

## 賃貸住宅分野の今後の業務範囲等に関する論点と意見の整理

### I 住宅市場の現状と住宅政策の課題について

住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割をどう位置付けるか。上位政策としての住宅政策、高齢者政策一般を把握した上で、それとの整合性を意識する必要。

### II 都市再生機構の役割（事業範囲）について

#### (1) 共通認識

大都市への人口流入という需要圧力を緩和するための住宅供給というこれまでのミッションは終了。

#### (2) 今後の方向性

##### ① 民営化

国の厳しい財政状況を踏まえれば、収益性のあるものは民間に任せるべきではないか。ただし、時間軸を意識する必要。

##### ② 高齢者対応

大都市圏を中心に量的にも急速に高齢化が進むことに鑑みれば、高齢者向けの住宅の確保という観点から、URには一定の役割があるのではないか。

### III 賃貸住宅経営と組織形態のあり方について

組織のあり方については、①UR賃貸住宅ストックや居住者の現状、②URの経営状況について、以下の点に留意した上で十分に把握した上で議論していく必要がある。

#### (1) 留意点

①URは財務的に持続可能か（金利上昇、財政投融资等の影響も含めて）

②URが公的機関であることによって、どの程度民間にはない負担を負わされているのか。

③政策の実現に当たってどの手法が最も効率的か。

④UR自体が政策を実施する主体として効率的な組織なのか。

#### (2) 今後の検討事項

①民間売却、②分割民営化、③現状維持、④部分民営化と一部公的関与を残す、とした場合、住宅経営として持続可能かどうかのシミュレーションやガバナンス、経営、法律関係等の観点から実現可能性、留意点等を整理する。

## 賃貸住宅分野の今後の業務範囲等に関する論点と意見の整理(未定稿)

### I 住宅市場の現状と住宅政策の課題について

住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割をどう位置付けるか。上位政策としての住宅政策、高齢者政策一般を把握した上で、それとの整合性を意識する必要。

- ・住宅政策そのものについての方向性がある、その中でURがどういう位置付けなのかをまず議論すべき。
- ・URの現在の業務からスタートするのではなく、そもそも論として何をなすべきか、何をすべきでないかを議論すべき。その意味でそもそも事前に提示された論点の立て方が現状追認型になっており問題がある。
- ・高齢者に対する住宅政策をどうするかが基本としてないと、URの位置づけも固まらない。
- ・国の政策全体の中での社会政策としての住宅政策のあり方を整理し、その中でUR賃貸住宅の政策的な意義や方向性を明確にする必要。
- ・国全体でアフォーダブルハウジングやユニバーサルデザイン住宅に対する政策が不十分なことがまず問題。

#### <議論に必要な資料等>

- ・住宅政策や賃貸住宅を今後どうするかといった議論がないと意見が出しにくい。議論の前提としてUR賃貸住宅のパフォーマンスもきちんと評価してもらいたい。
- ・検討の背景となる社会的データ、歴史的経緯等、政策論の前提としての資料も提示すべき。URをとりまく状況がこれまでとどう変わっていて、少なくとも今後何をやらねばならないのか、例えば高齢化が急速に進む中で高齢者が住むにふさわしい住宅を確保するという観点でURをとりまく状況がどうなのかといったことを示してもらいたい。
- ・住宅政策、高齢者政策一般をどう考えるのか、きちんとした書き物がないとしても、そういった上位政策として、我々が整合性を意識しておかなければいけないものにどのようなことがあるのか、それらの上位政策の中でURはどう位置づけられるのか、といった議論が必要。

#### <時間的制約>

- ・住宅政策としての政策論と、それを前提としてのURのあり方を2段階で議論していきたいと思うが、6月末までという限られた時間の中で一定の方向性、論点整理をしていかなければならないことも事実なので、一から政策論をやってもいられない面もある。
- ・短い時間の中で、できることはURに蓄積された資産をどう活用するかと

いう視点からの議論ではないか。

## Ⅱ 都市再生機構の役割（事業範囲）について

### （１）共通認識

大都市への人口流入という需要圧力を緩和するための住宅供給というこれまでのミッションは終了。

- ・ UR賃貸住宅のミッションをどう再定義するか次第だが、中産階級への良質な賃貸住宅の供給については、既に使命は終わっている。
- ・ かつての政策的意義は今日では失われている。
- ・ URがこれまで果たしてきた役割は終わった。
- ・ これまでURに与えられていたミッションは既に終わっている。今後のビジョンを示す必要がある。

