

第4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4月9日

【瀬口民間事業支援調整室長】 土居委員の到着が遅れているようでございますが、定刻を過ぎておりますので、ただいまから第4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の瀬口でございます。よろしくお願いたします。

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。

なお、本日は藤沢市長の海老根靖典委員の代理としまして、杉渕武藤沢市計画建築部長にご出席をいただいております。

【海老根委員（代理：杉渕藤沢市計画建築部長）】 よろしくお願いたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 議事に入ります前に資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の下に配布資料一覧ということで記載させていただいておりますが、各資料の右肩に資料番号を振らせていただいております。本日、本体資料としまして資料1-1から資料2-4まで、それから参考資料1から3までございます。

そのうち資料1-2につきましては、右肩に記載がございますように、非公表【委員限り】といたしております。これは後でまたご説明いたしますが、自治協のアンケートの結果をクロス集計したものでございまして、中に各団地ごとの所得分布等が出ておりますので、その関係で非公表とさせていただきます。

それから、資料2-3、その下に資料番号がついておらない非公表という資料がございますが、これは資料2-1、資料2-2でご議論をいただく際の参考ということで本日おつけさせていただいておりますが、これまでの各分科会等で各委員からご指摘いただいた事項を事務局で取りまとめておりますので、事前に各委員のご了解等をいただいておりますので、とりあえず今の段階では非公表【委員限り】という形にさせていただきます。

資料の確認は以上でございます。

それでは、これからの議事進行につきましては、安念分科会長にお願いしたいと思います。

す。よろしくお願いいたします。

【安念分科会長】 どうもありがとうございました。どうも委員の皆様には、お忙しいところお集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、早速でございますが、議事次第2.の議題（1）賃貸住宅事業に係るご質問についてということで、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料に基づきまして、事務局よりご説明をさせていただきます。

まず、資料1-1賃貸住宅事業に係るご質問についてということで、これまで委員の方々からいただいております質問で、お答えできておりませんでした部分が一部ございましたので、それにつきましてお答えをさせていただくものでございます。

1 ページおめくりいただきまして、1.として高齢社会においてURが担う役割についてということで、〇〇委員から、高齢社会においてURがどれぐらい役割として担い得るパワーを持っているのかというご質問をいただいておりますので、その関係は少し試算という形で分析をしたものでございます。

2 ページにつきましては都道府県別のUR賃貸住宅数と居住高齢世帯数ということで、事実関係でございますので、ご説明は省略させていただきます。

3 ページ目をご覧くださいますと、バリアフリー化の取り組みということで、1番目の四角をご覧くださいただければと思いますが、高度のバリアフリー化、一定のバリアフリー化ということで、いわゆる3点セットと言っている①②③、手摺、段差のない室内、車椅子が通行可能な廊下幅という基準があるわけですが、今一定のバリアフリー化、少なくとも①と②のうち、1点以上を満たすものが30.8万戸、全戸数の40%という形になっておりまして、これを2018年、あと8年後には約40万戸、全戸数の55%になるわけですが、それを目標として取り組んでいるという状況でございます。

続きまして、4ページはかつてのご説明させていただいているもので、65歳以上の高齢者人口が特に大都市圏で増加するというものでございます。

次の5ページにつきましては、今度、都道府県別の借家に居住する高齢世帯数のこれからの増加分ということでございまして、これも同様ではございますけれども、大都市圏を中心に増加してくる。2020年から25年ぐらいが、今の推計では大体ピークになっているということでございます。

なお、今の推計ということではございますけれども、近年、40歳台を中心に持ち家比率が低下している傾向にございますので、現実にはこれよりもさらに棒グラフは上のほう

に伸びる可能性が高いと見込まれております。

続きまして6ページ、具体的に今回、高齢化に対してUR賃貸住宅がどれくらいの役割を果たし得るのかということを試算したものでございます。あくまでも注として書いてございますけれども、可能性について試算したものでございますので、現時点でこのような政策を行う旨の合意がなされているものではないということは、お断りをさせていただきたいと思っております。

その前提の上で、4つ条件を置いた上で試算させていただきました。

まず①として、これから新規にUR賃貸住宅で空き家が出てきた場合、そこには必ず高齢者を入れるということを条件にした場合。②といたしまして、既存のバリアフリー化されている住宅も含めて、バリアフリー化されている住宅には高齢者を受け入れようというパターン。③でございますけれども、先ほどご説明させていただきましたとおり、これからバリアフリー化をさらに進めていくということでございますので、これから新規に供給されるバリアフリー住宅では高齢者を受け入れようとするパターン。4番目のところは、今の割合と同じでということでございますので、ある意味では自然体のパターンということでございます。

次のページからがその結果でございます。まずストックベースと言うと、語弊があるのかもしれませんが、今いる高齢者の方、これから増える高齢者世帯を含めて、今いる高齢者世帯が黄色、これから増える高齢者の世帯が赤で示されておりまして、それぞれ都道府県単位で見たときに、全高齢世帯数に占める、UR賃貸住宅で最大限受け入れをした場合に住める割合を赤と黄色の足し算で示させていただいております。都道府県によって違いがございますけれども、2割強というところではないでしょうか。

次の8ページは、これから増える高齢者を最大限受け入れるというふうにした場合の増加分について、どれくらいURが役割を担い得るかということでございます。増加分だけということで見れば、5割弱まで最大限としては担い得るところでございます。

続きまして、9ページは条件2ということで、既存の賃貸住宅も含めてバリアフリー化されている住宅では最大限受け入れをするということになりますと、これだけの割合になります。黄色の部分は既に入っている方でございますので、先ほどと同じでございます。赤の部分はあいた部屋にすべて入れるという、先ほどの条件1のパターンよりはもちろん少なくなるわけですが、ご覧いただいているぐらいの割合は可能性として担い得るということでございます。

次の10ページは、同様にこれから増える高齢者を受け入れした場合にこれくらいの役割が担えるということで、違いはございますが、大体25%前後というふうにご覧いただけるかと思えます。

続きまして、11ページは条件3でございまして、これから新規に供給されるバリアフリーの住宅で最大限受け入れをした場合ということでございます。これから新規ということですので、赤の分はさらに小さくなるわけですが、それでも15%前後の役割を担い得る可能性があるということでございます。

増加分について見たのが同じ12ページでございまして、ご覧いただいているとおりということでございます。

続きまして13ページ、最後の部分でございまして。自然体ということでいきますと、それぐらいの割合になってまいります。

最後に14ページのところで、これから増える高齢者について自然体で受け入れをした場合という割合で、大体10%前後というところがご覧いただけるかと思っております。

次の15ページは今までのものを表として一覧にしたものでございますので、飛ばしていただきまして、これらの受け入れをする前提となるバリアフリー化をやるに当たって、どれぐらい事業費、国費がかかるのかというものを簡単に試算させていただいたものでございます。

バリアフリー化のパターンといたしましては、16ページに3つパターンがございまして、一番上が新築。といっても、建て替えて新築するというところでございますけれども、新築建て替えを行う場合。それから、真ん中の部分でございまして、改修のうちでリニューアル住宅、既存のストックを改善していくというリニューアルの部分。具体的なイメージとしては、次の17ページを絵としてご参照いただければと思っております。

次に3番目のパターンとして、16ページの一番下の部分ですが、改修の場合に高優賃を供給するというので、これも具体的なイメージとしては、18ページをご参照いただければと考えております。それぞれ工事費の額と国費を示させていただいておりまして、もちろん新築建て替えの場合が一番高くなっているというところで、リニューアルなり工事はそれに比べれば少しは安くなっているところでございます。それぞれ補助金が入っているということでございます。

続きまして、19ページをご覧いただきたいと思いますが、仮に今の工事費なり国費を前提とした場合に、あくまでも試算として計算をさせていただいたものでございますので、

右の上のほうに黄色で書いてありますとおり、実際にこのとおりバリアフリー化を行えるかどうかということですが、予算措置が講じられるという保証はないんですけれども、そういう前提に立った上で空き家を全部バリアフリー化する場合が右の黄色の部分でございまして、左の緑の部分が現在の計画に基づいて、年間大体1万戸というペースになるんですけれども、バリアフリー化を進めていった場合に具体的に事業費が幾らぐらいかかって、国費が幾らぐらいかかるのかということを経算して求めたものでございます。

ご覧いただきたいのはそれぞれ黄色と緑の部分の総計、一番左下の部分をご覧いただければと思いますが、現在のペースでバリアフリー化をした場合ということとございまして、年間1万戸ぐらいということになりまして、事業費としては449億円、うち国費としては58億円という形になります。

一方で、2025年までにすべての住宅をバリアフリー化すると、2025年というのは大体高齢世帯がピークになる年でございまして、それを目指して仮にすべての住宅をバリアフリー化するという、ある意味では最大値の部分を経算いたしますと、これから年間で2万8,000戸ぐらいやっていく必要がございまして、その事業費としては939億円、国費のうち156億円という形になってまいります。

2025年までのトータルの金額でということとでございますと、それぞれの色の部分の一番右下をご覧いただきたいと思いますが、現在のペースですと16万戸、事業費で7,186億円、国費が935億円、黄色の一番右の部分は2025年までに全部やるということとでございますと、大体36万戸ぐらい、事業費は1兆2,500億円ぐらい、うち国費が2,000億円ぐらいということになってまいります。あくまでも現在の条件が続くという前提ではございますけれども、大体今お示しさせていただいたような金額になってくる可能性があるということとでございます。

現在のペースということとていば、2008年の左の実績をご覧いただきますと、大体金額的には似たような世界でございまして、今の状況が続く限りは、現在のペースでのバリアフリー化を経営体力として続けていくことができるのであらうと思われま。

一方で、黄色の左下の年当たりの部分をご覧いただければと思いますが、仮に2025年までにすべてバリアフリー化することになりますと、事業費ベースで申し上げますと、500億円ぐらい費用が増加するという形になりますので、現状の経営のたてつけではなかなか自力で全部をやるということはかなり難しいのではないかと考えております。

次に20ページでございましてけれども、もちろんお金を投じてバリアフリー化の工事を

するというごさいもございませけれども、ソフト的な施策といたしまして、入居者募集に対して現在優遇措置を講じております。上のピンクのほうですが、空き家募集に際して子育て・高齢世帯に優先受付期間7日間を設定する。それから、下の部分でございませけれども、新規募集に際しては、基本的に応募者が多数であれば抽選という形になるんですけれども、その抽選の優遇倍率をアップする措置を講じているところございませ。

まず、1点目の高齢社会をURが担える役割は以上ございませ、次に21ページございませが、建替に伴う資産の評価についてということで、70年、47年の問題ございませ。

まず、減価償却の期間の考え方を22ページで、前回もお示しさせていただいておりますけれども、もう少し詳しくお示しをさせていただいております。右側の青とピンクがある意味では一般ルールございませ、左側の緑と黄色の部分が公団（UR）の考え方という世界ございませ。

