

## 住宅価格の高騰～オランダとロンドンの低・中所得者層の住宅確保に向けた取り組み～

(一財) 自治体国際化協会ロンドン事務所 プログラム・コーディネーター  
フィオナ・スタンプ

賃貸住宅の価格高騰は、世界中の多くの都市で大きな懸念を引き起こしています。住宅不足は低所得者層にとって、住まいを探すという課題をさらに深刻化させる可能性があります。多くの政府や地方自治体は、この問題に対処しようと、利用可能な価格の住宅を保護するための法律や規制を導入しています。

低所得の借家人を保護する国の例としては、オランダが挙げられます。オランダの賃貸住宅は民間部門または住宅協会が管理しており、住宅協会が管理する住宅は全体の約 67% を占めます。オランダでは借家契約の家賃が一定限度額(2024 年の上限は 879.66 ユーロ(約 148,533 円※2024 年 6 月 11 日時点の為替レート 1 ユーロ=168.853 円で換算))未滿に該当する住宅を「社会住宅 (Social housing)」と定義し、住宅協会がその賃貸に関する責任を担っています。住宅協会は、空室となっている社会住宅の 92.5%を、単身世帯の場合は 47,699 ユーロ(約 8,054,119 円)、複数世帯の場合は 52,671 ユーロ(約 8,893,656 円)以下の収入の人々に賃貸することが義務付けられています。社会住宅の 7.5%を超えて、この基準以上の収入の人々に賃貸することはできません。

上記限度額未滿に該当する住宅には、上限家賃も設定されています。この上限家賃は物件の質によって異なり、ポイントシステムで決定されます。また、収入の大部分を家賃に費やしている人については、申請可能な住宅手当もあります。

ハーグなどのオランダのいくつかの都市では、さらに進んで、低所得者層が利用可能な住宅を確保するために、「利用可能住宅許可証 (huisvestingsvergunning)」の仕組みを使用しています。この許可証は、国の家賃ポイントシステムで 186 点未滿の住宅を借りる場合、または家賃が 1,116.85 ユーロ(約 188,583 円)以下の住宅を借りる場合に必要です。収入要件は家賃と入居人数によって異なり、例えば家賃が月額 876.99 ユーロ(約 148,082 円)未滿の住宅は、収入が 47,699 ユーロ(約 8,054,119 円)未滿の単身者、または収入合計が 52,671 ユーロ(約 8,893,656 円)未滿の世帯のみが借りることができます。許可証を申請するには、収入証明と住宅契約を自治体に送付し、53.65 ユーロ(約 9,058 円)の手数料を支払わなければなりません。許可証なしで住宅を借りた場合、410 ユーロ(約 69,229 円)の罰金が科せられます。

イングランドでは、ほとんどの手頃な価格の住宅は、Homes England (政府機関の一つ。イングランドの住宅市場をよりよくすることを使命とする) または Greater London Authority (以下、GLA。ロンドンを広域的に担う地域政府) から資金援助を受けている登録プロバイダーが所有・管理しています。登録プロバイダーには、住宅協会(非営利)、地

方自治体、営利目的のプロバイダーなどが含まれます。 ロンドンでは、ロンドン市民のための住宅のために「利用可能住宅プログラム 2021-2026 (Affordable Homes Programme 2021-2026)」の一環として、政府から ロンドン市に 40 億ポンド (約 798,672,000,000 円 ※2024 年 6 月 11 日時点の為替レート 1 ポンド=199.668 円で換算) が提供されました。

このプログラムで、GLA は、住宅購入資金を貯めている中所得者層のロンドン市民を対象とした「ロンドン生活家賃 (London Living Rent)」の枠組みを実施しています。ロンドン在住または在勤で世帯収入が 6 万ポンド (約 11,980,080 円) 以下の人は、「ロンドン生活家賃」の住宅を借りることができます。この家賃は地域の世帯収入の 3 分の 1 を基準に設定され、借り主はこの枠組みを通じて家賃を節約することで、マイホーム購入の頭金に充てる資金を貯めることができます。

住宅問題は依然として困難な課題ですが、オランダの都市やロンドンでは、低所得者及び中所得者を保護し支援する政策を実施することで、人々が利用可能な価格の住宅を借りることができることを望んでいます。

#### 参考

Government of the Netherlands, Rented housing

<https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>

The Hague, Apply for affordable housing permit

<https://www.denhaag.nl/en/permits-and-exemptions/affordable-housing-permit/>

Home England, Guidance Fact Sheet 9: What is affordable housing?

<https://www.gov.uk/government/publications/new-homes-fact-sheet-9-what-is-affordable-housing/fact-sheet-9-what-is-affordable-housing>

Greater London Authority, Homes for Londoners: Affordable Homes Programme 2021-2026

<https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/housing-and-land/homes-londoners-affordable-homes-programmes/homes-londoners-affordable-homes-programme-2021-2026>

Greater London Authority, London Living Rent

<https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/housing-and-land/improving-private-rented-sector/london-living-rent>