

カナダの住宅財政と政府間関係

立教大学 池上 岳彦
ikegami@rikkyo.ac.jp

1. はじめに — 住宅をめぐる状況

(1) 世帯数 [表1]

○人口増に合わせて、単独世帯・核家族世帯とも増大。(日本は人口減, 「夫婦と子」世帯減。)

表1 カナダの世帯数と人口 (単位: 1,000世帯, 1,000人)

年	総数 ①	単独 世帯	核家族 世帯	うち			その他 の世帯	[参考] 人口 ②	②/①
				夫婦と子	夫婦のみ	一人親と子			
2011	13,321	3,673	8,264	3,676	3,394	1,193	1,383	33,477	2.51
2021	14,979	4,394	8,931	3,796	3,838	1,297	1,654	36,992	2.47
変化 (%)	1,658 (+12.4)	721 (+19.6)	667 (+8.1)	120 (+3.3)	444 (+13.1)	104 (+8.7)	271 (+19.6)	3,515 (+10.5)	-0.04

[参考] 日本

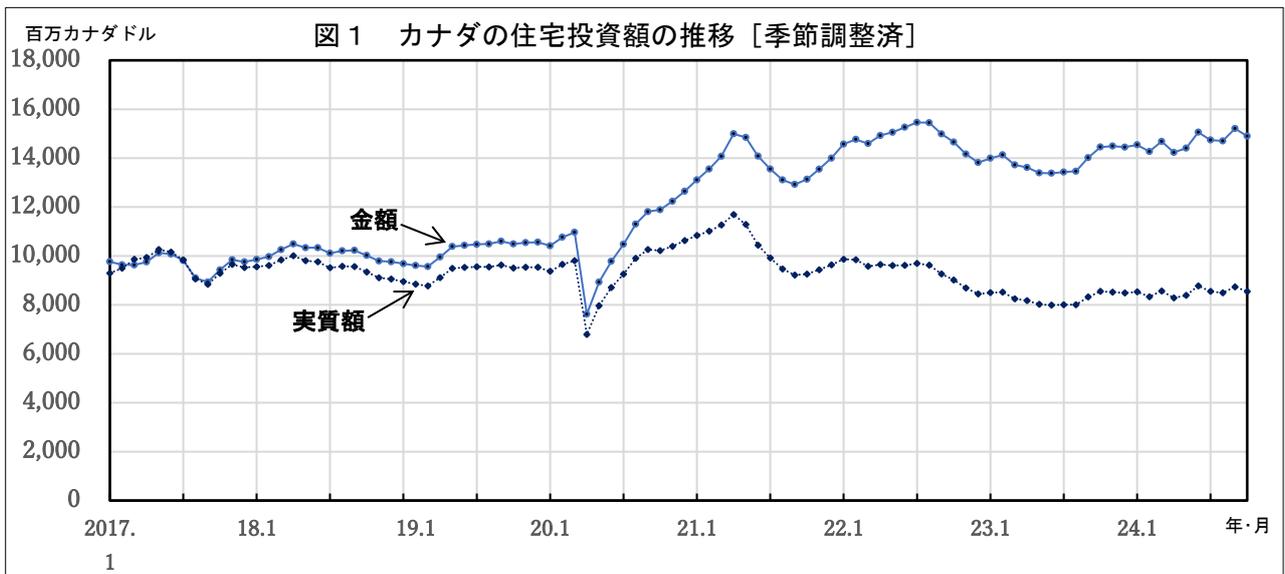
年	総数 ①	単独 世帯	核家族 世帯	うち			その他 の世帯	[参考] 人口 ②	②/①
				夫婦と子	夫婦のみ	一人親と子			
2010	51,842	16,785	29,207	14,440	10,244	4,523	5,309	128,057	2.47
2020	55,705	21,151	30,111	13,949	11,159	5,003	4,443	126,146	2.26
変化 (%)	3,863 (+7.5)	4,366 (+26.0)	904 (+3.1)	-491 (-3.4)	915 (+8.9)	480 (+10.6)	-866 (-16.3)	-1,911 (-1.5)	-0.21

注: 1) 両国とも国勢調査 (Census) による。なお、最新の人口は、カナダ 41,289 千人 (2024年7月1日の推計値)、日本 124,002 千人 (2024年4月1日の確定値)。

資料: 国立社会保障・人口問題研究所『人口統計資料集』2019年版・2024年版, 表1-1, 表7-32。
 Statistics Canada, *Census of Population, 2011 & 2021*.

(2) 住宅投資の状況 [図1]

○コロナショックの反動で住宅投資額が増えたのはインフレの影響大。実質的には減少・停滞傾向。



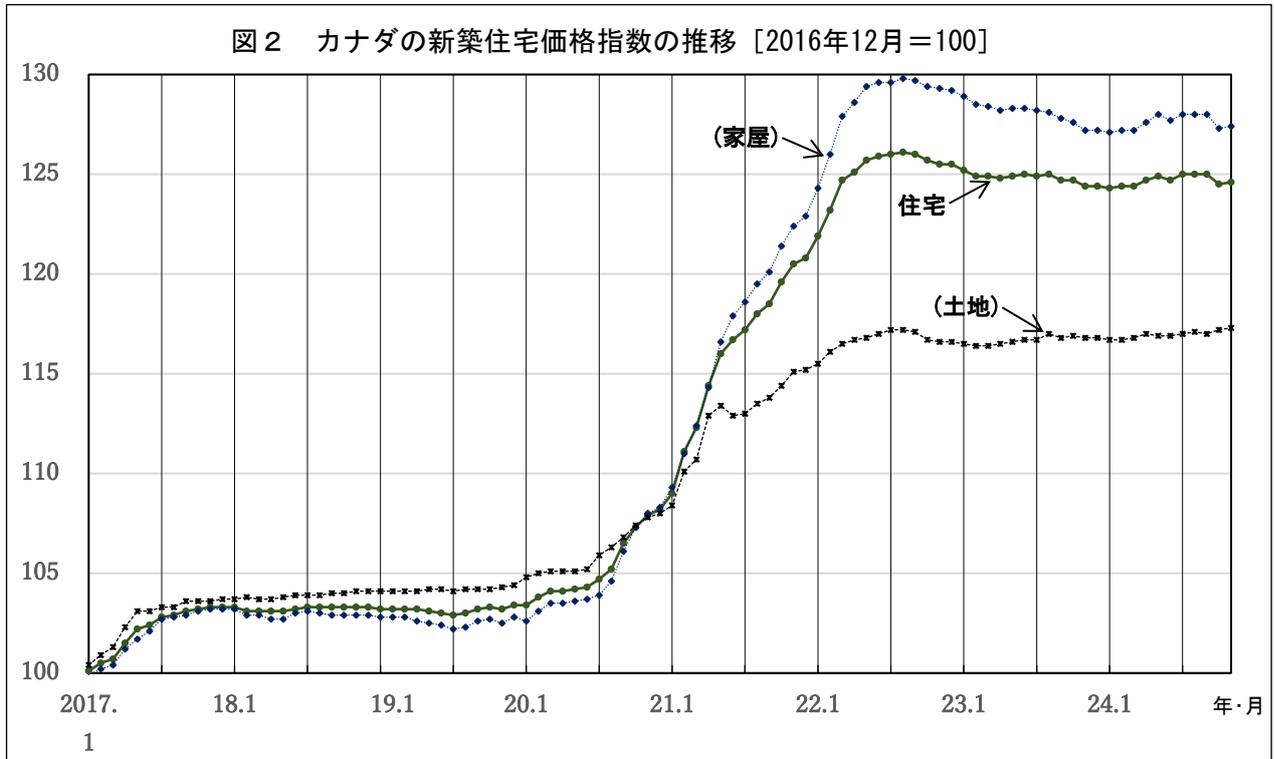
資料: Statistics Canada, "Investment in Building Construction." (Table 34-10-0286-01)

