

Title	欧州における住宅手当の展開と日本の課題(その 2)
Author	小玉 徹
Citation	季刊経済研究, 35 卷 1-2 号, p.11-22.
Issue Date	2012-09
ISSN	0387-1789
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学経済研究会
Description	
DOI	

Placed on: Osaka City University

欧州における住宅手当の展開と日本の課題（その2）

小 玉 徹

はじめに——岐路にたつ所得補填としての住宅手当（イギリス）

連載論考の（その1）では、スウェーデンを取りあげ、居住水準の向上を目的として、家族手当に付随するかたちで住宅手当が導入された経緯に言及した。この点、イギリスを中心に住宅手当の国際比較の研究を精力的に進めてきたピーター・ケンプは、同国の住宅手当について、「それは当該家賃を差し引いたのち所得が社会扶助のレベルを下回らないよう受給者への所得を補填するためにデザインされている。それゆえ多くの国々で採用されている‘居住格差’（housing gap）への対応、という形態を有していない」と述べ、具体的には以下の2点の特徴を挙げている（Kemp, 2007a, p.113）。

1. 所得補助、資力調査付き所得ベースの求職者手当、年金クレジットといった社会扶助給付を受給しているか、社会扶助給付のレートを超えない所得の借家人が対象である。
2. 社会扶助給付のレート以上の所得がある借家人は、純所得と社会扶助給付のレートの差額の65%を差し引いた住宅手当支払いの資格をもつ。

ケンプは、欧州諸国において住宅手当が重要となった背景を、建設補助の減少と市場家賃への変更にともない貧困な世帯を保護することでのソーシャル・ミックスの実現、ポスト工業化社会への移行にとまなう長期失業の上昇、社会保険を使いつくし、一般的でない社会扶助のセーフティネットに依存せざるをえない状況、パートタイム就労と不安定な雇用形態の拡大、という新しい「社会リスク」への対応、という2つの文脈で説明していた（Kemp, 2007b, pp.2-4）。

イギリスの場合、すぐれて貧困者への所得補填として機能している住宅手当は、ソーシャル・ミックスの実現、「社会リスク」への対応への阻害要因となっている。

かつての「リスク」への対応は、就労できない (out of work) 人々への長期的な固定化された住宅手当 (とくに公営住宅入居者への家賃減額 rent rebates) であった。しかしながら産業構造の転換にともなうフレキシブルな労働市場 (就労と非就労との間の相互移動をともなう) に由来する新しい「社会リスク」には、より柔軟な住宅手当が要請される。

これに対してキャメロン内閣は、住宅手当の拡充どころか「福祉給付はエンタイトルメントではない」として、25歳以下の若者について住宅手当の適用除外を提案している。エンタイトルメントとは、あるニーズに対して受給資格をクリアすれば、予算の上限なく受給する権利がある、ということで、ホームレス大国のアメリカのセクション8はこれに該当しない。欧州では通常、住宅手当はエンタイトルメント・プログラムである。

もともと「居住格差」への対応として設計された欧州大陸の住宅手当は、新しい「社会リスク」に適應しうる柔軟性を備えていた。そうした柔軟性を欠落させているイギリスの住宅手当は、いま大きな試練に晒されている。

1 社会住宅の残余化と住宅手当との相関

ケンプは欧米の住宅政策における住宅手当の導入について以下のように説明していた。

第一次大戦中、交戦関係にあった多くの国々は、民間賃貸住宅市場に家賃統制 (rent controls) を導入した。さらにこの時期に住宅への補助が開始された。1960年代まで、これらは主に建設補助 (bricks-and-mortar subsidies) の形態をとり、住宅協会のような非営利の家主、地方自治体に補助金が投入された。こうした介入は、しばしば「下から」の圧力の結果であり、それは貧困な借家人というよりは、組織労働者と暮らし向きの良い (better-paid) 労働者階級からきていた。

1970年代に入ると多くの国々は、建設補助をしだいに減少させ、所得と相関させた住宅手当と市場レベルないしそれに近接した家賃を採用するようになる。建設補助の存在は、社会住宅の家主に市場家賃以下での請求を可能とさせてきた。所得と相関させた住宅手当は、建設補助の減少と市場家賃への変更の影響から貧困な世帯を保護するために用いられた (ibid., 2007b, pp.2-3)。

