

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

平成22年3月23日（火）

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第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を開会いたします。

本日はお忙しい中ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めます国土交通省住宅局総務課の瀬口でございます。よろしくお願いいたします。

本日ご出席の委員につきましては、お手元でございます座席表をもってご紹介にかえさせていただきます。石渡委員が少しおくれていらっしゃいますが、ご出席という連絡をいただいております。

本日の資料でございますが、お手元の議事次第の下の方に配付資料一覧として書いてございますように、資料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」、資料2「UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について」という、2つの資料を本体資料といたしております。

なお、委員の皆様方のお手元には「委員限り」ということで、各UR賃貸住宅の概要についてまとめたものをお配りさせていただいております。

それでは、これからの議事進行は、安念分科会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【安念分科会長】 はい。どうもありがとうございます。

では、今日は委員の皆様、それから事務局の皆様、お忙しい中ご参集いただき、ありがとうございました。本日は、資料1と資料2について事務局からご説明をいただいて、質疑応答するということになると思いますが、何しろ大部な、かつ中身の濃い資料でございますので、やや普通の審議会風ではありますけれども、事務局のご説明に相当時間をとっていただかざるを得ないと思いますので、その点はちょっとご了解をいただきたいと思っております。

それではまず、資料1の「住宅政策の方向性と都市再生機構の位置付けについて」という資料についてご説明をいただけますでしょうか。

【事務局】 それでは資料1のほうをご覧ください。資料1につきましては「住宅政策の方向性と都市再生機構の位置付けについて」ということで、大体15分ぐらいご説明を

させていただきたいというふうに考えております。

まず1ページめくっていただきまして、住宅政策の基本となるものは「住生活基本法」というものがございます。従前は住宅建設五箇年計画ということで、公団住宅含め、建設戸数の目標を位置づけていたところがございますけれども、ストックの量の充足であるとか、少子高齢化、人口減少といった経済情勢の変化を踏まえまして、量から質へ転換するというので、この法律が平成18年の6月につくられたということがございます。

基本理念といたしましては4つほどあるのですが、3つ目に「民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進」ということが掲げられておりまして、民間活力を重視するということが重要になってきております。その中で、公営住宅等ということで都市再生機構が賃貸・譲渡を行う住宅というものも位置づけられておりまして、都市再生機構につきましては、右側のほうにございますが、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するように努めるということが定められております。

また、下のほうにございますが、国会の附帯決議のほうで都市再生機構につきましては「住宅政策の実施機関としての責務を踏まえ、その機能が十分発揮されるようにすること」ですとか、「住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能を確保する上で、公的賃貸住宅の役割は重要だ」ということで、「需要に対応した供給が今後も継続して行われるように、十分配慮をしよう」ということが言われておるところでございます。

続きまして2ページ目は、その「住生活基本計画」でございますが、27年度までの10年間で、基本的な方針といたしまして4つ、ストックを重視する、市場を重視する、これはすなわち民間を重視して、公はその補完をするということでありまして、3つ目として福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携、4つ目として地域の実情を踏まえたきめ細かな対応ということで、下の右側のほうに目標をいろいろ掲げておりますが、都市再生機構に関係するところをやや太字で表記させていただいておりますので、ご覧をいただければというふうに思っております。

資料1、3ページ目をご覧ください。こちらは「少子化、高齢化に対応した公的賃貸住宅の役割」ということで、最近のものから昔のものまで、公的賃貸住宅の役割ということで、子育てですとか、高齢社会ですとか、障害者ですとか、いろいろなところで位置づけがなされているということがございます。

続きまして4ページ目、もう一つ法律でございますが、いわゆる住宅セーフティネット法と言っている法律がございます。こちらのほうでは、二本柱といたしましては上に2つ、

四角で囲っておりますが「【公的賃貸住宅】の供給の促進」というものと、右側に「【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進」ということがございます。民間のほうに対する支援なり協力を促すとともに、左側でございますが公的賃貸住宅につきまして供給を促進するとともに、管理者も入居者の選考に当たって居住の安定に配慮するということが定められております。また、地域住宅計画のほうに、地方公共団体が公的賃貸住宅の整備管理の事項を記載いたしまして、下でございますが、公営住宅をその住宅セーフティネットの中核といたしまして、その外側にUR賃貸住宅を既存ストックを活用して高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化するとともに、優先入居をするということで、さらにその外側に民間が主体的に供給をいたします地優賃と言っている制度ですとか、さらに外側でございます一般の民間賃貸住宅について、入居の円滑化のための枠組みを整備するというので、次のページに、模式的にかいてございますけれども、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するということがうたわれているということでございます。

2ページめくっていただきまして6ページ目でございますが、これは以前にもご覧いただきましたが「公的賃貸住宅の施策対象」ということで、各住宅の種別と収入分位に応じた分担等を記入させていただいておりますので、ご覧をいただければというふうに思います。

続きまして7ページ目でございますが、その住宅セーフティネット法に基づく基本方針というものが定められております。上のほうで「基本的な方向」といたしまして6つほど、オレンジの赤で囲ってございますが、また具体的に何をするかというと、その下のピンクの2つございますけれども、一番下のほう「民間賃貸住宅への円滑な入居の促進」ということ、それから2つ目として、真ん中ほどにあります「公的賃貸住宅の供給の促進」ということでございます。

公的賃貸住宅のほうにつきましては、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、各主体が連携して行うということが言われておりまして、いろいろ主体としてオレンジで囲った部分がやるべきことがあるのですけれども、特にUR賃貸住宅ということで申し上げますと、赤で囲ってございますが「住宅確保要配慮者に対する優先入居」ですとか、ストック更新に伴う入居者負担の抑制を通じた住宅セーフティネットの充実が重要ということで、右側になりますけれども、地方公共団体との連携を密に、ストックのあり方を、地域の住宅計画に位置づけて推進していくですとか、高齢者向けの賃貸住宅の供給で

すとか、ストックを活用していくということ。また、福祉行政との連携を図って、バリアフリー化なり社会福祉施設を併設していくなどの計画を推進していくということがうたわれているというところでございます。

続きまして8ページ、高齢者という意味で申し上げますと、昨年、一部法律が改正されましたが「高齢者の居住の安定確保に関する法律」というものがございます。こちらのほうにつきましては、近時の改正で「住宅施策と福祉施策の連携」が必要だということで、基本方針につきましても、1番のところでございますが、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制などを追加したということでございますし、また、都道府県が、2番でございます「高齢者居住安定確保計画」というものをつくって、施設をどのように整備していくのかという供給の目標を記載した計画を策定するということになっております。また、それにつきまして、みずから持っている住宅なりの整備、管理の弾力化をするとともに予算なり税制なりで高齢者向けの優良賃貸住宅の供給を促進していこうという形になっております。

ちなみに申し上げますと、機構につきましては、地方公共団体がみずから整備するのが困難だという場合には、機構に対して整備してくれということをお願いすることができるという仕組みが設けられているところでございまして、これらが一体となって高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保していくということが定められております。

続きまして9ページ、その基本方針についてでございます。細かいですので、一々はちょっと省略をさせていただきますが、一番上、都市再生機構につきまして、その他の主体もそうですが、高齢者に対する、地域の高齢者の居住状況に応じて、コミュニティーの形成に寄与するように、さまざまな、適切な整備が図られるように努め、借り上げなども活用して、整備を進めていくということがございますし、公的賃貸住宅の管理主体間で連絡調整をして、適切にやっっていこうということなどが盛り込まれているところでございます。

続きまして10ページでございますが、平成17年には「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」というものが設けられておりまして、これは「地域における住宅に対する多様な需要に的確に対応する」ということを目的としたしまして、国土交通大臣がまず基本方針をつくりまして、地域の公共団体が地域の住宅計画というものをつくります。

この中で主な項目としては、福祉との連携ですとか、地域の住まいづくりの支援ですとか、民間住宅の居住機能の向上というものが挙げられまして、それらについて、実施をする際に公的賃貸住宅のストックも有効活用するということが挙げられております。その活

用のツールといたしまして、左側でございますが「地域住宅交付金」というものをお金として使っていただくという仕組みになっております。

続きまして11ページでございますが、その基本方針の中身でございます。これも細かいですので、一つ一つはちょっと省略をさせていただきたいというふうに思っておりますが「地域における住宅に対する多様な需要に応じた豊かで住みよい地域社会の実現」と、「民間の活力を活かした既存の住宅ストックの有効活用につながる公的賃貸住宅等の整備等を推進」というのが目的でございます。基本的な方向といたしましては、真ん中ちょっと上ぐらいにありますオレンジの囲み5つを公的賃貸住宅の整備に際して重視していくということが掲げられております。例えば、大規模団地の建て替えなどに際して、各種施設なり民間施設を導入して、地域の拠点として再生していくというようなことですか、右側、その「管理に関する基本的事項」ということで「入居者選定や家賃負担等の賃貸条件に関する公平性の確保」ということがうたわれているということでございます。細かいところはまた後日、ご参照いただければというふうに考えております。

また、先ほども一部ご紹介をさせていただきましたが、続きましては12ページ、13ページのところでは、各法律ができたときに国会のほうで附帯決議ということで、こういう事項に十分注意して施策を実施していくようにというものが幾つかございます。特に都市再生機構にかかわらず、いろいろなことが言われておるのですが、都市再生機構に特出しで名前が出ているものについては赤字で記させていただいております。

上の緑の地域法のほうですけれども、上から4番目のほうでは、都市再生機構の欠損金については、先送りすることなく可能な限り早期に処理をします。また、国の財政的負担を軽減するために、組織のスリム化なりの自助努力をなさいますとか、6目でございますが、建て替えに際して居住者や地公体と十分な意思疎通を行うということや、余剰地の活用について福祉施設、公園、公営住宅などの公的利用が図られるように配慮するということがうたわれております。

また、下の住宅セーフティネット法のほうですが、同じような話でございますが、2目、各施設の整備促進が図られるように敷地を有効活用するですか、3目でございますが、賃貸住宅について居住の安定を図る観点から、入居者負担、入居者選考に係る適切な配慮を行って、住宅セーフティネットとしての役割の充実に努めなさいということがまた言われているところでございます。

最後、13ページでございますが、そもそもこの都市再生機構ができたときの都市再生

機構法の際にも全会一致で決議が行われております。これも幾つか項目ございますが、まず1番上、居住者の居住の安定を図るとというのが政策目標であるということ。2つ目、家賃の設定、変更に当たっては、居住者にとって過大な負担にならないように、家賃制度なり改定のルールに十分配慮しなさい。特に低所得高齢者に対する減免なり、建て替えに伴う急激な家賃上昇の抑制については、十分配慮が必要だということですが、3つ目は先ほどの建て替え、余剰地の話でございますし、5つ目につきましては基本的には、機構の役割は民間の補完ということでございますので、民間事業者の賃貸住宅の建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めなさいということ。その他、組織に関することも含めて、さまざまなことが指摘をいただいているというところでございます。

また14ページ以下につきましては、先ほどの基本方針、細かいところを幾つか補足をさせていただいておりますが、時間の関係でご説明につきましては割愛させていただきたいと思っております。

取り急ぎ、説明としては以上でございます。

【〇〇委員】 はい、どうもありがとうございました。

初回から、何人もの委員の方から、URの今後というのは、福祉政策とか住宅政策とかいう、メタレベルの政策の中でどう位置づけられているのかということ、まずはっきりさせて、今後どう位置づけるべきなのかというふうに考えていかなきゃならんだろうというご指摘をいただいたところで、それ自体は全くそのとおりですので、じゃあそのメタレベルでの法令とか計画というのはどうなっているのだということ、事務局にお調べをいただいて、それで今日、このようにご説明をいただいたということだろうと思うのです。

ただ、一覧性のある紙1枚になっている住宅政策とか福祉政策というのがばちっとあって、そこにこのURはこういうふう位置づけられているという簡単な絵には全然なっておりませんで、私のような素人から見ると、ここ数年の間にハウジングに関する重要な法律が何本もできて、その法令自体とかそれに基づく方針とかいうものの中に、何とかなかな、ちょろちょろとURが出てくるのですよ。それはその全貌を、全部一遍に理解しろといったってとてもできるようなものではない。そういう複雑さになっているということをお話していただいたような気がいたします。これは事実だから、我々としては所与のものだからこれとして、事実を事実として前提として、お話をしていかなければなりませんね。事実は事実としてとはあれですよ、これをこのまま受け入れるという意味ではありませんよ。とにかく今までのところはこうなっているというのは、これはこれで、いいも悪いも

