

イギリスの住宅政策

土橋康人

PhD Candidate, Department of Political Economy, King's College London

概要

- I. イギリス住宅市場の動向
- II. 住宅政策の歴史的変遷
- III. 近年における社会住宅政策の変遷
- IV. 地方政府による公共住宅政策の概要
- V. Housing Benefit (住宅手当制度)の概要
- VI. 高齢者向け社会住宅の概要
- VII. チャリティーの役割 – 救貧院 (Almshouse を事例にして)

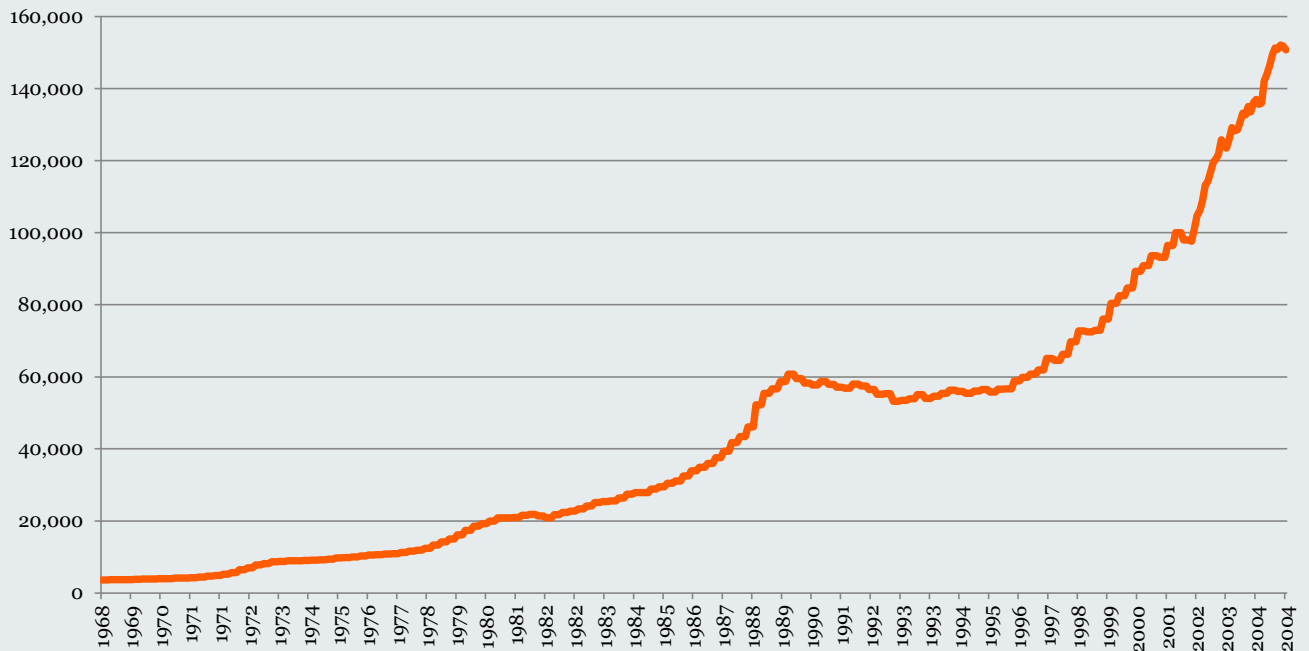
I. イギリス住宅市場の動向

I. イギリス住宅市場の動向

- イギリスにおける住宅危機
 - ・ 住宅価格の高騰
 - ・ 賃貸家賃の高騰
 - ・ 住宅不足（需要の拡大に供給が追いつかない）
- 住居を見つけるのが困難
 - 家賃高騰による家計圧迫（緊縮財政下で住宅手当の実質引下げなども影響）
 - 結果として劣悪な環境の住宅に高い家賃を支払うケースが続出
- 住宅危機の要因
 - ・ 供給
 - 住宅建築に必要なPlanning Permissionを取得するのが困難
 - 土地価格の高騰により、住宅建築に必要な土地を取得するのが困難
 - ・ 需要
 - 人口の増大
 - 外資の流入（投機目的、保有目的、資産逃避目的など）

住宅価格の推移1 - UK

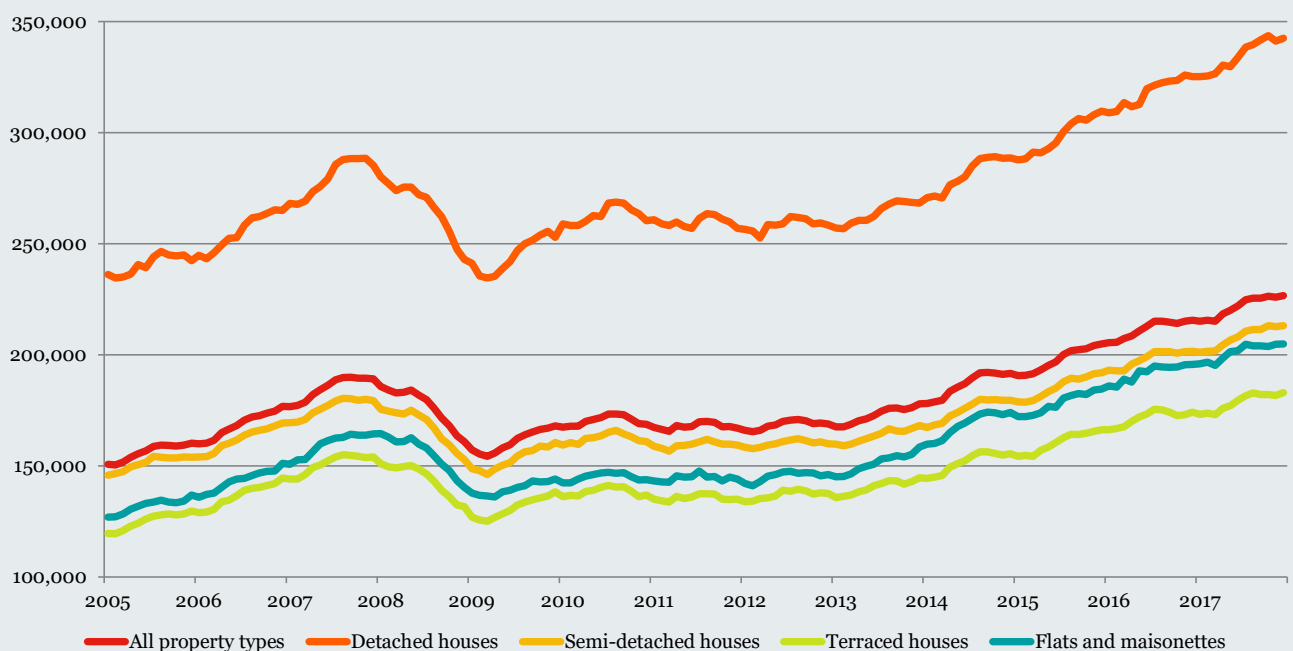
Average price all property types, 1968-2004 (£)



Source: Gov. UK

住宅価格の推移2 - UK

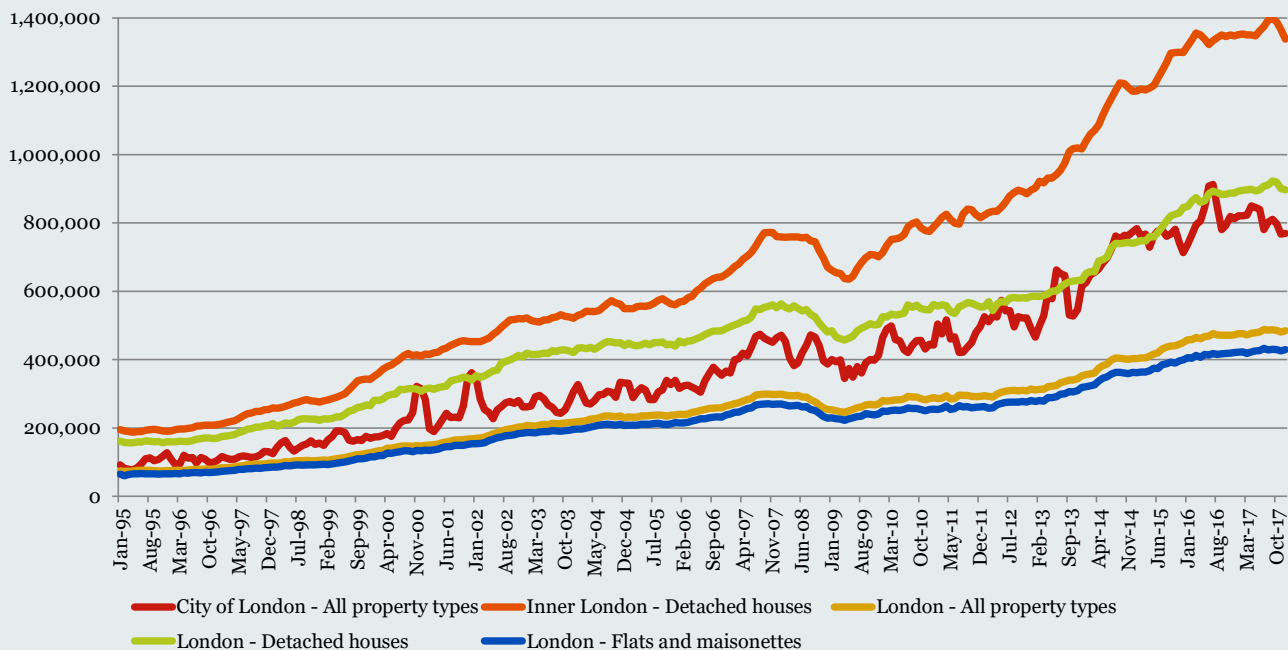
Average price by type of property, 2005-2017 (£)



Source: Gov. UK

住宅価格の推移3 – ロンドン

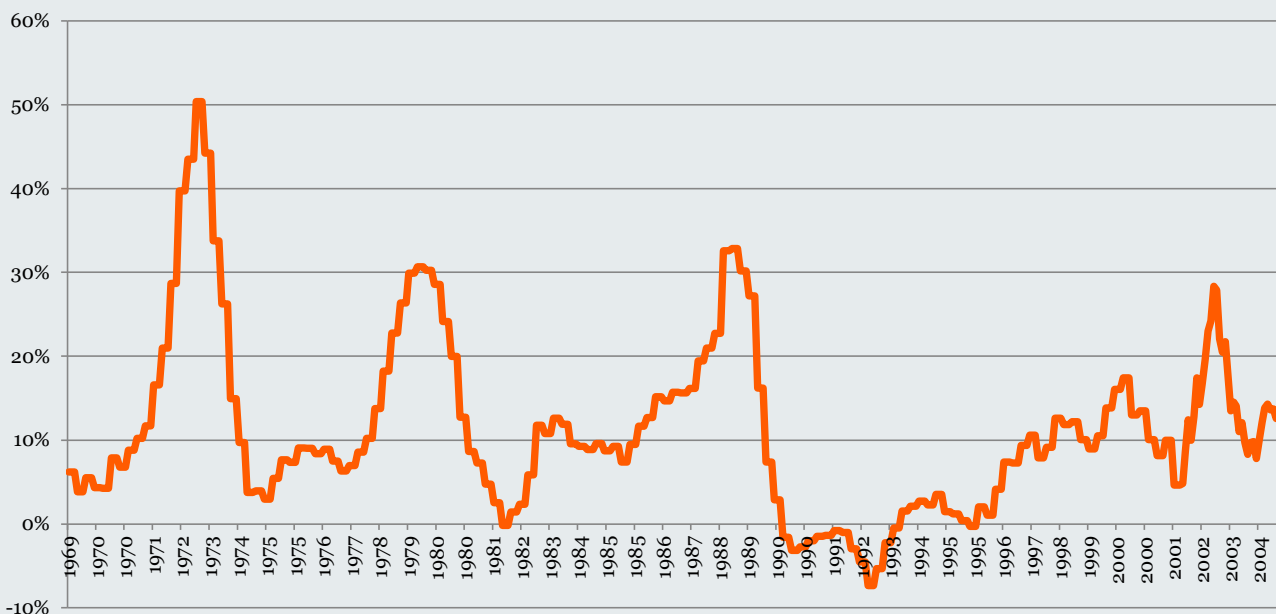
London Average Property Prices (£)



Source: Gov. UK

住宅価格の推移4 – UK変化率

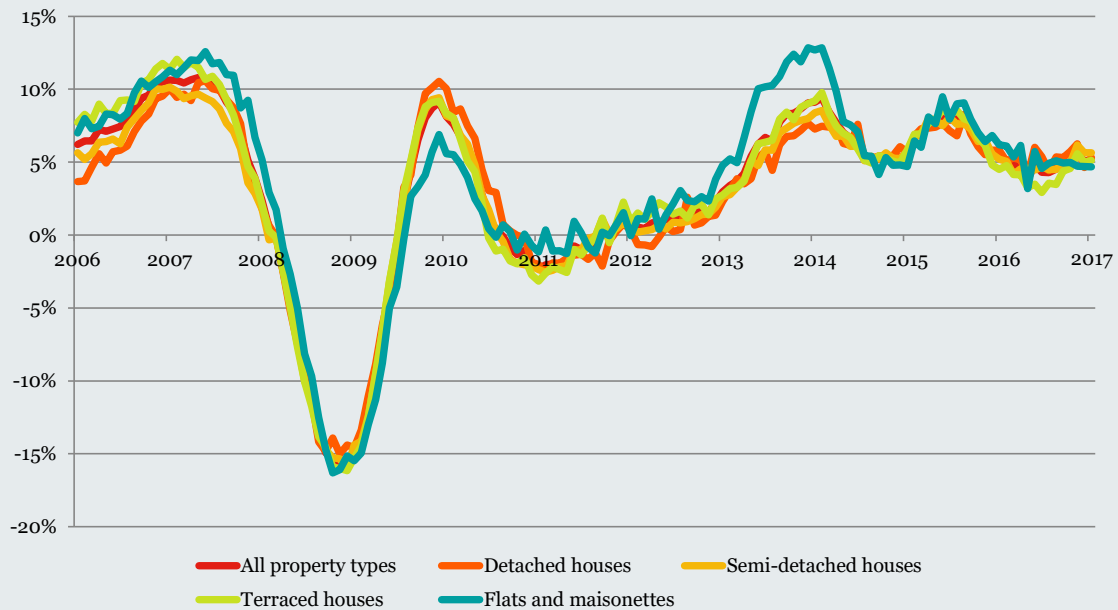
Percentage change (yearly), all property types (1969-2004)



Source: Gov. UK

住宅価格の推移5 – UK変化率

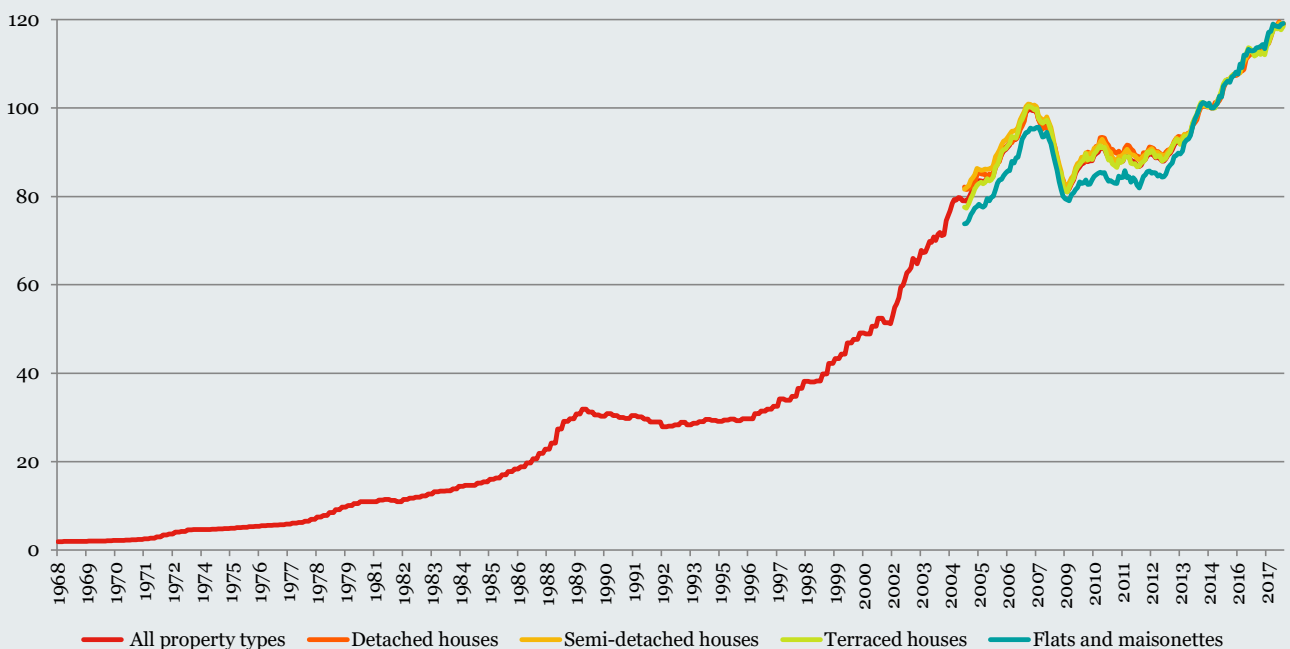
Percentage change (yearly) by type of property



Source: Gov. UK

住宅価格の推移6 – 住宅価格指数

House Price Index by type of property (Jan, 2015=100)

