

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
(第25回)  
議事録

社会資本整備審議会住宅地分科会（第25回）

平成22年7月26日

【事務局】 お待たせいたしました。定刻を若干過ぎております。分科会長がまだお見えになっていないようでございますが、分科会長代理のお許しをいただきまして、とりあえず事務的な部分だけから進めさせていただければと思います。よろしく願いいたします。

私、本日、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。議事に入りますまでの間、進行を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

まず、本日ご出席いただきます委員の皆様、まだ3名ほどお見えになっておられません、計7名ということでございます。仮に3名の方が欠席であっても4名ということでございますので、分科会は成立ということで、まずご報告申し上げます。

それから、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各委員の確認を得た後、発言者氏名を除いて国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとなっておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、委員等のご紹介を申し上げたいと存じます。

前回の分科会にご都合によりご出席いただけませんでした委員の皆様のご紹介を申し上げたいと存じます。

（委員紹介）

【事務局】 続きまして、専門委員の方々をご紹介申し上げます。

（専門委員紹介）

【事務局】 引き続きまして、本日お手元にお配りしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。お手元の配付資料一覧をご覧ください。

まず資料1といたしまして、審議会分科会の委員名簿でございます。

資料2といたしまして、社団法人住宅生産団体連合会の提出資料。

資料3といたしまして、〇〇さんの提出資料。

資料4といたしまして、〇〇専門委員の提出資料がございます。

資料5といたしまして、事務局提出資料、住宅事情に関する地域の課題等について。

資料6、宅地供給の実績と宅地需要について。

以上でございます。

何か不足等ございましたら、お申し出いただければと存じますが、いかがでございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、以降の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと存じます。

分科会長、よろしくお願い申し上げます。

**【分科会長】** ○○でございます。ちょっと3名遅れまして申しわけございませんでした。

では、早速ではございますが、議事に入りたいと思います。

当分科会におきましては、前回から、住生活基本計画の見直しに向けた審議を開始したところでございます。今回は、審議に必要な有識者からのヒアリング及び前回の補足説明などが議論の中心となります。

早速でございますが、今回のヒアリングのテーマとなっております「今後の住宅市場の展望・見通しについて」、○○様にご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【説明者】** 今、ご紹介いただきました○○です。

昨年まで私も実はこの社整審の委員をしております、特に今日の議題であります住生活基本法策定の時には、皆様といろいろと審議に参画させていただきました。その時はいろいろお世話になりました。

今日は、タイトルは、お手元の「住宅市場の課題と展望について」ということで、そのペーパーに沿って簡潔にご説明したいと思います。

住宅市場の基本的な課題として、次の4つの課題についてご説明いたします。経済の柱としての住宅投資の重要性、地球環境問題への対応、住宅の長寿命化、既存ストックの活用ということでございます。

1番目の課題として、経済の柱としての住宅投資の重要性であります。3ページをご覧ください。

ご存じのように、住宅投資は生産誘発額が大きく、耐久消費財の購入などを含めると、経済への波及効果が非常に大きいということです。

4ページをご覧ください。

もう既におわかりのとおり、平成3年からの140万戸時代から、平成10年からの約120万戸の時代と続いてまいりましたが、ご存じのとおり、去年は45年ぶりの80万戸を割るという状況になっています。

5ページの表をご参考までに。

住宅建設25万戸の減少というのは、大体GDPを10兆円から12兆円押し下げ、雇用への影響も70万人から100万人に及ぶと推計されております。近年、我が国の住宅投資のGDPに占める割合は3%程度にとどまっておりますが、1980年代には6%台を占めていました。その間、我が国の経済は外需への依存が強まってきたわけで、これに対して内需主導の経済成長というスローガンが掲げられているわけですが、その中で内需の大きな柱である住宅投資を今後どのように拡大していくかは大きな課題だと思います。欧米諸国では、住宅投資のGDP比は大体5%から6%に達しております。今後の展望が非常に重要と考えております。

恐れ入りますが、3ページに戻ってください。

その際、続いて申し上げます長寿命化の問題やストック重視の方向とも関連しますが、まず大切なのは、良質なストックを形成することであるということです。

我が国の住宅ストックの4,950万戸の中には、耐震基準を満たさないものが1,050万戸に及びます。また、例えば、大都市圏の借家を中心に、規模の不十分な住宅が多いこと。そのほかバリアフリーや省エネルギー対策など、多くの面で今後のストックとして不十分な住宅が多くあります。これらを長期にわたる使用に耐える良質なストックに置きかえていくことが重要です。

また、今後の住宅投資の柱としてリフォームの市場の活性化が重要となってきます。住宅業界では、そのための技術開発や経営資源の投入などが今後とも重要であると考えています。

今後は長期優良住宅の普及やリフォーム市場の活性化、既存流通市場の整備など、取り組むべき課題は山積していますが、これらを推進することによって内需の柱としての住宅投資の活性化を図り、GDP比率においても欧米並みの水準まで引き上げることが重要かと思えます。

次に、喫緊の課題であります、環境問題です。6ページをご覧ください。

家庭部門のCO<sub>2</sub>の削減が急務の課題となっております。グラフにもありますように、我が国のCO<sub>2</sub>排出量の中で、住宅において使用されるいわゆる家庭部門は13%を占め

ていますが、1990年比で約40%の増加を示しており、その削減が大きなテーマであることはご存じのとおりです。

住宅業界でも、次世代省エネ住宅の標準化や太陽光発電や高効率設備機器の標準化などを推進しております。最近では政府の施策でも環境問題が中心的な課題となっており、国民の関心も高くなっていますので、普及拡大に大きく期待していますが、ここでの課題を2つ挙げておきたいと思います。

1つは、コストの問題です。やはり投資を回収するための期間が10年を超える設備などは幅広い普及が難しいと言わざるを得ないのが現状です。

もう1つは、中小事業者への対応です。ご存じのとおり、住宅生産者はいわゆる大手から小規模な工務店まで多岐にわたっているわけですが、次世代省エネ基準への適合率でも中小事業者が遅れていることが指摘されています。国土交通省でもその点への対応を進める方向を掲げられていますが、環境問題にとどまらず、中小事業者の技術力向上が重要であることを指摘しておきたいと思います。

3番目の課題は、住宅の長寿命化の課題です。7ページをご覧ください。

昨年6月4日より長期優良住宅の認定が始まり、現在、新築戸建ての約2割が長期優良住宅となっております。8ページのグラフにありますように、大手住宅メーカーにおいては、長期優良住宅を標準仕様としていることが大半であります。昨年の大手・中堅16社へのアンケートでも長期優良住宅の適用率が6割を超えており、普及が進んでおります。しかし、ここでもやはり中小事業者の長期優良住宅に対する取り組みの支援が必要かと感じております。

また、長寿命化を進めていくためには、既存住宅の流通の仕組みづくりが極めて重要であることは言を待たないと思います。住宅履歴情報の整備、活用の仕組み、既存住宅取引におけるインスペクションなどの安心の仕組み、さらに今は新築から15年たつと無価値とされてしまう評価の問題などです。

評価については、不動産流通近代化センターや、10ページに例示しました大手住宅メーカー10社で取り組んでいる優良ストック住宅推進協議会などで、査定の改善などの取り組みが始まっております。20年、30年たった後も資産価値が維持され、流通が促進されることが重要かと思っております。

11ページをご覧ください。4番目の課題は、既存ストックの活用の問題であります。

多くの国民が実物資産としての住宅を保有しているわけですが、その活用の仕組みは不

十分と言わざるを得ません。

例えば、単身或いは夫婦のみの高齢者が広い家を持て余している一方で、子育て世帯は狭い住宅での生活を余儀なくされているといういわゆるミスマッチの問題です。これらを解消するための仕組みが必要であり、安心して賃貸できるような仲介機能なども必要です。これは単にハードとしての住宅ストックの活用ということにとどまらず、住宅という実物資産を経済の中で生かしていくことであり、営々として築いてきた住宅資産を生活の基盤として真に生かすということであると考えます。そのためには、リバースモーゲージの普及や信託制度の活用などに取り組んでいく必要があるかと思えます。

11ページと12ページには、資産価値を生かした金融制度の可能性や信託的手法による資産活用の検討資料をおつけしておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

以上、業界として課題と展望の一部をご紹介させていただきましたが、住生活基本法の第1条には、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするとあります。

また、第10条では、「政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない」とあります。

さらに、衆議院国土交通委員会の付帯決議の6として、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等財政上の支援の充実に努めるとともに、住宅政策の実施機関として重要な役割を果たしてきた住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、これらが担うべき役割を踏まえ、その機能を十分発揮させていくこと」ということも記されております。

衆議院においても同様の付帯決議がなされております。

今回の住生活基本法、基本計画の見直しに際しましては、種々の目標の見直しが行われると思いますが、それを実現していくためには、今申し上げました法律や付帯決議の要旨にのっとり、施策の充実に進めていくことが重要だと考えております。

第8条の住宅事業者の責務を含めて、住生活基本法の理念にのっとり、国民一人一人がゆとりある豊かな住生活が実現できるよう、業界として改めて努力していく所存であります。本日はご静聴ありがとうございました。

**【分科会長】**      ご発表どうもありがとうございました。

この後、お二人の方から発表いただいた後、相互に関連がございますので、その後でまとめて質疑応答の時間にしたいと思いますので、よろしくご理解のほどお願いいたします。

それでは、続きまして、〇〇様からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【説明者】** こんにちは。ご紹介にあずかりました〇〇でございます。お手元の資料でご説明させていただきますが、課題は欧米主要国の住宅市場の特に現状と展望、或いはそこから出てきた政策対応の状況等について報告せよということでしたので、そういった形で報告させていただきます。

資料をめくっていただきまして、欧米各国の住宅着工・竣工戸数の長期的推移というものが 있습니다。これは住宅着工或いは竣工戸数を絶対値をグラフ上に長期にわたってプロットしたものでございます。そこで明らかなのは、世帯規模も人口規模も大きく異なるアメリカと同等規模の新設住宅着工を日本は展開してきたということです。

次の3ページでございますが、これでは少しわかりにくいので、人口1,000人当たりで住宅着工戸数の推移を見てみました。これで見てもおわかりのとおり、日本はかなり突出しており、人口1,000人当たり10戸という水準の住宅着工を展開してきたということです。

