

## 調査依頼事項：「アフォーダブル住宅の供給スキーム」

### 前提

イングランドの社会住宅およびアフォーダブル住宅政策（立法や制度を含む）は、住宅・コミュニティ地方自治省（[Ministry of Housing, Communities and Local Government – GOV. UK](#)）及びホームズイングランド（[Homes England – GOV. UK](#)）（非省庁公的機関）によって管轄されている。住宅はスコットランド、ウェールズ、北アイルランドでは地方分権化された政策分野および立法分野であるため、この回答はイングランド（イギリス人口の約85%）を対象としている。

英国における「アフォーダブル住宅」という用語は法律で正式に定義されていないものの、最も一般的に使用されている定義は、政府の「[国家計画政策枠組（National Planning Policy Framework）](#)」内で示された「市場でニーズが満たされない人々のための販売または賃貸用の住宅」というものである（[Affordable housing in England](#)）。

政府「国家計画政策枠組」によると、アフォーダブル住宅には次の種類が存在する。

- ソーシャル・レント：家賃相場の約50%程度の低家賃で提供される公的賃貸住宅（[Affordable housing in England](#)）。
- アフォーダブル・レント：家賃相場の最大80%までの家賃で提供される住宅で、2011年以降に新設された主要な形態（[Affordable housing in England](#) , [Affordable housing supply in England: 2022 to 2023 – GOV. UK](#)）。
- 持ち家支援関連：市場価格から一定割引された価格で販売される住宅（「ファーストホームズ（[First Homes](#)）」や、住宅の一部を購入して残りを低家賃で借りる共同所有制度（[Shared ownership](#)）などがある（[Affordable housing in England](#)）。

### 1 アフォーダブル住宅の供給にあたっての基本的なスキーム・パターン

その供給は地方自治体によって計画され、イギリス政府の「社会住宅規制局（[Regulator of Social Housing](#)）」によって登録された社会住宅供給業者（Registered Providers）によって提供されている（[Affordable housing in England](#)）。

これらの住宅供給業者は、主に非営利組織である公営住宅管理協会（ARCH（[Association of Retained Council Housing](#)））や住宅協会（アフォーダブル住宅を提供するために設立された民間非営利組織）が担っており、2022-23年においては、その供給の約8割を担っている（[Affordable housing supply in England: 2022 to 2023 – GOV. UK](#)）。

なお、近年では営利組織も増加しているが（[Savills UK | A Growing and Diversifying Sector](#)）、その全体に占める保有戸数の割合は小さい（[Private registered provider social housing stock and rents in England 2022 to 2023 – GOV. UK](#) [Private registered providers stock and rents in England – Stock briefing note](#)）。



都市計画法や「国家計画政策枠組」において、一定数もしくは規定割合をアフォーダブル住宅としなければならないといった規定はないものの、2025年7月2日政府発表情報によると、政府は、10年間で390億ポンドを投じ約30万戸のアフォーダブル住宅（このうち少なくとも60%はソーシャル・レント）とする方針を発表している（[Hundreds of thousands to get secure roof over their heads – GOV. UK](#)）。

一方で、各地域の地方計画当局（Local Planning Authority）は、地域の住宅需要に基づき開発計画の中でアフォーダブル住宅の供給目標や方針を定め、開発許可の条件として民間開発業者に一定数のアフォーダブル住宅を組み込むよう求めることができ、地方自治体の裁量に委ねられている（[Affordable housing in England](#)）。

また、ホームズ・イングランド（Homes England）という政府の住宅供給機関が、ロンドン以外のイングランド全域でアフォーダブル住宅の建設を推進・調整する役割を担い、中央政府の補助金プログラムを通じて住宅協会や自治体による建設事業を支援している（[Affordable housing supply in England: 2022 to 2023 – GOV. UK](#)）。なお、ロンドン市内においては、2012年以降、グレーター・ロンドン・オーソリティー（Greater London Authority）がその役割を負っており（[Affordable housing supply in England: 2022 to 2023 – GOV. UK](#)）、市長が「ロンドン計画」に基づき特定の権限を有し、区にアフォーダブル住宅の建設を義務付けることができる（[Affordable Housing LPG | London City Hall](#)）。