### （２）今後の方向性

#### ①民営化

国の厳しい財政状況を踏まえれば、収益性のあるものは民間に任せるべきではないか。ただし、時間軸を意識する必要。

- ・ 収益性の向上、負債の減少という観点から、「効率よく」減らしていく必要。方法論としては、民間と同じような組織として分割して競争化することが考えられる。
- ・ 民間と同等の収益性が認められる優良賃貸住宅を公的主体が管理することを政策的に説明することは困難であり、民間に委ねるべき
- ・ 厳しい財政状況の中で、毎年毎年1,000億円規模の金を国から投入し続けるということもできないから、組織形態と繰越欠損金の処理の問題こそあれ、基本的には民営化するしかないと思う。
- ・ 地方公共団体でも住宅は新規に作ることはせず、民間住宅の借り上げで対応している。

#### <時間軸を意識>

- ・ セーフティーネットとしての住宅と、それ以外とに区分し、後者は民間が担うとすることが適当。ただし、段階的な移行が必要。
- ・ 個人的には賃貸住宅部門については民営化すべきものと思っているが、時間軸をもって考える必要はある。
- ・ 住宅ストックの増加や人口減少に応じて適切に減少させると同時に、老朽化した賃貸住宅を適切に機能更新していくことは必要だが、それは民間ベースで進めるべき。ただし、UR団地が地域の住宅ストックの中の1割を占めるようなところもあるようなので、長期的まちづくりの観点も加味しながら事業を実施できる組織である必要がある。

### ＜検討の視点＞

- ・民間でも経営できるような収益性の良い住宅は売却するという発想ではなく、丸ごと民間に任せてそもそも経営できるのかを検討したことはあるのか？
- ・逆に民営化するなり、民間に事業譲渡した場合、国として住宅政策上支障ないのか。
- ・安心・安全な生活を営むために住宅を取り巻く課題はまだ多く、住宅政策としてURが担う機能は大いに残されていると考えられる現状で、これまで蓄積されてきた物理的・人的ストックをサンクさせてしまうリスクは極めて大きい。短期的な採算性や予算規模の大小などだけで判断するのではなく慎重な議論が必要。

### ②高齢者対応

大都市圏を中心に量的にも急速に高齢化が進むことに鑑みれば、高齢者向けの住宅の確保という観点から、URには一定の役割があるのではないか。

- ・住宅に関連してはこの論点がこれから重要。
- ・高齢者向けの住宅は不足しており、主要ストックの低廉な賃料の物件については、その入居者の高齢化の進展を踏まえれば、今後の住宅政策・福祉政策において「高齢者住宅の提供」といった新たな政策的意義のもとで公的機関が事業を継続する必要性も認められうる。
- ・今後増加が見込まれる収入超過で公営住宅に入居できない高齢者層や低所得階層への住宅供給主体として、UR賃貸住宅が果たす役割は大きい。
- ・居住者の高齢化の状況や高齢者の居住実態、民間賃貸住宅における入居制限の実態を踏まえると、公的賃貸住宅の施策対象を広げることなど安心、安定できる住宅セーフティネット機能を向上させることが必要。
- ・少子化、超高齢化を見据え、ストック削減と同時に、賃貸住宅の再整備方針の中で、民間との連携も視野に入れた真に必要な高齢者や子育て世帯向け等の住宅供給について示すべき。
- ・団地の集約化などの際に、地元の地方公共団体とも十分に協議し、子育て・高齢者・医療機能など時代ニーズに適った土地の有効活用が図れるよう、きめ細かい対応を検討する必要。
- ・今後の住宅政策を考えるときに、高齢化の具体的状況を踏まえて考える必要がある。急激な高齢化の進展の中で、高齢者や低所得者、外国人に対するセーフティネットとしての機能は政策的に排除できないのではないか。そういった観点からURの役割を考えていくことができるのではないか。ただし、セーフティネットとして「だけ」の賃貸

