

ドイツにおける住宅セーフティーネットについて

2009年12月15日

和光大学経済経営学部教授 半谷俊彦

1. 住宅セーフティネットの手段

(1) 社会住居（対物助成）

- a) 社会住居建築政策（Soziale Wohnungsbau）：1950年～2001年
 - ・ 第1次住居建築法：1950年～1955年
 - ・ 第2次住居建築法：1956年～2001年
- b) 社会的住居助成政策（Soziale Wohnraumförderung）：2002年～
 - ・ 連邦と州の共同任務：2002年～2006年
 - ・ 州の単独任務：2007年～

(2) 住宅手当（対人助成）

- a) 住宅手当（Wohngeld）：1965年～
- b) 失業手当 II（Arbeitslosengeld II または Hartz IV）：2005年～

2. 第1次住居建築法

(1) 目的

- a) 適正住居の確保（6年以内に180万戸）

(2) 助成の方法

- a) 公的助成住居（建築費用の無利子または低利子の貸付け、補助金の支給）
- b) 租税優遇住居（不動産税の免除）
- c) その他（保証の引き受け、建築敷地の準備、住居統制経済の緩和）

(3) 公的助成住居の概要

- a) 居住面積制限：32m²～65m²（単身者用や大家族用の場合にはこの限りではない）
- b) 家賃制限：当局が標準家賃と所得水準を元に決定する（1m²あたり1DMを上限とする）
- c) 賃貸者の所得制限：勤労者保険収入上限
- d) 公的資金を全額返済すれば制限が解除される（公的助成住居ではなくなる）

(4) 租税優遇住居の概要

- a) 建物部分に対する不動産税を10年間免除
- b) 居住面積制限：80m²（大家族用の場合は120m²）
- c) 家賃制限：費用補償水準家賃（Kostenmiete）を超えてはならない

3. 第2次住居建築法

(1) 目的

- a) 適正住居の確保（特に子供の多い家族への健康な生活の保障）
- b) 幅広い層の国民による持家の所有

(2) 助成の方法

- a) 第1促進方式＝公的助成住居
- b) 租税優遇措置
- c) 第2促進方式
- d) 第3促進方式＝協定助成住居
- e) その他（保証の引き受け、建築敷地の準備、災害保険料割引など）

(2) 第1促進方式（公的助成住居）の概要

- a) 助成措置：建築費用融資、経常費用融資、経常費用補助、年賦融資など
- b) 家賃制限：当局が標準家賃と所得水準を元に決定する
- c) 居住面積制限：1住居家族用住宅 130m²、2住居家族用住宅 200m²、自己利用分譲マンション 120m²、その他の住居 90m²
- d) 所得制限：1人家計 23,000DM、2人家計 33,400DM、3人目以降 1人当り 8,000DM
- e) 公的資金を全額返済すれば制限が解除される（公的助成住居ではなくなる）

(3) 租税優遇措置の概要

- a) 助成措置：
 - ・ 不動産取得税の免除（1982年まで）
 - ・ 建物部分への不動産税の10年間免除（1989年まで）
 - ・ 賃貸住居の特別償却（1989年から1995年まで）
- b) 居住面積制限：公的助成住居の120%
- c) 所得制限：公的助成住居の160%

建物の減価償却（本則） 2%の定額償却 賃貸住居の特別償却 最初の5年間は10%の定額償却 次の5年間は7%の定額償却

(4) 第2促進方式の概要

- a) 助成措置：経常費用融資、経常費用補助など
- b) 居住面積制限：公的助成住居の120%
- c) 所得制限：公的助成住居の160%
- e) 租税優遇措置との併用が可能

(5) 第3促進方式（協定助成住居）の概要

- a) 助成措置：建築費用の協定に基づく融資または給付（1990年）
- b) 居住面積制限や所得制限は公的助成住居よりも緩い
- c) 融資額制限や利子水準は公的助成住居よりも厳しい

4. 社会住居助成法（2002年～2006年）

（1）目的

- a) 特に、低所得の家計、子供を持つ家計、子供を養育する単身者、妊婦、高齢者、障害者、住居のない者、その他援助を要する者への賃貸住居の供給
- b) 子供または障害者を含む家計で、自らの所得と持家還付型補助金（Eigenheimzulage）のみでは住居を取得することができないものによる持家の建築

