

平成 1 5 年 3 月 1 8 日 (火)

於・国土交通省 1 1 階特別会議室

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

企画部会 (第 7 回) 議事録

国土交通省

目 次

1 . 開 会	1
2 . 部会長の選任及び部会長代理の指名	1
3 . 議 事	
(1) これまでの審議における質問等の回答について	2
(2) 研究会等の状況について	
賃貸住宅市場の整備について	1 4
住宅金融に関する消費者教育・情報提供について	2 5
(3) 住宅・宅地に係る計画・政策のあり方の論点整理について	
提出意見について	2 8
討 論	3 6
4 . そ の 他	4 2
5 . 閉 会	4 2

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。ただいまから第7回社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、御多忙のところ御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 でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日御出席いただきました委員の皆様方の数は総数の3分の1以上に達しておりますので、当部会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料の御確認をお願いしたいと存じます。

次第の次に「配布資料一覧」がございまして、その次から、資料1「社会資本整備審議会住宅宅地分科会企画部会名簿」、資料2「これまでの審議における質問等の回答について」、資料3「今後の賃貸住宅市場の整備方策について」、資料4「住宅金融に関する消費者教育・情報提供に関する研究会の最終報告について」、資料5「新たな住宅に関する政策に係る論点の整理」。参考資料に参りまして、参考資料1「質問等の回答について」、参考資料2「住宅金融に関する消費者教育・情報提供に関する研究会報告書」、参考資料3「次回の企画部会におけるヒアリング予定者について」。

以上の資料をお配りしておりますので、御確認をお願いいたします。

ここで、委員の皆様方をお願い申し上げます。御発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、御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申し上げます。

なお、本日は、は所用のため、おくれて出席する予定でございます。

部会長の選任及び部会長代理の指名

【事務局】 引き続きまして、部会長の選任及び部会長代理の指名に入らせていただきます。

まず、当企画部会は社会資本整備審議会住宅宅地分科会のもとに置かれておりますが、

このたび審議会委員の皆様方の再任等が行われましたので、再度企画部会長の選任及び部会長代理の指名を行う必要がございます。つきましては、引き続き 委員に企画部会長を、 委員と 委員にそれぞれ企画部会長代理をお願いしたいと存じますが、いかがでございでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【事務局】 それでは、引き続き 委員に部会長を、 委員と 委員に部会長代理をお願いしたいと思います。

それでは、今後の議事進行は 委員をお願いしたいと思います。

委員、よろしく願いいたします。

【委員】 でございます。引き続きよろしく願いいたします。

議 事

(1) これまでの審議における質問等の回答について

【委員】 それでは、議事に入ります。

最初の議題は「これまでの審議における質問等の回答について」でございます。

まず、事務局から御説明いただきます。

【事務局】 それでは、これまで委員の方々からいただきました御質問に対しての御回答をさせていただきたいと存じます。

お手元の資料2というつづりを御参照いただきたいと思います。

委員の方々からは、これまでの審議の過程でさまざまな御質問をいただいておりますけれども、今回は、時間の関係もございますので、そのうちの5項目につきまして、資料2によりまして御説明させていただきたいと存じます。

なお、そのほかにちょうだいいたしております御質問につきましては、別途参考資料1として添付をさせていただいておりますので、適宜御参照いただければ幸いと存じます。

それでは、資料2の御説明をさせていただきます。

まず、私からは、資料2 - 1「定期借家権制度の創設と定期借地権制度との関係について」でございます。

「課題の内容」でございます。 委員からいただいた御質問でございますけれども、大きく3点かと思っております。一つは、定期借家権制度の導入に伴い定期借地権制度に

ついてどういった手当てがされているか。2点目が、借家関係そのものは借地関係とは別物のはずであるが、借地権が消滅することに伴い借家関係が当然に消滅するというのは借家権の保護との関係でどう理解するのか。3点目が、定期借地権制度の導入によって事実上定期借家に相当するシステムが部分的に導入されていたと言えるかどうか、という点でございます。

まず、(1)の点については2.のところでまとめております。

平成11年12月に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が議員立法で制定されておりますが、この法律によりまして借地借家法の改正がなされまして、定期借家権制度が導入されております。その際に、借地借家法23条の建物譲渡特約付借地権の根拠条文に第3項というものが追加されまして、その対応関係が整理をされているというものでございます。

小さい字で恐縮でございますが、そこに改正後の借地借家法の条文を付しております。38条が定期建物賃貸借、すなわち定期借家権の根拠規定で、特別措置法によりましてこの形に改められまして定期借家権制度が導入されております。その際に23条の3項に、いわゆる建物譲渡特約付借地権の場合、借地権の期間満了時に建物を残すという前提で借地関係が入っておりますので、期間満了時に仮に借家人がいた場合に、その借家権をどうするかということが問題となり得るわけでございます。

アンダーラインをした3項が追加をされる以前は、借家人が請求した場合は、期間の定めのない賃貸借に入るという第2項の規定が存在していたわけでございますが、その両者の借家関係を定期借家にすることもできるという意味の第3項の条文が追加をされているということでございます。

次に3.に参らせていただきたいと存じます。(2)の借地権の消滅に伴って借家関係が当然に消滅するのはどう理解するのかという点でございます。

3.の(1)でございますが、借地上の建物を賃借している借家人は、建物を使用すると同時に、その建物の敷地も使用していることになるわけでございますけれども、地主と借地人との……。失礼しました。これは「借家人」の誤りでございます。「地主と借家人」と訂正をしていただきたいと思っております。地主と借家人の間に直接土地の使用についての契約があるわけではなく、借家人は建物の貸し主である借地人の有する借地権に基づいて土地を使用しているという関係になるわけでございます。このため、借地人が有する借地権が消滅した場合には借家人も土地を使用する権限を失いまして、地主に土地を明け渡さなけ

ればならなくなるという関係に立つということでございます。

その下に「(参考)」として整理をさせていただきましたが、借地権が消滅する主な理由といたしましては、普通借地権契約の期間満了。更新が行われる場合は別でございますが、更新がない場合は期間満了によって消滅するということが一応あり得る。定期借地権契約の場合は期間満了によって借地権が消滅いたします。それから期間満了前の地主と借地人の合意による契約解除という形。もう一つは、借地人が地代の不払いをいたしましたときに地主が解除権を行使しますと借地権が消滅という現象が出てくる場合があるということでございます。

(2)でございますが、その場合、借家人の保護の観点から現行制度上幾つか定めがなされております。

は、借地借家法の第 35 条で、借地権が期間満了によって消滅いたしまして賃借人が土地を明け渡さなければならなくなった場合、賃借人すなわち借家人は 1 年間待ってもらえる。これは、突然そういう理由で借地権が消滅したので出てくださいと言われたときに、土地の権利関係を知らなかったということが借家人の場合にはあり得るだろうという趣旨で、1 年は待ってもらえるという規定が借地借家法に設けられているということでございます。

次のページの でございますが、先ほど追加されたと言った条文の関係でございます。23 条第 2 項で、建物譲渡特約付きの借地権の消滅の場合、消滅のときに建物の使用を継続している者が請求した場合には期間の定めのない賃貸借がされたものとみなすこととされておりまして、これを追加された条文で定期借家関係で契約することも可能だという手当てが平成 11 年にされたということでございます。

が合意解除を地主と借家人がしようとした場合でございますが、判例上、特段の事情がない限り借家人に対して地主が合意解除を主張することはできない。借家人はそういう場合に建物を明け渡さなくてもよいというふうに判例上考えられているということでございます。

4 . でございますが、お尋ねの 3 点目でございますが、定期借地権の導入の際に - これは平成 4 年の時点ですので、定期借地権の方が早く導入されまして、定期借家権が平成 11 年に導入されております。定期借地権の導入の時点で既に部分的に定期借家権に相当するような仕組みが導入されていたと見られるかどうかというお尋ねでございます。

論じる観点も非常に多岐にわたり得ると思いますが、ここでは一つの前提として、まず

(1)で、不動産の利用者の立場から見た場合、いわゆる所有ではなく、一定の期間利用するという、所有から利用へのニーズに対応し得るという点では、この両方の制度は通ずるものがあるであろうと思っております。

「〔参考〕」に書いておりますように、例えばマンションを賃貸する場合、は、定期借地人がありまして、地主から定期借地人が土地を借りて建物を建てている。その建物について別な人に普通借家契約で貸しているという場合を想定します。もう一つは で、土地と建物を同一の人が所有している状態で、その土地・建物を定期借家契約で借家人が借りているという二つのケースを想定しますと、期間満了時に借家関係が確定的に解消されるという点では、実質的に同じような作用をこの二つのケースはすると考えております。ただし、定期借地権につきましては法律上 50 年以上でないと設定できないということになっていますので、50 年未満の期間についてはこういう関係性は成り立たない。50 年以上の世界でのみ、こういうことはあるだろうと思っております。

(2)で、ただし、両制度の相違点といたしまして幾つか大きな違いがあるのではないかと。

まず 1 点目は、これはマンションではなくて戸建ての場合でございますけれども、戸建ての場合には、定期借地でやりますとユーザーのニーズに即して不動産の造成・造作あるいは形状変更を行うことが通常可能になってくると考えられますが、定期借家権にはこういった性格が基本的に考えにくいのではないかと。

2 点目に、定期借地権につきましては、地上権方式など物件による場合でございますけれども、資産性や流通可能性が生じてくる場合もあり得ると思っておりますが、定期借家権についてはそういった性格は薄い。ただし、サブリース契約をすることによって、その差を実質的に縮小していくということ是可以するのではないかとと思っております。

3 点目に、以上の 2 点にこだわらないのであれば、同じ期間で同じ形の不動産を使用するのに必要なコストを単純比較する場合、初期負担に限って言いますと、定期借地権より定期借家権の方が少ない。ただし、期間満了時までの負担を全部合算いたしましたら、合理的にそこに裁定関係が成立すれば実質同じ負担関係になるはずではないかとと思っております。

複雑な関係になっておりまして、大変わかりにくくて恐縮でございますが、資料 2 - 1 につきましては以上でございます。

【事務局】 続きまして、資料 2 - 2 をごらんください。

これにつきましては、委員から、投資効率の鳥瞰図のようなものを見せてほしい、公庫

や公団については行政コスト計算書があるが、公営住宅についてはそのようなものがあるのか、といった御指摘をいただきました。

公営住宅につきましては、全国で約 3,000 の地方自治体が事業主体となっておりますので、国におきまして全体を束ねた行政コスト計算書のようなものをつくっているわけではございません。ただ、東京都におきましては、独自に都営住宅のエコノミクスを分析したものがございました。必ずしも委員の御指摘に対する十分な御回答にならないかとは思いますが、公営住宅のイメージをつかんでいただくための一例として、この場で御紹介させていただきたいと思います。

まず、1 枚目をごらんください。平成 12 年度における都営住宅事業のバランスシートと行政コスト計算書を図であらわしたものでございます。

真ん中に都営住宅の資産がございます。土地は約 1 兆 9,000 万㎡で、簿価は約 4,600 億円。住宅は 26 万戸あり、簿価は 1 兆 6,000 億円。合計 2 兆円の資産となっております。