これはしようがないということだと思いますので、大いにこれからまた勉強させていただかなければなりません。

さて、それはそうとして、委員の皆様からいかがでしょう。何かご質問、ご指摘いただくことがありましたら、どうぞ自由にご発言ください。何かございませんか。何かないですか。どうぞどうぞ、そんな固まらないで。

【〇〇委員】 なきゃ困るんですか。

【〇〇委員】 いえいえ、そうは言わないけれど。

【〇〇委員】 すみません。私も、最初にこのお話を聞いたときに、国土交通省の方から説明を聞いて、URがほんとうに今後、そのお題目の政策をやる機関であるかというふうに考えたところ、どうもそうじゃないというような感じを持ちまして、臨んだと。それで今日もいろいろ、先ほどちりばめたようなというのがございましたが、やはり、総論は賛成なんですね。高齢者の居住安定とかセーフティネットから、いろいろな文句がちりばめられてはいるんですが、果たしてこれは何の政策かというふうに考えていきますと、どうも今やっている国交省がバックにいる業務とはかなり接点が少ないなど。ただし、今あるストックが重要であるということはこの政策の中にも各文章に出てまいりますので、それはよくわかるのですけれども、では一体その接点というのはどういうものかとか、どういう形態であり得るかとか、あるいは第1回目に私、申しましたように、今いる職員の方の技能だとかいうものを、一応前提としつつも、新たな職能としてどのような部分を補強したり、磨いたりしたらいいかというふうに考えますと、相当、今やっていることとこれからやろうとしていることが一致点が少ないということはまだ、今日お聞きしても感じたところです。

【〇〇委員】 ちょっといいですか。その一致点がないというのは具体的にどういうことを意味するのですか。おっしゃったのはあれですか、URがこれからこういうことをやりなさいとパッチワークみたいに言われていることと、国土交通省というか霞が関とか、行政府というかの住宅政策というものが仮にあるとしてですが、そういうものが一致していないという意味でいいのですか。

【〇〇委員】 言葉で言うと表現が難しいかもしれませんが、今ストックとして抱えている、物としてあります、そこに人が住んでいますという事実があるというのがありますね。ただ、その周りにはほかの人も住んでいるわけで、事実があると。じゃあ、今、ここで言われているような政策を、その周辺も含めて、どこに当てたらいいかというふうに考

えた場合に、例えば公営住宅とセットで公的賃貸住宅というふうに表現はされていたりはするのですが、しかしその政策そのものを純粹にその地域に当ててみた場合に、今、機構が持っているストックをうまく活用してやる分野というのは、ほかの市街地とそんなに変わらないんじゃないかと。あえて言えば、土地に余裕があるだとか、幾つかの独特の条件は見当たるわけですがけれども、ただし、政策そのものを機構だからこそやるべきだということとはあまり見当たらないかなということです。すみません、舌足らずで。そんな感じですよ。

【〇〇委員】 これはまた、委員の皆様でも事務局の方でも補足していただければ、あるいは反論していただければいいのだけれども、パッチワーク的な政策は、今までやっていなかったのをこれからやろうと言っているものももちろんあるんだろうけれど、実はかなりの部分、事実のほうを先行しているのを文字にしたと、こういう言い方をすると身もふたもないのだけれども、そういうところもあるんじゃないでしょうか。

ではどうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 資料1の6ページを見ると、そういう印象を持つわけでありまして、これは現状であり事実ということだと思えるのですけれども、私の思い描いているようなイメージでいうと、これが理想形だとはとても思えないわけですね。おそらく、それぞれのご担当の方もこれで理想形だと、これを動かす理由はないというようなほど、きれいに整理されているという感じはないわけです。

おそらく、まず3つ、国と地方自治体との役割分担という問題と、それから公共部門と民間部門との役割分担の問題と、これをどう整理するかということが、概念的でもいいのできちんと住宅政策の中で割り切りができないと、結局URもどこに守備範囲を置くのかわからなくなるということなんだと思います。おそらく、国が直接住宅を供給するということはないと思うので、結局はURないしはそれに類する組織が委託されて供給をするということがあり得るということだと思いますけれども、そうかと思えば、今度は公共部門の中に地方自治体も供給主体として存在していて、現に公営住宅を保有しているということで、そうなると、公営住宅とURとのすみ分けというのは、一応は整理はされているようではありますけれども、地方分権をこれからさらに進めるということになったときに、そこまできちんと整理がついて地方分権を住宅政策の分野でも行うということになっているのかどうなのかと。私の印象だと、少しそこはある種、せめぎ合いの中で国がここは残し、ここは地方に譲るといようなことがあったり、いや、逆に言えばそれは国がやるべ

きなのに地方がよこせよこせと言うから、それに応じざるを得なくて地方に譲ってしまったというのもあるかもしれないというような印象を、特に国と地方自治体との間の関係と
いうことでいえば持っていて、何かもう少しすっきりした整理が、概念的でもいいので、
できればいいなど。

それとともに、もちろん言うまでもなくもう少し大局的に見たところでの、公共部門と
民間部門との間の住宅政策とか住宅供給のすみ分けと。ここはわりと、概念的にはそれほど
混乱はないと思うので、あとはその割り切りといいたいまいしょうか、つまり収益を追求す
るということによろしいということであればもう、これは国であれ、地方自治体であれ、
公共部門として関与している部分は切り離していくと、民間部門に移譲していくといふこ
とになると思いますけれども、ただ、実情としてそこまで割り切りができないと、概念
的にはそういう整理ができて、実情としていろいろ、住んでいる方がいらっしゃるとか
云々という、いろいろな割り切りができない、しがらみがあるということであれば、そこ
は移行過程を設けて、究極的には理想形に行くけれども、移行過程としてそういう、若干
整理とは違う状況が存在するということが、一時的にはあってもやむを得ないという考え
方、私はそういう考え方でこれを見ているのですけれども、そういう整理が必要なのかな
と思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。その整理の極めて概念的というか抽象度の高い
レベルで整理すれば、やはりパブリックはいわばウエルフェアと、プライベートはマーケ
ットメカニズムという整理に、結局はなるんでしょね。ものすごく抽象的には。

【〇〇委員】 そうです、基本的にはそうです。もちろんそこまで割り切れない部分の
グレーゾーンはちょっと棚に上げるとしてもですね。

【〇〇委員】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【〇〇委員】 ちょっと僕、7号館に行っちゃっておくれちゃったのですけれども、何
か非常に、今日のご説明の話伺って、結局、高齢者向けの住宅政策とかいったものが今あ
るインフラを通じて何とかしましょうとか、そういう非常にミクロな話になっていっちゃ
うんじゃないかなと思っていて、それをやり始めると、じゃあなぜうちはやってくれない
のかなという話にやっぱりなっていくんだろなと。この前、全体の会議のほうに出席さ
せていただいて、おぼろげにはわかっていたのですけれども、70年で借金を返す仕組み
になっていると。ほとんどは建物は70年なんか使えませんか。建て替えちゃいます。そ
うすると、これ到底、健全経営じゃなくて。

【〇〇委員】 積み立ててないからね。

【〇〇委員】 はい。それで、壊すとまた借金だけ増えますという話になって、まずそういう意味でいうと、1回やっぱり、これだけ国的なものが持っている住宅資産というものを、それだけで回していくためにはどれぐらいのことをしなきゃいけないのかということ、それを第一にまず考えなければいけなくて、それがまず成り立って初めて賃貸住宅というものが提供できるという前提が整うわけで、まずそっちからものを考えていって、その上で要らない物は壊せばいいしという整理をしていって、仮にそういうインフラが単体ではこう回りますということが整う時点で、初めて民間と対等レベルになるわけで、その上でさらに国として住宅政策としてどういった政策をすると、例えば家賃補助をするのか、それとも例えばこういう施設を整えた集合住宅はこういう補助を受けられますとか、そういう施策がついてくるのかわかりませんが、やっぱりまず、大前提としてこの住宅単体で回していけるんですよというところまで行くにはどういうこと、実際にやるかどうかは別にして、ということ議論しないと、先に進めないんじゃないのかなという、日本の我が国の財政状況を踏まえても、まずそこを考えませんかというのがあるのかなと。

【〇〇委員】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今の議論なのですけれども、私は財政が専門なので、財政の観点から見ますと、つまり税金ですね、公的資金というか、税金を投入するのはいろいろな方法があるんですね。つまり、家賃補助をするというのも方法ですけれども、家賃補助じゃなくても、結局高い家賃を取らずに、収入だけでは建設費が賄い切れずに、ある種累積欠損金めいたものが出て、それを結局事後的に税金で救済するという形もあるわけです。

一応、巷間では後者はよろしくない。後者は公共部門ないしはURもある意味そうなんです、そこは一体どんな変なガバナンスをしてたんだというふうに責められることがあるかもしれないけれども、私はそこは少しガバナンスや生産性向上というか、公共部門でよりよく、より低コストでロスが出ないように運営するというマネジメントの問題は、それはそれとしてちょっと違う次元に置いて、もちろんここはきちんとやってもらわなきゃいけないんだけど、少なくともどういう形で先に家賃補助として投入するのか、事後的に補てんするという形で累積欠損金を税金で引き取るという形をとるのかというのは、これは割引現在価値に直せば同じことなので、タイミングの問題だろうと。

ただ、累積欠損金が出るものを後で税金で処理するということは、ガバナンスの問題とどうしても密接にかかわる。ほんとうはもっといいガバナンスをすればそんなにたくさん

欠損金は出なかったはずなのに、何でこんなに出るんだというふうになるという問題があるので、そこはほんとうはなかなか切り離せないのですけれども、どっちで臨むかということは、ある意味で事前に割り切れれば、いいと思うのですね。家賃補助という形をとって、きちんと収入はその家賃補助で補助金が出る分も極端に言えば、URに入れた上で、累積欠損金めいたものは絶対出さないようにしなさいと。そのかわり、実は先に税金でカバーされているということなので、先に出すか後に出すかというのは、割引現在価値でトータルで税金がどれだけ投入されるかという問題として理解したほうがいいんじゃないかというふうに。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 今のお話でいうと、結局、よくわかるんですけど、URだけで見たときはそうなんですけれど、家賃補助を出さなきゃいけない対象がUR以外に行く可能性もあるわけだから、そういう意味でいうと、UR単体として見たらおっしゃるとおりだと思うんですけど、それがフェアかという問題もあるので、考え方としては、まず水準としてちゃんと回る水準というのはどれぐらいの話なのかということが前提にあるのかなと。

【〇〇委員】 そうそう、そのメルクマールとして。

【〇〇委員】 大前提があった上で、じゃあ日本の国の住宅政策としてはどのぐらいのことを、何を使ってやるんですかという議論をしなきゃいけないのかなと。まず、大前提として、この前の話だと、個別の住宅をもってしても大体何年ぐらいで取り壊して、その後、続けていくとしたらどういうふうにするのかというところで、計算していくとこれだけお金が足りませんかとかいうことを把握されていっしやらないような、されていっしやるのかもしれないのですけれど、されていっしやらないような話をUR側からも出していた気もするので、それについて一体幾ら、ここに隠れた債務があるんですかという話になって、URさんのB/S見たときも、資産と借金とある程度ツープイしていたと思うのですけれど、全然ツープイしてないのが実態なのであれば、ちょっと経営の話になっていっちゃうのかもしれませんが、住宅の議論をする大前提として、こんな状態なんだというのを把握しないと、その議論も難しいんじゃないのかなという気がするんですよ。

【〇〇委員】 そうなんですよ。それは、ガバナンスはともかくとして、その前提としてあれですよ、フィナンシャルリーサステナブルかというのは、これはすべての組織にとって絶対的な命題だから、その点が逃れられない、この数カ月で答えは出せないと思うけれども、逃れられない問題だというのは私もだんだんと痛感してまいりました。だから、

逃れられない問題であるよということをだれかに伝えて終わるんじゃないかなという、そんな感じになったりする。

【〇〇委員】 どのレベルなのかというのは。

【〇〇委員】 わからん、それは。委員いかがですか、何か、この段階で。〇〇委員、どうですか。

【〇〇委員】 今のお話に関して、機構全体の財政状況がどうかという話といってもいいと思うのです。ちょうど、この後の説明資料の中に入っているというふうに言えるかと思うのですが。ということで。