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=3410028601> [2025年1月6日アクセス]

(3) 住居コストの上昇

(A) 住宅価格の上昇 [図2]

○2020年後半から上昇。21年から22年前半まで急上昇。(家屋は2割上昇, 土地は1割上昇)

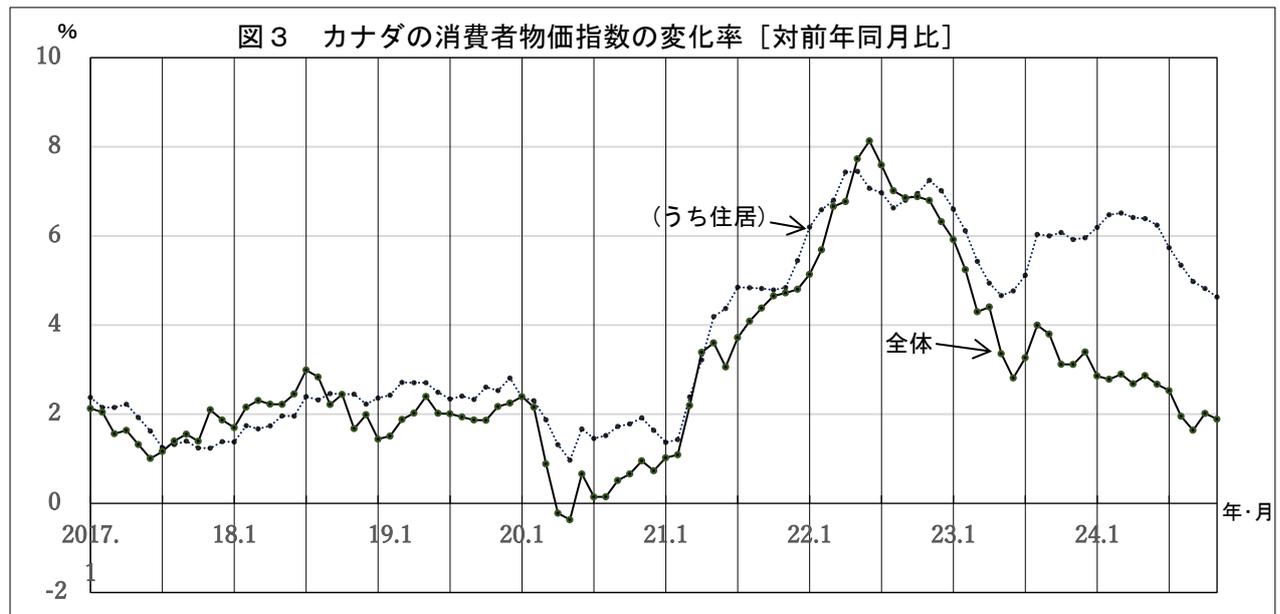


注：1) 「土地」の価格指数は、原資料では“use with caution”(注意して使うこと)と記されている。

資料：Statistics Canada, “New Housing Price Index, monthly.” (Table 18-10-0205-01)

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1810020501> [2025年1月6日アクセス]

(B) 住居費用の増大



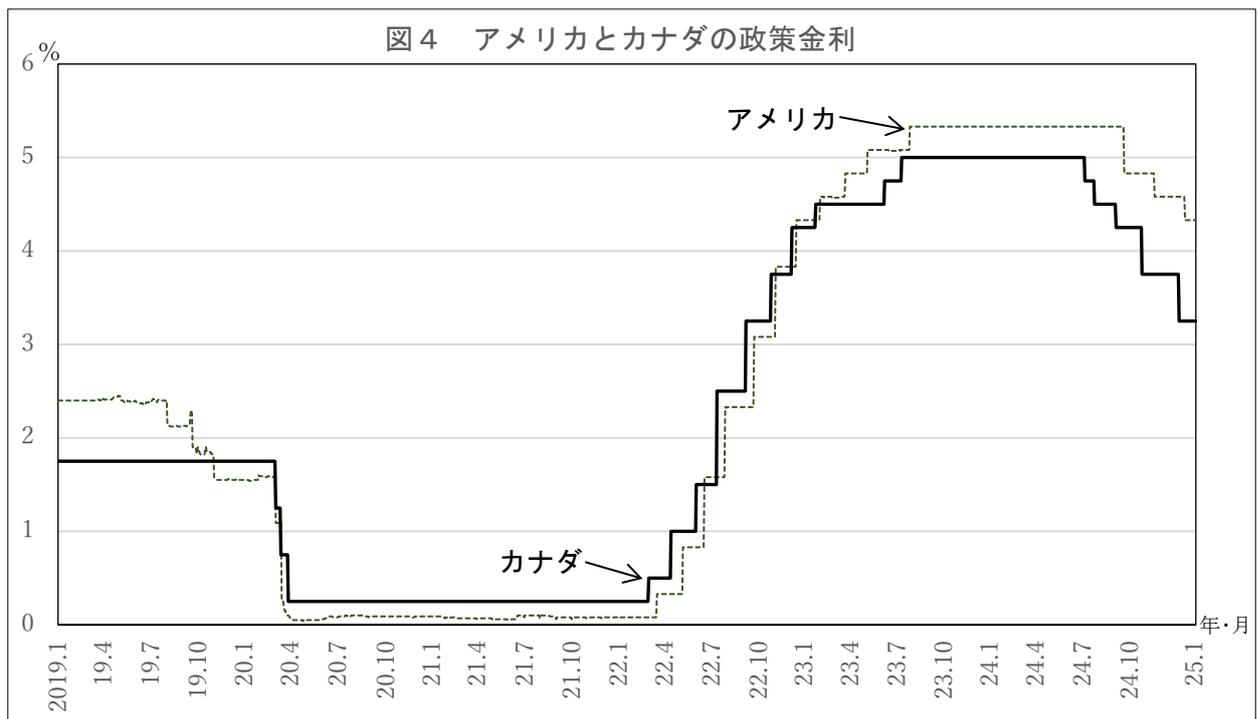
注：1) 「住居」(shelter) 費用の消費におけるウェイト (2023年) は 28.57% である。その内訳は、家賃 6.86%、住宅ローン利子 5.20%、持家減価 4.74%、その他 (租税公課、住宅関連保険料、維持修繕費など) (Lehto 2023; 2024)