住宅という存在が社会的に健全かは別途検討が必要。

- ・住宅そのものは私的財であり、売れるものは売るとか民営化も考えられるだろうが、単独世帯数が上昇しており、おそらく中でも高齢単身者が増加している状況において、行政が担う領域が考えられるのではないか。
- ・これからの高齢者の住宅は、福祉のサービス、介護のソフトとセットで考えていかなければならない。
- ・これほど大量に急速に高齢化が進む国は欧米でもなく、今後の大都市部を中心とする急速な高齢化に対して、住宅供給だけでなく、ソフト面もセットで考えていかなければならない。手厚い補助制度がなければ民間は今以上に撤退してしまう。
- ・大都市地域を中心に急速に大量の高齢者が発生していく中で、全体の住宅ストックの中で一定のウエイトを占めているUR賃貸住宅をどうするかは、今後の住宅のあり方にも大きな影響を及ぼすと考える。
- ・高齢化に伴う住宅需要に対して、URがごく一部を供給するのであれば公費を投入する説得力に乏しいが、かなり大きな供給主体としての役割を持っているとすれば、URが高齢者向けの住宅を供給していくべきであり、可能性としては今よりも大きな役割を果たすということもあり得る。ただし、民間住宅との関係、URのガバナンス、高齢者の居住環境の3者の間でバランスをとる必要がある。
- ・高齢化への対応と言っても高齢化率もずっと上がるものでもなく、団塊ジュニア世代が抜ければ下がってくるのだから、どこまでをにらんで考えるかによっても違ってくる。
- ・大都市を中心に進む高齢化をURで引き受けるというなら今まで以上に福祉に徹した取組みが求められる。一方で市場に任せるという考えもあるが、この2つの選択は極めて政治的な問題。

## 1) 住宅政策と福祉政策の関係

- ・福祉政策でカバーすべき。
- ・住宅政策と福祉政策は分けて議論すべき。ヨーロッパ的あり方、アメリカ的あり方のどちらも破綻している。
- ・高齢者・低所得者向けの住宅をどうするかについては、福祉政策の議論と切り離せないだろう。国交省と厚労省の縦割りとならないよう、URを媒介にしながら、きちんとしたシステムが構築できれば良いと思う。
- ・社会保障としての住宅供給と住宅政策としての住宅供給について、

境目をどこにおくか、リンクをする必要があるか等何らかの頭の整理が必要。

- ・住宅政策として、住宅市場をよりワークさせることを眼目とすれば、URの公的関与をなくす方向で考えるべき部分も当然あると思うが、社会保障を目的とする現物給付としての住宅供給が今後必要だとしたら、家賃の問題や居住条件の問題等を整理した上で、洗練した社会保障政策として実施できればよいと思っている。

## 2) 既存居住者との関係

### <民間賃貸住宅居住者との公平性の確保>

- ・URに居住する人だけ特別扱いするのではなく、同じ条件の高齢者、低所得者には同じものを提供すべき。
- ・UR賃貸住宅に住んでいる方に低所得高齢者が多いとしても、URに住んでいる方だけが特別ではない。低所得高齢者をサポートする必要があるというのなら、民間も同様に考えるべき。
- ・世間一般の賃貸住宅に住んでいる方と比べてUR賃貸住宅の居住者がどうなのか、といった視点で資料は作ってもらいたい。
- ・今UR賃貸住宅に住んでいる居住者をどうするかという問題と、これから非常に多くなる高齢者をどうするかという話は全く別の話。今いる居住者については、民営化するとしてもどうソフトランディングさせるかという問題だと思うが、せいぜい10年か20年で終わる話。

### <居住者の実態を踏まえて>

- ・1) URに居住する者とそうでない者との間の不公平は正当化できない、2) 超過需要に対して割り当てによって入居者を決定することは、資源配分上非効率、という批判に対して、理論的には反論の余地はないが、一方で現実的には完全な解消も不可能であり、福祉とはそういうもの。
- ・高倍率の抽選の結果、ようやくUR賃貸住宅に入ることができたという方が、職場も引退し、年金生活に入った段階で、そういう方々を追い出すような乱暴なことはできないだろう。
- ・民間賃貸住宅市場においては、高齢者に対する入居を制限している現実がある中で、今UR賃貸住宅に居住している方を追い出してしまったら住む場所がなくなってしまうだろう。
- ・家賃の値上げにおそらく耐えられない低所得の高齢者が出ていくとしてもその受け皿はどこにあるのか。継続居住のために何らかの公的な補てんをすとしても、それ以外の者に同様の補てんを行うことは財政的に無理。一方で、両者に差をつけることも社会的に許容されない。とすると、低所得の高齢者に今よりも劣悪な

環境に安い家賃で居住してもらうことになるが、これは非常に難しいとともに、住宅政策としても大変大きな問題。

- ・ 実情として、居住者等がいて割り切りができないならば、理想形への移行過程として、上記の整理とは異なる状況が発生することは一時的にはやむを得ないのではないか。
- ・ 低所得者については、本来は所得補償によって担保されるべき。ただし、既往居住者の生活の継続性に一定の配慮は必要。

