

2009年9月4日  
海外住宅研究会

ロサンゼルス市のMixed-Income Housingの開発事業  
アフォーダブル住戸供給手法としての有効性

渡辺詞男（早稲田大学大学院理工学研究科博士後期課程、  
一級建築士事務所 METAVORTEX 代表）

発表内容

---

1. 研究の背景と目的

アメリカとロサンゼルス市の住宅問題

2. アフォーダブル住宅政策におけるミックスト・インカム住宅(MIH)  
の位置づけ

アメリカにおいてMIHが注目される背景  
ロサンゼルス市におけるMIHの位置づけ

3. MIHのケーススタディ

現地調査  
ファンド、アフォーダブル住戸比率、所得制限、契約期限の調査

4. MIHのアフォーダブル住戸供給手法としての有効性

建物評価額比較による考察

5. まとめ

## 1. 研究の背景と目的

### アメリカの住宅問題

1980年代

アフォーダビリティの低下という新たな住宅問題の発生。  
(家賃や光熱費など住居費が所得の30%が適正)

家賃上昇、  
アフォーダブル住宅に対する政府補助の期限切れ、  
連邦政府の住宅補助金の削減等により

→近年、アフォーダビリティは一層低下している。

## 研究の背景と目的

### ロサンゼルス市の住宅問題

ロサンゼルス市の持家率は39% = 「賃貸住宅利用者の都市」  
しかし賃金上昇に比べ家賃上昇が大きい。

例) 生活賃金時給 \$ 8.76 → 年収 \$ 18,222 → 月収 \$ 1,518

→ その30%の家賃 \$ 455/月が適正に対し、

表より 2 Bedの家賃 \$ 766/月

表 : 1999年 Fair Market Rent in Los Angeles

→低所得層の所得に占める家賃の割合が高い。

↓  
アフォーダビリティの低下が狭隘、  
荒廃、ホームレスの増加を引き起こしている。

Bedroom Size	Rent
SRO	\$379
0	505
1	605
2	766
3	1033
4	1233
5	1418

出所 : Housing Authority of the City of Los Angeles, 1999

## 研究の背景と目的

ミックスト・インカム住宅 (Mixed-Income Housing : MIH)

セクション8方式：バウチャーによる家賃補助 (分散型)

→異なるものとしてミックスト・インカム住宅に注目。

### ミックスト・インカム住宅の定義

異なる所得層に対しアフォーダビリティをもつ住戸で構成。

典型的には市場価格住戸＋市場価格以下の住戸。

→本研究はアメリカとロサンゼルス市の住宅政策を切り口にして、ミックスト・インカム住宅の開発手法とアフォーダブル住戸供給手法としての有効性を明らかにする。

## 2. アフォーダブル住宅政策におけるMIHの位置づけ

アメリカでMIHが注目される背景

1960年代

すでにアメリカ東海岸のメリーランド州とバージニア州で計画。

↓

1989年

連邦議会は極めて荒廃した公共住宅の対策委員会に対して2000年迄に荒廃した公共住宅根絶のための国家行動計画の提案を課した。

↓

公共住宅の最大の失敗が**貧困の集中**。

↓

1993年

HOPE VI計画の創設。

荒廃した公共住宅に代わる解決策として様々な所得階層が住めるMIHが注目された。

## アフォーダブル住宅政策におけるMIHの位置づけ

### ロサンゼルス市におけるMIHの位置づけ

アフォーダブル住宅  
の期限切れ問題

↓

アフォーダブル住戸  
の急激な減少

↓

住宅政策におけるMIH  
への注目

しかし包括型ゾーニ  
ング条例は否決(2007  
年時点)

表1: ロサンゼルス市におけるアフォーダブル住宅の期限切れ

期限切れになる 住戸	2000/12/30 以前	2000/12/31 から 2005/6/30	2005/7/1 から 2010/6/30	2010/7/1 以降	不明	合計
主要なプログラム						
セクション 202(B1)	638	345	222	527	0	1,732
セクション 207	543	0	0	0	0	543
セクション 22(D)(3)	3,585	21	0	0	0	3,606
セクション 22(D)(4)	949	458	0	0	80	1,487
セクション 22f	26	0	0	0	0	26
セクション 228(J)(1)	10,298	75	0	344	160	10,675
市の債券	1,330	879	824	1,545	188	4,388
CDBG	0	380	64	746	2,234	3,424
CHFA	0	0	0	555	39	594
CIRA	2,494	379	1,481	5,682	779	11,815
密度制限	87	38	24	87	1,304	1,505
HOME	338	188	109	1,058	1,083	2,788
土地利用	183	38	0	28	676	905
セクション 8 - 新築	1,491	2,120	757	757	0	5,125
セクション 8 - その他	1,397	821	558	490	1,305	4,271
その他	131	3	0	75	10	225
合計	23,238	5,945	3,838	12,888	7,844	53,365