以上からイメージされる1970年代以降の社会住宅の様相は、住宅手当を媒介して「暮らし向きの良い労働者階級」と「貧困な借家人」とのソーシャル・ミックスが保持される状況である。しかしながらイギリスの社会住宅の様相はそうしたイメージから大きくかけ離れている。表1は、世帯の平均所得 (税控除の後) を100とした場合、住宅テナユア別にその偏差をみたものである。イギリスの社会住宅の所得水準は、平均の半分をきる49.6となっているの

表1 住宅テニユア別の所得水準

	社会住宅	持家	民間賃貸	全世帯	持家/社会住宅
フランス(1996)	76.2	116.8	82.4	100	1.5
フィンランド(1997)	68.7	118.1	68.7	100	1.7
ドイツ(1999)	76.7	120.6	88.1	100	1.6
イギリス(1997/98)	49.6	120.7	74.9	100	2.4
オランダ(1998)	72.2	123.0	84.1	100	1.7
スウェーデン(1997)	76.5	132.7	76.5	100	1.7

出所：Stephens et al. (2003) p.783.

に対し、他のヨーロッパ諸国では、さまざまな所得階層がミックスされているため、平均所得の7割程度の所得となっている。ドイツの場合、76.7と6ヶ国のなかでもっとも高くなっている。

イギリスをふくめたアングロサクソン諸国の住宅政策を二分化 (dualist) モデルに位置づけ、その社会住宅の残余化 (貧困世帯への特化) と持家への傾斜との相関について説得的な議論を展開したのがジム・ケメニーであり、その論旨については、すでに言及した。ケメニーの論旨で補足すべき点は、イギリスの場合、少なくとも1970年代までは多くの「暮らし向きの良い労働者階級」も社会住宅の利用者であったわけで、その後の残余化には、サッチャーによる住宅購入権と、65%という高い通減率 (純所得が社会扶助以上の場合) が課せられる住宅手当の特性が深く関わっていた、という事実である。

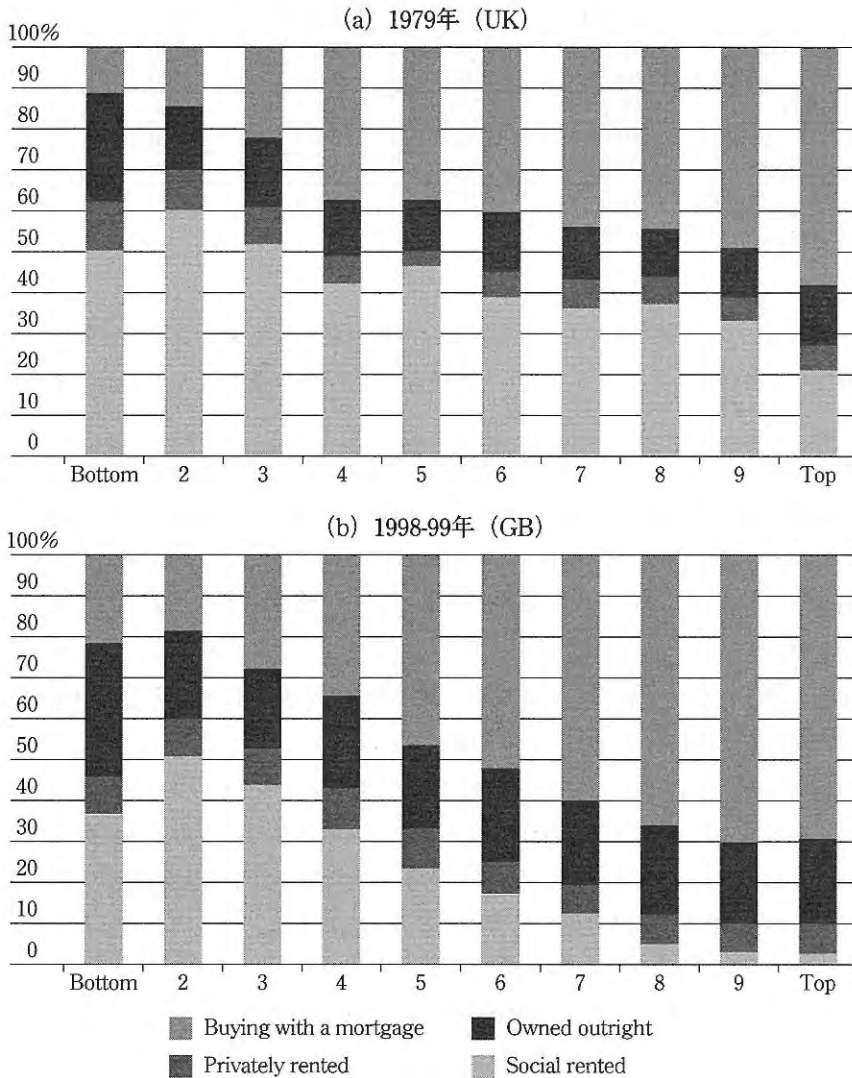
図1は、最下層からトップにいたる10の所得分位について、ローンを支払っている持家、ローンのない持家、民間賃貸、社会住宅の分布状況をみたものである。住宅購入権 (1980年～) が施行される直前の1979年では、所得分位4～9で30～40%が社会住宅に該当している。これに対して1998-99年では社会住宅に居住する人々の72%は、全人口のもっとも貧困な40%から構成される、という状況が反映されている。

