

# 財務分析に基づくハウジングアソシエーションによる社会住宅供給と居住支援の実態 —ロンドンの G15を対象として—

建築学専攻 建築環境計画学講座 三浦研究室 角田悠衣

## 第1章 序論

### 1.1 研究の背景

わが国では 2017年 2月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録が始まり、住宅確保・居住支援を行う住宅確保要配慮者居住支援法人(以下、居住支援法人と表記)として民間の NPO法人や社会福祉法人が都道府県から指定されるようになった。以来、居住支援法人数は着実に増加する一方で、居住支援活動の持続可能性への課題が明らかになっており、各居住支援法人の財政面の工夫が求められている<sup>2)</sup>。一方、イギリスでは民間の非営利組織であるハウジングアソシエーション(以下、HA)が 1970年代の発達以降、居住支援および社会住宅の主要プロバイダーとしての役割を担ってきた。現在 HAはロンドンの新規住宅供給の約 1/3を担うまでに発展しておりその活躍は目覚ましい。80年代に公共の役割を見直し民間の非営利セクターの役割を拡大してきたイギリスの住宅政策は、今日の日本の公的住宅の管理支援の在り方に参考になるといえる、本研究では日本の先行事例として HAを位置づけることとする。

### 1.2 研究の目的と方法

本研究ではイギリスの社会住宅の管理・居住支援の主要プロバイダーとしての HAの活動規模・地域の地理的な関係の把握、供給する住宅や居住支援の種類の把握に加えて、社会住宅という利益をあげにくい住宅の供給運営において安定的な運営が可能となっている背景を把握するため、財務基盤の分析と行政による社会住宅の支援政策の概要を把握することを目的とする。研究の方法として、まず現在の活動内容を明らかにするため研究対象とする HAの 2018年 2月時点のウェブサイト参照しデータベース化した。次に各 HAの財務状況を明らかにするため公開している財務諸表を元に財務分析を行った。さらに HAの実態・その背景にある社会基盤について現状を伺うべく 2019年 9月にロンドン市内にて、Peabody Trust, 大ロンドン庁、設計事務所 Levitt Bernstein, 計画開発のコンサルティング組織 Quodにそれぞれ 1-2時間のインタビューを行った。

### 1.3 既往研究と本研究の位置付け

ハウジングアソシエーションに関する研究は日本では中島(1990)、横田・佐藤(1995)の研究が挙げられるが、中島(1990)、横田ら(1995)は 90年代の HAの活動とその変革について紹介するに留まっている。これを受けて HAの運営の仕組みを分析した研究が堀田・塩崎(1999)である。堀田・塩崎(1999)は HAの住宅供給・管理活動の変化と組織構成の変容について述べ、組織編成構造といった点から HAの運営を論じた。また堀田・塩崎(2000)は HAによる若者支援プロジェクトの支援実態を明らかにした。これらは運営構造の分析においていずれも HAのグループストラクチャー等の組織論に着目しているが、HAの運営の財政的構造は明らかにしていない。一方イギリスの住宅政策に関する研究は数多くあるが、近年の研究として所(2014)の研究がある。所(2014)はサッチャー政権以降 2010年代の住宅政策まで言及し、日本に対する示唆として「住宅」の視点だけでなく個別のニーズや「居住環境」全体を社会的包摂の在り方と関連させて検討する必要性があると述べている。

上述のとおり、HAの活動とイギリスにおける住宅政策を照合しつつ実態を論じた研究には 90年代からの蓄積があるが、これらによって明らかになっているのは HAのグループストラクチャーや組織編成に着目した運営実態である。本研究においては、これまで扱われていなかった HAの収益構造に着目し、住宅政策や居住支援の在り方と照ら

し合わせながら現在の持続的な運営の仕組みを研究するものである。

## 第2章 基本的な概念

### 2.1 ハウジングアソシエーションとは

HAは“非営利をベースとして住宅ニーズのある人々に低価格の社会住宅を提供することを目的として設立された独立組織である”とイギリス政府によって説明されている<sup>3)</sup>。HAはイギリスの社会住宅のプロバイダー PRP(Private Registered Provider)として社会住宅規制局 Regulator of Social Housingに登録する必要があり、2018年 3月末時点で 1,395団体が登録されている<sup>4)</sup>。

