

住宅アフォーダビリティ確保に向けた挑戦

～英国におけるシェアード・オーナーシップなどの多様な取り組みとわが国への示唆～



社会研究部門 首席主任研究員 篠原 二三夫

fshino@nli-research.co.jp

1—はじめに

本論のテーマである「住宅アフォーダビリティ（以下、「アフォーダビリティ」という）」については「無理のない合理的な負担によって、世帯人員に応じた適正な広さ、豊かな生活をおくるために必要な機能を有した住宅に居住できること」と定義しておきたい^(注1)。こう定義すると、日本では適正な「広さ」を含めるのは難しいと思うだろう。しかし、少なくとも英米独仏では^(注2)、国により条件は異なるものの、低所得者層や住宅一次取得者層に対し、世帯構成や人数、性別、高齢者・障害者の有無、その他の住宅困窮度を査定した上で部屋数や施設内容を決定し、公共的住宅の割当てや家賃の補助が行われている。アフォーダビリティは、借家に住み家賃を負担する場合と、持家を購入し住宅ローン債務を負担する場合の双方に用いられる。

米国におけるサブプライムローンの貸し付け^(注3)や、住宅融資に必要な頭金が3.5%だけで済む連邦住宅局（FHA）保険付き戸建融資制度^(注4)は、どちらも主に低所得者層や住宅一次取得者層が住宅を取得する際のアフォーダビリティを高めようとする商品や持家政策である。前者に市場の変動による破綻リスクがあることは米国の経験からも明らかだが、政府の住宅政策である後者の破綻率^(注4)は、一般的な戸建融資の場合より高い。それにもかかわらず、米国はこれらの階層に対し、借家の提供のみならず、引き続いて持家を取得する機会を積極的に与えようとしている^(注5)。

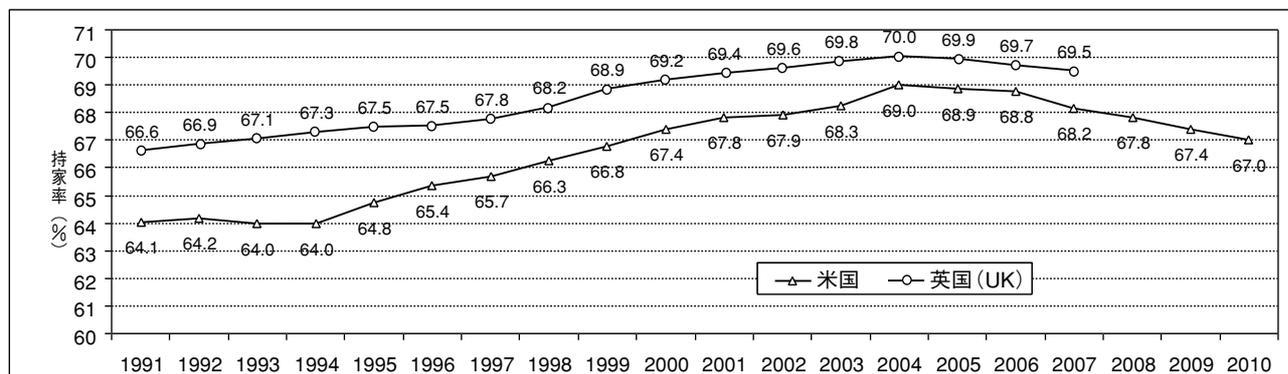
英国には、持家促進政策として、公営住宅に入居しているテナント（入居者）に対し、居住中の住宅を持家として所有する権利を与える購入権制度（Right to Buy）がある。この制度では、テナントは自らのリスクにより住宅ローンを借りて公営住宅を持家として購入する必要があるが、地方自治体は譲渡時の価格を市場価格以下に割引いて、取得者のアフォーダビリティを確保してきた。

