

第1回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会住宅分科会

平成22年3月01日

【瀬口民間事業支援調整室長】 石渡委員の到着がちょっとおくれておるようですが、定刻になりましたので、それでは、ただいまから「第1回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会住宅分科会」を開会いたします。

本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務所を務めます、国土交通省住宅局総務課民間事業調整室長の瀬口でございます。よろしくお願いたします。

本日は住宅分科会としては初めての会合となりますので、ご出席の皆様を五十音順にご紹介申し上げます。

中央大学法科大学院教授、安念潤司委員でございます。

【安念委員】 安念です。おはようございます。

【瀬口民間事業支援調整室長】 公認会計士、高木勇三委員でございます。

【高木委員】 高木でございます。よろしくお願いたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 横浜国立大学大学院工学研究院教授、高見沢実委員でございます。

【高見沢委員】 高見沢でございます。よろしくお願いたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 慶應義塾大学経済学部教授、土居丈朗委員でございます。

【土居委員】 土居でございます。

【瀬口民間事業支援調整室長】 東京大学公共政策大学院教授、森田朗委員でございます。

【森田委員】 森田でございます。よろしくお願いたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 弁護士の石渡進介委員におかれましては到着がおくれられているようでございますので、到着次第、またご紹介をさせていただきます。

それでは、分科会長の互選に入らせていただきます。お手元の資料、参考資料1でございますが、先日の「あり方検討会親委員会」のほうでご了承いただきました本検討会の規約を、参考資料1でつけさせていただきます。この第6条に分科会の規定がございます。

ます。申し訳ありません。お手元に、右肩、参考資料1という資料がございますが。この第6条3項に基づきまして、分科会長、委員の互選によりお決めいただくということになっております。分科会長の互選につきまして、ご提案ございましたらお願いいたします。

【高木委員】 よろしいでしょうか。

【瀬口民間事業支援調整室長】 はい、高木委員。

【高木委員】 僭越ですが、安念先生に座長のほうをお願いしたいと思いますが、いかがでしょう。

【瀬口民間事業支援調整室長】 高木委員から、安念委員を分科会長にとのことご提案がございましたが、皆様いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは、安念委員に分科会長をお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、一言安念分科会長よりごあいさつをお願いしたいと思います。安念分科会長、よろしくをお願いいたします。

【安念分科会長】 おはようございます。ご指名をいただきました安念でございます。一昔前の株主総会みたいな手続きで選任をしていただきまして、まことにありがとうございます。なかなか大変な仕事になってしまいまして、この前、瀬口さんがおいでいただいたときに、出口の絵は、それは役人なんだから当然書けているんだろうなというふうに言ったら、そういうのではないと。ないってぶりっ子しているのかなと思って責めても、ほんとうにないんじゃないかなという気がいたしまして、そうとなるとほんとうに考えないといけないんじゃないかなと。これは今までの霞ヶ関の仁義とは大分違うんじゃないかなというのが私の率直な印象でございまして、そうとなりますと、委員の先生方に大いに頭を絞っていただかなきゃならないということになりそうだなと、何となくそういう予感がしておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

それじゃ、よろしゅうございますか。

【瀬口民間事業支援調整室長】 ありがとうございます。それでは、これからの議事進行を分科会長をお願いしたいと思います。

規約に基づきまして、分科会にかかります資料あるいは議事の公開・非公開の取扱いなどにつきましては、基本的に検討会、親委員会と同じになるということでご了解をいただければと思っております。

それでは、安念分科会長、よろしくをお願いいたします。

【安念分科会長】 では、よろしくお願いいたします。

それではまず、4. の議題の(1)「住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた都市再生機構の役割について」でございますが、これは事務局からご説明いただくことによるでしょうか。じゃ、よろしくお願いいたします。

【事務局】 では、事務局のほうから、資料に基づきまして説明をさせていただきます。

まず、資料の1というものをご覧ください。タイトルは「第1回検討会における委員からのご意見について」ということでございまして、こちらの資料でございます。先週、第1回検討会を開催いたしまして、委員の皆様から事前に、また当日にご意見をちょうだいしたものを、簡潔にまとめさせていただいている資料でございます。

主だった話といたしましては、先ほどもちょっと話が出ておりましたけれども、まず、住宅政策そのものをどうするのかということの方向性があるべきじゃないか、その中でURがどういう役割なのかをはめ込んでいくべきではないかという意見が、複数の委員から出されたところでございます。また、URの役割として、既存の役割については終わっているんじゃないかという発言がある中で、一方、今後、高齢化社会を迎えるという中で、高齢者向けの住宅をどうするかということで、福祉政策とのかかわりをどうするかというところについて、URの役割というのは高齢者向けの住宅を供給するということにあるんじゃないかというようなご意見も、複数の委員の方から出されたところでございます。詳しくはペーパーのほうをご参照いただければと思います。

ということでございまして、本日の資料につきましては、資料2-1のほうをごらんいただければと思います。委員の方々から先週ちょうだいいたしましたご指摘を踏まえまして、タイトルは「住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた都市再生機構の役割について」ということで、住宅市場の現状と住宅政策の課題のほうを、まず冒頭にご紹介させていただきまして、その内容を踏まえて都市再生機構の役割について、本日、ご議論をいただきたいと考えております。

まず、資料2-1をめぐっていただきまして、住宅市場の現状でございます。2ページ目、住宅ストックと世帯数の推移についてでございます。住宅ストック、数としては5,760万戸ということでございまして、空家率は13%という形になっております。人口減少の局面に入っておりますので、量的には充足しているという状態でございます。地域的な差で見ますと、地方圏の空家率が高い、一方で大都市圏については相対的には空家率が低いというような状況になっております。右下のほうに空家率の、増加が大きい、小さ

いというところで、データを示させていただいているところがございます。

次、3ページ目でございます。住宅ストック、床面積で国際比較をいたしますと、左側、持家につきましては、ブルーの色のついているところがございますけれども、欧米諸国とさほど遜色のない123平米という水準を確保しておりますが、ピンクの借家のほうにつきましては欧米諸国の半分程度という46平米にとどまっております、特に借家の水準の低さというのが顕著に示されているというところがございます。

続きまして、4ページ目、住宅の耐震化の状況、滅失住宅の平均築後年数の国際比較についてでございます。耐震性を満たさない住宅というのが、昭和56年に建築基準法が改正されて、その前の基準であります中に「耐震性不十分」というのが1,150万戸、全体の25%でございます。

すみません。途中でございますが、石渡進介委員が到着されましたので、ご紹介をさせていただきます。

【安念分科会長】 何か言いなさいよ。

【石渡委員】 すみません。遅くなりまして。

【安念分科会長】 歌うたうなり、あいさつするなり。それだけ？ きょう初めてでしょう、すべて、親会も含めて。

【石渡委員】 はい。

【安念分科会長】 何か自己紹介。

【石渡委員】 はい。弁護士をしております。

【安念分科会長】 いや、そんなの知ってる。書いてある。

【石渡委員】 契約監視委員会のほうも担当させていただいております、URのことは徐々に理解しつつあるところがございます、微力ながら頑張らせていただきます。よろしく申し上げます。

【安念分科会長】 どうも。

【事務局】 資料の場所を。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 このね、4ページ。

【事務局】 資料のほうは、2-1の4ページをごらんいただければと思います。

では、再び説明に戻らせていただきたいと思います。住宅の耐震化の状況と滅失住宅の平均築後年数の国際比較ということでございますが、耐震性基準を満たさない住宅という

のは全体の25%、1,150万戸というふうのぼっておりまして、既存住宅には質の低いものというのが非常に多いということもございます。そうしたこともありまして、住宅のサイクルにつきましては、右側の表にございますけれども、アメリカの55年、イギリスの77年というのに比べまして非常に短い、30年という状況にございます。

続きまして、5ページでございます。新設の住宅の着工戸数の推移とサラリーマンの平均年収を見たものでございます。雇用環境の悪化から、2009年につきましては住宅着工が急減したというところでございます。直近は昨年8月以降、回復してきているところでございますが、年度を通して見ますと78.8万戸という形で、非常に落ち込みが激しかったというところです。また、右側のほうにございますが、住宅の一次取得層となる30代のサラリーマンの平均年収が、最近10年間で約10%下落しているということで、住宅市場を取り巻く環境というのは、非常に最近、大きく変化しているという状況にございます。

続きまして、6ページ、既存住宅流通シェアの推移、首都圏における中古・新築マンションの販売状況についてということでございます。左側、我が国の住宅流通は新設住宅に大きく偏っておりまして、既存ストックの流通の割合というのは約12~13%ということで推移をしておりますが、昔に比べれば近年、上昇の傾向にあるというところでございます。特に2009年につきましては、右側でございますけれども、新築マンションの供給が低迷する一方で、中古マンションの流通は拡大してきているということで、徐々に既存のストックが動き始めているという状況にいるのかと思います。

続きまして、7ページ、長期優良住宅の認定戸数等ということです。一方、質の高い住宅に対する関心は非常に高いようでございまして、数世代にわたって使用可能な長期優良住宅の建設というのは、昨今、住宅着工は非常に落ち込んでいる中で、戸建て住宅の約2割を占めているという状況にございます。

続きまして、8ページ、高齢者世帯と人口の推計でございます。これは〇〇委員等々からもご指摘いただいておりますが、急激な高齢化が進む中で、高齢者の2人世帯また高齢者の単身世帯というものが非常に増加してくるということでございます。特に東京圏では、後期の高齢者が今後15年程度で、高齢者数でいいますと1.6倍、後期高齢者だけで見ますと2.3倍に増加するという見込みが示されているところでございます。

9ページ、バリアフリー化率と高齢者住宅の状況についてということです。そのような高齢者が居住する住宅について、バリアフリー化されたストック——手すりですとか段差

のない屋内が整備されている、廊下の幅が車いすが通行できるという基準があるんですが、これが満たされたバリアフリー化された住宅ストックというのは全体のわずか、高齢者が住んでいる方の中でも6.7%に過ぎないということでございます。また右側のほうにありますように、医療・介護付きの住宅ストックにつきましても、欧米諸国と比べますと、非常に割合としては少ないという状況でございます。

続きまして、10ページからは住宅政策の課題についてということで、どのような課題があるのかというのを、順次ご説明をさせていただきたいと思っております。まず、11ページに基本的な考え方を示させていただいております。住宅につきましては、基本的には市場で供給される財であるということで、住宅政策につきましては、市場で良質な住宅が適切に供給されるように、市場環境を整備するということが基本であると考えております。そのほか、市場で住宅を取得することが困難な人に対しては、セーフティネットを整備するというのが政府としての役割ではないかというふうに考えております。

続きまして12ページ、当面の方向ということでございますが、まず団塊ジュニア世代の持家取得の意向について見たものでございます。団塊ジュニア世代を中心に、左側でございますけれども、約6割強の方がどうしても、できれば持ち家を取得したいというところで、住宅の取得意欲というのは依然として根強いものがあると考えられます。一方で、先ほどご紹介させていただきましたとおり、一次取得層である30代ぐらいの年代の所得が最近10年で10%低下しているという状況がございますので、従来の新築中心から中古とリフォームにシフトする可能性があるのではないかと考えられます。このため、既存住宅の検査を行うインスペクション制度導入ですとか、性能評価の表示、瑕疵担保保険制度の整備、リフォーム工事の質の確保のための業者の評価制度の整備などの、市場環境整備を進めていくことが必要ではないかというふうに考えているところでございます。

