

オーストラリアの住宅市場と住宅保証制度

— ニューサウスウェールズ州を中心に —

オーストラリアでは、近年、海外からの移民による人口の増加や国内外の投資家からの資金流入に伴い住宅市場の拡大が続いてきた。近年では、低金利下で、国民の借入意欲が高く、住宅需要は依然強い。住宅保証制度については、それぞれの州の状況に応じて各州で制度が整備されている。

[オーストラリアの会計年度末は6月である。2010/2011年の表記は2011年6月末までの1年間を示し、2020年と表記している箇所は、1月から12月までの1年間を指す。為替レートに関しては、2022年7月末時点の1豪ドル=93.06円を使用している。]

1, オーストラリアの住宅市場



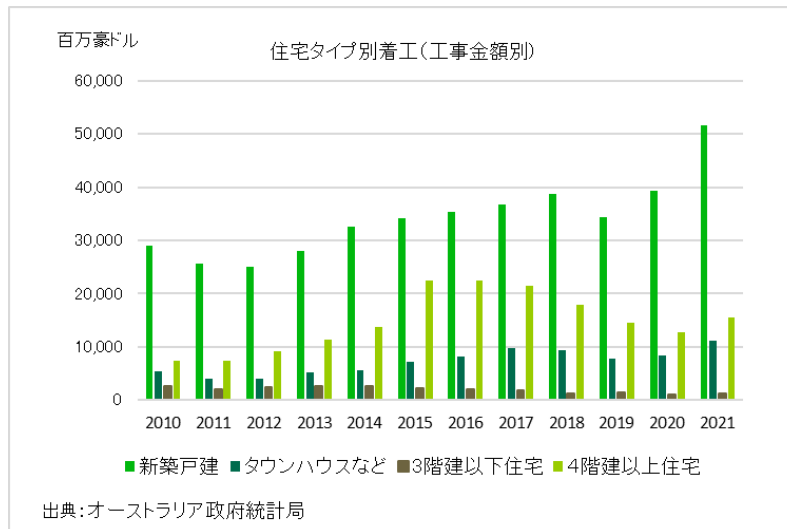
オーストラリアの人口は2000年から2020年までの20年間で33%増え2020年9月時点で2,570万人となっている¹。人口は、ニューサウスウェールズ(以下「NSW」という。)、ビクトリア(以下「VIC」という。)、クイーンズランド(以下「QLD」という。)の3つの州に集中し、オーストラリア全体の78%を占めている。2020年度(2020年6月末までの年間)の建設工事額は2,113億豪ドル(19兆7千

億円)で、GDPの約1割を占め、そのうち、約3分の1の722億豪ドル(6兆7千億円)が住宅関連工事であった。また、建設業に係る就労人口は、全体の8%で110万人となっている²。住宅需要は、人口の増加、税金、補助金政策、金利や借入の難易度により左右される。オーストラリアでは、低金利を背景に住宅への需要は強く、住宅価格も上昇が続いている。

¹ オーストラリア政府統計局

² Master Builders Australia: A Snapshot: Building & Construction Industry in Australia
<https://www.masterbuilders.com.au/MediaLibraries/MB/Industry-snapshot/Industry-Infographic-March-2018-web-ready-single-page.pdf>

図 1



2021年の新築住宅着工数は約23万戸³、工事金額ベースでは、総額790億豪ドル(7兆3,517億円)と前年比29%増加した⁴。タイプ別では、新築戸建(65%)、4階以上の住宅(20%)、タウンハウスなど(14%)、3階建以下の住宅(1%)となっている。

2021年末時点の住宅ストックは約1,070万戸(日本の住宅ストック数は2018年で6,200万戸⁵)、金額では9.9兆豪ドルと2012年度と比べて約2倍に増えた⁶。NSW、VIC、およびQLDの3州のストック数はオーストラリア全体の8割以上となっている。特徴としては、戸建以外の集合住宅の増加が続き、2020年度末の3州合計では集合住宅のストックが46%を占めるまでに伸びている。このように集合住宅への需要が高まったこと背景には、2014年頃の資源価格の高騰で国内外から投資資金が増えたことや、移民の増加による都市部の賃貸住宅の入居率が増えたことがある。さらに、比較的若い層で都市中心部に住むことを好むライフスタイルの変化も理由となっている。

