

平成16年10月15日

於：11階特別會議室

**社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
第1回基本制度部會議事録**

**国土交通省**

## 目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 委員等紹介	-----	1
1 . 議 事	-----	2
挨拶	-----	3
部会長選任、部会長代理指名	-----	6
諮問事項及び基本制度部会の設置について	-----	7
住宅金融の現状と課題について	-----	9
住宅セーフティネットの現状と課題について	-----	2 2
1 . 閉 会	-----	3 4

## 開 会

【事務局】 お待たせいたしました。何名かおくれていらっしゃる方がいらっしゃいますが、定刻になりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会（第1回）を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます でございます。部会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方は11名でございます、総数の3分の1以上に達しておりますので、社会資本整備審議会令第9条により本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

### 委員等紹介

本日は、住宅宅地分科会基本制度部会の初めての会合ですので、ご出席の皆様方をご紹介申し上げます。ご紹介は五十音順とさせていただきます。

まず、委員の方からご紹介させていただきます。

委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局】 委員でございます。

委員でございます。

委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局】 委員でございます。

続きまして、臨時委員の方をご紹介させていただきます。

委員は遅れてご出席されます。

委員でございます。

委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 よろしくお願ひいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 です。

【事務局】 ただいま 委員がご出席くださいました。

【委員】 おくれて参りました。 でございます。よろしくお願ひいたします。

## 議 事

【事務局】 それでは、ここで よりあいさつを申し上げます。 、よろしくお願ひいたします。

## 挨拶

【事務局】 でございます。

委員の先生方には、大変お忙しい中、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の基本制度部会にご出席いただきまして、ほんとうにありがとうございます。

さきの分科会で、 から諮問をいただきました。諮問文は「新たな住宅政策に対応する制度的枠組みはいかにあるべきか」という諮問でございます。これは、昨年秋、平成15年9月に分科会から出していただきました「新たな住宅政策のあり方について」という建議に立脚したご審議になるわけでございます。

実は、昨年9月、分科会から建議を出していただいたわけですが、現在、住宅政策の一番大きな枠組みとして、住宅建設計画法に基づいて、昭和41年から毎5ヵ年ごとに計画をつくって、その中で政策のあり方も論議した上で進めてきているわけでございますけれ

ども、現行の五箇年計画は第8期ということで、平成13年度から17年度までを対象にして進めているわけですが、昨年はちょうど中間年度でございます。13、14、15、16、17年の中間年度に建議をいただきました。建議の魂は、次期の五箇年計画、平成18年度からの政策の枠組みは、根っこから見直して、きちんと新しい体制でいくぞという建議をいただいたわけでございます。

そういうことで、これから取り組んでまいるわけでございますけれども、今の時点でこれまでの政策を振り返ってみますと、さきの大戦が終わってからもう60年になろうとするわけですが、最初の30年間は基本的に住宅戸数を確保するというところでやってまいりました。

昭和20年代は全国で一生懸命戸数を確保するというので、昭和25年には住宅金融公庫、昭和26年には公営住宅の制度ができたわけですが、昭和30年代に入りまして、復興がなったために人口が大都市に集中するというので、地方は戸数的に画然とよくなって来るのですが、大都市の状況が非常に厳しくなって、日本住宅公団ができて大都市の住宅の大量供給を担いました。

そういう形で30年代、40年代とやってきまして、40年代の頭に、地方部は戸数を確保する、1世帯1住宅を確保する。しかし、大都市ではまだそれはクリアできない。40年代の終わりになって、全国の都道府県で初めて戸数が世帯数を上回るということで、最初の30年が終わるわけです。

昭和50年以降の30年間で、数を確保することはもういい、住宅の質を充実させるんだということで取り組んできたんですが、今から振り返ってみますと、その住宅の質は、専ら住宅の床面積に着目してきたと思います。公庫の住宅も、公営住宅も、公団の住宅も、基本的に住宅の質は床面積規模だということで、第3期の五箇年計画を昭和51年度から行うわけですが、そのときに初めて、質に関連して居住水準の目標というのを掲げました。これは、基本的に世帯規模に応じた床面積はどうあるべきかという基準だったんです。最低居住水準と平均居住水準を掲げます。

10年追求して、第5期五計ですから昭和61年、要するに平均居住水準というのは世帯数の半分が確保する床面積の目標なんですけれども、おおよそ達成してきたということで、これをさらに意欲的に拡大しまして、水準を上げまして、誘導居住水準の目標というのを掲げました。昭和50年代、60年代と、床面積の規模をメルクマールに質を追求してきたということがあると思います。

量の確保から質の充実ということを掲げてきたんですが、今、私たちが目の前で取り組んでいる意味で、新たな住宅政策を議論し始めたのは直近の10年間だと思います。建議でうたっていたいただきました住宅市場の力を強めていくんだという観点で、この10年間、一生懸命やった例として3つのことをご紹介しますと思います。

1つは、公営住宅です。公営住宅は、伝統的に国の補助金で公共団体が低廉な家賃の住宅をつくっていただいて、低額所得者に供給するというシステムですけれども、土地から建物から、全部、公共団体が整理をして供給するという方式だったんですが、平成8年にこれを自由化しまして、まず供給方式は、民間がお建てになったものを借り上げてもいい。土地を借りてつくってもいいという形に自由化しました。

家賃の方式も、原価で限度額の家賃を定めるという方式から、市場の家賃を基準として、それから低額所得者に割り引いて供給するという市場家賃準拠の方式に変えました。

さらに、低額所得者だけではなくて、中堅所得者向けに特定優良賃貸住宅という制度も、民間のマーケットの力を使って、中堅所得者向けに住宅を供給するという政策を打ち出しました。これが公営住宅の改革でございます。

もう一つは、公団住宅の改革です。5年前に、住宅・都市整備公団を都市基盤整備公団に変えました。実は、今回の特殊法人改革で都市再生機構に7月からなっているんですが、この思想は、5年前の住宅・都市整備公団から都市基盤整備公団に改革したときにルールは敷かれていたと思います。民間事業者の方々が都市開発をされる、そのために必要なお手伝いを公団はやるという思想でやってきたと思います。

もう一つ、住宅政策の分野のマーケットについて一生懸命やったのは、住宅の品質確保の促進に関する法律でございます。品確法と呼んでいます。これは、マーケットの力を生かす、その中で消費者、事業者が共通の枠組みで住宅性能表示を用意し、行うという制度インフラをつくりました。

そういう形をさらに育てていく形でこれからやっていきたいというのが、今回の審議会でご議論いただきたいエッセンスですが、進め方についてぜひお願いしたいことがございます。それは、今回の住宅政策の見直しは、実は行政改革に関連して非常に時間的にせっぱ詰まっているところがあります。

行政改革の中でも特殊法人改革、先ほど公団の例を出しましたけれども、もう一つは住宅金融公庫の改革です。これは2年前の政府閣議決定しました合理化計画で、独立行政法人にするという方針が明確にされておりまして、来年の通常国会にはそのための法律を出

さなければなりません。したがって、この枠組みは、この12月に決まる予算の過程で方向性を定めなくてはならないということでせっぱ詰まっております。

それから、もう一つは公営住宅のあり方です。これも行政改革の一環であります地方分権、三位一体改革の中で、公営住宅関係の補助金3,000億円、住宅局にありますけれども、すべて廃止して税源移譲の対象にするという提案がなされております。今、公営住宅の枠組みは、すべて国費で、あとは借金でつくって家賃で返していく。一切の地方費負担を入れないで、国費だけでつくるとというのが公営住宅の制度です。ほんとうに困った人については、国が責任を持って住宅サービスを供給するという思想でできている制度ですので、私たちは地方6団体の提案には問題があると思っております。それを予算過程でも追求して、訴求していこうと思っておりますので、17年度の予算過程でその2点がどうしてもテーマになっておりますので、予算の論議に間に合う形で基本部会から方向性を示していただく必要があるわけでございます。

そういう形で方向性が定まれば17年度の予算ができる。それを踏まえて、さらに18年に向けて住宅建設計画法のあり方、基本法制はどうあるかといったことをご議論をさせていただこうと思っております。そういうこともありますので、基本制度部会のとりあえずのご審議が整理できましたら、それを受けて住宅局としては住宅政策改革要綱という形で、17年度、18年度に、こういう方向でこういう工程表で仕事を進めていくと世の中に打ち出したいと思っておりますので、お忙しいところ非常に慌ただしいことで恐縮ですが、そういう心構えで仕事をやっていきたいと思っておりますので、ひとつよろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしたいと存じます。お手元の配布資料一覧をごらんいただきたいと思います。存じます。

