

この要約レポートはオリジナル 208 ページのレポートを 32 ページに圧縮した内容になります。要約の目的はオーストラリア住宅市場、社会問題となっている不均衡な住宅供給事情をご理解頂く為の資料として活用して頂く事としており、その目的より翻訳内容を抜粋しました。

この要約レポートでは前書きである Foreword とレポートの概要となる Executive summary 全文、数値データを中心に各チャプターの要旨を翻訳ソフトを使い翻訳しました。一つの情報源としてご活用頂けましたら幸甚です。

Kenzaibu Australia Pty. Ltd. / 飯豊

State of the Housing System 2024

Issued by Australia Government, The National Housing Supply and Affordability Council

このレポートは連邦政府の財務省内に昨年 2024 年 11 月にタスクフォースとして設立された The National Housing Supply and Affordability Council (NHSAC) が 2024 年 2024 年 6 月に財務大臣向け用意したレポートとなります。

レポートでは豪州の住宅市場の成り立ち、経済発展、移民政策の裏側で広がる不均衡な住宅供給の現状を社会問題と指摘し、問題解決に向けての方針を打ちあげています。具体的には住宅業界全体の革新、生産性を向上し新たな住宅供給モデルが望まれている事を提案しています。

レポートの構成は前書きとして Foreword、次に概要として Executive summary、その後に

Chapter 1 「オーストラリアのハウジングシステム」、

Chapter 2 「ハウジングシステム長期傾向」、

Chapter 3 「2023 年 1 月から 2024 年 4 月までのハウジングシステム同行」、

Chapter 4 「今後 6 年間 2030 年までのハウジングシステムの眺望」、

Chapter 5 「住宅取得能力」、

Chapter 6 「ホームレスと限界住宅」、

Chapter 7 「アボリジニ向け住宅」、

Chapter 8 「より良いハウジングシステムに向けて」、

から成り、各 Chapter では最新の民間調査会社のレポート及び 2021 年実施の国勢調査をもとに細かな分析がまとめられています。

また Appendix A では現時点で行われているハウジングに関する各種政府補助金政策が纏められており、政府主導の公共住宅の大量供給政策、民間開発業者に対する政府支援策、低所得層へのサポートなど既に実行されている政策、今後展開される政策が記載されています。

Foreword	1
Executive summary	3
Chapter 1: Australia’s housing system	11
1.1 Defining Australia’s housing system.....	11
1.2 A well-functioning housing system is essential for an inclusive and prosperous society	22
1.3 An ambitious housing policy agenda is needed for Australia’s housing system	23
Chapter 2: Long-term trends in the housing system	25
2.1 Australia’s housing supply does not respond sufficiently to housing demand	25
2.2 Australia experiences high and sustained demand for housing	38
2.3 Emerging trends will increase the cost and complexity of supplying housing.....	51
Chapter 3: Current conditions in the housing system	61
3.1 Housing prices and rents have risen over the past year and are significantly higher than at the start of the decade.....	62
3.2 Market supply of housing is inadequate	66
3.3 Social housing has not kept pace with demand	73
3.4 Demand has been underpinned by a temporary rise in the population growth rate.....	74
Chapter 4: Housing system outlook	81
4.1 The Council has prepared modelling to project new supply and demand until 2028-29.....	81
4.2 Affordability is likely to worsen in the near term.....	87
4.3 The outlook for housing demand and supply is sensitive to macroeconomic and demographic factors	90
4.4 Understanding the Council’s projection methodology	92
Chapter 5: Housing affordability	95
5.1 Australia has some of the least affordable housing among advanced economies	96
5.2 Housing affordability has deteriorated nationwide	96
5.3 Some cohorts face acute affordability pressures.....	103
5.4 The experience of housing stress can affect a range of wellbeing measures	109
Chapter 6: Homelessness and marginal housing	115
6.1 More Australians are facing homelessness and housing insecurity.....	115
6.2 Australia’s housing and homelessness support system is under pressure	116
6.3 The number of individuals experiencing homelessness continues to rise.....	119
Chapter 7: First Nations housing	127
7.1 The history of housing for First Nations people in Australia.....	129
7.2 Australia’s housing system is not working for First Nations people	131
7.3 External factors impact First Nations experiences with the housing system	139
7.4 Housing impacts socio-economic outcomes for First Nations people	144
7.5 Self-determination is central to policies for First Nations communities	146
7.6 Without targeted measures, First Nations Australians will continue to be over-represented in poor housing outcomes.....	148
Chapter 8: Towards a better housing system	151
8.1 The Council has identified 10 areas of focus for improving housing system outcomes	151
Appendix A: Housing policy landscape	155
Appendix B: Glossary	161
Appendix C: The Council’s work over the year	163
Appendix D: Report methodology	167
Appendix E: References	171
Appendix F: Selected housing data, financial year, 2017–18 to 2022–23	201

Foreword

私たちが直面している住宅危機を否定することはできない。この危機は長期にわたるもので、基本的には、公営住宅から市場住宅所有権に至るまで、あらゆるタイプの住宅を十分に供給できていないことに起因している。この危機の核心は供給不足にあるが、多くの要因が危機をより深刻なものにしている。移民の急増、金利上昇、技能不足、建設会社の倒産増加、消費マインドの低下、インフレコストなど、例を挙げればきりがない。これらが相まって、物価や家賃が賃金を上回るペースで上昇し、賃貸住宅の空室率は過去最低に近い水準にあり、16万9000世帯が公営住宅の入居待ちリストに掲載され、12万2000人がホームレス状態にあり、予測される住宅供給は非常に少ないという環境を作り出している。

オーストラリアの住宅市場は健全とは言い難い。不健全な市場には、価格が暴騰する時期があり、需要に見合った十分な供給を生み出すことができず、オーストラリアの住まいのニーズのほとんどをサポートされていない民間市場に過度に依存し、希少性を生み出し、豊かな需要の広がり住宅選択の幅を一致させることができない。

これは抽象的で理論的な話題ではない。私たちは家について話しているのであって、資産について話しているのではない。シェルターを利用することは、人間の基本的なニーズであり権利である。賃貸であれ持ち家であれ、安心できる住まいがないことは、家族にとって大きなストレスの源である。

私たちが解決しようとしている問題は多面的である。住宅を購入する能力が重要であることは言うまでもないが、住居の安全性、職場の近さ、快適な生活環境へのアクセスも重要である。

より健全な住宅市場の発展に総力を挙げるのが重要である。本報告書は、そのための一助となるものである。

2023年12月27日、オーストラリア政府は、全国住宅供給・供給能力協議会（National Housing Supply and Affordability Council、以下、「協議会」）を設立した。

この年次報告書（協議会初の住宅制度の現状報告書）は、この任務の一部であり、2023年全国住宅供給・供給能力協議会法（National Housing Supply and Affordability Council Act 2023）に規定された協議会の義務を果たすものである。

豪州の住宅制度に関する当協議会のビジョンは、所得や地理的な分布にかかわらず、シェルターが手頃な価格で確保され、持続可能なものとなることである。これを達成するために、オーストラリアは、増加する人口のニーズに見合った、立地条件の良い新築住宅の供給、地域社会にとって不可欠なインフラとしての公営住宅と手頃な価格の住宅の十分なパイプライン、そして、国全体でホームレスの発生を最小限に抑え、格差是正に関する国家合意に基づく住宅目標へのコミットメントが達成されるシステムを必要としている。

本レポートでは、オーストラリアの住宅制度の現状と機能について概観している。また、需要と供給の状況、およびこれらの要因が住宅価格と家賃にどのような影響を与えるかを評価している。本報告書では、オーストラリアにおける住宅の値ごろ感（アフォードビリティ）について、借地権、年齢、所得層にわたって評価し、特に住宅弱者のコーホートに焦点をあてて詳述している。また、長期的な住宅見通しに関する当協議会の予測を説明し、全国住宅合意の一部であるオーストラリア政府の120万戸の新規住宅建設目標の妥当性を評価している。本報告書は、住宅制度を改善するための重点分野を明らかにすることで結ばれている。

私は事前会議や二者間会合を通じて、関係者の方々から多大なご意見をいただいたことに感謝する。協議の対象となったのは、オーストラリア政府、州政府、準州政府とその関係機関、計画、住宅建設、開発のピークにある団体や組織、コミュニティ住宅セクター、研究機関などである。

2023年1月1日から2023年12月27日まで暫定評議員を務めたマイケル・レノン氏（副議長）、レイチェル・オング・ヴィフォアJ教授、ヘレン・ウォーターズ・シルヴィア氏、マーカ

ス・スピラー博士、デイビッド・オローリン氏、ビクトリア・アンダーソン氏（職権）、ダイアン・ブラウン氏（職権）に感謝の意を表します。法定任命評議員の役割移行を支援するために尽力されたことに感謝いたします。

協議会を代表して、この報告書を大臣に提出させていただきます。

Ms Susan Lloyd-Hurwitz ・ National Housing Supply and Affordability Council 協議会会長

Executive summary

2023 年住宅取得能力は更に厳しい水準より悪化

2023 年の住宅取得能力は悪化した。悪化は州や地域、都市や地域、所得水準、年齢層、借家タイプにまたがって広範囲に及んだ。

住宅ローン保有者にとって、住宅取得能力は大幅に悪化した。住宅ローン金利は 2023 年に平均 125 ベースポイント上昇し、持ち家の平均住宅ローンは 624,000 ドルに達した。2022 年 5 月にオーストラリア準備銀行のキャッシュレートが初めて引き上げられて以来、借り手の最低予定返済額は 60% も増加した。

住宅取得希望者の住宅購入能力が低下した。平均的な住宅購入希望者が 20% の頭金を貯めるには約 10 年かかる。手付金があったとしても、2022-23 年に販売された住宅のうち、中央値所得世帯が購入可能な住宅はわずか 13% であった。

民間の賃貸市場では家賃が急上昇した。広告賃料は 2023 年に 8% 上昇し、過去 10 年間で約 35% 上昇している。賃貸物件を探すのはますます難しくなっている。全国的な賃貸空室率は 1.6% で、過去最低の水準であり、バランスの取れた賃貸市場とされる賃貸空室率 3~4% を大きく下回っている。首都圏を含む一部の地域では、空室率が 0.5% にまで低下している。

市場価格の悪化は、非市場住宅の需要をさらに圧迫した。2022-23 会計年度には、公営住宅の入居待ちリストにある「最大のニーズ」世帯数が 2.4% 増加した。先住民アボリジニの住宅待機者数は 10% 増加した。サービス提供者は、ホームレス支援サービスや危機的状況にある宿泊施設に対する需要の増加を報告した。

多くの世帯は、住宅費の上昇に直面し、他の生活必需品への支出を減らしたり、職場や教育機関、社会的・家族的ネットワークから遠く離れた場所に住んだり、過密な住居や暖房・冷房設備が不十分または高価な住宅に住んだり、困難な妥当とは言えない住宅環境を強いられている。

家賃の値ごろ感の悪化は、低所得世帯、ひとり親世帯、若者、独身年金生活者、家庭内暴力や家族内暴力から逃れてきた人々、障害を持つ人々、アボリジニなど、社会的弱者にとって特に問題である。家賃の値ごろ感の低下は、ホームレスの増加と相関している。

国民のニーズを満たす十分な住宅を供給できない住宅制度が、住宅取得を悪化させている主な原因である。

現在の新築住宅の市場供給は少ない。2023 年に竣工した住宅は 17 万 2,000 戸に過ぎず、これは過去 10 年間で最低の年間竣工数である。竣工までの期間も長くなっている。新築住宅の認可から完成までの平均期間は約 12 ヶ月で、2019-20 年の 9 ヶ月から増加している。新築タウンハウスは現在、認可から完成まで約 15 カ月、集合住宅は約 29 カ月かかっている。

現在の新規供給不足にはいくつかの要因がある。COVID-19 の大流行による資材価格の高騰や、好景気と労働力獲得競争による熟練労働者の不足を反映して、建設コストが急上昇している。建設コストの上昇は建設業者の利益率を低下させ、価格上昇が新規供給を誘発する範囲を限定して

いる。コスト上昇はまた、建設セクターの倒産率が平均を上回る一因となり、一部のデベロッパーや建設業者の自己資本バッファーを浸食し、同セクターのキャパシティとリスク選好度を低下させている。

金利上昇は、建設業者やデベロッパーにとって、銀行借入やその他の資金調達手段のコスト増となり、供給を制約している。金利上昇はまた、家計や投資家の資金調達コストを上昇させる。このため、戸建住宅や半戸建住宅の建築請負契約は減少し、マンション開発業者が、それ自体が資金源であり、多くの金融機関から資金を調達するための前提条件である、将来の所有者に対するプレセールスをどの程度まで行えるかが制限される。

こうした循環的な要因が、オーストラリアにおける住宅供給を制限する構造的な障壁を複雑にしている。

建築業界の生産性が低く、革新的な建築技術の採用も低いいため、需要の高まりに対応して生産量を増やし、建築コストを削減できる規模の経済を実現する能力が制限されている。建設業の多要素生産性は1989-90年以降、年率0.2%低下しているが、運輸業（年率0.9%）や製造業（年率0.3%）など他産業の生産性は上昇している。建設業の労働生産性の伸びは20年以上にわたって低く（年率0.3%）、運輸業や製造業に比べて数分の1である。

住宅用地は限られており、コストも高い。旧工業用地、旧政府用地、その他の用途の用地の供給は減少している。例えば、所有地が分断されていたり、インフラが不足していたり、コストが高かったりすることが原因である。

