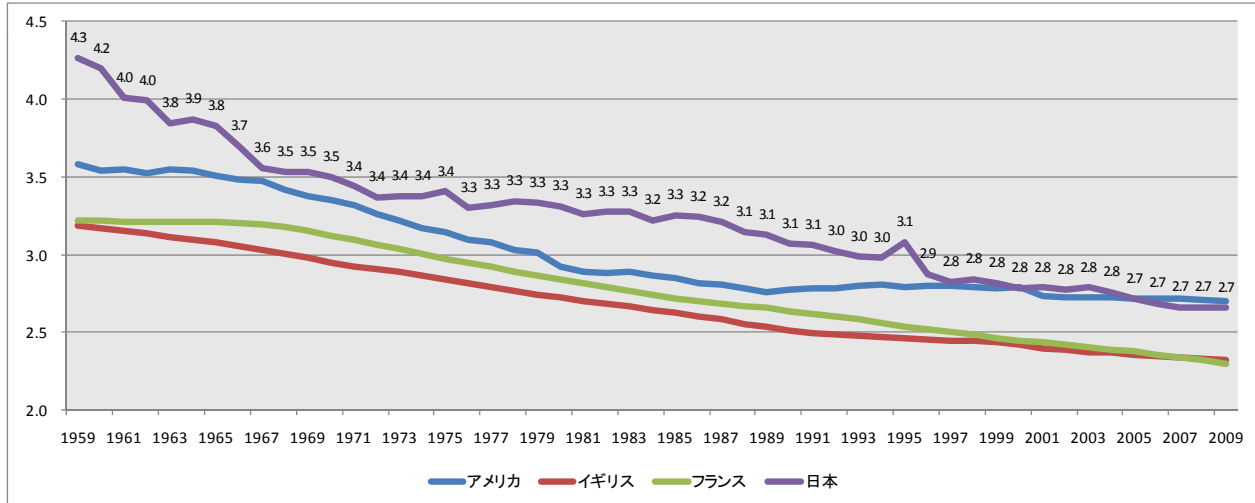


(出所) 厚生労働省「国民生活基礎調査」、Census Bureau(アメリカ)、ONS(イギリス)、INSEE(フランス)、Genesis On-line(ドイツ)

## 4. 日本の世帯人員数は高め



- 平均世帯人員数は英仏よりも高め。小世帯化の進行は世帯数の増加につながる。
- 英米独仏の社会住宅や住宅手当制度は世帯人員に応じた部屋数の確保が前提。このため若い世代でも新たな世帯形成が比較的容易。



(注) 1995年の日本の突出は阪神淡路大震災の影響で兵庫県を除く総世帯数が欠落したため。  
 (出所) 総務省 & 厚生労働省「国民生活基礎調査」、Census Bureau(アメリカ)、ONS(イギリス)、INSEE(フランス)、Genesis On-line(ドイツ)

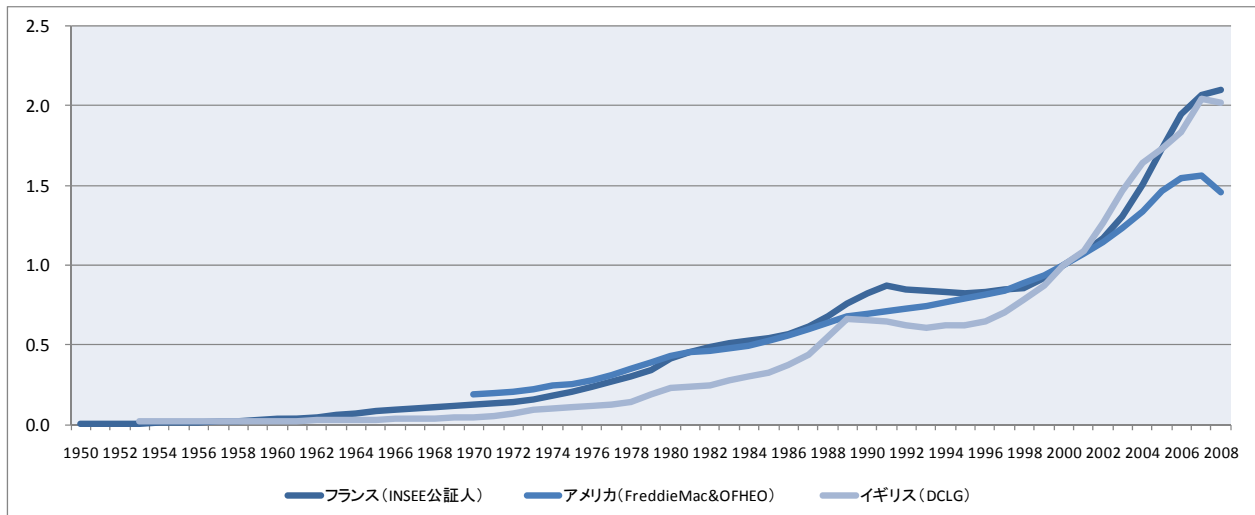
6

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 5. 各国の住宅価格指数の推移



- 米英仏の住宅バブルは順次崩壊。
- 各国は住宅価格指数の整備を推進。日本は整備の途上。
- フランスでは資産価格の変動に対応できるように住宅価格指数及び既存住宅取引件数のデータ化に急遽対応。