資料1としまして、基本制度部会の名簿。

資料2としまして、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」諮問理由。

資料3としまして、基本制度部会の設置について。

資料4としまして、住宅政策の現状と課題。

資料5としまして、住宅セーフティネットの現状と課題。

参考資料といたしまして、1から6まで所要の資料をつけさせていただいております。

以上の資料をお配りしておりますので、どうぞご確認ください。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで皆様方をお願い申し上げます。ご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

#### 部会長選任、部会長代理指名

それでは、次に、部会長の選出に入らせていただきます。

社会資本整備審議会令第7条第4項によりまして、委員の皆様の中から部会長を互選していただくこととなりますが、どなたかご推薦をお願いいたしたいと思います。

【委員】 今度はわりと緊急ですし、住宅宅地分科会の柱の話題を議論しますので、分科会長をやっている委員をお願いしたらどうか。それから、委員は住宅宅地の政策を経済学から非常にシャープに切り込んでおりますので、ぜひ委員にやっていただきたらと思います。

以上です。

【事務局】 ありがとうございました。

ほかにご推薦はございませんでしょうか。なければ、委員に部会長をお願いすることでもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【事務局】 ご異議がないようですので、委員に基本制度部会長をお願いいたしたいと思います。

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

【委員】 でございます。皆様方のご協力をいただきながら議事を進めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、社会資本整備審議会令第7条第6項によりまして、部会長代理を指名させていただきたいと思います。

当基本制度部会の部会長代理には、住宅宅地分科会長代理の委員と委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。



程度審議を行って、夏ごろを目途に最終報告案を取りまとめるという予定で進めさせていただければと存じております。

3番目に、基本制度部会の公開の仕方でございますけれども、分科会と同じルールとさせていただきますまして、プレスには公開、一般には非公開でございます。議事録につきましては、作成後、内容について委員の確認を得た後に、発言者氏名を除いてインターネットにより公開するというようにさせていただきます。また、審議内容によりましては、委員の判断により非公開とすることができるようになっております。

このような形でお進めいただければということでございます。よろしく申し上げます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対してご質問ございませんでしょうか。ございませんか、それでは、ご意見もないようですので、今後の基本制度部会の検討事項及びスケジュール等については、事務局案のとおりに進めさせていただきたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、次の事項に移らせていただきます。住宅金融の現状と課題についてでございます。事務局から説明をお願いします。

#### 住宅金融の現状と課題について

【事務局】 でございます。それでは、資料4に基づきまして説明させていただきます。

1ページあけていただきますと、住宅金融のマクロな規模を書いております。昭和40年からの住宅ローンの新規貸付、貸付残高の推移でございます。最近ではGDPの約5%、24兆円程度で推移しております。平成7年度が高くなっていますが、これは金利が下がり、民間ローン等において借り換えが相当多かった時代でございます。それ以降、少しずつ下がってきている状況でございます。

2ページでは、公庫と民間ローンの新規のシェアを書いております。昭和41年当時、公庫は51%という大きなシェアを持っておりましたが、それ以降の高度成長で公庫のシェアが一部落ちました。これは公庫の事業規模が縮小したというよりは、民間が多くなっ

たわけです。それ以降、住宅着工が増えますと民間ローンが増えるという動向を繰り返しておりますが、平成になりましてから景気対策もありまして、公庫の拡大が行われ、以降最近の状況に至っているものでございます。

3ページでは、民間ローンがどう変わっているかということでございます。公庫のシェアが低い時代の3点をとっておりますが、昭和47年当時、全体としてはその他の金融のシェアが高くございます。これは、生命保険、損保、農協といった機関が多かったわけです。平成元年で多かったのは、住専がございまして、平成14年の現在に近い状況では全国銀行がシェアとしては多くなっている状況でございます。

4ページでは、最近の公庫と民間のシェアでございます。クリーム色が民間、青が公庫でございますが、平成12年、13年を越えてから公庫のシェアが急激に減少して、15年度では公庫シェアが新規で9%といった段階まで落ちている状況でございます。

5ページでは、最近の民間ローンの増加の背景でございますが、左側には、民間ローンがどういう形で経緯をたどったのかということで、過去、金融機関によっていろいろなローンがありましたけれども、昭和48年に長期プライムレートによる固定金利ということによって統一されました。その後、58年に変動金利制が導入され、平成6年にはこういった規制が緩和されまして、多様な形のローンが出ており、固定金利期間選択型も導入されております。さらに平成13年の公庫の縮小、そして公庫の証券化支援ローンが導入されたという経緯でございます。

右側では、法人向けの資金需要が低下をしているということ、BIS規制によって、リスクウエイトが住宅ローンは低いということで優位な状況になってきているのが背景になっており、こういった動きを踏まえた対応が必要になっていると思います。

6ページでは、平成13年12月に特殊法人の整理合理化計画が定められました中で、住宅金融公庫につきましては左側に書いてあるとおりでございます。融資業務については、14年から段階縮小、利子補給を前提としないことを原則し、民間の金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、独立行政法人設立時に最終決定をする。公庫は5年以内、18年度に廃止をし、証券化支援業務について、これを行う新しい独法を設立するとなっております。

これに対して、規模の削減と融資の利子補給に関するものについては既に実施をしております。さらに、2年前の156国会におきましては、先行的に証券化支援業務の導入を図った法改正が行われ、さらに18年度の公庫廃止、新しい独法を設置するための法案に

ついて現在検討中でございます、具体的にどうするかということにつきまして、この審議会で議論をいただきたいということでございます。

7ページでは、事業の縮小についてでございます。平成13年では55万戸の予算だったものが、50万戸、37万戸、22万戸という形で縮小をしております。さらに、融資額につきましても8割融資から、年収の高い方については原則5割、また特別加算についても額を下げて、融資額の引き下げを行っているところでございます。

8ページでは、金利体系ですが、過去、高い金利の時代がございましたが、上限金利5.5%もあります。その後金利がどんどん下がっていきまして、事実上、平成9年から金利が事実上順ざやになっております。これは、低金利時代では順ざやになるわけで、平成14年、15年からは財投プラス0.6といったルールが決められ、16年からは証券化ローンの金利を下回らないように設定となっております。

9ページでは、長期固定住宅ローンの供給状況、証券化の状況でございます。上のグラフは、住宅金融公庫がインターネットで、住宅取得者に対してどういうローンが必要ですかといったことを、将来の変動をグラフで図式をしまして選択の質問をしたものですが、固定ローンに対するニーズが5割を超えているということでございます。

実際に、民間ローンがどういうタイプで供給されているかということですが、私どもで今年の2月、3月に、総務省の承認統計で民間の金融機関に調査をいたしましたところ、タイプ別に出てまいりました。これを見ますと、最新のデータでは、15年度の上期では10年超固定が10%、10年固定が9.2%という形で、長期の固定が少ない状況でございます。これにつきましてはさらに今後どうなるか注視する必要があるかと思えます。

10ページですが、今のをグラフにしまして、下にありますように、左側が民間の変動または短期の固定タイプ、右側が民間の長期固定と住宅金融公庫の融資。長期と短期また変動をグラフにして、それを比率にしますと上のグラフにありますように、平成11年当時は43%が長期固定だったものが、住宅金融公庫の縮小によって、長期固定の割合が16%、18%といった形で下がってきている状況でございます。

11ページでは、短期固定ローンについて、将来、金利が上がりますと返済額が増えることが予想されます。この試算を左側にしてありますが、2.25%の3年固定金利の最初の返済額がでございますけれども、これが1%上がりますと1割アップ、金利が5%になりますと3割アップということで、返済額が大きく上昇することが予想されるわけでございます。

12ページでは、各国での金利のタイプ別のデータでございます。アメリカ、フランス、イタリア、オランダ、デンマークでは、長期固定、または全期間固定の金利がわりと高いシェアを占めております。イギリスだけは変動金利が多いが、大まかには長期固定のほうが多いと思います。

13ページには、イギリスの変動金利の過去の例を出しております。1990年代にイギリスの長期金利が相当上がったことがありまして、その段階で、左側にありますように、延滞や差し押さえが発生して住宅を手離した方が発生したということがございました。

14ページには、アメリカのローンの状況でございます。アメリカの場合には、下にありますように88%が固定金利になっておりまして、その一つが金利リスクと繰り上げ償還リスクを回避するために、MBSという形で証券化をすることが多く行われております。左側にありますように、MBSという形で証券化するわけですが、これがアメリカと日本では差があり、アメリカでは国債以上にMBSが流通をしているということでございます。また、発行残高につきましても、政府機関、また政府支援機関において残高が増えているという状況でございます。

