

第 50 回社会資本整備審議会住宅地分科会

「消費者について」

- 原状回復ガイドラインがあり、トラブルは減っているという認識だ。件数は多いが前よりは減ってきているということか。また、こういうトラブルをどのように解決しようとしているのか。民事の調停の話があったが、扱うには重い話ではないか。
- ➔ 賃貸アパートのトラブルが上位であることは変わっていない。確かにガイドラインができて減ってきてはいるが、学生は今、奨学金を借りている方が半数で、家賃が負担になっているなど色々な問題があり、上位であることは変わらないのではないか。
- ➔ 消費生活センターの相談員は現地に赴けないため、住宅紛争処理支援センターを紹介するか、大家との話し合いを促すことが多い。一義的には消費生活相談員が不動産屋に連絡し、斡旋、解決を試みるが、相談員は現場を見ることも出来ないし、相談してくる方も契約書などを手元に置かず電話で相談してくるため、なかなか解決が難しい。そこで、東京管内では、東京簡易裁判所にて消費生活センターの職員・相談員に調停の実態や模擬調停を見てもらうことで、難しいと思われている調停が安くて、早くて、簡単だということ知ってもらおうと PR をしている。調停は対面ではないため訴えを起こしやすく、また不動産鑑定士や建築家などのアドバイスも得ながら解決を図る動きが出てきているので、もう 4、5 年後には賃貸アパートに関する相談件数が東京では減ってくるのではと期待している。
- 消費者ホットラインの話などを聞くと消費者的な保護をしていかなければいけないというような感じもする一方で、プロの賃貸事業者として収益も得ているので事業者として見るべきではないかなど、色々な見方がある。
- ➔ 消費生活センターでは、大家からの相談は原則受けない。センターは、事業者との間で情報の格差がある消費者からの相談を受けており、大家は事業者で収益を得ているので相談を受けない。長年の蓄財でアパートを建てた高齢者に借主とのトラブルがあった時など、相談を受けてあげたいが、大家であるがために相談を受けられない。そうした困った大家が頼るところは今のところない。そこで、今はなるべく、事業者であろうが、消費者であろうが公平に判断できる調停に回すようにしている。
- 若い人たちの間で、原状回復の問題があるとすれば、ガイドラインとは違う別の方法を考えなくてはならない。イギリスには敷金預かり金制度があり、敷金は第三者機関が預かる。退去時のトラブルはその機関が調停にあたることになっている。そこまでの対応は必要ないかもしれないが、もう少し現状のガイドラインを周知することで効果が得られるかどうかを検討すべきではないか。
- 学生ローンもあるなかで家賃負担が大きいというような話は、社会として解決しなければならない話だが、大家、または大家から委託を受けている管理会社がビジネスとして解決できる話であれば、ビジネス上で解決すべき。例えば、消費生活センターと日本賃貸住宅管理協会が話しあって、件数が多いトラブルについては、標準的な対応をするよう大家にアドバイスをするようなことはできるのか。
- ➔ 本分科会の委員になって初めて日本賃貸住宅管理協会の存在を知った。消費生活センターのレベルでは、大家に直接話ができないことが多く、不動産屋に話をすることが多い。後は紛

争処理センターで解決を図ってくださいというところで止まっているのが現状。

- ➔ 日本賃貸住宅管理協会を初めて知られたということで広報が足りていないと感じている。賃貸管理業の適正化に関する法律が審議されると聞いており、これが今後法制化されれば多くの管理会社が管理業の登録をすることになる。協会としてもトラブル対応の充実を図る大きなチャンスになるので、普及・広報に力を入れていきたい。
- 現状回復工事に伴うトラブル件数について経年のデータはあるのか。
- ➔ 昭和 43 年に消費者保護基本法が制定され 2 年後に国民生活センターが設立された。その後法律が消費者基本法になり、消費者庁が 10 年前に設立されているので、データは蓄積されており、提供できると思う。