複雑なゾーニングと計画認可の要件が、さらに供給を制約している。計画プロセスは、州や準州、そして開発の計画同意権を持つ500以上の地方自治体によって著しく異なる。能力、能力、調整のレベルは、地方自治体によって大きく異なる。

より全体的に見れば、住宅生産プロセスは複雑で相互依存性であるため、プロセスの一部でも遅れが生じれば、住宅建設が停止したり、遅れたりする可能性がある。

市場の摩擦と経済的インセンティブが、人口による住宅ストックの最適な利用を制限している。2021年の国勢調査によれば、オーストラリア全土で600万戸の「過剰」寝室があり、100万戸の未入居住宅があった。この未使用の住宅供給能力の多くは、ホームオフィスや別荘といった世帯の住宅消費嗜好や、2つの不動産を行き来する世帯のような住宅市場における不可避な摩擦を明らかにしている。しかし、それはまた、世帯の嗜好や状況が変化するにつれて、住宅を人口全体に最適に連続的に分配することを制限する住宅制度の構造的障壁を反映している。

政府からの公営住宅への投資は、新規住宅供給に貢献している。しかし、住宅ストックに占める公営住宅の割合は、投資率の低さと既存の公営住宅の売却・取り壊しを反映して、1991年の5.6%から2021年には3.8%へと、30年間減少し続けている。公営住宅の減少を補ったのは、共同住宅の成長だけである。公営住宅の需要は供給を上回り続けている。公営住宅の待機者は2019年から2023年にかけて9.1%増加し、国有・管理の先住民アボリジニ向け住宅の待機者は2021-22年から2022-23年にかけてほぼ10%増加した。

一時的な住宅需要の増加が住宅価格の上昇につながった

オーストラリアでは、住宅需要が高まっている。2022-23会計年度には24万4,000世帯、2023-24会計年度には20万8,000世帯が形成される見込みである。

現在の高水準の需要は、力強い人口増加期を大きく反映している。人口増加は2023年6月までの1年間で634,500人、2024年6月までの1年間で510,400人と予測されており、パンデミック前の5年間の平均値である約376,000人を上回っている。基礎的需要に対する高い人口増加の影響は、COVID-19パンデミック時代の少人数世帯への嗜好の部分的な逆転、世帯構成の変化（特に、大規模な共同世帯を形成する学生の流入による）、および住宅費の上昇による世帯形成の鈍化による、小規模かつ一時的な世帯規模の増加によって部分的に相殺されると予想される。

2024-25 会計年度からは、人口増加率が正常化し、年間約 17 万 4,000 世帯が新たに形成され、需要は安定すると評議会は予想している。長期的な人口動態のトレンドが再び他の要因を上回り始めるため、世帯数は減少傾向に転じると予想される。しかし、このペースは過去 10 年間よりも緩やかになると予想される。加えて、所得と富の増加傾向は、人口増加のみが示唆する以上の需要を長期的に持続的に増加させるだろう。

同協議会の予測によると、住宅取得能力は当面さらに悪化する可能性がある。

当協議会では、民間市場による新規住宅供給（取り壊しを除く）は、2024 年まで長期平均を下回ると予測している。これは、短期的な住宅供給の主な決定要因である建築認可の現在の低水準を反映している。現在の集合住宅の承認は特に低調で、戸建て住宅の承認は低水準だが、COVID-19 の流行期間中に着工されながら完了しなかった工事の残務が確定するにつれて完成率が回復するため、部分的に相殺される。

2025 年以降、最近の賃料と住宅価格の上昇と住宅建設コストの鈍化がデベロッパーによる住宅ストックの増加を誘発し、供給は増加すると予測される。この供給増は、住宅ローン金利の低下によってさらに下支えされるが、失業率の上昇と世帯所得の伸びの鈍化によって一部相殺されると予測される。やがて、この追加供給は、人口増加率の低下による新規需要の鈍化と相まって、新規供給と新規需要がほぼ均衡するようになる。

2023-24 年度から 2028-29 年度までの 6 年間の予測期間とする当協議会の予測では、ベースラインとなるマクロ経済条件の下で、市場向け住宅の新規純供給は年平均約 17 万 3,000 戸となる見込みである。継続的な需要と安定した建設コストに支えられ、供給量は 2026-27 年度に年間 17 万 7,000 戸のピークに達すると予想される。過去 10 年間と比較した金利上昇は、予測期間中の供給にとって緩やかな逆風となる。合計すると、6 年間の市場住宅純供給は 104 万戸となる見込みである。

連邦政府が資金を提供する政策措置（最も重要なものは、ハウジング・オーストラリア・フューチャー・ファンド（Housing Australia Future Fund））により、ナショナル・ハウジング・アコード（National Housing Accord）期間中の 5 年間に、公営住宅と手頃な価格の住宅が 4 万戸追加される見込みである。これらは、民間市場によって供給されると予測される純新規供給に加えて行われる。当協議会の予測の基本的な前提は、公営・手ごろな価格の住宅に関連する国家目標が、市場供給の妨げにならないということである。ベースライン予測には、全国住宅協定やその他の公約に対応して州・準州政府が制定すると予想される政策措置（供給制約に対処することを目的としたものを含む）は織り込まれていない。これらの施策が実施されれば、市場全体の供給は協議会の予測よりも大幅に増加する可能性がある。

当協議会の供給予測に対するリスクには、住宅供給の主要な決定要因である金利の動向が含まれる。当協議会のシナリオ分析によると、金利が予想外に 50 ベーシスポイント低下した場合、予測期間中の住宅純供給は 54,000 戸増加し、50 ベーシスポイント上昇した場合、純供給は 45,000 戸減少する。

新規需要は 108 万世帯と予測されている。人口増加率が予測から大きく乖離することや、世帯数が予想外に変化することは、当協議会の需要予測に対するリスクとなる。人口増加率が予測を上回ったり、平均世帯数が予想外に急減した場合、住宅需要が増加する。逆に、人口増加率が予想外に鈍化したり、平均世帯数が増加すれば、新規需要の割合は鈍化する。

同協議会の予測によると、今後 6 年間、新規市場供給は新規需要を下回る。2023-24 会計年度には新規需要に対して供給が大幅に不足し、その後の 2 会計年度には不足が小さくなる。

これらの不足分は、予測期間の最後の 3 年間における、新規需要に対する新規供給のごくわずかな黒字によって、部分的に相殺されるであろう。長期予測は本質的に不確実であり、予測期間の後半に行われる予測は、それ以前に行われる予測よりも信頼性が低いことに留意すべきである。

新規需要に対する新規供給の全体的な不足は、すでに著しい住宅供給不足に拍車をかけるだろう。その結果、住宅の値ごろ感は予測期間中にさらに悪化すると予想される。また、2021年の国勢調査の時点でホームレス状態にある12万2,000人のオーストラリア人を収容するための新規住宅供給の余剰はない。

これらの予測結果は、多くのオーストラリア国民に大きな影響を与えるだろう。初めての住宅取得や、より高価な住宅へのアップグレードを考えている人々にとって、コストは高止まりするだろう。借家人にとっては、家賃が収入の大部分を占め、賃貸住宅は引き続き不足する。高騰する住宅費に対処し、希少な賃貸住宅にアクセスする能力が最も低い地域社会で最も弱い立場にある人々にとって、オーストラリアの高い住宅費はウェルビーイングに悪影響を与え続けるだろう。また、過密状態やホームレスに拍車をかけ、経済的・社会的包摂を制限することになる。このような事態を回避するためには、新規住宅供給を増加させるために発表された住宅政策の実行が必要である。

経済、気候、人口動態のトレンドは、オーストラリアの住宅供給にコストと複雑さを加える。気候変動やネット・ゼロへの移行から生じるリスクを軽減する必要性など、持続可能性への挑戦は、建設コストを増加させる。高齢化と障害者の増加により、新しい住宅が必要となり、既存の住宅ストックも彼らのニーズに合わせて改良する必要がある。建築技術の革新が進み、建設部門の生産性が向上すれば、住宅コストを削減し、供給を増やすことができる。しかし、建設における技術革新と生産性の向上は、過去には欠けていた。

全国住宅協定で合意された5年間の供給目標は、適切な野心的なものである。

全国住宅協定に基づき、当協議会は120万戸の住宅供給目標の妥当性について定期的に助言を行うことが義務付けられている。当協議会の予測によると、全国住宅協定期間中（2024年7月～2029年6月）の新規市場住宅総供給戸数は90万3,000戸となり、連邦政府のイニシアティブによりさらに4万戸の公営住宅と手頃な価格の住宅が供給される。

オーストラリアは住宅に対する大きな未充足需要に直面しているため、当協議会は野心的な目標の必要性を認識している。全国的な住宅供給目標は、地域社会のニーズを満たすという課題の大きさを強調するものであり、政府の関心を供給改善に集中させるものであり、説明責任を果たすものである。

住宅に対する新規需要は、5年間の住宅協定期間中に約87万1,000世帯と予測されており、国の目標である120万世帯を下回っている。しかし、将来の新規需要を満たすためには、ホームレス経験者を含め、現在制度上満たされていない住宅需要に対応し、取り壊しの影響を相殺するために、厳密に必要な供給量以上の供給が必要である。

オーストラリアはより良い住宅制度を必要としている

オーストラリアには、より良い住宅制度が必要である。より良い制度は、社会的・経済的包摂を促進し、健康・社会的成果と地域社会全体のウェルビーイングを向上させるだろう。労働力の参加と移動を促進することによる生産性の向上など、幅広い経済的利益をもたらすだろう。また、ホームレス問題、医療、司法、失業に関連するサービスに対する政府支出を削減し、退職所得制度を支えることにより、財政の改善も期待できる。

オーストラリアには、立地の良い住宅がもっと必要だ。より多くの住宅を供給するには、より効率的な計画システムと生産性の高い住宅建設産業が必要である。このような住宅の一部は、オーストラリアの雇用機会、教育機関、政府・民間サービスの多くが存在する既存の郊外に建設されなければならない。全オーストラリア国民は、これらの施設への合理的なアクセスを容易にする住宅を取得する権利を有する。

オーストラリア人の30%以上が賃貸住宅で生活している。賃貸住宅に住む人の数は増加しており、賃貸住宅に住む期間は長くなっている。賃貸は、増加する人口比率にとって、唯一実行可能

な居住の選択肢である。オーストラリアの賃貸制度は、賃借人に限られた保証と権利しか提供していない。オーストラリアには、賃借人の権利を支援し、より良い賃貸保証の必要性に対応する規制の枠組みが必要である。賃貸住宅への制度的投資を拡大することで、借主に賃貸の選択肢を提供し、住宅供給を増やすことができる。

エビデンスによれば、オーストラリアの税制の枠組みは、住宅供給と住宅取得能力に影響を及ぼす形で住宅制度に影響を及ぼしている。税制は、住宅供給と住宅取得能力の成果を支援するために、より適切に調整される可能性がある。また、オーストラリアの税制は、他の住宅取得形態よりも住宅所有に有利であるため、住宅所有にアクセスできる人とできない人の間の不平等を拡大する可能性がある。より一貫性のある税制に段階的に移行することで、より公平な住宅制度が実現する可能性がある。

公営住宅やアフォードブルハウジングなどの非市場住宅は、必要不可欠なインフラである。ホームレスや貧困の発生を減らし、経済生産性と労働市場への参加を支援し、より結束力のある持続可能なコミュニティを育む。オーストラリアの地方では、公営住宅が主な賃貸住宅となっているところもある。連邦、州、準州には、全国住宅協定期間中、より多くの非市場住宅の供給を支援する政策がある。しかし、非市場住宅のレベルは、歴史的に見ても、また他の先進国と比較しても、依然として低く、需要よりも低いと予測される。

当協議会は、住宅制度に対するビジョンを要約し、審議や助言の指針となる9つの目標を定めました。これらの目標は、住宅制度が地域社会と経済のニーズを満たすよう支援するという、当協議会の意欲を反映したものであり、住宅制度全般にわたるものである。

1. 住宅は、所得分布や地理的分布を問わず、世帯にとって手頃な価格で、目的に適い、安全である。
2. 持ち家、または同等の便益を提供する代替借家への公平なアクセスがある。
3. テナントには安全で尊厳のある住宅があり、投資家には十分なリターンがある。
4. オーストラリアの人口増加のニーズに合致し、生産的な経済を支える、立地の良い新しい住宅が供給される。
5. 既存の住宅ストックの効率的な分配と交換が行われている。
6. 住宅ストックは環境的に持続可能でエネルギー効率が高い。
7. 持続可能で、生産的で、結束力のあるコミュニティにとって不可欠なインフラとしての役割を果たすために、社会的で手頃な価格の住宅が十分な量提供される。
8. ホームレスの経験はまれで、短期間であり、繰り返し経験するものではない。
9. 住宅に関する「アボリジニの格差是正に関する国家協定」の目標は達成されている。

このような成果を達成する住宅制度の構築には、民間セクター、コミュニティ・ハウジング・セクター、政府の全レベル、そしてより広範なコミュニティが協力して、オーストラリア国民が必要としているものを評価し、理解し、提供することが必要である。この年次報告書とそれを支える証拠は、この努力に貢献することを意図している。