続きまして13ページ、一方、新築住宅につきましては、将来の流通もにらんで良質な住宅の供給を促進するということが重要だと考えておりますので、建設、維持、管理、リフォームをカバーする、住宅履歴の整備を進めていく必要があると考えております。良質な住宅供給に関しましては、家計の金融資産が良質なストックの投資に向けられるように誘導するとともに、税制・融資等の見直しを行っているというところでございます。また住宅履歴については、在来工法の住宅も含めまして、正確な情報が確実に蓄積されるシステムづくりというものが必要ではないかと考えております。

続きまして14ページ、高齢者の居住の安定の確保についてということでございます。

先ほども説明させていただきましたとおり、今後急増する高齢者世帯につきましては、安心して住み続けられるようにするための住宅のバリアフリー化を進めるとともに、医療・介護サービスとセットになった住宅の整備というものが重要な課題であるというふうに考えております。

我が国のこうしたサービス付きの住宅ストックは、先ほど見ていただきましたとおり、欧米に比べて小さいというところがございますし、また、要介護の高齢者が、大都市圏を中心に急増するということが想定されますので、市場でこうした高齢者向けの住宅の供給が適切に行われるように誘導するということが、極めて重要であると考えております。その際には、資産を持っている高齢者の住み替え支援ですとか、需給ミスマッチの解消のためリバース・モーゲージなどの制度の整備が必要というふうに考えております。

14ページの絵で示させていただいておりますのは、昔、小学校だった跡地をケアホーム、高優賃ですとか老人福祉施設を抱き込んで、再度整備をし直したという事例の一つでございます。

15ページにつきましては、高齢者の住み替え支援制度ということですが。既存の広い住宅、特に一戸建ての持ち家——100平米以上ある持ち家に高齢者が1人もしくは2人で住んでいる一方で、4～5人いる子育て世代のほうが40平米、50平米という狭い住宅に居住しているという、住宅のミスマッチというのが結構市場には存在いたします。これら的高齢者が所有する広い戸建ての住宅を、それを必要とする子育て世代に賃貸する——間に借り上げ主体として国が支援する主体を挟みまして、賃貸を円滑化するという制度を設けまして、子育て世帯に広い住空間を提供するとともに、高齢者の高齢期に適した住宅ですとか地方への住み替えを促進するという施策を行っているところでございます。

リバース・モーゲージにつきましては、下のほうにございますけれども、高齢者が保有している住宅を担保に生活資金の融資を受ける、死亡時に住宅を処分して一括返済をするという仕組みでございます。

続きまして16ページ、マンションの改修と建て替えの促進についてということでございます。老朽化した質の低いストックについては、従来から建て替えによる更新が進められてきましたけれども、大都市圏では共同住宅の比率が5割を超えると。左側でございますが、東京では約7割、大阪でも5割を超える、全国でも4割程度という形になっております。そのような中で、老朽マンションの管理ですとか建て替えというものが、今後非常に大きな問題となってくると考えております。

このため、その管理ですとか改修・建て替えに至るマンションストックの、適正な管理システムの構築が必要だと考えています。特に分譲マンションにつきましては、右側に現状を幾つか、データでもって示させていただいております。3つ目の○にございますが、マンション自体が老朽化していくとともに、そこに住んでいる居住者の方も高齢化していくという、いわゆる2つの老いというものが最大の問題になってくるのかなど。その中で、建て替えがなかなかうまく進んでないという実態がございます。

続きまして、これらの現状、住宅市場の状況、住宅政策の課題を踏まえまして、3番として、都市再生機構の位置づけをどのようにしていくかということが、本日、特にご議論をいただきたい内容になります。

続いて18ページをごらんください。都市再生機構につきましては、元来、昭和30年に設立された日本住宅公団がスタートとなります。詳しくは、資料2として折り込んだ資料がございますので、こちらのほうを適宜ご参照いただければと思いますが、説明が非常に煩雑になりますので、一部一部は省略させていただきたいと思います。後ほど、議論の中で適宜ご紹介をさせていただければと思っております。また、参考資料2という形で、きょうの中で一番分厚い資料になりますけれども、「住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた都市再生機構の役割について【参考資料】」という資料がございます。一番下のほうにございます。こちらにつきましても、1枚1枚についてのご説明につきましては、資料の説明の時間が非常に長くかかりますので省略をさせていただきますけれども、議論の中で適宜ご参照いただくとともに、事務局のほうからも必要に応じて説明をさせていただきたいと考えておりますので、ぱらぱらと横目で見、ごらんいただければと考えております。説明につきましては、先ほどからごらんいただいております資料2-1のほうで、引き続き説明を続けさせていただきたいと思います。

都市再生機構につきましては、昭和30年に設立された日本住宅公団をスタートといたしました。その目的といたしましては、高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するということが目的でありまして、そのために中堅勤労者向けの共同住宅を大量に供給するという役割として設立されております。

下のほうに線グラフがございますけれども、日本の三大都市圏への人口純流入数の推移を示したものでございます。昭和30年代には、年間で40万人程度という数の方が東京圏に流入してきた。次第に減ってきて、近年ではさほど、年間10万人程度という形に減少してきているところでございます。

で、下のほうの表にございますけれども、膨大な人口流入に対して、公団がそのすべての需要を賄うということはもともと不可能でありまして、公団が担ってきたのは、需要の一部を満たすことで市場への圧力を緩和する役割を果たしていたのではないかと考えております。下のほう、単位が入っておりません、大変恐縮でございます。人口については千人、住宅の戸数については住宅の純増加数、うちUR供給住宅は、両方とも千戸が単位でございます。

ごらんいただきますように、住宅が増加する中でURが占める割合は、昭和40年から49年の中の、最大でも7.0%ということございまして、住宅の需要のごく一部を占めていたというふうに考えております。

続きまして、19ページでございます。公団設立当時につきましては、画期的なダイニングキッチンを備えるなど、設備が充実した住宅という評価でございまして、いわゆる「高嶺の花」というような存在でございました。家賃につきましては、当時の勤労者所得の第3分位、大体真ん中ぐらいの方にとっては、所得の16%から17%という負担率でございました。参考までに昭和31年の水準を示させていただいておりますけれども、家賃の月額は4,600円という水準でございました。ただし、大卒の銀行員の初任給が6,000円であったということを踏まえますと、これは非常に高い水準ではないかというふうに考えております。

平成11年に、それまでの原価家賃から市場家賃に切りかえられました。しかし、経過措置を一部講じておりますので、現在の継続家賃については、市場家賃よりも平均的には若干安価というようになっています。

左下に、東京都における家賃帯別の住宅の数を示させていただいておりますけれども、公営住宅につきましては、その下にありますが、応能応益家賃を採用しておりますので約3万円程度ということで、非常に安い水準にある。一方、大体面積が同じぐらいの、30から69平米の民間借家については10万12円、同じ規模でありますUR賃貸住宅については9万5,355円というところで、UR賃貸住宅は若干、5,000円程度でありますけれども、安いといった水準にあります。しかしながら、新規の募集家賃については、基本的には市場の近傍同種家賃を採用しておりますので、ほとんど民間住宅と一緒にというような水準でございます。

全国もしくは東京都で見ますとなかなか例がわかりづらい、具体的な事例に基づいてというような指摘も前回ございましたので、右側のほうに、東京都町田市を一つ例に取りま

して、具体的な住宅を示させていただいております。都営の住宅とUR賃貸住宅とごさいまして、全く同じ規模というわけにはいかないんですけども、比較的似たような規模で、近くにある住宅というのを取り上げさせていただきました。家賃につきましては、都営住宅、公営住宅のほうは約3万9,000円、いわゆる賃貸住宅のほうは約6万円ということで、平均でも2万円近くの差がございます。棒グラフとしては、下に書いてあるとおりでございます。ただし、公営住宅につきましては、先ほど応能応益家賃ということで市場家賃よりも安く設定しておりますので、公営の近傍同種家賃が青の棒グラフになっておりますけれども、それとURを比較するとほとんど似たような水準にあるということが言えるかと思えます。

続きまして、20ページ。ご参考までに、築年別の機構団地の収支を示させていただいたものでございます。同じ団地で比較するということがなかなか難しいところがございますので、100%を水準として、割合で見た形になります。特徴とすべきところは、「うち修繕費」という、右側の真ん中ぐらいのところにある、一番薄いオレンジというんでしょうか、その部分になりまして、右側のほうが新しい団地になります。築15年の団地ですと、修繕費の割合は、収益に対して約12%という形になりますが、最終的にはどんどんふくれあがってきまして、築49年の団地ということになりますと、修繕費の占める割合が約33%ということで、経年するに連れて修繕費がかさんでくるという状況が見てとれるかと思えます。

続きまして、21ページ。入居者属性も都市再生機構が役割を果たしてくる中で変化してまいりました。かつては中堅サラリーマン層が主な入居者でございましたけれども、長期間そのような方々が居住を続けられた結果、現在では団地の高齢化というものが非常に進んでいるという状況でございます。

まず、左側の上のほうですが、全国の全体とUR、それから、先ほど取り上げさせていただきました町田市の中で、全体とURの団地ということで比較をさせていただいております。全国の中でも、URのほうは高齢化が多少進んでいるというところが見てとれるかなと思えます。町田市の中で、町田山崎の団地の数字で、高齢者65歳以上がいる世帯が隣の町田市全体の数字と同じになっておりますけれども、大変申し訳ございません。正確な数字を申し上げますと、町田山崎の高齢者65歳以上がいる世帯というのは49.9%、その下の〈うち高齢者単独者〉というものが60.5%。49.9%と60.5%ということでございまして、全体として高齢化が進んでいるんですが、特に半分ぐらいがもう高齢

者がいる世帯で、かつ、さらにその半分が高齢者が単独で住まわれているというような状態でございます。

右側に年齢別の居住者を示させていただいております。全国で申し上げれば、徐々に上がってきて、50歳から60歳ぐらいのところでピークを迎えるという形になっておりますが、この団地につきましては、働き盛りの40代のところ——赤の部分でございますが、非常に少なくなっておりまして、60歳以降、ピークのところは65歳から69歳で迎えるというような形になっております。

右下のところで所得水準を示させていただいております。かつては平均世帯水準を上回る水準でございましたが、居住者の高齢化などに伴いまして、近年は平均を下回る水準になっております。右側のほうで、地域別で相对比较ができるような形にさせていただいております。URと全体を比べますと、URのほうが全体的に低所得の方が居住されている割合が多いという形になりますし、この町田山崎団地につきましても、町田市全体と比較しても低所得の方が多く住まわれているというような現状になっております。

続きまして、22ページ、都市再生機構が果たしてきた役割の④として、再開発に伴う賃貸住宅の供給という役割も果たしてまいりました。先ほど申し上げました、市場の需要圧力を緩和するための住宅供給ということで、昭和30年代、40年代を中心に住宅の大量供給を行ってまいりました。

左下の絵でございますが、その当時につくった代表的な例として、大島六丁目団地というものを挙げさせていただいております。高度成長期の地方から大都市への人口流入に対して、工場の跡地を使って住宅を大量供給したり、緑のあるゆとりある空間を提供するというのが当時の役割でございました。60年代以降につきましては、住宅の供給という役割ももちろんあったわけでございますけれども、再開発などのまちづくりに伴う住宅の供給というものが増加している状況でございます。

60年度から平成20年度で21.7万戸のUR賃貸住宅が全部で供給されたわけですが、このうち、市街地再開発事業に関する供給というのが1.1万戸。加えまして、住宅市街地総合整備事業による新規開発として4万戸程度の住宅が供給されているということで、約2割強の部分につきましては、何らかる再開発に伴って住宅が供給されているという状況が見てとれると思います。

具体的な例としまして、右側の曳舟駅前の市街地再開発事業ということでございます。もともとは、上のほうの写真にありますとおり、非常に密集市街地が展開されておりました。