まず、一番上のほうを見ていただければと思ひませが、昭和26年には償却期間は65年という形になっていませ、その後、設立された日本住宅公団においては70年というふうにセットされたと。これは家賃設定で住宅の建設にかかる費用、建物も含めまして土地も含む、借入りの利息も含むというものを償却期間中に5%以下で元利均等償却した額に修繕費とを加えた額を月割りした額を家賃という形にしまし、その白抜きのところに出ておりますけれども、当時の公団総裁の答弁ございませけれども、税法上は65年なんだけれども、何とかして低家賃にしたいということで、それを延ばして70年ということで計算をして出したものでございませ。

このときには、実際に家賃を引き下げるための措置とした意味では、償却期間を長く置くのは政策的に意味があったところございませ、これに加えてオレンジの部分ございませけれども、30年代は出資金を投入、40年代は借入りのコストと実際のコストの差額を利子補給ということで、補給金で補てんをしていたということでございませ。

昭和41年になりまして、一般ルールを65年から60年という形で多少短縮いたしました。その後、56年に住都公団が設立されたわけですけれども、この前についてはむしろ家賃を切り下げるためにもっと償却期間を延ばせないかですとか、むしろ資金の償還も30年とかではなくて、償却期間である70年に合わせろという議論がどちらかというところ中心だったと見受けられます。

昭和56年になりまして住都公団が設立されたころになると、そこに書いてありますと

おり、70年ではなくて、50年なのではないかという今のような議論が登場してきたところでございますが、70年は引き続き維持されたということでございます。

直近、一般ルールが47年になりましたのは平成10年度の税制改正でございます、このときにおおむね全体的に10%、20%程度短縮することになったものでございます。このときには最長のものでも50年を限度ということで、償却期間が47年にセットされたということでございます。

この考え方ですが、白抜きの部分ですけれども、建物の資産の使用の実態はともかく、費用配分の期間としてみた場合にあまりにも長期だということで、短縮するという判断があったようでございます。URは11年に市場家賃化がなされまして、このときには特に、ある意味では家賃と償還期間が切り離されたということではあるんですけれども、償還期間については特にあまり議論があったとは見受けられませんでした。その後、16年7月に今の独法になったわけですけれども、ある意味では基本的に自主採算で事業をやっていくということで、現在、ご議論いただいております償還期間という形で、ある意味では経営の問題に純粋に特化した形になっているというこれまでの歴史でございます。

次に23ページでございますが、〇〇委員から、建て替えに伴って資産が減額していくことがございますので、隠れ負債的なものが存在するのではないかというご指摘をいただいております。作業がまだ十分追いついていないところがございますので、詳細につきましては次回、第2回の経営分科会のほうでお示しをさせていただきたいと思っておりますけれども、本日も簡単にご説明をさせていただきたいと思っております。

最大値の70年償還ということではなくて、47年で償還をするというルールに変更いたしました右側真ん中の絵のところでございますけれども、資産減額△1兆円と書いておりますが、これが最大限全部の住宅を47年で建て替えることにした場合の資産価値の今のっているものよりも減る部分と言えるのかと思います。ただし、すべての住宅を47年に建て替えるということではございませんで、次の24ページをご覧くださいと思いますが、現在、ストック再生・再編方針ということで、団地再生で建て替えをするものももちろんあるわけでございますけれども、引き続きストックを活用していくものもございまして、1兆円というのはあくまでもすべてのものを47年でやった場合がある意味では最大値ということございまして、実際にどれくらいかというところは、先ほど申しましたが、経営分科会で細かくご議論をさせていただきたいという意味でお断りをさせていただければと思っております。

資料1-1の説明は以上でございます。

次に、資料1-2をご覧くださいと思います。

先ほど事務局からご説明をさせていただきましたけれども、第2回住宅分科会で自治協のほうからヒアリングの結果としてお示しさせていただいたアンケート結果でございますけれども、委員の皆様から居住年齢とクロス集計でデータが示せないかというご要望がございましたので、自治協のほうからデータの提供を受けまして、私どもで整理をさせていただいたものでございます。

2ページをご覧くださいと思いますが、世帯主の年代という意味でいいますと、ある意味では当たり前ですが、居住年齢が新しいほど若い人が多い、古いほどお年寄りが多いということではございますけれども、居住年齢が新しい方の中でも65歳以上の高齢者は大体2割ぐらいを占めているところでございます。それぞれ全団地のデータ、それから次の3ページでございますけれども、団地ごとにデータを示させていただいておりますけれども、基本的に団地別のデータにつきましては、今後についても同様でございますが、さほど団地による差異は見受けられなかったのが基本的なスタンスでございます。

4ページで家賃額について示させていただいておりますけれども、居住開始年代が新しいほど若干高いというところはありませんけれども、さほど大きな違いというふうには見えないのではないかと考えております。

5ページは団地ごとでございます、6ページをご覧くださいと思いますが、こちらは世帯収入でございます。これも先ほど見たとおり、古い年代は高齢者が多く、新しい年代は若い人が多いということではあるんですけれども、居住開始年代による大きな差異というところまでは見受けられないのかなと捉えております。

7ページはそれぞれの団地ごとでございます、8ページのほうで世帯収入の主な内容ということでございますけれども、世代構成にしたがって居住年代の新しい若い世代中心のところは給料が中心ということで、居住年代の古い高齢者層中心の部分は年金が中心という、ある意味では想像どおりの回答をいただいているところでございます。

9ページは団地ごとでございます、10ページが家賃の負担についてということで、これについては居住開始年代にかかわらず「たいへん重い」「やや重い」というところがいずれも6割程度という状況になっております。

11ページは団地ごとでございます、12ページが今の家賃と今後の改定についてどうかということで、若い世代中心の入居年代が新しい人については「収入に見合った負担

できる家賃」ですとか、「子育て世帯への減額措置」というものを求める方が多いです、高齢世帯の多い、居住年代の古い方については「高齢世帯への家賃減額措置」をお願いしたい割合が高くなっているという結果でございます。

13ページは団地ごとでございまして、14ページは今後の住まいについてということでございます。高齢者中心の居住年代が古い世帯ほど住み続けたいという割合、青の部分が多いわけですがけれども、若い世代の多い居住開始年代の新しい方についても、6割強はURに住み続けたい方がかなりの割合でいらっしゃるということでございます。

15ページ、ここが唯一ちょっと差異が見られるかなというところでございまして、公営住宅と、家賃水準がこの中では低い右上の〇〇団地では「公営に応募して、住み替えたい」という割合の方は、赤い部分ですがけれども、少ないんですけれども、この6団地の中では家賃水準の高い上の左上と真ん中の団地につきましては、「公営に応募して、住み替えたい」という赤い部分の比率がやや高い傾向が見受けられるのかなと思います。

16ページでございしますが、長く住み続けるうえで不安に思うことというのはどの世代でも大して変わりはなく、高家賃化ですとか、民営化ということが不安だという回答が多く見受けられているところでございます。

17ページは団地ごとでございまして、最後、18ページでございしますが、高優賃への入居についてということで、これは「同じ団地なら入居したい」という割合が高くて、居住年代の新しい若い方については「年齢が基準に達したら入りたい」方が非常に多くなっているという状況でございます。一方で、居住開始年代にかかわらず、ほかの団地でも入居したいという人はあまり見受けられないというのがクロス集計をした分析の結果でございました。

ご説明が長くなりましたが、以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。今いただいたご説明につきまして、ご質問やご指摘をいただくことはございませんか。いかがでしょうか。

廊下幅って直せるものなんですか。建築の話になるけど。あれは構造壁がなかったら、直せるんですか。

【事務局】 壁を取り払って全部やる場合もございます。高優賃にする場合にはそれを。

【〇〇委員】 大変なことだな。何かご質問。よろしゅうございますか。

それじゃ、今のを含めるという形で、また後でご質問、ご指摘があれば出していただくということにしましょうか。

それでは、きょうのいわばメインイベントになるんですが、資料2-1から3についてご説明をいただけますか。

【事務局】 資料は2-1から2-4ということでございまして、メインとしては2-1と2-2でご説明をさせていただきたいと思います。

まず、たてつけだけご説明させていただきたいと思いますが、2-2のほうだけぱっとご覧いただければと思いますけれども、以前、第2回の住宅分科会で既に意見としていただいております、それぞれの経営形態別に論点についてどのようなことが考えられるのかを整理したらどうかということをお願いしておりますので、折り込んだ資料でマトリックス的に整理をさせていただいているものでございます。

こちらを説明させていただく前提として、資料2-1をまずご説明させていただきたいと思いますが、それを検討するのを前提材料といたしまして、これまでの議論の整理ということで、UR賃貸住宅に係る問題点とその背景についてということで3枚ほど整理をさせていただいております。

2-1の1ページ目をご覧いただければと思いますけれども、それぞれ左側に背景、右側に問題点という形になっております。

まず1番上、ストックということで申し上げますと、昭和40年代、50年代に四大都市圏を中心に大量に供給したと。特に郊外部に大規模団地を建てたということでございますが、現在からいうと、市場ニーズに合わないストックというものもあろうかと思っております。

次、居住者についてということでいいますと、当時は中堅所得層の勤労者世帯ということではございましたが、長くお住まいいただいているということでございまして、現在では、居住者の高齢化が進展しているということですか、所得が第1分位の方が半数を占めるなど、所得水準の低下がみられている状況でございまして。

次に家賃の関係でございまして、先ほど申しました四大都市圏への人口流入圧力は既に減少しておりますということでございまして、右側、住宅不足に対応した低廉な家賃の住宅供給というかつての目標は既に失われているのではないかとございまして。

左側に戻っていただきますが、そのために11年から市場家賃化がされたということでございますけれども、今度、右側、再三ご議論いただいておりますが、市場家賃化に伴う家賃減額措置を講じておりますけれども、募集家賃と継続家賃の差がまだ相変わらず残っているところが指摘できるかと思っております。

最後の高優賃の供給に際しまして、民間事業者につきましては、市場家賃との差額を国と地公体から2分の1ずつ補助されるという形になっているんですが、URが供給する場合には2分の1分は国から補助が出るんですけども、残りはURが自腹を切っているという形になっておりますので、URとしては高優賃を供給させるほど、家賃減収額が増大するという形になっているという問題点もございます。

続きまして、2ページ、3ページは経営的な観点での問題点ということでございまして、まず一番上、都心部の新築ほど家賃収入としては高く、郊外部の古い住宅ほど低いと。一方で、支出のほうは、築年数が古い郊外の住宅ほど修繕費が高いということでございますので、問題点といたしましては、都心部の築年数が新しい住宅の収益で郊外の古い団地の赤字を埋めているという内部補助の構造になっていることが指摘できるかと思います。

2つ目でございます。これは再三ご議論いただいているところではございますが、資金の償還は30年であるのに対して、費用は70年で償却をするということでございますので、必然的に財投の借りかえが発生してくる。

それから、賃貸住宅は70年償却ですが、現実には50年ぐらいで建て替えを行っている住宅がございますので、先ほどご説明させていただきましたけれども、建て替えに伴う除却損の計上ですとか、もし建て替えを前提にしているのであれば、今のBSの資産額というのは本当に正しいのかどうかというご指摘もいただくところでございます。

次に、建て替えを行う投資判断といたしまして、キャッシュフローが正であるということが今の条件になっているわけですが、先ほどの除却損の計上などの経営全体への影響が考慮されていないのではないかという点がまた1つ挙げられると思います。