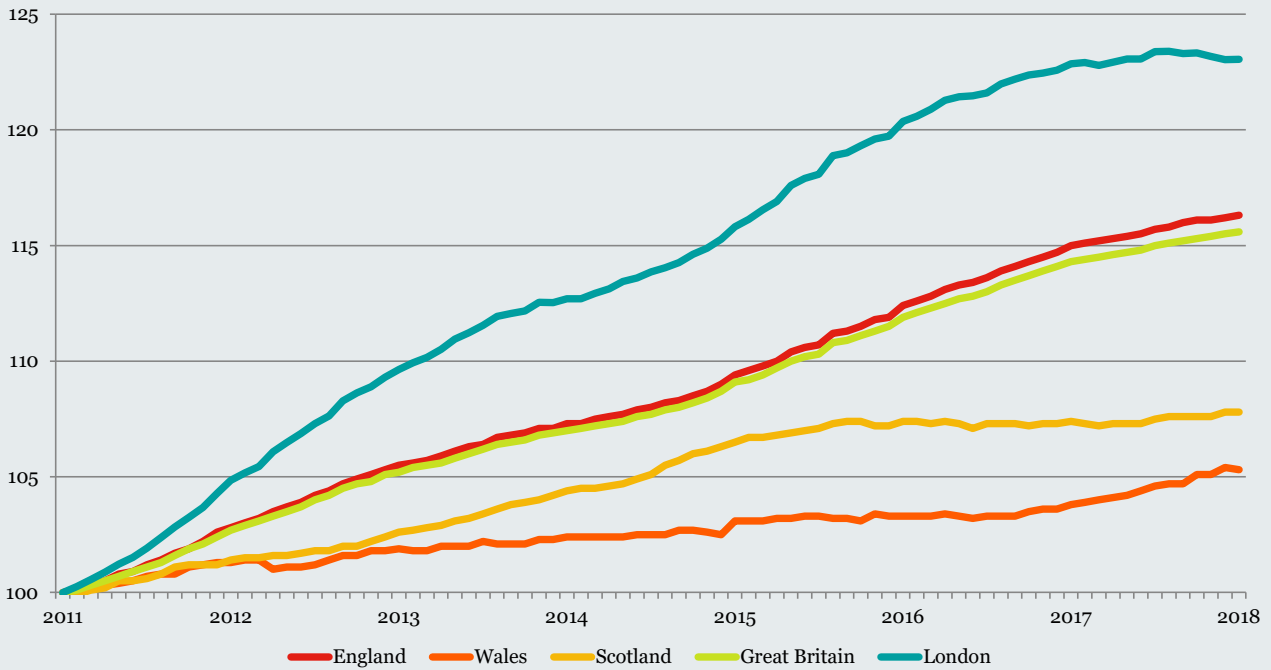


Source: Gov. UK

Note: 2002年を基準(住宅価格指数=100)とすると、2015年の指数は200を越す。

民間賃貸住宅家賃の推移

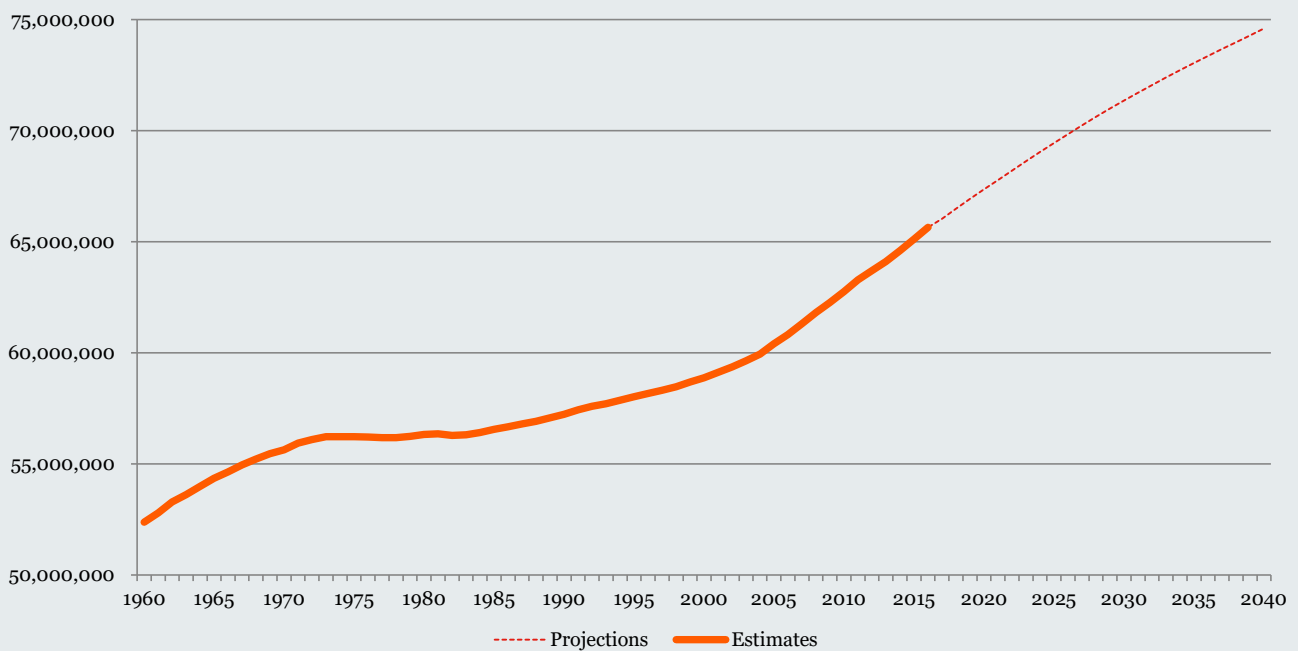
Private Housing Rental Prices Index (Jan. 2011=100)



Source: Office for National Statistics, (henceforth, ONS), and London Datastore, Mayor of London, London Assembly.

住宅需要の拡大 - 人口増加

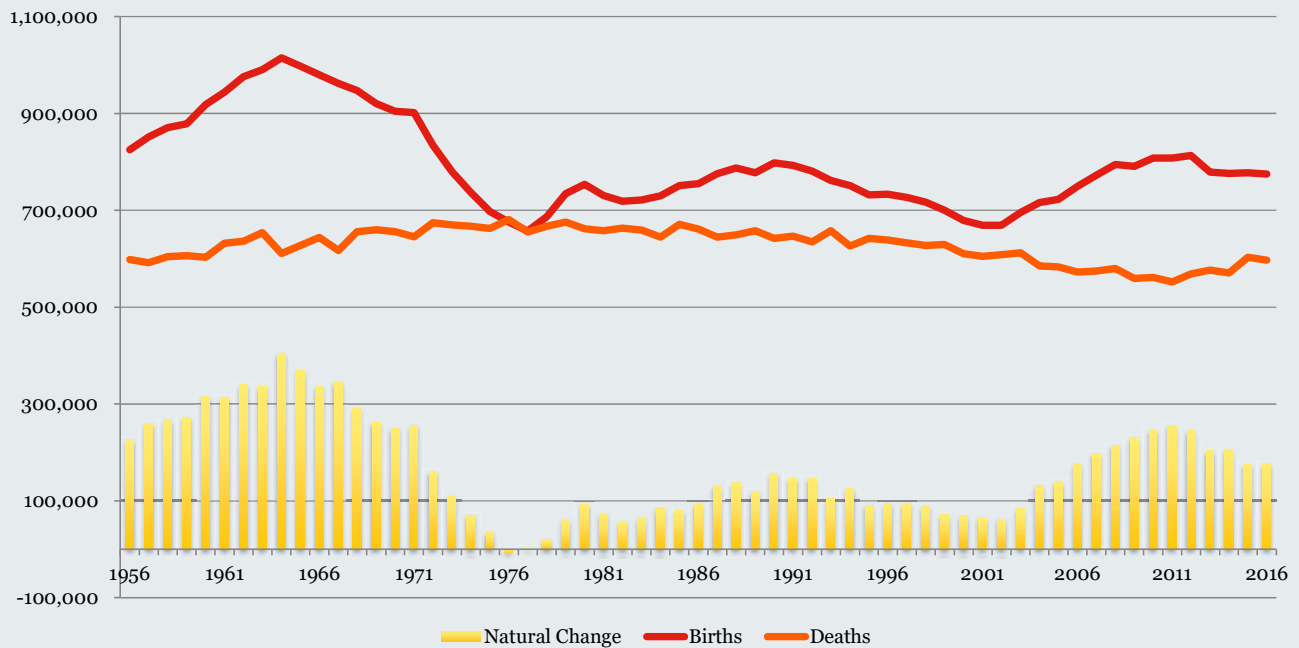
UK Population Estimates and Projections



Source: ONS.

住宅需要の拡大 - 人口増加2

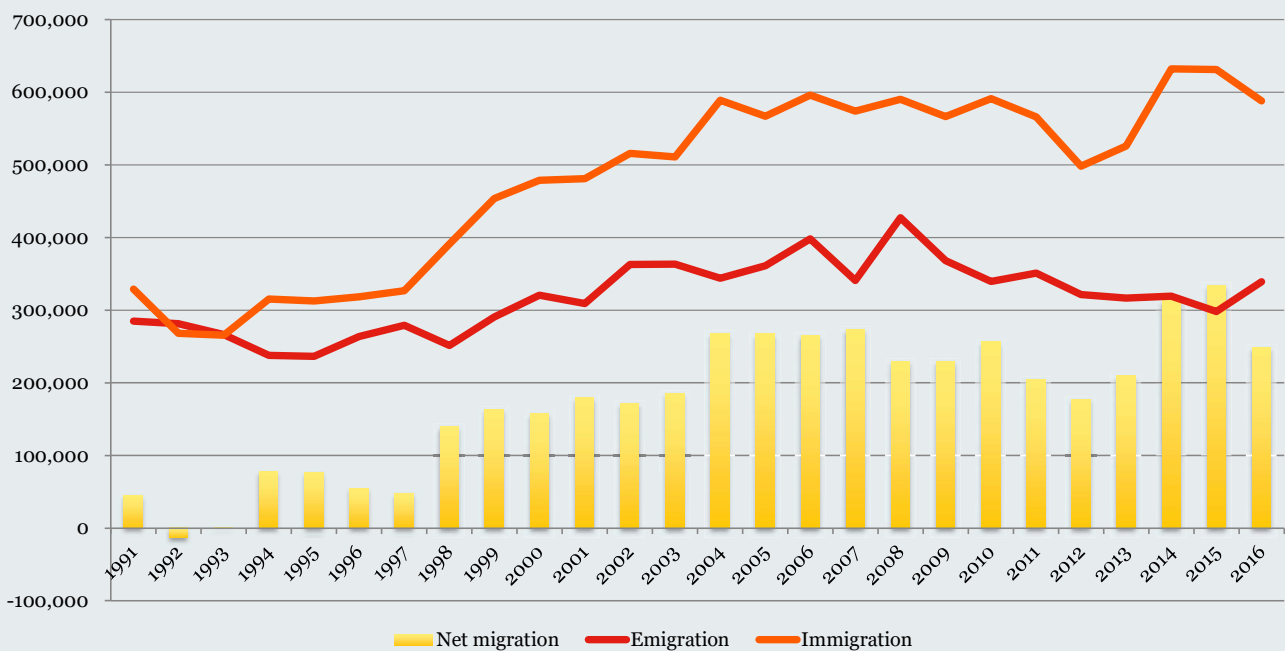
UK births, deaths and natural change, 1956 to 2016



Source: ONS.

住宅需要の拡大 - 移民

UK Emigration, Immigration and Net Migration



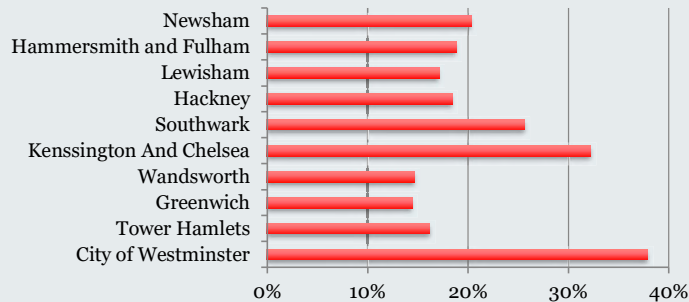
Source: Long-Term International Migration, ONS.

Note: Brexit以降のトレンドとして、EU圏内からの移民の減少が顕著になっていることがあげられる。

住宅需要の拡大 - 外資流入

○ロンドンの新築住宅の海外販売割合は、Westminsterでは約38%に達する

Overseas Sales as % of London Boroughs Sale



- ・海外資本の流入の背景には、キャピタル・ゲインズ・タックスの海外居住者に対する非課税措置、資本逃避や投資などがあげられる。
- ・ロンドン居住者の内、約40%は国外で生まれた者であるため、英国人以外の実質住宅販売率はさらに高い。
- ・Financial Times によれば、セントラルロンドンの住宅販売の内75%は海外向けとな (<https://www.ft.com/content/605cdea2-fb69-11e2-a641-00144feabdco>)

Source: Wallace, Alison, David Rhodes and Richard Webber, 'Overseas Investors in London's New Building Housing Market', University of York Centre for Housing Policy, June 2017, p.9. See also, Wilson, Wendy and Cassie Baton, 'Foreign Investment in UK Residential Property', House of Commons Library, Briefing Paper, No. 07723, 17 July 2017.

15

住宅の過小供給 - 全住居の純増数 (1)

Net Additional Dwellings



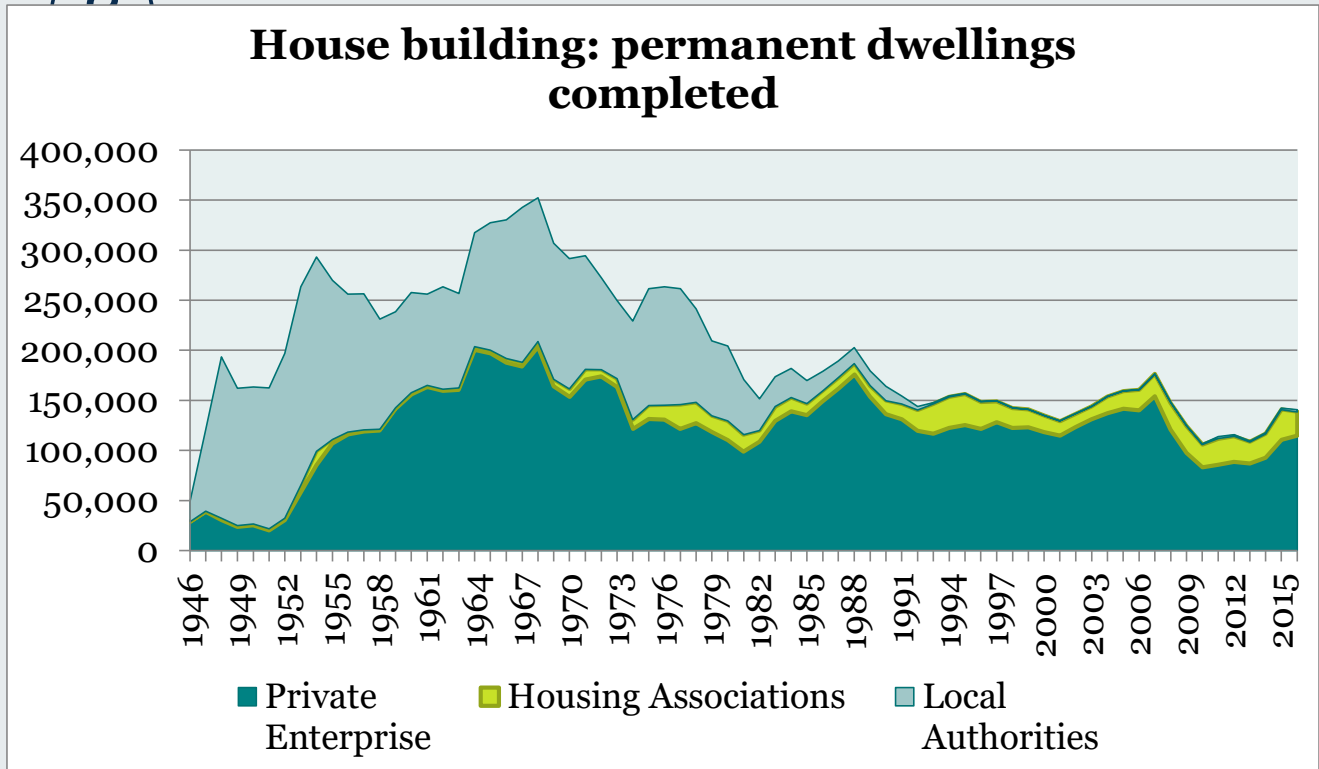
Dwellingとは、キッチンやバスルーム、トイレなどの設備がある住居

Source: Department for Communities and Local Government, (henceforth, DCLG), Housing supply; net additional dwellings, England: 2016-17, 16 November 2017.

Note: Dwellings refer to the self-contained unit of accommodation, which is defined by 2001 Census. Self-containment is where all the rooms (including kitchen, bathroom and toilet) in a household's accommodation are behind a single door which only that household can use. For further definitions of tenures, see Definitions of general housing terms, (<https://www.gov.uk/guidance/definitions-of-general-housing-terms>)

住宅の過小供給 – タイプ別住居の純増数

(2)



Source: DCLG, live table 244.

17

供給過小データ (1) と (2) の誤差について

データ (1) は、'Non-Permanent' Dwellings を含む

データ (2) は、'Permanent Dwellings'の純増数を示す

○Department for Communities and Local Government の説明は下記の通り。
 “Net additional dwellings” is the primary and most comprehensive measure of housing supply. The Department also publishes quarterly house building statistics. These cover new build dwellings only and should be regarded as a leading indicator of overall housing supply ‘

つまり(1)の方が包括的なデータであるとの主張であるが問題も残る。

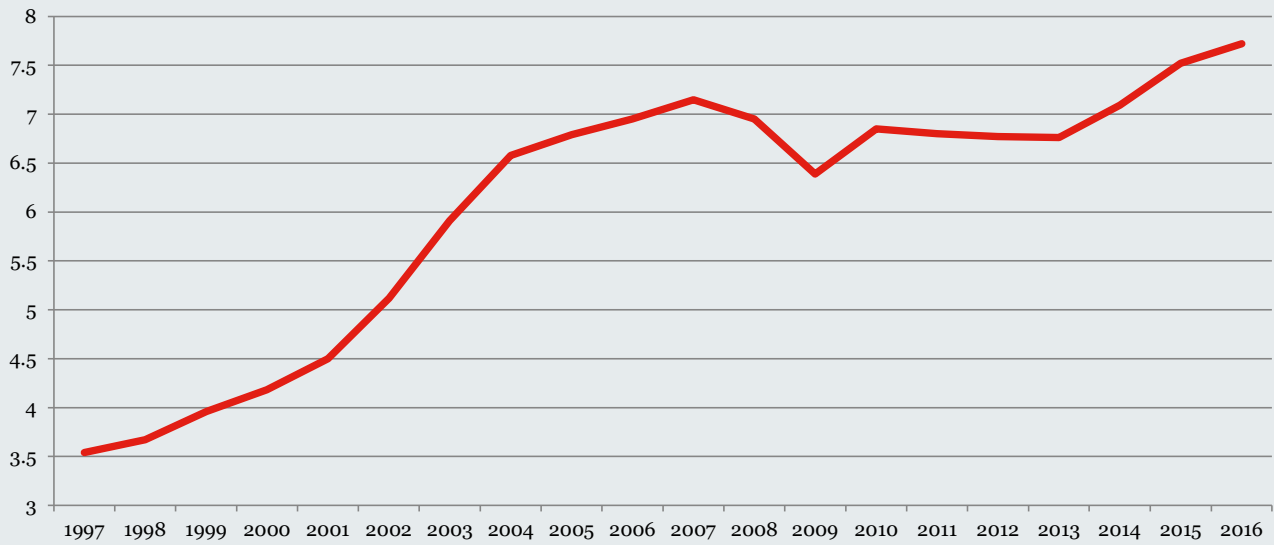
- ・ 'Non-Permanent' Dwellings には、キャラバンやモバイルホーム、ハウスボート、列車の車両を用いた家 (converted railway carriages) 、旅行者の居留地も含まれている。

- ・ 重要な点は、'Non-Permanent' Dwellingsを含むデータを用いると、政府の住宅供給戸数目標に近づくという点である。

- ・ 保守党政権は、2017年度に300,000 (Dwellings) の住宅供給目標を表明

Affordability Ratio 1

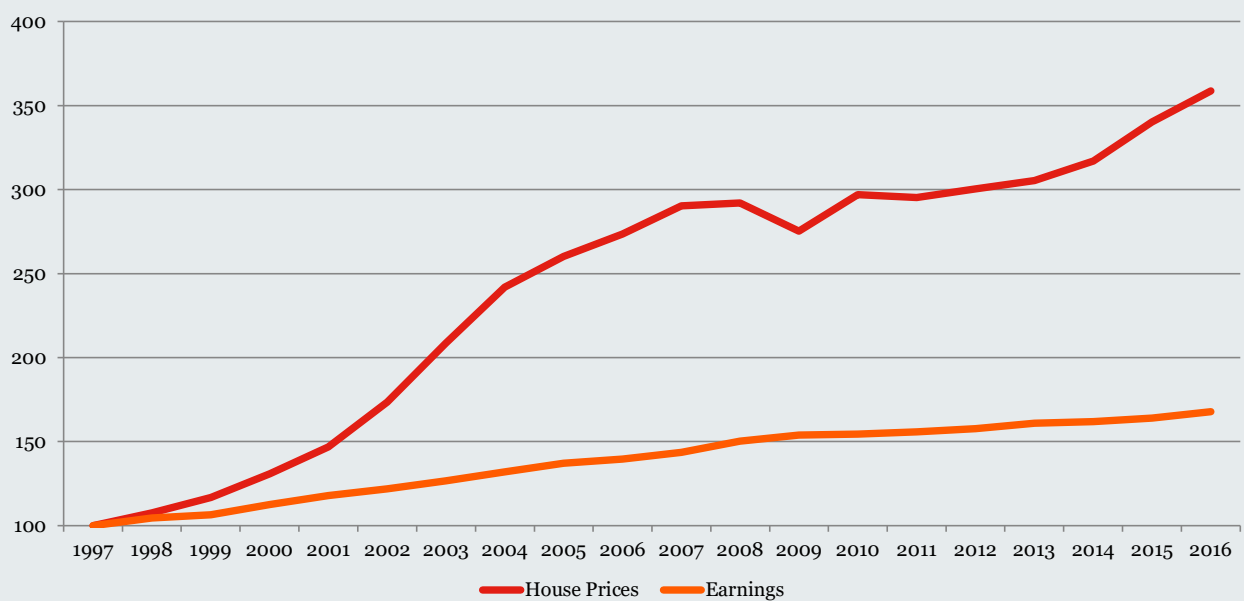
**Ratio of median house price to median annual earnings
(England)**



Source: ONS, Housing affordability in England and Wales: 1997 to 2016.