15ページでは、最近のローン貸付額、新規貸付額で2兆から3兆ドルということで、規模としては、中古住宅も多いこともありまして大きい。実際の貸し出しの形態としましては、モーゲージバンカーが5割を超えているということでございます。これを過去から見ますと、1970年では25%のところ、毎年上昇してきて拡大しているということが言えます。

16ページは、ローンの流れを模式図にしております。ローンの借り受け者に対しては、銀行やモーゲージバンカーが貸すと同時に、色々な金融商品をその人に応じて選び出すモーゲージブローカーが、中の5割を超えるシェアで窓口として機能しております。また、貸し出しをしたものを証券化するというので、下に書いていますジニーメイやファニーメイ、フレディマックという政府機関、政府支援機関、また買い取りに合わないノンコンフォーミングという形で、商業銀行や貯蓄金融機関が民間の証券機関と証券化をする。値段が高いものとかリスクが多いものについては、そういう形でされています。

17ページには、アメリカはモーゲージバンカー、モーゲージブローカーが発達してきて、モーゲージバンカーは、バンカーや銀行が入った協会がございまして、ブローカーにつきましても、下にありますように2002年で4万4,000社、業態も1人当たり10人程度の小さいものが多く、協会としては厳しい倫理規定や最善貸し付け行為規定を

決めているということでございます。

18ページには、アメリカの証券化の仕組みが書いてございます。上はファニーメイ、フレディマックのシステムでございまして。民間ローンを買取り、MBSを市場で発行、それからサービサーが回収するものと、下のジニーメイを使ってFHA、またはVAの付与をつけたものを、民間金融機関を通じて、保証をつけて出すというタイプがございまして。

19ページには、アメリカの証券化支援機関の状況でございまして。左側のジニーメイが政府機関でございましてけれども、先ほどの公的な保険がついたローンの元利金の保証をするということでございまして。これは融資限度が低く設定されています。それから、ファニーメイ、フレディマックのような株式会社で政府支援機関、GSEという形で株式を上場しています。下に書いていますように、最近ではフレディマックの不正会計疑惑問題があって、今、GSEの監督強化の検討がされています。株式会社でございまして、利益を出すこと等もありまして、こういったことが発生したと聞いております。

20ページですが、我が国の証券化の状況です。昨年10月から、住宅金融公庫におきまして証券化支援業務を開始いたしております。民間の長期・固定のローンを支援する仕組みを構築しております。

ここに書いていますように、顧客からの申し込みがあり、それに対して買取り、承認を行い、ローンを実行する。そして、その債券を売却し、担保のための債券信託をし、MBS発行をして、代金を払っていく。そして、顧客から償還が上がってきて投資者に返していくという仕組みが行われております。MBSも35年という形で、先ほど言いました金利リスクや繰り上げ償還リスクについて市場で評価しております。

下は保証型でございまして、これは民間が行う証券化に対して、保証を与えることによって市場に出やすくする形のものでございまして。

21ページですが、戸数については、9月末までで3,474戸ということで、予算に対して相当下回っているということでございまして。その理由としてコメントを書いておりますが、1つは、1年間ということでもまだ消費者に制度が周知されていないということ。それから、直接融資でやっております、仕組みでつくったかということがございまして、使いにくいということもあります。使いやすい仕組みのために、さらに改善の余地があるということ。それから、金融機関が現下の運用先、BISの対応状況から住宅ローンへの運用を重視している一方で、モーゲージバンカー等の担い手がまだ進んでいないこと。それから、超低金利状況の中で、通常のメカニズムが機能した中で、リスクに対する意識が

高まっていないのではないことといった問題がございます。これに対してどのように対応するかということも、課題になっているわけでございます。

22ページでは、これを背景として、住宅ローンの多様な主体への参画が行われていて、例えばモーゲージバンカー、ブローカーといった形のものが参入しているということでございます。

23ページでは、住宅ローンの情報提供状況ということで、左側にはいろいろな業界や金融機関、それから公庫等が情報提供をしております。右側ではアンケートで、ローンをどこで選択したのかということで、分譲・建設業者から勧められたというのがわりと高いということでございます。この辺について、商品の選定のキーになるかと思えます。

24ページでは、変動ローンの情報提供はどうなっているかということでございます。我が国の場合には特に法的規定はありません。公正競争規約の中で規定がございますが、リスクを表示する場合、具体的には、下に書いてありますように、放送媒体、印刷媒体、説明書の中でこういった変更がありますと表示がされている実態でございます。

25ページには、実際のパンフレットの記述を引用したものでございます。

26ページでは、アメリカの変動ローンの情報提供ということで、アメリカの場合には法律で義務づけられておまして、変動ローンに対する小冊子を配付する。それから、ローンプログラムについての情報開示をする。また、 ということで、15年間の金利変動実績、または最悪シナリオに基づく返済の計算例を示すことが義務づけられております。

27ページには、ハンドブックの内容でございますけれども、例えば消費者が注意すること、元加等の問題。 では具体的にチェックできるリストが載っているというものです。

28ページは最悪シナリオの場合でございます。これは金利が7.5%、上限金利がプラス6%ということで、最高13.5%に上がるわけですが、そのときの返済額は幾らになるのかといった額が示され、下で署名をすることになっているようでございます。

29ページでは、もう一つの柱でございます住宅融資保険でございますが、民間金融機関と保険を結び、そこから事故が起こったときに保険料を9割払うという仕組みでございます。

30ページでは、保険自体がどういう役割を果たしているかということでございますけれども、1つは系列を持たない、保証会社を持たない中小の金融機関。具体的には、現在利用している約4割が信用金庫でございます。それから、信用力の低い自営業者、つなぎ資金といった形で、信用補完の役割を果たしております。この辺についても円滑な推進が

必要でございます。

31ページですが、質の誘導でございます。公庫の直接融資の中で金利優遇、融資額の割り増しという形で、下にあります省エネルギーの住宅の普及、バリアフリー住宅の普及、それから耐震化の普及。阪神・淡路大震災で大破した住宅が少なかったということを示しておりますけれども、このように貢献しているわけです。

32ページには、こういった直接融資がどんどん減っていくわけでございますが、やはり地球環境や介護、医療費の削減といった効果が大きいので質の誘導が必要だということ、政府でも住宅に関する省エネルギー、バリアフリー、耐震化の基準を決めて推進する。この中で金融を使いながら誘導することも求められているということでございます。

33ページでは、具体的に検査をして最低限の質を確保するということで、設計審査、現場審査を行っております。また、性能評価制度との併用も多いということでございます。

34ページでは、民間で対応できない困難な分野ということで例を挙げておりますけれども、例えば災害復旧のように、機動的に対応が求められる分野ということで挙げているものでございます。

35ページでは、民間の一般の個人融資については、民間のローンで断られている方がどういう理由かという調査をしておりますが、具体的には下に書いてありますような、団信に入れない人とか、転職者や自営業といった方々が対応できないという傾向が見られます。

36ページでは、各国で低中所得者に対する対応で、アメリカでのFHA保険、フランスやドイツの国の低利融資の例を挙げております。

37ページでは、都市再生ということで密集市街地における建て替えについて、非常に大事なわけで、建て替え合意や関係者の権利調整が必要でございます。住んでいる方も、自営業者、低所得者、高齢者が多いということ、または事業のためのアドバイスが必要だということで、それに対して公的融資を政策とあわせてやっているという状況でございます。

38ページでは、マンション建て替え、リフォームでございますけれども、リフォームを実施しているところは民間では多くない、法人化した管理組合は少ないといったこと。また、マンション建て替えの場合には、高齢者がいて、高齢者が生存の期間には利子だけを払って、死亡時に一括返済するといった公庫の方式がありますが、こういった利用者も多くて、実際の例があるということでございます。

39ページでは、賃貸住宅の中で、一般的なものではなくて優良なファミリー向け、高齢者向けのものが不足している中で、長期固定の融資によって質の向上と経営の安定化を図ることも求められているということでございます。

40ページには、公庫の既往債権ということで、公庫の今の資金調達はどうなっているかということでございますけれども、真ん中のグラフにありますように、繰り上げ償還の増加、新規貸し付けの減少で、むしろ金が余っているという現象で、下の表にありますように、平成15年度では財投からの借り入れがゼロ、要するに回収金を回す形で運営されてきたということでございます。

次に、信用リスクということで、41ページでございます。最近、公庫の延滞債権が増えてきているということで、過去の経済対策でやりましたスーパーゆとり償還、5年目まで返済額が少なく、6年目以降に平常に戻るといった返済方法等によって、延滞した人に対して行う全額繰り上げ償還請求者の割合が高いということで、このことが原因で事故が増えているということでございます。その関係で、保証協会の仕組みが困難化している。新しいローンにつきましては、金利の上にリスク分を乗せているということでございます。