一方、米国などを見ますと、欧州のイギリス、フランス、ドイツとも同じような感じで、最近では少し落ち込みがありますが、10戸以下の水準で住宅着工が展開されています。

この差が、どうしてこういう状況が日本にはあったのかというのが、日本の特殊性でありまして、その背景には、戦災や災害の問題とか、耐震、地震に対する対応の問題、耐震性のない住宅を建て替えてきたこと、木軸による構造の問題、それから借地借家法など、さまざまな問題や事情があったと思います。多分そうした特殊性に対応してきたのが、日本の住宅政策であったと考えます。必ずしも海外を見ろということではございませんが、日本の住宅が欧米のような市場の状況や居住水準に徐々に切りかわっていくように、住宅政策をうまく推進していく必要があると思います。

4ページは、各国の世帯数の年間増加戸数の推移です。毎年、世帯数がどれだけ増えているのか（増加量）を絶対値であらわしております。国によって右と左の軸が異なっておりますのでご注意ください。日本は紫の線です。これを長期トレンドで見ますと、年当たりの世帯数の増加量はかなり落ち込んでいるのに対して、フランスやアメリカ、イギリス

といった国々では、大体右肩上がりに増えていることが分かります。日本は減っているのに、欧米は歴史的には減っていたにもかかわらず、近年は着実に増えているというのが、日本と欧米諸国の住宅市場の大きな違いです。

5 ページは、同様に総世帯数の推移そのものを出したのですが、アメリカはかなり増えています。イギリスもフランスも世帯数は右肩上がりに増えています。これに対し、日本の場合は、最近になって横ばいになってしまったということです。

アメリカのサブプライムローンの破綻に発した金融システムの混乱が世界各国に伝わって、住宅市場にもかなり影響を与えている中で、以上のように、住宅市場の基盤を見ると、日本と欧米とは異なる状況があるということを認識いただければと思います。日本とは異なり、欧米の住宅市場では、着実な世帯数の増加に支えられている、そういう需要が住宅市場の底流にあるということをおさえておきたいと思います。

6 ページは、日本の世帯の人員数です。1 世帯に何人住んでいるかという平均の値を求めております。日本は現状で2.7人ということで、いろいろ統計の違いもあるとは思いますが、全体的に欧米諸国よりも高い水準にあるということです。

一方、イギリスとかフランスでは、かなり若い世帯が核家族化しており、まだそれが進行している状況でありますので、日本もそういう状況になれば世帯数が増えて戸当たりの需要が増えていくという可能性はあります。イギリスとかフランスの住宅手当制度を見ますと、かなり若い世代にも、住宅手当が出ておりますので、住宅手当制度が、核家族化を進める1つの要因になっているように思えます。

7 ページは、各国の住宅価格指数の推移ということで、ドイツは挙げていませんが、これを見ますと、アメリカに次ぎましてイギリス、フランスという形でバブルが発生し崩壊した状況が分かります

こういう住宅価格指数があるということは非常にすばらしいことです。今現在、早稲田大学の協力を得て、整備途上ということで聞いておりますが、日本の場合ですとこうしたものがまだ完備していない。地価公示だけがあり、住宅価格指数は整備されていないというのはまずかったと思われれます。

今、欧米各国では、バブルの崩壊の経験から、住宅の資産価格というものに着目して、住宅価格指数をちゃんと整備しようとしています。さらに、その指数の前提になるものとして、住宅市場の状況を把握するために、住宅取引件数をしっかり把握していこうという動きが出ております。



それから、8ページの米国の足元の話です。住宅価格が上がった下がったと一喜一憂しておりましたが、大体今、住宅価格は下げどまりになっていると思います。

9ページをご覧ください。既存住宅取引の状況です。米国では他国を圧倒する600万戸に近い既存住宅取引がありました。それがバブル崩壊以降に落ち込んでいったわけですが、2009年の末にまた増加しました。そして、2010年に入ってそれがまた大きく落ち込んでいます。これは、計量分析したわけではありませんが、オバマ政権による8,000ドルのローン減税が2009年末に取りやめになったということもあって、その駆け込みと反動が出たというように、私は見ています。さらに、2010年4月にはまた増えてますが、その後はまた減っています。これはFRBによるファニー・メイとフレディマック発行のMBSの買い取りスキームが2010年3月末で打ち切りになったということが影響していると思います。ファニー・メイ、フレディマック自身が現在は自ら買い支えをしていますので何とか融資金利は低利水準を保っていますが、今後、どれだけ続けられるかという懸念がありますし、リファイナンスは続いています、実際のところ、新規融資分の資金手当が少し滞っているようです。それが住宅着工にも現れています。

10ページは、FRBが続けていたMBSの買い取りスキーム1.25兆ドルの分がほぼ終了したという経緯ですが、見てのとおり、圧倒的に買い持ちのほうが多く、FRBはこれをまだ処分をしようとしている最中です。

11ページは米国新設住宅着工数の推移です。バブルの崩壊後でもあり、住宅着工は増えた減ったということを繰り返しています。米国の景気を見る指標として、株価に反映したり、これも一喜一憂の状態です。今は、おおむね横ばいの状況で進んでいると思います。ただ、長期的に見ますと、やはり雇用が落ち込んでますので、住宅市場そのものの問題が解決しても、景気の状態が、今度はボディブローのようにきいてくると懸念されるころです。

12ページに、米国住宅在庫月数があります。在庫は改善してたのですが、ここに来て少しまた悪化しています。

次に、イギリスについてです。英国の住宅価格指数の推移を見ますと、英国の住宅価格は、2009年10月から再びまた上昇に転じており、わりあい早くバブルの底値から回復しているようです。2009年よりも2010年は改善する見通しではありますが、まだ返済遅延が生じており、アメリカほどではないにしろ、今後の不良債権処理とか、ローン破綻者に対する救済策とか、そうしたものが引き続いて政策の大きな課題になると思

ます。

14ページは、住宅指数です。英国の場合は、総務省、国交省に対応するコミュニティー・アンド・ローカルガバメントが担当省となり、住宅指数を提供しています。民間でもハリファックスとかが住宅指数を提供しています。14ページのように、英国では住宅を含んだ不動産取引件数が登記局のほうから公表されていましたが、最近になって住宅だけの取引数分かるデータも出てきました。既存住宅取引件数は、2009年で85万ぐらいです。2010年は横ばい、或いは若干増えるという見通しが出ています。

15ページはフランスの既存住宅取引です。フランスが最近になってこういったデータを一番整備したのではないかと思います。今までは統計局が随時で出した既存住宅取引件数しかなかったのですが、最近になって公証人による取引データを使って、継続的な取引件数を公表しています。推定による月次のデータも出ております。大体80万戸ぐらいの既存住宅取引が続いていたのですが、バブル崩壊によって50万戸ぐらいまで落ち込んでいます。足下では、回復基調に転じています。

16ページはフランスの住宅価格指数です。バブルが崩壊していったんは落ち込みましたが、これも徐々に回復しつつあります。

こういった早い回復の背景には、やはり世帯増加による住宅に対する実需があると私はみています。それが前述のように、我が国の状況とは異なる点です。アメリカにも底流には強い需要があるため、短期的には低迷することはありますが、長期的には住宅市場は改善していくだろうと見ています。

日本でも政策の重点に置かれていますので、17ページに、米国の既存住宅取引数と維持修繕投資の推移を表しておきました。大体見てのとおり、住宅取引が増えれば維持修繕投資（リモデリング）が増えるということであり、アメリカでは住宅取引の都度、買い手の側が必要と思えば、住宅検査を含め、しっかりと住宅関連の消費もやっているという状況がおわかりになるかと思います。

データが少し粗いのですが、同じく英国でも、住宅取引に対応して右肩上がりにリモデリング投資が出ているということで、18ページに示しておきました。

それから、賃貸市場のデータということで、19ページに米国の賃貸市場のデータを出してあります。こうした家賃データは、米国のみならず欧州各国で非常によく整備されております。一方、日本では家賃のデータ整備は十分とは言えません。市場家賃情報についても、住宅価格指数に加えて整備していくべきと私は思います。

これで見えてわかるように、米国の賃貸住宅市場でも家賃の水準が最近になって落ち込み始めています。景気の影響が出ているのだらうと思います。日本では、物価指数などの、大まかな継続家賃のデータしかなくて、市場の状況がよくわかりません。今後は市場家賃のデータを整備していく必要があると思います。

20ページにいきます。先ほど欧州でも家賃情報が整備されていると申し上げましたが、ここにあるように、行政境界あるは個々の狭い賃貸市場に対応して、地区市場単位の公正家賃情報が整備されています。住宅手当とか公営住宅に入る方々の家賃水準をコントロールする必要があるため、こうしたデータがしっかり整備されてきた経緯があります。各地域によってどのぐらいの家賃が適正かということが、世帯の規模に応じてしっかりとあらわされています。日本にはこうしたデータがないので、非常にうらやましく思います。

21ページには、最近、言われ始めた、シェアード・オーナーシップの資料をつけました。⇒このように新しい所有形態、テニユアの多様化というものに着目する必要があるようです。

住宅市場の最近の大きな変化の中で、政策関連のことでいろいろなヒントが出ています。こういうシェアード・オーナーシップ、要するに、持ち家の持ち分を半分持って、残りを家賃、賃貸ベースにするというような取り組みは、もともとイギリスでは公営住宅の払い下げの時に、一次住宅取得者が買いやすいように、取得しやすいように制度化したものです。これが住宅バブルの破綻によって、住宅ローンの困窮者の方々の救済策にも用いられています。こうした新しいテニユアが政府の施策から、既に民間の事業者（プロバイダーと喚ばれる）によるビジネスとなっています。アメリカにも出ています。

イギリスでは、22ページのホームバイ・スキームのように、2008年につくられた住宅コミュニティー局のほうで、シェアード・オーナーシップを利用して、新築ホームバイとか、社会住宅のホームバイとか、いろいろな形で住宅を取得させる工夫が実践されています。こうしたことも、住宅バブルの崩壊とローン破綻の中で生まれた施策と言えるでしょう。

23ページにはフランスの0%金利融資を掲げてあります。この0%金利融資は、バブルの崩壊があったから生まれたわけではなく、所得の低い一次取得者層、或いは若者が、世帯形成にあたり、住宅を確保できるようにつくられた制度です。最大で融資額の20%については、利払いの必要がないのですが、その20%の元本の支払いは、最高18年間も猶予される仕組みです。元本は、その猶予期間後、4年で返済すればいいという条件に