このような地方自治体によるアフォーダブル住宅の提供の義務付けは、「106条協定（Section 106 agreements）」に基づき、地方自治体が住宅供給業者に開発許可の条件を付することで行われる（[Planning obligations – GOV. UK](#)）。

## 2 アフォーダブル住宅の供給にあたって行政が支援している場合はその内容（補助、税制特例、規制緩和）

英国政府および地方自治体は、アフォーダブル住宅の供給を促進するために様々な財政的・制度的支援を提供している。

### (1) 政府から地方自治体・住宅供給業者に対する支援制度

#### ア アフォーダブル住宅プログラム 2021-26（[Apply for affordable housing funding – GOV. UK](#)）

アフォーダブル住宅の建設費用を促進するため、地方自治体及び住宅供給業者等に対し、総額115億ポンドの支援を行っている（ロンドンを除く）。

この支援により、イングランドで新たに15万7,000戸のアフォーダブル住宅を供給できると見込まれており、そのうち3万3,500戸はソーシャル・レントとなる予定である（[Affordable housing in England](#)）。

#### イ 低利融資（Affordable Homes Guarantee Scheme）（[£3 billion affordable housing boost to deliver 20,000 new homes - GOV.UK](#)）

地方自治体や住宅供給業者等に対して、住宅供給に係る資金の低利融資を行っている（[Affordable housing in England](#)）。



#### ウ 新築ボーナス ([New Homes Bonus final allocations 2023 to 2024 - GOV. UK](#))

地方自治体が住宅の新築や長期間空き家となっていた住宅のリフォームを行った場合、その事業によって増加した固定資産税に応じて、政府から地方自治体に対して交付される奨励金の制度。アフォーダブル住宅の供給がある場合には追加の奨励金が交付される ([Affordable housing in England](#))。

しかし、本奨励金制度が地方自治体のニーズに対して交付されるものではなく純増分に対して交付されるという性質から、効果的なインセンティブではないとされ、2025-26 年度を最終年度として廃止される方針となっている ([The Fair Funding Review 2.0 - GOV. UK](#))。

#### エ 住宅購入権の売却時における地方自治体へのインセンティブ ([Affordable housing in England](#))

地方自治体が公営住宅を売却した際に、その売り上げの一部を地方自治体が受け取れる制度（残りは国に納付）。

#### オ 地方自治体の借入に対しての規制緩和 ([Affordable housing in England](#))

2018 年に政府は、地方自治体が住宅供給のために資金を借り入れる際の上限金額を撤廃し、地方自治体による住宅建設等を促している。

### (2) 政府から国民に対する支援制度（イングランドのみ）

#### ア ファーストホームズ (First Homes) ([First Homes scheme: first-time buyer's guide: Overview - GOV. UK](#))

初めて住宅を購入する人に対し、市場価格の 30% から 50% の割引を適用させる制度。

対象要件として、住宅価格の半額をローンで借り入れることができる、課税前の年間所得が 8 万ポンド以下（ロンドンは 9 万ポンド以下）であること等がある。

#### イ 共同所有制度 (Shared ownership homes) ([Shared ownership homes: buying, improving and selling: How shared ownership works - GOV. UK](#))

購入しようとする住宅の頭金と住宅ローンの支払いを全額負担できない人に対する制度。住宅の所有権の 10% ～ 75% を購入し、残りの部分について賃貸借契約を締結することで、初期費用が高額になるものの、低額の家賃となるもの。