たが、これらの改善、不燃化の促進ということで、まちづくりの一環として商業施設棟なり民間の分譲住宅というのもつくられましたけれども、その一環としてUR賃貸住宅のほ
うも供給されたというような事例でございます。

続きまして、23ページ。これら過去の役割を踏まえまして、住宅政策上の都市政策機
構の役割、今後どのように変わっていくのかという、今日ご議論いただく主なところになっ
てまいります。①といたしまして、住宅の量的な不足、大都市圏への大量流入というよう
な状況は現在ではございませんので、中堅者向けの住宅の供給という役割は既に終了した
のではないかとこのように考えられます。このため、住宅の市場の補完という観点から、
民間事業者が十分な役割を担える分野については順次撤退するということをしてきており
まして、既に平成9年から分譲住宅事業については撤退をしておりますし、平成16年に
は新規の賃貸の供給についても原則として撤退をするということになっております。また、
平成19年にはストック再生・再編方針というものを策定いたしまして、既存のストック
についても削減しつつ、再編を図るという方針で、近年進めてきているところでございま
す。

続きまして、24ページ。一方、現在、76.4万戸のストックがございますので、需
要の変化に対応しながらストックの削減を行いつつ、既存のストックをどのように活用し
ていくのかということが、一つ大きな課題になろうかと思えます。今後、特に大都市部
において高齢化が量的にも急速に進展いたしますので、高齢化に対応した住宅の需要の増加
というものは、大いに見込めるのではないかと考えられます。

下のほうに65歳以上の都道府県別の高齢者人口を示させていただいておりますけれど
も、これは前回も示させていただいております。地方部につきましては、もともと人口が
少ないというのと高齢化が既にある程度進展しているということがございますので、右下
の表にありますとおり、増えても1万人、2万人というような県もございます。一方で、
大都市圏につきましてはこれから量的に非常に増えてくるということでございまして、東
京都なんかで申し上げますと、2035年までにこれから157万人の高齢者の方が増え
る。県によっては、2005年と比べてほぼ高齢者の数が2倍になるというようなところ
もございます。

基本的には、このような高齢化につきましては民間事業者によって対応すべきという
ところではございますけれども、左側の大都市部のような急速な高齢化圧力がございま
すので、これを緩和する役割というものが、URには期待されるのではないかと考えられ
ます。

この辺はご議論をいただければと思います。

ご参考までに、さらに、都道府県別ではなく首都圏の地域別、市町村別に見た高齢化の進展度合いでございます。2005年を100としたときに、2035年に高齢者が何倍になるかという水準でございます。赤の部分が、2倍以上に高齢者の数が増えるというところでございます。ごらんいただきますとおり、首都圏近郊のいわゆる住宅地というところで、非常に高齢者の数が今後激増するということが見込まれております。

次の26ページをごらんいただきたいと思います。これは、全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合を示したものでございます。ピンクが10%以上、全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合がある市町村でございます。卵が先かニワトリが先かというような非常に難しい問題がございますけれども、先ほどのピンクの絵と比較的エリアが重なっているというところが見てとれるのではないかと思います。

続きまして、27ページ、既存ストックの活用ということでございます。具体的な事例として申し上げますと、都内でも有数の団地でございます高島平団地を、ここではご紹介させていただきたいと思います。既存の住棟を活用しながら、リニューアルで間取りの改善ですとかバリアフリー化を行って、高齢者や子育て世代が安心して暮らせる住宅ということ。左側にありますとおり、昔の和室をきれいな洋室に置きかえたりですとか、共用部につきましてもバリアフリー化するということで、既存のストックをうまく生かしながら、高齢化なり子育て世代に対応する住宅というものを供給しているというところでございます。

特に、既存団地の一部を民間に売却または賃貸して、社会福祉・医療機関などを導入し、地域の福祉拠点としていくということについては期待が大きいと、何人かの先生からも、先日、ご指摘をいただいたところでございます。具体的な例といたしましては、28ページをごらんいただければと思います。「コンフォール南日吉」という団地でございます。もともとは都市再生機構の古い団地が建っておったのでございますけれども、これを多少縮小いたしまして、右側のほうにございますが、余剰地を民間のマンション事業者に売ったという部分もございますが、一部、上のほうにハッチが出ておりますけれども、高齢者専用の賃貸住宅を、民間事業者を募集してつくってもらうとか、保育所をつくるですとか、あとは市営住宅に抱き込んでケアプラザをつくるというようなことをやりまして、地域の福祉拠点として活用していただくということにしております。

具体的な中身としては、29ページをごらんいただければと思います。この事例をご紹

介させていただきましたのは、きょう開設予定だということでここを取り上げさせていただいておるのですが、基本的にさまざまなサービスがついておりまして、オプションで介護サービスですとか食事の提供なども受けられると。このような幾つかの自立型、介護型のスペースタイプを提供させていただいているということでございます。

30ページは、市営住宅の1階部分にケアプラザという形でデイサービスの施設を備えておりまして、居宅の介護支援ですとか地域の活動の交流拠点という形で、多目的ホールを地域に開放するなど、幅広く地域の方に利用させていただいている施設という形になっております。

また27ページに戻っていただければと思います。先ほども、昭和60年代以降、非常に割合として増えてきたということを申し上げましたが、広い意味での都市の再開発等の一部として行われる住宅供給というものがございますけれど、こちらについては都市再生としても議論すべき課題ではないかと考えております。こちらのほうも、再開発等を通じまして高齢者住宅と福祉・医療施設とを併設していくことが求められるのではないかとということで、具体的な事例といたしましては、31ページをごらんいただければと思いますけれども、名古屋市の千種駅の南地区でございます。こちらにつきましては、都市再生機構が施行する再開発事業で、保留床という床が出てきたんですけれども、これにつきまして民間事業者に譲渡いたしまして、子育て・高齢者施設を整備したというものでございます。右下の絵にございますけれども、民間分譲住宅とUR賃貸住宅が建っておりまして、UR賃貸住宅の中に高齢者施設、そして有料の老人ホームですとかデイサービス、保育園といった設備を備えているというような事例でございます。

本日は、このような住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえまして、都市再生機構の役割についてご議論をいただければというふうに考えております。説明につきましては、以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

さて、きょうはフリーディスカッションでよろしいでしょうか。ご質問でもご意見でも、とりあえずご発言をいただいて、きょうは別に取りまとめとか方向性を出すとか欲張ったことは考えませんで、それぞれご発言をいただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。どなたからでも。

すみません、ちょっと私から。わかりが悪いので何度も同じことを伺っているような気がするんですけども、市場家賃に、10年ほど前に原則、移行したわけですね。その

場合、市場家賃との比較というのはどういうふうに議論するんですかね。つまり、まず第一に、同じものというのは基本的にないわけですね。特にニュータウン系のほうだと、民間に5階建てでエレベーターがないなんていう物件はないわけで、だから直接比較対照するものがまずないのを、どうやって比較するのかという、その比較の手法の問題。もう1つは、月々の家賃を比べているのか、それとも、URの場合には敷金・礼金・更新料のたぐいはたしかないんですよ。しかも保証人は要らないわけだから、実質的なコストは大分その点でも下がっていると思うんですが、その点は勘案した上で比較ということになっているんでしょうかね。教えていただければと思いますが。

【事務局】 ご指摘の幾つかの部分にお答えできるかと思うんですが、まず、参考資料2の一番分厚い資料でございますが、その29ページをごらんいただければと思います。

まず、入居資格についてでございますが、礼金はご指摘のとおりございませんが、敷金につきましては、修繕等で使用いたしますので……。

【〇〇委員】 わかった、失礼。

【事務局】 大体3カ月ぐらいをいただいていると。確かに、更新料ですとか保証人が不要という、このようなところにメリットを見出してURに入ってこられる方というのも、いるようでございます。ただし、所得がないと入れませんので、原則としては賃料の4倍以上の所得があることが条件にはなっております。

家賃の設定についてということでございますけれども、近傍同種家賃ということで、URのほうで算定するのなかなか不可能なところがございますので、実際には毎年改定を行っております。団地の中で代表的な住戸というものをURのほうで選びまして、これの近傍同種家賃を算定してくださいということで、不動産鑑定業者のほうに依頼をしております。手法については不動産鑑定基準の方法にのっとりた形で出てまいりますので、URのほうで特にどうしろこうしろという指示をしているわけではないんですけれども、不動産鑑定業者のほうから返ってきた結果を踏まえまして、先生おっしゃられました、5階建てのエレベーターのあるなしというところで、エレベーターがある場合には、民間の賃貸住宅ですと高層階ほど家賃が高いというのが一般的だと思いますが、これは民間でも同じですけれども、逆にエレベーターがないと、3階以上になってくるとどんどん家賃が逆に落ちていくという実態がございます。また、日当たりですとか方向、向きなども家賃に影響を及ぼしますので、その辺のところを一定の係数で補正をして、個々の住戸、1戸ごとの住戸家賃を定めているというところでございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます、どうも。ほかいかがでしょうか。どうぞ、ご自由にご発言ください。

【〇〇委員】 特に意見あるわけじゃないんだけどね。家賃のことで、私も専門家じゃないのでよくわからないんだけど、フローのほうは民間並みに家賃設定をしていると。それでストックのほうに、特に古いものに高齢者が多いということだと思んですけど、私、基本的に機構でなきゃいけないとか民営化するべきであるとか、どちらでもいいんですけど、ただお話を聞くと、これは民間企業と変わらないんじゃないかと思んですけど、どこが民間企業と違うのかなというふうに考えました。今の家賃でいくと、更新料不要だとか、恐らく古いやつで、ほんとうはもうちょっと家賃を取らなきゃいけないところを取ってないとか、そういうものが積み重なって、何か特別に入居者が保護されているという仕組みだと思っすね。

私、基本的に〇〇委員と考え方は同じ——方法はちょっと違うかなとは思っすけど、今いる高齢者をどうするかというふうにおっしゃいますけど、それはまた別の話なので、家賃を取る取らないというところのもう少し純粋なシミュレーションというかですね。何となく、仮説としてはその辺で非常に保護しているというか、余計な金を費やしている。本来、本人が払えるはずのところを、払っているんじゃないかという気がするんですね。

じゃあ、今の論調でいくと、これから高齢者の居住安定のために使うべきだと。それも住宅政策、大きな意味では重要だと思うんですけど、今のストックでやるべきかどうかというのは、話が違っすね。その際に、さっきの、どこが違っかと。幾つか分解しなきゃわからないので、厳密に今議論できないんですけど、例えばリスクというところでいきますと、高齢化に伴って本人がリスクを抱えると。それを国が丸抱えで保障してやっているという感じじゃないかなと思っすね。

ちょっと私のだめな頭を駆使して考えると、例えば、この間お話をお聞きすると、うちは排除せず、高齢者も受け入れるんだというふうにおっしゃいます。それは普通の民間であれば、いろいろと審査——ここに大家による審査と書いてありますが、それによってリスクをなるべく分散というか、受け取らないようにして工夫する結果、市場といわれるものの家賃に近い結果になると。ところが、機構さんはそのリスクを丸抱えする分、ほんとうは自分のほうで抱えなくていいもの。抱えなきゃいけないかどうかというのは政策で決めればいいんですけど、それを政策的判断なしに抱えてしまっていて、時間がたつとその大きさが大きくなってしまっている。それから更新というものも、非常に甘いように書か