資料：Statistics Canada, “Consumer Price Index, monthly, not seasonally adjusted.” (Table 18-10-0004-01)

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1810000401> [2025年1月6日アクセス]

○カナダの消費者物価上昇率（対前年同月比。図3）

- ・ 2015 年以來，1～2%台で安定
- ・ コロナ勃発後の 2020 年 4～5 月はマイナスを記録。その後も 12 月までは 0%台。
- ・ 2021 年 3 月から急上昇し，2022 年 6 月には上昇率が 8.1%（とくにエネルギー，運賃，食料品，住居関連（建築費，住宅ローン利子，家賃）の値上がりが顕著）
- ・ 2022 年後半から物価下落。年上昇率は 2024 年には 2%台へ低下し，9 月は 1.6%へ。
←金融引締め（コロナ対策で引き下げた政策金利を 2022 年春から引き上げて 5%へ。） [図4]
- ・ 住居価格上昇率は 2024 年前半まで約 6%，年後半に低下したが，それでも 4%台。



注：1) 両国とも，政策金利は無担保コールレート（翌日物）。

資料：（カナダ）Bank of Canada Website, “Press Releases”により作成。

<https://www.bankofcanada.ca/press/press-releases/> [2025 年 1 月 6 日アクセス]

（アメリカ）Board of Governors of the Federal Reserve System, Selected Interest Rates - H.15, “Effective Federal Funds Rate.”

<https://www.federalreserve.gov/releases/h15/> [2025 年 1 月 6 日アクセス]

○物価上昇の原因（Bank of Canada, *Monetary Policy Report* [2022 年 1 月，4 月，7 月，10 月]）

* 供給面：①石油・天然ガスの供給不足，②コロナ禍における港をはじめとするサプライチェーンのボトルネックによる農産物，鋼材，木材などの輸送力不足とそれによる耐久消費財，食料品，住宅修繕・建設資材の供給力不足，③労働力不足による賃金上昇及び設備稼働率低下，④干ばつなどによる農業生産への打撃，⑤ロシアのウクライナ侵攻による食料・燃料価格上昇など。

* 需要面：①コロナによる活動制限の解除及び貯蓄された資金の消費への転換による経済活動活発化，とくに交通機関，旅行，外食・接客，耐久消費財，住宅建設・賃貸などの需要回復，②アメリカの経済の景気回復による需要増大。

(C) 金利引き上げの影響

○不動産価格の抑制（住居 [shelter] 費用の上昇率は4%台に下がった）

*しかし、物価全体の動きに反して、住居費用の上昇率は6%に高まった。[図3]

*また、新築住宅価格指数も、家屋・土地とも下落は見られない。[図2]

*原因

[i) <u>ポスト・コロナの住宅需要拡大（経済活動回復）</u> 、 <u>建築資材の供給回復の遅れ</u>
	ii) <u>住宅取得支援措置</u> （長期低利融資・補助、租税支出など [後述]）による需要拡大

○住宅ローンを組めない国民が増えた。

*住宅価格の高騰 [図2 参照]

- ・とくに2016年12月の住宅価格を100とすると、2024年8月は、
カナダ全体128.0（うち 大西洋沿岸州120.9, ケベック州149.9, オンタリオ州126.6,
平原州129.4, ブリティッシュコロンビア州126.9）

*民間金融機関の住宅ローン金利（5年固定金利の平均値。CANNEX 調査）は、コロナ対策で3%台前半に抑えられていたが、金利引き上げにより、2022年2月から急上昇して、23年8月から24年5月まで6%台。（その後やや下がり、2024年11月は5.38%）。

○消費者物価上昇率（対前年同月比）は、2024年9月は1.6%であったが、住居費用は5.0%であった。

○カナダ銀行は、インフレ抑制の効果は十分だとして、5.0%だった政策金利の引下げを2024年7月5日に開始し、10月23日からは3.75%である。

*この利下げは変動金利型住宅ローンを組みやすくするが、不動産価格・住居費用への影響は不明。

2. 住宅政策の展開と政府間機能配分（時期区分及び政策内容は Pomeroy 2023 による）

（1）戦後初期～1960 年代 [連邦が主導権をとった]

○1945 年，“National Housing Act” 制定。

○1946 年，“Central Mortgage and Housing Corporation” 設立。（1979 年，“Canada Mortgage and Housing Corporation”に改称。）[CMHC（Crown Corporation＝連邦営企業）]

*当初は，復員兵士向け住宅供給。その後，一般的住宅供給へ転換。

・1950 年代までは住宅ローン提供と市町村インフラ整備補助が主な役割。

・1960 年代，州・準州が開始した低所得者向け公営住宅（public housing）への補助を実施。

○連邦は，州・準州（とくにオンタリオ州，ケベック州）との関係が緊張すると，市町村へ直接補助。

（2）1970 年代 [連邦と州・準州が主導権を競った（competitive unilateralism）← 自由党政権]

○州・準州が，それぞれ独自に住宅政策を展開。

*オンタリオ州とケベック州がプログラムを急拡大し，連邦は両州への補助突出に懸念を抱いた。

○1970 年代後半以降，地域 NGO による社会的住宅（social housing）の供給が拡大。

○連邦は，地域の非営利住宅提供団体・住宅生協の社会的住宅への補助，中低所得者向け住宅ローン及び民間賃貸住宅への支援を拡大。（州・準州へもそれらプログラムへの参加を呼び掛けた。）

