

# 欧米各国の住宅予算の比較

住宅・都市整備公団 住宅都市試験研究所

専門役 海老塚 良吉

各国の住宅政策の実態を量的に把握するには、住宅予算がどのように支出されているかを知ることが必要である。本稿では、マクロに各国の住宅関連予算の量的比較を行い、日本の住宅政策の特色を示してみたい。比較の対象とした国は、アメリカ、イギリス、フランス、ドイツの4カ国である\*1。

## 国の予算全体に占める住宅予算の比率

各国の一般会計の予算全体の中で、住宅予算がどの程度支出されているかを見ると表-1の様になっている。

国の予算全体に占める住宅予算の比率は、イギリスとフランスが3%を越えており、アメリカ、ドイツ、日本が2%未満となっている。

人口1人当たりの住宅予算は、イギリスでは2万3千円、フランス1万7千円、アメリカ1万2千円、ドイツ、日本が1万円強となっている。（換算率は調査年を基準として、127円/ドル、170円/ポンド、81円/マルク、21円/フランを利用）

なお、日本の住宅予算は当初予算だと公団への利子補給金（1992年度は約1600億円）が含まれていないため、補正後の予算を用いて比較した。

## 社会保障費からの支出と住宅減税額

住宅関連予算は、一般には住宅、都市、建設等の関連省庁が所管しているが、借家世帯への家賃補助、持ち家世帯への住宅手当については、福祉関連部局で予算計上されている国がある。社会保障費としてのこれらの家賃補助、住宅手当は、イギリスとフランスでは、住宅予算の半額程度の規模で行われている。

また、住宅ローンに関連する所得税の減税や住

宅の取得や保有に伴う住宅関連減税は、本来は収入として入金したものを払い戻しているという意味で、一種の住宅関連支出と考えられる。このような住宅関連減税は、アメリカが住宅予算の4倍に相当する大きな額となっており、他の4カ国は、概ね住宅予算の3分の1から3分の2程度の住宅減税を行っている。（表-2）

## 住宅関連支出の合計額

住宅予算、福祉からの住宅関連予算、住宅減税の3つを合計した住宅関連支出を国民1人当たりで計算すると、アメリカが5万2千円、イギリスが4万8千円、フランスが3万5千円となっており、ドイツと日本は1万4千円となっている。

この金額を、国の一般予算の比率で計算すると、アメリカが7.6%、フランスが7.3%、イギリスが6.7%となっており、ドイツが2.6%、日本は2.4%となっている。日本及びドイツの住宅関連支出は、5カ国の中では最も少なくなっていることがわかる。（図-1、表-2）

## 住宅の所有関係別の支出

住宅関連支出がどのような分野に重点的に配分されているかを比較するには、5カ国について共通のカテゴリーで予算額を分類することが必要であ

るが、ドイツやフランスの住宅予算では、持ち家が借家の区別が明確でない大きな支出項目があり、単純には比較ができない。

公営住宅制度のあるアメリカ<sup>\*2</sup>、イギリス、日本について、住宅関連支出の比率を住宅数の比率との対比で比較して見ると図-2、表-3のようになる。アメリカは全住宅ストックの2%を占める公営住宅に住宅関連支出の6%を支出し、イギリスは住宅数の20%を占める公営住宅に32%の支出をしており、日本は住宅数の5%を占める公営住宅に27%の支出を振り向けている。

住宅関連支出の比率を住宅ストックの比率で割った値を仮に支出密度と呼べば、アメリカの公営住宅の支出密度は3.0、イギリスは1.6、日本は5.0となっている。日本の公営住宅の支出密度は、3カ国の中では最も大きなものとなっている。

イギリスの住宅協会（Housing Association）の住宅は、住宅ストックが3%に対して12%の支出が行われ、公営住宅よりも手厚い4.0の支出が行われているが、公営住宅の新規建設がほとんどない中で、住宅協会が新規建設を担っているために、重点的に支援されているためと思われる。日本の公団住宅も4.4と公営住宅に次いで支出密度が大きくなっている。