### 3) 既存ストックの活用

- ・ 現状居住している高齢者をどう扱うか、という問題として捉えるより、ストックとして存在するUR賃貸住宅を高齢者住宅問題に対してどのように活用するか、という視点がより重要。
- ・ 適切なリノベーションを行う一方、介護事業者・病院関係者等との連携を図ることを通じて、既存の公共財である住宅ストックを活用し、セーフティネットとしての「終の棲家」を提供することは、住宅政策・社会福祉政策いずれの観点からも重要な意義がある。
- ・ 対高齢者という意味では、社会保障政策の一環としての現物供給としての住宅供給という役割が可能性としてはあるのではないか。(ただし、それがURの役割かどうかはまた別の問題だが)
- ・ 高齢者向けの住宅政策と言っても、今あるインフラを通じてということになればミクロの話になる。
- ・ 一部の団地で収益を上げていて、残りの多くがそれに支えられているとすれば、全部の団地を同じような形で扱わなければならないという訳でもないのではないか。
- ・ URの持っているストックを政策上うまく活用する部分はあると思うが、政策そのものをURが主体となって行うべきという部分はあまり見あたらない。

### 4) 民間等との役割分担

#### <役割分担の視点>

- ・ 官と民の役割分担の観点からURの役割の議論が必要
- ・ 国と地方公共団体、公共部門と民間部門との役割分担の問題をどのように整理するかを住宅政策として割り切らないと、結局、URもどこに守備範囲を置くのかが分からなくなる。
- ・ 住宅政策の中で地方分権をどのようにすべきかについては、概念的にでももう少しすっきりした整理ができればよい。個人的には、地方に譲るべきなのに国に残っている部分がある一方で、国がやるべきなのに地方に譲ってしまった部分もあるのではないかと思

っている。

#### <公的関与のあり方>

- ・民間住宅事業にリンケージ策などを計画的に加味できないなら、URに限らず何らかの公的対応が必要。
- ・高齢者・子育て・障害者支援等に向けた民間団体や地元自治体との連携強化が必要。
- ・現状を引きずると、何時までもゆがみは是正できない。基本的に国は自ら事業を実施するようなことから撤退し、制度で民間をサポートするやり方にしていけるべき。

#### <海外事例との比較>

- ・米オバマ政権の賃貸住宅政策では、民間だけでは問題が大きいことが指摘され、公的セクターの関与も行われている。今後の議論の参考になるのではないか。
- ・単純にヨーロッパ諸国の政策を直輸入することはできないと思うが、他の先進国ではどのように公的関与が行われているか、政策体系を比較することが有効であり、高齢者や低所得者向けの住宅政策に係る国際比較の資料も提供してもらいたい。

### ③その他

#### <検討に当たっての視点>

- ・政策コストを補給金等で補填するスキームを構築すると同時に、URのみならず意欲のある民間事業者も参入しうるプラットフォームを構築し、官民双方の切磋琢磨による市場活性化を目指すべき。
- ・次の視点から検討が必要。
  - ①本当に政策目的があり、本来国がやるべきかどうか。
  - ②政策実施機関として業務の効率性が高く、ガバナンスが働いているか。
  - ③業務に独占性がある場合、民業圧迫になっていないか。
- ・一律に決められる話ではなく、地域特性などに応じたきめ細やかな対応が必要。
- ・「家賃が払えない入居者」と「身体的に弱った入居者」を分けて議論の整理を行う必要。

#### <まちづくり的な視点>

- ・居住者バランスの観点から現居住者のみならず住宅地全体の健全性を向上させる恒常的な取り組みが不可欠。
- ・高齢者住宅の提供は、近隣環境や周辺開発を通じた活気あるまちづく

りの視点も必要。総合的な開発ノウハウが求められるが、多様な参加者のノウハウを活用しつつ、必要な政策コストの明確化を図ることも必要。

#### <効率性以外の視点>

- ・団地の独居老人と話をしたが、素晴らしい環境のもとに暮らせることを幸せに思われていた。こうした方々の幸せを効率性等だけで切り捨てることはできない。だからと言って、40年後までに3割削減といったペースで世の中の変化についていけるのか疑問。
- ・市場が求めないものはやる必要がないという議論はやや極端。市場は往々にして失敗しがちであり、市場がすべてを決めるという議論は必ずしも正しくない。
- ・今行っている家賃減額は政策との関連が全くないが、利益を追求せず政策と関連した分野にお金をかけるということを宣言し、自ら所得再配分も行える良心的社会企業になる方向もあるのではないか。

