

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 議事要旨

1. 日時

平成22年3月1日(月) 10:00~12:00

2. 場所

中央合同庁舎7号館西館(金融庁) 14階共用会議室-2(1415)
(東京都千代田区霞ヶ関3-2-1)

3. 出席者(五十音順、敬称略)

安念 潤司(分科会長)、石渡 進介、高木 勇三、高見沢 実、土居 丈朗、森田 朗

4. 議事

- (1) 分科会長の互選について
- (2) 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
- (3) 住宅分科会の今後の進め方について

5. 議事概要

- 住宅分科会委員の互選により、安念委員が分科会長に選出された
- 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事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。
- 次回住宅分科会において、関係者のヒアリングを実施することが了承された。

主な質問・意見は次のとおり

<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>

- ・本当はもう少し家賃を取らねばならないところで、家賃が取れていないということがあったり、本来本人が負担すべきところをURが負担しているために家賃が安くなっているとか、高齢化に伴い本人が抱えることになるリスクをURが負担していることになる。そうしたことが積み重なって、今の欠損金を抱えたURの姿になっているのではないか。
- ・社会保障としての住宅供給と住宅政策としての住宅供給について、何らかの頭の整理が必要。
- ・対高齢者という意味では、社会保障政策の一環としての現物供給としての住宅供給という役割が可能としてはあるのではないか。(ただし、それがURの役割かどうかはまた別の問題だが)
- ・住宅政策として、住宅市場をよりワークさせることを眼目とすれば、URの公的関与をなくす方向で考えるべき部分も当然あると思うが、社会保障を目的とする現物給付

としての住宅供給が今後必要だとしたら、家賃の問題や居住条件の問題等を整理した上で、洗練した社会保障政策として実施できればよいと思っている。

- ・多額の家賃収入があるにもかかわらず、民間と比べて利益が圧倒的に少ない印象がある。民間と比べて何にお金を使っているのか、まずきちんと把握することが必要。
- ・市場家賃化に際し、激変緩和措置が必要だったとしても、いつまでも激変緩和措置を講じているのはおかしい。市場家賃化は速やかに対応すべき。
- ・UR賃貸住宅に住んでいる方に低所得高齢者が多いとしても、URに住んでいる方だけが特別ではない。
- ・低所得高齢者をサポートする必要があるというのなら、民間も同様に考えるべき。
- ・民間賃貸住宅市場においては、高齢者に対する入居を制限している現実がある中で、今UR賃貸住宅に居住している方を追い出してしまったら住む場所がなくなってしまうだろう。
- ・これほど大量に急速に高齢化が進む国は欧米でもなく、今後の大都市部を中心とする急速な高齢化に対して、住宅供給だけでなく、ソフト面もセットで考えていかなければならない。手厚い補助制度がなければ民間は今以上に撤退してしまう。
- ・今UR賃貸住宅に住んでいる居住者をどうするかという問題と、これから非常に多くなる高齢者をどうするかという話は全く別の話。
- ・今いる居住者については、民営化するとしてもどうソフトランディングさせるかという問題だと思うが、せいぜい10年か20年で終わる話。
- ・民間でも経営できるような収益性の良い住宅は売却するという発想ではなく、丸ごと民間に任せてそもそも経営できるのかを検討したことはあるのか？
- ・議論を広げたくはないが、高齢者に対する住宅政策をどうするかが基本としてないと、URの位置づけも固まらない。
- ・高齢化への対応と言っても高齢化率もずっと上がるものでもなく、団塊ジュニア世代が抜ければ下がってくるのだから、どこまでをにらんで考えるかによっても違ってくる。
- ・民営化するなり、民間に事業譲渡した場合、国として住宅政策上支障ないのか？
- ・①民間売却、②分割民営化、③現状維持とした場合に住宅経営としてやっていけるのかをシミュレーションしてみる必要がある。
- ・それとは別途、住宅政策、高齢者政策一般をどう考えるのか、きちんとした書き物がないとしても、そういった上位政策として、我々が整合性を意識しておかなければいけないものにどのようなことがあるのか、それらの上位政策の中でURはどう位置づけられるのか、といった議論が必要。
- ・もう一つのタイプとして、部分民営化+公的関与を一部残すというタイプもあるのではないか。
- ・4つのタイプ毎に、ガバナンス、経営、法律関係等の観点から実現可能性、留意点等を整理していく必要がある。
- ・現状を引きずると、何時までもゆがみは是正できない。基本的に国は自ら事業を実施

- するようなことから撤退し、制度で民間をサポートするやり方にしていくべき。
- ・住宅政策として必要な事項について、それを実施するためのリスクの評価、リスクのヘッジ方法、入居管理の仕方等を詰めていって、どの部分が公的関与が必要かを整理していく必要がある。

以 上