これらの資産の調達原資となっているのが、その下にございますように正味財産と都債でございます。都債の残高は 12 年度末で 8,000 億円強となっております。正味財産等は一般の貸借対照表で言うところの「資本の部」に該当するものであり、いわゆる資本金に該当する国の補助金や都の一般財源の累計額、それに過去からの利益や損失の累計であります毎期の収支差の累計額からなっております。

なお、資本金に該当する国庫補助金や都の一般財源は建設費補助として毎年投入されておりまして、平成 12 年度においては、それぞれ 437 億円と 98 億円となっております。

次に横の矢印をごらんください。これは都営住宅事業の収支を示しているものでございます。

まず、左側の収入でございますが、収入の構成は、入居者が負担している家賃に相当する使用料が 802 億円でございます。入居者の家賃負担額は政策的に低く抑えられておりますので、家賃対策補助という形で国、都それぞれから 133 億円と 147 億円が投入されております。「その他」とございますのは、都営住宅を整備する際に公園や道路等の地域整備事業をあわせて受託することもあるようで、それらの受託事業に関する収入などがございます。

一方、右側の支出の方でございますが、管理費及び維持修繕費で 300 億円、都債の支払利息で 300 億円、建物の減価償却費で 494 億円が計上されております。支出の「その他」ですが、これは先ほど申し上げました受託事業に関する支出や、公営住宅が存する市

町村に対し固定資産税相当分として支払っている交付金などの費用となっております。この結果、平成 12 年度におきましては 95 億円の収支差のマイナス、つまり赤字となっていることがわかりいただけるかと思えます。

次に 2 枚目をごらんいただきたいと思います。

上半分に都営住宅の貸借対照表と行政コスト計算書を掲載させていただきました。枠内の「【説明】」に沿って説明させていただきますが、 から の記述につきましては今申し上げた内容と同様のことでございますので、説明は省略させていただきます。

をごらんください。正味財産の計算方法について記載させていただいております。

正味財産の構成要素は、いわゆる資本部分と過去からの累計の利益ないし損失の二つです。本来ならば、その二つの金額を分けて示す必要があるかと思われれます。しかしながら、この仕分けのためには住宅建設時にさかのぼって財源を確認する作業が必要となり、これは現実の作業上極めて困難であることから、東京都におきましては、単純に資産の合計額から負債の合計額を差し引いた値として算出しているということでありました。

次に、 及び で都営事業の運営における国費、地方費の負担について説明させていただいております。これにつきましては資料の 3 枚目をごらんいただきたいと思います。

1 枚目の概念図で御説明させていただきましたとおり、都営事業の平成 12 年度の収支は 95 億円の赤字となっております。図の左側に「収支差」という箱がありますが、これで示されております。この赤字は都の負担ということになります。「収支差」の二つ上と三つ上の矢印をごらんください。「都一般財源」、「家賃対策国庫補助」とがありますが、都営住宅の運営のために国が 133 億円、都が 147 億円を負担していることを示しております。この三つが国及び都の税負担分ということになります。合計いたしますと、その金額は 375 億円になります。

さらに、「収支差」の下の箱をごらんください。「行政負担(機会費用)」とありますが、これは都が所有する土地につきまして、公営住宅として使用していることにより発生する機会費用を指しております。その一つは地代相当分でございます。これは公営住宅であるため東京都の収入にならないものであり、 613 億円と計算されております。それに固定資産税相当分が 176 億円。先ほど市町村に固定資産税相当分として交付金を支払っているという御説明をさせていただきましたが、ここは東京都自身の収入にならない固定資産税を計上しております。これらは会計上の費用ではありませんが、これを含めると合計で 1,164 億円の負担がなされていると分析されております。

図の右側をごらんください。ここでは、今申し上げた国及び都の負担を都営住宅1戸当たり換算した金額を示しております。角の丸い箱が1戸当たりの負担額を示しておりますが、家賃対策国庫補助金につきましては1戸当たり5万円、都の一般財源は1戸当たり5.7万円、収支の赤字につきましては1戸当たり3.6万円、行政負担は1戸当たり30万円ということになります。このうち行政負担を除いたグレーの箱で示させていただいている負担が会計上の国及び都の負担でありまして、この合計額は約14万円となっております。また、機会費用を含めた都及び国の負担ということで見ますと、その外側の箱で示されておりますように、合計で約44万円の負担ということになっております。

以上が資料2-2の説明でございます。

続きまして、資料2-3をごらんいただきたいと思っております。これは民間借家と公営住宅の比較を示したものでございます。

1番目に、民間借家、公営の借家それぞれの家賃負担額の比較を全国と東京都でしております。1㎡当たりの家賃について言いますと、公営の住宅は全国で444円となっております。これに対しまして民間借家は約3倍の1,406円となっております。東京都について見ますと、639円に対して民間借家は2,444円。約4倍の値になっております。

これを50㎡に換算して家賃比較するとどうなるかを示したものが(2)でございます。全国について見ますと、公営の借家は2万2,000円、民間借家は7万円となっております。東京都について見ますと、公営の借家が3万2,000円に対し民間借家は12万2,000円という金額になってございます。

その右側の「(参考)」は年収分布を見たものでございます。ごらんいただければわかりますように、年収500万円以下の分布におきまして、民間借家に比較して公営の借家の割合が高くなっていることがうかがえます。

2番目でございますが、民間借家、公営の借家の入居時期の分布を見たものでございます。これからわかりますように、公営の借家におきましては民間借家と比較して入居後の経過年数が相当長くなっており、入居後長期間にわたり継続して居住する傾向がうかがえます。

1枚めくっていただきまして、3番目をごらんいただきたいと思っております。低所得階層における民間借家、公営住宅のシェアを示したものでございます。

年収500万円以下の場合について見ますと、住宅全体では民間借家の割合は36.9%、これに対して公営の借家は7.6%となっております。これにつきまして持家を除く借家

全体での割合を見たものが、その右側の円グラフでございまして、民営借家は 74.2 %、公営の借家は 15.2 %となっております。

同じように年収 200 万円以下で見た場合、民営借家は 44.5 %、公営の借家は 10.2 %となっており、同じく持家を除く借家全体で見た割合を見ますと、民営借家が 77.9 %、公営の借家が 17.8 %となっております。

もう一枚めくっていただきまして、4 番目が、65 歳以上夫婦世帯において同じように民営借家と公営の借家のシェアを比較したものでございます。

年収 500 万円以下の場合でございまして、民営借家が 8.9 %であるのに対し、公営の借家は 5.8 %。同じく持家を除く借家全体の割合で見ますと、民営借家が 53.3 %に対し、公営の借家は 34.9 %となっております。

同じように年収 200 万円以下の場合について見ますと、民営借家が 12.4 %、公営の借家が 9.4 %。持家を除く借家全体の割合で見ますと、民営借家が 53.8 %、公営の借家が 40.9 %という状況でございまして。

資料 2 - 3 につきましては以上のとおりでございます。

【事務局】 続きまして、税の関係で 2 点御説明をさせていただきたいと思っております。資料 2 - 4 をごらんいただきたいと思っております。

資料 2 - 4 は、持家と借家で同一の居住サービスを受ける場合に負担感がどのくらい違うのかということと比較したものでございます。モデルケースとして試算をさせていただきました関係で、同一のマンションを取得して 30 年間居住した場合と 30 年間賃借りした場合の居住者の負担感を比較させていただきました。

想定として置きましたのは、23 区内の 72.25 m² の専有面積のマンションに、買って 30 年間居住する、借りて居住するというケースでございます。

買う場合は取得価格を 4,610 万円といたしまして、土地建物比率をそれぞれ 6 対 4、購入資金は自己資金 2 割、ローンの返済条件は金利 3 %・30 年ということで計算をいたしました。

賃料につきましては、ファミリー向けの 2001 年の新規の家賃平均でございまして平米月当たり 3,175 円を基準にいたしまして、この面積を借りるといたした場合の 22 万 9,394 円を賃料といたしております。それから、30 年間の居住でございまして、仮定でございましてけれども、当初 10 年間は家賃変動なし、次の 10 年間は若干家賃が下がって、最後の 10 年間は 1 割強下がるという仮定を置かせていただきました。これはストックに

関する調査から推計をさせていただいた数値でございます。それ以外に、初年度最初に礼金として1カ月分、2年ごとに更新をする際に更新料として1カ月分ということで、2年間25カ月の家賃を払うという仮定で計算をさせていただいております。

2ページ目をおめくりいただきたいと思いますが、こういった前提を置いて、それぞれ30年居住する場合にどのぐらいの負担になるかということでございますが、同時に税でどのぐらい持家、借家について特典を受けているかというものを計算いたしております。

その前提となりますのがこの表でございます。最初の2項目、登録免許税の建物部分のものと、住宅ローン減税につきましては自己居住要件が法律上かかっておりますので、持家についてのみ適用される税の特例でございます。以下、自己居住要件がない税の住宅に関する特例につきましては、持家でも貸家でも適用可能になっているものでございます。この場合に、貸家につきましては、これはすべて貸し主に課されるものでございますけれども、それが賃料に転嫁されるという前提で試算をさせていただいております。

なお、下に を二つつけておりますが、貸家については、こういった減税措置のほかに、さまざまな諸費用を控除できるという制度になっております。いろいろ費用を想定することは可能でございますが、今回はその典型例といたしまして、貸家の減価償却の部分について費用として控除するという前提で、それについての、法人税の実効税率を掛け合わせまして、それでの税負担の増減を見ております。

消費税につきましては、住宅の部分の売買については課税されますが、土地部分、賃料については非課税という前提で試算をさせていただいております。

お戻りいただきまして上の表でございますけれども、これは初年度の持家と借家のそれぞれの負担でございます。「月あたりの負担額（初年度）」とございますのは、一時払い金を除きまして、持家の場合にはローンの支払い、固定資産税、都市計画税、管理費、修繕積立金、保険料、こういった諸費用の負担を見ております。借家では賃料でございます。

その下に一つ飛んでいただきまして、「初年度一時支払金」とございますが、これは持家の場合には頭金、貸家の場合には1カ月分の礼金ということで示させていただいております。「税制上の特例措置等がない場合に増加する負担額」と書いてございますが、これが税で特典を受けている金額でございます。持家の場合には、税制上の特例措置がないと仮定した場合に増加する負担額を書いております。この場合には月当たりの負担額のところ住宅ローン減税分。これは適用は10年間でございますけれども、その初年度分の金額3万84円を月々入れさせていただいております。

それから貸し主。貸家の部分の でございますが、これにつきましては税制の特例措置がなく、かつ、先ほど御説明いたしましたように、一つの例として、建物の減価償却が仮に認められないというふうに仮定をした場合に、実質的に貸し主に税負担がふえますので、それが賃料に転嫁されると仮定をした場合にふえるであろう増加額でございます。 は、現在の賃料に仮に消費税が課せられた場合にふえる増加額でございます。

なお、礼金について同じように と 、掲載させていただいておりますが、これは 25 カ月家賃で計算をいたしましたので、その関係で同じものを掲載させていただいているということでございます。