(出所) FHFA(アメリカ)、DCLG(イギリス)、INSEE他(フランス)

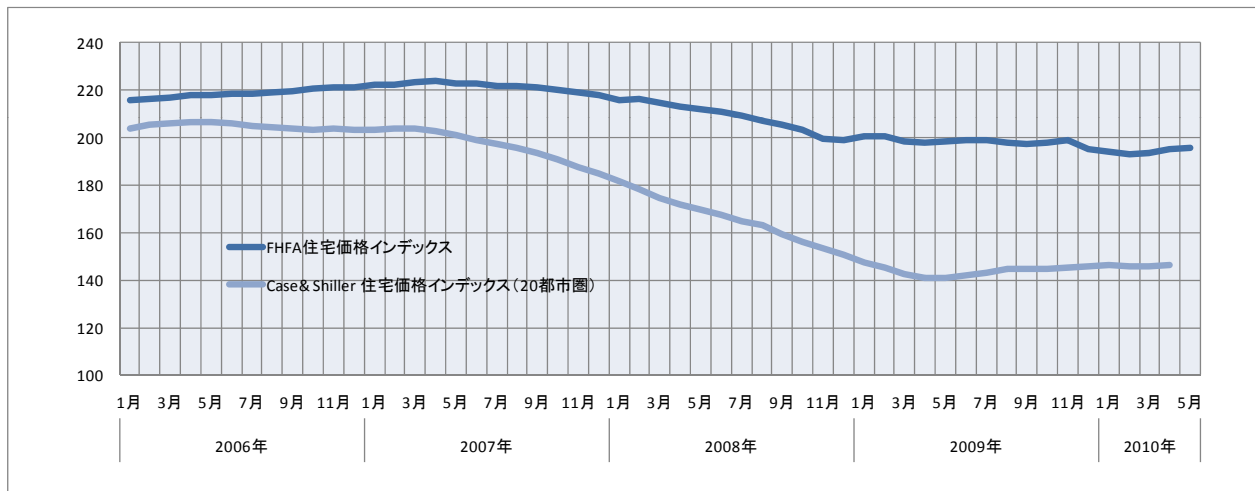
7

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 6. 米国住宅価格指数の推移



○米国の住宅価格はほぼ下げ止まり、横ばいへ。



(出所)FHFA & S&P

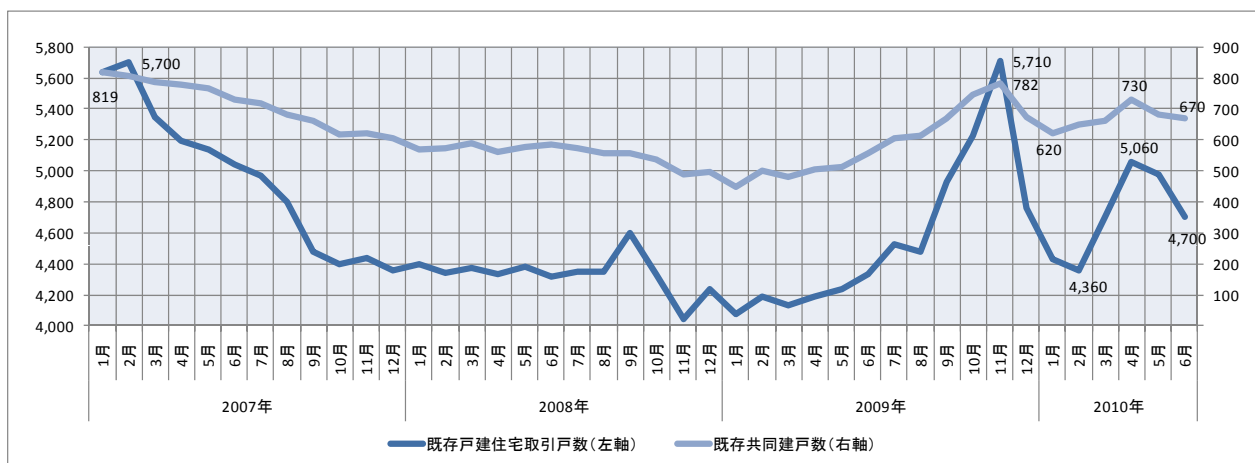
8

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 7. 米国既存住宅取引戸数の推移



○既存住宅取引はローン減税の駆け込みと反動で再び大きく変動、融資がタイトとなり再び減少へ(Agency's MBSの買い取り1.25兆ドルは2010年3月末終了)。

