

平成16年12月6日(月)  
於：国土交通省11階特別會議室

社会資本整備審議會住宅宅地分科会(第8回)  
同基本制度部会(第3回)合同會議議事録

## 目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 議 事	-----	2
審議事項		
「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に 関する中間とりまとめ」(案) について	-----	2
報告事項		
「住宅政策改革要綱」(案) について	-----	3 9
1 . 閉 会	-----	4 1

## 開 会

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、まだお見えになっていない委員の方がいらっしゃいますが、遅れてお見えになるとの連絡をいただいておりますので、ただいまから第8回住宅宅地分科会及び第3回基本制度部会の合同会議を開催いたします。

本日は、委員の皆様方には、ご多忙のところご出席いただきましてまことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

テレビ・マスコミの取材希望がございますので、よろしくお願いしたいと存じます。

まず、本日もご出席いただきました委員の皆様方の数は、住宅宅地分科会7名、基本制度部会11名でありまして、ともに総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会及び基本制度部会ともに成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、これまでご都合により基本制度部会にご出席いただけませんでした委員の方をご紹介させていただきます。

委員でございます。

【委員】 おはようございます。 でございます。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 でございます。よろしくお願いします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 でございます。よろしくお願いします。

【事務局】 次に、本日、お手元にお配りしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。

資料1といたしまして、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ(案)」、資料2といたしまして、「独立行政法人移行に向けた住宅金融公庫の業務の改善・効率化に関する計画(案)」、資料3といたしまして、「住宅政策の集中改革の道筋(住宅政策改革要綱(案)の概要)」、資料4といたしまして、「住宅政策改革要綱(案)」、以上の資料をお配りしておりますので、どうぞご確認ください。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで皆様方をお願い申し上げます。

ご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては 委員をお願いいたしたいと思います。  
委員、よろしくお願いいたします。

## 議 事

【委員】            でございます。おはようございます。

本日は、本来ならば基本制度部会での審議結果をもとに、住宅宅地分科会を開催するところでございますが、全体のスケジュールの都合上、合同開催ということになっております。

市場重視型の新たな住宅金融システムの構築、及び住宅セーフティネットの機能向上について、合同で審議をまとめて、中間とりまとめを本日举行う予定ですので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

最初の議事は、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ(案)」についてでございます。

それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ」(案)について

【事務局】            でございます。よろしくお願いいたします。

お手元の資料1に中間とりまとめの案を配付させていただきました。これまでのご審議を踏まえまして、私どもでいろいろ文章をつくらせていただいたわけでございます。

私のほうで全体的な構造だけご説明した上で、中身につきましては、ご案内のように住宅金融の話とセーフティネットの話ということになっておりますので、それぞれの担当課長から中身については引き続きご説明させていただきます。

それで、名簿がついておりまして、3ページのところにこれまでの審議経過でござい

す。部会といたしましては、本日を含めまして3回のご審議をいただいたわけでありまして、特に、前回はヒアリング等を含めて内容の濃いご議論をいただいたわけでありませぬ。

それから、4ページのところに、はじめにということで、9月29日の諮問以来、この中間とりまとめに至ります経緯についてまとめさせていただきました。当面措置すべき喫緊の制度的課題ということで、この住宅金融システムのあり方につきまして、それから、住宅セーフティネットの機能向上につきまして、この2点について取りまとめていただくのがこの中間とりまとめだというご説明をさせていただいております。

さらに、説明を本来最後にすればよいのですけれども、一番最後の40ページを見ただけだと、それぞれの各論の後に、で最終報告に向けてということで、これで当然、ご審議が終わるということではございませぬで、この後、来年のご審議になると思うのですけれども、こういう大きな柱の制度的枠組みのあり方を踏まえまして、5カ年計画及び住宅建設計画という今の体系にかわります新しい制度的枠組み、これについてご審議いただくということを考えておまして、そのあたりの考え方をまとめさせていただいております。特に、下から2つ目のパラグラフのところの後半にございませぬように、平成17年夏ごろを目途に、新たな住宅政策の基本方向を示す制度的枠組みについて、具体的方向性を取りまとめるということで、この分科会及び基本制度部会の取り組みにつきまして書かせていただいております。

それでは、それぞれの中身について、担当課長からご説明させていただきます。

【事務局】 でございます。私の方からは金融システムについて説明させていただきます。

5ページ目、検討の背景がございませぬ。住宅金融公庫が果たしてきた役割は大きく、中堅勤労者層における住宅の取得促進や良質な住宅ストックの形成を着実にやってきております。しかし、最近では、民間金融機関が住宅ローンの貸し付けを積極化し、一方で、特殊法人改革等の要請から、従来の財投資金を前提とした住宅システムから市場機能を活用した新たな住宅システムへの転換が図られていることが緊急課題になっております。

公庫におきまして、14年度から融資業務の段階的縮小、15年10月からは証券化支援業務を導入し、そして、18年度には公庫を廃止し、新たに独立行政法人を設置することになっております。

こういった背景を踏まえまして、民間金融機関が中心になる今後の住宅市場において、

住宅ローン支援の活性化を促進しつつ、長期固定の住宅資金等の安定的供給をどのように実現していくのか、また、市場機能を通じて十分供給されにくい諸課題に対していかに取り組むべきかということにつきまして、新しい独法の役割をはじめ、その方策を検討するというのが課題になっております。

6 ページは、2 住宅金融に関する現状と課題でございます。

( 1 ) は変遷でございます、平成 1 5 年末で G D P 5 % に当たる新規貸出額約 2 4 兆円、貸出残高約 1 8 0 兆円となっております。

住宅金融公庫は、特にバブル経済崩壊後の経済対策で役割を果たしてきました。一方で、近年、民間金融機関における住宅ローンの取り組みが活性化したこと。

それから、現在のところ、住宅ローンにおける新規貸付額に占める民間住宅ローンの割合が 1 2 年から 1 5 年にかけて急増してきた。住宅貸付残高のシェアが 1 5 年度では 6 6 % になっているという現状が書かれております。

7 ページでございますが、公庫の独法への移行という方針が決まっております。平成 1 3 年 1 2 月に閣議決定されました特殊法人等整理合理化計画の中におきまして、ここに書いています、3 つの事項が決まっております。

1 つは、融資業務について、1 4 年度から段階縮小。利子補給を前提としないことを原則とする。2 つ目は、融資業務は、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、独立行政法人設置の際に最終決定をし、公庫の既往債権については独立法人に引き継ぐ。3 つ目は、5 年以内、1 8 年度に廃止し、これにかわる独立法人を設置するとなっております。

これに関して、事業の段階的縮小、融資額の縮減、金利につきましても、平成 9 年から逆ざやの解消と、1 6 年からは通算金利が証券化ローンの標準的な金利を下回らないようにすると設定されています。また、1 5 年 6 月に成立しました公庫法の改正法におきまして、先行的に証券化支援業務が導入されているということでございます。

8 ページの ( 2 ) は、供給されている住宅ローンの内容でございます。住宅ローンは変動、固定金利期間限定型うち、短期と長期、全期間固定と区分されますが、その中から消費者が適切なものを選んでいくということが大事でございます。

国土交通省の調査では、全期間固定・1 0 年超固定の新規貸付額が、公庫の縮小に伴って、平成 1 4 年、1 5 年では 1 6 . 9 %、1 8 . 1 % と縮小しているということでございます。

この背景は、超低金利下における利用者の選考が一つございませし、一方で、民間金融機関において、短期の預貯金を原資とするようなALMの体制から、限定的にならざるを得ないという状況があるということございませ。

短期の固定ローンは、当初の固定期間終了後に返済額が大きく増加し、利用者の生活設計に思わぬ影響を及ぼすことも予想されませ。

諸外国におきませても、イギリスでは、変動・短期固定が大半ございませが、米国やフランス、オランダ、デンマークにおいては長期固定の割合が高い。英国では、金利の上昇によって社会問題化したことございませ。

我が国におきませても、民間で供給できない長期固定ローンの供給を支援し、全体として多様なローンが支給されることが必要だと思われませ。

(3)住宅ローンの証券化の状況ですが、アメリカでは、1970年からジニーメイ、ファニーメイ、フレディマックが証券化を実施し、長期固定の資金の調達供給源になりますMBS市場が発達し、それが、2003年末では470兆円、国債を上回っているということございませ。我が国では、まだMBSの発行残高が8月末で1.46兆円ということございませ。

一方で、住宅金融に関連する産業の機能分化、いわゆるアンバンドリングが進展しておりませ、いわゆるモーゲージバンカーの貸し付けの割合が97年には55.7%、また、モーゲージブローカーも2002年では65%を占めているという状況になっておりませ。

我が国の状況ですが、昨年10月から買取型の証券化ローンが開始されませ。現在のところ、11月1日で参加金融機関が178、今年度には232に増加することが見込まれておりませ。10月までの買い取り申請が4,028件。11月の1ヵ月で1,044件増えていませので、量としては、少し上向いておりませが、下のような状況から、まだ活用されている状況にないということございませ。

内容的には、1つ目が周知の問題。2つ目が、手続や条件等がまだ改善の余地があるという問題。3つ目には、金融機関が住宅ローンへの資金運用を重視しているという点。4つ目は、消費者の将来金利への十分な認識がされていない面があるということが挙げられるということございませ。

今後、こういった金利が上昇したときには、こういった証券化ローンを安定的に供給するための条件整備を行っておくことが必要であらうということございませ。

また、関連業務の機能分化や多様な主体の関連業務への参入が進むと予想されます。

(4) 住宅ローン情報に対する提供状況でございますが、これは、消費者に対して、商品を選ぶ際に必要となる情報提供が十分提供されていることが不可欠になっています。住宅や不動産の業界団体等ではいろいろな情報がされておりますけれども、ローンを選択したきっかけとして、住宅の分譲・建設業者というのが半分ぐらいいたということで、それに対する対応が必要となっています。

また、将来の住宅ローンの金利上昇へのリスクという問題もありまして、銀行業におけます規約施行規則の運用基準では、金利が変動する可能性があるという表示をされるということにとどまっております。

しかしながら、一方で、公庫が調査した中では、金利の変動ルールやリスクの説明を受けたとした人が77%ありましたが、詳しく受けていないという人がまだ3割いたということでございます。

一方で、アメリカでは、法律に基づきます規則におきまして、変動金利ローン、変動金利期間があるものがすべてですが、この仕組みを具体的な数字を挙げた例で説明したハンドブック、ローンのプログラムについての条件の情報開示、過去15年間の金利変動データに基づきます返済額の返済例またはその期間中に想定される最高金利、最高返済額の例を提供しているということで、詳細な情報が提供されております。こういったことも踏まえて、今後検討する必要があるということでございます。

(5) 住宅融資保険制度の運用については、系列保証機関を持たない中小金融機関や民間の保証会社では引き受けが困難なもの、つなぎ資金のようなものに対して機能して、需要に円滑に対応していく必要があるということにございます。