「日本賃貸住宅管理協会 発表資料」

- 老朽住宅が非常に多いという話があったが、政策の方向性としては、できるだけきちんとした管理をしていくことだ。そのための維持管理投資について協会として、大家に技術的なアドバイスをするようなことはしているのか。
- ➔ 協会では色々な勉強・研究はしている。原状回復ガイドラインの基になるものは日本賃貸住宅管理協会が 20 年程前につくっている。長期修繕計画についても研究はしており、会員には長期修繕計画の策定を推奨しているが、まだ普及が足りていない。
- ➔ 協会も普及を図っているが、修繕積立金を準備できている大家は少ないと感じている。長期修繕計画に基づき修繕積立金を積み立てていくことのメリットを政策的につくっていただく、さらに長期修繕への啓蒙・普及が広がる。
- 300～500 万円くらいの古いマンションのリノベーションならば銀行からの融資もしやすい。他方、1 億円くらいかかると、リスクもある事業では、サブリース会社が担う役割が大きいだろう。築 48 年で耐震基準が無い時代の物件は、金融機関がシビアに見るため数億円の融資を受けるのは大変だったのでは。どのようにやれば、この規模の事業を実施できるのか。
- ➔ 本事業では、リフォーム費用は家主から出していただき、ローンの苦勞はなかった。しかし、大企業の場合は、投資額が確実に戻るのかということが大事。大きな利益が出るものならば、ある程度のリスクは取っていただけるが、古い団地の再生は大きな利益を生むものではないので、企業の側からすれば確実性・安定性が求められる。大きな利益も生まない、確実性もないということになれば事業として成り立たない。このため、事業安定性・確実性を与えるリスクテカーとしてのサブリース会社の存在意義がある。
- 大家は消費者なのか、事業者なのか、問題になることがある。管理業協会として、その立ち位置はどう認識しているか。消費者ホットラインの話などを聞くと消費者的な保護をしていかなければいけないというような感じもする一方で、プロの賃貸事業者として収益も得ているので事業者として見るべきではないかなど、色々な見方がある。
- ➔ 今後は、家主業の集約化が進んでいくと思う。今回話題にされているのは、高齢の零細な家主だが、他の産業と同じように賃貸業も経営が厳しくなっていくと力のある大家に賃貸物件が集約されていくと思う。森ビルの賃貸住宅版のような会社が出来てくる一方で、零細な家主もいるという状況になっていくと思う。(大家が事業者か消費者かは) 事業的な規模によって判断していく部分もあると思う。賃貸経営が厳しくなる中で、所有と経営の分離という面

から見ると、家主は経営者というより、投資家になっていくのかなという位置づけも考えられる。

- はらっぱ団地の事例について、単身者が40%ということであったが、年齢はどのくらいか。また、4階建てで昇降機はなかったようだが、お住まいの方からの改善点、課題があるか。
- ➔ 年齢の情報は持っていないが、7～8万円の家賃を払える方、30代以降の方が多いと思う。高齢者は少なかった。また、問題点というのは把握していない。概ね評判は良かったと聞いている。ここは広い敷地があったので、ドックラン、家庭菜園、食堂などを新たにつくったことで、コミュニケーションを団地内だけではなく、地域の方とも取れるということに高い評価をいただいている。ほぼ100%ファミリー層が入ってくると予想していたが、40%の人が単身者であり、このような郊外で借りるということは驚きだった。

資料7について

- 資料7に「住環境」と「居住環境」と言葉が出てくるが、どのように使い分けているのか。
- ➔ 住環境と居住環境は意味合いとしては同じものであり、質問の項目で表現が異なっていた。
- 今回の報告から、60歳以上の方が相続で所有している旧耐震の古い空家が多いということが読み取れるが、それをどう動かしていくかが今後重要だ。
- 高齢者が相続で住宅を複数所有し、それが空き家になりやすいという傾向がみられたが、これは相続と同時に空き家が発生するということを裏付けている。高齢化が進むと、二地域居住や不動産活用などを推進しても、住宅所有者である高齢者に不動産活用の意欲がないので、どうしても空き家が増えてくる。そうなる前に相続の前に処分を促すような政策を中心にすべきで、まずは、どのくらい政策的に誘導できる空き家があり、あるいはどのくらいの除却が必要になるのかといったボリューム感を明らかにしてほしい。
- 高齢者が所有する住宅は古く、活用するにも改修コストがかかるが、使わないのであれば所有者の費用で解体するような方向で取り組んでほしい。解体した土地は空家バンクやレインズに登録する場合や、あるいは解体費が土地代よりも上回った場合に限るなど条件を定めて、新築・中古に税制優遇があるように、解体に対しても税制優遇をもうけることが必要だ。今回のデータはその根拠になると思う。
- 空家除却の代執行についての行政ヒアリングで印象深かったのは、代執行にかかった費用は所有者がしっかり払ってくれるということ。自治体は、支払い能力はあるのに行政が代執行をしてくれると期待されることを危惧していた。なぜ支払い能力があるのに代執行までいくのかを考えてみると、一般の人は解体業者に連絡を取ることにハードルが高く、それで空き家のままになっていると推察される。特に遠方に空き家のある場合、現地で解体業者を探すことがさらに大変になる。今後解体のことについても取り上げてほしい。