（3）権限と責任

- a) 連邦、州、市町村、市町村連合は、共同して社会住居助成の任にあたる
- b) 州の固有任務として州が執行法を立法し、プログラムを用意する
- c) 社会住居助成にかかる費用は、連邦と州が折半する

（2）助成の方法

- a) 公的資金の貸付け、補助金の給付、保証の引き受け、低価格建築敷地の準備など

（3）助成の条件

- a) 所得制限：1人家計 12,000EUR、2人家計 18,000 EUR、3人目以降 1人当たり 4,100 EUR、子供 1人当たり 500 EUR 加算
- b) 居住面積制限：州の機関が決定する

4. 社会住居助成法（2007年～）

（1）権限と責任

- a) 州、市町村、市町村連合は、共同して社会住居助成の任にあたる
- b) 州は立法権を有するが、州が立法をしない限りにおいて連邦の社会住居助成法が適用される
- c) 社会住居助成にかかる費用は州が負担する（2019年までは連邦が費用の一部を補償する）

（2）ニーダーザクセン州の例

- a) 促進地域における賃貸住居の近代化に対する無利子融資
- b) 高齢者と障害者へ賃貸する住居の建築に対する無利子融資
- c) 高齢者、障害者、要介護者に賃貸するための共同住居の建築に対する無利子融資
- d) 2人以上の子供を含む家計による持家の建築に対する無利子融資
- e) 重度障害者を含む家計による持家の建築に対する無利子融資
- f) 持家の省エネルギー化に対する無利子融資
- g) 賃貸住居の省エネルギー化に対する無利子融資

5. 住宅手当

(1) 目的と助成の方法

- a) 適正住居での居住
- b) 家賃補助または持家費用負担補助

(2) 給付額の計算

- a) 算定基準：地域の家賃水準、家計の人数、家賃額または持家費用負担額、年間総所得
- b) 家賃額：家賃、上下水道料金、ゴミ収集料金、階段照明費用、暖房費用
- c) 持家費用負担額：住宅ローン元利返済額、不動産税、諸行政費用、暖房費用
- e) 給付額：給付額算定式に拠るが、家賃水準ごとに上限が設けられている

図表 1：給付額算定式

$1.08 \times \{M - (a + b \times M + c \times Y) \times Y\}$
<p>ここで、M は月々の家賃額または持家費用負担額、Y は年間総所得の 12 分の 1 で、単位はどちらも EUR（実際の計算においては 1 の位を切り上げた上で 5EUR を差し引く。つまり 1 の位は常に 5 となる）、a、b、c は何れも家計人数ごとに設けられた定数である。定数を図表 2-3 に示す。</p>

図表 2：給付額算定式における定数

	a	b	c
1人家計	0.0630	0.0007963	0.000091020
2人家計	0.0570	0.0005761	0.000064310
3人家計	0.0550	0.0005176	0.000032500
4人家計	0.0470	0.0003945	0.000023250
5人家計	0.0420	0.0003483	0.000021510
6人家計	0.0370	0.0003269	0.000015190
7人家計	0.0330	0.0003129	0.000008745
8人家計	0.0230	0.0002959	0.000007440
9人家計	-0.0197	0.0002245	0.00003459
10人家計	-0.0410	0.0001565	0.00005140
11人家計	-0.0660	0.0001200	0.00005686
12人家計	-0.0899	0.0001090	0.00006182

*住宅手当法付表1 (Anlage 1)から引用.