### 2.2 イギリスの住宅政策における HA の変容の経緯

HAの定義にもある通り、HAは社会住宅のプロバイダーとして充足した機関であるが、現在では冒頭に述べた通り、居住支援のプロバイダーとしての役割も同時に担っている。本節では HAが居住支援も担うようになるまでの系譜を整理する。

1974年以前の HAの活動は単身者と高齢者を中心とした賃貸住宅供給と低家賃住宅の供給であった。1974年住居法により HAが低家賃の賃貸住宅を供給できるよう補助金制度を改訂され、HAは公営住宅供給において地方自治体の活動を補完する役割を求められるようになった。「小さな政府」を目指したサッチャー政権のもと 1988年住居法では公営住宅ストックの大規模自主移管(LSVT)が導入され、23万戸の公営住宅が HAへと移管され、管理組織としての役割を担うようになった。1989年以降 HAの活動は多様化し、ケア・サポートなどの居住支援を直接的に提供するようになり、現在に至る。

### 2.3 現在のイギリスおよびロンドンの状況と HA の役割

近年イギリスは移民による人口増加と住宅価格の高騰の影響により住宅不足、特に低所得者を対象とした低額の住宅であるアフターダブル住宅の不足に陥っており、特に首都ロンドンではこれが深刻化している。HAは住宅供給の担い手として特にアフターダブル住宅の早急な建設を要請されており、ロンドンにおいては市長サディック・カーンより 48億ポンドの投資によって 2015-2022年に目標戸数 116,000戸の住宅を建設するという住宅戦略が発表されている。

### 2.4 研究対象

研究対象エリアは主要な HAが活発な活動を行う地域であるロンドンを対象とする。

研究対象はロンドンの最大規模の HA群“G15”に所属する 12の HAとする。G15所属 HAの管理住宅戸数は約 60万戸にものぼり、ロンドンの住民の 10人に 1人が G15の住宅に住んでいるとされる。G15は住宅供給において大ロンドン庁と戦略的パートナーシップを結んでおり、イギリスの HAの中でも最も先進的な活動を行う HA群とみなすことができる。以下分析において(Tab. 1)で指定した記号により各 HAを表記する。

Tab. 1 G15 に所属する HA の概要

| 記号   | 設立年  | 組織名                        | 管理戸数*   | 居住者数*   |
|------|------|----------------------------|---------|---------|
| HA01 | 2016 | Clarion Housing Group      | 125,000 | 360,000 |
| HA02 | 1963 | L&Q                        | 95,000  | 250,000 |
| HA03 | 2018 | Metropolitan Thames Valley | 57,000  | -       |
| HA04 | 2018 | Notting Hill Genesis       | 55,000  | 170,000 |
| HA05 | 1862 | Peabody Trust              | 55,000  | 111,000 |
| HA06 | 1967 | Hyde Group                 | 50,000  | 100,000 |
| HA07 | 2017 | Optivo                     | 44,000  | 90,000  |
| HA08 | 2008 | A2Dominion Group           | 37,248  | 65,000  |
| HA09 | 1910 | Southern Housing Group     | 27,000  | 72,000  |
| HA10 | 2002 | Catalyst Housing           | 21,000  | 40,000  |
| HA11 | 1988 | Network Homes              | 20,000  | -       |
| HA12 | 1966 | One Housing Group          | 16,000  | 11,500  |

\*2018年8月時点

第3章 G15の活動状況

3.1 活動地域

HAと行政区の関係は1対1ではなくひとつのHAが複数の行政区の中で住宅供給・管理を行っている(Fig. 1)が、HAの事務所・コミュニティセンターの位置関係から活動エリアには偏りが見られ、各HAがメインのエリアを持っているということがわかる。さらにPeabody(HA05)の例から大きなHAが他のHAを吸収・合併することで活動範囲を拡大するという例が確認できた。