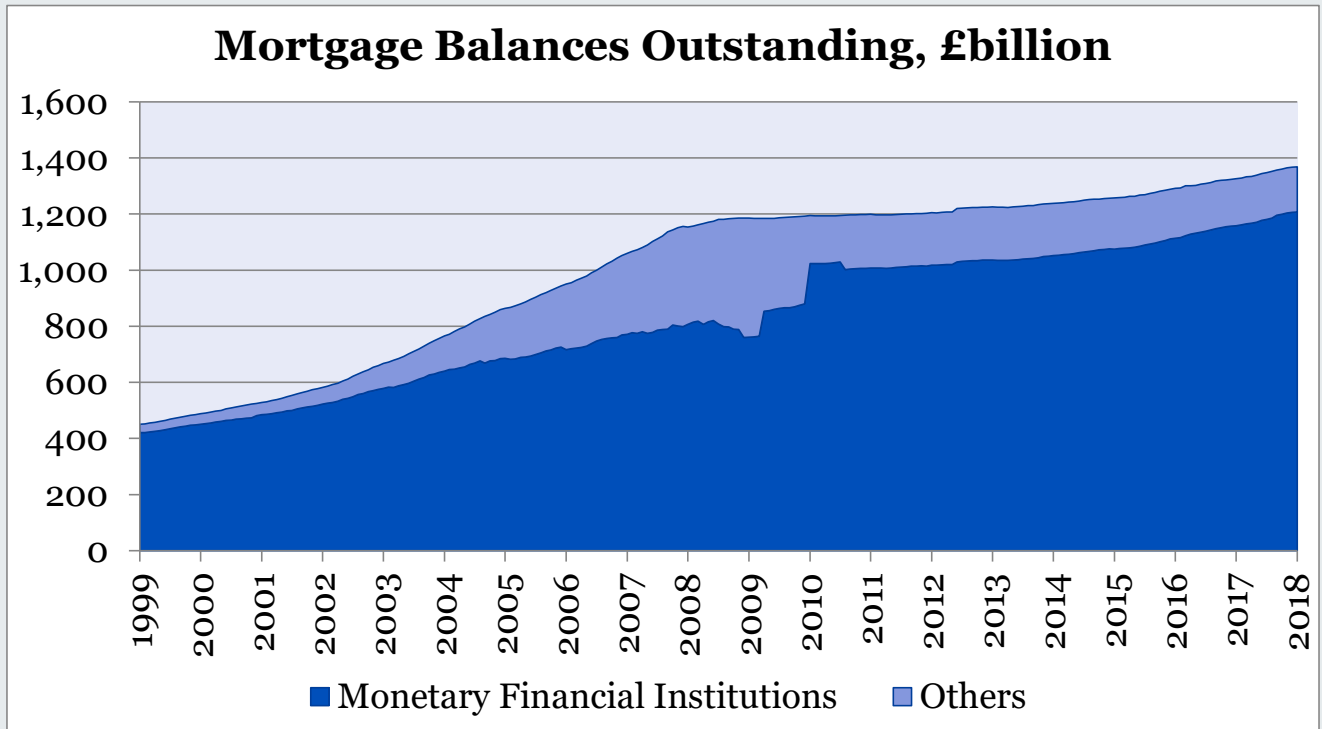
Affordability Ratio 2

**Median price paid for property and annual indices
(1997=100)**



Source: ONS, Housing affordability in England and Wales: 1997 to 2016.

住宅金融の膨張

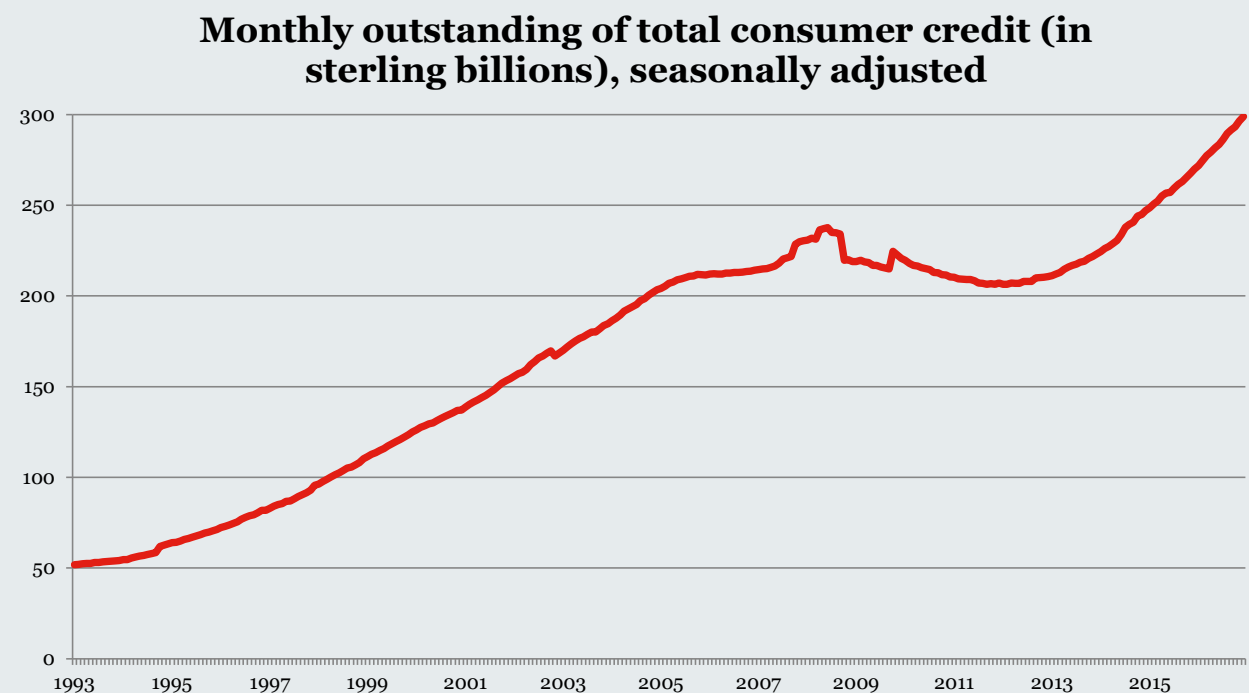


Source: Mortgage Lending, Building Societies Association.

Note: Monetary Financial Institutionsには、商業銀行や住宅金融組合及び相互金融組織などが含まれる。

21

参考 1 - 消費者金融の拡大

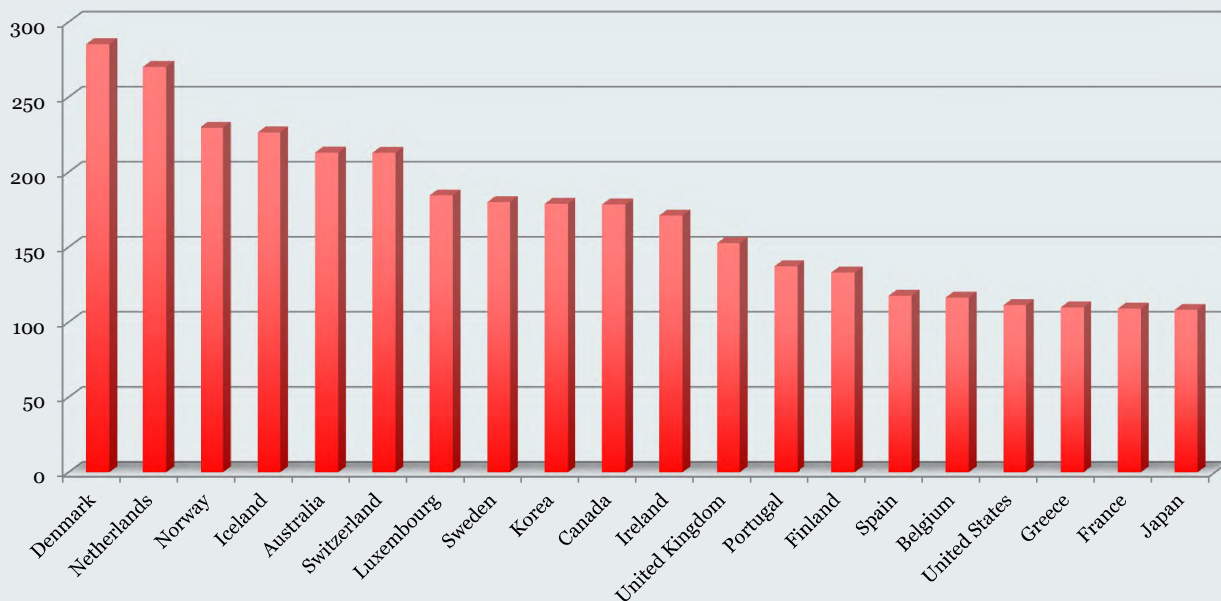


Source: Data Base, Bank of England (henceforth, BOE).

Note: This data includes student loans.

参考 2 - 家計債務の可処分所得に対する比率 (国際比較)

Household Debt, % of net disposable income, 2016



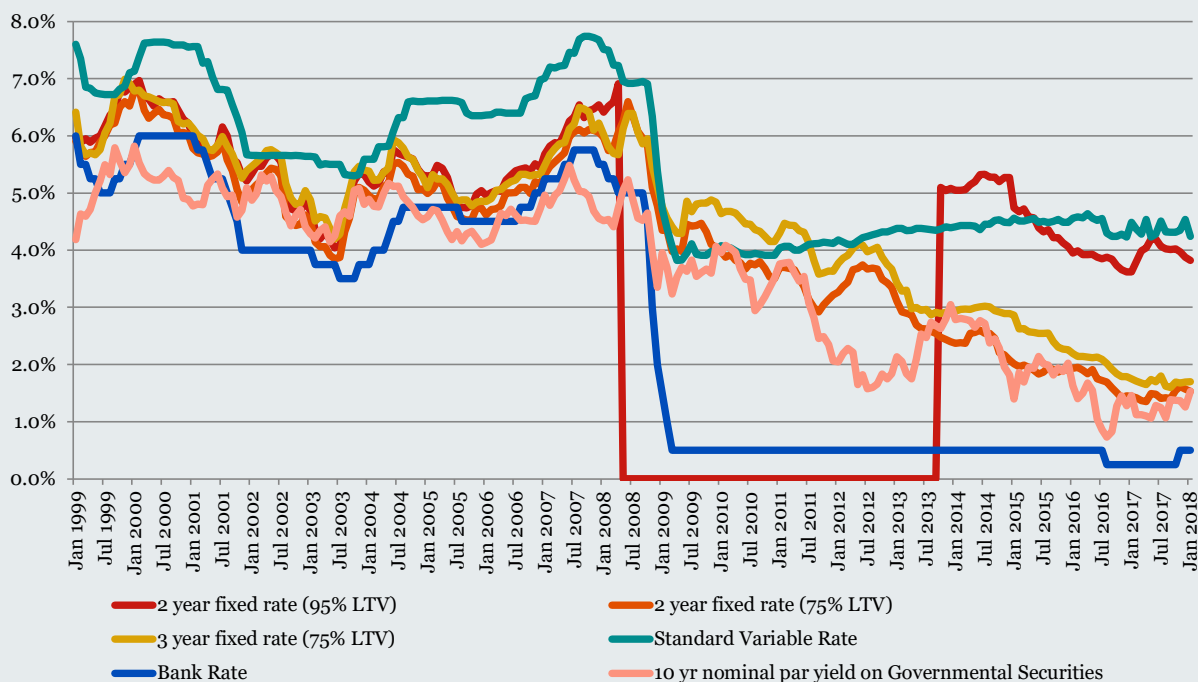
Source: OECD stats, Household Debt.

Notes: アイスランドは2014年次、日本は2015年次のデータ。

23

参考 3 - 各種金利推移

Mortgage Interest Rates and Other Rates



Source: BOE.

Notes: 2008～2013年の2 year fixed rate (95% LTV)は、当該金融商品を提供する金融機関が劇的に減少したためサンプルがとれていない。

Ⅱ. 住宅政策の歴史的変遷

イギリス住宅政策の歴史的変遷 1

①1846～1915年：疫病予防などを念頭に置いた住宅政策

Workhouseや救貧院 (Almshouses)などの社会セクター

②1915～45年：現代的な住宅政策の誕生

公営住宅(council housing)の誕生や家賃規制の導入

③1945～79年：住宅政策の成熟期

・ 1945～53年：スラムクリアランス・住宅供給増加 (bricks and mortar)、地方自

治体による住宅建設の増加

・ 1954～64年：民間住宅市場の拡大 (家賃規制の緩和、土地税の撤廃など)

・ 1964～70年：労働党政権下で住宅供給の増加、fair rentの達成を図る
1968年に高層住宅建築の事故→住宅の開発から改善へと関心が移る

・ 1970s：住宅政策の担い手は地方自治体からHousing Associations (住宅協

会)へと移る。

イギリス住宅政策の歴史的変遷 2

④1979～97年：公営住宅の縮小、規制緩和、住宅金融の促進、民営化

・ 1979～86年：持ち家政策の促進→Right to Buy。Housing Benefitの導入（1982

年）、住宅金融組合によるモーゲージ供給の促進、様々な税制の活用など。

・ 1986～89年：賃貸住宅の規制緩和や住宅協会による賃貸住宅供給の拡大、消費者の賃貸住宅の選択の自由を広げる政策（Church of England や王

室関係者が議長を務めた委員会が影響）

・ 1989～95年：住宅市場が停滞する中で、活性化政策を行う

地方自治体や住宅協会が住宅抵当債権救済政策、政府による未使用の

資本収入を活用した住宅市場活性化政策、住宅協会は100日間で18000

戸の住宅購入を行い市場を下支え

・ 1995～97年：民間賃貸住宅の促進、持ち家政策のさらなる推進

⑤1998～2009年：住宅政策では保守党政権との連続性、社会保障政策で対処

・ 1998～2007年：社会保障政策で対応、住宅手当制度の調整など

27

イギリス住宅政策の歴史的変遷 3

⑥2010～2018年：Property Owning Democracy → Housing Crisisへ

・ 2010～2016年：緊縮財政下で社会住宅の供給は減少、家賃は増加

民間市場でも受給の逼迫と外資流入などにより住宅価格が上昇

賃貸住宅居住者から住宅保有者（landlord）への所得移転が増加

保守党による政策は、モーゲージ供給政策や税制措置による持ち家政策

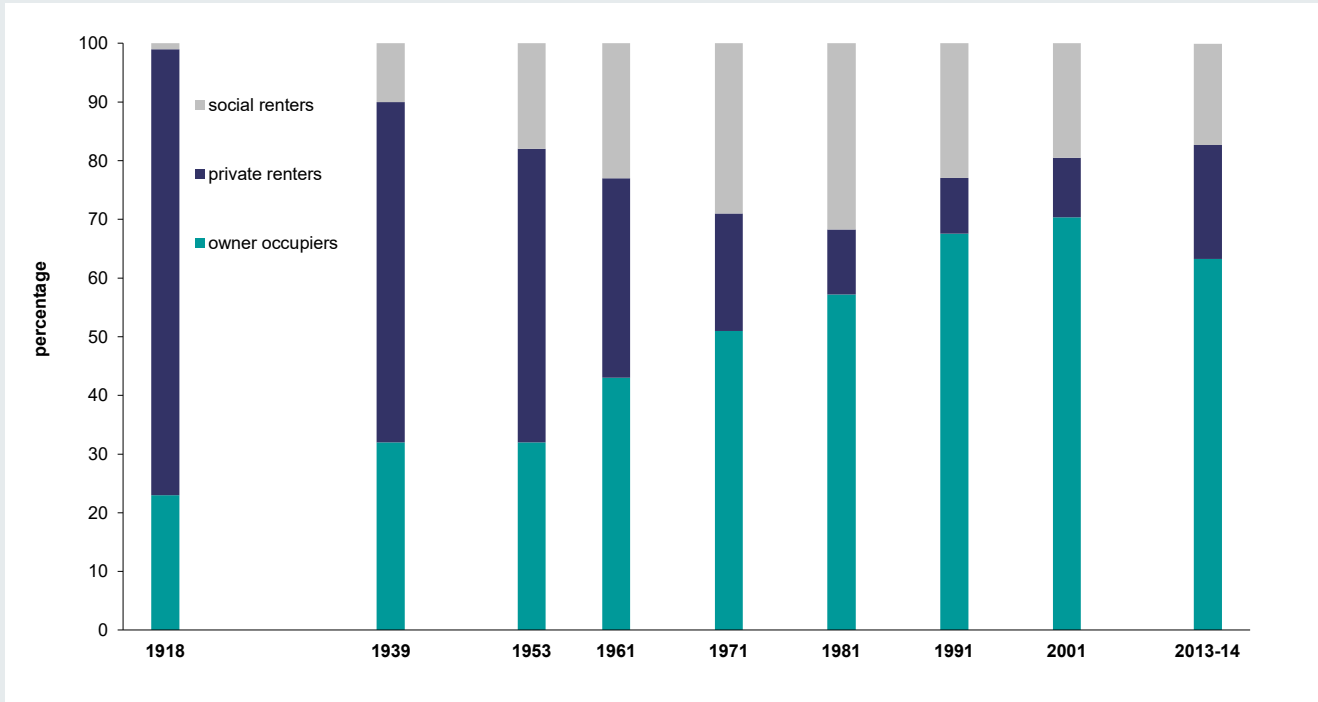
・ 2017年～：Brexit 後の住宅市場の相対的停滞

実質的なNHSの破綻→社会保障問題が急激に焦点に

社会住宅の必要性が保守党政権内でも再度重視されはじめる

しかし、抜本的な政策は取られておらず（2018年3月現在）

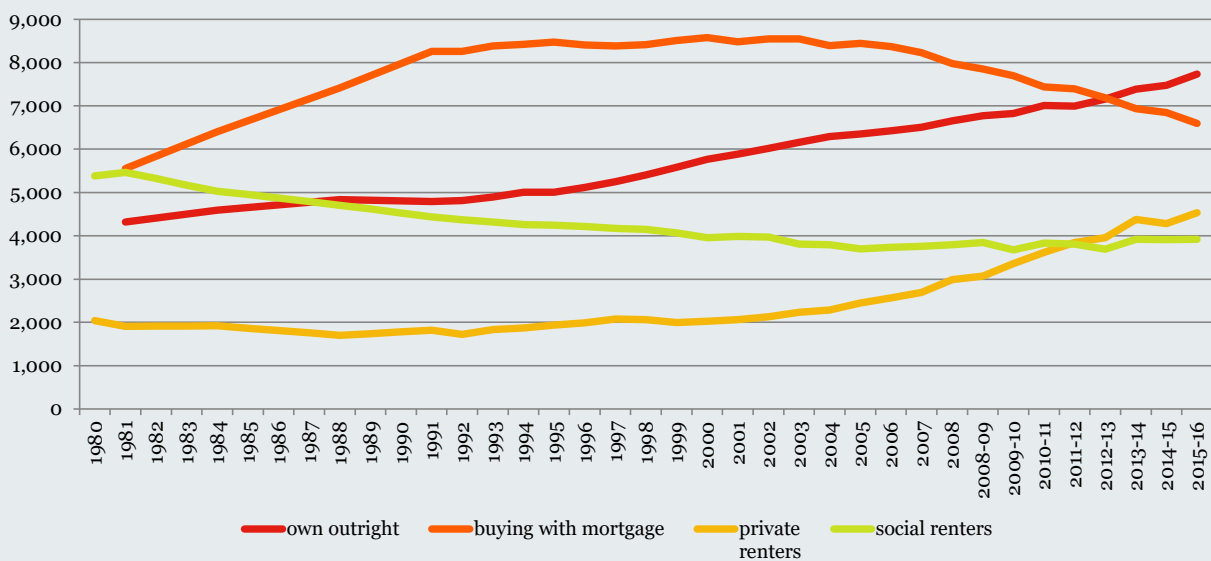
居住形態の変化 1



Sources: English Housing Survey Households Report 2013-14 Chapter 1: Tables, Figures and Annex Tables

