

第3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23日（火）16:00～18:00

2. 場所

中央合同庁舎第3号館11階特別会議室
(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、高木 勇三、高見沢 実、土居 丈朗、
森田 朗

4. 議事

- (1) 住宅政策の方向性と都市再生機構の位置付けについて
- (2) UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について

5. 議事概要

- 住宅政策の方向性と都市再生機構の位置付けについて事務局が説明した後、質疑応答を行った。
- UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について事務局が説明した後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

<住宅政策の方向性と都市再生機構の位置付けについて>

- ・国と地方公共団体、公共部門と民間部門との役割分担の問題をどのように整理するかを住宅政策として割り切らないと、結局、URもどこに守備範囲を置くのかが分からなくなる。
- ・住宅政策の中で地方分権をどのようにすべきかについては、概念的にでももう少しすっきりした整理ができればよい。
- ・実情として、居住者等がいて割り切りができないならば、理想形への移行過程として、理想形とは異なる状況が発生することは一時的にはやむを得ないのではないか。
- ・先に家賃補助として公金を投入するか、事後的に繰越欠損金を補填するかについては、割引現在価値的には同じであり、タイミングの問題として事前に割り切れればよい。ただし、後者についてはガバナンスの問題と密接な関わりを有する。
- ・高齢者向けの住宅政策と言っても、今あるインフラを通じてということになればミクロの話になる。

- ・住宅資産を保有する公的主体として単体で収支を回していくにはどれくらいのことをしなければならぬのかをまず第一に考えなければならない。それで初めて賃貸住宅が供給できる前提が整い、ようやく民間事業者と対等なレベルで住宅政策の施策対象となり得る。その上で、住宅政策としてどれくらいのことを何を使ってやるかという議論をしなければならない。
- ・URは今後、福祉政策や住宅政策というメタレベルの政策の中でどう位置付けられているのかということ踏まえ、今後の位置づけをはっきりさせるべきである。
- ・財務的に維持可能かどうかは全ての組織にとって絶対的な命題で逃れられない問題。
- ・高齢化に伴う住宅需要に対して、URがごく一部を供給するのであれば公費を投入する説得力に乏しいが、かなり大きな供給主体としての役割を持っているとすれば、URが高齢者向けの住宅を供給していくべきであり、可能性としては今よりも大きな役割を果たすということもあり得る。ただし、民間住宅との関係、URのガバナンス、高齢者の居住環境の3者の間でバランスをとる必要がある。
- ・URの持っているストックを政策上うまく活用する部分はあると思うが、政策そのものをURが主体となって行うべきという部分はあまり見あたらない。

<UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について>

- ・何を実現したくて今の家賃設定ルールがあるのか不明確。住宅政策として、低所得者の家賃が過度に高くないようにという配慮がありながら、URが債務を抱えながらも70年償還で持続可能なように収支を回せばよいということなのか。
- ・返済できない債務や欠損金を抱えたとしても税金が投入されるという期待（ソフトバジェット）があると、家賃収入をもっと上げて税金に頼らずにぎりぎりまで経営努力をすることを怠ってしまう問題が生じる。
- ・住宅政策として公的関与が必要、すなわち低所得者に対する配慮を低廉な家賃を設定することを通じて行うとするならば、国民の理解の下で税金を投入してURに担わせるということもあり得る。しかし、この場合、高い家賃をとれる部分は民間に任せ、公共的な組織体としてではなく、税金も投入されることを前提とした純然たる住宅政策の主体として見る必要がある。
- ・一方、独立採算でやっていくということであれば、ソフトバジェットの期待には応えないという何らかのコミットメントをした上で、家賃の設定ルールも含めて規律ある経営が求められる。
- ・現在の家賃設定については、何を実現したいのかあいまいな状態である。
- ・公的主体であることを前面に掲げている限りはソフトバジェットを期待してしまい、財務的に持続可能な組織にするという話は進まない。URが公的主体であることを理由として実施していることを整理する必要がある。その上で、大きく変えなければならないという問題認識を共有してもらい、大がかりにメスを入れていかなければならない。
- ・少なくとも今後の考え方としては、ソフトバジェットなしというのが大前提だが、現

在の建付けをどこまでをよしとし、どこまでを否とするのか。たとえば、財投など金融面の建付けを変えるのは非常に難しいが、ガバナンスやマネジメントの部分は変えようがあるのではないか。

- ・高収益物件を売却するという考えだけでなく、その収益を低所得高齢者など赤字部分を埋めていく方に使うという考え方も十分検討しないとイケない。
- ・大都市を中心に進む高齢化をURで引き受けるといふなら今まで以上に福祉に徹した取組みが求められる。一方で市場に任せるといふ考えもあるが、この2つの選択は極めて政治的な問題。
- ・債務に対して発生する金利の問題は非常に深刻。金利上昇にきちんと耐えられるスキームを作り、それをURとしてもきちんと示すことが大切。
- ・家賃の値上げにおそらく耐えられない低所得の高齢者が出ていくとしてもその受け皿はどこにあるのか。継続居住のために何らかの公的な補てんをすることも、それ以外の者に同様の補てんを行うことは財政的に無理。一方で、両者に差をつけることも社会的に許容されない。とすると、低所得の高齢者に今よりも劣悪な環境に安い家賃で居住してもらうことになるが、これは非常に難しいとともに、住宅政策としても大変大きな問題。
- ・一部の団地で収益を上げていて、残りの多くがそれに支えられているとすれば、全部の団地を同じような形で扱わなければならないという訳でもないのではないか。
- ・借金は将来の先行投資という右肩上がりの発想がまだ残っているのではないかと思われるが、とはいえ、これを一遍に清算するのは非常に難しい。
- ・金利が急に上がったりと現在のスキームを維持することは難しいのではないか。
- ・これからの議論では、いろいろな可能性について、将来的にどう展開するかも含めてメリットやデメリットを検討する必要がある。
- ・会計は極めて擬制的な計算を行っていることから、今日の資料で提示のあった年代別や地域別の損益の数字が本当の意味での収益力を必ずしも表しているものではない点に留意する必要がある。
- ・極端な話として、今、すべての賃貸住宅を売却するというスキームが考えられるが、年間家賃収入6,000億円という数字から見れば、(収益還元法の)還元利回りが5%なら12兆円だが、6%になると10兆円となり、債務が全部返せるとは思えない。現実的な話ではない。
- ・今行っている家賃減額は政策との関連が全くないが、利益を追求せず政策と関連した分野にお金をかけるということを宣言し、自ら所得再配分も行える良心的社会企業になる方向もあるのではないか。

以上