ナショナル・オーストラリア銀行によると⁷、新築住宅の購入者の構成は、自己所有の住宅に居住している者(35~40%)、初めて住宅を購入する者(35%)、国内投資家(15%)、および初めて投資用住宅を購入する者(10%)となっている。2015年に50%以上であった国内外投資家の割合は、現在では30%前後まで落ちている。理由は、海外投資家に対する投資規制の強化や価格上昇による利回り低下である。既存住宅については、購入者の内訳は、住宅の買い替え層が4割、次いで初めて住宅を購入する層が3割、国内投資家(約28%)、および海外投資家(約2%)となっている。

2021年12月時点の住宅価格指数(2011年9月=100)は8州の州都平均でみると、戸建が196、集合住宅は153であった。これに対し、NSWの州都シドニーにおける指数は戸建と集合住宅は

³ オーストラリア政府統計局

⁴ Housing Industry Association Australia

⁵ 住宅ストックと世帯数の推移、国土交通省

⁶ https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2 tk_000002.html

⁷ オーストラリア政府統計局

⁷ National Australia Bank: Quarterly Australian Residential Property Survey 2012–2021

それぞれ 242 と 155 で 8 州のうち最も高かった。特にシドニーの戸建価格は 2021 年までの 10 年間で 2.4 倍以上に上昇している。

IBISWorld の「House Construction in Australia April 2021」によると、建設業者の売上高からみた 2021 年の戸建市場の規模は 656 億豪ドル(6 兆 1,047 億円)、参入者数は 46,000 社となっている。そのうち 58%は従業員がいない個人事業者で、従業員を有する企業の大半は従業員数 20 名以下の小規模事業者である。さらに、半数以上の企業は年間売上高が 20 万豪ドル以下と、多数の中小規模事業者による競争が厳しい業界となっている。

オーストラリアの集合住宅の建設は主要都市の都心部に集中し、最近では複数の棟を建設する大型プロジェクトが増えている。IBISWorld の「Multi-Unit Apartment and Townhouse Construction in Australia, May 2021」によると、集合住宅事業者の売上高 51 億豪ドル(3 兆 2,664 億円)の内訳は、タウンハウスなどの建物からの用途変更が 38%、超高層(20 階以上)と高層住宅(9階以上 19 階)の建設が 28%、中高層(4階以上 8階以下)の住宅建設が 28%、低層住宅(3 階以下)が 6%となっている。戸建住宅業界と比べると比較的規模の大きい建設業者が多いが、2020 年の事業者数 22,630 社のうち、3割は年間売上高 20 万豪ドル以下の小規模事業者である。特に低層のアパート、タウンハウス、デュプレックスタイプの住宅は中小規模事業者間の競争が激しい。高層・超高層の集合住宅の工事は、主に大手建設会社が行っているが、マーケットシェアは最大でも 5%以下である⁸。

改修、増築、改築工事については 2020 年度までは 81 億豪ドル前後で推移していたが、2021 年度には前年度比 15%増の 108 億豪ドル(1 兆 50 億円)⁹に増加した。これは、住宅価格の上昇により住宅の住み替えが簡単に行えない中、コロナに対する厳しい外出抑制策もあり、自宅で過ごす時間が増えたことやホームビルダー制度¹⁰により比較的規模の大きい改修工事へ助成金が出たことによる。

2. 住宅保証制度

(1) オーストラリアの住宅保証制度

オーストラリアでは 1970 年代に政府主導の強制住宅保証制度が創設され、その後一部の州では民間の保険提供者が保証を提供するようになった¹¹。しかし、2001 年に国内保険市場で 30~40%のシェアを持つ業界 2位の HIH が破綻したことにより、国内の保険の保険料が高騰、多くの建設業者は保険に加入できなくなった。これにより州政府の多くは、

⁸ IBIS World: “Multi-Unit Apartment and Townhouse Construction in Australia, 2021”

⁹ オーストラリア政府統計局

¹⁰ <https://treasury.gov.au/sites/default/files/2021-04/homebuilderfactsheet2704.pdf>

¹¹ 財団法人住宅保証機構:「住宅と住宅保証制度に関する世界調査について」、2006

不具合が発生した場合に保証を履行する制度（「ファーストリゾート制度」）が継続できなくなり、建設業者が死亡・失踪・倒産した場合や登録が抹消された場合など一定の事由を満たした場合に限り、住宅取得者に補償する「ラストリゾート制度」（事業者が破産、行方不明、工事完成前の死亡などの条件を満たした場合に最後の手段として保証機関が補償する）へ変更せざるを得なくなった。さらに 2002 年には多くの州で 4 階建以上の住宅は保証制度の対象から外された。

