

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第41回）

平成27年9月30日

【住宅政策課長】 定刻になりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多用のところご参集いただき、ありがとうございました。

事務局を務めさせていただきます住宅局住宅政策課長の住本でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日、お手元にお配りしております資料についてでございますが、議事次第のとおりでございますので、ご確認をお願いします。あわせて座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

また、本日もご出席の委員のご紹介は、時間の都合上、お手元の配席図によってかえさせていただきます。また、本日は、有識者として発表をお願いさせていただきました独立行政法人住宅金融支援機構の首藤理事をお招きしております。首藤理事、どうぞよろしく願いいたします。

【住宅金融支援機構（首藤理事）】 よろしく願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、以降は浅見分科会長に進行をお願いしたいと思います。分科会長、よろしく願いいたします。

【分科会長】 おはようございます。それでは、議事を進めたいと思います。

9月8日の勉強会では、住宅セーフティーネットについて議論をいたしました。勉強会では、事務局に出しました宿題もありますので、住宅セーフティーネットについての分科会での議論は10月に行いたいと思います。

本日は、8月の分科会で私から申し上げました住宅ストックの質についてのデータを事務局よりご提示いただき、それをもとに8月の分科会の個別論点、多様な居住ニーズについて、一部、積み残した部分について議論をしたいと考えております。

それではまず、事務局より、資料2から4について、説明をお願いいたします。

【住宅政策課長】 それでは、資料2から4につきまして、ご説明をさせていただきたいと思います。

まず、資料2の見直しスケジュール（案）という1枚紙をご覧ください。本日は、9月の第41回住宅地分科会でございます、本日の議論は、既存住宅ストックの現状について、それから、個別論点②の多様な居住ニーズの実現についてご議論いただくことになっています。

また、来月でございますが、空き家の現状と対策、そして、個別論点としまして、分科会長からご指摘がございましたように、住宅セーフティネットについてなどにつきまして、ご議論いただく予定でございます。資料2は以上でございます。

次に、資料3、既存住宅ストックの現状についてご説明させていただきます。住宅ストックの性能に着目した分類でございます。これは、総務省の平成25年の調査結果に基づきまして、データ分析をしたものでございます。

この表の見方でございますが、住宅ストックについて、耐震性、バリアフリー、断熱性の対応状況ごとのストック数の推計をいたしました。なお、一番上でございますが、人が居住していますストック総数は約5,210万戸でございます。全てのストック総数は約6,000万戸強でございますが、空き家が約850万戸でございます。この空き家の分析については次回ご報告させていただくとしまして、今回は、人が住んでいます住宅ストックに限った形でご紹介をさせていただきたいと思います。

また、この表の見方でございます。棒グラフのような、ようかんのような図になってございますが、持家、借家ということで、大まかに大きく分けてございます。

なお、持家の中でも、上の部分が戸建て住宅、下の部分が共同住宅になっています。借家の場合は、逆に共同住宅のほうが割合が大きいものですので、借家の部分のうち、横に細長くなっています部分が戸建ての借家、戸建て、もしくは長屋の借家、太い部分が共同住宅という分類でございます。

今度は色のついた部分、内容についてご説明させていただきます。

まず、耐震性について、赤く塗った部分ですが、少し新耐震基準が昭和56年以降に適用されているものですので、昭和55年以前建築物につきまして、以前、住宅局で耐震性能等について調査した結果をもとに推計したものでございます。戸建て、長屋の55年以前建築物については、約4分の3が耐震性がなく、共同住宅については約4分の1が耐震

性がないという結果が出ております。それを全ての戸数に当てはめて計算した結果、持家、借家を合わせまして、約900万戸につきましては、耐震性がないというふうに推計されたものでございます。少し白い左側の部分は、55年以前建築であっても耐震性があるというものでございます。

次に、その左側、持家の戸建ての部分、一番上の表の横の部分で説明させていただきます。55年以前のものにつきましては、バリアフリー、省エネにつきましては、原則として満たさないという前提に立って、この表をつくらせていただいています。したがって、昭和56年以降に建てられた住宅についてのみ、バリアフリー、省エネについて推計をしております。

その結果、今度は黄色でございますが、バリアフリー、省エネをいずれも満たさないものにつきましては、戸建て、長屋等の合計で、2,670万戸でございます。

また、薄いブルーのところでございますが、バリアフリー、省エネ、いずれかを満たすものにつきましては、持家の戸建てで、577万戸等となっております。

また、その左側、少し濃い青となっておりますが、バリアフリー、省エネともに満たすものでございます。

さらに、緑色でございますが、近年、耐震性、耐久性、省エネ性等について、特にすぐれたものにつきましては、長期優良住宅として新規供給させていただいておりますが、それについては、合計で約60万戸でございます。それぞれにつきまして、図のような結果となっております。

その結果を受けまして、下でございますけれども、特に耐震性が不足しているものにつきましては、耐震改修か建替えの必要性が出てくるわけでございます。

また、バリアフリー、省エネにつきましては、改修という大がかりな工事でもなくとも、いわゆるリフォームによりまして、それを達成していく必要があるものでございます。

なぜ、バリアフリー、省エネかといいますと、後ほどご説明申し上げますが、特に高齢化社会を迎える中で、もしくはCO₂、地球温暖化対策などの問題の中で、バリアフリー、省エネにつきましては特に必要とされている性能でございますので、あえてここで2つを挙げさせていただきました。これについてリフォーム等、もしくは建替え、改修等によりまして、質を上げていく必要性があるというものについて示させていただいたものが図の1ページ目でございます。ここについては、またご指摘、ご質問等があるかと思いますが、時間の関係上、概要を進めさせていただきます。

次のページ、2ページが飛んでいますが、3ページをご覧ください。

これは高齢単身と高齢夫婦世帯が居住する住宅ストック数と全体の居住ストック数の、持家、借家に対する割合を示したものでございます。一番右側をご覧ください。合計の欄でございしますが、それぞれ全体の居住ストックに対する割合でございします。例えば、一番上の部分でございしますが、持家の戸建て、長屋等の全ストックに対する、高齢者の方々が世帯主となっている方々の割合が27.6%というふうに見ていただくものでございします。

したがいまして、これは全体の居住ストックに対する割合でございしますので、縦の合計の欄を全て合計しても100%にならないようになってございします。特に昭和55年以前建築の、古い建築物、耐震性があまりない建築物については42.8%と非常に多い高齢者の方々が住んでいるものでございします。

それをグラフにしたものが次の4ページ目でございます。高齢者世帯が居住する住宅ストック、これは持家の場合に限定させていただいてありますが、上のほうの戸建てについてご説明させていただきます。平均27.6%というのは、全体の居住ストックに対する高齢者の世帯の割合でございします。

それから、55年以前建築というのは、耐震性に絡む部分でございしますが、高齢者の方々が世帯主となっている住宅ストックについて、全体に占める割合が、この27.6%を上回っています。一方で、バリアフリー、省エネを満たすものについては、ご覧のように平均を下回っているということは、平均よりも低いバリアフリー、省エネの達成率となっていることがわかるわけでございします。

55年以前建築物だけは逆の見方をさせていただく必要がございまして、本来、これが低ければ低いほど、耐震性を満たしているわけでございしますが、ここにございしますように、42.8%と古い住宅が多く、大きく上回っているということでございます。

下の部分が共同住宅、いわゆるマンションでございしますが、マンションの場合は高齢者世帯が居住する率は20.7%というウエートでございします。それに対しまして、バリアフリーにつきましては、平均を少し超えています、それ以外については、まだ下回っています。また、やはり55年以前建築のものが非常に多くなっております。

次のページ、5ページ目をご覧ください。視点を変えまして、今度は年齢別の住み替え、建替え、リフォーム意向です。今申し上げましたように、質を満たしていない場合、特に既存の住宅の場合にはリフォームや建替えをしていただく、もしくは、先ほど申し上げましたように、バリアフリーや省エネにつきましては、特に高齢者の方々に必要とされてい

るものでございますので、住み替えなどが必要となるものでございますが、その意向調査を図にしたものでございます。

左側をご覧ください。年齢別の住み替え意向、建て替えたい、リフォームしたいという意向でございますけれども、65歳以上の高齢者の方々は、住み替え意向が非常に低くなっているというものでございます。

一方、右側のグラフをご覧ください。家計主の年齢別の、今後の住み替え・改善意向のない理由というところでございます。ここでは30歳から64歳のところを囲んでおりますが、住み替え・改善意向のない理由として、資金が不足しているから、もしくは住み替えが面倒だからというのは、いわば外的要因でございまして、こういう外的要因が改善されれば、住み替え、もしくは改善、リフォームなどをする可能性がある方々でございます。やはり30歳から64歳の方々がそういう物理的な条件を整えば、住み替えや改善の可能性が出てくるという意味で示させていただいたものでございます。

6ページをご覧ください。次は面積について推計し、グラフをとらせていただいたものでございます。ここにはライフステージの変遷と書かせていただいておりますが、29歳までの若年単身、高齢夫婦以外の2人夫婦、子育て期、そして子離れ期、それから高齢夫婦、高齢単身と、ライフステージに分けた形になっています。