これが初年度でございますが、これを 30 年間累積いたしますと下の表になります。

なお、比較計算の都合上、持家の初年度負担の頭金の部分について借入れを行うという前提で計算させていただいております。

見ていただきますと、30 年間の合計負担額は持家、貸家とも 8,200 万強で余り変わりはありません。ただ、下の 4)をごらんいただきますと、持家ですと当然 30 年後に資産が残りますので、残存資産価額というものが出てまいります。ここでは土地は現在価額のままで建物は減価償却費相当分だけを控除するとこのぐらいの資産額になるということ掲げさせていただいておりますが、実際の取引価格がこうなるかどうか。もう少し安くなるのかもしれないと思っております。

表に戻っていただきまして、30 年間の合計の税制上の特例措置等によります負担軽減額は、持家の場合には 1,300 万円強でございます、うちローン減税分が 300 万円強でございます。借家の場合には、 に相当いたします税の特例措置と減価償却を含んだ部分で 1,000 万円強でございます、うち、減価償却があることによって税負担が軽くなっているものが 400 万円強でございます。それから消費税に相当する部分が 400 万円強でございます。

この 30 年間の合計額を単純に月当たりで割り戻して平均いたしましたのが次の金額でございます。総額はほとんど変わりございませんので、月当たりの平均額も 22 万 9,000 円強ということで金額が示されているところでございます。税制の特例につきましても、これは割り戻したものでございます。

こういう形で、持家と借家で 30 年間同じものに住んだ場合にどうなるかということをも仮想で計算させていただきました。

以上が資料 2 - 4 でございます。

資料 2 - 5 でございますが、これは、各国の税制を御説明させていただきました際に、2 戸目の住宅について各国の税制の適用関係がどうなっているかという御質問をいただきました。実はまだ十分にわからないところがございまして、残念ながら網羅した形にはなっておりませんが、わかります範囲で印をつけさせていただきました。

上から二つ目、横にごらんいただきますと、取得時の消費税関係、付加価値税関係でございますが、これにつきましては、住宅に認められておりますような軽減措置は 2 戸目についても認められているという形に各国ともなっているようでございます。ただ、フランスについては詳細がわかりませんので、ここではできるかどうかということについて印をつけさせていただいておりません。

同じく下から 2 段目の譲渡時の、いわゆるキャピタルゲインの課税でございますけれども、これにつきましては各国とも自己居住の住宅、主たる住宅のみに限定されているようでございまして、2 戸目の住宅については適用されないという形で各国とも制度が仕組みられているようでございます。

なお、日本の住宅ローン減税は自己居住の要件がかかっておりますけれども、アメリカの住宅ローンの利子所得控除については 2 戸目まで所得控除が認められているということが特徴的なこととして挙げられると考えております。

以上、税制関係 2 点、御説明させていただきました。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの事務局からの説明に対して御質問はございませんでしょうか。

委員どうぞ。

【委員】 都営住宅事業の行政コスト計算書についてお尋ね申し上げたいと思います。とても貴重な資料をどうもありがとうございます。住宅政策の効果を考える上ですごく貴重だと思いますけれど、ほかの都道府県についてはこういうようなものは存在しないのでしょうかということが 1 点。それから、1 ページ目で収支差が 95 億円ですけれども、これは補助金とかを除いて 95 億円ですよね。ということは、これは資本金をどんどん食っていているという状況なのかどうかということをお尋ねしたいと思います。

【事務局】 まず、第 1 点目ですが、3,000 ぐらいの事業主体があるわけでございますけれども、そのうち特別会計をしているのが 30 ぐらいの事業主体ということでして、まだまだ行き渡っていない。東京都につきましては平成 14 年度から特別会計にしております、特別会計にするに当たって、貸借対照表とか、こういったものをつくっていかうとい

うふうにしているようでございまして、お示ししましたのは 12 年度にたまたま行ったものということでございます。それが第 1 点でございまして、まだまだ全事業主体には行き渡っていないということでございます。ここでお示した東京都のものも 12 年度だけを単年度でたまたまやったということで、過去、経年的に見ていないものですから、いろいろ不明な点もございます。

それから収支差の 95 億円ということでございますが、経年的に追っていないものから、仕分けして、資本金を食っているのかどうかについては、この資料では不明であるということでございます。

【委員】 ただ、単年度で見ると資本金が 500 億円しかありませんから、すごく大きなマグニチュードだと思う、というコメントです。

【委員】 ほかに御質問ございませんでしょうか。

委員どうぞ。

【委員】 資料 2 - 4 で「持家と借家における居住サービスに対する負担の比較」を御説明いただいたんですけど、こういう試算をする場合に一番重要なことは、30 年後に資産がどれだけ残っているかというのを両方比較しないといけないと思うんです。その点がどういうふうを考えられているのかがはっきりしていない点です。

例えば建物は 30 年で全部滅失してしまうのかとか、土地はどのくらい残っているのかとか、借家住まいの人たちは頭金に相当する部分を持っていて、これを預金していたら 30 年後に利子がついているわけです。持家を持たなくて借家住まいの人たちは、同じサービスを得るときに頭金相当分を預金できるわけです。それをどういうふうにしているのか。わからなかったので教えていただきたいと思います。

【事務局】 今回はそのあたり、30 年後どうなっているかというところまできちんと想定して出すというやり方をしておりません。実際は持家の場合には資産が残ることは間違いないわけでございますけれども、その価格が 30 年後どうなっているかというのは必ずしもわからないものですから、申しわけございませんが、そこはきちんとした形で想定を置いて試算をしているという形にはなっておりません。

【委員】 ほかに御質問ございませんか。

それでは、私から。

資料 2 - 3 の 3 ページです。これは民営借家、公営借家のシェアということですが、年収 200 万円以下の場合というのでも、ある程度資産がおありの方の場合と、生活保護を

受けていらっしゃる場合とあると思うんです。生活保護世帯で公営住宅に入っておられる割合、民間借家に入っておられる割合、そういう資料はありますか。

【事務局】 ちょっと今のところは見当たらない。

【委員】 わかりました。

そうすると、ここでの 65 歳夫婦で年収 200 万円というのは、年収というのは年金も入っているんですか。

【事務局】 トータルの年収ということでございますので……。

【委員】 年金も入っている。

【事務局】 はい。

【委員】 では、生活保護をもらっている方たちもこのうちの何割かはおられるということですね。

【事務局】 いるかとは思われます。生活保護だけ抜き出したというものがなかなか数字がない。

【委員】 わかりました。

ほかにございませんか。

それでは、次の議題に参ります。

(2) 研究会等の状況について

賃貸住宅市場の整備について

【委員】 次の議題は「研究会等の状況について」であります。

最初に、「賃貸住宅市場の整備について」、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料 3 に基づきまして、賃貸住宅の市場整備につきまして御説明申し上げます。

本資料は、賃貸住宅市場整備研究会、当部会の委員に委員長をお願いしておりますが、その研究会でのこれまでの議論を踏まえまして、最終報告に向けた事務局の骨子の案といった位置づけのものでございます。

それでは、漸次内容につきまして御説明いたしますが、まず、1 点目のところ、「賃貸住宅市場の現状と課題」というところで何点が特徴的なところを記載しております。

1 ページの でございますが、賃貸住宅の居住水準の関係です。ストックベースで見ま

すと、図1にございますように借家全体の今の平均の床面積は44.5㎡ということで、持家の122.7に比べまして依然かなり格差があるというか、むしろ若干格差が広がっているという状況が見受けられます。一方、フローベースで見ますと、図2に新規供給の借家の平均床面積と、その中で4人世帯で最低居住水準に当たる50㎡以上の割合をグラフ化しておりますが、平成3年以降、特優賃の制度等もございまして50㎡以上の割合はかなり増加してきてございまして、5割を上回っている状況の中、新規供給の床面積も50を超えているという状況でございます。これに伴いまして、ストックベースで見ましても、4人世帯に限って見ますと、平成10年で60弱と、一定の向上は見られてきている状況でございます。

続きまして2ページでございます。

そうした借家の状況につきまして世帯人員別に居住水準の関係を見ますと、借家世帯の場合は1人ないし2人世帯の方々が中心ということでございますが、4人以上の世帯の方も借家全体の2割弱（約300万世帯）ございまして、その中の約23%の方は、ここで言う最低居住水準未満という状況でございます。実数にしますと約70万世帯の方がそれに当たります。

一方、図5にございますように、65歳以上の単身または夫婦世帯の方々に着目しますと、こうした世帯は持家率も比較的高いという状況でございますが、持家に住まれている方々の約5割は100㎡以上にお住まいになっているという状況で、4人以上の世帯に着目しますと全体の約3割は借家に住んでいる。しかも持家を持っている方々でも3割ぐらいいは100㎡未満ということがございまして、単純に世帯と住宅との関係を見ますとミスマッチが生じておりまして、そうした部分をうまく循環していけるような可能性が見受けられるのではないかとございまして。

3ページでございますが、高齢者の方々の意向につきまして、表1で示してございますのは、東急さんで多摩田園都市でアンケートをとったものでございまして、高齢期の方々に住みかえの意向を確認した調査でございます。約1割の方々は住みかえをしたい。理由としましては、要介護時の不安ですとか、住宅の維持が大変だとか、より便利なところに行きたい、といった理由から住みかえを希望している方がございまして、平成12年3月に定期借家制度が創設されてございますが、そうした制度の説明をした場合は、当初、住みかえる場合でも家を賃貸するという選択肢は非常に限られた部分でございまして、定期借家制度について説明したところ、賃貸の検討も考えられるというものも増加していると

いったデータも出てございます。

以降は賃貸住宅の経営面、管理面の問題でございます。

賃貸住宅は我が国の場合 90 %弱が個人経営で営まれているということで、ここに書いてございますように、土地所有者による資産活用、相続税対策といった観点を中心でございます。そうしたことから、現在の賃貸住宅経営につきまして事業収支の考え方をアンケートでとらえたものでございますが、大半の部分が、赤字が出ない程度でいいとか、投資額のある程度の利払いを確保できるとか、節税対策ができればいいといった観点から、特に土地価格を考慮しない事業収支による経営がなされているといったことから、企業が新規事業で参入していく部分に参入しにくいといった理由に挙げられている点もそこうかがわれてございます。

では、供給されている賃貸住宅の平均単価家賃、平米単価の家賃を示してございます。单身用とファミリー用とを比べますと、平均家賃で見ますとファミリー用の方が若干低い。真ん中が低くなってございまして、供給側にとって条件的な不利な状況がこうしたデータからもあらわれてございます。

4 ページでございます。図 8 は床面積別に今の賃貸住宅のストックを見たものでございまして、全体で見ますと 50 m² 未満のものが 66 ~ 67 %、3分の2 ぐらいを占めてございまして、50 m² 以上のものが約 34 %、70 m² 以上で見ますと全体の約 1 割といった状況になってございます。

は賃貸住宅の管理の点でございますが、図 9 のグラフでお示ししていますように、管理会社に管理を委託しているケースは全体の約 4 割でございます。残りの 6 割につきましては、家主さん、オーナーさんがみずから管理をするか、仲介会社に募集業務とあわせて管理もお願いしているケースでございまして、専門的に管理をされている部分は非常に少ない割合となっております。

また、管理を委託しているケースで見ましても、募集業務とか契約業務、あるいは入退去の立ち会いといった部分がほとんどでございまして、経営面や建物の修繕といった中長期的な観点からのコンサルティング業務のようなものを委託されているのは全体の 1 割程度という状況でございまして、図 10 にございますように、長期修繕計画が立てられている賃貸住宅は全体の 2 割程度という状況でございます。こうしたことから、別途入居者にとった調査では、日常的なソフトな管理についても相当不満が高いといったデータも出ております。