れています。そのいろんな節目節目で、だんだんそれが積み重なって今の姿になっているのではないかと。

一見、民間並みだけど民間じゃないと言っているところの正体というのは、そこが一番大きいかなというふうに、まず家賃のところでは考えております。

【〇〇委員】 それはそうだと思いますね。リスクプレミアムが顕在化してないということですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 それはあると思う。なかなか算定するのは難しいけど、現実はそうだと私も思いますわな。ほか、いかがですか。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 2点ほどあるんですけど。1点は、前回の全体会議の席上でも述べましたけれども、平成13年の特殊法人等整理合理化計画のところでは、賃貸について、徐々に売却していくという考え方が盛り込まれていたわけですが、改めて資料を拝見すると、その辺の動きというのは必ずしも買ったとは言えないのではないかなというふうに、私などの目には映るんですが、その辺のところについてどうであったのか。何らかの阻害要因があったとしますと、それは今後の議論のところにも影響するのではないかとという観点も含めましてお伺いしたいというのが1点ですね。

それから、一般的に見まして、高齢者等に関しましては、民間の供給サイドのほうから見たときには、賃貸住宅として排除性がかなり高いというふうに言えるかと思うんですけども、そのところの今後についてどういうふうに考えておいたらいいか。これはある意味では、一つ、今後の世帯がどういうふうに変化していくのかという中で、ある部分では民間のほうでも供給過剰が出てくる可能性もあるだろう。一方で、ある部分について顕著な供給不足という状況も出てくるだろうと。そういう中で、今、排除性がどういうふうに変わっていくのだろうか。変わらないのか。その辺のところもシミュレーション、あるいは現状のところでの民間の出し手のほう、貸し手のほうの考え方がどうかというふうなところなどを踏まえていかないと、議論として必ずしも合理的にならないのではないかなというふうに思いますので、とりあえずその2点ということですが。

【〇〇委員】 ちょっとごめんなさい。第1点は、市場家賃化をすと言っているながら、それほど徹底していないんじゃないかという？

【〇〇委員】 売却するという形で、一つ考え方がまとめられるかと思うんですけど。

【事務局】 平成20年の再編方針ですね、最初は。

【事務局】 〇〇委員がおっしゃっているのは、多分、小泉改革のときの方針として…
…。

【〇〇委員】 21年の……。

【事務局】 今、〇〇委員からご指摘がありました件は、恐らく平成13年の当時の特殊法人の整理合理化計画の中で、売却できるものは売却を進めるといったようなものがあったかと思いますが……。

【〇〇委員】 ええ。賃貸。

【事務局】 現在の取り組みといたしましては、ストック再生・再編方針の中で、特にもともと昭和30年代等に非常に住宅不足の中で、土地を所有されているオーナーさんと共同で、下層階にオーナーさんがお住まいで上層階に賃貸住宅を供給するという、いわゆる市街地住宅というものがございます。こういったものを中心にして、オーナーさんに売却を勧めるということを、今、交渉しているところでございます。

【〇〇委員】 13年のところではもう少し幅広の感じでとらえられていたような気があったんですが……。

【事務局】 整理合理化時点でのご指摘として、そういうご指摘をいただいておりますけれども、都市再生機構の法案審議の際には、各党から逆に居住の安定の確保ということも強く求められておまして、そうした中で、実際に居住者が住まわれている住宅の中で、売却できるものはどういうものがあるかということで検討を進めておまして、その具体の対象として市街地住宅というものを、今、検討として進めているということでございます。

【〇〇委員】 第2点の排除性……。普通、副業でやっている大家さんは、年寄りも嫌だって言うのが普通ですね、非常に率直に言って。これ将来を予測するのはものすごく難しいけど、何となく調査みたいなものはおありになるんですか。

【事務局】 本日、ご呈示しております参考資料のほうでございますが、この8ページをごらんいただきますと、民間で賃貸住宅を営んでいる家主さんに対して、これアンケート調査をしたものです。家主さんの中には、こちらに出ておりますように、何らかの形で入居者の方を限定しているという家主さんが16%いらっしゃいます。その中で、特に高齢者について、単身は不可であるとか高齢者のみの世帯は不可であるといった方が、

それぞれ8%、7%いらっしやいます。

なぜそうなのかということの理由をお聞きしたものが9ページにございます。例えば高齢者で申し上げますと、家賃の滞納ですとか初期費用の支払いに対する不安、こういったもの以外に、連帯保証人の確保ですとか、あるいは万一亡くなった場合に、その後の原状回復等に発生するコストに対する不安、こういったものが挙がっております。

家賃の滞納等については、そういう滞納に対して保障するというようなシステムをつくっていくということでの対応もできるところでございますが、お亡くなりになったときの対応とかその辺について、制度だけではカバーできない部分もある。そういった部分での大家さんの不安というのは、どうしても残っているのかというふうに思います。

その部分を、例えば居住者、入居者の属性に応じて家賃を変えられるか。金利等であれば、金利等のリスクに応じてコストを、金利を乗せるとかそういう対応の仕方もあるのかとは思いますが、家賃を入居者の属性に応じて変更するというのは、非常に今の賃貸住宅市場の中では難しい問題ではないかと思っております。

【〇〇委員】 うーん。どうぞ。〇〇先生。

【〇〇委員】 今の話に関連するんですが、確かにこれ、入居者を限定する理由というのは、当然、大家さんの側にはもっともな理由としてあると思うんですが、一つの背景には、借地借家法もやっぱり影響していると思うんですね。それと、これまで旧公団としてやってこられたものが、ある種、ある時代には整合的に当時の借地借家法と当時の旧公団の政策方針とが合致する形で合っていたけれども、時代が変わってきて高齢化が進んできて、それぞれ法律もそうだし、機構としても必ずしも役割をうまく完全にマッチする形で見出してないというような——法律もそうだと思いますけど、そういうところがあるんじゃないかと。

そういう意味でいうと、私も初回の会合で申し上げさせていただきましたけど、社会保障としての住宅供給というものと、純粹に住宅政策と呼ばれるものとの間の境目は明確にはつけられないんですけども、何らかの頭の整理というか、机上でもいいから、論理的で、現状には必ずしも、例外的にはそぐわないものもあるかもしれないけれども、原則論としてどういうふうに対応を考えるかというのは、このURをどうするかということを議論する大前提として考えておく必要があると思うんですね。

さすがにヨーロッパ諸国では、住宅に関して政府が一切関与してない国なんていうのはほとんどなくて、基本的には何らの形で政府が関与しているわけですね。もちろん、UR

が今までやってきたものの中に、これはほぼ民間の業者でもできるんじゃないかというような部分もあるんですけども、高齢者に対してどうするかとか、きょうの資料2-1で24ページに、かなりここには、「期待されるのではないか」というような言葉でURの役割が示唆されているかのように思いますけど。

URがそうかどうかというのは、まだ予断は持ちませんが、少なくともここにもし何らかの公的関与を入れるということであれば、それはある程度整理した上で、きちんとけじめをつけて、関与をするならすると。

私の今の段階での素朴なアイデアとしては、現物給付としての社会保障政策の一環としての住宅供給というんですか。社会保障というのは、現金給付もあれば現物給付もあるわけで、もちろん、社会保障といえば厚生労働省だろうといわれれば、そうかもしれないけど、別にどこの役所がやろうが、国として一貫性があれば、ちゃんと整合性があればいいわけです。過去の歴史からすれば、これまで住宅政策は建設省というか住宅局というか、国交省が担ってきたということなので、そこは住宅に対する現金給付、つまり住宅手当とかそういうイメージですが、整合性をきちんとつけつつ、現物給付としての住宅供給を、高齢者というか社会保障の範囲の中で住宅供給が現物給付として必要なら、それは何らかの公的関与をもって対応する可能性というのが一つある。それをURという形でやるのかどうかというのは次のステップになると思いますが、少なくとも高齢者や障害者に対する住宅供給というのは何らかの公的関与がないと、なかなかスムーズにはいかない。それは単にお金を出しさえすれば、高齢者はどこかに入ってくれるとか、ちゃんと大家は住まわせてくれるという話じゃないというのが、さっきの〇〇先生のご質問以来のここであった議論だと思うので、そういう意味でいうと、現物給付としての住宅供給を公的関与の元でどういうふうにするか。さらには、URがどう関わるかということが少し煮詰まってくると、いい整理になるんじゃないかなと思います。

【事務局】 1点補足を、すみません。

【〇〇委員】 どうぞ。

【事務局】 ちょっと言い訳を最初に申し上げておきますけど、最初に申し上げたように、このペーパー自体、これがURに対する役割だということを我々は決めるつもりはない。〇〇さんから、何かあなたたちも役割を考えて出して、それでみんなにたたかれなさいと言われて書いたので、それだから「ないか」と書いてあるという。(笑)

それから2つ目、高齢者に対する住宅の供給のところの話で、大事な点が1つあると思

っています。1つは、さっきも書いてありますように、基本的には、まずやっぱりマーケットが解決すべき問題だというふうに思っています。もともと住宅公団がやっていたみたいに、マーケットで解決すべき問題を、需要圧力が一気に高まるときに、バッファーみたいな形で一部肩がわりをしてやることによって、市場に対する圧力を減らすという役割と担わせるのか。あるいは、今、ご議論が出たみたいに、もともと高齢者をひっくるめて全部かわいそうな人という取り方をするのがいいのかどうかという気が僕はするので、福祉的に、金のない人というんですか、所得のない方のところだけを対象にするのか。ここは高齢者対策としての役割と意味合いが大分違うんじゃないかと思いますので、それはどうするのかというのをこちらで今申し上げるつもりはありませんが、そこを分けたご議論を是非させていただきたいな、していきたいなと思います。

すみません。あまりきょうはしゃべっちゃいけないので、しゃべらないようにしてまいります。

【〇〇委員】 それは後半の部分は、私もおっしゃるとおりなんじゃないかと思うんですね。

高齢になれば所得は減ってくるというのは、それは確かなんですが、この大家さんや何かの意識は、家賃の不払いのリスクはもちろんあるんだけど、高齢者であること自体のリスクを非常に重いものと見て、リスクアバースな行動になっているんだと思うんですね。それはだから、貧しい人、かわいそうな人、一般と高齢者とは重なりつつも違う集合であるというお考えは、私ももつとものような気がいたしますね。

これも私がそう何となく思っているだけの話ですが。すみません、私、しゃべっちゃって。

【〇〇委員】 すみません、きょう初めてなので、今まで出た話とかぶっちゃっている部分があるかもしれませんが、僕はURについていろいろな情報をいただいたので、それを咀嚼して理解できているかどうかわからないんですが、まず、2つ見るべきところがあると思っています。

1つは、まず、UR自体が家賃を払ってもらうということで、実際にそれだけで単体で回していく可能性がある事業を行っているわけですから、入ってくるお金の使い方という部分の問題が1つ、大いにあるなと思っています。全体的に家賃が幾ら入って、それで何かに使います、余った部分がこれだけですよという話を伺ったときに、僕の印象では、民間と比べても圧倒的にそこが小さすぎるというふうに理解したんですね。

【〇〇委員】 ちょっとすみません、そこがというのは？

【〇〇委員】 いわゆる利益部分が少なすぎると。

ということは、民間と比べて何をそんなにいっぱいお金を使っているんですかということと、場所があって、やっぱりここは1回検証しなければいけないでしょうと。

単体でしっかり回していくということが事業としてできるのであれば、余計な税金をこれから突っ込まなくても済むわけですし、例えばこういうことであればお金——補給金でしたっけ何でしたっけ、そういうのでお金を入れてもらったりするじゃないですか。そういうのがまず要らなくなるような方向で物を考えていくということが、1個要るんじゃないですかということ。

民間の普通のこういう——全く同じものがあるかどうか分からないですけど、事業体としては似たようなものが幾つかあるわけで、それと比較したときの家賃収入の使途の分析というものがしっかり行われてないんじゃないかということが1個です。