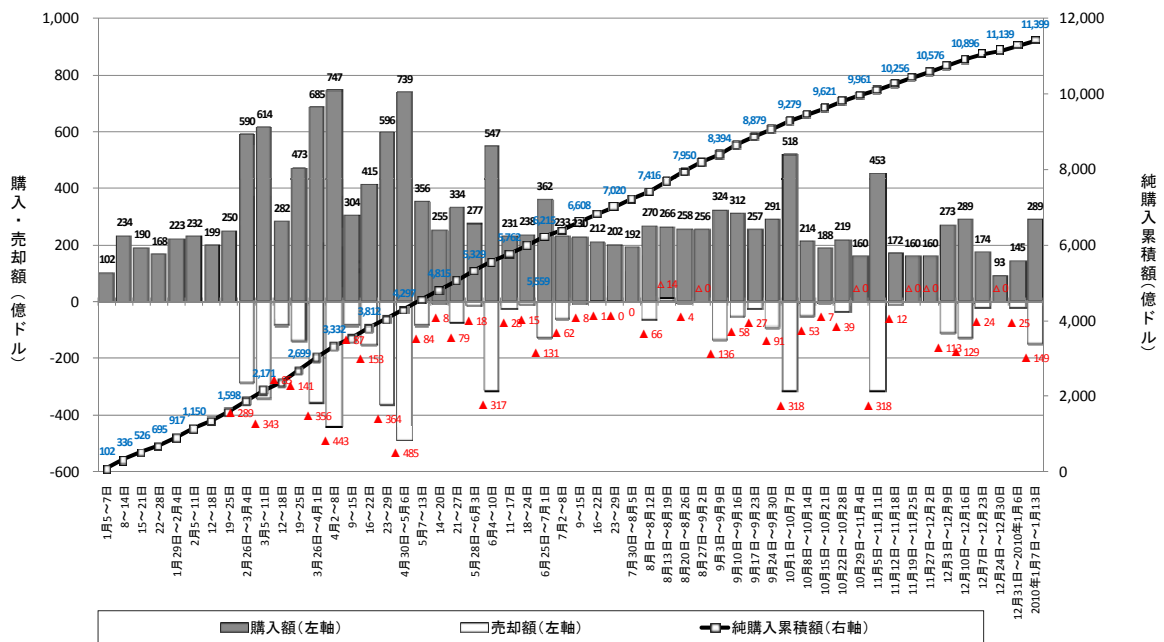


(出所)NAR

9

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

# 8. FRBによるMBS買い取りスキームの終了



(出所) FRB, <http://www.newyorkfed.org/markets/mbs/> (現時点でデータなし)