なっていますので、20%分については、住宅を買っても消費が落ち込みにくいこととなります。かなり大胆な18年間の猶予ですので、短期的なデフォルトの問題もないということになります。

最後になります。最近の傾向として、世界各国においては、セーフティーネットの整備が、バブルの崩壊以降は促進されました。米国でも公営住宅や家賃手当、補助金などを用いて、アフォーダブル住宅の供給などが盛んに行われています。

ただし、アフォーダブル住宅の供給も公営住宅を連邦政府や地方自治体が直接に建てるのではなく、アメリカの場合は、連邦政府が事業者にタックス・クレジットを供与することによって、初期の建設コストを下げて、低い公営住宅の家賃でも利回りが出るようにして、民間事業者に供給させるようにしています。イギリスや、フランス、ドイツでも概念的には同じような形で、初期の建設コストを下げるというような取り組みを通じて、アフォーダブル住宅の供給が行われています。

以上、今、住宅市場全般の状況の中で、バブルが崩壊して非常に困った状態になった中で、各国の住宅政策は、セーフティーネットへの対応とか、一次住宅取得者層を支援し、住宅需要を確保する取り組みに重点を置くようになってきているというのが私の見方です。何かこうしたことが皆様の議論のヒントになればと思います。どうもありがとうございました。

**【分科会長】** ご説明どうもありがとうございました。

続きまして、3番目となりますが、当分科会の専門委員でもあります、〇〇専門委員にご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【専門委員】** 〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

お手元の資料4に沿ってご説明したいと思います。

この分科会の前々回ですか、1回勉強会の中で私なりに問題意識をお話をさせていただきました。プラスアルファというようなことで、特に事務局からは、ユーザーニーズ、そのあたりがどういうふうに変化してきているのかというあたりについて、できれば整理をしてほしいというご要請をいただいておりますので、できるだけそういう視点でお話ができればなと思っております。

まず、めくっていただきまして1ページでございますけれども、冒頭ご紹介したいのが、右側の私どもが昨年の2009年6月、ですからリーマンショックが終わって半年ちょっとたったころにやった生活者に対するアンケートを見ていただきたいのですけれども、

「あなた自身の現在の収入および将来の収入の増減について考えた時、住宅を取得・維持していくことに関してどのようにお考えですか」という質問に対しまして、「やや不安である」というところまで見ますと、「非常に不安である」と足しまして、大体7割ぐらいの方が住宅を取得・維持していくということに対して不安感を持っているということでございます。

左側に目を転じていただきますと、その証左かなというふうに考えておりますのは、持ち家にしても、住宅ローンの負担割合であったり、或いは家賃の負担割合というのは、実質的な実収入が横ばいもしくは若干減っているということのあおりもあると思えますけれども、年々増加傾向にあるということで、この辺とあわせてみても、かなり住宅を取得もしくは維持していくということについては、負担感が増してきているというようなことかなということでございます。

その中で、この分科会の中でも、賃貸住宅或いは中古住宅ということが幾つかのキーワードの中でも特にクローズアップされているかなというふうに思いますが、2ページでは、その賃貸住宅というところにちょっとフォーカスを当てたデータを幾つかご紹介したいと思えます。

同じく昨年の6月に私どものほうで実施しましたアンケートの結果から2点ご紹介申し上げますが、まず左側は、あなたの理想の住まいは持ち家ですか、賃貸ですかというような質問をしていますけれども、左側にあるように、若干30代になるとちょっと傾向は違うんですけども、総じて見れば、若年層ほど賃貸派が多くなってきていて、20代に至っては、4人に1人ぐらいは賃貸が理想だというふうに答え始めているということでございます。

その中でということですが、右側でございますが、じゃあ、そういった方々がどんな具体的なニーズを抱えているかということで、「将来暮らす住宅に関して不安・懸念に感じる」というのを、まず濃い青いグラフでは全体の数を合わせておりますけれども、特に左側の時に、賃貸が理想だというふうに答えた30代の方、この方をクローズアップして再集計したものが薄いブルーのグラフになります。こうして見ていただきますと、まず41.7%ということで、「所得の伸び悩み・低下により、ローン・賃料の支払いが難しくなること」、或いは35%、上から4つ目でございますが、やはり「所得の伸び悩み・低下により、頭金の積立が難しくなること」、これが上位1位、2位を占めるんですけども、これは全体的な傾向と大体合っているということですし、前のページでご説明したような

負担感というものが増している中では当然だろうということでございますが、特に賃貸が理想の30代になりますと、多くなっているのは第3番目の赤でくくっております「希望する住宅が見つからないこと」というのが全体の平均に対してもかなり高くなっているということで、これは1つの解釈でございますけれども、賃貸が理想というふうに答えていても、そういった理想にかなうような住宅というのが賃貸住宅というのはなかなかないというのが現状としてあるのではないだろうかというのが問題提起でございます。

めくっていただきまして3ページでございますが、それを若干私なりに補足するとすればということでございますけれども、まず左側のグラフですが、これは住宅都市統計調査の結果でございますけれども、住宅の所有関係別の1人当たり居室の畳数です。これを見ていきますと、所有関係によらず、一貫して1人当たり居室の畳数が増えているということですので、ある意味では住宅の質といいますか、1人当たりの広さというのは大きくなっているということでは評価ができるんだと思うんですけども、ここでいうところの持ち家と民間の借家、この差が実は一向に縮まっていない、むしろ若干拡大傾向にあるということで、やはり民営の借家の水準の低さというのは、まだまだこのギャップは解消されていないのかなというように感じているということでございます。

それから右側に、戸建ての借家というのもある一定割合を市場の中では占めつつあるんですけども、やはり全体の割合で見ても、なかなか増えていないということで、こういった面で賃貸住宅の質の充実であったり、バリエーションの豊かさというものが求められているのではないだろうかということの問題提起でございます。

続きまして4ページでございますが、2つ目のキーワードとして先ほど挙げました中古住宅についても同様に見ております。

まず、左側に「理想の住まい」は新築か？中古か？、これも30代になるとちょっと下がるというのはあるんですが、全般的な傾向としては、やはり若年層ほど中古派が増えてきているということですし、全体としても2割ぐらいのボリュームになってきているということです。

それから右側でございますけれども、その中でも住みかえ予定のある人に対して、現実的な住まいはどこになるかということをお話を聞くと、やはり新築が理想だと言っている方々の中でも、やはり現実的には中古を選んでくるだろうというような方が半分近くいらっしゃるということでございまして、全体としては、半分近くの方々が中古住宅を選ぶ可能性というのを挙げているということでございます。

では、なぜ中古住宅を選ばれるのだろうかということで、次のページ、5ページ目でございます。

これも私どものアンケートの結果からご紹介しますが、まず左側に中古住宅の「評価できる点」と「評価できない点」について挙げてくださいますということでアンケートをしておりますが、評価できる点といたしましては、圧倒的に住まいにかかる費用を安く抑えることができるということで、冒頭来申し上げているように、住居関連費の負担感というのが増えている中で、やはり相対的に安いという意味での中古住宅というのはある一定の評価をされているのだろうということでございます。しかしながら一方で、評価できない点としてはどうだということかというと、これはたまたま同数なんですけれども、「建物の劣化に不安を感じるため好まない」ということで、コストと、一方でその反対としての建物の劣化、こういったことが二大の評価できる点と評価できない点ということで指摘申し上げられるのではないかなということでございます。

それから右側に、こういう質問はなかなか答えづらいということもわかっていますし、質問する側も厳密に質問するのは非常に難しいということで、社内でもこのアンケート設計の時にはいろいろ議論があったんですが、かなり思い切って聞いてみた問いがありますのでご紹介しておきます。

立地ですとか広さ、間取り、日当たり、設備、建設業者などが全く同じ場合に、中古と新築でどの程度の価格差があれば許容できるかというご質問をしているんですけれども、これ、たまたま回答を35%までというふうに用意したからそうなったのかもしれないという解釈もアンケートの後に出ていますが、やはり新築に対して35%ほどということで、ここは4割近くを占めるということでございます。

もちろん条件によっていろいろあると思いますけれども、新築に対して35%ほど安いということは、かなりやはり中古住宅について言うと、上物に対する評価というのがほとんどされていないというふうに言えるような水準ではないかなというふうに考えておまして、このあたり、もちろん左側とコストの兼ね合いもあるんですけれども、建物の劣化に対する安心感を与えつつ、コストをどう考えていくのかというのが大きなテーマになってくるのだろうと、こんなふうに考えております。

以上が大きな2つの賃貸と中古ということについて申し上げましたが、以降でも若干幾つかの視点を問題提起をさせていただきたいというふうに思っています。

6ページなんですけれども、これはまず左側に、利用関係別の新築住宅着工戸数の割合

というものを見ておりますけれども、ご指摘申し上げたいのは、持ち家の比率が減っていて、分譲の住宅が増えているということでございます。

それから、右側のグラフは、再建築率の推移でございますが、これも実は年々減ってきているというようなことでございます。これもいろいろな解釈が成り立つかなというふうに思いますけれども、前回の分科会でも、地方別のといいますか、都心部と地方部ではやっぱり考え方が違うんじゃないかというような、私自身も発言しましたし、委員の皆様からもご指摘があったと思うんですけども、こういったような表を見ていきますと、やはり単純に新築住宅が減っているとかということだけではなくて、やはり人口移動の影響というの大きいのかなと。つまり、従来のように親から相続した場所にそのまま例えば子供の世帯が家を建てるといったようなことは必ずしも起こってなくて、人口の移動とセットで住宅が建てられたり、分譲されたりということが起こっているのではないだろうかというようなことでございます。

それから次のページですけれども、7ページ、8ページでは、今日も前のお二人からもお話がありましたけれども、特に環境という切り口で幾つかご紹介をしたいと思います。

7ページですが、私どものほうで、住宅に絡んで新エネ或いは省エネ機器と言われるものが今後どういうふうに普及していくのだろうかというような自主研究もさせていただいておりますけれども、多分2015年ぐらいまでは、PVですとか、一部のPVへの普及が進んで、ごく一部ではあるかもしれませんが、家庭用燃料電池みたいなものも導入され始めるというようなステージになっていくのだろうとっております。