（3）1980 年代 [協調的連邦主義（cooperative federalism）← 保守党政権初期]

○1985 年，連邦が“National Direction for Housing Solutions” を発表。

*市場志向（住宅ローンの証券化，貧困層への支出最小限化。）

*州・準州は，連邦補助プログラムに参加（州・準州の負担率は 25%）。

（4）1980 年代後半～1990 年代初頭 [財政危機による経費削減 ← 保守党政権中期～後期]

○連邦の財政危機が顕在化すると，増大していた住宅補助金が経費削減のターゲットになった。

*社会的住宅への補助金削減。（1993 年，補助金廃止。）

*連邦が住宅政策から撤退する，との議論も行われた。（州・準州との憲法改正論議の中で）

（5）1990 年代中盤～後半 [州への事務移譲と連邦の役割縮小 ← 自由党政権の財政再建策]

*連邦は CMHC 業務の州・準州への移譲を推進。（長期債権/債務の管理リスクを転嫁。）

*州・準州は規模を縮小しつつ住宅政策を展開したが，連邦との事務移譲協定に抵抗した。

（6）1999 年～2010 年代中盤 [連邦の役割再拡大 ← 自由党政権の財政再建達成]

*連邦財政の黒字化（事務・経費支出権限の州・準州への移譲，北米の好景気による税収増）

*州・準州の政策が基本だが，連邦も「手頃な住宅」，ホームレス対策に再び関与しはじめた。

・2001 年，Federal-Provincial-Territorial Affordable Housing Framework Agreement

・ただし，賃貸住宅建築費の一時払い。連邦と州・準州が 50%ずつ負担（長期債務を回避）。

・その後，対象を修理補助，賃貸手当，持家取得補助等へ拡大。

・2005 年，「手頃な住宅」向けブロック補助金を導入（用途は州・準州が実質決定）。

*2006～2015 年の保守党政権も，前政権の政策を継承しつつ，リノベーションへ補助を追加。

（7）2017 年以降 [“National Housing Strategy” に基づく連邦と州・準州の協調]

○2017 年，連邦が “National Housing Strategy” を公表。[詳しくは 3（3）で述べる。]

→ 住宅建築への長期・低利融資と補助，州・準州プログラムへの拠出等。

3. 住宅財政の現状

(1) カナダの住宅政策は基本的に選別的サービス → 主対象は、低所得者、ホームレス等。

(Marier and Séguin 2015, Prince 2015, Lightman and Lightman 2017 Chs. 3 & 6)

(2) 財政支出の状況 [表 2]

○財政支出面で住宅政策を主に担うのは州・準州/地方政府。

- ・住宅開発 (Housing Development) は、建築基準設定、スラム地区再開発、住宅用地取得、住宅建築・購入、情報・統計作成、住宅増改築・保全の補助・融資、関連行政事務など。
- ・社会保護としての住宅コストに係る家計補助 (現金給付・現物給付) が大規模。
- ・人口 1 人当たり額は、北方の 3 準州と低所得者向け住宅を重視した BC 州が多額。

表 2 カナダ一般政府の財政支出 [2022 年 (見込額)]

(単位: 百万カナダドル)

	一般公共サービス	防衛	秩序・安全	経済	環境保護	住宅・地域アミニティ	うち住宅開発地域開発 A	水道供給
カナダ ①	149,370	21,230	46,848	90,454	25,270	14,705	4,877	8,303
うち 州・準州/地方政府 純計 ②	79,451	0	32,635	71,151	13,367	9,594	3,171	5,127
ニューファンドランド・ラブラドル州	1,733	0	340	1,308	114	105	19	65
プリンスエドワードアイランド州	386	0	96	305	65	25	2	18
ノヴァスコシア州	1,976	0	619	1,149	344	339	55	104
ニューブランズウィック州	1,824	0	690	1,292	180	172	81	62
ケベック州	30,625	0	5,947	16,202	2,848	1,562	396	707
オンタリオ州	22,311	0	13,021	25,706	4,770	3,386	1,267	1,894
マニトバ州	3,422	0	1,343	1,742	350	393	117	224
サスカチュワン州	2,160	0	1,234	3,531	361	438	113	279
アルバータ州	6,146	0	3,636	11,222	1,480	1,285	414	715
ブリティッシュコロンビア州	7,842	0	5,282	7,562	2,594	1,661	596	944
ユーコン準州	195	0	125	406	154	54	45	8
ノースウェスト準州	395	0	158	342	89	96	48	47
ヌナヴト準州	439	0	146	385	20	76	16	59
州・準州/地方政府の割合 ②/① (%)	53.2	0.0	69.7	78.7	52.9	65.2	65.0	61.7

[つづき]

	保健	娯楽・文化・宗教	教育	社会保護	うち住宅 B	総額	人口 1 人当たり額 (カナダドル)		[参考] 人口 (千人)
							総額	住宅 A+B	
カナダ ①	235,937	21,477	121,924	235,486	9,762	962,701	24,725	376	38,936
うち 州・準州/地方政府 純計 ②	225,810	15,402	112,115	96,346	9,214	655,871	16,845	318	
ニューファンドランド・ラブラドル州	3,797	138	1,511	742	105	9,788	18,422	233	531
プリンスエドワードアイランド州	900	30	545	347	51	2,699	16,141	317	167
ノヴァスコシア州	7,179	411	3,180	1,651	279	16,848	16,433	326	1,025
ニューブランズウィック州	5,561	167	2,537	879	112	13,302	16,437	238	809
ケベック州	53,316	3,963	23,188	28,012	1,351	165,663	19,101	201	8,673
オンタリオ州	81,464	4,952	45,241	31,747	2,869	232,598	15,362	273	15,141
マニトバ州	8,931	341	4,055	3,417	258	23,994	16,986	265	1,413
サスカチュワン州	6,878	499	4,134	3,970	196	23,205	19,691	262	1,178
アルバータ州	24,980	1,740	13,591	10,007	624	74,087	16,425	230	4,511
ブリティッシュコロンビア州	31,383	2,996	13,300	14,652	2,969	87,272	16,290	665	5,357
ユーコン準州	430	37	212	154	40	1,767	40,251	1,936	44
ノースウェスト準州	772	63	327	383	101	2,625	58,812	3,338	45
ヌナヴト準州	718	61	300	385	258	2,530	62,536	6,773	40
州・準州/地方政府の割合 ②/① (%)	95.7	71.7	92.0	40.9	94.4	68.1	68.1	84.6	

資料: Statistics Canada, "Canadian Classification of Functions of Government (CCOFOG), by consolidated government component." (Table: 10-10-0005-01)