なおかつ、その下のところに、参考と書かせていただきましたのは、誘導居住水準の面積を書かせていただいております。都市型と郊外型で面積は多少違いますが、それぞれ人数によって、もしくは年齢によって面積が変わってございます。

なお、参考のところ、波線が左側についており、100平方メートル以下のように見えていますが、これは100平方メートル以上でございます。本来、右側に波線がつくものでございますので、おわび申し上げます。

上に戻っていただきますと、若年単身の際は、本来であれば都市型でも40平米以上必要なところ、達成率は33%しかないところが、夫婦となりますと、大部分の方が結婚をされると同時に家を買われる、もしくは移られるということで、71%の達成率になっております。そのまま、お子様が産まれますと、75平米以上から100平米以上、もしくは55平米以上から75平米以上ということで面積が増えますが、ここでお引越しをされない方が多いということもありまして、42%ということで、部屋や収納が必要な子育て世代ほど面積を確保できていません。その後、お子様が巣立っていかれると、広い住宅等に住まわれたままで人数が減っていくものですので、パーセンテージとしては82%ま

で上がっていきます。高齢者単身になりますと、少し数字が下がっておりますのは、引越しをされるという方もいることが推定されます。これによりまして、世の中で言われていますように、やはり高齢者の方々については、比較的面積的には余裕があり、子育て世代につきましては、面積的には余裕がないということがこの図でおわかりいただけると思っています。

7ページをご覧ください。今度はライフステージごとの、実際に住んでいられる住宅ストックの面積を比べてみたものでございます。それぞれ、持家につきましては、先ほどの子離れ期に一番大きくなり、持家につきましては132平米までいきます。持家の平均につきましては、122平米でございます。借家についても、子離れ期で68平米と広がっておりますが、全体の平均面積は48平米弱でございます、実は、いわゆるファミリー世帯の賃貸住宅が非常に限定されておまして、ストックとしては高齢者単身の方々に住まわれる、もしくは若年単身が住まわれる方々のストックが非常に多いということで、平均としては48平米弱となっております。子離れ期はちゃんとした賃貸住宅に住んでいるということがわかりますが、ここの戸数としては非常に不足しているというのが実際でございます。

8ページをご覧ください。今度は子育て世代におけます住み替え・建替・リフォーム意向を確認させていただいたものでございます。左側は、長子の年齢別の住み替え・改善意向でございますが、やはりお子様が産まれた直後、特にお子様が5歳以下の方々につきましては、住み替え意向が32.8%と非常に高くなってございまして、やはりお子様が小さいときに住み替えをしたいという希望が多くなってございます。

右側でございますが、その理由としまして、濃いブルーのところでございます。子育て、教育の環境を整える、部屋を広くするというのが、全世帯と比べて、親と子の世帯につきましては、非常にウェイトが大きくなっているものでございます。

9ページからは、今度は立地についてグラフにしたものでございます。これは、最寄りの鉄道駅までの距離別の住宅ストックについて表にさせていただいたものでございます。平成25年の住宅・土地統計調査をもととしておまして、空き家は除いてございます。全て居住をされている住宅についてグラフにしたものでございます。

下の全国の表についてご説明を申し上げますと、この数字、左からでございますが、戸建て、持家、それから、真ん中のグラフがいわゆるマンション、そして、右側につきましては借家の共同住宅ということを示させていただいています。全国で見ますと、持家につ

きましては、駅から遠いところにより多くなっています。大都市部ばかりではなくて、地方部もございますので、駅から遠いところになっています。一方で、マンションにつきましては駅から近いところ、借家につきましては、UR賃貸や公営住宅なども含まれておりますが、駅から遠いところにもかなりあるということでございます。

今回につきましては東京都、大阪府、神奈川県、埼玉県、それから秋田県、高知県を選ばせていただきました。まず、東京都については、ご案内のように非常に鉄道網が発達しています。特に地下鉄が発達しているものですので、戸建て、持家につきましても、駅から近い、1キロ以内のところでも、56.1万戸と、ロットとしては多くなっています。マンションにつきましても、駅近が非常に多いというのがおわかりいただけると思います。それから、借家、共同住宅につきましても、非常に駅に近いところに多いということが、全国とは異質な部分でございます。

次のページ、9ページと書いてありますが、10ページの誤りでございます。申しわけございません。大阪府につきましては、東京都とほぼ似たような数字となっておりますが、1点だけ、東京に比べますと借家率が高いという特徴がございます。大阪府も東京と同じように鉄道網が発達しているものですので、持家につきましては1キロ圏内が多くなっております。

11ページをお開きください。今度は、いわゆる1都3県の中で人口が多い郊外型の神奈川県、埼玉県について示させていただいています。11ページの神奈川県をまずご覧ください。

一番左の上で、戸建ての持家については、東京都と打って変わって、1キロから2キロ以内のところに50.3万戸、2キロ以上のところが42.8万戸と、駅から遠いところに戸建てが非常に多くなっているということがおわかりいただけると思います。

また、マンションにつきましても、東京のように駅近ばかりではなくて、1キロ以上から2キロまでが20.7万戸ございますし、2キロ以上離れたものも10.6万戸となっております。また、共同の賃貸住宅につきましても、駅から遠いところに多く散見されます。

12ページでございますが、今度は埼玉県について表にしたものでございます。神奈川以上に、埼玉の場合は平野部が広がっている部分がございます。戸建ての持家につきましては、神奈川以上に2キロ以上のところが非常に多くなっております。2キロ以上のところは54.3万戸、1キロから2キロのところも54.4万戸と、駅から遠いという

ころに多くあるというものでございます。

また、マンションにつきましても、駅近ばかりではなくて、駅から離れたところ、1キロから2キロのところにもある程度ロットがございますし、賃貸についても、駅から離れたところにあるということで、神奈川や埼玉の郊外型の一戸建てにつきましても、駅から遠い、特に2キロから離れたところに相当な数あるということが、ここで見ていただけると思います。

13ページでございますが、今度は地方部でございます、秋田県それから高知県につきましては、既に世帯数が減少している県でございます。秋田につきましては、自動車社会ということがございまして、戸建ての持家につきまして、全国と比べましても2キロ以上離れたところに18.1万戸ということで非常に大きなロットがあるのがおわかりいただけると思います。

それから、持家の共同住宅、いわゆるマンションについては、非常に少ないのですが、これも少し駅から遠いところに比較的多くなっています。

それから、借家の共同住宅につきましても、公営住宅などのウエートが多くなっている関係もあるかもしれませんが、2キロ以上離れたところに多くなってございます。

さらに、14ページ、今度は高知県でございますが、持家につきましては、秋田県に比べますと駅に近いところに、マンションや戸建てともに多くなっています。これは、実は高知市への人口集中度が高いということもあるようでございまして、2キロ以上離れた郊外型の住宅も、戸建ての持家について、10.9万戸と多くなってございますが、駅近の1キロ圏内のところにもロットがございます。

また、真ん中のマンションは、戸数としてはそれほど多くございませんが、駅の近いところに比較的集中しているということでございます。

15ページをお開きください。これは参考でございます。オレンジの線が高齢者世帯でございますが、このグラフで見ただけですと、高齢者世帯の方々が住まわれている持家住宅につきまして、全体平均と比べて、ほぼ同じ率となっていて、決して高齢者の方々が郊外型にたくさん持たれているというわけではないということをここでお示しさせていただくものでございます。

資料3については以上でございます。ご質問等につきましては、また後ほど承りたいと思います。

それでは、最後に資料4についてご説明させていただきたいと思います。多様な居住ニ

ーズの実現に向けた論点についてでございます。

1 ページをお開きください。

これまでいただいた主な委員の意見につきまして、分類させていただきますと、性能、面積、立地、ミスマッチの把握・解消、住み替えでございますが、まず性能につきまして、耐震性能やエレベーターなどの設備の面で、マーケットに合うストックと、そうでないストックがある。また、省エネ基準を満たすストックが非常に少ない。特に高齢者の住まいの断熱性能の向上を図る必要がある。さらに、20年後のストックの質の面でどうかという議論がなされていない、という意見を頂戴しています。

面積についてでございますが、住生活の豊かさとしての面積の問題について、論点に加えるべきである。さらに、単身世帯、2人世帯が増加し、世帯構成が変化する中で、必要な住宅の広さも変化しているのではないかと、というご意見があります。

立地についてでございますが、コンパクトシティが推進され、駅前の住宅の需要が高まる一方、人が流出し、空き家だけではなく、今後、空き地も問題化することが予想される旧ニュータウンの活性化、利活用も考えていく必要がある。暮らしやすい地域があれば移住してもいいという若い世代の住み替えニーズを地方や都市部でどのように受けとめていくのか。さらに、2地域居住や移住をするというと、こういったことができるという姿が示されるような仕組みがあったほうがいいのではないかと、こういったご意見を頂戴しているところでございます。

それから、ミスマッチ等でございますが、マーケットの中でミスマッチを正確に把握した上で、居住ニーズとストックのマッチングの確率を向上させる目標を持つべきである。さらに、ミスマッチの解消のためには、住宅の情報提供の充実だけではなく、個人が選択した場所にきちんと移り住めるよう、資金的な面やさまざまな生活関連の面での問題点、バリアを減らしていくことが重要ではないかと。住み替えの選択をする前段階で、どんなことを考えて、何を判断基準としているかの分析も有効ではないかと。こういったご意見もございました。