図表 3 : 住宅手当の対象となる家賃額および持家費用負担額の限度額

	家賃水準	限度額 (月額)		家賃水準	限度額 (月額)
1人家計	I	292 EUR	4人家計	I	490 EUR
	II	308 EUR		II	523 EUR
	III	330 EUR		III	556 EUR
	IV	358 EUR		IV	600 EUR
	V	385 EUR		V	649 EUR
	VI	407 EUR		VI	693 EUR
2人家計	I	352 EUR	5人家計	I	561 EUR
	II	380 EUR		II	600 EUR
	III	402 EUR		III	638 EUR
	IV	435 EUR		IV	688 EUR
	V	468 EUR		V	737 EUR
	VI	501 EUR		VI	787 EUR
3人家計	I	424 EUR	6人目 以降 1人に つき	I	66 EUR
	II	451 EUR		II	72 EUR
	III	479 EUR		III	77 EUR
	IV	517 EUR		IV	83 EUR
	V	556 EUR		V	88 EUR
	VI	594 EUR		VI	99 EUR

図表 4 : 住宅手当給付額の例示 (4 人家計の場合。単位 : Euro)

	家賃額または持家費用負担額 (月額)						
	100	200	300	400	500	600	700
0	71	166	261	355	450	544	639
300	71	166	261	355	450	544	639
600	39	122	205	287	370	453	535
900	0	71	141	210	280	350	420
1,200	0	15	72	129	186	243	300
1,500	0	0	0	47	87	132	176
1,800	0	0	0	0	0	0	47

*連邦国土交通省公表資料より筆者作成.

6. 失業手当 II

(1) 失業手当 II の位置づけ

- a) 失業手当 II (Arbeitslosengeld II) は、失業扶助 (Arbeitshilfe) と社会扶助 (Sozialhilfe) の後継として導入されたものであり、「失業」という単語をその名に含んでいるが、全ての低所得者を助成対象としている
- b) 失業手当 II に対し、失業保険給付は失業手当 I (Arbeitslosengeld I) とよばれる
- c) 失業手当 II は、時の厚生労働大臣の名を冠してハーツ IV (Hartz IV) とよばれる
- d) 失業手当 II には居住費用補助も含まれており、住居手当は、失業手当 II の給付を受けていない場合に限って、受給することができる