居住形態の変化 2

Trends in Tenure (thousands of households)

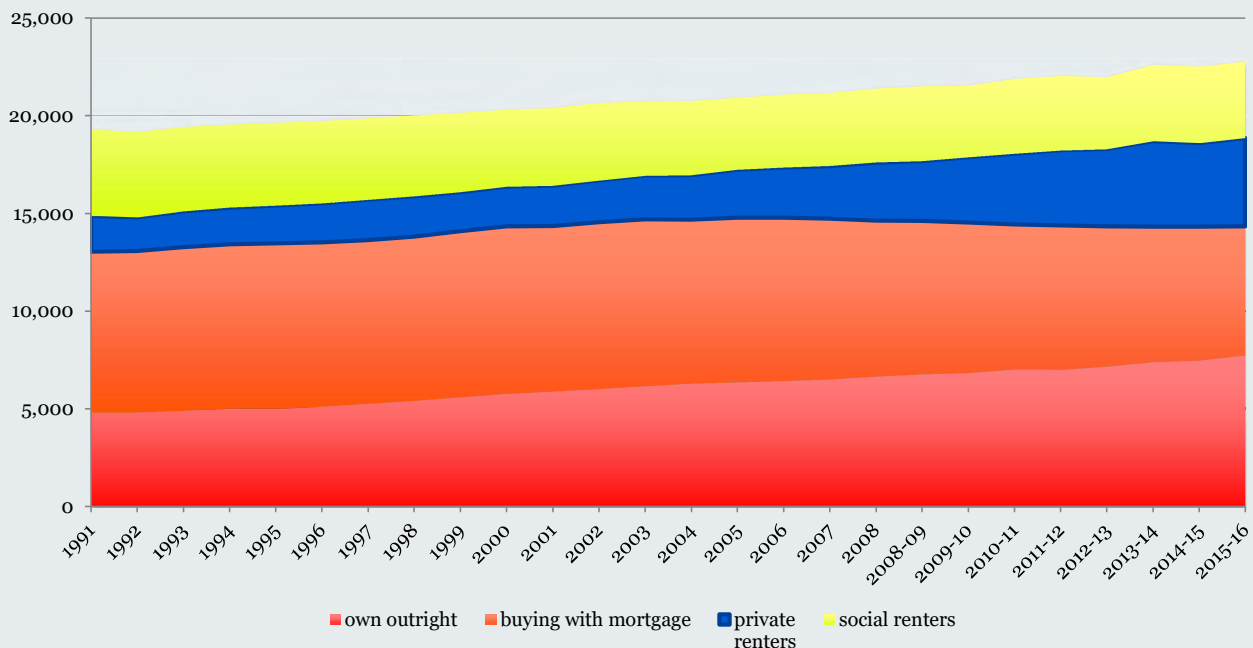


own outright及びbuying with mortgageが持ち家となる

Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government (henceforth, MHCL), Table FT1101 (S101): Trends in tenure, and English Housing Survey Households Report 2013-14 Chapter 1: Tables, Figures and Annex Tables.

居住形態の変化(参考1)

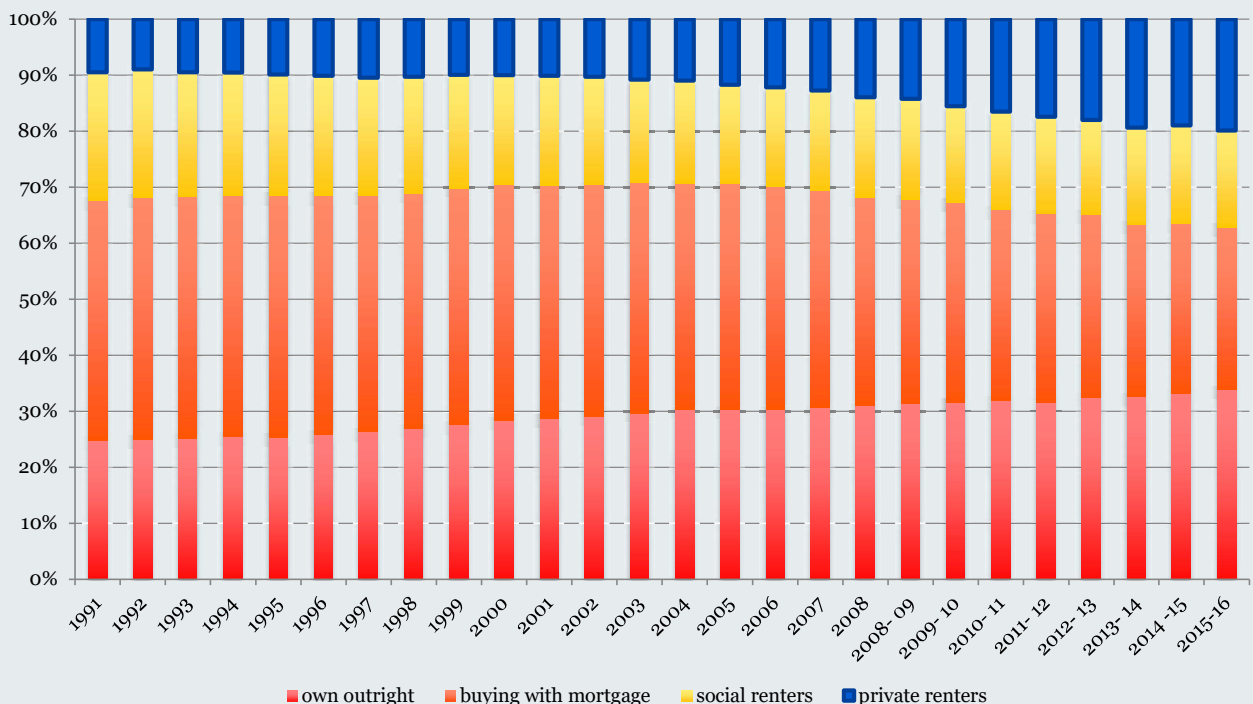
Trends in Tenure, 1991-2016 (thousands of households)



Source: MHCL, Table FT1101 (S101): Trends in tenure, and English Housing Survey Households Report 2013-14 Chapter 1: Tables, Figures and Annex Tables.

居住形態の変化(参考2)

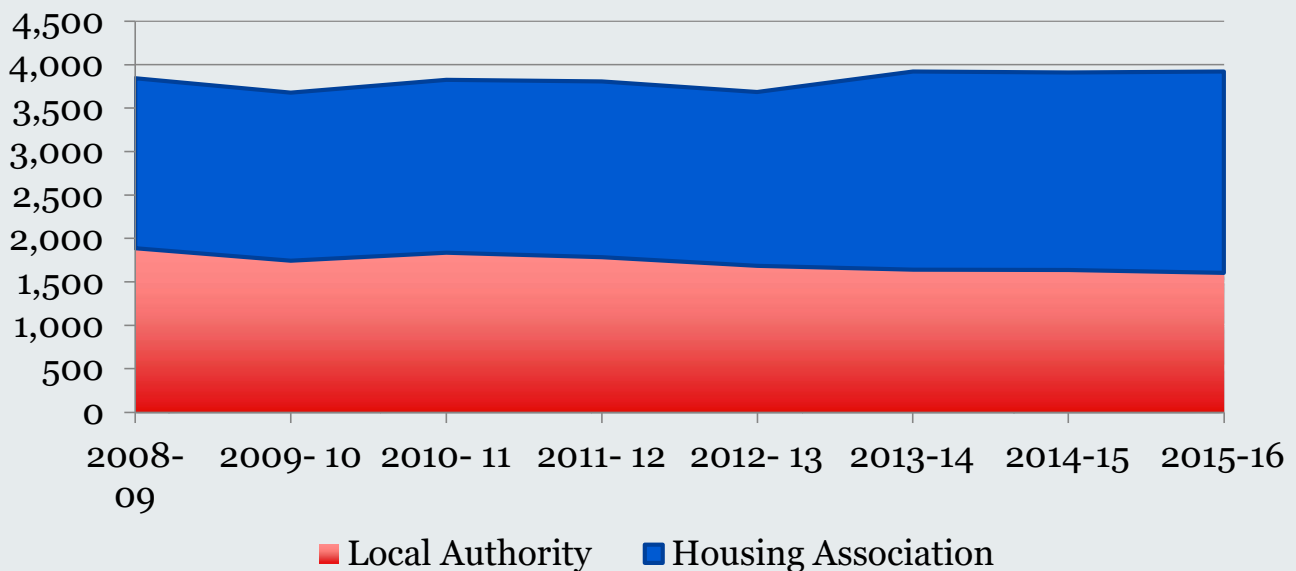
Trends in Tenure (%)



Source: MHCL, Table FT1101 (S101): Trends in tenure.

居住形態の変化(参考3)

Trends in Tenure, Local Authorities and Housing Associations (thousands of households)



Source: MHCL, Table FT1101 (S101): Trends in tenure.

33

Right to Buy とその適用条件→今後の課題

○Right to Buy: 地方自治体や住宅協会が提供する社会住宅の居住者が、当該住宅を割引価格で購入することができる制度

割引額の上限：ロンドン (£104,900)、その他イングランド (£78,600)

○Right to Buy 住宅提供者:

地方自治体や住宅協会だけでなく、水道ガス電気供給企業や鉄道関連企業

など、さまざまな団体が保有住宅を販売することが可能

○購入者：当該住宅に3年以上居住し、債務がなく、破産経験がない者。
住宅の販売は、地方自治体や住宅協会などの提供者が決定

○地方自治体や住宅協会がRight to Buyの許可をどのように決定しているの

か？販売収入はどのように用いられるのか？→今後の課題

Right to Buy to Let → 今後の課題

○Right to Buyで購入した住宅を貸し出す事例が増加

Milton Keynesなどの地域では、Right to Buyで購入された社会住宅の75%

が賃貸市場で貸し出されている=Right to Buy to Letと呼ばれる

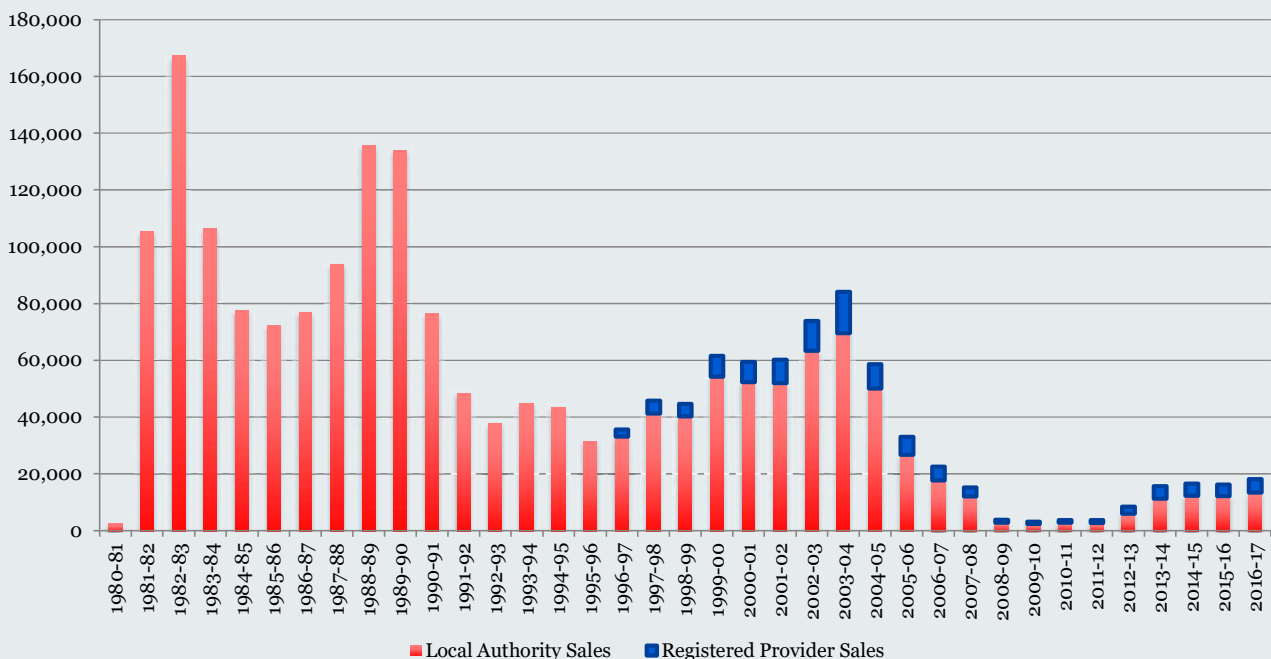
○データ収集 → 今後の課題

(政府は統計を作っていないが、モーゲージ関連であれば分析可能)

○Right to Buy to Letに対して地方自治体や住宅協会、政府は対応措置を講ずるのか? → 今後の課題

Right to Buy – 販売住居数の推移

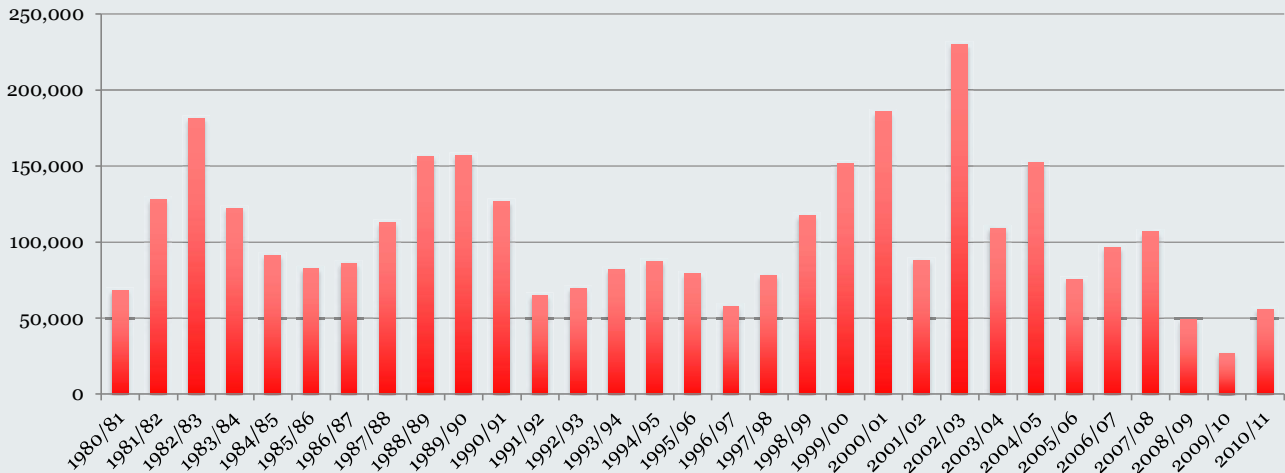
Annual Right to Buy Sales for England (dwellings)



Source: DCLG, Table 671: Social Housing Sales: Annual Right to Buy Sales for England: 1980-81 to 2016-17.

Right to Buy –販売住居数の推移 2

All sales of local authority stock (including transfers to registered providers) in England



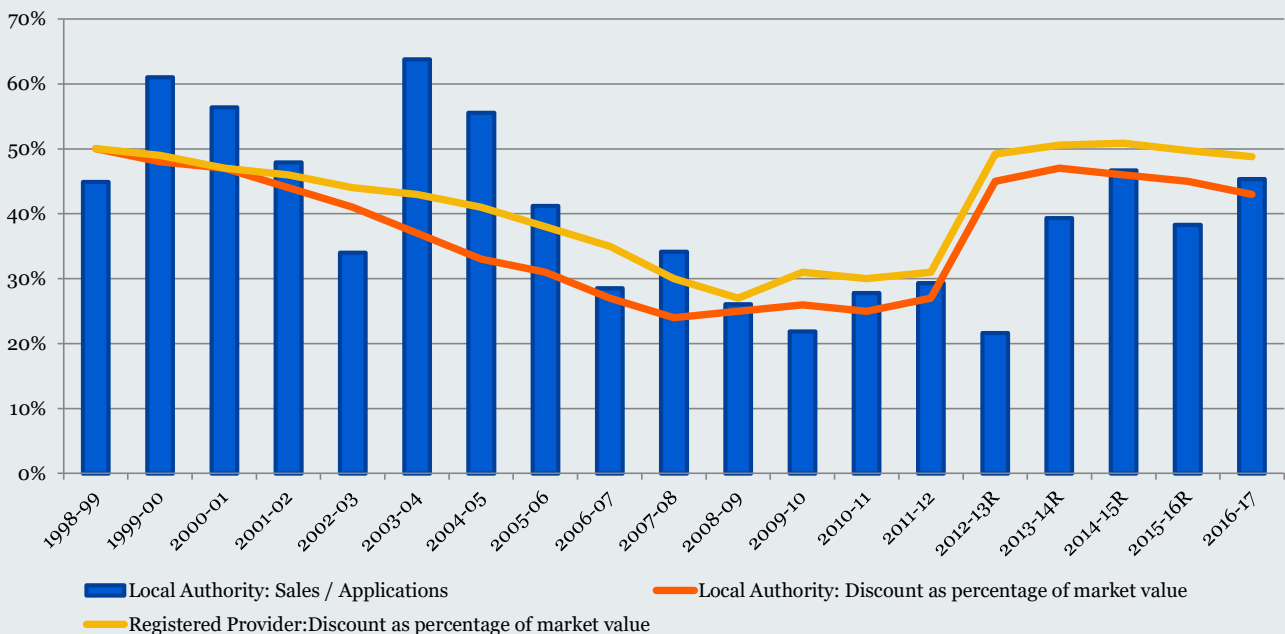
前スライド（販売住居数の推移1）との相違：上記データには地方自治体から住宅協会社会住宅の販売も含まれているため相違が生じる。

Source: DCLG, Table 674 Social housing sales: All sales of local authority stock (including transfers to registered providers), by region.

37

Right to Buy –割引率と申請受諾割合

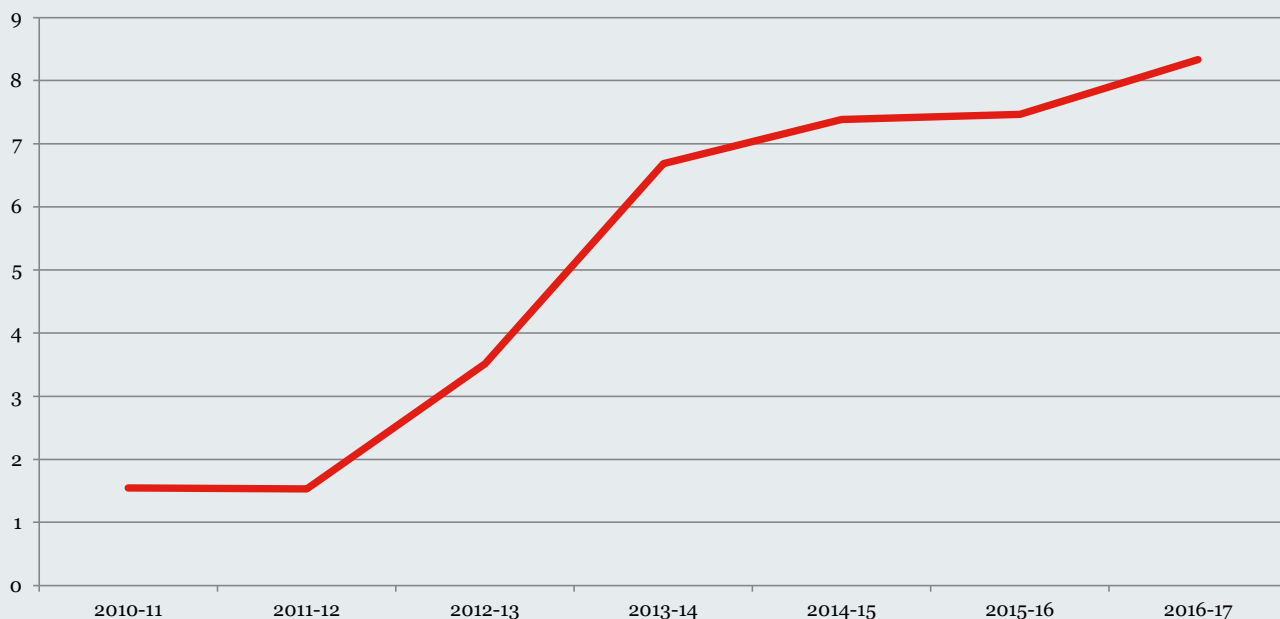
Annual Financial Data on Right to Buy sales for England



Source: DCLG, Table 682: Social Housing Sales: Annual Financial Data on Right to Buy sales for England: 1998–99 to 2016–17.