資料8、9について

(統計資料の読み方について)

- 資料のサブタイトルの解釈が様々なので、意見が誘導されることに危惧を感じている。例えば、住宅不満率が下がっているという統計があったが、いかにも住宅の満足度が上がっているように見える。バブルの頃はより良い住宅に住みたいといった夢もあったが、いまは経済

が落ち込み、価格も高騰して手が届かない、夢を失っただけとも言える。また、理想とする子供の人数、理想の子供数を持たない理由の中に、サブタイトルとして、あえて「家が狭いから」を含む「経済的理由」としているが、広さと子供の数は結果として表れているが、家が狭いから子供を持たないという動機づけになるかは疑問だ。

- 親との同居・近居意向だが、同居と近居では家の広さも設備も変わってくるので、政策的にも分けて考えたほうが良い。

(子育て世帯について)

- 子育てしやすいということだけを目標として追及することは国全体の政策として良いことなのか。少子高齢化社会では労働力が減ってくるなか、今後労働力として期待できるのは女性と高齢者だ。子育てと女性の労働化とを両立できるようなことが望ましい。
- 居住地と働く場所との関係をもう少し考えたほうが良い。都心に近いと女性はフルタイムで働いているが、都心から離れるほどパートタイム労働形態になってくる。より女性のフルタイム労働を推進していくには、郊外に住んでも一定の収入が確保できるような住宅を促進することが考えられる。子育て支援だけでなく、日本の生産性を維持する観点からの政策としても位置づけるほうが、バランスの良い提案になる。
- 同居や近居という選択肢を見直して、そうした住宅を取得しやすいようなメニューを作る必要がある。二世帯住宅についても、しっかりとプライバシーが確保された住宅を供給すべきであるが、都市計画が制約要因とならないことが必要。
- 子育て支援の施策は必要だと思うが、出生率の動向と居住面積や居住環境との因果関係がどのくらいあるのか。東京都の出生率は低く、地方では高いので居住面積との関係はあるように見えるが、一方で沖縄の出生率は高いが、沖縄の居住面積はそれほど高くない。因果関係がどこまであるものとみて、政策を考えるうえでどこまで資源を投入することを正当化できるかを考える必要がある。
- 京都の出生率が低いのは、女子大学が多く、独身女性が多いからだ聞いた。出生率をそのまま政策にリンクさせるのは難しい。

(高齢者世帯について)

- 資料9は、高齢者は支援しなくてはいけないといった論調で書かれており、確かに前提はそうだが、一方で空き家を放置しているのも高齢者なので、高齢者が元気なうちに対応してもらうことも必要。
- 持ち家を確保して終わりではなく、相続で住宅を確保して自分で住宅をマネジメントしていかなければならず、また、自身の高齢化に備えなければならない時代になってきたことを考えると、住宅に対しての知識を持ってもらう必要があるが、現在はそういう状況にない。相談窓口をどう作るかについて、住宅事業者だけに任せず、行政としても、地域包括支援センターとの連携なども含めて、考える必要がある。
- 資料8の26pの高齢者の今後求められる住まい方だが、シェアハウスなどつながりのある住まいを求めているとあるが、データを見ると70代は他よりも突出しているが、他を見ると年齢が低い方の割合が高くなっている。また、86pでシェアハウスの入居者属性をみても、60

歳以上の割合は低く、本当に高齢者がシェアハウスを求めているかは疑問だ。

- 東京都でも高齢者のシェア居住をどうしていくかを検討しており、他の政令市の事例などを見たが、高齢者どうしのシェア居住は利用率が低く、あまり好まれていない。シェアハウスの位置づけについては、よく検討したほうが良い。