(6) は住宅金融公庫は、これまで貸付金利の優遇や割り増しによって社会の要請に対応した質の向上に貢献してきており、また、技術基準の適合性というところで質の確保を加えております。こういったことを考えたときに、直接融資の縮小に伴って今後新しい仕組みが求められているということにございます。

(7) 民間で供給困難な分野では、民間でできることは民間にゆだねるという方針が決定しておりますので、この考え方を基本的にして、公庫の融資業務を見直し、事業量を縮小することが必要であると考えております。具体的な業務についても、宅地造成や分譲住宅の建設といったものは廃止すべきものだと考えております。

一方で、政策的に重要なものでありながら民間機関が対応できない分野も見受けられま



す。こういったものについては、融資や保険システムでの対応を検討する必要があるというところでございます。

その中身としまして、災害対応ということで、災害の復興・予防に対して、被災者の生活条件に合わせた条件で機動的・確実に供給することが必要でございます。

都市居住再生というもので、地方公共団体と連携して、事業者や権利者との支援を行うような密集市街地の建て替え、マンション建て替え・共有部分修繕、子育て世帯向け・高齢者向けの優良な賃貸住宅の建設といったような、政策上重要であるけれども、民間で対応が困難な場合があると考えられます。

リバースモーゲージ等高齢者対応でございまして、これは、高齢者世帯の住宅を有効活用しながら居住水準の向上を図ることが求められております。公庫でも高齢者向け返済特例を行っておりますが、これに加えてリバースモーゲージの仕組みについても、今後、いろいろな課題が残されているというところでございます。

信用リスクが比較的高いと判断されやすい者に対する融資でございますけれども、一定の収入がありながら既往病歴などで団信に入れない者、最近転職した者、一定の自営業者が、民間融資を拒否されることが多い。公庫融資や証券化支援業務については、総合的な審査を行っておりますけれども、今後状況を注視する必要があるというところでございます。

( 8 ) 公庫の既往債権の課題でございます。公庫は、従来、財投資金を原資にし、それに補給金を入れて埋めて低利で貸し付けております。しかし、最近では、毎年5兆円から7兆円の繰上償還が発生し、その中で、比較的高い金利の貸付金が低い金利のものにすりかわり、新しい低利の財投金利を借りれないという状況になっており、金利水準は順ざやになってはいますが、実際には補給金がまだ減少しないということが見込まれております。

一方で、昭和48年から保証協会では保証業務を行ってきております。これは、96%のストックで使っておりますが、スーパーゆとりの返済等過去の経済対策として行った柔軟な融資や我が国の経済の停滞を背景とした収入減に起因した貸し倒れの増加、不動産市況の低下に伴う回収率の低下、最近の新規融資の縮小による保証料収入の減少という形で保証協会の業務が悪化をしています。これに対して、保証料の引き上げや、それから、回収の努力をしているところでございます。

こういったような既往債権についての管理の方法、リスクのあり方について検討を行う

ということが必要でございます。

次に、大きな3基本的考え方として公庫の役割が、直接融資から民間金融機関による融資の支援・補完へ転換することを基本に行う必要があるということでございまして、大きくは(1)金融市場の整備で、民間金融機関による、多様な住宅ローンを安定的に供給支援するために、特に、民間金融機関では供給に限界があり、利用者の計画的返済が可能な長期固定ローンを十分に供給されるよう、証券化を通じた調達が必要となっております。

また、中小規模のものを含めた地域の金融機関が、比較的信用力の低いとされるものに対する融資も含め、信用リスクを負担する仕組みが必要であると考えられます。

住宅ローンの供給主体の多様化では、アンバンドリングが進展し、モーゲージバンカー、モーゲージブローカーが競争力を高めることが期待されています。

情報の非対称性の解消で、消費者がローンの内容やリスクについて比較できるような情報提供が必要である。それから、住宅の分譲・建設業者からも詳細かつ正確に提供されることが求められる。また、金利変動に対するリスクについても、その告知の方法について検討することが必要であるということでございます。

MBS市場については、証券化する際に拡大をしていくことが必要だということでございます。

(2)市場の機能のみでは十分対応できない分野のところでは、民間金融機関により市場で供給されることが基本であるが、市場のみでは供給できないものについて、何らかの配慮が必要で、特に、政策上必要なものについての資金供給について十分留意する必要があるということでございます。

住宅の質の確保・向上につきましても、住宅性能表示制度や税制の活用を行うほか、民間ローンと連携したような仕組みが必要でございます。また、耐震性や省エネ性といったものが住宅換価価値を高めて、いい住宅が形成されることが望まれております。

では、パイロットファイナンスということで、リバースモーゲージや住宅の担保価値に着目したノンリコースローンといったものについても開発・普及が必要だということでございます。

19ページ以降、4に全体的な対応の方向が書かれております。

まず、(1)独立行政法人の果たすべき役割ということで、民間金融機関の支援・補完を目的として、自立的経営で行うということにしております。

まずの証券化支援業務の積極的推進で、からを緊急に公庫の段階から講ずるべき

だということでございます。

）が、消費者・金融機関・住宅事業者への周知活動の強化。 ）が、公庫における証券化の支援業務に関する費用、これは現在0.9%ですが、いろいろな努力をして縮減する。

）では、中古住宅の要件が、今、10年以内となっておりますけれども、これを撤廃する。 ）では、その融資限度額の引き上げ等融資条件の緩和を行うということでございます。

また、今後の対応としまして、申し込み時に金利を確定する方法や既存の住宅ローンの借り換えを証券化の対象にすること、また、信用リスクを民間にゆだねるといったようなものについて、今後の課題として検討すべきではないかということでございます。

さらに、MBS市場を広げるために、投資家層の拡大のための各種の活動や既存債権のMBS化を進めて拡大を図るということが必要でございます。

住宅融資保険制度では、信用補完を通じた支援をするために推進すべきであるということでございます。

住宅の質の確保・誘導ですが、耐震化、省エネ、バリアフリーについての特に必要な社会要請に対して、独立行政法人におきまして、証券化支援による民間住宅ローンを通じた質の誘導を行うべきである。また、住宅融資保険制度も使ったような質の確保・誘導についても、今後検討が必要、また、証券化ローンと住宅性能評価制度との連携も必要だということでございます。

民間では困難な融資への対応では、民間でできる融資は民間が行うことを基本とし、ただし、政策的に重要だが民間では対応できない分野というもので、災害とか都市居住再生、高齢者向けの返済特例、財形融資制度などが想定されるということでございます。

なお書きで、一定の返済能力がある方に対しては、安定的に住宅ローンを供給する機能については、特殊法人等整理合理化計画に基づきまして、住宅ローンの普及状況、民間の状況を十分注視しながら、今後、独法設置までに最終的判断を行うべきであるということでございます。

住宅関連情報の提供は、公庫が長年融資をしてきておりますので、蓄積した情報などを活用して、技術情報や管理に関する情報、ローン特性に対する情報を積極的に供給すべきであると考えております。

返済困難者対策は、公庫が、所得が下がり、あるいは失業した者に対する返済条件の変更を行っていますが、引き続き対応が必要であるということでございます。

その他では、リバースモーゲージ、ノンリコースローンなどの新しい融資についても、取り組みについて検討すべきであるということでございます。

次に(2)業務の進め方については、資金調達でございます。資金につきましては、基本的には、MBS、コーポレート債等市場から調達するということで、災害対応以外は財投借入金には依存しない資金構造とすべきであるということでございます。また、MBSにつきましても、超過担保なしで発行する方式についても、導入について検討すべきであるということでございます。

既往債権については、保証協会の保有する保証債務も含めて特別勘定を設置し、そこで集中的に管理すべきであり、損失の対応について、先送りせずに実施し、補給金に依存する財政構造から早期に転換することによって新しい独法の業務が円滑にできる環境を整備すべきだということでございます。

リスク管理は、従来は保証協会を使っておりましたけれども、今後は、信用リスクについては、金利にリスク補完の費用を乗せ、それを機動的に見直すという体制に転換をする。また、ALMをもっと実施する。それから、既往債権のMBS化を図り、これを市場で売却して繰上償還リスクを投資家のほうに移転するといったリスクの管理も必要だということでございます。

は、公庫や独立行政法人が、業務の効率化を行える基本方針を策定すべきであるということでございます。これにつきましては、概要を後で資料2で説明します。

次に(3)その他の住宅金融市場に対する改革の対応というところで、住宅金融の供給主体の多様化の促進ということで、モーゲージバンカーの、中小住宅事業者による設立の動きが出ていますけれども、設立促進が効果的だと考えられますので、研修や公庫とつなぐような汎用システムの整備を通じて新規参入を促進すべきであります。

また、モーゲージブローカーにつきましては、これはアメリカでは厳しい規定がございます。これにつきまして、法律上融資の取り次ぎ業務がまだ明確になっていませんので、規制のあり方についても検討すべきであるということでございます。

消費者への住宅ローンの情報提供ですが、住宅ローン商品の詳細な内容や将来における具体的リスクについて、的確に情報提供できる仕組みを構築すべきであるということ。また、住宅事業者においても、そういった内容をアドバイスできるローンアドバイザーを育成すべきであるということ。それから、中古の流通も考えまして、住宅の修繕・管理等に関する履歴情報を管理・提供する仕組みをつくり、これと融資と連動する仕組みを検討

すべきであるということでございます。

資料2を見てください。先ほど少し説明いたしました独法移行に向けた住宅金融公庫の業務の改善の計画の概要が載っております。

1ページは、3つの構成になっており、1番目は業務運営の改善で、住宅金融公庫と新しい独立行政法人が業務の中心とします証券化ローンについての制度改善を行っていくということで、ローンの普及、対象住宅の拡大、提示金利の引き下げ、マスメディアの活用、住宅事業者への情報提供等の改善を強力にしたいということ。また、リスクの管理では、貸し倒れに対するリスクを機動的に見直しできる仕組みと、既往MBS化による繰上償還リスクの投資家への移転、積極的な情報公開では、透明性のための情報公開とユーザーへのサービスを充実するということを考えております。

2ページ目では、業務の運営の効率化ということで、運営体制につきましても、支店の再編とあわせて、証券化業務が推進される金融機関や事業者にも周知するようセンターを各地に展開する。組織も機動的な形に改編する。一般管理費につきましても、公庫の段階から独立行政法人化以降も人員のスリム化、一般管理費の削減を徹底することとしております。コストの縮減につきましても、コスト縮減やアウトソーシングといった効率的な方法をとることを考えております。

3ページでは、業務の財務内容の改善ですが、1つは既往債権に対する損失の処理で、特別勘定を設けて、そこで集中的に処理をする。既往債権の証券化につきましては、財務省と協議しておりますけれども、証券化した財源にして、財投資金の繰上償還を行わせていただき、第1期中期計画が見込まれます平成23年までに補給金の支出をすべて廃止したいと考えております。