現在、NSW、VIC、およびQLDの3つの州では州政府が保証提供機関を運営し、その他の州・地域では民間の保険会社が運営を行っている（別紙1参照）。タスマニアを除く7つの州・地域では、強制保証制度が導入されており、事業者は一定規模以上の請負工事については、保証制度への加入が義務づけられている。

保証制度の特徴としては、以下の点が挙げられる。

- 3階建以下の住宅に適用される強制保険であり、4階以上の住宅へは適用されない。（戸数では、年間住宅着工金額のうち、3階建以下の住宅は80%前後となっている。）NSWでは4階以上の区分所有住宅については2018年に保証金制度が開始されている。
- QLD以外の州では、ラストリゾート制度が採用されている。
- 保証の対象と期間は、重大な欠陥（構造的な欠陥）については6年、その他の不具合が2年となっている。ここでいう重大な欠陥とは、オーストラリア建築基準で求められている性能基準を満たしていないため、欠陥により、建物が使用できない、または当初意図した目的のために利用または居住できないことをいう。
- 保証制度は一定金額以上の増築や改築、その他の改修工事にも適用される。これらの工事に対する保証履行額は、新築住宅も含めた保証履行額の15~20%を占めている。
- 事業者は、登録の際に請負工事の実績額や数年分の財務内容の開示をしなければならない。それらの情報をもとに、保証提供機関は各事業者に対する保証限度を決定する。この点については、州によっては、登録手続きが煩雑なこと以外に事業者の過去の実績に応じて保証の限度受額が決定されることから、事業者が業況を拡大しようとする時に足かせになっているという批判もある。

（2）NSWの住宅保証制度

主要な3つの州の保証提供機関の実績を比較してみると、州により制度が多少異なるため、単純に比較はできないが、NSWの場合、保証料収入は多いがそれ以上に保証履行額が膨らんでいる。NSWの1件当たりの保証履行額はVICと比べて2倍以上の水準である。これは、住宅所有者と建設業者との紛争解決までに時間がかかるためその間に補修額が膨らむこと、さらに保証履行額に弁護士費用など法的費用も認められている分、請求額

が増すこと、未完成物件の保証履行割合が多いことがある。未完成物件の保証履行割合が多いのは、住宅購入者が高額の前金を払っているケースが多い点のほか、工事が完了した部分について欠陥が多く全体として保証履行額が増えることも指摘されている¹²。

表 1

	保証書発行数			年間保証料(百万豪ドル)			保証書1件当たりの保険料(豪ドル)		
	NSW	VIC	QLD	NSW	VIC	QLD*	NSW	VIC	QLD
13/14	58,883	64,917	42,996	66.6	65.9	47.6	1,132	1,015	1,107
14/15	62,401	69,247	87,820	74.6	73.9	96.4	1,196	1,067	1,098
15/16	68,537	72,959	94,822	85.5	79.5	107.4	1,247	1,090	1,133
16/17	73,509	78,391	105,256	101.9	73.8	96.2	1,386	941	914
17/18	77,618	80,366	118,199	130.7	67.1	91.0	1,685	835	770
18/19	68,294	66,000	120,984	129.2	56.7	88.9	1,892	859	735
19/20	68,594	71,500	128,170	136.4	62.97	93.6	1,988	881	730

表 2

	保証履行件数			年間保証履行額(百万豪ドル)			1件あたりの平均履行額(豪ドル)		
	NSW	VIC **	QLD	NSW	VIC *	QLD***	NSW	VIC	QLD
13/14	291	611	開示無	22.7	24.7	19.3	77,905	40,426	-
14/15	374	993	開示無	14.1	38.5	40.1	37,698	38,771	-
15/16	413	1,106	開示無	24.1	41.98	41.3	58,420	37,957	-
16/17	524	649	開示無	41.6	19.48	45.2	79,328	30,015	-
17/18	390	202	開示無	56.5	6.8	47.5	144,980	33,663	-
18/19	474	1,716	開示無	49.7	51.5	41.3	104,865	30,012	-
19/20	573	1,945	開示無	57.5	85	29.2	100,418	43,702	-