#### ウ 賃貸購入 (Rent to Buy) (ロンドン除く) ([Rent to Buy: pay lower rent to save for a deposit: Overview - GOV. UK](#))

賃借人が住居を購入するための頭金を貯めるため、家賃相場の 20% 低く賃貸し、賃貸中の住居を購入することができる制度。

### (3) 地方自治体から住宅供給業者に対する支援制度

#### 税制優遇 ([Community Infrastructure Levy - GOV. UK](#))

アフォーダブル住宅が含まれる開発について、そのアフォーダブル住宅の種類に応じ、本来住宅供給業者に課されるコミュニティインフラ整備負担金 (Community Infrastructure Levy) の全額又は一部の減免を行う制度。

## 3 アフォーダブル住宅の供給にあたっての課題

英国におけるアフォーダブル住宅の供給には以下のような課題が指摘されている ([Affordable housing in England](#))。



(1) 公的補助の不足

アフォーダブル住宅の需要に対して政府の補助が少なく、2022 年の調査における需要を満たすためには年間 14 億ポンドの追加予算が必要と見込まれている。

(2) 建設コストの高騰、収入減

インフレ、エネルギー価格の上昇、借入コストの増加、保険料の増加、建物の「安全性・品質基準 ([Safety and Quality Standard – GOV. UK](#))」への適合等、様々な要因でコストが上昇している。

しかし、一般生活における生活費の高騰もあることから、政府はソーシャル・レントにおける賃料引き上げ率を制限するなど、賃貸人にとっての収入減にもつながっている。

(3) 地方自治体の財政制限

地方自治体による住宅購入権 (Right to Buy) の売却益はそのほとんどを国に治める必要があり、地方自治体の収入にならないという財政上の制限がある。

(4) 都市計画における制限

政府は 2023 年に、住宅開発のための計画制度 (The planning system) 自体が、住宅の必要な場所に十分な住宅が供給されていない原因となっていると指摘されている ([Planning for the future – GOV. UK](#))。

(5) 土地の取得費用の高騰

2020 年 7 月に、国会の住宅コミュニティ地方自治委員会は「土地取得費用の高騰こそ、地方自治体がソーシャル・レントを建設する上で直面する最大の障壁である」と指摘している ([90,000 new social homes a year achievable with Government support – Committees – UK Parliament](#))。

政府は 2024 年 4 月に、「地方自治体がより手頃な価格で土地を取得し、アフォーダブル住宅の開発を進めるための措置」として、自治体が強制買収権 (Compulsory Purchase Orders) を行使して土地を取得する際に、将来開発された場合に土地が持つ価値の推定価格である「ホープバリュー (Hope value)」を支払わずに済む新しい権限を導入した ([New powers for councils to help build more affordable homes – GOV. UK](#))。

#### 4 アフォーダブル住宅の価格設定とその持続性 (事業運営する中でアフォーダブルな価格を維持するための方法や仕組み)

(1) ソーシャル・レント ([Policy statement on rents for social housing – GOV. UK](#))

住宅供給業者が設定できるソーシャル・レントの家賃の決定方法は次の式のとおり。

週当たり家賃 (基準家賃 (Formula Rent)) = (全国家賃平均の 70% × 相対カウンティカウンシル収入 × 寝室加重係数) + (全国家賃平均の 30% × 相対物件価値)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 全国平均家賃 (National average rent) :  
2000 年 4 月時点のイングランドにおける平均家賃。
- 相対カウンティカウンシル収入 (Relative county earnings) :  
対象物件のある郡の 1999 年時点の平均手作業労働者の賃金 ÷ 1999 年時点の全国平均手作業賃金。



- 相対物件価値 (Relative property value) :  
対象物件の 1999 年 1 月価格の評価額 ÷ 全国平均評価額。
- 寝室加重係数 (Bedroom weight) :

各寝室数に応じた補正係数 (例: 1 ベッド、2 ベッドなど)。

上記の式を用いることで 2000 年-01 年度の基準家賃を算出される。

年ごとの家賃増額については、この基準家賃に、前年の 9 月時点の消費者物価指数に 1 %ポイントを加えて算出する。

家賃上限は、基準家賃に、前年の 9 月時点の消費者物価指数に 1.5%ポイントを加えた額が原則となっている。

価格維持の方法として、上記規定の適用のほか、地方自治体が所有するソーシャル・レントの収入は「住宅収入勘定 (Housing Revenue Account)」と呼ばれる特別会計で管理され、他の用途に流用できず、家賃収入を住宅管理等に再投資されるという制度が運用されている。

(2) アフォードブル・レント ([Policy statement on rents for social housing – GOV. UK](#))

アフォードブル・レントとして提供される住宅は、市場家賃の 80%を超えてはならず、ソーシャル・レントにおける基準家賃を下限とする。

家賃設定に当たっては、王立測量士協会 (RICS) が認める方法に従って行うこととされている。

年ごとの家賃増額については、ソーシャル・レントと同様、前年の 9 月時点の消費者物価指数に 1 %ポイントを加えた額までとされる。

(3) ファーストホームズ (First Homes) ([First Homes – GOV. UK](#))

前述のとおり、市場価格の 30%から 50%の割引を適用された住宅のことであり、価格設定においては、最低でも 30%以上の割引が必要となる。割引は将来の転売時にも同じ割引率が適用されることで、価格の上昇を抑えている。

## 5 アフォードブル住宅への入居者に対する条件付け (生活データを行政又は事業者に提供するなどの条件を付すなどしているか)

アフォードブル住宅 (特にソーシャル・レント) への入居にあたっては、法律及び各自治体の定める条件を満たす必要がある ([Allocation of accommodation: guidance for local authorities – Guidance – GOV. UK](#))。

入居希望者は、各自治体の Housing Register に登録する必要がある。登録するためには適格性を有していることを求められ、「no recourse to public funds (公的扶助へのアクセス不可)」のビザステータスを持つ一部の外国人は、原則として待機リスト登録が不適格とされる。また、自治体によっては「少なくとも 6 か月以上その地域にすんでいること」といった登録資格を設けることも可能となっている。

登録にあたっては、申請者と同居する全員の国籍、健康状態や支援の必要性、現住居の状況、住宅を必要とする理由などの申告が必要となる。医療上の理由で優先を求める場合は、医師の診断書等が必要である ([Overview | Apply for social housing | Royal Borough of Greenwich](#))。



収入の証明に関しては、最近の給与明細等の提出を求めている。例えばグリニッジ区では「過去3か月分の収入証明」が必要であるとされている ([Overview | Apply for social housing | Royal Borough of Greenwich](#))。

自治体は住宅法 (Housing Act 1996 Part 6) 及び「住宅割当ガイダンス (Allocation of accommodation)」に基づき、割り当てスキームを作成しなければならないとされている ([Allocation of accommodation: guidance for local authorities – Guidance – GOV.UK](#))。

## 参考文献

- Ministry of Housing, Communities & Local Government, Organisations, [<https://www.gov.uk/government/organisations/ministry-of-housing-communities-local-government>]
- Homes England, Organisations, [<https://www.gov.uk/government/organisations/homes-england>]
- Ministry of Housing, Communities & Local Government, Policy paper National Planning Policy Framework, [<https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>]
- UK Parliament, House of Commons Library Affordable housing in England [<https://commonslibrary.parliament.uk/affordable-housing-in-england/>]
- Department for Levelling Up, Housing & Communities, Accredited official statistics, Affordable housing supply in England: 2022 to 2023 [<https://www.gov.uk/government/statistics/affordable-housing-supply-in-england-2022-to-2023/affordable-housing-supply-in-england-2022-to-2023>]
- UK Government, First Homes scheme: first-time buyer's guide, [<https://www.gov.uk/first-homes-scheme>]
- UK Government, Shared ownership homes: buying, improving and selling, [<https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme>]
- Regulator of Social Housing, About us, [<https://www.gov.uk/government/organisations/regulator-of-social-housing/about>]
- Association of Retained Council Housing Ltd, Home, [<https://www.arch-housing.org.uk/>]
- Savills, Research article A Growing and Diversifying Sector, [[https://www.savills.co.uk/research\\_articles/229130/376972-0](https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/376972-0)]
- Regulator of Social Housing, Accredited official statistics Private registered provider social housing stock and rents in England 2022 to 2023, [<https://www.gov.uk/government/statistics/private-registered-provider-social-housing-stock-and-rents-in-england-2022-to-2023>]
- Regulator of Social Housing, *Private registered provider social housing stock in England - stock profile*, [[https://assets.publishing.service.gov.uk/media/65313d0de839fd000d8671f7/2023\\_PR\\_P\\_STOCK\\_briefing-notes\\_FINAL\\_V1.0\\_.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/65313d0de839fd000d8671f7/2023_PR_P_STOCK_briefing-notes_FINAL_V1.0_.pdf)]
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, Press release Hundreds of thousands to get secure roof over their heads, [<https://www.gov.uk/government/news/hundreds-of-thousands-to-get-secure-roof-over-their-heads>]