Right to Buy – 社会住宅ストックに対する販売割合

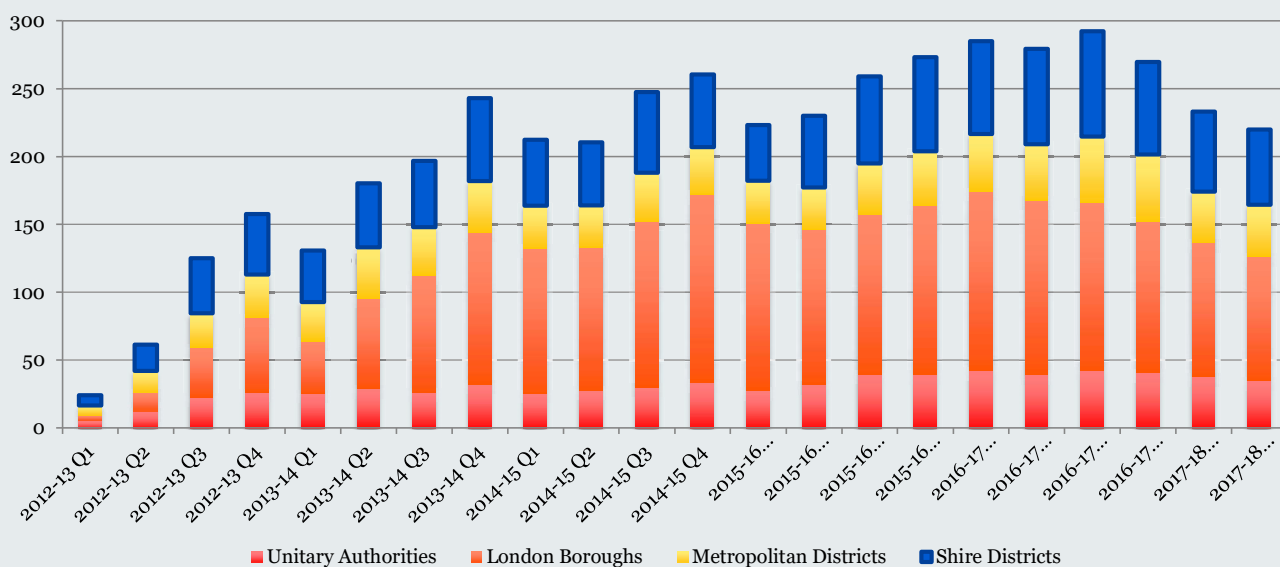
Right to Buy Sales per 1000 dwellings of existing local authority stock



Source: DCLG, Table 688: Annual Right to Buy Sales: Sales per 1000 dwellings of existing local authority stock by Local Authority: 2010-11 to 2016-17.

Right to Buy – 販売収益の推移

Receipts arising from sale of the dwellings by Local Authority in England (£millions)



Source: DCLG, Table 692: Quarterly Right to Buy receipts: Receipts arising from sale of the dwellings by Local Authority: 2012-13 Q1 to 2017-18 Q2.

Buy Back

○近年、地方自治体がRight to Buyで売り出した住宅を買い戻しているとの報道

→買い戻し額によっては不当な利益供与になるのではないか？

(明確なデータ無し、地方自治体に照会しても回答無し)

○Right to Buyの買い戻し(1つのBuy Back Scheme)

Right to Buyで取得した住宅を、購入者が取得日から10年以内に売り出す場合に

は、まず前landlord(地方自治体や住宅協会など)が購入権利を持つ

(8週間以内に前landlordが購入意思を示さない場合には、市場で販売可能)

→その際、購入日から6年以上が経過している場合には、地方自治体は現市場価

格で買い戻さなければならない

購入日から6年未満の場合には、Right to Buy購入時の割引額の一部を前landlord(地方自治体や住宅協会など)に払い戻す必要あり

、○払い戻し額：購入日から2年未満(割引額の100%)、2年次(割引額の80%)、3年次(割引額の60%)、4年次(割引額の40%)、5年次(割引額の20%)

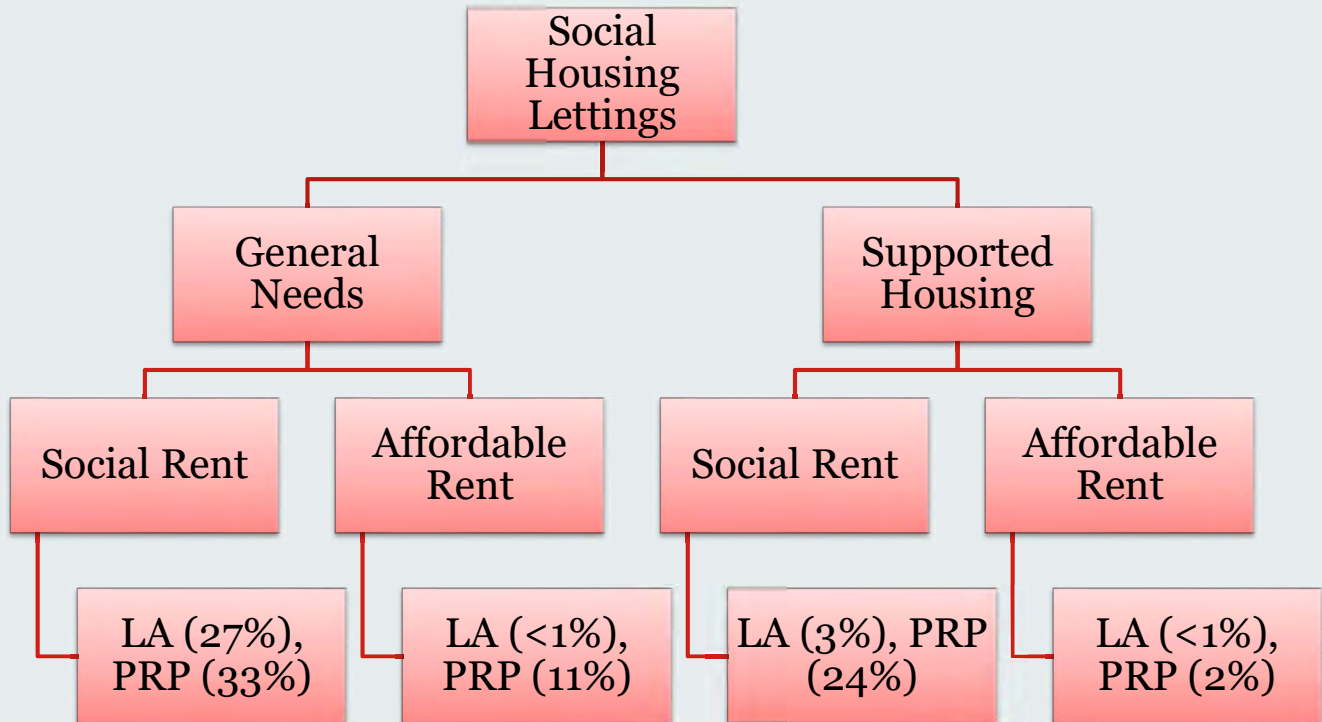
例：市場価格£150,000の社会住宅をRight to Buyで購入(住宅価格高騰下を仮定)

→購入額£75,000(平均的な割引額を仮定、ロンドンであれば割引上限

41

Ⅲ. 近年における社会住宅の変遷

社会住宅概念図



Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, *Social Housing Lettings: April 2016 to March 2017, England*, 30 January 2018.

Note: LA=Local Authorities, PRP=Private Registered Provider. 括弧内の数値は社会住宅の全供給に占める割合を示す。

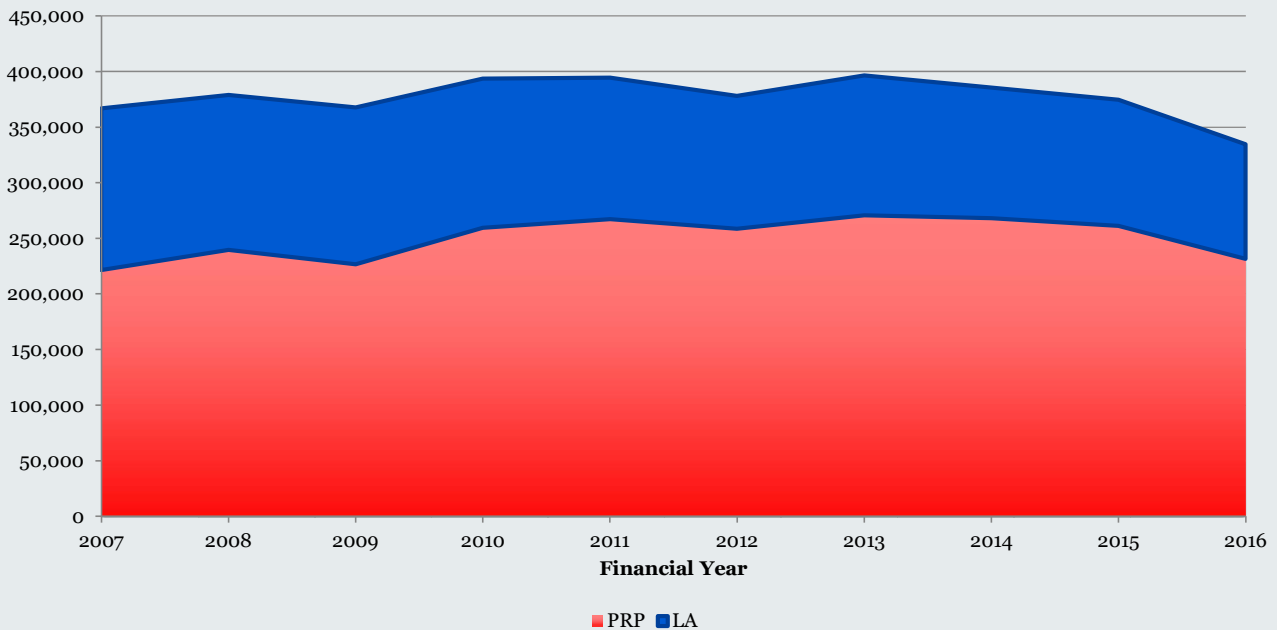
43

重要ワードの定義

- **社会住宅** : General Needs と Supported Housing
- **Supported Housing** : 様々な障がいのある人や、DVの被害者、路上生活者向け
- 地方自治体が管理する社会住宅は、**Council home**や**Estate**（団地）とも呼ばれる
- **Affordable Rent** : 市場価格（家賃）の80%、2011年のキャメロン政権時に導入された Affordable Rentは、Rent Restructuring Formulaの適用外。
→しかし、Affordable Rentは急激に上昇
- **Rent Restructuring Formula**=2008年9月を基準として算出された物価上昇率に合わせた家賃上昇を認めるもの
- **Social Rent** : 歴史的には市場価格（家賃）の50%
- **Private Registered Provider (PRP)** : Affordable Rent にて住宅を供給する
2018年3月現在、約1720の営利及び非営利の団体、地方自治体、住宅協会が登録されている
- **Affordable housing**とは、social rent, affordable rent, **intermediate rent**, **affordable home ownership**によって貸し出される住宅

社会住宅の供給数

Numbers of New Social Lettings by Types of Provider

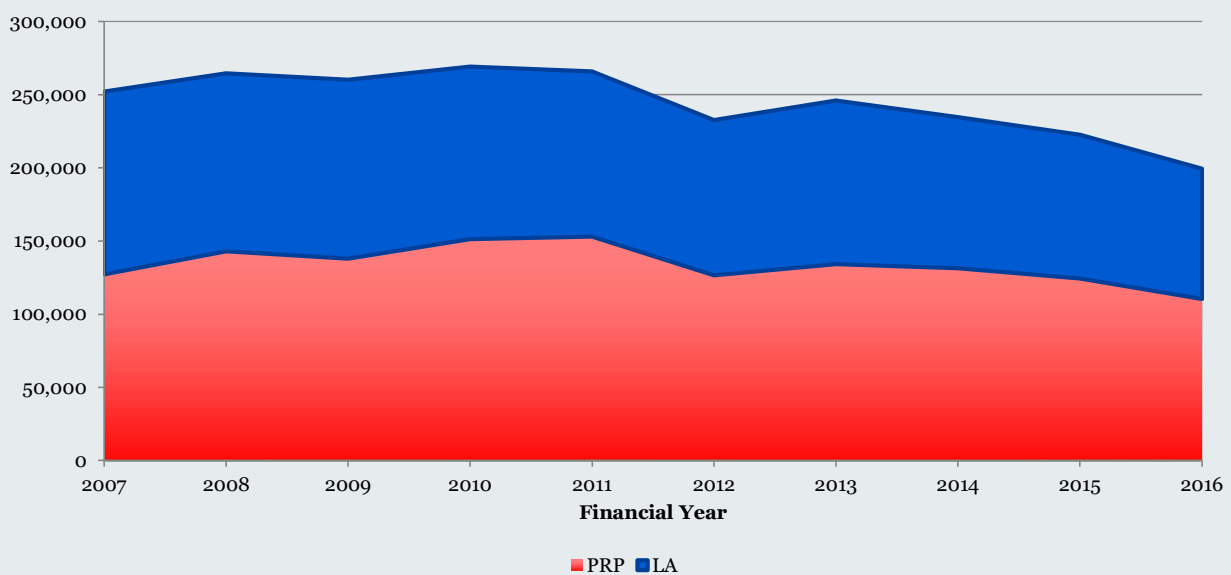


Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, *Social Housing Lettings: April 2016 to March 2017, England*, 30 January 2018.

45

General Needs Social Rent 供給数

Numbers of New Social Lettings by Types of Provider - General Needs Social Rent



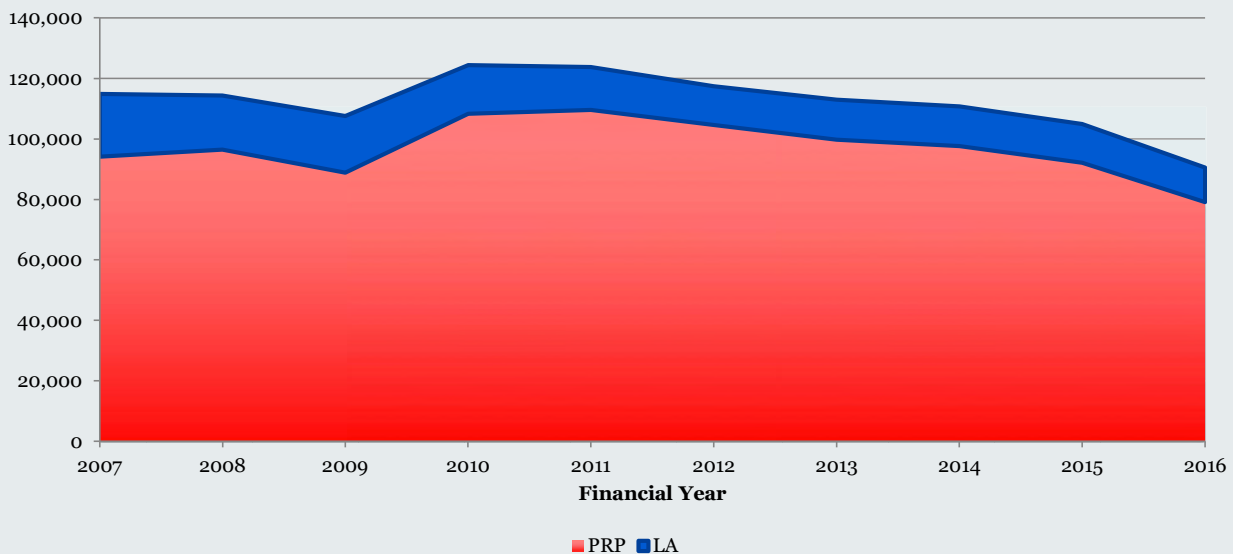
Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, *Social Housing Lettings: April 2016 to March 2017, England*, 30 January 2018.

Note: 1. The dip in 2009/10 may reflect a change of contractors collecting the data.

2. The Affordable Rent Programme was introduced in 2011/12. Local authorities were able to provide affordable rent lettings from April 2012. The majority of affordable rent lettings were for general needs housing (36,497 of private registered provider lettings and 2,145 of local authority lettings in 2016/17).

Supported Housing Social Rent 供給数

Numbers of New Social Lettings by Types of Provider - Supported Housing Social Rent

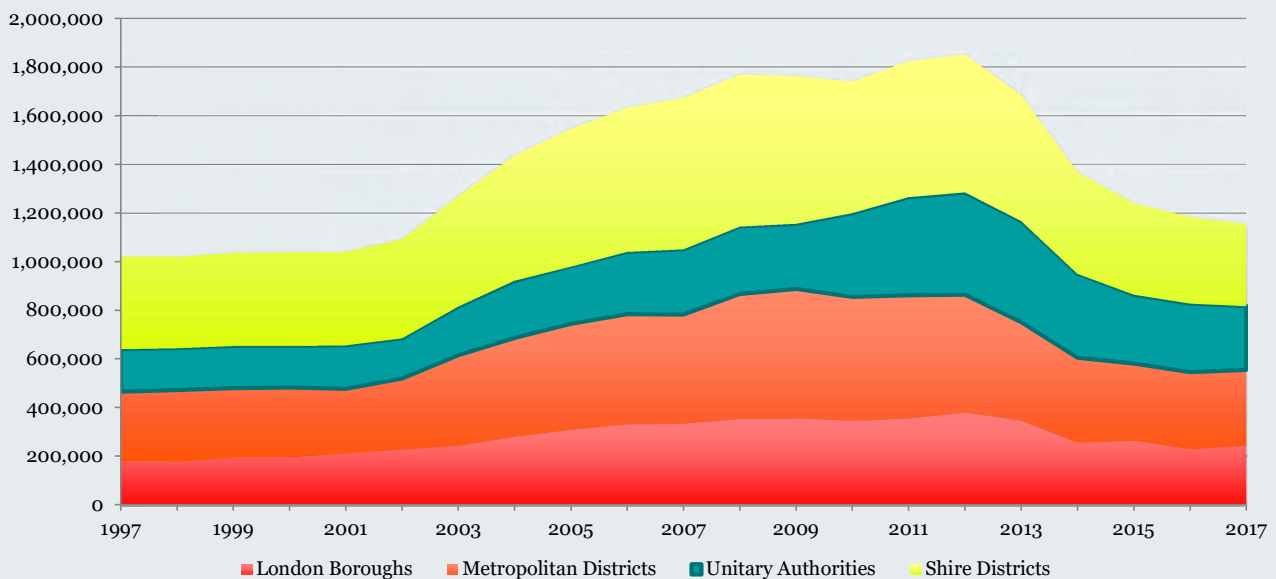


Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, *Social Housing Lettings: April 2016 to March 2017, England*, 30 January 2018.