最後、財投からの多額の借入金がございますので、それを受けて財務支出の占める割合が高く、経常利益を大きく圧迫している。金利上昇に対して、今後、額によっては事業として持続不可能になる可能性もあるということ。それから、財投自体につきましても、国の財政事情の悪化に伴って今後措置される保証がないという一方で、かなりの多額の額になりますので、完全にそれを民間資金に置きかえるということもなかなか難しいのではないかと考えられます。

続きまして3ページでございますが、16年の設立時に賃貸住宅部門では多額の含み益がございましたが、ニュータウンのほうで多額の含み損が発生いたしましたので、法人全体では多額の欠損金を計上したということでございます。

一方、現在、資金調達はUR全体で行っているという形でございますので、結果的には

ということではございますけれども、賃貸住宅部門では公団時代以上に負債や欠損金を負担している形になっているのではないかと見受けられます。

また、民間補完ということで、採算性が劣る高齢者、子育て世帯向けの賃貸住宅を供給することが政策ミッションになっておりますので、先ほどの繰欠の関係も含めまして、収益を上げにくい中で自力で繰越欠損金を解消せよという、ある意味では矛盾した建付けになっているということでございます。

3番目。ニュータウン事業につきましては、既に事業をやめるということになっておりますので、なかなか利益を生み出せる状況にございませんので、毎年損失を計上しているという実態でございます。この債務超過は、ニュータウンは勘定が別になっておりますが、この勘定の債務超過を解消するために、賃貸を含む都市再生から利益の繰り入れを行っているのが現実でございます。

4番目。公団本体、URもそうですけれども、人員の削減の圧力を受けまして、自らでは賄い切れないということで関係法人を設立して、アウトソーシングを進めてきたというのが過去の歴史でございますけれども、随意契約ということで効率的な経営なのかどうかということ。それから、必要以上に維持管理を高い水準でやっているのではないかとのご批判もいただくところでございます。

最後、独法は独立採算で事業を行う国の政策機関ということではございますけれども、であるがゆえに、公的機関ということを経営理由にしたさまざまな負担をある意味では追わされている。例えば家賃減額という意味でいいますと、年間で今139億円程度の自腹を切っている状態があると。今述べさせていただいたような問題点はこれまで大体委員の方々からもご指摘をいただきましたし、こちらからもご説明をさせていただきましたけれども、一通り整理をさせていただきました。

こちらを踏まえていただいた上で、資料2-2をご覧くださいと思っておりますけれども、まず経営形態の類型についてということで、どれぐらいパターンが考えられるのかというのを網羅的に示させていただきました。ちょっとカラーの絵が汚いのでございますけれども、あり得る経営形態としては、主としてはそもそもがすべてのUR住宅を民間に譲渡してしまうという1のパターン。それから、すべてのUR住宅を地公体に譲渡してしまうという薄い緑の2番の部分。それから、UR自身が民営的な組織になるという、ちょっと薄い赤の部分、10番のところ。それから最後に、ある意味では今のままなんですが、URの後継組織として公的組織という形態を維持するという紫の部分の11番という、この4

つが主体となりまして、あとはその合いの子と。一部はこっち、一部はこっちという形で整理をいたしますと、大体11通りぐらいあるのかなと考えられます。

11通り議論するのは非常に大変でございますので、きょうは特に特徴と位置づけられます先ほど申しました1、2、10、11、民間に全部というパターン、地公体に全部というパターン、UR自身が民営化するパターン、UR自身が公的な主体になるパターンという4つに絞って、まずはご議論をいただきたいと考えております。

次の折り込んである資料をご覧くださいと思いますけれども、横のほうに4つ、1、2、10、11ということで、全部を民間事業とするパターン、全部を地公体に譲渡するパターン、10番としてUR自身が民営化するパターン、11番、UR自身が公的主体を維持するパターンという形でございまして、縦のほうでそれぞれ一番左側に論点という形で記載をさせていただいております。

まず、1番目の論点としては、高齢者向けの住宅の確保等の住宅政策上の課題に沿った住宅という位置づけと、それを前提とした管理が可能かということでございますけれども、当然、公的主体、11番、紫の部分は最も可能でございますし、おそらく一番左側、民間事業者に譲渡した部分ではなかなかそのようなインセンティブというのは自然体ではないのであろうと思います。地公体については、公的主体性としては強いとは言えますけれども、国とは別の主体ということでございますので、国の政策をやるという意味ではURの後継組織よりもちょっと劣るところがあるのではないかと思います。UR自身が民営化した場合は、民営化組織に対する国の資本関係ですとか、民営化組織の運営の制度のたてつけ次第ではないかと思います。

一番上のところにそれぞれ、ある意味では評価というものをさせていただいております。ただし、この評価は留意点、主なご意見という形になっておりますが、いずれも事務局のほうで議論のたたき台という形で作成させていただいておりますので、分科会としてのご認識を示したものではないということはあらかじめお断りをさせていただきたいと思っております。

2番目のところ、留意点でございますけれども、一番左でございますけれども、民間に譲渡した場合、民間事業者が住宅政策に沿った仕事をやってもらうのを譲渡の条件にするということはあるんですけれども、その実現可能性があるのかどうか。そういうことをした場合に、譲渡価格の低下で国損につながる可能性もあるんじゃないかということも言えるのかなと思います。

2番目の部分でございますけれども、民間事業者にインセンティブを与える制度をつくらなければならないかということも考えられますが、一方でそっちのほうが国費としては増大するのではないかということも考えられるかと思えます。

真ん中、緑の部分、地公体でございますけれども、国と地方公共団体の役割分担の再整理が必要ということでございまして、現在は、地公体は公営住宅の管理が主体でございますけれども、公営でない住宅を地公体に保有・管理してもらおうということであれば、役割の再整理が必要なのではないかと思えます。一方で、本住宅分科会でとらせていただいたアンケートの結果では、これ以上公営住宅は増やしたくないというお答えの自治体が多かったということでございます。

10番の留意点でございますけれども、民営化しつつ住宅政策上の課題に対応させるということになりますと、何のために民営化するのかという話が出てきたりですとか、採算性を犠牲にしてまで住宅政策上の課題に対応させるということだと、支援措置を講じることも必要なのではないかということも考えられるかと思えます。

主なご意見等のところにつきましては、これまでに委員の皆様からいただいたご意見をそれぞれ事務局で、ある意味では勝手に当てはまるとおぼしきところに記載をさせていただいております。ちょっと一部分を切り取って入れているところもございまして、必ずしもそういう趣旨でおっしゃったわけではないという部分もあるかもしれませんが、もし不備等ございましたら、ご指摘をいただければと思っております。

論点の2番でございますが、障害者・外国人等家賃の支払い能力以外の点で、居住の安定の場になるかどうかということでございまして、評価といたしましては11番のところ、現在の公的組織という形態を維持するのであれば、現状同様というふうに考えられるのであろうと。地公体については公的主体ですから、入居者を制限するということは想定しづらいだろうと。

一方、URが民営化した場合には、民営化組織である以上、なかなかインセンティブというのは乏しいと思われそうですが、コントロールの仕方では対応可能なのではないかと。民間事業者に譲渡した場合ということは、必ずしもすべての方がそうしているというわけではないんですけれども、自然体では入居者を制限する可能性があり得るということでございまして、こちらについて譲渡の条件として入居を制限するんだということは考えられるんですけれども、同じように譲渡価格の低下で国損につながるおそれがないとも言えないということもございまして、でも、これもまたインセンティブを付与する制度が構築できれば、

譲渡できるのではないかということも考えられるかと思います。

地方公共団体に譲渡した場合の留意点としては、公営住宅として譲渡を受けるということになりますと、公営住宅としての入居要件が必要になってくるという点に留意する必要があるかと思います。

続きまして2枚目でございますけれども、既存居住者の居住の安定性が維持できるかということでございます。これにつきましては基本的には借地借家法の適用を受けますので、居住の安定性は維持されるものと考えられます。より公的な性格が入れば、確実ということが言えるのかと思いますが、留意点といたしましては、民間に譲渡した場合ですと、貸主の地位が移転する形になりますので、従前の借家契約のところまで維持される。期間とか、家賃ですとかですね。特に家賃減額を受けている低所得の高齢者について値上げという話になりますと、支払えなくなる方が出てくる可能性がございますので、そのときにその受け皿となる住宅があるのかどうかですとか、地方公共団体について申し上げますと、公営住宅として受け入れる場合には、収入超過者については、一定の期間を置いた上で出ていっていただく形になっているところに留意する必要があるかと思います。

次に論点の4番のところでございますが、市場家賃をきちんと徴収できるかということについて、これは当然、民間事業者であればあるほど市場家賃の徴収が行いやすいということかと思いますが。どうしても公的組織であるということを理由にいたしますと、家賃水準について、現在のUR的ではございますけれども、何らかの配慮を求められる可能性もあるのではないかとございまして、特に公営住宅として徴収するということがあれば市場家賃ではなく、応能応益家賃という形になりまして、参考までに公営の家賃は2万円ぐらいになっております。一方で、UR的な組織、公的組織として逆に公的な性格を強めるということであれば、市場家賃までは徴収しない判断も一方ではあり得るのかというふうには考えられます。

次に論点⑤でございますけれども、合理的なコスト縮減が図れるかということでございますが、これも利益を追求するという観点のガバナンスが構築されている株式会社、民間事業者ほどコスト縮減が図られるのであろうということではございますけれども、UR自身が民営化した場合も民営化組織となったということで、一定のコスト縮減も期待されるということかと思いますが。一方で、民間の部分につきましては、利益を確保しようとするという部分が過度に過ぎますと、その管理の質が現在よりも低下して、管理の質を下げた利益を確保しようというインセンティブがないわけではないということ。

それから、UR自身が公的な主体になった場合につきましても、現在、随意契約の見直しですとか、関係会社の整理をやっておりますので、その一連で見直しが講じられれば、それなりにコスト削減が図れるのではないかと考えられます。一方、UR自身が民営化した場合ということもございますけれども、基本的にはコスト削減が図られるとは思いますが、政府の出資比率次第では現在よりも非効率になる可能性も否めないということもご指摘できるかと思えます。

続きまして3枚目でございますけれども、論点⑥、URが現在抱えている多額の負債の解消につながるかどうかという点でございます。これにつきましては譲渡先——譲渡を受ける側と譲渡のもと、譲渡を出す側ということで2つに分けられるかと思えますが、まず民間に譲渡した場合ということでありまして、受け入れる先の民間につきましては償還が可能な範囲内で資金調達をやって、建て替えをやるということでございますので、当然、自分ができる範囲でしかやらないということかと思えます。したがって、今のURよりも建て替えへの着手判断はおそらくシビアになってくるであろうと。

一方で、その裏腹でございますが、もとのほうでございますけれども、譲渡によって得られる収入の範囲内で負債は減少することにはなりますけれども、譲渡価格によっては十分な負債の回収が図られない可能性もございますし、留意点のところでも示させていただいておりますけれども、適正な収入が得られなければ損失が残るということですので、経営ということを考えますと、簿価以下では少なくとも売却しないという条件がついてくるということ。