3.2 組織構造

HAの組織構造は活動内容の広がりに応じて変容してきた歴史があり巨大HAグループであるG15所属HAでは特に中小規模のHAを吸収・合併しながらグループストラクチャーおよび内部組織構造を巨大化してきた。Peabody(HA05)を例にとると、Peabody Trustを親組織として、吸収したHAとチャリティ財団によって構成されたグループストラクチャーがあり、このグループ全体を取りまとめる取締役会がある。さらにPeabody Trust内部には3000人余りの職員が働いており、機能別の7つの部門、その下に29のチームがあるという複雑な組織構造を持つ。

3.3 住宅供給の実施状況

1) 住宅の種類と家賃

HAによる住宅供給の特徴のひとつとして、低所得者等特定のニーズ層を対象とする低価格の住宅(社会住宅 Social Housing)と一般層のための市場価格帯の住宅(非社会住宅 Private Housing)の両方を提供していることが挙げられる。一般に社会住宅には入居要件の違いに応じて家賃体系等いくつかの種類があり、財務分析を行う上でこれらの違いを表に整理した(Tab. 2)。

2) G15の実施状況

住宅種類別に管理戸数を表したグラフが(Fig. 2)である。ほとんどのHAが全ての種類の住宅を提供しており、管理戸数で見ると社会住宅が平均88.5%を占めていた。さらに最もストック数の多い住宅は家賃が最も低額なソーシャルレント(平均で全体の60.2%)であり、サポート付住宅(平均6.6%)やキーワーカーの住宅(平均1.4%)といった特殊な住宅の管理戸数は少ない傾向にあった。

3.4 居住支援の実施状況

Tab. 2 社会住宅の家賃体系

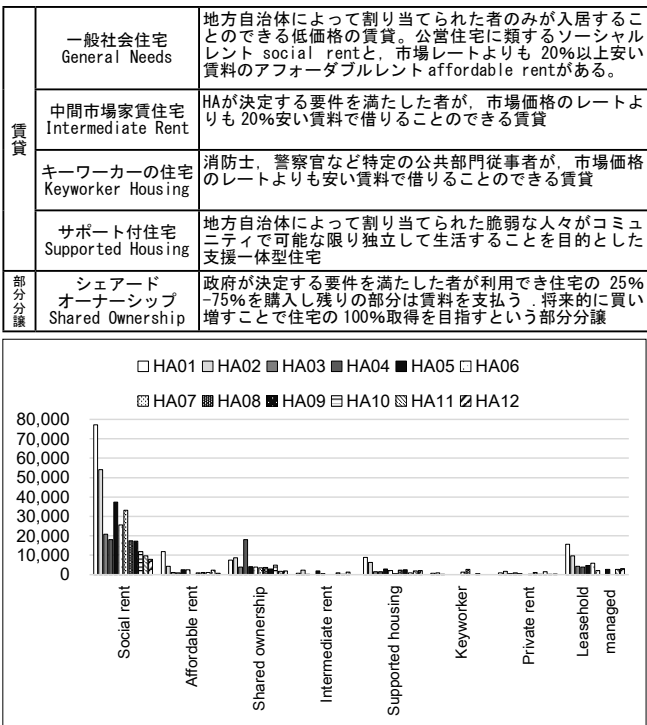


Fig. 2 G15における住宅種類別住宅ストック数

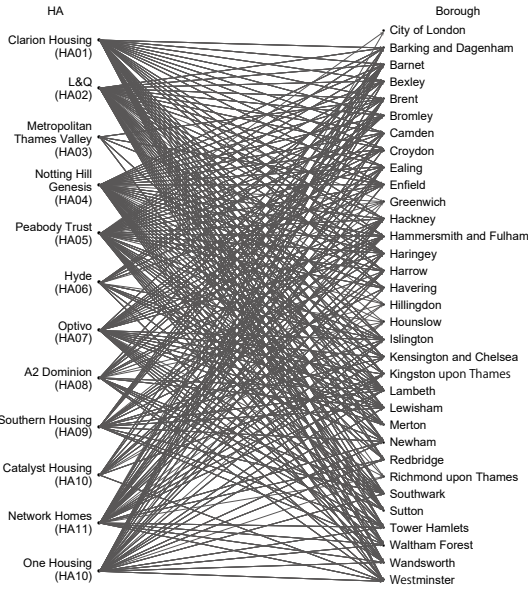


Fig. 1 住宅供給活動-G15の実施状況(2019年2月時点)