調達経費の縮減では、MBSの投資家拡大のためIR活動を通じた拡大と発行諸費の削減を行うということ。回収業務におきましても、競売だけではなくて、任意売却を活用して回収を強化することとしたいと思っております。

収支見通しでございますけれども、新規事業は自律的な経営で、国からの補給金を入れないという前提であります。証券化ローンの場合には、初年度の発行経費がかかりまして、それを後の数十年で回収するというようになっておりますけれども、こういった前提で計算しますと、第1期までに単年度黒字、2期までに累積赤字解消といった目標にしております。

以上でございます。

【事務局】                   でございます。

私のほうからは、資料の24ページから住宅セーフティネットの機能向上に向けてということでご説明をさせていただきます。

24ページでございますが、検討の背景ということで記述をさせていただいております。

全体のアウトラインの先取りのような形になりますけれども、下から9行目ほどのところに、多様な地域の居住ニーズに応じて、よりきめ細かな対応が可能となるようにするなど、住宅全体のセーフティネット機能の向上を図っていくことが必要であるということを書かせていただいております。いろいろなご意見をいただきまして、この施策を展開するアウトラインということでこのような表現をさせていただいているわけでございますけれども、特に、多様な地域の居住ニーズということで、ここでいろいろご議論いただきましたことを集約させていただきますと、公的賃貸住宅につきまして、まちづくりへの活用、あるいは福祉との連携、あるいはコミュニティーの活性化と、このようなそれぞれのテーマに公的賃貸住宅を活用できないかという議論がかなり多かったように考えております。

25ページからでございますけれども、住宅セーフティネットの現状と課題ということでございます。基本認識で、は経緯を書いておりますけれども、は公民の役割分担でございます。

26ページのほうに公的主体の役割ということで3つほど挙げさせていただいております。1つは市場の環境整備。それからもう一つは市場の補完、3つ目が市場の誘導ということで挙げさせていただいております。

このような、一応、公的主体の役割ということを整理したわけでございますけれども、27ページでございますように、基本的なこれからの考え方といたしましては、上から2番目のパラグラフの4行目ほどからでございますけれども、市場で十分対応できるものについては民間に委ねていく。ここでもいろいろご意見をいただきましたけれども、公的主体が賃貸住宅をこれから直接供給していくというような場合におきましても、民間住宅の買い取り・借り上げ、あるいはPFI手法の導入など、市場機能を最大限活用する取り組みを進めることが重要だろうということでございます。

その下になお書きがございます。これは、この基本制度部会でも多くの委員の方々からご意見をいただきまして、公的賃貸住宅を整備するという方針から、家賃補助という方針に住宅政策を転換すべきではないかというようなお話がございました。今回は、既存の膨大な公的賃貸住宅のストックがあって、そこに大勢の方が居住しているという、そ

たことを前提といたしまして、そういったストックが建て替えられていく、あるいは、そこにお住まいになられている方々が交代して流動化していくというような中で、地域のニーズにこたえるきめ細かな取り組みということについて提言させていただくということでございます。もちろん分科会長さんが、前回のときに最後におまとめいただきましたように、住宅政策の基本的なあり方ということで、長期的な視野で検討すべき内容として、その1つとして、家賃補助への政策への転換ということを議論するということは十分に意味あることだろうというように思っております。そういうことで、今回は、あえてそれにつきましては議論をさせていただきませんでしたが、今後の課題ということで、ここではなお書きで整理させていただいているものでございます。

は、国と地方公共団体の役割分担でございます。

国と地方公共団体が協力して行っていくというのは公営住宅の基本的な思想でございますけれども、28ページをごらんいただきますと、28ページの(2)の少し上くらいでございますけれども、特に、今後、福祉との連携とか、あるいはまちづくりの中で公的賃貸住宅を活用していくということを考えますと、これまで以上に地方公共団体が主体となりまして、地域の自主性と創意工夫を生かしながら住民の居住ニーズに的確に対応していくことが必要だということで、今まで以上に地方公共団体の役割は大きくなっていくのだろうというように思っております。

そういった基本認識の上で、(2)でございます。社会経済情勢の変化と、それがもたらす課題ということでございます。

は家族形態の変化でございまして、ご案内のとおり高齢者が増えている、しかも、高齢者の夫婦の方、あるいは、その単身世帯というものが非常に増えている。

29ページでございますが、さらに、少子化の中で子育ての環境というものが非常にこれから重要になっていくというような、そういった状況にあるということでございます。

につきましては、社会的弱者について触れさせていただいております。

の中ほどでございますけれども、DVの被害者でございますとか、あるいは犯罪被害者、あるいはホームレスといったことで、いわゆる社会的弱者が多様化してきているという中で、福祉政策と緊密な連携を図りながら、自立支援を図りつつ、地域における居住の安定確保を図っていくということが必要であると、そういう問題認識でございます。

それから、につきましては、まちづくり、都市・地域づくりの観点でございます。中心市街地の衰退などが発生しているという中で、既存のストックを十分活用できないかと

いう論点でございます。

30ページでございますが、こういった(2)でご説明いたしましたような社会経済の情勢変化に対応して、しからは、現在の公的賃貸住宅はどうなっているかということでございます。

にございますけれども、まず地域的にはかなり偏在が見られるということでございます。これは、1つには、なかなか総合的な計画をつくって整備していないということがあるかと思えます。ストックが過度に集中している地域と全くない地域とがあるということでございます。また、それぞれの内訳を見ますと、ストックが過度に集中している地域におきましては、そこには高齢者がかなり集まってきてしまっているというようなことがございまして、いわゆるコミュニティとして見ると、特殊階層をつくり出してしまっていると、そういった状況でコミュニティバランスが低下しているという傾向が見られるということでございます。

31ページでございます。

で居住ニーズと住宅供給のミスマッチということで書かせていただいておりますが、これは、1つには、先ほど地域の偏在を申し上げましたけれども、公的賃貸住宅相互間で不均衡が見られると。かなり公営住宅のオーバー率が高いところもあれば、特定優良賃貸住宅等に空き家が見られるというような状況がある。公営住宅については、今申し上げましたように、非常にオーバー率が高いというような状況があるにもかかわらず、一方で、収入超過者あるいは高額所得者というのが居住し続けているというような、非常に不公平感を招来している現実があるということでございます。

それから、でございますけれども、まちづくりとの関連が希薄な状態で立地されているという状況があるということでございます。

こういったことで、社会経済の情勢変化に対応した公的賃貸住宅の現状というのは必ずしも期待するようなものにはなっていないということでございます。

32ページでございます。

以上のような現状を踏まえまして、住宅セーフティネットの機能向上に向けた基本的考え方をどう考えていくかということでございます。

再三申し上げますように、まず1つは、福祉あるいはまちづくりというものと密接に連携、あるいは、考え方を協調していかなければならないだろうということでございます。



それから、2番目は、地方公共団体、福祉とかまちづくりというものを強調すればするほど、地方公共団体が主体であるということを尊重しなければならないだろうということでございます。

そういったことで、32ページの下に丸で3つほど整理させていただいておりますけれども、こういったご意見を踏まえまして、私ども、これからの制度改正でやるべきこと、あるいはやろうとしていることについてのアウトラインでございますが、1つは、地域の公的賃貸住宅の供給に係る総合的な計画づくりを地方公共団体で行うべきであること。私どもといたしましては、そういった計画に基づくものにつきまして財政支援をするのですけれども、それにつきまして、地方の需要度の高い、使い勝手のいいような、そういった支援を行うべきであるということでございます。

それから、3番目の丸にございますように、公的賃貸住宅間の相互連携等につきまして、弾力的に進めること、これも必要であるということでございます。

33ページでございます。

今申し上げましたような基本的な方向の中で、どのように具体化していくかということでございます。

(1)につきましては、既存ストックの有効活用ということでございます。

は公的賃貸住宅制度間の弾力的な運用。いろいろな公的賃貸住宅があるわけでございますけれども、一体的な管理を視野に入れながら、相互に連携していきたいということでございます。

それから、につきましては、公営住宅への入居における公平の確保ということございまして、収入超過者対策とか、あるいは世帯人数と居住規模のミスマッチの解消でございますとか、あるいは定期借家の活用、それから、これはなかなか課題が多く、一朝一夕には難しいところもございまして、保有資産を加味する仕組みについても検討してまいりたいということを考えております。

34ページでございます。

公的賃貸住宅のストック更新の円滑化でございますが、これは、例えば、インフィル部分を改修する、そういった手法についても積極的に活用していきたいと考えております。

それから、は住宅の循環的利用でございます。

この中では、高齢者向け住宅に関する情報提供とか相談体制の整備、あるいは中古住宅の性能評価、あるいはサブリース等の普及・促進のための条件整備と、こういったものを

考えていきたいと思っております。また、リバースモーゲージの普及に向けても積極的に取り組みたいと考えております。

それから次に、福祉との連携でございます。

35ページでございますが、高齢者の関係で申し上げますと、なかなか普及しておりません、知られてもあまりありません終身建物の賃貸借制度の普及、あるいは、福祉施設とか福祉サービスの伴った公的賃貸住宅を各地域できめ細やかに供給していくという、こういったハード・ソフト両面の仕組みを考えていきたいと考えております。

それから、これは子育て世帯でございますけれども、子育て世帯への支援の必要性ということについては、ここでもご意見をいただきましたけれども、子育て支援施設の一体的な整備とか、あるいは、子育て世帯を公的賃貸住宅に入居させることについて、できる限り支援を行いたいというように考えております。

それから、36ページでございますが、は障害者世帯でございます。これは、施設から住宅へというような流れの中で、障害者について、家賃債務保証制度による入居支援、あるいは、知的精神障害者の単身入居につきましても、支援体制の枠組みづくりとあわせて、単身入居について考えていきたいと考えております。

それから、につきましては、その他、DV被害者、犯罪被害者、ホームレスなど、多様ないわゆる社会的弱者と言われる方々に対して、自立までのステップとして、例えば、単身入居を認めるなどの必要な入居支援を行っていきたいと考えております。

それから、37ページでございますが、まちづくりの関係でございます。

でございますが、中ほどでございます。団地の建て替え等の機会をとらえまして、商業・業務機能等の導入等々を図りまして、地域に開かれたつくり方となるように配慮していきたいと考えております。

それから、は街なか居住への対応ということで、民間住宅の公営住宅としての借り上げ等を進めながら、その立地を生かして交流拠点の整備を図っていきたいと考えております。

につきましては、密集住宅市街地整備等のまちづくり事業を進めるための従前居住者の居住の安定を図っていくということも考えております。

それから、38ページでございます。

でございます。

今は、どちらかというと都心の活性化、中心市街地の活性化というような話でございま

すけれども、地方の活性化への対応というのが ございまして、過疎地域や中山間地域におきましても、公的賃貸住宅を戦略的に供給していくことが必要ではないかという提言でございます。