#### <新たな役割>

- ・URの団地の余剰地をNPOが取得して、福祉マンションを運営しているところがあるが、こうした取り組みを支援していくことは必要。
  - ・単独世帯（特に高齢者）の増加が予見されている中で求められる住宅について、社会を先導する役割。
  - ・減築事業など、人口減少社会において必要だが民間ではできない取り組み。
  - ・UR賃貸住宅の維持管理で培われた「団地内コミュニティの形成促進、維持」や建物の長寿命化の手法・ノウハウについての情報提供や情報交換等。
  - ・建築物の更なる建替えを政策的に後押しすることが地球温暖化の中期目標達成のために最も有効。政策誘導により民間が主体的に実施することが望ましいが、UR賃貸住宅のリノベーションを環境対応型住宅のモデルケースとして活用することが考えられる。これは老朽建築物のリノベーション活性化にも資する。
  - ・環境問題への対応、バリアフリーといったことも重要な政策課題。
  - ・住宅政策に係るファイナンス機能を重視すべき。特に、高齢者に係る家賃保証やリバースモーゲージなど、間接的な関与ができないか。
- 
- ・76万戸の賃貸住宅を管理するだけでも大仕事。それ以外に「URが担うべき役割」を考えるとどこではない。今後の住宅政策は、政府による現物の給付から住宅手当の支給へとシフトすべきであり、URに期待されるのは、公的住宅の縮小・撤退戦略を練って実行すること。

### Ⅲ 賃貸住宅経営と組織形態のあり方について

組織のあり方については、①UR賃貸住宅ストックや居住者の現状、②URの経営状況を十分に把握した上で、以下の点に留意して議論していく必要がある。

#### (1) 留意点

##### ①URは財務的に持続可能か（金利上昇、財政投融资等の影響も含めて）

###### <財務的な持続可能性>

- ・債務のボリュームや資金調達がこれからも可能で持続的かどうかの検討が必要。
- ・住宅資産を保有する公的主体として単体で収支を回していくにはどれぐらいのことをしなければならぬのかをまず第一に考えなければならない。それで初めて賃貸住宅が供給できる前提が整い、ようやく民間事業者と対等なレベルで住宅政策の施策対象となり得る。その上で、住宅政策としてどれぐらいのことを何を使ってやるかという議論をしなければならない。
- ・財務的に維持可能かどうかは全ての組織にとって絶対的な命題で逃れられない問題。
- ・政策コスト分析の算定根拠を示してほしい。

###### <金利上昇>

- ・賃貸住宅のビジネスモデルは金利上昇に対してどこまでロバストなのか。
- ・金利が急に上がったりすると現在のスキームを維持することは難しいのではないか。
- ・借金は将来の先行投資という右肩上がりの発想がまだ残っているのではないかと思われるが、とはいえ、これを一遍に清算するのは非常に難しい。
- ・債務に対して発生する金利の問題は非常に深刻。金利上昇にきちんと耐えられるスキームを作り、それをURとしてもきちんと示すことが大切。

###### <資金調達>

- ・財政投融资は、国が財投債という国債を発行し、リスクを負って事業を展開しているというもの。国の財政状況を踏まえれば、財政投融资を受けられることはかなり限定的になっていることを前提に議論すべきであり、過度に依存すべきでない。
- ・市場から資金を調達することは市場の規律を受けるということであり、これはすなわち財政投融资から脱却するということ。民営化すべきかどうかというガバナンスのことばかり議論しがちだが、ガバナンスは

むしろ2次的な問題。

- ・ 財政投融资、財投機関債、政府保証債が過去の実績ベースでどうなっていて、今後、資金調達としてどうやっていけばよいのか。

#### <資産価値>

- ・ 極端な話として、今、すべての賃貸住宅を売却するというスキームが考えられるが、年間家賃収入6,000億円という数字から見れば、(収益還元法の)還元利回りが5%なら12兆円だが、6%になると10兆円となり、債務が全部返せるとは思えない。
- ・ 建替えのコストは資金計画でどのように見ているのか。多額のコストを要することから、目に見えない負債として認識しておく必要があるのではないか。
- ・ 減価償却期間が70年となっている建物資産は、時価評価されずに今のB/Sに乗っているという理解でよいのか。
- ・ 住宅に対する有利子負債が11兆円となっているが、本当に今の賃貸住宅が負担すべきものなのか。何か他の要因があったのではないのか。過去の経緯を示してほしい。

#### <その他>

- ・ 会計は極めて擬制的な計算を行っていることから、年代別や地域別の損益の数字が本当の意味での収益力を必ずしも表しているものではない点に留意する必要がある。
- ・ 先に家賃補助として投入することと、事後的に繰越欠損金を補填することは割引現在価値的には同じであり、タイミングの問題として事前に割り切れればよい。ただし、後者についてはガバナンスの問題と密接な関わりを有する。
- ・ 返済できない債務や欠損金を抱えたとしても税金が投入されるという期待(ソフトバジェット)があると、家賃収入をもっと上げて税金に頼らずにぎりぎりまで経営努力をすることを怠ってしまう問題が生じる。