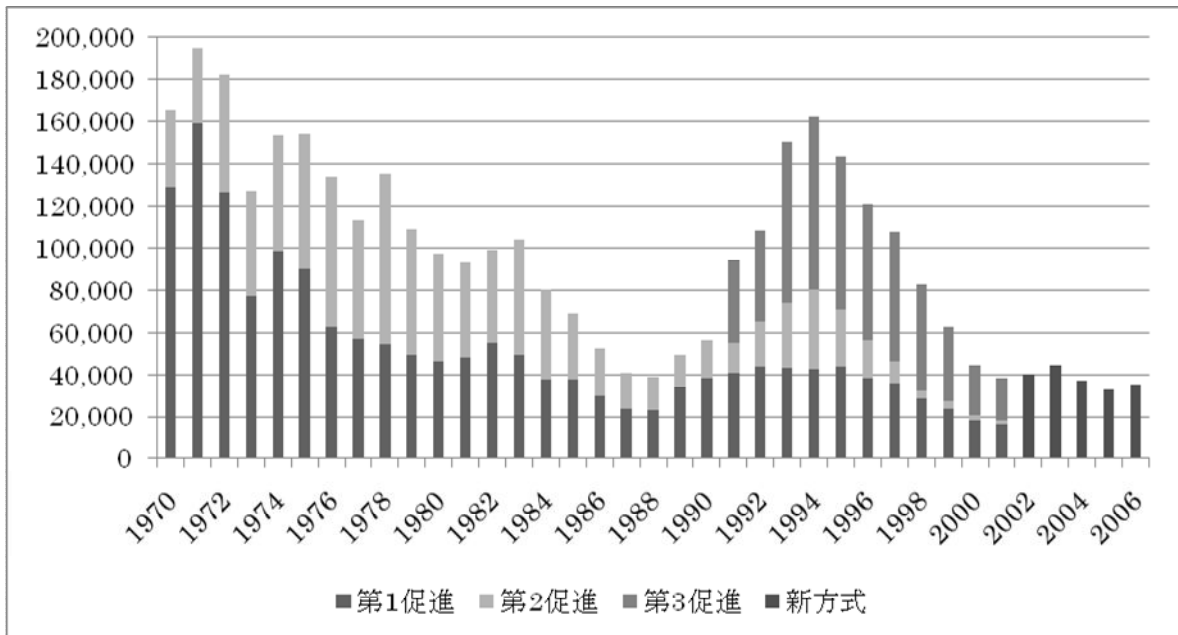
(2) 助成の手段

- a) 15 歳から 64 歳までを助成対象とする。
- b) 基本保障額、追加的需要額、居住費用補償額の合計額が家計の総所得 (家計構成員の所得の合計から一定の控除を行ったもの) を上回る場合、その差額を給付する。
- c) 基本保障額: 単身者 351Euro、夫婦 (内縁を含む) 1 人あたり 316Euro、13 歳までの子供 211Euro、14 歳～25 歳の子供 281Euro、25 歳以上の子供 351Euro。
- d) 追加的需要額: 単身の妊婦 60Euro、夫婦の妊婦 54Euro、単身者の 1 人目の子供 42Euro、単身者の 1 人目で 7 歳以下の子供 126Euro など。
- e) 居住費用補償額: 家賃制限を下回る家賃 (付帯費用含む) と暖房費の合計。
- f) 居住費用補償の条件: 適正な広さを超える住居、家賃制限を超える住居に住んでいる場合、居住費用補償は半年で打ち切られる。適正な住居への引越しや住居シェアなどが求められる。

図表 5 : 居住費用補償における住居面積、部屋数、家賃の制限

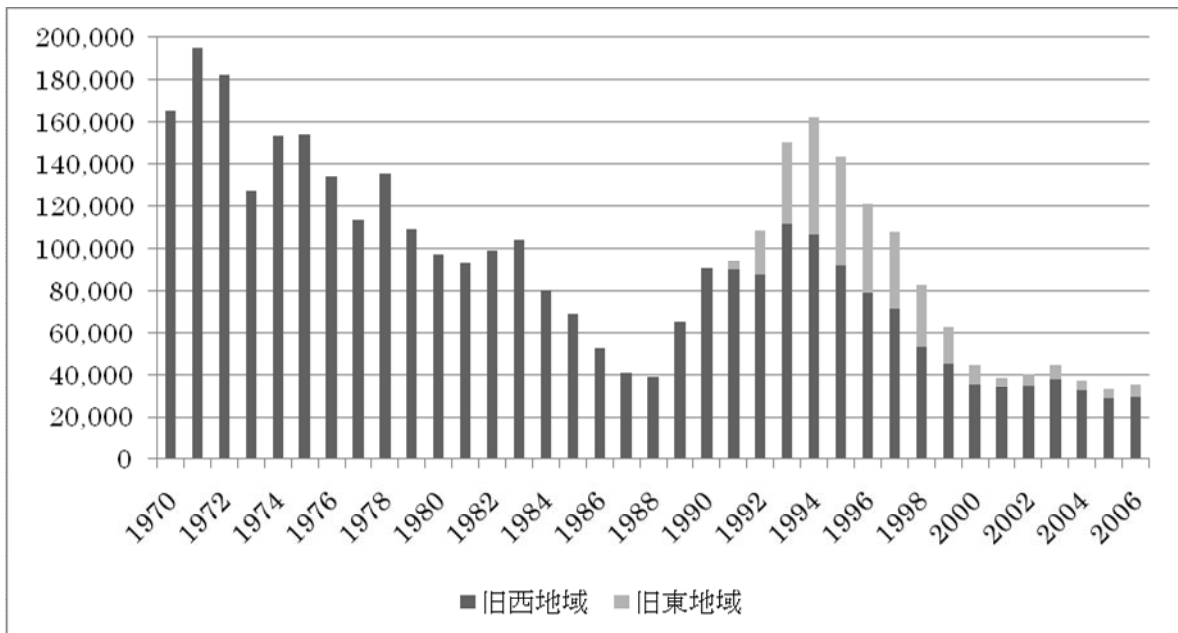
	住居面積制限	部屋数 制限	家賃制限 (EUR)					
			家賃水準 I	家賃水 準 II	家賃水準 III	家賃水準 IV	家賃水 準 V	家賃水準 VI
1 人家計	45m ² ～50m ²	1～2	292	308	330	358	385	407
2 人家計	60m ²	2	352	380	402	435	468	501
3 人家計	75m ² ～80m ²	3	424	451	479	517	556	594
4 人家計	85m ² ～90m ²	4	490	523	556	600	649	693
5 人家計	95m ² ～105m ²	5	561	600	638	688	737	787
追加 1 人毎	10m ² ～15m ²		66	72	77	83	88	99