【〇〇委員】 そのときまた伺いましょうか。はい。ではどうぞ。

【〇〇委員】 はい、大変いい議論を聞かせていただいていると思っておりますけれども、1つは、〇〇委員がおっしゃったように、最終的に公費をある程度投入するとしても、どういう形で出すかということですが、これを別な観点からいいますと、今の高齢化問題における住宅需要をだれがどういう形で賄って供給するかというところがあるわけですし、これがURがごく一部だとしたらこちらのほうのガバナンスで処理するというのは、なかなか説得力ないかと思えます。

ただ、全体としてやはりURが、数字見たところ、ちょっと前にデータ、ほんとうはもっと細かいデータがあったほうがいいのかと思っておりますけれども、かなり大きな供給主体としての役割を持っているとしますと、これはやはりURがきちっと高齢者向けの住宅を供給していくと。

さらに言えば、可能性としてはもっと大きな役割を果たすという可能性もないわけではない。トータルで見て、どこがいいのかという話になるかと思えますし、それが全体のこれからの高齢者の住宅需要に対して、1つは民間の住宅の方とのバランスの問題と、それからバランスをとるためにURのガバナンスが悪くなるというのじゃ、これはまた問題ですけれど、こっちをよくするために逆にそっちにしわ寄せが行って、最終的に高齢者の住宅の入れない人たちに対してしわ寄せが行くとなると、これはまた、国の社会福祉政策の問題になってくると。ただ、後者のほうについては、ここでどういうことが言えるのかというのはなかなか難しいかなと思えます。

【〇〇委員】 それはそうなんだけど。

【〇〇委員】 ただ、一応〇〇委員のお話、そのとおりだと思いますし、〇〇委員もそれを逆な観点から言われたところだと思いますけれど、そここの議論をやっぱり、

答えは出せないにしても、こういう場合はこうであるということのを少し整理しておく必要があるのかなと思います。

【〇〇委員】　そうですね、メタレベルの何かがないと、これだけ議論しろというのは、実は非常に難しいですよ。わかりました。今の点もひっくるめまして、まず、では資料2をご説明いただいてから、またひっくるめて議論させていただきましょ。では、資料2のほうをお願いしますか。

【事務局】　はい。それでは資料2のほうをご説明をさせていただきたいと思います。

資料2は「UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について」ということで、端的に申し上げますと、これまで先生方からいろいろいただいておりました、各種ご指摘事項等々について、極力、現時点でお答えできるものについてお答えさせていただくというものでございます。また、足りない分につきましては、ご指摘をいただければというふうに思っておりますので、ご容赦ください。

まず2ページ目をご覧ください。こちらは、既にお示しさせていただいている資料でございます、空き家の状況につきましては、募集中の空き家が3.2%、建て替え等での募集停止中の空き家が5.5%で、計8.7%というような状況でございます。

続きまして3ページ目でございますが、居住者の属性についてということで、全体的には既にご覧いただいている絵づらでございますが、右下のほう、従前お示ししておりましたのは、右側の全国勤労者というほうでございます、勤労者を基準に切った数字でございますが、左側のほうに全国の全世帯で切った収入分位というのを記載させていただいております。当然、勤労者よりも収入が低いわけでございますけれども、全世帯を見ましても、3分の1以上が第1分位という状況でございます。

続きまして4ページ目でございますが、機構のストックの状況について、さまざまな観点から切ってみたというものでございます。上のほうはエリアと年代で掛けてみたものでございまして、各地域ごとに30年代、40年代、それぞれの住宅がどれぐらいの量があるのかということ。下のほうはそのエリアと規模ですね、1団地当たりの規模でどれぐらいの戸数の住宅があるのかというのを一覧表にさせていただいております。

次の、5ページ目でございますが、今度はエリアと床面積で見て、どれぐらいの面積の住宅が各地域にあるのかということを一覧にさせていただいております。こちらのほうもご参照いただければというふうに思います。

続きまして6ページ目でございますが、これは何人かの先生方、ご指摘をいただいております。

りましたが「ストック再生・再編方針に伴う平成30年度までの再編戸数」ということで、約10万戸の再編に着手して5万戸のストックを削減というふうに言っているけれど、具体的にはどういうふうにやっていくのかということですが、これがその内訳という形になっております。

まず、団地再生につきましては「全面建替え」「一部建替え」「集約化」というものがございしますが、用途廃止などをいたしまして、全面建て替えて約1.5万戸の減、一部建て替えてにつきましては昭和30年代の住宅を30年度までに用途廃止するというので、トータルで0.8万戸の減、また集約化につきましては、団地は特定しないけれども、毎年度均等に着手するというので、管理戸数の約3割ということで、トータルで1.5万戸の減。

「用途転換」につきましては、入居者の居住安定の観点で、やるのを大体対象の8割というふうに定めまして、0.6万戸の減。また後で詳しく出てまいります「土地所有者等への譲渡、返還等」ということで、30年度までに期限が来るものについては返しませうということで、1.9万戸の減。トータルで、用途廃止が8.6万戸ですが、戻りで幾つか住宅を確保しないといけないというものがございしますので、これをトータルしますと、約5.5万戸ということで、約5万戸というふうに計算をしているところでございます。

一番下のほうは、平成60年までの3割というものにつきましては、個別具体的にどの団地でどうするという計画があるわけではございませんで、人口が現在の7割になるということで、それに合わせて、少なくとも現状以上には割合を増やさないということで、ストックのおおむね3割を削減していくということでございます。

続きまして7ページ目に30年度までの計画を実施したときに、それぞれのエリア別にストック数がどうなるのかと。また、年代別に見るとそのストックがどうなるのかということを示させていただいております。全体的に数が減っていくわけですが、年代別に見ますと当然ではございますが30年代の住宅というのが現状、18年度末ですと8.3万戸ございしますが、30年度末には3.1万戸という形で大幅に減少するというのでございます。

続きまして8ページ目でございますが、機構賃貸住宅の分類別の損益状況をエリア別に示させていただいたものでございます。各都道府県別に左側のほうにございますのが、各都道府県別の戸数、千戸単位でございますが、戸数とその縦の幅が全住宅に占める割合だというふうに思っただければと思います。その右側にございますが、当期利益ということで、百万円単位でございますが、全体ではストック数では約2割の東京都が、利益で

言いますと約5割をたたき出しているということでございまして、首都圏全体で約8割強、9割弱と言ってもいいでしょうか、首都圏の1都3県だけで9割弱の利益をたたき出しているという状況でございます。その他の県につきまして、ストックは半分ぐらいはあるわけですが、残りの10%ぐらいの利益ということでございまして、左側当期利益のほうの下の方でございますが、福岡県でも赤でございますし、北海道なり宮城県なり広島県なり、地域の都道府県につきましては、数としてはそもそもストック数が多くありませんので、それほど大きな額ではございませんが、県単位で見ると赤字になっているということでございます。ちなみに、財務費用の配分につきましてですが、財務費用につきましては、資産額に応じて按分をしたという前提でこちらのほうはつくらせていただいております。1点お断りをさせていただきたいというふうに思っております。

続きまして、それを今度は年代別に団地の築年別に見たというものでございます。ストックで見ますと30年代、40年代の団地が中心ということになってまいりますけれども、収益という面で見ますと、約15%ぐらいしかない、左側、平成7年以降の住宅、上のほうにございますが、それが大体全体の6割方の利益を上げているという形になっておりまして、60年代以前の住宅につきましては、ストック数では8割以上を占めるわけですが、特に昭和40年代の住宅は40%強をストック数では占めるわけですが、利益水準という意味では10%程度しかないということで、大半は新しい住宅が利益を上げているということでございます。どこが、年代ごとの収益が違うのかということで、もちろん新しい住宅については家賃が高く取れるということがございますが、右側のほうは費用面ということで申し上げますと、修繕費の割合ということが多少変わってくるのかなというふうに思っております。平成7年度のところで言いますと、修繕費が費用に占める割合というのは大体10%ぐらいという形になるわけですが、昭和40年度なり30年度というところになりますと、全体の20%から25%ということで、全体の費用に占める修繕費の割合というのが次第に高まっていくということで、だんだん採算性も悪くなっていく。また、収入のほうも減ってくるので、どんどん採算が悪くなっていくということでございます。

右側のほうの赤い、各年度の下に、黒字の団地と赤字の団地の数のほうを記載させていただいております。当然、その新しい年代については、黒字の団地数が多く、赤字の団地数が少ないということでございますが、全くないわけではないと。ただ、30年代、古くなるに従って、どんどん黒字の数が減って行って、赤字の数が増えてくるということでは

ございます。トータルで見ますと、各年代で見れば一応、それぞれの10年ごとに切った年代ではまあ利益を上げているということではございますが、後半になるにつれてだんだんととんとなってくるというような状況でございます。

続きまして10ページ目でございますが、住民調査のほうが抽出調査でございますので、必ずしもすべての団地について、どのような居住者がお住まいなのかということを十分つかめていない状況でございますが、団地ごとに居住者の実態をつかめる団地につきまして、年代とエリアでリストアップをさせていただいております。これを開いたままで、もう一つ先ほどお示しをさせていただきました「委員限り」とさせていただいております、右肩上が「非公開」となっております資料のほうをご覧くださいというふうに思います。

こちらにつきましては、ナンバーごとに各団地の収入分位別に見た入居世帯の割合ですとか、居住者属性、それから右下のほうには世帯主の年齢分布というものが記されております。順にばらばらとご覧をいただければというふうに思いますが、もちろん古い団地につきましては、高齢者の比率が高く、収入分位の低い方が多いということではございますが、機構団地といいましてもさまざまございまして、新しい年代、例えば4番のところなどをご覧くださいますと、これは新しい住宅だからということもございまして、逆に収入分位が第5分位、一番上の所得の方が4割以上を占めるというところですか、左下でございますが、平均居住期間という意味でいいますと、機構全体では10年を超えるわけですが、この団地については1年5カ月という、まだ建ってからそんなにたっていないというところもございまして、短いところもある。右側のほう、特にこの団地は子育て世帯向けということがございますので、若い世帯、30代を中心に非常に多くなっているということで、ほかにもご覧いただきますと、機構団地といっても非常に高齢者がたくさん住まわれている団地もあり、こういう若い方が子育て向けに住まわれている団地もありということで、さまざま、いろいろな年代なり場所に応じ違いがあるということがご覧いただけるかというふうに思います。

一々の説明は省略をさせていただきたいと思いますが、逆に最も公営チックなものということでご紹介をさせていただきますと、14ページのナンバー13というものでございますが、近畿圏の40年代の団地でございますが、こちらにつきまして言いますと、第1分位の収入階層の方が69%を占めるという形になっています。必ずしも年齢という意味では高齢者というわけではないのですけれども、収入分位だけで見ますと、7割方が公営階層の方が住まわれているというような状況でございます。

またばらばらと、一々の説明は省略をさせていただきたいと思いますが、ご覧をいただければというふうに思います。

またあとは、17ページでございます、九州圏の40年代の団地というところについて申し上げますと、こちらも公営階層第1分位の方が77%という形になっております。これも高齢者が特に極端に多いというわけではないのですけれども、かなり所得の低い方が住まわれている、かつ長年にわたって、居住年数が14年2カ月というふうになっておりますが、かなり長年にわたって住まわれているということがご覧いただけるかと思っております。

このような形で、地域別、それから年代別ということで、かなり、機構団地といっても千差万別、いろいろ違いがあるということをご覧いただければというふうに思っております。

また本編のほうの説明に戻らせていただきたいというふうに思います。11ページ以下は、2.として「UR賃貸住宅の経営について」ということでございます。12ページをお開きいただきまして、前回もお出ししましたB/Sについてでございます。こちらにつきましては、4月から開催されます経営分科会のほうで細かくご説明をさせていただきたいと思っておりますので、本日につきましては紙を入れてあるのみというふうな形にさせていただければというふうに思います。申し訳ございません。

13ページのP/Lにつきましても同様でございますが、先ほど指摘ありましたとおり、基本的には補助金等は賃貸住宅部門について言えばほとんどもらっておりませんで、業務収入で何とか回しているという形でございますけれども、財務費用の割合が非常に大きくなっておりまして、全体の3分の1ぐらいが財務費用として抜けていっているという状況でございます。