でございますが、賃貸住宅に関するトラブル、相談の状況でございます。

図 11 は、国民生活センターに寄せられました相談件数の中で賃貸住宅の件数がどれくらいあるかという状況でございます。棒グラフがその実数でございますが、平成 3 年以降年々数がふえてきている。また、その割合もだんだんふえてきている状況でございますが、5 ページに相談内容の割合を。これは日本賃貸住宅管理協会における相談内容のデータでございますが、賃貸住宅に関する相談の 4 分の 1 ぐらいは原状回復時の敷金の問題とか費用負担の問題といった点になってございます。

また、賃貸住宅に入居の段階で入居限定をしている状況につきまして図 13 で示しておりますが、4 分の 1 の経営者の方が入居者について限定をかけているといった状況でございます。

その下、図 14 がその限定条件ですが、一番多いのは外国人に対して不可としている。あるいは高齢者の方ですとか、以下、障害者の方等といった状況になってございます。平成 9 年ごろに同様の調査をしたときに比べますと、全体として入居者資格の限定というのは減少傾向にはございますが、外国人の不可という部分が最近若干ふえてきている傾向が見受けられるところでございます。

以上のような現状を踏まえまして、今後の対応方向ないし今後の整備方策につきまして 6 ページ以下にまとめてございますが、 のところに書いてございますように、賃貸住宅を志向する方々は、ローンの負担がないとか、家族の状況に応じて住みかえができるといった利点を挙げられてございますが、そうした特性をより生かした形で住宅市場全体の中で賃貸住宅を活性化するといった観点にかんがみまして、ここに四つの点を入れております。

1 点としては、硬直的な部分の市場を、もう少し企業の参入ですとか、そうしたことによって多様性とか競争性が成り立つような市場。いわゆる企業的な経営が成り立つ市場構造にしていきたいといった点。 では、新規の部分だけではなくて、先ほどのミスマッチのような状況もございますので、既存の良質な持家ストックを賃貸として供給できるような、住宅市場全体が循環していくような市場の整備といった点。ソフト面と申しますか、管理面の方でいきますと、良質に適切に賃貸住宅の管理がなされて質の高い居住関連サービスができるような賃貸住宅市場の整備。 としまして、借りる側も貸す側も安心して貸し借りできるような賃貸住宅の整備。以下、四つの視点から今後の整備方策について のところで記載しております。

1点目につきましては、定期借家制度や証券化といった最近整備された手法を活用している事例も徐々に出てきてございますが、の定期借家につきましてはまだまだ定着していないという状況もございます。それにつきましては、よく施行状況等の分析をした上で、より必要な改善方策について今後検討すべきであるといった点。

の証券化につきましては、投資法人やSPCを活用した形で最近賃貸住宅を活用した事例も出てきてございますが、よりいろいろなバリエーションを持って賃貸住宅経営において証券化が活用できるような事例、あるいは多様なビジネスモデル等を今後検討していくべきであるといった点。

につきましては、現在税制面におきましては、優良な賃貸住宅につきましては割増償却や固定資産税の軽減といった措置もございますが、より経営実態等を見て、特に償却制度のあり方ですとか、そういった点につきましても今後必要な支援措置を検討すべきであるといった部分と、公団による支援措置といった部分のより一層の活用といった点を記載してございます。

次の循環型住宅市場の整備の点につきましては、1点目としまして、住みかえ自体を、高齢者の方々を含め、安心して住みかえができるような、いわゆるサポート体制といった意味で相談窓口や人材の育成といった部分の整備といった点。

でございますが、持家を賃貸化するといった意味で、先ほどの定期借家制度ですとか、契約にしても自分自身で契約管理とかできないといった面からのサブリースというような活用という部分が、より資産の賃貸化という部分を促進する効果がございますが、そうしたサブリース契約につきましても、安心してサブリースの会社に対して貸せるような保証制度の確立といった部分を考えていきたいといったことでございます。

につきましては、住宅市場全体をうまく循環するために、中古住宅の評価の制度ですとか、リフォームの促進、オフィスビル等の改良支援といった点とあわせて、税制面におきましても、これまでどちらかというと買いかえといった部分が中心でございますが、今後多様な住みかえとか住宅がうまく流通していくといった観点から、取得制度や譲渡にかかる税制についての今後のあり方も検討していきたいといった点でございます。

3の点でございますが、賃貸住宅の管理の面につきましては、現在、賃貸住宅の管理会社の7割以上が資本金1,000万円以下といった小規模経営でございますので、そうした管理の市場においても透明性を確保できるようなルールづくりですとか、経営面におきましても共同でいろいろ取り組めるような、また、賃貸住宅の単にハードの管理だけではなく

て、医療とか、セキュリティとか、トータルでサポートできるような体制をつくることによりまして質の高い居住関連サービスを創造できるような管理市場というものを今後構築していきたいといった点でございます。

最後の4のところでございますが、安心して貸し借りできるためということで、契約関係自体も標準的な契約がまだ普及されていない面もございますし、敷金のトラブルを初めまして、預り金の保全みたいな部分のルールもできていない面もございますので、そうしたルールづくりとあわせて、今、原状回復に関しましてはガイドラインといった形で普及促進をしておりますが、特にこの中では出口のときのトラブルなんです、入りのチェックがしっかりされていないといった部分が実際見受けられますので、特にガイドラインの中でも、入居時のチェックリストという部分の徹底などを関係の業者を通じて指導徹底をしていきたいといった点と、実際にトラブルが起きたときに第三者として相談できるような体制を充実させていきたいといった点。

最後の でございますが、高齢者の関係につきましては高齢者居住法という法律で今施行しておりますが、そうした制度の普及とあわせて、先ほど触れました、例えば外国人に対しては、生活習慣や契約習慣が違うという点もございますが、そうした方々の入居に必要な知識等につきましてはガイドラインの作成とかいった点で住宅弱者対策についても支援していきたいといった、研究会での議論あるいは検討内容を含めて取りまとめたものでございます。

よろしくお願ひしたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明に対して御質問はございませんか。

どうぞ。

【委員】 2点あります。

全体としての方向性はまことに結構だと思いますけれども、資料の6ページ目の「2 循環型の住宅市場の整備方策」の です。ここでは「高齢者等が住宅資産を活用した住み替え」ということで相談体制の整備ということが書いてあるんですが、循環型の住宅市場をもっと積極的に整備していくことは大事だと思いますけれども、その際に、高齢者世帯にとって住みかえ先として魅力的な住宅を積極的に供給していくという姿勢も要るんじゃないかと思うんです。相談窓口や相談体制が整備されても、自分が行くべき住宅については自分で探してくださいというのだと、高齢者世帯の人たちはなかなか動きにくいん

じゃないかと思えます。できれば住みかえ先の住宅として高齢者用の設備の整った住みやすい住宅を供給すると同時に、そこに入ってもらった人たちには、その高齢者が今まで居住していた住宅をほかの人に賃貸するお手伝いもする。そこまでのきめ細かいソフトウェアのサービスを充実していくことが、こういうことを促進するためには必要なんじゃないかと思えます。それが1点です。

それから同じページの の です。今後の対応方向として 、 、 というのはそのとおりだと思いますが、 の「企業の経営が成り立つ賃貸住宅市場の整備」と書いてある場合の「企業の経営が成り立つ賃貸住宅市場」というのは一体どういうことをイメージされているんだろうかということがよくわからないので、もう少し具体的に説明いただけるとありがたいんです。

以上です。

【事務局】 まず、1点目ですが、おっしゃるとおりでございます、ここはどちらかという、住みかえようと思っている人、潜在的な部分をまずサポートして実際に住みかえに結びつけていくような、後押しするような。そして住みかえる場合には、今おっしゃられたような、高齢者向けに、例えば今、高齢者法におきまして、高齢者向けに賃貸住宅の整備とかいった部分を実際供給しておるわけですけれども、そうした高齢者向けの賃貸住宅もいろいろあるし、民間でも登録住宅といって安心して住めるような登録制度もあるし、それだけではなくて新しく買うというケースもあると思えますが、いろいろな用意できるような形のソフトな支援体制という意味で を書いておりまして、その部分には、実際に供給策としましては、高齢者向けの賃貸住宅をはじめとして公的な賃貸住宅でのバリアフリー化とかいったことを促進しているところでございまして、実際、先生おっしゃったようなことが大事だというふうには認識してございます。

企業的な部分のところは、確かに舌足らずな部分がかかなりあったかと思えますが、要は、企業的なというか、実際は消費者のニーズや需要に反応した形で賃貸住宅の供給が、コスト意識を持ちながらうまく経営していけるような市場にしていきたいという意味で、今は、比較的非採算的な面があっても、オーナー経営として供給側の論理の市場が形成されているので、サービスとかいろいろな部分も含めて、企業的に新たに参入が起きて、それによって持家と同質なぐらいの良質な住宅や多様な住宅を選べるような市場形成を図っていければということでございます。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 それでは、 委員。

【委員】 私も基本的な方向には賛成なんですけれども、幾つか御質問をしたいと思いません。

一つは2ページのみスマッチの見方についての確認なんですけれども、4人以上の世帯が293万人賃貸に住んでいて、そのうちの23%（67万世帯）が最低居住水準未達の住宅に住んでいるということですね。これは、前に首都圏あるいは全国で二百数十だとか、全国で380万とか、その数字と基本的に同じものであるというふうに確認してよろしいかどうか。これが1点であります。

2点目は、3ページ目のファミリー用賃貸住宅で入居率が低い理由をどう考えたらいいかということなんですけれども、もし分析なさっていただければ。3ページの下を図を見ますと、150㎡以上になると平米単価がぐんと上がるわけですね。想像してみただけなんですけれども、1世帯の賃貸住宅の負担の上限なるものがある程度あって、平米が大きくなっていくと価格がぐっと上がっていく。そこで、例えば都心で70㎡ぐらいで、それこそ30万を超えると、とても手が出なくなって、したがって入居率が逆に下がってしまう。こういう側面が出ているのかどうかですね。もしそういう点があるとすれば、それなりに家賃が引き下げられるような水準を設定して、それに向けて税制あるいは金融的な措置を考えていくという考え方が成り立つのかどうか。その辺の検討が進んでいただければ教えていただきたいと思うんです。

入居率が低いという要因がある程度わかったとすれば、全体として、みスマッチを解消するために政策的な費用等がどのくらい必要なのかとか、その辺まで議論が行き得るのであれば教えていただきたいということでもあります。

以上3点でございます。

【委員】 関連の質問ですが、今の3ページの下を図ですけれども、「入居率、平均㎡単価賃料ともにファミリー用の方が低く、供給者にとって条件が不利になっている」というのですが、50㎡前後で床面積当り賃料が低いというのは、それより狭いマンションでは、水回りのお風呂とかトイレはどのマンションでもありますから、それが非常にコストがかかることを反映しています。平米数が大きくなるとだんだん安くなるということで、特に供給側にとって不利なことはないと思うんです。