出所: LAHD, Affordable Housing Database, March 14, 2001

## 3. MIHのケーススタディ

調査対象地域

ロサンゼルス市  
セントラルシティ  
(ダウントウン)と  
セントラルシティ・  
ウエスト(ダウンタ  
ウン西側)

調査対象  
2007年時点のMIH:  
15件

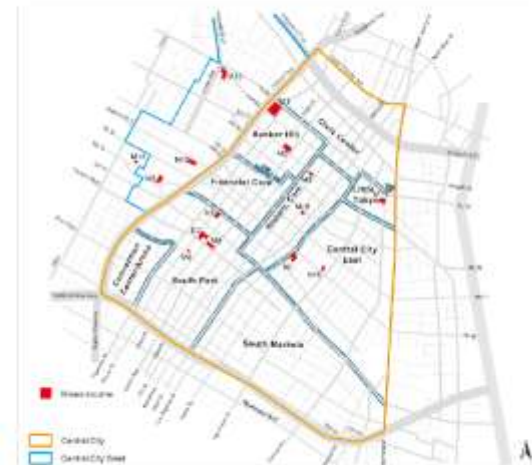


図: 調査対象地域の賃貸集合住宅(2007年)

### MIHのケーススタディ

営利開発業者による民間開発：14件

→営利・民間主導の開発が主流。

No.	プロジェクト	完成年	総住戸数(AH住戸数)	主要なファンド	主要なファンド額	AH住戸比率	対象AMI	契約期間	開発業者
M1	Promenade Towers Apartments	1986	583 (86)	TEB GRA Loan	\$52,000,000 \$1,200,000	15%	80%	30年	民間 営利
M2	Grand Tower Apartments	1980	372 (56)	TEB GRA Loan	\$10,000,000 \$0,400,000	15%	80%	45年	民間 営利
M3	The Met	1990	270 (42)	GRA Loan	\$10,500,000	16%	80%	20年	民間 営利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (29)	GRA Loan	\$3,700,000	15%	80% 120%	30年	民間 営利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (61)	GRA Loan	\$4,494,900	50%	85% 120%	40年	民間 営利
M6	The Gas Company Lofts	2004	251 (50)	GRA Loan	\$4,300,000	21%	50% 90%	55年	民間 営利
M7	Santee Court	2004	185 (53)	TEB AH LIHTC	\$30,000,000 \$753,500	20%	50%	55年	民間 営利
M8	Met Lofts	2005	264 (50)	TEB AH LIHTC	\$59,000,000 \$3,103,465	20%	50%	55年	民間 営利
M9	The Flat	2006	206 (30)	NA	NA	15%	NA	NA	民間 営利
M10	Lofts at the Security Building	2006	153 (31)	TEB AH LIHTC	\$18,500,000 \$0,514,293	20%	50%	55年	民間 営利
M11	Hikeri	2006	128 (26)	TEB	\$26,865,713	20%	40% 50%	55年	民間 営利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB AH LIHTC	\$47,500,000 \$2,847,000	20%	50%	55年	民間 営利
M13	Belmont Station Apartments	2008	263 (54)	TEB AH LIHTC	\$47,800,000 \$3,635,000	21%	50%	55年	民間 営利
M14	Weare Town Homes	2002	21 (16)	AH LIHTC	\$2,908,700	80%	35% 50%	NA	民間 営利
M15	The Yankee hotel	2009	80 (36)	AH LIHTC	\$9,464,011	70%	NA	55年	民間 営利

表2：調査対象地域のMIH(2007年)

### 3. MIHのケーススタディ：ファンド

MIHの主なファンドは3つに分類できる。

#### 1. 低所得者用住宅税額控除

(Low Income Housing Tax Credit : LIHTC)