47

地方自治体提供の社会住宅ウェイティングリスト

Numbers of households on local authorities' housing waiting lists

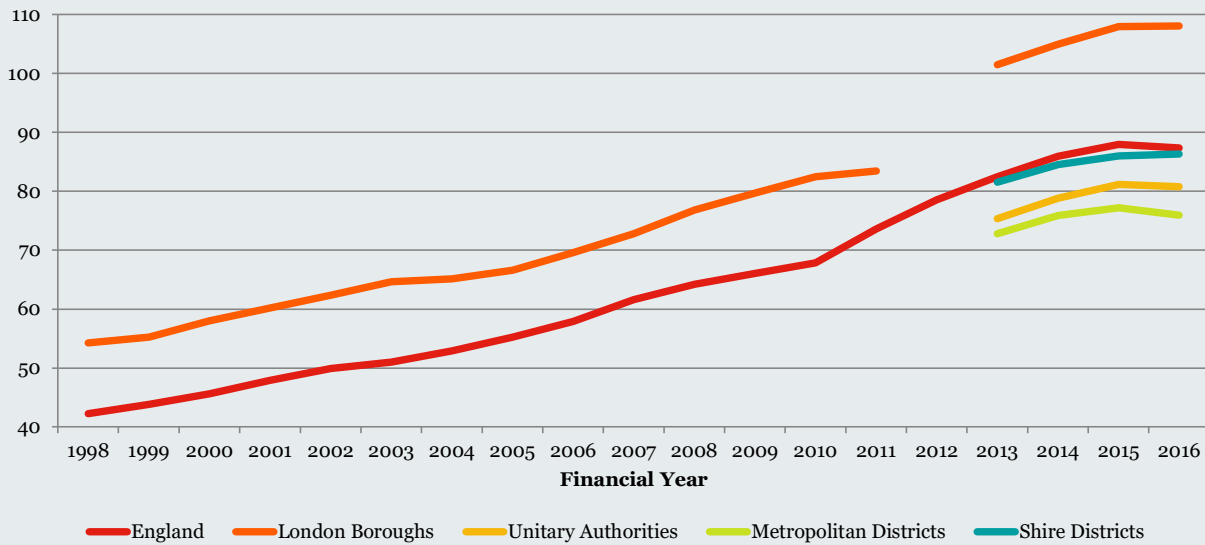


Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table 600, 18 January 2018.

Note: Number of dwellings, as at 1 April each year.

地方自治体による社会住宅 平均週家賃の推移

Local authority average weekly (social and affordable) rents (£)

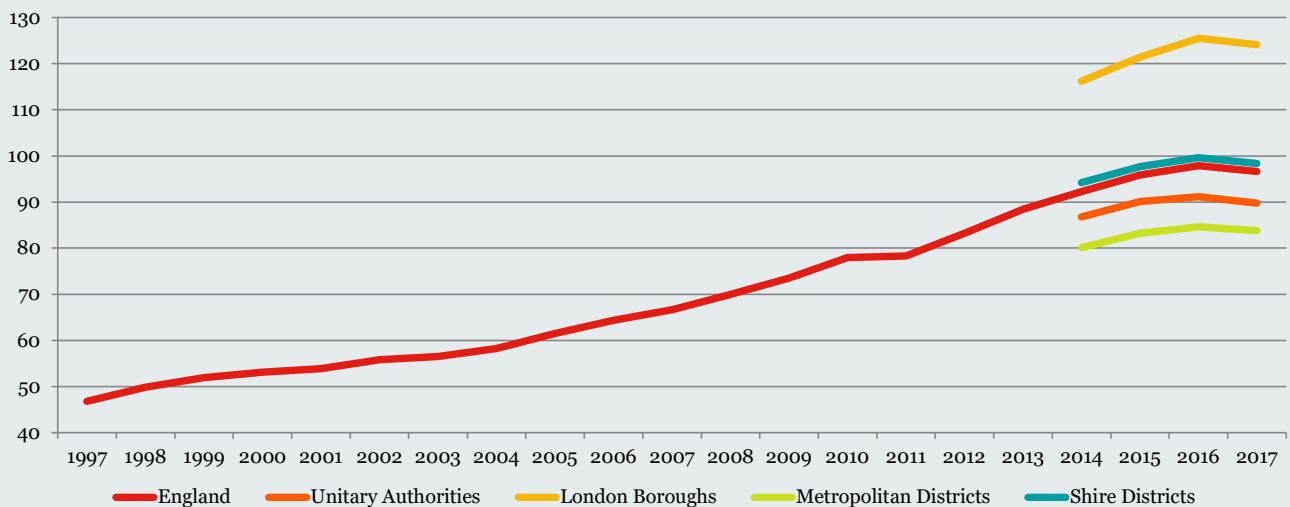


Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table 702,18 January 2018. London Data Store, Mayor of London, London Assembly.

Note: London Boroughsのデータは、2013年度が欠落。

PRP社会住宅の平均週家賃

Private Registered Provider (PRP) Average Weekly Rents (£)

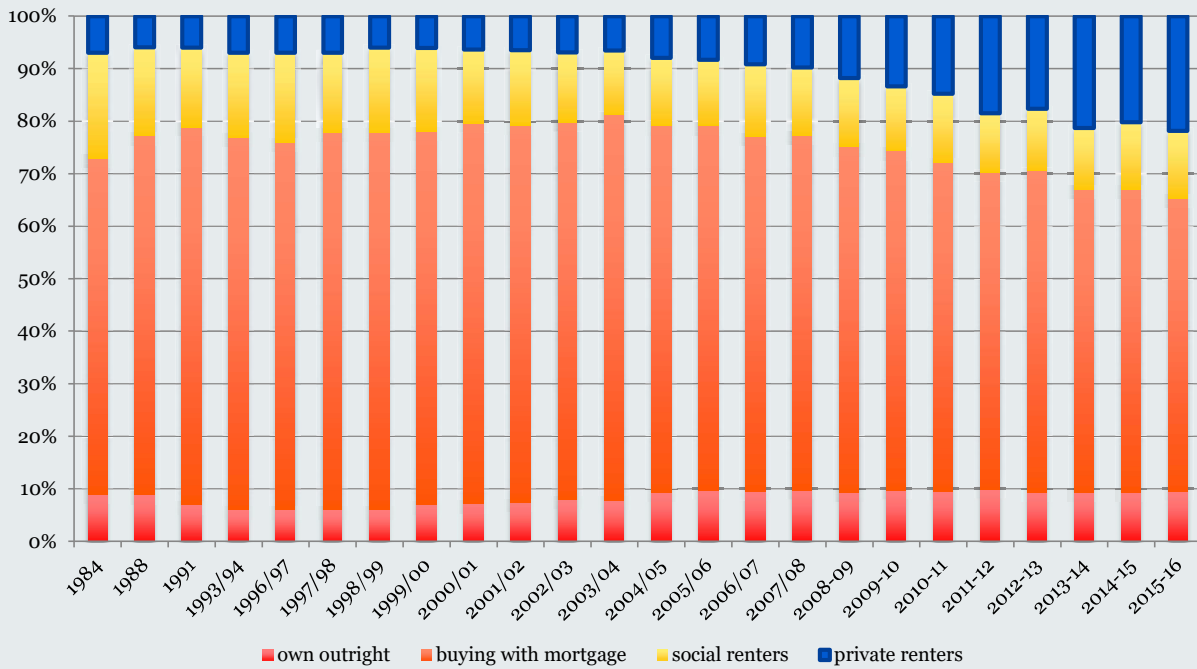


Source: Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table 704,18 January 2018.

Note: 地域別の1997年から2013年までのデータはない。データは各年の3月31日における週家賃を示している。

居住形態と扶養児童 1

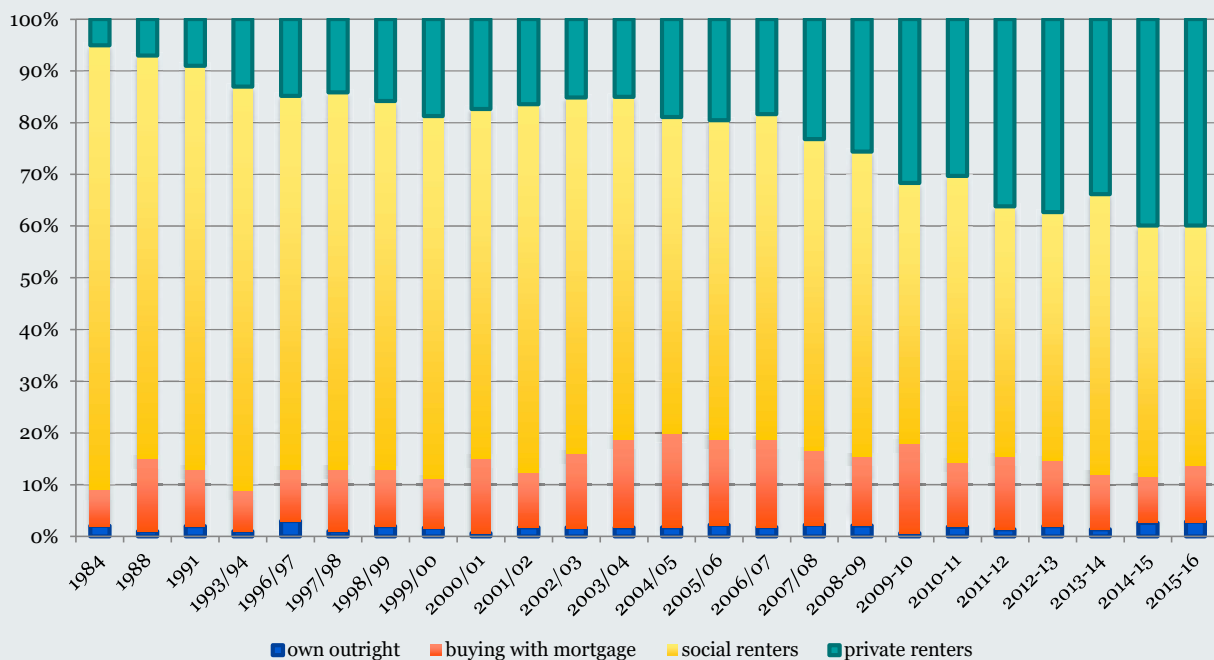
Trends in tenure, couple with dependent child(ren)



Source; Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table FT1241 (S117): Trends in tenure: households with dependent children

居住形態と扶養児童 2

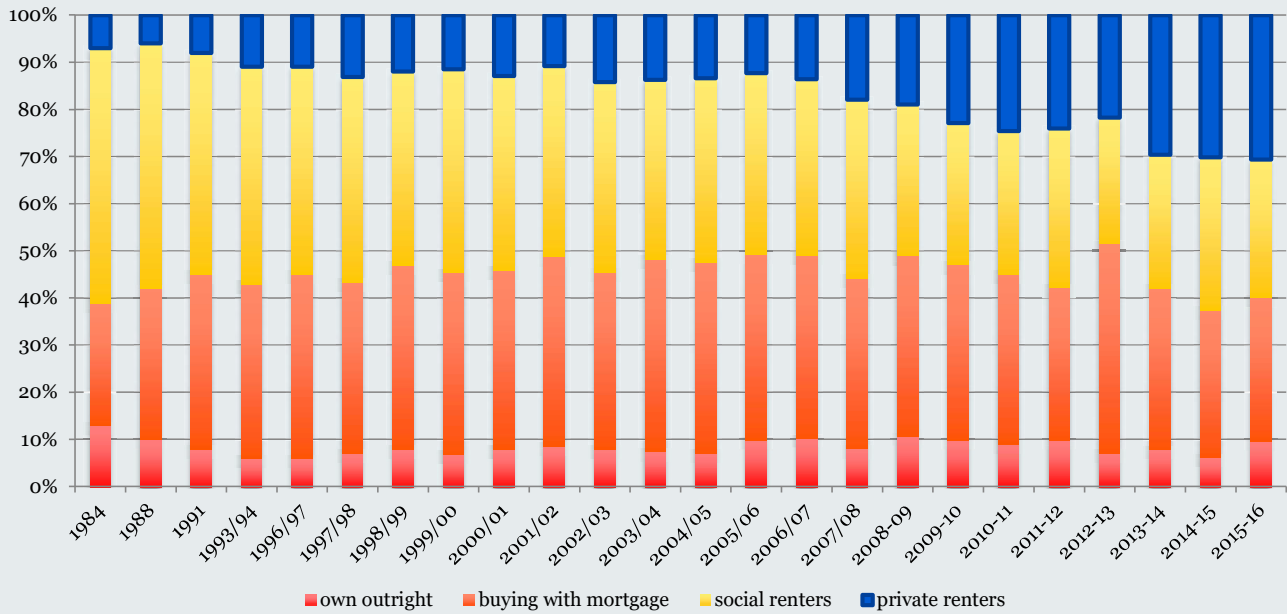
Trends in tenure, single lone parent



Source; Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table FT1241 (S117): Trends in tenure: households with dependent children

居住形態と扶養児童 3

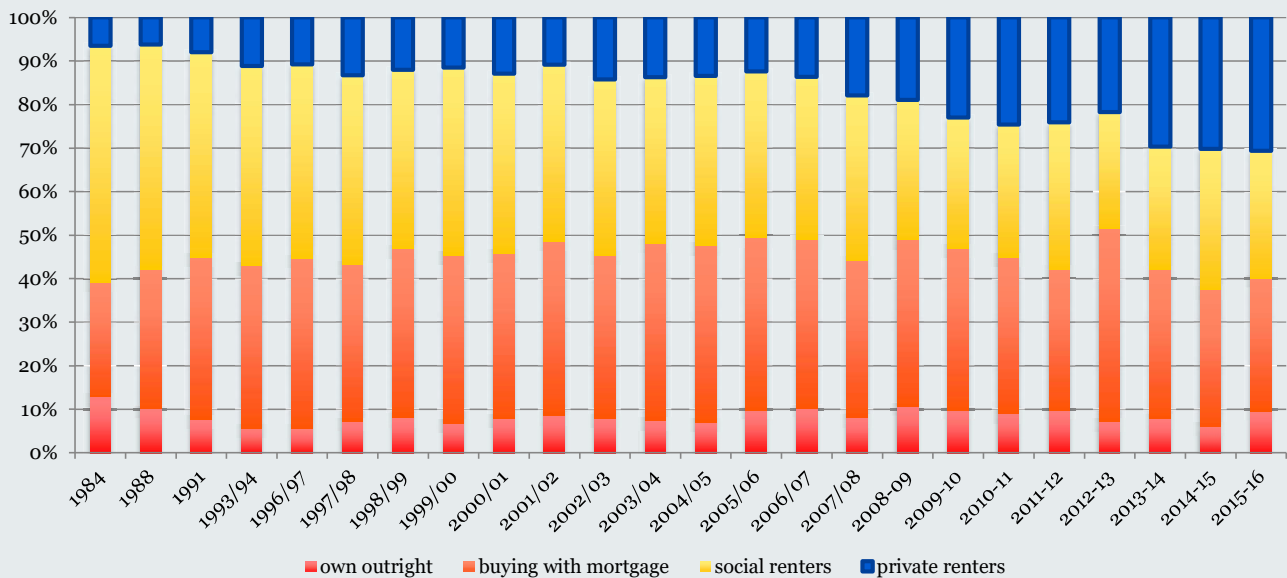
Trends in tenure, previously married lone parent



Source; Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table FT1241 (S117): Trends in tenure: households with dependent children

居住形態と扶養児童 - 参考

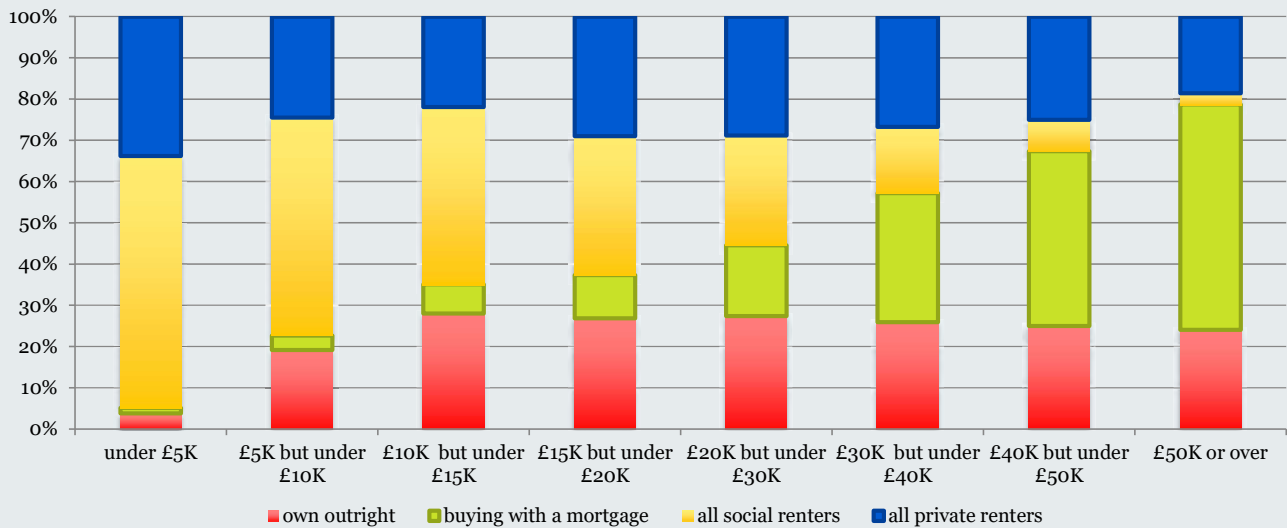
Trends in tenure, single lone parent + previously married lone parent



Source; Ministry of Housing, Communities & Local Government, Table FT1241 (S117): Trends in tenure: households with dependent children

居住形態と粗所得

Gross annual income of household by tenure, 2015-16



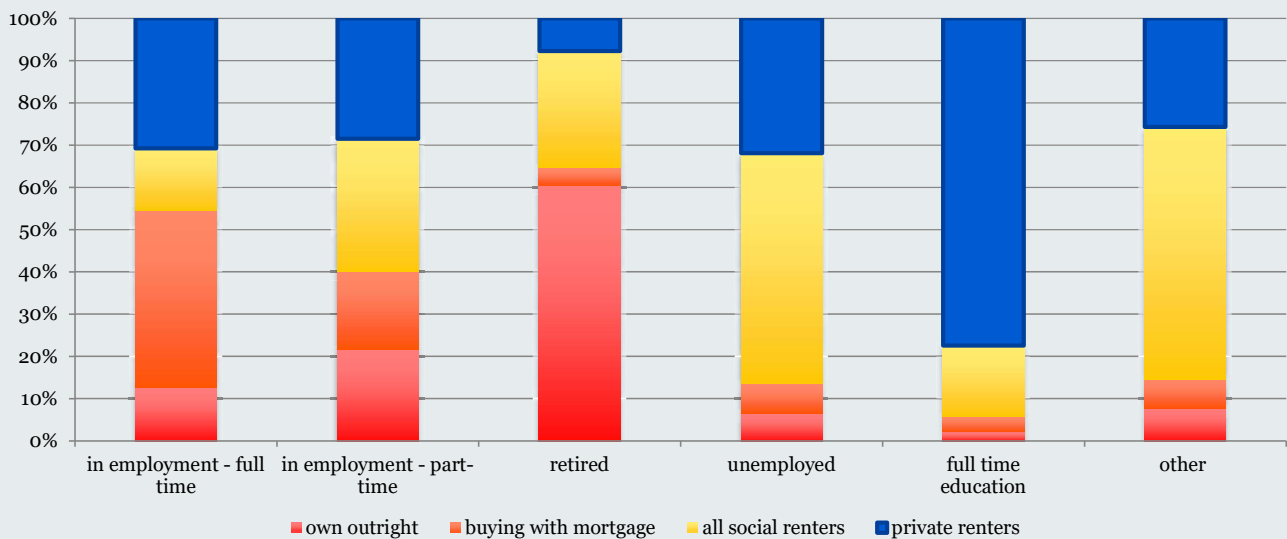
Source: DCLG, Table FA1331 (S188): Gross annual income of household reference person and partner by tenure, 2015-16.

Note 1: Mean annual income; owned outright (£35,460); buying with a mortgage (£55,684); all social renters (£)18,165; all private renters (£31,294).