#### ②URが公的機関であることによって、どの程度民間にはない負担を負わされているのか。

##### <事業全体>

- ・ 本来徴収すべき家賃を減額しているなど、政策目的のためにかかっている費用はいくらになるのか。
- ・ 経営を考える上では、事業ごとの採算を細かく見て、政府の要請によるもの、地方公共団体の要請によるものとを分けていかないといけない。不採算事業の徹底的な見直しの作業はどのくらい進んでいるのか。
- ・ 本当はもう少し家賃を取らねばならないところで、家賃が取れていな

ということがあったり、本来本人が負担すべきところをURが負担しているために家賃が安くなっているとか、高齢化に伴い本人が抱えることになるリスクをURが負担していることになる。そうしたことが積み重なって、今の欠損金を抱えたURの姿になっているのではないか。

- ・ 公的主体であることを掲げている限りはソフトバジェットを期待してしまい、財務的に持続可能な組織にするという話は進まない。URが公的主体であることを理由として実施していることを整理する必要がある。その上で、大きく変えなければならないという問題認識を共有してもらい、大がかりにメスを入れていかなければならない。
- ・ 少なくとも今後の考え方としては、ソフトバジェットなしというのが大前提だが、現在の建付けをどこまでをよしとし、どこまでを否とするのか。たとえば、財投など金融面の建付けを変えるのは非常に難しいが、ガバナンスやマネジメントの部分は変えようがあるのではないか。

#### <特に家賃について>

- ・ 市場家賃化に際し、激変緩和措置が必要だったとしても、市場家賃の変動分についてまで何故面倒を見なければならないのか。いつまでも激減緩和措置を講じているのはおかしい。市場家賃化は速やかに対応すべき。
- ・ 何を実現したくて今の家賃設定ルールがあるのか不明確。住宅政策として、低所得者の家賃が過度に高くないようにという配慮がありながら、URが債務を抱えながらも70年償還で持続可能なように収支を回せればよいということなのか。
- ・ 建替に伴う家賃減額措置による財務上のマイナスの効果と居住者の居住の安定に与えるプラスの効果とのバランスをどのように考えているのか。

#### ③政策の実現に当たってどの手法が最も効率的か。

- ・ 住宅政策として必要な事項について、それを実施するためのリスクの評価、リスクのヘッジ方法、入居管理の仕方等を詰めていって、どの部分が公的関与が必要かを整理していく必要がある。
- ・ 住宅政策として公的関与が必要、すなわち低所得者に対する配慮を低廉な家賃を設定することを通じて行うとするならば、国民の理解の下で税金を投入してURに担わせるということはある。しかし、この場合、高い家賃をとれる部分は民間に任せ、公共的な組織体としてではなく、税金も投入されることを前提とした純然たる住宅政策の主体として見る。
- ・ 一種の社会・福祉政策として割り切って実施する以上、公的関与は不

可欠であり、現在の組織形態の維持が第一選択。ただし、運営コストは国庫補助とし、内部補助のための高収益物件を保有している必要はない。国の財政状況を鑑みれば、既存住宅を極力建替を先延ばしして使っていくべき。

#### ④UR自体が政策を実施する主体として効率的な組織なのか。

##### <民間との比較>

- ・多額の家賃収入があるにもかかわらず、民間と比べて利益が圧倒的に少ない印象がある。民間と比べて何にお金を使っているのか、まずきちんと把握することが必要
- ・賃貸住宅ストックの削減計画の算定根拠如何。また、今後の事業費の推移はどの水準になり、その段階における職員数は民間準拠で考えれば何人くらいが適正な規模と考えているのか。

##### <パフォーマンス評価の必要性>

- ・マクロ的にはストック数は減少させなければならないが、建替における目標値の算定根拠や収支見込み、また、周辺賃貸住宅市場への影響（空室率、賃料）が不明確。収益・費用面を含めた賃貸住宅のパフォーマンス測定を行い、民間との比較で非効率な点は改善が必要。
- ・空家率、家賃滞納、稼働率等をモニタリングして改善していくようなシステムはあるのか。
- ・社会政策への期待が高まり、そこに財政投入を行うのであれば、その根拠を示すとともに、全体像が見えるような情報開示を進めることが重要。

##### <その他>

- ・URの組織については、もともと独法という組織そのものに問題がある。
- ・シナジー効果が発揮しにくい住宅事業と都市事業とが一つの組織に並存することについての整理が必要。
- ・独立採算でやっていくということであれば、ソフトバジェットの期待には応えないという何らかのコミットメントをした上で、家賃の設定ルールも含めて規律ある経営が求められる。