しかしながら、2015年以降になりますと、いろいろな技術革新等々でコストが下がってくるということもありますし、そうなってきますと、PVですとか、家庭用燃料電池の普及がまたもう一歩進んで、それに加えて、定置用の蓄電池みたいなものも導入されてきますと、今度は住宅を取り巻く新エネ或いは省エネ機器のネットワーク化が飛躍的に進み始めるのがこの時期ではないかなというふうに考えております。こうなってきますと、いわゆる住宅、先ほど来、CO<sub>2</sub>の削減ということもご指摘ありましたけれども、こういう時期に向けて環境をどう整備していくのかというのが1つのキーワードだろうということでございます。

そういう意味で、8ページでございますけれども、先ほどのご説明の中でも、大体回収が10年でないと普及しないというようなご指摘がありました。私どもが行ったアンケート等の結果からもやはり同じようなことが言えておまして、新築戸建て住宅を購入す



るユーザーの多くは、10年で回収できることに加えまして、大体イニシャルコスト100万円以内ぐらい、こういったところに機器の単価が入ってくると、一気に普及の進むペースが早くなる、こういうステージにあるのかなということで、昨年ぐらいからPVの普及というのはかなりスピードアップが進んでいると思いますけれども、固定改定制度ですとか補助金、ああいったものが功を奏しまして、今、大体イニシャルコスト100万円、それから回収10年というレンジに入ってきたから結果として進んだのかなというふうに考えております。

そういう意味では、前のページで申し上げたような、まだまだこれは技術的に課題が多いとは思いますが、家庭用燃料電池ですとか、或いは定置用の蓄電池のシステム、こういったものについても、こういったいろいろな制度の中で普及価格帯に入ってくれば加速ができるのではないだろうかということでございます。

それから最後に、9ページ、10ページで、これは済みません、まだいろいろな言葉の定義がはっきりしていない分野だと思いますけれども、比較的新しいテーマといたしましては、健康増進住宅というふうに申し上げますか、健康との関連です、環境の次のテーマとしては、こういったようなところも指摘が出てくるようになってくるかなということでございます。

これも私どもが中心に行ったアンケートをご紹介申し上げますが、9ページでございますけれども、健康増進のための住宅が果たす役割ということについては、8割以上の方々が重要性を認識しておられるということでございます。

しかしながら、10ページでございますけれども、健康増進のために住宅に期待することと、そのためにやったことということで比較しますと、特にやったことにつきましては、いわゆるバリアフリー化ですとか、高齢者対応、こういったところが比較的やっぱり上位を占めているんですけれども、実際には有害物質を出さないとか、室内の快適性であったり、防犯・防災といったようなところも関心も高いというところで、このあたりの健康増進イコールバリアフリー、もちろんそれもあるんですけれども、プラスアルファのところもあるということで、そういったことについても広く啓蒙、それから場合によってはそれに対しての何らかの支援というものもあわせて考えられていくと、こういった分野も今後新しい領域として出てくる可能性があるのかなと、こんなふうに考えておるということでございます。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

3名のご発表については、大変貴重なお話をいただきまして、改めてお礼申し上げます。

それでは、早速でございますが、いろいろご質問また意見交換したいと思いますので、どなたからでも結構ですので、ちょっと合図をしていただいでご発言をいただければと思います。

では、早速よろしく願いいたします。

【委員】 済みません、まず最初に質問をさせていただきたいのですが、〇〇先生のご発表の最後のほうで、パワーポイントの21ページ、シェアード・オーナーシップというところなんですけれども、シェアード・オーナーシップ、テニユアの多様化というシートがございます。シェアード・オーナーシップというのは、この場合には、居住者が共有のものとして財産を取得しているのか、或いは公的な団体が多少融資して、それを次のページにありますように、マスターリースといいますか、複数の人たちにシェアする形で賃貸しているのかということが非常に知りたくて、共有財産になってしまいますと、維持管理修繕に関して、マンションのように非常にトラブルが発生しやすいと思っているんですが、リースに関してはその点はどんなふうにクリアされているのかということをお伺いしたいというのが1点です。

あともう1つ、意見をよろしいでしょうか。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 最初の〇〇委員のご発表で、これは発表の内容に直接かかわるものではないんですが、私の意見なんです、住宅へいろいろなケアがなされて、質のよさというものが市場で評価されて価格に出てくるようになると、必然的に質の悪いものは安くなるわけですね。そうすると、実は逆に困った問題が起きてきてしまって、危険な住宅に非常に社会的な弱者ですとか、所得の低い方が住んでしまうという問題が起こって、こうしますと、自助努力でそこから抜け出せないという、実はセーフティーネットに関連する別の問題が発生してきてしまうというふうに考えています。

大阪大学の竹先生もこういうことを非常に指摘されていまして、危険な住宅を危険でなくするための社会的なコストというものをもうちょっと制度として中に入れていかないと、単に価格だけで本当にセーフティーネットが守れるのかということが提起をされているので、その質を高めるという努力も重要だけれども、その反面、安くなるためにいろいろな問題も起きてくるということも1つは念頭に入れていただきたいなというふうに思い

ます。以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、お話のご指摘の順序で、まず〇〇さんから何かご発言があるようでしたらよろしくお願いいたします。

**【説明者】** シェアード・オーナーシップにつきましては、言いわけではありませんが、ここ1年ぐらいの間に出てきた話なので、しっかりお答えできるわけではありません。その実証分析に関する論文が出始めたので、それを見ているところです。当初は、例えば公営住宅の払い下げの時に、一度にその住宅を買う資金はないため、部分的にその持ち分を譲渡し、残りは賃貸扱いとして低水準の家賃を払ってもらうという方法をとっていると理解しております。

最近で起きていることは、アフォーダブル住宅を供給している住宅協会というボランティアな組織がプロバイダーとなって全体の持ち分を持ち、その5割程度の持分を売り出し始めたことです。入居し生活に余裕が出てくれば、徐々に残りの持ち分を買い増していくことによって、最終的には100%の持ち家に移行するわけです。果たして、そうした目論見通りになっていくのか、今、シェアード・オーナーシップに対するアンケートを通じて、そういった分析が行われているところです。

それから、民間ベースでもそうした形で住宅を所有し、その持ち分を部分的に売っていくというビジネスが行われつつあります。21ページにあるプロバイダーのホームページにある情報をみると、1ルームの住宅価格は20万ポンドですが、50%のシェアード・オーナーシップ価格は10万ドルとなっています。このように、イギリスでは、民間市場でも、シェアード・オーナーシップの取引が行われています。

制度の法的な仕組みなどは、今調べているところなので、また別の機会にご報告したいと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇さんから、何か補足なりご意見がもしあるようでしたら、いかがですか。

**【説明者】** 本当にもうちょっと押せばつぶれるようなところに住んでおられる人もいますし、この辺はちょっとどっちかと言ったら、我々民間企業ではなくて、やっぱり行政の方面の方がいろいろご検討される問題だと思いますけれども。済みません、返事になっておりませんで。

**【分科会長】** ありがとうございます。

事務局からは、またもう少ししてからいろいろご発言いただこうと思いますので、今、関連して何かさらにご意見とかご発言があればあれですが、なければ、またどのような点でも結構ですけども。

では、よろしくをお願いします。

【委員】　　まず最初にちょっと1つ質問をさせていただいて、あと少し意見を言いたいと思います。

2つ目のご発表の〇〇さんなのですが、これ、欧米主要国というのですが、一番ベースになる人口動態についてはきちっと押さえられたデータがあるのでしょうか。

【説明者】　　今回はかなり大まかなお話ということだったので、そこまでの資料はお出ししていませんが、一応、人口動態については見ております。ただし、あまり詳しい分析はしていません。

【委員】　　ということで、質問しておきながら私が言うのも変なんですけど、ずっと高齢化のことを追いかけていまして、実はここ、イギリスとアメリカとフランスとドイツなんですけど、1990年からこの2010年までの20年間の動き方が全然違うんですね。

例えば、ドイツは何かというと、私たち日本人は全く感覚がないですが、89年のベルリンの壁崩壊で、どっと人口が動いているんですね。それと、イギリスとフランスは、2000年のユーロ圏の成立とともに、イギリスはポンドのままなんですけど、東側からと、それからアフリカからすごく人口が動いてきていて、イギリスの人口は1割ぐらい増えているんですね。ですから、この国というのは、実は20年間、全く高齢化率が動いていなくて、若者がどんどん入りの国なんです。アメリカもすごくそういう意味で言うと人口が増えていて、アメリカの人口動態は必ず20代前半が毎年世界中からチャンスを求めて入ってくる国なんです。日本はヨーロッパの人たちが何と言っているかということ、温室状態の実験場と呼ばれていて、全部海で遮断されていて、グローバルな人口の動き方と全然違うんですね。

そういう意味で言うと、こういう欧米ではというのをずっとキャッチアップする時代は見てきたんですが、全く日本は違うゾーンに入ったという前提でこれを見ていかないといけないのではないかというのが1点目です。

2つ目は、でも、共通点があって、それは何かというと、実は産業基盤がほとんど東アジアとかインドとかに動いてしまって、特にユーロ圏とか日本は、もはや若い人たちに働くネタがないわけですね。もう1つ、IT化によって、おそらくこれからもっと経済的な

合理化とかコストの圧縮が進んで、住宅を買うというようなことがものすごく難しくなると思うんですね。

ここから意見なんですけど、そういう意味で言うと、今日の〇〇さんの発表にあったような、若い人たちはそこにすごく敏感に反応していて、ここ当面の住宅政策の課題としては、こういう若年世代の与信、信用をどうやって増やすのかというあたりを本気でやらないと、〇〇さんのこの資料で言うと、後ろのほうの18番から、ここをかなり本気でやらないと、かなり大変ではないかというのが1点。

それから2つ目は、実は今回、勉強会では高齢化のご指摘なんか随分あったみたいですが、全く入っていないんですが、65歳以上のいる世帯が日本の場合、もう全世帯の4割ぐらいを占めていて、そのうちの84%は持ち家にすべり込んでいるんですね。ですから、ある意味、先ほどのお話があったんですが、有資産層というふうに考えると、実は今年、昭和20年生まれの人たちがちょうど65歳ですが、私はあと10年の勝負だと思うんですが、その方たちが自分で自己投資をして、75歳になる以前に自分の住宅、住環境をいかに自己投資で改善してもらおうかということをやっていないと、10年後にはほとんどない状況になると思うので、そういうあたりがあまりいい住宅をつくりましょうとか、何かそういうテンポではなくて、かなりここはもう前がかりでやっていかないと、10年後に大変なことになるんじゃないかということをお話でも端々出ていましたけれども、問題提起をしたいというふうに思います。以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今の〇〇委員のご発言に対して、何か関連でさらにご意見を述べたいという方はいらっしゃいますか。