それから、パターンを2つに分けておりますけれども、すべての住宅を譲渡する場合、全部の住宅を譲渡しても負債が残ったら、これは回収するためには国費を投入せざるを得ないという点。黒字の住宅だけを処分するというのであれば、残るのは収益性の悪い住宅ということになりますので、これでまた自律的に経営を回していくというのもなかなか難しいだろうと思えます。

次にその右、地公体に譲渡した場合ということもございますけれども、仮に受ける地公体のほうでは資産、負債を一体的に譲渡した場合には、地公体のほうは現在、資金調達のスプレッドが高いということもございますので、全体的な資金調達コストとしては増加するのではないかと。したがって、どちらがどれぐらい負債を引き受けるかというのが重要な協議事項になってくるかと思えます。アンケート調査の結果では、無償譲渡ですとか、維持管理費への負担もお願いしたいという回答が多かったところがございますので、残さ

れた国側としては負債がむしろ解消するよりも、拡大するおそれというものも否定できないのかなと思います。

次に、UR自体が民営化した場合ということでございますけれども、一応効率的な事業執行が行われる期待がございますので、引き続き財投が調達可能ということであれば、徐々に負債の可能が進むというふうには思われますけれども、民営化組織になったということで、財投がつかないということになったりしますと、別の高金利の調達を余儀なくされるとか、そもそも資金が調達できないでショートしてしまうということも考えられるのかと思います。一方で、民営化組織の経営を回していくためには、負債を国で抱えざるを得ないという考え方もあり得るんですけれども、国鉄民営化当時のように損失処理に税金を投入するという点について国民の理解が得られるのかどうかということは重要なポイントになってくるかと思えます。

最後、一番右側のほうでございますけれども、UR自身が公的な主体を維持するという点であれば、ある意味では現状維持ではございますけれども、公的性格を仮に強めるということになりますと、今以上に収益が上がらなくなる可能性がございますので、負債の解消という意味ではより難しくなるのではないかと考えられます。

最後、7番のところでもっとも実現できるのかどうかということでございますけれども、一番左の民間に譲渡という部分につきましては、譲渡に係る条件次第というところかと思えます。実際のところ、16年に時価評価替えをしておりますので、含み益はなかなか少ないという状態でございますし、居住の安定の措置ですとか、住宅政策上の課題を実行せよということを求めますと、譲渡価格という意味では低下してくるおそれもあるかと思えます。

地方公共団体に譲渡するという点につきましては、少なくとも受け入れ側の意向というのはほぼ皆無というのが今の現状でございますので、雇用促進住宅の例を見ても、かなり長い期間をかけて困難な調整を余儀なくされるということが想定されるのではないかと思います。一部譲渡を受ける意向があるという地方公共団体もございますけれども、そこでもどのような条件にするかというのは、先ほども申しましたとおり、今、非常に重要な協議事項になってくるかと思えます。

次に、URが民営化した場合でございますけれども、UR自身が民営化するか、公的主体を維持するかという、基本的には国の中の制度設計の問題でございますので、端的に申し上げますと、国としてやる気があればできない話ではないのかなと思いますが、URが

民営化するというところで、仮に国100%の株式会社ということであれば、何が変わったのかという話もございますし、現在の公的主体としての位置を維持するというのであれば、何が変わるのか、今の問題が解決されるのかというご指摘をいただくことにもなるでしょうし、逆に公的関与を強めるということであれば、公的主体としての別機関ということではなくて、国がみずから仕事をやるということでもいいのではないかとということも考えられることが留意点として掲げられるかと思っております。

以上の内容についてこれからご議論いただければと思いますけれども、その参考といたしまして、資料2-3と2-4のほうで、既に都市分科会ではご提示をさせていただいておりますけれども、これまで委員の方々から頂戴いたしました意見を事務局のほうである程度項目ごとに区切って整理をさせていただいたものでございます。

こちらにつきまして、先ほど事務局からご説明をさせていただきましたとおり、事務局のほうである意味では勝手な整理をして割りつけたものでございますので、本日は先ほどのマトリックスのご議論をいただく参考としてご提示させていただいたということでございますけれども、後々きょうの議論を踏まえた上で再度整理していきたいと考えておりますので、そもそも構成なりたてつけがおかしいのではないかとか、意見、このような形で言っていないと、事務局のほうで取り違えているということがあれば、会議の後でも結構でございますので、ご指摘をいただければと思っております。きょうのところはご意見をいただくための参考としてご覧いただければと思っております。

ご説明につきましては以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。この分科会の役割は、親会に対して事実がこうなっていますというのと、それからあり得べきオプションを提示するというところであろうと思っておりますので、私どものこの分科会の成果物としては何といたってもきょうの資料2-2が中心となり、その前提の問題認識として資料2-1があるということであろうと思うんです。そこで、別にどの資料のどの箇所ということにこだわるわけではございませんけれども、できましたら資料2-2の各論点の立て方とか、それぞれの論点での留意点や主なご意見などについて修正をしていただいたり、あるいはつけ加えていただいたりという作業をしていただければ大変ありがたいと存じます。

それでは、どなたからでも結構ですが、どうぞご意見がありましたら。はい、どうぞ。

【〇〇委員】 大前提の問題について申し上げたいんですが、資料2-2を対外的に出すのかということをお伺いしたいと。特に4月23日から事業仕分けが始まっていき

ます。私としてもこれは重要な資料であり、よくまとめられていると思うんですけども、1点もっと強調しておかなきゃいけないのは、資料2-2の1ページで4つから議論を始めたいとするということはそのとおりで、きちんと留保条件は書いてあるんですが、もっとくどく書かないと、もしこれをマスメディアが見ると、4案が有力だというふうに誤解されかねない。おそらく私は純粋に4案ではないんじゃないか、これまで分科会の議論を聞いていて。

この4つをそれぞれミックスする形で出てくるものに何らかの形で収れんすることがあるのかどうかということだと思うので、議論の進め方としてこの4案をたたき台にしてというのは議論の立て方ではいいんですが、これを公表するとき、例えば4月23日まではこの資料2-2はウェブサイトには出さないというんだったら、これはこれでいいんですけども、もしお出しになる予定があるならば、むしろ資料2-2の修正を要求したい。今言ったように4案が有力というわけじゃなくて、4案の複合案が考えられるから、それを検討するために純化して議論しているんだということをちゃんと書いてあるんだけど、もっとくどく書かないと誤解されると。そこはどういう関係になっているかお伺いしたい。

【事務局】 まず、資料の取り扱いにつきましては、委員会のルールといたしましては、この委員会に出しました資料は原則公表するということになっておりますので、基本的にはこの会議が終了次第、通常は公表いたしております。ただ、資料の扱いにつきましては、委員会の場で非公表の扱いにすることは可能ということにしておりますので、本資料につきましても分科会の委員の皆様の合意事項として、本資料についてもこの場限り、委員会限りのものであるという扱いで、非公表の扱いにすることであれば、そのようにしていただいて、我々としてもそういうふうに対応したいと思っておりますが。

【〇〇委員】 わかりました。その点はここで小一時間ばかり議論をして、その結果、最後に決めましょう。非公表なら非公表でも、ある得べしという前提でやりましょう。つまり、ここはとにかく勝手なことをいろいろ言っていて、その上で、じゃ、どうするかということを最後にまた皆さんにご判断いただきたいと思えます。

じゃ、ほかにどうぞ。

【〇〇委員】 非常に整理されて、ご苦労さまでした。前回の会議からいろいろ考えを言って、どういうふうに考えていけばいいのかというのを結構自分なりに考えたんですけども、3方向のことを考えなきゃいけないなと思っていて、1つはまず政策目的という

か、そういったものでしょうと。この前のお話を伺ったら、要は公的な部分というのはどうということなんですかと。入居条件だとか、家賃補助だとか、そういうものがありますよみたいな話があったので、なるほどそういうものですねと。それをどうしなきゃいけないのかという問題ですよ。

ただ、きょうもご指摘があったんだけど、その大前提として借地借家法というのがどんと構えていらっちゃって、住民は日本国において相当守られているという前提がまずあるということは認識しなきゃいけないだろうというのがあるでしょう。それ以上にどんな政策目的をやるんでしょうかと。まず、それを考える。

もう一つの方向としては対財政という問題で、そういった政策目的があるにしてもお金がないできませんよねというのがあって、対財政ということで考えなきゃいけないことがあるでしょうと。財投の借りかえの問題だったりとか、欠損の問題だったりとか、収益性をどう考えていったらいいのか。これはなかなか厳しいですねという現実があることを考えなきゃいけないだろうと。対財政という問題があるという前提で考えたら、基本的に完全に民なんですけれども、株式会社にして、株がどうのこうのという話を考えることは限りなく無理なんだろうなと思っていて、このことがあるゆえに完全民というのは無理なんじゃないかと。

むしろ、対財政という問題を考えるに、今までやってきたことがあるので、財政への影響を今後最小化しなければならないというURが抱えているものを通じて、これが非常にどかっとなってしまふことが起きないようにするための管理をするんだという極めて明確な課題を持った、そういう意味での公という使命を持った、ただ、収益は最大化させるための民的構造を取り入れるみたいな観点での物の考え方が重要なんじゃないか。

そういう意味で財投の借りかえ問題もクリアしなければならないし、それは借りにさせてくださいと言うしかないと思うんですけれども、そういう意味でいうと欠損がうんたらかんたらというよりは、むしろ今までの欠損というのはどっちかというところでもいい話であって、損なんてあったって別に使えない損なわけですから、税務があるわけじゃないので、そういう意味でいうとサステナビリティがあるのかどうか。大切なのは今後のPLとその維持可能性の問題ということかなと。

あと、収益性をこれから先どれだけ上げて、サステナビリティを上げていくのかとか、財政への影響を少なくしていくのかということを考えなきゃいけないと、その場合に、例えば部分的に高収益物件を売りましようとかっていう話もあったと思うんですけれども、

それはある資産を今後のPL向上だったりとか、そういうもののために、PLとあとは債務という面ではBSもあるかもしれませんが、その両方の関係を最大限向上させるための方向での考え方をしなきゃいけないと思うので、例えば高収益物件を持っていたほうが将来的にいっぱいお金を返せるのかどうかとか、そういった観点から物を考えていかなきゃいけない。目先、これは売れるから、売っちゃいましょうみたいな物の考え方をすることに関しては、ちょっと検討が要するというか、僕はやらないほうがいいんじゃないかと思ったりはします。ということをまず大前提としてとらえながら、政策目的を考えなければいけないだろう。

プラスもう一個考えなきゃいけないのは対住民なのかなと思っていて、対住民という観点からいうと、もちろんこの前もいろいろ協議会の方々とかのお話も伺って、事情は事情でよくわかるし、今後もそういう人はどんどん増えてくるだろうということでもわかるんですけど、少なくともURに住んでいる人だけの問題じゃないという問題でもあるので、そういう意味でいうと対住民に対しては少なくともこの組織は民になったんです、公じゃないんですというふうに主張できるとか、言える形のほうが、ある意味やりやすいんじゃないかという感覚を持っております。

対財政的観点からいうと、完全な民は無理なんですけれども、対住民という観点から見る部分においては、限りなく民という見え方をしたほうがいいんじゃないかと。そういう組織構造にしていくというか、対外的説明ができる形にすることが望ましいんじゃないかという印象を持ちました。

