

平成 1 5 年 9 月 1 1 日

於：国土交通省 1 1 階特別会議室

社会資本整備審議会

第 6 回住宅宅地分科会議事録

国 土 交 通 省

目 次

1 . 開 会	1
1 . 資 料 の 確 認	1
1 . 委 員 紹 介	2
1 . あいさつ	2
1 . 議 事	
「新たな住宅政策のあり方について」の建議及び パブリックコメントについて	3
1 . あいさつ	1 0
1 . 報 告	1 1
1 . 閉 会	3 4

開 会

【事務局】 おはようございます。定刻となりましたので、第6回住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方には、お忙しい中を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と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日はテレビ、マスコミの取材希望がございますので、御了承をお願いいたします。記者席は入口側に設けてございます。なお、カメラ撮りは、事前をお願いしてございますように、建議書手交からのあいさつまでとなっております。また、建議手交の際にはカメラ撮りの場を設けさせていただく予定でございますので、よろしくお願いいたします。

資料の確認

【事務局】 開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

お手元の資料に、まず議事次第があると思います。その次に、配付資料一覧表に従いまして、右上に資料1、分科会委員名簿。資料2、建議(案)に関する意見募集の結果について(案)。資料3、建議(案)の見え消し版。資料4、建議(案)。資料5、平成16年度住宅局の概算要求でございます。資料6、平成16年度土地・水資源局の概算要求。資料7、平成16年度税制改正要望。資料8、贈与税の活用状況について、カラーコピーしたものでございます。資料9、社会資本整備重点計画(案)。資料10、公営住宅管理の報告書の概要。資料11、公営住宅管理の研究会報告書。参考資料1、建議の概要として、1枚紙でございます。参考資料2、公営住宅管理に関する報告書の参考資料でございます。

以上の資料をお配りしておりますが、いかがでございましたでしょうか。資料の不足等がございましたら、お申しつけいただきたいと思います。

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まして、終了後はスイッチをオフにしていた

だきますようお願い申し上げます。

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、住宅宅地分科会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

委 員 紹 介

【事務局】 次に、去る2月27日付で新たに住宅宅地分科会委員に御就任され、前回、御欠席のため御紹介が遅れておりました委員の皆様方を御紹介申し上げます。委員名簿順に御紹介いたします。

委員でございます。

【委員】 でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 でございます。

あいさつ

【事務局】 また、本年7月18日付で が就任しましたので、一言ごあいさつをお願いいたします。

【事務局】 この7月に に就任いたしました でございます。委員の皆様には、これからも引き続き御指導をよろしくお願いいたしますと思います。

一言、この機会に土地関係のことについて申し上げさせていただきます。ことしの4月の地価公示、また9月中旬に発表を予定しております都道府県地価調査の結果を見ましても、地価の動向は、平均変動率としては、12年連続下落ということになっておりますが、一方では上昇の地点も出てきています。そして、利便性の高い住宅地あるいは収益性が見込まれる商業地においては、面的広がりを持って横ばいあるいは微減という形で、全体として見ると、連続の中における不連続という状況が出てきております。

私どもは、これを一言で申して「地価の個別化の進行」ということで言っているわけですが、そういう進行の背景となっていることを見ますと、一つは人口と世帯数の減少という問題、あるいは少子・高齢化、価値観の多様化でございますとかライフスタイルの問題、また生産拠点の海外移転といった経済の問題、そういう問題がある意味で大きな

波を打って、土地市場と申しますか、そういうことに対して変化が生じている今、そういう時期にあるんだと思っております。

そういう中で私ども、これからの土地・宅地政策という点では、新しい郊外居住と申しますか、そういうものの実現、あるいはマルチハビテーションと申しますか、そういうことの実現、あるいは喫緊の課題でございます土地税制、保有税制を中心とした土地税制との問題、あるいは定期借地制度の問題、その他あわせて、新しい市場環境に対応した土地情報、土地価格情報というようなものの整備とかシステムの構築、そういうような課題を私どもは抱えていると思っております。

そういう中で、そういう方向性を的確にこの分科会で御審議いただき、御議論いただくことについて、本当に心から感謝申し上げる次第でございます。

本日、建議がお取りまとめいただきましたならば、今後、私どもはそれを誠実に着実に、また誠心誠意取り組んでいきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

【事務局】 なお、本日の分科会には が 会議終了後、10時40分ごろに着席される予定でございますので、あらかじめ御了承いただきたいと存じます。

議 事

【事務局】 これからの議事進行につきましては、 委員にお願いしたいと思います。

委員、よろしくお願いいたします。

【委員】 おはようございます。本日は、委員の皆様には、大変お忙しいところを御出席くださりまして、ありがとうございました。

ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

お手元の議事次第に従いまして議事を進めてまいりたいと思います。

「新たな住宅政策のあり方について」の建議及びパブリックコメントについて

【委員】 議事に入ります。最初の議事は、新たな住宅政策のあり方についての建議でございます。建議につきまして、審議経過も含めまして事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 でございます。よろしくお願ひいたします。

お手元に資料2及び資料3ということで資料をつけさせていただいております。前回、6月24日に開催されました分科会で、建議案ということで取りまとめていただいたわけですが、その後、6月27日から7月31日まで、ほぼ1カ月でございますけれども、この建議案につきまして意見募集、いわゆるパブリックコメントを求めてまいりました。

その結果、ちょうど100件の御意見をいただきました。個人の方、関係する団体の方、地方公共団体の方等々でございますが、いただきました御意見の概要と、それに対しますこの分科会の考え方ということで、事務局で取りまとめたので、これによれば分科会として御意見に対する考え方ということで公表をしていくことにしたいと思っております。

あわせて、取りまとめいただきました建議案につきましては、その方針は全く変わるところございませんけれども、パブリックコメント等で若干の文章表現の修正ということも事務局の案としてさせていただいておりますので、その辺につきましても御説明させていただきまして、御議論いただければと思っております。

今日の御説明といたしましては、資料3の見え消し版で御説明をさせていただきながら、必要に応じまして資料2のパブリックコメント、どのような意見が出てきたかということについて御説明をさせていただきたいと思っております。

早速でございますけれども、資料3でございます。まず全体といたしましては、外来語が多いものですから、パブリックコメントでも、できるだけわかりやすい表現にしろという話がありましたので、例えば1ページの27行目ですか、「メンテナンス」を「維持管理」に直すとか、全体としてできるだけ外来語を減らそうということで修正をさせていただいております。

2ページでございます。下から2行目でございます。これも表現だけの話でございますけれども、「エネルギー・資材の有効活用」ということは、表現として狭いということで、「資源の有効利用」と直させていただいております。

それから、2ページほど飛びまして、5ページでございます。中ほどの新たな住宅政策のところでございます。ここにつきましては、資料2のパブリックコメントの横長の大きな資料でございますけれども、この1ページをお開きいただきたいと思ひます。

新たな住宅政策の基本的なトーンということで、市場活用とストック活用を中心とした住宅政策を展開していきたいということでまとめさせていただいているわけでございます

けれども、パブリックコメントで主な御意見の概要というのが中ほどの段にございます。この3段目あるいは4段目を見ていただきますと、ストックにつきまして、「十分な水準の住宅は、依然として、不足しており、住宅不足は切実な問題である。これらを踏まえ、これまでの住宅政策の評価と市場重視等の施策でこうした現状が解決に向かうのかを明らかにすべきである」というようなお話。一方、4段目でございますけれども、「もっと住民、民間事業者、NPO等の自発的な活動を重視する方向性を具体的に打ち出すべきである」というようなことで、基本的な意見の相違が見られるということでございます。

この建議についての分科会の考え方といたしましては、右側でございますように、数の上では充足しているものの、依然として低い水準にあるというふうに考えています。したがって、住宅政策のあり方につきましては、さまざまな意見があるけれども、民間部門が成熟してきているという現状を踏まえ、市場メカニズムを活用することとあわせて、住宅セーフティネットも整備していくということで、住生活を豊かなものにしていきたいと、かなり一般的な表現でございますけれども、建議に盛り込まれた内容について、改めて考え方を示そうと思っております。

また、資料3でございますけれども、5ページの2、新たな住宅政策の基本理念で、(1)のタイトルを若干変えさせていただいております。ストックが充足されているというニュアンスがちょっと強過ぎるのではないかという御意見が前回、岩沙委員からありましたので、それを踏まえ、若干表現を変えさせていただいたところでございます。

それから、6ページでございます。下から3行目でございます。「国富」という表現について、パブリックコメントでも国富という表現について若干の疑問が提示されたわけでございます。委員の方々の中にも意見が分かれるところもございましたので、とりあえず、今回の建議の案からは国富という表現は除かせていただき、別な表現に変えさせていただこうと思っております。

次に7ページの9行目でございます。これは住環境についてのところでございます。パブリックコメントでローカルルール主導の原則が重要であるという御意見をいただいたものを受けまして、地域主導の取り組みについて若干加えさせていただいたところでございます。