住み替えに関しましては、ライフステージに応じた住み替えは、特に高齢者においてはニーズもさまざま、それらに応じた支援策を検討することが重要。住宅単体だけでなく、環境の変化など間接的コストも考えなければ、ライフステージに応じた住み替えは進まないというご意見がございます。

先ほどの住宅ストックの現状の資料は、不十分ではございますが、今ご紹介させていた

できました委員の皆様のご意見に応える形で構成をさせていただいたつもりでございます。

論点といたしましては、居住ニーズに応じた住宅に住むことができるようにするためにどのような取組みが必要かということで、現状と課題ということでまとめさせていただいています。性能という側面で居住ニーズに応じた性能の住宅を確保できるよう、リフォーム、建替えとあわせ、住み替えを促進する必要がある。さらに、面積の面からでございますが、居住ニーズに応じた面積の住宅を確保できるよう、住み替えを促進する必要がある。さらに、立地でございますが、居住ニーズに応じた場所に立地した住宅を確保するよう、住み替え等を促進する必要があるのではないかということでございます。

資料3のデータにつきましては、駆け足になってしまいましたので、ご質問等があるかもしれませんが、事務局からの説明は以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、今ご説明がありました既存住宅ストックの現状及び多様な居住ニーズの実現について、ご意見等をいただければと思います。よろしく願いいたします。

【委員】 ご質問というよりはコメントですけれども、ご説明が非常にわかりやすく、いろんなわからなかったことがわかったような気がしました。

特に、今のご説明を聞いていて思ったことですけれども、空き家がこれだけ増えているわけですから、住宅政策の方向性は、ストック自体を膨らませるよりは、ストックの質を十分なものにして、その中で回していくということが必要なのではないかと思います。

それで、今ご説明いただいた住宅ストックの性能に着目した分類のところで、やはりストック全体の中で質が低いものというのは、持家の戸建てで、しかも古いものが、そのストックの質の改善について、足を引っ張っているということはよくわかりました。

そういう意味で、ミスマッチを発生させないで、市場が流動化した場合に、このストックで、居住ニーズを全部受けとめられるのかというチェックはしていただきたいと思えます。ここの部分が一番重要なのではないかと思います。

それから、事務局のほうからご説明いただいた資料3の4ページのところで、高齢者がどこに住んでいるのかということ考えたときに、42.8%は、古い持家の戸建てに住んでいるということがわかったので、そこがストックの改善を遅らせているのではないかと思います。要するに、高齢者というのは、時間的な視野が非常に短いので、もしも、今あまりいいところに住んでいないと思っても、投資しなくてもいいと考えてしまいます。このままマーケットに任せておいても、ストック改善は進まないのではないかと思います。

が問題の大きな本質ではないかなと思いました。

そういう意味で、ローン控除みたいに、新築に対しては、いろいろな政策資源を投入するという方向性の政策はたくさんあるわけですが、ストックを増やすよりは、ストックの質を改善するということに政策資源をどんどん入れていくということが必要だろうと思います。そういう意味では、55年以前のストックを改善していくということが必要で、それは高齢者が対象になるので、そういう高齢者の住み替えとセットになったようなものについて、誘導的な政策というものが必要になってくるのではないかなと思いました。

特に、面積のミスマッチという話もありましたけれども、高齢者は非常に大きな住宅に住んでいて、持て余しているということは、不必要な資源みたいなものを持っているということで、一方で若者は、その面積を欲しがっています。普通、マーケットは、要らない人と要る人がいたら、上手に交換できるはずなのに、それがうまくいっていない状況だと思うので、そういう人の住み替えとか中古流通みたいなものを進める政策というものに、政策資源をつぎ込むという大きなストーリーを描いていただければと思います。

それから、もう一点ですけれども、ストックの性能と言うときに、省エネ、耐震、バリアフリーと言っていますけれども、バリアフリー化は、やや本人任せみたいところがあると思うんです。確かに、高齢化するということは自分でわかっているはずで、それに対して投資をしていくというのは、自分でやるべき話だとは思っています。ただ、全体のストックとして、社会的に何らかの誘導や、目標、あるいは支援というのが必要だと思うので、住み替えを進めた先においても、このバリアフリー化された十分なストックがないということの検証を、ぜひ、そのうちやっていただければありがたいなと思いました。

私からは以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 ○○委員がおっしゃられたことはすごく大切だと思うんですけれども、逆の観点からすると、住宅のストックの性能に着目した分類で挙げられている性能が足りているか否かについて、耐震性以外は高齢者のことしか書いていないんです。

例えば資料3の6ページを見ると、子育て期の住宅の面積が圧倒的に不足しています。例えば、今、都市部の空き家で問題になっているような古い戸建てに住みたいかどうかというのが、その人たちの観点からすると、少し違うという感じを持つと思うんです。

高齢者のことも大切ですが、その若い人たちが古い住宅にどうしたら住む気になるのかということがかなり重要ではないかなと思います。現状のストックの分析がなかなか

できていないから、大変難しいと思うんですけども、若い人たちにも焦点を当てた住生活基本計画にすることがむしろ大切かと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

【委員】 以前も1言だけ申し上げていましたことについて、私は、今、健康政策とまちづくりを全部やっているんですが、ここに住宅と健康というのが語られていないというのが残念です。今回は伊香賀委員がおられません、伊香賀委員の発表されているあのデータもここに出されていません。

住宅の環境の質が悪いと、疾病率があれだけ変化するというのが科学的根拠で出されていて、省エネ自体が健康に影響しているという国民運動があって、今、国民会議がある、そして、政治問題にもなろうとしているのに、この中で語られていないというのが残念だと思います。

もしもこれがエビデンスを含めて出されれば、面倒だとか、または資金がないという人たちも、中古住宅の質を上げるモチベーションの一番大きなファクターになるのだろうと思います。それが今、国民の中で動いているのに、これから10年の計画をつくるときに、語られていないのが少し残念であって、ぜひ機会があれば、伊香賀委員が出されているものをここでも1回とり上げるということをするにより計画が充実するのではないかと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 貴重なデータ資料をお示しいただきまして、ありがとうございます。

子育て世帯について、資料3の6ページにありますように、これだけ居住面積を確保できていないというデータが示されて、なおかつ引っ越ししたいという希望がありながら、なかなか住み替えができないという実態が明らかになったというふうに感じております。

ただ、〇〇委員がおっしゃられたとおり、高齢者の住居は、55年以前の建築物が多いわけですけども、子育て世代についても、今、〇〇委員のほうからもありましたとおり、どのような物件でもいいわけではないという中で、その質の確保というのをどういうふうに見せていくかということが大事だと思っております。

子育て世代も、集合住宅で暮らし始めたときに、子供が増えていきますと、音の問題等で、なかなか暮らしにくいというがあるので、質のいい一戸建てがあるのであれば、そこに引っ越したいという気持ちは十分あると思うんです。ただ、私自身も子供が3人いて、

いろいろ探したんですが、ある程度のスペースのある一戸建ての流通というのが非常に少ないと感じていて、また、内容についても、まだまだ不十分というところがあると思います。

一方では、高齢者の夫婦2人住まいだった方が、サ高住等の高齢者住宅に引っ越しされるというお話も多々聞くことがあります。そこで空いた一戸建てというのをどういうふう
にリフォーム、リノベーションして市場に出していくのか、それをどういうふう
に仲介していくのかという道筋を示していくということが今後とても大事になってくると思っ
ております。どうぞよろしく願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょう。お願いします。

【委員】 ありがとうございます。1点だけ、1ページ目のところに示していただきま
した持家と借家、戸建てとマンションの耐震の状態について、また今後、議論していくと
思うんですが、戸建てとマンション、また賃貸の借家でかなり状況が違うというのがわか
ります。なので、この耐震の目標に関しては、ぜひそれぞれで分けて政策を出していただ
きたい。

と申しますのは、実際にそれを推し進めていく政策は、戸建てとマンションでかなり違
いますし、地方自治体レベルになりますと、なかなかマンションのほうまで手が回らない
ということがありますので、それぞれの耐震性を高めていくという意味では、目標値を別
に定めて考えていくということが必要ではないか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。どうぞ。

【委員】 1点だけなんですけれども、ライフステージの変遷のところで、日本の住宅
は面積が狭いと言ってきて、多少は上がってきたわけなんですけれども、高齢夫婦あるいは高
齢単身というのに対して、ここに示している平米数がいいというふうに考えるのかどうか
というところです。

自宅に90歳過ぎの母がいるんですけれども、昼間に歩いたり、庭仕事をしたり、さま
ざまなことをやることで、健康というのを保てる。それが狭い空間で、エレベーターでし
か行き来しないというようなところに閉じ込めることによって、より身体能力が低くなる
というような話もあります。

