

【アメリカ】住宅供給拡大に関する法律の制定

専門調査員 海外立法情報調査室 倉橋 哲朗

* 2026 年 7 月 11 日、手頃な価格の住宅の供給を拡大するため、多岐にわたる住宅政策を包括的に盛り込んだ超党派による連邦法が制定された。

1 経緯

21 世紀住宅への道法¹（以下「住宅供給拡大法」）は、手頃な価格の住宅（affordable housing）の供給を増やすため、住宅都市開発省（HUD）を始めとして連邦政府が実施する各種住宅関連プログラムの見直し・新設等にとどまらず、各種規制（建築用途規制や建築基準、環境審査等）の緩和・撤廃、地域開発・都市計画や住宅金融における見直し、そして州や地方自治体におけるゾーニング（土地利用規制）の見直し促進等、相互に関連する多岐にわたる住宅政策を包括的に盛り込んだ連邦法である。

2026 年 1 月 20 日、トランプ（Donald Trump）大統領は、本来であれば家族が購入できたはずの一戸建て住宅を大規模な機関投資家が購入すべきではないというのが自分の政権の方針であるとする大統領令（行政命令）を発出した²。同年 3 月 13 日には、各種の規制や許認可手続の障壁低減等によって、住宅ローンの利用しやすさの改善や住宅の取得可能性の向上を図るための大統領令（行政命令）を発出している³。

連邦議会では上下両院において、超党派により提出され同法の基となった法案（H.R. 6644）の修正が重ねられ、最終的に同年 6 月 23 日、下院が上院の修正案を可決した。同月 29 日に大統領に提出され、翌 7 月 11 日に大統領が署名しないまま成立し⁴、同日施行された（一部の規定を除く⁵）。

2 住宅供給拡大法的主要内容

同法は、全 12 章 60 か条から成り⁶、全米住宅法⁷を始めとする多くの被改正法がある。主な内容は次のとおりであり、記載の章名及び条名は全て住宅供給拡大法のものである。

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2026 年 9 月 8 日である。

¹ An act to increase the supply of housing in America, and for other purposes, P.L.119-101. 略称が “21st Century ROAD to Housing Act”（「21 世紀住宅への道法」）である。<<https://www.congress.gov/119/plaws/publ101/PLAW-119publ101.pdf>>

² “Stopping Wall Street From Competing With Main Street Homebuyers,” E.O. 14376, January 20, 2026, 91 Fed.Reg. 3023

³ “Promoting Access to Mortgage Credit,” E.O. 14393, March 13, 2026, 91 Fed.Reg. 13203; “Removing Regulatory Barriers to Affordable Home Construction,” E.O. 14394, March 13, 2026, 91 Fed.Reg. 13207

⁴ アメリカ合衆国憲法第 1 条第 7 節第 2 項は、議会在閉会しておらず、かつ、大統領が法案に対して何ら措置を講じない場合、法案が大統領に提出されてから 10 日目（日曜日を除く。）に自動的に法律となる旨を定めている。

⁵ 第 104 条「公有地データベース」の規定は 2026 年 10 月 1 日施行、第 1001 条「住宅は人々のためのものであり、企業のためのものではない」の b 項（大規模機関投資家による購入禁止）及び d 項（法執行）の規定は本法の制定日の 180 日後から施行とされている。

⁶ 各章の名称及び条名は、次のとおりである。第 1 章：住宅供給の機会（第 101～107 条）、第 2 章：米国における更なる建設（第 201～213 条）、第 3 章：米国のためのプレハブ住宅（第 301～304 条）、第 4 章：アメリカン・ドリームへのアクセス（第 401～405 条）、第 5 章：プログラムの改革（第 501～505 条）、第 6 章：退役軍人と住宅（第 601～603 条）、第 7 章：監督及び説明責任（第 701～704 条）、第 8 章：説明責任、調整、調査及び報告（第 801～805 条）、第 9 章：住宅供給における地域銀行の役割強化（第 901～909 条）、第 10 章：一般市民にとっての住宅所有（1001 条）、第 11 章：中央銀行デジタル通貨（1101 条）、第 12 章：雑則（第 1201～1202 条）。

⁷ National Housing Act (12 U.S.C. 1701 et seq.)