平米数がある水準を超えて大きくなると床面積当り家賃がだんだん上がっていくのはな

ぜかというのについては、いろいろな論争があります。一つは、借地借家法が影響を与えるのはこのところだというものです。大きければ大きいほどリスクが大きくなる。もう一つは、それに関連していますが、それでも供給されるというのは、結局会社借りに上げるため、グレードが上がっていくというのがあります。3番目に、何とかいってもこういう高いものは最近供給されてきているものが多いから新しさを反映して高いという側面もある。そういういろいろな条件があるんじゃないかと思うので、そういうもろもろの条件を全部コントロールした上でこれがどうなるかというのが求められている解答だと思っ

【事務局】 確かに後段おっしゃられた方は非常に難しい課題で、供給側からいくと、採算面とか実際の入居率。どれくらい需要が出てくるのかという見込みから非常に難しいというような。かなり大きなものを供給するのは、委員がおっしゃられた高級な物件を除けばリスクが高くて、かなりの支援というか、公的な部分がないとというようなことを言う方もいますし、需要側の意向として、家賃負担の限度がどれくらいでという部分もあるかと思っ

そこはこれからもっと深く整理していきたいと思っているところでございまして明確な答えはないのですが、前段おっしゃられた部分につきましては、借家世帯のうち、これは全国ですが、4人以上の世帯が293万人いて、293万人のうちの23%（67万人）が最低居住水準未満であるということで、それを持家も含めた全体で見ますと図4にかいているような構成になっておりまして、借家世帯の4人以上世帯というのが全世帯のトータルでいくと6.7%の約300万当たりですが、その中のさらに23ということで、2%弱が最低居住ということで実数的にはなるかと思っ

【委員】 どうぞ。

【委員】 先ほど聞き漏らしたんですけれども、同じ住みかえ支援機能の充実の点なんですけど、私もこういう発想で実際に計算してみたことがあるんです。ここでは家を貸したい人を支援するというスタンスで書かれているんですけれども、前段の方にもミスマッチの話がありますが、家を貸したい人が100㎡の家を貸しに出してくると、今の家賃水準を前提とすると、それに入れる資力を持っている賃貸層はそんなに多くないんですね。ですからこういうシステムでミスマッチを解消してストックをなるべく有効に利用しようという観点に立ったときには、供給側だけじゃなくて、借り手の側の需要者に対しても何らかの後押しとか、もしくは特別な、いきなり賃貸に入ってもらっただけじゃなくて、その人が

例えばマンションを持っていたとしたら、そのマンションを1回かませた形で二重、三重に賃貸契約を結んで今の高い家賃の差額を分散するとか、かなりトリッキーな手を使わないと、この人たちが直接出す規模の住宅を借りられる人は、今の市場家賃を前提とすれば余り多くないという結果が出たんです。その点についてはどういうふうにお考えですか。

【事務局】 確かにそういう面はあるんですけども、例えば定期借家を使って自分の家を賃貸に出して、しかもこれまでと若干違う形の市場という部分ができるのかどうか含めた形は、これ自体もまだ理念的な部分だけで、実際にこれを貸してどれぐらいの家賃を市場が取れて、入居者もどれぐらいの方が負担ができて、それによってどれぐらい戸数が回っていくという部分をあわせて今後整理していきたいと思いますが、今現在の市場家賃の部分だけがそのままストレートに当てはめていくのか、新しいこういう市場ができてくるのか、その辺も含めて検討はしていきたいと思っております。

【委員】 どうぞ。

【委員】 子育て世代は狭い借家に居住する。そういう世帯と住宅とのミスマッチ。それから高齢者等の住みかえ方策。その辺で、いろいろなところに選択肢をどうふやしていくか。それから良質な賃貸住宅の供給促進ということが入ってくるんですが、果たしてどんな選択肢があったらいいのか、あるいは良質な賃貸住宅とはどんなものかというあたりの議論が非常に重要だと思うんですが、この中では単純に面積と家賃と収入との関係というだけではなくて、いろいろな層があるわけですが、選択肢の一つとして、魅力的な賃貸住宅というのはどうあるべきなのかというあたりをどのぐらいの議論がされているかということなんですが、例えば専用住戸として40㎡。あるいは40㎡に満たない。にもかかわらず十分な、例えばコレクティブハウスとか、そういう種類のものなんですが、共用スペース。住戸の専有部分でない共用部分について十分な整備されたもの。あるいはそれにサービスがついたもの。そういうものがあることによって、必ずしも専有面積が大きくなればいいのかということだけではない。高齢者が1人でも、あるいは小さな子供が4人、5人、若い家族にとっても、より魅力的な賃貸住宅のあり方というのがあるだろうと思います。それは一つの選択肢ではあるわけですが、そういうものを選択する方、あるいは賃貸住宅として供給、事業としてやる方、両面での支援とかそういうものが重要になってくると思うんですが、その辺の良質な賃貸住宅というもののあり方、これからの方向性について、今までどういう議論されているのか、あるいはこれからの検討の方向あたりが伺えればと思います。

【事務局】 これまでは契約面とか維持管理も含めた部分が比較的中心だったんですが、今おっしゃられたような、もう少し多様性というか、そうした部分も含めて、もう少し今後検討していきたいと思います。

【委員】 昨日東京都の職員研修に出ておりまして、住宅にかかわる話が若干出ました。その中で、ここでは税制支援という話が出ていますが、税制支援ではなくて、税制そのものが幾つかの住宅供給にかかわる問題を最近提示しているのではないかというような議論が若干ございました。

それはどういうことかという、従来、マンションが供給されて、そのマンションがかなりオフィス化するという傾向がある。その大きな要因は、マンションとして建てると固定資産税その他の評価がオフィスとして評価されるのに比べてかなり低い税制上の評価をされて、結果として賃料が下がる。賃料が下がったところにオフィスが入ってくるというような形で、その結果として、高級なマンションが建てられて、高級なマンションにオフィスが入ってくる。そういう循環が東京都の都心部でかなりあったという話でございます。

それを裏返して考えてみますと、最近、SOHOのような住宅とオフィスの中間的な形態を事業者が供給しようとする、税の部分では、今の東京都の固定資産税では、70%以上がオフィスとして認定されると建物を全部オフィスとして固定資産税評価をする、住宅が70%以上入っていると建物全体を住宅として評価するという評価のシステムなんだそうです。今供給されているSOHOの事業者に聞くと、固定資産税評価が計画時に住宅として評価されるのかオフィスで評価されるのか全くわからない。建った後検査官が来て、これは住宅と評価する、オフィスと評価するという形をとっていて、結果的にビジネスモデルが立てようがないというのがSOHO供給事業者の大きな悩みの一つであるというように聞いています。

そこで、「企業の経営が成り立つ賃貸住宅市場の整備方策」ということですが、多様性ある住宅供給の中には、住宅が広いとか質が高いという多様性だけではなくて、今日、SOHOとか多様性のある、先生がおっしゃった新しい居住形式の住宅も含めてですが、新しい形態があるわけで、そういうことと例えば税制との関係はどうなっていて、それが参入障壁になっていないかどうかというような議論もやってみる必要があるのではないかという意見です。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、時間が押しておりますので、次のトピックに移りたいと思います。

住宅金融に関する消費者教育・情報提供について

【委員】 次に、「住宅金融に関する消費者教育・情報提供について」、事務局から御説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料4と参考資料2を御参照いただければと思います。

資料4が、先週の金曜日に記者発表させていただきました資料そのものでありまして、その概要を簡単に説明させていただきたいと思います。

まず、この研究会の位置づけです。1枚目の第4段落目になりますが、国土交通省としましては、この研究会の発足の呼びかけを行った上でオブザーバーとして参加いたしました。本研究会の成果の周知を図るとともに、住宅金融の消費者教育・情報提供に関する取組状況について今後ともフォローアップしていくこととしております。研究会の取組みを本企画部会でも報告させていただきたいということで、本日は、私から説明させていただく次第です。

内容につきましては、この資料の3ページ目以降になっております。住宅ローンの現状につきましては、一昨年12月の特殊法人等整理合理化計画によりまして公庫の融資業務自体は段階的に縮小しておりますし、証券化支援業務も導入する予定であります。一方で、民間金融機関において多様な住宅ローンが提供されておりました、貸出し自体も非常に積極化されております。

このため、資金計画につきましても従来のように公庫融資を前提としたものではなく、多様なローンの中から適切な選択を行うことが必要になってきております。一方、消費者の方も住宅ローンを借り入れるという行為は生涯で何回も経験することでもありませんので、住宅ローンに関する情報を効率よく入手できて、これを正しく理解できるような環境整備が必要であるという認識で研究会を立ち上げております。

また、こういった趣旨につきましては、昨年まで開かれておりました「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会」の中や、あるいは自由民主党政務調査会住宅土地調査会住宅金融小委員会の提言の中でも触れられております。

最近の住宅ローンの動向につきましては、民間金融機関、非常に活発化しております。その商品の大半は変動金利型や短期固定金利型と呼ばれているものであります。住宅金融公庫のアンケート調査によると、10年を超えた長期・固定金利型というのは、限られた

サンプルであります、2%を下回る状況でありまして、変動金利型と5年以内の固定金利期間選択型というものが9割を占めております。これは民間金融機関の資金調達面の制約もございますし、長期間に低金利が続いておりますので、消費者としても返済額の抑制を図りたいといった姿勢がうかがわれるかと考えております。また、一昨年、公庫の廃止などと時を合わせまして、金利優遇などを行うキャンペーン商品なども非常に活発に提供されていると聞いております。

二つ目が、本研究会には、有識者、弁護士、消費者団体、各業界、マスコミのほか、関係省庁等から参加されましたので、各主体の取組みを2.に述べておりますので、後ほど資料などとあわせて御参照いただければと思います。

4ページ目が、3.としまして今後の「住宅金融に関する消費者教育・情報提供の方向性」ということでありまして、大きく5点ほど述べさせていただいております。

1点目が、住宅ローンに関して、消費者も十分な知識を持っている方が必ずしも多くはない。住宅を取得する際にも、住宅ローンに関する基礎的な知識を十分に習得した上で自己資金なども計画的に積み立てるといったことが必要ではないか。また、住宅ローンに関しても、金利の種類や返済方法だけでなく、保証料の扱い、団体信用生命保険料、繰上返済、借換え、返済困難時の対処などについても理解を深める環境整備が必要と考えております。

二つ目ですけれども、住宅ローンに関する多様な商品が提供されている中で、比較可能性というものを担保すべきではないかというお話がございました。消費者自らが多様化している住宅ローンを比較しながら選択することは必ずしも容易ではないため、今後、こういった情報が一元的に集約化されて、消費者がワンストップでアクセスできるような仕組みが整備されると非常に利便性が高いのではないかとということです。

この点については、民間におきまして、住宅情報雑誌などを含めた情報提供サービスも活発ではありますが、こういった枠組みづくりなどについては中立的な第三者機関の役割というものも考えられるのではないかと。一方、こうした取組みの主体論については必ずしも一定の結論は出なかったという面もございました。

また、こういった一般的な情報提供サービスとあわせて、住宅ローンを実際借りられるのか借りられないのかといった判断が個々の消費者にとっては一番の関心事でありますので、個別の相談を受けられるような専門家の体制など、ファイナンシャルプランナーもその候補になるかもしれませんけれども、そういったものが必要になるかと考えております。