また、その下にあります、当然、賃貸住宅を営む上でかかる管理業務費の部分についてでございますが、これが当然4割ぐらいを占めるわけですが、具体的にどんなところに使っているのかということで、2ページおめくりいただきまして、15ページをご覧いただければというふうに思います。大きく区分として分けられますのは、一番左上、区分というところがございます「修繕費」と「共益費」と「現地管理業務費」という3つに分けることができまして、真ん中のオレンジの共益費につきましては、別途利用者の方から共益費としていただいているものから費やしていると。上の修繕費と現地管理業務費につきましては、家賃からいただいたものをこれに使っているという、大きく区分けになっております。まず家賃からいただいている修繕費と、下の現地管理業務費のほうで主なも

のをご紹介をさせていただきますと、修繕費の中で一番大きな金額的な割合を占めるのは、退去後に実施する空き家の修繕、リニューアル工事ということで、こちらが505億円。それから外壁ですとか塗装工事ですとか、計画的に何年かに一遍やらないといけない工事が453億円。それから水漏れですとか、経常的に発生する修繕につきまして447億円等々ということで、修繕費といたしましては計1,519億円という形になっております。

それから、下のほうの現地管理業務費のところをご覧いただければと思いますが、URの住宅管理センターという、現地管理業務を行う業務のところでは128億円、それから募集案内等をいたします営業センターに対して41億円、その他募集PR等業務で35億円、それから後ほど細かいところをご説明をさせていただきたいと思いますが、家賃を万が一取りはぐれたときに保険に入っております、その保険料が32億円、そのさらに3つ下ですか、家賃滞納等に係る訴訟関連費用ということで、強制執行時のさまざまな費用等がかかりますので、その関係が11億円等々ということでございまして、合計で418億円という形になっております。

真ん中オレンジの部分、管理費からいただいているところでございますが、共益費ということで、主立ったものとしては、団地の敷地なり廊下なりの清掃ということで136億円、芝生などの植栽管理ということで51億円、その他電気水道料金49億円等々で、合計で304億円という金額になっております。

続きまして16ページ、全く違う絵づらでございますが、賃貸住宅の事業スキームでございまして。こちら、非常に絵が美しくなくて大変申し訳ございませんが、概略的に簡単にご説明をさせていただきますと、まず基本的には左側の絵にございます水色の線でございますが、これが家賃収入70年分というふうに思っただけであればと思います。この70年分の収入で、さまざまな費用を賄っていくと。それで、当然その中で建物を建てる費用についても賄っていくということで、それを青の点線で囲ませていただいております。それを仮に210という形に数字として置かせていただきたいというふうに思います。これは、70年で割りますと、1年当たり3という金額を支払っていくという形になります。ただし、70年のローンを借りられるということであれば、毎年3を払っていくということではいいのですが、実際には赤の枠で囲っておりますけれども、最大で財投で借りられるのは30年までしかございません。そういたしますと、210のものを30年で返さないといけないということになりますので、210割る30で、毎年7という金額を返していかないといけないと。

一応このモデル上は収支均衡ということ置いておりますので、もともと毎年3を返すということ前提に収支均衡を見込んでおるわけですが、それが毎年7を返さなければいけないということで、左上の、今度は茶色の部分になります、毎年4部分だけお金が足りないということになりまして、この分は自己資金では返せないものですから、次の年に、正確には30年後という形になるわけですが、30年後に借り換えをするために回していくという形でございまして、茶色の実線の隣に、茶色の破線がかいてありますけれども、4掛ける30年の120という金額がそのままその30年後から右にスライドしてずれるという形になっております。

ちなみに収支均衡ということで申し上げますと、この120を返すためにも、120を30年で返そうとすると、高さは4になりまして、毎年3の収入では1が返せないという形になります。この1掛ける30、これが紫の部分でございまして、再度借り換えをしてお金を調達しなければいけないということで、この紫の実線がさらにちょっと右、非常に薄いクリーム色でございまして、に借り換えをしないといけないということで、仮に収支均衡であればという前提を置く必要はあるのですけれども、最大70年ということではいいまして、2回借り換えをしないといけないということでございます。もちろん、現在市場家賃でございますし、費用の発生については均等ではございませぬので、あくまでもモデル的にかいたものではございますけれども、70年で建物の費用を賄うということ前提に、収支均衡ということを見込んでおりますので、実際には30年でお金を返さないといけないということからすると、毎年、自己資金を超える部分については何らかの資金調達が必要だ、それが茶色の部分という形になっております。

これが建物でございまして、右側、土地のほうでございまして、土地のほうは全く家賃等で年度の途中には返さないという形になっておりますので、当初借りた、土地の取得価額がひたすら償還について借り換えていくという形になります。したがって、単純に茶色の形で横に毎年7という金額を30年にわたって償還をしていく必要があります。その償還財源がありませんので、借り換えをしていくと。さらに、一応70年というモデルで見ますと、2回借り換えをした上で、最後に土地がもう要らないということになって、譲渡をする段階でももとの土地の価格が戻ってくるというような、そういうモデルになっておまして、必ず借り換えが、そもそも収益を当てていないというところでございますので、必ず借り換えが必要になってくるモデルという形になっております。

また、こちらのところ、非常にややこしいところでございますので、後ほどご不明な点

ございましたら、ご指摘をいただければというふうに思っております。

とりあえず先に進ませていただきたいというふうに思います。17ページでございますが、新規建設の際の投資判断についてということで、こちらについては前回もご説明をさせていただきましたが、基本的に事業開始から営業開始後の70年までの総収入を現在価値化した正味現在価値、NPVが正であれば事業をするという形になっておりまして、事業リスクにつきましては、キャッシュフローに反映するとともに、金利変動等のマーケットリスクについては割引率に反映するというところでやっておるところでございます。

機構の特徴といたしましては、出資金が入った場合にはそれをプラスというところに考慮しているというところが1点、民間とは違う特徴と言えるかと思えます。

18ページにつきましては、具体的な毎年のキャッシュフローと費用のイメージを記載させていただいておりますので、具体的な事業に照らしてということで、ご覧をいただければというふうに思います。

19ページは今度、建て替えについてということでございまして、基本的な考え方は同じでございますけれども、建て替えの場合につきましては、現状のまま管理した場合というのを費用のほうに計上いたしまして、それを込みで正味現在価値を計算したときに正になれば、事業を行うという形になっております。

具体的に建て替えにつきましてはのイメージにつきましては、20ページのほうに計上させていただいておりますが、除却費用としてはそちらのキャッシュフローに計上されるわけですけれども、建物の未償却分につきましては、これはキャッシュフローで流れているわけではないので、別途減損損失として計上されるという形になっております。

続きまして21ページのほうではそちらを具体的な団地のモデルに照らしてキャッシュフローを示させていただいているところでございます。

次に、22ページからは「家賃について」ということで、家賃についてもかなり先生方からご指摘をいただいた部分でございます。

まず、機構法でどのような家賃に係る規定があるのかということでございます。23ページでございますが、機構法の25条のほうに定められておりまして、新規入居者については近傍同種家賃というふうになっております。それを家賃額の変更、新規の募集家賃を変更するという場合もそうですし、既存の居住者の家賃を変更するという場合もそうなのですが、近傍同種家賃ということではあるのですけれども、変更前の家賃額なり経済事情の変動等を総合的に勘案して決めるということになっておりまして、次の場合には、ただ

し家賃減額が可能ということで、オレンジ3つ書いておりますが、高齢者・障害者その他、居住の安定を図る必要がある者で、特に家賃支払いが困難であると認められる場合ですとか、災害の場合、それから右側、建て替えて高い家賃になるので居住の安定を図る必要があるという3つの場合というのが挙げられております。

算定に際しましては、賃貸借事例の資料を十分集めて、それぞれ影響をよく見て個別的に比較してやっていきたいと思いますという、算定方法につきましても省令のほうで規定をさせていただいているところでございます。

次に24ページでございますが、では具体的にその個別の住宅の家賃をどのように設定しているのかという方法についてでございます。真ん中のフロー図を中心にご覧をいただければと思いますが、まずURのほうで団地内の標準的な住戸というものを幾つか選定いたします。ほんとうは全部の戸を指定すればいいのしょうけれども、そうしますと76万戸でするので非常に膨大な数という形になりますので、団地内の標準的な住戸を選定して、あとはそれに補正をしていくという形になっております。

まずその代表的な住戸を選定いたしまして、この住戸について専門の鑑定機関、不動産鑑定業者のほうに、近傍同種家賃、比準賃料調査ということで依頼をいたします。具体的には、その現地調査なり民間事例を鑑定機関のほうで調査をいたしまして、作業を行って比準賃料を決定するというところでございまして、この方法につきましては不動産鑑定基準に基づいて不動産鑑定業者さんがとられている方法ですので、URのほうからどうこうという世界ではないのですけれども、具体的にその鑑定機関がどのような形で比準賃料調査をやっているのかということを一例として右側のほうに記載をさせていただいております。近く的事例をとってきまして、さまざまな条件の補正を行って、比準賃料を出していくということでございます。この鑑定機関によって出された比準賃料を受けまして、標準的な住宅の少なくとも家賃については幾らだということが求められますので、これを受けまして、機構のほうで階層なり日照なり面積なり方位なり間取りなりという、個別の事情を勘案いたしまして、全戸の家賃を決定していくという形でございます。左側でございますけれども、各住戸ごとにそれぞれ、例えば階層ですとか住戸の場所という形で、指數的に置きまして、その指數を掛け合わせていくということで個別の団地の家賃を求めていくというプロセスをたどっております。

続きまして25ページでございますが、以前右下の表をお出ししたときに、礼金がないとか更新料が不要だということで、そもそも家賃が安いのではないかということのご指摘

をいただきました。その点につきましては、真ん中にございますけれども、継続賃料で考慮しているということをございますして、毎月の実質の賃料を算定する、比準賃料の算定に当たっては民間と同条件にすると。礼金が民間では、右下にございますとおり、地域によって違いますけれども6割方で取っていたり、更新料も大体3分の2ぐらいで取っているという実態がございますので、それとそろえるために実質賃料で比較するというございますこと、毎月支払っている賃料だけではなくて、それらの敷金、礼金、更新料などを月額賃料に勘案した額という、いわゆる実質賃料といっているものをございますけれども、この実質賃料で比較をしているということをございます、一応礼金なり更新料につきましては、その賃料のときに考慮されているという形になっております。なお、敷金につきましては、URのほうでもいただいておりますので、それらの民間の実質、月ベースに直した敷金、礼金なりを考慮した上で、最後にURがいただいている敷金を考慮した上で、実質の支払い賃料というもの、毎月の支払い賃料というものを決めているということをございます。

続きまして26ページでございます「共益費について」でございます。先ほど説明をさせていただきましたので基本的には省略をさせていただきたいと思いますが、家賃につきましては修繕工事関係に使い、共益費につきましては全員の共用部分であります清掃ですとか、共用部分の電気代等々に使っているということ、共益費につきましては、機構が個別団地ごとに費用を賄う水準ということで設定をしております、毎年最大3年分の収支計画を立てて、随時見直しをしていくということをございます。仮にその収益が余ったという場合には後年度の共益費が下がるという形になりますし、仮にその不足分があるということであれば、後年度の共益費が上がるという形で、3年ごとに極力、収支とんとんになるように共益費のほうは調整しております。1点、ちょっと民間と違うところは、毎年団地ごとに収入支出計画ですとか、収支の決算報告というものを居住者に対してやらせていただいているということ、この辺は公的機関としての責任という部分なのかなというふうに思っております。

続きまして27ページでございます、新規賃料と継続賃料ということをございます。新規賃料というのはいわゆる募集家賃ということで、新しく入る場合。継続賃料というのには既に住んでいる住宅について、その家賃の更新をするときの賃料ということをございますして、継続賃料につきましては、双方の交渉によって決まるということをございますので、新規賃料と比較して低くなる傾向があるというふうに言われております。継続賃料の求め方、さまざまございますけれども、URにつきましては差額配分法を基本として、スライ