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1010000501> [2024 年 10 月 18 日アクセス]

Statistics Canada, "Population Estimates, quarterly." (Table: 17-10-0009-01)

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1710000901> [2024 年 10 月 18 日アクセス]

(3) 住宅政策における政府間機能配分 (Treff and Ort 2012: pp.14:6-14:11 参照)

表3 住宅政策における政府間機能配分

連邦	州・準州	地方
連邦税制 金融 (住宅ローン等) 国家的建築基準 移民受入れ計画 資金提供・定率補助 (共同住宅, ホームレス向け支援等) 連邦所有地の管理・売却 統計・調査 (住宅需要等)	州・準州税制 金融監督・消費者保護 州・準州の建築基準 家主・借家人の権利と義務 (家賃規制等) 計画・開発 共同住宅の建築・供給 州・準州所有地の管理・売却	不動産税 州・準州に委ねられた事務 (例)用途別区画 (zoning) 開発許可・費用徴収 条例(住居の規格・修理等) 共同住宅の建築・供給 施策の提供・実施(ホーム レス向け支援等)
政府間連携・共同事務 (例)共同住宅 (←連邦/州・準州/地方), 先住民住宅 (←連邦/州・準州/先住民自治体)		

資料 : Housing, Infrastructure and Communities Canada, *Solving the Housing Crisis: Canada's Housing Plan* (April 12, 2024) p.25.

(4) 連邦と州・準州の協議 (Federal, Provincial and Territorial Forum on Housing)

○2017年, 連邦 J.トルドー政権(自由党[Liberal Party of Canada]) → “National Housing Strategy”

- ・住宅新築・増改築への長期・低利融資と補助 (Affordable Housing Fund, etc.)
- ・州・準州が主導するプログラムへの拠出
- ・その他 (低家賃・低所得者向け住宅支援, ホームレス減少, 市町村への補助金など)

○2018年, “Housing Partnership Framework (Partnership)” → 連邦と全州・準州の方針表明

○Bilateral Agreements → 連邦とそれぞれの州・準州の個別協定

- ・ Canada-XXXX(州名) Housing Benefit (家賃補助・住宅手当)
- ・ Canada Community Housing Initiative (低家賃・低所得者向け住宅への支援)
- ・ Provincial/Territorial Priority Funding (州・準州の重点施策への支援)

(5) 連邦

○Housing, Infrastructure and Communities Canada (住宅・インフラ・コミュニティ省)

○Canada Mortgage and Housing Corporation [CMHC (Crown Corporation)] (CMHC 2023; 2024)

- ・ 1946年設立。当初の目的は復員兵士向け住宅供給。その後, 一般的住宅供給へ転換。
- ・ 住宅新增改築業者を通じた長期・低利融資, ローン保険, 補助金 (Affordable Housing Fund, etc.)

○Federal Housing Advocate : 人権保障の視点から, 全国民の住宅確保へ向けて提言する機関

○「租税支出」(Tax Expenditure) [2024年現在] (Department of Finance Canada 2024b)

* 個人所得税

- ・ 1件目の住宅を購入する場合の税額控除 (1,500カナダドル [以下, ドル])
- ・ 主たる住居 (principal residence) を売却した場合のキャピタルゲイン非課税
- ・ 1件目の住宅を購入するための貯蓄に対する非課税措置 (Tax-Free “First Home Saving Account” [FHSA] を開設すると, ①年間8,000ドルまで, 生涯通算4万ドルまで, 拠出額を課税所得から控除できる。②FHSAの運用による利益に所得税は賦課されない。③国内で1件目の住宅を購入するために取り崩すときも課税されない。)[2023年導入]

*財・サービス税 (Goods and Services Tax [GST]) = 消費型附加価値税

- ・中古住宅・個人用不動産 (空地など) 売却に対する GST 非課税
- ・主たる住居の新築費に対する GST 還付 (住宅価格 35 万ドル未満であれば 36% [上限 6,300 ドル]。住宅価格が 35 万ドル以上になると遡減し, 45 万ドル以上の場合は還付額ゼロ。)
- ・新築賃貸専用住宅に対する GST の定率還付 (最初の賃借人が最低 1 年以上, 主たる住居にすると想定される場合に限る。住宅価格 35 万ドル未満であれば 36% [上限 6,300 ドル]。35 万ドル以上の場合遡減し, 45 万ドル以上になると還付額ゼロ。)
- ・上記の新築賃貸専用住宅に対する GST 還付率の 36%から 100%への引上げ(時限付き [2023 年 9 月から 2030 年末までに建築開始])
- ・家賃 (1 か月以上の賃貸契約によるもの) に対する GST 非課税
- ・低額 (1泊 20 ドル以下) の短期宿泊費に対する GST 非課税

(6) 州・準州/地方

→ 租税支出, 住宅建築関連インフラ整備, 家賃規制, 建築補助・低利融資, 家賃補助・住宅手当, 住宅供給など [連邦との協定に基づいて CMHC と連携する事務もある。]

(例 1) オンタリオ州の場合 (Government of Ontario 2024)

○Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing

*Ontario Housing Affordability Task Force (2022) の提言に基づいて施策充実

→ 住宅密度上昇, 市町村の住宅建築規制緩和と手続き簡素化, 住宅建築促進への支援

○租税支出 (減税措置)

- (例)
- ・市町村住宅計画による施設への不動産税非課税
 - ・中低所得高齢者への不動産税軽減
 - ・新築住宅に対する州附加価値税の還付

○住宅建築関連インフラ整備

*州から地方への資金援助

- ・Building Faster Fund (州の住宅増大目標に貢献した度合に応じて, 住宅インフラ整備支援)
- ・Housing-Enabling Water Systems Fund (上下水道投資補助)
- ・Ontario Community Infrastructure Fund (小規模・北方・農村部の市町村インフラ整備支援)

*連邦 (CMHC) から地方への資金援助

- ・Housing Accelerator Fund (住宅関連インフラ投資補助)

○家賃上昇率規制 (Rent Increase Guideline) → 年 2.5%を上限とする

○中低所得者向け施策 = 「手頃な住宅」(Affordable Housing [住居費用が世帯所得(税引前)の 30%以下であること]) が目標

*建築補助・低利融資 [CMHC と連携]

*家賃補助・住宅手当

- ・Canada-Ontario Housing Benefit (=地域家賃相場-世帯所得の 30%) [CMHC と連携]
(社会扶助受給者への給付は「実際の家賃-住宅扶助額」[上限あり])
- ・Rent Assistance/Housing Allowances (州・地方の独自プログラム)