もう1つは、どんな人が入っているのかということに関して、過去があるので、現状、こういう人が入っていますというのはわかるんですね。わかるんですけど、例えば1個、経過措置で、原価家賃から変わりましたという家賃に関しても、5年で調整するみたいなお話を伺ったと思うんです。だったら5年後にはほんとは終わっているはずなんですけど、これが何かずっと続いているんですね。それも実際には、僕からしたら全然意味がわからないんですね。5年後に直してくださいよ、ちゃんと。それが直らないと、結局、そのふわふわした部分がずっと残っちゃっていることによって、実際に、うちは公益なんぞとかということが、別の理由がそこに加わっちゃうことで、それを見えにくくさせちゃっているところがあると思うんです。

だから1回、そういう意味で、さっきも皆さん何名かおっしゃっていましたが。高齢者とかそういう問題はありますよ、もちろん。あるとは思いますが、それはURだろうが民間だろうが同じなんですよね。高齢者の人が住んでいて、しかも低所得者の人が住んでいて、ということに関してはこういうサポートをしますということが必要なんだということを判断するのであれば、それはURだろうがそうじゃないところだろうが、やるべきことだと思うんですよ。

だからそういう観点から言ったときに、実はURにはこれだけ住んでいるので、こういう人たちのためにここは家賃をそのまま据え置かなければいけないんですとか言われても、全く納得できないんですよ。URだから特別に何とかということ、もうやめてほしいな

と。それは別に低所得者、高齢者のためのサポートをしなきゃいけない。そのうちURの人たちもカバーしなきゃいけないから、じゃあ、そういうカバー制度をかぶせましょうというのであれば、じゃあ、URも対象ですねという、そういう発想で物を考えていかなきゃいけないんじゃないか。もうそういうふうな垣根はないんじゃないですかということが言えるんじゃないか。

使い道の問題と、入っている人に対しての分析の部分が、現状、住んじゃっている人がいて、その人たちに対して、実際、あしたこういうことを変えたら文句を言われるとか、そういういろいろな問題が出てきちゃうので、何となくそれを正当化する理由がいろいろ乗っかってきちゃっているような気がするので、そういう部分を、1回更地にして、それに対してどんなケアをする必要があるのかということを考えて、かぶせていくという発想をしないと、一生このまま、URだけがこういうものとして、URだけが更新料もなくて保証金も要らなくてみたいな、そういうものとして残っていて、これが受け皿なんですと言われても、ほんとうにそうでいいんですかという考えを持っております。

【〇〇委員】 すみません、ちょっと今の話に関連して。

【〇〇委員】 どうぞ。先生、今、マイクをお渡しします。

【〇〇委員】 私、さっきから言っていることは、更地にしてという意味では全く同じで、基本的には、今、URが高齢者や低所得者の居住者を抱えているから、私が後づけ的にそう申し上げたわけではなくて、そもそも我が国の住宅政策のあり方を根本的に考えるときに、住宅市場政策というか住宅市場をよりワークさせるような政策というのはあって、それに関連するところは、ひょっとしたらURはもう民間に譲渡するなり民営化する事業部分があったりとかというようなことがあるかもしれない。つまり、公的関与をなくする方向に持っていくような形で、住宅市場全体をより活性化するような政策というのがあるかもしれないというのは、部分としてあると。

ただ、現状としてはそうだけれども、現状が仮に……、極端に言えば、URが仮に現状、20代、30代の高所得の人ばかりしか住んでないような家を持っていたとしても、今後、我が国の高齢化をにらんだときに、高齢者などの社会保障目的の住宅供給というのが、ヨーロッパ諸国を見ていると、公的関与をもっとやらなきゃいけない部分というのは、どうも出てくるようだ。現物給付という意味ですね。

そういう部分は、URなのか何なのかは知らないけれども、何らかの公的関与をもって住宅供給をしなきゃいけないことに、恐らくなるだろうと私は思っているんですけども、

その部分はひょっとしたら、現状は実際、居住者に高齢者がいらっしゃる、そこを部分的には引き継ぎつつも、もっと洗練化した形で家賃とか居住条件とかそういうのをもう1回きちんと整理をした上で、行く行くはそっちの方向に整理された社会保障政策と連携ができた住宅供給というように持っていくという、そういうようなイメージを持っているので、現状を引きずってそのまま、もう現状肯定的にというか、高齢者がお住まいで退去させられないから、後づけ的に社会保障目的をくっつけたらどうだなんていうふうな意味で私が申し上げたわけではないということだけ、つけ加えておいた。

【〇〇委員】 それはそうでしょうね。〇〇委員、いかがですか。

【〇〇委員】 ほかの部会もかかわっているものですから、分科会では発言しにくいところもあるんですけど。

私はこの検討会の前のときからかかわっているものですから、そのときもいろいろ情報が出ていまして、現地視察なんかもしたんですけど、今のご議論聞いていてもそうなんですけど、2つ筋があって、1つは、URの経営面の筋になると思います。細かい経営の話はまた別の分科会だと思いますけど、要するに、民間と同じような形でやるなら、商売になるような形で供給すると。そのときに、商売にならないような人たちは出ていってもらえるのか、あるいは民営化するなら、住んでいる人ごと売却できるのかという話になってきてですね。ところが、住んでいらっしゃる方の高齢者の方というのは、多分、そうした場合に行き場所がないだろうということだと思います。

実際問題として、日本の高齢化の場合には、前回、〇〇先生もちょっとおっしゃいましたが、特にこれから来る都市圏の高齢化というのは、多分、世界の歴史上初めての大規模なものです。ヨーロッパの場合は、先ほど比較出ていますけれども、こんなに急速に、大量に高齢化は進んでいませんので、社会的ないろんな基盤制度、政治制度の整備が徐々に積み重ねられてきて、対応できたんですけど、日本の場合にはものすごく急速なわけですね。先ほどの資料の24ページにありますけど、これ首都圏だけで500万ぐらいですか、高齢者が30年間で増えるわけですね。そして、その中でも後期高齢者の方になりますと、やはり介護だとか何とかが必要になってくる。これ住宅の供給だけじゃなくて、ソフト面のサービスも一緒にやらなくちゃいけないと。

そのコストも合わせて考えていった場合に、これ誰がどうやって供給するのか。そういう人たちは民間でどうぞと。そして例えば、現物給付のお話もありましたけど、何らかの形で補助をするとしても、よほど補助が手厚くならない限り、民間の人はその市場から撤

退してくると思うんです。要するに、もう原価割れしてしまうと。そうなってきた場合に何が起るかということは、ちょっとこれ、大変なことになるわけですし、それを社会的にどう支えていくかという弁を一方で考えなければいけない。

それを今のような形のURで、民間のビジネスと同じようにと言いながら、実はいろんな形で補助があって、そこに入っている人だけがそれを吸収しているというのは、これあり方として問題あると思いますから、〇〇先生がおっしゃいましたように、少なくとも試行実験としては、政策として分けていかなくちやいけないと思いますけれども。

何を申し上げたいかという、そのこの出口をある程度考えていかないと、UR、何といましてもこれ、相当の数の方を現在のところ受け入れていらっしゃるわけですから、これを前から、〇〇先生じゃありませんけど、全体の高齢者のあり方とどう処遇するかということを含めて、位置づけを考えていく。その場合には何らか、仮にですけど、完全に民営化してしまう場合には、同じような形で補助ができるのかどうか。あるいはそうでないとした場合でも、内部でビジネスの部分ときちっと切り分けるということが出来るのかどうか。その辺を考えていかなきゃならないと思います。

〇〇先生と同じなんですけど、両方、社会保障のほうの関係の話と、まさに住宅ビジネスとしての関係のこれを、どううまく調整していくか。特にその場合、高齢化のもたらす課題の大きさというのは、これは相当深刻だというふうに思います。

もうちょっと言っておきますと、2055年になりますと、人口が9,000万を切って、65歳以上の高齢化率が40%。そのうち75歳以上の人は27%ですけど、社会保障・人口問題研究所の数字を見ていて驚きましたのは、2055年ぐらいになりますと100歳以上の人が60万人から70万人になると。鳥取県の人口が60万を切ってますので、そういう人たちは皆さんお元気ならば言うことないんですけども、やっぱり相当深刻な話になってくるだろうと思います。

特に社会保障のほうでは、逆な言い方で言いますと、なるべく本人が自立できてQOLを下げないようにするためには、ずっと暮らしてきた場所で居住するのが望ましいと。先ほど、URの写真の中で、和室が古くなったのを洋室に新しくしていましたけれども、今の社会保障の先端では、むしろ逆であって、壁のしみから柱の傷から、そのまま残しておくほうが本人のQOLのためにはいいという、そういうあれもあってですね、どういうことが可能なかというのはわかりませんが。感想でもありませんが。

【〇〇委員】 ありがとうございました。

【〇〇委員】 ちょっとよろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞどうぞ、〇〇先生。

【〇〇委員】 シミュレーションというか、データがないので何とも、2カ月や3カ月でどうこうというのは難しいかとは思うんですけども、今の先生の議論の中でも、やや途中から話がそれているかなっていう気はするんですね。

1つは、今抱えている居住者の方をどうするか。で、行き場がないということかもしれないんですが、それは初回の〇〇先生の言い方がきつかったかもしれませんが、もう20年たてば清算されるんだと。

【〇〇委員】 そこまでは……。まあ、ありていに言えばそういうこと。

【〇〇委員】 ごめんなさい。ま、言ってみればね。

今いる人をどうするかということと、これから非常に多くなってくる高齢者がいますねというのは、全然違う話だと思うんですね。それはまず離して考えなきゃいけないと。

しかも、契約とか更新とかいうシステムは非常に重要だと思うんですね、そのときに。ですから、今いる居住者については、どのような形でソフトランディングなり、若干ハードも含めてランディングさせるかというのを大まかに想定しないと、シミュレーションといっても大きく想定できればいいと思うんですが、なかなか時間がないんじゃないかと思うんです。

それで、もう1個、論点としてこういうのがあるんじゃないかと思うんですが。今までの路線でいきますと、不必要なというか、民間でもできるのは売却するという発想だけだったと思うんですけど、今までもし検討されていたら教えていただきたいんですが、要はJRと一緒に、不採算路線も含めて、もうかるところも含めて、新幹線とセットで民営化しますというシミュレーションをしたかどうかということなんですね。

私の発想では、民間と対抗できる場所を売るという発想ではなくて、丸ごとやりなさいというふうに、民間会社をつくって、ちゃんとした経営者を呼んできて経営させて、先ほど〇〇先生がおっしゃっていたところもちゃんとさせて、そして今抱えている居住者をどうするのかというところをまるごと任せてやらせるということが重要だと思うんですね。なかなか、住宅政策のほうでこうだからああだからといって上からいろいろ考えても、そんなことできるわけなくて、それはそれでむしろ切り離して、今後の居住、高齢者、居住者はどうあるべきかというところからしっかりと国交省が考えるべきことであって、今の会社をどうするかということはやはり別物ではないかなというふうに思います。

【〇〇委員】 ちょっとよろしいですか。

2点で、論点がそれているというのは、確かにおっしゃるとおりかもしれません。私自身は、だからURをどうこうというよりも、基本として高齢者に対する住宅というものの、その政策がないと、やっぱりこの位置づけも変わってこないのではないかと。だから、これ仮にURを解散してしまっただけの形にするというのも、十分選択肢としてあり得ると思いますけど、その場合でも高齢者の問題をどうしていくのかということは考えざるを得ないわけで、そのときに、このような似たような組織を、ストックも含めて活用するという可能性はかなりあるのではないかと思います。ただそれは、今の延長というわけではないということ。