ロンドン大学に付設された社会的排除分析センターの依頼により、この調査レポートを作成したジョン・ヒルズは、以上の経緯について、「1979年には、もっともリッチな所得分位10の20%は、社会住宅に居住していた。現在、トップから5つ目までの分位に該当する居住者は、ほとんどいない。裕福な借家人は、住宅購入権で買っているか、資源を他の場所に移動するために使っている。これにより生じた空き家には、厳格なニーズに相関した基準が適用され、借家人の人口構成は劇的に変化しつつある」と説明している (Hills, 2007, p.45)。

以上で言及されている厳格なニーズに相関した基準住宅の配分システムは、住宅手当の特性と相関している。

イギリスでは、資力調査に依拠した社会扶助の給付レベルが低いため、住宅手当がより重要な役割を担っている。イギリスの社会扶助は家賃部分への手当をふくまず、家賃支払い後の所得が社会扶助のレベルを下回らないようにするため、社会扶助の受給者は家賃の全額を

図1 所得分位別の受託テナユア構成



出所：Hills (2007) p.87.

住宅給付 (Housing Benefit) により補填され、純所得の上昇とともに住宅給付は65%の逓減率 (Taper) で急激に削減される。したがってイギリスの住宅手当は、アフォーダビリティ (居住水準の向上) よりセーフティネット (所得補填) として機能している。

これに対してスウェーデンとデンマークの住宅手当は、広範な階層を対象としたアフォーダビリティを目的としており、家賃支払い後の所得補填が必要な場合、社会扶助がセーフティネットとして機能することになる。純所得の上昇とともに住宅給付は33%以下の率で逓減される。オランダでも住宅手当は、アフォーダビリティとして機能しており、逓減率は0～

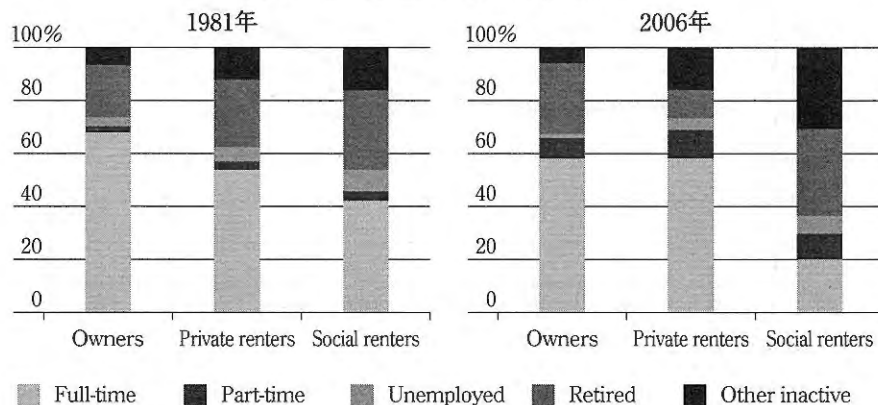
100%の範囲で弾力的に運用されている。ドイツの「順位表の住宅手当」(Tabellenwohngeld)は、住宅コストを所得の20~25%に抑えている。アフォーダビリティが目的であり、純所得の上昇とともに住宅手当は21%の通減率で削減される (Stephens et al., 2003, pp.784-786)。