Chapter 1 「オーストラリアのハウジングシステム」 要旨

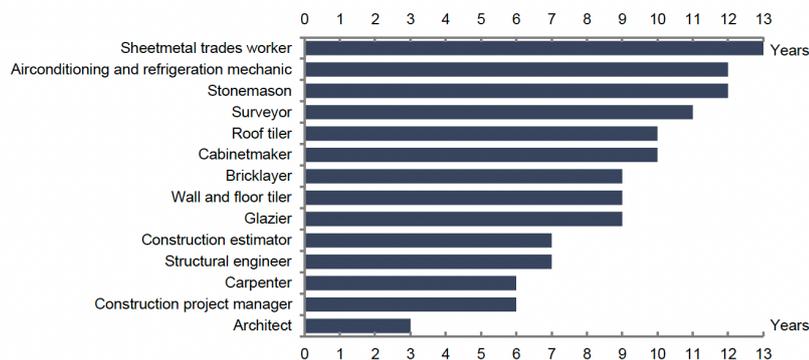
- オーストラリアの住宅の大半は、民間市場によって供給され、民間市場で取引されている。
- オーストラリアの住宅制度は、消費、生産、交換、規制、住宅政策、非住宅政策の6つの要素から構成されている。
- 十分に機能する住宅システムは、包括的で豊かな社会にとって不可欠であり、地域社会に財政的、経済的、健康的、社会的利益をもたらす。
- オーストラリアの住宅制度を改善するためには、野心的な住宅政策が必要である。
- 市場参加者数は他の業種と比べると最も多く戸建住宅建設業界の大手4社の市場売上高シェアは8%未満であり、集合住宅・タウンハウス建設業界の大手4社の市場シェアは約13%である (IBISWorld, 2023年)。細分化された業界構造は競争市場を促進するかもしれないが、需要ショックに対応して増産する能力(拡張性)を制限し、規模の経済や革新的な建築技術への投資を通じて建築コストを削減する範囲を制限する。
- オーストラリアの住宅ストックの約70%は戸建て住宅であり、残りの30%は集合住宅である。
- 2021年国勢調査時のオーストラリアの930万世帯のうち、66パーセントが持ち家(住宅ローンの有無は問わない)で、30.6パーセントが民間市場での賃貸である (ABS, 2021)。
- 約35万4,000世帯が公共住宅に居住している (AIHW, 2023c)。
- 2021年には、680万戸の住宅が首都圏に、390万戸の住宅が遠隔地と地方に所在する (id, 2021)。2001年には、480万戸が大都市に、290万戸が遠隔地と地方に居住していた (id, 2021)。この20年間で、都市部の住宅は30%増加し、農村部と地方の住宅は25%増加した。
- 州・準州政府および非営利の住宅供給業者によって、住宅ストックのわずかな割合が、必要性に基づいて譲許的な料金で割り当てられている。毎年、23戸に1戸の住宅の所有権が交換されている。2023年には、全国で488,898件の売買があり、これは住宅ストックの4.4%に相当する (CoreLogic, 2024)。賃貸ストックの約33パーセントは、毎年借主が入れ替わっている (ABS, 2023g)。
- オーストラリアの年間移民受入量と人口構成は、住宅需要に大きな影響を与える。金融政策は金利を左右し、その金利は家計の住宅ローン返済能力に大きな影響を与える。銀行に対するプルデンシャルの枠組みは、住宅ローンの対象となる世帯数に影響を与える。さらに、経済政策、社会福祉政策、雇用政策は、所得分配と安定に影響を及ぼし、例えば、借入能力と住宅所有に影響を及ぼす。

Chapter 2 「ハウジングシステム長期傾向」 要旨

- 現代の住宅制度は、住宅の生産(供給)、消費(需要)、交換における長期的な傾向の集大成である。住宅の供給、需要、交換は、あらゆるレベルにおける政府の介入によって形成されてきた。
- 住宅供給システムは柔軟性に欠け、需要に対応していない。熟練労働者、資材、金融の利用可能性が限られており、生産性の伸びが弱いという長期的な傾向がある。

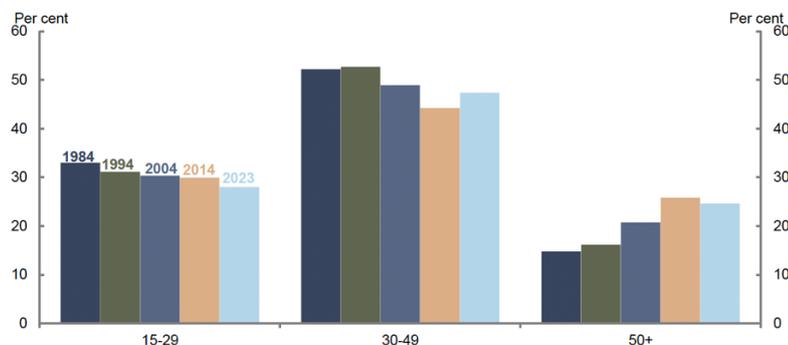
- 非市場住宅の供給はここ数十年、需要にマッチしていない。国内の住宅ストックに占める社会的住宅の割合は、過去 30 年間で 3 分の 1 に減少している。- 堅調な人口増加が住宅需要を支えている。経済・金融要因が需要をさらに押し上げている。
- 住宅制度は、気候変動、高齢化、障害者の増加など、新たなトレンドに適応する必要がある。技術革新の促進や新たな資金調達源は、供給の課題に対するいくつかの解決策を提供する。
- 技能不足は、建設セクターにおけるコスト圧力と供給制約の長期的な原因となっている。2023 年、マスター・ビルダーズ・オーストラリア（Master Builders Australia）は、建設部門が 2026 年末までに必要とする労働者数は 486,000 人と推計した（Master Builders Australia, 2023）。
- 一部の技能労働者の不足は、長い間、場合によっては何十年も続いている。これは、建築活動の周期的なピークに対する一時的な対応ではなく、構造的な不足を示している。
- 建設セクター業種別に不足している年数（設計者に不足感は無いが、スチール薄板施工、エアコン・冷蔵庫設置業種の不足は 13 年間続いている。）

Chart 2.1 Skilled construction labour – number of years in shortage, 2010 to 2023



- 女性が労働者に占める割合はわずか 13%で、新規技能実習生に占める割合は 5%未満であるが、これは近年さらに低い水準から上昇している（Master Builders Australia, 2023）。
- 建設労働市場における年齢構成一年々高齢化が進んでいる。

Chart 2.5 Share of construction workforce, by age



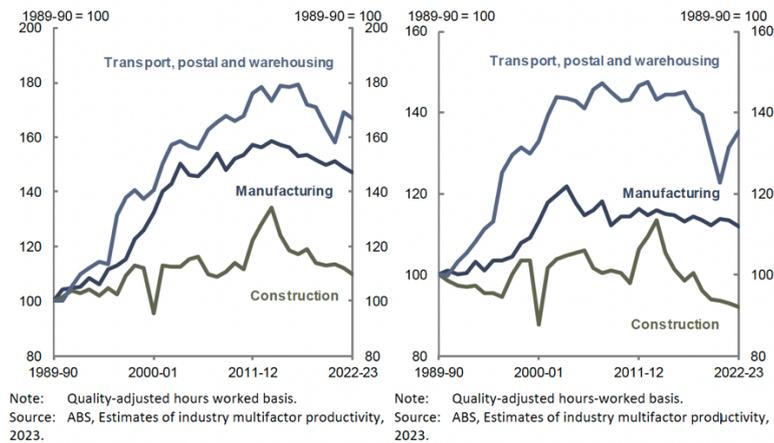
Note: Data is for the month of February, except for 1984 (November).
Source: Australian Bureau of Statistics (ABS), Labour Force, 2024.

- このセクターの生産性の低さは、業界の分断化と労働資本へのアクセスの制約を反映しており、生産性の向上を促進するための新技術やイノベーションへの投資の余地が制限されている（オーストラリア建設業者協会、2023 年）。

- 運送、倉庫セクターとの生産性比較
労働生産性は質調整労働時間ベースで測定される。多要素生産性は、労働と資本を合わせた投入量に対する生産量の比率として定義される。

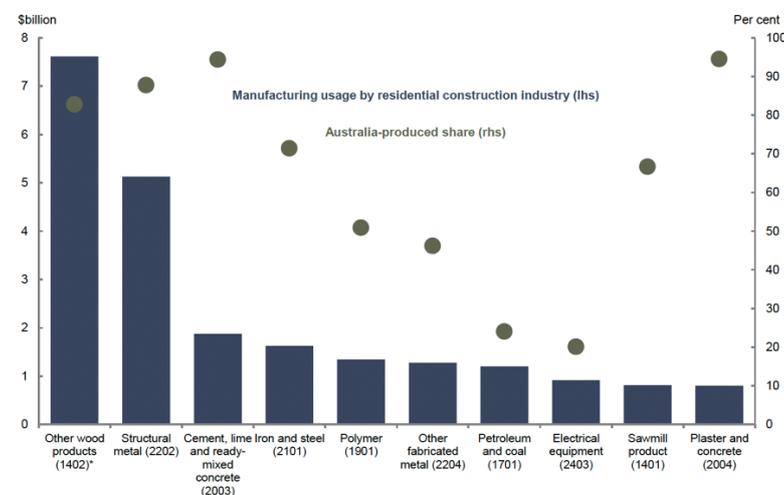
Chart 2.6 Labour productivity

Chart 2.7 Multifactor productivity



- このセクターは、新規供給資金を家計に大きく依存している。ほとんどの戸建て住宅は請負契約に基づいて建設され、将来の所有者が建設期間にわたって段階的に建設業者に代金を支払う (Rowley, et al., 2014)。このため、資金調達の可用性が家計の信認の気まぐれに左右されることになり、業界の拡大能力が制限される。また、建設業者が投機的な建築を通じて需要を先取りできる範囲も狭まる。
- 同様に、集合住宅は通常、購入者に計画外で販売され、購入時に手付金を支払い、竣工時に残額を契約により強制的に支払うことになる (RBA, 2019)。こうした事前販売は重要な資金源であり、デベロッパーに負債資金の大部分を提供する大手銀行から開発資金を利用するための前提条件である (APRA, 2023)。
- オーストラリアの住宅建設に使用される様々な資材や設備は、輸入されるか、輸入された資材から製造されている (図表 2-9) (ABS, 2024)。

Chart 2.9 Main material inputs into residential building and domestic share of supply, 2021-22



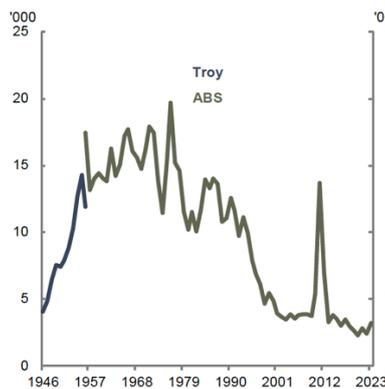
Note: *'Other wood products' include all wood-manufacturing products excluding sawmill manufacturing products.
Source: ABS Australian National Accounts: Input-Output Tables 2024.

- また、より高品質の建材へのシフトも反映している (RBA, 2012)。より質の高い住宅への需要の高まりは、環境、安全性、アクセスの改善と重なり、建設コストと住宅価

格を上昇させてきた。住宅価格の実質的な上昇の大部分は、質の向上によって説明できるとする研究もある（Abelson & Joyeux, 2023）。

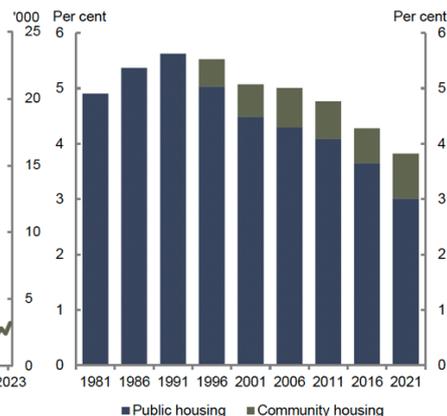
- ケアンズのような地方都市では、シドニーの住宅に比べて建築費が最大 30% 高くなることもある。
- 全体として、利害関係者は、特にオーストラリアの住宅需要に対応するために必要な、より大規模で複雑なプロジェクトについては、開発申請プロセスに改善の余地があるとの意見で大きく一致した。多くの利害関係者は、より効果的な公共交通システム、共同スペース（公園など）、その他の公共施設など、土地の解放を可能にするインフラが必要だと考えている。ある利害関係者は、「区画整理された土地の 50~60% は、実現可能なインフラがない、あるいは不十分であるために、建築には適していない」と指摘している。
- オーストラリアの社会住宅供給は需要を下回っている（Van den Nouwelant, et al.）
1940 年代から 1980 年代にかけて、政府住宅機関は大量の公営住宅を新規に建設した（図表 2-12）。
- その結果、非市場住宅数は停滞している。このため、住宅ストックに占める社会的住宅の割合は、1991 年のピーク時の 5.6% から 2021 年には 3.8% へと、3 分の 1 に減少している（図表 2-13）。これは、低所得世帯や不利な立場にある世帯にとって適切な住宅が利用しにくくなっていることを示している。しかしながら、ハウジング・オーストラリア・フューチャー・ファンドや州・準州政府による新たな公営住宅へのコミットメントといった最近の政策措置により、非市場住宅への現在の投資水準が今後数年で上昇することが予想される。

Chart 2.12 Public housing completions



Sources: Troy (2012) for 1946–1955, ABS Building Activity 2023.