その上で政策課題である、例えば賃貸住宅に対する入居条件における年齢の差別の問題だったりとか、あとは高齢者における家賃負担補助何なりの問題とかに関しては別の政策課題なのか。現状、そこに国も出すけれども、URも負担しろみたいな形でやられている部分に関しては、先ほど申し上げたような民の性質の部分からどういうふうにとらえてくるのがいいのかということを検討する必要があるのかなと。そんなふうな整理の仕方を自分なりにはしたところでございます。なので、完全な民ではないのは間違いないんですけども、民という見え方は必要だろうと。プラス完全じゃない民という要素においては、何で完全な民じゃないんですかという部分に関しては、過去を清算するための必要的な公という部分なんですと。そういう位置づけが必要なのかなと考えた次第です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。それをこの資料2-2に落とし込むと。えらい技術的な話になって恐縮だけれども、どういうふうに書けばいいですか。

【〇〇委員】 私なりに既に研究論文とか書いてあるんですけども、国有株式会社、俗にというか、通常、特殊会社と言われている形態ですけども、この資料2-2の3ページ目のところにも書いてあるわけですけども、国が100%、ないしは100%に近いような支配力を持った株式会社にすると。私の言葉では国有株式会社という言い方をしていますけれども、さすがにURは国有株式、つまり商法が適用されるとか、そういう税制の恩典を捨てるということなんですけれども、国有株式会社とか、特殊会社との違いは。そこまで捨ててやっていくかどうかは後の議論ということにすると、そこは特殊会社と仮に既存の仕組みということで呼ぶならば、一つ、今、〇〇委員がおっしゃったような話は実現できるものなのだろうと思います。

それは結局、株式会社化することによって、できるだけ財政による支援を制限するということが今までの財政運営上は用いられていた。ただ、関西空港はどうなんだという説はあるんですが、それは棚に上げるとして、基本的には株式会社化されたならば、財政資金の投入というのは制限されるということだろうと。

ただ、財政投融资の融資は受けられるということは、これまでも特殊会社で財政融資を受けている機関は幾つもあります。それとともに当然株式会社なので、きちんとガバナンスを働かせてもらおうと。特に株式会社であるならば、なおさら損失を出さないように努めていただかなければいけないということ、さらに株主である国がちゃんとそういう規律を与えるように働きかけることが可能であると。

ただ、完全民営化というのはおそらく私も難しいだろうと。完全民営化するということとはほんとうに上場を目指すということだから、累損と繰越欠損金は当然解消しなきゃいけないし、常に収益を上げられるような経営形態に到達していないと上場できないということですから、それはさすがにそこまで要求するほど苛烈に収益を稼げという要請は国民からはないだろうと思います。赤字が出ないようにはやってもらわないと困りますねということは、さすがに担保されなければならぬところですから、それならば独立行政法人という形だと私はぬるいと。つまり、独立行政法人は極端に言えば、繰越欠損金があっても存続し続けられるわけですけども、株式会社だとさすがにいつまでも繰越欠損金を抱え続けるというのは許されないということがあると思いますから、そういう意味では株式会社化する意味というのは、まさに3ページの留意点に書いてあることの私なりに個人的に考えている答えというのは、今申し上げたようなことなだろうと思います。

【〇〇委員】 ほか、いかがですか。

【〇〇委員】 おっしゃるのは非常によくわかるなということなんですけれども、そこを具体的にどう落とし込むかというのが、国だから、結構自由につくれるのかなとか、ちょっとイメージはしていたんですけれども、株式会社とする目的を、特定目的というか、そういう方向にするということもあり得るでしょうし、税制に関しては、税制が関係してくるのであれば、損は持っていないきゃいけないので、過去を損という形で引きずらなきゃいけないというふうには考えますけれども、もし税制は関係ないのであれば、損というのは結局ニュータウン事業の人の責任がありますよということを表明しているのにすぎないと思うので、そういう意味ではこれから先、そういう損が出るのであれば、出たことがわかる体制になっていけばよくて、過去の欠損金というのはほぼ意味がないので。

僕が前に思ったのは、であればこの時点でニュータウン事業は大失敗でしたと。過去のこの判断をした人には責任がありますということをおある意味URとして表明することによって、欠損を減資してくださいということを財務省さんと交渉して、一定の責任をちゃんと表明することによって解決することが可能なんじゃないかなと思っていたので、それはそれで処理できるかなと思ったんですけれども、税制の問題が出てくるのであれば、損は損として生かしていくという話をしないといけないのかなという気がします。

【〇〇委員】 表現方法とかは違うかもしれないし、私自身の立場は違うんですけれども、大体〇〇委員とイメージは似ているかなと思います。

ただ、経営のほうだけで議論していたのでは足りないかなということで、確認したいんですけれども、あるいはこの表の埋め方をもう少しその部分を強化していただければなということですが、要は政策目的、それがほんとうに国がやるべきであれば、特殊会社であっても国寄りの会社だし、民間でできるのであれば民間的な会社になると思いますので、その辺がはっきりしないと、非常に結論があいまいになるかなということですが。

2-2の1ページ目のところに、URが主体となって行うべき部分はあまり見当たらないと。今でもそういう気はしています。きょうも資料1-1ですか、高齢者がこれだけ増えて何割ぐらいカバーできるとかっていう架空の計算はあるんですけれども、それは単なる架空の計算であって、あまり意味がないと思います。それで、チェックすべき項目として、例えば公平性の観点で、前回お聞きしたようなURが内部で努力して、いわば税金をつぎ込んでいます。それはどの程度正当化できるものなのかということもありますし、あと特に住生活基本法でうたわれていますサービスから考えると、ほとんどURはサービス主体ではないんじゃないかと。むしろ、前回の志木市の話もありましたように、地元の自

治体との協働だとか、あるいは別の省庁の政策とかが出番なところであって、URの建物というのは単なる器でしかない。その辺をしっかりとわきまえて、何が政策課題として今後も国民に訴えられるものかというのを、ぜひこの表に入れていただきたいなと思います。

あと、書いてないんですが、危惧するのは、すごく言い方は悪いんですけども、今後のうば捨て山になる可能性が大いにあると。もちろん市場から排除された人々がこういう団地に暮らせるというのは悪いことじゃないというふうに総論では言えるかと思うんですが、若干いろいろ聞いてみますと、そろそろそういう気配もなくもないと。URの安い賃貸住宅に入ると死ぬまで暮らせる。そういう言い方じゃないんですけども、ずっと暮らせるねということで、わざわざそこに引っ越してくる人も結構いますよと。しかも、その人がコミュニティに参画するかというとそうでもない面もあって、単に安いから来ているんだということもあるように聞いていまして、社会的な年齢バランスだとか、地方自治体にとっての地域の健全な姿とか、そういうものを考えたときに、果たしてURだけに特化して高齢者が住めるだとか、そういうことを言っているのだからかというチェックはぜひ、短期間ではできないかもしれませんが、定量的な面で見たいなど。この表で、おそらく間違いはないと思うんだけど、もう少しその辺の数合わせがあるとよりよいなと思います。

【〇〇委員】 おっしゃる数というのは何の数ですか。

【〇〇委員】 公平性であるならば、これとこれというふうには限定できませんが、少なくともこれに対する定量的な根拠ですね。公平性、サービス水準、社会性、偏りというんですか、ほかにもあるかもしれませんが、この間の家賃の話もありますし、経営的な面の積み上げのお金とか、幾つかこの議論の過程で出てきた数字があると思いますので、一体どれぐらいの規模のというか、割合の経営が可能かと。経営分科会の話だと思うんですが、住宅政策の観点からいくと、要はURの箱ものそのものがどういう政策目的に耐えられるかということを、ほかの政策主体との兼ね合いの中でもう一度この中に入れてみるというイメージで。

【〇〇委員】 それはいいかもしれませんが、先ほどつくっていただいた資料の中でも、例えば今のままのバリアフリー化だと四百何十億円で、今の経営が続けば何とかおさまらんんじゃないかという資料がありましたし、それを総コスト、全部総ざらいでやってしまうとなると、倍以上かかってしまって、多分パンクするだろうという資料がありましたので、例えばああいうものを入れればよいということですか。

【〇〇委員】 それは違和感があるんですけども、バリアフリー化というのは、だんだんそういうものが普及してくれば、当然、民間がバリアフリー化した住宅を売ると。別に補助金なんかなくてもそのほうが市場価値があって買うし、国がずうっと補助しなきゃいけないという前提自体がおかしいと思うんです。ですから、そういうことを言っているわけではないんですが、すみません、私もはっきりとこれの全体こういうふうにとというのは申し上げられないんですが、幾らか政策上の位置づけとか、何ができるかということが書いてない。具体的に申しますと、1 ページ目の一番右上に「公的組織かつ国が直接関与するという両面においてもっとも可能」と書いているんですけども、本当にそうだろうかということ、はっきりいうと。

【〇〇委員】 ああ、そういう意味で。わかりました、わかりました。どうせいろいろなフレクションの中でしかできないわけだから、具体的なフィージブルな像を何か示せということですか。

【〇〇委員】 そうです、そうです。

【〇〇委員】 頑張りましょう、それを示すように。

ほかにいかがですか。

【〇〇委員】 今、先生がおっしゃった点で、結局、世の中は高齢者ばかりになって、賃貸ビジネスが存在している以上、高齢者に対応する市場が勝手にできてくるのはできてくると思うんです、それは間違いなく。それを促したければ、国はURを通してやるのではなくて、そういうものに対する減税措置だったりとか、そういうものに対するインセンティブづけだったりとか、逆にそういうものにしなきゃいけない一定の規制を設けるとかということが、まさに高齢化社会に対して国がやる役割として求められているものであって、URというものにたまたま国がこういう住戸を持っているから、これでやりましょう、現物供給しましょうということをやると、これが日本の住戸のほとんどですという、ほんとうに純粋な社会主義国家ではないわけだから、そういうやり方というのは通用しないんじゃないのか。

特にこの財政状況で、UR自体の資産状況からいってもかなり厳しい中で、そういうことをこれからこれを通してやっていきましょう、うちの主義はこれですという存在価値をつくっていくことは、僕はナンセンスじゃないかと思います。そういう意味では、さっきの株式会社ではないんですけども、見え方としては限りなく目に見えたほうがいいということにつながると思います。

【〇〇委員】 その問題はどこかに書いておく必要があるでしょうね。つまり、住宅としての高齢者対策というのは高齢者一般に施すべきなのであって、URに特殊的に投資するというのはおかしいというのは正論ですね、確かに。だれも反対することのできない正論です。これはこの検討会の初めから出ている話ですので、これはどの経営形態に当てはまるという問題ではなくて、一般的な視点の一つの重要な柱として、何かの形で最終的な成果物に書いておくのが望ましいような気がいたします。

【〇〇委員】 今の話に関連して、極論すれば、今、URで低廉な家賃にしているけれども、さっきというか、以前からこの検討会で試算を示されているわけですが、あの試算に該当するものを直接契約書に書いたらどうだと。つまり、これだけ補助が暗黙のうちに行われている、実際お支払いいただくのは市場家賃よりは安い家賃なんだけれども、これだけ割引かれています、これだけ補助が暗黙のうちに出ていますということを契約書に書くことはできないのかと、極論すれば。