民間借家への支出密度は、イギリスでは2.5とむしろ公営住宅よりも高く、アメリカは0.3となっている。日本は、特定優良賃貸住宅制度が始まる前の1992年度の時点では、きわめて少ない状況にあった。

持ち家への支出密度は、アメリカ1.2、イギリス0.5、日本0.8となっており、アメリカでの持ち家優遇の実態が確認され、イギリスでは持ち家層への住宅予算の支出を抑制し、日本はその中間に位置していることがわかる。

## 世帯に対する補助と住宅に対する補助

ドイツとフランスは、地方公共団体による公営住宅制度を持たずに、非営利の住宅供給組織が供給・管理する社会住宅の制度にその機能を委ねている。そして、ドイツとフランスでは、住宅所有関係を重要な要素とは考えずに、住宅に対する補助（建設費や維持管理費の補助など）なのか、世帯に対する補助（借家世帯に対する家賃補助、持ち家世帯に対する住宅手当など）なのかを主な指標として、予算の区分を行っている。（表-4）

アメリカ、フランス、ドイツでは、世帯に対する住宅手当、家賃補助が、住宅に対する建設費、維持費補助を上回っている。イギリスの場合も公営住宅への支出であるために、住宅への建設費・維持費補助として区分した支出の中に、低所得居住者向けの家賃減額が含まれていることを考慮すれば、世帯に対して多くの支出がされていると言える。

## 地方政府による住宅予算

以上の分析は、国の予算を調査対象としており、地方政府による住宅予算や地方税の住宅減税を含んでいない。地方予算は把握が困難であるが、既存の研究等から、アメリカ、イギリスでは住宅予算は基本的に国の財政負担で行われていると思われる。ドイツでは、州政府が社会住宅建設促進では国の4倍程度、住宅手当でも国と同程度の予算を支出していると言われている。

日本では東京都の都営住宅予算について、厳密な数値ではないが概ね次のような状況になっており、東京都が国と同程度の予算を支出して都営住宅を運営していることがわかる。その他の地方公共団体についても、東京都までは多くの割合を負担していないとは思われるものの、公営住宅については国費と同じ程度の財政支出をしているもの

と推測される。

住宅関連支出が5カ国の中で少ないドイツと日本については、この様に地方公共団体からのある程度の財政支出が加わることを考慮する必要がある。

### 都営住宅の財政支出

都営住宅の財政収支が、国、都、入居者のどの様な費用分担により運営されているか、マクロに示したものが図-3である。<sup>\*3</sup>

1994年度（平成6年度）の都営住宅に対する投資総支出は、1,700億円（内訳は用地費が300億円、建築費が1,400億円）であり、この支出により約5000戸（1戸当たり支出額3,400万円）を建設した。この内、建て替えによる建設戸数が約4000戸を占めている。用地費の内200億円、建築費の内400億円は起債を行い、建築費に対する国庫補助金は560億円であった。

過年度の起債償還の当年度償還額は450億円で、国庫補助金は60億円であった。都費は390億円である。国庫補助金は、用地費に対する補助金である。

当年度の純支出額は、投資支出である用地費100億円、建築費440億円、起債償還費390億円の小計930億円と、維持費440億円（内訳は修繕費230億円、これは戸当たり約10万円、管理費40億円、財産保全等70億円、環境整備等100億円、これは付加使用料と一致）の合計1,370億円となる。

一方で家賃収入は740億円（内訳は、使用料の640億円、付加使用料の100億円）であり、支出に対する不足分の630億円は都税の負担となる。

当年度の国庫補助金は、600億円（内訳は、建築費に対する補助の560億円、起債償還に対する補助＝用地費に対する補助の60億円）である。

都営住宅ストックの25万戸は、国、都、入居者の使用料が各々、600億円、630億円、740億円の概

ね3分の1づつの負担で維持されているといえる。ちなみに、法定限度額総額は1,330億円であり、東京都は政策的な家賃設定を行わなければ、都税での負担分はほとんど無しで都営住宅の管理ができることとなっている。（なお、以上の計数は、平成6年度当初予算によるもので、平成7年1月から実施された新家賃制度での変化を含まない。）