ド法を併用するという事で、これは一般的にも使われている方法で算定をしておるとい
うことでございます。

続きまして28ページでございますが、住宅賃料の特徴といたしまして、遅効性と粘着
性ということが言われております。賃料につきましては不動産売買に比べて価格の弾力性
が非常に小さい。またかつ、さらに価格の変動がおくられて小幅に作用するということが言
われております。かつては、地価が高騰する中で賃料のほうはそこまでは上がっていなか
ったということではございますけれども、近年では地価が下落傾向にあるということもご
ざいますので、逆転しているところもあるというような指摘もあるやに聞いております。
また、粘着性という意味につきましては、継続賃料につきましては新規賃料ほどはなかな
か変動しないということございまして、これは実は清水委員の論文からいただいたとこ
ろなのでございますけれども、日本では年間で11%の家賃しか変動しないというような
調査結果もあるということで、なかなか賃料というのは改定しづらい状況になっていると
いうことでございます。

続きまして29ページでございますが、UR賃貸住宅における募集家賃と継続家賃はど
うなのかということでございます。左側、募集家賃につきましては、民間の調査会社が調
査した結果がございまして、3.5万戸のUR賃貸住宅の募集家賃を相場との乖離を調査し
たのですけれども、平均でプラス0.2%ということで、こちらについてはほぼ近傍同種家
賃ということが示されているところでございます。ちなみに階層別にその会社では分析を
したようでございますが、階層別に見ると多少差異があるというようなことも結果として
見られております。

一方で右側のほうでございますが、継続家賃について見ますと、50年代半ば以降の団
地につきましては1.00というところに縦に赤い線がば一つと並んでおりますけれども、
これがその募集家賃を1としたときの継続家賃の水準でございまして、ほぼ募集家賃と継
続家賃が等しいという状況でございますけれども、30年代、40年代の団地を中心とい
たしまして、1からだんだん離れていくということで、募集家賃と継続家賃の乖離がまだ
残っているという状況が見受けられるかと思えます。

続きまして30ページでございますが、まず左上のほうですが、UR賃貸住宅と民間賃
貸住宅の継続家賃の比較についてということで、これはかなり強い条件を置いた試算であ
ることをまずは冒頭にお断りをさせていただきたいと思いますが、まず左上のほうは「家
賃に係る消費者物価指数の推移」ということでございます。左のほうはちょっと年代がか

なり昔からとっておりますので、まず右上のほうをご覧くださいますと、市場家賃化が1999年、平成11年でございますが、それ以降の部分について見ていただきますと、上の青と緑のところは民間の家賃、赤と黄色のところはUR、それぞれ都区部と全国ということでございますけれども、市場家賃化後ということで見ますと、民間の家賃は徐々に下がっているという状況でございますが、市場家賃化に伴ってURの家賃については一貫して上昇傾向にあるということが見てとれるかというふうに思います。

前回の会議でお示しさせていただきました、東京都における民間借家の平均家賃10万12円というのと、URにおける平均家賃9万5,355円というのを仮に所与のものだとみなしまして、継続家賃ということで、では実額としては幾らぐらいになるのかということを見たのが、その右の下の表でございます。民間につきましては1999年時点で10万3,843円であったものが10万12円に落ちたという形になりますけれども、URのほうにつきましては8万9,785円だったものが9万5,355円に上がっているということで、乖離については、今現在どこまで埋まっているのかというのは非常に難しい評価になりますけれども、少なくとも大分埋まってきているということは言えるのかなというふうに思います。あくまでもこれは全体の平均でございますが、そもそも住宅の質とか中身、場所が違うということがございまして、一概には比較できないのですけれども、仮にそういう前提を置いたとすれば、このような形で家賃の乖離が縮小しているということが読み取れるかというふうに思います。

続きまして31ページでございますが「家賃改定ルールについて」ということでございます。平成11年に原価家賃から市場家賃に変更されておりまして、見直しにつきましては後ほどご説明させていただきます家賃部会というところで取りまとめられた家賃改定ルールで実施をしているということでございます。

具体的に申し上げますと、募集家賃につきましては近傍同種家賃と等しくということで、毎年改定をします。下のほう、継続家賃につきましては近傍同種家賃を上回らないように設定するというので、3年ごとに改定をするということになっております。ここはご指摘いただいているところでございますが、継続家賃のほう市場家賃を上回った場合には即時市場家賃まで引き下げるということでございますが、市場家賃のほう継続家賃よりも高いという場合については、格差のうち一定額を引き上げる、具体的に申し上げますと大体3分の1を引き上げるということになっております。かつ、ここは委員からご指摘をいただいておりますが、そのときの市場家賃との比較で3分の1を引き上げると。少なく

とも現状はそういうルールになっておるといふことでございまして、具体的に右下のほうに、継続家賃改定に係る市場家賃との乖離といふことで表を示させていただいておりますけれども、上の段が実際に引き上げた金額で、3分の1ずつ引き上げるといふことでございまして、残りの部分が市場家賃との乖離といふふうに見ますと、平成11年に市場家賃化されて12年以降20年までで約1,000億円、平成21年度でいいますと単年で45億円の、いわゆる取りはぐれが生じているといふ状況かといふふうに見てとれます。

続きまして32ページ、先ほど申し上げました家賃部会についてのご説明をさせていただきたいと思っております。家賃部会につきましては、家賃改定のルールですとか、激変緩和の方向について、学識経験者なりから意見を聴取して実施するといふことでございまして、現在14名でございます。開催の頻度につきましては年1回といふことではございまして、改定の年度につきましては二、三回実施させていただいているといふことでございます。

そもそもなぜこの部会ができたのかといふことでございまして、昭和53年に継続家賃についても改定を行うといふことになりまして、昭和53年に、これは前にもご紹介させていただきましたが、40万戸中20万人が不払いをして3,800人が提訴に至るといふ、大混乱の状況が起きました。それを受けまして、56年8月に住宅地審議会のほうで答申が出されまして、適切な手続に基づくルールをつくりなさいといふことを言われまして、それを受けまして、当時の建設省の住宅局長のほうから、ちゃんとルールづくりを行いなさいといふふうによりに当時の公団に申し伝えまして、昭和57年にこのルールづくりを行う基本問題懇談会、家賃部会といふものが設置されたといふものでございまして。その後も58年4月でございまして、衆参の建設委員会のほうから、建設大臣は、公団と入居者の係争中の問題について、早期に解決を図るよう努力しなさいといふことで、60年3月に和解あつせんといふことで、前回住宅分科会のほうでプレゼンを行っていただきました全国自治協の代表を居住者の一員として参加させなさいといふことで、同年の4月の家賃部会のほうから自治協の人が参加して、家賃の決定を一緒に行っているといふような状況でございまして。

33ページにつきましては、継続家賃の見直しの経緯を記載させていただいております。大きくは真ん中の「市場家賃化」のところに分かれまして、左が昔は原価家賃、現在は市場家賃といふことになっております。原価家賃の時代にも、制度上徴収すべき家賃からの乖離額といふものが発生しておりまして、こちらいわゆる原価家賃と現行の支払い家賃

の半分を改定しましょうという形になっておりまして、当時は先ほどご説明させていただきました、今の市場家賃との比較というわけではないのですけれども、原価家賃との差額でそれぞれ1,080億円、880億円、460億円、400億円、860億円ということで、合計いたしますと3,680億円の差が生じていたということでございます。このほかに金額としては少ないですけれども、下の薄いところでございますが、高齢者等に機構のほうから一定の減額を行っていたということでございます。また、3年の見直しのルールにつきましては、昭和63年3月から実施をされているところでございますが、第5次改定のところをご覧くださいますと、ルールどおりにいきますと平成6年10月1日に改定をするというはずだったのですが、公共料金の値上げ凍結ということで、半年おくれで実施したりですとか、本来であればさらに平成9年10月1日というのが改定の日であったのですけれども、実施を見送ったというようなこともございました。また、直近で申し上げますと、9次改定というところでございますが、非常に厳しい経済情勢を受けて、国土交通大臣のほうから要請ということで、家賃値上げのほうは現在延期をしておるということでございます。

続きまして34ページ、これはちょっと継続家賃の絡みもありますけれども、それ以外の家賃減額措置ということで、低所得の高齢者世帯を中心に、市場家賃と公営住宅家賃の中間水準まで減額をするという措置を行っております。こちらは例年12億円から14億円というURの自己負担が発生しておりまして、ルールといたしましては公営並み家賃と近傍同種家賃の中間水準に家賃を設定しましょうということで、この差額は国からの補助も出ておりますけれども、URの自己負担分も発生しているというところでございます。

続きまして35ページでございますが、右下にございます高齢者向けの優良賃貸住宅を供給するというに際しまして、特に高齢者世帯につきましては、低所得の高齢者世帯につきましては収入区分において国が定める水準まで家賃を引き下げることを行っております、こちらについても国からの補助金はいただいておりますが、URの自己負担額が30億円強、毎年発生をしておるというところでございます。

次に36ページでございますが、建て替え等についても低所得の高齢者等に対しまして公営並の家賃まで減額するというを行っております。金額につきましては、こちらも国からの補助が一定出はしておりますけれども、URのほうで毎年30億円から40億円弱、自己負担を行っておるということでございまして、下のほうに具体的な団地の事例ということで記載をさせていただいておりますので、ご参照いただければというふうに思います。

続きまして37ページでございますが「家賃滞納について」ということでございます。まず、家賃の収納状況、左上でございますが、収納率は98.29%ということになっておりまして、2カ月以上の滞納ということでございますと、滞納率という意味では1.1%でございます。右のほうでございますが、民間賃貸住宅では2%から3%というふうに言われておりますので、民間に比べて特に悪いというわけではありませんけれども、契約の金額自体が絶対額が多くなりますので、左側表でございます未収金合計というところをご覧くださいと、大体100億円弱の家賃のいわゆる取れていない部分というものが存在しているということでございます。こちらにつきましては、URは公的機関ということで公平性を重視しないといけないということもございまして、賃貸借契約書に基づきまして、滞納が3カ月になりますと法的手続に移行をするということになっておりまして、毎年その法的措置状況のところがございますけれども、かなりの件数の契約解除の通知を行い、訴訟を行い、強制執行を行いというような形になっております。

なお、これもまた公的機関だからということも多少あるのだと思いますが「滞納整理における留意事項」ということで、高齢者なり低所得の方に対するさまざまな配慮をしつつ、ただし公的機関としてやるべきことはやらないといかんということで、最終的には強制執行はするというようなことでございます。

続きまして38ページ以下「UR賃貸住宅をめぐる状況について」というところがございます。

39ページは全体の概要でございますので省略させていただきたいと思いますが、40ページに「都道府県別の持家率と借家率」のほうを記載させていただいております。北海道、東京、大阪、福岡のほうは借家率が高いということで、それぞれ内訳として、公営、UR、民間住宅の比率を円グラフのほうで記載をさせていただいております。

都道府県ごとに見るとそんなに大きく差はないといえないのですが、続きまして41ページのほう、主な市町村ということで見ますとかなり違いがございます。一番特徴的なのは千葉県の美浜区、右の上から3番目でございますけれども、賃貸住宅という中ではURの比率が一番大きいというようなところもございます。その上の三郷市もかなりの割合を占めると。一方で、真ん中ほどでございますが、狛江市ですとかはほとんどURの割合がないというところで、一概に首都圏といってもURの住宅が多いところ、少ないところ、また公営については、例えば江東区ですとか足立区のところはかなりな割合を占めているということございまして、首都圏全体という意味でも、かなり自治体によって、

どのような住宅があるのかというのは違いがあるというのがご覧いただけるかというふうに思います。

続きまして42ページは市町村別のUR賃貸住宅の割合でございます。こちらはもう既に示させていただいておりますので、ご説明は省略させていただいております。郊外のほうが多いということでございます。

43ページは都道府県別の人口で、これも示させていただいておりますので省略をさせていただきたいと思っております。

44ページは高齢者世帯の増加ということで、特に単独世帯が増加するということが見てとれるかと思っております。特に埼玉なり千葉につきましては、今後20年ほどで単独世帯の割合が2.5倍ほどになるということが見てとれるかというふうに思います。

それを市町村別に高齢化の状況を見たのが45ページの状況で、ピンクのところは郊外のエリアを中心に高齢者の数が今後25年ぐらいで2倍になるところでございます。

また、46ページ以下の部分でございますが、住宅扶助の概要、生活保護の概要についてということで、生活保護の中に住宅扶助というのがございます。受ける際には、国の基準上、80世帯に1世帯ということで、ケースワーカーの方が実際にチェックをして、家庭訪問なり資産調査なりをいたしまして、最終的に基準に満たしていれば保護費を支給するという形になっております。金額につきましては、複数世帯、東京都、地域によって異なりますが、6万9,800円ということでございます。