以上、福祉あるいはまちづくりということで、公的賃貸住宅を活用すべき分野について触れてまいりましたけれども、(4)で民間等の活力の活用ということで、整備における一つの基本的な方向といたしますか、考え方ということで、中ほどにございますように、公共と民間のパートナーシップの基本的考え方のもとで進めていく。

さらに具体的に言いますと、例えば、38ページの下のほうにありますように、民間の活用の一つのやり方として、指定管理者制度の活用であるとか、あるいは、地域ボランティア、NPOなどとの連携というようなことで民間の活力を活用していくことも念頭に置いて行っていくということでまとめさせていただきました。

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、ただいまの事務局からの説明に対してご意見はございませんでしょうか。

委員。

【委員】 短期間にほぼ網羅的な論点を大変深くご検討いただいております、敬意を表するところでございます。

特に、住宅公庫に関連するところでは、既往債権のパススルー化について、証券化について直接的な言及をいただいたということは、今後、特に独立行政法人の最大のリスクになります期限前弁済等に対する問題を適切に管理するという点から、極めて重要であるということで高く評価したいと、こういうように考えておるところでございます。

それから、あとはコメントでございますが、14ページ、15ページで、リバースモーゲージ等高齢者対応ということ、あるいは、信用リスクの高いものに対する対応ということを議論されておりますが、この中では、委員からのご指摘のあったノンリコース化ということが一つキーになってくるというように思われるわけですが、これに対する言及が少し軽いかないところが残念に感じたところでございます。

また、34ページで出てまいりますリバースモーゲージとここで書いてございます融資型のリバースモーゲージは、少し質が異なっておりますので、少し注記をいたしませんと、一貫して読むことが難しいのではないかと、技術的な点でございますが、思ったところでございます。

それから、19ページでございますが、証券化支援業務の積極推進の費用の縮減というところでは、主としてヘッジコストの縮減のみに言及されていらっしゃいますが、その後にご指摘になりましたような業務内容の改善による一般的な経費削減と、0.9の中にはこの部分も非常に大きな比率を占めておるとお思いますので、やはり独立行政法人という、民営化しないわけでございますから、業務運営の効率化による費用縮減ということもぜひやっていただきたいというふうにと考えるとございまして。

それから、関連するところでございますが、証券化を軸にするということで、ユーザーへの情報開示というお話がございましたが、実は、これが業界に対する情報開示のみでございまして、特に本文では、証券市場あるいは投資家に対する情報開示という言及がないわけでございますが、市場を軸にして住宅金融を提供していく以上、やはり市場に対してどれだけ情報を提供していくかというのは極めて重要になります。そういう意味では、中に書くかどうかは別にして、資料2の1ページ目の真ん中に融資債権に関する情報の積極的開示ということを書いていただいておりますけれども、これが、今後、公庫にとって非常に重要な問題になってくるということをお願いしたいと思います。

最後に、審議の過程で私がコメントした点で、マーケットを活用した業務をやっていけるに際して、やはり人材ということが今後問題になってくるというように私は個人的に思っております、独立行政法人という形で、必ずしも民間の血が入るとは限らない組織形態になるわけでございますので、民間等からの専門家の人材の外部からの積極登用等を行っていただきまして、専門性の高い業務をぜひ円滑に運営していただきたいと、このように考えるとございまして。

私からは以上でございます。

【委員】 今おっしゃったことで、多少、難しいところがあったので、ちょっと伺いたいのですが、投資家への情報提供が必要だとおっしゃったけど、例えば、具体的にはどうということですか。

【委員】 まず、現在について言いますと、特に、全額のパススルーですね。証券化等を行いますと、かなり巨額の債権を投資家が踏襲していくということになりますが、基本的に長期の固定の商品でございますので、これをかなり詳細に分析をして、期限前弁済がどのくらい起こるのかとか、金利変動が起こることによって価格がどのくらい変動するのか等の分析を行っていきませんと適切な投資ができないのです。これが、ここまで、やはり市場規模が小さいということで、まだまだあまり解析が進んでおりません。情報もなか

なか入手しづらい状況でございますので、ぜひ今回、全額証券化ということをお考えになるに際しては、積極的に投資家の分析のための資料というものをもっとも提示していただきたいというように思います。

【委員】 わかりました。そうすると、最終的に投資家が投資する内容についてのリスクに関する情報、ある程度丸めた情報を公開すべきだということですか。

【委員】 いえ、やはり50兆円というような規模で既往債権が証券化されますと、デリバティブ等も早急につくっていかないといけない。こうなりますと、やはり相当詳細な保有資産に対する情報がないとなかなか分析というのはできないです。ですから、丸めた情報と言うよりは、もうほんとうに細かい情報を極力何でもかんでも開示していくと、これが要るだろうとかということをお庫が判断するのではなくて、何が要るかは市場が判断するということによってやられていくということが重要だと思えます。

【委員】 わかりました。

それでは、事務局で、今の委員のご指摘に対してコメントをお願いいたします。

【事務局】 既往債権のMBS化に伴う情報については、投資家層の拡大として書いてあるつもりですが、十分開示していくことによって投資家が増えるという要素がありますので、十分配慮したいと考えております。

それから、ノンリコース化についてはどう進めるのか。アメリカの住宅が資産として維持管理をしていくという仕組みと、日本の中古が劣化するという状況が違い、その点を踏まえた融資というものを考えていくときには、全体的な市場の議論をしないとけないのかと考えています。

ノンリコースも、文章の中には2回ほど出てまいりますので、委員がおっしゃっている重要性、例えば、リバースモーゲージする場合にノンリコース化が一つの解だとも考えていますので、それについては十分検討していきたいと思っています。

人材については文章では言及しておりませんが、今後、単に資金を回すというだけでなく、市場の中で判断するということが出てくれば、重要なことではないかと考えております。

以上でございます。

【委員】 今の事務局のお答えでは、方向性としては全く同じだということですが、それでよろしいですか、文言の修正の中で。

それでは、ほかに。はいどうぞ、委員。

【委員】 私は、この中間とりまとめについては、いろいろ今までに議論になってきたことと、現在の時点で表現可能な形ですべて盛り込んでいただいていますし、また、現実的に今すぐ政策転換すべきことについても盛り込まれていると思いますので、全くこの中間とりまとめには異議がございません。そういう前提で、ただ、この中でも、今後検討していくということも何点か指摘していますけれども、今後の議論の方向性という意味で、2点ほど問題提起をしておきたいと思います。

第1点は、収入分位の問題なんですけれども、現在、公営住宅の収入分位は下から25%程度ということできているわけです。これは、今回の中間とりまとめの基調は、やはり住宅政策については、世帯数が戸数を上回る住宅難時代とは違って、これから広くまちづくりの中で住宅政策を考えていっていいという考え方ですので、だとすると、公営住宅の収入分位についても、下から25%を対象としているということでもいいのかどうかということは、これは、既得権その他等の問題で微妙な問題もありまして、かなり議論としては難しい議論も出てくるかとは思いますが、やはり避けて通れない問題ではないかと、そう思います。

現実には、公的住宅が340万戸ほどだったと思いますけれども、あって、全国の賃貸住宅の2割程度を占めているという状況であるにもかかわらず、公営住宅の募集に対する倍率というのは8倍に達しているということは、かなり広く公営住宅の対象が、現実的には対象となっているという状況を示しているわけです。

この数字自体から単純に直感で考えると、収入分位で下から25%にとどまっていけないのではないかというようにも思います。現実には、金額で全国一律で数年前に決めた金額できていると思いますので、だとすると、デフレ現象の中では、当然25%よりも対象者が多くなっているということもあるのだと思います。

それから、福祉の世界では、給与所得者と自営業者と差をつけているというような制度もあるわけですが、そういった税法上の収入の補足率の問題等もあるのではないかと思います。

そういったことから、今回、第2章のテーマを住宅セーフティネットの機能向上というようにしているわけですから、だとすると、セーフティネットに徹するということから考えると、しかも、住宅においては民間市場が非常に充実しているということを考えると、公営住宅の対象をどこまで考えるかということについての根本的な議論は、今後、必要ではないかと、この点をまず指摘しておきたいと思います。

それから、第2点としては、これと関連してですけれども、我が国の住宅に関する権利関係についての法制度というのは、既得権保護主義ということで非常に時代おくれの面があるわけです。これもやはり世帯数が戸数を上回っているという住宅難時代につくられた保護主義であるわけですし、これからは、戸数の確保ではなくて、まちづくりの中で住宅の質を考えていくということを考えた場合には、やはり公営住宅についても、非現地建て替えですとか、あるいは、従前戸数を下回る建て替えだとか、そういった場合も公営住宅の建て替えで考えていかなければならないということになると思います。

特に、公営住宅の場合は、築後30年以上たっているものが4割を超えているという状況で、一般の住宅よりも、防災上も、あるいは、まちなみの上からも非常に問題があるという状況があって、建て替えが非常に大きな問題になっているわけですし、そういったことからすると、公営住宅の建て替えについては、既得権、絶対保護主義のような法制度というのは非常に桎梏になっているという状況がありますので、こういった点についても、住宅をめぐる時代状況が変わってきたということを踏まえて、従来の観念と変えていく議論をしていく必要があるのではないかと、以上、2点を指摘しておきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

今の委員の問題提起は、将来にわたってということですが。しかし非現地建てとか、それから、従来戸数を下回るようなものとかというのは、地方に自主性を与えるという今回の動きの中ですぐにも部分的に実現できるのではないのでしょうか。それとも、やはりこの原則は当分守り続けるわけですか。

【事務局】 委員のほうからは、以前も非現地建て替えについても、明け渡し請求を認めるようなお話かどうかというご提言をいただいたわけですが、基本的に、私ども、行政をやっている問題意識としては、やはり公営住宅の寄って立つ経緯からいって、居住者の権利というものを尊重する方向にかなりシフトしているという認識はあるわけですが。ただ、それが、現時点でどこまで軌道修正ということができるかどうかということについては、いろいろ法制局等と法律関係については議論しているところではございますけれども、おっしゃいましたようにいろいろ既得権の問題とかがございまして、現時点では、いろいろトライはしておりますけれども、なかなかやはり、一つ公営住宅というだけではおそらくなくて、全体の既得権尊重といいますか、我が国におけるそういった法制度体系を変えにくいというような、そういう面があるかと思ひまして、実は、直ちにはうまくいかないだろうという感じは、正直、持っておるところでございます。

す。

【委員】 それでは、順番で 委員をお願いします。

【委員】 私も新たな住宅金融システムのあり方、並びに公営住宅のあり方については、基本的には、非常に適切に取りまとめられておりますし、論点も整理されておりますし、大変わかりやすく、基本的にこの報告案に賛成でございます。