イギリスにおいて、住宅手当が全国的に適用されるようになったのは、1972年の住宅財政法を契機としており、その目的は、家賃の上昇から借家人を保護することにあつたが、通減率は、住宅給付の削減を目的として1980年代に引き上げられた (Kemp, 2007a, pp.110-111)。これにより社会住宅の借家人が就労機会の向上などで所得がアップした場合、より高い家賃を余儀なくされることから転出を選好し、逆に貧困者は就労の意欲を削がれ、社会住宅に滞留することになった (貧困の罌)。

こうした状況について、イギリスの住宅手当を国際比較の観点から批判的に検討しているマーク・ステファンらは「貧困の罌が顕著であるのは、それが非常に貧困な世帯の全家賃を支払い、即座に削減されることからきている。というのも、それは比較的裕福な世帯のアフォーダビリティを促進するよりも、貧困な世帯を保護することを意図しているからである」と論じている (Stephens et al., op. cit. p. 785)。

もともとイギリスの社会住宅の入居者に「貧困の罌」が顕著であつたわけではなく、図2に示されるように1981年に47%は就労(フルタイム+パート)していた。これが2006年には32%までダウン、フルタイムでは43%から22%へと大幅に下降し、退職者と就職活動をしていない世帯(その63%は母子家庭)が増加している。これに対して持家と民間賃貸ではフルタイムが6割をしめている。

図2 住宅テナユア別の雇用状況



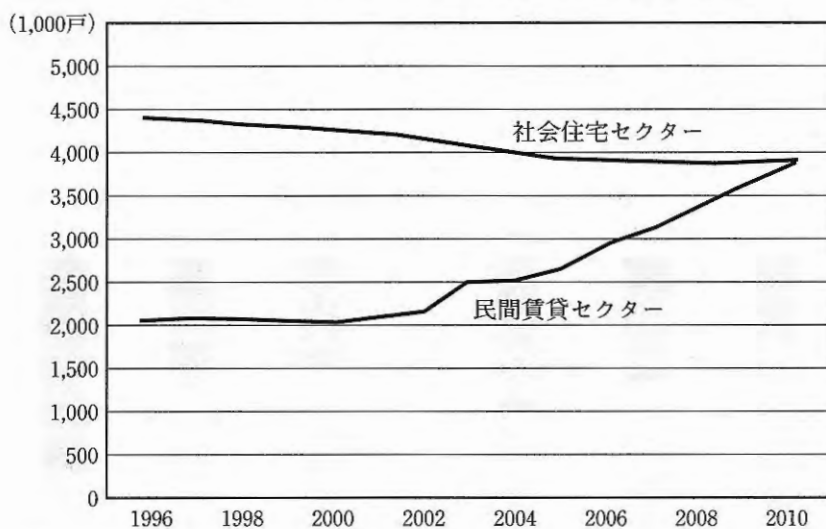
出所：Hills (2007) p.46.

2 拡大する住宅手当と借家・労働市場の変容

この10年間についてイギリス (Great Britain) における住宅手当の受給者数の動向を検討すると、公営住宅借家人への家賃割引は、2001年の213万1000件から2011年の146万2000件へと大幅に減少している。これに対して民間賃貸と住宅協会に關係する家賃手当 (rent allowance) は、2001年の174万1000件から2010年の341万4000件へと2倍程度に拡大している。後者についてその内訳を検討すると、住宅協会は2001年の93万1000から毎年、漸増しているのに対し、民間賃貸は2005年の7万9000件から急速に伸長し、2007年92万3000件、2010年145万5000件という状況である (Wilcox and Pawson, 2011, pp.237, 242)。

図3で明らかのように、同じ時期に民間賃貸ストックは着実に増大し、2010年には社会住宅と拮抗するまでに至っている。民間賃貸セクターが台頭しつつある背景には、1988年の住宅法による規制緩和と1996年に導入されたBTL (buy to let) により同セクターへの投資が活性化されたこと、それまで伸長してきた持家が2007年の金融危機から停滞しつつあること、同時に社会住宅の減少に歯止めがかからないこと、という3つの要因があった。

図3 イギリスにおける社会住宅と民間賃貸の動向



出所：Wilcox and Pawson (2011) p.14.