図表 6 : 社会住居の助成件数 (種類別)



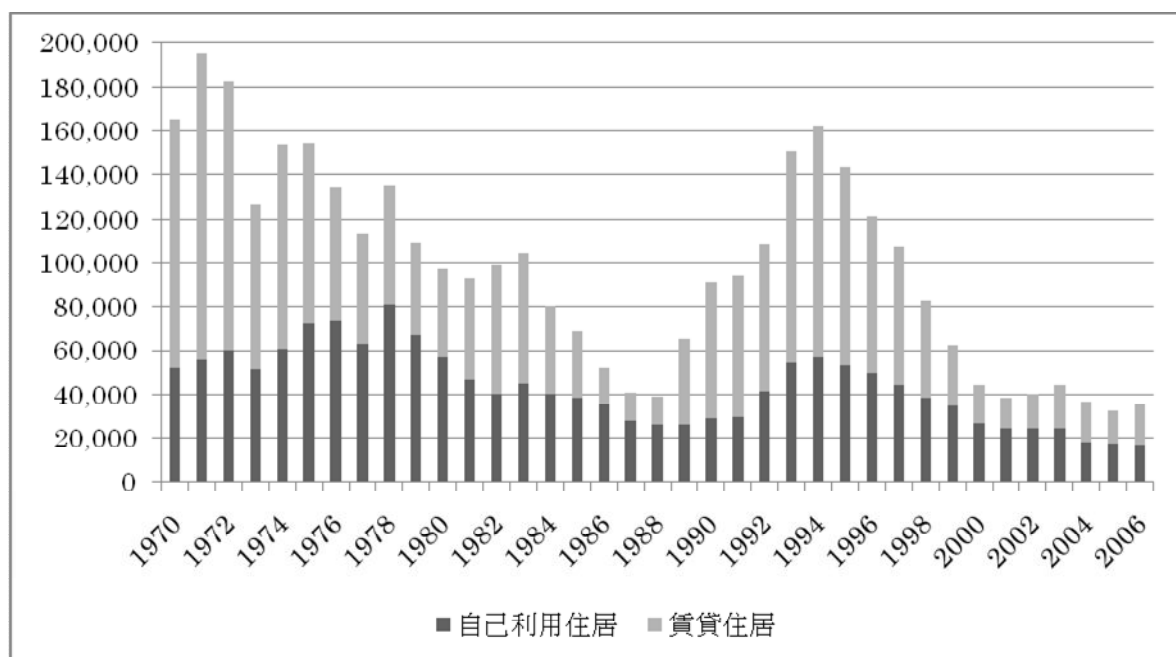
* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.53-59より作成。
 「新方式」とは2002年に導入された社会住居助成政策による措置。

図表 7 : 社会住居の助成件数 (地域別)



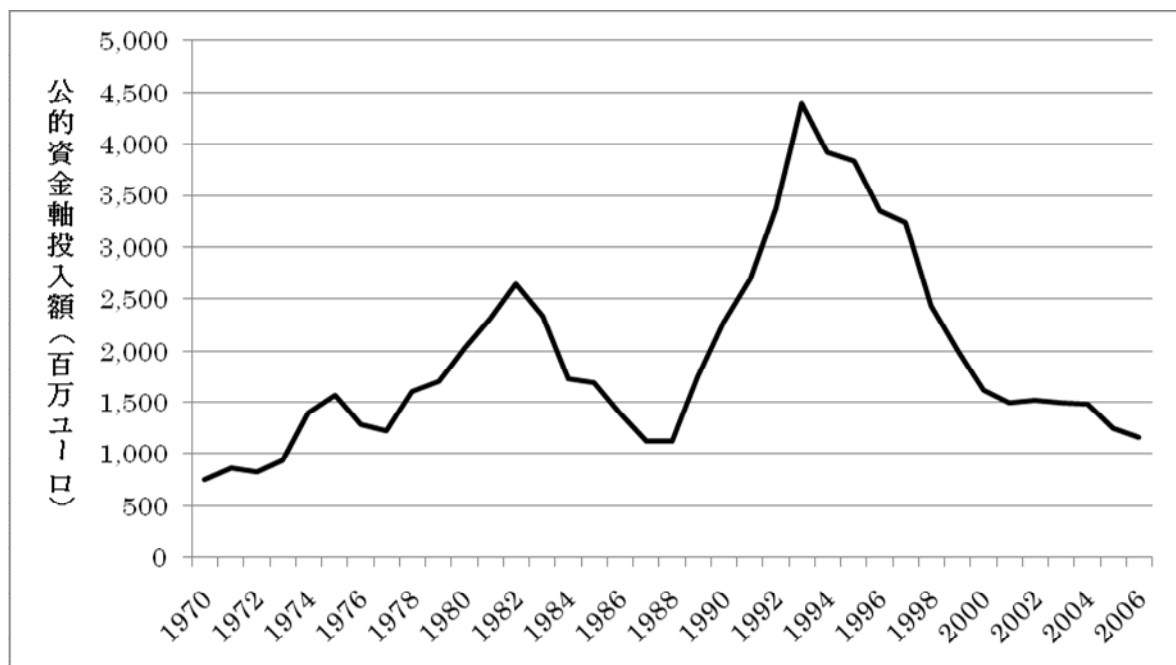
* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.53-59より作成。