持家のアフォーダビリティを確保する政策が促進されてきた結果、英米の全国平均持家率は、いずれも2004年にはピークの69～70%に達したが、その後は、バブルの発生と崩壊に伴い縮小傾向にある（図表－1）。この縮小は、住宅購入時点ではアフォーダビリティを確保したといっても、住宅市場や住宅ローン市場の変動リスクまでは、従来の持家政策ではカバーしきれなかったことを示している。

しかし、バブル崩壊後における両国の住宅政策の展開をみると、持家政策は中断されているわけではない。住宅ローンの破綻者が居住を継続できるように融資条件や借換条件を大幅に緩和する持家居住の保護策^(注6)が大々的に実施されただけでなく、一次取得者層を対象とし、これまで以上に様々な持家支援策が講じられているのである^(注7)。

本論では、これらの一連の動きの中で特に英国の状況に着目し報告したい。英国は、持家政策が抱える債務負担リスクが問われる現状においても、持家を含めたアフォーダブルな社会住宅供給の実現に取り組んでいる。既存の公営住宅ストックの持家化と、住宅協会などの非営利組織を通じて家賃水準を市場以下にしたアフォーダブルな社会賃貸住宅の供給を推進しつつ、少ない債務負担で持家所有を実現する革新的な制度として、持家と借家の中間的な位置づけをもつシェアード・オーナーシップ制度や、市場家賃と公営住宅家賃の間をとる中間家賃制度（Intermediate Rent）の組み合わせによる、多様な選択肢を導入している。これらは、ブラウン前政権が、以前から個別に実施されていたものを整理統合し再導入したもののだが、キャメロン新政権も、これらを柔軟で効率的な社会住宅供給政策として評価・承継し推進している^(注8)。英国のこうしたアフォーダビリティ確保に向けた取り組みは、わが国の今後の住宅政策の課題にもつながるものとする。

[図表-1] 英米の持家率の推移



(資料) 米国Current Population Survey/Housing Vacancy Survey, Series H-111 Reports, Bureau of the Census (四半期推定値による年平均値)、英国DCLG Live Data (Table 101 Dwelling stock: by tenure1, United Kingdom (historical series)) より作成。

2—英国におけるアフォーダブル住宅供給と制度概要

1 | 英国のアフォーダブル住宅供給

前ブラウン政権は、2008年住宅・地域再生法に基づき、住宅・コミュニティ局（HCA）と、アフォーダブル住宅のテナント管理を行うテナントサービス庁（TSA）を創設した。これは、中央政府による地域再生主体の役割を果たしてきたイングリッシュ・パートナーシップ^(注9)及び全国のアフォーダブル住宅供給を行う社会住宅供給組織を登録・管掌する住宅公庫（HC）を統合・再編したものである。

HCAは、コミュニティ・地方自治省（DCLG）の傘下であり、英国（イングランド）の地方自治体による公営住宅の質的向上や、住宅協会等の社会住宅供給組織（RSL）によるアフォーダブル賃貸住宅や持家供給のための支援措置を講じている。

2009年9月の経営計画によると（図表-2）、HCAによる2008年度の総支出額はアフォーダブル住宅以外の地域再生事業を含めて約40億ポンド（約5,200億円、1ポンド=130円）である。同年度における賃貸・持家合計のアフォーダブル住宅供給戸数は約5.35万戸であり、これは当該年度の住宅竣工戸

数11.4万戸（イングランド）の約47%を占めている。

[図表-2] 住宅・コミュニティ局によるアフォーダブル住宅供給実績と目標

	2008年度実績	2009年度予定	2010年度予定	2009~11年度合計
アフォーダブル社会賃貸住宅	27,501戸	27,500戸	35,825戸	63,325戸
アフォーダブル持家	19,775戸	25,000戸	17,575戸	42,575戸
地域再生等によるその他供給	6,261戸	3,125戸	8,100戸	11,225戸
合計：	53,537戸	55,625戸	61,500戸	117,125戸
HCAの総支出額（実績・予算）	39.97億ポンド	57.61億ポンド	46.39億ポンド	104.00億ポンド