*住宅供給 (Social Housing, Community Housing) → 公営住宅, 非営利型住宅, 住宅生協

(例) City of Toronto → Toronto Community Housing Corporation (City of Toronto 2019)

(例2) BC Rent Bank (BC Rent Bank 2024, Griffiths 2024)

○BC Rent Bank

- * Vancity Community Foundation (ブリティッシュコロンビア州ヴァンクーヴァー市を本拠地とする信用組合 Vancity が設立した基金) が 2019 年に設立した借家人向け金融機関。
- * 州内にある 15 の local rent bank とネットワークをつくり、取りまとめ役になっている。

- 主要事業：
- * 借家人向け無利子融資。(3年で返済。状況に応じた返済繰延べ等あり。)
- [条件]
- ・ B.C.州内の借家人 (原則 19 歳以上)。
 - ・ 家計上の危機にある (家賃・光熱水費を支払えない)。
 - ・ 家賃・光熱水費の合計は、月 3,500 カナダドル未満。
 - ・ 中低所得世帯(地域により基準額は異なる)だが、破産していない。
- * その他, 借家人向けの金融リテラシー, 債務調整, 政府の給付プログラム, 食事・衣料入手, 医療等の情報提供・支援。

- 財源：
- ・ B.C.州政府からの補助金 (約 65%) = 2019 年 1,000 万ドル, 2024 年 1,100 万ドル。
 - ・ その他 (約 35%) = 市町村・地域団体からの補助, 企業・個人の寄附。

○成果 (2023 年度)

- * 「立ち退き」による居住条件悪化・ホームレス増大のコストを回避できている。
- * 経費：547 万ドル (借家人向け金融支援 [235 万ドル], その他の支援, 管理費)
- * 便益：2,750 万ドル

- ①借家人 1,610 万ドル (高い家賃, 立ち退き費用 [移転, 家財保管・喪失])
- ②B.C.州政府 1,140 万ドル (緊急避難施設・住宅提供費, 保育費, 医療費)
- ・ 2019 年度から 24 年 10 月末まで累計すれば, 1 億 920 万ドルのコスト節約。
- ・ 支援を受けたのは, 2023 年度 1,513 世帯。2019 年度からの累計で 6,011 世帯。

4. 住宅財政の焦点

(1) 住宅関連インフラ・住宅供給・住居費用をめぐる重点施策

◎住宅政策は、連邦と州・準州（市町村を含む）が展開。具体的施策は州・準州主導。

○住宅関連インフラ

*住宅用地（公有地など）、交通機関とのアクセス、道路、上下水道

○住宅取得促進・賃貸住宅提供（中低所得者向け）

*連邦は CMHC を通じて「手頃な住宅」建築の長期・低利融資を拡大

*公営住宅，非営利型住宅，住宅生協

○住居費用軽減

*家賃補助・住宅手当（中低所得者向け）

*租税支出＝減税措置（附加価値税，個人所得税，不動産税など）

(2) 連邦レベルの政策対立

○自由党政権

* *Solving the Housing Crisis: Canada's Housing Plan* [2024年4月12日発表]

(Housing, Infrastructure and Communities Canada 2024)

- ・住宅建築の増大（建築業者に対する支援，地域との連携，建築の技術革新，労働者訓練）
- ・住宅取得・賃借の支援（借家人保護，1件目の住宅取得支援，持家住人支援，住宅ストック保護）
- ・「手頃な住宅」を持ってない人への支援（「手頃な住宅」の供給増大，ホームレス・ゼロ化）

* *Budget 2024* [2024年4月16日発表] (Department of Finance Canada 2024c)

→ Chapter 1: More Affordable Homes — Solving the Housing Crisis

- ・住宅建築の増大（公有地の宅地化，空地への課税，アパート建築促進・家賃引下げ，州・準州との連携，地方政府への住宅関連インフラ投資補助増大 [交通機関を含む]，建築技術革新・データ整備，単身者・学生向け住宅増大，建築労働者育成，国外建築企業への資格付与，労働者移動促進など）
- ・住宅取得・賃借の支援（移民・留学生の調整，家賃支払い関連減税，借家人の権利保護，1件目の住宅取得支援 [住宅ローン条件改善等]，外国在住者・企業の住宅取得禁止，短期賃貸・不動産詐欺の取締り，洪水保険奨励，住宅金融規制等）
- ・「手頃な住宅」を持ってない人への支援（Affordable Housing Fund の拡充，「手頃な住宅」の増大，「手頃な非営利・生協住宅」の確保，賃借人・持家住人の燃料費軽減，ホームレス対策，先住民地域の住宅建築，難民申請者の住宅確保）

○保守党 (Conservative Party of Canada. 野党第一党) (Conservative Party of Canada 2023a; 2023b; 2023c)

→ “Building Homes Not Bureaucracy Act” (2023 年 9 月 20 日提案。廃案)

- ・都市に住宅を毎年 15% ずつ増大させることを義務づける。(関連補助金につき、目標を超えれば超過率に応じて増額、未達成であれば不足率に応じて減額。)
- ・駅周辺の住宅密度向上目標を達成できない都市への交通・インフラ補助金停止。
- ・連邦政府が所有する土地・建物の 15% を売却して「手頃な住宅」に転用する。
- ・新規賃貸住宅の家賃について、市場価格を下回る場合に GST を課さない。
- ・CMHC への新規住宅建築許可申請に対する決定を 60 日以内に行う。

[地方政府への目標提示とインセンティブ (ペナルティを伴う) 及び 規制緩和]

(3) 州レベルの政策対立

(例) ブリティッシュコロンビア州 (British Columbia [B.C.]) 総選挙 (2024 年 10 月 19 日投票) における有力 2 政党の住宅関連選挙公約 (B.C. NDP 2024; Rustad 2024; Culbert et al. 2024; Hunter 2024) [選挙結果 (総議席 93) : 新民主党 47 (過半数を維持), 保守党 44, 緑の党 2。]

○新民主党 (B.C. New Democratic Party [NDP]) = 政権を維持した社会民主主義政党。

→ 家購入代金の一部支払繰延べ, 住宅早期転売益税^{*}の強化, 駅周辺の住宅密度上昇容認, 公有地への住宅建築, 賃貸住宅建築促進, 非営利賃貸住宅への土地提供, 建築業育成, 建築労働者訓練, 賃貸住宅のペット容認など