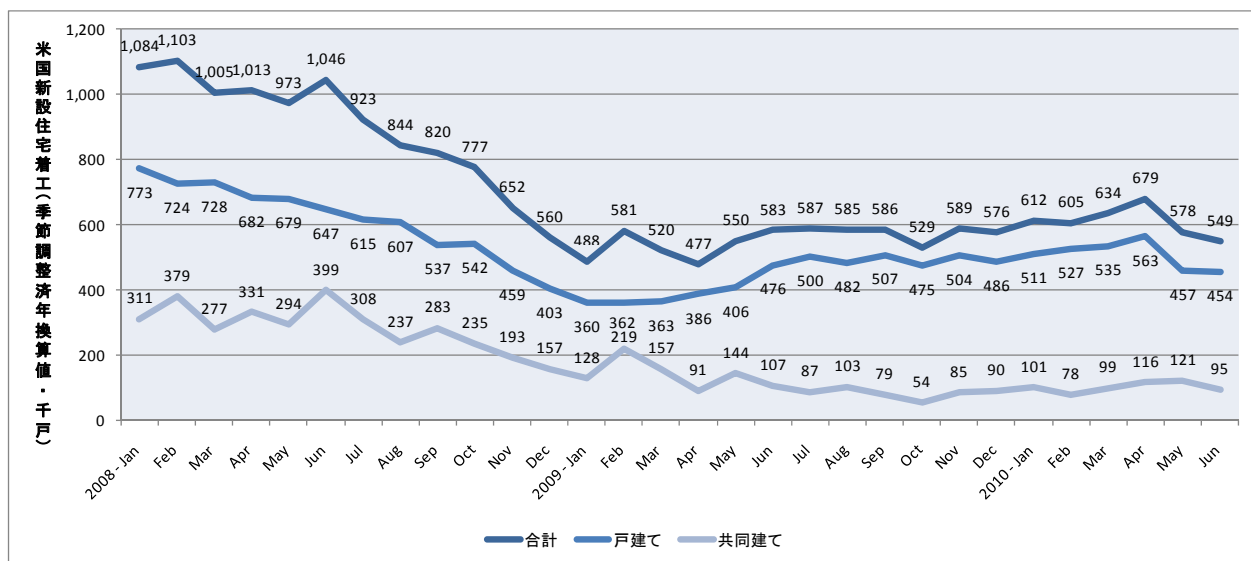
10

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

# 9. 米国新設住宅着工戸数の推移



○住宅着工は横ばい漸増から足下では落ち込み。



(出所) NAHB

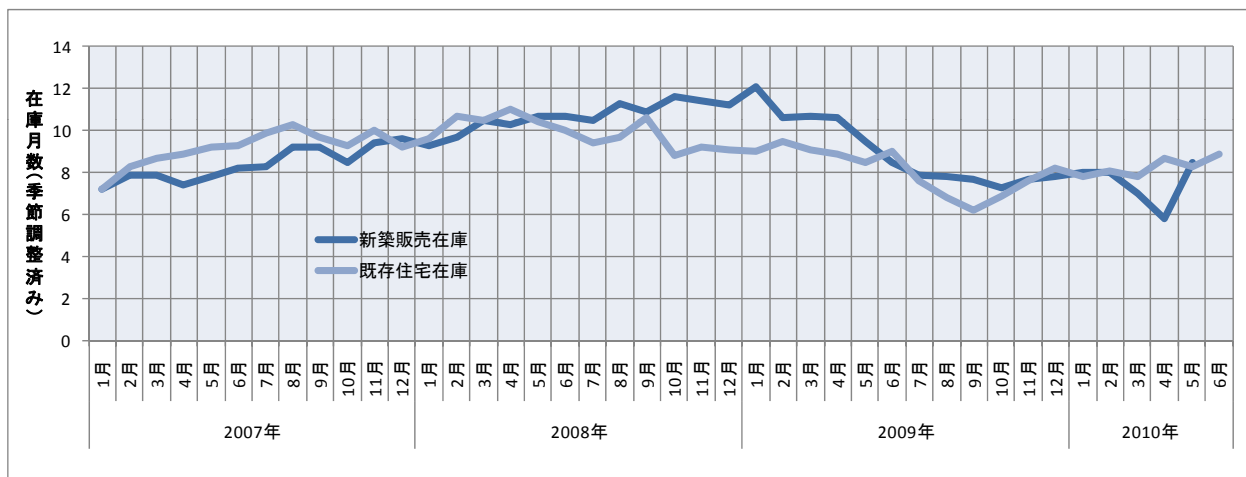
11

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

# 10. 米国住宅在庫月数の推移



○在庫は2010年から既存住宅は再び漸増傾向。新築は一進一退。



(出所) NAHB

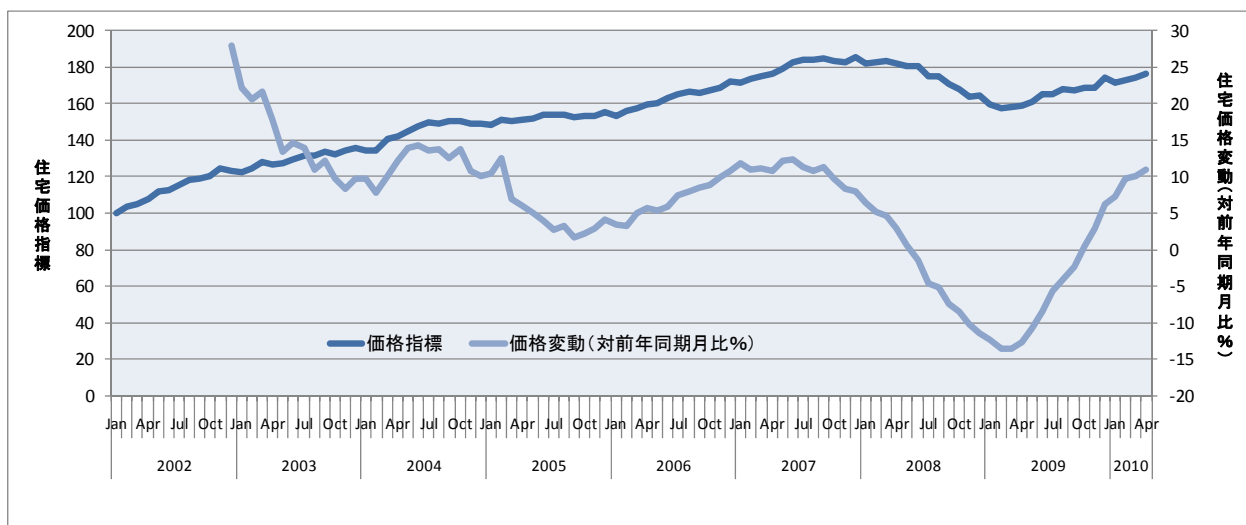
12

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

# 11. 英国住宅価格指数の推移



○英国(UK)の住宅価格は2009年10月から上昇に転じている。