(住宅確保要配慮者について)

- NPO 法人が居住支援協議会に参加していることで現場はスムーズに動いていると不動産業界では考えている。こうした取組が進んでゆくべき。他方で、各県で居住支援協議会が作られているが、都心部と地方では規模がだいぶ異なる。県の下に協議会が作られてあらゆる問題に対応していくが、一方で政令市でも同様のものが作られ、業界としては両方に参加しなくてはならない。県の協議会で方針を決めたら、それを基準として政令市・各市町村が動いていくような仕組みが必要である。
- 居住支援については、住宅を貸す側と借りる側の両方への支援が必要になる。住宅を借りる側への支援は福祉分野ですでにできているが、貸す側への支援は住宅賃貸管理業に期待したい。
- 資料 9 に、現状の欄に外国人問題が書かれている一方で、論点の欄に入っていないのは、非常に良くない。

(地域や多世代と共生した暮らしについて)

- 地域や多世代と共生した暮らしの項目を作ったことは良かったと思う。この中で外国人のことが住宅確保要配慮者と記載が入り混じっている。外国人にももちろん要配慮者はいるが、地域で生活をしたり、高収入を得ている外国人もいるので、整理したほうが良い。
- 地域や多世代と共生した暮らしの項目の委員の主なご意見の中で、「子供から高齢者まで、共生型社会に向けて、住宅は大きな役割を果たす」とあるが、内容がわかりにくいので、記載を充実してほしい。また、同じ項目で「親世代と同居する子育て世帯が少ない中で、家族機能を社会的にどのように果たしていくかが大事」とあるが、前回の勉強会で単身世帯が増える中で、看取りなど家族機能をどう社会化していくかといった指摘があったので追加していただきたい。
- 追加された地域や多世代と共生した暮らしの項目は大切。住宅政策は住宅だけでなく、地域までを射程に入れて様々な提言ができると思う。厚生労働省では、子ども、高齢、障害、困窮などの分野を超えるような相談窓口を設置しているので、同様の流れだと思う。
- 福祉や介護でカバーできているものがある一方、カバーできていない見守り、安否確認、生活支援、仲間、役割、挑戦などはどこかで支援の仕組みを作っていかななくてはならない。住宅の中で住民の支え合いを促す仕組みをどうつくるか、個別支援ではなく地域支援のような形でのサポートの仕組みができるかを期待している。
- 地域や多世代と共生した暮らしを付け加えたのは良いことだと思う。「私」の部分から共用、コモンのようなもの、地域エリアと同心円状に広がるものと重なるところをどのように作っていくかだ。場づくり、人材育成などシステムを作っていくことは大事だが、もう少し住環境をどのように考えるかという方向性を示したらよい。

- 地域共生社会についてイメージが掲載されており、それぞれ目指すべきモデルだと思うが、これからは地域の中でうまく住み替えができる環境づくりが重要。事例はすべてビジネスとしてうまく成り立っているものなので、このような担い手をうまく育成していくようなモデルが構築できれば良い。
- 高齢者の退職後の行動の報告の中でテレビなどに費やす時間が増えているとあったが、他の調査では若者が YouTube などを見て外に出ず、高齢者のほうが散歩などで外に出ているといったデータもある。引きこもりや、あるいは個人が個別独居して行動することによる行政コストが高くなってきている。住環境から自然に地域と触れ合うような環境を作れば、本人も楽しいし、行政コストも下げることができる。高齢者と若者の引きこもり傾向の動向について、明らかにしてほしい。
- 20代の消費者の特徴として、パッケージ型の消費を好む受動的な消費者と参加型の消費者に分かれる。地域や多世代との暮らしを実現しようとするときには、サービスを受容するだけの消費者だけのまちはうまくいかず、いろいろなことに参加していくような消費者を作る必要がある。地域によっては自治体が様々な地域参加の支援・促進を行い、うまくいっている事例もあるので、研究していく価値があると考えている。

(新しい住まい方について)