ただ、まず住宅金融公庫のあり方の中で、20ページの上のリスクヘッジですね。この辺の金利に絡むリスクヘッジの部分について、まず第一に申し上げたいのですが、現在、急速に住宅金融公庫の融資割合、直接融資について、ローン市場において、新規発行の中で9%まで今ウエートが下がっているということは現実なんですけど、実際は、やっぱり中高層住宅においては、依然として4割近い申し込みがあるんです。これからますます、いろんな意味で都心居住は進みますし、中高層住宅については、ある意味では、国民の住宅としてのウエート、また質の向上、これがますます求められていくわけでありまして。

そういう意味で、今、ここの報告書の中にも記載されておりますけれども、民間ローンが商品設定も非常に充実してきておりまして、大変いい方向へ行っていると思います。しかし、民間ローンは、どちらかというともまだまだ変動金利が中心でありまして、これから金利が上がっていく、そういう状況、上昇期に備えていきますと、やっぱり安心して長期固定ローンを消費者が選択できるように、やっぱり証券化支援業務のところの仕組みをきっちり組み立てていかなきゃいけないんじゃないかと思っております。そういう意味では、この20ページに記載されております、この記載のあり方で、最近、この金利の変動リスクについては、オプションとか、いろんなスキルを使うことによって、実際、ヘッジが可能でございますので、そして、現在、なぜ、この辺が非常に大きな問題になるかといいますと、マンションをどんどん超高層化しております。それから、都市の再開発の中で供給されてくるとか、建て替えが絡んでくるとか、いろんな意味で竣工までの期間が長くなるわけです。したがって、ここにも記載されておりますが、実は、申し込み時に金利を確定させられるという今までのローンの、住宅金融公庫の直接融資の仕組みが、実は、マンション購入者にとっては非常にありがたかったと、こういう部分があるわけですが、この証券化支援業務に基づく商品設定の中では、これが、実行時、竣工時の金利になっているところで、これについては、こういうふうに記載されておりますから、大変受けとめていただいていると思うんですが、今後の課題として検討すべきではなくて、今後、実施とか実現していく課題というか、実際、技術的に可能でございますので、むしろ実現してい



くというようなニュアンスを少し強めていただくとありがたいなと、こういうふうに思います。

それから、顧客に対しての金利変動リスク等、適切な情報を説明していくというのは、これは言うまでもないことですが、これは、第一義的には、やはり金融機関が提示すべきではないかと思ひまして、住宅の事業者ですね、もちろん十分説明する努力はいたしますが、このところ、顧客のニーズに基づく販売サービスの一環として自助努力をしていくということについては、幾ら強調していただいても足りないことはないと思います。思いますが、ローンアドバイザーを住宅事業者が義務化されるというようなことについてはいかがなものかと思ひますので、今後の制度設計に当たっては、その点についてはご留意いただきたいなと、こういうことで、意見とお願いを申し上げたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございます。

それでは、今の 委員のご要望に対して、事務局からお願いいたします。

【事務局】 今、お話がありました1点目でございますけれども、住宅金融公庫の直接融資は、先ほど 委員がおっしゃったように、申し込み時で金利を決めて、融資を実行するという仕組みになっております。今の直接融資は、金利が上がる局面ではその前に金利を固定しますので、その分国の負担が増えてしまうことがございまして、そこがリスクが今までとれていなかった一つの原因になっております。

それで、今回の証券化ローンも、現在のところはそういうリスクはとれない。つまり公庫が自立的な経営をするという中では、何らかのヘッジをしないとできないということで、今のところは資金交付時で金利を決めるようになっております。

この辺、先ほど委員がおっしゃったように、ヘッジをどうするかということ、例えば、超高層住宅ですと工期が2年、3年はかかる、それをどういうふうにヘッジするかについて、検討したいと思ひます。公庫が赤字を出すのではなくて、うまいヘッジの方法を見つけて、できるだけそういった需要に対応していきたいと考えております。そういう意味で、ここではそういう勉強をしますよという趣旨で書いています。不動産等のニーズについては把握していますので、その対応を十分考えていきたいと思ひます。

それから、2つ目のローンアドバイザーの件ですけれども、前回、 委員から質問がありましたけれども、今のところは義務づけということではなくて、住宅を売る方がいろんな情報を提供している面はあり、そのときにローンの知識を知らないというのでは後でトラブルになる可能性があるので、ローンに対する知識なりを随分知っている方を養成す

る。つまりアドバイザーでないと行ってはいけないとかいうのではなくて、当面はそういう人をどんどん増やすという形で研修をする意味で書いております。そこについて、今の段階で住宅の事業者が何らかの義務づけをするとこまでは書いておりません。どんどん増やすことが意味があるというように書いております。

【委員】 次は 委員。

【委員】 私は法律学の立場から少し申し上げたいと思うんですけども、住宅行政そのものにつきましては、まだ少し空気が読めないところもあるんですが、基本的には、民営的な住宅の動きというのがあって、それと平行して公的な政策というのが存在しているという、そういう領域ですので、もともとあまり官民の本質的な違いというのがわかりにくい領域だったんだろうということもあって、おそらくこの中間とりまとめにつきましても、かなり官の役割がどこまであるのかということ意識して議論されており、それなりにきれいに整理できているかなと思います。

ただ、では官の役割がどういうところにあるのかというときに、個別的には、例えば、災害対応の話ですとか、あるいは密集法関係のご議論があって、それはまさに個別の問題としてやられると。特に、密集法の話なんていうのはなかなか具体的に動いていないように聞いておりますので、単に金融的な話とか援助的な話だけではなくて、現に家を、代替的な現物を供与できるような話がありますと、さらにいいのかなというふうに思ったりしております。

ただ、グレーゾーンのところに行政が存在しているために、いまひとつ、全体として住宅行政がこれからどういうふうに進展していこうとしているのか、何かよくわからないところがあります。地方にできることは地方にと言ってみたり、民にできることは民にと言っていきますと、だんだん行政がやるものがなくなってくるのかなと。何か薄まってくるようなところがあるようにも思われます。ただ、私としましては、やっぱり住宅の話というのは、最近ですと、例えば、コミュニティーの再生なんていう話が、特に治安関係で、まちづくりを再建していきましょうという観点が落ちているかなと思ったんですけども、例えば、少し具体的に言いますと、37ページでしたかね。弱者への配慮とか、そういう話は確かにいいんですけども、もう一つは、現に人が住む魅力あるまちづくりとか、コミュニティーそのものが崩壊しかかっているときに、家があるということは人が住むということなので、おそらくもっとコミュニティーをほんとうに根本から作り直すとか、それから、治安的な話で地域の力をつくるとか、そういうところで、多分、潜在的にはもっと

もっと大きな力があるところなのかなとも思っておりまして、もっと突っ込んだ議論ができるのではないかなというふうにも思ったりしております。

それで、そのときに、官的な仕事としましては、個別の案件のみならず、やっぱりスキームづくりというところがあると思うんですが、私は、これは、法律をきちんと作り直すというところまで含めて申し上げているんですが、例えば、先ほど 委員も言われたんですが、既得権者を保護するとか、それから、家賃の滞納をどうするかとか、明け渡しをどうするかとか、そういう話につきまして、先ほど法制局の話があったんですが、法制局的な議論というのは、第三者から見ると、あるいは、歴史的に言うと、ちょっと正当性を失いつつあるところがあって、例えば、法体系の整合性なんていう議論は、実は中身がないよねということはわかってきているわけで、法律を執行するときも、ローエンフォースメントの話が今まさに大事だと。ですから、家賃の滞納についても、民事的な発想だけでとるのではなくて、そこに公法的なスキームをきちんと入れて、それから、実効的にかつ効率的にとっていくということを立法論としてほんとうは考えていってもいいはずだし、そういうドクマティックを変える部分というのがあって、そういうところはぜひ踏み込んでやっていいはずだし、そうすると、従来の行政内のビヘービアも少し違ってくるんじゃないかなと思っています。

証取法とか独禁法なんかでも、課徴金の議論なんかもいろいろすったもんだがあったわけですけども、結局のところ、そういうことを導入しましょうという形でなっているわけで、そういうことも考えていただけるといいなというように思っています。

以上です。

【委員】 例えば、法制局への対応なんかを含めて、長期的にこの住宅政策を考えていく上でのご提案というように考えてよろしいですか。それとも、文言の修正を要望しておられるということですか。

【委員】 いえ、全体として行政の内容が薄まっている印象があるんですね。将来的にということでございますけれども、そこを根本的に考える、いろんな状況が整いつつあるのではないかということです。

【委員】 はい、わかりました。

それでは、事務局のほうからご意見ございますか。

【事務局】 例えば、コミュニティーの話も、私どもとしては、福祉とかまちづくりとかということと全く同様に、コミュニティーの話ということは非常に大きなウエートを占

めていると思っております、それに占める住宅の役割というのは非常に大きいし、これからますますそれを重視しなければいけないだろうと、そういう認識がございまして、それにつきましても、一応、記載はさせていただいているつもりでございます。

ただ、住宅政策全体としては、確かに、少なくとも公的賃貸住宅ということに着目しますと、今まで行ってきた制度あるいは考え方というものが大転換期に来ているということは間違いないと思っております、その転換期を象徴する一つの言葉として、地方なり、民なりということで、それに対して、国あるいは公的なものがどういう方向でいくべきかということについて議論をさせていただいた、あるいは、ご意見をいただいたというところでございます。

今、スキームづくりで、もっと踏み込んでやるべきじゃないかという、私どもといたしましても、大変心強いご意見をいただいたと思っております、私ども、今までのあり方というものが、これは、あくまでそれを前提としてやっていくんだということではなくて、今後、おそらく住宅政策に関する基本的な議論が行われていくと思しますので、そういった中では、今のご意見も、我々としては十分に考えながらやっていきたいというように思っております。

【委員】 それでは、 委員どうぞ。

【委員】 私は、中間とりまとめ案、全体としては大変、基本線、賛成でございますけれども、1点だけ、中古住宅の証券化事業に関連する対象の拡大のところ、19ページのところなんです、ちょっと気になることがございます。

全体の印象にもかかわることなんですけれども、住宅性能評価制度の問題と、それから価格評価制度の問題というのは、本来、一体のものではないかというふうに考えてきたんですが、ところが、なかなか現実にはうまくこの両者が一体の議論として進んでいないというのが、実は、印象としてずっと感じてきたことなんです。10月からスタートした新型ローンでの中古住宅について、価格評価を、LTVのVに当たる部分でありますので、それをどんなふうにしているのかということをお公庫の方に実は聞いたことがございまして、一応、民間の審査の際に、住宅価格の情報ベンダーであるとか、あるいは、中古住宅の流通機構のいわゆる価格情報を見ながら審査をしているという話でございました。価格情報について、それなりの整備を図りつつ、その要件を撤廃するということであれば入れていただいたほうが、中古住宅についての、言うならば、資産価値の保全という方向も含めて、その方向が出てくるのではないかと。