周知のようにイギリスは、第一次大戦後から厳格な家賃統制を実施し、1914年に全ストックの90%をしめていた民間賃貸セクターは1979年に12%まで減少し、公営住宅と持家へと転換されていった。1988年住宅法は、同セクターを活性化すべく、新たな契約について市場家賃と短期保証賃貸契約を導入、後者により最短で6ヶ月ごとの契約更新が可能となった。さらに1996年には金融商品としてBTLが創設され、住宅に投資する家主は従来よりも低金利のロ

ーンを活用できることになった (ibid., p.15, Crook and Kemp, 2011, pp.36-38).

他方、イギリスの持家は1970年代初頭に全世帯の半分にすぎなかったが、政府の施策もあって2006年には70%に迫るまでになった。持家購入者は借入金利子の支払いについて税控除を要求できた。この制度は2000年になくなったが、住宅価格の上昇に付随した持家の売却にともなうキャピタル・ゲインへの課税は現在も免除されている。さらに1980年に導入され30年間にわたる住宅購入権（ディスカウントされた価格で販売）の行使により250万戸（持家ストックの10%）の公営住宅が売却された。ただしバブル崩壊以降、金融収縮から住宅購入時に必要な所得に対する前金の比率は3.07倍（2010年）と高く、住宅価格は下がってきているものの、低所得層は持家購入の困難に直面している。

とくに若者の持家購入を阻害しているのは、高等教育にともなう授業料の負担である。2008年時点で学生の卒業時の負債は、約1万1000ポンドとなっていた。これが2015年には1万8000ポンドに達し、この時点での卒業生の持家への参入は2020年になると推定されている。授業料の高額化は、住宅選択にも影響し、地元大学への変更により親元から通学する学生の増大に繋がることになる。

最後に社会住宅に目を移すと、地方自治体の管理する公営住宅は、住宅購入権により減少傾向にある。これに対して住宅協会の戸数が漸増しているが、さきの図3で明らかなように2005年以降、社会住宅全体のストックは400万戸を切る状況にある。2008年から2011年までの社会住宅への建設予算は840億ポンドであったが、2011年から2015年については450億ポンドに削減されている。これにより2020年までに50万戸のアフォーダブル住宅の減少が予想されている (JRF, 2012, pp.13-16)。

2011年12月現在、イギリスにおける住宅手当・請求者は、495万世帯と過去最高となり、しかもこの2年間に30万人を超える受給者の増加をみている。受給者のうち民間賃貸を利用するものは29.8%であるが、その数は、2010年1月から2011年12月までに21万3000件も増加、同じ時期の社会住宅についての増加数8万7000件を大きく凌駕している。2011年12月の民間賃貸セクターでの週平均の給付額は108.54ポンド（社会住宅は76.51ポンド）であり、同セクターでの請求者数の増加は、財政を圧迫することに繋がっている。

留意すべきは、この2年間の民間賃貸を中心とした住宅手当の受給者の増加は、従来の受給者であった就労不能者、失業者などではなく、仕事をしている世帯である、という点である。建築・社会住宅財団 (BSHF) による「仕事に就いている住宅手当・請求者の拡大：現状と政策含意」というレポートは、その状況を以下のように要約している (BSHF, 2012, pp.3, 10-12)。