注:

*保証履行額は申立拒絶した案件に係る費用等も含まれている。

**保証請求件数には、支払履行されなかった件数も含まれている。

*** QLD の保証機関である QBCC は 2013 年 12 月から業務開始したため、2013/14 年度は 7 か月となっている。

表1と表2の出典:

NSW: Home Building Compensation Data Tables June 2020,

VIC: Essential Services Commission: Victoria's Domestic Building Insurance Scheme Performance Report 2018-2019, Annual Report 18/19, 19/20,

QLD: QBCC Annual Reports, 2014-2020

NSWでは、2010年7月から州政府機関である住宅保証基金（以下「HBCF」という。）が保証提供しているが、2018年度を除き、事業収支は2010年7月以降2020年度まで赤字が続く、州政府はこれまでに総額236百万豪ドル（220億円）の資金注入を行っている。

¹² Taylor Fry Pty Ltd.: Independent Pricing and Regulatory Tribunal – Effectiveness and efficiency of the NSW Home Building Compensation Fund”, 2020

収支が厳しい背景には、当初から運営費用に比して保険料が低く設定されていたこと、前述のとおり保証履行額が膨らむ傾向の中で、営業経費が高いという構造的な問題がある¹³。2020年から保険料率の引上げにより2021年6月期は2億豪ドル（186億円）の黒字を計上し、その結果、債務超過額は前年の750百万豪ドル（698億円）から534百万豪ドル（497億円）に改善している。しかし、累積赤字解消には収益構造の見直しなど継続的な取り組みが必要な課題は多い。

¹³ Independent Pricing and Regulatory Authority Tribunal (IPART) : “Review of the Efficiency and Effectiveness of the NSW Home Building Compensation Fund Final Report Nov 2020”
<https://www.ipart.nsw.gov.au/sites/default/files/documents/final-report-efficiency-and-effectiveness-of-the-nsw-home-building-compensation-fund-december-2020.pdf>

別紙1	NSW (ニュー サウスウェー ルズ州)	VIC(ビクトリア)	QLD(クイーン ズランド)	WA(ウエスト オーストラ リア)	SA(サウスオ ーストラリア)	NT(北方地域)	ACT (オーストラ リア 首都地域)
保証提供機関	州政府(iCare HBCF) 民間保険会 社の参入は 可能	州政府(VMIA) 民間保険会社 (Asset Insure と Berkshire Hathaway Specialty Insurance)	州政府 (QBCC)	民間保険会社 (QBE, AOBIS)が運 営し、政府が 再保険者とな っている。	民間保険会社 (QBE)が運 営し、政府が再 保険者となっ ている。	Fidelity fund scheme (Master Builders Fidelity Fund)	Fidelity fund scheme (Master Builders Fidelity Fund)
保証のタイプ	ラストリゾート	ラストリゾート	ファーストリゾ ート(注1)	ラストリゾート	ラストリゾート	ラストリゾート	ラストリゾート
強制か任意か	強制	強制	強制	強制	強制	強制	強制
保険加入最低工 事契約金額(豪ド ル)	20,000	16,000	3,300	20,000	12,000	12,000	12,000
保証金額限度 (単位: 豪ドル)	340,000(不具 合と完成不履 行の場合)	300,000(不具 合と完成不履 行の場合)	200,000(不具 合と完成不履 行の場合)(注 2)	100,000(不具 合と完成不履 行の場合) 20,000(事業 者の預け金)	150,000	200,000(不具 合と完成不履 行の場合)	85,000
期間	主要な不具 合:6年 その他の不具 合:2年 完成不履行: 12カ月	構造に関する不 具合:6年 構造以外:2年	構造に関する 不具合:6.5年 構造以外: 6カ月 完成不履行:2 年間	6年	5年	構造に関する 不具合:6年 構造以外:1年	5年

(注1): 不具合箇所や期間の条件を満たせば、建設業者が倒産等の状況に陥っていても補償が行われる。

(注2): ただし、住宅取得者は、追加の保険料を負担することで最大 300,000 豪ドルまで可能

出典: IPART: Home Building Compensation Fund – Issues Paper, Apr 2020

<https://www.ipart.nsw.gov.au/sites/default/files/documents/issues-paper-nsw-home-building-compensation-fund-april-2020.pdf>