○保守党 (Conservative Party of B.C.) = 保守勢力を結集して党勢拡大中。

→ 規制緩和, 建築許可手続き期間短縮, 家賃・ローン返済向け所得減税, 不動産税軽減, 住宅保険料引下げ促進, 都市インフラ再生基金

注* : 「住宅早期転売益税」(BC Home Flipping Tax [正式名称は “Residential Property (Short-Term Holding) Profit Tax”]) は, 住宅投機を抑制して価格を引き下げることが目的として, 住宅を取得してから 2 年 (730 日) 未満で転売して譲渡益を得た場合に賦課される州税である。課税標準は譲渡益である。税率は, 取得してから 365 日以内に転売した場合は 20% であるが, 365 日を超えると税率は 1 日ごとに逡減し, 取得してから 730 日経過すると税率はゼロになる。

本税は, 2025 年 1 月 1 日に施行された。本税の内容 (免税となる条件等を含む。) について, 詳しくは Government of British Columbia (2025) を参照せよ。

5. おわりに — 移民受入れ抑制につながるのか

○連邦の自由党政権は、年間 50 万人の永住移民受入れ政策を推進してきた（池上 2023）。

- ・その構成は、経済移民 30 万人、家族 12 万人、難民・人道的受入れ 8 万人
- ・州・準州（保守党政権を含む）は、労働力不足のなかで、連邦と協調してきた。

○住宅不足対策として、移民・外国人の受入れ・活動の抑制につながる政策がみられる。

①2024 年 1 月、カナダに入国する留学生ビザの発行に上限を設定した（Walsh and Woolf 2024; Woolf 2024）。

- ・留学生ビザ保有者は <2015 年 35 万人⇒2019 年 64 万人⇒2024 年 103 万人>。
（うちオンタリオ州 53 万人、ブリティッシュコロンビア州 20 万人、ケベック州 12 万人）
- ・留学生ビザ保有者のうち、大学基準認証を受けた高等教育機関の在籍者は約 3 分の 1。
- ・それに対して、留学生からの授業料が増えなくなる高等教育機関は反発した。

②2024 年 2 月、外国企業もしくはカナダの市民権も永住権も持たない者の国内（人口 1 万人以上の市町村）における住宅・空地購入禁止措置（Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act. 2023 年 1 月 1 日～2025 年 1 月 1 日）を 2 年間延長した。

（Department of Finance Canada 2024a; Anderssen and Hager 2024）

- ・措置延長の理由は、家庭のための住宅確保と投機防止。
- ・しかし、国内オーナー重視が「手頃な住宅」（低家賃）を保証するわけではない。

③2024 年 11 月、短期滞在外国人労働者の最低賃金を「各州の中位時給」から「各州の中位時給の 1.2 倍」に引き上げて、カナダ市民権・永住権保有者の雇用を増やす計画（Baxter 2024）。

（例）オンタリオ州の場合、時給は「28.39 ドル（約 3,100 円）⇒ 34.07 ドル（約 3,700 円）」

④移民受け入れ目標自体を引き下げる決定（2024 年 10 月）

表 4 移民受入れ計画の変更（2024 年 10 月 24 日）

○永住移民 → 2025 年度の受入れ予定を 50 万人から 39.5 万人に削減する。

	2024 年度 (変更前の計画)	2025 年度		2026 年度	2027 年度
		変更前	変更後		
経済移民	281,100	301,200	232,150	229,750	225,350
家族	114,000	118,000	94,500	88,000	81,000
難民・人道	89,900	80,800	68,350	62,250	58,650
合計	485,000	500,000	395,000	380,000	365,000

○非永住移民（＝入国者－出国者）→ 2025 年度から 2 年間で 90 万人程度減少させる。

	2024 年度(見込)	2025 年度	2026 年度	2027 年度
全体	299,216	-445,901	-445,622	17,439

資料：Immigration, Refugees and Citizenship Canada, 2024 Annual Report to Parliament on Immigration, Catalogue No. Ci1E-PDF, October 24, 2024 により作成。

* 世論調査では、「移民受け入れが過大」とする意見が強まっている

・ Environics Institute for Survey Research の調査

「移民受け入れが過大」と回答した人の割合は、2022 年 27%⇒23 年 44%⇒24 年 58%

* 移民の増大は、住宅危機の「原因」ではなく、労働力不足の「結果」という面が大きい。

むしろ課題は移民の住宅確保である、との意見もある（Rapley 2023; 2024）。

参考文献・資料

- 池上岳彦 (2023) 「カナダの移民政策と財政 — 『多文化主義』の政策展開」 沼尾波子・池上岳彦・池谷秀登・倉地真太郎・小島祥美・関聡介・関根未来 『多文化共生社会を支える自治体 — 外国人住民のニーズに向き合う行政体制と財源保障』 旬報社, 233~261 ページ。
- 池上岳彦 (2024) 「カナダの住宅政策と財政」 (一財)自治総合センター「地方分権に関する基本問題についての調査研究会(令和6年度第3回)」発表資料, 10月25日。[2025年3月公表予定]
- Anderssen, Erin, and Mike Hager (2024) “Ottawa to extend foreign homebuyers’ ban for two more years,” *The Globe and Mail* (On-line), February 6 (Updated). <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-ottawa-extends-foreign-homebuyers-ban-for-two-more-years/> [2024年10月22日アクセス]
- Baxter, David (2024) “Ottawa expected to boost minimum hourly wage to hire higher-paid temporary foreign workers,” *The Globe and Mail* (On-line), October 21. <https://www.theglobeandmail.com/politics/article-ottawa-expected-to-boost-minimum-hourly-wage-to-hire-higher-paid/> [2024年10月24日アクセス]
- BC Rent Bank (2024) *Why Eviction Prevention Matters: The Social and Economic Benefits of BC Rent Bank in British Columbia*, Vancouver: Vancity Community Foundation, December 4.
- British Columbia New Democratic Party [B.C. NDP] (2024) *An Action Plan for You*, September 20.
- Canada Mortgage and Housing Corporation [CMHC] (2023) *2023 Annual Report*.
- Canada Mortgage and Housing Corporation (2024) *Housing Supply Report: Canadian Metropolitan Areas, Fall 2024*.
- City of Toronto (2019) *Housing TO 2020-2030 Action Plan*, December.
- Conservative Party of Canada (2023a) *Policy Declaration*, September 9.
- Conservative Party of Canada (2023b) “Building Homes, Not Bureaucracy,” *News*, September 14. <https://www.conservative.ca/building-homes-not-bureaucracy/> [2024年10月22日アクセス]
- Conservative Party of Canada (2023c) “Conservatives Build Homes, Liberals Create Bureaucracy,” *News*, September 20. <https://www.conservative.ca/conservatives-build-homes-liberals-create-bureaucracy/> [2024年10月22日アクセス]
- Culbert, Lori, Glenda Luymes, Gordon Hoekstra, Alec Lazenby, Derrick Penner and Tiffany Crawford (2024) “B.C. Election 2024: 12 hot topics and where each party stands,” *Vancouver Sun* (On-line), October 11. <https://vancouversun.com/news/bc-election-2024-12-hot-topics-party-platforms> [2024年10月20日アクセス]
- Department of Finance Canada (2024a) “Government announces two-year extension to ban on foreign ownership of Canadian housing,” *News Release*, February 4. <https://www.canada.ca/en/department-finance/news/2024/02/government-announces-two-year-extension-to-ban-on-foreign-ownership-of-canadian-housing.html> [2024年10月22日アクセス]
- Department of Finance Canada (2024b) *Report on Federal Tax Expenditures: Concepts, Estimates and Evaluations 2024*, Catalogue No. F1-47E-PDF, February 29.
- Department of Finance Canada (2024c) *Budget 2024: Fairness for Every Generation*, Catalogue No. 1719-7740; F1-24/3E-PDF, April 16.
- Government of British Columbia (2025) “BC home flipping tax (Last updated on January 1, 2025),”

