

社会資本整備審議会
住宅宅地分科会(第3回)

平成13年5月29日

【事務局】 お待たせをいたしました。ただいまから第3回社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催させていただきます。本日は委員の皆様方にはご多忙中のところを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。

まず本日の委員のご出席の状況でございますが、8名の委員の方にご出席をいただいております。総数14名に対しまして3分の1以上に達しておりますので、本分科会が成立しておりますことをまずご報告申し上げます。

続きまして去る2月27日に開催されました社会資本整備審議会総会におきまして、委員よりご提案がございましたとおり、社会資本整備審議会委員の方で、分科会への委員就任をご希望される方にもご参加をいただくということになっております。今回の住宅宅地分科会への委員就任をご希望されました委員の方をご紹介申し上げます。委員及び、委員のお2人でございます。なお本日につきましては両委員ともご欠席でございます。

次にお手元にお配りいたしております資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から資料1が委員名簿でございます。資料2が履歴情報活用システム検討委員会の報告書でございます。資料3は住宅事情と住宅市場の現況のデータ集でございます。資料4が本日ご審議をいただくアクションプログラムでございます。資料5、マンション建替えの検討についてでございます。資料6はマンション管理の適正化の推進に関する法律のパンフレットでございます。資料7は高齢者の居住の安定確保に関する法律についての説明資料でございます。資料8は1枚紙で、今後の進め方でございます。なお参考資料といたしまして参考資料1が住宅アクションプログラムの詳細、そして参考資料の2でございますが、これは前回の分科会におきまして、委員のほうから社会資本についてのこれまでの考え方を整理をしてくださというお話がございました。その上で住宅宅地審議会の答申の議論を踏まえて、一つは住宅が市街地景観等を構成する重要な要素であるといった外部性を有しているということ、このような外部性が住宅が社会資本性が認められるゆえんの一因ということを整理をさせていただいたものでございます。本日特にご説明はいたしません。後ほどご一読をいただければと、かように考えております。資料については以上で

ざいます。

それでは早速でございますが議事に入らせていただきたいと存じます。議事進行につきましては委員のほうにお願いをしたいと思います。よろしくどうぞ。

【委員】 住宅宅地分科会の分科会長を務めさせていただくことになりましたでございます。皆様方のご支援、ご協力をいただきながら進めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず最初に よりごあいさつをいただきたいと思います。

【事務局】 ご紹介いただきましたでございます。本日は大臣そして副大臣、国会のほうで予算委員会が開かれておましてごあいさつできませんので、私がかわりにごあいさつをさせていただきたいと思います。委員の先生方におかれましては大変ご多用の中、きょうはご出席いただきましてまことにありがとうございました。また先生方には平素から住宅そして宅地の行政の推進について、格別のご理解そしてご指導を賜りまして、この場をお借りいたしまして厚く御礼を申し上げたいと思います。

ご承知のように住宅宅地の問題は国民生活を支える最も身近でまた基本的な要素であるということ、そして居住水準の向上というのは国民一人一人がほんとうの意味で、豊かさそしてゆとりのある生活、こういったものを実感する上で非常に大事なことであるわけでございます。そしてこの住宅宅地の政策の面でございますが、今後少子高齢化が進んでいくわけでございます。そういうことに伴って、経済、社会の構造的な変化が進んでおります。行政の面も、この構造変換の中に対応できるように広い視野から見直しが叫ばれていくと思います。今日は、市場活用型の住宅政策の柱となる住宅アクションプログラムの策定について、委員の皆様からご意見をいただくことになるわけでございます。ぜひ貴重なご意見を聞かせていただければと思います。

また本日は国土交通省として今後力を入れていきますマンションの建替えの問題、高齢者居住対策についても、事務局からご報告をさせていただく予定になっております。

それから今日は第1回目だということで、一言だけ審議会の運営について申し上げたいと思います。ご承知のように1月6日に国土交通省、4つの役所が一緒になってできたということで、社会資本審議会のほかに国土審議会、交通政策審議会という3つの審議会がございます。

今後の審議会の連携とか分科会の連携につきまして審議会の3会長が集まっていたいで大臣とご懇談いただくとか、いろいろと横の連携をとっていきたいと思いますが、分科

会の運営方針についても、先生方からもご提案をいただければ、ぜひ参考にさせていただいて見直しに使いたいと思います。

そういう意味では、委員のご提案で、この分科会に、社会資本の関係の審議会の先生方は自由に入っていただくこととしております。

今日は具体的な論点について議論いただきますが、今後とも住宅宅地に関する基本的な政策のあり方について、先生方の貴重なご意見をぜひ積極的にいただきたいと思います。そのことによって政策課の我々が進める政策も一層充実を図ってまいりたいと思いますので、先生方の引き続きのご指導、ご鞭撻を賜りますようお願いいたしまして私のごあいさついたします。本日はよろしく願いいたします。

【委員】 どうもありがとうございました。

それではただいまより議事に入らせていただきます。本日の議題はお手元にお配りいたしました議事次第のとおりでございます。まず第1に、議題1の「履歴情報活用システム検討委員会の検討結果」及び議題2の「住宅アクションプログラム」につきまして、事務局より報告と説明をお願いいたします。なおご質問は事務局からの報告と説明が終わってからをお願いいたします。それでは議題1の「履歴情報活用システム検討委員会の検討結果」について報告をお願いいたします。

【事務局】 資料2に従いましてご説明申し上げます。「履歴情報活用システム検討委員会の報告書（概要）」でございます。

まず1ページ目でございますが、全体の検討目的といたしまして、「今後の高齢社会の進展や、世帯と住宅とのミスマッチの拡大を踏まえると、住宅を資産として活用するための市場の環境整備が求められる」ということでございます。「また、住宅が長持ちする市場を形成することは、住宅全体の質的向上に不可欠であり、建設廃材の削減を通じて環境対策にも貢献する」ということでございます。「そのためには住宅の所有者の維持管理に対する意識を高め、市場において住宅の質を考慮した価格形成がなされる仕組み作りが必要であり、一戸建て、共同住宅（マンション）を通じて、住宅の維持管理・リフォーム等の履歴情報を登録・提供するシステムの構築等について検討を行ったもの」でございます。

この点につきましては所有関係が異なるということございまして、検討方法といたしまして戸建て住宅とマンションの共用部分の2つのワーキンググループを設置いたしまして検討を行ったところでございます。

まず一つ目といたしまして、「戸建住宅に関する履歴情報システムの考え方」、目的で

ございますが、「住宅のリフォーム、点検診断等の履歴情報を蓄積・管理することにより、適切な維持管理・リフォームが促進され、住宅ストックの質の向上に資することが期待される」ということ。「また、中古住宅の流通時に住宅の質に係る情報が提供されることで、流通市場における住宅の適正な評価に資することも期待される」ということでございます。

履歴情報として登録すべき情報といたしまして「建物の初期情報」、それと「点検診断結果、リフォーム実施記録、検査・性能評価結果」ということございまして、「図面等とあわせて蓄積・保管することとする」ということでございます。

次に運用の考え方でございますが、「履歴情報を記入する者」といたしましては「工事・点検の施工者または第三者」ということ。それから「履歴情報を管理する者」といたしまして、次のページでございますが、「基本的には住宅の管理主体である所有者とする」ということでございますが、一方で「第三者が保管する仕組みを構築する必要がある」ということでございます。

「関連施策との連携」というところがございます。(1)の4行目からでございますけれども、「中古住宅の価値の向上と流通の円滑化のためには履歴情報のみでは不十分である」ということございまして、このためアメリカで普及しておりますような「住宅検査システムや性能表示制度をあわせて導入し、履歴情報として活用することが求められる」ということでございます。そのほか「指定性能評価機関による性能評価住宅関係書類の保管」といったような施策との連携が必要だということでございます。イメージ図は下に書いてあるとおりでございます。

次のページに行かせていただきたいと思っております。「マンションの共用部分に関する履歴情報システム」でございますが、その目的といたしまして「マンションは、戸建てとは異なり、一棟の建物に多数の者が共同して居住することから、当該共用部分の適切な維持管理は、マンションの資産価値を保全するために必要不可欠である」ということでございます。そのため「散逸しやすい施工時の図面や共用部分の維持管理履歴情報を第三者機関に登録し、区分所有者や購入予定者の求めに応じ提供することにより、適切な維持管理を促進するとともに、流通時における適正な市場評価に資することも期待される」ということでございます。

「履歴情報として、登録すべき情報」といたしましては、「建物の初期情報」「管理組合の情報」「修繕履歴情報」などが挙げられるということでございます。

次に登録機関といたしましては、「国や地方公共団体、公庫等と連携しつつ、マンショ

ン管理組合を支援し、登録情報を適切に管理することのできる機関であることが望ましい」ということと、あるいは別途地域に密着した機関ですとか、確実に建物の初期情報を把握している組織で行うということも考えていかなければいけないということでございます。登録機関としては、したがって複数が想定されるところでございますけれども、少なくとも履歴情報の有無とその登録機関につきましては、「信頼できる公的機関において一覧して得られることが望ましい」ということでございます。

登録者といたしましては管理組合になろうかと思えます。

登録情報の活用方法といたしまして「修繕費用の適正・合理化のための資料」、あるいは「中古住宅の流通時における参考資料」などというものが考えられると思えます。

次のページでございます。「中古マンションの検査や性能評価・表示との関係」でございますが、戸建てと同様にやはり売買時に当たりまして、「中古マンションの現状、維持管理状況を把握するとともに、必要に応じて耐震性能等について評価・表示する検査、性能表示制度」につきまして、アメリカの例を参考に検討する必要があるということと、「また、検査や性能評価の結果についての履歴情報としての蓄積と活用のあり方についても検討する必要がある」ということでございます。なお専有部分のみの検査につきまして「戸建て住宅に比べて必要性は低いと考えられる」ということございまして、イメージ図は下にお示ししているとおりでございます。以上が履歴委員会の報告の概要でございます。

【委員】 ありがとうございます。次に議題2の「住宅アクションプログラム」ですが、配布資料3の「住宅事情と住宅市場の現況」及び、配布資料4の「住宅アクションプログラム（案）」について、事務局よりご説明お願いいたします。

【事務局】 それでは私のほうからご説明申し上げます。

まず資料3でございますが、この資料はアクションプログラムをご説明する前段として、背景事情をデータ面でサポートしてみました。

1枚目でございます。「ファミリー世帯の居住水準」を、下のグラフにあります1人世帯、2人世帯、3人世帯、4人以上というような形で分けて整理をさせていただきました。これを見ますと3人世帯で420万、4人世帯以上で966万の合計1,386万世帯の方が誘導居住水準以下ということで、居住水準の改善の余地があると。ちなみに誘導居住水準というのは、例えばマンションですと91平米、戸建てですと123平米という状況でございます。その背景としてはストックの不足と、世帯規模に応じたマーケットで