- リースバックとリバースモーゲージの違いを教えてください。
- ➔ リースバックはいったん住宅を売却し、借家人として住宅に住み続けるものだが、リバースモーゲージは住宅は売却せず、担保価値の範囲でお金を借りるもの。所有権はそのまま、相続時には精算する。
- 最近悪質な業者も含めてリースバックを扱う業者が増えている。高齢者がリースバックの業者に住宅を売却するという事は、居住の安定性の観点から非常に危険な側面もある。その理由として、高齢者を含む一般の居住者が不動産の賃貸・売買に対して知識がないことや事業者の説明不足などが考えられる。住宅政策として考える際には、リースバックにおける現状の課題などを整理しておくべき。
- リースバックやリバースモーゲージについて、資産を活用して高齢期を暮らすことは重要。ただし、促進に向けた課題だけでなく、制度を使う際の課題もみたらうで、推進する必要がある。
- 団塊世代から上ではやむなく実家と住まいを行き来している人が多くいる。そういった人たちは二地域居住とは呼ばない。若い人たちが地方への移住に関心があるのは良いが、これも環境や、引きこもりや、東京で仕事が見つけれないといったネガティブな理由で地方を選んでいる場合もある。
- シェアハウスは増加しているかもしれないが、中身を見ると海外のようにリビングをシェアするものではなく、単にトイレやシャワーを共用するようなもので、入居期間は1年未満、さらに今後は住みたくないという人が多い。若年世代は、本当は1DKのマンションに住みたいが、やむなくウィークリーマンションに毛が生えたような「シェアハウス」という名前のもので選んでいるとしか思えない。新しい住まい方として嗜好しているかは疑問。
- いまの若い人は一人で行動している。インターネットカフェなど暗く狭い空間に住んでいる

人もいる。シェアハウスを国として力を入れていくのであれば、コリビングを位置づけ、マネジメントを入れるなど、コミュニケーションが取れるようなものをシェアハウスと呼ぶなど定義を定めたほうがよい。

- 「新しい住まい方」や「地域や多世代と共生した暮らし」とあるが、住生活基本計画でこのような新しい住まい方を国民に推奨しようとしているのか。基本的にはどういった暮らしをするかは国民の選択であって、希望する暮らしをかなえるのが住生活基本計画だろう。住生活基本計画で、あれがいい、これがいいと推奨する話は違うと思う。
- シェアハウスも、ライフスタイルのひとつの選択肢として示すのならよいが、国として推奨するのであれば、エビデンスに基づいた検討が必要。
- ➔ 新しい住まい方の資料は、様々な事象が最近出てきている中で、現状を示して、幅広く意見をいただきたいと考えて提示した。

(その他論点について)

- 住宅を求めるときっかけは、結婚か出産が多く、おそらく賃貸もそういった理由が多いと思われる。しかし結婚や出産が非常に減っており、ますます生産年齢人口が減少して高齢者が増え、社会保障費も増えてくる。今回の計画策定にあたり、以前の10年間と比べて非常に人口が減少し、高齢化してきていることへの対応が必要。
- 論点について、計画の見直しなので、柱を変えることは難しいと思うが、これまでの議論を聞いていると、世帯という括り方に限界が来ていると思う。子育て「世帯」や高齢者「世帯」といっても中身は非常に多様でいろいろな形があり、世帯という括り方を考える必要がある。
- 世帯の概念について、単身世帯、何人世帯といった意味の世帯と、世帯主のもと所得などをひとくくりに扱う世帯などとは、意味が違うと思う。
- 5G、IoT、自動運転、働き方改革がどの程度進んでいくかによって郊外での暮らしやすさに影響してくる。その進捗の見通しを踏まえて議論すべきだと思う。
- 神戸市ではタワーマンションの認定制度を作り、修繕積立金を適正に徴収しているか、コミュニティづくりを行っているかなど認定項目を決めている。認定されたマンションは神戸市の郊外に立地させ、三宮駅前などは業務系の立地にしていこうと都市計画で決めている。横浜市も同様だと聞いた。タワーマンションの立地をコントロールするような手段を、都市計画側か、住宅側か、あるいは両方で、どう定めるのかを、タワーマンションの現状と課題を整理しつつ、議論しておく必要がある。
- マンション政策小委員会とりまとめは、分譲マンションだけが対象なので、同様に賃貸マンションについてもまとめてほしい。