1989年

86年税制改革法(Tax Reform Act)の代替で時限的な制度として導入。

1993年

統合予算調整法(Omnibus Budget Reconciliation Act)で恒常的的制度へ

LIHTCは

- (1) 連邦政府の補助の受けない賃貸住宅の新規建設費用の70%、
- (2) 連邦政府の補助を受けた賃貸住宅の新規建設費用、又は既存住宅の取得費用の30%について10年間税額控除。

単年換算すると(1)は当初費用の約9%、(2)は約4%。

カリフォルニア州では州税額控除配分委員会(CTCAC)が統括。

### MIHのケーススタディ：ファンド

---

#### 2. 免税債 (Tax Exempt Bond : TEB)

1954年

連邦政府によって税法 (tax code) の一部として確立。

1985年

カリフォルニア州では1984年税制改革法で免税債に上限が定められたのを受け、州債務制限配分委員会 (California Debt Limit Allocation Committee: CDLAC) が設立。

#### 特徴

通常より低利率のファンド

民間開発業者は民間投資者に債券 (bond) を販売。

無条件で4%LIHTCを受けられる。

### MIHのケーススタディ：ファンド

---

#### 3. CRAローン

1948年

ロサンゼルス市コミュニティ再開発公社 (California Redevelopment Agency: CRA) はロサンゼルス市によって設立された公的機関。

CRAが行う資金援助の一般的な方法。

条件はプロジェクト、開発業者、ローンの種類によって変わる。

### MIHのケーススタディ：ファンド

免税債の利用；  
8件と最も多い。

#### CRAローン

1980年代から1990年代  
のほとんど全てのMIH  
が利用。  
2004年以降ほとんど利  
用されていない。

No.	プロジェクト	完成年	総戸数(AH 住戸数)	主要な ファンド	主要な ファンド額	AH 住戸 比率	対象 AMI	契約 期間	開発 業者
M1	Premenade Towers Apartments	1988	583 (80)	TEB CRA Loan	\$52,000,000 \$1,000,000	15%	80%	30年	民間 営利
M2	Grand Tower Apartments	1988	372 (56)	TEB CRA Loan	\$50,000,000 \$6,400,000	15%	80%	45年	民間 営利
M3	The Met	1990	270 (42)	CRA Loan	\$10,500,000	16%	80%	20年	民間 営利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (29)	CRA Loan	\$3,700,000	15%	80% 120%	30年	民間 営利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (81)	CRA Loan	\$4,194,800	90%	80% 120%	40年	民間 営利
M6	The Geo Consoy Lofts	2004	251 (53)	CRA Loan	\$4,300,000	21%	90% 80%	55年	民間 営利
M7	Santas Court	2004	185 (32)	TEB 4% LIHTC	\$30,900,000 \$753,800	20%	90%	55年	民間 営利
M8	Met Lofts	2005	264 (52)	TEB 4% LIHTC	\$59,900,000 \$3,103,665	20%	90%	55年	民間 営利
M9	The Flat	2005	206 (20)	NA	NA	15%	NA	NA	民間 営利
M10	Lofts at the Security Building	2006	193 (31)	TEB 4% LIHTC	\$18,500,000 \$8,514,263	20%	90%	55年	民間 営利
M11	Hkari	2006	199 (24)	TEB	\$26,665,712	20%	40% 90%	55年	民間 営利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB 4% LIHTC	\$47,200,000 \$2,647,006	20%	90%	55年	民間 営利
M13	Belmont Station Apartments	2008	283 (54)	TEB 4% LIHTC	\$47,000,000 \$3,635,000	21%	90%	55年	民間 営利
M14	Moors Town Homes	2002	21 (14)	NA LIHTC	\$2,908,700	80%	35% 90%	NA	民間 営利
M15	The Yankee hotel	2005	80 (58)	NA LIHTC	\$9,484,011	70%	NA	65年	民間 営利

表2：調査対象地域のMIH(2007年)