ただ、具体的にどれがいいという、前回の建議の議論でもいわゆる地価情報の問題が出てまいりましたけれども、どういう形がいいかというのは、実は私もよくわからないところがあるんですけれども、本来は、住宅性能と、それから価格評価は一体のものなんでしょうけれども、現在は、性能表示等については、それなりに体制ができつつあるという印象を持っておりますけれども、両者をあわせた形で何か方向性が出るようなことができないかというふうに考えております。

その1点だけでございます。

【事務局】 今のお話は非常に大事な話だと思っております。性能評価と価格の場合、それぞれの、価格は価格のほうで価格マニュアルというのがひとつ確立してしまっていて、それで行っております。性能評価についても、やはり浸透を図りながら、そういうことを行っていかなくてはいけないというように考えております。

ただ、これの、中古住宅の対象拡大については、実は、これ、緊急に行わないといけないという話になってしまっていて、ここに書きますと、それができないと拡大できないこととなりますので、今の話は、例えば、証券化と、それから住宅性能表示との連携というのは別途のところでもちゃんと書いていますし、今のお話についても、この金融の問題に限らず、今後の課題で大事な話だというように認識しております。

【委員】 もちろん今後の課題で結構なんですけれども、ご検討いただければということでございます。

【委員】 委員。

【委員】 今回のこのとりまとめは、いろいろなことが考慮されておまして、私としては、かなり満足のいくものであったと思っております。

ただ、今後の方向について、2点ほどコメントしたいと思います。

1つは視点の問題だと思うのですが、書かれているようで、書かれていないような気もするんですけれども、住宅の質の問題です。実は、信用割り当ての問題が重要になってくるのではないかと思うのです。今まで公庫はかなり逆選択に近いほど借入れする人を受け入れてきて、それがデフォルト率を上昇させた面も否定できないと思います。今後民間が主流になりますと、民間よりシビアですから、信用割り当てがかなり起こってくる。そうしますとどういうことが起こるかといいますと、信用割り当てを受けて、全然借入れできなかった人は借家のままという経済厚生上の問題はありますが、借入額が減少した場合にはより質の悪い住宅を買うこととなります。アメリカでは、信用割り当てがあっても、

住宅のマーケットが非常に厚いわけなので、つまり、中古市場がほとんどですから、さまざまな、ある程度保証された中古市場が幅広くあるので質の低下はそれ程問題にならない。日本の場合は、新築志向が強いので中古市場が厚くないわけです。そうしますと、例えば、あと500万円借りたかったけど、借りられなかったという人はどういうことになるかという、質の悪い住宅を建てるとことになると思うのです。この様なことも視点に入れておく必要があると思います。住宅金融公庫が廃止されたということにウエートが置かれておりまして、今後、民間の金融機関における信用割り当てが引き起こす質の問題という視点が、若干ないような気もするのです。それを回避するためにどの様な配慮が必要かということも合わせて考えておく必要があると思います。

このことは中古市場の育成ということとも関連いたします。厚い中古市場が信用割りの視点からも大事な役割を果たします。同時に中古住宅も含めた資産としての住宅という観点も、今回はなかったような気がするのです、そういう視点も入ってほしいという感じがいたしました。

それからもう一つは、小さなことかもしれませんが、モーゲージブローカーを育成しようとしていて、一方、今回住宅ローンアドバイザーを創設していますが、その違いがあまりはっきりわからない。屋上屋を重ねてしまったり、資格の内容がよくわからないような感じになってはいけないので、そこをもう少し明確にしていただけたらと思います。

以上、2点です。

【委員】 第1点ですけど、こういうように考えてよろしいのですか。情報の不足のために、民間にホームローンをやらせると、結局は機械的に支援割り当てをしてしまって、元来は貸し出してもいい人にまで貸し出しが起きなくなってしまうことがある。ある意味では市場の失敗が起きてしまう可能性がある。それで、今まで公庫はそのところを勇猛果敢に貸していたのは、弊害もあったかもしれないけれども、ひょっとしたら、そういう市場の失敗を救済するという非常に重要な役割を果たしていたかもしれない。そういう意味ですか。

【委員】 確かに公庫にはその様な役割も果たしていました。一方で、公庫は逆選択もやっていたと思うのです。信用割り当てが金融・金利の自由化・証券化の進展の後も続くことが問題です。アメリカの場合は、結構起きていることが問題になっているのですが、先ほど申し上げたように、中古マーケットが厚いですから経済厚生の問題は別として、住宅の質の問題は深刻化していません。

ところが、日本の場合は、中古マーケットが非常に薄いわけですから、そこで吸収できるかどうかという問題があるということです。

【委員】　そもそも公庫ができて、民間ができないということの1つの理由は、公庫は、扱っている量が多かったから情報量がすごくあったという側面もあると思うのです。だから、先ほど　委員がおっしゃったような、貸し出しのデフォルトのケースについての細かい情報というようなものを、公庫が持っているものを民間に出せば、そうすると信用割り当てが減るといった側面もあると思うのです。

【委員】　そういうものが実際あれば……。

【委員】　それは、ひとつやろうと言っていらっしゃるわけだから、やるんだと思います。

それで、もう一つは、同時に、中古市場の活性化というようなことはどのみち必要なわけです。それは、具体的にはどういうことを盛り込めばいいということなんですか。

【委員】　それは言い出せばきりなくいっぱいあるのですが。

【委員】　じゃ、それも検討するという文言を……。

【委員】　視点がなかったからと申し上げました。

【委員】　はい、わかりました。

【委員】　よろしいですか。

その点はノンリコースに絡むので、民間は貸せない理由の一番大きなところというのはやはり人を見て貸すところにあるわけです。これに対して公庫は、確かに逆選択的とは言われておりますが、適合審査をして、相応に住宅の質を確保してやってきたことによって、経済対策等で使われた部分で過度に貸し倒れが出ていると思いますが、そのノイズを除けば、ある程度、予定調和的に担保物件の価値というのが維持されてきたという性格があると思うのです。ですから、ノンリコースの議論で私が強調しておりますのは、この公庫の特徴というのをもっと鮮明に打ち出されて、いいものに対して貸すということをやっていければ、誰が借りてもいいものだったら貸すということをやっていくことで貸し倒れが逆に減っていきながら、今おっしゃっているような融資選別の問題というものも解消されていくのではないかと。

また、先ほどの中古市場の問題について言えば、本来、中古物件が持つておる価値よりもずっと低い査定しか、現在、融資者が与えていないということが最大の問題でございまして、やはりそこを公庫が積極的に、本来、理論的にあるべき価値の額までは貸すとい

うことをやっていくことで中古マーケットに入ってくる方の層が増えてくると、融資額はむしろ増えるんだというのが私のノンリコースに関わる主張でございます、今の委員のご議論とあわせれば、ぜひその辺のノンリコース化というところを少し強調していただけるとよいなと思っておるところでございます。

【委員】 今の議論に関連してですか。 委員どうぞ。

【委員】 今、各委員がおっしゃいましたことを前々回も何度も申し上げましたので、繰り返しませんけども、23ページの最後に、情報システムということが、そういったことを踏まえて書いてはくださっておりますけども、これが、ある程度、独立行政法人がやるのか、サムバディがやるのか、ちょっとはっきりしていないところがございます。文言としてはこれでとどめてもいいかもしれませんが、やはり申し上げたいことは、そういった中古物件に関する情報の整理ということがないと、きょう、ここで書かれたことがニワトリと卵で、非常にいいことなただけども、なかなかそれが離陸していかないということになりますので、再度、そういった情報システムをつくることにも、公のもうひとつ踏み込んだ関与があってもいいのではないかとこのように思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

基本的に、金融公庫の改革にまつわる中古市場の活性化に関する官の役割ということについてのご意見だったと思います。それをもうちょっと積極的に書いたらどうだろうというのが委員のご意見だと思いますが、どうでしょうか。

【事務局】 今のご指摘は、先ほどの委員の話とも非常に絡んでいる話だと思います。

人の問題とモノの問題の審査をどうするかという問題は、これからの大きな問題として認識はしております、ノンリコースローンをどのように普及するかということと関連しています。また、中古市場の中でそれをどう評価していくのか、またその評価の中で、融資をどうするのかなど、いろいろなものが絡んでいる問題だと考えております。今のお話を、もう少し強調する方法もありますが、もう少し幅広い観点から考えていく必要があります。

2つ目のローンアドバイザーの件ですけれども、ローンアドバイザーという言葉がひとり歩きをするからかもしれませんが、文章では、ブローカーよりはもう少しレベルが庶民的、一般的な知識を加えるという感じでとらえております。今後、区分をしたいと思いますが、発展形として、モーゲージブローカーに対するものをどう考えるかという課題もご



ざいます。当面、書いているローンアドバイザーは、住宅事業者等に対して知識をつけようという意味でございますけれども、モーゲージブローカーの今後の課題について、単なるあっせんや、取り次ぎをするという場合であっても、何らかの方法を考えないといけないということで、規制のあり方も検討すべきと書いております。その中でどうするかという議論は、今後の課題としてあるのかと思います。

【委員】 まず、本日の中間とりまとめでございますが、2つの政策課題に対応するというので、適切にまとめられていると私も思っております。

その上で、今後の最終とりまとめについて、幾つか気づいている点とか意見なりというのを何点か申し上げたいと思いますので、また、今後の議論の中でいろいろご検討いただければと思います。

資料1の32ページでございますが、そこに、ちょうどここは市町村等の地方公共団体が主体と書いてありますが、都道府県の役割はどうするのかというのが一つあると思うんです。それで、やはり大都市圏と地方でも都道府県の役割と市町村というのは少し違うと思いますので、これは、やはりもう少し、今後、状況を分けて、それから、特に公社の扱いですが、これをどうするのかというのはやはり明確に出していったほうがいいのかなという感じがいたします。

その関連でいいますと、ちょうど資料3で、1枚、非常にわかりやすい資料がきょう出されておりますが、公庫と公営住宅と公団を改革するというので、当然、その必要性はわかりますが、公社をどうするのかということで、これは、やはり長年、住宅政策の柱の一つだったと思いますので、いろいろ経営上難しい公社もあるようではありますが、これをどうするのかというのは、やはりこの機会であわせてご論議されていいのかなという感じがしております。

それからもう一つでございますが、この中間とりまとめの36ページ以降でございますけれども、ここに活力ある都市地域づくりのための公的賃貸住宅の活用ということで、これについて、やはり今後、大変大きな政策だと思っておりますので、ぜひいろんな政策の具体化を進めていただきたいと考えております。

特に、従来の既存の公的賃貸住宅のストックというのは、住宅そのものがストックであると同時に、立地している場所そのものが、都市化した、かなり土地利用が高度化されている場所の中での、古い建設年度の賃貸住宅というのはたいへんいい場所といたしますが、重要な場所で、むしろその場所を、単純な住宅の建て替えではなくて、地域の都市づくり、