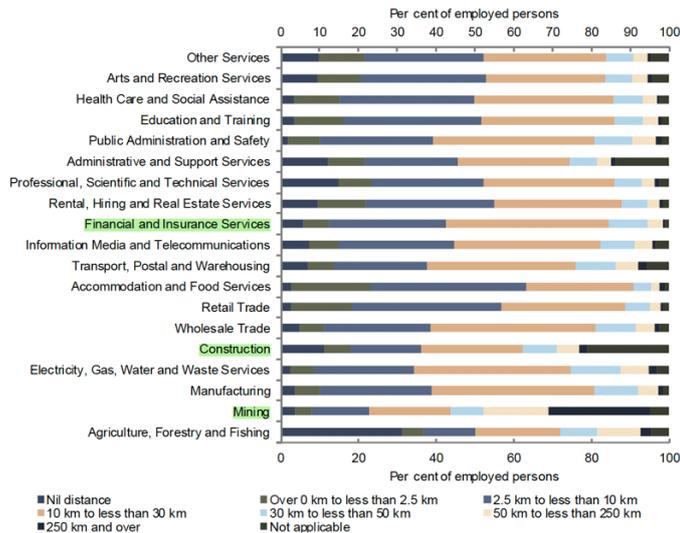
Chart 2.13 Social housing as a share of the housing stock



Note: Social housing as a share of occupied private dwellings. Community housing first recorded separately in 1996 Census. Source: NHSAC analysis of Census data.

- 10km 以上通勤する行政・安全労働者の割合は、他の多くの産業よりも高い（図表 2-16）。
- 都市部では手頃な価格の住宅が不足しているため、地域の労働供給が制限され、企業（および政府）が必要不可欠な熟練労働者を雇用し、維持する能力に影響を与えている。

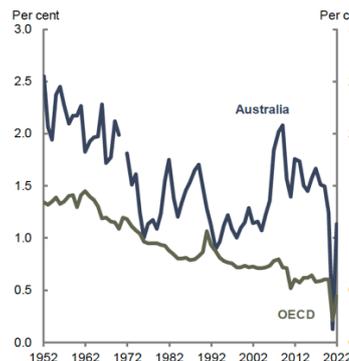
Chart 2.16 Average commuting distance, by industry



Note: 2016 Census data was used due to COVID 19 travel restrictions affecting the 2021 Census.
Source: ABS, 2016 Census.

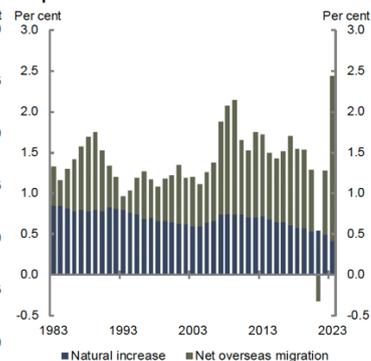
- オーストラリアの住宅需要は以下3形態。1.基礎的需要：世帯形成を形作る人口統計学的・社会的傾向を反映したもの 2.有効需要：経済・金融情勢と家計の消費・投資嗜好との相互作用を反映したもの 3.政策。
- 人口増加は基礎的需要に大きく寄与する。オーストラリアは、経済協力開発機構（OECD）の中で、常に最も速い人口増加率を示してきた（図表 2.17）（OECD, 2024）。
- 2000年代半ばまでは、自然増（出生数から死亡数を差し引いた数）がオーストラリアの人口増加の主な要因であった（図表 2-18）。2000年代半ば以降、オーストラリアの人口の自然増は年間約15万人となっている（ABS, 2024）。
- 過去30年間で、合計特殊出生率は1992-93年の女性1人当たり1.86人から2022-23年には1.58人に低下し、1970年代半ば以降の置換率2.1を下回る水準で推移している（ABS, 2019）。同時に、出生時の平均寿命は延び、世界で最も高い水準にある（AIHW, 2023e）。
- 海外からの純移動は、20世紀最後の30年間におけるオーストラリアの人口増加の約40%を占めていた（ABS, 2014）。しかし、出生率の低下と移民レベルの上昇に伴い、この20年間で、人口増加率に占める海外移民の割合は60%近くまで上昇した（図表 2-18）。

Chart 2.17 Annual population growth – 1952–2022



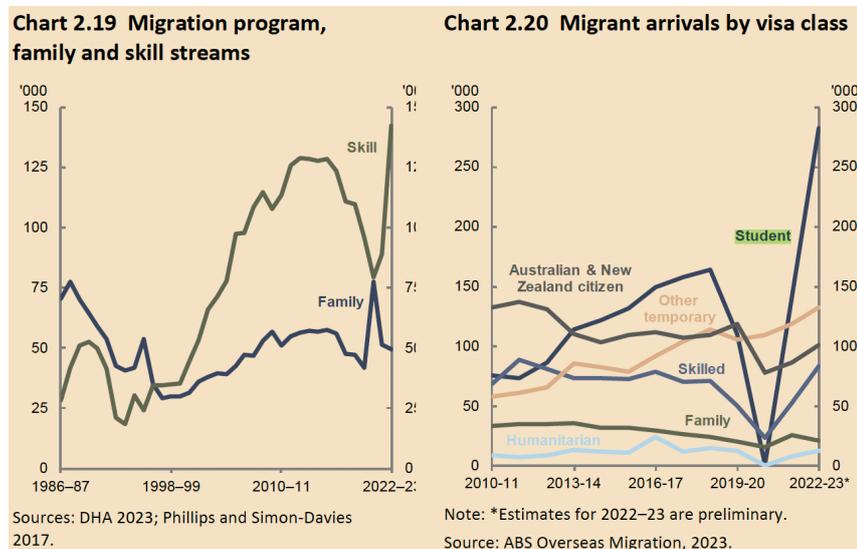
Note: Series break at 1971 due to a change in survey methodology.
Source: OECD 2023.

Chart 2.18 Annual population growth – components



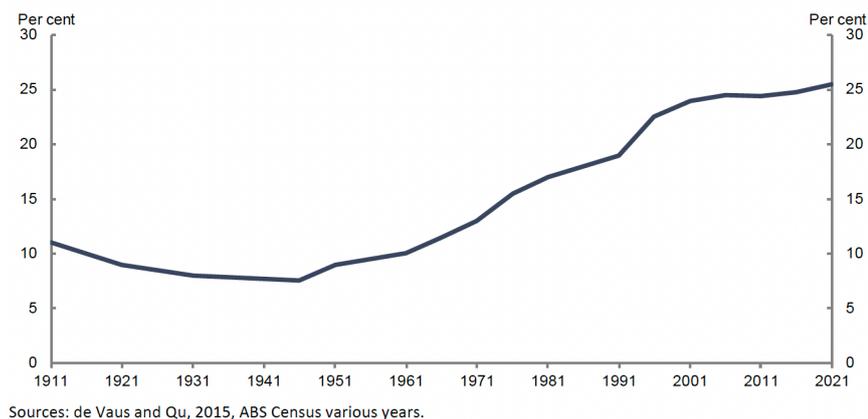
Note: Financial year data.
Source: ABS National, state and territory population 2024.

- 技能移民の数は、1993-94年の年間約1万8,000人から2003-04年には7万1,000人以上に増加した。
- 2018-19年までの10年間で、一時移民（学生や457ビザ保持者を含む）の年間純受入数は平均約14万1,000人であった（ABS, 2023h）。一時移民はパンデミックによって中断された。一時的移民は国境が再開された後に回復し、2022-23年には純受入数は47万7,000人に増加し、うち28万3,000人が留学生であった（ABS, 2023i）。



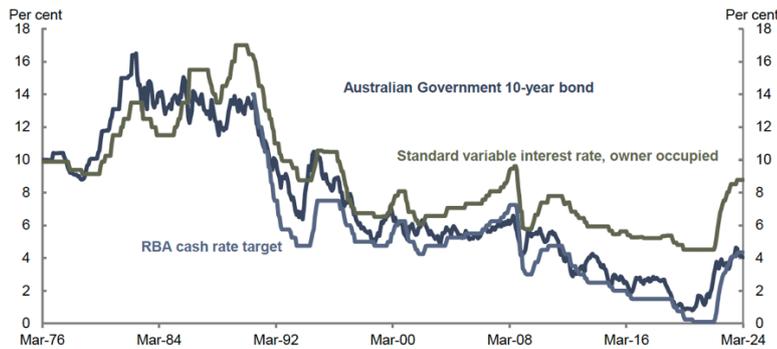
- 単身世帯とひとり親世帯の数は増加している。例えば、単身世帯の割合は1951年の10%未満から2021年には26%に増加した（図表2-23）。

Chart 2.23 Percentage single-person households in population, 1911-2021



- 共働き夫婦の割合は、1990年の55%から2022年には71%に増加した（Baxter, 2023）。
- 金利は住宅に対する有効需要の主要なドライバーである。例えば、実質金利が持続的に1%低下すると、長期的には実質住宅価格が約30%上昇すると試算されている（Saunders and Tulip, 2019）。借入余力は、住宅サービスの消費または住宅資産の取得に費やすことができる。

Chart 2.26 Interest rates, 1976–2024



Note: This data shows the indicator lending rate, which is higher than what the average person would actually be paying on their loan. For example, the average variable owner occupier loan reached lows of 2.6 per cent in March 2022.

Source: RBA Interest rates 2024.

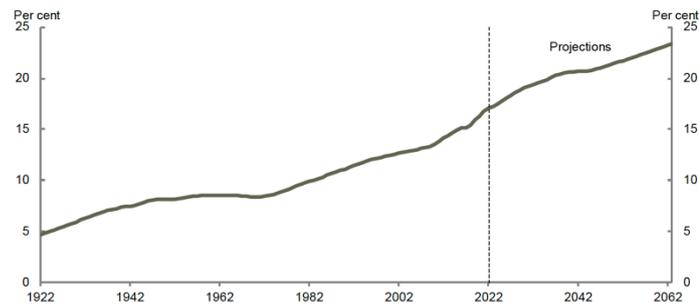
- 1960年代以降、連邦政府および州政府の政策により、初めて住宅を購入する人の住宅所有が促進されてきた。最初の補助金は50年以上前に導入されたが、オーストラリア政府が2000年に導入した7,000ドルのFirst Home Owners Grant (FHOG)は、所得テストも購入物件の価格制限もない最初の補助金であった(Pawson, et al., 2020)。FHOGは2009年5月に一時的に2倍の1万4,000ドルに引き上げられ、新築住宅の購入にはさらに7,000ドル(2万1,000ドル)が追加された。その結果、第一次住宅購入者に対する新規融資の割合は31%へと急上昇した。一時的な後押しが終わると、第一次住宅購入者の活動は減少した。現在、第一次住宅購入者に対する新規貸出コミットメントのシェアは約19%である(ABS, 2024h)。
- 連邦政府の住宅政策の変遷

2020	Introduction of the HomeBuilder program, providing \$2.5 billion in grants to current or potential homeowners to build new homes or substantially renovate existing homes.
2020	Introduction of one housing outcome and 2 targets in the National Agreement on Closing the Gap.
2022	Provision of \$100 million for housing and essential infrastructure in Northern Territory homelands.
2023	Provision of \$111.7 million, matched by the Northern Territory Government, for the delivery of remote housing in the Northern Territory.
2023	Establishment of the \$10 billion Housing Australia Future Fund. Other policies detailed in Appendix A.

- 気候変動は、効果的な住宅供給に対して広範囲に及ぶ影響を及ぼす。
- 気候変動はすでに住宅価格に影響を及ぼしている。洪水被害を受けた住宅とそうでない住宅との価格差は、洪水発生後1年間で最大35パーセントになると推定されている(Eves and Wilkinson, 2014)。さらに、RBAは、2050年までに気候変動によって少なくとも5%の価格下落が発生する可能性のある地域に、約7.5%の不動産があると推定している(図表2-31)(Bullock, 2023)。
- この産業は、天然資源を大量に消費し、材料の回収が少ないという、ほぼ直線的なモデルを持っており、原材料の最大の消費者であり、廃棄物の生産者でもある(Steger and Blieischwitz, 2011)。建設・解体廃棄物は2020-21年には合計2,900万トンとなり、オーストラリアで発生する廃棄物全体の38%を占める(Department of Climate Change, Energy, Environment and Water, 2023)。
- 65歳以上人口の割合は、2022-23年までの40年間で10%から17.2%に増加した(図表2-32)(オーストラリア連邦, 2023年)。
- リタイアメント・ビレッジは、高齢化社会の住宅需要を満たすのに役立つ。オーストラリア人は、できるだけ長く自分の家で暮らすことを強く望んでいる(Judd, et al.,

2010)。85歳以上の高齢者の4人に1人しか介護施設に住んでいない（Australian Human Rights Commission, 2014）。

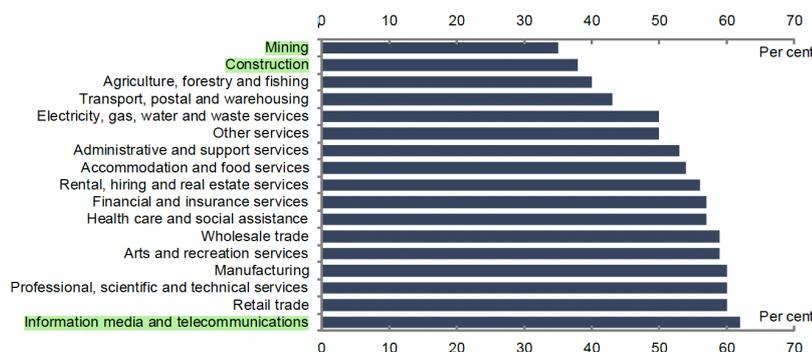
Chart 2.32 Australian population aged 65 and over, share of total



Note: ABS data is calendar year, while projections from 2022 onwards are for financial years
Sources: ABS 2023 and CPOP 2023.