もう1点、これは先ほど申し上げませんでしたけど、これから高齢者が急速に増加するというふうに申し上げましたけど、これ無限に増加し続けるわけではなくて、当然のことですけど、団塊の世代の人たちが抜けてしましますと、一時下がります。その後、団塊ジュニアの人たちが上がってきます。大体、今の推計がどれくらいぶれるかわかりませんが、荒っぽい予測をしますと、21世紀の後半は高齢化率が40%かそれ以下で、全体として人口が縮小してくるのではないかなと思っています。それは生まれてくる子供の数が減ってくるというわけですけども、そうした場合にどこをピークにして考えるか。逆に言いますと、団塊の世代が一番増える2030年とか2040年ぐらいの間をどうやってしのぐかという話になってくるわけで、その後は少し余裕が出て、またそこから考えることができるかなと思いますし、ただ、30年40年までしのげるかというのが、これは〇〇さんの……。かなり厳しいところかなと思います。

【〇〇委員】 うーん。佳境に入ってきたな。

【〇〇委員】 ちょっとそれに加えて、もう1個。

当時、ちょっと言い方悪いですけど、遠・高・狭といわれて、とんでもないところいっぱい団地があって、そこに高齢者がたくさんたまっていると。ちょっとその……。データに基づいて言っているわけじゃないですけど。

【〇〇委員】 まあまあ、そう。

【〇〇委員】 そんなところに若者住むわけないでしょうっていう気がするんですけど、今後の立地選択というのはどのように行われるかという意味でのストックの価値、それをちゃんと見極めないと、高齢者が増えるから何かあてがわなきゃいけないという発想だけではないんじゃないかなという気はしますけどね。

【〇〇委員】 立地は、新規開発はないんだから、今までのところをどうするかという問題しかなくて、それは遠いところが多いのはご指摘のとおりですわね、事実としては。要するに、手当てのしやすいところはそういうところしか基本的になかったわけだから、これはこれでまた仕様がなくていいですね。何でも仕様がなくていいという話に全部なってしまうんですけども、事実はそのようなことでしょうか。

どうぞ、ほかの方も。あるいは国交省さんのほうでも結構ですよ。

【事務局】 これ、家賃の話ってすごく大事な話だと思うんですね。本来取るべき、あるいは取れるはずなのに取れない。資料2-2の年表——これ、すごく力を入れてかつてつくった、この2枚3枚目は住宅分だけを全部挙げてあるんです。真ん中のところに家賃という欄があって、過去の家賃の経過がどうで、家賃を引き上げてどういうことが起きてきたかというのを全部書いてあります。

具体的に言いますと、家賃の改定を初めてやりましたのは、昭和50年度の下のところにありますように、第1次家賃改定と赤で書いてあります、昭和53年。このとき、35万戸を対象にして家賃を5,300円上げようと思ったら、うち20万戸ですから、60%が不払い。むしろ旗が立って、で、4,000人弱が訴訟になるという事態になって。別に、だから我々は苦勞したということをお願いしたいんじゃないでなくて。結果的に何が起きるかという、政治的に、もう家賃上げられないじゃないかという話にどンドンなっていくんですね。

これ以降も、実は、その右に58年度とあって、昭和63年以降は3年に一遍ずつ家賃を上げるというのをずっとやってきたわけですけども、このために、さっきあった家賃の減額措置をやる対象はどんどん広がっていくんですね。これ、おまえらはけしからんというのはどんどん甘受しますが、必ず政治的にそうなるんですね。一番右の平成16年以降を見ていただいて、21年に、去年、家賃改定をやるはずだったんです。これ行革のばたばたの中で、平成19年に賃貸住宅全体を減らすと。前回の本分科会で、30年もかけて減らすなんてとんでもない、もっと早く減らせというふうになったんですが、それでも大騒ぎになって、結局、むしろ旗が立って、21年の家賃改定も大臣はやらない、当分見送りと。

1つ大事なものは、家賃は本来必要なところへの助成というのをちゃんとやらなきゃいけないためには、取れるところをちゃんと取れる仕組みになってなきゃいけないんだと思うんですね。それがなくてないというのは、家賃の議論になるときに非常に大事な点なんだ

と思うんですね。助成のほうだけ議論していると大変バランスが悪いなという気がいたしております。

ちなみに、昨年の事業仕分けでしかられましたのは、そのむしろ旗が立って家賃を下げるための財源が毎年毎年供給されるという保障はないから、出資金に変えろといって政治的にいろいろ言われて、出資金にして去年は無事事業仕分けで通った形という、そういうコースでやりました。

【〇〇委員】 ちょっと申し上げておきたい。今の家賃の話もそうなんですけど、その場合に、やはり皆さん集まって組織して、訴訟できるところだけ優遇されるということになりますね。皆さんのご意見出てましたけれども、たまたまURに入っている高齢者の方だけ、そういう意味で優遇を受けると。質も比べてです。家賃は変わらないとして、もっと劣悪な住居しかないとしましたら同じことですから。そのこと自体の平等性といひましようか、保障政策の問題もあるかと思ひますし、まして上げられないとしますと、相当所得の高い人なんかは得をしているわけですから。

今まではどちらかという中でそれやりくりをして、中だけである意味でバランスを取ってきたと思ひますけど、外にいる人も、先ほどから出ていますように、見てきた場合に、もうちょっと違う話になるし、状況はもっと厳しくなるかなと思ひます。

【〇〇委員】 政治的バーゲニングになっちゃうんですね。

【〇〇委員】 今の話、非常にわかりやすいので、よくよくお立場は理解するんですけども、それって、でも何でそんななっちゃうんですかっていうことで言うと、URという旗印でこれだけでかくやっているからだと思ひますよ。であれば、ほんとうはまずもうちょっと細かくしちゃうということのほうが重要で、細かくした上で、うちはことし下げますよとか上げますよとかということを個別にやっていって、それに対して政治圧力がかからない状態をつくるということが、システム論としては重要で。でないと、いつまでもいつまでもごねている人たちがいて、投票するぞしないぞとすることで、それを絡ませてやっている、市場家賃なんかになるわけありませんよみたいな話になってしまうんじゃないかな。

結局、たかが大家ビジネスですから、そのたかが大家ビジネスの家賃決めに対して、一々政治介入なんかするなよという話なので、それをやれる仕組みは、今の図体じゃできないのだったら、図体を変えないといけないんじゃないんですかという話になるんじゃないかと思ひますけど。

【〇〇委員】 どうぞ。

【事務局】 数字のご紹介だけでございます。

今、家賃の問題が議論になっておりますが、平成11年に市場家賃化をいたしております。その後、この資料2-2にもございますように、家賃改定のルールとしては3年に1度、継続家賃については見直しをするということになっております。ただ、市場家賃に比べて現在いただいている家賃が高い場合は、その3年に1度の改定を待たずに、下げるほうは毎年家賃改定を行って、ただ上げるほうは3年に1回というしぼりがございます。

直近は、実は昨年4月がその家賃改定の時期に当たっておったわけですが、経済状況を背景としまして、家賃据え置き要望等がございまして、改定が見送られております。その結果といたしまして、年間でいきますと大体15億、本来いただくべき家賃から現在家賃が上げられてない状態にございます。

それから、〇〇委員からご指摘のありました、市場家賃化した際に激変緩和措置をとるということで、それを3分の1ずつすき間を埋めていくというルールでやっておるわけですが、その部分が、市場家賃が連動して変わってその3分の1というルールになっておるものですから、市場家賃化して10年たっておるんですが、完全に埋まり切っていない部分がございます。こちらの部分が、今、年間で大体45億ぐらいすき間があるという形になります。

【〇〇委員】 それに関しては、最初に市場家賃化しますよと決定をしたところの元の家賃とその差額に関しては、それを3段階でやりますと決めたんだったら、それでいいと思うんですけど、その後の変動の部分。市場家賃から市場家賃の変動ですよ、それって。それ、何で市場でやらないんですかという話だと思うんですね。それは皆さんがいけないのか、その仕組みを入れた人がいけないのかわからないんですけど。市場家賃なんだから、時価じゃないんですかということの部分に関しては、それを別に3段階にする必要は全くなくて、一般の社会だって普通にやっている話なんだから、それはやればよくて、原価家賃から市場家賃になりましたというところの階段に関しては、いきなり来るとショックが大きいかから3段階で、じゃあ、それはいいですよ。それは何年でやるんでしたっけ。ほんただったらもう終わってなきゃいけないですよ。

【事務局】 3年に1回のルールですから。

【〇〇委員】 ですよ。だから9年で終わるはずなんですよ。

【事務局】 だから、3回改定すれば大体終わるはずですよ。

【〇〇委員】　それがもう11年だから終わっているはずなのにそれが残って、市場と市場の変化の間のすき間までずっと残っているというのは、なぞの仕組みですよ。これはやっぱりやめて、あとは改定が、ことしはやらないとかやるとかに一々政治決定が入らないような仕組みをつくらないと、まともな家賃にはならない、一生。

【〇〇委員】　そうですね。その家賃の問題も、まず仕組みの問題と、それから、ほんとうに市場家賃にしていれば得べかりし家賃との差額がどれだけだったかというのは、これは意外に——実際には、正確になんかわからないんだけど、家賃収入は粗収入で、たしか6千何百億かありますわな。それとの比較でいうと、得べかりしなんだけど、実際には取ってない家賃と、それから減額措置もありますけれども、意外に小さい値かもしれないですね。調べてみないとわからないですよ。

【〇〇委員】　マスで見たら。

【事務局】　民間の家賃収入が、直近の20年度でいきますと大体5,700億でございますので、率からしますと非常に小さい率にはなっておりますが。5,700億に対して、先ほど申し上げた45億、あるいは上げられなかった分が15億でございます。

【〇〇委員】　ただ、それは……。

【事務局】　これは、でもですね、民間の賃貸住宅でも実は、投資額に対する受益の金額って意外に小さいんですね。事業税の算入が小さいのはそれでなのでですね。

【〇〇委員】　そうですね。

【事務局】　決して僕は……。小さいかどうかってちゃんと調べて、もう1回データにしておつくりしたほうがいいと思います。

【〇〇委員】　ええ。私もそう思います。

【事務局】　収入に比べて減額措置が小さいというのを数字だけ見て言うのは、ちょっと危険だと思います。

【〇〇委員】　そうそう。そうですね。ほかいかがでしょうか。

【〇〇委員】　ちょっと要望というか、こうしなきゃいけないんじゃないかと思うんですけど。

今、何が問題かというのを検討するよりも、あるシナリオを想定して、それがいけそうかどうかどうかってやらないと、とても2~3カ月じゃ済まないと思うんですね。ですから売却でいくのか。丸々移行して勝手やってくださいと。じゃあ、そのときのシステムはどうするのかと。大きく言うと2つしかないかなとは思いますが。現行というものもある

かもしれないんだけど、住宅政策をどうするかというのはちょっとわきに置いておくとすると、かなり限定された選択肢しかないんじゃないかと思うので、それを、どこを詰めたらいいかというのを詰めなきゃいけないんじゃないかなと思いますけど。

【〇〇委員】　そうです。どうぞ。

【〇〇委員】　それはそのとおりだと思います。早めにあり得べきシナリオについて、まずは粗いストーリー、次いでより細かい試算というものがあるといいと思うんですが。

そのときに一つ、民営化するなり民間に事業譲渡するなりしたとして、ただ、やっぱり私が思うのは、国として住宅供給にかかわることがなくなるということでのいいかどうかという政策判断が伴うと。それでいて、地方自治体は引き続き公営住宅を供給する行政権限を持っているわけですね。そのバランスでいいかどうかというところですよ。高齢者に対する配慮とかそういうようなことで住宅供給するのは、これはもう国とは一切関与しないで、自治体でやる。私は、どちらかというところ逆というか、自治体をやめて国がやったほうが、まだね……。自治体やるのを残しておきながら国がやめるというのは、かなり悪いシナリオではないか。むしろ逆に、地方がやめて国がやるというほうが、まだいいんじゃないかというぐらいに思うんですけど。