47ページでございますが、公営住宅のほうも収入の申告が必要になっておりますので、毎年収入申告書というものをいただいて、最終的に来年度の家賃を決定するという形になっておりまして、収入が超過する期間がかなり長くなっているという方については、明け渡しの努力義務ですとか、明け渡しの請求ということをやって、本来の方にちゃんと供給をするということを最近やって、特に強化しているところがございます。

48ページの部分は、URの家賃減額を受けるときの資格確認についてということでございますが、こちらのほうにつきましても、減額を受ける方につきましては住民税の課税証明書ということで所得の把握をいたしまして、最終的に判断をするという形になっております。

続きまして49ページでございますが、公営住宅の需要ということで、左上の表にあります入居有資格者数というところは、公営住宅のほうは下の4分の1ということでございますが、仮にこの4分の1の方が全員入りたいといった場合にはこれだけの世帯数がある

ということでございます。それに対するストック数と募集戸数、応募倍率ということで、特に大都市圏を中心に応募倍率というのは近年非常に高くなっているという状況が見てとれるかと思えます。

また次、50ページでございますが、空室もほとんどございませんで、ほとんどの都道府県で1%未満というような状況で、ほとんど実際的には空いていない、既存ストックについては空いていないというのが現状でございます。

51ページをご覧いただければと思いますが、公営住宅につきましては全国的に濃度の密度はあれ、分布をしておるところですけれども、UR賃貸住宅については大都市圏が中心だということをお示しさせていただいております。

また最後、52ページでございますが、UR賃貸住宅の譲渡についてということで、特殊法人等整理合理化計画が平成13年12月につくられた際に「居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものは棟単位で賃貸住宅の売却に努める」ということで、では可能なものというのはどういうものなのかということでございますけれども、左側にございます店舗の上に住宅を配置した、いわゆる「ゲタ履き住宅」と言っております、全面借地方式市街地住宅というものが248団地、それから右側にございますURがつくって、地権者に譲渡をしたのだけれどもその住宅の管理を一括して受けるというものが130団地ございます。

まず左側の住宅につきまして、古いものでございますが耐震診断などをやって、順次、土地の所有者と協議をしていくということでございまして、一部土地の所有者と協議が整って、9団地については用途廃止済みという状況になっております。右の借受賃貸住宅につきましては、期限が来たものについて順次返還をしていくということでございまして、現時点では返還手続が完了したのが17団地ということでございます。

最後、下のほうでございますが、規制改革の3カ年計画で、公営住宅階層の居住者が大半を占めているものは、地方公共団体に譲渡するために協議をするということが言われておりまして、137団体と協議を行いました。が、まだ、なかなか受け入れるには難しいということのご回答を当時いただいたということでございます。この辺につきましては、一部の自治体からは受けたいというようなお話もいただいておりますが、この前ご紹介させていただいたアンケートのほうでも、なかなか難しいというお話はいただいております。

最後に53ページ以下でございますが「諸外国における住宅政策について」ということ

でございます、各国の住宅政策を比較させていただいております。まず、日本につきましては持ち家が大体6割、民間が3割で公営等々が10%弱という形になっておりまして、ではこれを基本に、アメリカを見ていただきますと、アメリカのほうにつきましては持ち家が7割弱ということで、日本よりやや高いと。民間借家の割合が27.5%ということで、公営の割合は大体3.7%ということで、日本よりも少ないということでございます。住宅手当が239億ドルということで、民間借家に対して出ているのですが、これは予算の範囲内で出すという形になっておりまして、予算がなければ当然出ないということでございますので、予算が足りないということで、場所によっては10年近く待つと、ウェーティングリストに長く載っているというような状況もあるように聞いております。

続きまして56ページ、イギリスでございますが、イギリスは持ち家の比率が非常に高く7割程度でございます。民間借家の割合が非常に少なく、公営住宅の割合が約2割というので結構高いということでございます。これも住宅手当が出ておりますけれども、大半の部分は民間と公営と出ておりますけれども、大半がそのストック数の関係もございまして公営住宅に出ているということございまして、金額的にも172億ポンドということで、参考までに申し上げますと、金額GDP比で言いますと1.4%、政府支出費で言いますと3.1%という、かなりの金額を費やしているというところでございます。

57ページ、フランスでございます。フランスは持ち家が56%、民間が19.2割弱、社会住宅がこちら2割弱ということで、こちらについても住宅手当が要件を満たせば必ず給付をされるということで、金額的にはかなりの金額が支出されているというところでございます。

最後、58ページ、ドイツでございますが、ドイツは持ち家比率が4割程度と非常に低いところございまして、民間の借家の比率が52%という形で、非常に高いと。社会住宅も6.4%ということで、日本よりも多少あるというような形でございます。ただし、民間借家の中には旧社会住宅ということで、昔は社会住宅だったものがかなり存在すると。ちょっと数はわかりませんが、ということでございます。また、こちらのほうにつきましても住宅手当ということで、それなりの金額が支給されているというところでございます。ちょっと細かい制度の部分につきましては十分こちらのほうでも調べが至っていないところもございまして、取り急ぎご紹介としては各国の概要を以上のおりご紹介させていただければと思います。

雑駁な説明ではございますが、以上でございます。

【安念分科会長】 ありがとうございます。いや、猛勉強しましたな、これは。ほんとうにありがとうございます。いろいろ、ほんとうに学問しちゃったな、これは。

何かご質問やコメントどうぞ。ご自由に。

【〇〇委員】 いいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 すみませんちょっと1点だけ、まず整理させてほしいのですけれど。

市場家賃との差額40億ぐらいというお話を、40億円でいいんですって、今って。

【〇〇委員】 単年度で。

【〇〇委員】 単年度で40億円ぐらいですよ。これをさらに減額措置をとっているのは幾つかありますよという理解でいいですよ。40プラス、ということですよ。

【事務局】 プラス、そうですね。

【〇〇委員】 それは高優賃と家賃改定の減額措置と、建て替えに伴う減額、この3本柱になっていますという理解でいいですよ。

【事務局】 そうです。

【〇〇委員】 それまで入れるとかなりの金額になりますという。UR負担の部分もあるでしょうけれど。

【事務局】 そうですね、計算としてはそういうことになりますので、ご指摘のとおりでございます。

【〇〇委員】 それからもう1点なのですけれども、さっき3ずつ返していく話をされていたと思うのですけれども、それが7になりますよというところで、当初、この70年の部分というのは原価家賃で考えていた部分だと思うのですけれども、これが市場家賃になったということによって、実際その収入は増えているはずなのですけれども、それはどういう計算になって、どこに行っちゃってるんですかという。先ほどの図があったと思うのです。横にシフトしていくという話をされて、それはそれで理解するのですけれども、実はそれにさらに原価家賃が市場家賃に増えている部分のインカムがあるはずなのですけれども、それはどう反映されているんですかという。

【事務局】 すみません、モデル上はちょっとなかなかそれを勘案しづらいところがあるのですけれども、昔からのということと言いますと、確かに原価家賃から市場家賃になっておりまして、大半の住宅では家賃が上がっているはずでございますので、この水色の水準がもう少し実際上は上に来ているかというふうに思います。したがって、そこで

かいてあるほどはその借り換えの需要が発生していないというのが実態ではありますけれども、ちょっと個別団地ごとに見るとどこまでというのはあるのですけれども、逆に言えば、全くそういう借り換えが必要でないという状況ではないということもまた言えるかと思えます。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 もちろん、最近できたやつとかは話が違うんだというのは理解しているのですけれども、昔つくったものに関しては市場家賃になったときに上がっていますよね。計画上はこういう形で、3なり、7借りちゃっているんですか。それは、当初の予定どおり。借りののを減らしているんですか。そうではなくて、7借りているのであればプラスアルファのお金がキャッシュフロー上あるはずなんだろうと思うんですが。

【事務局】 その分は償還に回すなりという形で、より多くの金額を調達しないで済むような形には、実際にはなっているかと思えます。

【〇〇委員】 そういうふうには運営されているということですね。

【事務局】 はい。

【〇〇委員】 あと、70年という数字はやっぱり、ずっと昔の官僚さんが考えたんでしょうけれど、なぞだと思えるのですけれど、いまだにさっきの新規建て替え投資判断などのところでも、70年分の収入でどうのこうのというお話、まだ残っていたと思うのですけれど、これというのは見直ししましょうみたいな話というのは今まで全然出てこないのですか。要は、新たに建て替えをするということに関して、70年分の収入でプラスになるみたいなことをおっしゃっていましたが、70年使わないんですよ。だとすると、全く意味のない議論になっちゃってると思うのですけれど、そこに関しては、いまだにその基準でやられているというところは、まず正しいかどうか。

【事務局】 まず、その点は事実です。まだ70年の基準は変わっておりません。

【〇〇委員】 それに対して、見直しをしてくださいとか、見直ししようという動きというのは今まであったのでしょうか。

【事務局】 前の公団改革のときに、民間と比べて、民間はもう少し短い期間、30年とか45年の期間でやっておりますので、それと比べて70年というのは異常に長いんじゃないかというご指摘をいただいたことはございます。ただ、今回独法になります際に、会計基準を民間並みに、民間の企業会計原則に従って会計を組むということになりました際に、議論としては、民間と違うのは何でかといったことがあったのですけれども、やは

りUR賃貸住宅、公営住宅と同様に公的な性格を持つてある住宅であると。その公営住宅が70年でやっているということと、URの場合、今の時点では独法ということで、法人税等がかかってこないといったこともございまして、70年にするか、それよりも短い期間にするかによって、税負担が変わってくる話でもないということでもございましたので、それであれば従前どおりの70年ということで、それを明示するというでいいんじゃないかということになっております。

【〇〇委員】 いや、僕がご指摘申し上げたのは、新規のものを建てるのではない話だと思うので、今のところはいいと思うのですが、建て替えをしますというときの判断で、70年で計算して、プラスであれば建て替えちゃいますというお話をされていたので、70年でプラスになるという計算で建て替えていったら、ほぼゼロに近い状態のプラスだとしたらもうゴーですという話をしたら、必ずだめになるわけですね。そういう建て替え計画をこれからもやっていくということが全く変わっていないというお話だったので、それに対する指摘はあったのですかということをお願いしたのです。

【事務局】 そういった観点ではご指摘はこれまでいただいたことはないと思います。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 もう1点だけ。非常に、この前も住民の方々の代表の方、全国の代表の方いらっしゃっていろいろお話されて、実態としては非常に、家賃は大分上がってきているレベルもあると思うので、それはわかるのですが、なかなかURは公的なんですとか公のものなんですとか、もちろん財投が入っていて、そういう資金が入っている以上はその色はなくなる部分はあるのですが、これから回していくという、健全にソフトランディングさせなきゃいけないという意味を考えていったときに、いろいろな政治家の方が出てきたり、いろいろ住民の方が何か主張したりとかという部分で、公的なんですよということを前面にやっぱり掲げてい過ぎると、やはり話は前に進まないんじゃないのかなと思っていて、では今、URが公的なんですという理由になっていることからやっていることという部分を若干整理したほうがいいかなと思っていて、もともとは、だから財投が入っているところが大前提としてあって、インカムの部分なので、それは置いときましょう。

それで、URのほうで公的なんですということやってるんですよという部分でやっていることを整理すると、一応僕の中では、例えば民間であっても市場家賃から市場家賃へ移すって、確かにご指摘のとおりなかなか、2年に1回家賃変えますよって、嫌ですよって、

じゃあ家賃増額請求でも何でもやってくださいって言われると、裁判所行かなきゃいけないとかという話になるので、それは大変なのはわかるんですけども、それは置いておいて、そのほかに言うと、さっき言った3本の家賃減額措置というのをやっているということが、やっぱりかなり大きい部分での公という役割を果たしている機能なんですかね。そのほかに、例えばこういうこともありますというのであればちょっと伺っておきたいなど。

【事務局】 今のご指摘も当然公的な性格としてやっている部分だというふうに思いますが、それ以外にまず、UR賃貸住宅においてはまず、入居についての制限がない。基本的に家賃をお払いいただける方であれば高齢者の方であれ、障害者の方であれ、外国人の方であれ、入居に制限をしていない。それだけでなく、高齢者の方ですとか子育て世帯の方については、むしろ優先的に入居をしていただくということで、優先募集、優先入居申込期間を設ける、そういったことを講じております。