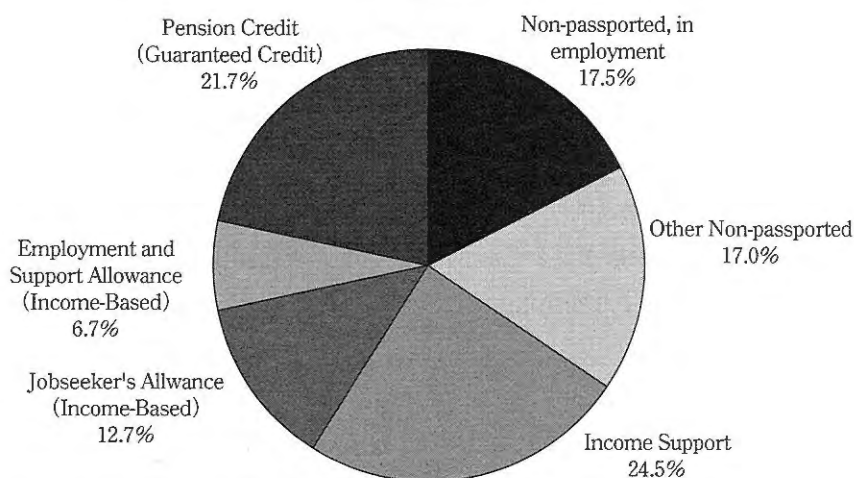
2010年1月から2011年12月までに全体の住宅手当・受給者は、30万1000件の増加をみている。同じ時期に雇用されているノン・パスポートの受給者は、27万9000件の増加とな

っている。したがって、この時期に増加した住宅手当・受給者の92.8%は、就労している世帯であったことになる。

いま2011年12月現在の住宅手当・請求者について、その内訳（図4）を検討すること、所得補助（24.5%）、所得ベースの求職者手当（12.7%）、所得ベースの雇用・生活支援手当（6.7%、障害または疾患のため就労できない、または就労能力が制限されている人に支給）、年金クレジット（21.7%）を受給し、住宅手当とカウンシル税給付について全額受給の権利（パスポート）を自動的に有する者に対し、雇用されていることで、そうした権利者に該当しない（ノン・パスポート）が、住宅手当を請求している人々は17.5%にのぼっている。

ちなみに表2は、住宅手当・請求者の年齢別、世帯タイプ別の比率を示している。65歳以

図4 住宅手当・請求者におけるパスポートの状況



出所：BSHF (2012) p.11.

表2 年齢別・世帯タイプ別の住宅手当・請求者

年齢	合計 %	世帯のタイプ					
		子供のいない単身者			子供のいる単身者	子供のいない夫婦	子供のいる夫婦
		小計	男性	女性			
	100.0	55.6	26.6	28.9	23.4	10.0	11.0
25未満	7.7	3.3	1.8	1.5	3.5	0.3	0.6
25-34	17.6	5.4	3.7	1.7	8.4	0.5	3.3
35-44	19.2	7.0	4.7	2.3	7.7	0.5	4.0
45-49	9.2	5.0	2.8	2.1	2.3	0.5	1.4
50-54	7.4	4.9	2.5	2.4	1.0	0.7	0.8
55-59	6.1	4.5	2.2	2.3	0.3	0.9	0.4
60-64	6.8	5.1	2.4	2.7	0.1	1.4	0.2
65以上	25.9	20.4	6.5	13.9	0.1	5.3	0.2

出所：BSHF (2012) p.13.

上に該当する年金世代（25.9%）を除外すれば、44歳以下の青年・壮年層が44.5%をしめ、その内訳では単身者（15.7%）と一人親世帯（19.6%）が多い。

では、近年、なぜ「仕事に就いている住宅手当・請求者の拡大」が起こっているのか。BSHFのレポートは、住宅を賃貸している世帯の就労所得の減少、家賃の上昇、インフレなどに言及しながら、とくに就労所得の減少の影響が大きく、雇用者の43%は会社での賃金凍結に直面していること、フルタイムでの雇用を探しながら不本意なパートタイム就労をしている人々の増大（2009年10月から2011年10月までに28万4000人も増加）を指摘している。

3 キャメロン内閣のもとで退行する住宅手当

冒頭で言及したようにイギリスの住宅手当の受給条件は、「所得補助、資力調査付き所得ベースの求職者手当、年金クレジットといった社会扶助給付を受給しているか、社会扶助給付のレートを超えない所得の借家人が対象」である。前者は、福祉から就労への移行プロセスにおいて、仕事に就くまでに少なくとも26週間は住宅手当を利用でき、仕事をスタートしてから最大4週間はそれを継続できる。また就いた仕事が低賃金で住宅のコストが一定レベルを下回る場合、その期間を超えて住宅手当とカウンシル税給付を利用できることになっている。