### MIHのケーススタディ：ファンド

#### CRAローン

融資金額が免税債に比べて少額。

必ずしも低利率であるとは限らないこと。

↓

免税債を利用する方が資金調達面で有利。

ファンドはCRAローンから免税債へと移行している。

## MIHのケーススタディ：ファンド

表3：MIHにおけるファンドの内訳

ファンド プロジェクト	Tax- Exempt Bond %	LHA Tax Credit %	直接- 間接 公的 ファンド	課税 債券	開発 業者 得点	長期 ローン への繰 延費用	ブリッジ ローン	その他	合計
Santee Court	\$20,000,000 74.9%	\$750,000 1.8%	\$1,400,000	\$1,500,000	\$3,394,754	-	-	\$1,708,100	\$40,398,019
Met Lofts	\$5,000,000 79.9%	0%	\$1,000,000	-	\$3,948,732	-	-	-	\$9,948,732
Lofts at the Security Building	\$50,000,000 94.3%	0%	\$1,000,000	-	\$4,948,287	-	-	-	\$9,948,287
Hikari	\$10,000,000 99.2%	0%	\$4,000,000	\$61,450	\$0	\$1,000,000	\$1,100,000	\$3,000,000	\$26,457,450
Lofts at the Security Building	\$18,000,000 46.9%	\$14,700,000 37.6%	\$4,000,000	\$4,544,000	\$978,289	\$0	\$0	\$0	\$38,457,499
Hikari	\$20,000,000 95.0%	-	-	\$0	-	-	-	-	\$20,000,000
Lofts at the Security Building	\$47,000,000 94.2%	\$2,843,000 4.7%	-	-	\$8,203,394	-	-	-	\$58,046,394
Lofts at the Security Building	\$47,000,000 94.2%	\$2,843,000 4.7%	-	-	\$8,203,394	-	-	-	\$58,046,394
Belmont Station Apartments	\$17,000,000 83.9%	\$2,100,000 3.0%	-	\$0	\$0	\$0	\$1,694,000	-	\$20,794,000
Belmont Station Apartments	\$47,000,000 83.9%	\$2,843,000 3.0%	-	\$0	\$0	\$0	\$0	-	\$52,686,000

C = 建設時 (Construction) P = 長期 (Permanent)  
Santee Court: 商業部分の開発のための\$5.5millionを含む

免税債：  
開発費用の46.9%から  
100%。

## MIHのケーススタディ：ファンド

表5：MIHにおける開発費用の内訳

プロジェクト ファンド の用途	Santee Court	Met Lofts	Lofts at the Security Building	Hikari	Lo	Belmont Station Apartments
土地取得費用	\$3,933,240	\$3,000,000	\$4,892,500	\$3,270,015	\$12,000,000	\$8,117,500
現場と現場外費用	\$128,500	\$2,254,877	\$500,000	\$1,100,000	-	\$1,943,802
建設費用 (ハード)	\$18,000,280	\$41,388,122	\$20,277,622	\$14,211,439	\$32,500,000	\$29,917,567
建設費用 (ハード) %	45.0%	56.2%	51.4%	48.0%	57.6%	53.2%
建設士と 設計者への 報酬	\$932,015	\$3,182,438	\$1,745,000	\$1,315,960	\$500,000	\$1,345,000
設計者 の報酬と 利益	\$764,620	\$6,224,528	\$1,284,873	\$1,337,373	\$825,000	\$2,244,550
開発業者 報酬	\$3,685,000	\$3,000,000	\$2,900,000	\$1,000,000	\$1,492,000	\$2,500,000
発行費	\$725,170	\$1,583,338	\$2,184,228	\$300,370	\$4,470,082	\$1,730,000
運営 計上利息	\$1,848,472	\$2,152,021	\$5,448,112	\$1,317,000	\$356,250	\$2,695,000
その他費用 (ソフト)	\$4,743,689	\$7,063,612	\$603,980	\$4,476,412	\$4,058,668	\$5,829,573
合計	\$40,036,819	\$69,948,732	\$30,437,487	\$28,626,569	\$58,400,000	\$58,103,000