1) G15の実施状況

G15内での居住支援活動の提供状況をデータベース化した図が(Tab. 3)である。高齢者・若者・薬物中毒者・ホームレスなど様々な対象への28種類の居住支援が確認できた。これらを3つの種類(施設運営、訪問支援、地域貢献)に分類した。

2) 運営方法

Peabody(HA05)へのヒアリングをもとに居住支援活動の運営方法について概要をまとめた(Tab. 4)。施設運営による支援・訪問支援については地方自治体から受託された支援であるため補助金を受領しており、さらに訪問支援についてはHAが管理する住宅以外の住宅にも出向いて提供しているということがわかった。一方で地域貢献活動に分類される支援の多くがHAが自主的に提供する独自の活動であり、コミュニティセンターでの習い事・就労支援・若者支援に関しては周辺地域住民の利用することができるということがわかった。

Tab. 3 G15の居住支援活動実施状況(2019年2月時点)

| 分類   | 支援内容            | HA01 | HA02 | HA03 | HA04 | HA05 | HA06 | HA07 | HA08 | HA09 | HA10 | HA11 | HA12 |
|------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 施設運営 | 高齢者住宅           | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | エクストラケアホーム      | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | ケアホーム           | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | コミュニティセンターの運営   | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 訪問支援 | 高齢者向けコミュニティハブ   | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | ホームレスホテル        | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | キーワーカーの短期宿泊施設   | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 学生寮の運営          | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 地域貢献 | 難民、移民向け一時宿泊施設   | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 女性リハビリハウスの運営    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 在宅ケア            | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | フローティングサポート     | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 若者   | ボランティア活動        | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | ボランティアの養成       | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | チャリティイベント       | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 就業支援            | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 教育   | 就業支援            | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | レクリエーション、習い事の提供 | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 短期集中型スクールの運営    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | デジタルトレーニング      | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 健康   | 大学院教育           | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 健康セミナーやイベントの企画  | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 心理的ヘルプライン       | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 青少年プロジェクト       | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
| 若者   | コミュニティ大使        | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | サマースクール         | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 子どものためのコミュニティ   | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |
|      | 若者恋愛支援          | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    | ○    |

Tab. 4 居住支援活動の運営概要

|                 |              | 地方自治体に<br>より委託され<br>ている | 補助金の有無 | HAの住宅居住<br>者以外にも利<br>用可能 |
|-----------------|--------------|-------------------------|--------|--------------------------|
| 住宅・施設での<br>サポート | サポート付住宅      | ○                       | ○      |                          |
|                 | シェルターハウジング   | ○                       | ○      |                          |
|                 | エクストラケアホーム   | ○                       | ○      |                          |
|                 | ケアホーム        | ○                       | ○      |                          |
| 訪問支援でのサ<br>ポート  | 在宅ケア         | ○                       | ○      | △                        |
|                 | フローティングサポート  | ○                       | ○      | △                        |
|                 | 就業支援         |                         | 一部○    | ○                        |
|                 | レクリエーション・習い事 |                         |        | ○                        |
| 地域活動            | デジタルトレーニング   |                         |        | ○                        |
|                 | 若者支援         |                         |        | ○                        |

## 第4章 G15の財務分析

### 4.1 分析の目的と対象

前述のとおり G15では住宅供給活動・居住支援活動と多岐に渡る支援を提供しているが、これらの支援が一元的に提供されているという点が HAの特徴であると言える。本章では財務諸表を用いて各組織におけるそれぞれの部門の収支関係の在り様を把握し、組織内での収益構造を明らかにする。分析対象は各 HAの 2018年 3月 31日締め年間財務諸表 Financial Statements 2018である。まず営業剰余金 Operating Surplus<sup>①</sup>を分析することで HAの部門ごとの収益関係を把握する。次に連結キャッシュ・フロー計算書 Consolidated statement of cash flowsを分析することで HAの営業剰余金の使途を分析する。