それから、8ページでございます。15行目に見直しの考え方ということで、住宅建設計画画の見直しについて触れさせていただいております。これにつきましては、パブリックコメントの方で、特に地方公共団体からでございますけれども、地方における住宅政策に

についても明らかにしてもらいたいという意見がございました。住宅政策についての議論が、ともすれば大都市中心に偏るんじゃないかという疑問からではないかと思われるわけがございます。

ただ、その御意見の中でも、特に地方における住宅政策をどうすべきかということについては、特段御意見は寄せられてはおりません。当然、私どもも地方における住宅政策ということも念頭に置いているわけがございますので、「地方公共団体における自主的な政策の企画・実施が図られるよう、建議している」ということで御紹介をさせていただいているところでございます。

それから、10ページでございます。住宅税制のところでございます。これにつきましては、パブリックコメントの該当箇所、住宅税制というところに幾つか意見をまとめさせていただいております。「国民の持家取得を融資、利子補給、税制等により支援していくことが必要である」という御意見がある一方で、「私的財である住居を一般的に支援する必要はない」と、これは個人の方の見解でございますけども、そういった意見も寄せられているというところでございます。

また、固定資産税の見直しについても検討すべきではないかという御意見もありましたので、そのところは「取得・保有・譲渡の各段階における住宅、土地税制のあり方を検討すべきである」という表現に修正をさせていただきまして、固定資産税についての検討も一応この概念の中に入れていたというふうに扱わせていただきたいと思います。

それから、住宅金融でございます。これにつきましても両論寄せられておりまして、パブリックコメントをごらんいただきますと、住宅金融につきましては、住宅金融公庫の「独立行政法人移行後の直接融資の役割を積極的に続けるべきである」という御意見をいただいている一方で、「独立行政法人移行後は直接融資から撤退するとともに、必要な政策誘導は利子補給や信用保証等を活用すべきである」という御意見もいただいているところでございます。

これにつきましても、意見としてはさまざまな意見をいただいているということを踏まえまして、「新たに導入される公庫の証券化支援業務を定着させることが重要であると考えております。その上で、情報提供等による住宅金融における消費者利益の保護、住宅金融におけるセーフティネットの確保等を行うことにより、消費者が安定的に住宅資金を調達できることが重要であるとの基本的な方向性について建議させていただいたところで

す」ということで、再度、考え方を御紹介させていただいたところでございます。

それから、11ページでございます。(3)の市場のルールのところにつきましては、パブリックコメントを踏まえまして、よりの確な表現にさせていただいたところでございます。

(4)の の中古・リフォーム市場でございます。これにつきましては、パブリックコメントの2ページでございますけれども、大きく分けると、二つの御意見がありました。上から2段目、3段目でございますけれども、「中古住宅の流通促進のため、供給側・需要側双方の意識変化を誘導する施策やリフォームに関する税制上の措置を講ずるべきである」という御意見と、不動産取引価格の開示に対する疑問といえますか、そういったものを提示された御意見もございました。

それから、資料3の13ページでございます。定期借地・借家市場についてでございます。ここは6行目から「地方部では制度の存在があまり知られていない」とありましたけれども、必ずしもそうとは言えないのではないかという指摘がありまして、削らせていただきましたのと、10行目あたりは表現を的確にしようということで直させていただいております。

パブリックコメントで寄せられました意見では、「定期借地については、国公有地において、売却に優先して活用すべきである」という御意見でございますとか、定期借家については、「制度普及のための法規定等の見直しを検討すべきである」という御意見をいただく一方で、「定期借家制度は借家人の居住の継続を不安定にし、より持家志向を強めることになることから、その普及促進には反対である」という御意見もいただいております。それに対しましては、定期借家制度につきましては、「正確な実態を把握し、それを踏まえて制度の普及促進のために十分な検討が必要であると考えております」という表現にさせていただいているところでございます。

14ページでございます。2の消費者政策の確立のところでございます。ここにつきまして寄せられました御意見を御紹介させていただきますと、一つは消費者の保護ということではなくて、消費者の自立支援という考え方が重要だと、したがって、自立を促すために消費者に対する広報あるいは教育等が重要であるという御意見がありました。また、いろいろ問題になることが多いわけでございますので、不適切な工事や悪質な訪問販売等への対応として、高齢者等を中心とする相談体制の充実を図るべきであるという御意見も寄せられたところでございます。

それから、資料3の15ページでございます。(2)の規制...安全性の確保のところでございます。ここはパブリックコメントで、表現が必ずしも適切ではないのではないかとという表現がありました。これは的確な表現にするという趣旨でございます。

次の16ページでございます。住宅セーティネットの再構築のところでございます。この公共賃貸住宅制度の見直しにつきましては、パブリックコメントの3ページでございますけれども、1段目、2段目のところで、これも若干相反するような御意見をいただいております。1つは、「市場重視・公共住宅からの撤退、公営住宅法に反する期限付き入居等は問題であり、公共住宅政策の強化・拡大を図るべきである」という御意見が寄せられております。

一方、2段目でございますけれども、「公営住宅運営の民間・NPOへの委譲、期限付き入居、所得算定方法の見直し、収入超過者等の明渡強化等を図るべきである」ということで、これは主として地方公共団体から寄せられた御意見でございます。

そういう御意見を踏まえまして、多様な意見がありますけれども、「住宅セーティネットをより柔軟で公平なものとし、真に住宅に困窮する方に的確に対応していくために必要な検討事項を記しております」ということで対応させていただきたいと思っております。

また、資料3で若干飛びまして18ページでございます。4の少子高齢化、環境問題等にこたえる居住環境の形成ということで、まず(1)の住宅の品質のところでございます。ここにつきましては、寄せられた御意見といたしましては、パブリックコメントの3段目でございますけれども、「高レベルな住宅ストックの形成のため、性能表示制度の普及促進や維持管理に関する情報提供など、公庫融資に代わる総合的かつ重点的な取り組みが必要である」、あるいは、その下でございますけれども、「防災性向上の観点から、新耐震基準を満たさない既存不適格住宅への対応に重点的に取り組むべきである」といった御意見をいただいているところでございます。

それから、住環境のところでございます。建議案の19ページでございます。パブリックコメントでは、住環境政策ということで、主な御意見の概要の3ページの6段目になりますけれども、「地域社会の中で住まいづくりと一体となって子育てを支援したり、高齢者を介護する等の観点が積極的に取り入れられるべきである」という話がございましたので、19ページの14行目から17行目までにかけて表現の修正をさせていただいております。介護との連携といったことについても書かせていただいたところでございます。

それから、5の街なか居住、マルチハビテーションの件でございます。街なか居住につ

きましては、パブリックコメントでは、「住宅政策は都市・街並み再生の問題と密接に関連しており、短期的に実現できるものでないことから、全国の主要都市について郊外部も含めた長期的なグランドデザインを構想しなおす必要がある」という御意見をいただいております。また、いわゆるオールドタウン化といいますが、老朽化したニュータウンの問題などについて対応を検討すべきであるという御意見もいただいているところでございます。

最後でございますけれども、マルチハビテーションについてでございます。これも御意見としては相反する二つの御意見が出ておりまして、「2戸目所有を阻害する制度の改善は、必要であるが、2戸取得できる層への経済的支援は不要である」という御意見。一方では、「2戸目への公庫融資など投資を促す施策が必要である」という御意見ということで、両方の意見が出されてきたということでございます。

前回、おまとめいただきました建議案に対するパブリックコメントで得られました意見の概要及び、それに対して考え方を以上のように取りまとめさせていただいております、これについて公表するということとなりますので、御議論をお願いします。あわせて、それを踏まえました建議の最終の文章について御議論いただきたいと思っております。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

ただいま事務局から御説明がありましたパブリックコメントへの回答文及び、それを踏まえた最終の建議案文につきまして、御質問がございましたらお願いいたします。御質問ございませんでしょうか。

それでは、寄せられましたパブリックコメントにつきましては、案のとおり回答することとともに、ただいま御報告いただきました建議案を当分科会の審議結果としてよろしいでしょうか。お諮りいたしたいと思えます。

〔「異議なし」の声あり〕

【委員】 それでは、委員の皆様の賛同をいただきましたので、当分科会の審議結果として建議を決定させていただきます。

このたびの建議に当たりましては、当分科会及び企画部会の委員の皆様方には非常に熱心に御審議いただきました。また、事務局には獅子奮迅の働きをしていただきました。このように短期間において精力的に報告を取りまとめいただきまして、改めまして厚くお礼申し上げたいと思えます。