Santee Court: 商業部分の開発のための\$5.5millionを含む

開発費用に占める建設  
費用の割合：  
45.0%から59.2%

↓  
免税債は建設費用をま  
かなう。



### MIHのケーススタディ：ファンド

9%LIHTCについて

9%LIHTC：2件のみ  
↓  
アフォーダブル住戸比率との関連

No	プロジェクト	完成年	総住戸数(AH住戸数)	主要なファンド	主要なファンド額	AH住戸比率	対象AMI	契約期間	開発業者
M1	Premenade Towers Apartments	1988	583 (80)	TEB GSA Loan	\$52,000,000 \$1,000,000	15%	80%	30年	民間営利
M2	Grand Tower Apartments	1988	372 (56)	TEB GSA Loan	\$50,000,000 \$6,400,000	15%	80%	45年	民間営利
M3	The Met	1990	270 (42)	GSA Loan	\$10,500,000	18%	80%	20年	民間営利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (28)	GSA Loan	\$3,700,000	15%	80%	30年	民間営利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (81)	GSA Loan	\$4,194,800	90%	80%	40年	民間営利
M6	The Gas Company Lofts	2004	251 (52)	GSA Loan	\$4,300,000	21%	80%	55年	民間営利
M7	Santas Court	2004	180 (32)	TEB 4% LIHTC	\$30,900,000 \$753,500	20%	80%	55年	民間営利
M8	Met Lofts	2005	264 (52)	TEB 4% LIHTC	\$59,900,000 \$3,103,665	20%	80%	55年	民間営利
M9	The Flat	2005	206 (20)	NA	NA	15%	NA	NA	民間営利
M10	Lofts at the Security Building	2006	153 (31)	TEB 4% LIHTC	\$18,500,000 \$8,514,263	20%	80%	55年	民間営利
M11	Hkan	2006	129 (24)	TEB	\$25,665,712	20%	40%	55年	民間営利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB 4% LIHTC	\$47,200,000 \$2,647,006	20%	80%	55年	民間営利
M13	Belmont Station Apartments	2008	283 (54)	TEB 4% LIHTC	\$47,000,000 \$3,635,000	21%	80%	55年	民間営利
M14	Moors Town Homes	2002	21 (14)	9% LIHTC	\$2,908,700	80%	25%	NA	民間営利
M15	The Yankee hotel	2005	80 (58)	9% LIHTC	\$9,484,011	70%	NA	65年	民間営利

表2：調査対象地域のMIH(2007年)

### MIHのケーススタディ：ファンド

9%LIHTCと免税債のどちらも点数制。9%LIHTCにはMIH枠がない。  
↓  
そのためアフォーダブル住戸数の多い方が点数が高くなる。

表4：MIHにおけるファンドの内訳

プロジェクト ファンド	Moors Town Homes		プロジェクト ファンド	Yankee Hotel	
	建設費	長期		建設費	長期
Wisbro State Bank	\$1,516,378	-	Urban Bank	\$4,000,000	-
California Bank & Trust	-	\$306,429	ロサンゼルス市HOME	\$1,100,000	\$1,100,000
ロサンゼルス市HOME	\$454,503	\$635,301	ロサンゼルス市MTF	\$919,320	\$919,320
土地の寄付金	\$73,500	\$73,500	FHLB - AHF	\$320,000	\$320,000
緑地開発業者報酬	\$424,190	\$211,376	ロサンゼルス郡	-	\$1,240,000
投資者持分	\$1,026,881	\$2,280,788	投資者持分	\$3,922,845	\$6,816,381
合計	\$3,495,452	\$3,495,452	合計	\$10,395,711	\$10,395,711