### 4.2 HAの営業剰余金 Operation Surplus の分析

HAの営業剰余金 Operating Surplusの内訳を示す(Fig. 3)。全体の傾向として、HAの活動に赤字の部門は少なく活動全体で剰余金が大きく黒字であることがわかった。HAごとに剰余金の内訳を割合で見ると(Fig. 4) 全ての HAで社会住宅の賃貸による剰余金突出して高く、また他の住宅供給活動に関しても全て黒字であったため、住宅供給活動全般が HAにとって大きな収入源となっていることがわかった。一方、居住支援活動にあたるケアとサポート部門に関しては HAによって黒字・赤字がばらばらであり、さらにその額も小さいことから利益を上げるためではなく福祉の対応として取り組んでいるという実態が財政面からも確認できた。

### 4.3 社会住宅の営業剰余金の分析

剰余金の大きかった社会住宅の剰余金について、さらに住宅種別に内訳(Fig. 5)を見ると、どの HAもソーシャルレントの剰余金が半分以上を占めていたが、ソーシャルレントは 1住戸あたりの家賃が最も低額であるから、これは管理戸数との相関によるものと想定できる。そこで、家賃体系別の年間剰余金を管理戸数で割った値を一住戸あたりの年間利益とし、各 HAの値を箱ひげ図において家賃体系種別に分類すると(Fig. 6) の通りであった。一住戸あたりの年間利益で見ると、中央値は市場家賃住宅が最も高く、賃貸に関して社会住宅供給活動の利益順は家賃の割引額の順位と一致していた。つまり、部門別でみた場合に社会住宅の利益が最も多かったのは管理戸数との相関による結果だということがわかった。また、サポート付住宅・キーワーカーの住宅という特別な対象者に対してのみ提供されている住宅は利益が小さく、特にサポート付住宅では利益の最低値がマイナスになっていた。ここからも非営利として居住福祉に取り組む実態を把握した。

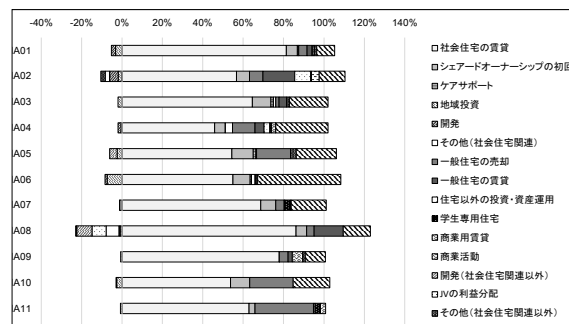


Fig. 4 各 HA の営業剰余金の部門別割合

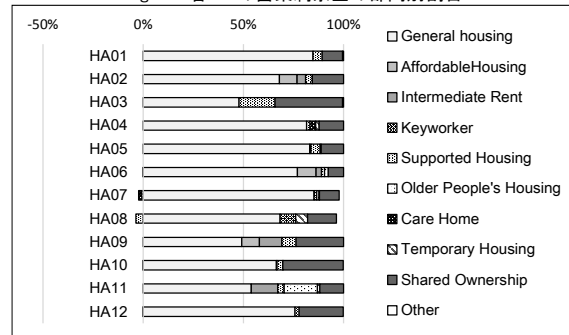


Fig. 5 家賃体系別一住戸あたりの年間利益

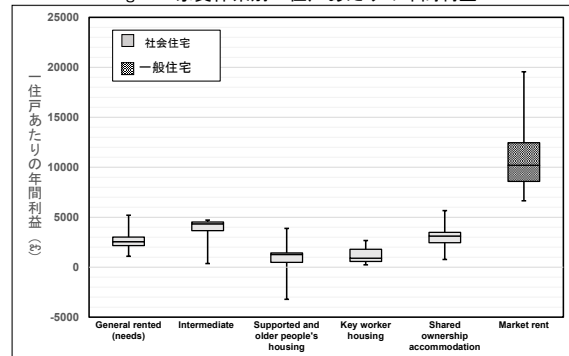


Fig. 6 家賃体系別一住戸あたりの年間利益

### 4.4 キャッシュフローの分析

キャッシュフロー計算書を用いて HAの一年間のキャッシュイン・キャッシュアウトを分析した。キャッシュインは営業剰余金から課税費等を差し引いて割り出される年間黒字のほか、住宅資産の売却が大部分を占めていた。一方でキャッシュアウトは資産の購入・開発が大部分を占めていた(Fig. 7) ことから、HAが住宅資産のポートフォリオの入れ替えを積極的におこなっており、またキャッシュのほとんどが新規住宅獲得へと充てられていることがわかった。