- January 1. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/income-taxes/bc-home-flipping-tax> [2025 年 1 月 13 日アクセス]
- Government of Ontario (2024) “Ontario Investing Over \$1.8 Billion to Build More Homes,” *News Release*, Office of the Premier, March 21. <https://news.ontario.ca/en/release/1004332/ontario-investing-over-18-billion-to-build-more-homes> [2024 年 10 月 21 日アクセス]
- Environics Institute for Survey Research (2024) *Canadian public opinion about immigration and refugees*, FOCUS CANADA, 2024 SERIES.
- Griffiths, Nathan (2024) “B.C. Rent Bank saves thousands of people from homelessness: report,” *Vancouver Sun* (On-line), December 27. <https://vancouversun.com/news/bc-rent-bank-saves-thousands-people-homelessness> [2025 年 1 月 9 日アクセス]
- Housing, Infrastructure and Communities Canada (2024) *Solving the Housing Crisis: Canada’s Housing Plan*, Catalogue No. T94-62/2024E-PDF, April 12.
- Hunter, Justine (2024) “B.C. election too close to call with NDP up by one seat over Conservatives,” *The Globe and Mail* (On-line), October 20 (Updated). <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-bc-election-ndp-conservatives/> [2024 年 10 月 20 日アクセス]
- Immigration, Refugees and Citizenship Canada (2024a) “Strengthening temporary residence programs for sustainable volumes,” *News Release*, September 18. <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2024/09/strengthening-temporary-residence-programs-for-sustainable-volumes.html> [2024 年 10 月 27 日アクセス]
- Immigration, Refugees and Citizenship Canada (2024b) “Government of Canada reduces immigration,” *News Release*, October 24. <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2024/10/government-of-canada-reduces-immigration.html> [2024 年 10 月 27 日アクセス]
- Immigration, Refugees and Citizenship Canada (2024c) *2024 Annual Report to Parliament on Immigration*, Catalogue No. Ci1E-PDF, October 24.
- Lehto, Rebecca (2023) *Shelter in the Canadian CPI: An overview, 2023 update*, Statistics Canada, Catalogue No. 62F0014M, December 19.
- Lehto, Rebecca (2024) *An Analysis of the 2024 Consumer Price Index Basket Update, Based on 2023 Expenditures*, Statistics Canada, Catalogue No. 62F0014M, June 18.
- Lightman, Earnie, and Naomi Lightman (2017) *Social Policy in Canada: Second Edition*, Don Mills: Oxford University Press.
- Ontario Housing Affordability Task Force (2022) *Report of the Ontario Housing Affordability Task Force*, February 8.
- Marier, Patrik, and Anne-Marie Séguin (2015) “Aging and Social Assistance in the Provinces,” in Daniel Béland and Pierre-Marc Daigneault (eds.) *Welfare Reform in Canada: Provincial Social Assistance in Comparative Perspective*, Toronto: University of Toronto Press, pp. 339-352.
- Pomeroy, Steve (2023) “Coming Full Circle: Federalism and Responsibility for Housing,” in André Lecours, Daniel Béland, Trevor Tomb and Eric Champagne (eds.) *Fiscal Federalism in Canada: Analysis, Evaluation, and Prescription*, Toronto: University of Toronto Press, pp. 284-305.

- Prince, Michael J. (2015) “Shelter and the Street: Homelessness, and Social Assistance in the Canadian Provinces,” in Daniel Béland and Pierre-Marc Daigneault (eds.) *Welfare Reform in Canada: Provincial Social Assistance in Comparative Perspective*, Toronto: University of Toronto Press, pp. 353-366.
- Rapley, John (2023) “Canada’s approach to housing is bad for the economy,” *The Globe and Mail* (On-line), Opinion, July 16 (Updated). <https://www.theglobeandmail.com/business/commentary/article-canadas-approach-to-housing-is-bad-for-the-economy/> [2024年10月22日アクセス]
- Rapley, John (2024) “Capping foreign students won’t solve Canada’s immigration problem,” *The Globe and Mail* (On-line), Opinion, January 23. <https://www.theglobeandmail.com/business/commentary/article-capping-foreign-students-wont-solve-canadas-immigration-problem/> [2024年10月22日アクセス]
- Rustad, John (2024) *Get BC Building*, Conservative Party of British Columbia, September 27.
- Treff, Karin, and Deborah Ort (2012) *Finances of the Nation 2012: A review of expenditures and revenues of the federal, provincial, and local governments of Canada*, Toronto: Canadian Tax Foundation.
- Walsh, Marieke, and Marie Woolf (2024) “Ottawa announces two-year cap on international student visas,” *The Globe and Mail* (On-line), January 23 (Updated). <https://www.theglobeandmail.com/politics/article-international-student-visa-cap-miller-immigration/>
- Woolf, Marie (2024) “Number of international students now exceeds one million, official figures show,” *The Globe and Mail* (On-line), February 2 (Updated). <https://www.theglobeandmail.com/politics/article-number-of-international-students-now-exceeds-one-million-official/> [2024年10月22日アクセス]

[付記] (2025年1月15日)

第646回地方財政研究会(2025年1月14日)における発表及び議論をうけて、語句説明を詳しくするための加筆・修正等を数点行った。ただし、発表の実質的内容に変更はない。