(1) 規制緩和等による住宅供給インセンティブの付与等（第 1～3 章）

HUD に対し、ポイントアクセス型ブロック建築物⁸の許認可を円滑化するため、ベストプラクティスの策定等を義務付け（第 102 条）、手頃な価格の住宅⁹の供給拡大のため、州等のゾーニングの枠組みに関するガイドライン等の策定を義務付けた。同ガイドライン等には、容積率や建築物の高さの制限（上限）の引上げ、セットバック¹⁰の要件緩和等に関する事項が含まれる（第 107 条）。国法銀行及び連邦準備制度に加盟する州法銀行¹¹による公共の福祉に資する投資の限度額を、資本金及び剰余金の各 15%から各 20%の合計額に引き上げる（第 203 条）。連邦政府の住宅関連事業における国家環境政策法（NEPA）¹²に基づく審査プロセスの簡素化等を認める¹³（第 206 条）。連邦住宅局（FHA）の集合住宅向け住宅ローン保険における一戸当たりの融資限度額を引き上げる（第 211 条）。プレハブ住宅（工場で製造される住宅）の建設に際して取り外し不可のシャシー（台枠）の使用を義務付ける要件を撤廃する¹⁴（第 301 条）等。

(2) 連邦住宅支援プログラムの改革等（第 5 章）

HOME 投資パートナーシップ・プログラム¹⁵の対象となる、世帯の所得要件や持家購入価格の上限を引き上げる（第 501 条）等。

(3) 住宅供給における地域銀行の役割強化（第 9 章）

一定の要件を満たす地域銀行に対して、ブローカー預金とはみなさない相互預金の保有金額の上限額を引き上げる¹⁶（第 901 条）等。

(4) 大規模機関投資家による一戸建て住宅の購入禁止（第 10 章）

大規模機関投資家¹⁷が一戸建て住宅の購入禁止規定に違反した場合、財務長官又は司法長官は訴訟を提起することができる¹⁸（第 1001 条）。

⁸ International Building Code（米国のモデル建築基準）で定義されるグループ R-2（アパートなど、複数の住戸に恒久的に居住者が住む住宅建築物が対象。）に該当し、かつ、各住戸へのアクセスに単一の屋内階段を使用する、6 階建て以下の集合住宅を指す。

⁹ 第 107 条の規定において「手頃な価格の住宅」とは、月々の支払額が世帯月収の 30%を超えない住宅をいう。

¹⁰ 敷地と前面道路との境界線を後退させて建物を建築すること。

¹¹ 連邦法に基づく国法銀行は通貨監督庁（財務省の外局）が、連邦準備制度（米国の中央銀行制度）加盟の州法銀行は連邦準備制度理事会（FRB）が監督機関である。

¹² National Environmental Policy Act of 1969, 42 U.S.C. 4321 et seq. 連邦政府の主要な政策や事業等に対し、必要に応じて環境影響評価の実施を義務付けている。

¹³ 特定の住宅開発事業を対象に、NEPA に基づく要件適用の免除、審査プロセスの簡素化や、HUD が環境影響評価に係る事務を州等に委任する権限の拡大等を規定する。

¹⁴ HUD は 2026 年 6 月 12 日に、プレハブ住宅の建設・安全基準（MHCSS）等におけるプレハブ住宅の定義を今般の法改正に沿った内容に改正する連邦規則案を公表している。“Revising the Definition of “Manufactured Home” to Lower Housing Costs,” 91 Fed.Reg. 35632, June 12, 2026.

¹⁵ HUD が管理運営する補助金プログラムであり、州及び特定の地方自治体に対し、定額補助金を通じて低所得者向け住宅関連事業への資金を提供する。1990 年克蘭ストン・ゴンザレス全国アフォーダブル住宅法（Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act of 1990, 42 U.S.C. 12701 et seq.）により創設された。

¹⁶ 相互預金は、銀行間ネットワークを通じて同一の満期及び同額の預金を交換するものであり、大口預金を預金保険で保護される付保預金とする等のために利用されている。この相互預金について、ブローカー預金（預金仲介業者を通じて取得した資金であり、比較的风险が高いとされる。）とはみなさない資金の上限額を引き上げることによって地域銀行の貸出余力が高まり、住宅分野への貸出等の増加につながることを意図している。

¹⁷ 本法の制定日以降、合計 350 戸以上の戸建て住宅（以下「当該住宅」）に対する投資支配権（investment control）を有する（本条において、当該住宅を所有する場合又は当該住宅に関する重要な投資若しくは管理の主要な決定権限等を有する場合、又は当該住宅を所有する事業体の持分の 25%超を所有する場合等をいう。）等の要件を満たす投資ファンド等の事業体を指す。

¹⁸ その際に科される民事制裁金の額は、違反 1 件につき 100 万ドル又は当該物件の購入価格の 3 倍のいずれか高い方の額とされる。1 ドルは 163 円（令和 8 年 9 月分報告省令レート）。