BSHFのレポートは、近年、社会扶助給付の利用者（パスポート）のみならず、ノン・パスポートの「社会扶助給付のレートを超えない所得の借家人」が増大していることを示している。しかしながら、すぐれて所得補填として機能しているイギリスの住宅手当は、パスポート、ノン・パスポート該当者のいずれにとっても、就労継続への障害となっている。

このためホームレス問題をふくめた住宅政策への圧力団体として活動している非営利団体のクライシスは、やはり非営利団体であるシェルターとともに「住宅手当：（就労への）障害にならないために」というパンフレットを刊行（Crisis and Shelter, 2008）した。2010年には「人々が仕事に参入し、それを維持していくために住宅手当はどのような影響を及ぼしているのか」について、住宅手当の申請者と民間賃貸への入居支援に関与しているアドバイザーにヒヤリングした「住宅手当についての調査」（Crisis, 2010, 以下、「調査」と略記）を公表した。

以上の「調査」から導きだされた政府への「勧告」は、以下の3点である。

1) 仕事への移行を容易にする

現状では26週間以上、失業していた人々は、彼らの仕事が少なくとも5週間継続する場合、4週間の住宅手当の認定が受けられる。こうした制限的な条件を緩和し、失業と就労継続の期間にかかわらず、4週間の手当を利用できるようにすべきである。さらに長期間（1年以上）

失業していた人々は、就労に当たってより大きな支援が必要であり、受給者は3ヶ月間の仕事につく前に即座に支払われる額を周知できるようにすべきである。

2) システムを環境の変化に非鋭敏にする

支払いを一定期間は固定し、浮動する時間と収入に影響されている人々を状況の諸変化に委ねるべきではない。そして所得がかなり下降した場合は、支払いを再計算するよう選択できるようにする。固定した支払いは、受給者の収入に確かな見込みをもたらし、同時に住宅手当に關係する行政コストを軽減できる。

3) 仕事を報われるものとする (Make work pay)

とくに高家賃(民間賃貸、ホテル、一時的な施設)に直面している住宅手当の受給者、さらにはタックス・クレジットのような既存の就労スキーム(work schemes)から恩恵を被っていない単身者(単身者の場合、タックス・クレジットは、25歳以上で少なくとも週30時間就労していることが適用の要件)にとって、仕事は報われようになっていない。受給者が仕事へと移行したとき、超過稼得の1ポンドにつき住宅手当から65ペンスが差し引かれる。カウンシル税給付からのマイナスも考慮すると85ペンスにアップする。政府が仕事にむけての支援と雇用率の上昇を重要視しているならば、これらの過度の通減率は、仕事が報われ、仕事に戻った人々が結果的に豊かになれるよう改変されるべきである。

クライシスの主張は、住宅手当の通減率を下降させることで、その利用者を拡大させるとともに、「浮動する時間と収入に影響されている人々」への給付を安定させ、就労への移行をネガティブ(貧困の罠)ではなくポジティブにすることにある。そのためには住宅手当の拡充が必要となるが、キャメロン内閣は、まったく逆の方向へと進んでいる。現内閣では、仕事を報われるものとする(make work pay)ことを福祉改革の目的としながら、予算の削減の一環として、住宅手当の利用者である若者をそのターゲットとしているからである。

1996年に導入されたSRR(Single room rent)は、25歳以下の住宅手当(民間賃貸)の適用をトイレ、台所、洗面所と居間を共有し、一室使用の家賃に制限するもので、1) SRRの申請者の87%は平均で週当たり35ポンド14ペンス(通常の2倍)の住宅手当の不足に直面、2) SRRの定義に該当する物件の不足、3) SRRにより若いホームレスを支援する慈善団体が適当な部屋を確保できない、4) SRRにとまなう社会的かつ財政的排除のリスクにより、若者は仕事を探し、それを維持することは困難、という問題が生じている(Citizens Advice, 2006)。

キャメロン内閣は25歳以下となっていたSRRを35歳まで拡大(2012年1月から実施)、これによる年間予算の削減は2億1500万ポンド、新たに8万8,000人が影響をうけると推定され、クライシスは、住宅手当の不足によるホームレスの増大を懸念している。