国の公営住宅予算約4,000億円の内630億円、すなわち約15%が東京都に配分されていることがわかる。

### 日本の住宅支出の特徴

英米独仏の4カ国ともそれぞれの国の実情に応じて住宅予算を構成しており、当然に明確な共通性があるわけではない。しかし、これら4カ国と日本を比較すると、日本の住宅支出の特徴として次の2点をあげることができる。

第1に、日本は住宅に対する補助が圧倒的に多く、世帯に対する補助がこれまではほとんどなかった。世帯に対する家賃補助は、制度的には家賃対策補助として、特定優良賃貸住宅促進制度の中で1993年より開始されて、新規建設戸数としては1996年度予算案では公営住宅の43,000戸に対して特定優良賃貸住宅は42,000戸とほぼ同数になってはいるものの、住宅予算に占める比率はわずかである。

他の4カ国は、社会保障費等からの住宅手当を含めば、住宅手当と建設補助の比率は、フランスでは2：1、ドイツでは1：1、イギリスでは公営住宅への補助の過半が低所得居住者の家賃減額であることを考慮すれば、住宅予算の大部分は住宅手当・家賃補助が公営住宅居住者の家賃減額になり、アメリカでも建設費補助に相当する額はわずかで、家賃補助と公営住宅の運営費補助となっている。

第2は、日本では、民間借家に居住する世帯に対する補助がほとんどない。民間借家のストック数の多いことを考慮すると、著しく住宅予算の配分が小さくなっている。

これに対して、ドイツとフランスでは、社会住宅の公的借家に補助が行われるだけでなく、民間借家に対しても家賃補助が支給され、イギリスでも原則として公営住宅と民間借家の区別がなく、世帯の所得に応じて同様の家賃補助が行われており、アメリカでは予算額としては公営住宅の1.5倍の予算配分を民間借家の居住世帯が受けている。

所得階層と住宅所有関係がきちんと対応している場合には、住宅に対する補助に重点を置き、公的借家の補助を手厚くすることに問題を生じない。しかし、公営住宅に多くの所得超過者が居住し、民間借家に多くの低所得者が居住する日本の現状では、住宅予算がどの所得階層に実際には配分されているかを考慮することが必要となろう。

#### 今後の課題

以上の分析は、地方政府による住宅関連減税を含んではいない。また、ここでの分析では、公団や公庫に対する一般会計からの利子補給金は捕捉しているが、財投金利と市場金利との差額を含んではいない。欧米諸国では補助金として財政支出が明確になる場合が一般的で、日本のような低利融資の制度は少ないと思われるが、このような低利融資の財政的な意味や、アメリカのようなモーゲージ市場への財政的かわりを全体としてどう捉えるか等については、今後の研究の課題として残されている。

#### 注釈

\* 1 本稿は、日本住宅総合センターが日本建築センターに委託して実施した『欧米の住宅予算・

法制度に関する調査』（メンバーは主査及びアメリカ担当：海老塚、イギリス担当：原茂、ドイツ担当：青木弘、フランス担当：大家亮子、日本担当：上田智夫・林直人）の各国比較の部分を筆者の文責でまとめたものである。各国のデータの詳細な説明については日本住宅総合センター（電話03-3264-5901）から1995年2月に発行されている同報告書（定価2800円）を参照願いたい。

また、本稿と同様の内容の論文として「英米独仏日のおける住宅予算の国際比較」『都市住宅学、1995年秋号』（1995年9月、都市住宅学会）を發表している。関係する既存研究、既存文献等についてはこれを参照願いたい。

\* 2 公的住宅公社（PHA）は、厳密には地方公共団体とは行政組織的には独立の別組織であるが、これはアメリカの行政制度による違いであって、運営費用の大部分が住宅都市開発省（HUD）の補助金により賄われる等、実態としては公営住宅と理解して、このように分類した。

フランスやドイツの社会住宅の中にも地方公共団体が出資金の大部分を賄っている組織により保有、管理されているものもあるが、組織としての独立性が高いと言うことで公営住宅とは見なさなかった。

\* 3 関東住宅会議セミナー（1995年3月11日、東京にて開催）における吉田正明氏（東京都住宅局）の資料による。