【〇〇委員】　実は僕も賛成。

【〇〇委員】　私はどちらでも、いろいろな議論があってもいいと思いますけど。

今のことでちょっと申し上げますと、地方自治体が公営住宅というのは、今はもうどんどんやめたがっている状態なんですね。それは地方財政が非常に厳しいですし、特にURがたくさん団地を持ってらっしゃる都市部は、これからは多分、このあたりの自治体は今まではよかったんですけど、今までは収入もありましたけど、借金もいっぱいありますけど、これからは高齢者が増えてきますと、リタイアした人で収入が減りますので、税収が減ってきています。住民税の長期的低下のトレンドが出ております。そして、そういう人たちが後期高齢者になったときの社会保障負担というのは、社会福祉はものすごい額になるんですね。その中で住宅までというのは、とてもじゃないけど難しくなってきます。

ストック全体でいえば、多分、いろんな意味での高齢者施設というのは、農村部のほかの県のほうで余剰が出てくると思います。マンパワーはわかりませんが、ソフトはわかりません。

そうはいつでも、移っていただきってわけにいく話じゃないので、ただ、地方が受け皿として、民間か地方かというときに、そう簡単に受け皿が機能するとは思えないという、

ますます出口のない話になりますけど。そういう情報提供だけしておきます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

いいですか。〇〇先生がおっしゃった、国はやめて地方を残すというのは、私も、本来おかしいと。今〇〇委員がおっしゃったように、そもそも地方に財源がないというのもあるけど、もう一つ、理論的にね。

【〇〇委員】 原理的に。

【〇〇委員】 原理的に、そもそも地方にこの種の福祉を任せるのは、アメリカで福祉競争、つまり貧乏人は追い出したいというインセンティブが強烈に働くんですね。だからむしろ、何というか、非常に残酷な結果をもたらす可能性のほうが強くて、本来は国がやらなきゃいけないことだと、私も原理的には思います。可能かどうかは問題じゃないですよ、理屈はそうじゃないかなという気がするんですね。

【〇〇委員】 全体の進行を管理する立場から言うと、これ困ってしまう問題でしてね。要するに、3カ月で結論を出すというときには、URの組織自体は、民営化するか住宅どうするかとありますけど、その前提として、国全体の住宅政策の受け皿がなければ議論がしにくいとしますと、これが3カ月ぐらいでできるとはとても思えないものですから。

【〇〇委員】 そうです。

【〇〇委員】 どういう形で出口を考えていくかというのは、皆さん、お知恵を貸していただきたいと思いますが。

【〇〇委員】 もう話は出ちゃいましたからね。どこかで言わなきゃいけないなと思っていたんですが、皆さんが言ってくださったので。

作業は二本立てでやらなきゃいけないと思うんです、当分科会として。〇〇委員は〇〇委員で、全体をお考えいただいて、私がお預かりしているところは。まずは、さっき〇〇先生がおっしゃったし、ほかの皆さんも大体それはわかっていることだとおっしゃるんだろうけど、一種のガバナンスというか組織形態を、まあ……。これで行こうと言っているわけじゃありませんよ、これは現実には可能性ないんだけど、民間売却と、それから一種、国鉄みたいな分割民営化と、それから現状維持という基本線ぐらいは考えて、これでやれるかどうか、やれるとしたらどういうふうになっていくのかという、まさにシミュレーションですね。これはどっちみちやらなきゃいけない。

それともう1つは、そのどれを取るにせよ、もっと上位政策。つまりは住宅政策一般、あるいは高齢者政策一般といったものと、これをそれぞれどうリンクさせるかと。これは

もちろん不可分なんだけど、一応、頭の中では分けて作業せざるを得ないんじゃないかと思うんです。

で、シミュレーションのほうは、コンサルでも使えばある程度すぐにはできる話で、やろうと言ったらできるんですけど、問題はむしろ後者のほうで、上位政策の中での位置づけを考えなきゃいけないというのは、前回、〇〇先生もおっしゃるとおり、それ自体は……。

【事務局】 私じゃない……。 (笑)

【〇〇委員】 それ自体はおっしゃるとおりで、それは全く正論なんだが、問題は、そもそもその上位政策がないんだな。住宅も高齢者もそうですよ、じゃあ、どの文書を見ればカチッと書いてありますというものがないわけじゃないですか。それは何も責めているんじゃないくて、これだけ流動的なんだから仕様がないうんですよ。だからそれは、一体上位政策というのはそもそも何であるかを定義しなければならないんですよ。これはどうやってやったらいいものですかね。

【〇〇委員】 例えば、仕様がないうんだから、高齢者は国が面倒を見て受け皿をつくってくれるという前提を……。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 じゃあ、〇〇先生。

【〇〇委員】 今、〇〇委員がおっしゃったように、ある一定のこの検討会ないし分科会としての想定、ないしはこうあるべきだという若干の理想も含めた要望を前提に、URの位置づけを考えていくという立て方でいいんじゃないかというふうにも思うんですが、それを事務局がお許しくされればですね。

【〇〇委員】 お許しも何も……。

【〇〇委員】 むしろこちらで。

【〇〇委員】 以上です。

【〇〇委員】 ただ、現状をあまり引きずってやってしまうと、いつまでもゆがんだ状態が続いていくと思うんですね。だから、上位政策は上位政策で、それは提言としては出していいと思うんですけど、それはURに限らないじゃないですか。

【〇〇委員】 そうですね。

【〇〇委員】 だから、こういう上位政策をつけてくださいねということを示せばよくて、URはURとして、住宅を提供している大家さんビジネスをやっている、民間なのかわからないですけど、組織として出すと。それに公の部分で、高齢者なり何なりに関して

はこういうことが必ず要りますよねと。それは財政出動も伴うことかもしれません。そういうものに対して適用をちゃんとしてください、そうしたらURにもそういう形でお金が入る可能性もありますねと。そういうような示し方をしないと、筋は通らなくてねじ曲がった状態で、URだけに入った人が供給できるような公のようなサポートみたいなものがURにだけ加わってしまうということになるので。

逆に言うと、民間事業者でも同じようなことを提供するところは、そういったサポートが国からありますよと。それが国がやるサポートであって、ただそれは、正直言うと国の事業ではなくて、国の制度になるんだらうと。仕分けをやっていましたけど、国はどんどん事業から撤退してもらって、事業は民間がやる、それに対して国は制度として用意するから、民間がそれやってくださいという形にしていけないと、極めていびつな国家社会主義的なものがどんどん残っていつてしまっていて、ややこしくなると思うので。

URに関しては、せっかくこれだけのものがもうインフラとしてあるので、それはできるだけ民に近い状態にして、ほかのものも分け隔てなく、こういう政策を上につけてくださいねという形で示すのがあるべき姿で、ここで1回直すんだったら、ここで1回そういうことをやらないといけないんじゃないかという気がします。

【〇〇委員】　　ちょっと、それに対して、いいですか。

【〇〇委員】　　どうぞ。

【〇〇委員】　　ちょっと僕、ニュアンスが違うんですが。

今のは基本なんだけど、住宅政策そのものを論じるのではなくて、3分の1ぐらい住宅政策側に寄った感じという感じだったんですけど。

一応、シミュレーションとしては純粹に検討してみると。しかし、今いる高齢者というのはちょっと置いておいて、しかし、さらになお住宅政策の関与すべき部分があるのではないかと思うんですね、当然。だから機構の側から、このような住宅政策が必要なんだということを逆に持ち上げるというか。大きな住宅政策というのはアバウトでいいと思うんだけど、その持ち上げる部分はちゃんとしないと、実際に民営化しようといったって、成り立たない部分が出てくると思うんです。

ただ、それを検討するためには、先ほどの私の議論でいくとリスクの部分——入居者のリスクの評価もそうだし、リスクのヘッジ方法もそうだし、それから、リスクが大きくなるないように、例えば入居者管理をどうするかとかそういうものも含めて、できるだけ詰めていって、どの部分が住宅政策の関与がないとやり切れないか、あるいは何年間そうい

うのがないとだめなのかと。5年単位ぐらいでいいので、大体想定をして、それを住宅政策としても継続して必要だというふうに言っていくのが、ちょうどいいんじゃないかなという気がしますけど。

【〇〇委員】 経過的に。

【〇〇委員】 そうですね。

【〇〇委員】 そうですね。経過、あるいは、経過という意味かもしれないんですけど、次の政策の一部の受け皿になる可能性も含めて。基本的には先生と考えは同じなんですけど。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 先ほど〇〇委員のほうから、3つに区分するというシミュレーションが考えられるんじゃないかと、それについて議論というお話があったんですけど、私は、もう1つタイプとして加えることを提案したいと思うんですけど。

さすがに今、全体を考えますと、これ全部、今のといいますか公的関与全体に行ったところで運営されていくという考えは、少々無理があるかなという感じもありますので、部分的に民営化される部分と、部分的に公的関与を大きく残すというところと、2つに区分するという考え方もあるのではないかというのが案です。

ただ、現実問題、マネジメントを考えたときにはものすごく難しい選択だということは明らかなんですけど。

【〇〇委員】 そうそう。そうなんですよね。

【〇〇委員】 ただ、一応、タイプとしてもう1つ考えることを提案したいという。

【〇〇委員】 もちろん。それは手持ちのこまはぜひ増やしていただきたいなと思いますね。

【〇〇委員】 それからあと、よく行政改革で言われる話の中でのことなんですけど、これは4つのタイプについて検討する際というふうなところでの意見なんですけど、私は仕事というところではほとんど民とかかわっているわけですけども、民は善なるものだとは、私、全く思っていないんですね。

【〇〇委員】 それはもう……。

【〇〇委員】 今、ほかのところ、官のかかわりはモニタリングという形で行ったほうがいいのではないかとすることを提案するようなところがあるんですけども、住宅と

かそういったことを考えたときに、モニタリングでも済むかどうかというところに、ものすごい不安はあります。そういったところも含めて検討が必要であろうというように、一応、申し上げておきたいと思います。

【〇〇委員】 モニタリング……。

【〇〇委員】 具体的にはモニタリングとは、だれが何を。

【〇〇委員】 要は、官のほうが監督するという構図ですね。

【〇〇委員】 悪徳業者の……。

【〇〇委員】 規制を、日常的あるいは事後的に行っていくという形ですね。

【〇〇委員】 ちょっと話変わりますが、データで、私も民営化のあれでシミュレーションというのは絶対必要で、それが可能ならばと思いますけど、例えば、入っていらっしゃる方の平均収入とか所得があって、どれくらいまでの家賃に耐えられるかというようなことは、データでわかるんですかね。

【〇〇委員】 それはあるでしょうね。

【〇〇委員】 それがかなり……。先ほど、値上げのときに20万人払わなかったというの、これは意図的なあれだと思いますけれども、払えなくなった人で、出ていってくださいということはどれくらい言えるかという話が、現状の問題としてかなりあるわけですね。そこの辺について、そういうことは聞いたら、すぐ払えなくなると思うだろうし……。

【〇〇委員】 それは経済学でいう「willingness to pay」を聞くことだから、なかなか難しい。正直な申告が、リーディングはなかなかできないんだけど、興味深い論点ではあるんですね、確かに。というか、非常に重要な。

【〇〇委員】 ちょっとよろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞどうぞ。

【〇〇委員】 今の話に関連して、ちょっと技術的ですけど、可能性があるとするれば、月収ないし年収に比してどれくらいまで払えると見立てるかということだと思っんですね。