そう考えると、ライフステージの変遷というのが、今までの結構狭い住宅のときの話、
あるいは、夫婦や子育て期、子離れ期というのも、子供が2人いるとかというような、従

来の高度成長期から今までの想定が重点になっているように思います。これから多様化するライフステージという中で、1人しか子供がいない、あるいは、もう夫婦2人のまま居住を変えていくというような変化を考えないと、社会で必要としている実際の住宅の需要と、今考えているストックのありようというのが少しずつ増えてしまうのではないかと思います。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。お願いします。

【委員】 リフォームとかリノベーションで活用するという話もありますけれども、それにはすごく時間とお金がかかります。建築だったらリフォームの費用の中から、不動産だったら売買で手数料を出すわけですがけれども、古いものを生かすということだけを考えると、そこに至るまでのプロセスにすごくコストがかかるんです。

ですから、ある意味、割り切って、壊してしまう。それと、更地にして環境整備に使うとか防災の基地にするとか、公園化するとかといったことも案の中に入れていくべきだと思います。ほかの部会でも言いましたけれども、全国的に文化遺産とか歴史的なもの、あるいは地域の核になるものというのは活用しやすいと思うんです。そうではなくて、全国には、ごく普通の空き家が今後、たくさん出るわけです。

それと、今日は詳しいデータをいただきましたけれども、基本的に地方に駅という概念はありません。地方はそこに駅があれば、もう一つ、南とか北の駅があるぐらいで、基本的にはほとんどバス路線とか幹線道路が生活の基盤という考え方だから、駅から見るデータというのは、地方には不適合ではないかという気がします。

そして、そういったところにたくさんの空き家が点在していくわけです。ですから、やり方を考えないと、例えは悪いですが、穴を埋めるために穴を掘ってしまうということになりかねません。まして人口が減るということで、その穴はどんどん拡大しますから、あえて掘る必要はない穴は掘らないで、埋めるものだけ埋めていくという考え方に徹するべきではないかという気がしました。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 既存ストックの分析について、面積に応じた分析と、それから駅からの距離についての分析をしていただいているんですが、都市部においては、駅から近くは土地も高いし家賃も高く、結果的に、広さを我慢して便利さをとるということで選択をされているわけです。一方では、広さが欲しい方は駅から遠いところを選ぶということがあるので、

できれば、駅からの距離と広さの相関で分析をしていただき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。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【住宅政策課長】 先ほど〇〇委員から、伊香賀委員のデータについてご指摘がありました。こちらの言葉足らずで大変恐縮でございます。今回、省エネについて内部で議論したときに、伊香賀委員のデータを前提としております。といいますのは、ヒートショック、つまり部屋を移動するとき、お風呂とかトイレに行くときに亡くなる方、それから、特に冬に心疾患の方が亡くなる率が高いということを前提としております。また、高齢者のみならず、例えば、断熱性が高くなると結露が生じづらくなりますが、結露が生じると、カビが生えますので、ファミリー世帯でもアレルギー疾患が非常に増えている中で、断熱性は健康にも貢献するというような資料をもとにさせていただいております。言葉足らずでございましたが、そういう趣旨でつけさせていただいていることをご説明させていただきました。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 多様なニーズと言っているわりには、若年単身、2人夫婦、子育て期、子離れ期、高齢夫婦、単身と、従来どおりのライフステージが書かれています。今は結婚しないという選択をする人もいますし、3組に1組は離婚するので、シングルペアレントになるということでございます。

誰もがこの従来の道筋を通っていかないということは、頭に入れてほしいということで、今は、ストックの活用の中で、部分的に貸すとか、2世帯住宅ということもありますし、部分的にAirbnbのように、今日本ではイリーガルになっていますけれども、貸してお金が入ってくるというのであれば改修してもいいということもあります。

シェアハウスみたいに、戸建ての住宅に若い人たちが集まって1戸で住む。それもなかなか法的には不安定ですが、ストックの活用という意味においても、それから多様なニーズという意味においても、戸建て、共同住宅、個人所有、賃貸という区分をもう少し弾力的にする、いろいろなストーリーが必要なの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。ほか、いかがでしょうか。

質問なんですけれども、今おっしゃったような多様なライフステージのものというのは、統計でとれそうなものでしょうか。統計はある意味、標準家族的なものを前提に置きながらつくっているところがあると思います。

【住宅国際対策官】 事務局のほうからお答えさせていただきます。住宅・土地統計調査のほうでは、世帯の分け方というのは色々ございますが、片親とか離婚された方とかは「その他」に入ってしまうものですから、そういう意味では、統計が現状に比べて進化していっていないという状況にはあるかと思えます。

【分科会長】 ただ、原票にはあるので、場合によっては、今後の住宅・土地統計調査の調査票の考え方を少し変えてみるというのはいり得るかもしれませんね。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 資料4の論点の一番上の性能の部分でございますけれども、ここで耐震性能やエレベーターなどの設備の面でマーケットに合うストックと、そうでないストックがあるといったような状況が示される中で、現状と課題の中では、リフォームという話になっていて、バリアフリーのエレベーターの部分が、この中でどういうふうに、今後の方向性としてお考えになられているのかというところが見えにくいというふうに思っております。

資料3の既存ストックの現状についての中においても、バリアフリー、省エネという部分のご案内はあるんですけれども、このバリアフリーというのは室内の問題でございます。エレベーターは今後の住宅の性能としては必須のものであって、そのところを今後どういうふうにストックとして導いていくのかといったところの部分もお示しいただけたら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。ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ○○委員のご意見、そのとおりだと思えました。ただ、「多様な」というときに、どういう生き方がいいとか、どういう住まい方がいいかというのは、ほかの人が決められないと思うんです。ただ、ストックと今の家族形態というか、生き方のミスマッチというときに、○○委員が言ったことですが、それを解消する方法がまた多様であれば、つまり選択肢が広がればそれが1つの解決策ではないかと思えます。

だから、部分貸しとかAirbnbとかおっしゃいましたけれども、ミスマッチの解消策として、今は例えば建替えとかリフォームとかバリアフリー化とか住み替えということが、かなり強調されています。それは要するに、若年単身から高齢単身までの標準的なルートに沿って考えたからだと思うんですが、ミスマッチの解消の政策は、もっと多様なものが考えられるんじゃないかと思えます。例えば、高齢者が広い住宅に住んでいたとしても、それがリバースモーゲージみたいな感じで現金化されれば、それは別にミスマッチではなく、

生かされているわけです。

だから、不要な不動産資産を何も生かし切れていないという状態がよくないのであって、生かし方の多様な選択肢が提示できれば、別にこういう生き方をしろと言わなくても、マーケットで解決してくれると思うので、そういった部分への目配りというのは非常に必要なのではないかと〇〇委員の話を聞いていて思いました。

【浅見分科会長】 どうぞ。

【委員】 〇〇委員と〇〇委員が言われたことは大変もっともだと思うんですが、建築、住宅のあり方というのは、こうあってほしいから建築、住宅をこういうふうにしていこうという側面と、世の中にこういうストックがあるから、こういう生き方が出てくるという両方の側面があると思うんです。後者の側面に関しては、篠原委員が言われたように、それを制度が妨げているという面が非常に多い。

この住生活基本計画は、こういうふうな生き方が今後、ストックの使い方として出てくるだろうから、そのバリアとなっているソフトな制度を変えていくべきだというような記述はされるのか、されないのか。この基本計画の性格上、どうなのか。それは質問として伺いたいと思いました。

【住宅政策課長】 ご議論いただくのは国民の居住ニーズに対応したという住まいはどうかあるべきかということでございまして、その中で当然、建築基準法であったり建築基準、もしくは建築規制についても議論の対象になるというふうに考えております。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 住宅政策課長がご検討されているということなんですが、結局、国民の居住ニーズについて意識を変化させれば、質の高い住宅を国民が求めるようになります。すなわち、多少お金がかかっても、そういう住宅でないと子供に影響する、高齢者が病気になる、こういうものがエビデンスとして出ているわけです。このことをいかに国民に常識化させるかということが、この課題に対する大きな底上げになるというのが出てきていながら、それが語られていないのが残念だということです。

国民全体、業界を含めて、そこが常識化されて、全ての住宅の質が変わることによって子供たちが病気にならない、または健康でいられる、高齢者が健康でいられる。新しい家を借りるのにも、そういうストックを求めていく、住み替えも含めて大きなインパクトを与える。そこが今、語られていないのが残念だということなので、ぜひ国民を含めて常識

化していくために、どうアピールをするかが全ての住宅政策の大きなインパクトになる。そのことを申し上げたということです。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 以前も言いましたけれども、賃貸業界では、契約がすごく複雑です。私は家主の会の立場で来ていますけれども、敷金とか更新料とかも全部なくしてしまえばいいという考え方なんです。

ガイドラインづくりで、私は委員で出ていますけれども、借地借家法の問題点を整理する、これはすごく大事なことです。ですが、その先のビジョンが全くないんです。

清算は家主負担にして、家賃に含めてしまう。日管協さんが目安家賃をつくっているように、こういったものを作って浸透させれば、さっきお話があった外国人にもお年寄りにも、みんなにとってわかりやすい契約になります。そういったことも将来のビジョンで据える必要があると思います。地方の商習慣は、礼金やら更新やらと、やはりわかりにくいんです。これを、基本は全部家賃に含めてしまう。そうすれば、ほとんどの問題は解決します。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 ○○委員から部分貸しという話があったので、お話しします。自分の住んでいる住宅の一部を貸すという意味での部分貸しという考え方もあるんですが、もう一つ、現在、賃貸併用住宅という新しい住まい方があるんです。これも都市部が多いんでしょうけれども、自宅を建てるときに、賃貸アパートのようなものを幾つか併用して建てるということなんです。そうすると、そこの家賃の収入でローンの返済もできるということで、今、非常に増えているんですが、住み替えをしないで居住のミスマッチングを解消する方法としては、非常に有力な方法ではないかというふうに思います。

