

イギリスにおける公的部門従事者に対する住宅支援策

- 住宅価格の高いロンドン等において、「Key Worker(キー・ワーカー:地域に必要不可欠な公共サービスの従事者)」がアフォーダブル住宅を取得・賃借できないという問題が顕在化
- このため、政府は2004年に「Key Worker Living(KWL)programme」を打ち出し、アフォーダブルな価格で「Key Worker」が住宅を取得・賃借できるよう各種支援策を実施

Key Worker の対象

- 国営医療サービス従事者、教師、警察官、刑務官、消防士、地方公務員、政府の出先機関職員 等

支援要件

- 世帯年収が6万ポンド(※)以下、住宅の一次取得者であること 等 ※日本円 約800万円(為替レート 1ポンド=130円(2010年10月))

主な支援策

○ **HomeBuy Direct**
(ホームバイ ダイレクト)【予算:3億ポンド(08~09)】

- ・ 新築住宅の取得に係る初期負担軽減のため、政府及び事業者が最大で住宅取得価格の30%まで無利子で融資(当初5年間)。
- ・ 住宅取得者が所有権100%を有するため、いつでも売却可能。

【HomeBuy Directのコストサンプル】

HomeBuy Directの例	コスト	%
新築住宅価格	20万ポンド*	
無利子融資(当初5年間)※	6万ポンド	30
必要資金	14万ポンド	70

※6年目以降は住宅価値等に応じた利子がかかっている。

○ **Shared Ownership**
(シェアード・オーナーシップ)【予算:2億ポンドの内数(08~10)】

- ・ 開発会社は、一定規模以上の住宅開発を行う際に、許可の条件として一定のアフォーダブル住宅を供給することが求められている(通常、25~30%)。
- ・ 新築住宅購入者は、25%~75%の住宅所有権を購入し、残りは住宅協会の所有となる。
- ・ 住宅協会側の所有分については、賃料として毎月支払うが、賃貸料は市場家賃より低く設定されている(住宅協会側の所有分の最大3%)。
- ・ 購入者は、いつでも住宅協会側の所有分をその時点の価格で購入することが可能。
- ・ 維持管理費、修繕費は、居住者負担。

【Shared Ownershipのコストサンプル】

Shared Ownershipの例	コスト	%
新築住宅購入価格	20万ポンド*	
住宅購入者の所有権	10万ポンド	50
住宅協会の所有権	10万ポンド	50

※左記例の場合、年間の支払家賃=3,000ポンド(10万ポンド×3%)

○ **Rent to HomeBuy**
(ホームバイ 賃貸)【予算額:4億ポンドの内数(08~09)】

- ・ ホームバイダイレクト、シェアード・オーナーシップを活用できないほど貯蓄がない世帯に対する支援。
- ・ 最大5年間、市場家賃から低い家賃(市場家賃の80%以下)で新築住宅を賃貸。
- ・ その差額分を当該住宅を購入する際の頭金として準備してもらい、シェアード・オーナーシップのスキームへ移行。
- ・ ホームバイ賃貸はパイロットプロジェクトとして取り組まれており、対象地域はロンドン等に限定。

※1 上記支援策は、6万ポンド以下等の要件に合致する場合は活用可能であるが、Key Workerの優先順位が高い。

※2 アメリカ、フランス、ドイツにおいてはKey Workerに対して特別な支援を行っていない。
 ※3 住宅協会:非営利法人で社会住宅(低所得者等に対して民間資金だけではなく政府資金も活用して供給する公的住宅)の建設・管理等を行っている。
 ※4 Homes & Communities Agency(住宅・コミュニティ局)資料より