の住宅の振り分けが行われていないことがあるのではないかと考えられます。

2ページに行かせていただきます。今は世帯規模とストックの関係を見させていただきましたが、ハードのストックそのものはそれではどんな状況であるかということはこのページで見させていただきました。まず上の2つは住宅ストックの規模別の構成比でございます。上が一戸建て、下が共同建てでございます。一戸建ての例えばファミリー向けということで、100平米以上のものの住宅ストックが1,500万戸。共同建ては80平米以上という統計上でとりますと160万戸でございますので、合計を吹き出し部分に書いてございますが、ファミリー向けのストックというのはおおよそ1,700万戸ぐらいあるだろうと理解ができます。

一方、中ほど3つ目の資料でございますが、普通世帯数の世帯人員別構成、左から1人、2人、3人、4人、5人以上となっておりますが、3人以上をとりますと2,200万世帯いらっしゃいます。したがっておおよそでいきますと引き算をして500万ぐらい足りないということになります。このような不足分に対して、当然新築で住宅をつくっていくことが必要なんでございますが、今後高齢化あるいは世帯の分離ということで、厚生省の推計でいきますと一番下の表にありますように、世帯人員というのは急速に縮まっていくということがあります。

そこで3ページでございますが、これはちなみに今後高齢化という社会の中で、住宅のストックと世帯がミスマッチをしていないかどうかということを見させていただいたものです。一番上が5人世帯以上、下が4人世帯でございます。左側から49平米、50から69平米、70から99平米ということで、100平米未満のところに4人以上の世帯が住んでおられる方はおおよそ31%、339万世帯がいらっしゃることを示しております。一方で下から3つ目の65歳以上の夫婦2人世帯、65歳以上の単身の方の持家世帯では、合計しますと229万世帯、50%以上の方がお1人またはお2人で100平米以上のところに住んでいらっしゃると。ここで言えますことは、ファミリー世帯の持家はなかなか広いところが確保できないと。一方、高齢の世帯になられた方はお子さん等が巣立っていかれて、広いところにご夫婦だけとかお1人で住んでいらっしゃる方が相当いらっしゃると。こういうような中で、今後世帯規模の変化に応じた住みかえということも必要になってくるのではないかと資料でございます。

最後に、このような住みかえを進めていくというのは、中古住宅市場がうまく回っていくということになってまいります。そこで一番上の資料でございますが、日米の中古住宅

市場を比較したデータでございます。一番右端の欄に日本と米国との比較を倍率で示してございます。その中で、中ほど「中古住宅販売件数」、ちょっとデータが古いんですが97年で比較しますと、米国が430万戸動いているのに対して、日本は15万7,000戸と、27倍の開きがあります。住宅ストックが違いますので、ストック比率で見た場合は、そこにありますように12.3倍の開きがあるというように、日本の中古住宅市場は、もちろん生活形態の差はありますが非常に発達していないということがわかっていくかと思えます。

中ほどは、それでは経年的に見たときにどのような変化があるのかというのを、人口1,000人当たりの新築の住宅着工と中古住宅流通を見たものでございます。一番上の で結んだものはアメリカの中古流通でございます。アメリカの中古流通は、いろいろな制度改善も含めて1990年以降、非常に右肩上がりで伸びておる状況でございます。一方日本の場合には、新築は景気の反感等の中でこのように上下をしておりますが、中古についてはほとんど変化が見られないというか、あまり活性化はしていないという状況でございます。

このような中で中古が動かないということは、長く使われずに建替えになってしまうという例がございます。そこで滅失した住宅について、その壊した住宅が何年間もっていたかというのを統計上見た数字でございますが、日本の場合が93年に調べましたら26年、アメリカが44年、イギリスが75年ということで、日本の場合には住宅の寿命がいわゆる一般的に短いと。で、建設廃棄物になっていくということでございます。なお、ここにはデータの的に載せておりませんが、産業廃棄物の発生量ベースで建設廃棄物は3分の1、最終処分ベースで約2割を占めております。以上が背景データでございます。

【委員】 どうもありがとうございました。次に同じく配布資料4のご説明をお願いします。

【事務局】 今まで続けてご説明をさせていただきました研究委員会の調査結果といろいろなデータに基づきまして、今後市場を活用していく上での施策ということで、今回住宅アクションプログラムというものについて本日ご議論を賜りたいと思います。

前文等はちょっと省かせていただきまして、「住宅市場の現状と課題」からご説明を申し上げたいと思います。我が国の全般的な住宅としては、4,400万に対して5,000万世帯ということで、世帯数との関係でいきますとヨーロッパと遜色がない水準にきております。また一戸建ての住宅の面積も、ほぼヨーロッパ並みにまで改善をしてきており

ます。しかしながら先ほどご説明申し上げましたように、中古住宅市場というのは大変発達が遅れていると。その背景としては中古住宅の評価が十分にされない、性能に不安がある、あるいは住宅を借りるといった場合でも情報が乏しいといったこと。さらには大切に使うためのリフォームについても、どこに頼んだらいいかといった情報が不足しているということがございます。

このような中でファミリー世帯が十分な広さの住宅を持つということになりますと、今は新築の持家という選択肢がほぼ唯一という場合が多々ございますが、今後、高齢化社会に突入してまいりますと、一方で高齢者は最大の資産と言いますが、これを処分して老後の準備ができないといったミスマッチも生じてまいります。そのような観点から、今後住宅政策では、新築では耐久性のある長くもつ住宅をつくっていく、そしてそれを大切に維持管理をしていただいて、中古、賃貸市場でうまく循環をさせていくという循環型のマーケットをつくっていく必要があるかと思えます。

なおここで住宅の資産の価値ということを申し上げておりますが、これはバブル時代の土地が右肩上がりになっていくということではなくて、やはり建築物の価値が長く維持されるという意味でございます。

次のページにちょっと飛ばさせていただきます、「アクションプログラムの意義」でございますが、アンダーラインを引いてある中ほどでございます。公表することで一つは行政の具体的な政策義務を明示化するということと、マーケットで動かしていくものでございますので、これを公表させていただくことで、消費者あるいは産業界が主体的に行動をしていただきたいということでございます。

具体的に後ほどご説明するアクションプログラムをどういう視点から構成しているかという4つの視点でございます。

一つは「情報開示」という視点でございます。消費者が住宅の選択やリフォームの比較検討を行う上で必要な情報を積極的に開示をしていこうという一つの視点でございます。例えば購入を検討している住宅の現況に関する技術的な検査情報が入手できる。マンションの大規模修繕などの履歴が入手できる、これは品質に関する情報開示。不動産の成約価格等の市況情報の入手、これは価格情報の開示。それからリフォーム業者の資格や施工実績などの情報の開示、これは業者情報の開示といった、このような点を消費者が入手できるようにしたい。

2点目は「ルールづくり」という視点でございます。「契約締結や事業実施に関する明

確・公平なルールづくりを進める」。リフォームについては標準契約書はございません。またサブリースについてもこれがございます。このような標準契約といった情報あるいは知識が不足している消費者が対等に契約を結べるようなことをしっかりとつくと。マンション建替え等では合意形成のルールづくりが必要だと。

このようなものをして、どうしてもトラブルというものが発生をしまります。このようなトラブルをスムーズに解決するという事で、紛争処理機関といったことについても取り組んでおるわけですが、さらにもう一歩進んで、トラブルが起きたときでも保険とか保証で解決ができるといった形で、検査に関する保証、あるいは瑕疵保証といった問題に取り組みたいということです。

3ページでございますが、4つ目の視点は、長持ちする住宅についてはぜひとも技術開発を進めたいということでございます。リフォームは一つ一つの単価が安くてあまりもうからないということもあって、なかなか民間による技術開発が進んでこない面がございます。これについては積極的に技術開発をやっていきたい。例えば躯体と内装の部分を分けたスケルトンインフィル住宅の開発であるとか、あるいは今後はマンションのリフォームというのも相当増えてまいります。共同居住でうるさいといった問題がありますので、そのようなマンションの改修方法、さらにリフォームしやすい住宅部品、継ぎ手等を考えまして、一般の人などもドゥー・イット・ユアセルフができるようにといったような視点で開発していきたいと思っております。

最後にこれは実施上の留意点で多少先走った話ですが、不要な関与をしないとか、技術開発、人材の育成、インターネットの活用といったさまざまな視点を述べさせていただいております。

本体でございますが、次のページを開いていただきますと、ちょっと大きい表がございます。これが住宅アクションプログラムの個別施策を一覧表にさせていただいたものでございます。すべてをご紹介するには時間が足りませんので、私のほうからは概略の組み立てをご説明をして、後ほどこの中の主要施策については、あとについております模式図等を含めたイメージで、それぞれ担当課長のほうからご説明をさせていただきたいと思っております。

一番左側に「課題」という形で7分野に整理をさせていただいております。その次が「目標」をわかりやすく整理をした上で、具体的な施策は「取り組み」ということで重複部分を除いて48に分けて整理をしております。

まずこの4ページでございますが、例えば中古住宅市場でいきますと、住宅の質が客観的にわかるという目標、それに対しまして取り組みとしては、ここでは中古住宅の検査の問題、それから2つ目は耐震制度の評価の問題、不動産市況の情報提供、履歴といった4つに分かれて書いてございます。中古住宅ではその他、安心して売買ができる、高く評価されるといった問題。賃貸住宅では、より借りやすくなるということでネットワークとか性能評価、計画修繕のためのルールづくり。貸しやすいという面では情報提供、定期借家、企業的な賃貸住宅経営の枠組み。さらにトラブルを防ぐという意味ではサブリースの普及やリフォームのルールづくりがでございます。

次、5ページでございますが、リフォーム市場ではどういう視点で見るとかということでございます。開いていただきますとリフォーム市場、目標のところでは、「安心してリフォーム工事を頼める」という目標を見ますと、そこの中の取り組みとしては、4番目でございますが標準的なリフォーム工事契約書、見積もりガイド、あるいはバリアフリーのための診断システム、リフォーム工事の検査保証、情報提供。「リフォームしやすい」といった技術面では、長期耐用型住宅の問題、取り付け部分の標準化、集合住宅のリフォーム技術の開発、人材育成、DIY。「長持ちさせる」という点では、大規模修繕の実践、その後はちょっと再掲でございます。新築市場については相当取り組んでおりますが、性能表示制度の普及であるとか、住環境、CM方式、保証制度等を取り上げております。