(資料) H C A 経営計画 “Corporate Plan 2009/10-2010/11” による。

総支出額には住宅だけではない地域再生事業費や組織の運営費等の間接費を含むが、大まかにみて1戸あたり約7.5万ポンド（約970万円）程度の費用で供給を実現している計算となる。これらはH C Aが直接供給したものではない。全国の住宅協会（H A）等が、H C Aからの補助金を活用し、民間事業者による開発投資を促すことによって実現したものである。

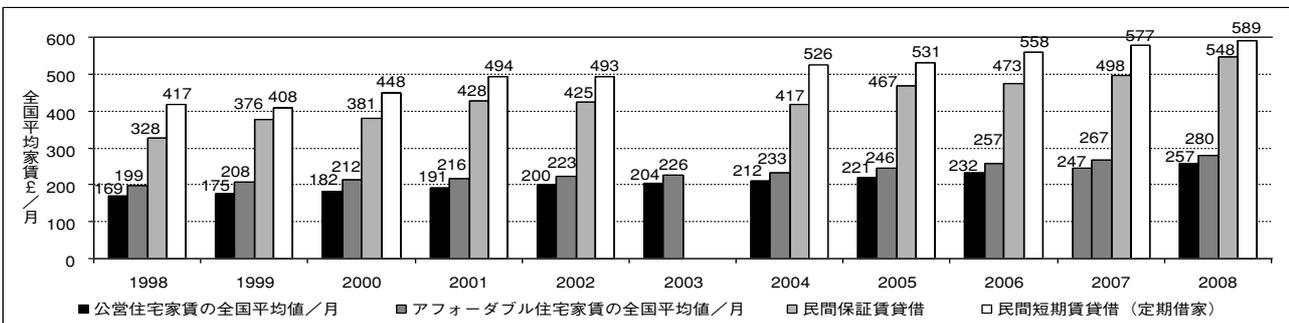
一方、2008年度に地方自治体が新規に直接供給した公営住宅は520戸のみである。サッチャー政権以降、公営住宅居住者に当該住宅を購入する権利を与える購入権制度（Right to Buy）、さらに公営住宅を住宅協会や民間企業等に移管する大規模自主移管事業制度（L S V T）が推進されてきたため、1981年度で約480万戸（総ストック戸数の27%）もあった公営住宅は、2008年度には約8%の180万戸という水準まで縮小した^(注10)。この間に、アフォーダブル住宅の総ストック数は、41万戸（約2%）から190万戸（約8.5%）に増加し、公営住宅ストック数を上回るようになった。

2 | アフォーダブル住宅の制度概要

アフォーダブル住宅^(注11)の整備・運営主体の多くは非営利の住宅協会であるが、最近では地方自治体が設立した地方住宅会社（L H C）も供給主体に加わりつつある。

住宅・コミュニティ局（H C A）は、新築投資やストックの維持管理、大修繕に必要な資金等を、全国アフォーダブル住宅プログラム（2008年度26.3億ポンド）や住宅市場更新プログラム（2008年度3.8億ポンド）などの様々な補助金プログラムに基づいて住宅協会等に配分し、住宅協会はこれらの資金に民間投資資金を加えて、アフォーダブル社会賃貸住宅の新規供給や整備を行っている。

[図表-3] 公営・アフォーダブル・市場家賃の全国平均水準／月の推移



(注) 公営住宅と市場家賃は年度ベース。アフォーダブル住宅は暦年ベース。2003年度の市場家賃データは欠落。

(資料) D C L G, Live Tableより作成。

アフォーダブル社会賃貸住宅の家賃は基本的に公営住宅を代替するものとして、住宅のタイプや地域性に依拠して公営住宅とほぼ同水準の家賃となるように地方自治体や住宅協会、H C Aによって調整