図表 8 : 社会住居の助成件数 (用途別)



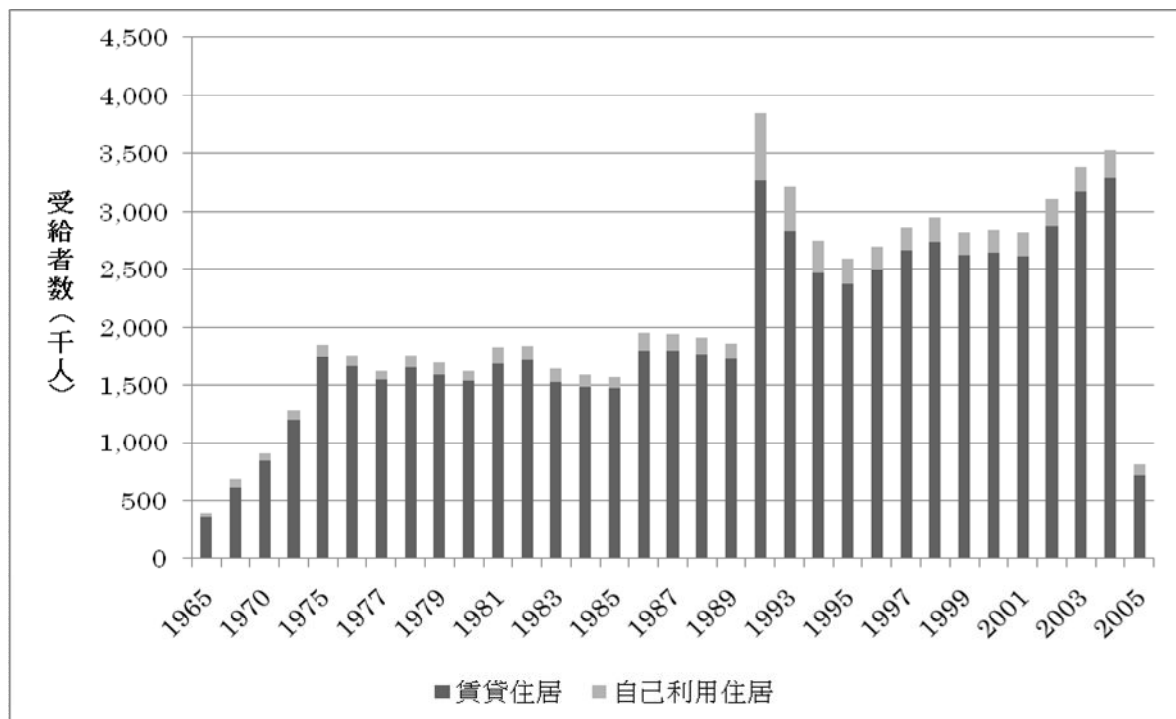
* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.53-59より作成。