ちなみに、米国ではモーゲージブローカーといったように、住宅ローンを紹介する業者がビジネスとして成立しており、住宅市場の貸出し市場としては、証券化支援業務を契機として今後一層、活性化されることが期待されますので、こういったビジネスの動向などにも注目したいと考えております。

3点目が広告表示の取り扱いでございます。これは全国銀行公正取引協議会などでも定期的に監視をされておりまして、今後とも広告表示の励行に努めていただきたいということで記述しております。また、こういった事例についてNPOなどでも収集・公表などを行っているところもあると聞いております。

4点目が住宅ローンの金利の取扱いでございます。これまで、住宅金融公庫を前提としますと長期・固定金利型であり全期間返済額が確定していたわけでありますけれども、今後は固定金利と変動金利それぞれの特性、リスクを十分理解して利用されることが肝要ではないかと考えております。また、変動金利型・短期固定金利型については、金利が上昇する場合の返済額の増大の問題なども残りますので、こういった点も十分認識をしておく必要があるということになります。

最後の5ページ目になりますけれども、こういった情報については、商品説明書、パンフレットなどのほか、販売の場面などにおいても、金利変動リスクなどについても消費者に十分な注意を与えることが必要と考えております。

以上が4点目ございまして、 が「民間金融機関の住宅ローンの融資状況の把握」ということになります。

冒頭申し上げましたように、現時点では、公庫のアンケート調査によると、長期・固定の金利型の住宅ローンは、全体の約1.7%であり、今後公庫融資自体は段階的縮小を進めているわけですが、合理化計画の趣旨に従いまして、民間金融機関におきましても住宅ローンの供給が十分になされているか、長期・固定金利などのニーズも充足されているのか、こういった審査基準を民間金融機関が採用されているのか、といった内容も継続的に注目されるということであります。政府としても、この点に取り組んでいくわけでありますけれども、その場合にも、民間金融機関の協力を得ながら実施していく必要があることと、民間の情報提供の状況の把握にも努めるべきというお話をいただいております。

次に、公庫の証券化支援ローンに関する情報提供でありまして、4. になりますけれども、今のところ証券化支援ローンについては必ずしも認知度が高い状況ではありません。今後、現在の直接融資と証券化支援ローンに関する商品性や返済条件などについての共通

点なり相違点というものも周知を図る必要があります。また、証券化支援ローンについては、貸出しの部分については民間金融機関の裁量に委ねられますが、商品説明書などについても標準化が求められるのではないかと。また、いわゆるサービシングフィーと呼ばれております民間金融機関が受け取る事務経費の水準については、それぞれ違いが出ることも想定され、その結果として金利水準なども民間金融機関ごとに異なる場合もございますので、こういった比較情報なども求められるのではないかとということでございます。

5.については、現時点で住宅金融公庫の融資を利用されている方の不安解消に向けた情報提供ということで、これまで公庫としても相当程度取り組んでおりますが、今後ともそれを継続的に行っていくということでありますし、新たに住宅ローンを利用される方からは、一定程度不安感なども示されておりましたので、こういったものについての対応が必要ではないかとということで御提言をいただいております。

「まとめ」としては、住宅金融については、転換期に入っており、情報提供・消費者教育のあり方について、今後とも継続的に各主体が一体となって把握しておく必要があると考えております。この研究会は、一たんここで区切りをつけるわけでありまして、今後とも適宜フォローしていく予定ということでありまして、今後、住宅金融に関する公的主体の関わり合いの中でも、米国の住宅・都市開発省などではホームページにおいての情報提供などにも努められているという状況もございますので、今後、国土交通省としてもこういった分野について努力していく必要がある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。

何か御質問はありますでしょうか。

なければ、次の議題に移らせていただきます。

(3) 住宅・宅地に係る計画・政策のあり方の論点整理について 提出意見について

【委員】 次の議題は「住宅・宅地に係る計画・政策のあり方の論点整理について」でございます。

先月の第6回企画部会で、委員の皆様には住宅・宅地にかかわる計画・政策のあり方についての御意見提出をお願いしておりましたので、まず、御提出いただいた御意見について、

事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料5に基づいて御説明させていただきます。

右側に各委員からいただきました意見を、左の方に「論点整理」と書いてありますのは、意見を見させていただきまして、その中である程度こういう方向だなという方向が出ているところを中心に、また、意見の幅があるところは、こんな意見の幅がありますよという形で書いたものでございます。各委員からいただいた意見はできるだけ正確に掲載したつもりではありますけれども、万が一漏れがあった場合には御容赦いただければと思います。

「論点整理」のところの最初に「全体の構成」と書いてありますが、いただきました意見、最初に意見の依頼をお願いしたときの質問、これをもう一回見直してみまして、全体として御議論いただきやすいような形で1から4まで整理してみました。

最初に、そもそも新しい住宅に関する政策の必要性というのがあるのか、ないのか。どういったところにあるのか。二つ目に、新しい住宅に関する政策というのはどういう理念なのか、そしてどういった政策なのかといったところ。三つ目は、そういったことを踏まえて住宅に関する政策の基本を定める法律をつくとすればどういったことが必要なのか。四つ目に、大都市圏における住宅・住宅地の大量供給ということでやってきたわけですが、これについてどう考えていくのか、という四つに大きく分けて考えてみました。

まず、最初の「新たな住宅に関する政策の必要性」ですが、いただいた意見を総合しますと、一つは「住宅事情について」ということで、そもそもフローで十分供給してきてストックは充実したのだから、ストックのところを中心に、今不十分な質ということももっとしっかり考えなければいけないのではないかと。不十分だった時代、フローがまだ行き着かなかった時代につくった既存のものの質の話、場合によっては新しくつくるものところでも欠陥住宅等まだ問題があるわけでございますから、こういった住宅の質ということも政策の取り扱うべきこととしてよく考えなければいけないのではないかと。

そして、個体としての質を乗り越えて、周辺環境まで含めた住環境の整備ということもはさらに追いついていないのではないかと。そういったところをもっと正面から取り上げていくべきではないかという、「住宅事情について」というところから説き起こされてくる政策の必要性というものが一つ見られるかと思っております。

大きく二つ目としましては、社会あるいは経済構造の変化で少子高齢化にどう対応していくのか。あるいは、環境問題、住宅地の治安の問題、健康被害、シックハウスとか、こういった環境・安全問題。こういった、少子高齢化も含めて、住宅そのものの問題という

よりは、住宅を通じて広く社会的な問題、国家的な課題になっているようなことについてどう対応していくのか。そういったことをよく考えるために新しい住宅政策というものをつくっていく必要があるのではないかという御意見。

あるいは、そもそも住宅確保ということについての環境も随分変わってきている。所得水準も昔に比べれば随分変わったし、一方で雇用や賃金の形態が随分変化してきている。雇用の流動化だとか、右肩上がり、定昇すら疑問視されるような時代になってきた中で住宅確保に係る環境も変わってきている。こういったことを契機に新しい住宅政策というものをつくっていったらどうかといったところがあったかと存じます。

1枚めくっていただきまして、2ページ目でございます。

新しい住宅政策が必要だとして、必要とされる政策というのはどんな柱で、どんな中身ののだろうかというのが2枚目以降でございます。柱は左のところ、これも我々事務局として、大きくこんな四つで区切ってみました。

一つは、自助努力と市場機能を基礎とした、ストック時代の循環型に住みかえながら住んでいくような住まい方というものが一つの理念として考えられるのではないかと。そういった自助努力あるいは市場原理で一生懸命頑張ってもどうしても追いつかない方々のところのセーフティーネットをどうしていくのかというのが二つ目。三つ目は少し性格が異なる断面からですが、先ほども質の向上ということを必要性の中で考えさせていただきましたが、優良な、あるいは良質な住宅の単体、あるいは住宅地、住環境、こういったところをちゃんと作り上げていくべきではないのかといったところ。三つ目として、少子高齢化とか、環境問題とか、住宅を通じて寄与していかなければならないいろいろな社会問題にどう対応していくのかといった切り口。こんな四つの理念で分けてみました。

そのうちの最初、「自助努力と市場機能を基礎とする循環型の住まい方...ストック活用」というところでございます。ここにも丸を三つつけてありますが、多くの委員の意見が大体一致しているところかと存じますところがこの三つでございます。

すなわち、ストックがとにかくふえているのだから、ストックをどう活用するのか。ストックを活用するという以上は、中古住宅とか、そういうものが出てきますから、当然商品のバラエティー。国民の所得やニーズに応じた選択の余地が広がる。そういった多様な選択が可能な住宅市場になってくるでしょう。

それから、ストックの循環的な活用という意味でも、中古が出てくれば、その循環ということもありますし、持家と借家というものを固定的に考えずに、持家が借家になるとか、

そういったことも十分考えられていくのではないか。

まとめて言いますと、今まで、新しい住宅を建てて、住んで、壊してということに来ていたわけですが、むしろ長期にわたって使用して、既存住宅のストックを中心に借りかえや買いかえが円滑にできて、ストックとしての住宅が、それを必要とする国民の間を流通していくというか、循環していく、そういった形が望ましいのではないか。そういったストックを中心に考えていくと、やはり市場機能というところが基本になって、市場機能ということを原則に置いていくと、その市場をどう整備していくか。市場の整備ということが重要な柱になっていくということになるかと思えます。

1枚めくっていただきまして、今度は、その中でももう少し細かな政策のところでは持家と借家と分けてみました。

まず、持家の方でございますが、先ほどの、市場機能を重視し市場の整備をという基本的な考え方から、中古・リフォーム市場を特に重視して住宅市場の整備にしっかり取り組むべきではないか。そういった中には、ここはいろいろな御提案があるかと思えますが、紛争処理だとか、情報開示だとか、あるいは住宅や設備の標準化みたいなお話とか、こういったことにしっかり取り組むべきではないかという御意見がございます。

金融面につきましては、民でできることは民でやるという趣旨から、また、そうはいつでも国民のニーズ、長期・固定といったところにこたえていくということもこれあり、証券化支援ということをしっかりやっていくべき。あるいは、証券化支援で追いつかないところをどうしていくかといった議論があるかと存じます。また、先ほどの報告でもございましたように、今までは単一メニューの住宅金融だったものが、いろいろなバリエーションが出てくる中で、住宅金融に係る消費者行政を充実していく必要があるのではないかとということがあるかと思えます。

税制につきましても、住宅の取得時、これは新築、中古いろいろあるかと思えますが、そういったときの税金の種類。消費税を含め、そういった税金の種類とか、額とか、こういったことの軽減。こういったことをもっと考えてみてもいいのではないかという御意見もありました。

また、少し切り口は違いますが、「マンション」という新しい一つのカテゴリーについて、法制度や何かはいろいろ出てきた中ではありますけれども、補修、改修、建てかえ、場合によっては除却も含めた全体としてのプロセスが円滑にいくように考えていかなければいけないという御意見がございました。

同じページの下の方の借家でございます。ここにつきましては、先ほど民間賃貸住宅についての報告で御説明させていただいていますが、これも市場の整備ということを中心に大体そろった意見が出ているかと思えます。