よろしいですか。

では、またどのような観点でも結構ですが、ご質問なりご発言があれば、よろしく願いしたいと思います。

**【分科会長代理】** 1つ、〇〇さんからのご発表で幾つかあったと思うんですけども、この資料を見る限り、かなり人口移動ですとか、それから住宅の地域化というんですか、つまり、住宅のいろいろなインフラを住宅だけでやっていくという時代ではなくて、ある程度、インフラというか、小地域での共同化だとか、新エネや省エネ機器のネットワーク化というところに見られるように、ある種の地域で考えていかざるを得ない。ですから、おそらく今後、例えば住宅産業ということを考えても、住宅産業がその住宅を個別に供給

するのではなくて、地域でのアクティビティーとうまく合わせてやっていくというようなことをせざるを得なくなるというような状況があると思うんです。

そういった意味で、じゃあ、住宅政策はどうあるべきかということを見ると、おそらく住宅単体で、例えば長期優良がどうだとか、そういうふうを考えるのではなくて、少し面的な住宅のある程度マスとして、それに対してどういうことを考えていくかというような政策が必要になるというような示唆なのかなと思いました。別に特にどなたかに質問というわけではございません。

それからもう1つ、これは質問させていただきたいんですが、やはり〇〇さんのご発表で、健康増進住宅というのがありました。健康増進住宅は、私も漠とは聞いたことがあるんですが、ちょっと具体的なイメージがわかりにくくて、例えば、シックハウスでないとか、或いはバリアフリーになっているというのはわかるんですが、それは何か健康増進というほど増進ではなくて、むしろ健康無害住宅みたいな、もうちょっと積極的な意味で健康増進というのと、何かもうちょっと違うのかなというか、ここに書いてある期待にもまだ入っていないというか、もうちょっと上位の概念というか、そういうことなのかなと思うのが1点と、それから、健康増進住宅なのか、それとも健康増進地域みたいな感じで住宅の周りの住環境を含めた形で健康増進というのは考えなければいけないのではないのかという感じがして、私はどちらかというところでは前者ではないかと思っているんですが、このあたり、健康増進の意味についてちょっと教えていただければと思います。

**【分科会長】** よろしくお願ひします。

**【専門委員】** ご指摘のとおりだと思ひていまして、健康増進住宅というのもまだ出始めた言葉かなと私自身も思ひていますし、まだまだ定義が定まていない。

ただ、私も見聞きしている範囲内ですけれども、例えば、人が今、事故で亡くなるのは実は自宅内が多いとか、高齢者の方々が家の中の温度差、ですから、いきなり寒い廊下からおふろに入て、出てきた時の温度差だとか、そういったところでかなりいろいろな意味での倒れられているケースが多いだとか、けがをされているケースも多いというようなことで、健康増進というよりは、おっしゃるとおりで、まだ健康を阻害しないようにというか、そのレベルの対策がクローズアップされている段階で、積極的なところになかなか入てきていないのかなと思ひます。

しかしながら、省エネ機器だとか、新エネ機器のネットワーク化ですとか、こういったものと混ざり合はさって先進技術とか、そういった機能が出てきますと、そういうステー

ジに確かに入ってくるのかもしれませんが、まだちょっと遠い話かなという気もしながら、まずは最低限のところをどう整備していくのかというのが最低限の課題としてあるのかなと、こんなふうに認識をしています。

**【分科会長】** ありがとうございます。

よろしいですか。

では、またほかの方から。

では、よろしく願いいたします。

**【専門委員】** 健康維持増進住宅のお話が出たので、かかわっているので、ちょっとお話をしたいと思います。

4年前に国土交通省の住宅局の中に健康維持増進住宅研究委員会というのが設置されて、過去3年活動して、今年が今度、2期目に入ったところです。それで、ご指摘のとおり、増進と言えるエビデンスの部分がまだ十分でなくて、むしろ悪さをしないための条件とか、そういうことについては相当な蓄積が出ております。それと、住宅単体だけではなくて、まちづくり、住宅単体と同時に、まちづくりの中での配慮が住民の健康にどれだけ影響するかという調査もちょうど私が担当していたりしているので、そこら辺はいずれこの場といたしますか、多分、次回ぐらいに話題提供ができるかなと思っています。補足です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、また、ご発言のない委員の方、また専門委員の方を含めて、また発表された方もさらにどうぞ。ご遠慮なく、ご質問またはご発言をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

よろしく願いします。どうぞ。

**【委員】** もう1つ発言させていただきます。

私、そういう意味でいうと、実は日本の近未来というのは、人口動態を特に中心にしながら、世帯動態、特に持ち家か借家かということで見えていくと、かなりマーケティングができると思うんですね。そのマーケットをきちっと押さえた上で、いろいろな階層性があるって、例えば、高齢者というとイコール弱者という、そういう切り口しかなかったわけですが、高齢になるほど階層性がすごく幅が広がっているわけですね。ですから、逆に冷静に考えると、そういう高齢者の中で持ち家か借家かということの違いとか、それから、高齢世帯の場合だと、厚生年金世帯か国民年金世帯かということによってシビアに経済状況が違うので、そういうことをきちっと前提に置かない住宅政策というのは、実はあんまり効果を

持たないのではないかというふうに思います。

そういう意味で、先ほど申し上げたメーンのターゲットというのは3つあって、1つ目と2つ目は先ほど申し上げて、若年のこれから35歳前後になる人たちへの与信です、本当に安定的な居住環境に、持ち家でも借家でも住めるようにすることと、2つ目は、あと10年間、5年ぐらいだと思うんですが、熟年世代に自己投資をしてもらう。

もう1つ大きな課題があるのは、年齢で75歳以上で借家世帯、一番シビアなのは単身で、実はそれはここの住宅政策の審議会ですら今まで全く議論したことがなくて、それがすべて厚生労働省の扱いということになっていたのが20世紀だったと思うんです。その問題が実は、少しずつと言わせていただくと、厚生労働省のほうでつくられてきたこれまでの施策というのは、制度設計がちょうどバブル真っ盛りの1989年だったものですから、非常に高コストで低ベネフィットと言うとちょっと語弊がありますが、いわゆる特別養護老人ホームの非常に建設コストがかかって、なおかつケアのコストもかかるという、そういうメニューしか今まではお持ちではなかったわけですね。そこを住宅サイドと、そういう福祉サイドでもっと違う中コストか或いは低コストで高ベネフィット、或いは中ベネフィットのところで、特に単身で借家で75歳以上の人たちで、完全に寝たきりにまでは行っていない方というのは、多分今の数字だと十数万世帯もう既にいらっしゃると思うんですが、そういうところもどうしていくのかというのは、これは喫緊の課題として非常に大きいターゲットではないかというふうに思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、ご発言、よろしく申し上げます。

**【委員】** 質問させてください。〇〇さんに1つと、それから〇〇さんに1つなんですけれども、〇〇さんのは、23と24、いわゆるタックス・クレジットのお話はとても参考になります。といいますのは、日本では相変わらず維持管理が非効率になることが多いにもかかわらず、住宅の供給というのは、官とか、官に近いところがやるという意見が大宗だと思うんです。そういう中で、こういうような補助が歳出の中でどのくらい占めているのかというような規模感があるかどうか。それからあと、民間だとコスト高になるとか、住宅補助よりも官が供給したほうが安いんだみたいなところで、日本の場合、ずっとそういう議論で押し切っていると思うんですけれども、これまでの各国でそういうような議論というのはあったのかどうか、その辺、もし経緯をご存じであれば教えてください。

それから、〇〇さんのほうは、最初のページに、あなた自身の、みんな不安を感じてい



るといのが書いてあるんですね。これだけ財政赤字がひどいので、日本人に今どんなアンケートをしても不安と答えると思うんですね。これは経年で見たと時に、やっぱりそうなのかということと、あともう1つ、〇〇さんもおっしゃいましたけれども、今だから、日本というのは、あと10年しか20年しか住まない人たちが結局持ち家を持っていて、関係者は相変わらず新規住宅着工数を気にするという、そういうことだと思うんですけども、2ページを拝見すると、「希望する住宅が見つからないこと」というふうなことが懸念の材料としては出ているわけですね。ということは、こういう新たなニーズをとらえ切れていないというふうに理解していいのかどうか、そこを教えてください。

【分科会長】 では、順にお答えをよろしく願いいたします。

【説明者】 今日はそこまで議論が行くとは思っていなかったのですが、数字はお出ししていませんが、各国の住宅予算におけるタックス・クレジットやギャップファイナンスの状況。アフォーダブル住宅建設のために必要な初期の補助金がどのくらいの金額になっているか。それが例えば、公営住宅を直接つくるのと比べてどれだけ効率がいいのかという分析資料があります。それはまたご要望があれば提供できるかと思います。

それと、日本にはない住宅手当制度が各国にはあります。それを使って、公営住宅の非効率性をともかく排除して、民間でうまくつくらせて、経営させようという動きがあります。住む方のほうには住宅手当を出して、住宅をつくるほうに対しても補助なりタックス・クレジットを与えて、最も最適な状況を求める形で、各国は今、アフォーダブル住宅を供給しようとしています。

先ほども厚生労働省の話とかいろいろなお話がありましたが、今の世界の動きは、住宅政策の中にアフォーダビリティをいかに確保するかということにあります。従来の住宅政策ですと、これはドイツでもイギリスでも、同じことですが、住宅のハードの部分の質の向上をどうやっていくかが大きなテーマだったわけです。ここに来て、各国のバブル崩壊後の混乱もあって、引き続いて、一時取得者層のアフォーダビリティを何とか確保しなければいけないという動きになっています。

それから、先ほど、〇〇先生のご質問について人口動態と私が申し上げたのは、バースレートについてでして、その部分についてはあまり分析していませんが、アメリカにしてもイギリスにしても、いかに移民によって人口が増えたかについてはある程度押さえています。そうした移民増加の中で、我が国が経験していない社会的コストを欧米諸国は払いなが、住宅市場を支えて、経済を回しているということから考えると、日本の前途に

はまだまだいろいろな困難があるなと思うわけです。先ほどの税制とか、補助をいかに効率よく使っていくかということが重大な課題と私も考えております。〇〇さんと〇〇さんのおっしゃるとおりだと思います。

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、よろしく願いいたします。

**【専門委員】** まず、私の提示した1ページの将来に対する不安ということなんですけれども、全くおっしゃるとおりなんです、残念ながらこの調査は定点観測はしていません、単発の調査なので時系列のデータはお示しできないです。

ただ、済みません、世代別、これもある意味ではいつの時代をとってもそうじゃないかというご指摘もあろうかと思えますけれども、やはり若い世代になればなるほどこの傾向が強い。先ほどのお話ではないですけれども、意外と高齢者の方々は、持っている人はただ持っているということなので、それと相関があるんじゃないのと言われればそのとおりかもしれませんけれども、若い方のほうが不安感が多く持っているというぐらいで、残念ながら時系列の調査ではないので、正確なところはわからないというのが1点です。

それから2点目の「希望する住宅が見つからないこと」、これもアンケートの結果としてはこのままなんですけれども、これとはちょっと別で、いろいろグループインタビュー等々をしていきますと、ちょっと前の団塊ジュニアといいますか、いわゆる住宅の一次取得層と言われる人たちのグループインタビューなんかで幾つか挙がっている声としては、例えば、バブル崩壊、或いはリーマンショックという経験をして、住宅ローンという借金を抱えることの不安というのは非常に増している。しかしながら、じゃあ、子供を持ってある程度子育てをしていこうとした時に、今、暮らしたいと思う賃貸住宅があるかどうか。例えばマンションに住みたいといった時に、普通にオートロック付きのディスポージャーがついているようなマンションで、賃貸でもいいんだけど、そういう物件を探そうとするとなかなかない。結局買わざるを得ない。常に借金と、或いは今の持っている住宅と、借金の残高とのバランスを気にしながら生活をしていくというような声というのは、統計的ではないんですけれども、幾つかアクトとしては挙がってしまっていて、そういったところの持たなくてもいいと思っている方に対して、ある一定水準の賃貸住宅を供給するということができれば、ある程度そこにはマーケットがあるんじゃないかなというふうには思っております。

**【分科会長】** ありがとうございます。

〇〇さん、さらに、よろしいですか。

では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 私も〇〇さんに質問があるんですけども、1つは、先ほども質問が出たシェアード・オーナーシップが、これ、多分取得と賃貸の中間的な形で市場に乗るというところが新しいのではないかと思うんですね。もともと家賃を振りかえていって、最後はオーナーシップをとるというのは日本でもやっていたと思いますし、基本的なスキームとしてはあると思うんですけども、それがその中間状態でマーケットに乗っていくということなのかと思ったんですけど、その辺、そう理解していいのかどうかということが1点。

それから、20番のホームバイ・スキームのところですけども、アフォーダブルハウジングとか、低所得者、住宅取得がなかなか難しい人がどうやって家を確保するかという中で、さまざまな状態のまま市場に乗るのかどうかという、何かそのあたりのことが気になりましたというのが2点目です。

それから3つ目は、タックス・クレジットなんですけれども、これ、アメリカの一般的なタックス・クレジットの概念と、このロー・インカム・ハウジング・タックス・クレジットというのは、何か違いがあるんでしょうか。一般的なタックス・クレジットであれば、開発でも使っていますし、アフォーダブル・ハウジングの供給にも使っていますけれども、それはある意味で税控除ですよ。だから、私も調べて忘れてしまっていますが、例えばアフォーダブル・ハウジングの供給事業のクレジットを買ってその分控除されるという概念だったと思うんですけども、そうすると、つまり、税金だどこにいくかわからないのですが、どの様な公共的事業に投資するかについての選択肢を支払う側が持つという概念だったような記憶がしているんですね。だから、アフォーダブル・ハウジングという、目的に払うということで、それがその分、先払いみたいな形でたしか控除になっていたと思うんですけども、そういうものであれば、つまり、税制との関係で、日本の場合、開発と税制とのリンクができないために、なかなかうまくこういうことができてこなかったというのが開発のコントロールの中でもあったと思います。ロー・インカム・ハウジング向けに何か税制との関係でどういうことに注目すべきところがあるのか。

例えば、NPOへの寄附控除とすごく似ていると思うんですね。持っている側がどれだけ選択的に社会投資できるかという概念をシステム化できるかということだというふうに私は理解していたんですけども、その辺についてももしご意見があればということで、以上3点、お願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、お答えをよろしくお願いいたします。

【説明者】 シェアード・オーナーシップにつきましては、いろいろな文献をみると、もともとの発想は、賃貸住宅に住んでいる方を持ち家に上がらせるための過程にシェアード・オーナーシップを入れるということであって、シェアード・オーナーシップのテニユアをそのまま継続させるというつもりではなかったようです。

ところが、実際の状況を見ていますと、一度シェアード・オーナーシップに入ってしまうと、なかなか持ち家に上がれないということが分かりました。ただし、アフォーダビリティは改善しており、住む住宅の質も多少よくなっているという点で、メリットは出ているということです。当初の目的を政策的に貫徹するのか、それとも現状をよしとして、より効果的なスキームを組むのかというところは、いろいろ議論されているところだと思います。

日本でそれをやった場合にはどうなるかということについては、借地借家法の問題も含めてさまざまな困難があるのだろうと、と思いますが、こうしたテニユアについては、我が国も考えた方がよいと思います。特にアフォーダビリティを考えた時には、あり得る施策なのかなと今のところは思っています。

それから、ホームバイのほうですね。

【委員】 これは住宅市場というか、マーケットとはどういうふうな関係になっているんですか。

【説明者】 今のところはかなり限定でして、これが果たして市場化できるかということとを今、模索しているところではないかと思います。シェアード・オーナーシップと同じような位置づけかなと思います。

ホームバイをやるための予算措置が、結局、2009年度と2010年度にとられていますが、それ以降、2011年度の予算は計上されていません。政権が交代したため、イギリスではいつものことですが、今後はどうなるかというのはちょっと未知数です。

ただ、過渡期中でこういう仕組みが講じられた。住宅困窮者が出てくる中で、こういった仕組みが試みられているというのが実情だと思います。

それから、米国のタックス・クレジットは、連邦所得税法におけるタックス・クレジットそのものに間違いありません。ロー・インカム・ハウジング・タックス・クレジットにつきましては、詳しくは覚えていませんが、クレジットの移転ができます。例えば、投資

家などがクレジットを欲しいと思ったら、タックス・クレジットを受けているものから、それを買うことができるのです。将来に一定期間続くクレジットを割り引いて、投資家に売ることによって、初期の建設コストに充当するわけです。ロー・インカム・ハウジング・タックスの事業者は、将来のクレジットの現在価値を投資家に売って、低所得者用住宅の建設資金に充当します。これで、市場よりも低い家賃でもやりくりできるようになります。

そのほか、同じタックス・クレジットでも、例えばアフォーダブル住宅に関して言えば、利子分を非課税とするレベニュー・ボンドを使ってやりくりする方法もあります。これはロー・インカム・ハウジング・タックス・クレジットのクレジットとはやや意味合いが違いますが、これもタックス・クレジットです。金利分の利子課税をかからないように控除してしまうということです。このように、タックス・クレジットには、還付（給付）と控除の2つの意味があり、アメリカではいろいろな政策で使われています。

それから、ロー・インカム・ハウジング・タックス・クレジットの場合のタックス・クレジットは、現状では、実は補助金に近い形になっています。金融システムがかなり混乱したということもあって、ここ2年ほど、クレジットを売買できるような投資環境ではなくなったということです。この問題を解決するために、補助金の形でアフォーダブル・ハウジングをどうやっていくのかということが検討されているし、タックス・クレジットを受けた事業者に対しては、同額相当の補助金を与える形でとりあえずの支援策が講じられています。

その部分につきましては、イギリスでやっているギャップファイナンスと同様に、必要な額の補助金だけを査定して与え、それで事業を推進する仕組みに近いものになっています。

タックス・クレジットに関しましては、かなり細かいことがいろいろありますが、以上でよろしいでしょうか。

**【委員】** はい。

**【分科会長】** ありがとうございました。

まだいろいろ質疑応答の時間は20分ぐらいは大丈夫ですので、そこで、ちょっと途中で、せっかく事務局が2点ほど資料をつくっていただいておりますので、大変短い時間で恐縮なんですけど、それぞれ5分ずつぐらいということで、ちょっとポイントを絞っていただいて、せっかくですのでご説明いただいた上で、また全体を通していろいろ質疑応答をしたいと思いますので、議事進行について、そのようによくご協力のほどをお願いし

たいと思います。

早速ですが、資料5、6、それぞれ、ご担当の課長さんから、時間が大変短いので恐縮なんですけれども、よろしく願いいたします。

**【事務局】** まず最初に、先ほど、耐震の話が出ておりましたが、各都道府県、行政サイドでどうなのかというお話でしたが、各都道府県が耐震改修の促進計画を定めておりますので、それを定量的に、ある意味ではマイルストーンみたいな形で把握しているものと理解しているところでございます。

私のほうからは、資料5に基づきまして説明させていただきます。

前回、委員各位からさまざまな宿題なり、ご指摘をいただきましたが、それは各テーマに属するものはまた後日ということにいたしまして、前回特に横断的にいただいたテーマといたしまして、私ども、前回、全国ベースでの数値についてご説明申し上げたわけでございますけれども、おそらく地域性があるのではないかと。全国十把一からげで議論できないのではないかと。ということでございますので、前回ご説明した資料のうち、可能な限り地方にブレークダウンできるものをブレークダウンしたという資料でございます。資料5でございます。

まず、資料の1ページ目、2ページ目でございますが、前回のご指摘事項として、世帯数の減少のタイミングなり、将来推計ベースです、その辺のお話ございましたので、一応これ、人口研の2030年までの推計があるわけでございますが、2ページに記載してありますとおり、いわゆる全国ベースの2015年以前にピークを迎える都道府県が25あるということの事実関係をご説明したものでございます。いずれもこの辺、単独世帯というのは、高齢者世帯を中心に増加しておりますけれども、それを核家族世帯といいますか、いわゆる若年世帯の減少がどのような形で一定考慮をするのかというようなことで資料提供させていただきます。