【〇〇委員】 今の契約書はどうなっているんです。

【〇〇委員】 家賃と書いてあるだけですよね。

【事務局】 今、手元に契約書そのものはないんですけれども、政策的に建て替えに伴う家賃減額等を行っている際には、本来家賃は幾らですと。ただし、これだけに減額をした家賃としていただきますということを2段書きで。

【〇〇委員】 ああ、書いてあるわけ。

【事務局】 家賃改定の場合は通知という形でお知らせをしています。

【事務局】 契約自体は、当初契約をいたしますと、1年間の契約期間の後、自動更新という形になるんですが、家賃改定をする際に、家賃をお示しする際にそういうことを通知文の中に入れていただいていると。

【〇〇委員】 なるほど。どうですか。通知文の体裁、ありがたいと思ってねということが書かれていると。

【〇〇委員】 それをまたさらに財務上もそういう財務書類にもそう書くと。つまり、家賃収入としては本来家賃が入ってきているということなんだけれども、支出として補助したということにすれば、財務上もそういうふうに、つまり今、URが持っている住宅の中でそういう家賃補助的な支出が、事実上、実態は行って来いだから、見えないわけですが、支出されているという経理が許されるのかどうか、それこそ〇〇委員に聞かなくちゃいけないんですが、許されるならば、そういうことをすれば、実態としてURの所有

している賃貸住宅ではこれだけの補助が出されている。それと民間の高齢者、ないしは高齢者以外でもいいんですけれども、高齢者の賃貸住宅にお住まいの方にはそうした措置は今あまり行われていないということとのバランスで、より住宅政策を広範に議論する中で、ほんとうにそういうやり方でよいのかどうなのかということ国民に周知し、それでご議論を促すということはあるんじゃないか。今は暗黙に行われているので、それが見にくくなっていると。

【〇〇委員】 〇〇委員、いかがですか、今の話。家賃の減額分を、例えばの話、PL上損失として表現するということはできるんですか。

【〇〇委員】 国際会計基準ではそれは難しいと思います。

【事務局】 今、〇〇委員ご指摘のように、財務諸表に今の部分を明示するというのは難しいかと我々も思うんですが、現在、ここ2年前ぐらいからだったんですけれども、家賃減額として幾らの措置を講じ、そのために国費を幾らいただいているかということは、URのホームページではきちっとそれを公表するということで対応させていただいております。

【〇〇委員】 あと、いいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 今までの議論は続けていただくにして、もう一点だけ視点としてというか、考えなきゃいけないことがあるなと思っていて、これで大家さんビジネスをやっているわけですから、巨大であるということに基づくメリットは何なんだろうということ、地域的同一に基づく経営合理性というのはあるかなと思うんですけれども、全国に渡った巨大な組織であるということが生み出すものってファイナンスメリットぐらいしか多分なくて、ファイナンスメリットは財投がつきますということであるとしたら、巨大であるということはそれ以上の意味はないなと思っていて、むしろ国営株式会社1社でやるということになってきたときに、マネジメント的な、大企業病的なものが発生する可能性は十分あり得て、マネジメントを進めていって、財政に影響を与えない、効率化させるという観点からいったときには、巨大であるということは捨てるべきなのかなという考えがしました。

なので、どんな組織体系になるにしても、単体、単体での経営効率が図られて、それからどんなふうになっているのかということが、団地単体である必要があるかどうかという、その区分に関しては考える必要はあると思いますけれども、一つ全体で丸くしてしまって、それを横浜にいらっしゃる人たちが全体的に統括することが正しいとはあんまり思えない

と思った次第です。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 どうしても経営効率ということだけが議論になりがちだと思うんですけども、居住者の視点からいくと、サービス水準というのが重要だと思うんです。今の高齢者に対するサービスが低いというふうに決めつけているわけじゃないんですが、きょうの資料でいきますと、資料1-2の自治協さんからの提供の資料、これを拝見してもトップで決めている、昭和何年代はこうだという政策が全国あまねくばしっと決まっていて、ほんとうにそうだろうか。居住者のニーズというのは、非常に地域的にも人によっても変わるはずで、それが志木市の方からのお話だったと思うんですが、経営を考える場合には効率性とともに入居者のサービス向上というか、幸福度の向上というんですか、それに資するような経営形態でないと、片手落ちではないかなと強く思っております。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 もちろんそうだと思いますが、ただでさえ低廉な家賃で提供されているというメリットは、隠れたメリットとして結局はお持ちなわけですね。それは確かに満足度がその分高まらなくてもやむを得ないという部分は本来あるわけで、だから経営効率化というのは、むしろ住宅の質をできるだけ落とさないということは当然確保しながらも、財政的要請というか、繰越欠損金をきちんと解消していくということ及び今後の維持・補修にかかる費用も、できるだけ経営を効率化して、財政負担を増やさないような形で維持していただくことが求められるんじゃないかと思うわけですが。

【〇〇委員】 それに対してつけ加えますと、例えばこういう優遇された家賃のもとでしたらそうですよ。しかし、きょうは議論しませんでしたけれども、いろいろなバリエーションがありますね。その中で、ある条件によっては高家賃化の選択肢というか、サービスの向上とのセットで、いわばこれを最適化すると言ったら何ですけれども、全部丸抱えで国有化するよりも、むしろ地方自治体との関係、NPOが非常に熱心なところでうまくやるいいところとの関係、あるいは団地ごとに非常に自治意識が高くて、おれらは買い取るというところがあるかもしれないし、そういったものの余地を若干残しつつ、しかし全体のトーンとしては、今議論しているような感じがいいのかなという気がいたします。

【〇〇委員】 住宅政策というのはだれが担うかはともかくとして、住宅政策がないということはないわけだから、それはUR、URの後継組織、あるいは民営化された株式会

社に対して何らかの優遇措置を講ずる。それはいろいろなオプションがあると思うんですが、住宅政策はあるわけでしょ。問題は、URにUR自身の甲斐性でどれだけやってくれと言うのかは、これはまた全然別の問題ということだと私は思います。それは今までのところは、そこはなし崩しにと言っちゃ悪いけれども、何となくふんわりとやってきて、ふんわりやっているというのはまさに独法の当事者にとってはメリットだったわけですよ。それがなかなか財政上難しいということになる。

つまり、私の認識はこうです。民営化というのは、民間会社を買ってもらおうオプションであれ、今の組織をそのまま株式会社化するオプションであれ、民営化するということは何も住民に対するサービスを下げるということは当然意味しないんです。だって、補助金をもらえばできるんだから。そういうことではなくて、これは財政上の問題を一挙にあからさまにするかどうかという問題なんです。つまり、12兆円の有利子負債という巨大なリスクを一遍に明らかにするか、それとも今と似たような組織にして、依然としてふんわりとさせておくかという、そのオプションです。

ですから、横割りから国家としての住宅政策を遂行するためにお金をつけるかどうか、これは民営化するかどうかとは論理的には別の問題。これは要するに納税者がどれだけの金を払っていいかということ得心するかという問題であって、URのガバナンスそのものとは論理の上では切り離して考えたほうが頭の整理としてはいいと思うんです。

ただし、これは皆さんにこんなことを申し上げるのは釈迦に説法だけれども、頭の整理をしているだけです。実際の議論になれば、またどうせぐちゃぐちゃになるんだけれども、せめて議論しているときぐらいは頭の整理をしましょうということです。

ごめんなさい、私まで。すみません。お名前は何とおっしゃったっけ。

【〇〇委員】 〇〇委員です。

【〇〇委員】 どうぞ、どうぞ。

【〇〇委員】 今回のシミュレーションですべてのUR住宅を地方公共団体に譲渡というのが、これは極論でこう書かれているんだらうと思うんですが、かなりの自治体のアンケートからすると、可能性というのは限りなくゼロに近いと思うんです。その場合にこれを挙げてやる議論は、ここの項目だけが意味があるのかというのはもうちょっとちゃんと検証しておかないといけないかと。

ただ、申し上げたと思いますけれども、今後のいろいろな再編の中で、URの賃貸住宅は地域との結びつきが非常に強いところがあります。いろいろなその管理組合が中心に

なって高齢者のサポートとか、相談サポートとか、具体的な事例がどんどん今出てきています。そういうことに対する評価といいますか、それをもう一つ別の項目でうまく整理できないのかなというふういきょうの資料を見まして感じたところなんです、ここの地方公共団体への譲渡だけが突出してシミュレーションとして出ちゃうと、これはほかの議論とのすり合わせがうまくないなという感じがしました。先ほど〇〇委員がおっしゃったような視点での項目の整理の一つが出てきたら、もうちょっとURの役割みたいなのが書けるのではないかなと思いました。イメージはまだわからないんですが。

【〇〇委員】 じゃ、追々イメージを固めていただいて、またそのとき検討いたしましょう。ありがとうございます。

【〇〇委員】 今の地方公共団体のこのシナリオに関連するところで申し上げますと、まだこの表は資料2-2では必ずしも書き込めてはいないというところ、ないしは断片的には書いてあるんだけど、そこがまだ浮かび上がってない点として申し上げますと、URと公営住宅との差異、ないしは同質性、異同の問題ですね。これはもう少しくっきりわかるように整理しておく必要がある。はっきり言えば、異と同一とそれぞれあるんだけど、私の印象で言うと、国全体で見たときの住宅政策として、そのすみ分けは必ずしも明確ではないと。もちろん今まで資料をいろいろ出されましたけれども、微妙に入れ込んだというか、それが実態としてあるということはここで浮き彫りにしておいていいんじゃないかと思うんです。

異と同一とあるけれども、それが必ずしもすべて割り切れて、すばっとこっちからこっちはURで、こっちからこっちは公営住宅だというほどの整理にはなってない。それが実態だということは書いておいてもいい。それで、もしURを全部地方に移した場合に、結局は公営住宅とURはあくくりの住宅群ということになることがこの2というシナリオなので、そうなった場合にはメリットもある。

つまり、渾然一体となっている部分については解消されるわけだから、同一のものになるわけだから、そこの入れ込んでいるところは解消されるんだけど、経営体としてほんとうにそれでいいのかという問題意識は既に書いてありますし、URと公営住宅とのすみ分けをしなくていい面もあれば、そこはもうちょっとすみ分けをきちんとしたほうがそれぞれにとっていい部分もあるという整理が2の列というところでなされると、ほかの列の議論にもいい影響といいますか、議論の整理、頭の整理としてはいい影響があるんじゃないかと思います。

【〇〇委員】 はい、わかりました。

どうぞ。

【〇〇委員】 今までのご意見といろいろなところで異なるんですけれども、私、個人的には11通りといった中では、5案を現時点では支持したいと思っているんですが、理由を幾つか申し述べさせていただきます。

1つ、まず民営化組織に関してなんですけれども、私は財政審の株式部会に所属してまして、そこで昨年6月のときに述べたんですけれども、政府出資の会社が今極めてバリエーションが多くなってしまって、それこそ昔の特殊法人ですとか、特別会計みたいにあまりにもいろいろな性格のものが多くなり過ぎてしまって、整理がつきにくくなっているような状況が背景にあることが1つです。政府出資のところを一たん整理して、そこでうまく整理がついた後であるならば別なんですけれども、今現時点で政府出資の民営化組織を考えることについては、私は慎重でありたいということが1つです。