まちづくりを含めてどうするかという、やはり重要な種地であろうと思うのです。ですから、国なり地方自治体が住宅政策を展開する場合に大変重要な場所だと思しますので、ぜひこの仕組みなり、いろいろな補助金なり、交付金なりを含めて、いろいろご検討いただくといいのかなと考えております。

それから、そのことと少し関係がございますが、やはり国としての住宅政策ということになりますと、1つは、法律制度そのものをどうするか。改革が必要であれば直していくと。それをやはり打ち出したのが一つあると思います。それから税制ですね。

それからもう一つは、やはり、今、三位一体、いろいろ言われていますが、国の住宅政策として、地方自治体に対する補助金なり交付金なり、やっておくべきものは堂々とやっておくべきであると思ひますし、むしろ時代としての役割を終えたものはやめていくということが、もう少しめりはりが出てきていいのかなという感じがしておりますので、そこら辺も今後ご検討いただければと思います。

それからもう一つは、地方都市は、かなり地方都市としての規模、それから住宅、土地・建物所有とか、所得階層とか、そこでの公営住宅の役割はかなり明快だと思いますが、地方都市の中で一つ考えてほしいのは、ぜひ、今回景観緑三法をつくりましたし、町並みの居住ということは単純にただマンションが建つということではなくて、むしろ町屋の再生とか、歴史的な町並みのそのままの再現ではないと思うんですね。そういう地域の歴史のたたずまいとかの維持なり、新たな創造に寄与するような形での住宅政策があり得るかどうかという、そこら辺は、ぜひ、今後、少しご検討をいただきたいと思っております。

それから、大都市圏については、実は単純な所得ではなくて、私自身、思いますのは、特に高学歴の女性が、やはり子育ての関係で、どうしてもお互い共働きですと、転勤等いろいろあったり、それから離婚もあったりとか、いろいろあると思うんですが、いろいろ単身だったり、子育ての時期が非常に大変だとか、そういう課題がありまして、これは地方都市とはちょっと異なると思うんですね。地方都市の場合、かなり自分の両親に依存したりとかあるかもしれませんが、ですから、必ずしも所得ではなくて、そういう方々が、ある時期に働きやすいといえますか、どうしても、ある程度、住宅制度の後押しがあると非常にいいという、ある年代といえますか、時期があると思うんです。ですから、都市の、やはり少子化の中で、むしろ日本の都市の活力、また、そこに都市の、やはりそういうものをどうするか。それから、場合によっては外国人労働者のかなり専門職の方々が、最初、東京なりに勤めた場合に住宅をどうするのかと、いろんなことがあると思うのです。です

から、そういうことは、やはり日本全体の量的な問題では少ないかもしれませんが、日本の都市の活力の維持とか、さらなる発展にとっては、やはり非常に大きなことではないのかなと思いますので、そういうことも今後いろいろと議論していただくとよいのではないかと考えております。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、委員よろしく申し上げます。

【委員】 私もこの中間とりまとめにつきましては、今までの議論が整理されて、また、今後の検討の方向性というか、そういうものも示唆された形で、よく短時間でまとめていただいたなというように思います。

特に、2章のほうの住宅セーフティネットの機能向上というところで、公的な住宅というのは単なる住宅困窮者に対する福祉住宅としての機能、位置づけ、これは、一つ明確にここで言われているわけですが、それだけではなくて、いわゆるこれからの福祉的環境づくり、まちづくりですね。それに向けたツール、いわゆるコミュニティーストック、コミュニティーキャピタルとしての住宅の機能、それに対して、公的にどう支援する仕組みをつくっていくかとか、その辺がうたわれていると、位置づけられたというように思っています。

しかし、環境づくり、コミュニティーストックとして、具体的には、地域との連携だとか福祉との連携が重要だということはあるんですが、その辺、もうひとつ踏み込んで、いわゆるそういう住環境をだれが作るかということ、やはり住民なり、居住者なり、住民・居住者イニシアチブの住まいづくりだとか、まちづくりだとか、そういうものがいわゆるコミュニティー形成型の良好な住宅ストックづくり、具体的にはそういうことなんですが、それは、ハード・ソフトの面から非常にサスティナブルな住宅ストックをつくっていくというように私は思っているので、その辺を少し踏み込んだ記述が欲しいかなということと、それに連携しまして、金融の市場化というか、市場化のほうで、いろいろなところに公的な役割として民間では困難な融資への対応というところがありますが、その辺に、今までは、先ほどの話とちょっと変わるところがあるんですが、金融公庫は個人共同だとか、それから、公団は、やはりコーポラティブ住宅の一応制度がありました。ただし、あれはあくまでも個人融資であったわけなんです。そうではなくて、そういう十分居住者イニシアチブの共同住宅、コーポラティブだとか、あるいは具体的にコレクティブだとか、ほか

にもあるわけですが、そういう、物理的にも、建物が、いわゆる今までのマンションだとか、戸建て住宅とか、そういうものと違ったコミュニティ形成を可能にするような空間の質、そういうものも組み込んだもの、そういうものに対する、なかなかこれは民間ではやりにくいところだと思いますが、その辺について、公的な支援が要るのではないかと思います。

21ページの、民間では困難な融資への対応のところ、上のほうですが、「職業・勤務先、団信の加入等の別なく」というのがありますが、もう一つこれに加えて、例えば住宅コーポラティブ、住宅協同組合、日本にはこの制度がないわけですが、その辺についても、今後検討をしていくような、何か可能性をここの中に入れておいていただけないかなというように思うのですが。

【委員】 どうもありがとうございました。

今のおふた方のご意見、特に 委員に対して、事務局のご意見をお願いいたします。

【事務局】 この中間とりまとめの記載自体は、ちょっと踏み込みが足りないかなというようにご意見がございました。私どもとしても、おそらく私どもの目指そうとしているところは、多分、委員のおっしゃっていることの方だと私も思っておりますけども、サステナブルなコミュニティづくりのようなものに対して住宅がいかに寄与できるかと、あるいは、いかに寄与していくべきかということについては、引き続き住宅政策の基本的な勉強をこれからさせていただきますので、そういった中でも議論させていただきたいというように思っております。ありがとうございます。

【事務局】 後半のコーポラティブの関係ですけれども、14ページの で、都市居住再生の中で、地方公共団体と連携しつつ、関係権利者云々とあって、マンション建て替えの問題のように権利調整が複雑で、いろいろアドバイスをしながら進めていくというものも入っています。この中でいろいろ検討はしたいと考えております。

【委員】 それでは、 委員。

【委員】 短期間でここまで中間とりまとめをしていただきまして、その内容については特段の異論はありませんので、修正変更をお願いするということではなくて、今後の検討に関しまして、1点だけお願いをしておきたいと思います。

独立行政法人については、現在の公庫もそうですけども、利子補給や財政収支を前提とせずに運用していくという方針が打ち出されています。これはこのとおりだと思いますが、それが将来にわたって担保されるような検討をしていく必要があるのではないかなという点

でございます。中間とりまとめでも、民間で対応困難な分野について対応するということが随所に出てまいります。現実の問題としましては、今後、民間で対応困難な分野というのは、比較的、民間が考えますよりもリスクコントロール、リスクマネジメントが難しい分野になる可能性があるかと思えます。そういった分野について、公庫なり独立行政法人が対応していくと、そのリスクマネジメントをどうするのかと、これは本文の中でも、その高度化を図っていくという方針が出ておりますが、その点が1つ。

もう一つは、証券化支援事業を通じまして、引き続き金融システムに対する影響力なり、マーケットでの市場占有率というのがかなり大きくなっていくことが予想されます。金融システムの安定性のために、やはり独立行政法人の財政・財務内容ということをしっかりしたものにしていただかないといけない。この2点は、似て非なるようで同じ問題でございまして、単にリスクマネジメントを高度化するという観点だけではなく、それを担保するために、例えば、客観的な第三者によるチェック体制、財務内容やリスクマネジメントのあり方に対するチェック体制を検討していく必要があると思えます。その辺も含めて、今後の独立行政法人、情報開示の問題もこの資料2には入っておりますけれども、そういったものをトータルに含めて、独立行政法人のあり方というものを議論していただければというように考えます。その点だけでございます。

【委員】 将来の検討のご要望ですね。

【委員】 はい、監督検査ということになるのか、あるいは、別途、第三者によるチェック体制というものが考えられるのか、その辺のことを十分含めて検討していただければということでございます。

【委員】 わかりました。

ほかにご意見ございませんか。 委員。

【委員】 非常に短期間に今回の中間とりまとめを総合的体系的にまとめられて、内容については、特に大きくということはありませんが、1点のみ、2章の住宅セーフティネットの機能向上に向けてというところで、将来に向けて重要だと思うので、申し上げたいと思います。

基本的に、公的賃貸住宅をキーワードにいろいろなことが展開しているんですが、この公的賃貸住宅というものが、5年前ですと、それは公営住宅と公団住宅と公社の賃貸住宅というふうになちまち了解されました。ところが、今回、その中に特優賃ですとか高優賃というものが入ってきています。また、将来、それもかなり変質しそうだということも読

みとれます。公的賃貸住宅とここで呼んでいるもの自体への再定義が非常に必要になっているというのが今回の中間とりまとめの一番重要な点ではないかと思えます。

そうしますと、33ページ以降、いろいろこれからの方向性が書いてあるのですが、公的賃貸住宅と呼んでいるものが、5年前の時点での公的賃貸住宅の部分であったり、それから、高優賃とか特優賃を含んだ部分の公的賃貸住宅であったり、あるいは、かなり将来の新しい公的賃貸住宅のあり方を含んで言っているようなところもあたりしますので、少し精査できるのであればしていただく。それと同時に、むしろ公的賃貸住宅と呼んでいるものの再定義こそが喫緊の課題だということをごどこかに明確にさせていただくと、内容が非常にわかりやすくなると思えました。

以上です。

【委員】 これは非常に重要なご指摘だと思いますが、事務局のほうでどうお考えでしょうか。

【事務局】 まさに、ほんとうにこれからの大きなテーマであると思っております。今回も、例えば、公的賃貸住宅の相互の連携とか、あるいは、一体的な管理を視野に置いたとか、そういった表現をさせていただいておりますけれども、まさに 委員がおっしゃいましたように、そこであぶり出されてくるものは、公的賃貸住宅というものが、それぞれいろいろな事業主体がいろいろな住宅をつくっていたという世界から、それを公的賃貸住宅という、ほんとうに必要な人に必要なものをどのように提供していくかという一つの土俵をつくらなければいけないということを我々としてもこの作業の中である程度明らかにしてきたつもりでございますので、まさにそういう問題意識を我々は持っているということで、次の議論につなげていきたいと思っております。