最後のページでございますが、今後の問題点ということで、今後、民間ローンが中心になってくるわけですが、その中でどういう議論をしたらいいのかを、簡単にまとめております。1つは、住宅金融を活性化するための課題ということで、長期固定ローンをはじめとする住宅資金が安定的に供給されるようなローン市場の整備。住宅金融市場の担い手の拡大等による多様で効率的な資金供給体制の整備。それから、消費者が適正に選べる情報提供。また、金融における住宅生産者のあり方があります。

として、市場のみでは対応できない分野としまして、民間による供給が困難で、政策上補完すべき分野はどういうものがあるのか。それから、社会要請に応じた質的確保をどうしたらいいのかといったことが課題になろうかと思えます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ただいまの説明に対して、ご質問ございませんでしょうか。どうぞ。

【委員】 でございます。

十数年、証券化に携わってまいりまして、また最近公庫の証券化に非常に関連した仕事を兼務でやらせていただいております関係で、二、三点お話をさせていただきたいと思えます。

まず、住宅ローンに関する営業でございますが、ご指摘のように、今、民間金融機関が非常に住宅ローンの取り組みを強めておるということで、公庫がこれを圧迫する形で今後業務を続けていくということは、明らかに許されない状況であるということかと思えます。そういう中で、公庫が民業補完のあり方を、今後も民業補完という立場で業務を続けていくためには、これまでのように直接貸し付け、直接融資と言われておるような、すべての業務を公庫がすべてやるということではなくて、民間がやれない機能だけを受け持つという形で組織を改めていただくということが大変重要であるかと思えます。

そういう意味では、証券化そのものがこれまで行っておりました融資を、貸し付けという業務、それから管理、回収をするという業務、これに対して投資をしたり、リスクを管理する業務と分けて、それぞれについてプロが担っていくことを可能にする仕組みであるわけでございます。

その観点で、公庫が果たせる役割を考えますと、最大の部分は、既にお始めになっておる証券化の支援であるかと思えます。既に2001年から開始されております証券化のプログラムでございますが、最近では10年ものの国債に対して、0.3%前後というように極めて効率性の高い条件の獲得が可能になっておりました、これは明らかに民間に対して優位であるということが実際に証明されてきておるわけでございます。

そういう意味で、今後も証券化の支援を軸に、新しい公庫というものを議論していただきたいと思いますが、その際に、現在行われておりますような、保有した住宅ローンを担保にして、わざわざ国の格付けよりもまだ高いトリプルAをとってまで出さないといけないということは、市場は現実には求めておりませんので、これはファニーメイでありますとかフレディマックのように、アメリカ型の国の機関としての信用力で出していく。通常のパススルー型への変更ということを考えてまいりませんと、10兆円、20兆円という規模の証券化を今後ともこなしていくことは困難であるところでございます。

また、これに関連いたしますと、依然として50兆円程度の直貸しの残高が新しい公庫に引き継がれるわけでございますが、この部分を現在のような財政投融資でファンディングをしていくということは、新しい公庫に非常に大きな金利リスクを残すこととなります。また、せっかく50兆円という証券化可能な資産が目の前にあるのにもかかわらず、これを財政投融資でわざわざ公庫に保有させ続けるということは、もったいないことでございます。

今後、証券化支援が適切にいくためには、急速にモーゲージバンク証券の市場規模を拡

張る必要がある。これはマーケット関係者のほぼ異論のない見解でございます。そういうことから考えますと、新しい公庫への移転時には、ぜひ既存の直貸しを全額ファニーメイ型、フレディマック型でパススルー債化していただきまして、これを漸次、市場に財政投融資等から放出していくという形で、早期にパススルーマーケットを拡大していただきたいというのが、民間金融機関すべての意見ではないかと思えます。

50兆円が、年間で1回売り買いが出るだけで、証券業界はこれに対する利ざやを稼げるわけございまして、その規模は巨大でございます。1社から2社の証券会社の粗利を支えるぐらいのマーケットでございますから、こういうものをつくり出せる力を持った機関の改組を今、しておるんだということを、皆さんにご認識いただきたいと考えます。

また、こういうものが出てまいりますと、マーケットはデリバティブというものをつくり出しまして、これが現在いろいろ議論になっております、申し込み時から引き渡し時までの間の金利リスクを、現在、施主がとらないといけないところのヘッジを可能にしていくわけでございます。アメリカの場合、ファニーメイ債の先物を使ったヘッジというのは一般化しておりまして、こういうものがつくり出すだけの公的なモーゲージパススルーの市場の規模がまだできていないということは、大変問題であると考えておるところでございます。

もう一つ証券化について申し上げたいことは、現在、証券化をするに当たりまして、公庫が当然、信用リスクをとることになっております。これは要するに直貸しを証券化したにすぎないということでございまして、証券化の支援というのは、あくまで民間金融機関がとれない金利リスクを、公的にフォローしていこうという制度でございますから、それを行うに当たって、公庫が信用リスクまでとって金もうけをする必要はないわけございまして、信用リスクをとるという部分は、純粋にアメリカの保険にありますような融資保険に寄せていただいて、融資保険制度と証券化の支援制度というのは、明確に分離をするべきではないかと考えております。

その中で、融資保険制度につきましては、今のような9割という中途半端なやり方ではなくて、10割を原則にさせていただいて、これにつきましては公的な視点から信用リスクを、とるべきものをもっていくという形で別の制度にさせていただきたい。その中では、収支相当の原則に基づいて、まずは真水を投入しない形で運営がなされているべきだと考えます。

そのときに問題になりますのは、融資保険がとっているリスクって何なのということで

ございますが、今は個人の貸し倒れリスクをとるという思想になっておるわけですが、米国で考えておるのはそうではございません。物件の原価リスクをとるわけですが、個人が30年も借金して、30年後に何が起こるかということは何れもわからないわけですから、現実にとっておるのは物件の換価リスクでございます。

そういう意味で、物を見てクレジットをとる、これは今の民間金融機関は一切やっておられないことですから、こういう物のリスクをとりに行くという形で融資保険を変えていくことができれば、融資選別の問題等について、民間金融機関の補完的な役割を果たせる可能性が高いと考えております。そういう意味でも、融資保険にもう一度焦点を当てて見直していただきたいと考えておるところでございます。

また、もう一つぜひ申し上げたいのはパイロット機能ということでございます。今までは、金を貸して、抵当権をつけて、抵当権をとることしかやってきていないわけですが、例えば1960年代の平均寿命が65歳であったものが、80歳近くになっておる。15年延びておるにもかかわらず、日本人の年収は別に15年分延びたわけではございません。それだけ一生にかかる金をどのように切り盛りするかが非常に重要な問題になっているときに、旧態依然として家を買って、金を借りて、返していきなさいということだけで今後いいのかということについては、もう既に足元の問題になっておると考えております。金を貸して抵当権をとる以外の貸し出し方法について、民間が及び腰であるところに公庫が、さまざまな実験的な金融スキームを提供していくという機能も非常に重要だと思っております。新しい公庫法をお考えになるときに、柔軟性の高い制度をぜひお考えいただきたいと思っております。

また、このように証券化と貸し出しを分けるという機能別の体制をとりますと、今のよう銀行が中心になって代理店をやっておるといった必然性がないわけですから、ご指摘もございましたようなモーゲージブローカー、モーゲージバンカーというようなところの参入をより広げていく方向をとっていただきたいと思う一方で、現在、金融庁ですら、民間の金融機関の金利リスク、住宅ローン保有に伴う金利リスクというのは、実は今回のBISの自己資本規制の中で国際基準は導入されていないわけです。ですから、現在、第2の柱といいまして、各国で見なさいということになっておりますが、現実問題としては、あまり有効な金利に関するリスク規制というのは行われていない状況でございます。

そういう中で、公庫は非常に大きな金利リスクを抱え込まざるを得ない機関でございますから、金融庁のみに任せるのではなくて、やはり監督の枠組みという意味では、公庫の

特性をよく考えた監督が行われていくことを確保する必要があると思います。その裏腹といたしましては、やはり市場を使っていく、市場型の金融をやるということでございますから、プロの銀行の中ですら、かなりプロフェッショナルがやらないとうまくやれないような業務が多いわけでございますから、今のような公庫の、新入社員からずっと入りになっている方々で担いでいく部分に加えて、外の血ですね。特にプロフェッショナルを、役人ですから一定の金でしか雇えないということかもしれませんけれども、そういうところを、ある程度例外もつくりながら外部の血を上手に入れて、リスクをとらないということが徹底してやっていけるように、ぜひご配慮をお願いしたいと思います。

長くなりまして恐縮でございます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

基本的には、直貸しを減らす、既存のものをパススルーにする、信用リスクをとることに對して融資保険を活用する、さらに実験的な金融スキームをパイロットプランとしてやってほしい、最後に、リスク管理をするにはそれなりのプロフェッショナルが要るから、そういう体制も整えるべきだと、そういうご主張だったと思います。

ほかにございませんでしょうか。

【委員】 でございます。

今のお話とも多少関係ありますが、今、お話の中に物件の換価リスクということがございましたけれども、借りている一般の国民の方々のお立場から考えると、今、足元にあるリスクというのは、例えば上司とけんかをされて会社をやめようというときに、ローンの残高のほうが換価よりもはるかに高いということがございます。そういう意味では、今の話と絡んでまいりたいと思いますけれども、いかに一旦取得した住宅の市場価値を落とさないかということを取り組む課題として、入れるべきであります。既に制度としては、先ほど

からのお話もございましたように、住宅性能表示制度がありますが、その表示内容と金融機関のいわゆる換価するときの価値とは必ずしも一致していない。そのすり合わせをどうするかということも、ここに考えていく必要があるかと思います。

それともう一つは、日本は地震国でございますので、住宅局も相当ご努力はされておりますけれども、近未来に予想される地震を考えますと、大都市に來ると30兆円、40兆円という被害が出るおそれがある。当然、そうすると換価しようにも住宅物件がなくなってくるといったこともありますので、そういったリスクは外国に例がない話でございます。今、お話のスキームを組む上で、やはり国がある程度信用を課していただかないといけな

い。金融機関も、特定の地域、例えば仙台ばかりに貸さずに、全国に散らせればリスク化できるというご努力はされるでしょうけれども、しかし、ある一定限度を超えますと民間だけでそのリスクに対処することは非常に厳しいと思います。そういうところをどうするか。

いずれにしましても、私が申し上げたいのは市場で流通する情報の重要さでございます。既に住宅局で行われている施策でも、フィシカルには住宅の耐久性は飛躍的に向上しているわけですから、一律に15年たったら2割しか評価されないわけではなくて、もう少し物件の実態が情報化されて、それが市場で流通するようにすれば、先ほどの換価リスクは相当下がっていくし、それは借り手も貸し手にとっても便益でありますので、その点、できれば検討項目の中にイメージ的に入れていただけるとありがたいと思います。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

先ほど おっしゃった物件の情報に関するところが、金融にも直接的に結びついているというお話だと思います。

それでは、ほかに。どうぞ。

【委員】 でございます。

先ほど 委員は、証券化に向けて全面的に体制を強化すべきだと。全体として賛成ですが、直貸しを全部なくしていいかどうかというのはまだ論点としてあるように思います。私は、比較金融システムという視点で、今、物を見ようとしているわけでありましてけれども、民間住宅ローン中心で、公的部門が証券化を支援するというのはアメリカ型であるわけですが、アメリカ型の政策への転換というのは、アメリカで70年代以降に進展した環境とは全く異なった環境で、日本の場合、今、取り組まれている。ここに大きな問題があるし、そこにはかなり気をつけて物を見ておかなければいけない点があるのではないかと考えております。

アメリカの場合は、民間金融機関が住宅ローンをインフレ、高金利で持たなくなって、それに対応して公的な部門が買い取って、ジニーメイやファニーメイが証券化するという格好で進んできたわけです。日本の場合は、全くのデフレで、なおかつ超低金利という非常に異なった環境の中で政策転換が進められようとしている。こういうところに私は、非常に違いを意識しながら、この政策を考えなければいけないと考えております。

その点で、1つは直貸しの問題ですが、やはり公庫の融資が急速に低下した。激減をし

て民間が急増したのですけれども、そのことによって住宅市場にどういう影響が与えられているのか。一言で言うと、戸建ての住宅の受注がかなり減った。それは、年収800万円を超える、ある意味では自営業者も多いかもしれませんが、そういう層の住宅の建設が落ち込んでいるというのは、数年間やはり言われることだと思うんです。

その場合に、日本の住宅政策の中心というのは、年収800万円を超えるような方々に政策を重点的に配分するわけにいかないということが、そもそも年収800万円という形の議論が、明確に結論が出たのかどうか。それはちょっと検討してみる必要があるのではないかと考えております。日本の所得の問題、なかなか評価が難しいというのはありますけれども、それを含めて検討していただくとありがたいと思っております。それが1点であります。

もう1点は、きょうのコメント、報告の中で、リバースモーゲージの問題が取り上げられていないのではないかと考えています。リバースモーゲージの問題というのは、ご存じのとおり一種のストックを活用した住宅政策で、なおかつファミリー向けの賃貸住宅の供給の可能性を持っているところだと思いますので、例えば公的部門の借上げの問題も言われておりましたけれども、それに対応して公的な融資がどんな形で考えられるのか。これも含めて検討いただくとありがたいと考えています。既に数年前に、アクションプログラムという格好で幾つか提起されていますし、今年の春にも、公庫の研究会で先生のリバースモーゲージの報告書が出ておりますけれども、そういう具体的な検討の材料があるように思いますので、ぜひともそれも検討していただければと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、時間がございませんので、あと1つだけいただきまして、きょう、金融のことでご発言できなかったことについては、ファクスとかメールで事務局にご提出いただくことにしたいと思います。最後のご質問なりご意見をお受けいたします。

【委員】 委員のご説明に基本的に賛成ですが、1つだけ、住宅金融公庫の既存債権を証券化する場合、これはやはり市場原理が表に出てまいりますので、こういう金利情勢の環境のいい時にやりませんと、市場に与える影響は非常に大きい。したがって、計画的に、早めに、そのプランをぜひ真正面から考えるべきだと思います。金利情勢のいい時にやれば、住宅金融公庫の財政状況の改善も期待できる。それが国の財政にもはね返ることがあるかと思っておりますから、ぜひ計画的な推進をお願いしたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、先ほど申し上げましたように、意を尽くせない部分というか、ほかにご意見がある部分については後で事務局にご提出願いたいと思います。

次のトピックであります、住宅セーフティネットの現状と課題についてに移りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

#### 住宅セーフティネットの現状と課題について

【事務局】 でございます。お手元の資料5に基づいてご説明をさせていただきます。

まず、1ページをお開きいただきたいと存じますが、世帯数及び住宅戸数の推移ということで、グラフをつけさせていただいております。いわゆるセーフティネットを預かってまいりました、公営住宅を中心とする公的賃貸住宅の戸数の伸びでございますけれども、上のグラフの一番下のピンクの線でございます。古いデータがなくて大変恐縮でございますけれども、全建設戸数のおおむね5.5%から5.7%というところで推移をしてきております。

これも資料がなくて恐縮でございますけれども、ちなみにイギリスとかフランスですと、この辺の数字が10%、あるいは20%ということになっておりますので、そういう意味では日本における公営住宅の戸数は必ずしも多くはないと考えております。

そこで、先ほどからお話しありましたように、いかんせん戦後の住宅が420万戸も足りないというところからスタートしてありまして、急ごしらえで公営住宅をつくってきたということがございまして、今でも木造でございますとか簡易平屋といった住宅もかなり残っております。下のグラフでおわかりのように、もう既に築後30年以上たっているものが現時点でも44%残っているという状況でございます。

次、2ページでございます。公的賃貸住宅の制度の変遷につきまして示させていただいております。公営住宅法、昭和26年に制定されまして、先ほどがご説明しましたとおり、平成8年に非常に大きな改正がございました。それまで1種、2種と分けておりましたのを統一いたしまして、応能応益家賃制度を導入、あるいは民間住宅の買い取り、買い上げといった制度を導入したわけでございます。

一方、平成5年には中堅所得者層を対象とする特優賃法をつくりまして、特定優良賃貸

住宅の整備に着手したわけでございます。これは、民間が建設、管理するものにつきまして、国なり地方公共団体が助成をするというものが圧倒的に多くございまして、現在、このタイプのものが8割以上を占めているということになっております。

それから、平成13年には、高齢者向けにバリアフリー住宅、あるいは何かあったときの緊急通報装置とか、そういうものを具備いたしました住宅を整備しようということで、高齢者向け優良賃貸住宅の整備が始まっておりまして、これも民間が建設するものに対して助成するものが、現在4分の1ぐらいを占めているという状況になっております。

そういったものの全体のストックでございますけれども、3ページをお開きいただきます。圧倒的に公営住宅が多くございまして、大体218万戸となっておりますが、最近、この倍率が年々上がってきておりまして、今、全国で約8倍という応募倍率になっております。高いところは30倍ぐらいあるということでございます。

それから、特定優良賃貸住宅は15万戸あまりでございますけれども、家賃が次第に上がっていくというシステムの影響もあってか、長期空き家のものが6%ぐらい出ているという状況でございます。高齢者向けの優良賃貸住宅につきましては、数がまだ1万4,000戸という数でございます。高齢者の単身、あるいは夫婦世帯の方の数と比べると圧倒的に少ないという状況でございます。

続いて4ページでございます。4ページからは、公営住宅等を必要とするニーズが最近どうなっているかということについてご説明をさせていただいております。まず、人に着目しまして、公営住宅につきましては制度発足以来、低所得者に対する住宅の供給をやってきたわけでございますけれども、何といたしましても高齢者が非常に急増している。下のグラフにございますように、2015年までの間に、これから500万人ぐらいまた高齢者、しかも単身の方、あるいは夫婦の方が増えると想定しているわけでございまして、こういう方に対する居住の確保も問題になるわけでございます。ちなみに、現時点ではバリアフリーについて、手すりとか段差がない、あるいは廊下を車いすで通れるといった条件を満たしているものは3.4%しかないということで、なかなか寒々しい状況になっております。

次、5ページでございます。高齢者の増加に伴いまして身体障害者も増えているということも反映いたしまして、障害者全体数も増加傾向にございます。このうち、在宅の方が9割で、かつ下の表をごらんいただきますと、全体に比較いたしまして公的賃貸住宅に居住する割合が障害者の方々は多いというデータ、これは東京都のデータでございますけれども

ども、出ているところでございます。

6ページでございます。母子世帯、あるいは父子世帯の動向でございますけれども、特に母子世帯につきましては、最近、増加傾向でございます。これは離婚が増えていることも大きな原因かと思われませんが、そういった世帯の2割近い方々が生活上の問題として住宅の問題を取り上げている。特に、母子世帯の方々は非常に収入が少ないということもございまして、公的賃貸住宅への要望も強いと伺っているところでございます。

7ページでございます。最近いろいろ取り上げられておりますけれども、ドメスティックバイオレンスの被害者、件数、これを少ないと見るか多いと見るかということもございまして、年々件数は増えてきております。こういった方々は、一時的に施設に入っても、その後2割近い方はまた家に戻ってしまう。あるいは、4割近くの方は福祉施設に入ったままということもございまして、こういった方々の本来の意味の住まいをどう提供していくかということについて問題になっているところでございます。

8ページでございます。ホームレスの話でございまして、ホームレスも増加傾向にございます。現在、2万5,000人ぐらいの方がホームレスになっているということで、こういった方々は施設退所後に自立して住宅確保するのが好ましいですけれども、そういうことができた方は3割以下という状況でございます。

次、9ページでございます。外国人の話でございます。外国人も、登録者数は年々増加してきております。現在、185万人が登録されている状況でございますが、右のグラフをごらんいただきますと、緑の部分でございますが、圧倒的に、七、八割は民間の借家に住んでいらっしゃる状況でございますが、後でご紹介いたしますけれども、民間の賃貸住宅を営営されている方は、外国人の入居を拒否する傾向もかなり見られるところでございます。

10ページでございます。少子化が問題になっておりますけれども、いわゆる子育て世帯にとりまして、住宅状況がどうかということについてお示したものでございます。子育て世帯で見ますと、3人世帯では約2割、4人世帯では約3割の方々が最低居住水準を満たしていない。持ち家、借家全体で全国を見ますと、5%程度しか最低居住水準を満たしていない世帯はありませんので、それから比較しましてもかなり大きな数字だと考えております。

下のグラフにありますアンケート結果によりまして、公園とか広場、あるいは保育施設、小児科の医療機関といった、いわゆる施設物についての要望も結構高くなっています。

あるいは、下のほうに職場が近いということが、特に仕事を持たれている女性から要望が強いというアンケート結果が出ております。

11ページ以降につきましては、地域の活性化という観点から見て、公的賃貸住宅が活用できる可能性があるのではないかという点について、関連するアンケート等をお示したものでございます。中心市街地が衰退している、あるいは過疎化が進展している、あるいはコミュニティが高齢化しているという中で、どのようなアンケート結果があるかということでございますけれども、全国の700ぐらいの市あるいは区にアンケートをとりましたところ、中心市街地において発生している現象ということで、中ほどでグラフが膨らんでおります。来訪者や就業者が減少している、あるいは居住者が減少している、あるいは若者が流出している。そもそも人の居住について問題にしている方が多いと理解しております。

12ページでございます。特に過疎地域に関する話でございますが、Uターン、Jターン、あるいはIターンの方々に対しまして、転入者を増やすためにどういう施策が望ましいかということ聞いてみましたところ、上から2番目、不動産情報の提供・斡旋、あるいは3番目の宅地・住宅の整備、あるいは中ほどでございますけれども転入者に対する住宅資金の援助ということで、やはり住居の確保に対して要望が強いところでございます。

13ページでございますが、いろいろ多様化している住宅困窮者に対しまして、公営住宅の制度がどうなっているかということで簡単に示しております。例えば、高齢者に対して入居収入基準を緩和する。あるいは、公営住宅は基本的に単身者には認めていないわけでございますけれども、高齢者、身体障害者につきましては単身の入居を認めるという規制緩和をしているわけでございますけれども、先ほど申しましたように、量的にはこれらの住宅困窮者に提供できる公営住宅はかなり限られているところでございます。

しからは、民間でそれを受け入れられているかということでございますけれども、次の14ページでございますが、先ほど若干触れさせていただきましたように、大体4分の1の民間賃貸住宅においては、これははっきりとは外に向かって言っていないところもございまして、実質は入居条件を制限しているというアンケート結果が出ております。どのような方の入居を制限しているかということでございますけれども、外国人、単身の高齢者、高齢者のみの世帯、障害者のいる世帯、小さな子供のいる世帯について入居者を制限しているというアンケート結果が、経営されている方から出てきております。

15ページでございますが、このような住宅困窮者が増加、多様化している、あるいは

子育てにとって必ずしも住宅の環境が十分ではない、あるいは地域の衰退といった地域における新たな課題が生じてきているという状況の中で、どのように対応していくのかということをご議論していただくことになるわけでございます。大変僭越ながら、私どもとして、このような議論の視点があるのではないかとということでお示しをさせていただいておりますが、下の箱の中でございます。

例えば、公的賃貸住宅の世界では、福祉施策との連携、あるいは民間活力の活用ということで、公営住宅をPFIでつくるといった話もございまして、右側にありますように民間賃貸住宅を活用するという方法もあるかと思っております。それから、先ほど委員からリバースモーゲージの話が出ましたけれども、高齢者が持っている持ち家のストックと賃貸住宅との住みかえといえますか、そういった手法についても検討する意味があるかと思っております。また、全体に対して、冒頭で三位一体の話をしていただきましたけれども、どのような助成が好ましいかということについても議論をしていきたい、検討していきたいと考えております。

現実にはどのようなことが行われているか、どのようなプロジェクトがあるかという一例でございます。16ページには福祉施策との連携ということで、シルバーハウジングプロジェクトの例を示させていただいております。これは基本的には公営住宅でございますけれども、その一角にライフサポートアドバイザー、いわゆる生活援助員に場合によっては常駐していただいて、こちらの経費は厚生労働省で見るとということで、福祉と一体化した公営住宅の整備をしていくというプロジェクトが、2万戸弱行われているということでございます。

次、17ページでございます。福祉との連携のほかの例といたしましては、グループホーム事業、これはかなり最近増えてきておりますけれども、公営住宅をグループホーム事業に活用する例、これは現在342件ほど出てきております。あるいは、公営住宅団地、100戸以上という大きな公営住宅を建てかえる場合に、基本的には福祉施設と合築、併設して、団地の中にデイサービスセンターとか保育所とかあって、高齢者対応、あるいは子育て世帯へ対応するという試みも行われているところでございます。

参考までに18ページでございますけれども、最近出ました高齢者に対する社会保障の方向といたしまして、施設から住まいへという方針が出されております。例えば、今まで有料老人ホーム等に対しましてパッケージのサービスが行われていたものを、高齢者向けの有料賃貸住宅、あるいは先ほどのようなシルバーハウジングといったものに対しても、