- 伝統的な建築工法は、住宅供給不足を克服するには十分ではなかった。建設業の技術革新度は全産業の中で2番目に低い（ABS, 2022i）。革新的な取り組みを行っている建設企業は全体の平均（51%）を大幅に下回る38%に過ぎない（図表2-35）。建設業界におけるイノベーションの障壁としては、イノベーションのメリットに対する懐疑的な見方（Manley, et al., 2005）、業界の細分化、他の経済分野に比べて低い研究開発率、特許取得の難しさ、建設イノベーションに対する政府の支援不足などが挙げられる（Stevens, 2022）。こうした障壁を克服することで、住宅供給におけるイノベーションと効率性を高めることができる。

Chart 2.35 Proportion of businesses innovating, by industry



Note: Data is for 2 years ending 30 June 2021.
Source: ABS Innovation in Australian Business 2022.

- プレハブ化の拡大、人工知能（AI）やその他のテクノロジーを活用したエンド・ツー・エンド生産の効率化、より多くの住宅に資金を供給するための斬新な資金調達モデルの採用など、建設業におけるイノベーションを拡大する方法は多岐にわたる。建設会社におけるイノベーションの普及は、競争上および経営上の利益を生み出す可能性があり、リーダーシップ、チーム風土、組織文化に強く影響される（Wipulanusat, et al.）
- 住宅や住宅部品を工場で建設し、現場で組み立てるプレハブ住宅やモジュール式住宅建設は、労働者の数が少なくて済み、生産能力を大幅に向上させることができる。住宅建設にかかる12ヵ月に比べ、プレハブ住宅は最短4ヵ月で建設できる。これは、新しい住宅建設をスピードアップする低コストな方法である。オーストラリアではプレハブ住宅は新築住宅の5%以下であるのに対し、スウェーデンでは20%を超えてい

る (Steinhardt, et al.) プレファブ리케이션はまた、ジェンダー参面の改善を通じて、建設サプライチェーンの労働力を増加させる可能性を秘めている。製造業における女性雇用の割合は、建設業の2倍以上である。これは、製造業がより安全な労働環境を提供し、柔軟性が高く、パートタイム労働の選択肢が多いためである。

- 新たな住宅モデルが導入されつつある。機関投資家による住宅への大規模な投資は、住宅の資金調達、供給、アクセス、管理におけるイノベーションを促進する可能性がある。

Chapter 3 「2023年1月から2024年4月までのハウジングシステム同行」 要旨

- 旺盛な住宅需要と限られた供給により、住宅価格は2023年初頭から上昇を続けている。全国平均で住宅価格と家賃は2023年に8%上昇した (CoreLogic, 2024年)。
- 全国の空室率は1.6%に低下し、記録的な最低水準に近づいたが、バランスの取れた賃貸市場とされる3~4%を大きく下回った (Real Estate Institute of Australia, 2023)。これは、2021年国勢調査による賃貸住宅の推定に基づく、約5万5,000戸の賃貸住宅が不足していることを意味する。
- 住宅供給は需要に追いついていない。2023年6月30日までの1年間の人口増加は、約24万4,000戸の追加住宅の必要性を示唆している。2023年6月30日までの1年間に完成した住宅は約17万3,000戸で、過去10年間で最低となった (ABS, 2024b)。また、過去12ヶ月の認可件数は減少し、プロジェクト放棄件数は増加しており、継続的な需要を満たすための新規住宅供給が限られていることを示している。
- 2023年の新築住宅建設費の上昇ペースは約4%で、これは過去2年間の30%の上昇に上乘せされたものである (ABS, 2024i)。建築費の最大の構成要素である人件費は、2023年には4.2%増加した (ABS, 2024j)。いくつかの主要職種では人手不足が深刻化しており、住宅建設業界はインフラ業者と労働力や資材の獲得競争を繰り広げている。2023年の土地価格は、住宅用地の中央値で4.8%上昇した (UDIA, 2024)。
- 資本コストも上昇し、企業向け貸出金利は2023年年初より約125ベース・ポイント、RBAが2022年5月に現金金利の引き上げを開始した時点より425ベース・ポイント上昇した (RBA, 2024a)。
- 住宅価格は2023年初頭から持続的に上昇している。2023年1月初めから2024年3月までに住宅価格は10.5%、ユニット価格は7.8%上昇した。2020年1月以降、住宅価格は42%上昇し、ユニット価格の19.3%上昇の2倍以上となっている (CoreLogic, 2024)。

Chart 3.1 Housing price growth, by type Chart 3.2 Housing prices, by type

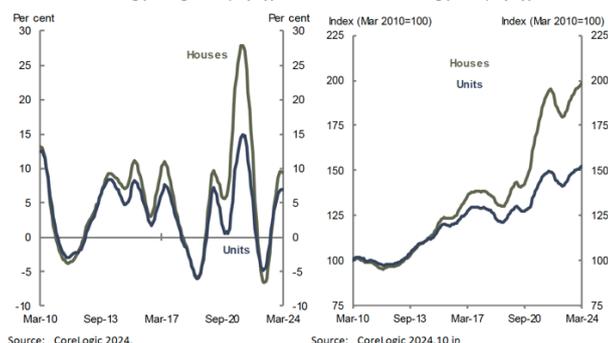
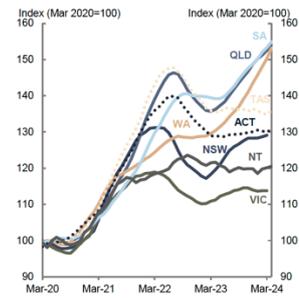
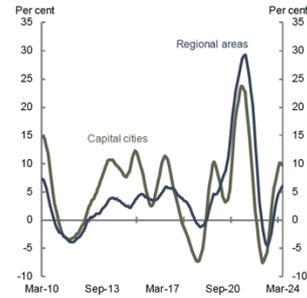


Chart 3.3 Housing prices, by state



Source: CoreLogic 2024; NHSAC 2024.

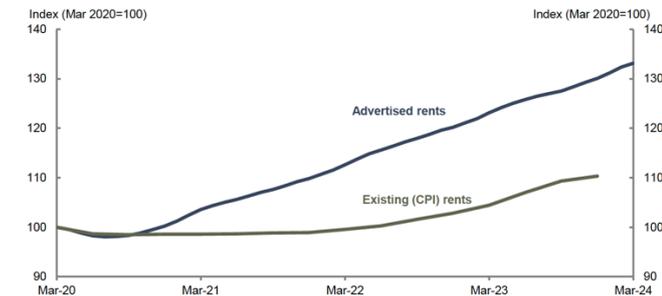
Chart 3.4 Housing price growth, by location



Source: CoreLogic 2024; NHSAC 2024.

- 住宅賃料は募集賃料、既存賃料ともに急上昇している。新規募集賃料は 2023 年年初から 2024 年 3 月までに 10.3% 上昇し、この 10 年間で約 35% 上昇した (図表 3-5)。すべての既存リースの賃料 (消費者物価指数 (CPI) 賃料 11 で測定) は 2023 年 12 月までの 1 年間に 7.3% 上昇した。CPI 家賃指数は、公示賃料に比べ上昇率は低い、2009 年 3 月以来 2 番目に速い年間上昇率を記録した。

Chart 3.5 Advertised and CPI rents



Source: CoreLogic 2024; ABS Consumer Price Index 2024; NHSAC 2024.

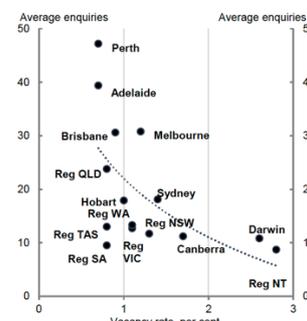
- 全国的な賃料の上昇に伴い、賃貸物件を探すのはますます難しくなっている。賃貸空室率は 2021 年半ばから下がり始め、2023 年 3 月期には 15 年平均の 2.5% に対し最低の 1.4% に達した (Real Estate Institute of Australia, 2024) (図表 3.9)。

Chart 3.9 Rental vacancy rate



Source: REIA Real Estate Market Facts 2024.

Chart 3.10 Rental enquiries and vacancies, December quarter 2023



Source: PropTrack Rental Report 2024; NHSAC 2024.

- 2023 年 12 月期の民間住宅完成戸数は 42,081 戸で、過去 10 年間の平均を約 11% 下回った (図表 3-11) (ABS, 2024b)。建設許可件数は過去 10 年間の平均を 20% 以上下回っており (ABS, 2024c)、プロジェクト放棄件数は増加している (ABS, 2023b)。
- 2023 年 12 月四半期の時点で、民間住宅は 22 万 2,000 戸が未完成であり、2020 年以前の平均を約 30% 上回っている (図表 3-12) (ABS, 2024b)。

Chart 3.11 Housing approvals and completions



Source: ABS Building Approvals 2024; ABS Building Activity 2024; NHSAC 2024.

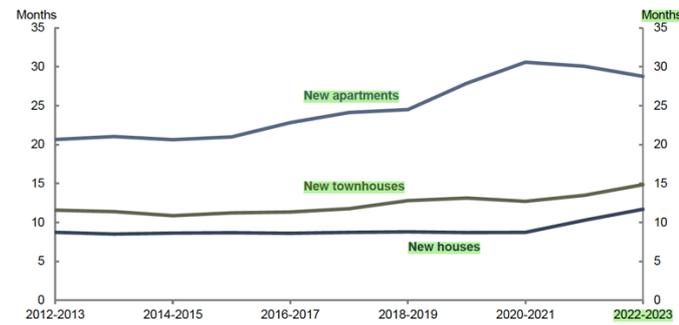
Chart 3.12 Dwellings under construction



Source: ABS Building Activity 2024; NHSAC 2024.

- 低密度住宅の認可から竣工までの平均期間は下がり始めているが、依然として高い水準にある (ABS, 2023b)。タウンハウスは現在、認可から竣工まで約 15 ヶ月、アパートは約 29 ヶ月かかる (図表 3-13)。

Chart 3.13 Completion times



Source: ABS Building Activity 2024; NHSAC 2024.

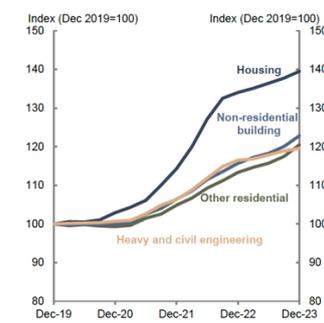
- 新築住宅の建設コストは、2020 年以前の水準を約 40% 上回り (ABS, 2024i)、物価上昇幅を 20% 以上上回っている (図表 3.14) (ABS, 2024d)。建設セクターの中では、住宅建設のコスト圧力が他の建設セクターと比較して最も強い (図表 3-15) (ABS, 2024i)。

Chart 3.14 Dwelling construction costs



Source: ABS Consumer Price Index 2024; ABS Producer Price Indexes 2024; NHSAC 2024.

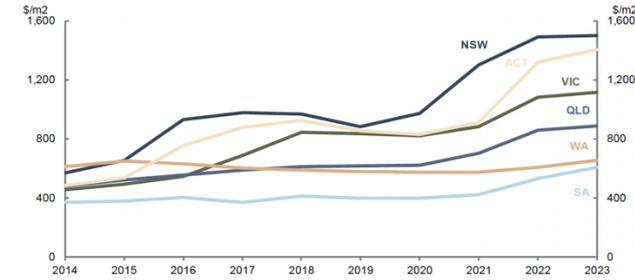
Chart 3.15 Construction output prices



Source: ABS Producer Price Indexes 2024; NHSAC 2024.

- 2023 年に全国で開発用に解放された住宅用緑地 (主に戸建住宅を建設するために使用される新しい土地) の数は 26% 減少し、36,500 区画となった (UDIA, 2024 年)。現在の住宅用地の流れは、10 年平均を 33% 下回っている。これに伴い、首都の平均地価は 1,000 ドル/m² を超え、グレーター・シドニーの 1,505 ドル/m² からアデレードの 608 ドル/m² まで上昇した (UDIA, 2024) (図表 3.19)。

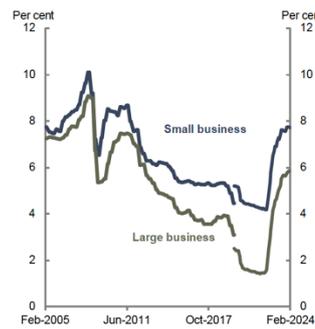
Chart 3.19 Median land price, by region



Source: UDIA State of the Land Report 2024.

- 逼迫した金融情勢は、建設コストを押し上げ、大規模投資家やデベロッパーの不確実性を助長することで、新築住宅の供給を制約している(RBA, 2024a)(図表 3.20)。新築住宅の建設・購入のためのローンコミットメント件数は記録的な低水準に近い(図表 3.21)。

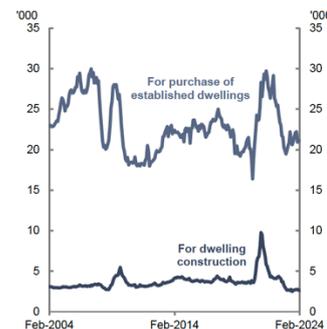
Chart 3.20 Interest rates



Note: Break in series at Sep-19 due to changes in business size definitions. Interest rates prior are weighted-average rate on credit outstanding for large loans and 3-year fixed for small loans. Interest rates post are total outstanding variable loans.