6ページ、最後になります。ここでは切り口を変えまして、特定課題ということでリフォームとか中古という形ではなくて、大きな政策課題として個別に取り組むことということで、高齢者居住と分譲マンションと不動産の証券化を活用した住宅ストックの形成という3つの視点から取り組んでおります。高齢者居住については後ほど担当課長のほうからご報告をさせていただきます。また分譲マンションにつきましても、特に建てかえという件でご報告をさせていただく予定でございます。最後の不動産の証券化でございますが、この面では安心して投資できるという点では、一定の期間は借家人がいらっしゃるという定期借家制度の施行、それから投資しやすいという意味での不動産インデックスの整備、さらには特定共同事業における最低出資制限の撤廃、顧問業の登録制度の整備といった内容に取り組むことにしております。なお、この表の右のほうを見ていただきますと、「実施・検討時期」、「実施検討主体」、「担当課」ということで、行政責任をスケジュールと担当課とも明らかにした形で表示をしていこうと、かように考えております。

それでは続きまして担当課長のほうから、あと1枚、「重点的推進事項」というまとめ

の後ろに検討中の具体的イメージがございますので、これをそれぞれから説明をさせていただきたいと思えます。

【事務局】 でございます。8ページをごらんいただきたく思えます。具体的施策イメージへの取り組みでございますが、中古住宅の検査、性能表示制度の整備・推進でございます。中古住宅の取引に際して、性能がよくわからないということが大きな不安要因になっていて、取引の阻害要因になっているということでございます。下の図にございますように買い手の方がこれを運営する場合をかいてございますが、第三者の検査、評価主体に、検査あるいは性能の評価を依頼いたしまして評価書を発行して、検査報告書を発行してもらうと。これを取引のときのまさに物件の評価と。客観的な評価の材料として活用するような仕組みを考えてございます。国と、運営主体として下に行政と書いてございますけれども、基準面の整備等は国が行うということで品確法の活用を考えながら組み立てていきたいと考えています。

続きまして12ページでございます。飛んで申しわけございませんが、リフォーム市場の整備でございます。先ほど のほうの説明にほとんどございましたので、個別のポイントは細かくご説明いたしません、左下の2つ、騒音の問題と部品の取りつけの問題、これが技術開発でございまして、残り、右にずっと4つほど項目がございますけれども、それにつきましてはいわゆる情報提供ということで消費者の方に適切な情報を提供するシステムをインターネット上に構築いたします。かつインターネット弱者の方もおられますので、地方の住宅センターというようなところで、窓口でこの情報を利用して、フェイス・ツー・フェイスでも情報提供するというような仕組みを構築してまいりたいと考えております。以上でございます。

【事務局】 続きまして、ちょっとお戻りいただきたく思えますが9ページのところでございます、恐縮でございます。マンションの維持管理などにかかわります履歴情報の登録ということでございます。冒頭申し上げました履歴情報活用システム検討委員会の報告を受けまして、今後検討していくこととなるということでございますけれども、マンションの維持管理に関します情報を第三者の登録機関に登録しまして、その情報を開示するというので、一つはその管理組合の維持管理を支援するというので、もう一つは適切な維持管理がなされているマンションが市場において適正に評価されることを目的としているものでございます。

概要といたしましては現在検討中のものがございますけれども、管理組合が維持管理情

報などを標準書式によりまして第三者登録機関に登録を行うということをごさいます、一つ目といたしまして、登録機関がマンションの区分所有者に対しまして登録情報の提供を行うことにより、その管理組合の修繕記録の保管を助けるということと、あわせて各居住者は、管理者の不在のときでもいつでもその登録情報を閲覧できるようにして、管理組合の維持管理を支援するというごさいます。

それから2つ目、3つ目のところのごさいます、マンションの購入予定者に対しまして、登録機関は登録の有無に関する情報の開示を行ったり、あるいは宅地建物取引業者などが区分所有者などから提供を受けた登録情報を同様に開示するというごさいます。

登録促進策といたしまして、登録機関は、登録管理組合に対しまして維持管理、修繕に関する情報の提供ですとか無料相談などを行う予定としております。

以上のごさいます。

【事務局】 続きまして10ページをお願いします。市況情報の提供のごさいます、趣旨としては消費者の方がご購入されるときに、できるだけ成約価格をインデックスという形でわかりやすく入手できるようにしたいというごさいます。イメージ図をごらんいただきたいんですが、現在は宅地建物取引業者が仲介等を行いまして成約になりました場合は、成約情報という形で、業者間情報のごさいますレインズという指定流通機構のほうに通知をすることになってごさいます。したがってここで成約情報が蓄積されるわけのごさいます、このレインズにおきまして成約情報を整理いたしまして、平均成約価格という形で情報を出しまして、それをインターネットで公開しているというのが現在の姿のごさいます。

ところが2の「概要」の最初の「・」を見ていただきたいんですが、実はこのレインズが4つの地域に分かれて4つのレインズのごさいます、例えば東日本では一都三県におきまして路線別に既に市況の情報を公開しております。ただ幾つか問題のごさいます、一つはあまり知られていないということで利用が少ないということもあるんですけども、築年数が古いものから新しいものまで一つの平均値で出してしまう等々、幾つかのニーズに合っていないところのごさいますので、これを今年度中に整理して14年度からニーズに合ったものにしていきたいというごさいます。

東日本のほかに中部、近畿につきましては、さらに県別、県庁所在地別にしか出ておりません。路線別に出ておりませんので、大阪、名古屋、あるいはその周辺地域におきましては、最低限そのようなことをやっていきたいと思っております。

西日本、これは九州、中四国でございますが、このほうはホームページをやっと立ち上げたばかりというような状況もございますけれども、これにつきましても福岡中心に同じような検討を進めていきたいと思っております。

11ページでございます。価格査定システムでございますが、これは趣旨といたしましては先ほど来出ていますいい住宅につきまして、いい管理をしたものについては、それに見合った市場価格が出るように、価格査定システムのほうからも応援していこうというものでございます。

イメージ図をごらんいただきたいんですが、現在上に書いてありますように「現行の価格査定マニュアル」というのがございます。これは残念ながらあまりうまく活用されていないというところがございます。3点問題がございます。1点はマニュアルという形になってございますので非常に使いづらいということで、特に中小の仲介業者の方になかなか使っていただけないというのが一つ。それからどんな住宅、いい住宅でも、20年たてば大体価値がゼロになるような今の仕組みになっております。3点目といたしましては、さらに管理をきちっとしても管理をきちっとしなくても、それが同じ価格に出るような形になっています。

それで今検討しておりますのは、左の図でございますが、まずマニュアルではなくて、もう電子化して中小の方でも使いやすいようにしていこうというのが第1点でございます。第2点は、いい住宅、もともといい住宅をつくれば耐用年数が長くなるように、これらの実情に合った見直しをしていきたいと思っております。さらに実際に管理をきちっとしていただいたものにつきましては、先ほどご説明ありましたように、履歴情報その他の制度が整っている中、それからそこまでいなくてもインスペクションというような形で結果として管理がよかったというのがわかったものにつきましては、実際の築年数ではなくて、ここに実質築年数と書かせていただきましたが、経過した年数そのものではなくて、例えば10年経過してもきちっと管理していれば、7年ぐらいしかたっていない価値があるよというものでありましたら、そういった形で査定できるようにしたいということで、新しい価格査定システムを構築したいということでございまして、13年度、今年度はまず戸建てでチャレンジいたしまして、14年度はマンションと考えています。

ただこれは幾らこういうふうに査定システムを整備いたしましても、市場で受け入れていっていただければだめでございますので、作りましてそれを市場で評価していただいて、また改善していくというような試行錯誤をしたいと思っております。以上でございます。

【事務局】 引き続きまして13ページをごらんいただきたいと思います。「公共賃貸住宅に係る募集情報等の総合的提供体制の整備」でございます。これは公共の賃貸住宅、具体的には公営住宅、これには都道府県営、市町村営がございます。それから特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、公団、公社の賃貸住宅に関しまして、これらの募集情報を一元的に取りまとめて一元的に情報提供を行う。これにあわせまして、例えば優先入居の取り扱いでございますとか、あるいは場合によっては入居相談等も行うというものでございます。

具体的なイメージが下にございます。イメージ図をごらんいただきたいと思いますが、左上に入居者あるいは入居希望者の方がいらっしゃると。この方はインターネットを通じて自宅でも情報がとれるし、あるいは公共賃貸住宅の募集・相談窓口に行かれても情報をとっていただくことができます。このシステムによりまして何ができるかということになりますが、その右に基本機能を書いてございます。まず1番目といたしまして、公営住宅、特優良等のそれぞれの公共賃貸住宅の制度について概要をお知りになれると。2点目といたしまして、特に公営住宅あるいは特優良等につきましては所得制限あるいは所得の一定の範囲というのがございます。これらについては自分のいろいろな状況、例えば家族の構成等を入れながら所得計算をしてくれて、これらの所得の条件に合うかどうかということ判定をしてくれる。最後に3番目でございますが、これらの状況を踏まえて、例えば自分がどういうところに住みたいか、どういう間取り、どういう家賃のところに住みたいかという条件を入れますと、下のほうにまいります、条件に合った住宅の一覧、例えば間取りでありますとか募集の情報でありますとか、団地の情報等を見ることができると。こういうシステムを現在開発中でございまして、本年10月ぐらいにこれらを実施したいと考えています。

次に14ページをごらんいただきたいと思います。「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度及び家賃債務保証制度」でございます。これはそのページの一番下に書いておりますが、高齢者の居住の安定確保に関する法律。4月6日に公布をされまして6カ月以内に当該部分に関しては施行になる予定でございます。この制度は非常に簡単に言いますと、高齢者の入居を拒否しない、高齢者の入居を受け入れる住宅につきまして、民間のその大家さんからご登録をいただいて、その情報を広く高齢者の方にお渡しをすると。同時にこの住宅につきまして、万が一高齢者の方が何らかのトラブルがあって家賃の滞納をされた場合には、高齢者居住支援センターという国土交通大臣が指定するセンターが債務保証を行うと

いうものでございまして、これにつきましては国も基金を20億円積むということでございます。登録をしていただくのは、その絵の上のほうにかいてあります都道府県、正確には知事でございますが、または知事が指定する指定登録機関。それぞれの都道府県に一つ以外につくる場合もございますが、これらにご登録をいただいて情報を広く提供するというものでございます。以上でございます。

【委員】 検討中の具体的施策イメージについての説明ありがとうございました。以上で議題1の「履歴情報活用システム検討委員会の検討結果」及び議題2の「住宅アクションプログラムについて」事務局からの報告と説明が終わりました。それでは委員の皆様のご意見をお願いいたします。どうぞ。

【委員】 履歴情報活用システム、それから中古住宅市場、賃貸住宅も含めて、こういうアクションプログラムと申しますのは、地価が高い時代は土地が大事で、建物はすぐ壊して、非常に安いからどんどん作り直せばいいんだという時代がありましたけれども、最近は全く違いますので、むしろ非常に建物の価値を大事にするということになってくる割には、ただ市場が今までそうでなかったものですから、十分できてないんじゃないかと思っておりましたので、こういう履歴情報活用システムあるいは中古住宅の検査制度ですか、非常に私は、まさにこういうことを……。住宅も社会資本であるとするのであれば、やらなければならないことではないかなと思っております。