されてきた経緯がある。しかし、後述のように、アフォーダブル住宅家賃の水準を市場家賃と公営住宅家賃の間に位置づける場合があるため、全般的に公営住宅家賃よりも高めの水準となっている。

2008年の場合、公営住宅の全国平均家賃は257ポンド／月（約3.3万円）であるのに対し、アフォーダブル住宅の場合は280ポンド／月（3.6万円）である。それでもアフォーダブル住宅の家賃は、2008年時点で全国平均市場家賃（民間保証賃貸借）のほぼ半額という水準となっている（図表－3）。

3 | 住宅・コミュニティ局（HCA）によるホームバイ制度の概要

HCAは、社会賃貸住宅に加えて、アフォーダブルな持家を供給するために、従来からあったシェアード・オーナーシップや中間家賃制度のバリエーションを、ホームバイ（HomeBuy）制度として整理・統合し、以下のように多様な選択肢を設けた。

(1) ニュービルド・ホームバイ制度（New Build HomeBuy）

ニュービルド・ホームバイは、シェアード・オーナーシップ制度である。利用者は、住宅協会等の家主から新築住宅のリースホールド持分を最初に25%から75%の範囲で購入する一方、未取得部分に対して市場家賃以下の家賃を支払う仕組みである。この場合の家賃の最高限度は、未取得部分の価格の3%までとなっている。

[図表－4] ニュービルド・ホームバイの費用イメージ

ニュービルド・ホームバイの例	費用	持分比率
新築住宅の購入価格	10万ポンド	—
住宅所有者の持分	5万ポンド	50%
住宅協会の持分	5万ポンド	50%

(注) この例示による年間支払い家賃は最大1,500ポンド（5万ポンド×3%）

可処分所得が十分とは言えない段階においては25%分だけの住宅ローンを組み、持分として購入し、元利返済を行えばよい。75%の部分についても市場以下の家賃で借りることができるため、25%分の元利返済と75%分の家賃支払いを合わせても十分余裕がある。25%分しか購入していないことから、持家取得に伴う債務負担リスクもかなり軽減されている。徐々に資金を蓄え、残る部分については50%、75%と追加で持分を取得し（一步一步階段を登る状態であることから、これを“Staircasing”と呼んでいる）、最終的に100%の持家とすることができる。ただし、物件によっては100%を認めていないものもある。

持家になれば、利用者はその住宅を自由に売却できる。階段の途中までに取得した持分についても、家主である住宅協会が指定する世帯に売却することができる。ただし、家主は、利用者が売却する意思を示してから一定期間内に、当該住宅を買い戻し、他の適格世帯に提供する権利を有する。

適格要件：社会住宅の既存のテナントもしくは、公営住宅の待機者リストにある世帯、キーワーカー、その他、優先的に居住する必要がある世帯、年間世帯所得が6万ポンド（約780万円）以下の住宅一次取得世帯を適格としている。また、与信のために、物件の価格に応じた最低所得条件が設けられている。

キーワーカーとは、当該地域に不可欠な公共サービスの従事者のことであり、地域によって定義が異なるが、国営医療サービス従事者や看護師、教師、警官、刑務官、消防士、社会福祉や介護士、都市計画家（ロンドンのみ）などの地方公務員や政府出先機関職員などを指す。

金融機関：2010年9月時点において、HalifaxやNationwide、H S B Cなど、22の金融機関グループ（全国展開もしくは地域展開等）がホームバイや後述のホームバイ・ダイレクトに対する持分取得のための融資に応じている。主な融資条件は取得持分の5～25%の預託金を拠出することである。

以上の基本制度に加え、ニュービルド・ホームバイには以下の2つの特別措置がある。

①障害者向け持家取得制度（Home Ownership for People with Long Term Disabilities）

制度内容はニュービルド・ホームバイと同様である。シェアード・オーナーシップによって100%の新築持分を段階的に取得できる。年間世帯所得が6万ポンド以下の住宅一次取得者で長期の障害を持つ者が適格となる。既に住宅を取得している場合でも、障害を受けたことによって、当該住宅が利用できなくなったことを証明すれば、適格要件を得ることができる。