間もなく がいらっしゃる予定なので、それまでの間、小休止ということにします。

【事務局】 ただいま がまいりますので、しばらくお待ちください。

〔 暫時休憩 〕

〔 着席 〕

【委員】 本日は、公務御多忙の折、 においでいただいております。この席で、私から に建議をお渡ししたいと存じます。

これが建議でございます。よろしく願いいたします。

〔 建議書手交 〕

あいさつ

【委員】 ここで からごあいさつをいただきたいと思います。 、よろしく願いいたします。

【事務局】 きょうは第6回社会資本整備審議会の住宅宅地分科会開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

分科会長初め委員の皆様方におかれましては、平素より国土交通行政の推進に多大な御理解と御協力を賜りまして、また本日は御多忙の中にもかかわらず分科会に御出席をいただき、厚くお礼を申し上げます。

我が国を取り巻く住宅の状況は大分変わってきております。もう数は満たされたわけございまして、これからは質を求める時代にもなってきておりますし、またそのような要望も強くなっております。しかし、一方、こうした景気状況でございますから、それが金融のことも含めてなかなか思うようにいかない、そのいら立ちも国民は持っているかと思っております。

いずれにしましても、そうした従来よりも質の高い住宅あるいは、もう少し居住スペースを広くといったことでございます。これは、欧米に比べましても、お隣の韓国に比べましても、今、中国は大変な住宅ブームですが、ここでも平均して100㎡で、日本の場合は5、60㎡ですから、日本の場合には非常に狭くございます。

もう一つは、郊外に家を建てたけれども、年を取って車が運転できなくなると、住みにくいといったようなことで都心回帰が始まっております。特に高齢者の方々、お一人になる方々ですね。そういったこと。

それから、2、30年したら倒れてしまうといいたいでしょうか、老朽化するような住宅でなくて、100年住宅ということが今、我々としても課題に出しております。これは、ただ環境の問題だけではなくて、あるいはものを大切にすることだけではなくて、民族文化の継承につながっていくと思いますから、どうしてもやらなければならないと私どもも思っていることでございます。

こうしたいろいろな課題がある中で、きょう御建議をちょうだいいたしました。皆様方の御熱心な御討議の末の御建議ということで、しっかりと承らせていただきます。今後、これを私たちの役所の政策にも的確に反映させていく所存でございますので、よろしくお願いを申し上げる次第であります。

きょうはどうもありがとうございました。

【委員】、ありがとうございました。

本日の建議の趣旨が具体化されてきますよう、御尽力をお願い申し上げます。

には他の御公務がございますので、ここで御退席なされます。お忙しい中、御出席いただきまして、本当にありがとうございました。

【事務局】 よろしく願いしておきます。

〔 退席 〕

報 告

【委員】 次の議題は報告事項でございますが、事務局から続けて御説明をお願いしたいと思っております。

なお、御質問は事務局からの報告が終わってからまとめてお願いいたします。

【事務局】 の でございます。お手元の資料5に基づきまして、来年度の住宅局関係の概算要求について御説明いたしたいと思っております。

まず、1ページをごらんいただきたいと思っております。来年度の概算要求につきましては、ただいま御審議いただいたばかりでございますが、いただきました建議、新たな住宅政策のあり方についてというものに基づきまして、その基本理念に基づきまして概算要求を行っていきたいということで、建議、四つの理念を柱にして要求をしまいたいと考えてございます。

ただいま御審議いただきましたように、市場重視、ストック重視、あるいは市場重視に

伴います消費者政策あるいはセーフティネット、あるいは高齢化等の問題について対応していきたいということでございます。具体的には、2ページに、その理念に基づきます来年度の重点要求の方針が掲げてございます。

1番目でございますが、市場重視でございます。具体的には、幾つかに分かれておりました住宅市街地の整備に関する支援策を統合いたしまして、新たな統合補助金を創設、活用するという、あるいは住宅金融公庫につきましては、住宅ローンの証券化に関し、新たな保証型というスキームも取り組みまして、大きく拡大したい等を含んでおります。

さらに、来年の7月1日から、都市基盤整備公団が都市再生機構という形で生まれ変わり、フルセット型からバックアップ型に変身となるための予算もございます。

2番目でございますが、ストックの再生・活用ということでございます。公営住宅につきましては、新規整備というものから建て替え、あるいは改善というものに重点を移します。また、新規整備につきましても買い取り、買い上げという形の民間活力あるいはPFIという形もございますが、そういったものを原則化するというところでございます。それから、大宗を占めます民間の住宅につきまして、リフォーム支援でございますとか、既存住宅の流通といったものに力を入れていきたいということでございます。

3番目がセーフティネットでございます。市場重視ということになりますと、セーフティネットの重要性が増してまいりますので、公営住宅等につきまして、建議にもございますが、公平性、効率性の観点から管理を見直すといったことを含め、効率執行に努めるということでございます。

4番目が高齢化対応でございます。福祉施策と住宅政策との連携を強化するということを基本にいたしまして、例えば大規模な公共賃貸住宅の建て替えに際しましては、社会福祉施設の併設を原則化するといったような形で、住宅・福祉の一体サービスを推進したいというのが4番目でございます。

5番目は安全・快適な都市再生といった政策群に対応するという形で、都市再生、密集あるいは耐震化といったものに取り組む。

この五つの柱で来年度の予算を組んでまいりたいということでございます。

具体的な数値で見ていただきますと、4ページ、5ページをお願いいたします。事業費、国費と並んでおりますが、便宜上、国費の欄、右側の欄で御説明させていただきます。合計の欄、下から2行目でございますが、ごらんいただきますと、要求額が1兆1468億7700万円ということで、1.11倍の要求でございます。これは0.97の2割まで要求できるという

ことでございますので、その枠を目いっぱい使いまして、この要求にしております。ただし、下に「除く住宅金融公庫」と書いてございますが、住宅金融公庫関係の国費を除きますと、1.05倍の要求にとどまっております。

これにつきましては、真ん中の住宅対策の下から2番目でございますが、真ん中のあたりに住宅金融公庫という欄がございます。これをごらんいただきますと、来年度要求が4493億7500万円ということで、1.23倍の伸びになっております。逆に言いますと、これを除きますと、全体としては1.11倍の要求ができていたものが、1.05倍にとどまってしまうということでございます。

37ページをごらんいただきたいと思っております。住宅金融公庫につきましては、証券化を進めるということで、ここにございますように、上の欄をごらんいただき、戸数で見させていただきますと、直接融資につきましては37万戸から30万戸に減らすという中で、証券化を今年から始めます買い取り型というものにつきまして、5倍増の1万戸から5万戸に伸ばすということをやりますとともに、新たに保証型というものを1万戸出発させるということで、総体としましては、本年度の38万戸に対しまして、36万戸という形でスタートさせたいと思っております。

したがって、事業費としては基本的なところは確保したいということでございますが、国費につきまして、下の欄をごらんいただきますように、1.23倍の伸びにならざるを得ないということでございます。

国費の内訳としましては、交付金が755億円、補給金が3699億円ということでございます。実際にお貸ししている金利と、財投から借り入れます金利の逆ざやが生じておりまして、その逆ざやを来年度分、整理する必要があるというところで、補給金が3699億円。それから、過去のそういったものの処理が755億円ございます。

そのほか新たな証券化を進めるということで、出資金40億円を新たに要求しております。

なお、保証型につきましては、21ページにスキームがございますので、後ほどごらんいただきたいと思っております。今年民間金融機関が貸し付けます住宅ローンを公庫が買い取りまして、それを証券化するという形をとってスタートさせますが、そのほかに、来年度は保証型ということで、公庫が直接買い取るのではなくて、民間金融機関が出しました住宅ローンにつきまして、とございますが、保険あるいは保証ということを公庫が行うことによりまして、民間金融機関そのものがSPCあるいは信託といったものを使いまして証券化していくというスキームを始めるといったことでございます。

4 ページ、5 ページにお戻りいただきたいと思います。

都市再生機構につきましては、ただいま見ていただきました住宅金融公庫の下の欄に都市基盤整備公団という名前で書かせていただいておりますが、これは都市再生機構の予算を含むものでございまして、これにつきましては719億円ということで、1.02倍になってございます。

これにつきましても、47ページをごらんいただきたいのですが、1.02倍の719億円と申し上げましたが、これは住宅局関係の予算でございまして、若干説明が必要になります。国費のベースでございまして、住宅局関係では、下の欄をごらんいただきますと、一番上の出資金・居住環境整備事業というのがございます。この284億円といった、これは出資金でございまして、この出資金と注の2番でございまして、政府補給金。これは有利子で仕事をしておりますので、賃貸住宅の家賃を適正化するために、金利費用を緩和するという形で435億円といった補給金を使っておりますが、これを合わせた額でございまして。

47ページの上をごらんいただきますと、戸数でございまして、真ん中に民間供給支援型賃貸住宅というのがございます。公団自身が賃貸住宅を供給するのではなくて、基盤整備をした上で民間事業者にやっていただくというスキームでございまして、これにつきましては、本年度の6100戸を200戸ふやしまして、6300戸ということで伸ばしております。