図表 9 : 社会住居への公的資金資金投入額



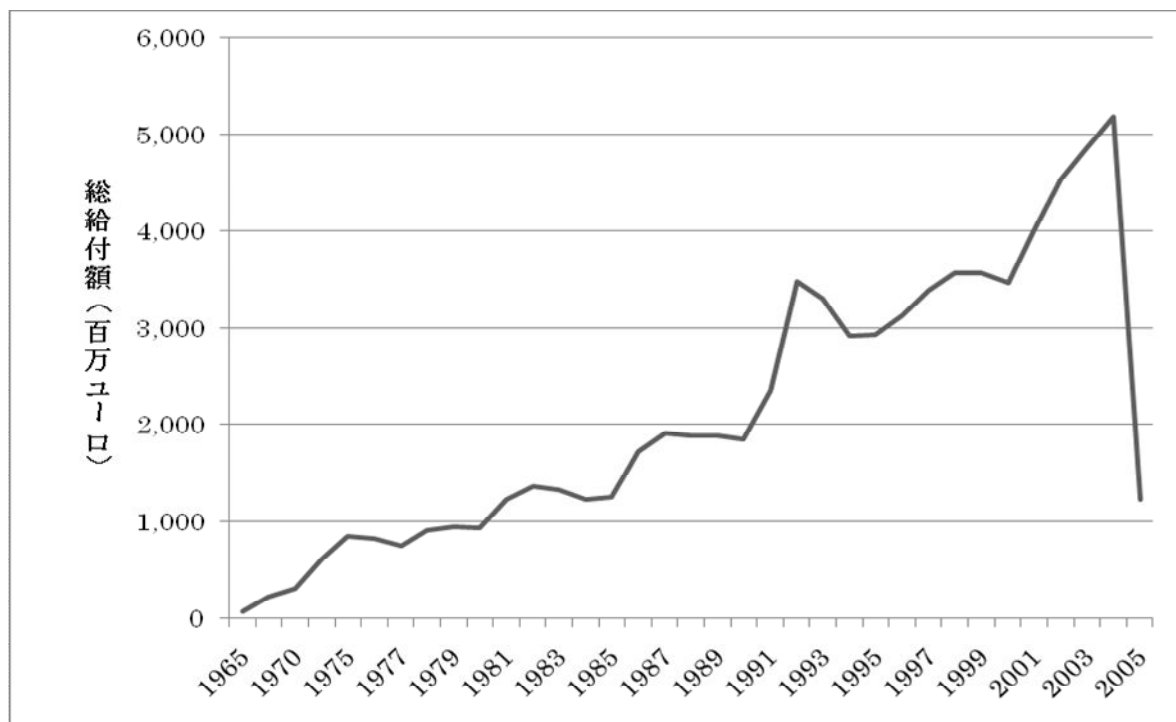
* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.53-59より作成。* 社会住居の総建築費用に含まれる公的資金の金額。