②高齢者向けシェアード・オーナーシップ制度（Shared Ownership for the Elderly）

制度内容はニュービルド・ホームバイとほぼ同様であるが、シェアード・オーナーシップによって取得できるのは75%の新築持分までである。ただし、25%分の家賃の支払いは不要なため、高齢者にとっては有利な制度となっている。年齢が55歳以上に達している者だけが適格となる。

(2) 賃貸ホームバイ制度（Rent to HomeBuy）

最大5年間、市場家賃の80%以下で新築住宅に居住することが許される。この間に、家賃の差額分を貯蓄し、当該住宅の持分を購入する際の資金に充当し、ニュービルド・ホームバイ制度によるシェアード・オーナーシップに移行する仕組みである。5年経過しても貯蓄が持分の25%に満たない場合、家主である住宅協会等が利用者のメリットを考慮し、原則として期間を延長するなどの措置をとるが、状況によっては期間延長が認められない場合もある。

適格要件：ニュービルド・ホームバイ制度と同じ。キーワーカーに対しては、2004年からキーワーカー居住プログラム（KWL Programme）が別途運用されていたが、現在はホームバイ制度として統合されている。

(3) ホームバイ・ダイレクト制度（HomeBuy Direct）

ホームバイ・ダイレクトは、利用者が開発事業者から直接住宅を取得する制度であるが、利用者が住宅価格の70%以上のローンを確認することを条件に、H C Aと事業者が折半して最大30%までについて当初5年間を無利子とするエクィティローンを供与する仕組みである。

[図表-5] ホームバイ・ダイレクトの費用イメージ

ホームバイ・ダイレクトの例	費用	持分比率
新築住宅価格	20万ポンド	—
無利子融資（当初5年間）	6万ポンド	30%
利用者によるローン資金額	14万ポンド	70%

(注) 無利子融資は5年間のみで、6年目からは6万ポンド×1.75%=1,050ポンド/年の手数料負担が生じる。これはRPI+1%だけ毎年上昇する。

利用者は100%の所有権を持つため、いつでも住宅を売却できるが、売却時にはその時点における市場価格の30%をエクィティローン相当分として返済する必要がある。時価によるため、利用者はエクィティローンの返済時の元本変動リスクを回避できる。途中で売却しない場合、6年目以降からは、エクィティローン金額（図表-5の場合は6万ポンド）に対し、毎年1.75%の手数料が課せられる。7年目以降の手数料は、小売価格インデックス（P R I）プラス1%だけ毎年上昇する。

適格要件：ホームバイ・ダイレクトを用いなければ当該地域で住宅を取得できない世帯で、年間世

帯所得が6万ポンド以下の場合。住宅価格の最高限度は30万ポンド（約3,900万円）である。

(4) 社会住宅ホームバイ制度 (Social HomeBuy)

住宅協会及び公営住宅のテナントがシェアード・オーナーシップにより持分を取得するか、一定の持分を割引価格で取得する場合の仕組みである。家主である住宅協会もしくは地方自治体がこの制度に参画している場合に限り、テナントはこの制度を利用できる。

シェアード・オーナーシップの場合、テナントは最初に最低でも25%を取得する必要がある。割引額は、物件の立地と取得持分の額に応じて、9,000～16,000ポンドの範囲で変わる。開始時のみならず、持分を追加取得する度に一定の割引が適用される。

もし、当該物件の持分取得後5年以内に売却した場合は、利用者は当該持分の割引額を返済する必要がある。売却に際しては、家主は市場価格で買い戻すか、その他の購入者を指名することができる。