これは今、新築が多いですが、例えば賃貸併用住宅へのリフォームの促進というのも、政策としては非常にいいと思うんです。高齢者が住まうときに、どうしてもバリアフリーのことを考えると、1階のほうが住みやすいということがあるんです。では、2階部分は賃貸で貸す。でも、玄関は独立させて、風呂、トイレを別につくるというリフォーム化に行政が協力していくというのも非常にいいのではないかというふうに思います。

そして、多くの人たちがあまり住み替えたくないということですので、住んだまま、余ったスペースをほかの人に活用してもらおうという意味では、非常にいい方法ではないかと

思うんです。

ぜひ、賃貸併用住宅についても調べていただいたらいいのではないかとこのように思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 先ほど多様なニーズということで会が開かれているのに多様なニーズになっていないというお話がありました。私が気になったのは、社会的弱者、生活弱者のところですね。実は東京では、こういう木造の古い建物の建替えの時期はもう10年ぐらい前から始まっているんですが、今ちょうど、鉄骨づくりとか、要するに、ここで検討している良質の建物に建て替えられているわけです。良質になるということは、コストが上がるわけで、賃料アップになる。そこで、いわゆる社会的弱者の方たち、特に生活保護の方たちは、保護の上限が決まっているので、ますます入る場所がなくなる。建替えが発生して、出ていただくことになるんだけど、行き先がないわけです。

今後、中古のストックについては、例えば都道府県の単位で借り上げをするようなことをお考えになっていただくとおもうんですが、ただ、その際に、耐震改修とか大規模な工事というのはできないとおもうんです。コストがやはり見合わないわけですから、その辺りをどう解決していくのかということを考える必要があると思います。

生活困窮者については、どこまで救済するべきかという側面もあるので、この問題についても考えていただけたらありが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。ほかはいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 今あった社会的弱者の話でありますけれども、やはりこれから生活保護はほとんど高齢者世帯が占めてくるようになります。これは国交省だけではなくて、厚労省とも連携し、社会的弱者の家賃補助というようなことも充実してほしい。

もう一点は、いわゆる二地域居住というようなことが最近よく言われています。私も、中高年になって、まだ体力があれば、二地域の居住は可能ではないかと思えます。今、盛んにふるさと納税ということが言われていますけれども、それだけに終わらせることなく、できれば地域をもっと知っていただけるような、地域からの情報発信をもっとしていきたいと思えます。

まだ体力があるうちは、どこかもう1カ所くらい住んでみたいとか、行ってみたいとい

う思いがあります。二地域居住は、はっきり移住という形はとれないにしても、その地域に住んでみたいという要求があれば、可能性があると思う。地方からはそれに応えるべきで、もっと地方から、うちはこんないい点があるということを発信され、それがオープン情報となって、いろいろなところでアクセスできるようになるといいと私は思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 資料4の1ページ目の現状と課題というところに立地という項目がありまして、居住ニーズに応じた場所に立地した住宅を確保できるよう住み替えを促進する必要があると書いてあるんですが、もう一つ、ぜひともつけ加えていただきたいのが、都市計画とか都市政策の立地誘導の政策との連携によって、居住ニーズに応じた場所に住宅を誘導していくというようなことです。これまであまり住宅政策と都市政策というのが上手にリンクしていない面があります。

例えば、2ページ目の下にあります長期優良住宅なども、増えていくということに対しては、すごくいいことだとは思いますが、これが地方部あるいは郊外で、車でしかアクセスできず、例えば子供も徒歩では小学校に通えないような立地で、農地を転換して建てられています。長期的に見ると、車でしかアクセスできない場所で、高齢者になったときに車は使えないということで、いろいろと大変になることは、何となくはわかっていると思うんですが、相変わらず郊外に住宅が拡散しているということがあるかと思えます。

ですので、これまで道路、下水道、公園、小学校など、投入してきた公共投資を利活用できるような立地に住宅を誘導するということも、ぜひともつけ加えていただきたい論点かと思えます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。立地適正化計画とかと連動するといったお話でしょうか。

【委員】 立地適正化計画だけではなく、今まで市街化区域や、中心市街地に、たくさん税金を投入して下水道、道路、公園とかを整備してきているわけですが、そちらのほうは今空洞化して、人口が減ってしまっていて、都市計画区域外に、なぜか新規の住宅ができていくという現状が、特に地方とか郊外には相変わらず見受けられます。そういった非

効率的な公共投資がまた生み出されないように、まちのまとまりをつくるべく、都市政策とリンクして住宅政策をしていただきたいと思います。

ですので、例えば、税政上の優遇措置とかといったものも、立地と絡めて強弱をつけていただくとか、そういうことで立地を誘導するということができないかと思っております。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございます。ほかはいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】 今のお話に関連して、1点だけ、今回の中で地域というかコミュニティとの関係というのがあまり論じられていません。今まで、いわゆる住宅すごろくのあったところとか、あるいは転勤とかが多かった時代はどんどん住み替えていって、新しい住宅にどんどん入っていくというのが繰り返されてきたわけです。けれども、これからの時代は、まさにコンパクトシティが進められているわけですが、そういった中で、郊外のほうに新しい住宅ができていってしまうという、そういう住み替えを今後も促進していくような形にいつてしまうのかということを考える必要があると思います。特に高齢者は新しいところに行くと、地域コミュニティとの触れ合いが少なくなって、身体能力が劣るとかということにもつながると思いますので、コミュニティの視点みたいなものも入れていただければと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 前回、住生活基本計画をつくったときには、空き家対策の条例がここまで広まるということは、皆さん、おそらく想定されずにきたと思うんです。最近、また新しい条例が地方自治体で増えていまして、ごみ屋敷対策条例というのが、京都とか大阪、それから都内でも幾つか出てきていますし、地方都市でも出始めています。こういったごみ屋敷に対して対応できるのかということも、今回、目出しをした上で政策的な導入をすべきではないかと思っています。

それから、シェアハウスが今増えてきていますけれども、シェアハウスを探している子に聞きますと、例えば1畳とか2畳の部屋で、1つの建物に10人、20人が住んでいるというような、アリさんの家みたいなものが都内でも出てきているので、こういうシェアハウスがどうあるべきかということも、ぜひ政策的に一定の方向性や基準を出しておくべきだと思います。そのうち、どこかで火事が起こったら、建築基準法に違反していたとか、いろんな不具合があったということが後々わかってきて、行政の瑕疵を問われるということになってきますので、そういったシェアハウスのあり方というものも一定の考え方を今回

示すような文言を入れるべきではないかと思えます。

それから最後に、ライフステージの問題で、特に高齢者が家を手放さない、あるいは上手に住み替えすることができないということは、この2～30年、ずっと言われてきたんですけれども、これの最大のネックは何だろうかというのが、いまだに私もわからないんです。一時期、リバースモーゲージを入れれば何とかなるとかというような議論もありましたけれども、今回、このボトルネックは何なのか、市場が動かない理由は何なのかというのをもう少し突き詰めて、解決すべき課題と、その政策の方向性をぜひ打ち出していきたいと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 今もリバースモーゲージの話が出ましたけれども、先行的に幾つかの自治体で制度を取り入れたり、今は金融機関でもテレビで宣伝をやっていたりしますよね。今日の資料4の2ページのところもリバースモーゲージ型の住宅ローンと出ていますけれども、先行してリバースモーゲージをやっているような自治体だとか、到達状況というのを何か資料でまとめられませんかでしょうか。

それが今、〇〇委員がおっしゃったような、なぜ進まないのかという理由にもつながると思います。今日、議論をされているような住み替えの問題だとかミスマッチの問題だとか、私は必ずしもそうは思わないですけれども高齢者の住宅が広いというのであれば、いわば切り札としてリバースモーゲージがもてはやされて、この間、来ているわけですので、ぜひ、そこのところの調査・分析をお願いしたいというふうに思います。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

いろいろご意見をいただきましたけれども、事務局のほうから何かありますでしょうか。

【住宅政策課長】 さまざまご意見を伺いましたが、今申し上げたようにリフォームで質を上げていく方法、それから、特に耐震性については、耐震改修もあるんですが、実際には建替えという選択肢も相当あるんだらうということで、待ったなしの状況でございます。900万戸に人が住んでいる状態で、耐震性がない状態にいるというのは、早急に解消しなければなりません。

その対応として、リフォーム、もしくは建替えです。リフォームについて申し上げますと、先ほどから指摘がありますように、中古住宅をどう売っていくのか、リバースモーゲージのご指摘もございましたが、そのところがこの数十年来、動いていない。中古住宅の流通が動いていない理由は、質については、インスペクションの普及など、いろいろ議論