ただ、今ご説明にもございましたように、市場で受け入れられないとどうしようもない、空回りいたします。で、住宅市場は法律的にも売買の契約とか瑕疵担保とか、いろいろ法的な問題がございまして、そこの絡みも当然ございますし、宅地建物取引のほうの重要事項説明のほうで、マンションのほうは重要事項説明事項に入っておりますね、で、戸建てのほうは入っていないのかというのをちょっとお伺いしたいなと。あわせて現実にはリフォーム、いろんな建築の業者は小さいところがございまして、具体的にうまく広まっていくのかなというか使えるのかなというのが、今私がちょっと抱いている疑問ですが、まあうまくいくとよろしいかと思いますが、ちょっとお聞きしたいと思ひまして、それをお願いいたします。

【事務局】 一つは戸建てのほうにつきましては、そういうものは重要事項説明ということでは入っておりません。修繕履歴等は、これは外部から知ることがなかなかできないということもありまして、これについては売り手のほうから開示をするという内容になっております。

もう1点は、果たしてこういう制度がマーケットの中でうまくいくのだろうかという点でございますが、この点は今回のいわば一番ポイントになる点だろうと思いますが、一番大切なことは、私ども、重要な情報を積極的に開示をしていくというシステムをつくっていくということが、この今回ご提案をさせていただいている本質でございます。活性化するかどうかと、中古住宅市場が活性化をして、それがうまく広まっていくかどうかというのはあくまでも結果ではないかと考えております。ただ、アメリカの中古住宅市場は今400万から500万ぐらいになっておりますが、これはこの10年ぐらいで約50%ぐらい増加をいたしました。ちょうどその時期に、このインスペクション制度と、それからマンションの履歴情報についてはいわゆるコンドミニウムになりますので、エンジニアリング・レポートという同じような形のものが普及してきた時期とちょうど重なっております。したがってそういう意味でも同じような展開を期待できないかなという希望が一つはございます。

それと例えば他分野で見えますと、自動車の中古住宅市場というのは、日本でも既に新車市場を大きく上回っております。この10年間の伸びというのは、新車市場が減少しているのに対しまして中古市場が大変大きくなっていると。その背景にはメーカー系列を中心として保証、点検というシステムが広がったということがございます。したがって今、少なくとも中古車を買われた方は、6カ月とか1年についてはあまり品質に心配はなくお買いになっていると。一方、昨年私どもが中古住宅の取得に関しての意識調査をしましたら、買い主の方の95%が、中古住宅については品質とか性能について買う立場としてはやはり心配であるということをおっしゃっていらっしゃいます。多少なりともそういう面を制度的にサポートできるのではないかなという期待を持っております。

【委員】　　ちょっとよろしいですか。

【委員】　　どうぞ。

【委員】　　私は重要事項説明のところに入れるマンションについては、市場においての効果はかなり効果的なんじゃないかなと思うんです。ただ、確かに戸建てについて今それをやれといっても、システムがないものは今の段階……。ま、これから普及していくんでしょうけれども確かに難しいかなと。ただ将来的にはそういう可能性もあるんじゃないかなと思うんです。それから大事に使おうとか、そういうものについて当然、特にご説明はなかったんですが、ごみの問題、廃棄物の問題は今ご指摘がございましたが、環境の問題からしても、そんなすぐ壊すというのは非常にむだですから、そういう建物じゃなく、せ

っかく……。ですから中古市場がうまくない、育っていないし、不安感があるから早く壊すということになりがちだということでございましょうから、まさにこの施策は環境問題対策という観点からも必要だという位置づけをもっとしてもよろしいのではないかという感じがいたしました。

それから、この指定流通機構レインズというのを私も知りませんが、指定流通機構というのは国土交通省が指定するという意味のものですか、ちょっと質問です。

【事務局】 委員長よろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【事務局】 まず最初のほうのご質問で、マンションしかなぜ入れなかったかということなんですが、これは実は大分議論をいたしまして、これから履歴情報をつくらうというときに、まだないものをやってもどうだろうという議論がございまして、いろいろ議論した結果、マンションについては既に一部のところで履歴情報をやっておられるところもございまして、そういうところはもう説明していただくということで踏み切ったわけでございますので、今後履歴情報が整備されてくれば、当然戸建てについても考えなきゃいけないとは考えています。

それからレインズというのは、これは10ページの図でかいてございますように、国土交通大臣のほうで流通機構ということで指定しております。その指定している意味は、これは業者間が情報をお互いに持ち合うということで、例えばAさんが宅建業者に、あなたにだけ仲介を頼みますのでお願いいたしますと頼んだ場合は、宅建業法に基づいて、この流通指定機構に登録しなきゃいけないということになっています。その登録したものを各業者さんが共通で機構を通じて持ち合うことになりますので、買いたいねと言ったお客さんを抱えている業者の方がそれを見て、こんな物件があるよということをレインズを通じて探し出して仲介を成立させると。いわば業者間の情報ネットワークなんです。それが機能の第一番なんです。ただそれだけではもったいないということで、せっかく成約情報というのがその後入ってくるわけですから、それを加工してできるだけわかりやすく、一般の方が売買するときに資料となるような形で平均的な成約額を出していこうということでこれはやっています。だから2つの機能があると思っていただければ。

【委員】 それは東日本レインズとか、東日本で一つだけになるということですね。いろんな住宅情報とか雑誌もあるし、インターネット上でいろいろ検索できるという話をごごろよく聞きますが、それがこのレインズでしょうか。ちょっと民間との関係を……。

【事務局】 レインズというのは、まず東日本というお話が出ましたけれども、ここに書いてございます東日本、中部、近畿、西日本、この4つでございまして、この4つで全国がカバーされるような形になっています。で、今おっしゃいましたのは多分性格的にはこれ以外のもので、いわゆるインターネット広告的なものだろうと思っていまして、それは各業者の方が独自に、あるいは業者間で連合を組んでインターネット広告をされていますので、物件を探される場合、業者に直接行って探される場合は、その業者がこのレインズを使って検索いたします。個人の方が自分で見ようと思われた場合は、いろいろなインターネット広告を通じて探されるということで、今名前が出ましたものについては基本的にはインターネット広告の……。もちろんそれがコードになりまして検索できるようになっていますけれども、そういったものかと思っています。

【委員】 はい、わかりました。

【委員】 ありがとうございます。ほかにご意見ありませんか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 アクションプログラムをつくるというのは、早急にこういう仕組みを立ち上げたいというのが第一の目的だろうと思うんですが、中に、例えば官民協力してとか、行政がというような、いろいろな主体がかかわることが書かれていて、恐らく国だけがこれをするのではない、当然地方自治体、民間事業者あるいは仲介業者も含めた幅広い業界が一体となって取り組まないと進めないような、そういうプログラムのような気がするんです。個々には何となくわかるような気もするんですけれども、個々に積み上げた結果としてこれはうまくいくという、そういうストーリーなのか、もう少しアクションプログラムをベースに全体の仕組みのようなものが考えられているのか、あるいはその辺がどの辺まで議論して、きょうのこういうペーパーになっているのか、もう一つご説明で理解が十分にはできませんでした。国土交通省としてはこうしたいという話なのか、民間もある程度それに対応して、ここまで対応できますよということになっているプログラムなのか、その辺の状況をもしお話しただければと思いますが。

【事務局】 今回のアクションプログラムのこの表を見ていただきますと、実は進捗状況についてもさまざまなものが入っております。行政が主にやると、例えば公共賃貸住宅のネットワークのようなものは、これは行政だけでできますので、いわばことしにも予算措置その他が順調にいけば、これはもうそのままいくというものがある一方で、例えば検

査制度のようなものについて言いますと、私も制度設計の下調べをしていく段階で、もちろんその業者の中の方から、今何となく流通をしている住宅の中には、この検査制度が入ることによって売れなくなるものも出てくるのではないかという……。まあ反対ということではないんですが、そういう事実は否定しきれないといったお話もございますので、これはこの一つ一つの細かな制度設計をしていく段階で、つくる方、流通過程におられる方、そして買われる消費者の方という方にご参加をいただいて、一つ一つを積み上げていく必要があるということで、消費者の皆さんとか業界の皆さんにご意見をいただいていく必要があろうかと考えております。

もう一つのご質問の、このアクションプログラム全体として、この大きな住宅政策の中にどのように反映をしていくのかということでございますが、これはこれから住宅の建設戸数がどうなっていくかとか、あるいは居住水準はどうなっていくかという政策効果の中にどのように反映していくかということにつながっていかうかと思えます。この点については現在検討中でございます。これらの施策についての事業者の方の意見を踏まえた上で、どの程度これは進められるのかということとも兼ね合わせてこれを見ていく必要があろうかと思えます。きょうも新聞ではリフォーム市場の見込みということで、2015年に今6兆円ぐらいのものを10兆円ということで、六、七割増になっていくという推測が出ておりましたが、恐らくこういうものからはリフォーム市場がどう大きくなっていくか、中古住宅市場がどう大きくなっていくか。その結果として例えば住宅の寿命はどうなっていくのかという絵が描き出せるのではないかと考えておりますが、それはこの一つ一つの施策がどの程度にご賛同を得られるかということ踏まえた上で、改めてこの全体のパッケージと一緒に世の中のほうに、効果とまでは言えないと思えますが、私どもとしての見通しといった形でお示しできればと考えております。

【委員】 実はこういうお話しをさせていただいたのは、例えば高齢者円滑入居賃貸住宅制度がある一つのモデルになった川崎の場合、仲介業者が3,000川崎におられるんですけども、実際に協力していただいたのは100程度です。30分の1です。現段階でそこにとどまっているということがございますので、恐らくもし全体としてうまくシステムアップしていくとすると、やはりそういう業者との協力関係をどう築き上げていくかというのは、このアクションプログラムにはかなり重要な気がして、そういう発言をさせていただきました。

【委員】 どうぞ。

【委員】　今までお話が出ていることと関連するんですが、査定する、検査をするという、査定、検査ということ、これは大変重要なことなんですが、先ほどの11ページに実質築年数、これは大変いいシステムだと思うんです、単に築何年ということで一律に判断できない物件がありますから。ですからそれを実際に実質築年数が何年かということを確認するのは非常にいいことなんですが、それは一体だれがやるのか、で、それだけの手があるのかどうか、この辺はどうお考えですか。