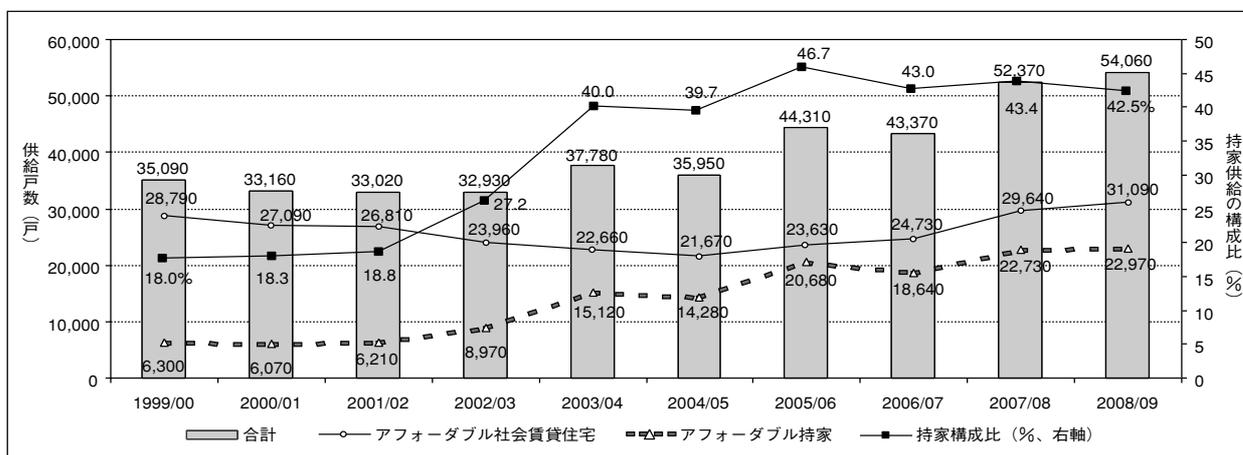
適格要件：公営住宅のテナントが入居していた住宅を予約付きで購入する場合は購入権制度 (Right to Buy)、社会住宅のテナントや公営住宅を予約なしに取得する場合は取得権制度 (Right to Acquire) が利用されていたが、これらのテナントのうち、家主や地方自治体が、社会住宅ホームバイ制度に参画している場合を適格とする。Right to BuyやRight to Acquire制度は割引と一括購入・取得が前提であるが、この制度は、持分をシェアード・オーナーシップにより段階的に購入するか一部分だけ購入するため、資金が足りない場合でも利用しやすくなっている。

4 | ホームバイ制度の普及状況

ホームバイ制度としてH C Aが統合した後の実績はまだ明らかではないが、各制度は2004年度位から個別の制度として、アフォーダブル持家の供給実績に反映されている (図表-6)。アフォーダブル持家の供給戸数がアフォーダブル住宅総供給戸数に占める割合は、1999年度には18%であったが、2003年度以降は40%を超え、英国の持家率がピークに達する時期と一致している (図表-1)。しかも、全体の持家率が低下しても、アフォーダブル住宅供給の持家比率は40%を超える状況が続いている。

既に各地の住宅協会のウェブページには、様々なシェアード・オーナーシップ物件が掲載されており (図表-7 事例参照)、制度の普及状況を示している。

[図表-6] アフォーダブル住宅の供給戸数の推移



(注) 資料が異なるため、図表-2の数値とは一致しない。
 (資料) D C L G “Housing and Planning Statistics 2009”

[図表-7] ロンドン西部のMiddlesex、Park Lodge Avenueのシェアード・オーナーシップ物件事例



(価格)

- 1 ベッドルーム・フラット：40% (€69,200) から開始、総額 €173,000
 - 2 ベッドルーム・フラット：50% (€102,500) から開始、総額 €205,000
 - 3 ベッドルーム・フラット：50% (€123,000) から開始、総額 €246,000
- 40%~75%のシェアード・オーナーシップ