されておりました。結局のところ、特に戸建てについて、魅力のある中古住宅が提供されていないのではないかという問題意識を省内、局内でも持ち始めております。

そうしますと、やはり売却価格として高くない限りは、リバースモーゲージも、金融機関としては非常に苦しいというご指摘をいただいております。やはり行き着くところ、魅力のある、みんなが買いたいと思う中古住宅とは何なのかということに尽きるのではないかと思います。

それにつきましては、局を挙げまして、いろんな施策は出し尽くしましたので、もう実際にビジネスとして、そういったものが出てこなければならぬ段階に入っているということでもあります。

もう一点、申し上げますと、住み替えという視点とは別に、住み替えなくてもいい方法というのを考えるべきではないかと。人が引っ越すというのはそんな容易ではないというご指摘がありましたので、そういった視点からも、もう少し分析を加えていきたいと思えます。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは続きまして、本日は独立行政法人住宅金融支援機構の首藤理事より、多様な居住ニーズの実現に向けた機構の取組みに関する資料をいただいておりますので、それでは、ご発表をお願いいたします。

【住宅金融支援機構】 住宅金融支援機構の理事の首藤でございます。本日は、説明の時間をいただきまして、大変ありがとうございます。

私ども支援機構では、一番主力の業務は、いわゆるフラット35というものでございまして、民間の金融機関が長期の固定金利の住宅ローンを出したときに、私どもがそれを買って証券化するという形で民間金融機関をバックアップしております。それが何といても主力でございますけれども、それ以外にも、融資についての保険を引き受けるという形で、民間金融機関を支援する。あるいは、私どもがみずからお客様にご融資をするといったような業務をしております。

本日のテーマでございます多様な居住ニーズ、中身としては住み替えとリフォームとか、いろんな切り口があろうかと思いますが、それに沿って主なものを幾つかご説明をしたいと思います。

資料5の2ページをお開きください。たった今、話題になりましたリバースモーゲージの関係でございます。救世主になり切れていないというお話がございましたが、このリバ

ースモーゲージは実は2タイプございます。2ページにございますのが、私どもが直接融資するタイプでございます。

私どもが、高齢者の方にバリアフリーですとか耐震改修とかについてご融資をして、その高齢者の方は、ご存命の間は利息だけの返済で、亡くなった後、元金をご返済くださいというものでございます。耐震改修などは相当なお金がかかりますけれども、こうすることによりまして、老後の生活がより豊かになるということを狙いにしておるものでございます。

3ページ目は、保険でございます。こちらは私どもが直接融資するのではございません。民間金融機関がこのタイプの融資をしたときに、私どもが保険という形で引き受けて、最終的に、お客様の相続人から、ご返済がないときに私どもが保険金を民間金融機関にお支払いします。そういうことによって、私どもがリスクをとることによって、民間金融機関がこういうローンを出しやすくするというタイプでございます。

従来は、先ほどの直接融資と同じように、リフォームなどを中心にやっておりましたが、3ページ目の上のほうの制度概要の2つ目の「◎」のところがございますように、この4月から新たなタイプを導入してございます。住宅の建設・購入資金を付保対象に追加ということでございます。通常のリバースモーゲージは、今お住まいの住宅を担保に入れていただいて、そこにそのまま住んでいただいて結構ですということになってはいますが、この新しいタイプは、住宅を買う、あるいは建てる、その新しい住宅を担保に入れていただくということでございまして、典型的には、例えば戸建てにお住まいの高齢者の方が街なかの便利なマンションに引っ越したいというようなときに、街なかのマンションを買うための資金を、その街なかのマンションを担保に入れることによってお貸しをするというものでございます。

これも返済方法としては、元金につきましては、お亡くなりになった後の返済で結構ですということでございます。こうすることによりまして、高齢者の方の今までお住まいになっていた、今の例で申し上げれば、郊外の戸建てを売ったお金、あるいは蓄えてきた貯金を使わなくても住み替えができるということで、より豊かな老後を送れるのではないかとすることを狙いにしたものでございます。

しかしながら、先ほどの2ページ目の直接融資は、これまで累計735戸で少ないんですが、この保険のほうは平成21年からの付保件数が、まだ18件しかございません。これは、先ほど住宅政策課長からもお話にあったように、リバースモーゲージは保険でござ

いますので、民間金融機関の方がこの融資を出していただかないと動かないといったようなこともあり、特に新しい建設購入資金タイプにつきましては、まだ始まったばかりでもあり、今後、私どもとしても、しっかりとPRをしていかなければならないのではないかとこのように考えているところでございます。

4 ページ目、5 ページ目は、賃貸の直接融資のタイプを2つ書いてございます。私ども住宅金融支援機構は、前身が住宅金融公庫でございますが、住宅金融公庫の時代以来、民業圧迫にならないようにというのが、非常に大きな命題になっておりまして、特に直接融資につきましては、かなり限定的にやっております。そういう意味で、4 ページのほうは、子育て世帯向けとして、右のほうに融資条件を書いておりますが、基本的には50平米以上の住戸規模で、なおかつ省エネルギー性能を有するものに限定をして賃貸住宅に融資をしております。

それから、5 ページ目の、高齢者向けにつきましては、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に限定をした融資ということでございます。

それから、6 ページ目、これは私どもの主力商品であるフラット35のいわば発展形でございますけれども、リフォームの資金も一緒にご融資いたしますというものでございます。特に中古住宅の購入とあわせてということでございます。中古住宅を購入して、自分でしっかりリフォームして、自分に合った住宅にして住むというケースが、だんだん増えてきていると思いますけれども、それを支援しようということでございます。

右下のほうにイメージ図が描いてございますが、従来は中古住宅の購入資金だけがフラット35の対象でございました。リフォームも一緒にやろうというときには別途お借りいただくしかなかったわけでございますけれども、これを中古住宅購入資金と合わせてお貸しをするということで、契約も簡単でございますし、フラット35という、最長35年の長い期間、安い金利でお貸しをするということができるようになるわけでございます。これによって、上のほうにイメージ図にあるように、全体的な住み替えなども円滑に進む一助になるのではないかとこのように考えてございます。

それから、7 ページ目はまちづくり融資でございます。私どもがまちづくり融資をしているというのはあまり知られていないかもしれないんですが、もちろんこれは住宅系のまちづくり、再開発などがございます。例えば、街なかに賃貸住宅などをつくって、地域の住み替えが促進されるといったような効果もあろうかと思ひまして、ここに挙げさせていただいております。

以上、5つが大きく現在やっているものでございますけれども、8ページ、9ページはフラット35についての基本的な仕組みを書いてございます。ご参考までに、これはまだできていないんですけれども、10ページ目に、現在、概算要求をしております主なものをつけ足しております。概算要求は、私どもが直接ではなくて、監督官庁でございます国土交通省から要求していただくという形になっております。1つ目には、フラット35について、先ほどリフォーム一体型というのをご説明いたしましたが、これをさらに進めたものでございます。今年からやっておりますリフォーム一体型では、そのリフォームというのはどんなリフォームでも構いませんということなんですが、そのリフォームが、優良な住宅をつくるためのリフォームであれば、全体の金利をさらに引き下げる形で促進してもいいのではないかとこの発想で、こういう仕組みを現在、要求していただいております。

それから、2つ目には、買取再販についての保険でございます。買取再販は、大手から中小まで、いろんな事業者さんがやっつけいらっしゃいますけれども、住宅を買ったり売ったりするわけでございますので、特に中小の事業者さんにとってはなかなか資金調達が難しい場合があると聞いております。そうした事業者さんに民間金融機関が融資をするときに、確かにリスクが高い場合もあるかと思っております。そこで、私どもが保険でという形でお引き受けをして、こういう融資を促進するという形の概算要求でございます。

駆け足で恐縮でございますが、ご説明は以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございます。

それでは、今のご説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたら、よろしく願いいたします。いかがでしょう。どうぞ。

【委員】 現場として、住宅金融支援機構さんにもお世話になっているんですが、このファイナンスだけで中古が動くわけがないとは思いますが。魅力ある中古をどう出すか、それにこのファイナンスがついて初めて動くはずなのだろうと思っておりますが、やはり現状の住宅をどう評価するかというのを考えなければいけない。今、実験的に私のところでは、設計事務所と不動産会社と市と金融機関が一体になって、自治体の中にある中古住宅を再評価していこうということで進めています。ファイナンスですから、ハードとソフトを一体となって評価する制度というのがあると、リバースモーゲージを含めて、かなり利用者が出てくるのではないかとこのように思います。だから、その横串をどう刺すかというのが、大きな要素になるのではないかとこのように思っています。だから、いま実験的にやろうと思っておりますので、参考までにご報告だけさせていただきます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 質問です。フラット35は使わせていただいております。ありがとうございます。リフォームもできるようになって、すごく助かっております。質問は、これをアパート等のリフォームに広げるという可能性はあるのかということです。結局、居住用をリフォームして人に貸してしまえば賃貸になっちゃうんです。居住用として自分が購入した中古物件をリフォームして、それを結果的に人に貸してしまえば、これは賃貸物件になってしまうわけです。そういったやや曖昧なラインもあるわけですが、将来的にそちらのほうにも融資関係を広げるような予定はあり得るのかという質問です。