Note 2: Median annual income; owned outright (£26,075); buying with a mortgage (£44,895); all social renters (£15,230); all private renters (£24,602)

居住形態と就業状況など

Economic Status of household reference person by tenure, 2015-16



Source: DCLG, Table FA1301 (S111): Economic status of household reference person by tenure, 2015-16.

IV. 地方政府による社会住宅政策の概要

(to be updated)

Council Homeへの入居条件と決定方法 1

○入居資格は、各自治体によって異なる（ニーズベース）

一般的なルールとして、英国市民であり近年海外で居住していないこと、
入国管理ルールが適用されない者であること、
当該地域に何らかのコンネクションを有することなどを満たす必要

○入居の決定には、ポイントシステムが採用

例：West Berkshire Councilの場合

- ・ Overcrowding（1部屋不足するごとに10P、上限は20P）
- ・ Under Occupancy（部屋が余っているため、部屋数の少ないCouncil homeへ

引越しを希望する者、最大50p）

- ・ 水道設備やキッチン、トイレ、バス、シャワーなどの設備がない部屋に居住して

いる者（Council Homeへの入居申請をしない者と同居している場合:10P、
Housing Serviceからの認定を受けた場合:20P）

- ・ 居住保障（ホームレスのリスク：20P、ホームレスまたはSupported Housingに居住している者：10P、友人や家族と同居している者：5P、その他：0P）

Council Homeへの入居条件と決定方法 2

- ・ 家族構成（10歳以下の子供がいて、庭が利用できない者：5P、5歳以下の子供がいて、2階や地下に住んでいるもの：5P）
- ・ 健康状態（決められた者による審査と証明書類が必要。1人目：10P、2人目以降：5P）
- ・ 福祉、社会的ニーズ要素（ケアが必要な者や児童の保護が必要な場合。申請書類は専門家によって記入される必要あり。書類に少しでも不備があると申請却下または返送される。審査はHousing Managerのパネル2名が行う。付与されるポイントは、0,5,10,,20,30,40,50）
- ・ 住宅の破損（写真や証拠書類が必要。日常生活の中で生じるカビなどは認められない：10P）
- ・ 緊急に住宅が必要な軍人（5P）

59

地方自治体 住宅関連予算について - 今後の課題

- 地方自治体による住宅関連支出の推移
- Planning and Development の予算推移
- New Build Bonusの推移
- New Building BonusまたはNew Homes Bonus（NHB）とは、地方自治体が住宅建築を進めると中央政府から補助金がもらえるというもの
NHBは住宅開発に利用することはできない
2011～2016年の間に34億ポンドが地方自治体に配分されたとされる
- 地方自治体はNHBをどのように活用しているのか？
どの程度の住宅建設のインセンティブが働いているのか？

Housing Revenue Account (HRA) – 今後の課題

○HRAとは

地方自治体が運営する社会住宅の家賃などをプールした上で、それを住宅政策に活用することを目的とするもの。地方自治体の住宅関連の債務管理や住宅建築、補修などに利用される。

○2012年～self-financing

HRAの収入はその他の地方自治体支出に利用することができない

地方自治体はHRA内の収入（主に社会住宅家賃）で社会住宅関連の費用を賄う必要
～2011年

HRAの予算に赤字が見込まれた場合、中央政府から補助金

HRAの予算に黒字が見込まれた場合、中央政府に補助金(negative subsidy)

○HRAによる、地方自治体の住宅政策のコントロール

○HRA（統計）

○HRA Capital Financing Requirement (HRA CFR)：住宅債務にキャップを課すことで 地方自治体予算をコントロール

○HRAでの赤字を回避するために、どの程度社会住宅の販売を行っているのか？

○HRA（self-financing）により、社会住宅家賃が上昇しているのか？

○HRAは、社会住宅供給を促進しているのか、それともボトルネックとなっているのか？

61

V. Housing Benefit (住宅給付)の概要

Housing Benefit（住宅給付） 1

○民間賃貸住宅居住者は、Local Housing Allowance（LHA)に基づいて Housing Benefitの給付額が決定

○LHAは、住居の部屋数（シェア、1ベッドルーム(1LDK)、2ベッドルーム(2LDK)など）や地域により異なる

※下記の場合は（基本的に）住宅手当は受給できない

- ・貯蓄を£16,000以上保有している者
- ・近隣に親族が居住している場合
- ・フルタイムの学生（障がいがある場合や子供がいる場合は除く）
- ・European Economic Area（欧州経済地域, EEA）出身の就職活動中の者
- ・入国管理ルールの影響下にある者

○社会住宅居住者に対する住宅手当の算出には、LHAが適用されず、社会住宅家賃の実額が上限となる

○住宅手当の計算方法

例①：Income Support, Job Seekers Allowance (Income Based), Employment and Support Allowance (Income Related), Pension Credit (guarantee credit)を受給している場合

※（上記4種のいずれかを受給している者は、他の手当の受給資格を得る。これを passported benefits という）

週£80の家賃、ineligible servicesを週£15と仮定。

ineligible services＝提供される食事やスポーツ施設、管理費などの費用。

その他の項目の詳細については、下記を参照。

<http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2006/213/schedule/1/made>

→Housing Benefitのeligible rent（給付額）は週£65、自己負担は週£15

63

Housing Benefit（住宅給付） 2

例②：民間賃貸住宅に居住し、就業状態にあり、所得がある者

家賃（週）：£115、LHA：£100→Housing Benefitの上限は£100

超過所得：£20→超過所得の65%をBenefitから差し引く（この割合は地域や状況により異なる）→£100 - (£20 x 0.65)→給付額は£86

※状況とは、家族構成、所得、貯蓄や投資、同居者の年齢や所得、疾病や障が

い、部屋数など

※家賃がLHAよりも低い場合には、家賃が住宅手当給付額の上限

例③地方自治体や住宅協会が提供する賃貸住宅に居住している場合（社会住宅）

→LHAが適用されず、Housing Benefitの給付額は、実額家賃が上限

例④持ち家の場合

→Housing Benefitは受給できない。住宅関連のサポートという観点からは、Mortgage Interest Supportが受給可能

Bedroom Tax (Removal of Spare Room Subsidy)

○2013年4月より Bedroom Taxが導入

○Bedroom Tax：空き部屋があると認められた「社会住宅」に居住している場合、

Housing Benefitの受給額が減額される

○減額率：1空き部屋→eligible rentの14%分を減額

2以上の空き部屋→eligible rentの25%分を減額

○ベッドルームの空きは基本的に以下のように算出

1ベッドルームは：大人のカップル、障がいがあり部屋をシェアできないカップル

16歳以上の単身者（友人、親類なども含む）

障がいがあり部屋をシェアできない16歳未満の子供

16歳以下の同性の子供2人

同性・異性関係なく10歳以下の子供2人が使用するものとする

→この定義から空き部屋を算出し、それをもとに住宅手当を減額する

○例：3ベッドルーム(3LDK)に夫婦1組と子が住む場合、1ベッドルーム余っていると

見なされ住宅手当が家賃の14%分減額

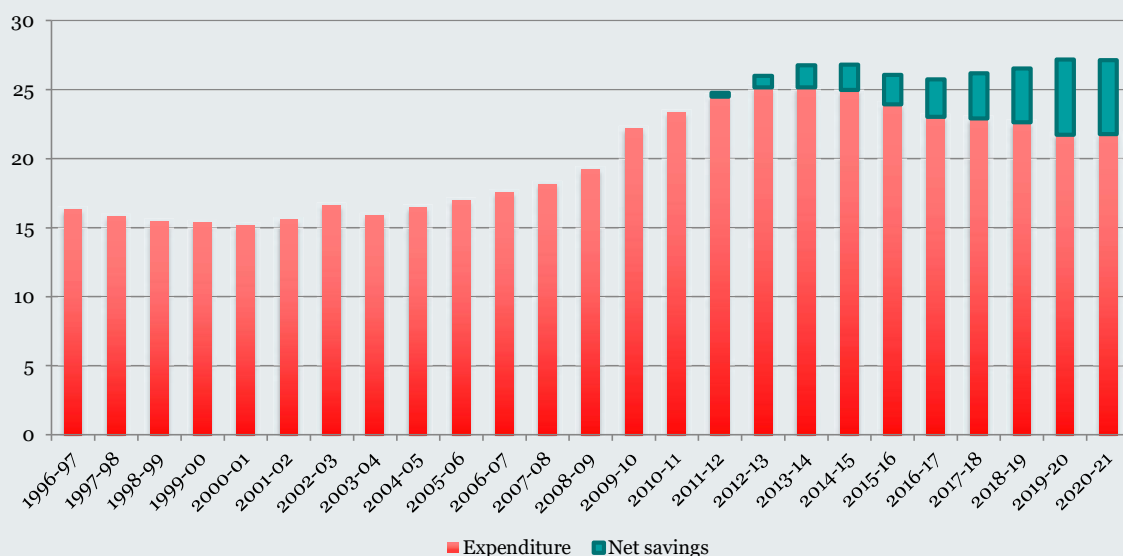
例えば、家賃£100、住宅手当£60の場合

$£60 - (£100 \times 14\%) = £46$ → 住宅手当受給額

65

Housing Benefit 支出額

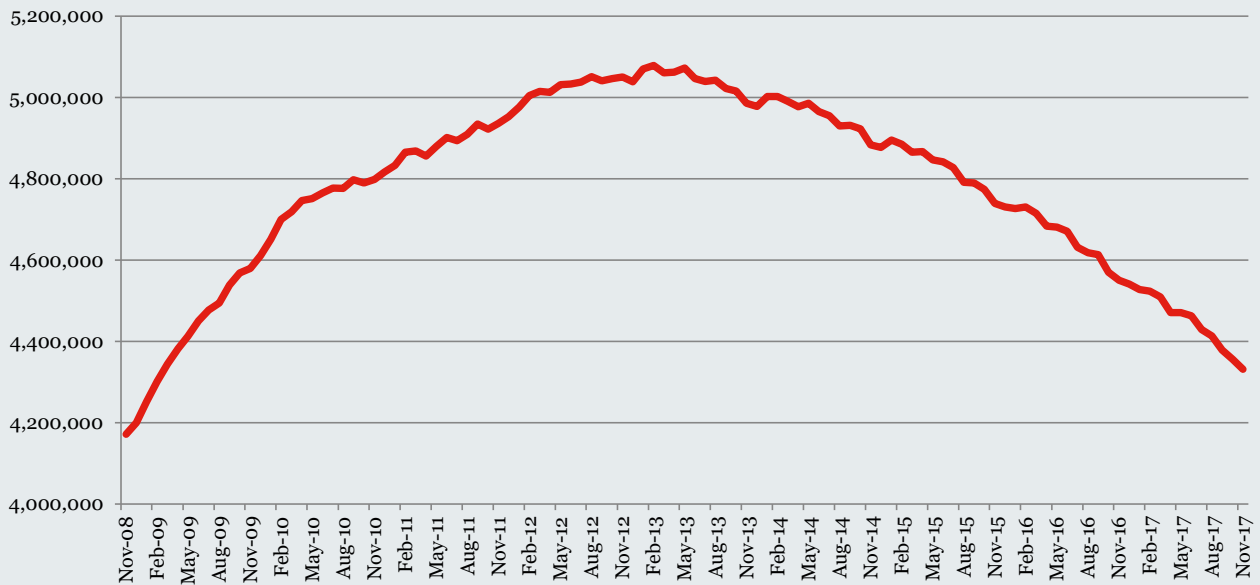
Housing Benefit Spending (£billion), Actual and forecast



Housing Benefit Spending (£billion), Actual and forecast spending on Housing Benefit in Great Britain, real terms 2016/17 prices.
Note: Net savings includes expenditure on Discretionary Housing Payments.

Housing Benefitの受給者数

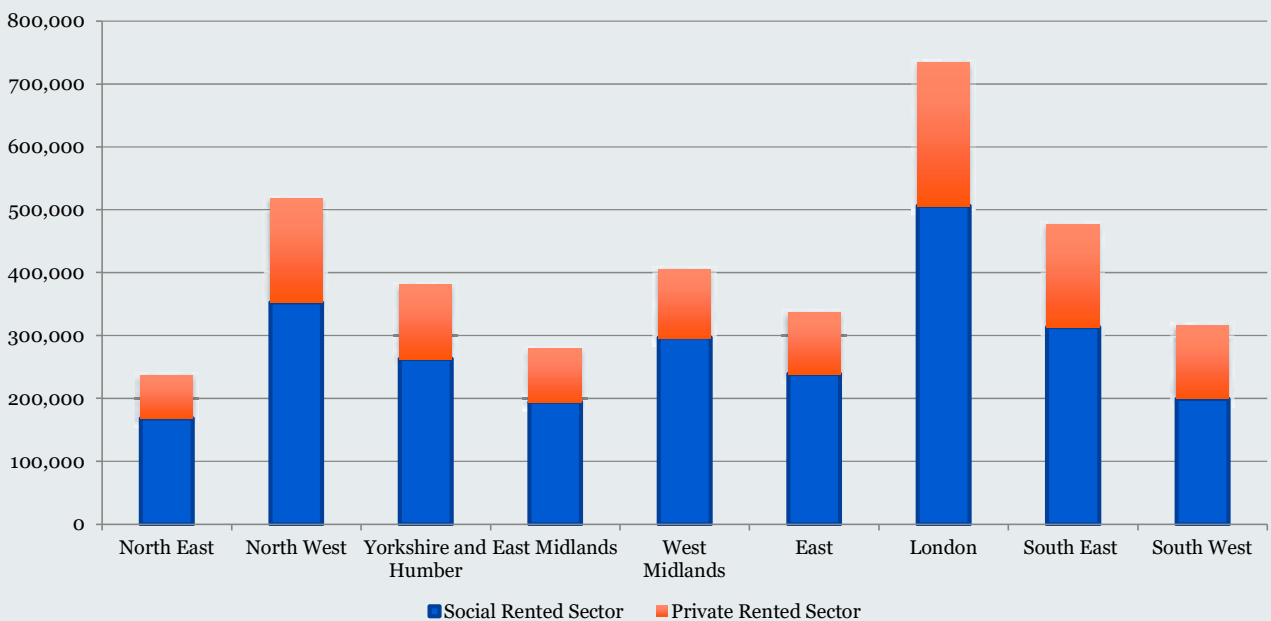
Housing Benefit Claimants in UK



Source: Department for Work and Pensions (henceforth, DWP), Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Housing Benefitの受給者数一居住形態別

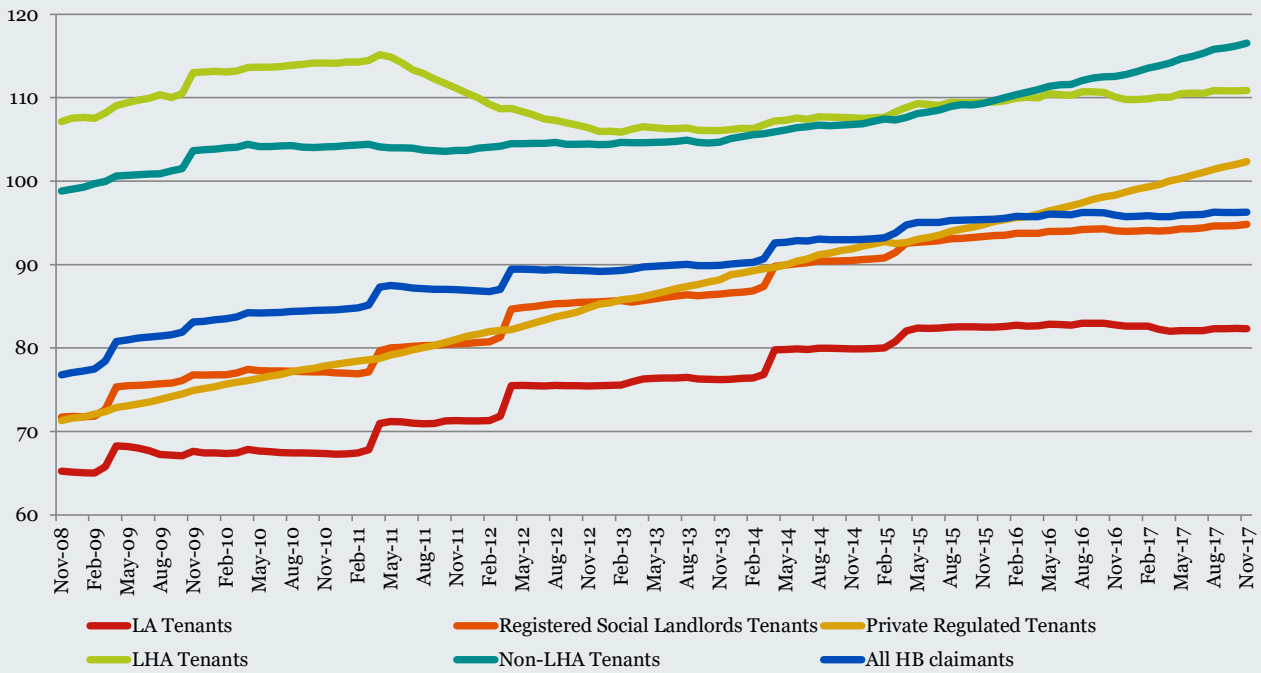
Housing Benefit claimants in Tenure, November 2017



Source: Department for Work and Pensions (henceforth, DWP), Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Housing Benefit 平均受給額の推移 1

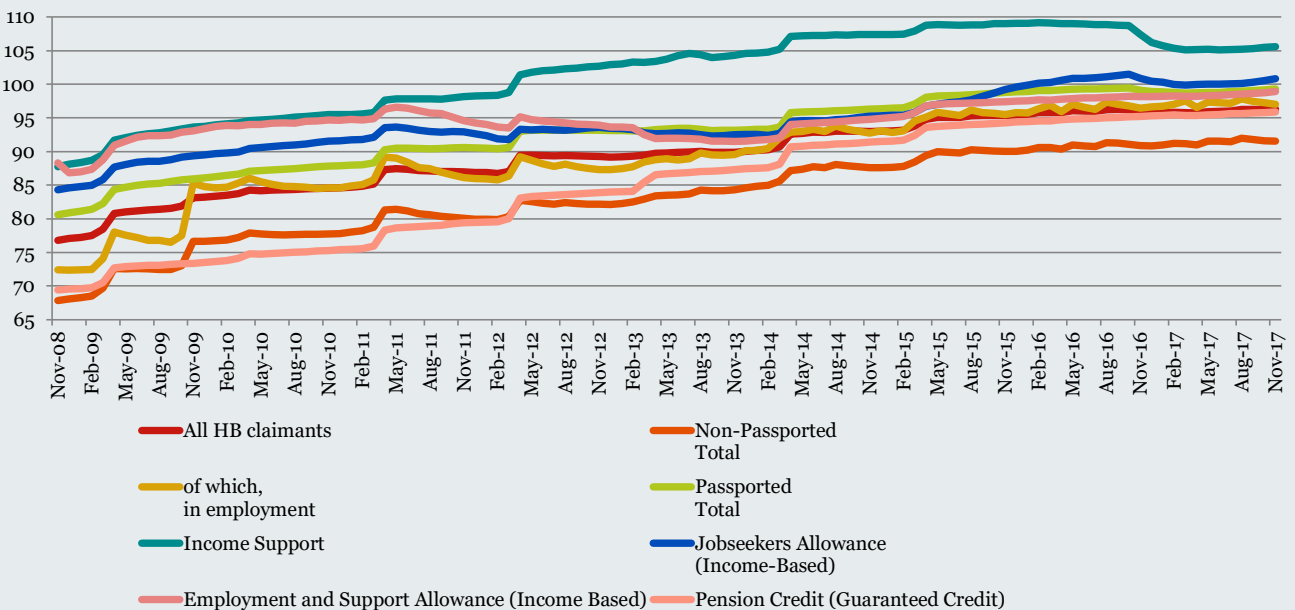
Average Weekly Housing Benefit (£)



Source: DWP, Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Housing Benefit 平均受給額の推移 2