3—むすび：わが国における住宅アフォードビリティ確保に向けて

バブルの崩壊後に英米で速やかに講じられたのは、破綻者の救済保護策だけではなく、住宅市場における若い世帯や住宅一次取得者層の需要を支えるアフォードブルな住宅供給策である。特に、住宅ローン債務の負担リスクを軽減する、英国のシェアード・オーナーシップや中間家賃制度の組み合わせによるホームバイ制度の導入は革新的である。こうした階層に対して持家政策を推進するにあたっては、融資条件や税負担の緩和策だけでは債務不履行に陥るリスクが高いからである。

何故これほどまでして、借家だけではないアフォードブルな持家供給策が講じられているのかについては、多くの議論を整理する必要があるが、①住宅政策においては相対的に所得が低い若い世帯や高齢者を含む住宅困窮世帯など、特に住宅一次取得者層に対する支援が必要であり、これが基盤となって住宅市場の成長が促されること、②伝統的に公営住宅はこれらの世帯を支援する方策であったが、公営住宅はどの国においても入居世帯が固定してしまい非効率かつ非発展的であり、特に維持管理を含めて地方財政の負担が大きいこと、③住宅手当制度は、住宅選択の幅を広げる支援策であるが、適格者の査定や支出管理、市場家賃のモニターなどの行政費用を含め、大きな財政負担を要すること、④公営住宅から民間主体のアフォードブル供給に移行する中で、持家住宅への出口策を講じる必要があること、⑤住宅政策によって支援を受けた世帯が成長し、自ら住宅を確保できる道筋を与えること、⑥定着する世帯が増えることによって、地域社会の安定が保てること一などが考えられる。

これに対し、日本の場合はどうだろうか。資産デフレによる「失われた20年」の間に、住宅政策としては住宅の価値の維持のために、耐震性を含む住宅性能の向上や長期耐用住宅の創出、既存住宅市場の整備などが行われてきた。しかし、人に対しては、高齢者居住に向けた施策しか講じられてはならず、若者世帯や住宅一次取得者を対象とした住宅政策は皆無に近い。入口である住宅一次取得者を支援し、住宅市場の発展を促す政策も特にとられてきたわけではない。公営住宅のPFIやUR都市機構が保有する資産の活用が問われているがまだまだ具体化しているわけではない。

先日、2009年の全国消費実態調査の結果として、日本では30歳未満の働く単身者の1ヶ月あたりの消費支出のうち、住居費が男性で2割、女性で3割を占めているという報道があった^(注12)。住居費の比率は過去の調査毎に上昇を続け、2009年の調査結果は過去最高である。わが国の若い世代は、未来の希望となる新たな世帯形成に必要な住居費負担に苦しみ、消費も抑制せざるを得ない状況にある。このことは、晩婚や少子化^(注13)にもつながっている。

平成18年に制定された住生活基本法の第3条には、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、わが国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理が図られることを旨として、行われなければならない」とある。

この基本法に掲げられたとおり、今こそ、不十分な居住環境に苦慮する人々への対応、特に若者や住宅一次取得者層における住宅アフォーダビリティの確保に向けて、英国など諸外国における挑戦とも言える取り組みに学び、わが国の住宅政策を真剣に見直すべきではないだろうか。