【住宅金融支援機構】 まず、通常の賃貸住宅ですと、アパートについてのリフォームというのは、別途、仕組みとしてはございまして、かなり低い金利でお使いいただけるようになっておるかと思えます。私どものPR不足もあるせいか、いま一つ件数が伸びてないので、今後、頑張りたいと思っています。

それから、国の政策としてやるということになりますと、やはり自己居住をどれぐらい支援するかということが大きな考え方になってまいりますので、そのところでどれぐらい線を超えられるかというのは、いろいろ議論のあるところかと思っております。

【委員】 ありがとうございます。おっしゃるとおり、PR不足なんです。実を言いますと、金融機関はフラット35があっても、自分のところのお金を使おうとします。せっかくいいものがあるので、もう少し広がりを見せるような政策があつていいのではないかと思います。というのは、現場サイドとしては非常に感じているところです。ぜひ、よろしく願います。

【分科会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 住宅金融支援機構さんには、日ごろの実務上、大変お世話になっているんです。特にまちづくり融資、これはリーマンショック以後、このまちづくり融資のおかげで我々の業界は大変助かりました。これのおかげで、潰れそうな会社も潰れないで、今日まで続いているということもあつたわけです。ですから、このまちづくり融資をもう少し充実していただければありがたいというのが1点です。

あと、民間の金融機関の住宅ローンというのは、属性とか勤続年数とか、結構、審査基準が厳しいんです。支援機構では年収要件だけですから、非常に助かっているんですけども、たった1つ申し上げるとすれば、100%ローンの場合の金利についてです。これ

は改善の余地があると思います。申し込みをしても、民間の金融機関で今、100%ローンを実行していますから、そちらへ行ってしまうんです。なかなかそれを食いとめることができないということもあるので、この100%ローンの場合の金利の扱い方をぜひ検討していただければありがたいと思います。お願いします。

【住宅金融支援機構】 100%ローンにつきましては、現在は、経済対策で、従来あった金利差がかなり縮まっています。それでも、まだ差がございます。ただ、これは経済対策でやっておりますので、経済対策が終わった後はもとの0.44%という差に基本的には戻るということになろうかと思えます。そのところ、いろんなご議論があろうかと思えますが、基本的には私どもは、90%以下の融資率ということでやらせていただいています。10%は自己資金をご用意いただいています。ここはいろんな考え方があろうかと思えますが、私どもの中での中心的な考え方としては、やはり後で返済できなくなって一番お困りになるのはお客様なものですから、少し変な言い方にはなりますが、私どもの中で「貸さない親切」というようなこともっております。そのところは、おっしゃっているご意見は非常によくわかりますし、いろんなところからもそのような同じ声をいただいておりますけれども、今回はかなり難しい議論のあるところかと思っております。

【分科会長】 ほかにいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 このリバースモーゲージなんですけれども、とても期待感があって、新聞等でも拝見するわけですが、これの対象になる方が高齢者の方が非常に多いという中で、もう少し日本語的に、高齢者の方にもわかりやすいものだといいなとも思っております。そういう当てはめるような日本語というのは、今のところないんでしょうか。素人質問で申しわけないです。

【住宅金融支援機構】 実は、私どもの機構の中では、正式名称は、2ページ目の(1)のタイトルのところがございますが、「高齢者向け返済特例制度」というふうに言っております。リバースモーゲージよりもっとわかりにくいと言われてしまいそうですが。

確かにリバースモーゲージという言葉は、多少は英語がおわかりの方でも、おそらく内容を聞かないと何のことやらわからないということは、私も非常によくわかります。民間の金融機関でも、たしか30行ぐらいは商品を出されておられると思うんですが、皆さん、いろいろ工夫はしておられて、ご自分で愛称的な商品名をつけるといったようなことをされておられます。ただ、どうしても、一番使われている言葉がリバースモーゲージという言葉なものですから、民間金融機関の方もリバースモーゲージという言葉からはなかなか

逃れられないというような感じはあるように見受けられます。

おっしゃったようなご意見は非常によくわかります。高齢者の方々に、よくわかっていただかないといけないということで、私どものこの商品は、お貸しする前にちゃんとカウンセリングをするというのを要件づけておまして、きちんとわかっていただくというのは非常に大事かと思っております。今現在、いいアイデアは全然ないんですけども、いただいたご意見を念頭に置いていきたいと思っております。ありがとうございました。

【委員】 ぜひよろしくお願ひします。

【分科会長】 おそらく、正確なのは「死亡時一括返済型」だと思うんですけども、さすがに「死亡時」という言葉を出しにくいというのがあるのではないかとこのように私は思います。

ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 ご説明ありがとうございました。先ほどから議論している多様な居住ニーズに関連して、おうちを買わないで、家の中だけ買うというリフォームが広まってきています。つまり、自分でインフィルだけを丸々リフォームしたい、でも、家は買いたくないという需要があります。持家と借家の真ん中みたいなものになるわけですが、こういったものに、融資というのは無理なんでしょうか、というのが1点です。

それから、もう一つ、古い住宅を買って、自分でいろいろやりたいという需要も高まってくると思います。古い住宅というのは、何年ぐらいのものまで融資がつくんでしょうか。住宅でも、何年たつといけないとか、どういう性能だったらいいかという点を教えていただきたいと思います。

【住宅金融支援機構】 特に住宅については、何年じゃないといけないというのはございません。普通の住宅であれば融資が受けられます。

【委員】 築30年でも、40年でも、50年でも大丈夫なんでしょうか。

【住宅金融支援機構】 はい。

それから、インフィルのところは、持家のリフォームということではなく、というお話でしょうか。

【委員】 住宅を買うのではなくて、借りる場合で、でも家の中を丸々自分でリフォームしたいというときです。買うのではなくて、DIYのように、借りる人がリフォームをしていくという方向も、今は議論されているんです。わりと若い人の中で、買うリスクをいろいろ考えて、買いたくない、だけど家の中は自由にしたいという要求があつて、それ

に見合うような融資の方法がありますかという質問です。

【住宅金融支援機構】 持ち主じゃない、借りた方が中をかなり大規模にリフォームするというようなイメージということでございますね。

【委員】 はい。

【住宅金融支援機構】 今は対象になっておりません。従来ですと、リフォーム融資ということになるんだろうと思いますけれども、当然ながら、リフォームは権利を持っている人がやるというふうに従来は考えておりましたので、今は対象になっておりません。けれども、今後の新たな住まい方として、そういうものが非常に大事になってくるということであれば、検討するということはあると思います。

【委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ほかにいかがでしょう。どうぞ。

【委員】 リバースモーゲージのローンの利用件数が、18件ということで、これはかなり低迷していると言っていいのか、それとも、もともと希望者が出てこなかったのか。本当はどれぐらいの市場があると考えているのに、これぐらいしか来ていないのかという部分、つまり市場感を教えてほしいというのが1点です。

私ごとになりますが、買ったときに2,000万円ぐらいだった三木市のニュータウンの一戸建ての実家を処分しているのですが、現在は300万円でも売れないということで、やはり人口減少と田舎というのは難しい状況にきているなというのを感じながらやっています。リバースモーゲージの対象になるような家というのは、田舎ではあり得なくて、都会に少ししかないのではないかという気もするんですが、どれぐらいの範囲でリバースモーゲージが機能していて、どういった市場に良好な一戸建て住宅を供給し得るものなのか、その市場感というのを教えてください。

【住宅金融支援機構】 まず、18件というのは、私どもも非常に少ないと思っております。市場ということでいうと、私どもが直接融資をするタイプと、民間金融機関が融資をして私どもが保険をお引き受けするタイプ、これはどちらも市場には出るわけで、お借りになる方からすれば同じですので、セットで考えることになるかと思いますが、それにしても少ないと思います。民間の金融機関でリバースモーゲージを出されているところが、おそらく三十数行ぐらいあったかと思いますが、1,000件を超える実績があるのは、私の知る限りではおそらく1行しかありません。私どもが、2番目ぐらいではないかと思っております。

全体の規模感からしてどうかということですが、全体として非常に少ないと思っております。リバースモーゲージということでよく引き合いに出されるのはアメリカでございます。アメリカは以前は何十万件、最近は少し減ったようですが、それでも毎年、5万件、6万件というような桁で出ているようです。

地方でも使えるかというようなことにつきましては、確かに人口減少、それから過疎化が進む中で、買う人、住む人が少なくなるところでは、なかなかリバースモーゲージは使いにくいということかと思えます。しかしながら、中古流通に携わっておられる方に伺ったことがあるんですが、どんな地域でも一定のニーズはあるということです。ちゃんとした住宅であれば、値段次第で相当流通するというようなことをお聞きしたこともございます。地方で、今、国交省が非常に力を入れておりますように、住宅をちゃんと管理して、しかるべき評価をして流通させるというような仕組みが少しずつ進んでいくんだと思いますが、そういう仕組みが進んでいけば、地方でもリバースモーゲージが使われるようになるのではないのかと思っております。