【委員】　どうぞ。

【事務局】　おっしゃるとおり非常にこのところが難しゅうございまして、まずこの査定自身は、仲介を頼まれた業者の方が売買の参考になるようにということではじくものでございます。主体はそうでございます。どうしてもはじくかということなんですが、これと例えば14年度につくりますマンションについては、それまでに履歴情報のかなりのものができ上がってまいりましたら、それを参考にして、こういう結果が出ればこうはじくんだよという細かいものをつくっていきたいと思っております。例えば13年度に出発する戸建てにつきましては、そういったものがほとんどございませんで、とりあえずインスペクションの結果を大体大まかに分析して、こういう結果になれば大体これぐらいという、かなり主観的なものが入らざるを得ないもので大まかなものをつくりまして、それでまず始めていきたいと思っております。当初は当然主観的な要素がかなり入りますので、市場の動向を見ながらということになるかと思いますが、先ほどお話がいろいろと出ておりますように履歴情報、インスペクションその他の制度が制度化、制度になっていくのに合わせまして、こちらのほうもそれに合わせて制度化していきたいと思っておりますが、かなり道のりの長いものであるということは承知しております。

【委員】　どうぞ。

【委員】　私がお願いした「社会資本の定義」も一緒にいただいているんで、それとの関連づけでちょっと今回のアクションプログラムの、やや遠回りの話で恐縮ですが分析をしてみたいわけです。

社会資本であるという住宅政策の論理づけは私は3つあると思っております、一つは、いわば経済学の先生がおっしゃる市場の失敗というところは公共でやらなきゃならないという、その公共性だと思います。これは例えば都市基盤整備公団の業務見直しのようにどんどん市場に引き渡してゆけば、このフィールドは狭まっていくでしょう。特に住宅について。これは一つの流れだと思います。

もう一つは先ほどの報告書でいただいておりますような、いわゆる都市、あるいは地域、コミュニティ形成の重要な形成要因であるという住宅の持つ公共性。こういうものについては例えば景観とか都市形成の合理性とかというような意味から、極めて他のものよりも社会資本的要素が強いから、そこに政策介入していくということの必然性が2番目にあると思います。

もう一つは、さっき車の話が出ておりましたが、本来ならマーケットに任せておけばいいものなただけでも、土地、住宅に関しては抜きん出て個人の巨大な財産で、重要な財産で、一生に一度の財産であるという、その財産性から、政策が誘導して国民のいわば安心感とか合理性とかというようなものを保証してやる必要があるんじゃないかという住宅の特異性みたいなものがあって、その3点から住宅政策というのは、あるいは土地も含めて公的な政策要因としての成立があるんだろうと思うんです。

その3つに分けますと、このアクションプログラムというのはそのどれかに入ってくるわけですが、多くは3番目の辺に今回のアクションプログラムは積み上げがあるんですが、だとすれば、そこからこの表のところなんです、実施主体というところをずっと見ていきますと、4ページ、「国・民」と書いてあるのを僕は初め「国民」と読んでたんです。で、安心してたんですよ。そしたら「国・民」で、誤植かなという感じなんです。これは国もやらなきゃいけない、民間業者もやらなきゃいけないんだけど、その所有の主体である国民というものが実施主体にならなければできないアクションプログラムはあるんです。その拾い出しがないと行政側のアクションプログラムの押しつけになって、結果的に浮き上がってしまうんじゃないかというところがちょっと……。ちょっとというか、かなり怖いんですね。これは行政アクションプログラムですからそれでいいのかもしれませんが、さっき先生も心配なさっていたし、さんもご心配だったし、先生もちらっと触れられたけれども、うまくいくのかいなというところが、やっぱりそれを買ったり売ったり借りたり貸したりする国民側という、もう一方の主体がどこまでのってくるか、あるいはのせられるかということと、極めて大切な要素を持つわけです。ですからこのアクションプログラムを行政が出した結果として、皆さんにこういう新しい住宅政策が実現するんですよというアクションプログラムの結果イメージというものを明確にどこかで提示しておかないと、行政側のひとりよがりになりはしないかという心配があるんです。インボルブメントが行われていないんじゃないかというところがちょっと心配なんです。

ですから国民の側から見たアクションプログラムによる答えというものをもうちょっと

裏側にくっつけて、だからこうするんだという相関関係を見せる必要があるんじゃないかというのが私の考え方なんです、これをそっくりつくり直すと大騒ぎですから、これはこれで結構ですけども、そういう配慮をすることが社会資本事業である、あるいは公共事業であるという認識の証明になると一度構えてみてはどうですか。今までの住宅政策はいろいろなことをおやりになって、これは集大成のように見えますけれども、どうも最後のところでこけてしまっていたかもしれないし、これがこけるかもしれない最大の誘因は、国民側の立場に立ってこうなるんだという説明をひとつわかりやすくしてやるということじゃないかと。

それを国民側にプレゼンテーションするのに、最近環境の先生が3つのRと言うんです。ごみのリデュース、減らせ。リユース、再使いをしる。そしてどうしても出るごみはリサイクルしる。リデュース、リユース、リサイクルというR3つを言うんですが、ちょっとこれはしゃれっぽく、じゃあ私はLで住宅政策の3つを新しく出してみると、1つはロングユースということですね。そこと履歴なんかもあるでしょうし市場開発もあるんですが。2つ目はライフステージ。つまりライフステージに合った住宅供給という、ミスマッチ排除の住宅の再市場化というのが今日出ています。3つ目は先ほどから申し上げているランドスケープ、つまり景観配慮と言うんでしょうか、そういう……、ちょっと3つ目はかなり違うんですが、例えばそんなようなロングユース、ライフステージ、ランドスケープみたいな立場で国民の側に立った新しい住宅政策を肉づけしてみると、こんなアクションプログラムを国は用意したんだというような裏表の関係も成立するんじゃないだろうか。質問ではありません、意見として述べさせていただきましたので、特にお答えがなければそれは結構です。以上です。

【委員】 ありがとうございました。

【事務局】 今の 先生のお話の前段の部分はそういうところでとりますと、つくり変えるのは大変だろうとおっしゃっていただきましたけれども、我々は今日のこれは別に完成品として作文を見ていただくというつもりではなくて、むしろ部品として、こういうものについてこれからまさに、きょうを皮切りに検討を始めさせていただきたいということです、最後のアウトプットの姿はこれからインターネットでいろいろな一般の意見募集をいたしますし、消費者団体等あるいは住宅センターでも、いろいろなところでご意見を聞いて、恐らくそういうものの反映も踏まえて出したいと思っておりますので、そういう意味ではぜひ 先生がおっしゃった方向で進めていきたいと思っております。

【委員】 はい、ありがとうございます。これは一つだけお願いですが、市場の失敗に社会資本整備事業として取り組むと同時に、市場が成功し過ぎてうまくいっているときというのは、業界側は、言葉は悪いですが非常に調子づきますね、その結果として消費者がだまされることがあるんです。つまり市場の成功にブレーキをかけるというのも公共事業ではないかという概念が入らないかどうか、これはこの場で引き続き……。

【事務局】 済みません、具体的にどういうことですか。

【委員】 要するに住宅、戸建てが売れて売れて困ると、何でも売れちゃうとかです。

【事務局】 なるほど。

【委員】 貸せばどんどん借りてもらえるようなときには、どうしても見えない部分が手抜きになったり適正価格が崩れたり、高値に張りついたり。あるいは転売しようと思うと新しいほうがいいですよとか、いわばいろいろな商品提示があって、消費者が適正に選べない。中古自動車市場が今極めてよくなったのは、そのこのところの目ききがきき始めているわけです。その辺で言うと、さっき課長が言ったけれども自動車のいわゆるセコハン市場、これとどう整合性を持っていけばできるかというものすごくいいモデルになるでしょう。やはり業界が悪いというんじゃないんですけれども、市場というのは私はそういうものだと思うんです。いいときは走りますから。走るときにブレーキをかけるという公共性というんでしょうか、そこが欲しいなということなんです。

【委員】 ちょっと……。司会者があれしてもおもしろいかもしれません。今のは非常に経済学的な議論がありましたのでちょっと一言だけ申し上げたいんですけれども、情報の非対称性がある。あるものについて売り手と買い手とがどういうものを取引するかわからないというときには、往々にして市場が成立しない場合がある。特に医薬品なんかの場合には、どこか客観的な機関に認定してもらえないと怖くて買えない。そもそも非常に体に役に立つものが市場に出てこないということがある。こういうのを情報の非対称性といって、これは要するに市場の失敗の最大の例です。市場の失敗そのものです。そしてきょう提案されたアクションプログラムのかなりの中心的な部分は情報の非対称性を打ち破ろうということですから、まさに市場が失敗しやすいことの一番根幹というところに、今まで当然そこには官が入ってこなくちゃいけないところに入ってなかった。それをまさにやろうということですから、先生がおっしゃったような自動車のレモンがだんだんきちんとした検査によってなくなってきたんだというのと同じレベルの話だと思うんです。まずはこういう市場の失敗を克服することだなと。

【委員】 経済学の先生からそう言っていただければ私は安心なのですが、僕は未消化の言葉なんですけれども、どうもその辺がはっきりしないものですから、ありがとうございました。

【委員】 今おっしゃったことは、特に景気がよくて物が売れてるときに、そういう市場の失敗が結構出てくるだろうというようなことだったんじゃないかと思います。

【委員】 それでは質問いたします。資料4について幾つか質問したいと思います。まず冒頭の1ページでございますが、五箇年計画をもとにとありますけれども、やはりこれはどうでしょう、どなたが定めてだれに向けているのかというのがもうちょっと明解であったほうがいいのかと思います。それに伴いまして実はそれと関係することが2ページでございますが、ここに「税制、融資、建築規制」。建築規制については国土交通省の中でかなり議論できると思いますけれども、税制、融資とございまして、これについては別に政府全体が今後取り組むべきものとすると思いますが、今言ったこのプログラムは、一体どなたがどういう立場でつくるのかということによって、この表現は大分違うのかなということがありまして。つまり例えば、今後取り組むことが必要であるという言い方をしているのと、取り組むべきものとするというのは、かなりやっぱり違うかなということです。実は私は税制、融資はかなり重要な要素を占めてると思いますが、この分科会で当然議論できないエリアでございまして、ですからこういうことが重要だということを提起しているのであれば、それなりの書き方があるように思います。ちょっとこら辺が気になるということでございます。

それから住宅アクションプログラムという名称でございますが、やはりこれは最初、

のごあいさつの中に市場活用型の住宅政策云々というご説明があったと思いますけれども、それで大体何だかわかったんですけども、むしろそのような言い方を素直に名称で使ったほうがいいんじゃないかなと。つまり住宅アクションプログラムというのは非常に無色透明の言葉でしかも外来語であると。ですからどういう時代背景で何をしたいのかがこれではよくわからないと思うのです。私はできれば、やはりこういうアクションプログラムという言葉は避けていただいて、やっぱり市場活用化に向けた当面の住宅政策についてとか、多分そういう名称ではないかと思うんですが、そういう名称も非常に気になる。それはこのプログラムがだれがだれに向けてということと絡みます。