【〇〇委員】 資金的な部分という意味、今のは、入れてあげますよとかという募集の部分だと思うのですが、それは置いておいたとして、お金の出入りという部分に関してやっている公的なことというのは。

【事務局】 そうですね、お金の出入りについては、ご指摘のとおり、平成11年に家賃については市場家賃化をいたしましたので、基本的にまず新規募集については民間と全くイコールフィッティングです。それで、募集家賃につきましては先ほど来説明ありますように、その部分は、もちろん民間の一举に募集家賃と新規家賃が埋まらないところは現実にあるんですけども、そこをルールとして3分の1ずつ上げるというのをルール化して、ここの部分は公的な性格にかんがみでのルールではないかというふうに思います。それ以外の部分では、礼金を取らないとかそういうことはございます。

【事務局】 ちょっと1点、よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【事務局】 おそらく、これだけの土地資産を持っていて、これで1回目にご説明しましたように、その資産に対する利益は非常に低い状況になっているのですよね。やっぱり、そのもうけを出さないという格好でもともと経営をしていて、おそらくは維持管理ですとか修繕なんかも、民間よりも多分水準少し高いんじゃないかと思います。結局、利益を出さないという経営をやっているところ自体が公的な性格を持っていると言わざるを得ないんじゃないかなと私は思います。民間であれば、市場で考えれば、民間はビジネスで土地があればそこにマンションを建てて、それで分譲するのが一番資金が寝る期間が短くて、

リスクも小さくて、利益が上がるという仕組みですけれども、URの場合には土地資産があったときにはそこに賃貸を建てて、それは70年というのは長過ぎるというのはありますけれども、資金を寝かして、それで賄っていくという仕組みで、それだけリスクを負っているということになりますから、その経営自体、スタートラインのところで公的な性格を持ってやっているというふうに言わないと、説明がつかないんじゃないかなというふうに思います。

それから、70年償還の点について言いますと、一番最初の資料の13ページの都市再生機構をつくったときの附帯決議にもあるように、家賃の設定で居住者にとって過大な負担とならんように改定ルールを考えるみたいなことを言われてまして、むしろ国会議員というより国会でそう言われているという、ちょっとそこはあまりURを責めるとかわいそうだなと思います。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 1つ確認させていただきたいのですが、独法化したときの資産評価の取り扱いなんですけれども、推定ですが、定額の減価償却での簿価で引き継がれたのではないかというように、建物についてですが、推定するんですが、いかがでしょうか。先ほど、〇〇委員のほうから、サステナブルかどうかというお話あったのと、私も事前に早く来たものですからこの資料を見ていて、どうしてかなというふうな疑問符が幾つかわいたところがあったのですけれども、今申し上げた、定額法という償却に、どうも起因するところが私の疑問を多くを解消するようだなというふうに思いましたので、ちょっと引き継ぎのときの時点から確認させていただきたいと思ったのですが。

【事務局】 設立時の資産評価においては、土地建物一体で評価をしております、賃貸住宅資産、土地建物セットで幾らかという形での評価をしています。その評価をするに当たっては、収益還元価格をベースにしつつ、簡易な積算価格という言い方をしておりますけれども、それで比較考量をして決定するということになっていまして、建物の減価償却をどうするかという形で、建物単体での評価の仕方をしておらないようでございます。

【〇〇委員】 そうするとあれですか、独法化のときに土地と建物を分けて、建物については今までの減価償却部分を差し引いて、土地については地上権というか権利の負担があるものとして土地の評価をするというふうにやり分けたという、そういうことですか。

【事務局】 いや、そうではございませんで、賃貸住宅を経営している資産だという前

提のもとに賃料収入がどれぐらい今後見込めるか、それでその賃料収入から割り戻していくと、この資産はどれぐらいの価値があるかということの評価するという収益還元法をやりまして。

【〇〇委員】 ということは、土地も上物もやはり一体であることには変わりがないということ。

【事務局】 一体で。はい。

【〇〇委員】 わかりました。どうぞ。

【〇〇委員】 先ほどのサステナブルかという話ですけれども、内容を拝見する限りですと、極めてその辺のところは綱渡りの状況というように言えると思うのですけれども。例えば、定額法の償却というところが1つ、私は問題視しているのですけれども、これは容易に言えるわけですけれども、古いものも新しいものも全く同じ償却というふうなことになるわけですし、新しいほうが家賃稼げるに決まってまして、古いほうが耐久財も家賃稼げなくなるというのは明々白々ですし、メンテナンスの費用も考えれば、時間がたてばたつほど古くなればなるほどメンテナンスの費用は多くなると。要は、昔に建てた物件のほうが収益力が悪くなって、新しい物件が収益力がよくなるというのは、今の減価償却1つだけ考えても、全くそういうふうになってしまうんですね。そうすると、先ほど年代別の損益とか、地区別の損益とか、いろいろご紹介いただいたのですけれども、地区別の損益なども結局、つくったときの年代というものが大きく影響しているようだなということを見ているのですけれども、これは今のような計算で果たして今後、URのことを考える場合に、適当かどうかという、これは経営分科会の課題だと思うのですけれども、そういったところが大きく出てくるかなというふうに思うのです。

また、ここで申し上げておきたいと思うのですけれども、会計の計算というのは極めて擬制的な計算をやっていますものですから、今日いろいろご説明いただいた年代別あるいは地域別の損益の数字というのが、ほんとうの意味での収益力をあらわしているかということ、必ずしもそうではないというふうに言えるということを経営の専門家のほうから申し上げておきたいなど。今後の議論の混乱を招かないために。

それからあと、〇〇委員とちょっとお話されていたと思うのですけれども、70年という話で、これは耐用年数という観点からとらえたときというようなことをちょっと付言しておきたいと思うのですけれども、確かに事務局おっしゃられたように、民間において賃貸住宅というふうなところであると、今、50年ぐらいの耐用年数と思ったのですが、一

般の住居というふうなことで、個人のところで考える場合ですと70年ぐらいなんですね。耐用年数処理のところの耐用年数が実際から考えて、長めなのか短めなのかというところに関してなのですけれども、私の感覚ですと、決して長めではないなど。少々短めかなというのが感覚として覚えているところですし、そのところは国税庁に聞いてもらうのが一番早い話じゃないかなというように思っております。

また、住宅のところに関しては、昭和56年の建築基準法改正後のやつについては、おそらく結構長い期間もつということが言えるだろうなというように見ておりますが、それ以前のところは、ちょっと実際の物によって結構状況は異なるかなというふうに思いますが、以上です。

【〇〇委員】 はい、ありがとうございます。どうぞ。

【〇〇委員】 2番目の議題の今のご議論お伺いして、1番目の議題で私が提起した問題意識と重ね合わせたときに、やはり結局、何がやりたくて家賃設定のルールがあるのかというのが不明確であると。結局、住宅政策として低所得者に対する配慮なりの家賃が過度に高くないようにするための配慮というものがあっても、それでいて、URという組織体として債務を抱えながらも、これを70年なりなんなりでサステナブルに回せるように何とかできればいいと。

だけでも実は、まだここで語られてないもう一つの最後の話としては、仮にURが最後の最後、返し切れない債務なり欠損金を抱えてしまったとしても、税金が投入されるという期待が、これは経済学の言葉ではソフトな予算制約とか、ソフトバジェットというわけですが、やっぱり結局、最後のしりぬぐいは財政でやってもらうというような期待もありながら、そうすると特にこの最後のものがあると、結局家賃をもっと引き上げて収入を上げて、税金に頼らなくてもいいように経営をしようというぎりぎりまで努力するというのを、微妙に最後、甘くなってしまうという問題を引き起こしてしまうというのはよくある公共部門にある組織、URに限らずですけれども、あるパターンで、どっちに進めるのかということをもっと少し割り切らないといけないと思うのです。

つまり、住宅政策として公的関与は必要だと。ならば、そこはたとえ、公的資金、税金がそれなりに入るということであってよしと。それでいて、低所得者に対する配慮を、必ずしも直接家賃補助という形態をとらないかもしれないけれども、低廉な家賃を設定するという通じて行うのだという、その政策意図を明確にするということであるならば、確かにそういう税金を投入することはもちろんこれは国民の理解が必要ですが

れども、それをURに担わせるということはあると思うのです。ただ、そのときには、極端に言えば、あまり収益を追求しろとか、もっと高い家賃取れるところは家賃高いやつ取ったらどうだということもむしろやめて、ほうっておいても高い家賃が取れそうところは民間に任せればいいのか、別にわざわざ公共的な組織体で経営組織でやる必要はないだろうと。要は純然たる、税金も投入されるということを前提にした住宅政策の主体であるというふうに見ると。

ただ、そうじゃなくて、やっぱりもうちょっとちゃんと何か、政治なり国会のいろいろな意図はあるかもしれないけれども、何とか独立採算的に頑張れということであるならば、やっぱり最後の最後はしりぬぐいはしないと。ソフトバジェットにはならないようにするという、何らかのコミットメントをしとかなないと、ほんとうに家賃上げなきゃいけないときに最後の一踏ん張りがなくて、政治やいろいろな配慮すれば、まあこのぐらいの低い家賃でいいでしょう、どうせ足りなかったら足りなかったで、どうせ最後、税金が投入されるんだからという話になってしまっただけではいけないので、規律ある経営をしていただくということであれば、ソフトバジェットはやめなきゃいけないという整理が、家賃の設定のルールのところにも求められるんだろうと思うのですね。だからどっち、家賃の設定について何を実現したいのかというのが、ちょっと今の状況は、説明はクリアだったのですが、今の状況は非常にあいまいとしている状況がここにあるなというふうに思いました。

【〇〇委員】 すみません、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 何となく、資料、今の〇〇委員の話とも絡むのですけれど、何か新しい法人像みたいなものをうつつらと勝手に、もうそろそろ、だんだん方向見えてこないといけないんで、考えたのですけれどね。要は何ですか、所得再分配も行える良心的社会企業家みたいな、そういう新しい機構、独法ではなくて、法人として、堂々とやっていけるような話もあるんじゃないかなと。採算が取れる団地は売却してとか、そういう残余化政策ではなくて、一体化の生まれ変わりみたいなものを若干感じたのでちょっと、思い込みかもしれないけどお話ししますと、先ほどの家賃の取れてないやつとか、高齢者への補てん、全部足し合わせると130億円になりました。

この間、私、3割ぐらいは政治コストというふうに、ちょっと言い方悪かったかもしれないんですけど申し上げたのは、現在400億利益があるうちのそれぐらいが政策的なものじゃないかと。ただ、政策と言いつつ、政策とちゃんと言えていないので、それは今

まで聞いた感じだと政治の世界であって、そこはちゃんと頑張ってくださいねということだったので、今、これは現実的に払っているコストであるというふうに考えたときに、これをできるだけ政策として位置づけられないかどうかと。あるいは良心的な社会企業家として、このように六本木でたくさんお金取っておいて、こういう高齢者をかばってあげるといような法人像がもしあるとすれば、そんなに利益は追求しないんだけど、一定の利益、職員が食っていけるぐらいの利益はあるというようなものも1つ、ストーリーとしてあるのかなというふうに思った次第です。

ただ、130億丸々、今までどおり現実でかかってますというだけでは非常によくはないと。だれにも説明してないし、先ほどの政策からこの130億円というのには全然脈絡がないということで、だれも許さないと思うのですね。それで、私が冒頭に非常に不健全な企業体ではないかというふうに発言したのはその辺でありまして、うちはこういうことにお金をかけるんだというのであれば、それはちゃんと関連づけて言うべきであって、しかもそれを良心的な社会企業家、丸々自分でやること以外に、補助金でやるのもいいし、ほかの高優賃だとか高齢者分のやつですね、別に機構がやる必要がない部分も非常に入っていると思うので、それをちゃんと仕分けして、機構がみずから抱えて、法人というのはこういう社会的なことができますというふうに言うのであれば、何か、財政的には非常に難しいかもしれないのですけれども、そういう方向もあるのかなと。今までは、政策というふうに言いながら、全くそれに対応するものが見えてこなかったのですけれども、例えば数字を見てみるとそういうのもあるかなというふうにうっすらとは感じました。