ただ、従来はなかなかそこまで行っておらず、民間金融機関でリバースモーゲージの商品を出されておられるところも、実際には上物を評価をしないで、土地しか見ないというところも多いと聞いております。そうなりますと、実際には都市部の、大都会の中心に近いところ以外はなかなか使いにくいというのが従来の姿だったかというふうに認識しております。

【分科会長】 よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】 今の〇〇委員と同じような質問ですけれども、このリバースモーゲージの中で、対象になる方をカウンセリングするというお話がありましたが、住宅は資産ということで見ると、いずれはこの住宅を子どもたちに渡したいために、なかなか自分たちだけでは決められないという話をよく聞きます。そういった形で、なかなか利用に進まないという事例はあるのかどうかということをお聞きしたいです。

【住宅金融支援機構】 数字のある形では持っておりませんが、おっしゃるような事例は、非常に多いといえますか、むしろ一般的かというふうに思っております。このリバースモーゲージという仕組みは、住宅を担保に入れていただいて、お亡くなりになった後、相続人の方に現金で返済をしていただくか、あるいは、その住宅を処分したお金で返済していただくかということですが、民間金融機関でも、ほとんどの場合は相続人の方が現金で返済をされています。このように、我が国では、家を手放さないというのがほ

とんどだというふうに聞いております。

おそらく子どもに家を残したいということ、それから、子どものほうもそのような気持ちを引き継いでいるというようなことかと思いますが、そういう考え方というのも、なかなか日本でリバースモーゲージが進まない1つの大きな理由かと思っております。ただ、そこも子供の数が減っていくとかということもあり、だんだん我が国の社会も変わっていくのではないのかというふうに考えているところでございます。

【分科会長】 ほかにありますでしょうか。

【委員】 今、地方についてのご指摘がありましたけれども、結局、子どもたちがもう戻ってこないという状況です。親に対して、もう戻るつもりはなくて、墓だけは何とかするから、土地、家は自分で始末してくれというケースが増えている。逆に、今、相続を受けた人たちが困っているのは、ふるさとの家を相続しても、処理ができなくて、その固定資産だけが東京に請求されてくるという状況です。

こういうことがかなり多くなるんだろうと思っておりますので、逆に、このリバースモーゲージにおいて、中古を評価するときには、子どもにも必要とされていないような家を集中的にまず再評価することによって、そのものが増えてくれば、子どもたちもそういう形で動いていこうというふうにつながると思います。

そういう面で、多少従来とは違って、持ち主が資産として期待していても、結局資産にはならなくて、マイナス資産になってしまう。今、人口減の中で、後継ぎがない家が地方に増えてきている。そんな状況であります。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 私も少し教えていただきたいんですけども、どんどん日本の人口が減少していくという中で、最近、インフラの維持管理をどうしていくかとか、公共施設を再編していこうという計画がつくられたりとか、都市計画の分野では、コンパクトシティ・アンド・ネットワークということで、いろんな施策が打たれています。そういった中で、既に公共投資をしてきた、既にでき上がっているまちと、そうではなくて、農地とかを潰して、また新しい住宅を建てるという場合、フラット35とかフラット35Sという商品で、その立地によって金利の下げ幅に強弱をつけるとかいったことというのは、商品としての発想になじむのかどうかというところを教えていただきたいです。

【住宅金融支援機構】 制度上は、そういうふうに仕組めばあり得るんだろうと思っておりますが、1つ難しい話としては、そういう立地を見るのは、まず、基本的には建築基準法と

か、通常の法制度の中になるので、融資でそこに上乘せをするということになると、そこはどうかという整理が必要だということです。

それから、もう一つ、難しいのは、このフラット35というのは私どもが直接ご融資するわけではなくて、民間金融機関さんがご融資されたものを私どもが後から買い取る、資金供給するという形でございますので、実のところ、あまりきめ細かな、非常に難しい制度というのを設けると、民間金融機関のほうでなかなか現場が動かないということがございまして、そういうところも含めた検討が必要かと思えます。こういった難しい部分があるかどうかというふうに思っております。

【委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 ほかはいかがでしょうか。

【委員】 自治体の現場の中ではゾーニングでやっておりますけれども、例えば土砂災害、危険地域に近いところ、その住民がもう一度、新築をするということをとめるわけにいきません。少なくとも、これからコンパクトシティーなりコンパクトビレッジという形でゾーニングしたところに移って、これから新築・新居されるものについては、自治体はインセンティブとしてプラスの条件をつけるということをやっておりますので、もしも、そういう形で政策的にうまく総合して、住宅金融支援機構のそれも、そのゾーニングについてはインセンティブに優先をするということがあれば、誘導策としては非常に有効なものではないかと思えます。今お考えがなければ、考えていただければというふうに思えます。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 地方都市でも郊外にどんどん住宅が広がっていくというのは、山梨とかで取材したことがあるんですが、要は、中心部の人たちが、空き家だらけのまとまった土地の所有権は手放さないで、その地域を再開発しようとしてもまとまった土地は出てこないわけです。となると、郊外に一定の土地を買ったほうが、大規模な住宅をつくることができるという構図がずっと続いています。街なかの再開発をどれだけ進めることができるかとなると、やはり首長さんがどれだけ頭を下げて回れるかにかかってしまうんですが、その地主に反対されると、次の選挙は危なくなりますから、首長さんも及び腰になられる方が多いということなんです。

だから、住環境を考えたときに、土地の所有と利用というのをいかに切り離すことができるかということが重要です。あるいは、もう土地神話が崩壊して、持っているあまり得はないということをみんなにわかってもらった上で、公共なり地域のために土地を手

放してもらえらというような心持ちや心情をどう醸成していくのかということも、この計画の総論の中で入れられればいかなと考えました。

【分科会長】 では、どうぞ。

【委員】 何が住宅政策かみたいなの、そういうことになるかもしれないので、お答えいただけるかどうかわからないんですけども、リバースモーゲージというものの対象が、リフォームとか新しくつくるとか、住宅の関係に限られていて、要するに生活資金ではないということです。要するに、今まで日本は、子どもに相続させるからということと引き換えに介護を受けていたという、戦略的遺産動機というもので、高齢者の不動産資産と介護フローみたいなものを交換していたわけです。それが一緒に住まなくなったから無理になったというので、高齢者が要らない不動産資産、少なくとも死んだら要らない不動産資産を何と交換するかということ、おそらく現金あるいは介護サービスと交換するということが必要になります。おそらくそこに、リバースモーゲージの意味があるのであって、ストックとストックで交換した場合には、リバースモーゲージの意味はかなり減退するのではないかと思います。

735、18件というのは、そういう限定があるからのお話なのかなと思います。そういう意味で、ストックとストックで交換しないといけないという縛りが何からきているかというのは、非常に素人ながら思うものであって、それも含めた検討というのは、住生活基本計画の中で、どんな住生活がクオリティ・オブ・ライフとして求められるのかという観点から、長期的に検討いただかないと、リバースモーゲージはそもそも何のためにあるのかという感じがするので、少しお答えは難しいかもしれませんが、そんな感想を持ちました。

【住宅金融支援機構】 私どもの商品、この2つのタイプはいずれにせよ、住宅が結局のところ対象になっているということについてのご指摘かと思います。

先ほどアメリカの例を申し上げました。アメリカでは、簡単に言えば2桁ぐらい多いというふうに申し上げましたが、アメリカのリバースモーゲージも公的な機関が関与して、促進をしております。アメリカのリバースモーゲージは、基本的には用途は自由でございまして、自分の住んでいる家が、死んだ後はもう所有権は主張できないけれども、いわばお金に化けるといような仕組みでございまして、そういう意味で非常に使い勝手がいいということかと思えます。

ただ、そのあたりの議論になりますと、最初に〇〇委員がおっしゃったように、住宅金

融という仕組みの中でどこまでできるのかというのは、ここは非常に魅力的ではあると思いつつも、かなり大きなハードルというか、課題があるかというふうに思っています。

【分科会長】 はい。

【委員】 ○○委員から振られましたので、1つ、状況だけ申し上げます。地方のほう、実はまちの真ん中が今は最高の高齢化率になっています。中心市街地に資産を持っていても、そこが空き空間になってきています。比較的、まちの真ん中は既に高齢化率が高くなっていて、子供たちはいない。そこに空き家があって、駐車場、野原が多くなる。そこを再開発するというのは、逆に、従来よりは随分やりやすくなっています。首長の確保次第と言われましたけれども、環境的には、逆に中心街のほうが、ある面ではやりやすいというのがあるのかもしれませんが。それだけご報告をさせていただきます。

【分科会長】 ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に、事務局から、次回の分科会についての連絡事項がありますので、よろしく願います。

【住宅政策課長】 本日は、長時間にわたるご審議、ありがとうございます。特に首藤理事におきましては、本来事務局が答えるべき部分について答えていただき、どうもありがとうございました。

最後に、今後の分科会についてご連絡申し上げます。次回の住宅宅地分科会につきましては、10月26日月曜日、10時から開催する予定でございます。議題につきましては、空き家の現状と対策、住宅セーフティーネット等についてご議論いただく予定でございます。今回と今までも、空き家、セーフティーネットについて幾つかご指摘がありましたので、それを踏まえた形で資料を準備したいと思います。

それでは、本日はこれで終了といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —