

第4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 議事要旨

1. 日時

平成22年4月9日（金）16:00～18:00

2. 場所

中央合同庁舎第3号館6階 都市・地域整備局局議室（618）
（東京都千代田区霞ヶ関2-1-3）

3. 出席者（五十音順、敬称略）

安念 潤司（分科会長）、石渡 進介、海老根 靖典（代理出席：杉淵藤沢市計画建築部長）、高木 勇三、高見沢 実、土居 丈朗、森田 朗、山田 大介

4. 議事

（1）賃貸住宅事業に係るご質問について

5. 議事概要

○これまでの分科会で委員から出された質問について、事務局から説明を行った。

○住宅分科会については、今回を以って終了し、今後は親会と経営分科会の行方を見守りつつ、必要があれば再度を開催することとなった。

主な質問・意見は次のとおり

- ・高齢者施策としては、URに居住する高齢者だけでなく、一般の民間賃貸住宅に居住する高齢者を含めた補助を行うべきである。
- ・民営化については、12兆円という負債を一度に明らかにするか、それとも小出しにするかというオプションの問題である。
- ・基本的な視点は、①住民の権利、②国家財政及び③URの経営である。
- ・経営形態について議論する際、政策目的、財投、住民の3方向について考慮する必要がある。政策目的については、借地借家法で居住者は相当守られているということを踏まえた上で、家賃補助や入居条件を、どうしていくのか。財投については、過去の負債があるため完全民営化は難しいが、財投への影響を最小限にする管理を行う「公」が、収益を最大化するために民的構造による効率化を行うことは必要である。また、対住民という点については、URは財政的に非常に厳しい状況ながら「公」ではなく民になったと言えるような体制にした方が、対応しやすくなるのではないかと。
- ・大切なのは、持続的な経営が可能かとの視点から考えることで、目先のことだけ考えて、売れるものは売ってしまうという発想は適当でない。高収益の住宅を抱えていた方が、

将来的に債務をより多く返済できることも考えられる。

- ・株式会社化に当たっては、税制が関係してくるのであれば、過去の損失を欠損として計上しておくことに意味はあるが、税制が関係ないのであれば、欠損自体に意味はなく、当時の担当者の責任を明確化した上で、国に解消してもらえばよい話。
- ・高齢化が進めば、市場のメカニズムにより高齢者世帯向け住宅の供給が進むはずであり、現在、URが高齢者向けの賃貸住宅事業を行っていることが、引き続き、URが当該事業を行う理屈にはならない。
- ・国の高齢者政策としては、URを通して行うということだけでなく、税制等のインセンティブを講じたり、規制を行ったりすることが考えられる。
- ・URが行っている賃貸住宅事業が巨大でなければならない理由はなにか（経営合理性などのファイナンスメリットやマネジメントの問題はどのような組織でも共通の事項としてあげられるが…）。
- ・地方に全て譲渡するということは可能性としてほぼないではないか。
- ・URは地域社会と結びついており、その具体的事例についての評価も追加すべきではないか。
- ・高齢化については、大都市圏で急速に進んでいく。高齢化のスピードにあわせたストックの向上が求められるが、民間に委ねておいて十分にストックの向上が図られるか。民間は利益至上主義的な面があり、利益が出ると分かればやるので、当初は公的に模範となるモデルを設定することで市場の成長を図り、民間による供給状況を見ながら、段階的に公的な機関は撤退し、民間へ譲渡していくことが望ましいのではないか。
- ・URが高収益賃貸物件を運営することについては、URの経営を考えれば必要であろうが、一般国民にその理由を説明することは困難であり、国民の理解が得られない以上は売却するしかないのではないか。
- ・経営の議論だけでは不十分である。まず、本当に国が行うべき施策かそれとも民間に任せてもよい施策かといった政策目的をはっきりさせる必要がある。また、公平性の観点から、税金を投入することを正当化できるか否かも考えなければならない。
- ・バリアフリー化が本当に必要で価値があるものであれば、民間で自然に供給されていく。URに対し、今後も国が補助し続けることには疑義がある。
- ・経営効率だけが話題となっているが、居住者に対するサービスの向上についても考慮すべきである。
- ・国の関与を残しつつ民営化の利点を生かす組織形態として、特殊会社が考えられる。これは、国が100%又はそれに近い割合の出資をした株式会社という形を取ることで、国が株主としてガバナンスを効かせ、損失を抑えることを期待できるというものである。ただ、その際考慮しなければならないこととして、現在認められている税制特例措置がなくなること、財投の対象でなくなることが挙げられる。
- ・完全民営化のためには、上場するための繰越欠損金の解消に加えて、きちんとした収益を上げる必要があるが、それは不可能であり、国民からの要請もない。ただし、現状の独立行政法人という形では不十分である。

- ・URの賃貸住宅と公営住宅の間の差異と同質性を整理する必要がある。また、地方への譲渡については、UR賃貸住宅と公営住宅が棲み分けを行うか否かで、場合分けする必要があるのではないかと。
- ・実際に民営化した場合の収益状況などを、政策コスト分析等で計算し、後継組織がどのようなものになるのか、目に見える形で示すべきである。
- ・12兆円の負債を抱え、収益物件で他の物件を支えているのが現状で、収益物件を売却してしまったらどうなるか。
- ・補助で支えている高齢者世帯の家賃の取扱いはどうするか。財政のことを考えれば、劣悪な環境になっても致し方ないとするのか。

以 上