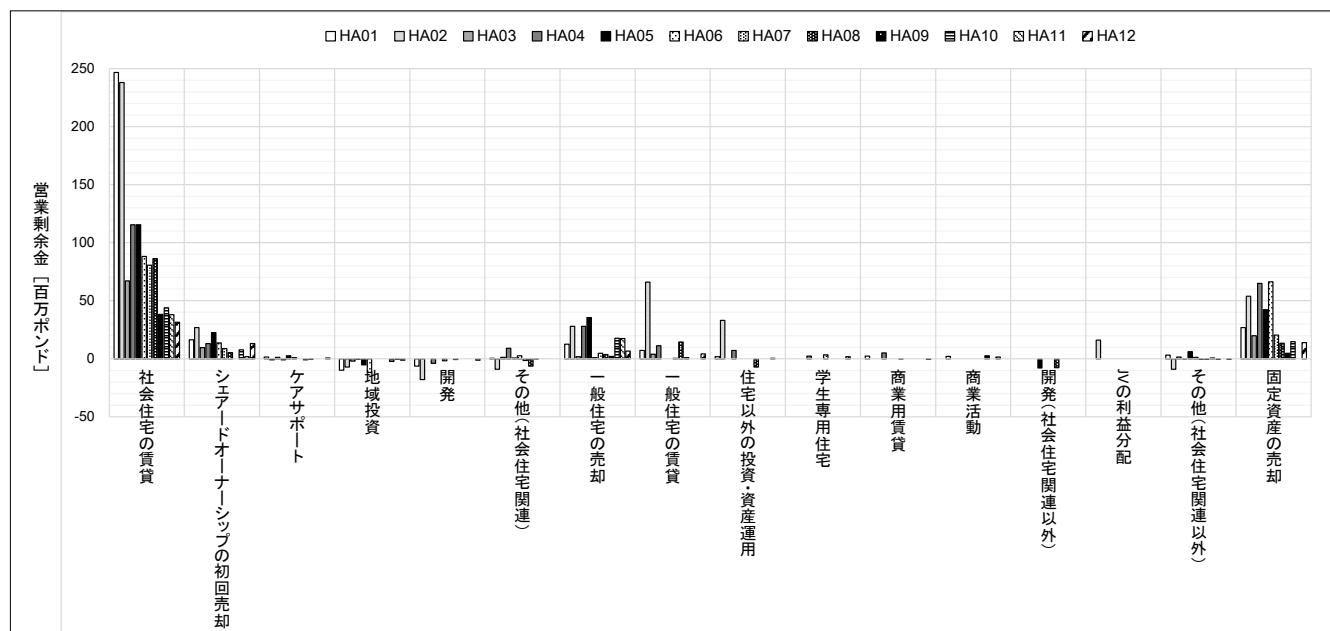


Fig. 3 営業剰余金 Operating Surplus の内訳



以上を総括すると、HAは、住宅供給、特に社会住宅の家賃収入によって活動資金の大部分を賄いながら、一般の賃貸・分譲からも利益を確保して、住宅資産を積極的に入れ替えながら得た利益のほとんどを新たな住宅の開発・購入へと充てていることが明らかになった。

## 第5章 HAの活動を支える社会基盤と自主財源の確保

### 5.1 ロンドンの住宅供給への取り組み

本章では前述のような活動・財務構造を可能にしている行政による社会住宅の支援政策の概要と HAの自主財源の確保の仕組みを明らかにする。ロンドンでは2015-2022年に48億ポンドの投資によって目標戸数11.6万戸のアフォーダブル住宅を供給するHomes for Londonersというプログラムを実施している。HA・カウンシル・民間開発事業者がアフォーダブル住宅を開発する際に建設費を一部補助することでロンドンの住宅の50%をアフォーダブル住宅にすることを目指している。

### 5.2 HAによるアフォーダブル住宅建設までの供給プロセス (Fig. 8)

HAがアフォーダブル住宅を開発する際、まず前述の補助金を受領するため行政の指定したアフォーダブル住宅のユニット割合を満たす計画概要を作成し(①)、GLAに補助金を依頼する(②)。他の HAと競合し認められると補助金が交付される(③)。多くの場合ここで HAは開発計画時に地方自治体 Councilや民間開発事業者と JVを結び(④)、設計者と協働してマスタープランの作成(⑤)と実行可能性の計算(⑥)を行う。ここで特徴的なのが計画許可申請(⑧)前に執り行う s106協定の締結(⑨)である。HAを含む全ての住宅供給者は10ユニット以上の住宅を開発する際に s106協定を締結し、Homes for Londonersによって定められた閾値35%以上のアフォーダブル住宅を供給しなければ計画許可が下りないため、これをクリアする開発計画が必須である。

### 5.3 HAによる自主財源の確保

Homes for Londonersの補助金によって賄えるのは建設費の20%に過ぎず、HAは残りの80%を自主的に確保しなければならない。ヒアリングの結果 HAの資金調達的手段には、クロスサブシディーと銀行からの融資の2つがあることがわかった。

クロスサブシディーとは HAの活動によって得た利益を開発計画費に充てることを意味し、これは複数の方法があった。一つは既存の住宅ストックの家賃の流用である。第4章で確認できた通り HAは家賃による収益が最も多いが、この背景には1980年代の公営住宅の払い下げによって大量の住宅ストックを取得し以降着実にその数を増やし続けているため住宅ストックが多いこと、ロンドンは空き家率が1.9%と非常に低いこと、アフォーダブル住宅の家賃収入は住宅手当 (Fig. 9) によって行政から保障されていることが挙げられる。住宅手当は所得が低く家賃を支払う余裕のない者に交付され、家賃もしくは地域住宅手当 LHAという世帯規模・居住地域に基づいて金額決定される手当を受け取ることが出来るため HAは安定的に家賃収入を得ることが出来るという仕組みになっていることがわかった。

次に計画開発自体で収支を賄う方法として、アフォーダブル住宅と一般住宅を一つのプロジェクトに混在させ、建設時に先んじて一般住

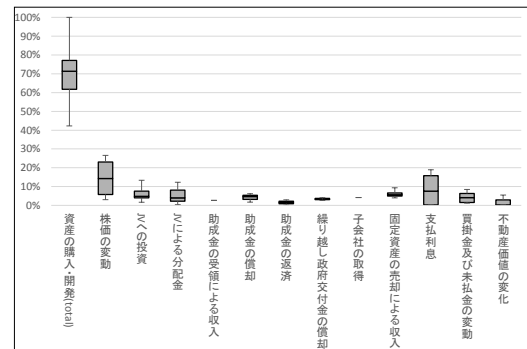


Fig. 7 キャッシュアウトの内訳

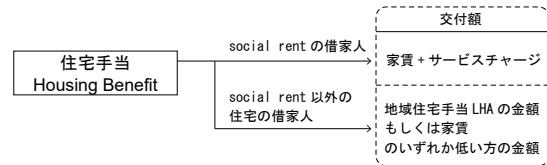


Fig. 9 住宅手当 Housing Benefit の概要

宅を売却し売上を建設費に充てるといったことが行われていたが、近年ロンドンではEU離脱の煽りを受け市場が不安定になっており、こういった一般住宅の売却を前提とした開発計画は今後リスクが高くなるという可能性が指摘できる。

## 第6章 結論

HAは住宅供給・居住支援と手広く行き届いた福祉支援を提供することができている。財務状況から見ると居住支援の提供に関しては福祉的な取り組みとしての意味合いが強い一方で、住宅供給に関しては一般の分譲・賃貸も含めて重要な収入源としての役割も果たしていた。その背景には大量の住宅ストック・低い空き家率・住宅手当の交付によって安定的に家賃収入が得られるという社会基盤がある一方で、行政からアフォーダブル住宅の大量供給を要請され、建設費の80%を賄うために住宅開発時に利益を考慮した開発計画を建てざるを得ないという状況も生まれている。以上の通り HAは様々な問題も抱えているが住宅ストックを活用し幅広い居住支援も提供しながら自立的に発展し続けており、その HAの運営や運営構造からわが国が学べる点は多いといえる。

### 註

- 1) 国土交通省 HP: 居住支援法人制度の概要, <https://www.mlit.go.jp/common/001312804.pdf>, 2019より引用。
- 2) 多田治樹: 住宅セーフティネット制度の活用促進に向けて、エイジングインプレイス 財団ニュース Vol.145, 2019年春号, p1-5より引用。
- 3) GOV.UK: Definitions of general housing terms, <https://www.gov.uk/guidance/definitions-of-general-housing-terms>より引用。
- 4) Private registered provider social housing stock in England 2017-2018, Regulator of Social Housing, 2019より引用。
- 5) Greater London Authority: London Housing Strategy, 2018より引用。
- 6) 営業剰余金 Operating Surplus とは売上 Turnover から費用 Costs を除いた営業黒字分を示す。

### 参考文献

- ・堀田祐三・塩崎賢明: 1988年住居法以降におけるハウジング・アソシエーションの活動の多様化と組織構成の変容, 日本建築学会計画系論文集 第524号, 273-270, 1999
- ・堀田祐三・塩崎賢明: イギリスにおける公営住宅移管事業の変化と地域住宅会社の役割, 日本建築学会計画系論文集 第545号, 251-258, 2001
- ・堀田祐三・塩崎賢明: ハウジング・アソシエーションによるファイヤーへの取り組み, 日本建築学会計画系論文集 第532号, 185-191, 2000
- ・中島明子: イギリスにおける住宅協会の役割と住居管理, 住宅問題研究第6巻第1号, 1990
- ・横田雅幸・佐藤圭二: イギリスの住宅供給におけるハウジング・アソシエーションの役割変遷について, 日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), 1995
- ・所道彦: イギリス住宅政策と社会保障改革, 社会政策学会誌『社会政策』第6巻第1号, 2014

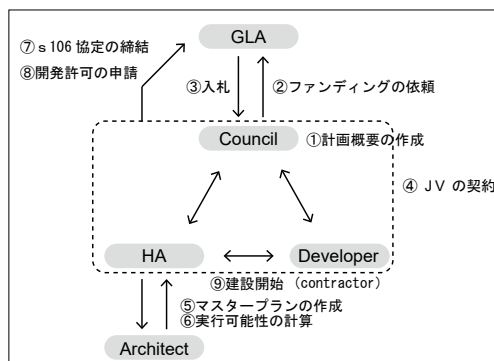


Fig. 8 HAのアフォーダブル住宅供給プロセス

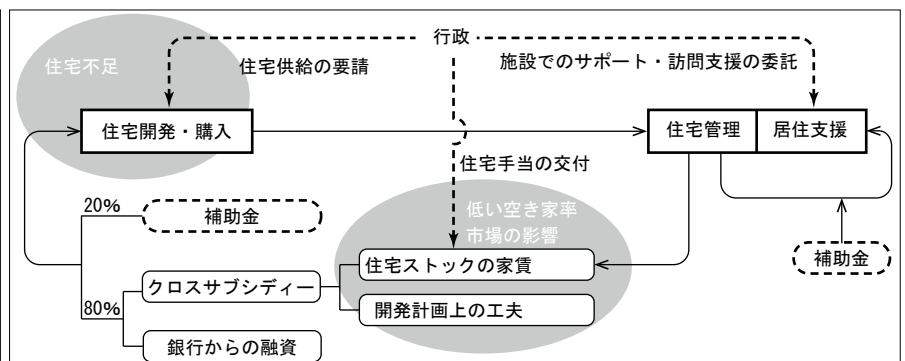


Fig. 10 結論