それと絡みますが、3ページの5番がありますけれども、例えば第4節の です。ここに「行政は」とありますが、やはり財政、税制になりますとこれは政府しかできないわけ

ですから、これは都道府県とかは無理でありまして、ですから「政府は」と、これは当然ははっきり書くのであれば書いたほうが良いと思います。

については、このプログラムが何となくずっと永続的に続くような感じがしますが、これはやはり当面こういうことが必要であるからやっているわけで、ある意味でこのプログラムは不要になる社会が一番よろしいかと思しますので、の「行政は不要な関与をしない」ということになりますので、ですから何となくいわゆる法律上決まった総合計画をずっとローリングすることとは違いますので、これは何の目的があって当面、例えばこの四、五年をターゲットでやるんですよとか、やっぱりそういう形のものであればそれが明解に書いてあったほうが良いのではないかという感じがしました。

実は僕は今日初めて出席したものですから、住宅施策のことは少し疎い面がございまして多少とんちんかかんかもしれませんが、ちょっとそのところが気になりました。言っている個々のことは大変わかるんですけども気になりまして、ゆくゆく例えばこういう住宅ストックとなってくると、住宅建設五箇年計画という建設という言葉自体が、むしろこれはやはり新規につくるという時代を背景にしていると思いますから、何だったら将来だんだん具体的に、あるいは名称そのものも多分考え直すという時代も来るかもしれませんが、名称というのはやはり、これは何であるのかという非常に的確にあわらすものですからそれがちょっと気になりました。若干まとめて少しお答えというかお聞かせいただければありがたいなと思います。

【事務局】 確かに名称の点は片仮名が多いので、少し検討させていただきたいと思えます。

それから税制、融資等の観点は非常に大切なのでございますが、今回は提示をさせていただいておりません。その背景は、この中の制度がある程度成立をして初めて税制、融資の要求ができるものも出てくるのではないかと。例えば先ほど手前どもの がご説明を申し上げましたが、今は一律に住宅の価値は15年から20年でゼロという形をとっておりますので、例えば税制上、融資上も一般的には住宅の実質を見るのではなくて、年数で要件を切って、何年以内の築後経過年数と私どもは言っているんですが、その住宅は対象にするという形で税制とか融資の対象にしております。これを例えば変えていくということになると、こういう制度がある程度定着といいますか、少なくとも世の中の方が十分に、大多数の方が望めばすぐ使えると、手元に使えるという段階に持ってきて初めて財政当局に要求ができるということになるものですから、ここでは一步引いて、これを踏まえた形

で要求をさせていただきたいなと考えております。

なお、その後の例えばフォローアップその他、行政というような言葉の使い方等につきましては、ご指摘を踏まえて再度見直しをさせていただきたいと思います。

【委員】 ほかに。 さん。

【委員】 世俗の側に立っての話なんです、長い道のりでいずれは理想に近づけるための、その道のりの一つというような認識だと、これはやらないよりはやったほうがいいと思うんですけども、市場に広くなじませるということを先ほどからも視点として皆さんお話しなさっていますが、どうも世俗ということで、このことが伸帳するに従って得するような気があまりしない、受け取る側はです。これがこれから広くみんなになじませるためのコミュニケーションの戦略の一つではあると思うんですが、何となく面倒で煩わしいような気がしてしまって。第一印象ですね。これはそうではなくて最終的に日本の住宅というものが理想に近づくためのプロセスなんだということが……。先ほど五、六年の措置なんだというお話がありましたが、恐らくそんなに早くなじまないんじゃないかと思うんです。ですから売り手と買い手の側に立ちますと、売り手にとっては何となく……。だから買い手にとってと売り手にとってというのがちょっと若干欲望の地図が違うと思うんです。どうも真実が知れわたると、得をする人よりも一瞬損をと思う人が多いんじゃないかと。で、人間は履歴を詐称する人もいますし、履歴はやっぱり詐称してでもよく見せて高く売りたいというのが、これが世の中だと思うんです。で、そのことに対してちょっと……。

先ほど査定に主観が多いに伴うというお話がありましたが、やはり悪用ということも考えられなくもないと。だから一々文言で盛り込めというのではなくて、やっぱり幅として……。悪用して履歴詐称に手を貸すことにも、こういう制度ができると裏返しのことも起きるとということもやはり視野には入れてなければいけないんじゃないかなと思ったんです。だからこなれるには時間がかかるということ踏まえた上で、マイナス情報を隠したいと思っている人たちに対して、それをそうではなくて、やはりそのことを出すことでいずれ健全な市場が形成されるというような、最初からきちんと理想の境地を描いておくべきなんではないかなという気がいたしました。

【委員】 はい、どうぞ 委員。

【委員】 今日のご説明を受けて、住宅アクションプログラムで市場を形成するための方策提案については私はあんまり反対をしないんですけども、ほんとうにそこまででき

るかという、さっきの先生の質問と同様に私も不安で、多分形式だけをつくったら、実際は役所は満足するけれども、マーケットでだれもこれを見向きもしないようなことにならないよう気をつける必要がある。

もう一つ、先生が言われ、私も気になっているのは、国土交通省は他省庁の守備範囲については手を出さない、財政に文句を言えないというのはおかしいと思うんです。このアクションプログラムをやったら、市場形成にどれぐらいのコントリビュートをするかということをはかって、もし税制が9割9分で、これが1分しかないのであれば、やっぱり9割9分のほうを直さない限り市場は形成できないんだとすれば、それについてやっぱり国民に明らかにする必要がある。どれ位市場形成に資するのかということについて、ほかの制度との間の関係を少し付加したほうがいいんじゃないか。

あるいはそれにとってはさっきがおっしゃったようなことであれば、いろいろな審議会相互の横の討議を少しやるような審議会の運営というのがあってもいい。何も国土審と交通政策審と社会資本整備審議の相互だけでなく、もう少し違うところと、この問題は非常に重要だからというやり方もあるんじゃないかと思います。

もう少しこの中に立ち入った話で、さっき委員が言ったところでいくと11ページ、インスペクションをだれがやるのかということと同時に、やった人が間違えたときはどうするかということをおかないと、さんが言ったような話になっちゃうんですね。みんな全くニュートラルな立場でこれをやれというと、また役所がそういう組織をつくり認証した人だけがやる形態が考えられ、また天下り先を一つつくったんじゃないかと言われてちゃうから腰砕けになっちゃう。そうではなく、もっと官と民がうまくやりながらということになると、だれがやるかと同時に、それに対して誤ったときにどうするのかということをおかないと、別な意味で何か負担ばかり増えて損するんじゃないかなという雰囲気が残っちゃうと思うんです。

もう一つ、10ページのところでさっき先生が言われたんですが、これで見ると今まで、例えば東日本レインズでいくと、一都三県について市区町村別、路線別に、市場で大体の価値が示されているということは、もう不動産市況では市区町村別という差が、非常に多くの関係者の間で住宅の価値に影響していると共通認識されているんですね。そうすると、築年数が考慮されず、その平均値が一緒になっておかしいとなれば、ほかの要素でそういうものはないのかということです。例えば今、女子学生が自分の下宿なりアパートを決めるときは、どっちにしても1DKになって、要するに火が使えない、台所がない

ようなやつが1DKでサプライされているわけです。それで彼女たちをどこに立地するかというと、駅に近いとか何とかということと同時に、自分の1DKのマンションから一番近いコンビニはどこにあるかというのは、自分たちでチョイスする大きな要因となっている。それで家賃と代替的にしてマンションを決めている。したがって、どんな要素が入ってくるのかともう少し研究されてからこれを決めたらと思います。むしろ外部の先生たちのほうの、マーケットでいろんな何が効いているかという成果がこの中に取り入れられる方がいいのではないかという気がいたします。以上です。

【委員】 ありがとうございます。いかがですか。

【事務局】 まず最初のほうの価格システムのほうでございますけれども、これは実は履歴情報とかインスペクションとか、いろいろな制度構築の中でこういうことをやっていこうということで、直接ご質問になられましたインスペクションの話はまたそれぞれ別途検討しています。私のほうでお答えするとすると、この価格査定システム自身が失敗したらどうなるんだということなんですが、これは仲介業者が頼まれてやっていくわけですから、市場と全然違う、失敗ということには必ずしもならないと思うんですが、結局それで市場に受け入れられない、つまりその価格では契約が成立しないということになりますので、これはいろいろ変えていながら市場に合うものをつくっていくということと、実際それを使いこなす人の教育ということが必要になってくるかと思えます。

それから10ページのほうの市場の情報提供でございますが、これは実際に成約されたその価格を整理して平均値を出そうというものでございまして、現在のところ例えば東日本のレイنزの一都三県の場合は、申しあげました築年数になっていないんです。そのかわり別途1LDKのものか3LDKのものかと、そういう分け方はしてあるんですが、何せ全体の登録件数にも限りがございます、あまり細かくすると平均値がなかなかうまく出ないということもありまして、現在のところは東日本のこの場合でございましたら路線別で築年数は一緒にいたしまして、1DKか2DKか3LDKかそれ以上かとか、そんなふうに分けておるだけでございまして、それ以上の要素はこの表示の中には入ってございません。

【事務局】 先ほどの税制、融資の話で若干誤解を招く言い方があったかもしれませんが、まず基本認識で、実は税制、融資をこの中古なり既存ストックの活用という意味で当てはめてみた場合に、税制、融資に何かネックがあって、どうも中古市場が動いていないという認識は必ずしも私は持っていない、多少それは細かい点はいろいろあるかもしれませんが

ませんが、新築と中古住宅とで何というか税制、融資上差別化をされているという意味ではほとんどないと思います。ただ問題は、中古でもどういう中古かというところについて必ず税制上の要件はつきますんで、そこについて減額要求や選別は当然起こってくるだろうし、それからそういういいストック自体が、それでは市場の中でどれぐらいあるかという問題もあります。そうしますとどうも税制、融資は、税制、融資でかなり検討するんですが、もっと基本的な部分に、先ほど 会長が言われましたけれども、情報開示みたいな部分にやはりネックがあるのかなというのが今回のもともとの基本認識なんです。ただ引き続き勉強してみたいと思いますが。

【委員】 ちょっとよろしいですか、例えば一般の普通の戸建ての木造住宅でいえば実質20年でゼロになっちゃうというのは、もし40年でゼロになるのか30年でゼロになるか、20年でゼロになるかというのは、自分の維持管理の方法によって変わるならば、そういうインセンティブが出てくるかもしれませんが、どちらにしても20年か、伸びても22年か、そこらで……。