それから、公団あるいは機構そのものが手当いたします住宅建設戸数につきましては、本年度、同じ9900戸を予定しておりますが、建て替えがの中で6000戸でございます。こういったものを中心に、必要最小限度のものとして9900戸というものでやっていきたいと思っております。

もう一度、4 ページ、5 ページに戻っていただきますと、もう一つ、市場重視のところでも申し上げました統合補助金でございまして、公庫の二つ上をごらんいただきますと、豊かな住まい空間創出事業（仮称）というのがございます。これが先ほど申し上げました統合補助金でございまして、これは、国費の欄をごらんいただきますと、1409億円という形で、1.18倍の伸びになってございます。

実は、関連公共施設整備事業が分かれてございまして、一番下の欄をごらんいただきますと、もう一度、豊かな住まい空間創出事業というのが出てまいりまして、これが710億円でございますので、国費だけで2100億円の統合補助金というものでございまして。

これにつきましては、13ページに絵がございまして、ごらんいただきたいと思っております。イメージとしては、さまざまな事業がございまして、大きくはこの四つを統合したという

絵になってございます。

左上の良質な市街地住宅の整備というのは、これまでの住宅市街地総合整備事業のイメージをかいてございます。右側が、ことしから法律を施行しまして、本格的に取り組みます密集事業の関係でございます。その下が関連公共施設整備事業でございます。その左側が公営住宅等となっております。これは公営住宅のみならず、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含んだものでございます。

こういった事業につきまして、基本的に一つの統合補助という形で、それぞれへでなくて、事業主体が自由にこういったものを利用してまちづくりをしていくという形のものを形成したいということでございます。

6ページ、7ページにつきましては、ただいま申し上げました来年度の要求を成果目標別の主要事項ということで分けたものでございます。暮らし、安全、環境、活力という形で分けてございますが、住宅局でございますので、大宗が暮らしというところに入っております。

具体的に見ていただきますと、居住水準の向上ではセーフティネットの再構築ということで、公営住宅関係。その下が公庫関係でございます。それから、下の方に住環境というのがございますが、住宅市街地の整備に関する総合的な支援制度ということで、これは先ほど申し上げました統合補助金でございます。そのほかに、都市再生機構。大宗はここに入っております。

再開発関係につきましては、4の活力というところに入っております。安全のところでは、暮らしの中から密集関係等を取り出してございます。一応、それぞれこのような伸びになってございます。

8ページ、9ページが財政投融资関係でございます。先ほど来、国費で申し上げておりました住宅金融公庫と都市再生機構につきまして、財投関係で整理したものでございます。住宅金融公庫をごらんいただきますと、一番右側の合計でございまして、5兆9784億円という数字になっております。これは、実際にお借りする財投資金だけではなくて、自己資金も含めたものの額でございます。いわば所用資金でございます。1.13倍の伸びになっております。

ただ、実際にお借りするものといいたしましては、8ページのCの欄をごらんいただきたいと思いますが、来年度要求額は1892億円ということで、本年度の9%の要求という形になってございます。全体として、住宅金融公庫につきましては、御案内のように、繰り上

げ償還があり、基本的に公庫の中に自己資金が滞留するという形になっておりまして、実際に、来年度は財投資金をこの程度しかお借りしなくても、ただいま申し上げた事業をやっていくことができるということでございます。

その下が都市再生機構でございます。再生機構につきましては、合計C + Dの欄をごらんいただきますと、3兆1009億円ということでございまして、1.06倍の伸びになってございます。これにつきましては、債権の一括償還等がございまして、若干増えるという形になってございます。

この二つの額をトータルいたしますと、実際にお借りします財投のCの欄につきましては0.45倍、C + Dの方は1.11倍という形になってございます。

それから、10ページをお願いいたします。今度は戸数で見ていただいた来年度の要求でございます。公営住宅につきましては、括弧が改善戸数でございまして、1万9000戸。それを含めて全体としては、本年度と同じく4万7000戸を要求しておりますが、2万8000戸につきましては8割方が建て替えでございまして、それから、高優賃につきましては2000戸増やしまして、特優賃につきましては5000戸減らすという工夫をしております。

住宅金融公庫は、先ほど申し上げましたとおりでございます。

以上が戸数でございます。

12ページからは、ただいま申し上げました主要事項につきまして、それぞれ絵等を使いまして説明してございますので、後ほどごらんいただければと思います。

以上でございます。

【事務局】 続きまして、土地関係の予算を御報告します。

でございます。よろしく申し上げます。

お手元の資料をお願いいたします。土地・水資源局の予算要求概要でございます。

1ページ目をめくっていただきますと、土地・水資源局関係予算概算要求の概要と書いてございます。適宜、土地関係を中心に簡単に御報告させていただきます。

冒頭、からも申しあげましたが、地価が連続して下落する中で、例えば丸ノ内周辺だとか、銀座、表参道など、都市再生等を中心に反転の兆もございまして、こういう地価の個別化あるいは土地市場が少しずつ動く中で、いろんな土地利用に向けて、例えば基礎的な情報の整備から取引の円滑化、あるいは活用方法までのいろいろなレベルでの施策を推進しまして、最終的には土地の有効利用の促進に結びつけたいということで、ここに書いてございます三つの柱で16年度予算をお願いしております。

一つが土地市場の条件整備ということで、これは後でまた御説明申し上げますが、土地取引に関します生の取引価格情報をできるだけ国民の皆様提供したいという新しい試みをしたいと考えております。それから、従来からも実施しております不動産鑑定評価、いわゆる地価公示等につきましても、今後とも的確に推進したいということ。あるいは、それらを含めました新しい地価の見通し等についての対策を考えていきたいというのが土地市場の条件整備でございます。

それから、2番目の柱が土地の適正な利用の推進ということで、一つは私ども国土利用計画法を運用しておりますが、引き続き、これの的確な運用を図る。あるいは、低・未利用地の活用のための土地活用バンクというものを持っておりますが、例えば土地有効利用の情報提供等の内容の拡充を図りたいと考えております。

それから、この4月から組織の再編がございまして、旧総合政策局宅地課が土地・水資源局に入っております。その結果、従来、宅地課で実施しておりましたいわゆる関公事業につきましても当局の所管ということで、これにつきましては、先ほど住宅局から御紹介ありましたが、ほかの事業とあわせまして、豊かな住まい空間創出事業（仮称）ということで、いわゆる統合補助金というものを要望しております。

最後に、国土調査でございます。これも後で詳しく申し上げたいと思いますが、いわゆる土地取引あるいは、最終的に土地の活用の基盤になります土地の戸籍とも言えるデータ、地籍でございますが、これが整備されていない。特に都市部で遅れているというのは、今大変問題になってございまして、これにつきまして法務省と連携して早急に都市部を中心に整備を進めるということを柱にしております。

3ページをお開けいただきまして、以上の関係の施策の経費でございます。土地市場の条件整備につきましても70億2200万円、土地の適正な利用の推進が2174億円余、国土調査が354億円余ということで、計2599億円余の予算を要求しております。

それから、5ページでございます。5ページの(1)の でございます。土地の取引情報の提供ということで、6ページを右にさせていただきますと、どこかの町で土地の取引があるということで、これにつきまして、法務省が不動産登記法の改正並びに登記事務の電子化を進めてございまして、これとタイアップしまして、不動産取引の価格の情報についても何らかの形で国民に提供したいと、そのためのシステムを16年度に立ち上げて、17年度から稼働したいというものでございます。

その中で、どのように情報を提供するかにつきましては、8月中にパブリックコメント

を行っております。三つの方法、A案は個別土地ごとにかなり詳しい情報を提供する。B案はある区域について、個別性はないんですが、それぞれの土地取引ごとの情報を提供する。C案は各情報を整理しまして、一定の加工情報、ここではヒストグラムになっておりますが、これを提供するというので、これにつきましては、プライバシーの問題あるいは個人情報に対する意識の問題、あるいは技術的な問題等々含めまして、最終的に秋には具体的な方法を決めた上で実現に向けて具体的な制度改正等の取り組みを始めたいと考えております。あわせて、このためのシステム立ち上げの予算を16年度、お願いしているところでございます。

14ページをお願いいたします。先ほど申しました地籍の関係でございます。地籍につきましては、日本では明治の地租改正以来の図面しかなくて、その後、昭和26年に国土調査法というのができまして、いわゆる地籍の整備を進めております。ここに書いてございますように、全国でようやく45%、都市部では18%、大阪に至っては2%というような低い状況でございます。

例えば阪神・淡路の大震災の場合には、地面も、上物も動いたんですが、土地をだれが持っているのかわからないという状況で復旧にも非常に苦労したという話もございます。あるいは、六本木ヒルズの事業は17年と言われておりますが、そのうち4年間は土地の境界確定等に要したと言われております。これも地籍があれば、ほとんどそのような期間を省かすことができました。逆に、先日の水俣の土砂崩れにつきましては、土地が流れたわけですが、あそこは地籍があったので、すぐに公共施設や個人の住宅の復旧に手がつけられたという状況になっております。