- Greater London Authority, Affordable Housing LPG [<https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance/affordable-housing-lpg>]
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, Guidance Planning obligations, [<https://www.gov.uk/guidance/planning-obligations>]
- Homes England, Guidance Apply for affordable housing funding, [<https://www.gov.uk/guidance/apply-for-affordable-housing-funding>]
- Department for Levelling Up, Housing and Communities, Press release £3 billion affordable housing boost to deliver 20,000 new homes, [<https://www.gov.uk/government/news/3-billion-affordable-housing-boost-to-deliver-20000-new-homes>]
- Department for Levelling Up, Housing and Communities, Policy paper New Homes Bonus final allocations 2023 to 2024, [<https://www.gov.uk/government/publications/new-homes-bonus-final-allocations-2023-to-2024>]
- Ministry of Housing, Communities & Local Government, Open consultation The Fair Funding Review 2.0 [<https://www.gov.uk/government/consultations/the-fair-funding-review-20/the-fair-funding-review-20>]
- UK Government, Rent to Buy: pay lower rent to save for a deposit [<https://www.gov.uk/rent-to-buy>]
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, Guidance Community Infrastructure Levy [<https://www.gov.uk/guidance/community-infrastructure-levy>]
- Regulator of Social Housing, Standard Safety and Quality Standard [<https://www.gov.uk/government/publications/safety-and-quality-standard>]
- Department for Levelling Up, Housing & Communities, Ministry of Housing, Communities & Local Government (2018 to 2021), Consultation outcome Planning for the future [<https://www.gov.uk/government/consultations/planning-for-the-future/planning-for-the-future>]
- UK Parliament, 90,000 new social homes a year achievable with Government support, [<https://committees.parliament.uk/committee/17/levelling-up-housing-and-communities-committee/news/114865/90000-new-social-homes-a-year-achievable-with-government-support/>]
- Department for Levelling Up, Housing and Communities, Press release New powers for councils to help build more affordable homes [<https://www.gov.uk/government/news/new-powers-for-councils-to-help-build-more-affordable-homes>]
- Ministry of Housing, Communities & Local Government (2018 to 2021), Department for Levelling Up, Housing & Communities Regulator of Social Housing, Policy paper Policy statement on rents for social housing [<https://www.gov.uk/government/publications/direction-on-the-rent-standard-from-1-april-2020/policy-statement-on-rents-for-social-housing>]
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, Allocation of accommodation: guidance for local authorities, [<https://www.gov.uk/guidance/allocation-of-accommodation-guidance-for-local-authorities>]
- Royal Borough of Greenwich, Apply for social housing, [[https://www.royalgreenwich.gov.uk/info/200177/apply\\_for\\_a\\_home/2526/apply\\_for\\_social\\_housing/](https://www.royalgreenwich.gov.uk/info/200177/apply_for_a_home/2526/apply_for_social_housing/)]