それから、3ページ目、4ページ目でございますが、高齢者の単身世帯数の将来推計ということで、増加率の問題でございます。先ほど、世帯数の減少が大きい9都県につきましては、やはり高齢単身世帯の増加率は相対的に大きいという傾向が見られるということと、4ページ目でございますが、いわゆる介護、それから見守りまで含めた生活支援サービスのついた高齢者用の住まいの整備率といいますか、それを高齢者人口割で整理したものでございます。

これから見ますと、単純に言ってしまいますと、三大都市圏で相対的に高齢者人口比で

整備率が低いということになるわけですが、これはもう皆様ご案内のとおり、各都道府県ごとに、要介護度の違いですとか、施設・住宅に対するニーズの違いというものがございます。それからあとは、介護保険関係施設等につきましては、供給サイドの供給能力、意欲というものや、それから各都道府県の行政の方針等がございまして、そういうことで、一概に三大都市圏だからどうということはいいにくいわけですが、傾向としてはそういうところが見られるということでございます。

それから、5ページ目及び6ページ目でございますが、1住宅当たりの床面積と、1人当たりの床面積という形でございます。これも三大都市圏が相対的に小さく、よく特徴で言われております北陸圏では大きいということでございまして、1人当たりで1住宅当たりで見ますと、これ、格差といいますか、標準偏差のまま縮小しているということでございます。これはやはり世帯員数の差というのが主として反映されているものということでございまして、例えば、富山は2.91、福井が3.06に対して、東京は2.13ということでございまして、その辺の影響があらうかと存じます。

それから、7ページ目及び8ページ目でございますが、前回、住宅のストックとニーズの高齢世帯と若年世帯をイメージした mismatches の図をお示したわけですが、都市型と地方型ということで、東京都と、それから高齢者世帯割合の一番大きい秋田県という形で比較したところでございます。

これで見ますと、東京の場合は、4人以上世帯と65歳以上の100平米以上、100平米未満のところがある意味では44%前後という形で拮抗しているわけですが、秋田県の場合ですと、高齢者世帯のほうが当然82.4%という高い割合に対しまして、100平米未満のほうは7.2%ということでございまして、高齢者の住む大邸宅への若年層の需要、いわゆる住みかえという観点から見ますと、これは量的にも、それからおそらく立地的にも非常に困難な面があるということがいえるのではないかとございまして。

8ページ目は、これは前回お示した資料と同じでございまして、空き家率、空き家増加率と、それから世帯数の減少割合とが若干負の相関にあるのではないかとことをお示した図でございます。

それから9ページ目は、住宅の質という観点で、性能評価をやっている実施率ということで見てございまして、これにつきましては、一戸建ても共同住宅も供給サイドの営業といいますか、供給体制に対応するというような相関が見られまして、三大都市圏の実施率が

高くなっているというところがございます。

それから10ページ目が、私どもが生活指標という形で省エネという観点で簡易なものを設けておりますが、二重サッシ及び複層ガラスの設置率ということですが、寒冷地ほど高いというような結果が出ております。省エネというよりも、寒冷地対策というような要素が強いということがございます。

それから、11ページ目でございますが、前回、住宅及び居住環境において重要と思う点ということでお示したものでございますけれども、特にやはり三大都市圏につきましては、住宅の防犯性ですとか、治安や犯罪の発生の防止、その辺に非常に関心が高い。その一方で、地方圏の場合は、福祉・介護の問題ですとか、そちらの利便性のほうに関心が高い傾向が見られるということがございます。

12ページは、今申し上げました都市部における治安・犯罪への関心の高さの裏づけといたしまして、左から高い順に犯罪の発生状況について並べた図でございます。

それから、13ページ以降でございますが、これは前回、分科会長から、前回の分科会での指摘事項に対して、今どういう状況になっているのかということございまして、5点ございました。そのうちの2点は計画の総合的推進ですとか、5年後の見直しマターの話でございますので、残り3点についてご説明申し上げるという趣旨の資料でございます。

これはまず、各都道府県で国が採用しています生活指標の設置率と申しますか、設置実数という形でございますが、地域性は若干ございますが、おおむね設置しているという状況が見られるということをご説明した資料でございます。

それから、都道府県の地域の事情を踏まえたという形になりますと、14ページ目でございますが、これ、いろいろ各都道府県さまざまな生活指標を設けているわけで、全部網羅的に記すわけには参りませんが、例えばということで例示で、林業が盛んなところにつきましては、木造住宅の割合、木材使用率等を見ているということ。それからあとは、北につきましては、寒冷地対応という形での指標を設定している例があるということがございます。

それから15ページ目でございますが、これは公営住宅の役割につきまして、大都市系と地方系で違いがあるのではないかなというようなご指摘がございましたので、これも全部統計的に見るというよりも、例示という形で提示させていただいておりますけれども、大都市系につきましては、主として既存ストックの活用ですとか、入居機会の確保を拡大する、例えば期限つきという形です。それから、特定世帯への配慮ですとか、福祉との連携、



それからあとは、やはり団地を再生するに当たっては、まちづくりにいかに活用していくかということの基本方針として置いているということでございます。

それから、地方圏につきましては、特に地方圏におきましても、県庁所在地の都市部と地方とでは全くおもむきが異なっておるようでございますけれども、高齢者対応ですとか、定住人口の確保をいかに図っていくかということテーマとして挙げているところがあるというご紹介でございます。

それから、16ページ目でございますが、16ページ目は、これも先般の審議会の意見という形で、市町村レベルでも策定すべきというお話を受けていただいておりますので、その状況でございます。全体では策定状況はまだ4分の1弱でございますが、大都市部では策定が進んでおりまして、人口10万以上の都市でも半分強が策定または策定予定という形になっているというところでございます。

以上、駆け足でございますが、説明を終わります。

**【分科会長】** ありがとうございます。

**【事務局】** それでは、続きまして、宅地供給の実績と宅地需要につきまして、資料6に基づきまして、土地・水資源局でございますが、説明をさせていただきます。

まず、お聞きいただきまして2ページをご覧くださいと思います。これが宅地政策についてのこれまでの経緯を記したものでございます。

まず、計画としましては、宅地需給の長期見通し、或いは大都市法に基づく大都市圏での供給基本計画のようなものがございましたけれども、これは既に今日ではこういった量確保のための目標設定というのはしてございません。

それから事業制度でございますけれども、左のほうでございますが、昭和38年にニュータウン整備のための新住宅市街地開発法、それから昭和50年に、これも同じく郊外の宅地整備のための大都市法に基づく特定土地区画整理事業、或いはつくばエクスプレスを前提とした、宅地と鉄道一体開発のための法律といったものができてございます。

それから、組織としては、かつての日本住宅公団、今日のUR、或いは地方住宅供給公社、こういったものが設置されまして宅地供給を進めておりましたが、ご承知のとおり、URについては、平成13年度に新規の事業からすべて撤退するということが決められてございます。

それから、税制でございますけれども、これは主に市街化区域内農地を宅地化するための税制制度がこれまで整備されているということでございます。

それから、予算或いは融資でございますけれども、住宅地における関連公共施設の整備のための制度。或いは住宅金融公庫の民間宅地造成融資、これは平成18年に廃止になってございます。

以上が制度の実績として書いてございます。

3ページでございますが、宅地供給量の推移でございます。

昭和47年をピークとしておりまして、この時は2万3,400ヘクタールが全国で供給されています。それからずっと下がっておりまして、一番最近では、平成20年度、これは全国で5,200ヘクタール、三大都市圏が3,100ヘクタールまで減ってきてございます。

それから4ページでございます。これはストックでございますけれども、全国の国土利用のうち、3%を住宅地が占めております。114万ヘクタール。

それから推移でございますが、右側のグラフ、これは民有地だけのデータでございますけれども、このように増えてきておりまして、ただ、かなりペースは緩やかになっているところでございます。

続いて5ページに参ります。その結果といたしまして、これは首都圏での年収5倍で住宅が購入可能な地域を緑で示してございますが、平成3年と15年で比べましても、23区の外ですと、大体5倍で手が届くところまで広がっているというところでございます。

続きまして、6ページ以降、宅地事情の見通しでございます。済みません、先にちょっと7ページのグラフをご覧いただきたいと思います。7ページのグラフですと、これは昭和55年を100としまして、以降、5年ピッチで人口の動態、それから世帯の動態を指数で示したグラフでございます。17年までが国勢調査で、22年以降は社人研の推計でございます。下の青が人口、それから赤が一般世帯数の増加指数でございます。それから緑が住宅地面積の伸びでございます。これでわかるのは、世帯数と住宅地面積が非常に高い相関関係を持っている。したがって、住宅地の伸びもほぼこれと同じ軌跡であろうということを前提としてございます。

それを前提としまして6ページにお戻りいただきますが、これは全国県別の5年ピッチで見た世帯数の増える県がピンク、減る県が青でございますけれども、上の2つ、平成22年まではかなりのところで世帯数は減りますが、平成22年以降は、27年までですと、大都市圏がまだ世帯数は増える。それから、それ以降になりますと、ほとんど増える県がなくなってくるということを示してございます。

以上が宅地の需要の見通しでございます。

それから、8ページ、9ページでございますが、ただ、その宅地も、最近やはり立地選好にかなり変化が見られるというところでございます。8ページのこのデータでございますけれども、19年と21年という非常に近い年の比較しかないんですけれども、単身時、結婚後、子育て期、子供独立後、退職後、高齢期で見て、それぞれどこに住みたいですかというアンケートをした結果でございます。ここに書いてありますように単身時は圧倒的に都市部であると。それが結婚、子育てと行くに従いまして郊外部が増えてくる。高齢になってくると、田園・リゾート地の居住指向が増える。ただ、逆に高齢期になってくると、むしろまた町中に帰ってくるということが示されています。

ただ、これが19と21の2年間の違いしかないんですけれども、やはり都心指向がどの世代でも増えているという傾向は見てとれるわけでございます。

それから9ページでございますが、都心居住の増加ということでございます。左側が平成2年から17年で見たと全国或いは東京都、都区部、都心3区といったところの人口増加率でございますが、やはり都心3区での人口増加率が急速に増えているというところが出てございます。