この表から 9% LIHTC：連邦 \$2,908,700 (83.2%)が割り当てられた

この表から 9% LIHTC：連邦 \$6,806,170 (66.4%)、州 \$2,057,841(24.9%)が割り当てられた

### 3. MIHのケーススタディ：アフォーダブル住戸比率と所得制限

アフォーダブル住戸比率  
20%が最も多い。

2000年以降  
15%から20%へ変化。

→ファンドの適用条件と  
の関係

No	プロジェクト	完成年	総住戸数(AH住戸数)	主要なファンド	主要なファンド額	AH対象住戸比率	対象AMI	契約期間	開発業者
M1	Premenade Towers Apartments	1988	583 (86)	TEB GFA Loan	\$52,000,000 \$1,000,000	15%	80%	30年	民間営利
M2	Grand Tower Apartments	1988	372 (56)	TEB GFA Loan	\$50,000,000 \$6,400,000	15%	80%	45年	民間営利
M3	The Met	1990	270 (42)	GFA Loan	\$10,500,000	18%	80%	20年	民間営利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (28)	GFA Loan	\$3,700,000	15%	80%	30年	民間営利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (81)	GFA Loan	\$4,194,800	90%	80%	40年	民間営利
M6	The Gas Company Lofts	2004	251 (52)	GFA Loan	\$4,300,000	21%	80%	55年	民間営利
M7	Santas Court	2004	185 (32)	TEB 4% LIHTC	\$30,900,000 \$753,800	20%	80%	55年	民間営利
M8	Met Lofts	2005	264 (52)	TEB 4% LIHTC	\$59,900,000 \$3,103,405	20%	80%	55年	民間営利
M9	The Flat	2005	206 (20)	NA	NA	15%	NA	NA	民間営利
M10	Lofts at the Security Building	2006	153 (31)	TEB 4% LIHTC	\$18,500,000 \$8,514,253	20%	80%	55年	民間営利
M11	Hkani	2006	129 (24)	TEB	\$26,665,712	20%	40%	55年	民間営利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB 4% LIHTC	\$47,200,000 \$2,647,006	20%	80%	55年	民間営利
M13	Belmont Station Apartments	2008	283 (54)	TEB 4% LIHTC	\$47,000,000 \$3,855,000	21%	80%	55年	民間営利
M14	Moors Town Homes	2002	21 (14)	4% LIHTC	\$2,908,700	80%	35%	NA	民間営利
M15	The Yankee hotel	2005	80 (58)	4% LIHTC	\$9,484,011	70%	NA	65年	民間営利

表2：調査対象地域のMIH(2007年)

### MIHのケーススタディ：アフォーダブル住戸比率と所得制限

地域所得中位値(Area Median Income : AMI) :  
住宅都市開発省(HUD)またはカリフォルニア州住宅コミュニティ開発部局(HCD)によって発表されるロサンゼルス郡の所得中位値。

2007年のAMI :  
2人家族で \$ 45, 200、4人家族で \$ 56, 500。

CRAの定義 :  
超低所得とはAMIの31-50%  
低所得とはAMIの51-80%  
中所得とはAMIの81-120%

### MIHのケーススタディ：アフォーダブル住戸比率と所得制限

#### CRAローンの適用条件：

新築・修復された住戸の少なくとも15%は低所得(80%AMI)又は中所得世帯向け(120%AMI)

#### 免税債の適用条件：

全戸数の内、少なくとも10%をAMIの50%以下の世帯(超低所得世帯)

#### LIHTCの適用条件：

全戸数の内、少なくとも20%をAMIの50%以下の世帯(超低所得世帯)あるいは40%をAMIの60%以下の世帯(低所得世帯)

### MIHのケーススタディ：アフォーダブル住戸比率と所得制限

アフォーダブル住戸比率が15%と20%の場合；  
ファンドの適用条件に一致

↓  
住宅政策との関連性

No.	プロジェクト	完成年	総住戸数/AMI住戸数	主要なファンド	主要なファンド額	AMH住戸比率	対象AMI	契約期限	開発業者
M1	Promenade Towers Apartments	1986	563 (86)	TEB CRA Loan	\$52,900,000 \$1,000,000	15%	80%	30年	民間 営利
M2	Grand Tower Apartments	1988	372 (36)	TEB CRA Loan	\$50,000,000 \$6,400,000	15%	80%	45年	民間 営利
M3	The Met	1990	270 (42)	CRA Loan	\$10,500,000	18%	80%	20年	民間 営利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (25)	CRA Loan	\$3,700,000	15%	80% 120%	30年	民間 営利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (81)	CRA Loan	\$4,494,800	30%	80% 120%	40年	民間 営利
M6	The Gas Company Lofts	2004	251 (53)	CRA Loan	\$4,200,000	21%	50% 80%	55年	民間 営利
M7	Santee Court	2004	165 (32)	TEB 4% LIHTC	\$30,000,000 \$753,500	20%	30%	55年	民間 営利
M8	Met Lofts	2005	264 (52)	TEB 4% LIHTC	\$50,000,000 \$3,103,465	20%	30%	55年	民間 営利
M9	The Flat	2005	205 (30)	NA	NA	15%	NA	NA	民間 営利
M10	Lofts at the Security Building	2006	153 (31)	TEB 4% LIHTC	\$18,500,000 \$8,014,263	20%	30%	55年	民間 営利
M11	Hilan	2006	128 (26)	TEB	\$26,865,712	20%	40% 30%	55年	民間 営利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB 4% LIHTC	\$47,500,000 \$2,847,000	20%	50%	55年	民間 営利
M13	Belmont Station Apartments	2008	263 (54)	TEB 4% LIHTC	\$47,900,000 \$3,835,000	21%	50%	55年	民間 営利
M14	Moore Town Homes	2002	21 (18)	4% LIHTC	\$2,908,700	80%	35% 50%	NA	民間 営利
M15	The Yankee hotel	2005	80 (38)	4% LIHTC	\$9,464,011	70%	NA	55年	民間 営利