そういった中で、選択肢の中で、例えば、これはセーフティーネットの方ともかかわってきますが、公団の賃貸住宅等の政策的な活用。高齢者とか、そういった方々を含めた政策的な活用とか、持家の賃貸化をどうしていくのか。サブリースとかそういった契約のところの整理をどうしていくのか。紛争防止・処理、原状回復や敷金でトラブルが多いといったことに着目してですね。あるいは、お年寄りや外国人、そういう方々のことを考え、入居者制限の問題に市場整備をしていくべきではないか。

また、企業的な経営が成り立つというお話が先ほどありましたけれども、そういった流れの中で、定期借家制度の活用をもっとしっかり考えていくべきではないか。あるいは、賃貸住宅の企業経営といった中で、管理・経営ということの一つの独立した、確立した事業分野といったことも考えていかなければいけないのではないか。この辺の御意見が大体方向としてあったかと思えます。

次のページへ移らせていただきまして、(2)として「セーフティーネットの確保」。これは先ほどの市場原理といった中では頑張ったけれどもどうにもならない方々といったところのパーツでございます。

ここにつきまして大体方向性の一致している御意見としましては、セーフティーネットは不可欠だということは方向が同じかと思えます。

もう少し細かく見ますと、セーフティーネットは必要なのだけれども、世帯の経済状況が最近目まぐるしく変わるので、そういうことに柔軟に対応できるシステムでなければいけないとか、入居できた人、入居できない人等々、水平的な、あるいは垂直的な公平性の確保が図られなければいけない。あるいはソーシャルミックス。ある特定の階層の方々だけが集まって住むというのは好ましくない。そして、今あるストックを総合的に考えていかなければいけない。こういったところについて御意見が一致していたかと思えます。

こういった大きな基本理念のもとに、そうはいつでも政策の対象といったところではもっとよく考えてみるべきではないかという御意見がございます。政策の対象の再考ということに関しては多くの共通の意見が寄せられていたと思えますが、その意見はある程度の幅があったかと存じます。

例えば、そもそもそういった住宅困窮者というのは本当に存在するのだろうかといった

御意見。あるいは、住居費の負担率とか、そういうものである程度判断できるのではないかと、単身者が別扱いされているのはそもそもおかしいのではないかと、なかなか画一的には言えなくて、1人の人でもライフステージによって変わっていくのではないかと、ここはかなり多様な意見があったかと思います。どういったところを住宅政策、セーフティーネットの政策対象としていくのかといったところにつきましては、かなり幅のある御意見があったかと思います。

政策の対象はそういう議論があるとして、政策の方法としてはどうであろうか。これは今は基本的には公営住宅で対応している部分ですが、セーフティーネットの方法の多様化という意味では共通した御意見だったと思います。単一的なセーフティーネットの提供方法でなくて、いろいろな方法でやっていくべきだというのは共通した御意見かと思いますが、その中身について言えば、これもかなり意見の幅があったかと思います。

例えば、直接供給というのは特定の目的だけに限定してやりなさい。あるいは、今の公営住宅の団地単位の話というのではなくて、借り上げとか買い上げの公営とか、そういうものをやったり、家賃補助を組み合わせたり、メニューを豊富化しなさいとか、民間賃貸住宅に何らかの支援を入れて、家賃とか、入居資格とか、そういうことを制限して間接供給みたいなことも考えていいのではないかと、新しく公営住宅をつくる必要はもうない。そういうところはこれからは家賃補助という形に切りかえていった方がいいのではないかと。直接供給の公営住宅という役割はもう終えんしたのではないかと。住宅手当。「家賃補助」と「住宅手当」、どちらの言葉を使うかは、それぞれの委員の先生の使われた言葉をそのまま使っておりますが、住宅手当ということを考えていってもいいのではないかと。こういうふうに、セーフティーネットの方法の多様化という中には、かなり幅広い御意見があったかと思います。

その下の方に、今度は「家賃補助」と書いております。家賃補助ということに関して多くの意見が寄せられたわけですが、これについては多少御意見の幅があったかと思います。

いわゆるバウチャー、こういったものが日本にふさわしい、合っているものかどうかということを慎重に検討しなさい。やるにしても慎重に検討しなさい。あるいは、財政的なコントロールがうまくいくのかどうかといったところも問題ですね。あるいは社会保障給付。ほかの役所との関係も含めて、全体像を整合性のあるものにしてからやるべきではないかといった御意見がございました。

また、全体として政策連携ということで、福祉政策とか、そういったものとしっかりと

連携をしてやっていかなければいけないといった御意見がございました。

次に、(3)で優良な住宅・住宅地の形成に関してということで、そもそも理念として、住宅資産の国の中での全体的な価値。国富とでも申しましょうか。こういったものを考えなければいけない。あるいは、住宅単体だけでなく、住環境ということでしっかり考えていかなければいけないといった御意見が多くありました。

そして単体のところにつきましては、住宅の一つ一つにつきましては、こういったものについて質の向上を目指すのかということについて、安全性、耐久性、環境、バリアフリー等御意見ございます。耐久性については安全性と1対1のようなものとして考えられるのではないかと御意見も。一方で、耐久性やバリアフリーというのはそもそも政府が余り関与すべきではないという御意見もございました。

改善方法につきましては、ここに書いてありますような税制や金融支援まで含めて、今まで税制では質ということに関して無頓着だったのだけれども、そういったところも考えるべきではないかといった御意見もございました。

めくっていただきまして、住環境の方でございます。住環境の方も、こういった質を目指すべきかといったところについては、いわゆる密集のような安全問題、あるいは自然環境、町並みといったお話。そして改善方法については、ミニ開発みたいなものにちゃんと対応していくことを考えなければいかんということ。あるいは、面全体で考えられるような規制緩和、税制、補助、こういったインセンティブを考えたらどうか。また、情報提供体制。宅地の情報のワンストップサービスとか、いろいろな住環境や宅地の質の指標、こういったものを整備していくとか、こういったお話が大体方向性として出ているかと思えます。

めくっていただきまして、(4)の少子高齢化、環境問題等と新たな横断的問題ということで、ここは必ずしも個別にたくさん御意見をいただいたわけではないかと思えます。少子高齢化、環境、こういったところについては少し議論していただいてもいいのかなというので、あえて出させていただいていますし、地域政策とか地方分権という形で、こういったことも今後よく、地域の活性化とか、そういう脈絡でも考えなければいけないという御意見もございました。

また、安心・安全。これもどちらかといえば事務局から出させていただいた論点でございます。

また、質問の中でもさせていただきましたが、経済対策についてどう考えるべきかとい

った中には、ここも委員の意見に多少幅があるところかと思いますが、そもそも経済対策ということを考えるのも、それはそれとして、安定的な住宅取得環境をもっと重視すべきではないか。あるいは、住宅投資の経済対策効果というのは、フローがこれだけ厳しく見込まれているのだからどんどん低下していくのだ。だったら中古とか、リフォームとか、そういったところでどう景気対策をするかということも考えていいのではないか。あるいは、不況時の住宅投資の奨励策を前もって整備して考えていくということもあっていいのではないかというお話がございました。

一番下に(5)で「その他」と書いてあります。うまく四つのところに分けることができなかつたのですが、次の法律や何かを考えていくときに重要だと思われましたので、あえて分けて書いてございます。

1ページめくっていただきまして、今の住宅建設計画法をどう変えていくのかということころです。

「住宅に関する政策の基本を定める法律」ということで、理念とか政策根拠をしっかりと書くべきではないかということについては幾つか御意見をいただいていますし、建設計画の必要性ということについては、戸数計画というのはもう考え直した方がいい。そして政策目標とかソフト、そういったところへシフトしていくべきではないかという御意見を多くいただいています。そういった政策目標の中には、ここに四つ挙げていますようなことが多くあったかと思えます。

また、これも事務局からではございますが、今、住宅建設計画法は全国、ブロック、都道府県となっていますが、この枠組みがどうあったらいいのか。これから市町村の合併とか、市町村の役割も大きくなってきますし、住民に一番身近な団体としての市町村ということ考えたときに、都道府県計画、市町村計画、こういったものをどうしていくのか。そして政策評価。実績・実態の把握・公表、こういったところをしっかりとやるべきという御意見。そして公と民間の役割分担。その中にはNGOの役割というものも出てくると思えます。国と地方の役割分担。こういうこともしっかりと考えて責務を書いていくべきではないかという御意見がございました。

最後に大都市圏のお話でございます。郊外部の住宅・住宅地の大量供給ということについては、もう必要性は低下しており、基本計画、供給基本計画等見直していくべきという御意見が大勢であったかと思えます。その反面、今まで市街地が外縁的に拡大してきたのですが、その整理ということで、市街地の外縁的拡大にかわる都市像をどう考えていく

のか、そしてその対応をどう考えていくのかということについて多くの意見が寄せられていたかと存じます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

討 論

【委員】 それでは、委員の皆様から、住宅・宅地にかかわる計画・政策のあり方につきまして広く御意見をいただきたいと思えます。御意見はございませんでしょうか。

いかがですか。

【委員】 座長から促されたんですが、これはどういう形で今後部会の作業として使われるのかということがよくわからないので意見が言いにくいんですが。

【事務局】 きょうお出ししましたのは、私どもから投げさせていただいた質問票に対して各委員の先生方がどういう御意見をお持ちなのかということをこういうふうにまとめさせていただくとおおむねこんな柱が出てきた。

それから、先生方の御意見とあわせまして、民間賃貸住宅、新しい住宅金融の消費者行政、住宅供給公社のあり方、公営住宅のあり方、住環境のあり方についての各委員会の報告を、さらに次回実施する事業者、消費者、NPO、自治体のヒアリングとあわせて、この委員会としての新しい住宅政策の提言の骨子をつくっていきたいと考えています。その骨子のいわばキックオフとして、委員の先生方の意見をこんなふうに集約をしてみましたということです。

ですから、この論点整理がフィックスというよりは、ここにまだいろいろなものをつけ加えていきますので、つけ加えたときは、こういう理由でこういうものをつけ加えさせていただいたというところの展開を御説明をしながら、順次改良、改善をしながらまとめていきたいと思っております。

【委員】 そういう役割のものですか。

【事務局】 はい。

【委員】 そうすると、そういう方向に向かっている御意見をいただいた項目が、事務局として不十分なところ。この部分が指摘がないじゃないかとか、我々としてはいろいろ意見を言ったけれど、考えてみるとこの辺が抜けているんじゃないかとか、そういう議

論をする必要があるということでしょうか。

【事務局】 本日は先生方の御意見を私どもとしてできる限り忠実にまとめさせていただいたのですが、大きな取りまとめとしてこういう論点が抜けているよとか、こういうことはもっと強く出すべきだとか、今の事務局の説明で、先生方の意見の中でバリエーションが強いものから弱いものまで、あるいは正反対の意見というところも御報告させていただきましたが、それについてどう思うかというあたりの補足のお考えを頂戴できればと思っております。

【委員】 その絡みで言うと、先ほど私が意見を申し上げました、既存の住宅というのはこういうものだというイメージがあって、その住宅の中で住宅政策をやっていくという話があるんですが、住宅の多様化というのはどこまで考えて住宅政策を打つかという議論が必ずしも明快ではないんですよ。