(出所) DCLG

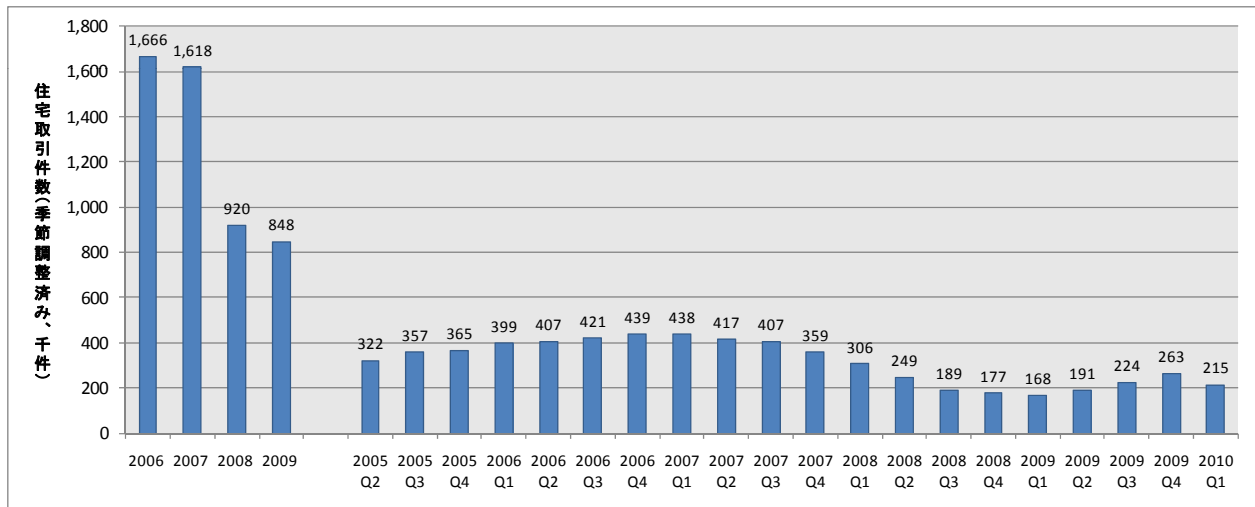
13

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 1 2. 英国住宅取引件数の推移



○英国(UK)では、登記件数が、4半期毎に、住宅と非住宅に分けて提供されるようになった。次図は住宅取引。

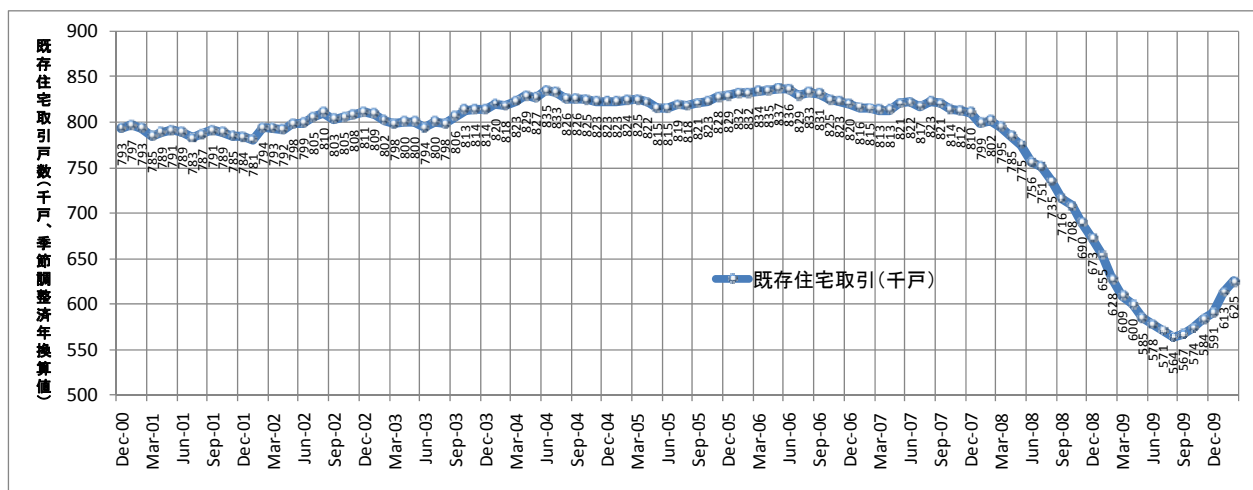


(出所)DCLG

## 1 3. フランス既存住宅取引の推移



○フランスでは従来INSEEと不動産協会が不定期に公表していた既存住宅取引件数を、公証人による取引データに基づいて推定し公表し始めた。



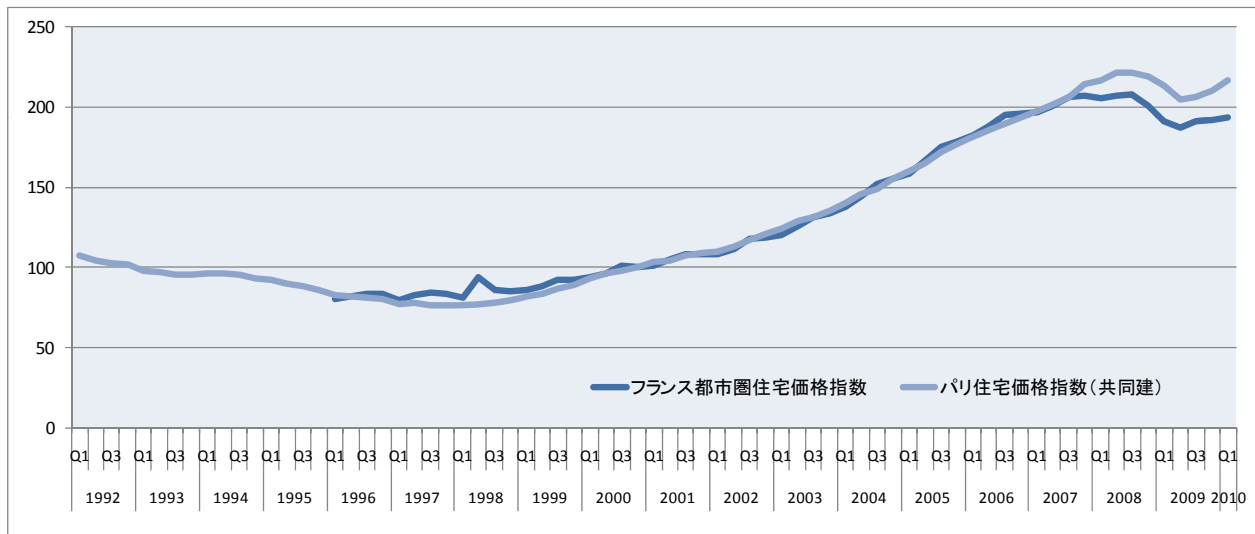
(出所)INSEE



## 14. フランス住宅価格指数の推移



○INSEEにて住宅価格指数が公表されている。



(出所)INSEE

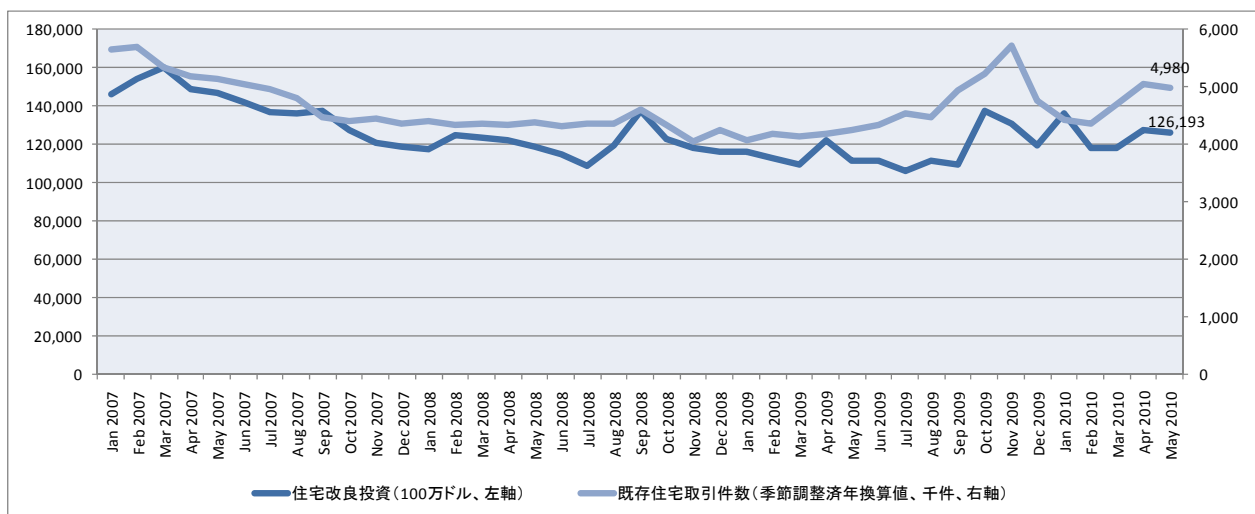