Source: RBA Interest Rates 2024; NHSAC 2024.

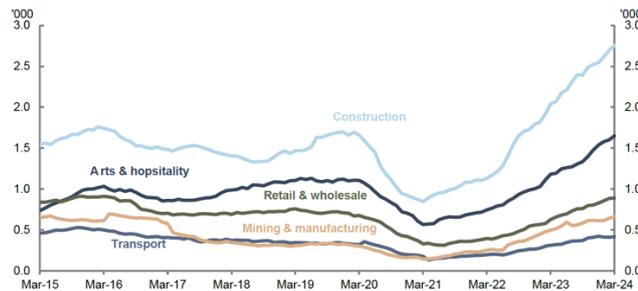
Chart 3.21 Lending for housing, owner occupiers



Source: ABS Lending Indicators 2024; NHSAC 2024.

- 戸建住宅を除く民間住宅の認可件数は 2023 年には 6 万件に減少し、各年とも 10 万件を超えていた 2015 年から 2017 年のピーク時から減少幅が拡大した (ABS, 2024c)。
- 通常であれば、住宅価格の高騰はデベロッパーの潜在的利益を押し上げ、供給を誘発するはずだが、固定価格契約と投入コストの上昇が相まって、過去 2 年間の利益率は圧迫された。その結果、建設セクターの倒産が増加し、企業の自己資本が減少している(図表 3-23)。キャッシュフローがマイナスの建設業者の割合は、一般的な水準である 20%前後から 30%に増加し、過去 10 年以上で最も高い水準にある (RBA, 2023a)。

Chart 3.23 Insolvencies

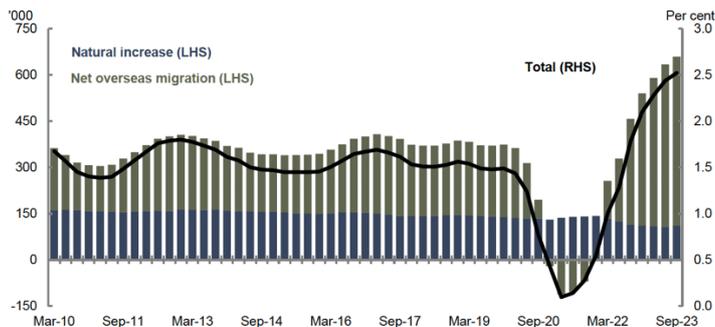


Note: Companies entering external administration and controller appointments. Data is a 12-month rolling sum.

Source: Australian Securities and Investments Commission 2024; NHSAC 2024.

- 社会住宅ストックの量は過去 10 年間、比較的横ばいで推移してきた。2022 年 6 月現在、オーストラリアには約 44 万 3,000 戸の公共住宅があり、2013 年の 42 万 8,000 戸からわずかに増加している。
- パンデミック後の 2022 年に国境が再び開かれたことで、オーストラリアの人口は大幅に回復した。これは、特に賃貸市場における住宅需要に拍車をかけた。オーストラリアの総人口は 2022-23 年に 63 万 4,500 人 (2.4%) 増加し、過去 50 年以上で最も速いペースとなった (図表 3-26) (ABS, 2024k)。このうち海外からの移民は 52 万 8,000 人以上を占め、2023-24 年も 37 万 5,000 人前後と高水準で推移し、2024-25 年には 25 万人前後に戻ると予想されている (財務省、2023b)。これは、2015 年から 2019 年までの年平均約 23 万 5,000 人と比べても遜色ない。

Chart 3.26 Population growth, rolling 4 quarter sum



Source: ABS National, state and territory population 2024; NHSAC 2024.

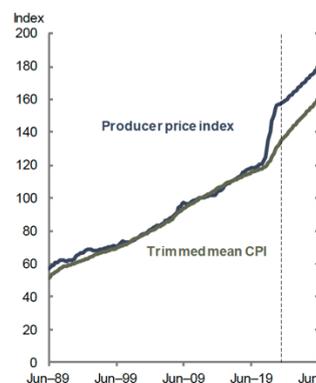
- 銀行が住宅ローン金利を引き上げ、住宅購入のための融資額を減らしたため、潜在的な住宅購入者にとっては信用条件が大幅に厳しくなった。これは需要に悪影響を及ぼし、家計が建設業者やデベロッパーに資金を供給する能力を低下させた。
- 2023 年 8 月にはオーストラリア人の 37%が定期的に在宅勤務をしていたが、2021 年 8 月には約 40%であった。

Chapter 4 「今後 6 年間 2030 年までのハウジングシステムの眺望」 要旨

- 同協議会の予測によると、2023-24 会計年度には、新規需要に対して新規供給が大幅に不足し、約 37,000 戸となる。
- 同協議会の 6 年間の予測期間では、取り壊しを差し引いた後の市場供給戸数は 104 万戸と予測されている。新規需要は 107 万 9000 世帯と予測される。これは、6 年間の新規需要に対する新規市場供給の合計が約 39,000 戸不足することを意味する。
- こうした新規需要に対する新規供給の不足は、すでに著しい住宅供給不足に拍車をかけることになる。その結果、住宅の値ごろ感は予測期間中にさらに悪化すると予想される。
- 住宅需要の総計は、当協議会の現行モデルの範囲を超えている。住宅金融投資公社 (NHFIC) は、2022-23 年版「住宅事情」報告書の中で、ホームレス人口を収容するためには 46,500 戸の住宅が必要であり、331,000 世帯が賃貸ストレスを抱えていると控えめに見積もっている (NHFIC, 2023)。

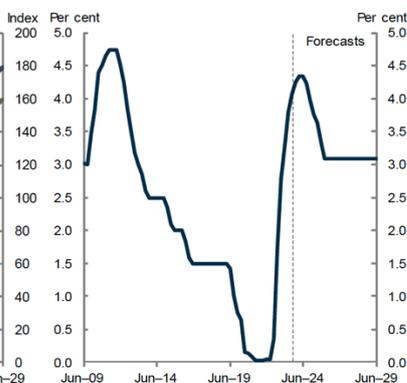
- 6年間の予測期間中、ベースラインとなるマクロ経済条件と現在の政策設定の下では、新規市場住宅純供給は四半期平均で約43,300戸、年間173,000戸と予測される（図表4.1）。新規の市場純供給は、2026-27年に年間177,000戸でピークに達すると予想される。6年間の累積純供給は104万戸と予測される。
- 2025年以降は、第3章で述べた家賃と住宅価格の上昇、建設費の伸び率の鈍化（図表4-2）により、開発業者による住宅ストックの増加が誘発され、供給は増加すると予測される。

Chart 4.2 Producer price index, construction material cost



Note: Index 100 = December quarter 2011
Source: ABS Producer and Consumer Price Indexes, September 2023; NHSAC 2024.

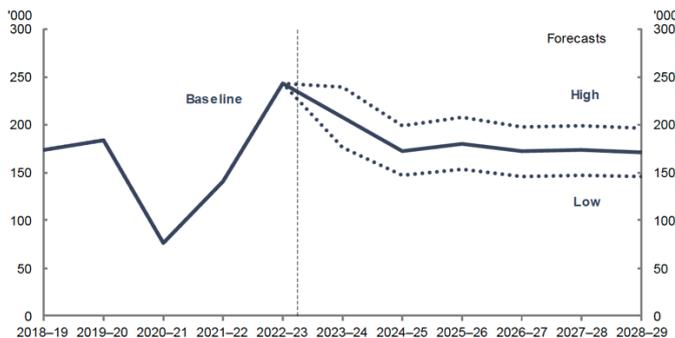
Chart 4.3 Cash rate



Source: RBA Interest rates 2023; Treasury MYEFO 2023; NHSAC 2024.

- 2023-24年の住宅需要は引き続き高水準で、20万8,000世帯が形成されると予測される。2024-25年以降、基礎的需要は年間174,000世帯程度で安定すると予測される（図表4.4）。

Chart 4.4 New housing demand: low, baseline and high population growth



Note: Demand is measured in number of households.
Source: NHSAC analysis of ABS Census data from TableBuilder 2024; Treasury MYEFO 2023.

- 2023-24年度の世帯形成率の上昇は、好調な人口増加を反映したものである。人口増加は、2024-25年度から流行前の水準に戻ると予測されている。
- 2024-25年度と2025-26年度には、新規住宅需要が新規市場供給を緩やかに上回る。2026-27年度以降、新規供給と新規需要はほぼ均衡する。
- 同協議会の6年間の予測期間全体では、新規市場住宅純供給は104万戸と予想される。新規需要は107万9,000世帯と予想される。これは、6年間の新規需要に対して、新規市場供給が約39,000戸不足することを意味する。
- こうした新規需要に対する新規供給の不足は、住宅政策や住宅セクターの新規住宅供給能力に大きな変化がない限り、制度上すでに著しい住宅供給不足に拍車をかけるこ

とになる（表 4.1）。その結果、住宅取得能力は予測期間中にさらに悪化すると予想される。

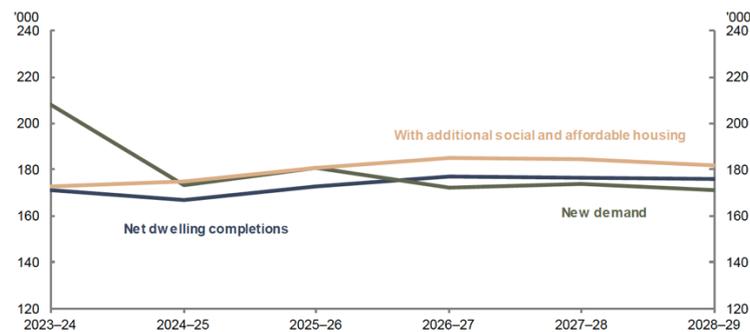
Table 4.1 Projections of new market supply, demand and net balance

Year	Gross new supply	Net new supply	New demand	Net balance (net new supply less new demand)
2023-24	177,676	171,001	208,280	-37,279
2024-25	173,443	166,926	173,229	-6,303
2025-26	179,507	172,762	180,578	-7,816
2026-27	183,731	176,828	172,290	4,538
2027-28	183,525	176,629	173,705	2,924
2028-29	182,850	175,980	171,220	4,760
Total during forecast period	1,080,733	1,040,126	1,079,302	-39,176
<i>Memo item</i>				
Total during National Housing Accord period	903,056	869,126	871,022	-1,897

Source: NHSAC 2024.

- 供給予測は、民間市場から供給される新規供給のみを予測している。市場以外の住宅（社会住宅や手頃な価格の住宅）の供給は含まれていない。最も重要な政策であるオーストラリア住宅基金（Housing Australia Future Fund）により、5年間の全国住宅協定（National Housing Accord）期間中に4万戸の社会的住宅と手頃な価格の住宅が追加される見込みである。この供給量を市場供給予測に直線的に加えると、年間8,000戸の供給が追加される（図表 4.11）。当協議会の予測の基礎となる重要な仮定は、社会的および手頃な価格の住宅に関連する目標が達成され、民間部門の供給能力を損なうことがないということである。

Chart 4.11 Annual net dwelling completions including new social and affordable housing supply and new housing demand



Note: New demand is measured in number of households. Net dwelling completions are measured in number of dwellings.

Source: NHSAC 2024.

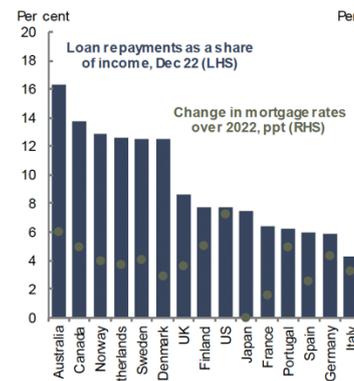
- 新築住宅の供給は金利の影響を受けやすく、金利は開発コストや住宅購入希望者の借入能力に影響を与える（Chapter 2 と 3）。

Chapter 5 「住宅取得能力」 要旨

- 2023年の住宅取得能力は過去最悪の水準まで悪化し、家計が住宅費に費やす収入の割合は過去最高まで上昇した。
- 住宅ローン保有者は、金利上昇と、新規住宅購入者の場合は住宅価格の高騰により、住宅ローン返済額が急増し、住宅ローンの値ごろ感が低下した。

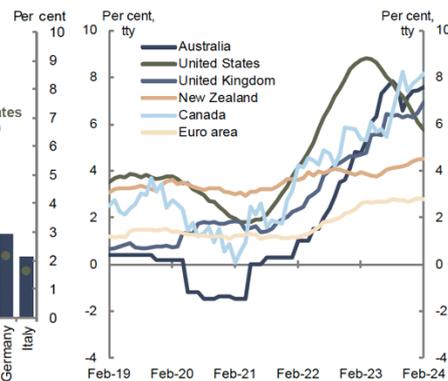
- 賃貸住宅購入者は、賃貸料が急増した。入居者の住居探しの容易性は低下し、空室率は記録的な低水準まで低下した。
- 低所得世帯、政府扶助世帯、若年世帯は、政府扶助が住宅費の上昇をいくらか緩和したもの、引き続き住宅購入可能性の低さに直面した。
- 賃貸住宅居住者は、住宅ローン居住者よりも経済的・心理的ウェルビーイングが低い。
- オーストラリアの家計は、先進国の中で最も厳しい住宅取得能力の圧力に直面している。特にオーストラリアは、2022年の家計総収入に占めるローン返済額の割合が先進国の中で最も高かった。
- オーストラリアは他の先進国と比べても高い家賃上昇率に直面している。CPI rent の伸びは2021年12月までの1年間の0.4%から2023年12月までの1年間で7.3%へと加速した（図表 5.2）（ABS, 2024d）。

Chart 5.1 Household debt costs among advanced economies



Note: Loan repayments defined as interest payments on aggregate debt stock plus amortisations of income.
Source: IMF 2023.