【委員】 しかし、文章も多少整理したほうがいいのかもかもしれませんね、今のご指摘のようなことがあると。そういうふうに思います。

それでは、あと、ほかに。はい、どうぞ。それでは、最後の質問ということで、 委員。

【委員】 今回の公営住宅関連のほうですが、地方自治体としても、大変はばひろくこれからいろんな展開ができるのではないかと考えて大変ありがたく思っておるような次第で、大変いいまとめだと思います。

それで、実は、今日のお話をこちらへ来て聞いておまして、ちょっと気になったといいますが、前からどうしたらいいかなと思っていることだけちょっと申し上げて、今後の

検討でうまくいけばということをちょっとお話ししたいと思います。それは、先ほどからの話で、収入分位下から25%というお話がございました。そこら辺とも絡む問題だと思いますけど、実は、市の場合、中心市街地のアーケード街の上に借り上げ市営住宅をやるということで進めておるわけです。その周りのほうに、中心市街地の少し離れたあたりで民間の賃貸マンションをやっている方が結構あるわけですが、家賃が、民間ですから市営住宅みたいに割り引きがないと。ところが、25%以下のあたりも結局そういうところへ今入っているわけですけど、その人が、行政が市営住宅をつくと、みんなそっちのほうが、しかも新しいですから、立派なものができるわけです。いいところに入って、安い家賃で、しかも、民業も圧迫しているじゃないかという話が実はちらほらちらほら出てきておまして、したがって、借り上げ市営住宅、少しペースダウンしなきゃいかんかなということも片一方では思いながら、そうはいつでも、アーケード街の上に住宅を載せようと思いますと、やっぱり民間ではリスクが大き過ぎるものですからできないと。そうすると、やっぱり公営で借り上げて、とりあえずつくって、20年後に民間にしてくださいよと、こういう手しか今のところないもので、これをやっているのですが、そんなことで、きょうのお話を聞いていて、やはり少し何かいろいろ考えなくてはいけないかなと思いましたので、ちょっとそのことだけ、お話しだけさせていただきます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ほかにご意見ございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

【委員】 それでは、ないようでございますので、前の基本制度部会での議論をちょっと簡単にご紹介したいと思います。これも全く内容変更というようなことではありません。本報告書の中で家賃補助についても、将来的に検討しようということが入っているのですが、これは、基本制度部会ではかなり家賃補助必要論の議論が出ました。そして、そのときに主張された補助の根拠をリストすると次のとおりでした。余った既存住宅を、民間の既存住宅を活用するのに役に立つではないか。次に先ほど出ましたような、ストックの集中、コミュニティーバランスを崩すような、一部に集中するということを防いで、家賃補助にすれば低所得者の方がまち中にある程度広がることができるではないか。高所得者になった場合に、こういう家賃補助の場合には出て行っていただくなくても、補助をとめればいいわけですからできる。もちろん大きなコスト節約にもなるだろう。このような理由があるのだから、家賃補助ということ、新築の公営住宅をするかわりにだんだ

ん入れていくということが重要ではないかという指摘がありました。

事務局のほうから、先ほど がご説明になったように、今回は、既存の公営住宅をどうするかということに目的が限定されているので、今回は取り込むことができなかった。しかし、次はそういうことを当然住宅政策の課題として考えていきたいというようなお答えがあったというので、その経緯をご紹介しておきたいと思います。

それでは、本日、たいへん有益なさまざまな将来の検討の課題をいただいたと思います。それで、さらに、また具体的な修正のご要望もありました。委員の、中古市場の資産としての活用をよりできるようにというようなことをやってほしいということと、それから、委員の公的住宅に関する用語の整理をしておいたほうが読むほうにとって楽なのではないかというご指摘があったと思います。

このようなご意見を参考にして、事務局と調整の上、必要な修正を行いたいと思います。具体的な修正の文言については、私にご一任いただきたいと考えておりますが、ただいまの取り扱いでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、委員の皆様のご賛同を得ましたので、修正したものを基本制度部会及び住宅地分科会の中間的なとりまとめとして決定させていただきたいと思います。

修正された中間とりまとめにつきましては、事務局より各委員に送付させていただきますとともに、プレスに発表させていただきます。

このたびの中間とりまとめにあたりましては、住宅地分科会及び基本制度部会の委員の皆様方には、非常にご熱心にご審議をいただき、また、短期間において精力的に取りまとめをいただきまして、改めて厚くお礼申し上げます。

それでは、次に報告事項でございますが、現在、国土交通省住宅局において住宅政策改革要綱を策定中と伺っております。それでは、その案につきまして、事務局よりご報告をお願いいたします。

「住宅政策改革要綱」(案)について

【事務局】 資料の3と資料の4で、ご説明させていただきたいと存じます。

資料の3のカラーの大きいのが全体の俯瞰図みたいな資料でございますが、資料の4の



ほうに、表紙、「住宅政策改革要綱～住宅政策の集中改革の道筋～」というものを取りまとめさせていただいております。

この趣旨でございますけれども、2ページのところを見ていただきますと、本日、この分科会及び基本制度部会のほうから取りまとめをしていただいた、こういう取りまとめを受けまして、具体的に国土交通省としてどういう措置をしていくのか、どういう施策をとっていくのかということをもとめたいということをつくったものでございます。

これに加えまして、実は、11月19日に自由民主党のほうからも、中古住宅リフォームの推進、それから住宅金融改革、公的賃貸住宅改革という3つの提言がなされております。公明党のほうでも検討させていただいております。こういうものも踏まえて、下から2つ目のパラグラフでございますけれども、住宅政策全般にわたる主要課題と改革の道筋を明らかにするために、この要綱を策定いたしまして、これに基づきまして、今後おおむね2年間を目途に、住宅政策について集中的な改革に取り組みたいということでございます。

次の3ページに、改革の基本的考え方。これは住宅政策の理念とか目標とかいう部分でございます。こちらのほうにつきましては、これまで八期五計なり、建議なりでご提示いただきました当審議会のお考え方を踏まえまして、私どもとして整理をいたしまして、ここの3ページの下のところを書いてございますように、住宅の位置づけ、それから、  
によりますような大きな考え方、これを通じまして国民の豊かな住生活を実現していこうという基本理念のもとに進めたいということでございます。

これをさらに敷衍しますのが4ページ、5ページ、6ページでございます。7ページで、これは、冒頭に、中間とりまとめの一番最後の40ページのところでもご説明させていただきましたけれども、こういう具体の取り組みのさらにその先にあるものといまして、この住建法及び5箇年計画にかわる新たな制度的枠組みの検討、これを国交省としてもしていきたいということで、この審議会のご審議を踏まえた検討スケジュール等を示させていただきます。

それから、具体的な施策でございますが、これは、8ページから、3つの改革、それから5つの重要施策ということで、それぞれ具体的にやることを整理させていただいております。個別にご説明するお時間はございませんが、例えば、8ページの住宅金融システムにつきましては、9ページのところにございますように、平成17年通常国会に、住宅金融公庫の廃止と新独立行政法人の設置を内容といたします法案を提出するというようにさせていただきますと考えております。

それから、セーフティネットにつきましては、11ページでございますが、これにつきましても、11ページの一番下のところでございますように、地域における居住機能の向上等をテーマといたします法案をこの通常国会に提出させていただきたいということで、それ以外のご指摘いただきました施策で、具体的に取り組めるものにつきましては、17年度、18年度にどういう取り組みをするのかということ整理させていただいております。

それから、ちょっと先ほどいろいろ話題に出ましたので、言及させていただきますと、15ページのところに主要課題への取り組みの1番目といたしまして、中古住宅流通、住宅リフォームの推進というのを掲げさせていただいております。中古住宅の流通につきましては、本日ございましたように、住宅金融とか、そういうものと非常に密接に関連する施策ということでご議論があったわけですが、これはこれで1つのジャンルとして、5箇年とか建議とかを踏まえて、我々としてもいろいろな取り組みをやらせていただいております。特に、15ページの「今後の対応」の下から2つ目のところでございますように、税制の取り組みを今一生懸命やっております、住宅ローン減税等の築年数要件の撤廃に向けて、今、追い込みの努力をしているところでございます。それから、17ページにまいりますと、これもリフォームということでございますけれども、耐震改修促進税制につきまして、現在、17年度創設ということで要望中ということでございます。

これ以外の4つの施策につきましてもいろいろ進めてまいりますけれども、一番最後の26ページのところでございますように、まちづくりとの一体性といいますか、そういう面的な、ある程度、住宅市街地の整備によります居住環境の向上ということも、当然、住宅政策の重要な1つの柱だというように考えておρισして、これにつきましても、いろいろ施策的に取り組みを進めてまいりたいということでございます。

大変雑ぱくでございますけれども、本日、中間とりまとめをいただいたということをお前提に、それを踏まえて、具体的にこういうことを国交省としてもやりたいというのをあわせて記者発表等をさせていただきたいと存じていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの報告に対してご質問はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

【委員】 それでは、なければ、以上で本日予定しておりました議事は終了いたしました。

ほかに何かご質問、ご意見等がございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

【委員】 ないようでしたらば、事務局から連絡事項があればお願いいたします。

## 閉 会

【事務局】 分科会長、一言御礼のごあいさつを申し上げます。

住宅宅地分科会及び基本制度部会の委員方には、非常に短期間で、目の前の政策改革課題であります住宅金融公庫、それから公的賃貸住宅のあり方、2つについて、非常に稠密なご議論をいただきまして、今日、その基本的な方向を示していただきました。今予算編成の最中ですけれども、年末までに予算過程を通じて、これを内閣の方針として確認をして、直ちに立法作業に入りまして、来年の通常国会にはこれを提出させていただこうと思っております。いよいよ年が明けましたら、本来の分科会、それから、部会のテーマであります住宅基本法制のご審議に入っていただくわけですけれども、今日、今後の課題として各委員の皆様方からご指摘いただきましたこと、いずれも大事なポイントでございまして、来年の本格的な審議の中でぜひ詰めていただいて、再来年の通常国会ではぜひきちんとした基本法制ができますように、私どもも国会での審議と並行する形になりますので、非常に厳しい状況ですけれども、一生懸命取り組んでまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

基本法制ができますと、実は、それで終わりということではなくて、毎年毎年、予算制度も税制も法律制度も改革してまいります。ですから、その方向に沿って、冒頭、委員からもご指摘がありましたけれども、現場の運用の旗印として、基本法制でそういうことが掲げられますと、5年、10年と進んでいけば、そういう方向が必ず実現すると思っておりますので、年が明けましたら、さらに一生懸命努めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

ありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

このとりまとめに当たって、委員の皆様方のご協力、ほんとうにありがとうございました。

それから、事務局の方々のご努力もほんとうにありがとうございました。

それでは、本日は、長時間にわたりましてご審議いただきましたことをお礼申し上げます。

以上をもちまして、本日の分科会及び基本制度部会の合同会議を終了させていただきたいと思います。

了