【事務局】 査定、検査の評価がどうなるかですね。

【委員】 税制があってもそういう評価をすれば、マーケットに出そうが何しようが、もう税制のほうでそう評価しているものが、努力したってしょせんはそんなもんじゃないかというのと、十七、八年たった家屋というのはほとんど全部償却済みだという認識でマーケットに出ちゃうんですね。だから幾らこんなことをやったって、そのところが40年まで、それで評価を税制が変えますよとか何かない限り同じじゃないですか。

【事務局】 失礼しました、ちょっと言い過ぎました。譲渡とか流通課税の面ではという意味で、おっしゃるとおり保有課税の面では研究すべき点が非常に大きいと思います。

【委員】 ですからそこら辺を直さないで、そんなにこの中古市場というのは活性化できるものじゃないんじゃないかというのが私の思っていることなんです。

【事務局】 その関連で、先生がそういうことを言っておられて、今ご指摘のように、家が何年かすればくず同然になってしまうというか価値がなくなってしまう。そんなものを直さないで、まさに今までの持家を増やすという方向の行政であって、そういう中古で何と申しますか住まうことを中心にした仕組みになっていないということが書いてあるんです。一方で市場の形成のための情報の問題とかそういうのはあまり触れられてなかったんですね。ただ両方とも大事な話ですから、今回これをまとめていただいて、実際にそれが動くように、税の面とかの話にもつなげていけるんじゃないかと思います。

【委員】 ちょっといいですか。ですから私はこういうことをやるのがいけないとか、こういうことだからやめろとかいう意味じゃないです。これはこれでやったほうがいいんじゃないかと思うんだけど、もうちょっと大きな分類のところで何か動かない仕掛けがあるかどうかという議論を、やっぱり我々なりにちゃんと整理してみたらどうだろうかということも必要なんじゃないかということです。

それからちょっと余計なことを言いますと、要するに文書公開法なんかで大学で困っているのは、我々の期末試験の果てまで全部公開情報に載っている。で、入試や何かも判定の仕方まで公開しろと言われて、一体何のために試験で、我々人間がやっているかというのが、非常に疑わしいことまでが法律になっちゃうと出てきて、何か公開するというと、落ちた受験生が文句を言うことになり対応が複雑になる。

【委員】 適応社会になりますから……。

【委員】 なかなか難しいことでありますね。

【委員】 はい、どうもありがとうございました。ちょっと時間も押しておりますので、私が意見を申し上げるのはちょっと引け目を感じるんですけども一言だけ言わせていただければ、恐らくすぐは無理でしょうけれども、理想的には成約情報がもとの形で全部出ることが一番だと思うんです。それでアメリカでも州によって違いますけれども、例えばメリーランド州では取引価格はすべての不動産について、住宅、土地についてだれでも見れますから、登記所に行けば見れると。日本では登記所でそれを見れるようにするのは難しいかもしれないけれども、例えばレイنزみたいなところでそういう成約価格について最初から公開する人間だけがここに入るというようなことにしたらば、そうすると先ほどの、やれコンビニが近いとか何とかというような条件を入れるのは、そのレインズのシステムとは全然別の商売人がいろいろ各種分析すればいいことで、うちの予測はこうなんですということをやればいいわけですが、もとのデータがないと結局そのデータを使える人だけがそういうモデルをつくれますからうまくいかない。今の不動産鑑定のいろいろな基準なんていうのは随分荒っぽい基準でできているけれども、あと変えようがないわけですね、もとのデータをみんな握っていないから。ただ将来の方向としてはやっぱりそういうもとデータを全部公開できるような仕組みになったら随分進むんじゃないかと思います。

それではちょっと時間が押してまいりましたんで、ほかにぜひというご意見ございますでしょうか。意見がないようでしたら、この住宅アクションプログラムについ

て、先ほどもおっしゃいましたように、多くの人々のご意見を伺うことが大切だと思いますので、消費者、事業関係者からの意見聴取、あるいはインターネットを通じた一般からの意見募集などということを行っていただいて、それを踏まえて事務局に取りまとめでいただきたいと思います。それでよろしいでしょうか。どうもありがとうございます。

それでは次に議題3の「マンション建替え円滑化方策の検討」、議題4の「マンション管理適正化法の施行状況」、及び議題5の「高齢者法に基づく施策の取組み」につきまして、事務局よりご報告をお願いいたします。

【事務局】 でございます。それでは「マンション建替え円滑化方策の検討」につきましてご報告申し上げます。座って報告申し上げます。

資料は5番目でございます。「マンション建替え円滑化方策の検討について」というペーパーでございますが、まず検討の背景、必要性でございます。老朽化したマンションが今後かなり増大をしていくというようなことに対応しまして、良好な居住環境のマンションへ建替えを円滑に行うと、こういったことが住宅政策上必要ということが一つございます。またやはり都市型居住として一般化していますマンション居住、これについてゆくゆく最後は必要となる建替えに非常に不安をもちいらっしゃる方も多くございます。こういった意味でも建替えを円滑化するということは重要になってくると思います。このことは阪神・淡路大震災においての被災マンションの建替えに相当困難を伴ったところでございます。

お手元の資料3ページにございますが、ストックの状況、上のほうの表に建築時期と戸数が書いてございますが、現在一つの目安としまして築後30年を超えたものが約12万戸、これが10年後には約93万戸になると、こういう状況にございます。

それで4ページにこれまでのマンション建替えの状況をまとめたものがございます。阪神・淡路の被災マンションの建替えは108件、それ以外の老朽化によるマンション建てかえが69件、合わせて177件というようなことで承知をしておるわけでございますが、多くは等価交換方式によるものが多いわけでございますが、市街地再開発事業といったような手法を使っているものもございます。

恐縮でございますが6ページに「マンション建替えの問題点」ということで、マンション建替えに至る流れの中で問題点を整理させていただいておりますが、マンションを維持管理されて、いろんな住民の方々が検討を進めるという段階、それから区分所有法に基づく建替え決議がなされるという段階を経まして、建替えの実施段階に移るわけでございます。

すけれども、その実施段階においても、建替え決議という形で合意をいたしましても、事業を進める上では安定的に円滑に遂行するような制度的なスキームがございません。したがって、事業主体が不安定だとか、あるいはそのことによって資金の調達に難しいとか、あるいは従前のマンションにかかっております抵当権あるいは借家権の移しかえが非常に困難とか、従前の居住者の中でも高齢者の方々がいらして、建替え事業に参画が困難というような問題点がございます。

このような問題点、恐縮でございますが最初のほうに戻っていただきますと、区分所有法の問題もございますが、建替えを安定的に進めるための制度がないというようなことを各方面からご指摘をいただいております。例えば日弁連あるいは関東地方知事会等からいただいております。先般の規制改革推進3か年計画におきましても、区分所有法の見直しと、住宅政策上の見地からも、マンションの建替えが円滑にできるような方策を検討するとされております。こういったことを受けまして、先般5月18日に事業実施段階の法制度を中心にいたしまして、この円滑化の法制について検討をしていただくべく委員会を設置したところでございます。先生に委員長をお願いいたしまして、2ページの名簿にございますような専門家の方にご協力いただきながら、これからご議論いただくということでございます。建替え事業実施段階の法制度を中心ということでございますが、ご案内のとおりマンションの最初の供給は、言うならばデベロッパーといったプロの方が供給されて、消費者の方が購入されて区分所有に入ると。これは言うならば素人の集団であるわけでございますが、それが建替え決議を経て、次の新しい区分所有関係に至る前までの、複数の素人の集団が共同作業を行う段階に重点的に焦点を当てて円滑に建替え事業が行えるような、そういう制度的スキームを中心にしてこれからご議論いただき今年度内に取りまとめをいただく、こういった形で作業を進めておるわけでございます。以上ご報告でございました。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは続きましてマンション管理適正化法の施行についてお願いします。

【事務局】 でございます。マンション管理適正化法の概要につきましてご説明申し上げます。パンフレットをお開きいただきまして、それに沿いまして概要をご説明申し上げます。昨年8月の与党三党合意に基づきまして議員立法という形で昨年12月1日に成立した法律でございます。法の目的といたしましては、いわゆるマンション管理業者の登録制度、それとマンション管理士の創設という2つの大きな柱を持っており

まして、そのことによりましてマンションにおける良好な居住環境の確保を図るとというのがこの法律の目的でございます。

ポイントの一つ目でございますマンション管理士でございますけれども、現在マンション管理組合の状況といたしまして、管理組合活動が停滞していたりですとか、あるいは長期修繕契約が未整備であったりとか、そういったような状況で、管理組合の中で外壁の修繕をしたいとかペット問題はどのようにとか、そういったような問題がさまざま起きているわけでございますが、相談をしようにも現在、例えば身近な市役所ですとか都道府県庁に行きまして専門的な相談体制が不足していることから、こういったマンション管理士というものを紹介するなどいたしまして、マンションの管理組合などに適切にアドバイスをしていこうということでございます。

マンション管理士の仕事といたしましては、管理規約の見直しですとか修繕計画の作成、あるいは居住ルール、これはペットですとかピアノの音問題等に対しまして居住ルールを策定する、そういったような仕事が考えられるわけでございます。

2点目のもう一つの柱でございますマンション管理業の登録制度の創設でございますけれども、マンション管理業者と申しますのはマンションの管理事務につきまして、会計、出納及び維持、修繕に関する企画などを業として行う者でございます。このたび国土交通省のマンション管理業者登録簿への登録が義務づけられるということでございます。この登録を受けない者は営業できないということになってございます。また事務所ごとに国家試験に合格し、一定の実務経験を有する管理業務主任者を置くことが義務づけられているというところでございます。

その趣旨といたしましては、管理組合に対しまして、例えば管理事務の内容ですとか費用などの重要事項の説明をしていただくということ、それから契約の書面の交付を義務づけるということ、もう一つは修繕積立金などにつきまして、管理業者の名義というものがございますものですから、そういったものをしっかりと是正していただいて、分別管理をしていただくということ。それからあと情報開示、そういったようなことの業務規制を課すことによりまして、管理組合の保護に努めようと、こういうことでございます。

続きましてパンフレットの下に書いてございますけれども、法の施行スケジュールでございます。12月8日に法律が公布されておりました、公布の日から9カ月以内の政令で定める日から施行されるということになってございまして、9月7日までに政令省令の公布ですとかあるいは受験案内、そういったようなものを予定してございます。第1回目の