#### ⑤その他（繰越欠損金について）

##### <政府の責任で解消>

- ・今後のあり方という点ではあまり意味がない。減資などによって繰越をいったん解消し、新たに設立した財務的に健全な組織があげる収益の一部で減資による損失分を補てんしていくべきではないか。
- ・繰越欠損金の発生はURの自己責任とは見れず、減資など政府の責任

で処理すべき。経営努力で繰越欠損金を埋めるとすれば、何らかの高収益部門を維持・開拓せざるを得ず、民業圧迫につながるおそれがある。現下の財政状況から見て難しいだろうが、ただちにキャッシュを注入しなければならないわけではない。

#### <事業収入の中で解消>

- ・原則としてURの事業収支によって賄い、加えて優良賃貸住宅の売却益で補填すべき。ただし、URが高齢者住宅政策等で一定の役割を担う必要があるとすれば、別の事業実施主体とし、真に必要な政策コストは補給金などでまかなうべき。ただし、その組織形態は透明性の確保とガバナンスの観点から全額政府出資の株式会社等となるのではないか。
- ・以下の4つの方策（①住宅の維持管理に民間を最大限に活用、②所有・維持している建物や土地の資産を徹底把握・分析し、有効活用、③遊休資産の活用や賃貸による収益確保、④住宅供給について民間事業者への定期借地方式による有効活用）により繰越欠損金の縮減を図るべき。
- ・一部新規の住宅建設など利益が見込める事業を行いながらも、新たな税金投入によらず、事業の中で解消を図るべき。

#### <検討の視点>

- ・繰越欠損金への対応と組織のあり方の見直しは不可分なものとして検討されることが望ましい。
- ・公的部門として民業圧迫批判の中で繰越欠損金を解消するのは中途半端。次のいずれかの割り切りが必要。
  - ①税金を投入しない代わりに収益が上がる事業を認めて繰越欠損金を解消する
  - ②収益が上がる事業を民間開放する代わりに繰越欠損金は税金を投入して解消する

#### <判断不能>

- ・制約があることは理解できるが、この間の設定では矮小な解決策しか見えてこない。
- ・民間事業者ではとれないリスクは何か、政策課題の社会的重要性が認知されているものかを整理しない限り、繰越欠損金の意味や規模の妥当性は判断できない。

### (2) 今後の検討事項

- ①民間売却、②分割民営化、③現状維持、④部分民営化と一部公的関与を残す、とした場合、住宅経営として持続可能かどうかのシミュレーション

ンやガバナンス、経営、法律関係等の観点から実現可能性、留意点等を整理する。

- ・ ①民間売却、②分割民営化、③現状維持とした場合に住宅経営としてやっていけるのかをシュミレーションしてみる必要がある。
- ・ もう一つのタイプとして、部分民営化＋公的関与を一部残すというタイプもあるのではないか。
- ・ 4つのタイプ毎に、ガバナンス、経営、法律関係等の観点から実現可能性、留意点等を整理
- ・ 高収益物件を売却するという考えだけでなく、その収益を低所得高齢者など赤字部分を埋めていく方に使うという考え方も十分検討しないとけない。
- ・ これからの議論では、いろいろな可能性について、将来的にどう展開するかも含めてメリットやデメリットを検討する必要がある。

## ○第2回住宅分科会で実施したヒアリングのポイント

### ＜全国公団住宅自治会協議会＞

■「第8回団地の生活と住まいアンケート調査」(2008年9月実施)の結果を中心に発表

1. 世帯主の高齢化
  - ・女性世帯主の増加
  - ・独居または二人世帯の増加
  - ・居住年数24年以上が44.4%
2. 低収入世帯の大幅な増加
  - ・収入の中心が年金である世帯が36%
  - ・69.8%が家賃負担を重いと感じている(市場家賃化により負担が増大)
  - ・高優賃の拡充を希望(全国の高優賃の65%はURが供給)
3. UR賃貸住宅への永住希望世帯の大幅な増加
  - ・長く住み続けたいと考えている世帯が73.2%(家賃の値上げやUR賃貸住宅の民営化などの不安を多くの者が持っている)