-
- (注1) 住宅アフォーダビリティは、一般的には、住宅の賃貸借や取得にかかる諸経費や租税公課、住宅ローンの元利支払いや家賃などを含めた初年度の住宅取得確保費用・維持費用と、当該年度の年間可処分世帯所得の比率によって計算される。
- (注2) 米国でも世帯人員数や構成等は公共住宅の入居手続きや家賃補助の申請時において考慮される。しかし、米国の家賃補助は、英独仏のように適格であれば必ず支給されるわけではなく、予算枠に応じて支給する制度であるため、1年を超える待機が必要な自治体は無数にあり、現実として意味を成していない。ニューヨークなどでは、予算確保の目処がたたずに受付を停止している。
- (注3) サブプライムローン自体は民間のローン商品であり政府の持家政策ではない。しかし、筆者によるバブル崩壊後の米国住宅・都市開発省（HUD）等へのヒアリングでは、持家政策は引き続き推進されることに加え、サブプライムローンの存在は低所得者層の持家取得に貢献した面があるという評価をしている。このように規制を行わずに肯定的に扱ったことから、持家政策の一環であるとの見方もできる。
- (注4) 債務不履行リスクをカバーするFHAの信用保険によってFHAの承認を受けた民間銀行が融資を行う。融資条件の改善に加え、頭金は最低3.5%で済む。ファニーメイ戸建融資の2000年頃の90日以上延滞や差押さえ手続中のローン比率は0.5%以下。2010年以降はピークよりも下がり4.5~6.0%。一方、FHA保険戸建融資の場合、2001年以降は10%以上、2010年前半には20%を超えた時期もある。
- (注5) 米国政府監査機関（GAO）などは、融資リスクを高めているとして、NPO等の第3者が頭金分を補助し事実上融資に必要な頭金がゼロとなるFHAローンに対する是正を勧告しているが、FHA及び住宅・都市開発省（HUD）は住宅政策としての立場を堅持している。
- (注6) 米国では政府支援を受けた金融機関やファニーメイなどの政府系支援機構（GSE）を中心に、住宅ローン破綻物件の差し押さえ処分先立ち住宅ローン条件を緩和するロス・ミチゲーション策がとられている。英国でも金融サービス機構（FSA）による貸し手責任の明確化と救済措置の優先適用指導に加え、2011年度の住宅予算から10億ポンドを前倒しにした住宅ローン救済措置が講じられている。
- (注7) 米国では、需要サイドとしては、第一次取得者層の場合は最大8,000ドル、長期居住の住宅の買換えの場合は最大6,500ドルの税額控除制度が時限立法で導入され、2010年4月末までの住宅購入者を支援。貧困世帯や住宅困窮者に対してはセクション8パウチャーによる家賃補助制度の予算増額が行われた。供給サイドでは低所得者用住宅税額控除制度（LIHTC）などの予算拡充と制度弾力化によってアフォーダブル住宅供給を促進している。英国では、流通税である土地印紙税（SDLT）の非課税枠を、一次取得者層に対しては時限的に本則である12.5万ポンドから倍の25万ポンドまで拡大（一般的な既存住宅購入はほぼ非課税範囲）。公営住宅の他に、家賃補助制度やカウンシルタックス手当制度（固定資産税及び住民税の補助制度）があり、適格要件を満たせば、世帯人員に応じた住宅確保を支援する補助が支給される。
- (注8) 2010年10月付けの財務省“Spending Review”では、全般的な財政削減措置の中で、従来の社会住宅供給のあり方を見直しつつも、45億ポンドを投じて15万戸の新たなアフォーダブル住宅供給を、多様な需要に対応した新たな手法により実現することが示されている。
- (注9) サッチャー政権時に組織された都市開発公社を引き継いだ都市・地域再生機関。1999年に9つのリジョンに設置された地方開発庁（RDA）に多くの役割が吸収され、住宅団地やミレニアムドームなどの保有資産の維持管理や活用・処分が主な役割となっていた。
- (注10) 平成20年の住宅・土地統計調査によると、わが国の公営住宅戸数は約201万戸であり、総ストック戸数5,759万戸の3.5%。公団公社住宅戸数は90万戸で1.56%である。
- (注11) 地方自治体が直接建設し管理運営していた住宅を公営住宅あるいはカウンシル住宅とし、住宅協会等の社会住宅供給組織（RSL）が家主となって供給し管理運営する住宅はRSL住宅あるいは社会住宅としている。最近では後者が供給する住宅を機能面からアフォーダブル住宅と呼ぶことが多く、本論でもそのように扱う。
- (注12) 2010年10月27日の日本経済新聞（夕刊）3面（総合・ビジネス）－「なるほどシェア」による。
- (注13) わが国の2010~2015年の出生率の推定値は7.5%であり、アジアを含め、主要な欧米各国の中では最も低い。