【〇〇委員】 そうですね、はい、ありがとうございます。どうぞ。

【〇〇委員】 いろいろ、今、さっきの〇〇委員のお話が非常にわかりやすいなと思っていて、まさにそのソフトバジェットをありとして、前提として考えるのか考えないのですかという部分ですけど、過去の政策目的はそうだったんだから考えますというのもあると思うのですけれども、最初から僕はいつも疑問に思っているのは、では公団に入っている人だけはそういう手当を受けるのはどうしてなんですかという部分で、やはり過去そういうことだったからですみたいなことで、もはや全部片づけるのはやっぱりよくないんじゃないのかなと思っていて、そういう意味でいうと、少なくとも今後の考え方としては、やはり、そういう落としどころとしてはソフトバジェットなしで考えるという方向に組み立てていかなければいけないのかなというのが大前提としてあります。

ただ、そこからの立ち上がりとしては、既にやっちゃっているこの建てつけを、非常に

建てつけはよろしくないと思うのですけれど、この建てつけを、ある以上はしようがないじゃないですかという流れの中で、どこまでをよしとして、どこまでをやっていくのかという部分で、1つ考えなきゃいけないのはファイナンスの部分はどうするのかという問題で、財投入っちゃってますと。これは借りちゃってるんですけどという問題に関しては、じゃあもう民間に借り換えてくださいと、そこまでやるのかどうかみたいな問題があって、これは非常に重た過ぎて、かなりマーケットに与えるダメージも大きいだろうということで、そういう意味でいうと、そこはあるのでしょうか。そういうのがありつつも、ではガバナンスとかマネジメントという部分についてはどう変えていくんですかみたいな部分があると思うのです。

さっき言ったように、財投が入っていて、お金がもうファイナンスとしてついている中で、じゃあ今さっき、〇〇委員が、そういう部分に関してはどんどん処分してみたいなお話もあったと思うのですけれども、それに関して実は、財投が入ったお金で、ある意味高収益物件があって、ほんとうはその投資利回りとしてはなかなかいいものがあるものを、じゃあ手放してしまっていていいのかなという、逆に言うと、ここから先、もうちょっともうけられるんじゃないんですかという部分もあったりとかして、じゃあそういう部分は逆に、今までの非常に大きな問題を抱えている部分に埋めていくほうに使いましょうという考え方も十分やらなきゃいけないことなんじゃないのかなという考えも持っています。

それで、そういう部分でいったときに、じゃあ公はどこに残すんですかみたいな部分はやっぱり整理して考えなきゃいけないと。それは減らしていかないと、ソフトバジェットを期待してしまうので、そういう部分に関しては減らしていくんですよというものの考え方でいくのであれば、やっぱり今までの現状に期待している人たちとかもいっぱい引きずっちゃってるわけだから、これは大きく変えなきゃいけないですよということの問題認識を皆さんにしてもらわないといけないだろう。という部分でいうと、これはこのままじゃ、いわゆる破綻しますよとか、これは今、大問題が進行しているんですよということをつまびらかに見せて、大変なことになると、これは隠れた国家財政の負債ですよということを確認を示して、じゃあそんなこと言ってもらえないよねと、今優遇されている人たちは痛みを感じてもらわなきゃいけませんよねとか、そういったものに結びつけていくということが必要なんじゃないのかな。

そこはやっぱり欠けてて、政治があって実際に、既得権という言い方すると申し訳ないけれど、今住んでいらっしゃる人、保護を受けている人たちがいらっしゃるという、この

状況というのは変えられないんだろうなと思うので、やっぱり現状は、今まであったことはそれはそうとして、その上に成り立っているということは理解した上で、実際にはもうメスを入れていくという作業を大がかりにやらなきゃいけない。この前の会議で、実は終わった後、今の理事長さんとちょっとお話ししていて、50年かかってできたものは50年かけて直せばいいみたいなことをおっしゃっていたのですけれど、50年お金を借りられない中で50年かけて直せばいいというのでは絶対だめだと思うのですよね。

【〇〇委員】 それは無理だな。

【〇〇委員】 だから、ここでやっぱり一度区切りをつけて、あるものはある、やってきたものはやってきたもので、それでいいと思うのですけれど、やっぱり大幅に方向性を変えていくということをするべきなんだろうというふうにちょっと思っております。

【〇〇委員】 とうとう言ってしまいましたなというような話だな。〇〇委員、いかがですか、締めくくりに。

【〇〇委員】 いや、難しいですねという印象ですけれども。幾つかお話を聞いていて、同じようなことですが、1つは住宅事業として採算性ということを考えるならば、高い収益性のところへ集中させて、そうでないところはやはり今のような形で維持していくというのはちょっと筋が通らないでしょうということですが、もし仮にそうした場合には、非公開のほうの資料を見ていけば歴然としていますけれども、多分ここで住んでいらっしゃる所得が低くて高齢者の方は、家賃を上げると耐えられないでしょうと。

【〇〇委員】 耐えられない。うん。

【〇〇委員】 出ていくとしたら、受け皿はどこにありますかという話になるわけですね。他方、住み続けられるように何らかの公的な補てんをすればとしたら、それ以外の人も同じような額の補てんをするということは、これまた財政的には無理でしょうと。そこで差をつけるということが、社会的に許容されるかといったら、これはなかなか難しいと。そうすると、今よりも劣悪な住環境で安い家賃ということに、平均的になるわけですが、今住んでいらっしゃる方にそうしろというのは、これはかなり難しい話になってくる。この部分は全体の住宅政策としてどうするかというのは、大変大きな問題になってくるかなと思います。

だから、これ、団地見ると、一部のところは稼いでいて、かなり多くのところがそれによって支えられているということにしますと、全部同じような形で扱うことがなければいけないのかどうかというのも、1つの考え方として出てくるかなというふうに思ってお

ります。

もう一つは、仮に事業体としてガバナンスの問題を考えると、これは住宅部門として一応、財投の借金はありますけれど、国からの直接補助金とかそういうのはなしに一応やっていたらいいわけですが、これは都市再生の部分も入っているわけですし、組織体としては1つになっていると。会計上は分けられるようにしてますね。これは、いろいろな行政改革の組織の論理でこういう形になったというところもあるかと思いますが、これはまた、全体としてどう考えていくのかということで、なかなか難しいとしか言いようがないのですけれど、先ほどからおっしゃっている70年の話とか、財投の話もそうなんですけれど、これはほかのところでも似たような独立行政法人といいますか特殊法人系のところで言えると思いますけれど、基本的に右肩上がりの発想のときには、どんどん借金をしても、むしろ返していけるし、それが先行投資だという発想があって、そのスキームとか発想がまだ残っているのではないかと。

ただ、これを一遍に清算をしてしまうというのは非常に難しいと。これで緩やかなインフレでもあると、返す額がどんどん減っていくというのが、昔の高度成長期のパターンだったのだと思いますけれどね。それが実際にそれほど収益が上がらなくなってきて、デフレでも起こりますと負担が増えてくると。利子は、利率は高くありませんからまだ何とかなっているということですが、これをやはりこのままずっと続けていくという形でうまくいくのかどうか。前回の理事長さんのお話でも、金利が今の状態である程度ファイナンスが可能であれば、だんだん収益という話だったと思うのですが、金利が急にでも上がりますと、これはあのスキームというのは難しいのではないかなという気がしております。どうすればいいのかというのはまとめなくちゃいけないのは大変悩みが多いのですが、ただ、幾つか今までの発想以外にも切り口というのがあるのかなと。これからの議論では、いろいろな可能性についてメリット、デメリットとか、将来的にどう展開するかということも含めてご検討いただければと思いますけれど。

【〇〇委員】 すみません。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇委員の締めの方に申し訳ないのですが、1点だけですね、私、思っていますのは、6,000億という年間収入というところから、仮にこれ、全部丸ごと売ったとしたら、幾らでキャッシュができるかというふうなことを計算しますと、5%のときに、5%ではちょっと難しいなと思うのですが、仮に5%でやったとして12

兆ちよつとなわけです。その12兆あれば今の借金は返せて、〇〇委員のソフトバジェットという懸念がなくなるというふうに言えるんですけども、仮にこれ、6%だというふうになると、10兆ちよつとになってしまって、今度は一般債務に転換せざるを得ないとかいう話に直ってくるわけですね。

ですから、要は申し上げたいのは、今、即、全部をこれ、民営化なり売却するというふうなスキームを当然、極端な話として1つ、考えられるのですけれども、それをやったときに、じゃあ債務が全部返せるかということ。

【〇〇委員】 いや、それは僕は無理だと思います。

【〇〇委員】 だろうというふうなことをちょっと1点申し上げておきたいと思います。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

いや、しかしあれですな、困りましたな。〇〇委員のおっしゃるように、割り切らなきゃいけない、どこかで思い切らなきゃいけないんですよ。つまり、ウエルフェアに徹するかと。先生もずっとおっしゃっているように、もう高齢化、特に大都市部はどんどん進むんだから、これはその一部ではあるだろうけれども、URで引き受けるんだと、これはもう、私はふんどしをすごい締めまくって臨まなきゃいけない。それが一方の極にあるわけです。

もう一方は、もうプリマタイズしようと、マーケットに任せましょうと。しかしこれはおそらくどっちも、ほとんどもう、普天間基地をどうするかというのと同じくらいのマグニチュードのある政治的な問題だと私は思いますよ。ほんとうの話。しかしどっちかの選択肢は示さざるを得ないのでしょうね。いろいろ、皆さんのおっしゃったこと、一々ごもつともで、しかし最終的にはそういうふうに政治的なご判断をいただかなきゃならんというところに最後は行き着くんだなという気がいたしました。

それと私、もう1点、ちょっと私自身は民営化論者でずっとあったのですが、それ以前にやっぱり債務の問題というのは、だんだんと深刻になって、累積の債務の問題は額じゃないんです。金利なんです。これは私はもちろん専門家じゃないからよくわからないけれど、今からちょうど1年ぐらい前に経済人と話したときに、大体話題になったのは日経平均がどうなるかという話。それは、まだリーマンショックの余震がありました。ところが最近は違うんだ。彼らの心配していることは、やっぱり長期金利なんです。いよいよ金利がジャンプしかかって、おれたちどうなるんだろうとみんな心配している。確かにみんな心配しているところに、さあ心配だとまた言うというのはよくないことなんだけれど、

国が、一般政府の一部であるURも、いや金利についてきちんと考えてるんですという姿勢を出すことがやっぱり、大切になってきてるんじゃないかという気がするんですね。

もちろん、大塚副大臣やなんか、消費税を10%以上上げなきゃいけないとか、法人税を下げなきゃいけないという、非常に正しいことをおっしゃってるんで、このこと自体はマーケットに対しても非常にいい影響を与えていると思うので、大変心強いのですが、いろいろなところから金利上昇に対する不安を少しでも払拭するようなメッセージ、ということは結局、金利が上がったときにはちゃんと耐えられるんですというスキームをつくるということだと思っておりますが、そういうメッセージを発するURという主体も、1つの責任をだんだん負いつつあるんじゃないかという感じが、私個人的にはしております。これもまた、あまりにもマグニチュードのでかい問題だから、言うだけで何も知恵はないのですが、そんな感じはしております。ありがとうございました。

では事務局のほうから、今後のことなどについて何かご説明ありましたら。

【瀬口民間事業支援調整室長】 お手元の資料「参考」というふうに書いてございますが、今後の日程表をお示しさせていただいております。委員の皆様方には、住宅分科会、とりあえず3月いっぱい第3回までの日程を押さえさせていただいておりますが、予備日として4月9日をあらかじめお願いしておりました。本日までの議論の状況の中でさらにお時間いただいて、ご議論をしなければいけない部分がまだ残っているというふうに思っておりますので、恐縮でございますが4月9日を次回としてセットさせていただきたいというふうに思っております。時間は午後の4時からを予定いたしております。正式なご案内につきましては後日改めて送付させていただきますが、皆様のご出席をお願いいたします。

なお、第2回の都市分科会が3月29日、それから第1回の経営分科会が4月2日、それから第3回の親委員会が4月21日ということで、3月末から4月の予定をとりあえず入れさせていただいております。こちらのほうにもご都合のつく限りご出席をいただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

【安念分科会長】 以上ですか。では、今日の会議はこれまでとします。どうもありがとうございました。

【瀬口民間事業支援調整室長】 本日の資料につきましては、テーブルに置いておいていただければ郵送させていただきますので、よろしくお願いいたします。以上をもちまして分科会を終了いたします。ありがとうございました。

【安念分科会長】 はい、どうもありがとうございました。

— 了 —