そういうわけで、非常に地味なテーマではあったんですが、最近では、これが重要ではないかというように言われております。6月26日に都市再生本部がございまして、その中でも都市部の地籍について5年で5割を整備し、10年でおおむね概成するという目標が掲げられまして、総理からもこれを各省連携してやるようにという指示をいただいております。

そういうことを踏まえまして、14ページに書いてございますが、都市再生街区基本調査事業というのを200億円で新しく要望しております。具体的には、枠の中の表の基礎的な調査というところで、例えば測量基準点、特にポイントは街区の角の座標でございますが、道路に囲まれた街区の角の座標を正確に調べれば、あとは内側の住宅あるいは官民境界等については、かなり簡単にできる。背景には、地図情報がかなり電子化できて、街区の角の座標さえ押さえておけば、そういう処理がかなり円滑かつ容易にできるようになったと

いう技術的な背景もございます。そういうことで、街区の角を早急に押さえるということを中心に、200億円の新規の要望をしております。

15ページでございますが、全体像としましては、民活と各省連携による地籍整備の推進ということで、都市再生本部で推進方が決まったわけでございますが、法務省等と連携しまして、先ほど申しました都市再生街区基本調査事業200億円、それから、従来から行っております基準点の測量、あるいは従来から引き続き行っております都市部での地籍調査というものを合わせまして、260億円。それから、例えば道路、河川等で行っております公共事業の測量の成果の活用というものも考慮しまして、ダブル計上ですが、190億円ということで、全体では16年度、これにかかわる都市部での民活と各省連携による地籍整備につきまして、450億円で推進したいということで、これはかなり新しい要望ということでお願いしているところでございます。

トピックを中心に駆け足で御紹介しましたが、以上でございます。

【事務局】 引き続きまして、平成16年度税制改正要望について御説明申し上げたいと思います。

私、 と申します。まず、私から住宅関係税制につきまして御説明をさせていただきます。

資料は7番になります、国土交通省税制改正要望事項。表紙1枚めくっていただきますと、目次の1ページというところが出てまいります。最初の項目、住宅・土地対策の推進の1番、住宅政策の推進、そこに掲げてあります8項目が、まずは住宅関係の税制になります。

まず住宅関係ということにつきましては、来年度の要望につきましては、本年末ないしは本年度末に適用期限を迎える特例措置について、きちんとその延長を果たしていくという、その項目が基本でございます。そして、その中でも、御承知のとおりでございますけれども、(1)の住宅ローン減税が本年末入居者までの適用となっております、これにつきまして幾点かの要件改善とともに延長要望していくということが最大の眼目になっております。

それと、(4)にございます中古住宅でございます。これは項目、横断的になりますけれども、住宅ローン減税をはじめとして中古住宅を対象とする特例措置、中古住宅の建築後の経過年数に上限があるという、そこを緩和するというところをまじえまして、要望項目、住宅関係構成されております。

3枚ほどめくっていただきますと、本来のページの1ページというところが出てまいります。以下、この資料に沿いまして簡単に御説明をさせていただきたいと思っております。

まず、今ほど申し上げました住宅ローン減税制度の延長でございます。これはもう既に御承知のことと存じますが、今の制度の概要を確認させていただきたいと思っております。その中ほどでございますとおり、金融機関等から、いわゆる10年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築取得ないしは増改築等をした場合に、居住の年から10年間、各年末の住宅ローン残高の1%を税額から控除するという仕組みになってございます。

これが最大の借入額の対象といたしまして、5000万円。これの1%ということでございますので、年間の最大控除額マックス50万円。10年先まで年末のローン残高5000万円ございますと、都合10年間で500万円という、我々、これを称して、最大500万円の減税ということになっております。

それから、適用要件といたしまして、そこに何点か書いてございますけれども、住宅につきましても、50㎡以上の床面積を持っているということと、中古住宅につきましても、そこにあるとおり、木造につきましても20年以内、マンションにつきましても25年以内のものまでとなっております。そして、工事完了から6カ月以内の居住。増改築につきましても、工事費用が100万円を超えるということ等々でございます。

それから、所得要件、(4)にございますけれども、これは3000万円以下ということになっておりまして、これにつきましても、平成15年12月31日までの入居者に適用されると、こういう制度でございます。

これが仮に延長されないということになった場合には、その一番下にありますとおり、平成16年入居者と書いてあるところがございまして、最大で3000万円まで。特に2000万円から3000万円までは控除率が0.5%になりますので、都合、年間の最大控除額が25万円で、これが6年間で終わってしまうということですから、最大で150万円という規模に縮小してしまうということでございます。もちろん、現行500万円というのも、先ほど言いましたように、10年先まで5000万円の借入残高があるということですから、最大控除を受けるケースは極めて少ないのかもしれませんが、いずれにしましても、こういう大型のローン減税が非常にしぼんでしまうということでございます。

ローン減税の効果といたしまして、一つは経済活性化の効果、それから、当然のことながら、住宅取得支援を通じての良質な住宅取得を図っていくということで、2点ほどデータを御紹介したいと思います。特に2ページの上のところには、現行の住宅ローン減税が

住宅着工に与えた影響というふうに書いてございます。平成14年、住宅着工全体は115万戸ほどございましたけれども、その中での持家系というのだけ取り出しますと、69.2万戸、約70万戸になっています。この70万戸というところをベースに、仮にローン減税が無ければというところで試算をいたしました。

それで、ケース というのは、今ほど御紹介しましたとおり、これが仮にマックス150万、平成4年がこのような制度に基づいて住宅ローン減税を行われておりましたけれども、そのレベルの税制に縮小したとしましたら、5.7万戸減っていたであろうということでございます。それから、ケース というのは、全くローン減税制度がなかったということになりますと、9.9万戸減少していたであろうと。約10万戸でございます。

10万戸当たりの経済効果というのを我々、約4.6兆円というようにはじいております。これは約2兆円分の経済波及効果も含めておりますけれども、10万戸当たり約4.6兆円ということで、9.9万戸ということでございますから、約10万戸ということでございます。これが5.7万戸の場合であっても2.6兆円の経済損失であったということで、なかりせば、これだけの経済損失があったというような試算を今回いたしたところでございます。

それから、1枚めくっていただきまして、住宅取得促進ないし支援という観点でございます。3ページの右側のところ、第2次ベビーブーマー世代の持家需要を牽引というところをごらんいただきます。

世代別に持家率を見てまいりますと、5歳スパンで平均を取っておりますけれども、25から29歳の段階で、既に12.6%程度、持家率でございます。これが35から39歳のスパンでいきますと、48.6%。いわゆる40歳になるまでにほぼ半分の人が持家をする。ですから、30代後半を中心とするこの期間に持家率が非常に大きくジャンプアップをしていく形になっております。

ここのところの住宅に対するニーズというものをきっちり顕在化させていかななくてはいけないということでございますが、実はこの30代、これから迎えようとするところ、上の人口のピラミッドでごらんいただきますと、ちょうどここに第2次ベビーブーマーがおりまして、ここに大きな人口のこぶができております。したがって、こういう人口の厚いところが、これからここに差しかかっていくということでもあります。

仮に48.6%という持家率、35から39歳の平均が維持されるといたしますと、フローベースになるんですけれども、平成15年から平成20年、右側の一番下になりますけれども、持家世帯数の増加として、フローベースで91万世帯が見込まれる。平成5年から平成10年、

実績ベースで70万世帯がこの5年から10年には取得をしたわけでございますが、そのところを計算しますと、1年当たりで4万世帯、住宅の持家取得というものを単年度当たり押し上げていくということでもあります。したがって、経済活性化の観点からも、この世代の住宅の需要をきちっと顕在化させていくという必要があるかということでございますので、今回、これをきちっと延長を果たしていくということでございます。

なお、4ページのところに2点ばかり改善項目がございます。一つは、増改築にかかわる場合であっても、先ほど10年以上のローンという要件があると申し上げましたけれども、今、課されております。ところが、リフォームの場合には、10年未満という借入を行うケースも結構あるということで、そこにあるとおり、5年から10年のところで18%でございます。これは一つのデータの例なんですけれども、そういうこともありますので、この償還期間10年というところを緩和すると、5年以上のローンであればいいというふうに緩和するというのが1点です。

2点目につきましては、現行の増改築工事の対象のメニューがありますけれども、特に昨今、例えば防犯あるいは省エネルギーという観点で、開口部、いわゆる窓ですね、あるいはサッシといったものを取りかえるという工事が結構あるわけでございます。これが現行、少し読みづらい。読みづらいというか、読めませんので、この部分も増改築の対象工事とするように要望するという、この2点。

そして、後ほど出てきますけれども、中古住宅の築後経過年数の緩和ということと、住宅ローン減税もあわせて、3点、改善の大きなメニューとしております。

それから、4ページの(2)のところに、ローン減税は今ほどのとおり、借入の残高に対しての税額控除になりますけれども、今回、住宅への投資額を対象として一定率の減税を行う特例措置というものを創設要望を出しております。

ただ、先ほども見ましたとおり、現行の住宅ローン減税は、借り入れに依存せざるを得ない比較的中堅所得者層の住宅取得を支援するという観点で、非常な政策効果を有しているものと私どもは認識しているわけでございまして、そういう意味合いからも、あるいは制度としての定着ないし認知の状況からも、まずは現行のローン減税を基本的にこのままの形で延長するということが最優先と考えている。そこは変わりございません。

一方で、良質な住宅ストックの形成とか経済活性化の観点から、借り入れであるか、自己資金であるかにかかわらず、一定の質の条件を満たす住宅投資それ自体を促していくべきという考え方、例えば などの経済団体からもそういう提言がなされているというこ

とでございます。

投資額を対象とする減税措置というアプローチ自体は、余り普遍的な形ではないところではありますけれども、少なくとも住宅をめぐる税制のあり方として、投資減税というアプローチについて、税務当局との議論をするということ自体、意義のあることととらえておまして、今回、その端緒として、来年度要望というところに住宅ローン減税の延長とあわせて要望をさせていただいたということでございますが、基本的に、まずローン減税の延長というところを私どもねらっていきたいと考えておりますので、余り制度の細かなところまで立ち入った形の要望にはしておりません。今後、ローン減税の延長をめぐる議論とあわせて、こういったものがどこまで俎上に上ってくるかということでございますが、一点、御紹介をさせていただきました。

あと、5ページ、6ページ以下8ページまで、先ほど申しあげました延長項目が並んでおります。特に御紹介したいのは5ページのところで、買換えの場合の譲渡損失の繰越控除制度。これは、地価高騰時に買った資産、現在、それを例えば買換え、住みかえをしようということで売却いたしますと、大変な損失が生じるわけでございます。これを、通常はその年の所得から損の部分は所得控除できるということまではできるんですけれども、住宅につきましては、それをさらに翌年から3年間は、その損失を所得から控除して、要するに、引いてもまだ損が残っている、引いてもまだ損が残っている、1年、2年、3年目まで繰り越していくと、こういう制度がございますので、これはライフステージに応じた適切な住みかえを促進するという観点で重要な税制でございますので、これの延長を果たしていくと。それが(3)でございます。

それから、(4)につきましては、先ほど申しました中古住宅要件で、これが今、流通の観点から、築後経過年数の長いものも、成約ベースで見ますと、非常にふえてきているということ。それから、ストック重視という観点から、戸建につきましては現行20年を25年、そしてマンション、耐火建築物につきましては25年を30年、5年ずつ、より古いものも対象にしてもらうように、住宅ローン減税以下、そこにあります五つの税制につきまして、共通して中古住宅の築後経過年数の要件を緩和するという要望を出しております。

以下、(5)新築住宅の固定資産税の優遇、7ページの(7)、これも居住用財産の買換え特例というふうな住宅の取得ないし保有の支援、さらには(8)のように、特に賃貸住宅の供給であるとか、新築住宅の供給といったところに効きます流通課税の特例ないしは賃貸住宅にかかわる固定資産税ないしはその償却上の特例というものもきっちりと延長

を果たしていくというところでございます。

それから、住宅局関係といたしまして、22ページのところに、これはむしろ防災関係、都市の再生関係というところでございます。密集市街地整備促進のための特例措置の創設ということで、これはさきの通常国会で法律改正がございまして、御案内のとおり、密集法を改正いたしまして、新たに防災街区整備事業の導入等の改正がなされたところがございますけれども、この事業が円滑に進むように、基本的には現行市街地再開発事業等に適用されますような特例措置等について、この事業についても適用されるべく要望をしております。

大変長くなりましたけれども、住宅関係のあらましということで御紹介申し上げました。

それから、もう一つ資料がつけております。資料8がついてございます。これは今の改正項目の中には入っておらなかったわけですが、15年度、今年度の税制改正の中で、いわゆる生前贈与と言ったらよろしいでしょうか、一番後ろのページ、二つほどついておりまして、分厚い方の一番後ろの、ちょっと小さくて見にくいんですけども。

端的に申し上げますと、相続税と贈与税の一体徴税、これは御承知のとおりでございますけれども、これまでは例えば基礎的には110万円までは非課税ということになっておりましたけれども、一般的には2500万円まで生前贈与したものは非課税になっていくということで、2500万円を超えるところは若干軽減されるわけです。そして、最後は相続時には前倒しをした分にかかわるものを合算して清算するという税制ができたわけでございますけれども、住宅につきましては、その2500万円の枠をプラス1000万円深堀りをしまして、3500万円までの生前贈与が可能となったということでございます。

これは非常に大きな期待を担って登場したわけでございますけれども、これが本当に使われているかどうかということが多々御質問受けることが多かったので、最終的には確定申告を経ていかないときちんとした実績は把握できないんですけども、とりあえず、住宅展示場に来られた人からアンケートをとって、意向を確認したというものが、この資料でございます。

資料8の色のついた2枚紙で簡単に御説明いたします。もちろん住宅展示場に来ているという母集団であり、そこを考慮しなくてはいけないんですけども、特例そのものの認知度は非常に高い。1番のところ、3分の2がこういう特例を知っていたということ。そして、その段階で贈与を受ける予定があった方が、2番の参考というところに書いてございますけれども、母数約3000のうちの1000件ほどが贈与を少なくとも検討中とい

うところであります。そういった方々に今回の特例が住宅購入の意思決定に影響を与えたかというところを聞きましたところ、その中の3分の1ほどの人が影響を与えたと答えております。

それから、1枚めくっていただきまして、特に特筆すべきは、贈与額として、従来は住宅の場合、先ほど110万円と申しました、これを5年分前倒しで550万円という非課税枠があったわけでございますけれども、それを超える贈与を検討するという人が3分の2ほどに上っております。これらを見ましても、今回の特例措置が住宅取得という観点からは、それなりに大きな影響ないし効果を与えつつあるのではないかとこのところが見て取れます。

詳しくは、最終的には確定申告の数字を待たないと判断はできませんけれども、こういう数字が出たということをお紹介申し上げます。

以上でございます。

【事務局】 と申します。よろしくお願いいいたします。

私の方から、土地税制関係の要望につきまして簡単に御説明いたしたいと思っております。資料7に戻っていただきまして、表紙をめくっていただきまして、目次で簡単に項目の御紹介をいたしたいと思っております。

目次1のところの の2番目に、土地需要の喚起を通じた土地の流動化・有効利用の促進という項目がございます、6項目ほど挙げてございます。

その中で、延長もの等もございますが、今年度、大きいものは二つございまして、一つは(1)の大都市の商業地等を中心とする土地に係る固定資産税等の負担軽減、(2)にございます個人の土地長期譲渡所得に係る税率の引下げなど土地譲渡益課税制度の再構築、この2点が大きいものでございます。この2点を中心に御説明いたしたいと思っております。

あと、目次1の の安心で魅力あるまちづくり・地域づくりという中の1の(2)の特定の事業用資産の買換え特例制度の延長も要望しておりまして、御紹介させていただきます。

まず、9ページをごらんいただきたいと思っております。土地に係る固定資産税関係でございます。固定資産税につきましては、御承知かと思っておりますが、平成6年度に評価がえの際に、いわゆる7割評価というのが導入されまして、評価替えというのが行われました。それまでは、7割というのは公示地価に対する7割という意味でございますけれども、そもそも課税標準の額がばらばらであったというのを、一つは、一物四価とかいう意味での公的土

地評価の一元化という議論と、もう一つは、全国地方によって、また同じ市町村内でも、同じ公示地価が、例えば坪当たり10万円のもの固定資産税評価ではばらばらだと、それは不公平ではないかという意味での負担の均衡化と、それを是正すべきという、大きく二つの目的がございまして、7割評価が導入されました。

それ以降、行ってこられましたけども、ところが、一遍にはなかなか上げられませんので、負担調整措置という激変緩和の中でポチポチ上げてまいったわけですが、実際やってみますと、なかなか7割というのが高いという声が起きまして、めくっていただきまして、11ページの右下の図を見ながら御説明したいと思います。

一番上までが公示地価といたしますと、本来ですと、その7割、評価額（b）と書いてございまして、ここに対して、例えば1.4%をかけるというのが最終目標というか、最終の姿であるということでスタートしたわけですが、既に平成6年から3年たちまして、平成9年段階で、それでは余りに高すぎるということで、さらにその評価額（b）に対して負担水準というものを設けて、さらに引き下げをしましょうということが導入されております。

左端に負担水準と書いてございまして、7割評価を100とした場合に、平成9年時点で80%まで下げました。上限を80に下げましょうと、そこまでたどりついたら打ち切りということになりました。ただ、その次の3年後、固定資産税評価、3年ごとに変わりますので、平成12年度の見直しのときに、それでも高いということで、75を70というふうに段階に下げるとというのが12年度に決まりました。

昨年度、15年度税制改正要望のときに、70でもまだ高いのではないかと、ポツポツ9ページの方に戻りながら御説明させていただきますけれども、9ページの下の方にありますグラフを見ていただきまして、その間、商業地等の地価が非常に大きく下がっているということもございまして、実際の土地の値段、公示地価を実際の土地の値段とみなしますと、それに対する税額というもの、実効税率というふうに我々は呼んでおりますが、それが非常に上がってまいりまして、とうとう平成14年度には0.58になっております。そういう計算方式でいきますと、統計が取り得る昭和51年以降で、最高を上回っておりまして、ずっと最高水準が更新されてきているということもございまして。

特にバブル期に地価が高騰しまして、その反動でバブル崩壊後、地価が大きく落ちております大都市地域におきましては、地価が落ちるということは逆に実効税率が上がるという面もございまして、税額が上がっておるのみならず、実効税率がもっと上がるというこ

ともございまして、10ページの右上にございますように、特に、ここの大都市というのは23区プラス政令市でございますが、全国平均に比べても大きく負担水準は上がっております。そういうところを中心に負担感が強いという声が上がってきております。

なおかつ、土地市場自体が特に商業地あたりでは実需を中心に、どれだけ収益性があるかということで地価形成がなされておる時代でございますので、経済活動の足を引っ張るだけでなく、新規投資に際してもなかなか収益性を下げる要因になっておりまして、土地投資を阻害する要因になっておるのではないかとこのように言われております。

そういう中で、これだけいろいろな経済活動をしなくても収益性がなかなか上がらないという時代に、余りに負担能力に関係なく上がっていくのはしんどいのではないかとこの声、例えば中小企業中心にいます日商あたりのアンケートでも、全国でとりまして、73%ぐらいの方々から「負担が重い」という声が上がっておりまして、ぜひ高いところを下げしてほしいということでございます。

ちなみに、10ページの上のグラフ、大都市だけが高いと思われるかもしれませんが、大都市が中心に平均的に高いという意味でございます。地方部でも高い都市においては高い、同じ都市の中でも高いところは高いという、ばらばらな状況がございます。

そういう中で、10ページのグラフの下にございますように、東京都では平成14年度からそういう問題が非常に強く指摘されておりまして、独自に中小企業を対象としまして固定資産税を2割まけるという制度もとられておりまして、東京都はみずから14年、15年と行っておりますが、自分たちで行う話ではなくて、国の制度ですので、国として下げてほしいという要望も出されてきております。

そういう中で、本来ですと、平成15年度が評価替えの年でしたので、昨年度、決着しているはずでございましたが、昨年度、そういう要望が同じように出ておりましたけれども、他方で地方財政も非常に厳しいという中で、なかなか議論がまとまりませんで、与党三党の税制大綱の中でも幅広い観点から直ちに具体的な検討を進めるということにされまして、今年度、引き続き要望させていただいて、一つの観点を見ながら御決着、御議論をいただくということでございます。負担しておられる事業者の方々の負担感が非常に強いという声はますます強まっておりますので、議論を続けてまいりたいと思っております。

ちなみに、一言だけ申し上げますと、9ページの下側のグラフにございますように、住宅地につきましては3分の1、さらに小規模については6分の1という軽減措置が効いておりますので、それほど負担水準、一番下の点々のグラフでございますが、若干上がってき

ておりますが、それほど大きな変動はございませんので、今回は商業地の方に限って要望させていただいているということでございます。

簡単でございますが、固定資産税については以上でございます。

あと12ページにまいりまして、個人が持っております土地の長期譲渡所得につきます譲渡所得課税の税率の引き下げの要望でございます。これは、13ページの上の方に過去の経緯は書いてございますが、平成11年度以降、現在は特例措置としまして、長期で個人が譲渡いたしますと、譲渡益に対して26%一律にかかるという税制になっております。これ自体は特例措置でございますが、15年度で切れますので、16年以降、放っておきますと、現在の本則税率というのが下から2番目あたりに書いてございますが、4000万円まで26%、4000万円を超える部分については32.5%ということに戻ってまいります。

それに対しまして、12ページに戻っていただきたいんですが、我々の方といたしましては、平成15年から株に対する譲渡益課税が一律20%ということで恒久化されまして、グラフでいきますと、横に一線で20%のところ引いてあるのが株でございます。他方、土地と株以外その他の一般的な資産を個人が譲渡いたしますと、2分の1総合課税ということで、普通の所得税の税率の2分の1をかけるということになっておりまして、斜めに上がっている点線の部分でございます。

土地が現在、26%で一律の実効税率でございますが、非常に高いと。特に株と土地というのは、土地神話自体が崩壊しておりますので、同じ扱いにしていきたいということで、今後、恒久措置として株並みの20%に引き下げたいという要望を出しております。

その他もろもろございますが、以上でございます。よろしく願いいたします。

【事務局】 引き続きまして、資料9でございます。社会資本整備重点計画についての御説明でございます。

委員の皆様の中には、もう既に社会資本整備審議会と交通政策審議会の合同でつくりました計画部会で、この重点計画について御審議に参加されている委員方もいらっしゃいますので、簡単に御説明をさせていただきます。

社会資本整備につきましては、事業分野別で9本の長期計画があったわけですが、それぞれの分野別で計画を立てておりますと、縦割りになるとか、その結果、予算獲得競争になっているとか、いろいろ批判がございまして、9本の事業分野別の長期計画を一本化し、その際にソフトな施策もあわせて計画の対象としようということで、社会資本

整備重点計画がことしの4月1日から施行になったわけでございます。

それに基づきまして、平成15年度から平成19年度を計画期間とする社会資本整備重点計画を定めるべく、今いろいろ御審議をいただいているという状況でございます。

住宅建設五箇年計画との関係でございますけれども、先ほど建議をまとめていただきましたように、住宅建設計画法というのは、住宅建設五箇年計画の根拠法でもあるわけですが、この住宅建設計画法について抜本的に改正を行う必要があるということで建議をまとめていただきました。そういうこともございますので、今回の社会整備重点計画との一本化も行わないということで一応整理をさせていただいております。

ただ、バリアフリー化等、そういったものについては、必ずしも住宅の問題だけでなく、ほかの社会資本整備の事業と一体化して実施されると、それによって効果があるというものでございますので、そういったものにつきましては、社会資本整備重点計画に部分的に位置づけているということでございます。

したがって、将来、住宅建設計画法の見直し時点で、五箇年計画かどうかわかりませんが、新たな計画を社会資本整備重点計画との関係でどうするかということも議論していくことになるかと思っております。社会資本整備重点計画につきましては、改革の取り組みの方針と重点目標ということが主な構成でございます。

2ページをお開きいただきますと、第1部は改革の取り組みの方針でございます。社会資本整備事業の重点的、効果的、かつ効率的な実施のための措置ということで、8項目挙げられております。簡単にタイトルだけ言っていきますと、2ページにありますように、一つは事業評価の厳格な実施ということで、新規事業採択から実施中あるいは完了後の評価ということで、事前から事後まで一貫した評価をしていこうと、それについては積極的に公表していこうということでございます。

2番目は、コストの縮減の話でございます。すべてのプロセスを見直して、コスト構造改革を推進していこうということでございます。

3番目は、事業を進めていくに当たりましては、地域住民との理解と協力の確保が必要だということでございます。

4番目は、事業相互間の連携を確保していこうということでございます。

5番目につきましては、ソフト施策との幅広い連携のもとで、新しいものをつくっていくというばかりではなくて、既存の社会資本の有効活用を図っていこうということでございます。

6番目は、依然として入札契約をめぐるいろいろな問題が発生しておりますけれども、公共工事の入札及び契約の適正化ということで、透明性、競争性の向上、不正行為の排除の徹底等々を推進していこうということでございます。

7番目が、民間活力の活用で、PFIの導入あるいは地域住民、NPOの参画を促進していこうということでございます。

8番目が地方の役割分担を明確にしようということでございます。

5ページでございます。第2部が具体的な重点目標ということになるわけでございますけれども、今までと考え方を変えまして、どれだけの事業をやるかということではなくて、どういう成果がもたらされるかということに着目して重点目標を設定しようとしております。したがって、今までの五箇年計画にありました総事業費幾らということの内容としないものになっているわけでございます。

2番目は、事業別の縦割りの構成にしませんで、目的別に横割に編成を行うということで、先ほど予算の説明にもありましたけれども、暮らし、安全、環境、活力といった四つのジャンルに分けて構成しているものでございます。