それからもう一つは、人口予測の高齢化というところをにらんでみた場合に、大都市圏でも高齢化というのが考えられないぐらいのスピードで進むということが、以前のところでも申し上げた、厚労省の研究所で示されているわけなんですけれども、このスピードに耐えるような形でいろいろな施設等の整備が果たして進み得るのか。特に民間に期待した場合にうまく進み得るかということに関しては、非常に大きな不安を私といいますか、絶望的な感を抱いております。

私は専ら民間とふだんは接しているところですので、以前にも申し上げたかと思うんですけれども、民間のところにも善なるものもあるんですけれども、善でないものも多分にある。利益も市場主義というふうにも考えてもいいと思いますし、昨今の景気、不況になったところでの人事を見ていましてもおわかりのように、20年前の経営と日本の会社の経営は全く変わってしまっているのが現状と言えます。彼らは利があるというより、悟ればすぐさま動くということは言えますけれども、利があるということも悟るのにどうやったらうまく構図がつくれるか、そここのところも大きく考えていかないとならない。

そういうことを考えていった場合に、私は公的なところから一つの今後の日本の、特に大都市圏の住宅について、リーダー的なモデルを設定していくことが重要なのではないかと、必要なのではないかと。そのモデルを示して、それが理解されて、またかつ助成金などによって利益が得られるという構図を民間が理解できたところで、また公的措置でなくてはいいいのかもしれないというふうには思うんですけれども、そのような段階を踏むことが

適当なのではないか。

それからまた、そういう組織をつくった、そういう住居をつくっていくということを考えた場合に、マインド的に公的な感覚というのがかなり必要になってくると言えるのが、今も申し上げているように見えるというところでもあります。

あとは、一部を民間事業者に譲渡というところを私は言っているわけですが、これは特にこの最近でき上がっている賃貸住宅などを見ていて、多くの国民の方は何でこれは公的組織でやっているんだと感じていらっしゃると思うんです。確かにURだけの財政状態をかんがみただけの場合には、そのような収益物件が必要なのもかもしれないんですけども。しかしながら、それをやっている限りですと、国民からの納得は得られないのではないかなど。もし財政的な意味合いが国民のほうで理解できれば別なんですけれども、一般債務の巨額債務にしても、私は国の財務諸表とかずうっとつくっているわけですが、10年前から危険水準に完全に入っているわけです。ようやくこの最近、どういう流れのせいなのかというふうに思うんですけども、巨額債務の大きさに少なからずの人が、これは問題だと言い始めたということであるわけですが、それと似たような話がこの部分についても言えるのではないかな。あのような高収益物件をURが事業として運営しているということは、なかなか国民的には理解というのは難しいのではないかなど。もしその理解が得られるというのであれば、財政的な問題がありますので、それは保有するということがよろしいかと思うんですけども、私は難しそうだなという観点から、一部を、そういった物件を譲渡ということがよろしいのではないかと。

以上のような大体の考えで5ということですが。

【〇〇委員】 ありがとうございます。どうぞ、はい。

【〇〇委員】 今回の〇〇委員のお話に関連して、今まで私はそこに触れなかったのですが、民間事業者の一部譲渡というのは、多分、何らかの形で試みる姿勢を示さないことには、それが実現できるかできないかは別として、多分、許されないんじゃないのかなというのが今の状況だろうと思うんです。

ただ、やったらどうなるかということは事前にきちんと計算する必要がある。特に今まで出てきた資料でいえば、政策コスト分析で金利が1%上昇すると、たちまち国庫納付があるものが大幅に減ってしまうという状況、要は金利変動に非常にバルネラブルであるということがあるので、それで高収益物件を失ってしまったことに伴う後継組織がどうなるかというところは少なくとも見せないといけない。意固地に守るんです。全部売るつもり

は一切ありませんということだと、議論の立て方としてさすがに守旧的だと。単に独法というものを株式会社に衣がえしただけだろうとか。だから、いろいろな感じで守りに入っているんじゃないかと思われてしまうがあるので、少なくともシミュレーションでもいいのできちんと、仮に高収益物件を売ったらどうなるんだということは示す必要がある。

それからもう一つなんですけれども、〇〇委員がおっしゃった、確かに政府出資の株式会社にはいろいろな形態が出てきてしまって、混乱が若干今あると思うのは全くそのとおりなんですけど、独立行政法人も同様なのではないかと。さまざま独立行政法人があつて、独立行政法人は通則法はあるけれども、独立行政法人の体というのは一体どういうものが体なんだと言われると、よくわからないところがあるので、若干公的組織として残しても、似たような問題ははらんでいるのかなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。どうぞ、どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇委員がおっしゃっていることも全部よくわかるなというところなんですけれども、今、〇〇委員がおっしゃった部分も含めてですが、結局、郵政にしても100%株を持っているうちは公というにおいては消えないわけです。理屈と思われる思われ方というのは違うわけだから、そういう意味でいうと、どういう仕切りをして、どこまでの印象を大衆に見られるのかという部分の話なのかなという気がしますので、必ず公的な要素はゼロにはできないだろうと。そうじゃない限り、財投の問題とか、あとは国家財政に対する影響とかという部分の兼ね合いは必ず残るわけだから、その色合いを、最後に着る着物はどんなものを着ますかみたいな、その違いなのかという感じです。おっしゃっていることはよくわかります。

【〇〇委員】 そろそろ議論を収れんさせないといけない。ごめんなさい。委員にどういう方向でやるかご示唆をいただきたいと思います。

【〇〇委員】 何となく経営部会的な議論もかなり出ていたものですから、さっきから困ったなというのが印象ですけれども、前にも申し上げたかもしれませんが、私自身は幾つかの考え方を示して、しかるべきところでご判断いただくしかないと思います。それぞれの案がメリット、デメリットをはっきりさせた意味での簡潔したパッケージになっていることが必要だと思いますけれども、きょう以外のところでもう一つ都市再開発もあるわけですから、それも含めて1つの組織になっているというときに、また別な要素が入ってくると思います。

きょうの話でいいますと、経営体として12兆円の財投を抱えていて、金利に非常に脆

弱な状態の経営体をどうするかというのは大変厄介なことだと思いますし、〇〇委員がおっしゃったところもそうなんですけれども、収益性の高い部分もあるんですけれども、それが多くの団地を支えているというところもあるわけです。それで、今のところは、借金の金利が増えない状態の中で再配分するような形でようやくもっているというのが現状だと思いますので、もうかるところを外してしまった場合、何が起こるかという話も出てきますし、それがどう見えるかという話も出てくる。

もう一つは、私も都市形態については詳しくないので、よくわからないんですけれども、国有の持ち株会社であるか、あるいは特殊会社的なものであるか、おそらくそういうものを想定せざるを得ないと思いますけれども、それである意味で株式会社でガバナンスを効かせて、経営体としてきちっとやっていったときには、今、家賃補助をする形で支えている高齢者の人たちのこれからの家賃をどうするかとか、それがどうなってくるのかということについて、これはある程度きちとした形で出していくと。それはある意味でいいますと、今よりは住環境が劣悪になるけれども、負担できる家賃だったら、それはやむを得ないということを明確にしていくかどうか。そして、それが場合によりましたら、これだけもう過ぎているという以上に、外に出すメッセージとしてはインパクトが強い可能性がある。

もう一つ言いますと、高齢者向けの住宅政策全体でいいますと、〇〇委員がおっしゃいましたし、ちょっと私がお願いしてつくってもらった資料もそうなんですけれども、高齢者がだんだん貯蓄を取り崩して行って、収入が減ってくるとき、住環境は相当劣化してくるわけですし、そのときに負担できる家賃の負担能力が減ってきますと、それに対して十分供給がなされるかということ、これは非常に難しい話だと思います。その部分は、実質的には本来の負担能力よりも質の高い住宅にURの方は住んでいらっしゃる。これは確かに公平性から考えると、低いほうに合わせるということになると、これはちょっと大変な話になりますから、それは経営面、あるいは市場原理のほうからいくと当然でしょうと。

しかし、そうでなくて、ほかの高齢者の人たちのほうを引き上げるということになりますと、これはものすごく社会的な国家の公的な負担が増えてくるという話になってくる。これは全体としてどれくらいURのあれが占めている比率が多いのか。URの人たちが一部であって、特権的な環境にあるとしますと、これは昔は一般のマンションと同じような形でいい生活をされていたのかもしれませんが、特権的だとしますと、これは権利を保持するという根拠はないだろうと。

しかし、全体としてかなりの人たちがそこにいて、そして住宅の質を下げるということが可能ならば、ちょっと別なのかもしれませんけれども、今のまま維持して、それだけの負担を求めることが無理だとしたら、何が起こるのか。これは住宅政策全体として考えておかななくちゃいけないところですし、少なくとも経営サイドからの観点でその辺を配慮せずに、高齢者の住宅を奪うとは言いませんけれども、そちらにマイナスの影響が出た場合に、何だったんだかといういろいろな意味での批判が出てくると思います。

したがって、前から申し上げているように、まず本来ならば住宅政策全体についてはっきりしたものがあれば、それに合わせる形で経営ができるんだけれども、現状ではそれがないというのが問題だということで、そのところも条件つきでこちらとしては出さざるを得ないと思います。

ただ、もう一点申し上げますと、〇〇委員もおっしゃいましたけれども、高齢者の問題は特に首都圏、大都市圏において急速に大規模に起こります。しかし、先ほどのグラフにもありますけれども、大体2025年ぐらいになりますと、それから減り始める可能性があるわけです。もう一回、もしかしたら団塊ジュニアの世代の小さなピークがあるのかもしれないかもしれませんけれども、そうした場合に時間軸を考えていく。その場合に今の形を続けるということになると、金利の爆弾の話が出てくるんですけども、時間軸を考えてソフトランディングという考え方もあり得るのかなと思っておりますけれども、いずれにしましても経営面から考えて一定の合理的な解決をしますと、住宅問題について知らないというわけにはいかないだろうと。そこはずうっと悩んでいるところですし、難しいところなんですけれども、あり得るということで、わかりませんが、国にこれだけ負担していただきというのは非常に無責任な話ですけども、ある程度の住宅について公的な負担があり得るならば、こういうこともあり得るということも書けるのかなという気がしています。

今のところはああでもない、こうでもないという形でしょうがないんですけども、それはある意味でああでもなければ、こうでもないんですけども、それぞれについてこちらではある程度メリット、デメリットを整理した形でお示しできればと思っておりまして、きょうのたたき台につきましては、もちろんたくさんの方の可能性の中からこういうのもやりますけれども、一番典型的なケースについて整理されたということで、確かにこれがそのまま出回って、こういうことを考えているのかと言われると、問題があるんですけども、ただ、頭の整理の仕方としてはこういう形で考えていく必要があるのかなと。ここから地方公共団体への譲渡というのは全く排除されるかどうか知りませんが、実現性の高