16

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 15. 米国既存住宅取引数と維持修繕投資



○既存住宅取引数の変動に、リモデリング投資が対応している。



(出所)NAHB, NAR

17

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 16. 英国既存住宅取引数と維持修繕投資



○英国でも同様に既存住宅取引数とリモデリング投資がほぼ連動。



(出所) DCLG

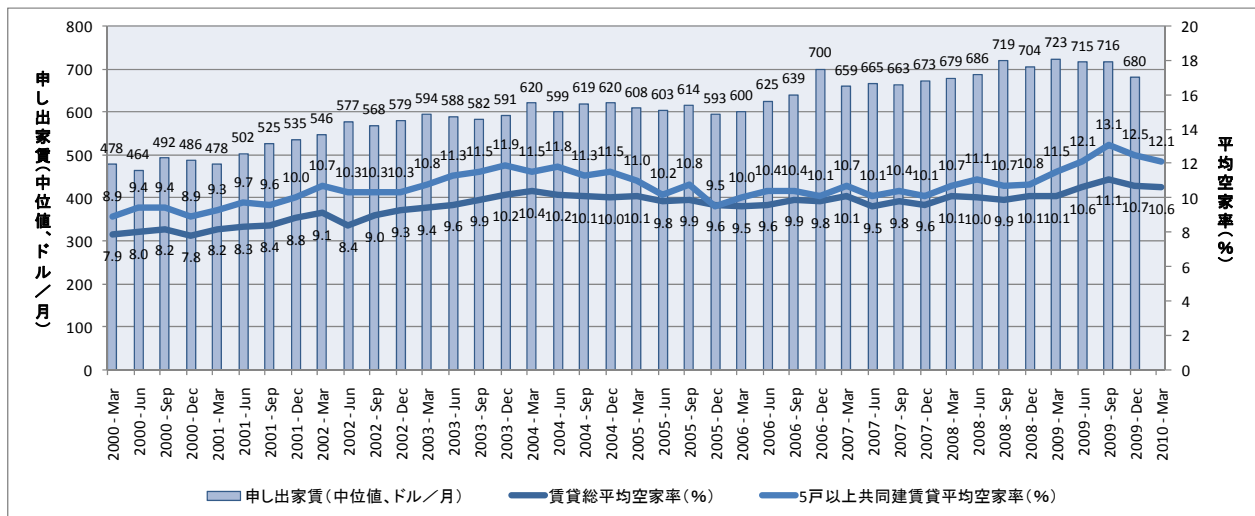
18

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 17. 米国の賃貸住宅市場



○賃貸住宅市場にも景気低迷の翳りが出ている。  
○一方で、こうした情報が我が国には乏しいことが改めて認識される。



(出所) NAHB

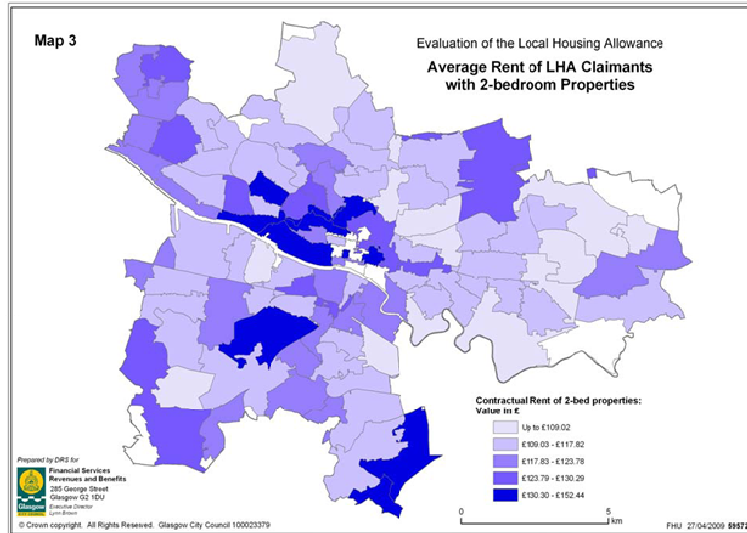
19

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 18. 英国等の家賃情報整備



○英国では民間賃貸住宅に入る適格な低所得階層の世帯に対し、住宅手当 (Local Housing Allowance) が支給される。このような制度の運営のためには、合理的な水準の家賃情報が必須である。我が国には既存住宅の価格や取引情報に加え、家賃などの賃貸住宅市場情報も集約・整備されていない。



20

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

## 19. シェアード・オーナーシップ、テニユアの多様化



○英国では住宅ローン困窮者対策に端を発し、シェアード・オーナーシップのような持家と賃貸住宅の間をとる中間的なテニユアが市場化されつつある。我が国でも一考を要する制度ではないか。

21

Copyright © 2010 NLI Research Institute All rights reserved.