表2：調査対象地域のMIH(2007年)

### MIHのケーススタディ：アフォーダブル住戸比率と所得制限

所得制限別住戸数は  
超低所得向けが46.8%、低所得向けが47.3%でほぼ同数。

ファンドがCRAローンから免税債に転換するに伴い、  
所得制限が低所得向けから超低所得向けへと移行

表6：MIHにおける所得制限別アフォーダブル住戸数

プロジェクト	完成年	超低所得 \$1-50%AMI	低所得 \$1-80%AMI	中所得 \$1-120%AMI
Promenade Towers Apartments	1986		86	
Grand Tower Apartments	1988		56	
The Met	1989		42	
Renaissance Tower Apartments	1994		19	10
Grand Central Square Apartments	1995	22	12	24
Moors Town Homes	2002	16		
The Gas Company Lofts	2004	26	27	
Santee Court	2004		33	
Met Lofts	2005	83		
Lofts at the Security Building	2006	31		
Hikari	2006	20		
Go	2007	41		
Belmont Station Apartments	2008	54		
合計		272	275	34
%		46.8%	47.3%	5.9%

### 3. MIHのケーススタディ：契約期限

1995年以前：  
20年から45年

2004年以降：  
全て55年

No.	プロジェクト	完成年	総住戸数/AH住戸数	主要なファンド	主要なファンド額	AH住戸比率	対象AMI	契約期限	開発業者
M1	Promenade Towers Apartments	1986	563 (86)	TEB CRA Loan	\$52,900,000 \$1,000,000	15%	80%	30年	住朋舎利
M2	Grand Tower Apartments	1988	372 (36)	TEB CRA Loan	\$50,000,000 \$6,400,000	15%	80%	45年	住朋舎利
M3	The Met	1989	270 (42)	CRA Loan	\$10,500,000	18%	80%	20年	住朋舎利
M4	Renaissance Tower Apartments	1994	192 (25)	CRA Loan	\$3,700,000	15%	80%	30年	住朋舎利
M5	Grand Central Square Apartments	1995	121 (81)	CRA Loan	\$4,494,800	30%	80%	40年	住朋舎利
M6	The Gas Company Lofts	2004	251 (53)	CRA Loan	\$4,200,000	21%	50%	55年	住朋舎利
M7	Santee Court	2004	165 (32)	TEB 4% LIHTC	\$30,000,000 \$753,500	20%	30%	55年	住朋舎利
M8	Met Lofts	2005	264 (52)	TEB 4% LIHTC	\$50,000,000 \$3,103,465	20%	30%	55年	住朋舎利
M9	The Flat	2005	205 (30)	NA	NA	15%	NA	NA	住朋舎利
M10	Lofts at the Security Building	2006	153 (31)	TEB 4% LIHTC	\$18,500,000 \$8,014,262	20%	30%	55年	住朋舎利
M11	Hikari	2006	128 (26)	TEB	\$26,865,712	20%	40%	55年	住朋舎利
M12	Go	2007	201 (41)	TEB 4% LIHTC	\$47,500,000 \$2,647,008	20%	50%	55年	住朋舎利
M13	Belmont Station Apartments	2008	263 (54)	TEB 4% LIHTC	\$47,900,000 \$3,835,000	21%	50%	55年	住朋舎利
M14	Moors Town Homes	2002	21 (18)	4% LIHTC	\$2,908,700	80%	35%	NA	住朋舎利
M15	The Yankee hotel	2005	80 (36)	4% LIHTC	\$9,464,011	70%	NA	55年	住朋舎利

表2：調査対象地域のMIH (2007年)