パッケージのサービスを提供できるようにしたらどうかという議論がされているわけでございます。

19ページでございますけれども、これも参考までに、精神障害者に対する今後の福祉の方向ということで、入院医療中心から地域生活中心へということでございまして、その受け皿の一つとして公営住宅との活用も考えられないかということで、検討が必要となると思われま。

次、20ページでございますが、これは供給手法で、民活をできるだけ使うということ为先ほど触れさせていただいたので飛ばしまして、21ページでございます。民間活力を導入して公営住宅を建て替え、かつ、そのときに福祉施設、民間施設ともあわせて、複合的な整備をしようとする代表的なプロジェクトを挙げさせていただいております。南青山の平成19年3月完成予定のものでございますけれども、これは民間事業者が一体的に整備をいたしまして、都が都営住宅の部分を買収するというものでございます。都営住宅、あるいは福祉施設、あるいは商業業務施設を一体的に整備しているプロジェクトでございます。

22ページでございます。先ほど話がありました住みかえに関するところでございまして、住みかえについての潜在的な需要がどれだけあるかというデータの裏づけでございます。下にグラフで示しておりますのが、65歳以上の単身の方、あるいはご夫婦の持ち家の50%が100㎡以上ということで、高齢者の方はかなり広い住宅にお住みになっております。一方、上のほう、赤で囲ってございますけれども、4人以上の持ち家の方々の3割ぐらいは実は100㎡未満ということでございまして、住宅のストックと居住者にミスマッチが生じていて、この辺をストック活用、あるいは高齢者対応、あるいは子育て世帯への対応といういろいろな意味からも、この辺のストックを有効に活用できないかということでございます。

その活用については、例えばこのような方法もあるということで、23ページにお示しておりますのが、高齢者の住宅の管理や転貸をサブリース会社が行う。そのサブリース会社が倒産した場合、オーナーに対するサブリース会社の家賃を保証するという仕組みが、今、考えられております。これは賃貸業を営まれる会社の協会で行われている事業でございますけれども、基金を積みまして保証します。ただ、件数は非常に少ないと聞いておりますけれども、こんな試みもなされているということでございます。

24ページ、今度はソフト面で住みかえ等につきまして支援しようという神戸市の取り

組みの事例でございまして、そもそも高齢者の方にはいろいろな情報が無いし、どうしたらいいかわからない。将来的に自分がどのようなところに住めるか、あるいはどのような施設に入れるのかということもわからなければ、その際に自分が今、住んでいる住宅がどうなるかもわからないということで、そういった方々に対して情報提供、あるいは相談体制を整備するという取り組みを行っております、これはソフトの面でございますけれども、このような試みも必要かと感じております。

以上、雑駁でございますが、住宅セーフティネットの現状につきましてご説明をさせていただきました。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、今のご説明に対してご質問、ご意見ございませんでしょうか。

【委員】 今のご説明をお聞きして、先ほどの金融公庫の証券化の話と少しトーンが違う気がしました。確かに住宅困窮者が増えてくるということもよくわかりますし、その解決の一つに公営住宅が重要な役割を果たしているということもわかるのですが、ほかの手段もあるはずです。

例えば、住宅困窮者に対して家賃補助をすとか、家主への保証をするという形の解決の仕方も十分あるわけです。しかし、それがあまり触れられていないというのは少し不満に思いました。民間賃貸住宅にしても、たとえば大阪ですと非常に多くの空き家がありますから、それをもう少し有効活用する手段もあると思うのです。住宅困窮者への対応に、確かに重要な役割を果たしているのは公営住宅だというのはわかるのですが、これしか解決の方法はないと資料5が読めたのが少し疑問に思った次第です。

以上です。

【委員】 今の議論はそれなりに理解できるわけですが、しかし、私、公営住宅の大きな特徴は、大阪とか東京という地域だけではなくて、全国市町村津々浦々に公営住宅があるというところに特徴があると思います。それぞれの地域にそれぞれ困窮された方々がいらっしゃる。民間がとても貸家を経営できないような場所も、多くのところであるわけです。そういうところに公営住宅が展開している。そういう部分については、むしろ、今、かなり大きな問題を抱えているのではないかと。

要するに、住宅政策上、各市町村ではなかなか住宅政策を展開するための財力もないし、人力もないという状況がありまして、私は幾つかそういう地域を見たときに、非常に劣悪な公営住宅化しているところもありまして、どうしたらいいのか。先ほど昭和二十六、七

年のものがまだ残っているという情報もございまして、まさにそういう状況なんです。そういう問題もあるということ視野に入れながら議論していかなければいけないのではないかと、私は思っております。

【委員】 少し似た議論ですが、住宅セーフティネットの形成に公的賃貸住宅が果たしてきた、大きな役割をしてきたというのは、ある面ではそうですが、セーフティネットって何だということを真剣に考えますと、ほんとうに住宅としてのもの、低所得者、あるいは障害を抱えたりという方が、住宅が満足できればセーフティネットかという問題が一つ。そうではなくて、その地域で子育てにしても、あるいは地域で生きるという意味で、やはり地域の問題、コミュニティーの問題を含めないと、まずは本当の意味のセーフティネットにならないのではないかとということが一つの視点。

もう一つは、今、全国で公営住宅、8倍ですか、倍率がそのくらいで、多いところは30倍というお話を伺いましたが、たまたま公営住宅に住めた人にとっては、ある時期のセーフティネットは大変ありがたいわけですが、ほんとうに住宅を必要としている人たちの多くが公営住宅に入れない。そうすると、大変な不平等みたいなものをつくっているのではではないか。

それと、先ほどの地域のコミュニティーの問題とも含めますと、いわゆる公営住宅、公団住宅、あるいは民間住宅という形で、住宅供給が非常に分節化した形で供給されているところで、今、公営住宅が抱えている問題というのは、コミュニティーもある特殊階層をそこで作り出してしまっているというあたりの疑問が、これからのさまざまな子育て環境だとか、高齢者がよりその人らしく生きられる環境をつくっていくのに、今のような形の公営住宅の供給の仕方がいいのかということが、基本的な今の問題ではないかと思えます。

先ほどの不平等の問題は、基本的にセーフティネットというのは、その人の一生のライフステージの中であるとき本当に必要になる。もう少し収入が上がっていったら、積極的に自分で住宅を取得できる。ところが、どのくらいの住みかえ、公営住宅に一度住んだ人が、どれだけ住みかえをしていっているのか。その辺についてはちょっとデータがないので、ぜひその辺も含めて、先ほどの不平等、今の公営住宅の不平等性みたいなものを、どう抜本的な改革につなげていけばいいかということも議論したいと思っています。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ほかに。

【委員】 伺っておりますと、高齢者の問題と低所得者層等の問題と、一緒に取り上げておられるように思いますが、セーフティネットといっても少し質の違う問題だという気がいたします。そういう中で、補助金等の削減がなされるというお話があったわけですが、おそらくそういう中でどんどん公営住宅をつくっていくことはできないだろうと思います。

そうすると、やらないといけないことは、既存の公営住宅を公的な目的により使っていくように、そうでない人に対する賃貸住宅の供給をいかにするかという視点と、あとはうまく安く公営住宅をつくるという視点とありますが、前者につきましては、やはり60歳以上の高齢者の8割が持ち家を持っていて、この方々が極めて広いところに住んでいるケースも多いという、先ほどのご指摘は非常に重要な問題だと思っております。

リバースモーゲージについては、年来、私、住みかえ型のリバースモーゲージということを中心として主張しておるわけですが、高齢者の住宅循環と子育て期の住宅循環が2つ分かれて起きていくということをもっと積極的に政府として促進をしていただきたい。そのために、例えば都市再生の公団でありますとか、今度の公庫ですとか、そういうものをうまく使って、先ほど委員のご指摘にあったリバースモーゲージ等もうまく使って、高齢者が広いところに住まずに、もっといい高齢住宅に移って、その結果、子育て期の住宅の供給がかなりの規模で起きていくことによって、普通の方がもう少し安い賃貸住宅に入れば、逆に今、8倍で公営住宅に入らないでもいい人が出てくるのではないだろうかという印象を持ちました。

もう一つは、これまでの公営住宅というのは、金融屋の目で見ると、丸抱えでつくことに非常にこだわっていらっしゃるような気がいたしております。普通、民間でございますと、不動産建築をやるときに、だれが建てているかというのは実は自己資本の部分、エクイティーの部分を持っているやつが建てておるわけですが、何も全部丸抱えで持つことはないと思います。そういう意味では、公営住宅等、あるいは都市再生等を行うために、何かエクイティーを持つためのファンドを持って、レバレッジのきいた投資をなされると、もう少しうまく金の使い方ができるのではないかと。抽象的ですが、そういうふうに思いました。