2012年6月、キャメロン内閣は2013年から導入される福祉改革にともなう予算削減のため17項目を公表、その第1項として16～24歳への住宅手当の適用停止を挙げている。これにより年間20億ポンドを削減、その影響は民間賃貸のみならず21万人の社会住宅の借家人に及ぶことになる。キャメロン首相は、以上の提案について「他の人々は政府の助けなしに、まっとうなことをしているのに、福祉の罫に嵌まって就労を忌避する人がいる」、「仕事を報われるものとする、福祉給付はエンタイトルメントではない、家族が福祉の役割をもっと果たすべき」などと付言している（David Cameron's 17 idea to cut extra £10bn from welfare, *The Guardian*, 2012/jun/25）。

これに対してクライシスの代表は、1）若年のホームレスは、虐待ないしは問題のある家庭から逃れてきたのであり、家族へと戻ることを強要することは選択肢となりえない、2）住宅手当は、就労しながらも、賃金が低く当該地区の家賃が高い状況のもとにある人々に正当に要求されている。それを取り上げることは退去をせまり、仕事を喪失させることにつながる、と反論している（*ibid.*）。

他方、陰の内閣（労働・年金省大臣）として活動している労働党のライアン・ビュルネは、「現内閣での福祉支出の増大は、かなりの人々が就労できていないことからきている。しかしながら最近の予算における大臣の優先事項は億万長者の減税にあり、人々を就労させる助けになっていない」と批判している（*ibid.*）。

キャメロン首相は「福祉の罫に嵌まって就労を忌避する人」を問題にしている。たしかに1980年代から90年代まで、とくに社会住宅の入居者は就労の意欲を削がれ、そこに滞留するという事態が生じていた。そして「福祉の罫」は所得補填として機能しているイギリス住宅手当の特性と相関していた。しかしながらBSHFのレポートが示しているのは、近年、就労している青年・壮年層を中心としたワーキング・プアが増大し、住宅手当の利用を余儀なくされている、という現実である。

すでに授業料の高額化が若者の住宅選択に大きな影響を及ぼしている状況に言及したが、スウェーデンやフランスでは、基本的に大学の授業料は無料か低額であり、学生への住宅手当も普及している（Anxo et al., 2010, pp. 111, 215）。もちろんワーキング・プアであれば、住宅手当を申請でき、家族形成にともない住宅手当は子供数に応じて拡大するシステムとなっている。キャメロン首相は「家族が福祉の役割を果たすべき」と強調する。しかし、こうした選択により、とくに低所得階層の若者のライフ・トランジション（教育、就労、家族形成による自立）は、ますます困難となる。

〈参考文献〉

- Anxo D., Bosch G. and Rubery J. (2010) *The Welfare State and Life Transitions: A European Perspective*, Edward Elgar.
- BSHF (2012) *The Growth of In-Work Housing Benefit Claimants: Evidence and Policy implications*.
- Crook T. and Kemp P. A. (2011) *Transforming Private Landlords*, wiley-blackwell.
- Citizens Advice (2006) *Single room rent : the case for abolition*.
- Crisis and Shelter (2008) *Housing Benefit, not Barriers*.
- Crisis (2010) *Housing Benefit Survey 2010*.
- Hills J. (2007) *Ends and means: The future roles of social housing in England*, CASE.
- JRF (2012) *Housing Options and Solutions for young People in 2020*.
- JRF (2011) *Tackling housing market volatility in the UK*.
- Kemp, P. A. (2007a) Housing Benefit in Britain, In Kemp P. A. (ed.) *Housing allowances in comparative perspective*, The Policy Press.
- Kemp, P. A. (2007b) Housing allowances in context, In Kemp P. A. (ed.) *Housing allowances in comparative perspective*, The Policy Press.
- Stephens M., Burns N., and Mackay L. (2003) The Limits of Housing Reform: British Social Rented Housing in a European Context, *Urban Studies*, Vol. 40, No4,767-789.
- Wilcox S. and Pawson H. (2011) *UK Housing Review 2011/2012*.

(2012. 12. 26 受理)