#### MIHのケーススタディ：契約期限

##### CRAローンの場合

最低期限が30年→現在は55年を要求。

##### 免税債の場合

期限は30年間または債券を完全に返済した時点

30年を超える分は5年毎に加点

→点数を増やすために期限を最大の55年に設定。

↓

アフォードブル住宅の期限切れ問題に対する政府の対応。

#### 4. MIHのアフォードブル住戸供給手法としての有効性

建物評価額によりMIHの建物の資産価値を分析。

##### 提案13号(Proposition 13)

1978年

カリフォルニア州では、固定資産税の大幅減税と増税の規制に関する憲法修正を求める住民発案、提案13号(Proposition 13)が成立。

##### 土地・建物の評価額

1975年3月1日の評価額を基準として、毎年の上昇率を2%かつ消費者物価上昇率の範囲内とする。

1975年3月1日以降、所有者の変更、建物が新築または増築された場合には評価機関が評価した時価（1月1日現在の市場価値）によって評価が見直される。

→1999年アダプティブ・リユース条例以降、建設ラッシュ。

それに伴って多くの土地・建物の評価額が見直された。

## MIHのアフォーダブル住戸供給手法としての有効性

### MIHと市場価格住宅の地理的位置



図1：調査対象地域の賃貸集合住宅(2007年)

## MIHのアフォーダブル住戸供給手法としての有効性

表7：MIHと市場価格住宅の建物評価額

No.	プロジェクト	完成年	総戸数	総評価額 (MM)	坪単価 (\$/sq. ft.)	IAV /住戸	MIY /住戸
<b>MIH</b>							
98	The Gas Company Lofts	2006	214(21)	\$11,100,000	519.20	\$77.24	\$24,340
99	Sevens East	2006	150(21)	\$11,000,000	733.33	\$8.32	\$9,135
99	West Lofts	2005	214(21)	\$40,540,000	189.46	\$7.28	\$13,200
99	The Star	2006	370(36)	\$3,600,000	97.30	\$1.07	\$38,800
99	Lofts at the Security Building	2006	110(11)	\$4,100,000	372.73	\$40.41	\$69,800
99	Alcatraz	2006	120(12)	\$11,000,000	916.67	\$7.50	\$17,500
99	Q	2007	100	\$10,000,000	100.00	\$10.00	\$10,000
99	Q	2007	2,400	\$230,000,000	95.83	\$20.00	\$30,000
99	West Tower Homes	2002	11(1)	\$1,000,000	90,909.09	\$90.91	\$10,000
99	The Tenth Hotel	2006	400(4)	\$1,000,000	2,500.00	\$2.50	\$4,000
							<b>\$1,000,000,000</b>
<b>市場価格住宅</b>							
1	San Francisco Bay	2005	20(2)	\$2,000,000	100,000.00	\$100.00	\$2,000
2	Golden Gate	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
3	Central City West	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
4	Sevens Tower Lofts	2007	10(1)	\$1,000,000	100,000.00	\$100.00	\$1,000
5	The Central	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
6	Deutsche Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
7	Regency	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
8	City Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
9	South Park Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
10	City Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
11	San Francisco Pacific	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
12	Pacific	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
13	Sevens Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
14	1417 South	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
15	Franklin Lofts	2006	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
16	Market Lofts	2007	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
17	Market Lofts	2007	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
18	Market Lofts	2007	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
19	Market Lofts	2007	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
20	Market Lofts	2007	10(1)	\$10,000,000	1,000,000.00	\$1,000.00	\$10,000
							<b>\$1,000,000,000</b>

MIH

IAV/SF: \$108.20

IAV/住戸: \$118,202

市場価格住宅

IAV/SF: \$60.96

IAV/住戸: \$90,192

### MIHのアフォーダブル住戸供給手法としての有効性

MIHは資産価値に好影響を及ぼしている。



民間開発業者によるMIH開発の可能性



The Met



Glo

### 5. まとめ

ロサンゼルス市のMIHの開発手法：

免税債を利用した営利開発業者による民間開発が主流。

アフォーダブル住戸供給手法としての有効性：

資産価値、居住環境、維持管理



アフォーダビリティの低下、居住環境の改善に有効。

MIHによるアフォーダブル住戸は需要に対して供給が少ない。

安定したMIHの開発が望まれる。