試験といたしましては12月以降ということを考えてございます。

続きまして1枚めくっていただきまして、マンション管理適正化指針でございますけれども、中ほど右側でございますとおり、マンション管理適正化指針につきましては、大臣が定めることとなっております、管理組合はこの指針を定めるところに留意しまして、マンションを適正に管理する努力義務が法律上課されるということでございます。基本的方向といたしまして、社会的資産としてマンションの資産価値の保全ですとか、あるいは快適な居住環境の確保というものを挙げてございます。例えば、管理組合の運営につきましては情報開示により開かれた民主的なものとするとか、マンションの区分所有者などの留意すべき事項ですとか、あるいは長期修繕計画ですとか管理規約に関する事項など、管理組合のその運営の指針となるものを定めることとしておりまして、夏までに告示をする予定としております。以上簡単でございますが失礼いたします。

【委員】 どうもありがとうございました。では続いて高齢者法に基づく施策の取り組みについてのご報告をお願いいたします。

【事務局】 資料7をごらんいただきたいと思います。先ほど一部ご紹介を申し上げました高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要についてご報告を申し上げます。まずこの法律の概要の1番目でございますが、「民間活力を活用した高齢者向けの賃貸住宅の供給促進」ということで、民間の賃貸住宅におきまして高齢者単身、夫婦世帯向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進する高齢者向け優良賃貸住宅制度を法律制度として新しく創設をしております。

具体的には(1)でございますが、民間事業者等がこういう高齢者向け優良賃貸住宅を新たに建設される場合、あるいは既存のストック、既存の住宅を改良して高齢者向け優良賃貸住宅にされる場合に、国、地方公共団体が補助をすることにいたしております。具体的には住宅の共用部分あるいはバリアフリー設備等の整備費に対する補助、それから入居される方が一定の収入基準以下の場合には家賃の減額費用に対する補助、さらに固定資産税の軽減等の税制上の優遇を行うこととしております。

また(2)でございますが、既存の住宅を買い取ってバリアフリー改良をして高齢者向け優良賃貸住宅にする場合に、住宅金融公庫融資の特例としてこれらを融資対象とすることといたしております。

さらにこのような民間による供給が十分に望めない場合には、必要に応じて地方公共団体、公団、公社等が高齢者向けの優良賃貸住宅を供給することにいたしております、先

日決めました第八期住宅建設五箇年計画において11万戸、これは高齢者向け優良賃貸住宅を供給するということを定めております。

なおバリアフリー、バリアフリーとはっきりと申しておりますが、一応この法律で高齢者向け優良賃貸住宅の要件としておりますバリアフリー要件というのは、ちょっと汚くて恐縮でございますが下に絵がございます。そのうちの左側3つ、手すりの設置、一定以上の幅を持つ通路、廊下でございます、それと段差の解消、この3要件をバリアフリーの要件としております。

次のページをごらんいただきたいと思っております。これにつきましては先ほどちょっとご紹介をいただきました、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録をさせていただいて情報提供して、滞納家賃の債務保証を行うという制度を設けております。それからその下でございますが、バリアフリー化された賃貸住宅におきまして、高齢者が死ぬまで安心してお住まいいただけるように、賃借人が生きていた限り存続する賃借権というのを新しく法律制度として設けております。借地借家法に基づいたものになりますが終身建物賃貸借制度ということで設けております。この制度にはさらに試し入居、あるいは入居されている高齢者がお亡くなりになった場合に配偶者が引き続き終身住んでいただけるという、そういう配慮もしております。

その次のページをお開きください。今までは賃貸住宅に関するところでございますが、番は、これは高齢者みずからが持家のバリアフリー化のリフォームをされる場合でございます、住宅金融公庫融資をお使いいただきましてバリアフリーのリフォームをされた場合に、生存、生きていらっしゃる間は返済負担の利子分のみをお払いいただき、死亡時に元金をお返しいただくという新しい制度を設けております。これらにつきましても先ほどの登録住宅の家賃の債務保証と同じように、高齢者居住支援センターが債務保証を実施することにいたしております。

番でございますが、これらの施策を的確に推進いたしますために、法律において高齢者の居住の安定確保のための基本方針を策定するということがされております。これにつきましては次のページをごらんいただきたいと思っております。

基本方針がこれからの高齢者向け住宅の施策の基本になるわけでございますが、5点ほど法律で項目が決まっております。

まず 番としまして「供給の促進に関する基本的事項」ということで、これは現在基本方針を策定中でございますが、その中に盛り込むことが見込まれる事項といたしましては、

例えば賃貸住宅の供給の促進は、単身、夫婦世帯を中心に行う。あるいは都道府県は高齢者の入居を拒否しない住宅の情報を提供して、あわせて民間事業者等による供給を支援すると。国は賃貸人の不安の解消……。これは具体的には家賃の債務保証等でございますが、賃貸人の不安の解消に務め、また地方公共団体を支援する。

それから大きな2点目といたしまして、「管理の適正化」に関する事項といたしましては、「賃貸人は、高齢者であることを理由として賃貸住宅の入居を拒否しないように努める」。これは一般論としてございます。それからあわせて「賃貸人は、賃貸住宅の修繕を計画的に行うように努力」をする。

番といたしまして、「整備の促進」に関する事項といたしましては、住宅の規模は、高齢者のいる世帯の状況、世帯人員等を踏まえた適切な規模とするよう努力をします。それから住宅の構造等は、加齢に伴って生じる身体機能の低下に対応するよう努力をします。

番といたしまして「保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との連携」ということとございまして、これにつきましては公共賃貸住宅の建てかえに合わせて、福祉施設の併設等に努力をします。あるいは高齢者の居住する住宅において生活援助員、あるいはこれに準ずる者による見守り、緊急時対応等の生活支援サービスがなされるように関係部局間で努力をします。あるいは民間事業者が必要に応じてサービス事業者と連携する。

最後に 番といたしまして「その他」ということで、緊急時対応サービスを受け得るような体制確保を行う等々を基本方針に盛り込んではいかがかということで、現在検討中でございます。

なお基本方針につきましては、今後パブリックコメント等を通じて広く国民の皆様方のご意見を求めて最終的なものとして取りまとめたいと思っております。

最後に施行スケジュールでございますが、前のページに戻っていただきまして一番下でございます。4月6日に法律が公布をされまして、4カ月以内の施行ということで8月5日までに先ほど申し上げました基本方針、高齢者向け優良賃貸住宅の供給、終身建物賃貸借制度については施行することになっております。また先ほどの登録住宅及びこれに伴う債務保証、それから死亡時一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度に関しては6カ月以内、10月5日までに施行することといたしております。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。以上で事務局から3つの報告をいただきました。第1はマンション建替えの円滑化について、第2はマンション管理適正化法について、第3は高齢者法に基づく施策についてでした。それでは委員の皆様、ただいまの報告

に対して何かご質問はございませんでしょうか。どうぞ

【委員】 3番目の高齢者のほうなんです、地方では……、私は高崎ですが、これはさんとかさんとかがあるいは詳しいかもしれないんですけども、この高齢者用のマンションの計画が出ては消え出ては消えて、たくさんあって全然実現しないという……。既にマーケットが混乱をしているわけですが、これは失敗とか成功とかということじゃなくて、非常に臆病な状況の中で、これが家賃の保証だけを誘導して、あといろんな条件をつけていますが、そういう現状において非常に必要度の高いものでマーケットが足踏みをしているものに対して、どういう実現誘導策があるのかよく見えないんです。決め手があるのかどうなのか、ちょっと制度の、業界的に言えばうま味なんだろうけれども、実行のための誘導策のいいところというのは何なんですかね。

【委員】 どうぞ。

【事務局】 確かに今回の制度の中に家賃債務保証という新しい制度を設けておりますが、それ以外にも特に大家さんの立場で言うと、例えば病気になられたりいろいろトラブル、死亡されたりいろいろあったときの不安があるんですというご意見もございまして、特に福祉との連携ということが大変重要になってきます。したがってたまたま委員のいらっしゃる高崎も含めまして、東京、高知、兵庫、高崎市、4地区において福祉との連携を図って、より大家さんとお入りになる高齢者の方が安心して住まえるようなモデル的な調査を行うことにしておりまして、その中のご指摘の点も踏まえて今後の問題点の解決の方策を探りたいと思っております。

【委員】 どうもありがとうございました。あとほかにこれについてご質問ございませんか。

それでは次に議題6の「今後の進め方について」事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは最後の1枚紙でご説明させていただきます。今後の進め方ですが、まず本日の住宅アクションプログラムでございます。本日の分科会のご意見を踏まえまして、これにつきまして再度インターネットあるいは直接の接触を通じまして、消費者、事業者関係者等から意見を聴取した上で正式に決定の手続のほうに持ってまいりたいと思います。その際に国土交通省としてのアクションプログラムが、政策効果として市場等にどのような形で影響が与えられるのかということも見通しを示させていただきたいと思っております。

本分科会の今後の運営でございますが、3月13日に閣議決定をいただきました八期の五箇年計画が、市場重視という方向での住宅政策の転換を宣言をしております。本分科会のこれからの方向としては、この線に沿って市場整備施策を中心に進めさせていただきたいと、そういうご審議をお願いしたい。なお、この施策の検討に当たっては、相当個別のものが今後出てまいろうかと思っておりますので、機動的にご意見をちょうだいできるようなワーキンググループを設けていただいて、集中的な検討を行ってまいりたいと思っております。

そのほかにも今後さまざまな課題で分科会においてご検討をお願いしたいという議題が出てまいろうかと思っておりますので、分科会長にご相談をいたしまして、分科会長のほうで必要だとご判断をいただきました場合には随時ワーキンググループの設置をさせていただければと考えております。

このような検討結果は、それが取りまとまった段階で随時分科会のほうにご報告を上げさせていただいて、ご審議をいただくという段取りをとらせていただきたいと思います。

最後に、今まで公開その他の取り扱いについて十分にご報告をせず、今までの住宅宅地審議会と同じやり方をさせていただいておりますが、自由な議論を確保するという観点から、プレスのほうには従来どおり、本日も来ていただいておりますが公開と。一般の方には場所等の制限もございますので非公開と。議事録については、議事録の仮議事録をつくった段階で委員の皆さんのほうにお送りをして内容を確認いただいた上で、ご発言者の氏名を除いた形でインターネットで公開という取り扱いにさせていただければと存じます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは委員の皆様方の今のご説明に対するご意見をお願いいたします。

では、ほかにご意見がございませんようでしたら、本日の議論を踏まえて事務局と調整の上進めさせていただいてよろしいでしょうか。

(「結構です」の声あり)

【委員】 どうもありがとうございます。何かほかにも全般的にご意見ございませんでしょうか。

それではないようですので、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思っております。最後に事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

【事務局】 次回の分科会でございますが、夏以降、14年度の住宅宅地関係の重要施

策の要望、方針等がかたまってまいると存じますので、9月以降に改めてご案内をさせていただきます。開催をお願いをしたいと、かように考えております。以上でございます。

【委員】 本日は長時間にわたってご審議いただきありがとうございました。以上をもちまして本日の分科会を終了させていただきたいと思えます。

了