まだ小さい部分ですけど、ホームオフィスとかそういうものが大都市圏ではかなり重要なエレメントになってきています。そういうものを住宅政策としてどう受けとめるのかとか、コレクティブハウジングの話がございましたけれど、そういう多様な住宅があらわれてくる中での住宅政策は何かという議論が必ずしも明快ではなくて、住宅一般の議論を展開しているような気がするんです。その辺はどう考えていったらいいのかというのは一つ課題としてはあるだろうと思います。

それから、大都市圏と地方の住宅は随分性格が違うんじゃないかという思いもありまして、大都市圏の住宅政策と地方の住宅政策をどう分けて議論するのかというのが本当は必要なんですよ。ブロック別という議論とはちょっと違うんじゃないかという感じもします。若干御意見ですけど。

【委員】 ほかに御意見。どうぞ。

【委員】 大変丁寧にまとめていただきまして感謝していますが、せんだって出した意見で、もう少し重視して扱っていただきたいと思う点がございますので、その点だけお話ししたいと思います。

この資料で言うと3ページの「論点整理」の欄の上から4番目の丸のマンションについてなんですが、ここではマンションに関して、補修、建てかえまで含めて総合的に考えるべきだという意見があったというぐらいにまとめられているんですけども、これからのストック管理で一番深刻な問題を起こすのは僕はマンションだと思っています。

戸建ての場合は、老朽化して住む人がなくなった住宅は滅失して更地に戻ればそれで

話は終わるわけですが、マンションの場合は区分所有になっていて、住んでいる高齢者の人たちが消滅して空き家になったとしても、自分の意思だけで滅失したり建てかえたりすることはできないわけですね。そうすると建てかえでも何でも合意形成をとるのに非常に手間がとれて、結果として、みんながそのマンションを遺棄してしまって、そのマンションはごみ捨て場になったり、火事が起きたり、ホームレスの人たちが住みついたり、ただ 100 軒あるうちの 1 戸や 2 戸はまだ住んでいる人がいるという状況に陥るマンションが現実に出てきています。

今までマンションについては大量供給が行われて、今でも大量のマンションが建っていますけれども、統計で見ると、あと 20 年ぐらいの間にはマンションの居住世帯の同時高齢化というのが必ず起きます。それは首都圏で言うと 20 km 圏を中心に起きます。それは多分 60 m² 台の小さなものが最初に老朽化を迎えることになると思いますけれども、そういうものに対して、今、建替法の枠内で結構いろいろな制度改正が進んでいるんですけれども、それだけではとても追いつかない事態が起きる可能性があると思っています。

ですから特にマンションについては、マンションの床がそういう破滅的な状況に陥る前に予防的にうまく流通させるような仕組みだとか、かなり思い切ったことをやらなければいけないのかもしれませんが、そういう対策が必要であると思っていますので、その点については、ここでマンションというものについてももう少し重要視して考えていただきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

委員。

【委員】 2 点コメントですけれども、我々の意見を大事に扱っていきたいということの一環で申し上げます。9 ページ目の一番上に一つだけ書いていただいているんですが、お役所の審議会なので仕方がないのかもしれませんが、現行の政策を前提として意見がまとめられているように思います。現行の政策の中でそれが本当に必要かどうかというところから議論する必要があるのではないかと、私を問題提起させていただいたので、その点について御理解をいただけたらと思います。こういう機会であればなおさらのことと思います。

2 点目は、小さな論点かもしれないですし、私の誤解なのかもしれないのですが、住宅金融についての御説明で、この委員会に出席させていただいて感じますが、変動金利型はけしからんというようなニュアンスが何となく聞き取れて、長期・固定のものが国

だけが提供できる商品なんだみたいなトーンがかいま見られる気がいたします。しかし、長期で金利を固定するということは必ずだれかがリスクを抱えているわけですから、国でそれを提供するということは最終的に納税者が負担するわけですね。その辺を御理解の上で御説明をいただきたい。国土交通省の方たちは長期で金利を固定されるのが傾向として発想の原点にあるような気がいたしますので、住宅政策を考えることと金利の固定というのは違う話だと思いますので、分けて御議論をいただきたいと思います。

【委員】 ほかに御意見はありませんか。

委員どうぞ。

【委員】 我々がこういういろいろな意見を出して、今の委員さんとも同じなんですけれど、行政としてどこら辺をねらうかというのはどこかの段階で1回出していただいて、それをもう一回みんなで議論する場をつくっていただくと、ようやくかみ合うんじゃないかと思いますので、そんな場をつくっていただくとありがたいと思いました。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今までの住宅政策とどこが違うんだというところがわかりにくいんですが、現状の住宅問題、政策の必要性、新たな住宅に関する政策の基本理念とか、その辺をもう少し読み取っていただいて、例えば居住都市構築のための住宅政策とか、住宅というものがまちづくりなり、都市なり、そういうものの中心になるべきなんだ。その辺を読み取っていただきたいという感じが私はするわけです。

そうしますと当然のこととして、住宅そのもの。まだまだ住宅としてのシビルミニマムが達成されていない。それに対してセーフティーネットをどうしていくか。これは重要な問題だと思うんです。

もう一つ、先ほど委員もおっしゃっていますが、多様な現代的なニーズがどういうもので、それに対してどう対応していくのか。それから単体としての住宅だけでなく、住環境整備というのは非常に大きいと思うんです。特に地方都市の中心市街地などは、商業の活性化とかいうことだけではなくて、本当に住めない。店はない、病院はない、何はない。みんな郊外に出ていっちゃって、中心市街地は本当に住めないにもかかわらず車で占領されてしまっている。最近地方の都市に行く機会があったので、本当に深刻な問題だと思います。そういう意味でも地方都市中心市街地の問題。その辺は、コンパクトシティな

のかどうかということにもかかわってくると思うんですが。

それと、居住都市としての大都市をどう整備していくかということがあると思います。その場合、大都市の場合には郊外に広がっていった郊外住宅地に対してどうするか。その辺もう少しきめ細かい、地方都市、大都市、大都市にかかわる郊外居住、その辺に対する環境整備をどうしていくか。多分これは、ここにもありますけれども、住宅だけの問題ではなくて、産業、交通、環境、さまざまなものがかわってくると思うんですが、そんなふうにもう少し、今までの住宅政策と違うのか、違うなら何を指すのかというあたりを基本理念のところでは浮かび上がらせてほしかったというか、ぜひしてほしいと思います。

【委員】 ほかに御意見ございませんでしょうか。

委員どうぞ。

【委員】 論点が多岐にわたっていて、全然市場機能を尊重しない人と、私はマーケットメカニズムでいくべきだと思いますけれど、市場機能に対して不信感を持っている人たちがかなりいるということがわかりました。やっぱり市場機能がうまくいかない理由は、どこがどう悪いのかということを整理する方が先なんじゃないかなと思います。

もう一つ印象的なのは、この中に一つありましたけれど、マクロ政策と住宅政策というのをはっきり峻別すべきだと思います。景気対策として住宅政策を使うのは本当にまずいことで、住宅金融公庫はこれで大失敗しているわけです。ですからその点を再確認すべきだと思います。

以上です。

【委員】 ほかに御意見ございませんか。

私がいろいろな意見を見せていただいて思いましたのは、現在の日本では人々の住宅選択に対して、さまざまな形で影響を与えている非中立的な要因があると思うんです。第一は、委員が御指摘になったような、例えば税が差をつけている。これは明らかに制度が差をつけているわけで、基本的には固定資産税を居住用との間でオフィス用と中立的にすべきだということだと思います。

第2に市場では、情報がなかなか提供されないということもあります。これはある程度官の支援がないと難しいと思います。情報というのは一遍つくったらただでコピーできるものですから、なかなか商売に乗りにくいという側面があります。

3番目に、契約の自由が著しく制限されていることです。例えば定期借家というのは基本的には期限を切って契約したいというものを今までは禁じていたわけですね。今度つく

ったけれども、いろいろ条件が重なっていて非常に面倒くさいものになっている。そういう側面と、さっき 委員がおっしゃったマンションに関してのように、ある意味では、ある程度のパーセンテージの人が望むならば少数の人にがまんしてもらわないといけないという、逆な意味で強行規定を設けた方が多くの人にとって得だという場合もある。そういう契約に関する制度をきちんと整える。そういうようなことの一体にすることが選択の範囲を高めて、流動性を非常に高めるやり方なのではないか。そういうふうに整理してもいいんじゃないかと思うんですね。そうすると必ずしも市場対規制ということじゃなくて、ある場合には、市場を活性化するために規制が必要になる。

セーフティーネットについては、セーフティーネットの対象となる人々の状況がかなり変わってきたということがあると思います。多くの人が高齢者であって、高齢者の一部には資産を持っている人もいます。それに対してどうするかということがあるわけで、高齢者の福祉と住宅政策というものを考える必要がある。一方に、例えばドメスティックバイオレンスで一時避難している奥さんがいる。そういう人は後で立ち上げられるわけですから、そういう人に対して住宅を提供するというようなセーフティーネットが必要だ。最後に、例えば精神障害を持っているような、福祉の方でも非常に手がかかる人がいる。そういう人は普通の住居はなかなか探せない。そうするとセーフティーネットの対象になる人たちも種類が全く違ふし、高齢者が非常にふえたというのも現代の事情だし、そういうことでセーフティーネットに関して再構築する時代が来たということだと思うんです。

それから、これは私としては変わった言い方かもしれないけれど、公団、公営というのは今あるわけですから、だんだん縮小していくにしても、そこに非常に有能な機能、有効な機能を持たせるにはどうしたらいいかということも考えることも必要なのではないかと思うんです。

そんなようなことが今の論点整理の構成の枠組みからは出にくい観点として提示できるのではないかと思います。

ほかにございませんでしょうか。

それでは、時間が過ぎましたが、本日委員の皆様から御提出いただいた意見に加えて、次回以降に予定されている関係者からのヒアリングの結果を踏まえて、今後、住宅・宅地にかかわる計画・政策のあり方について取りまとめてまいりたいと思います。

その他

【委員】 それでは、事務局からヒアリングについて御説明をお願いいたします。

【事務局】 お手元の資料の一番下に参考資料3ということで、「次回企画部会におけるヒアリング予定者について」というA4の縦型の紙があるかと存じます。

大きく分けて四つの種別、事業者団体、消費者団体、NPO、自治体というふうに考えておりますが、この中で事業者団体につきましては の 、デベロッパー系の の の 。消費者団体については、今、調整がうまくとれておりませんで具体的な候補者を挙げさせていただくに至っておりません。今後調整させていただきたいと思えます。NPOとしましては、いろいろな活動をしているNPOがあろうかと思いますが、住環境とか、そういったことについての取り組みの御意見も多かったこともありまして、 の をされています さん。自治体につきましては、 と、地方部ということで の さん。こういったところからヒアリングをさせていただきたいと思っております。

なお、資料で さんの「 」は間違っておりまして、「 」でございます。修正してください。

【委員】 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。

ほかに御質問とか御意見はございませんでしょうか。

ないようでしたら、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思えますが、事務局から連絡事項がございましたら、よろしく願いいたします。

【事務局】 次回の企画部会は4月17日に開催いたします。近日中に文書をお送りしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日は、長時間にわたり御審議いただきまして、どうもありがとうございました。

以上をもちまして、本日の企画部会を終了させていただきます。

閉 会