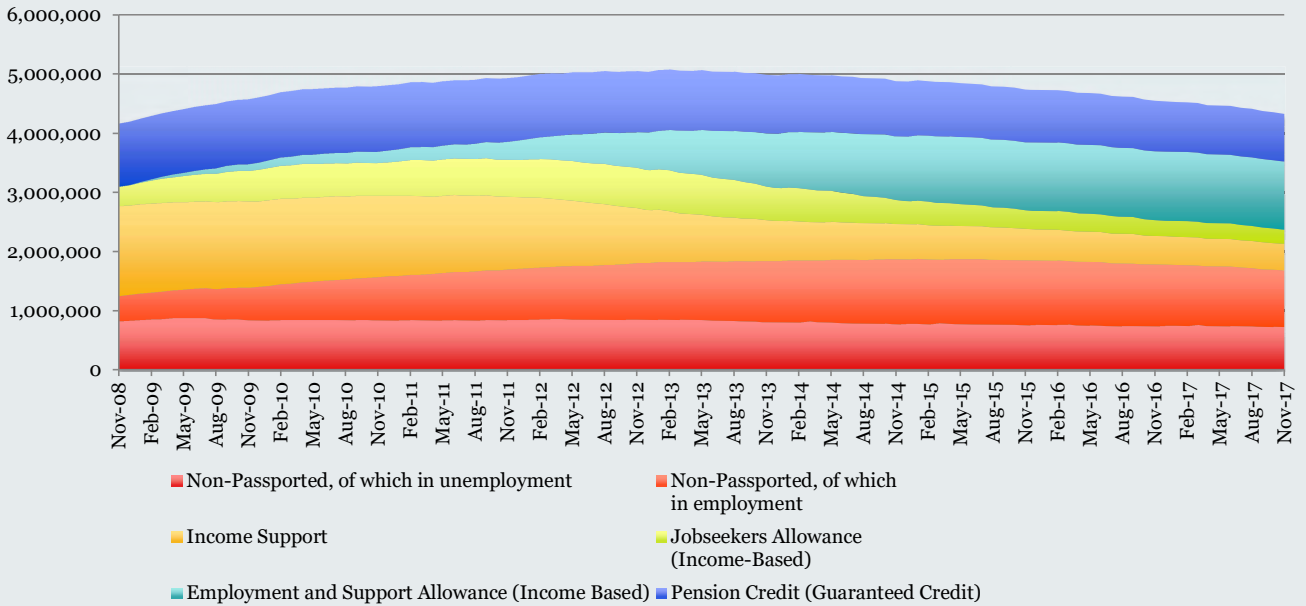
HB claimants average weekly award by Passported Status (£)



Source: DWP, Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Housing Benefit 受給者数 – 参考

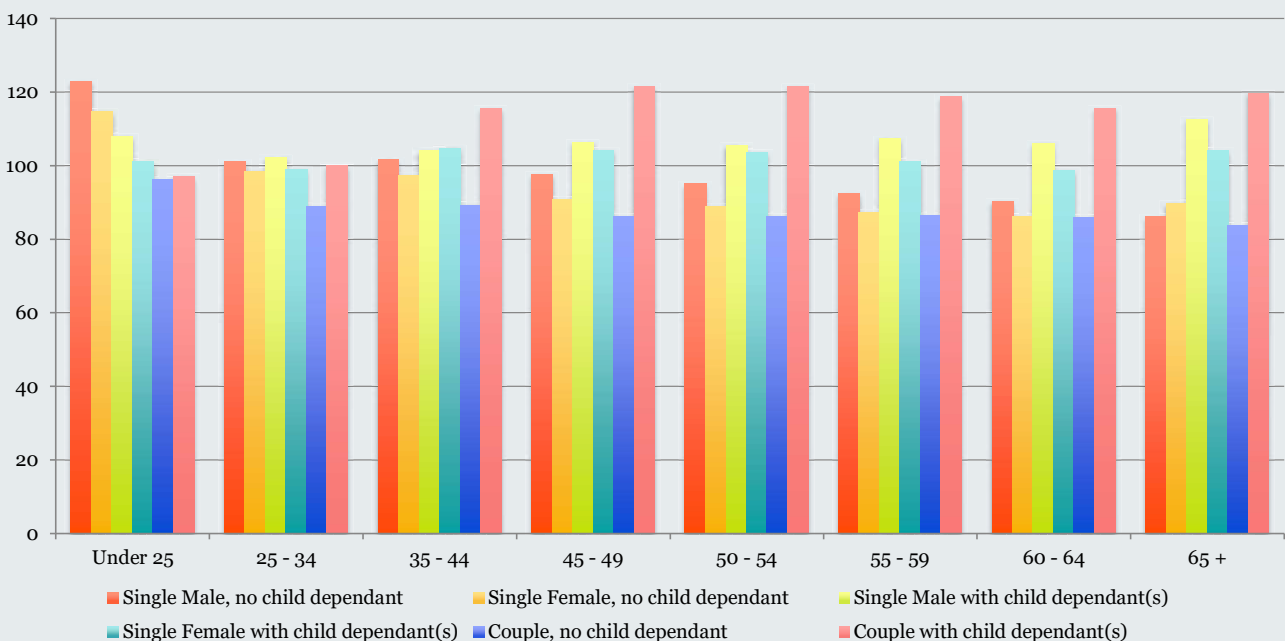
HB claimants by Passported Status



Source: DWP, Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Housing Benefit 受給額 – 家族構成と年齢別

HB claimants average weekly award by Age Group and Family Type, November 2017



Source: Department for Work and Pensions (henceforth, DWP), Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

イギリスの全Benefit 構成と給付額 – 参考1

GB expenditure and claimant figures for all benefits and tax credits, 2015–16

	Expenditure (£m)	% of total expenditure	Claimants
Personal tax credits			
Child tax credit	21,733	10.27%	3,864,000
Working tax credit	5,908	2.79%	2,374,200
<i>Total personal tax credits</i>	27,642	13.06%	
Benefits for families with children			
Child benefit (including former one-parent benefit)	11,281	5.33%	7,153,935
Guardian's allowance	2	0.00%	N/A
Statutory maternity, paternity, shared parental & adoption pay	2,449	1.16%	269,000
Maternity allowance	443	0.21%	63,000
Sure Start maternity grant	30	0.01%	59,400
<i>Total benefits for families with children</i>	14,205	6.71%	
Benefits for unemployed people			
Income-based jobseeker's allowance	2,024	0.96%	69,200
Contribution-based jobseeker's allowance	306	0.14%	
New enterprise allowance	23	0.01%	13,390
<i>Total benefits for unemployed people</i>	2,352	1.11%	
Benefits for people on low incomes			
Income support	2,705	1.28%	706,000
Housing benefit	24,273	11.47%	4,781,000
Discretionary housing payments	125	0.06%	N/A
Funeral payments	40	0.02%	28,700
Cold weather payments	4	0.00%	154,700
<i>Total benefits for people on low incomes</i>	27,146	12.82%	

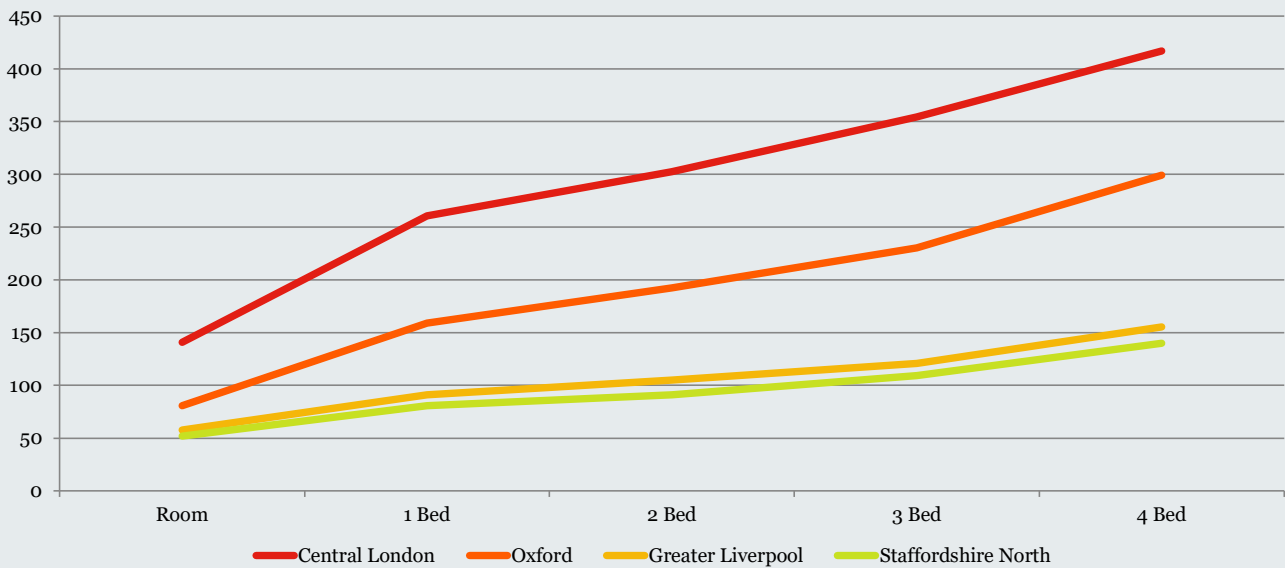
73

Benefits for older people			
Basic state pension (contributory)	68,003	32.12%	12,857,000
Basic state pension (non-contributory)	108	0.05%	46,000
Additional state pension (and pension transfers)	21,177	10.00%	N/A
Financial Assistance Scheme	209	0.10%	N/A
Pension credit	6,078	2.87%	2,074,000
Over-75s television licences	620	0.29%	4,429,000
Winter fuel payments	2,080	0.98%	12,260,000
<i>Total benefits for older people</i>	98,275	46.43%	
Benefits for sick and disabled people			
Incapacity benefit	75	0.04%	68,000
Employment and support allowance	14,276	6.74%	2,367,000
Severe disablement allowance	464	0.22%	122,000
Personal independence payment	2,991	1.41%	584,000
Disability living allowance	13,225	6.25%	2,987,000
Attendance allowance	5,489	2.59%	1,458,000
Carer's allowance	2,560	1.21%	762,000
Motability grants	17	0.01%	N/A
Industrial injuries benefits	869	0.41%	313,000
War pensions	795	0.38%	130,178
Armed forces independence payment	7	0.00%	896
other	55	0.03%	N/A
<i>Total benefits for sick and disabled people</i>	40,823	19.28%	
Benefits for bereaved people			
Widow(er)s' and bereavement benefits	569	0.27%	92,000
Industrial death benefit	28	0.01%	5,000
<i>Total benefits for bereaved people</i>	597	0.28%	
Other benefits			
Christmas bonus	160	0.08%	16,035,000
Universal credit	483	0.23%	225,202
<i>Total other benefits</i>	643	0.30%	
Total	211,683	100.00%	

Source: Hood, Andrew and Agnes Norris Keiller, 'A survey of the UK Benefit system,' Institute for Fiscal Studie Briefing Note, BN13, November 2016, p.12.

Local Housing Allowance Rates

LHA, 2017-18 (£, weekly)



LHAを引下げ、または凍結させることで、Housing Benefitの給付額をコントロールしている。

Source: Gov.UK, Local housing allowance rates for England, 2013-14 to 2017-18.

Bedroom Tax – 平均額

Average weekly HB reduction amount, November 2017 (£)



2017年11月のBedroom Tax適用件数は英国全体で約40万

Source: Department for Work and Pensions (henceforth, DWP), Housing Benefit caseload statistics: data to November 2017.

Note: 2017年11月には、英国全体で約40万件のBedroom Taxが適用されている。

Housing BenefitからUniversal Creditへ

－ 今後の課題

○Universal Creditとは、就労年齢（16-64歳）にある者に対する給付金であり、現行の就労者

に対する税額控除（tax credits）やミーンズテストの各種給付金を代替統合するもの。

○下記の給付金がUniversal Creditへ統合される

income support, income-based jobseeker's allowance, housing benefit, income-related employment and support allowance, child tax credit, working tax credit

○2013年10月よりUniversal Creditが「順次」導入 ex: 先行的にウェールズなどからパイロット的に導入

○Universal Creditが導入されたエリアは現在二つに分けられている

- ・ 'live service area' : 'gateway' conditionsを満たせば申請できる
主なエリアで単身者で子供がいないという条件を設けている
- ・ 'full service area' : 条件はないが、いくつかのエリアでは3人以上の子供がいる者には税額控除を申請させている。

○'gateway' conditions : 単身者で子供がいない（この規定は地域によって違う）、2年以上当該地域に住む英国市民、18歳以上、就労可能、保有資産は£6,000以下、自営業以外、月所得が£338を超えないもの（カップルの場合、両者の所得を合わせて£541以下）などが条件となっている

77

Universal Creditの問題 － 今後の課題

○Universal Creditを導入するとHousing Benefitは「基本的に」廃止

※いくつかのケースでは住宅手当を受給できるように制度設計はされているが、現状どのように運用されているのか不明

○住宅に関する給付金はどのように計算されるようになるのか？

VI. 高齢者向け社会住宅

今後の課題

79

VII. チャリティーの役割－救貧院を事例にして】

救貧院 - Almshouse

○Almshouse (救貧院) : 低所得で資産のない高齢者へ低家賃 (Weekly Maintenance Contributions, WMC) で住居を提供する慈善団体

※日本語の「救貧院」は定義が広いため、ここでは便宜上Almshouseを用いる

○起源は中世時代にまで遡ることができ、Church of Englandなどとの関係性

も強かったが、近年では宗教色は薄れている。以前は'hospital'や'Bede Houses'とも呼ばれていた

○Unregistered Almshouses: Almshouse Associationに登録 (約1,600)
Registered Almshouses: Homes and Communities Agencyに登録

○Almshouse全体では、約35,000名の高齢者に住居を提供
それぞれのAlmshouseの規模は20住居以下が多数

○Almshouseは、居住者からのWMCや寄付などによって運営

○Almshouse Association (AA) はアドバイザー協会として位置付けられ、

メンバーである救貧院から登録料を受け取ることで業務を行っている

81

救貧院 – Almshouse 2

○WMCの決定

登録救貧院は、毎年CPI+1%のWMCの引き上げを行う必要あり

非登録救貧院は、AAがWMCの引き上げを求めるものの、多くが拒否

→WMCの引き上げは、施設の補修や管理運営のため

AAはValuation Officeの発表する'fair rent'を参考にしながら予算を作り、

WMCの引き上げなどを求めている

○登録Almshouseに対する補助金

登録Almshouseは、social assistance grantを受け取ることができ、新しい住宅の建設などに用いることができる

□○非登録Almshouseに対する補助金や優遇金利での融資

AA Rolling Funds (1990年代後半に設立) を介して、無利子の融資や補助金を提供。管理手数料は金額の5%、融資期間は10年で返済は年2

回

救貧院 – Almshouse 3

○Almshouseの改修について

主にバリアフリーのバスルームまたはシャワールームの導入を重視している

○Almshouseの入退去について

Almshouseでは独立して生活を行える高齢者に住居を提供し、ケアサービスは一

部のAlmshouseを除いて提供していない

→原則的には、独立した生活が不可能な場合な居住者を退去させることになる

が、多くのAlmshouseではこのようなことを行っていない。ただし、認知症を患って

しまった高齢者は、多くの場合退去させることになる。

入居は各Almshouseがニーズベースを考慮して決定。ウェイティングリストを持つ

Almshouseもある。

○Right to Buyへのロビー活動

2015年にキャメロン保守党政権がAlmshouseにRight to Buyを適用しようど⁸³

今後の課題

今後の課題

1. 住宅供給のボトルネックについて
Planning Permission、地方自治体による再開発など
2. 近年における持家促進政策について
金融を用いた持家政策（Help to Buy）など
3. 地方財政について
住宅関連支出のファイナンス、Housing Revenue Account（HRA）など
4. 住宅協会による住宅供給について
5. 高齢者向け住宅について
介護施設など
6. 住宅政策と相対的剥奪指標の変化の関連性について
7. Universal Creditへの移行による制度の変化及び影響について

85

主要参考文献 1

- Adam, Stuart, Daniel Chandler, Andrew Hood and Robert Joyce, 'Social Housing in England: a survey', *The Institute of Fiscal Studies*, November 2015, (<https://www.ifs.org.uk/uploads/publications/bns/BN178.pdf>).
- Adam, Stuart, Daniel Chandler, Andrew Hood and Robert Joyce, 'Social Rent Policy: Choices and Trade-Offs', *The Institute of Fiscal Studies*, November 2015, (<http://www.ifs.org.uk/publications/8036>).
- Balchin, Paul, 'The United Kingdom', in Paul Balchin, ed, *Housing Policy in Europe* (London: Routledge, 1996) 210-228.
- Balchin, Paul, ed, *Housing Policy in Europe* (London: Routledge, 1996).
- Castles, Francis G., *The Working Class and Welfare: Reflections on the Political Development of the Welfare State in Australia and New Zealand, 1890-1980* (Sydney: Allen & Unwin, 1985).
- Chandler, Daniel and Richard Disney, 'Extending Right to Buy: risks and uncertainties', *The Institute of Fiscal Studies*, April 2015, (<https://www.ifs.org.uk/uploads/publications/bns/BN171.pdf>)
- Cowan, David, *Housing Law & Policy* (Cambridge: Cambridge University Press, 2011).

主要参考文献 2

- Daunton, Martin J., *A Property Owning Democracy? Housing in Britain* (London: Faber and Faber, 1987).
- Hall, Daphne, *Universal credit: What you need to know, Fourth Edition* (London: Child Poverty Action Group, 2017).
- Howard, Christopher, *The Welfare State Nobody Knows: Debunking Myths about U.S. Social Policy* (Princeton: Princeton University Press, 2007).
- Jones, Colin and Alan Murie, *The Right to Buy: Analysis & evaluation of a housing policy* (Oxford: Blackwell, 2006).
- Kemeny, Jim, 'Home ownership and privatisation', *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 4, Issue 3, September 1980, 372-388.
- Kemp, Peter A., 'Housing allowances in context', in Peter A. Kemp, ed, *Housing Allowance in Comparative Perspective* (Bristol: Policy Press, 2007) 1-16.
- Kemp, Peter A., 'Housing Benefit in Britain: a troubled history and uncertain Future', in Peter A. Kemp, ed, *Housing Allowance in Comparative Perspective* (Bristol: Policy Press, 2007) 105-133.

87

主要参考文献 3

- Lee, Peter, 'Social Exclusion, Housing and Neighbourhood Renewal', in David Mullins and Alan Murie, *Housing Policy in the UK* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006), 253-271.
- Lowe, Stuart, *Housing Policy Analysis: British Housing in Cultural and Comparative Context* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2004).
- Lowe, Stuart, *The Housing Debate* (Bristol: Policy Press, 2011).
- Lund, Brian, *Housing Problems and Housing Policy* (London: Longman, 1996).
- Lund, Brian, *Housing Politics in the United Kingdom: Power, planning and protest* (Bristol: Policy Press, 2016).
- Lund, Brian, *Understanding Housing Policy, Third Edition* (Bristol: Policy Press, 2017).
- Malpass, Peter and Alan Murie, *Housing Policy and Practice, Third Edition* (Basingstoke: Macmillan, 1990).
- Mullins, David and Alan Murie, *Housing Policy in the UK* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006).

176

88

主要参考文献 4

Oxley, Michael and Jacqueline Smith, *Housing Policy and Rented Housing in Europe* (London: E & FN Spon, 1996).

Reeves, Paul, *Affordable and Social Housing: Policy and Practice* (London: Routledge, 2014).

Riseborough, Morya, 'Housing, Social Care and Supporting People', in David Mullins and Alan Murie, *Housing Policy in the UK* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006), 235-252.

Schwartz, Herman M. and Leonard Seabrooke, 'Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing', in Herman M. Schwartz and Leonard Seabrooke, eds, *The Politics of Housing Booms and Busts* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2009), 1-27.

Walker, Bruce, 'Social Housing Finance: Policies and Problems' in David Mullins and Alan Murie, *Housing Policy in the UK* (Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006), 158-177.

Contact details

+44 (0)7742 509030

yasuto.dobashi@kcl.ac.uk