それから、細かい話ですけれども、都市再生にかかわっておりまして、思ったのは、地域の中心市街地衰退というお話はどこに行っても聞くんですが、これに対する対応が、TMO等を中心に、商工会が昔のように商売ができるようにしたいという議論をなさること

が多いんです。でも、現実問題として、よくよく見てみると、どう考えたって中心市街地にもう1回商売が戻ってくるとは思えないところが非常に多くございます。どちらかというところ、まさにそういうところに高齢者がお住みになって、住み分けていくというような、少し違った視点で見ていかないと、地方都市の中心市街地の問題は解決しないのではないだろうか、細かい話ですが、思った次第でございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかにご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

【委員】 2つございます。1つは、ご説明いただいた、さまざまなセーフティネットが必要な方々がいるということは事実です。ただ、数が変動していくセーフティネットの対象者のことを考えますと、ハード、箱の仕組みが、ある時点で投資した装置が変えられないというのは、大変投資効率が悪いわけございまして、公共側がやるかなりスタティックな部分と、民間側が需要変動に対して果たし得る部分の組み合わせるということを、セーフティネットを用意する場合でも考えていく必要があると思います。

そういう仕組みとしては、よくスケルトン・インフィル住宅があります。実際に私もあるところでスケルトン・インフィル方式での供給ができないのかの検討にかかわっていますが、スケルトン部分の投資が7割ぐらいで、3割ぐらいがインフィル部分になるんです。民間側がフルに10割投資するセーフティネットのサービスができなくても、3割ぐらいのインフィルの部分と、それと、きょうお話になっているようなさまざまなサービスをむしろ民間の創意工夫でやって、公共側が7割の部分に投資していくという方式を考えるべきであるように思います。あるいは、民間だけでは実行しきれないような部分を、公的な資金をそこに入れて、最終的にはアフォータブルな形にしていくという意味では、7割ぐらいの部分に公共側が、いわゆる骨組みと申しますか、スケルトンの部分を所有して、需要変動に対する対応性も含めて、サービス込みのインフィルの部分は民間側がPFI的に、むしろ5年、10年というタームでサービスを供給していくようなやり方も考えていく必要があるのではないかと思います。

【委員】 幾つかこちらからのご意見を賜って、まとめて事務局側の反応を伺いたいと思います。

あと、ほかにご意見ございませんでしょうか。

【委員】 資料4で聞いていると、かなり高齢者向けの対応を考えている。資料5でい

くと、多様なニーズが出てくるということなんですから、その中でちょっと気になっているのは、バリアフリーの住宅というのは確かに高齢者にはいいんですが、子育ての人たちにとって、子供のほうから見るとバリアフリーの住宅ってものすごく危ないんです。だから、どういうふうにそこら辺を扱っていくか。

要するに、いつも同じタイプをみんなが要求しているわけではない。さっきから出てくるようなことで、どのタイプがどういう人たちにいいんだろうかということ、もう少しセーフティネットでは考えたほうがいいのか。DVの人たちとか、いろいろなサンプルが出てくるわけですから、絶対数から見るとかなり少なく、ブルーテント族は地方の都市まで行くとあまりなくて、わりと大都市特有な現象をこの場でほんとうに議論するんだろうかということもあります。要するに、少子社会に入っていくときに、少子をもとに戻す、もう少し日本の人口が増えていく要素は、実は住宅に起因するところはないのだろうかという議論を少し考えてからやったらいかがか、というのが私の意見でございます。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんでしょうか。それでは、私も二つ意見がございます。第一は家賃補助に関してです。先ほど委員が、公営住宅を決して否定するわけではないんだけれども、ほかの選択肢も考えたらどうだろうか、特に家賃補助をかなり入れていく必要があるのではないかという指摘をされました。

公営住宅には幾つかの問題があります。まず低所得者に対しては金銭で補助してあげれば、あとは自分でやればいいじゃないかという議論があるわけですから、これはさまざまな理由で、住宅は特別にやったほうがいいという議論が成り立つと思います。そこについては詳しく申し上げます。

家賃補助の必要性がでてきた理由は、定期借家制度が導入されたことです。従来は、借地借家法の正当事由条項のためにファミリー向けの借家はなかったわけですから、選択の余地はなかったんです。定期借家がない以上、最初から官がつくらざるを得なかったということがあったと思います。したがって、公営住宅には100%の理由があったんだと思います。それが、定期借家ができた状況で、やはり潜在的には変わったんだと思うんです。

先ほど、イギリスで公営住宅が結構多いということをおっしゃいましたが、これは失敗の歴史だったわけです。アメリカは、先ほど挙げられなかったけれども、少なくとも新築では、私、了解している限り何もありません。新しいものはあまりつくっていない。アメ

リカは家賃補助に切りかえた。

すぐにそこまで全面的に変えられるとは思わないけれども、やはり定期借家ができた以上、日本でも家賃補助を入れていいのではないかと思うんです。低所得者に貸す人は、家賃不払いになる可能性もほかより高いわけですから、明らかにリスクをしょうわけです。それに対して補助金によってリスクプレミアムを保証する必要があります。

そんな介入していいのかということですが、それをやらないと、ほんとうにリスクの低い人だけにしか市場がなくなって、ほんとうはちゃんと払う低所得者が、大部分が市場から排除されてしまう。そういうことがありますから、多少そこにかんで公的なお金を入れても正当化できると思うんです。それは公営住宅に対しても、家賃補助についても当てはまると思うんです。それが一つです。

第2は、先ほど 委員が指摘なさった、高齢者の広い住宅を解決するのについてです。この問題の解決には 公的賃貸住宅によるパイロットプランが役立つと思います。

いつも言っていることですがけれども、大きな住宅、100㎡以上ある住宅というのは、若い、例えば20代後半とか30代前半の人にとって、子供がいたってちょっとぜいたくです。むしろ、それを複数の単身の人に貸すことができれば、借りるほうとしては非常に借りやすいし、ぐあいがいい。ところが、何しろ定期借家の経験がないものだから、そういうことの標準的な約款だとか、もし何か問題があったときにどう対処したらいいだろうかという、制度的なフレームワークがない。公団の賃貸住宅でそういう実験がいろいろできると思うんです。そういうことに関する官からのパイロット的な援助があると、市場は活性化するのではないかと思います。

以上です。

それでは、事務局側から、すべてのことはとてもでしょうけれども、何かお気づきのことがあったらご意見をいただければと思います。

【事務局】 委員おっしゃったように、非常に重要で、かつ多岐にわたる問題をご指摘いただきましたので、なかなかそれにお答えするといえますか、お話できるような能力はないわけですが、お手元の資料15ページをもう一度ごらいたきたいと思います。

我々の問題意識としても、今の現実がなかなかそれに対応できるような状況にないということは事実でございますけれども、一応、我々の視野としては、必ずしも公営住宅だけの世界ではなくて、民間賃貸住宅とか、あるいは持ち家の有効活用ということまで全部

視野に置いた中で、セーフティネットをどうやって確保していくかということについて、今、考えているところでございます。

この中にはありませんけれども、例えば公営住宅自身の問題、おそらくはキャリアアップの一経過措置として使われていたものが、ほとんど終身的な扱いになってきている中で、定借の導入という実験的なことができるかどうかという、公営住宅そのものの問題もあると思います。それから、いろいろな選択肢の中で、民間住宅を活用しようとした場合に、家賃保証がいいのか、さらにその再保証的なことを導入するのが有効なのかということも、我々としては視野において、今、議論をさせていただいているところでございます。

そういう意味で、大変貴重なご意見をいただいております、我々としても、今ご指摘の点をできるだけ総体的に含めて議論をしたいと思っております。

## 閉 会

【委員】 ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんか。それでは、ご質問がないようですので、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。

それで、次の部会について私から提案がございます。次回以降の審議を有意義なものとするため、住宅金融や住宅セーフティネットに関係ある団体や方々、例えば民間金融機関、住宅金融公庫、自治体の各代表の方々に、それぞれの課題認識やご意見を伺う機会を設けてはいかがかと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、異議がないようですので、その線で次回をプランさせていただきたいと思えます。詳細については事務局と詰めさせていただきたいと思えます。

あと、事務局から連絡事項はありますか。

【事務局】 次回の基本制度部会は、先ほどご説明しましたように、11月12日金曜日の14時から16時までの開催を予定しております。近日中に文書によりご案内をいたしますので、よろしく願いいたします。ありがとうございました。

【委員】 本日は、長時間にわたってご議論いただきまして、どうもありがとうございました。以上をもちまして、本日の基本制度部会を終了させていただきます。

了