次の6ページをお開きいただきますと、具体的には暮らし、安全、環境、活力ということで、それぞれ3項目ないし5項目が挙げられるわけでございます。住宅につきましては、このうち暮らしあるいは安全というところとかなり関係してくるということでございます。

7ページをお開きいただきますと、暮らしのところでは、重点目標で(1)のところではバリアフリー社会の形成ということで目標を明記しております。指標ということで、そこでございますように、例えば住宅につきましては、この計画の最終期限であります平成19年度にバリアフリー約1割を目標にしていこうというようなことを指標として挙げさせていただいているわけでございます。

同様でございますが、8ページは居住環境の分野でございます。住宅の問題は居住環境の問題と密接不可分であるわけでございますけれども、先ほど申し上げましたような事情で、住宅建設五箇年計画とは一体化しなかったということもございます。ただ、その関係が非常に深いということで、あえて注書きのところ、住宅に絡む部分につきまして若干触れさせていただいたということでございます。

それから、9ページは安全でございます。これにつきましては、指標のところをごらんいただきますと、住宅の耐震化率ということで平成19年に約65%、それから、密集市街地の安全性の確保ということで、非常に危険な密集市街地につきましては、約8000ヘクター

ルのうち、平成19年度で3割について安全性を確保していこうというようなことを定めているわけでございます。

それから、10ページでございます。環境というところにつきましては、地球温暖化の防止について、民生部門の寄与率はかなり高いということもございますので、住宅建築物におけるCO²排出削減、約3560万トンということで、指標としてまとめさせていただいております。

こういった内容につきまして現在、御審議をいただいているという状況でございます。

非常に簡単でございますが、以上でございます。

【事務局】 最後の報告事項でございますが、資料10をお願いいたします。公営住宅管理に関する研究会報告でございます。

これにつきましては、先ほどいただきました建議の中の公営住宅関係の部分の御議論の土台になったものでございます。今回、同時にまとめましたということでございます。

1ページでございます。見直しの方向としては、(1)で公平性、効率性ということを中心に見直すべきであると言われておられます。ただし、(2)のところ、配慮事項として、効率性、公平性という、検討の配慮として、居住の安定あるいは地域の実情、福祉施策というものを配慮すべきであるという考え方でまとめていただいております。

2ページでございますが、具体的な対応策を幾つか御提言いただいております。1番が住宅困窮事情関係でございますが、(1)資産の把握ということでございます。四角の中をごらんいただきたいと思います。一番上の丸でございますが、保有資産についても入居時の入居者資格または入居者選考基準に反映させることが必要であるという御提言でございます。具体的には、丸の2番目ですが、自己申告とか同意書の提出といったものを考えてはどうかということでございます。最後の丸ですが、資産調査権の必要性、その法的な位置づけについてはさらに検討を進めるようにということございました。

(2)が入居者選考のあり方でございます。四角の中の丸の最初にございますように、この判断につきましては、基本的に事業主体の裁量にゆだねるべきであるというふうに整理していただきながら、評価の視点といったものも整理した上で指針を示してはどうかという一つの御提案でございます。

(3)は、居住のミスマッチの解消ということで、四角の中にごございますように、入居者の自主的な判断を促す方策を検討するようにということでございます。

3ページの(4)でございます。地域の実情を反映した家賃のあり方ということで、事

業主体の判断により地域の実情を的確に反映できるような利便係数の見直しをすべきである。今の公営住宅につきましては、事業主体の判断が特に利便性係数のところで反映させるようになっておりますので、この点の見直しについて検討をするようにということでございます。

2番目が入居者資格喪失者への対応ということでございます。(1)の四角の中をござらんいただきますと、公営住宅で定めております近傍同種家賃と実際の市場家賃とが乖離しているのです、その水準を考えるとということ。それから、2番目の丸でございますが、収入超過者に対しては、その家賃について、市場家賃との連携強化を検討すべきであるということをお願いしております。

(2)は入居承継への対応。

(3)が一定期間ごとに入居者資格を見直すようにということを検討してはどうかという御提言でございます。御案内のように、三つの入居の際の入居資格につきましては、その後、その要件を満たさなくてもすぐに出るという法制にはなっておりません。四角の中でございますように、収入超過者あるいは結果単身といった方々について検討すべきであるということ。あるいは、これの中で、定期借家というものの導入について適用すべき場合とか、再契約する際のシステムといったものをあわせて検討して考えるべきだということでございます。

3番目が管理の効率化ということで、(1)でございますが、いろいろなトラブルが現在発生しておりますので、4ページでございますが、最初の丸でございますように、入居時にあらかじめルール設定を明示すべきであるという御提言でございます。

それから、その下の(2)でございますが、経営の透明性の確保ということで、財務諸表の有効性について検証しながら、導入を検討すべきであるということでございます。

4、おわりにということで、この御提言の最後に、下の3行でございますが、国においては、この報告書の提言を踏まえて、具体の制度改革に向けて早急に検討すべきであるということ、公共団体等の各事業主体においては、国の制度改革を待つのではなくて、できるものから主体的に取り組むべきであると、こういう御提言でございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいま事務局より報告がありました件につきまして、御質問がございましたら御発言をいただきたいと思っております。

【委員】 最初でしたか、資料5、平成16年度の住宅局関係の予算概算要求概要ですね。13ページに、新しい住宅市街地の整備に対する総合的な支援制度の創設ということで、大変魅力的な統合補助といいましたでしょうか、豊かな住まい空間創出事業という仮称の支援制度のイメージがここにかかれています。新しい住宅政策の建議の中にもストック形成あるいは民間中心というようなことで、その中でNPOだとか居住者主体の住まい、あるいは環境形成に対する方向性というものが語られています。

豊かな住まい空間創出事業支援というのは、その辺の支援の一つのツールとしてかなり魅力的だなというふうに私は思っているのですが、具体的に、これはどのような仕組みで活用できるのか、まだこれからの取り組みかと思いますが、それは市街地整備の中で自治体が活用できるのか、あるいはNPOだとか民間でもそれなりの活用ができるようなものなのか、その辺についてお尋ねしたいと思います。

【事務局】 今御指摘の件は、この事業は、現在やっております住宅市街地整備促進事業と密集住宅市街地整備促進事業を統合するような形で考えております。今行っているそれらの事業のメニューを包括的に取り込んでいくということを考えております。

それぞれの事業の中で、御指摘ありましたように、NPOでありますとか、まちづくり協議会が行います諸活動に対する補助制度が入っております。新しい事業の中でより発展的にそういう運用を行っていくというように考えております。

【委員】 ということは、具体的な事例の中でいろいろな可能性があるということでしょうか。

【事務局】 まだ十分活用されていないところもございますけれども、いろんな形でNPOの活動の助成ができるようになっておりますので、今後、モデル的な取り組みを含めて進めてまいりたいと考えております。

【委員】 時間もございませんので、特にお答えは要らないですけれども、資料6で御説明いただいた土地の市場条件整備のところ、例えば5ページ、6ページにございます物件情報は、恐らくこれからはなかなか微妙なところだからA案、B案、C案で詰められているところだろうと思いますが、情報公開とか個人情報の方でも同様なのがよく問題になりますので、十分……。あとはもちろん法務省との関係もございましょうし、土地というのは非常に公的な性格を持っておりますけれども、何となく幾らで売った、売らないという情報について、国民は気分的な問題がまだあると思いますので、その辺、慎重に進めていただければなと思います。

もう一点は、地籍整備。これも14ページにございまして、私、これもぜひ積極的に進めるべきだと思います。特に都市部へいきますと、ほんのちょっとの何センチのずれで民民の紛争に飛火したりとか、そういうこともありますので、そこら辺、ADRとかもあるようでございますので、そこら辺も多少ですね、寝た子を起こす的な紛争が起きたときに、どう対応するかということまで考えに入れながら、積極的に進めていただきたいなと思います。

【事務局】 土地利用につきましては、A案、B案、C案と、パブコメのメニューということで出しましたので、もちろんこの中から、委員御指摘の部分は十分踏まえて最終的な方法を決めたいと思っています。

地籍につきましては、都市部で進まないのは、まさにそのような問題でございまして、メニューとしまして、14ページの下から2行目の枠の中に、「法務局が境界の確定等に関与して迅速に正式な地図とするための法整備」と小さく書いてございます。

今、委員おっしゃいましたADRとか、あるいはそれをうまく広げたような格好の法整備も、法務省御当局も考えなければいけないと、かなり前向きに検討されております。そういう手続も含めて、都市部で迅速に境界確定、最終の地籍ができるような仕組みをつくっていきたいと思っています。

なお、これも16年中といたしますか、次の国会等でいろいろ議論できるような格好で法務省は御準備されるのではないかと考えております。

【委員】 ほかに御質問ございませんか。

御質問もございませんようですので、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思います。

本日は、長時間にわたって御審議いただきまして、ありがとうございました。以上をもちまして、本日の会議を終了させていただきます。

閉 会