それから右側でございますけれども、三大都市圏の50キロ圏内と、住宅建築年代別の住宅数でございますが、やはり都心から近い距離で住宅が増える傾向というのがはっきり出ているところでございます。

従いまして、今後の宅地供給も緩やかにまだ増えてはいきますけれども、ニーズとしてはかなり都心選好というのが強まって、そういう意味では、郊外の宅地需要というものもかなり加速度的に減っていくのではないかとということが考えられるところでございます。

説明は以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

残り約15分でございますが、委員でまずご発言がないのは〇〇委員、何か……。お帰りになった。わかりました。それでは、あと、専門委員の方、何人かまだご発言がありません。せっかくなので何かご質問なり、ご意見があれば。

では、よろしく申し上げます。

**【専門委員】** 福岡市でございます。

私、昨年4月から住宅都市局長をいたしております、議会でご質問いただくのが非常に住宅問題が増えております。

その内容をご紹介いたしますと、公営住宅、これは市営住宅が3万2,000戸、その他UR住宅等含めまして7万戸ほど公的住宅がございますのですが、市営住宅は、現在、空き家募集しますと、20倍という倍率でございます。従いまして、増設をしてくれという声も根強くあり、そういう問題が議会でも再三再四言われている。

それから、募集のあり方についても、年4回しかやっておりますので、そのすき間を埋めるような住宅募集をしてほしいという、そういう指摘は上がっております。

それから、最近では、URさん、都市再生機構のあり方をどういうふうに考えているのかと。

それから、建てかえ問題が起きていますので、具体の建てかえにどう福岡市として臨んでいくのかという、そういう質問が上がってきます。

それから、雇用促進住宅につきましても、一部廃止とか、将来のあり方、これについても議会で質問が上がってきます。

最近、非常に新しい問題として苦慮いたしておりますのは、廃屋対策。市内でも戸建て住宅が約3,000戸ほど、非常に老朽化が進んでいる住宅があるようでございまして、そのうち5年間で100戸ほど、明らかに地域にとって安全安心上問題があるという指摘がありまして、今のところ法的に非常に対応が難しいということがございまして、所有者にお願いをして、50戸ほど改善をしたんですが、残り50戸については、今も危険な状態であるということで議会で指摘を受けているという問題。

それから、福岡市は75%共同住宅という、政令都市で一番の共同住宅の率が高いんですが、そのためにマンションを建てる時に紛争が非常に多い。これは統計的に申しますと、福岡市が政令都市でずば抜けて一番多うございまして、高さ制限を少し強化しようかなと思って都市計画審議会にこういう案はいかがでしょうかということをお願いしたんですが、関連の業界を中心に、この景気が落ち込んでいるところはいかがという意見も強い、そういう状況がございますので、ご報告を兼ねて申し上げました。

**【分科会長】** ありがとうございます。

まだご発言ない方で、いかがでしょうか。

よろしく申し上げます。

**【専門委員】** ○○さんがご説明なされたところで、シェアード・オーナーシップについてわりと関心の高い方がいらっしゃったので、私の知る限り、日本でもこのように近いことを小さなマンションデベロッパーがやっているケースがあります。これは住宅ローン

の負担が比較的重い広い面積のマンションを供給する時に、一部を最初から借りやすいような間取りを、2世帯を分割いたしまして、住宅ローンの返済が難しい方は貸せるようにしましょう。広めで暮らしたい人はそのままどうぞというふうなことでやっていたのですが、それが発展しまして、たしか姉歯問題で耐震強度が危ないマンションがありました時に建てかえの話がありまして、二重のローンが非常に難しいという時に、このシェアード・オーナーシップに近い形の建てかえの手法を提案して、最終的に私は追跡していませんので実践されたかどうかちょっとわからないんですが、なかなかの建てかえ事業者に頼んでも建てかえができなかったものについて、こういうものを使ったというふうなことを聞いておりますので、今後、建てかえにかかるコストが非常に高く、居住者の負担ができない場合に、場合によってはこの手法を応用して建てかえを推進していくケースが実現できるかもしれないというふうなことを1つ思いましたというのが1点です。

それからあと、欧米では、家賃水準の指標ですとか、それから、価格指数というのがあるということなんですが、日本にはそれが無いものですから、私など、定点観測みたいな形でマンションの売れ行きと家賃の状況をいろいろ見ていますと、日本の、私は主に首都圏を見ているんですが、首都圏のマンションの売れ行き、首都圏の一戸建て分譲住宅の売れ行きと、家賃の水準にはものすごい相関がありまして、家賃水準、同地域の同レベルの住宅と比較した時に、賃貸と分譲、家賃水準と同じ、もしくはそれ以下だと、分譲住宅の売れ行きはいいんです。売れ行きがよくなると、いい気分になってどんどん住宅価格を上げて、家賃と比較すると家賃水準よりも随分高くなりますということになると、住宅不況というのが訪れる、これは大体7年ぐらいのサイクルで出てくるんですけども、そのように、特に今の若い世帯は、家賃以上のものは買いたくない、買えないというようなことになっていますので、家賃水準と住宅分譲市場の相関というものをうまく相関づけて見ていくようなことが、ある意味、マーケティング上は重要なことになってくるのではないかなというふうに思います。

そういう意味では、欧米の価格水準と家賃水準を見た時に、どういう相関があるのかというのはちょっと興味があるなというふうに思いました。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

今のご発言については、場合によってはデータの提供を含めてぜひまたよろしくお願ひします。

〇〇専門委員、いかがですか、何かご発言。

【専門委員】 私は、先ほど来聞いていて、〇〇先生が先ほどおっしゃられていた発言にとってもそうだなと思っていて、先生が高齢者の詳細な分類という話をさっきされていまして、その後、いろいろ考えてみまして、高齢者だけではなくて、今の若年層、いわゆる就業形態で言えば非正規の方々の実態ですとか、多分今後10年間ぐらいで住宅需要が一番マッチしてくる、対象になってくるのはそういう世代。そういうのが都市だけではなくて、地方部を含めて、どういう状況になっているのかというのを少し客観データとして示したものを横に置いて議論をする必要があるのだろうなというふうに思いまして、例えば、今言われている30代もしくは20代後半のその辺の方たちが、今、親と同居しているパターンですとか、そうすると、親の年齢、先ほど言った家の種類、結構さまざまなパラメータが入るので、本当にこれを国土交通省の方々にお願いしてしまっているものなのかどうか、依頼して大丈夫なのかという気もしていたんですけども、やはり今後の住宅政策を考えていく上で、外してはいけないポイントだろうなというふうに思いましたので、ぜひその辺のデータ整備などをお願いできればというふうに思っています。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

〇〇専門委員、何かご発言ございますか。

【専門委員】 私も先ほどの〇〇委員からのご指摘に対して、まことにそうだなと思っております。

それで、特に今日の事務局から出された資料5の3ページ目を見ますと、東京都はとにかく2005年から2030年にかけて、量として圧倒的に65歳以上の単身世帯数が増えるということでありまして。その一方で、4ページを見ていただきますと、特養をはじめとした福祉施設、それから上のほうに住宅のほうがあるんですけども、特に福祉施設についてはなかなか全国でも最下位ということをやっと続けざるを得ない状況にあるということ、特養につきましては、特に都独自のいろいろな補助等をつくってはいるんですけども、地価が高いというようなことも含めまして、なかなか遅々として進まないという中にあります。

そうした中で、昨年、私どものほうで副知事をトップとする高齢者の住まいのあり方に関するPTというのを開催いたしまして、その中で、今まで高齢者について、施設なのか住宅なのかということで、2つ完全に分かれた形で議論していたんですけども、そういうことではなく、大都市においては、ケアつき住まいということで、住まいではあるんですが、例えば、介護保険のサービスですとか、診療所、或いは生活支援のサービス等々を

付加した形での何か、施設にはまだ入らなくてもいい方々が、住宅系ではあるんですが、サービスを提供することによって住み続けられるようなあり方ができないかというような検討をいたしました。

その中で、これはまた後日ご説明したいと思うんですけれども、幾つかのプランということで、モデル3まで含めた形での実行をいたしましたので、どちらかという、これからは住宅は住宅、施設は施設と分けずに考える必要があるのではないかなというふうに考えている次第であります。

**【分科会長】** ありがとうございます。

また一定の機会にぜひご説明をお願いしたいと思います。

そろそろ時間が参っておりますので、また来週、次回分科会、当分、集中審議ということになりますので、まだいろいろご発言、ご質問あると思うんですが、一たん本日についてはこの程度にさせていただきます、今後のスケジュール、進め方について、事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

**【事務局】** それでは、ご説明申し上げます。

当面は、前回、委員各位からご指摘いただきましたテーマも含めまして、特定のテーマについて集中してご審議いただければということで、可能であれば今日のようにゲストスピーカーの方もお招きして、より膨らんだ議論ということ想定しているところでございます。

8月2日につきましては、中古リフォーム、それから環境、その2テーマについてやることを想定してございます。

それ以降でございますが、例えば、高齢化、これは資産問題、福祉連携も含めてでございますが、高齢化、団地再生、居住セーフティーネット、マンション、それからあと生活指標と統計、その辺を現段階では想定しているところでございます。8月2日以降のスケジュールにつきましては、またその都度決めてまいりたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ということで、しばらく暑い中でございますが、集中審議ということになりますので、ぜひ委員の方々、よろしくお願いしたいと思います。

それから、これは私からお願いなんです、今日実は午前中、社会資本整備審議会の総会がございまして、委員の方々には当然ながら資料が手に入っているわけですが、専門委員

の方に、もし資料の余部があれば、国土交通省全体政策の中にこの住宅がどういうふう  
書かれているかということもぜひご覧になっていただいて、またいろいろご発言をいただ  
ければなと思いますので、資料の残部があれば、ご提供等、よろしくお願ひしたいと思  
います。

最後に、ちょうど時間ですが、もし審議官から何か一言締めでご発言があるようでした  
らあれですが、どうですか。

よろしいですか。

では、本日は大変どうもありがとうございました。

また、分科会長がちょっと遅れるという大変申しわけなかったんですが、いろいろ複数  
の委員の方としゃべっているうちに、つい時計を忘れてしまいまして、この点、お詫び申  
し上げます。次回はちゃんと気をつけますので、よろしくお願ひします。

では、本日はどうもありがとうございました。

— 了 —