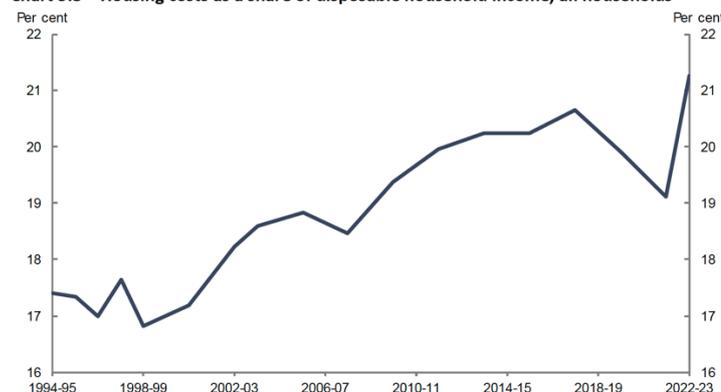
Chart 5.2 Rent costs among advanced economies



Note: Rent costs derived from consumer price indexes.
Source: National statistical agencies; Refinitiv; NHSAC 2024.

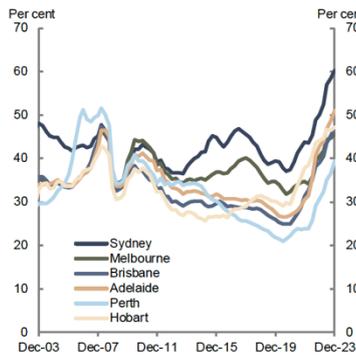
- 2022-23年には、可処分所得に占める住宅費の割合が21%に達し、過去最高を記録した（図表 5-3）（ANU CSPR, 2023）。

Chart 5.3 Housing costs as a share of disposable household income, all households



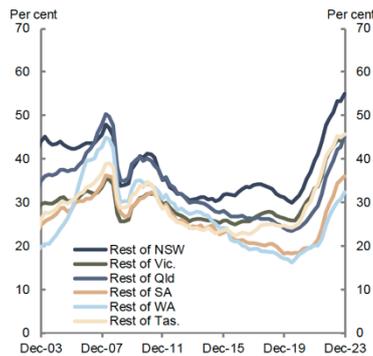
- 現金金利が2022年5月の0.1%から2023年11月の4.35%へと急上昇したことで、ほとんどの住宅ローン保有者の最低予定返済額は30~60%上昇した（RBA, 2024b）。家計総収入に占める新規住宅ローンの割合は、2020年3月の30%から2023年12月には過去最高の48%に上昇した（ANZ and CoreLogic, 2024）。

Chart 5.6 New mortgage cost-to-income ratio, capital cities



Note: Share of gross annual household income required to service a mortgage that is 80 per cent of the median dwelling value, paying the average discount variable mortgage rate for a term of 25 years.
Source: ANZ and CoreLogic 2024.

Chart 5.7 New mortgage cost-to-income ratio, regional areas



Note: Share of gross annual household income required to service a mortgage that is 80 per cent of the median dwelling value, paying the average discount variable mortgage rate for a term of 25 years.
Source: ANZ and CoreLogic 2024.

- 住宅取得希望者は、2020年以前よりも頭金のハードルが高くなっている。住宅価格の伸びが所得の伸びを上回ったためである（図表 5-8）（ANZ and CoreLogic, 2024）。2022-23年に住宅価格が一時的に下落したのに伴い、20%の頭金を貯めるのに必要な年数も減少し、2023年12月には10年以上に戻った。

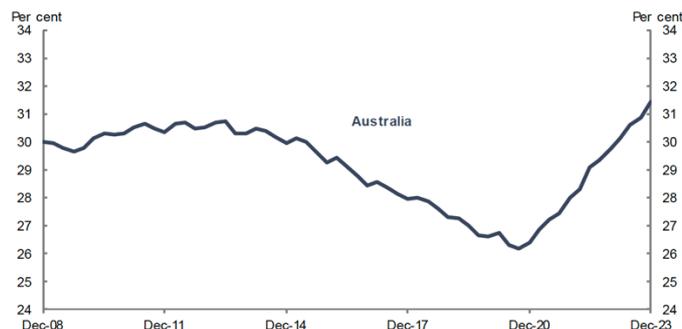
Chart 5.8 Number of years it takes to save for a 20 per cent deposit



Note: Measured as the years it would take to save for a 20 per cent deposit, assuming 15 per cent gross median household income is saved annually.
Source: ANZ and CoreLogic 2024.

- 家賃負担は、2020年9月の世帯総所得の26%から2023年12月には31%へと急速に上昇した（図表 5-10）（ANZ and CoreLogic, 2024）。

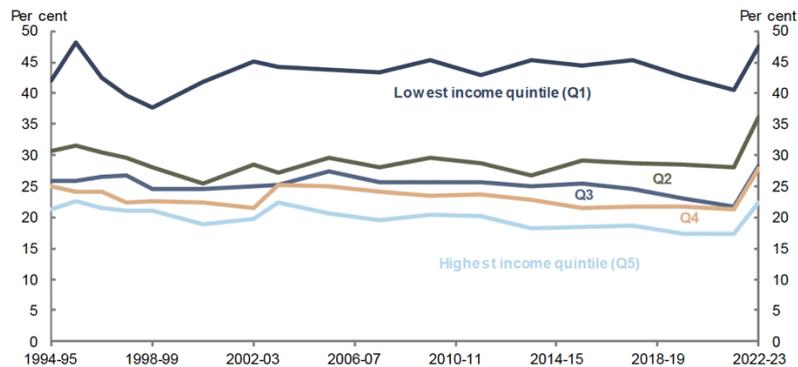
Chart 5.10 Rent-to-income ratio for new leases



Note: Share of gross annual household income required to pay for rent on new leases.
Source: ANZ and CoreLogic 2024.

- 低所得世帯では、所得分布の上位世帯よりも住宅費が収入に占める割合が大きい（ANU CSPR, 2023）。所得が最も低い Q1 層の住宅ローン費用負担の平均は、2019-20 年までの 20 年間は 43% 前後で推移していたが、2022-23 年にはほぼ過去最高の 47% に上昇した。

Chart 5.13 Mortgage cost-to-income ratio, by income quintile

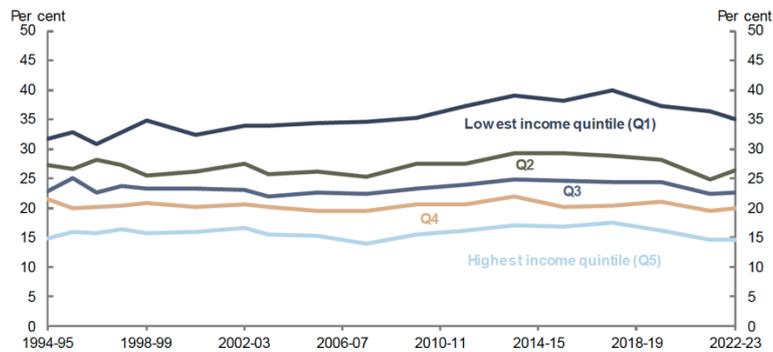


Note: Mean ratio of mortgage costs to disposable household income, by income quintile. Income quintiles derived separately for each tenure group. Projections for 2021-22 and 2022-23 are based on 2019-20 ABS SIH data.

Source: ANU CSPR PolicyMod 2023.

- 借家世帯では、2022 年から 23 年にかけて、低所得者層を除くすべての世帯で家賃負担が増加した（図表 5-15）（ANU CSPR, 2023）。

Chart 5.15 Rent-to-income ratio, by income quintile



Note: Mean ratio of rental costs to disposable household income. Income quintiles derived separately for each tenure group. Projections for 2021-22 and 2022-23 are based on 2019-20 ABS SIH data.

Source: ANU CSPR PolicyMod 2023.

- 若年世帯（世帯主が 35 歳未満）は、2021-22 年以降、住宅ローンの購入可能性が最も急激に悪化している。これらの世帯が収入に占める住宅ローン費用の割合は、2019-20 年の 27% から 2022-23 年には 34% に上昇した。これはどの年齢層よりも高い割合である（ANU CSPR, 2023）。
- 低所得世帯（所得下位 5 分の 2 の世帯）は、より広範な金融ストレスに高水準で直面している。所得下位 5 分の 2 の世帯の約 10 世帯に 1 世帯が、2022 年に少なくとも 1 回、住宅ローンや家賃を期限内に支払うことができなかったと回答している。

Chapter 6 「ホームレスと限界住宅」要旨

- ホームレス状態を経験する人の数は増加しており、これは住宅を購入する余裕の減少と相関している。また、住宅にほとんど住めない人や、ホームレスの危険にさらされている人の数も増加している。
- オーストラリアのホームレス率は、依然として OECD 加盟国の中で最も高い。
- オーストラリアのホームレス支援制度は、需要に追いつくために逼迫している。
- ホームレスの原因は様々であるが、構造的なリスク要因と個人的なリスク要因に大別できる。ホームレスの経験は、様々なコーホートや地域によって多様である。
- ホームレスは個人の身体的、精神的健康とウェルビーイングに大きな影響を与える。
- 2021 年の国勢調査では、オーストラリア全土で 122,494 人がホームレス状態であると推定され、2016 年の 116,427 人から増加している (ABS, 2023c)。より最新のデータは入手できない。しかし、2021 年の国勢調査以降、住宅価格が低下したことにより、ホームレスや限界住宅の発生率がさらに高まったというのが関係者の一致した意見である。オーストラリアのホームレス率は、2021 年時点でも OECD 諸国の中で最も高い水準にある (OECD 社会政策部、2021 年)。

Chapter 7 「アボリジニ向け住宅」要旨

- ファースト・ネーションの人々は、オーストラリア人口の 3.8% を占めるが、住宅制度の脆弱な地域や限界的な地域に偏って居住しているため、様々な社会経済的結果に大きな影響を及ぼしている。
- ファースト・ネーションの世帯は、非オーストラリア先住民に比べ、マイホーム（住宅ローンの有無に関わらず）を持つ確率が半分、ソーシャル・ハウジングに住む確率が 6 倍、過密住宅に住む確率が 3 倍高い。
- ファースト・ネーションの人々は、非先住民のオーストラリア人よりもホームレスになる可能性が 8.8 倍高い。
- ファースト・ネーションの人々が住宅制度をどのように経験しているかには、アクセス、供給、分断された政策や提供の状況など、根本的な要因があり、その結果、過密状態や劣悪な住環境などの問題が生じている。
- 劣悪な住宅環境は、健康やウェルビーイング、雇用機会、教育へのアクセス、地域社会とのつながりなど、さまざまな生活成果にも影響を及ぼし、「格差是正に関する全国合意」の下での他の社会経済的目標にも影響を及ぼしている。
- ファースト・ネーションの人々の住宅に関する現在の傾向は肯定的であるが、的を絞った行動をとらなければ、「格差是正に関する国家協定」の住宅目標は達成できないだろう。
- 「格差是正に関する全国合意」は、アボリジニとトレス海峡諸島民の生活に影響を与える政策やプログラムを開発・実施するための、根本的に新しい方法に取り組むという、オーストラリアのすべてのレベルの政府とアボリジニとトレス海峡諸島民の代表との間の合意である（「格差是正に関する全国合意」、2020 年）。

Outcome 9：アボリジニとトレス海峡諸島民は、彼らの優先事項とニーズに沿った適切で手ごろな価格の住宅を確保する。

Target 9a：2031 年までに、アボリジニおよびトレス海峡諸島民のうち、不適切な広さの（過密ではない）住宅に住む人の割合を 88% にする。

Target 9b 2031 年までに、アボリジニおよびトレス海峡諸島民の全世帯が、

- アボリジニおよびトレス海峡諸島民の個別コミュニティ内では、関連する管轄区域の基準を満たすか、それを上回る必須サービスを受ける
- 町内または町近郊では、町内で一般的に適用されるのと同じ基準を満たすか、それを上回る必須サービスを受ける（その世帯が、他の目的のために、「町キャンプ」や「町ベースの予備軍」など、個別集落の一部として分類される場合も含む）（格差是正に関する国家合意、2020年）。
- 1967年の国民投票以前は、ファースト・ネーションの人々はすべての州と準州で自由に財産を所有することができなかった（Reconciliation Australia, 2020）。
- 1990年代から現在に至るまで（表7.1）、ファースト・ネーションの人々を対象とした一連の住宅プログラムがあり、主に過密率が最も高い遠隔地に焦点が当てられている。これらのプログラムは、クロージング・ザ・ギャップ（Closing the Gap）やノーザン・テリトリー緊急対応（Northern Territory Emergency Response）など、政府の広範な政策対応の中に位置づけられていた。オーストラリア政府は2008年、オーストラリア政府評議会（COAG）を通じて、「格差是正のための全国先住民改革協定（National Indigenous Reform Agreement for Closing the Gap）」を締結し、ファースト・ネーションの人々の生活、健康、教育の質における大きな格差の克服に共同で取り組んだ。
- 2008年から2018年まで、オーストラリア政府は「遠隔地の先住民住宅に関する全国パートナーシップ」を通じて、州と準州に多額の資金を提供した。この資金は、遠隔地の先住民コミュニティにおける新規住宅供給と既存住宅の補修・改修のためのものであった。