### ■全国自治協の意見・要望等

- ・都市再生機構法の附帯決議に基づく現居住者の居住の安定策を今後も推進すべき。
- ・76万戸の賃貸住宅を、今後とも適切な管理組織とシステムの下で、国民共有の財産として良好に維持管理すべき。UR賃貸住宅は我が国におけるかけがえのない公共賃貸住宅資産であり、民営化などあってはならない。
- ・公営住宅が増えない中、民間賃貸住宅で入居を断られるなどした高齢者、子育て世帯の入居希望がUR賃貸住宅に向けられている(公営住宅にはなかなか入れないのが実態。また、公営住宅は非常に高齢化が進んでおり、コミュニティが育ちにくいことから、公営住宅に転居してもUR賃貸住宅に戻ってくる高齢者も多い。)
- ・高優賃をさらに増やしてほしい。
- ・地域の拠点として団地が役割を果たすことがますます期待されている。民営化されると採算性を重視するため高齢者や子どもの憩いの場を設けることが困難になるのではないか
- ・外国人の受け皿としての機能もある。
- ・URの建物は地震に強く災害対策上も貴重な存在
- ・UR賃貸住宅は政策サイドだけから形成されたものではなく、居住者の自主的・自発的なコミュニティ活動の創造、発展によって作られている面もある。

○第2回住宅分科会で実施したヒアリングのポイント  
＜厚生労働省東内補佐（埼玉県和光市からの出向）＞

■「介護保険の自治体の公的責任とURの今後の在り方」について

- ・本来の尊厳である在宅で重度まで見られる環境を保障するためには、地域に密着したサービスを充実させる必要。
- ・生活圏域の個別的、地域的な課題を抽出するスクリーニングにより、生活圏域のリスク実態に適した具体的な地域支援事業等を企画・実施可能に（的確な対象者に的確なマネジメントの下で的確なサービスを導入）。
- ・URの西大和団地（S40 管理開始/1,427 戸）がある中央地区では、高齢者率、独居率が高く、居住年数も長い。
- ・URは高齢者住宅（L S A 付き）＋複合サービスの一翼を担っている。
- ・今後はURが地域生活支援サービスに参画することが必要。
- ・介護保険と住宅関連の施策との連携が重要。

■今後のURに期待すること

- ・介護保険事業計画とURの事業計画との連携
- ・2015年、2025年、2035年を見据えた計画的な運営方針の明示（具体的施策とその財源のあり方）
- ・高齢者の尊厳と生活の質の向上を念頭においた賃貸住宅運営（生活支援セット）
- ・介護医療サービス必要地域の把握と早急整備
- ・UR建て替え住宅からの難民へのコーディネートと地域包括支援センターの連携
- ・自治会・管理組合に高齢者支援部会の設置支援
- ・既存UR住宅のある自治体の介護保険事業計画策定委員会への参画

## ○第2回住宅分科会で実施したアンケートのポイント

### 1. UR賃貸の役割

ファミリー層を始めとした中堅所得層に住宅を供給するとともに、実態として住宅セーフティネットの役割をも果たしているという評価が大半を占める。かつて住宅不足の時代に大量供給を行ってきた役割を評価する一方で、その役割は今は乏しいとの意見も。

### 2. 住宅政策上の位置付け

約8割が、公的賃貸住宅を供給する主体として、住宅セーフティネットを構築するとともに、団地再生などに伴う社会福祉施設の整備等、良好な住環境の形成を図るべく何らかの位置付け。

### 3. 今後への期待

公営住宅の補完を含む住宅確保要配慮者への住宅供給や社会福祉施設などの整備に期待。また、既存住宅の長寿命化、バリアフリー化などの技術提供や新たな都市環境や団地のモデルを提示するなど、地方公共団体を先導する役割への期待が大きい。

### 4. 譲渡時の受入条件

ほぼ全自治体から公営住宅ストックを拡大させない厳しい財政状況の下では困難等の回答。その中で、以下のようなご意見、ご提案もいただいたところ。

○入居者の高齢化、低所得化が進み、現入居者の約半数が公営住宅階層となり、子育て支援の役割も担っているという実態がかつての理念から乖離していることを十分に把握し、今後の住生活基本計画の見直しに当たってセーフティネットの機能を確実に果たせるよう、住宅の量的拡充がなされた現在において、かつての使命に代わる今後担うべき役割を明確化する必要がある。

○地域の住宅政策を展開していく上で重要なストックだが、自治体の住宅政策の枠組みの中で活用できる仕組みがない。目的が類似した公的賃貸住宅をバラバラに保有・運営・管理するのではなく、広域自治体が地域の住宅政策を一元的に担っていくべき。保有主体のあり方はともかく、地域主権の観点から、活用の権限（政策決定権）を委譲してほしい。方法としては、URが保有し地方が運営・管理を行う分離方式、保有・管理はURのままで活用権限のみ地方に与える活用権限委譲方式などさまざまな方式が考えられる。