図表 10 : 住宅手当の受給者数



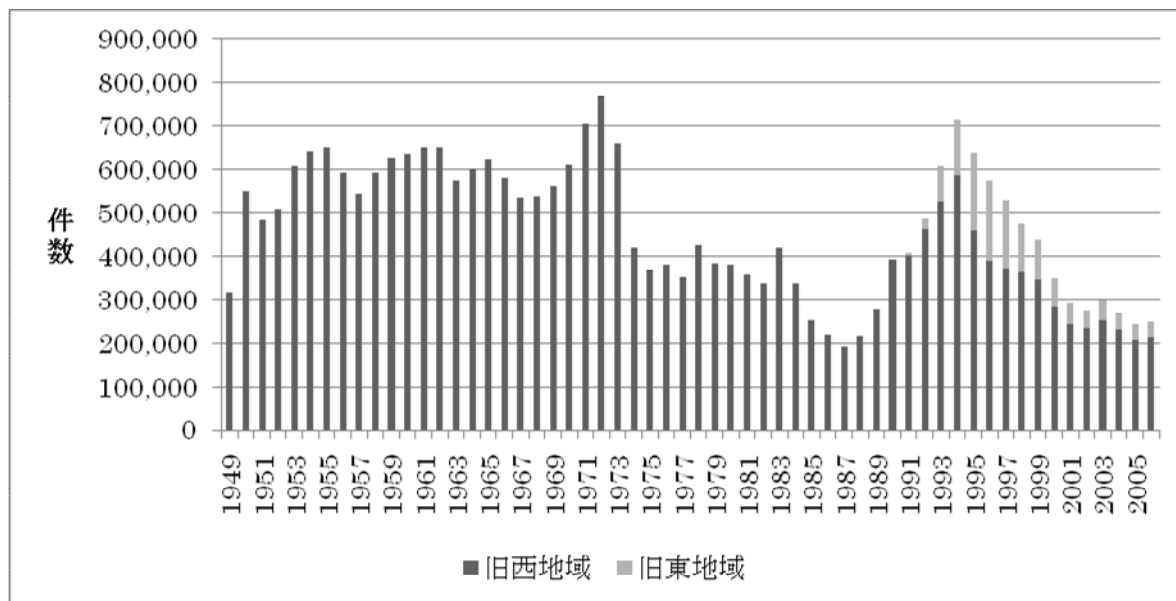
* Wohngeld- und Mietenbericht 各号 (Bundestags Drucksache, 8/3528, 9/1242, 10/854, 10/3222, 11/1583, 11/6483, 12/2356, 12/4062, 12/7153, 13/4254, 13/1034, 14/3070, 15/2200)より筆者作成.

図表 11 : 住宅手当の総給付額



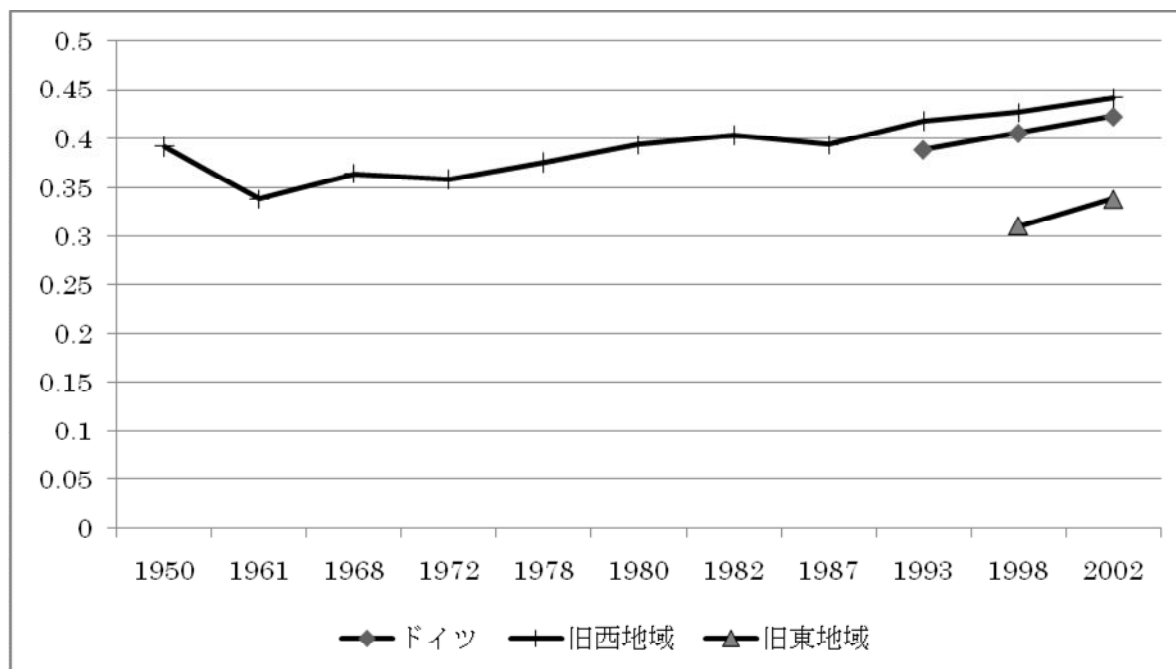
* 図表 11 に同じ。

図表 1 2 : 建築許可数の推移



* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.84-94より作成。* 家屋の数ではなく住居数。

図表 1 3 : 持家率の推移



* Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen in Zahlen 2007, p.12-19より作成。