【〇〇委員】 そうそう。そういうことです。

【〇〇委員】 ただ、年収のフローだけだと年金とかあれなんでしょうけど、ストックも入るでしょう。

【〇〇委員】 もちろんそうですね、ストック……。

【〇〇委員】 だからそこも入れて、支払い能力。

【〇〇委員】 居住者の、さすがにそこまではさすがにお調べになっていられないです

から。

【〇〇委員】 だから、何らかのデータがあって、それで……。

【〇〇委員】 どうしても公団に住むのは身ぐるみはがされるみたいなことになっちゃうから、それはさすがに無理だ。

【〇〇委員】 じゃあ、あらあらのデータがないと、何となく実感が伴わないようになっちゃういますね、確かに。ほかいかがでしょうか。

【〇〇委員】 最後に感想で。こちらの分科会、分科会でご議論していただいて、また全体会でご議論していただけたと思いますけど、一応、私は政治学者なものですから。

申し上げたいことが2つあって、1つは、制度も完璧でないし、市場も完全ではないわけですね。それを上手に補完するのが政治的判断なんですけど、その政治というのが必ずしもいい方向に動くわけではなくて、市場がやったらうまくいくものを、制度がやったらうまくいくはずのものをかえって悪くするということもあるんですね。ただこれは、だから政治を排除してしまえという、政治学者としては何とも立場が困ってしまうというのがありますし、そこをどうやるかというのは、政策をどうするかというのと、そうなりますと選挙とか政治を全部にらみながら、どういう形を出していくかというところを、この場も、多分、この結果において現政権はURのあり方なり何なりをお考えになるとしたら、やっぱり配慮せざるを得ないだろうと思います。それが第1点。

もう1つはURそのもので、この間もどこかで申し上げたんですけど、独立行政法人という制度が仕分けの対象になって非常に問題になっていますけど、私はこれ、橋本内閣でつくるときに若干お手伝いした観点から言いますと、本来の仕組みそのものはそんなに悪い仕組みではないと思うんですね。要するに、今まで法律とか予算でがちがちに縛っていて、非常に非効率だったり融通が利かなかったところを、目標を明確化して裁量権を渡して効率化する。そういう意味でいいますと、イギリスなんか幾つかやっていますけど、いわゆる効率化係数だけを掛けていって、そして内部革新というものを促進していくという仕組みのはずなんですけれども、日本の場合、なぜかって理由はわかっているんですけれども、いわゆる特殊法人を引きずってしまったものですから、最初のときの制度設計では第1期中期計画は、これは組織形態を変えるだけでやむを得ないだろう、2期目から本格的に評価をしてという話だったと思いますけど、2期目が来るか来ないかのところで財政的に大変厳しいことになりまして、政権交代が起こってしまったと。

ここで、今も議論が出ていますけど、この独立行政法人という形態を——ここで言う話

かどうか知りませんが、いわばやめてしまって完全に民へ任すか、あるいはそうでない部分は公でもってきちっと面倒を見るかという、その方向の意見が多いようにも社会一般でするんですけども、そうなのかどうか。本来の独立行政法人という仕組みも活用するということがあってもいいのではないかと。というのは、先ほど申し上げましたように、これはこれとして効率化の原理で、ある意味、政治から遮断された話で動き得るものから、むしろ危なっかしい、政治が直接入って公的な部分でやるよりは、こういう仕組みというものも考えられるのではないかと。これは感想というか、一般的にこの種の議論をしていて思うところですので。同じように、政府系金融機関の場合、もっと厄介な話があると思いますけど。

【〇〇委員】 そうでしょうね。

ほかいかがですか、どなたか。いいですか、どなたかいらっしゃいませんか。

率直なところ、1回目にしては、私が期待したよりもずっと煮詰めていただいて、というか、大体こういうふうに行っていくしかないということをお聞きいただいたので、それでこれでいこうということに、だんだん固まってきたような気がするんですが、一応、これからやるべき作業として、先ほど申し上げましたようにガバナンスのシミュレーション。それは手ごまは別に3つか4つか限る必要はないんですが、それでやってみる。一方、上位政策をただ単に提言みたいなものにするのか、さらには上位政策そのものを何か踏み込むのかはともかくといたしまして、何かの意味で上位政策——上位政策といっても結局は住宅政策と高齢者政策ということになると思うんですが、これとの関連性をどう考えるかということになると思うんです。

そこで、委員の皆様方にも大いにご助力をいただきつつ、事務局にはとりあえずのシミュレーションの手ごまを整理していただくのと、もう1つは、上位政策である住宅政策や高齢者政策で、何というのか、整合性を考えておこなきゃいけないような主要な文書というのをピックアップしていただけないかなというのがあるんですが、どんなものでしょうか。できますかね。あまり寝てない皆さんに、さらに過重なバックロードを負わせるのは大変申しわけないんですけど。

【事務局】 いえいえ。

【〇〇委員】 やっぱそれ、一応あいさつはしておこなきゃならんでしょう、どっちみち。

【〇〇委員】 私も精査したわけじゃありませんけど、都市部の高齢化についてはまだ

問題の認識すら十分にされていないのが現状だと思います。日本全体で……。

【〇〇委員】 いやあ、それはショッキングですよ。

【〇〇委員】 農村部で食うという話ですけど、グラフとかいろいろ私どもで調べていますけど、これはやっぱり恐るべき数、数字というか状況で、私なんか近くに住んでいますから、どこか移ろうかと思いたくなるような。

【〇〇委員】 シミュレーション、手ごまとか、それから政策についてもどんどん委員の方に批判をしていただかなきゃいけないと思いますよ、ほんとに。何かあまり出口の絵はないんでしょう、率直に言って、これだっていうの。(笑)

【事務局】 ありません。

【〇〇委員】 ほらほら、こういうことを言っているんだから。(笑)

【事務局】 ただし、前回、親委員会のほうで申し上げたように、大臣から言われていますのは、今までの審議会みたいに議論を1つにまとめる必要はないと。いろんな意見があればいろんな意見を全部併記して挙げてくれ、最終的には自分たちだと言われてますので、そこは。

【〇〇委員】 わかります。だから、政治家にご判断いただくオプションを示すということですよ。理由づけで。

はい。わかりました。じゃあ、大筋はそんなような作業にさせていただいて、次から日程的なところをご説明いただけますか。

【〇〇委員】 ちょっと何をするか、分科会長と事務局で詰めていただいていますね。

【〇〇委員】 そうですね。

【事務局】 今後の進め方ということで、資料3をお示しさせていただいております。これから、とりあえず委員の先生方、4回までの物理的には日程を入れさせていただいております。具体的に各回で何を進めていくかということですが、今回いろいろご提示いただきました事項、ガバナンスのシミュレーションですとか住政策との関連性、これは正直言いましたできた順からご提示させていただきたいというふうに思っております。

それと併せて、各委員のほうから、検討するに当たってさまざまなステークホルダーとの関係もございまして、そういったところについても実態等をまず把握したほうが、というようなご指摘もいただいておりますので、とりあえず第2回、来週の月曜日ですが、事務局の案といたしましては関係者のヒアリングということで、ヒアリングを

していただいたらどうかというふうに考えております。テーマといたしましては、これまで各委員からご指摘をいただいております中では、居住者の実態をまず押さえておく必要があるのではないかということをごさしました。それから、高齢化の問題が出ておりますので、今後の高齢社会の中での居住のあり方について、識者の方からのヒアリングをしたらどうかといったことをこれまでいただいておりますが、これ以外にヒアリングのテーマとして、こういった方をヒアリングしたらどうかといったことがあれば、いただければと思っております。

なお、公共団体との関係も当然出てくるわけですが、公共団体につきましては、現在、UR賃貸住宅がございます公共団体——全部には時間のあれもあつてまだ間に合っていないんですけども、主なところに今アンケート調査を行っております。その結果につきましては第2回にお示ししたいと考えております。

【〇〇委員】　　じゃあ、今のところは、次回ヒアリングの対象者としては居住者の方と、それから高齢問題の専門家の方と。

【事務局】　　はい。これまで委員からいただいておったのがその2テーマでということといただいておりましたので、そのほうを今考えておりますが、これ以外に、特段こういう方をというのがございましたら。

【〇〇委員】　　いかがですか、何か。こういう人の話を聞いたほうが……。

【事務局】　　URからじかにというお話があれば、URも呼んでも構いませんし、居住者……。

【〇〇委員】　　どうぞ。

【〇〇委員】　　ヒアリングになるかわからないですけど、このテーマ、恐らく家賃問題では必要になってくるんじゃないかと思うのは、URと居住者との間の関係でどういう契約になっているか、ないしは、そもそもURの内規とか根拠法とかがあつて、例えば極端に言えば、家賃を滞納した場合に強制退去させることが、どこまでどういう条件だったらできるのかできないのか、家賃を引き上げたときに応じないといって訴訟になったときに、どういう形でUR側に家賃を引き上げたことの実施を担保できるような根拠があるのかなんとかというところは、文書でもいいと思うんですけど、資料でもいいんですけど、ちょっと出していただくとですね。現状としてちょっと把握できればいいと思います。

【事務局】　　内規等、文書でお示しすることも可能でございますし、先生方がご希望であれば、URのほうから直接説明をさせることも可能かと思っております。

【〇〇委員】 どうしましょう。

【〇〇委員】 ちょっと言うと、URはヒアリングしたほうがいいと思いますけど、後のほうでやるか、ほかもあるので親委員会のほうでやるかということもあり得るかと思えますね。何度もばらばらに……。

【〇〇委員】 そうですね。

【〇〇委員】 ついでにちょっと。各委員の方の分科会の所属を見ておきますと、住宅の分科会と都市の分科会と全く重なってないんですよ。これ、向こうでも同じような議論をしてやると、最後でまとめるときに困るものですから。（笑）

【〇〇委員】 そうだな。

【〇〇委員】 できれば、先生方お忙しいと思いますけれども。

【〇〇委員】 それはわかりました。できるだけ、じゃあ。はい。

【〇〇委員】 住宅のほうも傍聴するなり、相互乗り入れをぜひやっていただければと思います。

【〇〇委員】 はい。URの関係者の方、どうしますか。家賃は、あれ訴訟もやってますよね、たしか。

【〇〇委員】 山ほどありますね、訴訟ね。

【事務局】 日常的にやっています。

【〇〇委員】 民民と違いがあるんですか、契約って。

【事務局】 いえ。契約、基本的に変わりません。ただし、民間の場合、特約がいっぱいいつているのがありますけどね。ただ民間の場合、地域によってすごく差がありますから。例えば先ほどの話では、更新料なんか、京都は取るけど大阪は取らないとか。

【〇〇委員】 今問題になっていますね。

【〇〇委員】 大阪負けちゃいました。

【〇〇委員】 ただあれは、近畿圏では京都だけが取っているんです。大阪、兵庫というのは更新料取らないというような商慣習があったりして、地域差がすごくあるので。居住約款みたいになっていて、その居住約款を……。

【〇〇委員】 大阪、取らないんですか。

【〇〇委員】 取らない。京都だけ例外。

【〇〇委員】 敷金がもうめちゃくちゃ高い。

【〇〇委員】 なぜかよくわかんないけど、そういう。

【〇〇委員】 経営的には同じ。

【〇〇委員】 平安時代からあったとか何とか、そういう。

【安念分科会長】 じゃあ、とりあえずは、最初にご提示のあったお二方ということにして、他の分科会の進行具合も見ながら、必要があればURの方にもお出ましをいただくということでよろしゅうございますか。じゃあ、次回はそういうことでお願いいたします。

何か事務局のほうからつけ加えていただくことはありませんか。委員の方々からはよろしゅうございますですか。

じゃあ、本日はこういうことにいたしましょう。どうもありがとうございました。またよろしくお願いいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 本日の資料につきましては、そのままテーブルに置いていただければ郵送も可能でございますので。本日は長時間にわたりましてご活発なご議論いただきまして、ありがとうございました。

— 了 —