Chapter 8 「より良いハウジングシステムに向けて」要旨

- 本章では、住宅制度のあり方を改善しうる10の分野について概説する。これらは、政府、民間セクター、コミュニティ・ハウジング・セクター、そしてより広範なオーストラリア・コミュニティの全てのレベルにわたる共同の努力と調整を必要とするものである。
- 公共住宅への投資。オーストラリア政府および州・準州の様々なイニシアティブ（付録A）は、今後5年間にわたり、より多くの非市場住宅の供給を支援する。
- 賃借人のために賃貸市場の成果を改善する。借家人の権利をより良くサポートし、より良い賃貸保証の必要性に対応する規制の枠組みが必要である。賃借人のためのより良い契約（Better Deal for Renters）イニシアティブを通じた政府横断的な協力が、これを支援する（付録A）。
- 土地利用と計画システムの効率化。
- 建設セクターの能力向上。住宅供給システムのキャパシティは、需要を満たすには不十分である（第2章）。オーストラリアの供給能力は、熟練労働者の利用可能性を改善し、サプライチェーンの柔軟性を高め、融資の利用可能性を高め、革新的な住宅建設方法の採用を含むセクターの生産性を強化することによって拡大することができる（第1章、第2章、第3章）。住宅供給プロセスの複雑さを軽減すれば、住宅供給はさらに促進されるであろう（第1章、第2章）。
- 地方特有の住宅問題への対応。
- ファースト・ネーションズの住宅建設成果の向上。
- 住宅供給目標の妥当性を見直し。協議会は、5年間の目標期間の最初の12ヶ月間、新たな政策措置が供給に与える影響を評価し、目標の妥当性を再評価する。

- オーストラリアの税制が住宅取得能力に貢献出来ること。

Appendix A: 住宅政策の現状

- 全国組織である当協議会は、全国の住宅事情に影響を与える政策に特に関心を持っている。以下は、全国的な政策イニシアチブのリストである。
- 住宅供給と住宅取得能力の課題に取り組むための連邦政府の政策
 - **National Housing and Homelessness Plan** - 国家住宅・ホームレス対策計画は、州や準州と協力して策定される 10 年間の戦略であり、国家目標を設定し、主要な改革を概説し、政府が民間部門やコミュニティ部門とどのように協力し合えばよいかを明らかにするものである。2024 年に策定される予定である。
 - **National Housing and Homelessness Agreement - 2018 年**、オーストラリア政府は全州・準州政府と 5 年間の全国住宅・ホームレス対策協定 (NHHA) を締結した。NHHA を通じて、オーストラリア政府は、安全で手頃な価格の住宅へのアクセスを含む、様々な分野における住宅成果の改善のために、毎年約 16 億ドルを州と準州に提供してきた。NHHA はさらに 12 ヶ月延長され、豪州政府からの追加資金 6,570 万ドルが拠出され、2024 年 6 月 30 日に終了する。新たな NHHA については現在交渉中である。
 - **National Housing Accord - 2023 年 8 月**、オーストラリア政府と州・準州政府は、2024 年半ばからの 5 年間で立地条件の良い住宅 120 万戸を新たに建設するという新たな国家目標に合意した。これは、2022 年に **National Housing Accord** で合意された目標を 20 万戸上回るものである。この目標を達成するため、オーストラリア政府は、立地条件の良い住宅 100 万戸という当初の目標のうち、各州・準州の負担分以上を達成するインセンティブを与えるため、新築住宅ボーナスを通じて 30 億ドルを拠出した。
 - **National Housing Supply and Affordability Council** – 当協議会
 - **National Planning Reform Blueprint** - 州・準州が合意した「国家計画改革青写真」は、計画、ゾーニング、土地解放の各分野にわたって、住宅供給と値ごろ感を向上させるための措置を定めている。これには、州、地域、地方の戦略計画を更新して住宅供給目標を反映させること、既存の公共交通機関、アメニティ、雇用に近い好立地の地域に中・高の集合住宅を促進すること、認可経路を合理化することなどが含まれる (Albanese, 2023b)。
- 公共住宅供給と住宅取得能力に対応するための資金援助政策
 - **Housing Australia Future Fund - Housing Australia Future Fund (HAFF)**は、最初の 5 年間 (コリンズ、2023 年) に 3 万戸の新しい公共住宅と手頃な価格の住宅を建設するための 100 億ドルの基金である。HAFF は、ドメスティック・バイオレンスの影響を受けている女性や子供、ホームレスの危険にさらされている高齢の女性や退役軍人など、危険にさらされている集団の急性住宅ニーズを支援するためにも使われる。また、遠隔地のアボリジニやトレス海峡諸島民のコミュニティの住宅の修繕、維持、改善にも資金が提供される。
 - **National Housing Infrastructure Facility - NHIF (National Housing Infrastructure Facility)** は、オーストラリア住宅公社 (Housing Australia) が運営する 10 億ドルの制度であり、公共住宅や廉価住宅、および電気、ガス、上下水道、雨水、通信、道路などの住宅インフラに対して譲許的な融資や補助金を提供している (

Collins, 2023e)。2022年11月以降、新規の社会的・廉価住宅プロジェクトの開発を直接支援できるようになった。2023年9月11日、オーストラリア政府は、より多くの公共住宅を支援するため、NHIFに10億豪州政府資金を追加拠出することを約束した。

- **Housing Australia's Investment Mandate Direction** - オーストラリア政府は、オーストラリア住宅公社 (Housing Australia) の投資指令 (Investment Mandate Direction) に変更を加え、オーストラリア住宅公社 (Housing Australia) に対して、HAFFの開始後5年以内に各州・準州で最低1,200戸の社会的住宅と手頃な価格の住宅を供給することを義務付けた (Treasury, 2023a)。これは、アフオーダブル・ハウジング・ボンド・アグリゲーター、NHIF、HAFF、ナショナル・ハウジング・アコードに基づくオーストラリア政府のコミットメントを含む、ハウジング・オーストラリアがその融資機能を通じて供給する住宅に適用される。
- **Social Housing Accelerator** - 2023年6月、20億ドルの社会住宅アクセラレーター (Social Housing Accelerator) が豪州政府から各州・準州に支払われ、社会住宅待機者リストにある豪州国民のために、数千戸の新築・改修された公共住宅が供給されることになった (Albanese, 2023)。州や準州は、プロジェクトが社会住宅の供給を恒久的に増加させることを証明するために、強力な報告要件と保証要件を満たす必要がある。州と準州が提出した実施計画では、この投資によって2028年までに約4,000戸の新規・改修公共住宅が供給されることになっている。
- **Safe Places Emergency Accommodation Program** - セーフ・プレイス緊急宿泊施設プログラム (Safe Places Emergency Accommodation Program) は、暴力を経験した女性と子どものための緊急宿泊施設の新設、改築、購入資金を助成する。オーストラリア政府は、「安全な場所」に対して2回の資金援助ラウンドで1億7260万ドルを拠出する。これには、2020-21年から2024-25年にかけての7,260万ドルと、2022-23年から2026-27年にかけての1億ドルが含まれる (Department of Social Services, 2022)。
- **Reconnect Program** - オーストラリア政府は、リコネクト・プログラムを通じて若者のホームレス支援に3年間 (2023~2026年) で9,170万ドルを提供する。リコネクト・プログラムは、ホームレス状態にあるか、ホームレス状態になる危険性のある若者 (12歳から18歳、新入国の若者は12歳から21歳) とその家族を対象とした、地域社会に根ざした早期介入・予防プログラムである (Department of Social Services, 2023a)。
- **Remote Housing in the Northern Territory** - オーストラリア政府は、2024年から2034年までの10年間で40億ドルをノーザン・テリトリー の遠隔地住宅に長期的に提供する新しい遠隔地住宅協定を発表した。この資金は、豪州政府とノーザン・テリトリー政府、アボリジナル・ハウジング・ノーザン・テリトリー、ノーザン・テリトリーの4つのアボリジナル土地評議会の間のパートナーシップ協定を通じて管理される (Albanese, 2024)。
- **Restoring funding to Northern Territory Homelands** - オーストラリア政府は、ノーザン・テリトリー (Northern Territory) のホームランドにおける住宅と重要なインフラを改善するため、2022~24年に1億ドルを提供する。これには、水道、電力、コミュニティ施設の改善、住宅の改修、増築、新築が含まれる。
- **Aboriginal Hostels Limited** - アボリジナル・ホステル・リミテッド (Aboriginal Hostels Limited) は1973年に設立されたオーストラリア政府系企業で、オーストラリア全土で、旅行や転居、またはサービスや経済的機会を得るために家を離れる必要のある先住民のための宿泊施設を提供している。アボリジナル・ホステル

・リミテッドは、年間約 4,300 万ドルの予算と、2023 年から 24 年までの 2 年間で 1,000 万ドルの追加予算を受けている (Department of the Prime Minister and Cabinet, 2023)。

- 賃貸住宅利用者と住宅保有者への支援
 - Commonwealth Rent Assistance
 - A Better Deal for Renters
 - Build-to-Rent accommodation - オーストラリア政府は、機関投資家による賃貸住宅開発への投資を支援する 2 つの新措置を発表した。これには、新規の賃貸住宅建設プロジェクトに対するマネージド・インベストメント・トラストの源泉徴収税率を 30% から 15% に引き下げることと、適格な新規賃貸住宅建設プロジェクトに対する資本事業税償却率を年率 2.5% から 4% に引き上げることが含まれる。業界では、これらの措置により、今後 10 年間で最大 15 万戸のアパートが供給されると試算している (Albanese, 2023c)。
 - Help to Buy
 - Home Guarantee Scheme
 - Indigenous Home Ownership Program
 - National Rental Affordability Scheme

- 建築・建設部門の労働者支援
 - Australian Skills Guarantee - オーストラリア技能保証は、オーストラリア政府出資の主要プロジェクトで働く労働者の 10 人に 1 人が見習い、訓練生、有給候補生であることを保証することを目的とした「オーストラリア雇用確保計画」の公約である。また、オーストラリア技能保証では、2030 年に見習い・訓練生に占める女性の割合を 12%、職業見習い・訓練生に占める女性の割合を 10% とすることを目標に、建設業における女性の参加目標を設定することを提案している (Department of Employment and Workplace Relations, 2024)。
 - Immigration policy - オーストラリア政府の移民政策には、オーストラリアの技能不足を補うために必要な需要の高い職業をまとめた技能職業リストが含まれています。熟練職業リストには、建設管理者、建築、建築技師、測量技師として働く資格のある人、あるいは訓練を受けた人は、通常の一時的または永続的なビザ・プログラム、または労働協約を通じた雇用者のスポンサーシップによって、オーストラリアで雇用される資格があると明記されている (Department of Home Affairs, 2023a)。

- その他補助策
 - Housing Support Program - 住宅支援プログラムは、地方自治体や州政府が住宅供給を促進し、新たな住宅開発または計画能力を支援するために必要不可欠なサービスや設備を接続するための、5 億ドルの競争的資金調達プログラムである (Albanese, 2023a)。
 - Urban Precincts and Partnerships Program - オーストラリア政府は、2024 年から 25 年にかけての 3 年間で 1 億 5,000 万ドルを、都市と郊外のコミュニティ・インフラへの協調的な資金提供を支援する「都市管区とパートナーシップ・プログラム (Urban Precincts and Partnerships Program)」に充てることを決定した (King, 2023)。申請者 (地方議会など) には、その管区の提案がどのように住宅購入可能性を高め、住宅供給を増加させるかを明らかにすることが奨励される。

Appendix B: 用語解説

Appendix C: 協議会の 1 年間の活動

- 2023 年全国住宅供給・供給能力審議会法（National Housing Supply and Affordability Council Act 2023）に基づき、同審議会は、各会計年度ごとに、同審議会がその年度に実施した住宅供給と供給能力に関する調査、およびその調査から得られた知見、結論、提言について、住宅・ホームレス担当大臣（Minister for Housing and Homelessness）に報告することが義務付けられている。
- 2023 年 11 月 8 日、中間審議会は、オーストラリア政府による住宅オーストラリア投資指令（Housing Australia Investment Mandate Direction）（旧：National Housing Finance and Investment Corporation Investment Mandate Direction 2018）の改正公開草案とそれに付随する説明文に関するパブリックコンサルテーションに提出した。この提出文書では、住宅オーストラリアが投資マנדートを実行する際に考慮すべき要素に焦点を当て、2026 年 12 月 31 日までに予定されている住宅オーストラリア未来基金法 2023 の法制化された見直しへのアプローチを提案した。
- 2024 年 2 月 15 日、同協議会は、2024 年 2 月 22 日に開催される豪州政府・州・準州計画担当大臣会合に情報を提供するため、優先的な計画改革に関する助言を行った。この会議では、国家計画改革青写真に対する州・準州の進捗状況に焦点が当てられた。同協議会の見解は、今後 6 ヶ月間の各州・準州の計画改革の優先事項に資するものであった。

Appendix D: 報告書の作成方法

Appendix E: 参考文献

以上