○住宅・コミュニティ局(HCA)では、社会住宅の入居者や労働者、住宅一次取得者のために、住宅確保を実現する。以下の5つの施策が提供されている。

- 新築ホームバイ(New Build HomeBuy): 住宅をボランティアな組織である住宅協会と共同所有(シェアードオーナーシップ)し、協会分をアフォーダブルな家賃で借りる。
- 一般市場ホームバイ(Open Market HomeBuy): 自ら民間金融機関の住宅ローンを利用する場合、不足分について低利融資の提供を受ける。
- 社会住宅ホームバイ(Social HomeBuy): 地方自治体と住宅協会との共同所有もしくは購入額の減額にて住宅を提供。
- ホームバイダイレクト(HomeBuy Direct): 新築ホームバイ物件を抵当融資支援や家賃支援と共に提供。
- ホームバイ賃貸(Rent to HomeBuy): 新築ホームバイ物件を、最大5年間の減額家賃にて提供(購入用頭金を確保する)。

○フランスので0%金利融資は若い世帯を中心に利用者が伸びている。民間金融機関とも競合しない。

- 0%金利融資は、住宅購入費用の2割相当を指定民間金融機関を通じて無利子融資する制度である。残りの8割分を民間融資やFLAT等で借り入れ、総じて市場金利より安い利子率を実現する。FLAT35の金利を2.5%とすると、合成で2.0%の低利融資が実現。
- フランスの場合、この制度ローンの特長は、利子が0%というだけでなく、20%の無利子融資分について、最大18年間の元本返済猶予期間を与える点にある。これによってアフォーダビリティが確保され、特に住宅一次取得者層が住宅を購入した場合に生じやすい消費の抑制を緩和でき、より大きな経済効果が期待できる。
- 0%融資は民間金融機関が行うが、負担した金利分は、国と民間金融機関との間の個別協定に基づき、一定の約定金利にて計算され、当該金融機関に対する税額控除によって補填される仕組みとなっている。

## 22. 米国のLIHTC等PPPによる社会住宅



○米国や英国では、連邦・中央政府が支援を行い公営住宅建設を行ってきた経緯があるが、維持管理が非効率になることが多いため、現状では民間事業者やボランティアな組織に以下のような支援を行い、より効率的な社会住宅供給や経営を実現している。

- 米国の低所得者用賃貸住宅建設支援制度 (Low Income Housing Tax Credit: LIHTC) や英国のギャップ・ファンディングの仕組みを参考に、高齢者向け賃貸住宅や公共住宅建設、地方の市街地整備事業などの推進方策を検討してはどうか。
- 米国のLIHTC制度は、建設コストに対し、年間約9%の税額控除が10年間で与えられる制度。建設コストの5割以上をこの税額控除の現在価値を投資家に売却することにより回収し、低家賃でも初期投資に対し必要な利回りを確保する方式。新築ではない既存施設改修型の場合は年間約4%の税額控除となる。
- 英国のギャップ・ファンディングは、建設コストの3~4割を補助することによって、初期投資に対する利回りを改善し、市場以下の家賃でも社会住宅の経営を可能とする方式。

略称	ID	プログラム名	総戸数	入居率	回答世帯数	回収率	入居者数
All HUD	1	U.S. TOTAL ALL PROGRAMS	5,063,071	93	4,449,217	98	9,635,432
PH	2	U.S. TOTAL PUBLIC HOUSING	1,155,557	93	1,034,543	96	2,244,082
VO	3	U.S. CERTIFICATES + TENANT-BASED VOUCHERS	2,209,675	93	2,021,299	98	5,076,510
MR	4	U.S. MODERATE REHABILITATION	27,067	94	26,418	100	42,937
S8 NCSR	5	U.S. TOTAL MULTIFAMILY S8 NCSR	1,116,250	94	932,098	96	1,494,090
S236	6	U.S. TOTAL MULTIFAMILY S. 236	225,167	92	159,884	100	312,643
MF/Other	7	U.S. TOTAL MULTIFAMILY MF/OTHER	329,355	93	274,975	100	465,170
LIHTC	8	U.S. LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT	1,672,239	91	NA	NA	NA

(出所)HUD