いものについて、バリエーションを持った形で議論していくことが必要なと。

単なる感想みたいな話ですけれども、そういうことでございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。皆さんどうも活発にご議論いただいてありがとうございます。

そこで、きょうは3点皆様にお諮りしたいことがございますので、これはこの場で決めていただきたい。

まず第1に、先ほど申しました当分科会としての中心の成果物は、2-2の表ということになると思うんです。そこで、これをブラッシュアップしていかなければいけないんですが、今、各委員の先生方から承りましたご教授に従いまして、まず第1にこの表紙紙の類型についてのところで、これはあくまでも純然たる試行実験であるから、このどれかが実現するとか、あるいは推奨するとか、そういうことを言っているのでは全くないということをもっと強調することにいたしましょう。これは何らかの形で書くと。これが第1点目の1。そういうことで、この表の本体につきましては少なからぬ委員の方からお褒めの言葉をちょうだいいたしましたので、この大枠はこのまま残させていただくということでもよろしろうと存じます。

〇〇委員から幾つかの基本的な視点があるはずだと。私なりに、間違っていたら指摘してくださいね。住民の権利の要望はせざるを得ない話です。それから国家財政、政府本体の財政へのインパクトを最小限にしなければいけない。それから、URそのものの経営がサステイナブルでなければならない。少なくともこういう3つの視点は必ずあるわけです。多分トレードオフでしょうけど。とにかくあると。この表の本体の論点の①から幾つかは、あらあらではありますが、今の3つの点に一応対応しているという理解でよろしいのではないかと思います。ですから、この表の大枠は維持させていただくのでよろしいのではないかと私は考えております。これが第1点目の2。

第1点目の3は、さはさりながら、とりわけ現状の組織形態の維持、もしくはそれに近い場合には、どれだけのソーシャルな要請、政策的な要請にかなうことができるのかということをもっと少し書き加えたほうが、確かによろしいなというご意見があったと思います。ですから、これもどれだけできるかわからないけれども、事務局にまた徹夜していただいて、少し書き加えられるものなら書き加えていただきましょう。特に地域社会との関係は重要でございますので、何かの言及はあったほうがよろしいと思います。

それから、特殊会社のオプションというのが何人かの先生方から出てきましたので、こ

これは4つの柱のさらにもう一つとなると、新たな感じがいたしますので、例えばの話ですが、10の類型の中の一つとして特殊会社のオプションに言及していくというやり方をとってはいかがかと存じます。

以上が1でございます。

2は、今の伺ったお話だと、確かに資料2-2はしばらく寝かせたほうがいいなど。非公開のほうがよろしかろうかなという気がしておりますが、この点、いかがでございましょう、先生方のご意見。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ、どうぞ。

【〇〇委員】 確実に言えるのは、固有名詞の何とか委員というのだけはなるべく出さないように。ぎりぎりそれだけは絶対条件で、あとは議論を喚起するかどうかはほかの先生方にもよりますけれども、私自身はある程度は出してもいいかなと思いますけれども、確かにリスクがあるというのは間違いないと思います。

【〇〇委員】 事務局、どうぞ。

【事務局】 資料2-2の扱いですけれども、相当私どもも思い切って全部さらけ出すという格好で出しました。最終的にはこの親検討会の中でこういう議論をした、こういうところでメリ、デメをちゃんと議論したということは必ず出さなきゃいけないと思うんです。それはぜひお願いしたいと思います。

【〇〇委員】 もちろんです。

【事務局】 ただ、ちょっとタイミング的に、これはしかも都市の部分抜きにして賃貸の話だけが出ていくというのは、さっきの住民の関係でいくとかなり刺激的で、自分たちだけいじめられているという感じも出てまいりますので、これは都市のほうもそろえた格好で、全体の中で出すという格好にさせていただくほうがいいかなと私は思います。

【〇〇委員】 今の事務局のご意見で私もいいんじゃないかなと思うんですが、よろしゅうございますか。当面、サスペンディッドとさせていただきます。

【〇〇委員】 よろしいですか。当面、サスペンディッドと。それは非常にいいと思います。ただ、いずれはこの形でいつの間にやらリンクがこう、資料2-2がぺこっとアクティブになっていると、例えば今年の9月ぐらいにはぺこっと。9月よりもっと前のほうがいいかもしれませんが、なっているという。だから、当面、資料2-2は配ってあることにはなっているけれども、リンクはアクティブではないという資料として存在す

るけれども、議論の進行上留保であるということであるならば賛成です。

【〇〇委員】 なるほど。〇〇委員。

【〇〇委員】 全くその点どうされるんですかというのを聞きたかったんです。

【〇〇委員】 ああ、そうですか。どういうふうにしますか、それじゃ。青くなってないということですね。

【〇〇委員】 ええ、そうです。やがては青くしていただくのを期待したいです。

【〇〇委員】 存在を示すのかどうかという部分です、今の時点で。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ、どうぞ。

【〇〇委員】 存在を示しておいたほうがいいんじゃないかと思うんです。つまり、どういうことかということ、議論もしてないということだと、この検討会は4月9日の段階でまだ経営形態について、少なくとも賃貸住宅の部分だけで、何も議論してないということは、要は事業仕分けが23日から始まるのに何にも議論してないということになっているのだと、あの検討会と事業仕分けとどういう関係があるんだという話になるので、検討はしているんだということはちゃんと言っておかないといけない。

【〇〇委員】 それでよろしゅうございますか。じゃ、黒にしておく。なぜ出さないのかといえば、資料としてまだプレマチュアというか、まだ十分マチュアになってないので、整理中であるというふうに自分たちとしては納得しておくという、そんなことでよろしゅうございますか。ありがとうございます。

それから、第3点。すみません、何度も。分科会そのものなのでございますが、これは何度も申し上げているし、〇〇委員からも先ほどご教示をいただいたところでございますが、私どもの仕事はあくまでもオールタナティブを示すということであって、分科会としてこれでいこうという決め打ちの結論を出すということでは全然ございませんので、分科会としてこのオプションについても、完全に整序し切った形ではじめて親会に出すというふうにする必要は私はなかろうと思っております。

そこで、これは委員の皆さんも、事務局の方々からもご意見を拝聴したいところですが、とりあえずは当分科会は今回で定例会みたいなものは終わったことにして、幸いなことにすべての分科会の委員が親会の委員でもあるんでしたよね、これは。ですので、その過程でまたじっくりとブラッシュアップをして、さらに親会でもう少しきちっとというか、成熟度の高い資料をつくれというご指示があるのなら、もう一回分科会で集まると。こうい

う段取りがよろしいのではないかなという気がいたしますが、いかがなものでございましょう。よろしゅうございますか、そういうことで。では、そうさせていただきます。

きょう決めるべきことはこんなところかなと思いますが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 何も……。

【〇〇委員】 どうも、ごめん、ごめん。どうですか。大体の紙の書き方について申し上げただけなんですけども。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ、どうぞ。

【〇〇委員】 資料2-2は別に行政文書というか、後世に記録として残すという意味では、後に公開ということにしたほうがいいと思います。ただ、今後、親会に引き継がれることにはなると思うんですが、先ほど分科会長がおっしゃったように、10の部分、つまり民営化組織の部分については極論でいいと思うんですが、完全民営化というのと特殊会社というのと、1ですべての住宅譲渡と収益性の高い住宅のみ譲渡というふうに書いてあるような形で、今後、親会で出す資料をブラッシュアップしたものを出していただくときには、線を引いていただいて、10の中の1類型という先ほどのまとめのとおりになさるといいのではないかと思いました。

【〇〇委員】 私のイメージも、全く〇〇委員からご指摘をいただいたとおりでございました。縦に線を引いたらどうかみたいな、そういう感じでございます。

【〇〇委員】 〇〇委員、これだけ公表してもいいんじゃないでしたっけ、この1枚目だけ。類型についてという1枚。

【〇〇委員】 可能性を示しただけですからね、これ。

【事務局】 こういうのってどういう順番に並んでいるかマスコミは、一番上に全部民間と書いてあると、多分、民間譲渡を受けるとか言いますから。

【〇〇委員】 どうせ出るんですから、先生、そのところは甘くてもいい。

【事務局】 どうせ出るんですよね。いずれもこれは必ず出していただかないと、検討会をやった意味がないと僕らも思っています。

【〇〇委員】 すみません。ご指摘はもっともだと思うけども。

では、何か。どうぞ。

【〇〇委員】 資料その他について分科会にお任せしますし、分科会もあれですけども、最終的にもう一つ経営と重なっているところもありますし、組織自体は都市再開発と

一緒にやっているものですから、それをあわせて検討するとき、もう一度ゼロベースでやり直すというわけにはいかないものですから、その意味でいえば、分科会の方が今度、親会議に出席される場合、あるいは経営のほうに参加される場合には、いわば本日の議論というか、そのまとめを踏まえた上でぜひご発言というか、方向性を示していただきたいと思っています。

というのは、私の立場からいいますと、都市再生は違う形での形態が合理的だといったときに、そのすり合わせは結構厄介なことになり得る可能性もあるので、これは可能性だけで、現実的にはその可能性はあんまり高くないんじゃないかというふうに期待しておりますけれども、そんなこともありますので、そういった観点からご議論いただきたいところで、本日のところはあんまりここで固めてしまうよりは、その辺は幅広に決めておいてただけるほうがありがたい。しかし、今度の会議の場合には、そうした観点からぜひ積極的にご発言いただきたいということです。

【安念分科会長】 ありがとうございます。今後、大所高所からの議論を心がけるようにいたします。

きょう活発な議論をいただけてありがとうございました。いろいろ言い足りないこととか、もっとこうしてほしいというご議論も当然あると思いますので、しかし、それはメールやなんかのやり取りもありかなという気がいたしております。

それから、これは分科会長として一言御礼を申し上げておきますが、きょう委員の皆様大変活発なご議論をちょうだいいたしましたことと並んで、事務局に特に資料2-2をつくっていただくのは私は心から感謝しております。よくこれだけの紙を書いてくださったと思います。こういう紙というのは、つくられたものに対して難癖をつけるのは簡単なんですけれども、じゃ、おまえ、書いてみろというと、大変な労力を使うこととございまして、これを幾つもの作業と並行しながらつくっていただきましたので、いろいろおしかりもあるだろうけれども、日本の官僚は優秀だなど。少なくとも部分的には優秀であるという思いを強くいたしました。

それでは、事務局からどうぞ。

【瀬口民間事業支援調整室長】 ありがとうございます。

今後の日程につきましては、先ほど分科会長からご提案いただき、各委員にご了解いただきましたように、参考でつけておりますが、住宅分科会につきましては今後、親委員会、経営分科会の検討状況を踏まえて、適宜開催ということにさせていただきたいと思っております。

第2回の経営分科会を4月14日、第3回の親検討会を4月21日に開催を予定いたしておりますので、こちらにぜひともご都合のつく限りご出席をいただければと考えております。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、本日の資料につきましてはそのままテーブルに置いていただければ、郵送をさせていただきます。

本日は、長時間にわたりましてまことに活発なご議論を賜りましてありがとうございます。

以上をもちまして、本日の分科会を終了させていただきます。

【安念分科会長】 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】 どうもありがとうございました。

— 了 —